

OBSERVATORIO DE VIVIENDA Y SUELO

Boletín anual 2022



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE TRANSPORTES, MOVILIDAD
Y AGENDA URBANA

SECRETARÍA GENERAL
DE AGENDA URBANA,
VIVIENDA Y ARQUITECTURA

DIRECCIÓN GENERAL
DE VIVIENDA Y SUELO

Centro virtual de publicaciones del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana:
<https://apps.mitma.gob.es/CVP/>

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

Título de la obra: Observatorio de vivienda y suelo. Boletín anual 2022
Autor: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, DG de Vivienda y Suelo
Año de edición: 2023

Características edición digital:

1ª edición electrónica: junio 2023

Formato: PDF

Tamaño: 6,23 MB

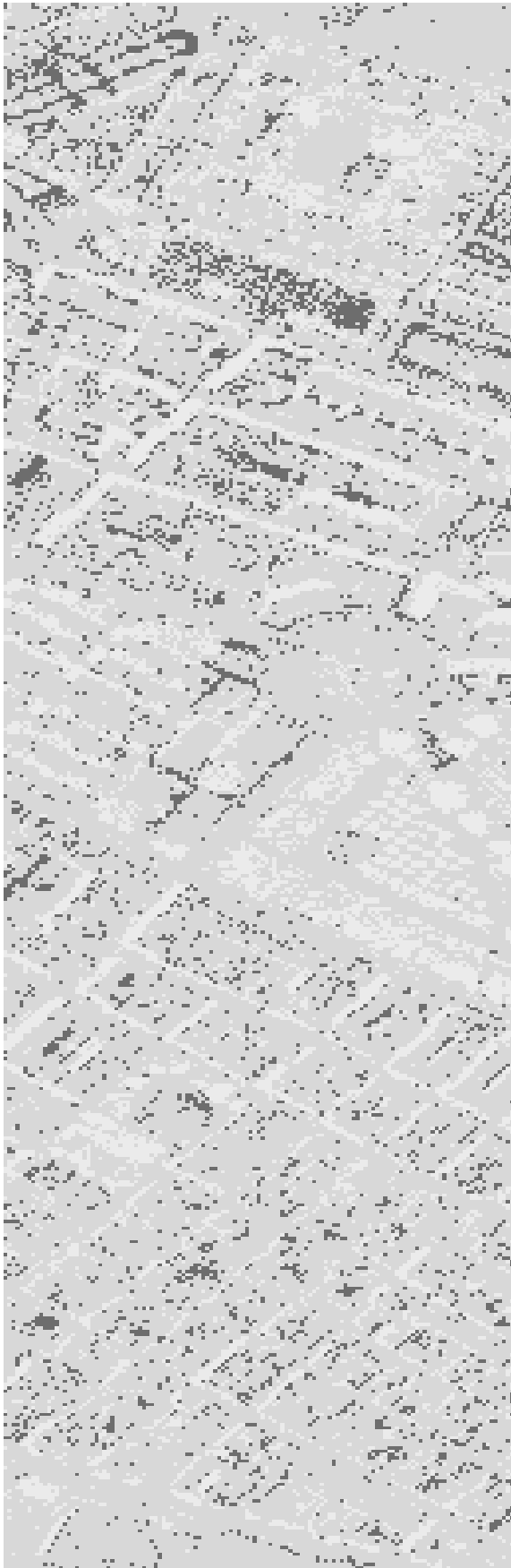
Edita:

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

NIPO: 796-20-110-9

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





0. PRESENTACIÓN	4
1. ACTIVIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN Y DE LA PROMOCIÓN RESIDENCIAL	6
2. MERCADO DE LA VIVIENDA. PRECIOS Y TRANSACCIONES	16
3. MERCADO DEL SUELO URBANO. PRECIOS Y TRANSACCIONES	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 2023

o. PRESENTACIÓN.

Este nuevo boletín del Observatorio de Vivienda y Suelo del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana constituye un número anual que recoge, con un mayor alcance y profundidad que los boletines trimestrales, la evolución hasta el año 2022 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 2023.

Datos más relevantes

- El número de viviendas terminadas en 2022 ascendió a 89.156, incluyendo libres y protegidas, lo que supone una reducción interanual del 4,8%, tras la tendencia creciente experimentada a lo largo de los cinco años anteriores.
- Continuando con un periodo de ocho años de crecimiento, el precio de la vivienda libre refleja un incremento interanual del 3,3%, hasta situarse en los 1.749 €/m². Si bien, se trata de un valor que se encuentra un 16% 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 2022 se situó en 717.558, lo que supone la cifra más elevada desde 2007 y un incremento interanual del 6,4%. Resulta significativo que una gran mayoría, cerca del 90% de las transacciones, se corresponden con vivienda usada, y sólo 67.725, es decir, cerca de un 10%, con vivienda nueva.
- La compra de vivienda por parte de extranjeros representó en 2022 el 18,8% del total de transacciones, situándose en las 134.592 viviendas, incrementándose con respecto al año anterior, según la estadística del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. De acuerdo con los datos de la estadística registral inmobiliaria, por países, destaca Reino Unido, con el 11% del total de las viviendas objeto de compra por extranjeros, seguido de Alemania, Francia, Bélgica, Marruecos y Rumanía, 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, Canarias y Comunidad Valenciana, con un 34%, 29%, 27% de compra extranjera, respectivamente.
- Según los últimos datos de la Encuesta de la Estructura de la Industria de la Construcción del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, correspondientes al año 2021, el volumen de negocio de la construcción residencial alcanzó los 55.358 millones de euros, de manera que supera la obra nueva 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 2022 se produjo un decremento del 10% en la superficie objeto de transacción en relación con el año anterior, hasta las 3.136 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 2022 los 4.502 millones de euros, lo cual supone un ligero incremento, del 3,7% con respecto al año anterior.
- El precio medio del suelo urbano en 2022, de acuerdo con los datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, basado en el suelo objeto de transacción, se ha mantenido estable en último año respecto al año anterior, situándose en los 160 €/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 3,5% en el último trimestre del año 2022.

- Según los datos del Censo de Población y Vivienda de 2011, en España, el 78,94% de las viviendas principales lo son en propiedad y sólo el 21,06% se encuentran en alquiler o cesión gratuita. Si bien, atendiendo a los últimos datos publicados por EUROSTAT, se observa un incremento significativo del porcentaje de alquiler o cesión en España a lo largo de los últimos años, hasta situarse en el 24,2% de la población en el año 2021.
- En cuanto a la financiación de vivienda, siguió incrementándose la concesión de nuevos préstamos hipotecarios para su adquisición formalizados por las entidades de crédito, alcanzando una cifra en el año 2022 de 463.614 préstamos, la cual supone un crecimiento del 11% con respecto al año anterior y representa la cifra más elevada desde 2011. El importe total de estas hipotecas también se incrementó en relación con el anterior, en concreto un 17%, situándose en 67.461 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 2022 del 3,12%, 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 2022 en 293 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 2022 a valores del 2,9% 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 8,1%; así como el crédito dudoso a la actividad inmobiliaria, que se situó en el 3,8%. 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 2022, el número de viviendas afectadas por ejecución hipotecaria fue de 16.851, lo que supone 3.355 viviendas menos que el año anterior, de las que 1.964 fueron viviendas nuevas y 15.891 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 ocho años ha sido de un 76%. El número de ejecuciones hipotecarias de vivienda habitual en 2022, ha sido, por su parte, de 11.556, 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 2022 proporcionado por el Banco de España, lo sitúa en una cifra de 7,8 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 2022 se destinó un 36,1% 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 2022, relativos a licencias de construcción, y por tanto, se incorpora la información actualmente disponible, hasta 2019.

Después de unos años de fuerte expansión, en los que se llegaron a alcanzar anualmente un número de viviendas de nueva planta –según la información de licencias municipales de obra– de 737.186 viviendas en el año 2006, se pasó en 2013, a una cifra que representaba apenas el 4,2% de la alcanzada en dicho año, con un total de 31.236 viviendas, habiéndose incrementado desde entonces el número de viviendas, hasta alcanzar las 80.916 en 2019.

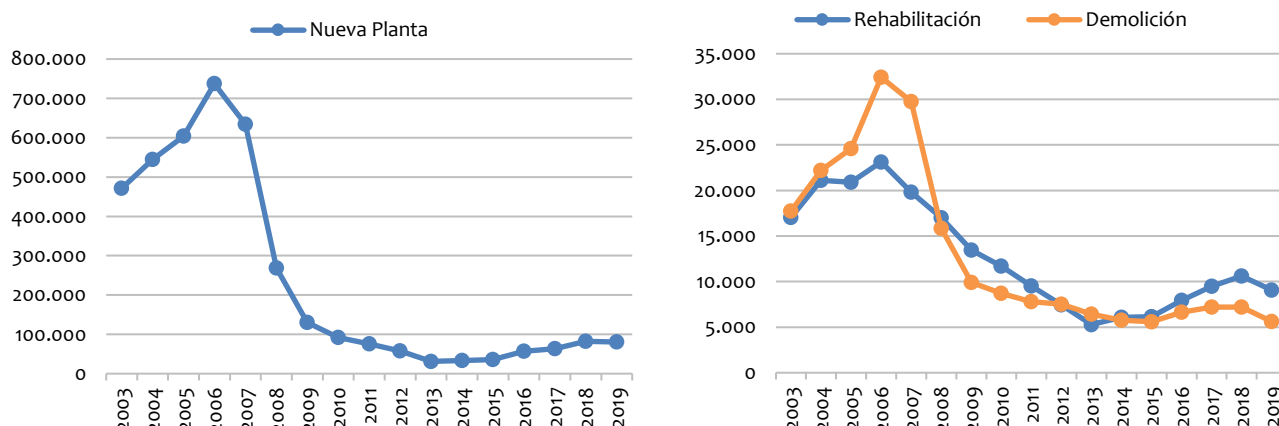
Por su parte, las licencias para rehabilitación de viviendas también se han reducido desde el máximo alcanzado en el año 2006, de 23.128 viviendas, hasta las 5.286 de 2013, es decir, casi la cuarta parte. En 2019 la cifra asciende hasta las 9.072 viviendas, destacando que la rehabilitación ha aumentado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

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

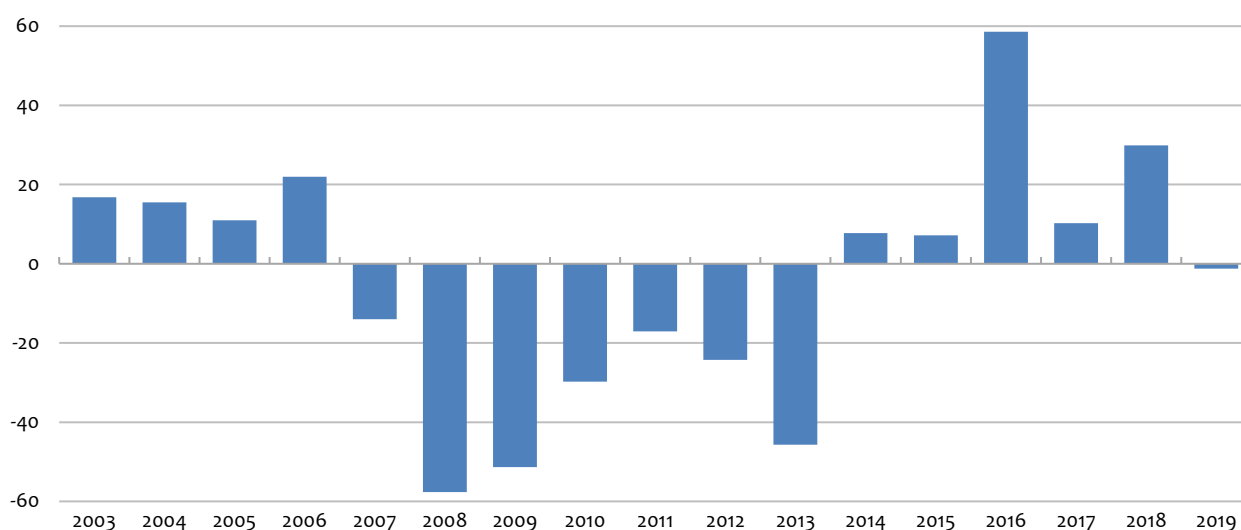
	Nueva Planta (NP)	Rehabilitación (RH)	Demolición (DM)	%RH/NP	%DM/NP	Var. Anual NP (%)
2003	471.455	17.029	17.750	3,6	3,8	16,8
2004	544.578	21.099	22.184	3,9	4,1	15,5
2005	604.345	20.893	24.572	3,5	4,1	11,0
2006	737.186	23.128	32.421	3,1	4,4	22,0
2007	634.098	19.796	29.758	3,1	4,7	-14,0
2008	268.435	16.984	15.842	6,3	5,9	-57,7
2009	130.546	13.465	9.894	10,3	7,6	-51,4
2010	91.645	11.704	8.716	12,8	9,5	-29,8
2011	76.005	9.518	7.798	12,5	10,3	-17,1
2012	57.543	7.456	7.509	13,0	13,0	-24,3
2013	31.236	5.286	6.424	16,9	20,6	-45,7
2014	33.643	6.065	5.758	18,0	17,1	7,7
2015	36.065	6.137	5.593	17,0	15,5	7,2
2016	57.209	7.942	6.634	13,9	11,6	58,6
2017	63.063	9.501	7.205	15,1	11,4	10,2
2018	81.926	10.617	7.203	13,0	8,8	29,9
2019	80.916	9.072	5.617	11,2	6,9	-1,2

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

En la **Tabla y Gráficos 1.2** se recogen las estadísticas del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, de viviendas iniciadas y terminadas a partir de los visados de proyectos de los Colegios Oficiales de Arquitectos (COA) para las viviendas libres (VL), y de las calificaciones provisionales (inicio) y definitivas (terminación) para las viviendas protegidas (VP). En el caso de la vivienda libre, se observa que el número de viviendas iniciadas en el año 2022 es de 96.996 viviendas, 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 10.510 viviendas del año 2022, es decir, un 9% 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.

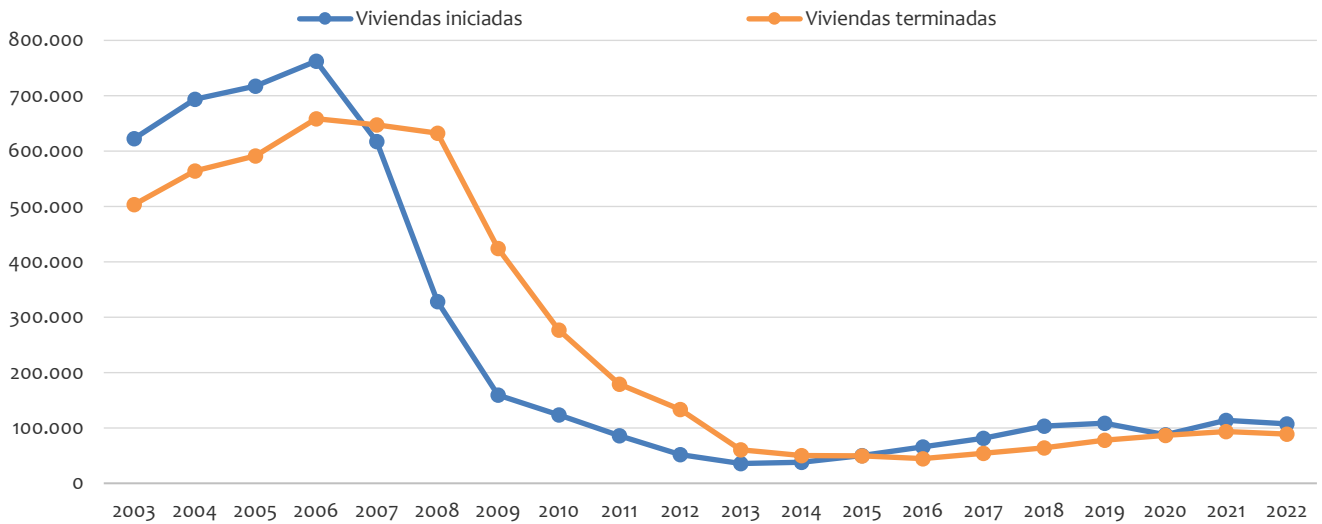
En 2022 el número de viviendas iniciadas y el número de viviendas terminadas disminuyeron, respectivamente, un -5,4% y un -4,8% con respecto a las de 2021.

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

	VL Iniciada	VL terminada	VP Calif. Prov.	VP Calif. Def.	Total Viv. iniciadas	Total Viv. terminadas	Var. anual (%) V. Ini. total	Var. anual (%) V.Term. total
2003	550.465	462.730	72.168	40.994	622.633	503.724	14,0	-2,8
2004	621.257	509.293	72.450	54.630	693.707	563.923	11,4	12,0
2005	635.608	528.754	81.855	62.850	717.463	591.604	3,4	4,9
2006	664.923	597.632	97.617	60.878	762.540	658.510	6,3	11,3
2007	532.117	579.665	85.233	67.514	617.350	647.179	-19,0	-1,7
2008	237.959	563.631	90.531	68.587	328.490	632.218	-46,8	-2,3
2009	80.230	356.555	79.056	67.904	159.286	424.459	-51,5	-32,9
2010	63.090	218.572	60.526	58.311	123.616	276.883	-22,4	-34,8
2011	51.956	121.043	34.282	58.308	86.238	179.351	-30,2	-35,2
2012	34.580	80.083	17.155	53.332	51.735	133.415	-40,0	-25,6
2013	29.232	43.230	6.489	17.059	35.721	60.289	-31,0	-54,8
2014	32.120	35.382	5.898	15.046	38.018	50.428	6,4	-16,4
2015	44.679	41.541	5.306	7.931	49.985	49.472	31,5	-1,9
2016	59.168	37.512	6.787	7.118	65.955	44.630	31,9	-9,8
2017	74.201	49.336	7.271	4.938	81.472	54.274	23,5	21,6
2018	91.477	58.853	11.903	5.191	103.380	64.044	26,9	18,0
2019	96.245	71.562	12.496	6.615	108.741	78.177	5,2	22,1
2020	75.930	77.531	11.569	9.038	87.499	86.569	-19,5	10,7
2021	100.504	84.091	13.171	9.567	113.675	93.658	29,9	8,2
2022	96.996	79.935	10.510	9.221	107.506	89.156	-5,4	-4,8

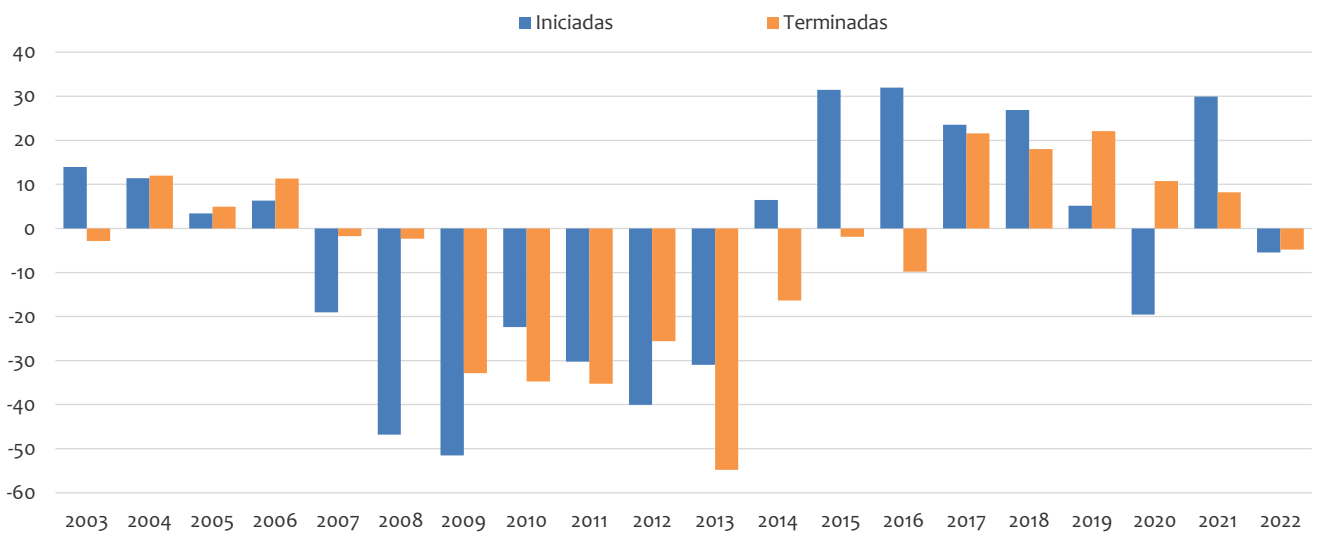
Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



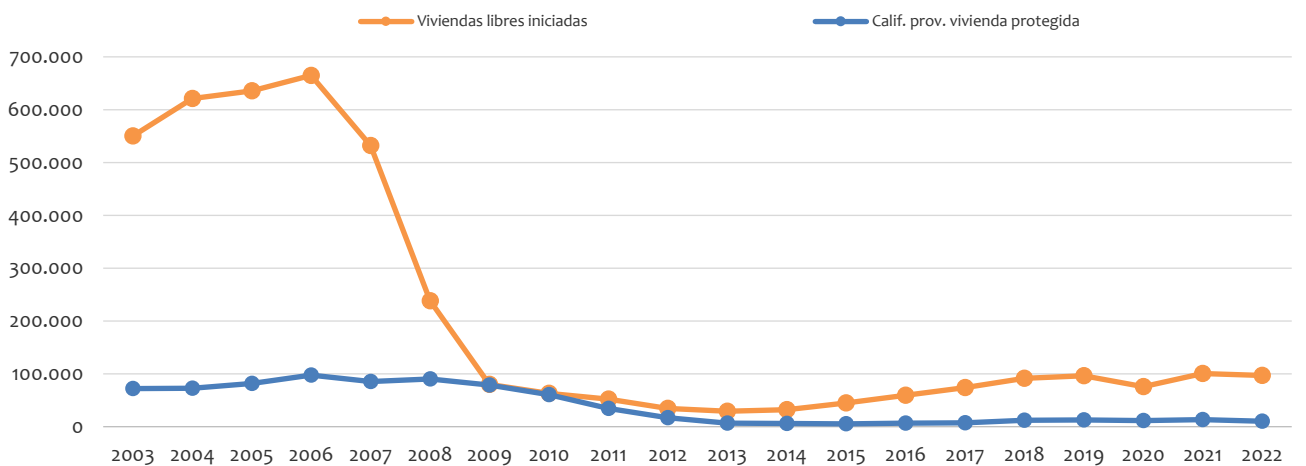
Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



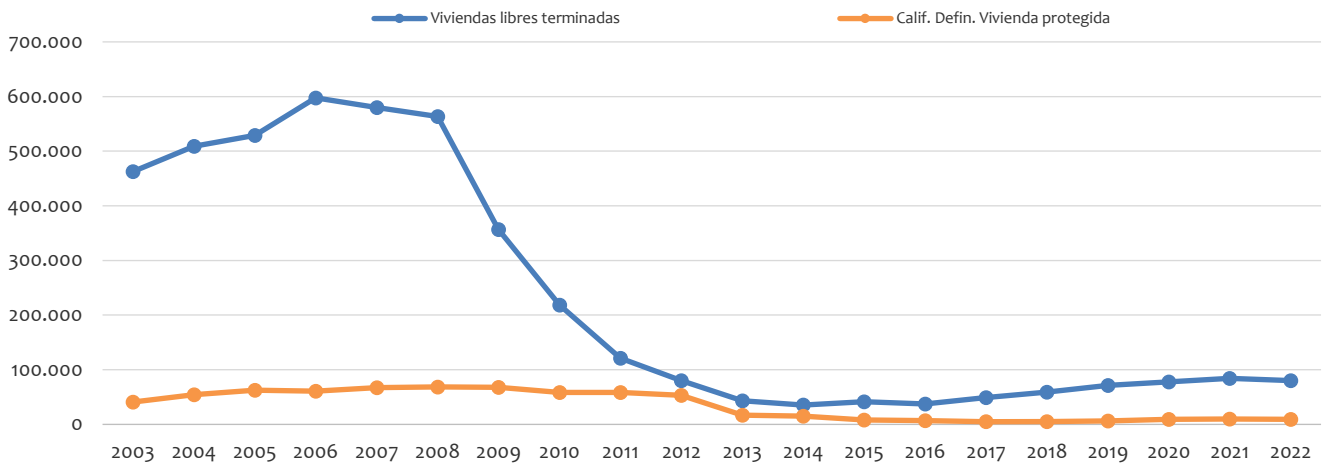
Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



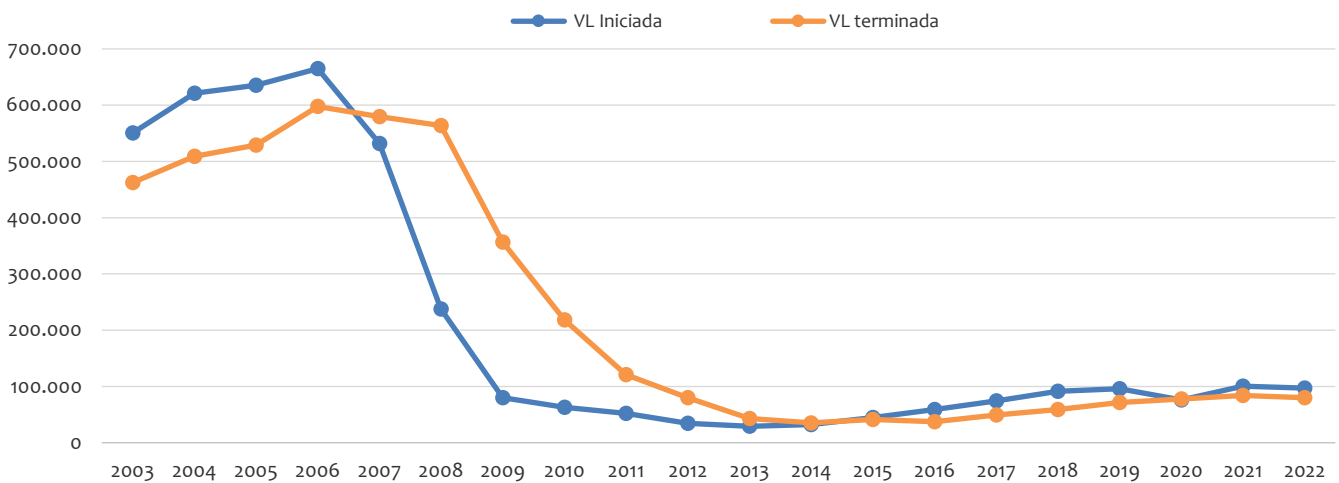
Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



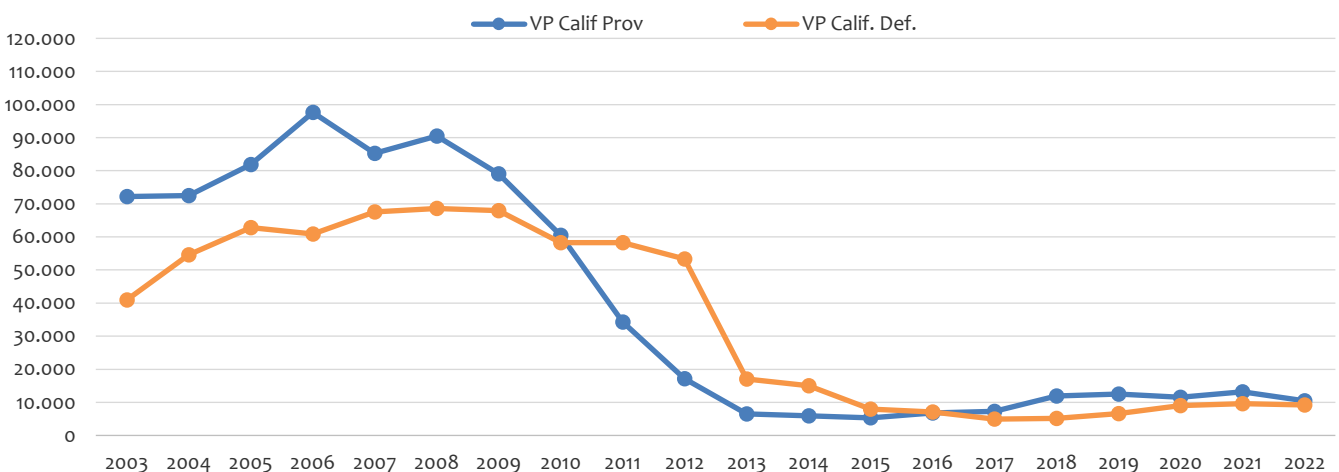
Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Como puede observarse en la **Tabla y Gráfico 1.3**, en que se recoge la distribución por ámbitos territoriales de las viviendas libres terminadas, el peso de las viviendas terminadas en la costa este (excepto provincia de Barcelona), en la costa sur y en las islas, ha pasado de representar un 48% en el año 2005, a un 34% en el año 2022.

En la Comunidad de Madrid y en la provincia de Barcelona este porcentaje ha permanecido relativamente estable, aumentando a lo largo de los cuatro últimos años, alcanzando el 30% del total en 2017, el 29% en 2018, el 36% en 2019, el 28% en 2020 y el 29% en 2021 y 2022.

En el tercer apartado se recoge el resto del territorio de la península y las ciudades de Ceuta y Melilla. En este apartado se produce un efecto de ida y vuelta, ya que en el año 2005 representaban el 33% del total de viviendas, aumentando hasta llegar al 59% en 2012. El último año 2022, en cambio, la vivienda libre en estos territorios, representa el 37% respecto del total de viviendas libres terminadas.

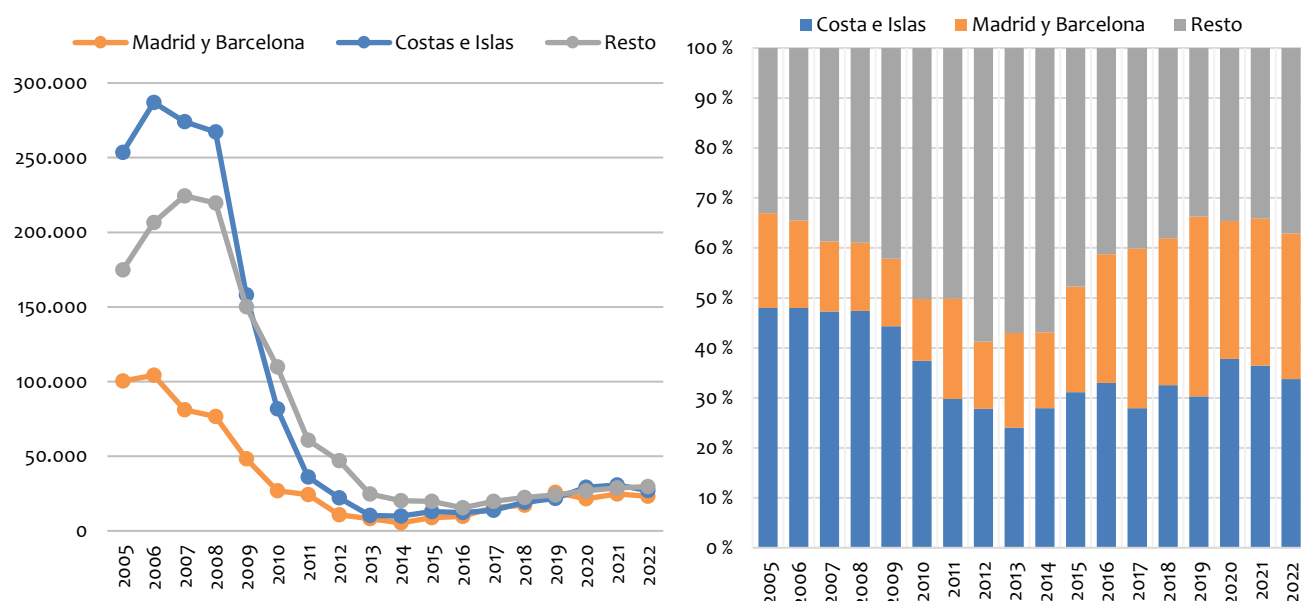
Debe señalarse además, que en todos estos ámbitos territoriales la cifra de viviendas terminadas se ha reducido en los últimos catorce años de forma muy significativa, experimentando una recuperación a partir del año 2017.

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

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

Gráfico 1.3. Número de viviendas terminadas por ámbitos territoriales.



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

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

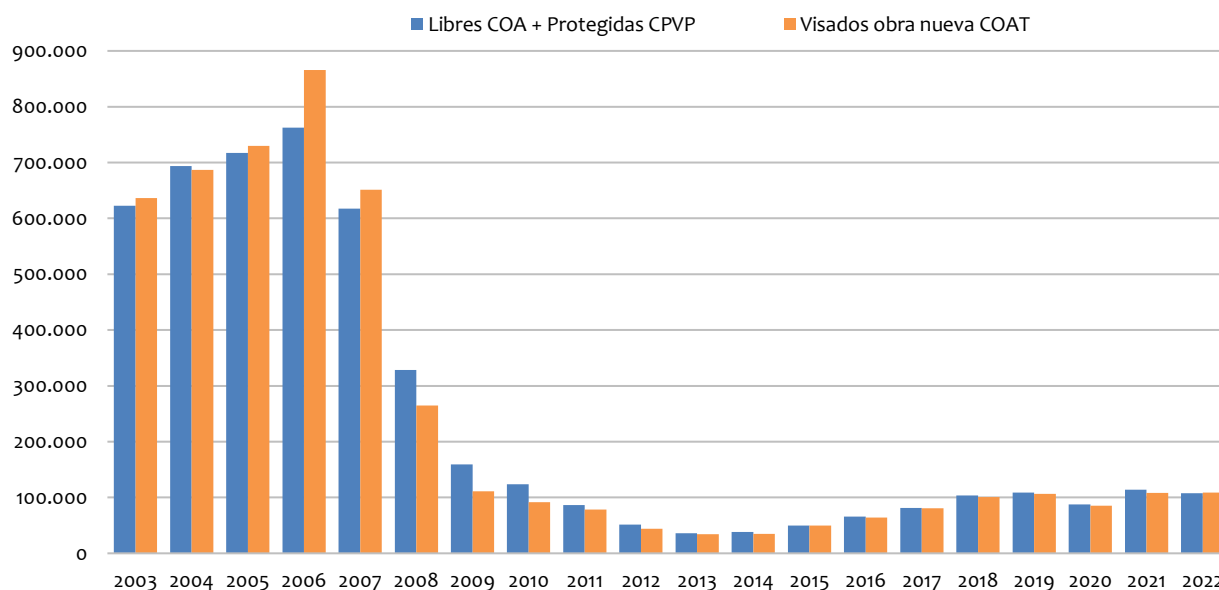
En los años de 2015 a 2018 se han registrado importantes incrementos en el número de viviendas, según visados, y, concretamente en 2015, su aumento fue del 42%. En 2020 dichos visados de vivienda se vieron reducidos a consecuencia de la crisis ocasionada por la Covid-19. No obstante, en los últimos años 2021 y 2022 el número de viviendas de obra nueva vuelve a ascender hasta alcanzar las 108.895 en 2022, con un incremento del 0,5% 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	108.741	106.266	5,2	5,5
2020	87.499	85.535	-19,5	-19,5
2021	113.675	108.318	29,9	26,6
2022	107.506	108.895	-5,4	0,5

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Si se realiza la misma comparación para las viviendas terminadas, contrastando el número total de viviendas terminadas recogido en la **Tabla 1.2**, con el número de viviendas que figura en los certificados finales de obra, se puede observar en la **Tabla y Gráfico 1.5**, cómo en este caso ambas series tienen un mayor grado de aproximación durante el periodo de recesión inmobiliaria, con un máximo alcanzado en el año 2006, de 658.510 viviendas y un mínimo, en 2016, de 44.630 viviendas terminadas. Los tres últimos años denotan una cierta recuperación, a pesar de la situación ocasionada por la pandemia y, concretamente en 2022, el dato es de 89.156 viviendas terminadas, dato similar al aportado por los Colegios de Arquitectos Técnicos, según los cuales este dato asciende a 88.846 certificados finales de obra.

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

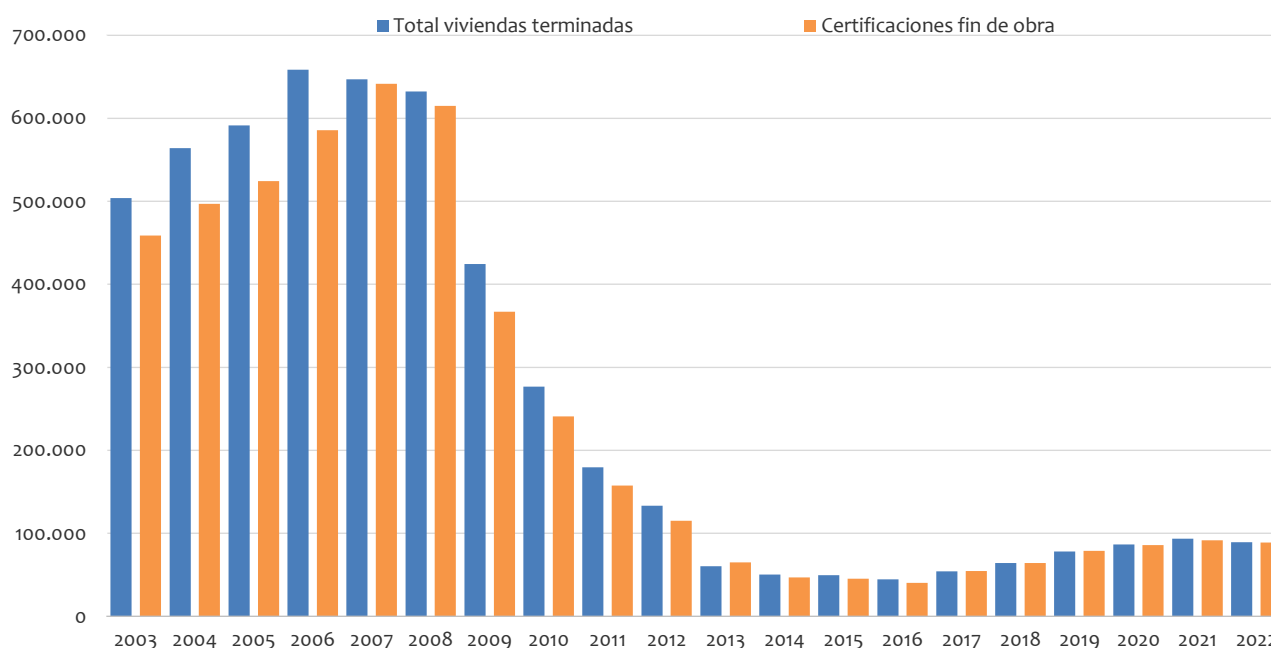
	Total Viv. Terminadas ¹	Cert. Final obra ²	Var. anual Viv. Terminadas (%)	Var. anual Cert. Final Obra (%)
2003	503.724	458.683	-2,8	10,1
2004	563.923	496.785	12,0	8,3
2005	591.604	524.479	4,9	5,6
2006	658.510	585.583	11,3	11,7
2007	647.179	641.419	-1,7	9,5
2008	632.218	615.072	-2,3	-4,1
2009	424.459	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	78.177	78.789	22,1	22,4
2020	86.569	85.945	10,7	9,1
2021	94.048	91.390	8,6	6,3
2022	89.156	88.846	-4,8	-2,8

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

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

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Valor presupuestado y liquidado de las obras de vivienda.

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

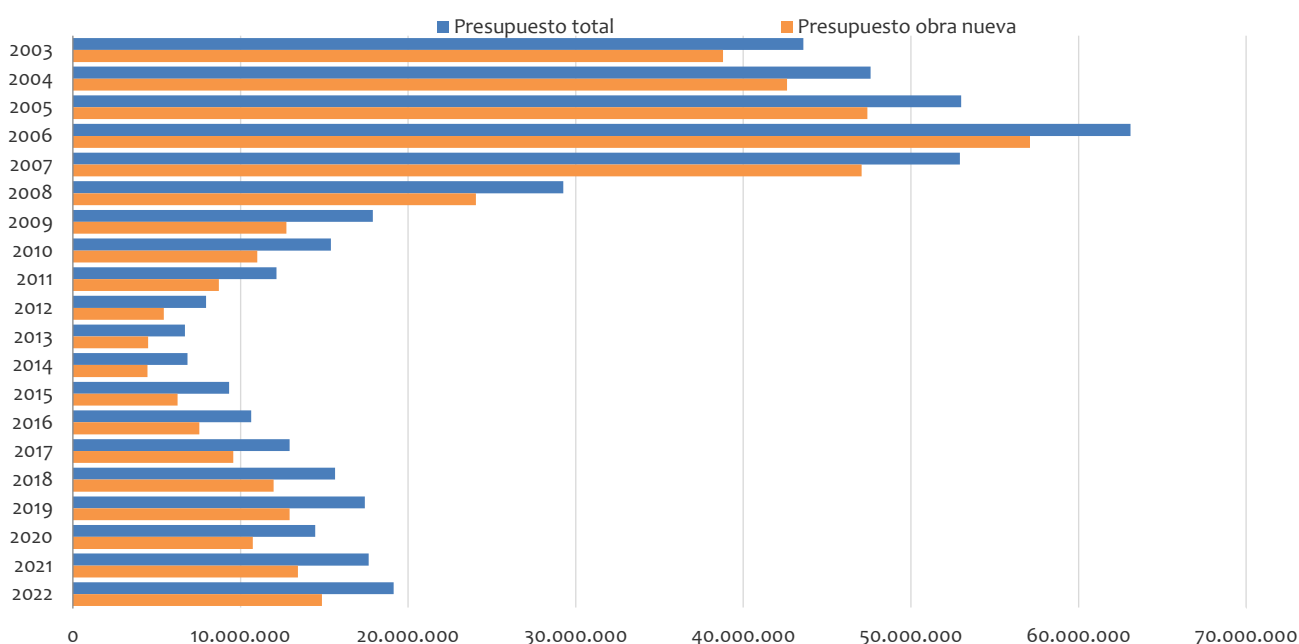
De esta forma, en la **Tabla y Gráfico 1.6**, en la que se recoge el presupuesto de ejecución incluido en los visados de dirección de obra, se observa la reducción experimentada en los últimos años, con importantes caídas en 2008 y 2009, del entorno del 40%, y una significativa reducción del peso de la construcción de obra nueva sobre el total, que ha pasado de representar el 90,5% del año 2006, a cifras próximas al 71% en 2009, 2010, y 2011. En el último año 2022, la proporción de obra nueva es del 77,7% 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	19.135.806	14.866.736	77,7	8,5

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Como puede observarse en la **Tabla y Gráfico 1.7**, en la que se distingue dentro del presupuesto para obra nueva, entre construcciones residenciales y no residenciales, también se ha producido un mayor ajuste en la primera, pasando de representar la construcción residencial, un 87% de la obra nueva en 2006, a situarse en el 70% en 2013. A partir de ese año se ha ido recuperando hasta alcanzar, en el último año 2022, un porcentaje del 79%.

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

	Valor total	Residencial	No residencial	Proporción Residencial (%)	Var. anual (%)
2003	38.798.717	32.195.393	6.603.325	83,0	24,1
2004	42.609.769	36.729.823	5.879.946	86,2	9,8
2005	47.398.117	40.166.964	7.231.153	84,7	11,2
2006	57.100.076	49.806.769	7.293.307	87,2	20,5
2007	47.062.980	39.577.734	7.485.246	84,1	-17,6
2008	24.040.863	18.513.519	5.527.345	77,0	-48,9
2009	12.749.420	8.570.381	4.179.040	67,2	-47,0
2010	11.007.235	7.452.071	3.555.165	67,7	-13,7
2011	8.719.947	6.416.189	2.303.758	73,6	-20,8
2012	5.418.348	3.934.424	1.483.924	72,6	-37,9
2013	4.485.797	3.154.611	1.331.186	70,3	-17,2
2014	4.454.579	3.284.290	1.170.290	73,7	-0,7
2015	6.248.133	4.751.542	1.496.591	76,0	40,3
2016	7.541.892	5.998.501	1.543.391	79,5	20,7
2017	9.571.937	7.803.163	1.768.774	81,5	26,9
2018	11.983.569	9.656.525	2.327.044	80,6	25,2
2019	12.930.672	10.301.097	2.629.575	79,7	7,9
2020	10.741.997	8.554.315	2.187.682	79,6	-16,9
2021	13.434.521	10.779.568	2.654.953	80,2	25,1
2022	14.866.736	11.724.438	3.142.298	78,9	10,7

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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

Conviene señalar que estas cifras no son directamente comparables, ya que las liquidaciones finales de obra incluyen gastos generales, financieros e IVA, además de las desviaciones de gasto que se hayan producido

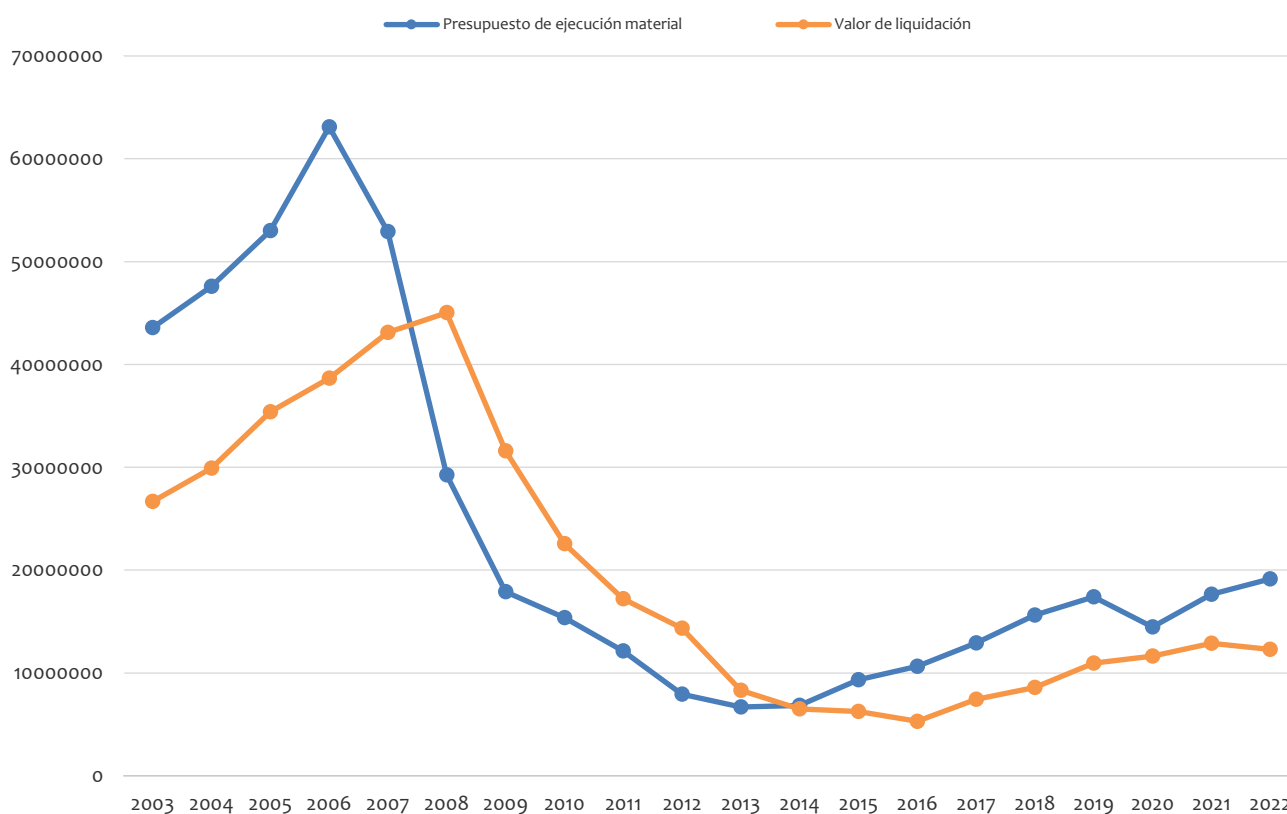
durante las obras. El presupuesto de ejecución material en 2022, alcanza un valor de 19.136 millones de euros, lo que todavía representa cerca de una cuarta parte de la cifra de 63.105 millones de euros, registrada en 2006. Si bien, también se observa una recuperación creciente en los últimos siete años, de manera que el presupuesto de ejecución material en 2022, 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	19.135.806	12.282.990	8,5	-4,7

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

2. MERCADO DE LA VIVIENDA. PRECIOS Y TRANSACCIONES

El precio medio de la vivienda.

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

De acuerdo con la **Tabla y Gráficos 2.1**, en la que se recoge tanto la evolución de los precios medios de la vivienda libre y protegida, como la relación entre ambos, los elevados precios registrados hasta 2007, cuando se alcanzó un precio medio de 2.086 €/m², contrasta con la caída de precios experimentada entre los años 2007 y 2014, habiéndose alcanzado en 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 2022 a alcanzar los 1.749,2 €/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 50% en el año 2022.

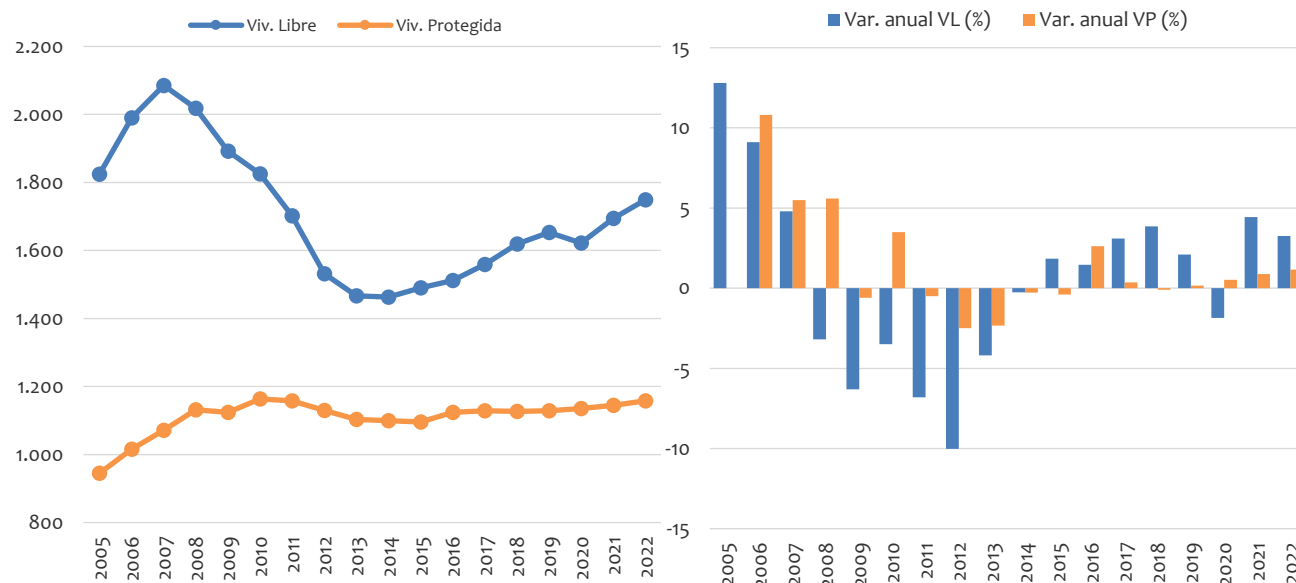
Tabla 2.1. Precio de la vivienda libre (VL) y protegida (VP): total nacional (€/m²).

	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	1.143,7	1,48	4,4	0,8
2022	1.749,2	1.158,1	1,51	3,3	1,2

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

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

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Por su parte, en la **Tabla y Gráficos 2.2** se distingue entre el valor tasado medio de la vivienda nueva y usada, habiendo registrado esta última en el año 2022, un precio medio de 1.738,9 euros/m², por debajo del precio medio alcanzado ese mismo año por la vivienda libre nueva (2.082,8 euros/m²).

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

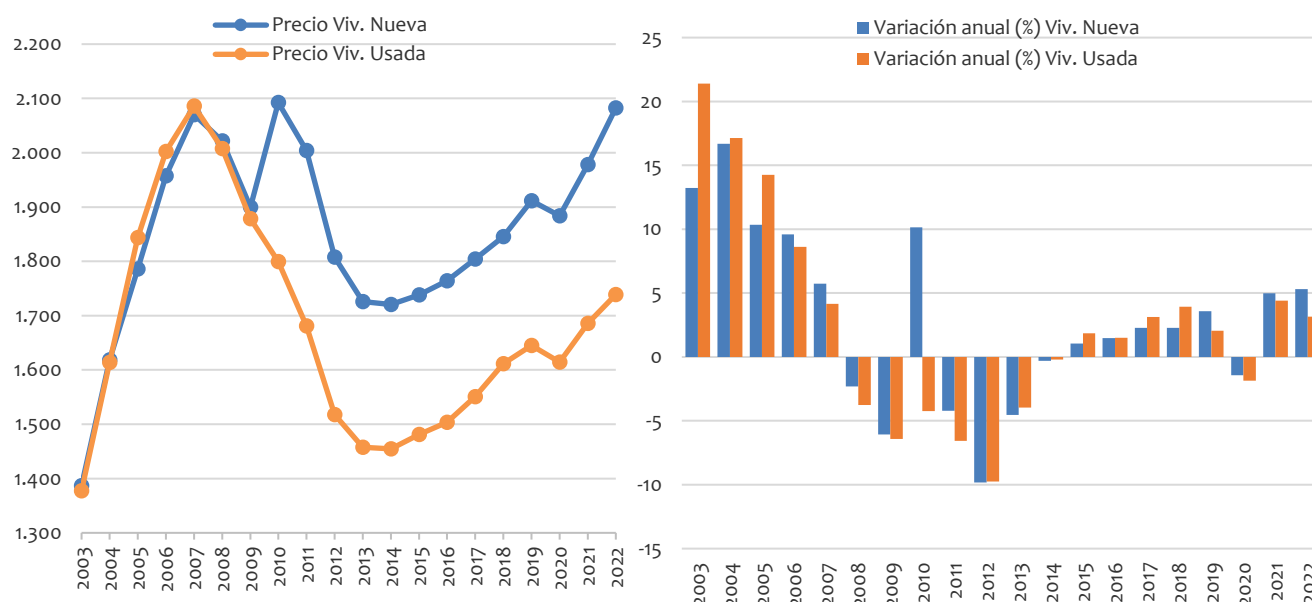
Tabla 2.2. Precio de la vivienda libre: total nacional general, nueva y usada (€/m²).

	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

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

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

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



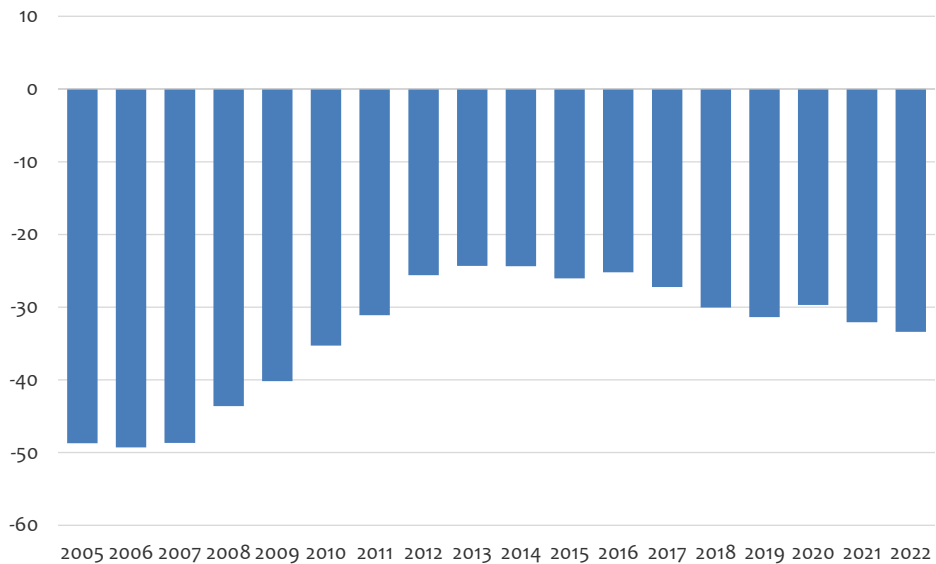
Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Respecto a la relación existente entre los precios medios de la vivienda protegida y de la vivienda libre usada, como se observa en la **Tabla y Gráfico 2.3**, se puede observar lo ya indicado anteriormente: la significativa reducción de las diferencias entre ambos a nivel nacional, pasando de representar un -49,3% en 2006, a un -33,4% en el año 2022. Los datos están tomados del cuarto trimestre de cada año. Además, si el análisis se

realiza a escala provincial, tal como recoge el **Mapa 2.3**, se observa que existen solo diez provincias en las que el precio medio de la vivienda protegida en 2022 es superior al precio medio de la vivienda libre usada, siendo superior al 15% de ésta, en Lleida (15,7%), León (15,8%), Zamora (20,5%), Cuenca (34,2%), Ciudad Real (36,1%) y Jaén (41,5%).

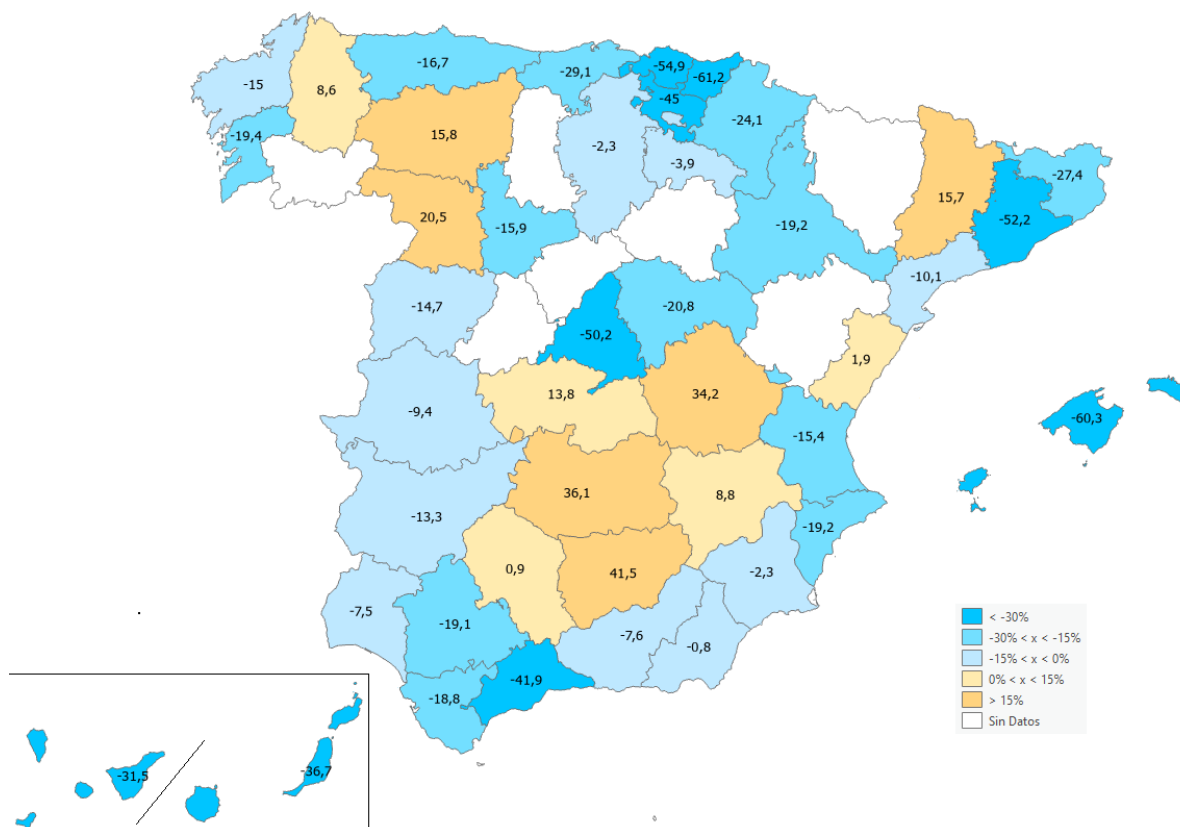
Tabla y Gráfico 2.3. Relación entre los precios medios de la vivienda protegida (VP) y la vivienda libre usada (VLU): total nacional.

	% VP/VLU
2005	-48,7
2006	-49,3
2007	-48,7
2008	-43,6
2009	-40,2
2010	-35,3
2011	-31,1
2012	-25,6
2013	-24,3
2014	-24,4
2015	-26,0
2016	-25,2
2017	-27,2
2018	-30,1
2019	-31,4
2020	-29,7
2021	-32,1
2022	-33,4



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Mapa 2.3. Relación entre los precios medios de la vivienda protegida (VP) y la vivienda libre usada (VLU), por provincias, en 2022.



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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

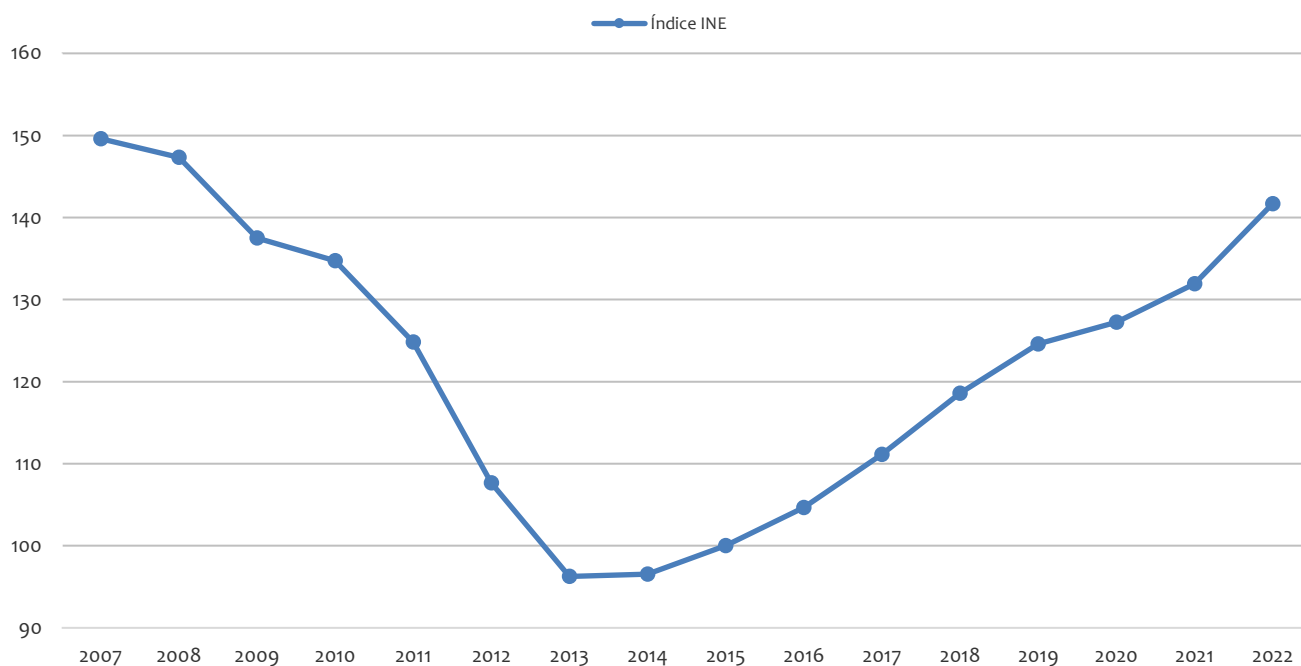
El índice general de precios de la vivienda, proporcionado al INE en 2022, tiene un valor de 141,68%, teniendo en cuenta que nuevamente este índice se establece con base 100 en 2015.

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

	Índice INE
2007	149,60
2008	147,34
2009	137,48
2010	134,75
2011	124,83
2012	107,68
2013	96,27
2014	96,55
2015	100,00
2016	104,66
2017	111,14
2018	118,60
2019	124,60
2020	127,23
2021	131,93
2022	141,67

Fuente: INE.

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



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

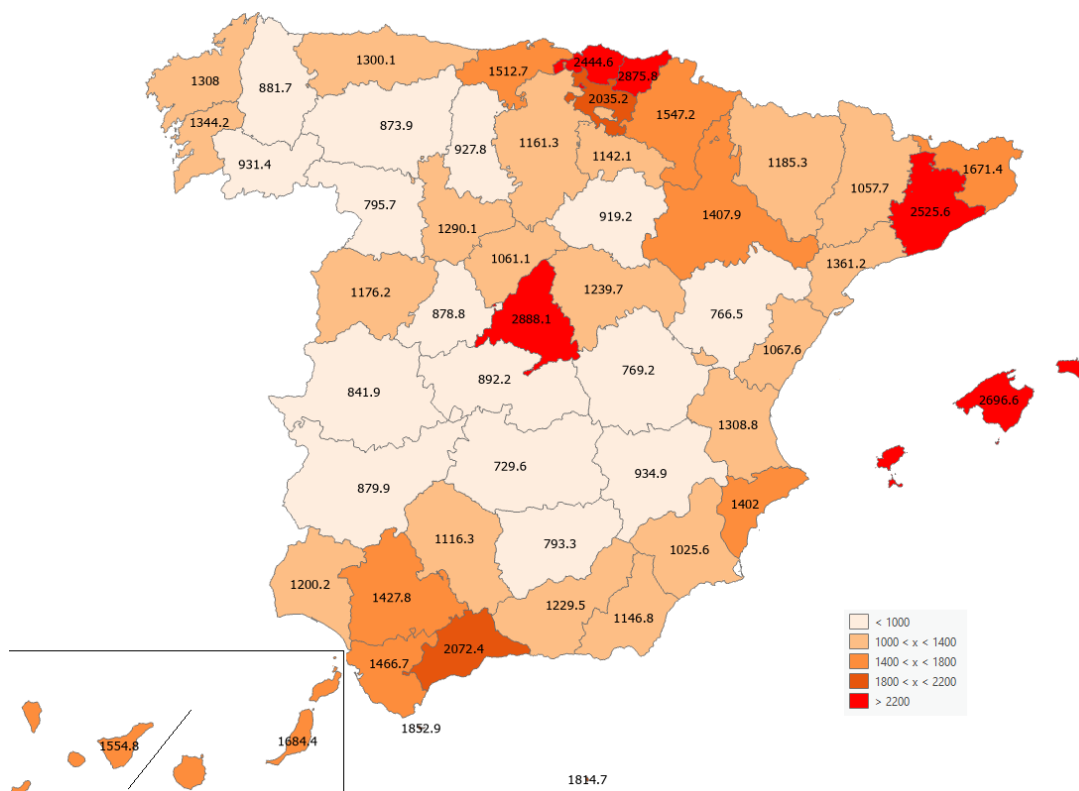
En la **Tabla y Mapa 2.5** se muestra el precio general de la vivienda libre por provincias, destacando en 2022 los valores máximos de Gipúzkoa, con 2.875,8 €/m², Madrid, con 2.888,1 €/m², Baleares, con 2.696,1 €/m², Barcelona, con 2.525,6 €/m² €/m², y Bizkaia, con 2.444,6 €/m².

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 2022 (€/m²).

	Precio VL (€/m ²)		Precio VL (€/m ²)		Precio VL (€/m ²)
Andalucía		Castilla y León		Valencia	
Almería	1146,8	Ávila	878,8	Alicante/Alacant	1402,0
Cádiz	1466,7	Burgos	1161,3	Castellón/Castelló	1067,6
Córdoba	1116,3	León	873,9	Valencia/València	1308,8
Granada	1229,5	Palencia	927,8	Extremadura	
Huelva	1200,2	Salamanca	1176,2	Badajoz	879,9
Jaén	793,3	Segovia	1061,1	Cáceres	841,9
Málaga	2072,4	Soria	919,2	Galicia	
Sevilla	1427,8	Valladolid	1290,1	Coruña (A)	1308,0
Aragón		Zamora	795,7	Lugo	881,7
Huesca	1185,3	Castilla La Mancha		Ourense	931,4
Teruel	766,5	Albacete	934,9	Pontevedra	1344,2
Zaragoza	1407,9	Ciudad Real	729,6	Madrid (Comunidad de)	2888,1
Asturias (Principado de)	1300,1	Cuenca	769,2	Murcia (Región de)	1025,6
Balears (Illes)	2696,6	Guadalajara	1239,7	Navarra (Com. Foral de)	1547,2
Canarias		Toledo	892,2	País Vasco	
Palmas (Las)	1684,4	Cataluña		Araba/Álava	2035,2
Santa Cruz de Tenerife	1554,8	Barcelona	2525,6	Gipúzkoa	2875,8
Cantabria	1512,7	Girona	1671,4	Bizkaia	2444,6
		Lleida	1057,7	Rioja (La)	1142,1
		Tarragona	1361,2	Ceuta	1852,9
				Melilla	1814,7

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Mapa 2.5. Precio general provincial de vivienda libre. Datos del 4T de 2022 (€/m²).

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Transacciones de vivienda registradas y escrituradas.

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

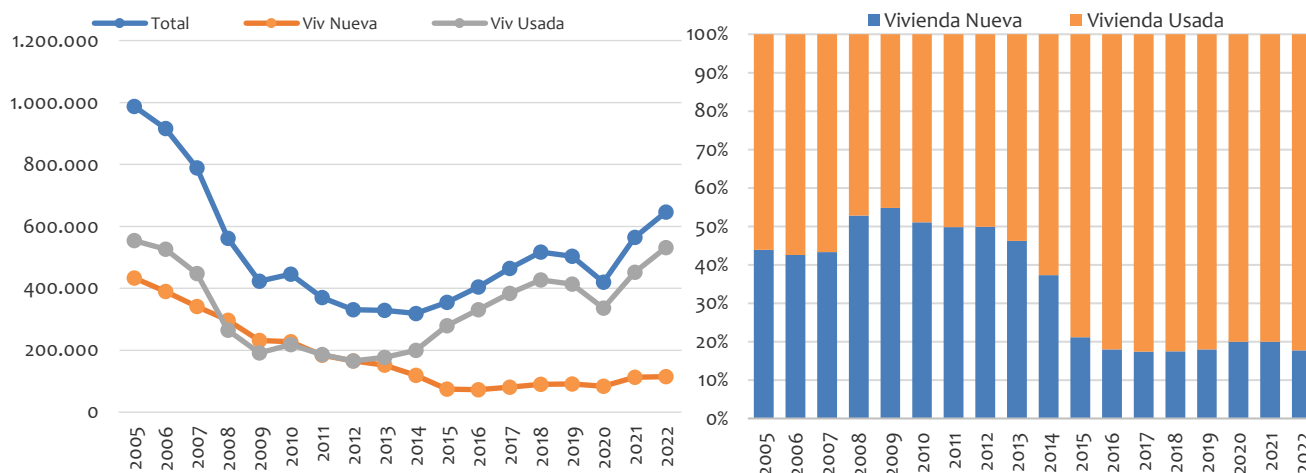
De acuerdo con ello, como puede observarse en la **Tabla y Gráfico 2.6**, en los que se recogen el número de transacciones registradas, distinguiendo entre vivienda nueva y usada, el descenso del número de transacciones de los últimos años ha sido más acusado en el caso de la vivienda nueva, habiendo pasado de 433.408 transacciones en 2005, a las 114.652 transacciones registradas en el año 2022, cifra casi semejante 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 2022 esta misma cifra se incrementó hasta las 531.589 operaciones de transacción, 79.584 más 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

Fuente: Estadística registral inmobiliaria y elaboración propia.

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



Fuente: Estadística registral inmobiliaria.

En cuanto a las transacciones escrituradas de vivienda, como se aprecia en la **Tabla y Gráfico 2.7**, han tenido una evolución similar. En los ocho últimos años han experimentado un descenso importante el número de viviendas nuevas escrituradas y, concretamente en 2022, fueron 67.725 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 casi duplicaba el número de viviendas nuevas, se iguala en los años intermedios, mientras que, en los últimos siete años, desde 2015, el número de viviendas usadas escrituradas multiplica por más de siete al número de transacciones escrituradas de vivienda nueva.

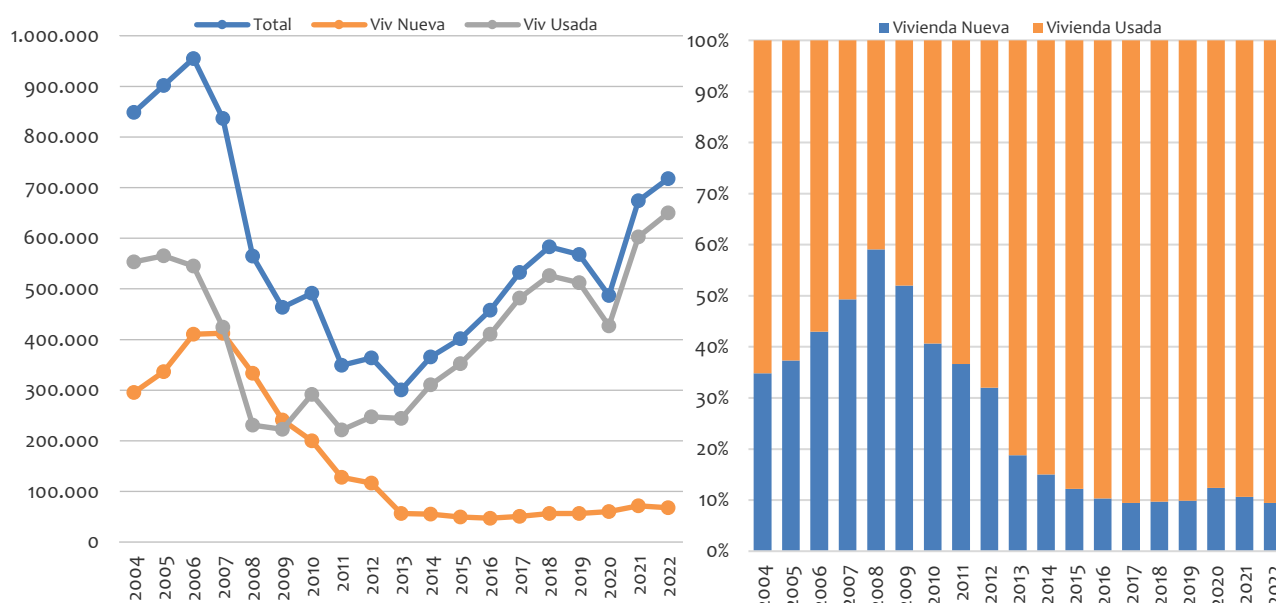
En cuanto a las variaciones anuales de las transacciones escrituradas, los años en los que se ha producido un mayor descenso han sido el 2008, con un -32,6% y el 2011, con un -29%. En el último año 2022 la variación interanual ha sido de un 6,4%, la más significativa desde 2005. El número total de viviendas escrituradas por los notarios en 2022, ascendió, a su vez, a la cifra nada desdeñable de 717.558 viviendas, la 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 (%)
2004	848.390	295.242	553.148	1,9	
2005	901.574	336.478	565.096	1,7	6,3
2006	955.186	410.192	544.994	1,3	5,9
2007	836.871	412.439	424.432	1,0	-12,4
2008	564.464	333.426	231.038	0,7	-32,6
2009	463.719	241.053	222.666	0,9	-17,8
2010	491.287	199.731	291.556	1,5	5,9
2011	349.118	127.880	221.238	1,7	-28,9
2012	363.623	116.349	247.274	2,1	4,2
2013	300.568	56.518	244.050	4,3	-17,3
2014	365.621	54.863	310.758	5,7	21,6
2015	401.713	49.110	352.603	7,2	9,9
2016	457.738	47.114	410.624	8,7	13,9
2017	532.261	50.397	481.864	9,6	16,3
2018	582.888	56.478	526.410	9,3	9,5
2019	568.180	56.219	511.961	9,1	-2,5
2020	487.089	60.380	426.709	7,1	-14,3
2021	674.249	71.827	602.422	8,4	38,4
2022	717.558	67.725	649.833	9,6	6,4

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

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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

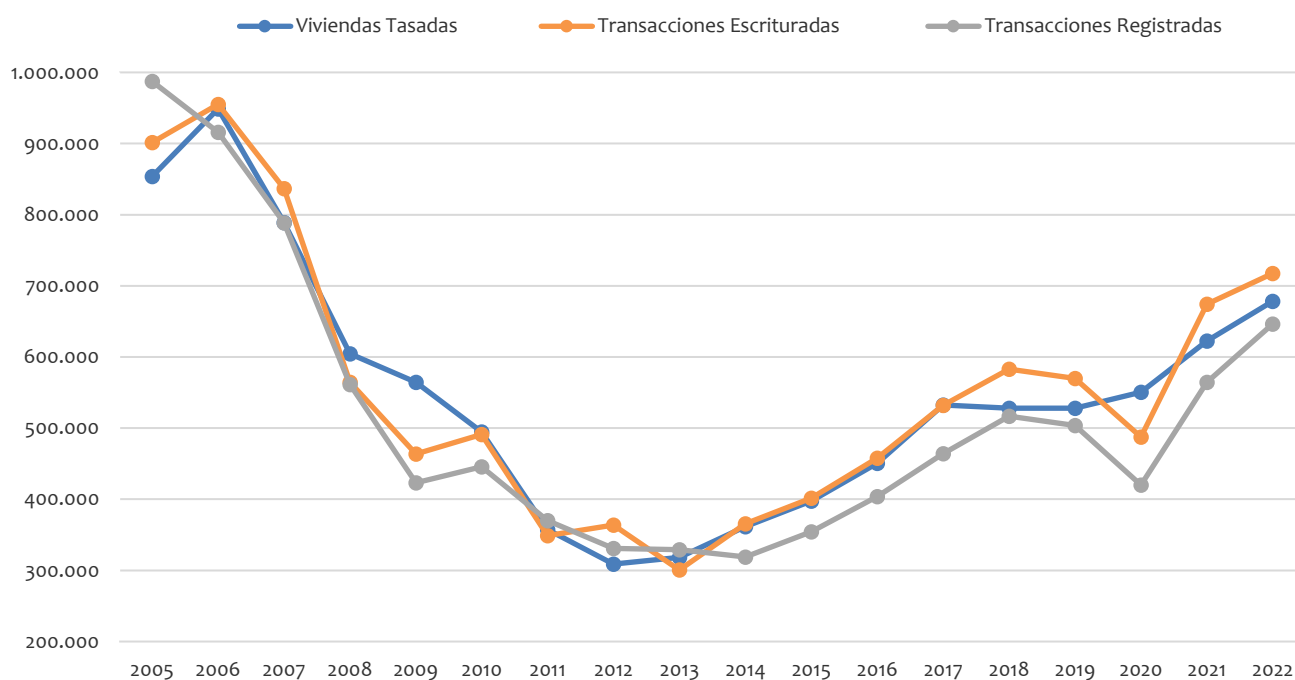
Entre los años 2005 y 2022 se producen 10 millones de transacciones escrituradas, 9,3 millones de transacciones registradas y 9,9 millones de tasaciones, es decir, en periodos largos las tres fuentes de información prácticamente confluyen y, concretamente en el último año, se contabilizan un total de 646.241 transacciones registradas, 717.558 transacciones escrituradas y un total de 678.454 tasaciones realizadas. Es significativo el hecho de que los tres datos suponen las cifras más elevadas desde 2007, tras una dinámica de crecimiento progresivo que comenzó en 2014, aunque se ralentizó en 2020 a consecuencia de la crisis ocasionada por la Covid-19.

Tabla 2.8. Comparación de fuentes sobre transacciones y tasaciones.

	Transacciones Escrituradas	Transacciones Registradas	Tasaciones
2005	901.574	987.448	853.734
2006	955.186	916.103	948.840
2007	836.871	788.518	789.063
2008	564.464	561.420	604.709
2009	463.719	423.114	564.577
2010	491.287	445.885	494.884
2011	349.118	370.204	357.370
2012	363.623	330.750	308.912
2013	300.568	329.146	318.408
2014	365.621	318.928	361.411
2015	401.713	354.538	397.482
2016	457.738	403.743	450.490
2017	532.261	464.223	532.362
2018	582.888	516.680	528.167
2019	569.993	503.875	528.039
2020	487.354	419.898	550.469
2021	674.249	564.569	622.282
2022	717.558	646.241	678.454
Total 2005-2022	10.015.785	9.345.283	9.889.653

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

Gráfico 2.8. Comparación de fuentes sobre transacciones y tasaciones.



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

Licitación de las Administraciones Públicas en construcción.

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

La licitación pública en construcción alcanzó su valor máximo en 2006, superando los 44.200 millones de euros y manteniéndose en niveles altos hasta 2009, para caer bruscamente en los tres años siguientes, hasta los 5.908 millones de euros de 2012, que representaron tan sólo el 13% de la inversión pública en el año 2006. Desde entonces, se ha venido recuperando ligeramente, hasta alcanzar los 24.988 millones de euros de inversión pública en 2022, lo cual supone, para el total de la construcción, una cifra algo superior a la del ejercicio previo.

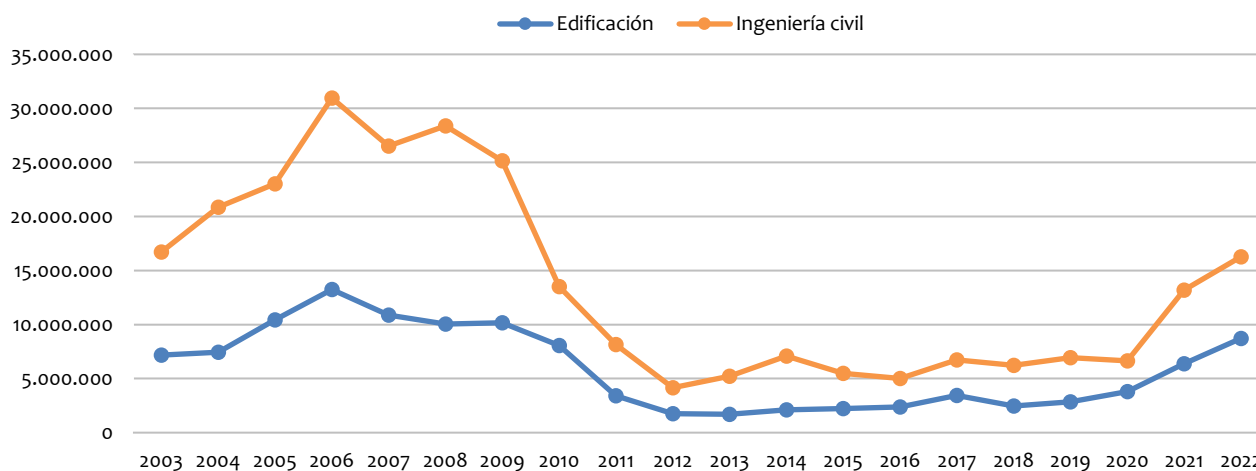
Pese a la reducción de la actividad constructora en el periodo posterior a la crisis financiera, la ingeniería civil sigue suponiendo la parte más alta de la inversión pública en construcción, situándose en el entorno del 65% del total.

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	10.423.123	3.789.307	36,4	6.633.816	63,6
2021	19.550.184	6.373.858	32,6	13.176.326	67,4
2022	24.988.064	8.711.340	34,9	16.276.723	65,1

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

La licitación en edificación residencial, que llegó a suponer el 31% del total de la inversión pública edificatoria en el año 2006, representa un 21,7% del total en 2022. Así, mientras en 2006 supuso 4.060 millones de euros del total de 13.243 millones de inversión edificatoria, dicha cifra máxima fue descendiendo en los años posteriores hasta los mínimos alcanzados en 2012, para volver a recuperarse posteriormente, en parte, suponiendo la inversión residencial de las administraciones en 2022, 1.891,6 millones de euros, siendo ésta algo inferior a la del año 2021.

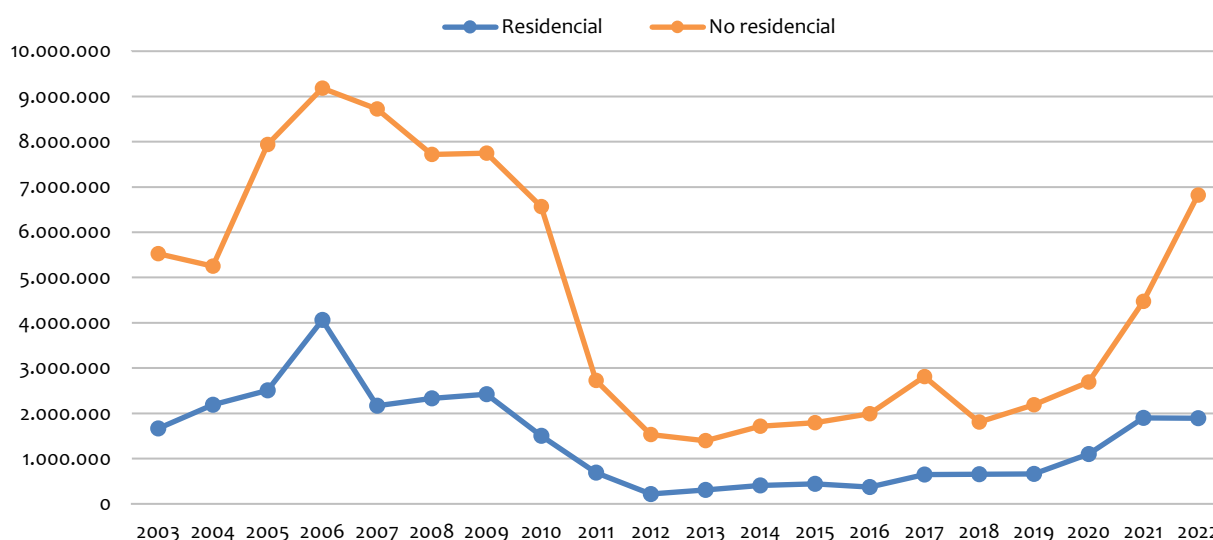
El total de licitación pública en edificación ha sido en 2022, de 8.711 millones de euros. Si como se ha señalado la parte de licitación residencial representa el 21,7% del total, el restante 78,3%, es decir, 6.819,7 millones de euros corresponden a la inversión no residencial, la cual sí ha experimentado 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	8.711.340	1.891.601	21,7	800.231	1.091.370	6.819.739	78,3

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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

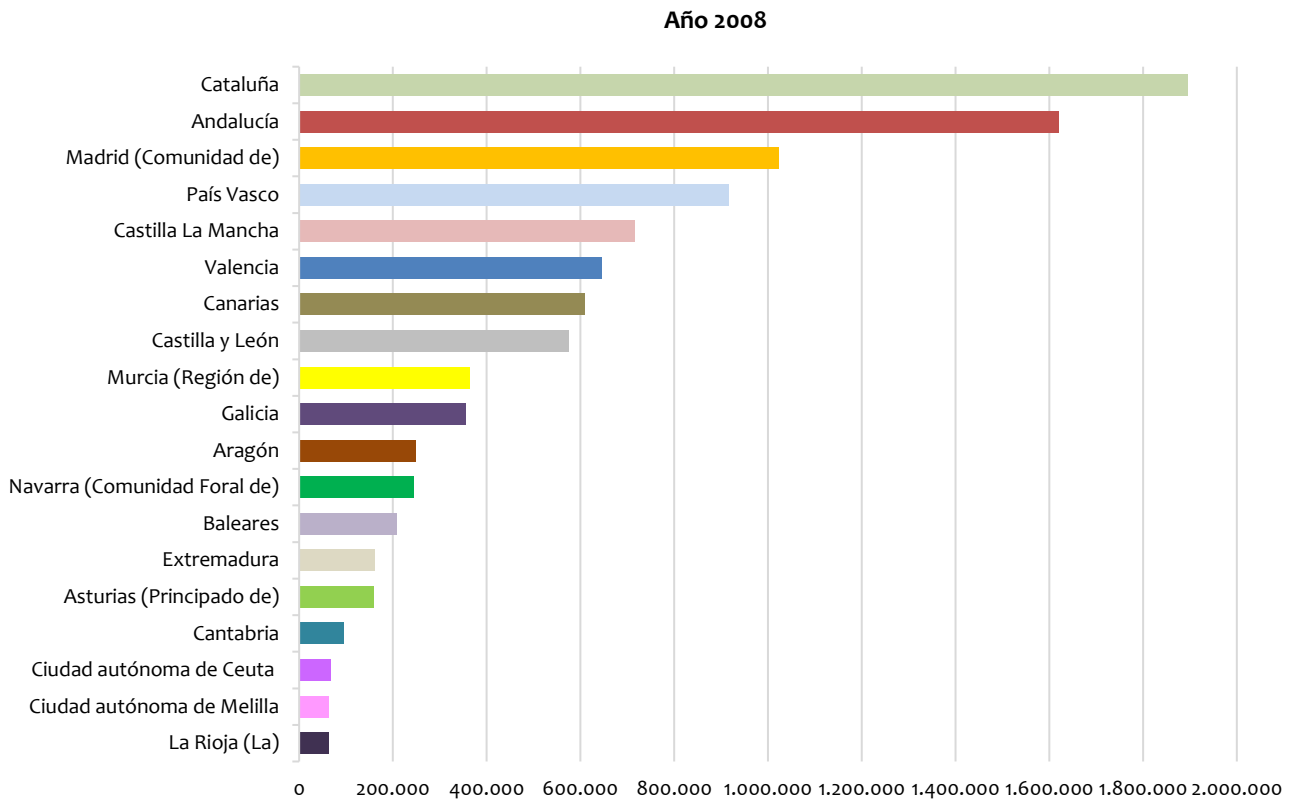
Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

La **Tabla, Gráficos y Mapas 2.11.** presentan la información por comunidades autónomas de la licitación oficial, comparando el volumen correspondiente al año 2008 y el del último ejercicio 2022. En 2008, destacan el volumen de licitación de Cataluña, con casi un 19% del total, y de Andalucía, con un 16%; seguidos del de Madrid, Castilla-La Mancha y Valencia. En términos generales, se observa una reducción de un 36,5% de la licitación en el total nacional, pasando de 10.053 millones de euros en 2008, a 8.711 millones de euros en 2022; si bien, esta última cifra de licitación se ha incrementado significativamente con respecto al ejercicio previo 2021. A nivel autonómico, en 2022 vuelve a destacar Cataluña, en el entorno del 15% de la inversión total nacional, y la Comunidad Valenciana, que representa un 19,8% del total. También destacan la Comunidad de Madrid y Andalucía, cuya inversión se encuentra en el entorno del 11% en 2022. La distribución del volumen de licitación en edificación de 2022, por habitante (Padrón Continuo a 1 de enero de 2022), se recoge en el **Mapa 2.11.b**, en el que destacan por encima de la media: Valencia, con 338 euros por habitante; Navarra, con 376; País Vasco, con 284; y Baleares, con 250. El mínimo de la inversión se registra en este caso en Murcia, con 85 euros por habitante; la siguen Galicia, Andalucía, Melilla y Madrid, todas ellas con un gasto inferior a los 150 euros por habitante.

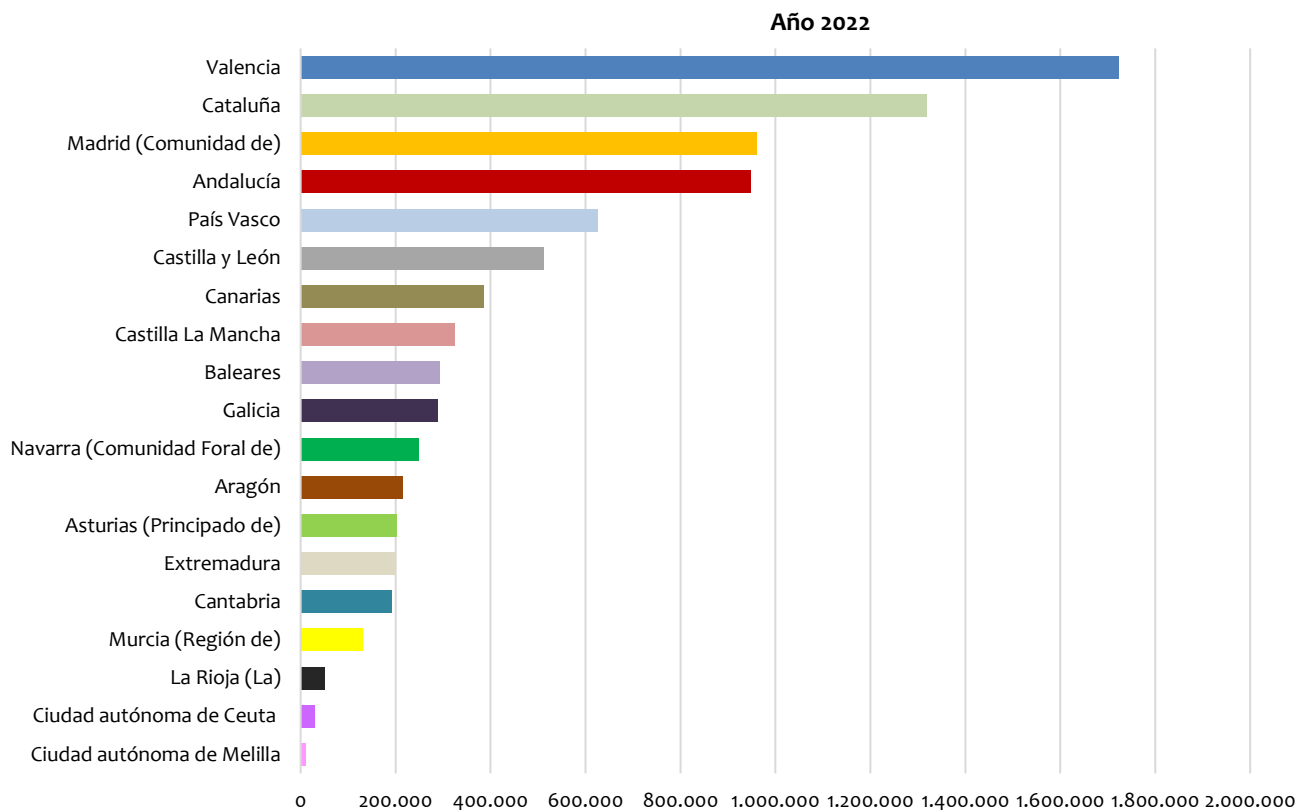
Tabla 2.11. Licitación de las Administraciones Públicas en edificación por CCAA (miles €, hab., €/hab.).

	2008	%	2022	%	habitantes 2022	€/habitante 2022
Andalucía	1.619.468	16,1	945.166	10,8	8.500.187	111,2
Aragón	248.146	2,5	213.212	2,4	1.326.315	160,8
Asturias (Principado de)	158.478	1,6	202.083	2,3	1.004.686	201,1
Baleares	207.162	2,1	293.917	3,4	1.176.659	249,8
Canarias	608.075	6,0	386.284	4,4	2.177.701	177,4
Cantabria	94.649	0,9	190.810	2,2	585.402	325,9
Castilla La Mancha	715.994	7,1	323.937	3,7	2.053.328	157,8
Castilla y León	574.053	5,7	509.844	5,9	2.372.640	214,9
Cataluña	1.894.184	18,8	1.314.790	15,1	7.792.611	168,7
Valencia	646.041	6,4	1.719.976	19,7	5.097.967	337,4
Extremadura	160.710	1,6	198.043	2,3	1.054.776	187,8
Galicia	356.002	3,5	371.929	4,3	2.690.464	138,2
Madrid (Comunidad de)	1.022.513	10,2	960.420	11,0	6.750.336	142,3
Murcia (Región de)	363.267	3,6	127.772	1,5	1.531.878	83,4
Navarra (Comunidad Foral de)	244.105	2,4	249.625	2,9	664.117	375,9
País Vasco	916.272	9,1	625.371	7,2	2.208.174	283,2
La Rioja (La)	62.325	0,6	49.590	0,6	319.892	155,0
Ciudad autónoma de Ceuta	66.953	0,7	29.256	0,3	83.117	352,0
Ciudad autónoma de Melilla	63.188	0,6	10.153	0,1	85.170	119,2
No Regional	31.916	0,3	52.973	0,6		
TOTAL	10.053.501	100,0	8.711.340	100,0	47.385.107	183,8

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

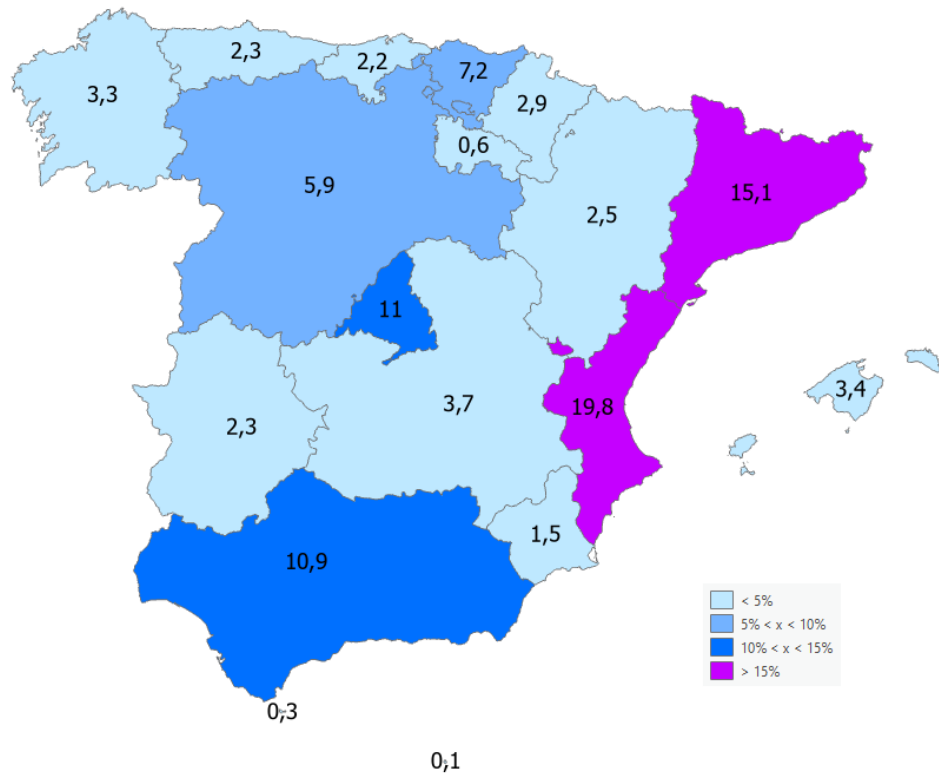
Gráfico 2.11.a Licitación de las Administraciones Publicas en edificación por CCAA. Año 2008 (miles €).

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Gráfico 2.11.b Licitación de las Administraciones Publicas en edificación por CCAA. Año 2022 (miles €).

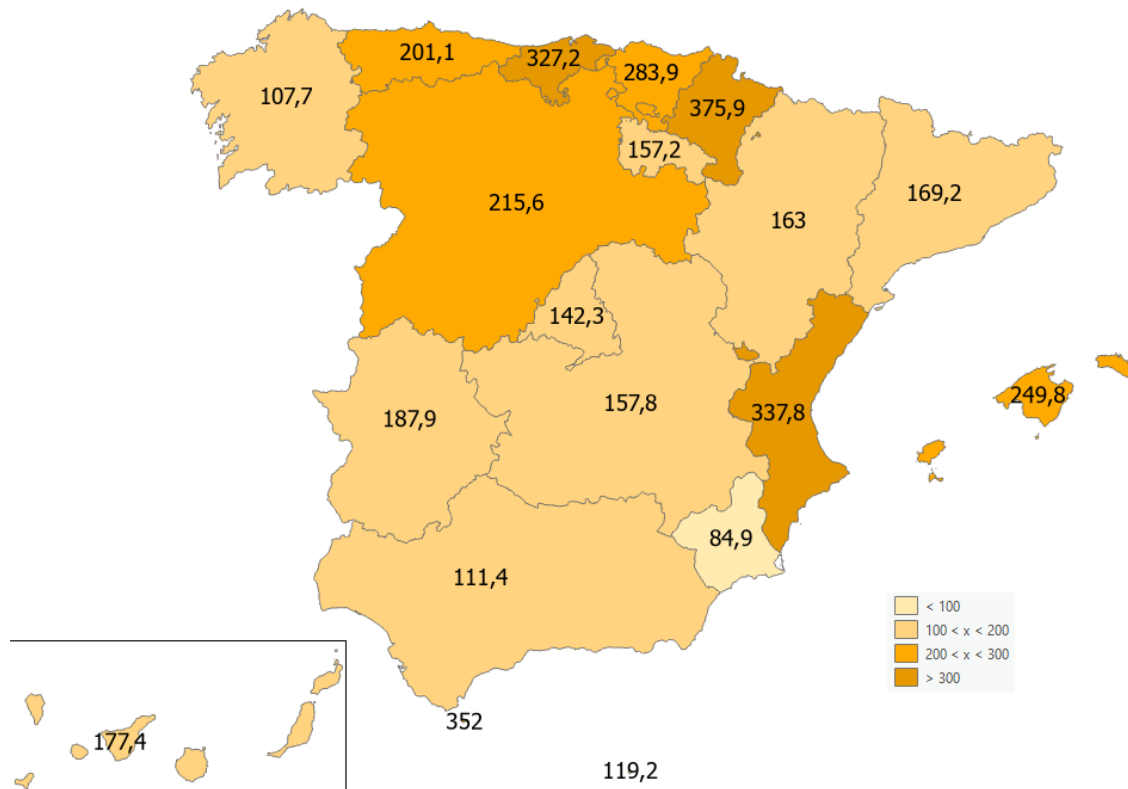
Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Mapa 2.11. a. Distribución volumen licitación pública en edificación en 2022 por CCAA (%).



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Mapa 2.11. b. Distribución de licitación pública en edificación en 2022 por habitante y CCAA. (€/hab).



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Riqueza inmobiliaria de los hogares e inversión extranjera.

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

Como alternativa, en los últimos boletines se presenta, en la **Tabla y Gráfico 2.12**, el valor de las transacciones inmobiliarias de vivienda libre de extranjeros residentes en España, que proporciona el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, habiendo cambiado su definición en el pasado ejercicio 2019 para hacerse más precisa, pasando a entenderse como extranjero residente sólo aquel que tiene su residencia fiscal en España. Así, en 2019, el valor de transacción de las adquisiciones de vivienda fue de 15.456 millones de euros conforme a la definición anterior (cifra equiparable a la del año 2007, tras el cual se produjo una brusca reducción en los valores de compra de viviendas por parte de extranjeros, habiéndose producido el mayor descenso en 2009, con 4.712 millones). En cambio, de acuerdo con la nueva definición, ese mismo dato se sitúa en 7.662 millones, lo que nos da una noción de cómo repercute dicha nueva definición sobre las cifras, suponiendo una reducción de casi el 50% con respecto a la 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 2022, hay que destacar que su valor se ha visto aumentado en un 27%, de tal manera que el valor de las transacciones de extranjeros ha aumentado hasta alcanzar un total de 12.168.747 millones de euros, correspondiendo el 92% de dicha cuantía a viviendas de segunda mano.

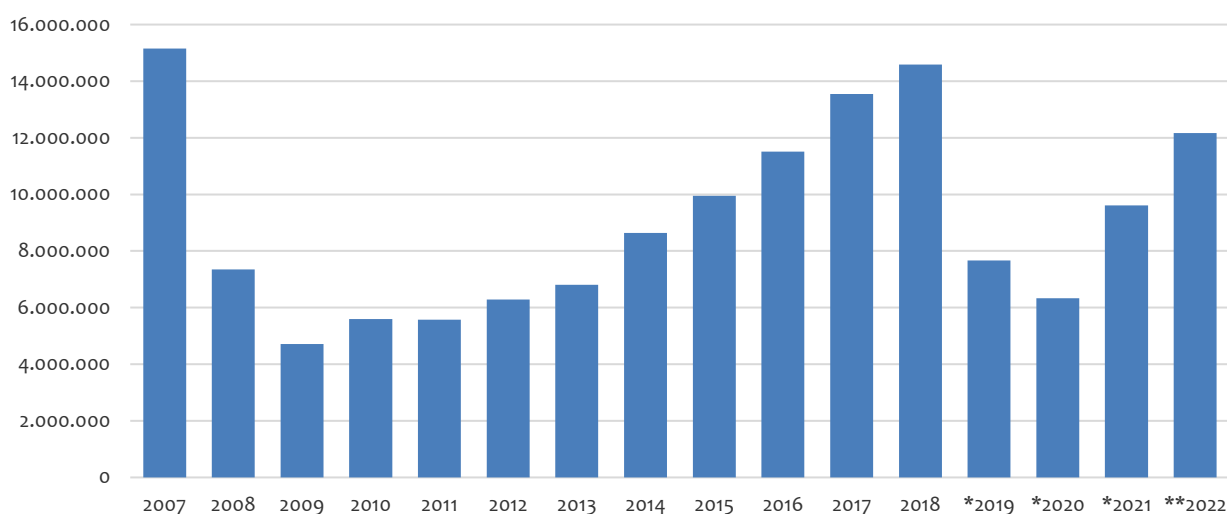
Tabla 2.12. Valor de las transacciones de vivienda libre de extranjeros residentes en España (miles de €).

	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	12.168.747,0	936.122,1	11.232.624,9	26,7

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

(**) Datos provisionales.

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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

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

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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

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

En 2022 la valoración de la riqueza inmobiliaria de los hogares se ha situado en 6,25 billones de euros, habiéndose incrementado, pese a la crisis de la Covid-19, en un 5,5% con respecto al año 2021.

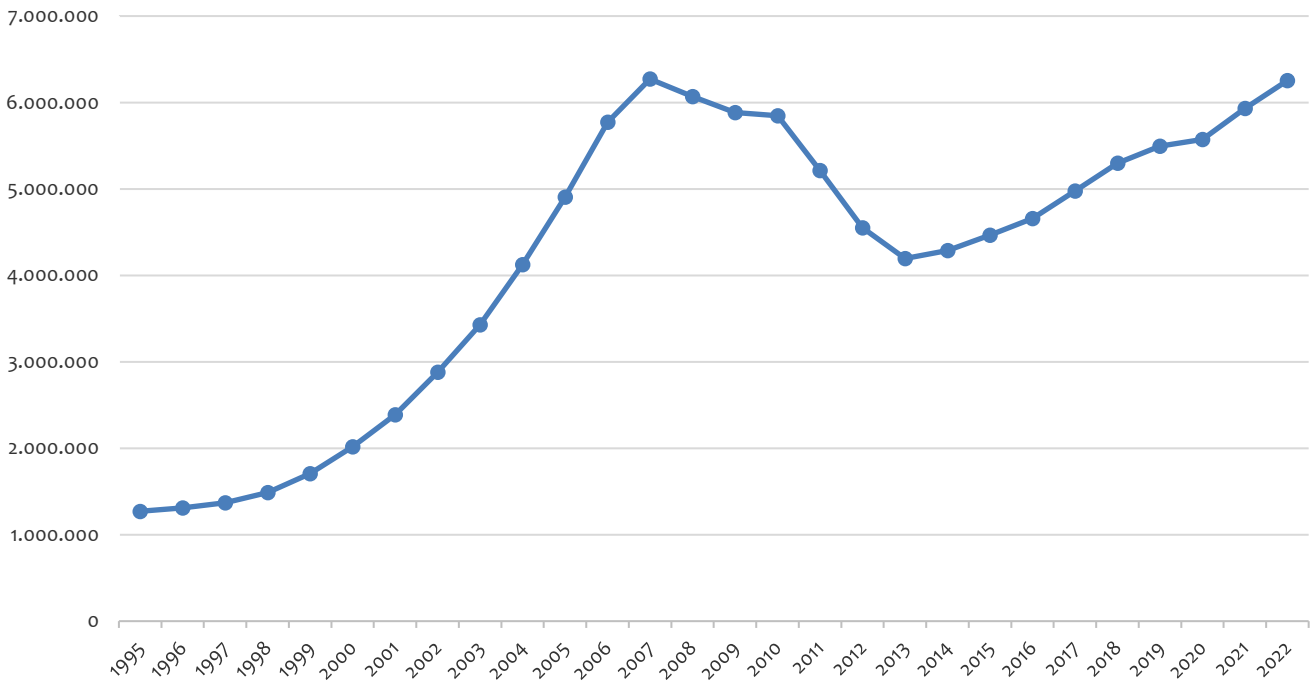
Tabla 2.13. Riqueza de los Hogares. (millones de €).

	Riqueza total de los hogares. Ratio sobre PIB	Riqueza inmobiliaria de los hogares. Ratio sobre PIB	Riqueza inmobiliaria de los hogares (Millones €)	Variación anual (%)	Riqueza financiera neta de los hogares. Ratio sobre PIB
2003	521,18	427,29	precio	19,0	93,89
2004	572,06	479,88	4.124.248	20,3	92,18
2005	980,44	831,22	4.906.038	19,0	149,22
2006	1086,55	924,33	5.773.066	17,7	162,21
2007	1105,8	954,21	6.271.374	8,6	151,59
2008	990,19	877,38	6.070.683	-3,2	112,81
2009	978,09	856,25	5.883.282	-3,1	121,84
2010	971,62	846,89	5.846.280	-0,6	124,73
2011	878,78	750,91	5.215.128	-10,8	127,87
2012	838,15	691,46	4.551.415	-12,7	146,70
2013	821,04	639,91	4.197.167	-7,8	181,14
2014	851,15	653,43	4.287.594	2,2	197,72
2015	882,27	654,79	4.466.821	4,2	227,47
2016	888,25	664,86	4.657.937	4,3	223,4
2017	907,09	688,48	4.977.418	6,9	218,6
2018	923,04	712,69	5.299.256	6,5	210,34
2019	919,56	703,49	5.493.667	3,7	216,07
2020	968,17	728,09	5.574.805	1,5	240,08
2021	999,99	751,37	5.930.737	6,4	248,61
2022	1004,67	765,04	6.254.444	5,5	239,63

Nota: Datos del mes de diciembre de cada año.

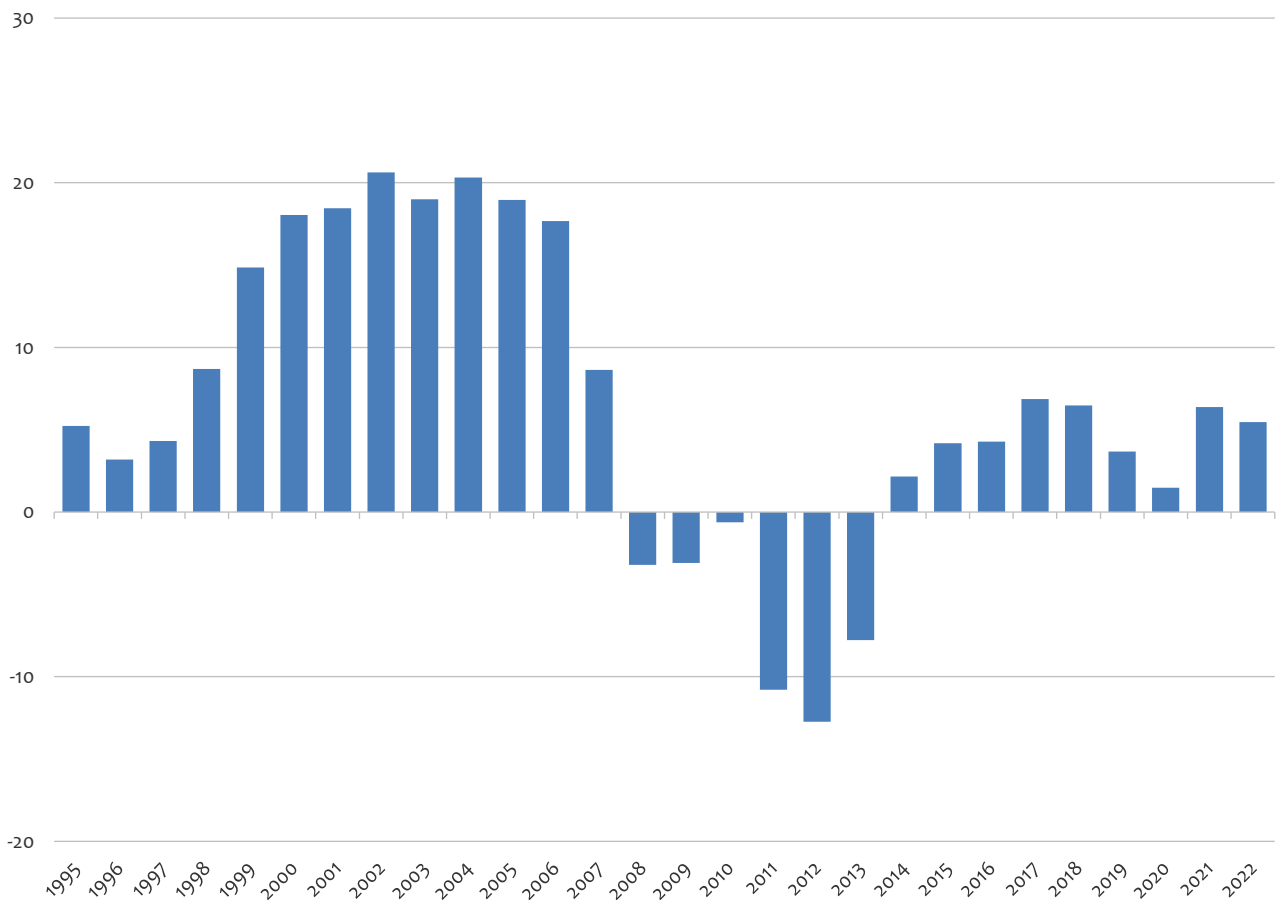
Fuente: Banco de España.

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



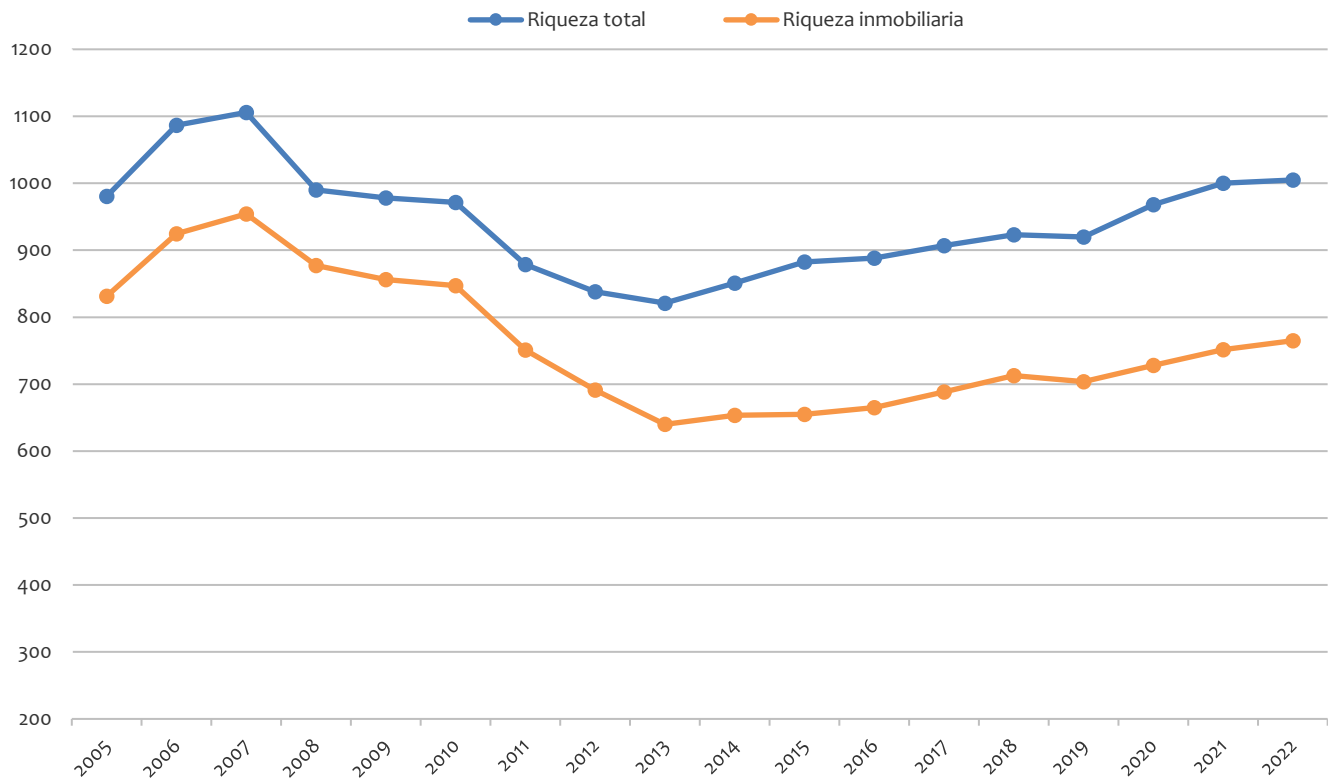
Fuente: Banco de España.

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



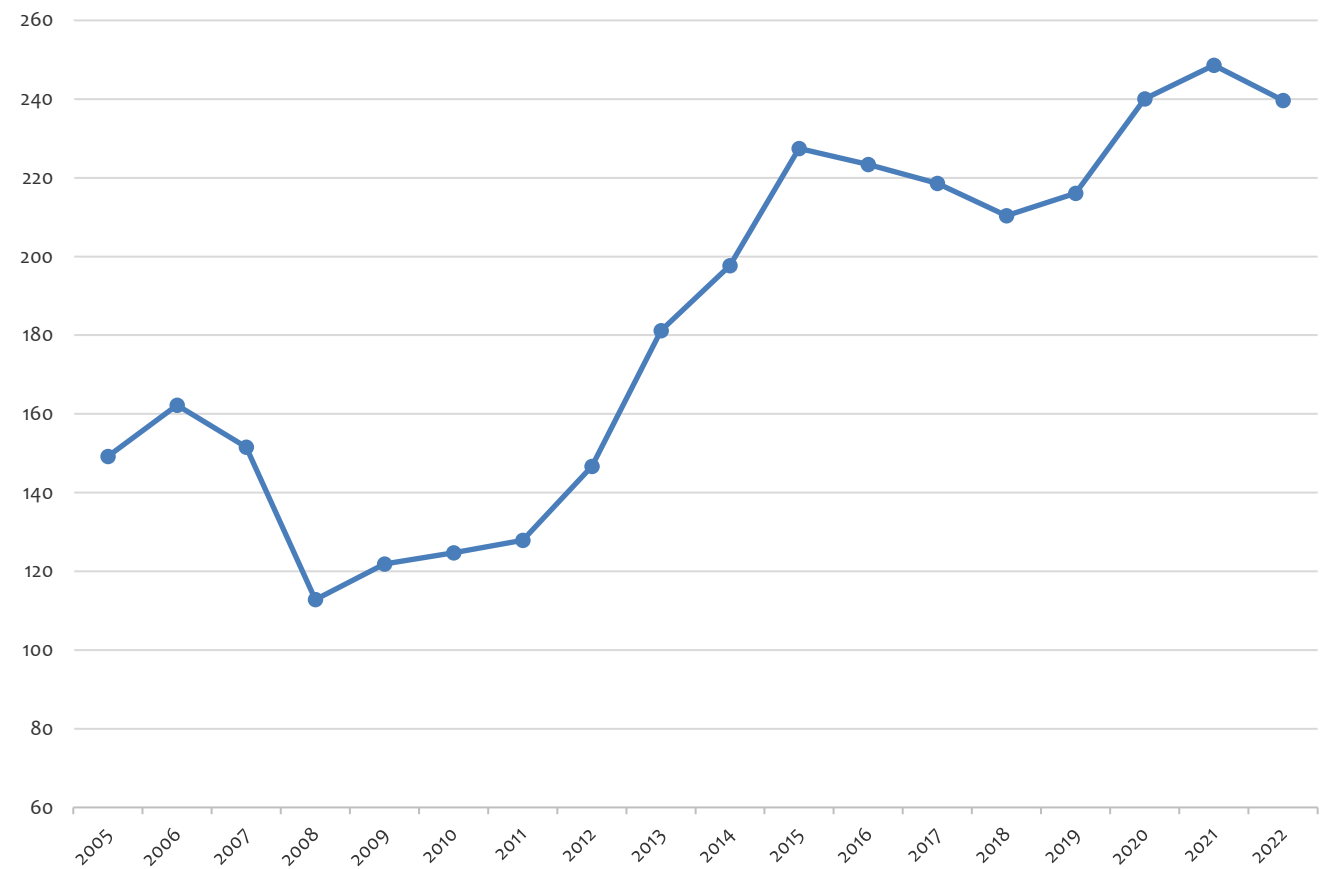
Fuente: Banco de España.

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



Fuente: Banco de España.

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



Fuente: Banco de España.

Stock de viviendas nuevas no vendidas.

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

La estimación del stock de vivienda nueva sin vender a 31 de diciembre de 2021, 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 2021 el stock es de 448.809 viviendas, con un descenso respecto al año anterior del 1,77%.

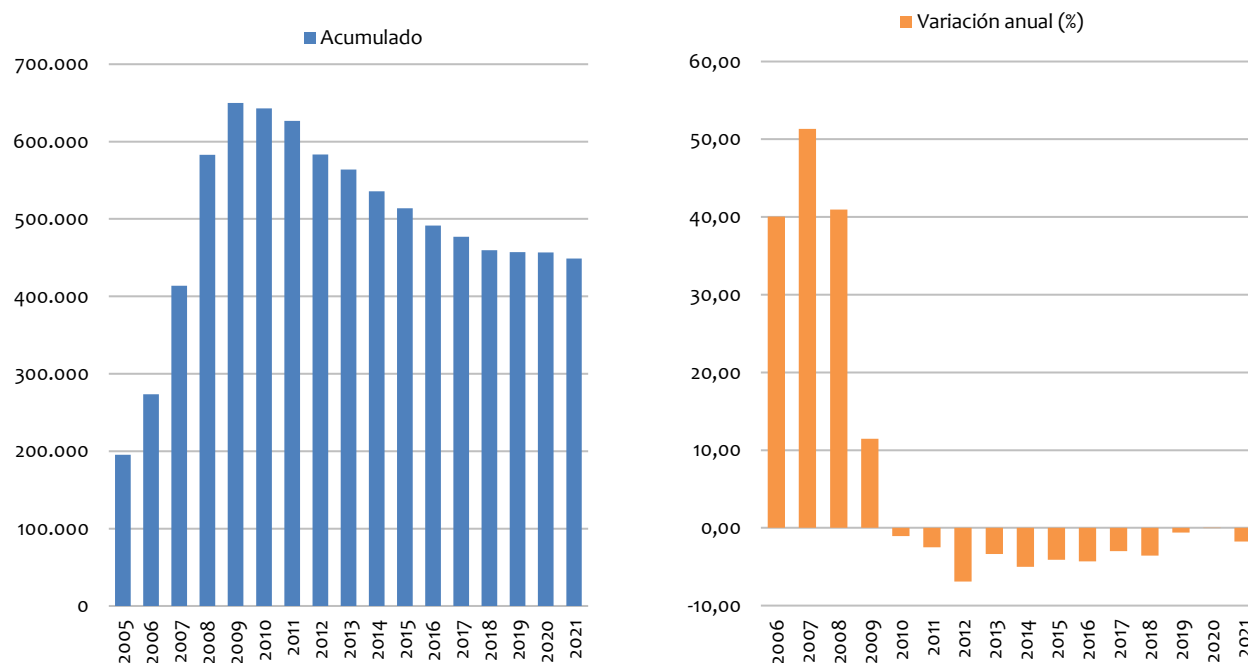
Tabla 2.14. Stock de vivienda nueva sin vender.

	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	459.876	-17.062	-3,58
2019	457.109	-2.767	-0,60
2020	456.918	-191	-0,04
2021	448.809	-8.109	-1,77

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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

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



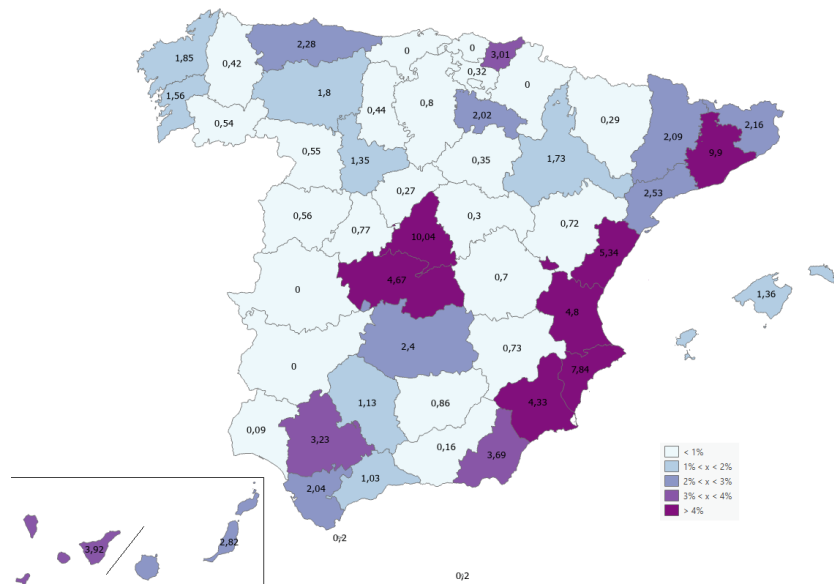
Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

En cuanto a la distribución territorial del stock de vivienda nueva sin vender, se caracteriza por una gran irregularidad, concentrándose fundamentalmente en la costa levantina y en las áreas de Barcelona y Madrid, así como en el archipiélago canario, reflejando la fuerte dinámica inmobiliaria de la vivienda en las zonas más turísticas del país y en las áreas metropolitanas de las grandes urbes. En las **Tablas y Mapas 2.15 y 2.16** se representa, para el año 2021, 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 2021.

Mapa 2.15. Proporción del Stock provincial sobre el stock total de vivienda nueva sin vender. Año 2021.

Provincia	% Stock (2021)
Madrid (Comunidad de)	10,04
Barcelona	9,9
Alicante/Alacant	7,84
Castellón/Castelló	5,34
Valencia/València	4,8
Toledo	4,67
Murcia (Región de)	4,33
Santa Cruz de Tenerife	3,92
Almería	3,69

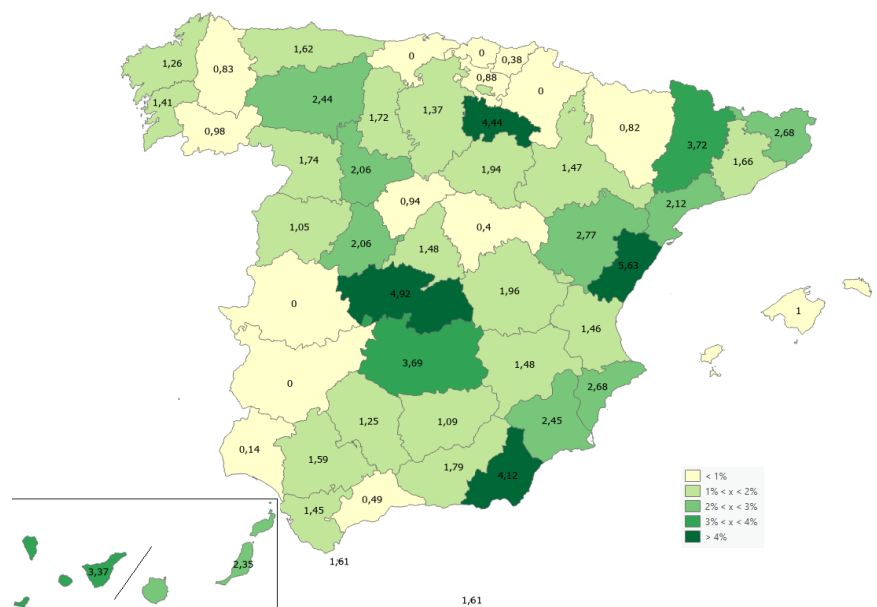


Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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

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

Provincia	% Stock (2021)
Castellón/Castelló	5,63
Toledo	4,92
Rioja (La)	4,44
Almería	4,12
Lleida	3,72
Ciudad Real	3,69
Santa Cruz de Tenerife	3,37
Teruel	2,77
Girona	2,68
Alicante/Alacant	2,68



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Viviendas compradas por extranjeros.

En la **Tabla y Gráficos 2.17** se observa el incremento de transacciones realizadas por extranjeros, con información del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, que en el último año 2022 ascendió el 18,8% del total, hasta alcanzar las 134.592 transacciones, aproximadamente 31.600 más 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 (2019) más precisa de la variable residencia, de tal manera que ahora, se considera persona extranjera la nacida en un país diferente a España, y residente, a aquella que tiene la residencia fiscal establecida en el país.

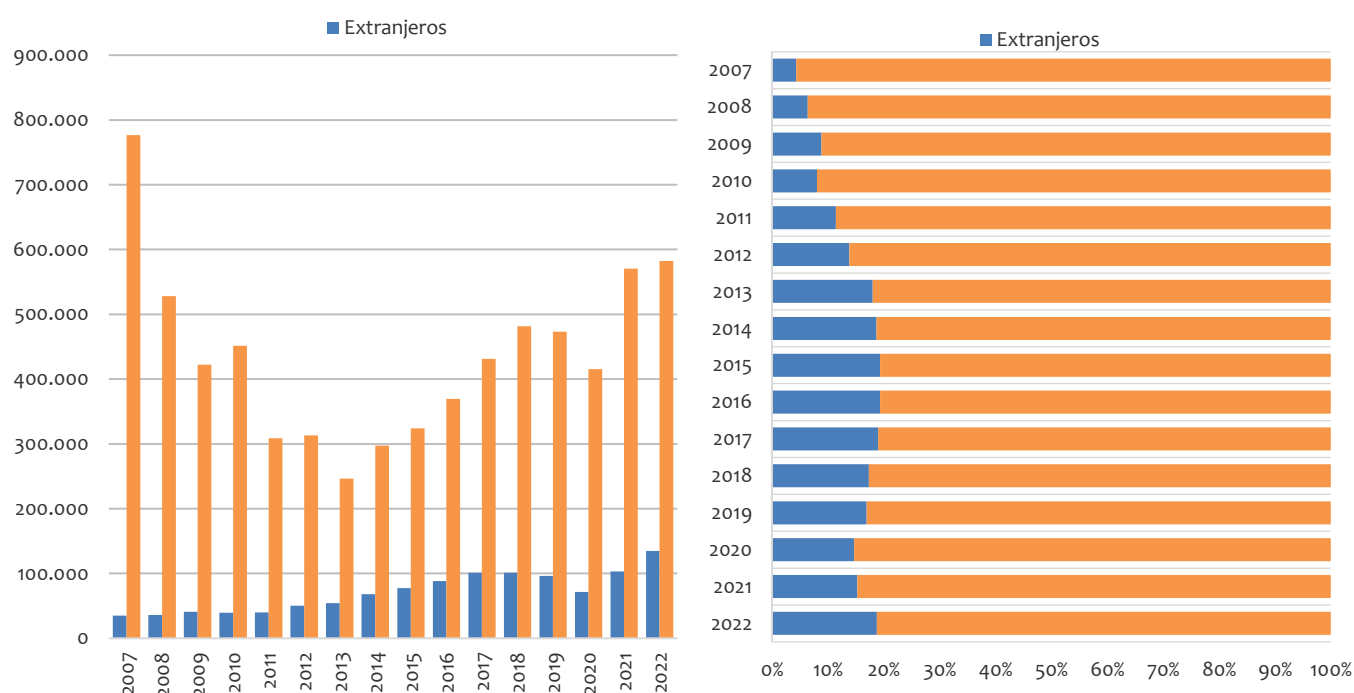
Tabla 2.17. Transacciones de vivienda según residencia del comprador.

	TOTAL	españoles		extranjeros				no consta	
		nº	%	residentes	no residentes	total	%	nº	%
2007	836.871	776.768	92,8	19.653	15.356	35.009	4,2	503	0,1
2008	564.464	528.030	93,5	18.213	17.747	35.960	6,4	474	0,1
2009	463.719	422.523	91,1	26.832	14.124	40.956	8,8	239	0,1
2010	491.287	451.484	91,9	24.326	15.283	39.609	8,1	194	0,0
2011	349.118	308.834	88,5	21.614	18.382	39.996	11,5	288	0,1
2012	363.623	313.102	86,1	25.297	25.041	50.338	13,8	183	0,1
2013	300.568	246.287	81,9	24.695	29.496	54.191	18,0	90	0,0
2014	365.621	297.163	81,3	31.908	36.438	68.346	18,7	112	0,0
2015	401.713	323.939	80,6	38.122	39.590	77.712	19,3	62	0,0
2016	457.737	369.264	80,7	45.166	43.244	88.410	19,3	63	0,0
2017	532.261	431.224	81,0	54.566	46.412	100.978	19,0	59	0,0
2018	582.888	481.428	82,6	56.153	44.924	101.077	17,3	383	0,1
2019	569.993	473.025	83,0	54.764	41.515	96.279	16,9	689	0,1
2020	487.354	415.325	85,2	42.645	28.991	71.636	14,7	393	0,1
2021	674.249	570.709	84,6	59.199	43.791	102.990	15,3	550	0,1
2022	717.558	582.462	81,2	71.542	63.050	134.592	18,8	504	0,1

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

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

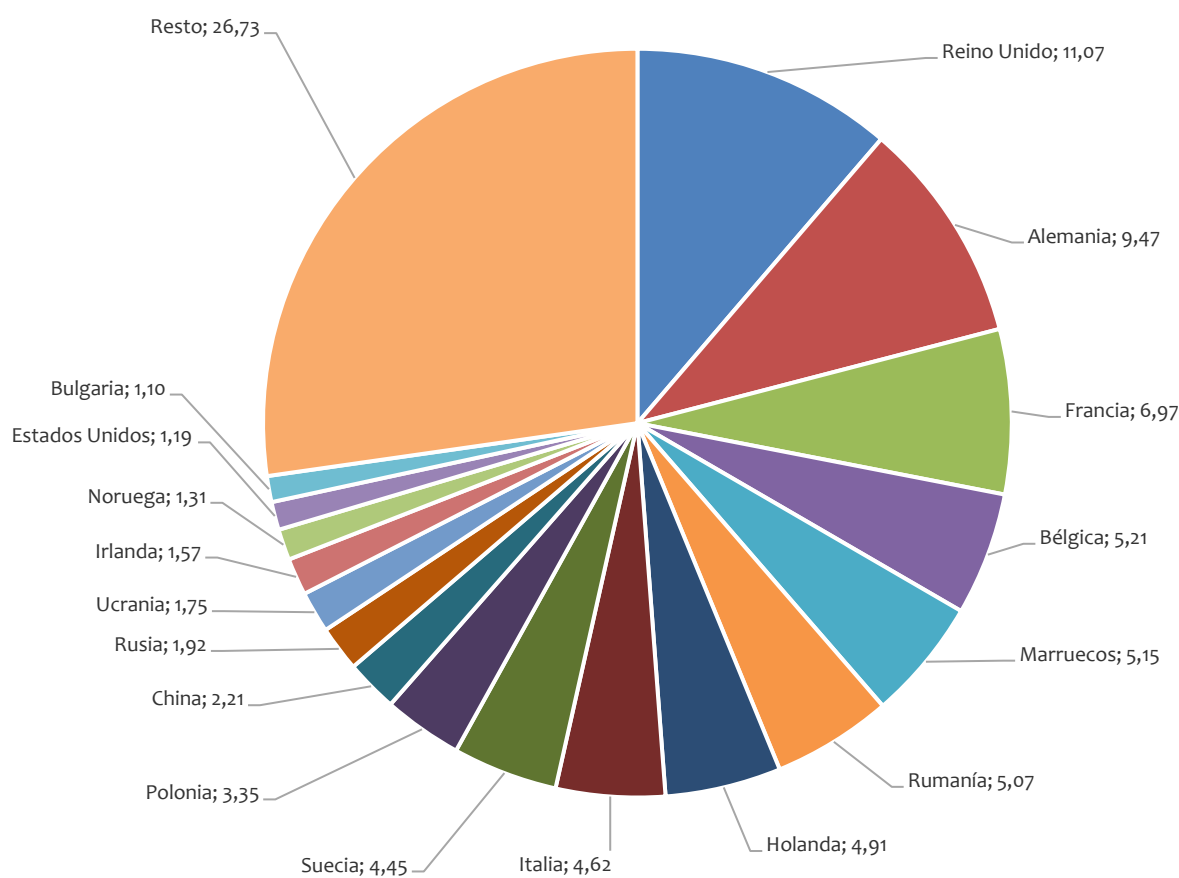
En la **Tabla 2.18**, con información facilitada por los registradores de la propiedad, se analiza la procedencia de los compradores extranjeros de vivienda. El listado lo encabeza el Reino Unido, con un 11% del total de extranjeros, seguido de Alemania, con el 9,5%, y de Francia, con el 6,9%.

Tabla 2.18. Compraventa de viviendas registradas, según nacionalidad del comprador. 2022.

	% s/total	% s/extranjeros
Reino Unido	1,52	11,07
Alemania	1,30	9,47
Francia	0,96	6,97
Bélgica	0,72	5,21
Marruecos	0,71	5,15
Rumanía	0,70	5,07
Holanda	0,68	4,91
Italia	0,64	4,62
Suecia	0,61	4,45
Polonia	0,46	3,35
China	0,30	2,21
Rusia	0,26	1,92
Ucrania	0,24	1,75
Irlanda	0,22	1,57
Noruega	0,18	1,31
Estados Unidos	0,16	1,19
Bulgaria	0,15	1,10
Resto	3,68	26,73
Extranjeros	13,75	100,0
Nacionales	86,25	
Total	100,00	

Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria.

Gráfico 2.18. Compraventa de viviendas por extranjeros; porcentaje de reparto por nacionalidad. 2022.



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 24,5%), Noruega (20,5%) Polonia (21,3%) y Rusia (20%). La compra de vivienda de segunda mano es mayor en ciudadanos de países como Reino Unido (87,5%), Francia (90%), Marruecos (88,4%), Italia (87,4%), Rumanía (87%) e Irlanda (88,3%).

Tabla 2.19. Porcentaje de compraventa de vivienda registrada, por tipo de vivienda, según nacionalidad del comprador extranjero. 2022.

	% nueva	% usada
Reino Unido	12,50	87,50
Alemania	15,84	84,16
Francia	9,94	90,06
Marruecos	11,63	88,37
Bélgica	24,46	75,54
Rumanía	12,85	87,15
Holanda	21,96	78,04
Italia	12,62	87,38
Suecia	19,70	80,28
Polonia	21,28	78,72
China	14,44	85,56
Rusia	20,00	80,00
Ucrania	15,52	84,49
Irlanda	11,66	88,34
Noruega	20,47	79,53
Estados Unidos	16,83	83,17
Extranjeros	15,53	84,47
Nacionales	18,34	81,66
Total	19,83	80,17

Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria.

En la **Tabla 2.20** se recoge la distribución territorial de las compras efectuadas por extranjeros en el año 2022. 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 10,13% de las compras efectuadas por extranjeros, de las cuales un 57,7% fueron de origen comunitario, y el resto, un 42,3%, no comunitario.

Destacan las islas Baleares, con el 34,5% del total de las compras superiores a 500.000 euros, suponiendo sus compradores extranjeros comunitarios de 76%. A continuación está Madrid, con el 18% de las compras extranjeras superiores a 500.000 euros; Andalucía, con el 15%; y Cataluña, con el 11%. En Madrid y Cataluña, a diferencia de Andalucía y Baleares, los compradores de este tipo no comunitarios son los mayoritarios, representando el 68% y el 57% respectivamente.

Por su parte, en varias comunidades autónomas: Navarra, La Rioja, Aragón, Castilla La Mancha, Castilla y León y Extremadura, prácticamente no se han producido en 2022 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. 2022.

CCAA	% nacionales	% compras extranjeros
Andalucía	84,97	15,03
Aragón	93,58	6,42
Asturias	96,44	3,56
Balears (Illes)	65,62	34,38
Canarias	71,4	28,6
Cantabria	96,78	3,22
Castilla y León	97,59	2,41
Castilla-La Mancha	95,73	4,27
Cataluña	86,44	13,56
Com. Valenciana	73,18	26,82
Extremadura	98,77	1,23
Galicia	98,82	1,18
Madrid	94,97	5,03
Murcia	80,91	19,09
Navarra	93,45	6,55
País Vasco	96,77	3,23
Rioja (La)	93,09	6,91
Total nacional	86,25	13,75

Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria.

Tabla 2.21. Porcentaje de viviendas compradas por extranjeros, de importe mayor o igual a 500.000 €, por CCAA. 2022.

CCAA	% compras extranjeros > 500.000 €	% comunitarios	% no comunitarios
Andalucía	14,95	58,07	41,93
Aragón	0,94	20	80
Asturias	1,26	0,00	100,00
Balears (Illes)	34,51	75,66	24,34
Canarias	5,43	69,27	30,73
Cantabria	3,35	22,22	77,78
Castilla La Mancha	0,09	0,00	100,00
Castilla y León	0,45	0,00	100,00
Cataluña	11,22	42,62	57,38
Com. Valenciana	3,72	61,25	38,75
Extremadura	0,00	0,00	0,00
Galicia	0,79	0,00	100,00
Madrid	17,68	31,81	68,19
Murcia	1,44	23,33	76,67
Navarra	0	0	0
País Vasco	7,38	25,45	74,55
Rioja (La)	0,29	0,00	100,00
Total nacional	10,13	57,72	42,28

Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria.

3. MERCADO DEL SUELO URBANO. PRECIOS Y TRANSACCIONES

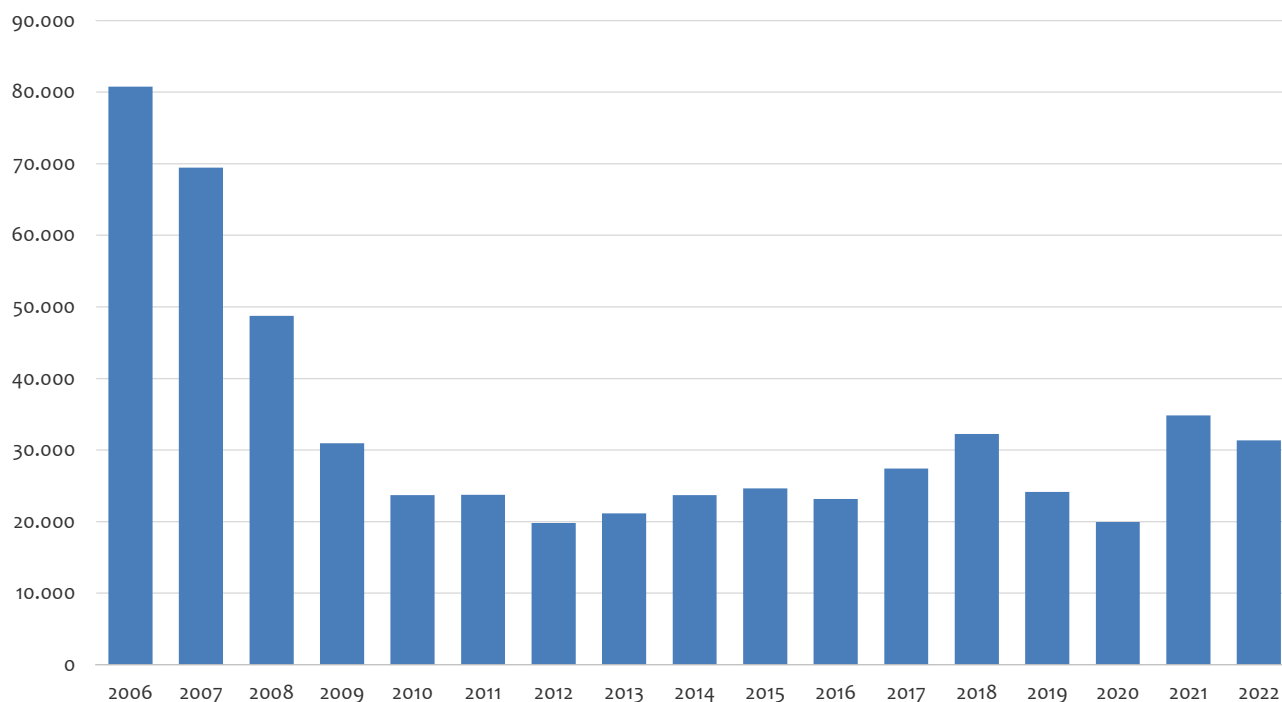
La información publicada por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana proviene de la Estadística Registral Inmobiliaria. En la **Tabla y Gráfico 3.1** se observa que la superficie de suelo transaccionado en el año 2021 ha sido de 3.482 Ha., lo cual representa un incremento del 74,6%, tras dos años de reducción consecutiva desde 2018, habiéndose reducido dicha superficie transaccionada en un 25% en 2019, y en un 17,5% en 2020. No obstante, en el último año 2022, en cambio, dicha superficie transaccionada se ha reducido en un 10%, habiendo sido de 3.136 3.482 Ha. 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	31.357	-10,0

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



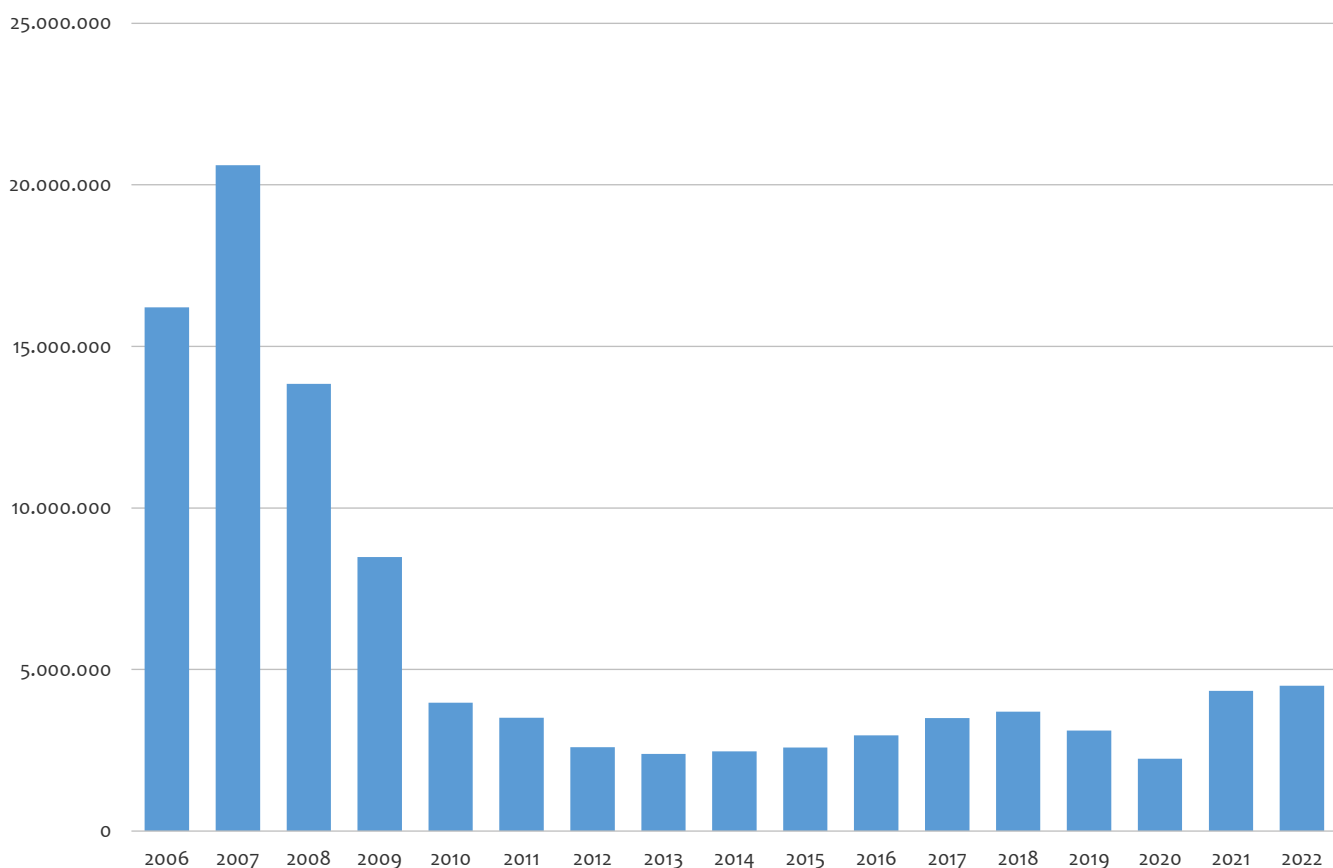
Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Tabla 3.2. Valor de las transacciones de suelo.

	Miles €	Var. anual (%)
2006	16.205.187	-27,9
2007	20.604.048	27,1
2008	13.842.781	-32,8
2009	8.484.674	-38,7
2010	3.970.889	-53,2
2011	3.503.810	-11,8
2012	2.592.897	-26,0
2013	2.391.078	-7,8
2014	2.470.311	3,3
2015	2.585.046	4,6
2016	2.965.534	14,7
2017	3.502.535	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

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

El valor de estas transacciones también ha experimentado una disminución continua, desde los 20.604 millones de euros que alcanzaron éstas en 2007, hasta los 4.502 millones de euros de 2022, observándose no obstante, un aumento importante, del 94,2% en 2021, en relación con el año anterior, cuando el valor de las transacciones de suelo disminuyeron por dos años consecutivos, como consecuencia de las situación originada por la Covid-19. El último año, en cambio, el incremento del valor de estas transacciones ha sido muy leve, del 3,7%.

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

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Los datos del precio medio del suelo urbano vendido, se presentan en la **Tabla y Gráfico 3.3.**, reflejando una notable disminución con respecto a los valores alcanzados en torno al 2006, cuando el valor medio del suelo urbano transaccionado suponía casi el doble del actual. Dicho valor alcanza en el último año 2022 los 160€/m².

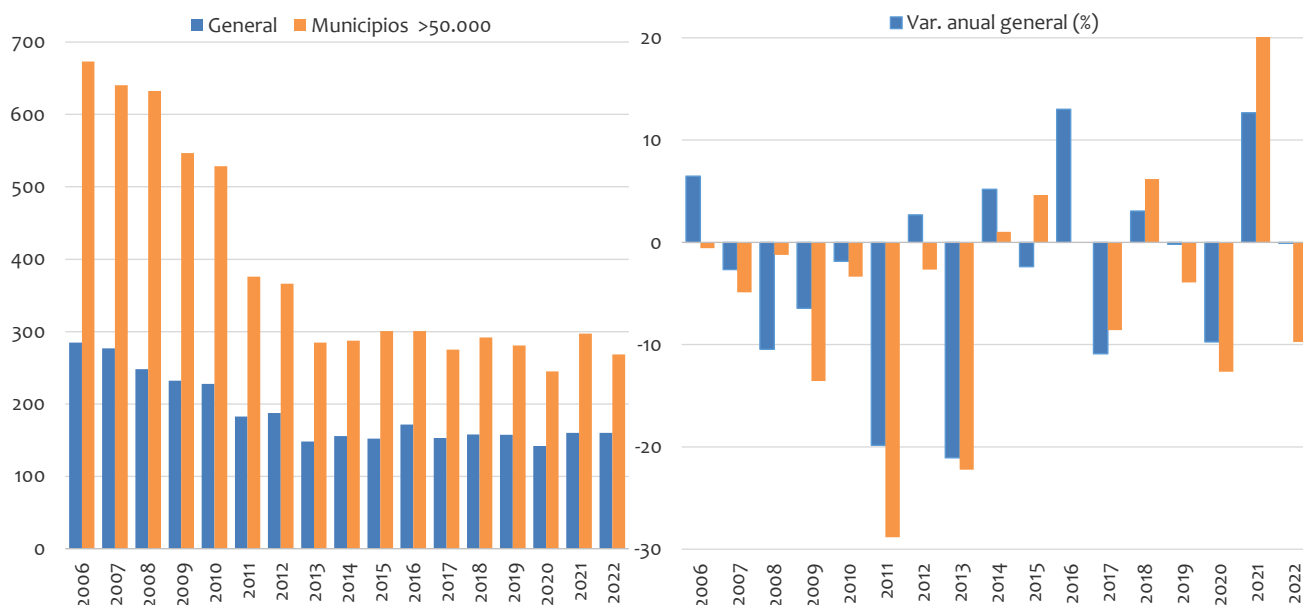
Se observa, así pues, que el precio en los municipios mayores de 50.000 habitantes se mantuvo en valores 2,5 veces superiores al precio general hasta 2009, presentando dichos precios, desde entonces, una caída generalizada hasta alcanzara los 268 €/m² de los municipios de más de 50.000 habitantes en 2022, de manera que dicha cifra sigue casi duplicando el precio medio general del suelo urbano, habiéndose producido, no obstante, en el último año un ligero descenso, del 9,7%, 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	2,4	6,5	-0,6
2007	277	640	2,3	-2,7	-4,9
2008	248	633	2,6	-10,5	-1,2
2009	232	547	2,4	-6,5	-13,6
2010	228	528	2,3	-1,9	-3,3
2011	183	376	2,1	-19,9	-28,8
2012	187	366	2,0	2,7	-2,7
2013	148	285	1,9	-21,1	-22,2
2014	156	288	1,8	5,2	1,0
2015	152	301	2,0	-2,4	4,6
2016	172	301	1,8	13,0	0,0
2017	153	275	1,8	-10,9	-8,6
2018	158	292	1,9	3,1	6,2
2019	157	281	1,8	-0,2	-3,9
2020	142	245	1,7	-9,7	-12,7
2021	160	297	1,9	12,7	21,3
2022	160	268	1,7	-0,1	-9,7

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

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



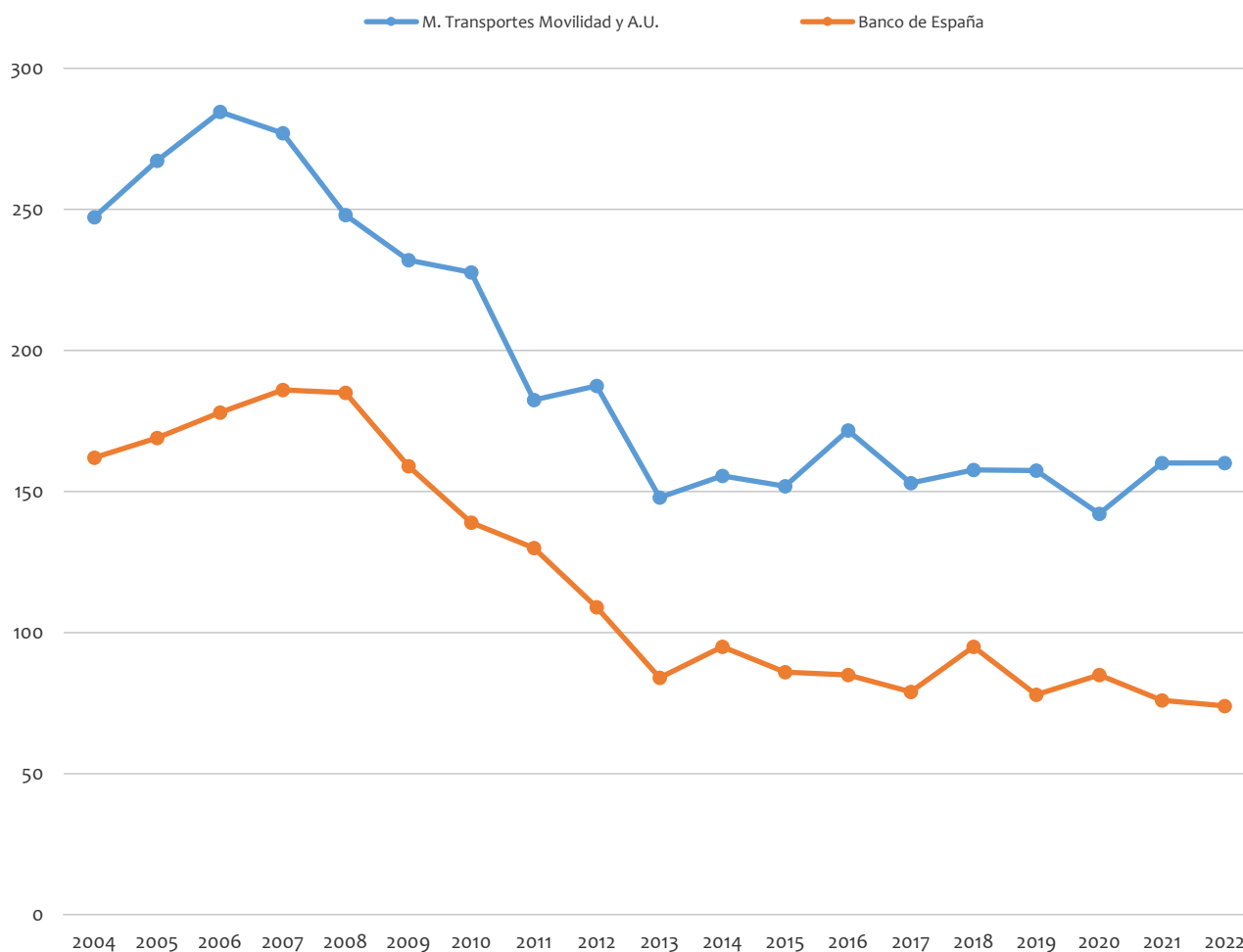
Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Finalmente, en la **Tabla y Gráfico 3.4** se comparan las series de datos del cuarto trimestre de cada año del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y el Banco de España, pudiendo concluir que el precio medio general del suelo urbano ha experimentado un ligero aumento, del 12,7%, en el año 2021, hasta alcanzar los 160 €/m², según los datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, habiéndose mantenido constante en el último año 2022. En cambio, el valor según el último dato facilitado por el Banco de España ha ido algo inferior, de 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

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

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

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

4. REHABILITACIÓN

Según la Encuesta de la Estructura de la Industria de la Construcción que publica el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (EEIC) (**Tabla y Gráficos 4.1**), el volumen de negocio en restauración y conservación –de acuerdo con la denominación que utiliza esta Encuesta– en edificación residencial, alcanzó en 2006 los 23.600 millones de euros, que representaba el 15% del total de la inversión residencial de entonces. Dicha proporción, como consecuencia en buena medida del desplome de la inversión en obra nueva de estos años, ha ido en aumento desde el 15% que representaba en 2006, hasta alcanzar en 2015 el 62% del total de la inversión residencial, y en el último año 2021, el 48,4%. El volumen de negocio de la construcción residencial en 2021 fue de 55.358 millones de euros, algo superior al del ejercicio previo, y distribuído de la siguiente manera: una parte, el 48,4% en restauración y conservación, y un porcentaje algo superior, del 51,6%, en obra nueva.

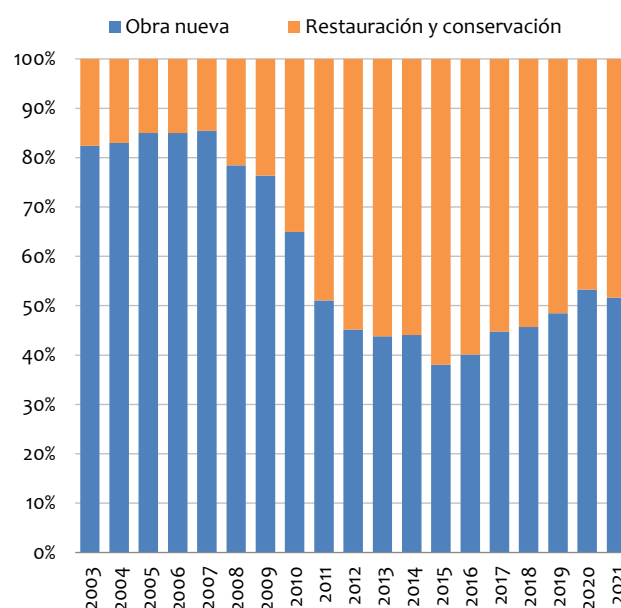
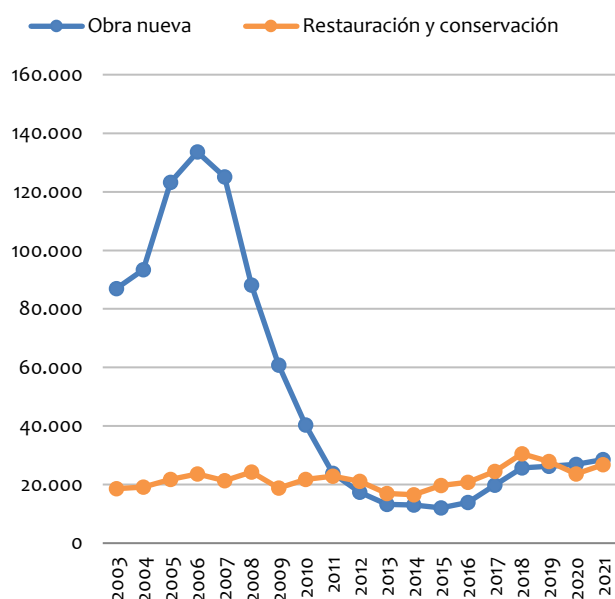
Tabla 4.1. Volumen de negocio de la construcción residencial (millones de €).

	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
TOTAL	1.392.918,5	972.330,6	420.587,9	69,8	30,2

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

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

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



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

Las licencias municipales de rehabilitación residencial alcanzaron un máximo de 23.000 en 2006, lo que suponía un 3% de las licencias totales de construcción residencial, según se observa en la **Tabla y Gráficos 4.2**. En 2019, último dato anual proporcionado por el MITMA, la cifra se reduce a 9.072 viviendas, si bien, dada la paralela fuerte disminución de licencias de obra nueva desde 2007, esta cifra de rehabilitación supone en proporción, un 10,1% del total de las licencias.

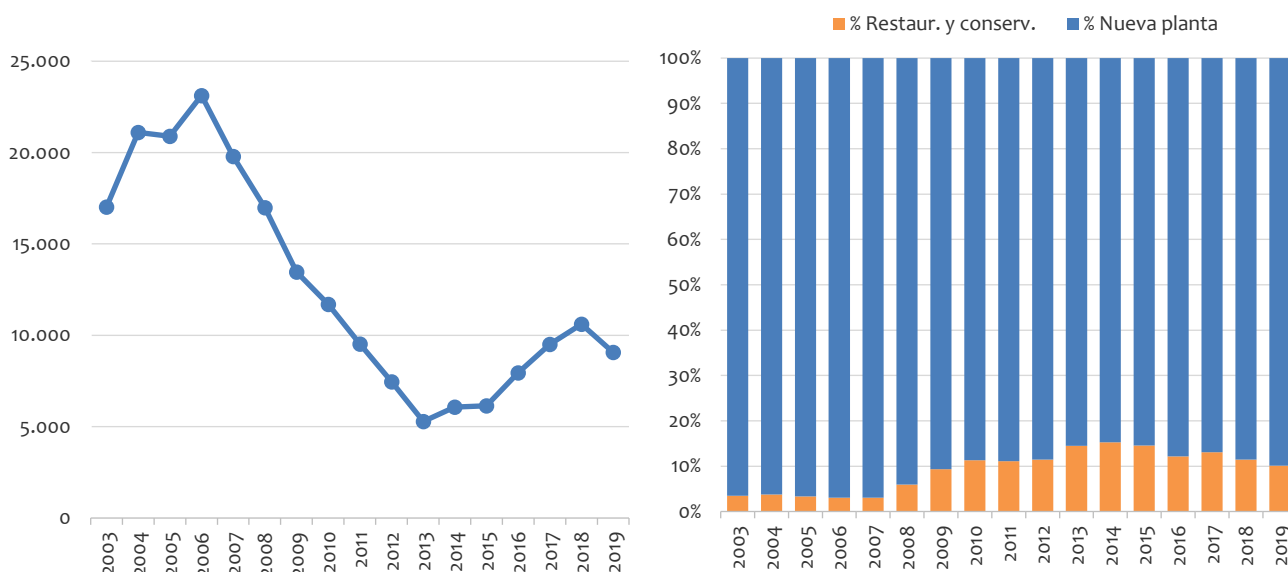
Tabla 4.2. Viviendas con licencia: nueva planta y rehabilitación.

	Total	Nueva planta	Rehabilitación	% Rehabilitación
2003	488.484	471.455	17.029	3,5
2004	565.677	544.578	21.099	3,7
2005	625.238	604.345	20.893	3,3
2006	760.314	737.186	23.128	3,0
2007	653.894	634.098	19.796	3,0
2008	285.419	268.435	16.984	6,0
2009	144.011	130.546	13.465	9,3
2010	103.349	91.645	11.704	11,3
2011	85.523	76.005	9.518	11,1
2012	64.999	57.543	7.456	11,5
2013	36.522	31.236	5.286	14,5
2014	39.708	33.643	6.065	15,3
2015	42.202	36.065	6.137	14,5
2016	65.151	57.209	7.942	12,2
2017	72.564	63.063	9.501	13,1
2018	92.543	81.926	10.617	11,5
2019	89.988	80.916	9.072	10,1

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

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

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



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

Los visados de dirección de obra presentados en la **Tabla y Gráficos 4.3**, alcanzan un máximo de 53.874 en 2003 para la ampliación y reforma, representando entonces un 10% del total de los visados de obra residencial, para descender en 2021 a 30.457, representando en cambio una proporción mayor: un 22% del total de los visados de construcción de vivienda. Sin embargo, en cifras absolutas, cabe señalar en estos casi veinte años de evolución cronológica recogida en la **Tabla 4.3**, que el número de visados de ampliación y reforma se ha visto reducido prácticamente a la mitad desde 2003.

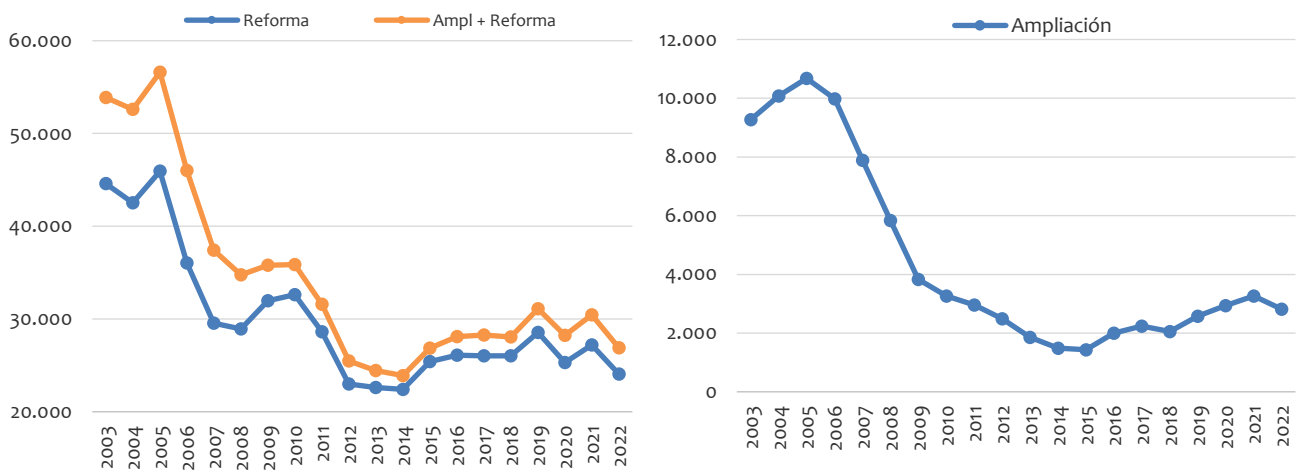
En el caso de los visados de obra nueva la reducción ha sido mucho mayor. El máximo se produce en 2006, antes del inicio de la crisis, con 865.561, mientras que en el último año 2022, éstos se reducen a 108.895 visados de obra nueva. Es decir, en aproximadamente quince años el número de visados se ha visto reducido en un 84% 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	135.779	108.895	2.819	24.065	26.884	19,8	-2,2	-11,7

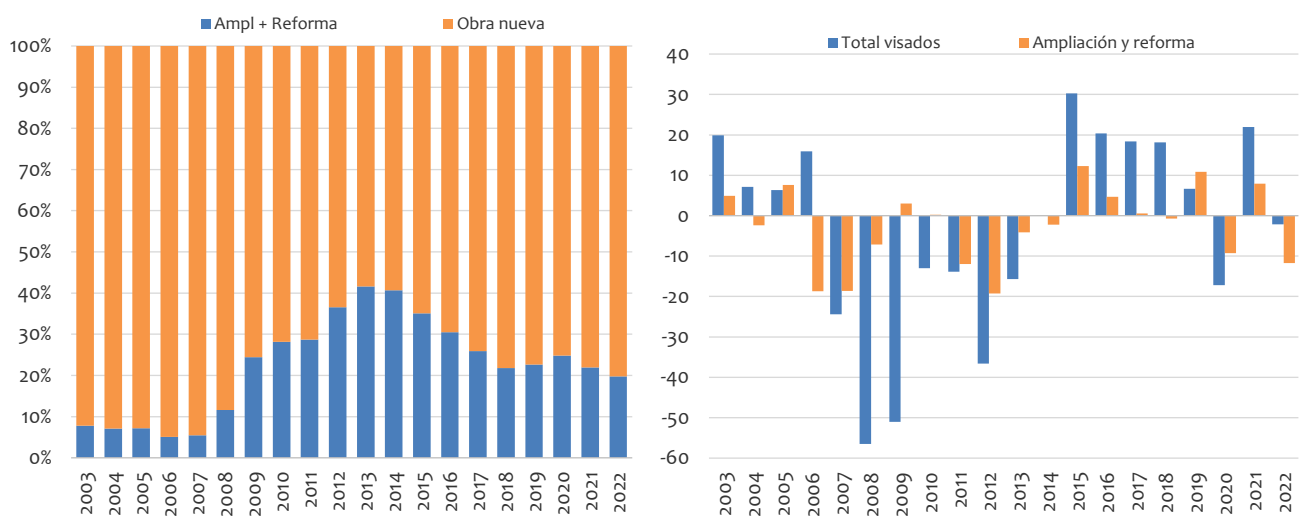
Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

En términos de valor inversión presupuestada en los visados de dirección de obra, la ampliación y reforma 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 2022 se han alcanzado 1.793 millones de euros presupuestados en los visados de ampliación y reforma, que suponen el 15% del total del presupuesto la obra residencial, y que al mismo tiempo, suponen un incremento del 3,3% con respecto a la cantidad presupuestada en 2021, que ascendió a 1.735 millones de euros (**Tabla y Gráficos 4.4**).

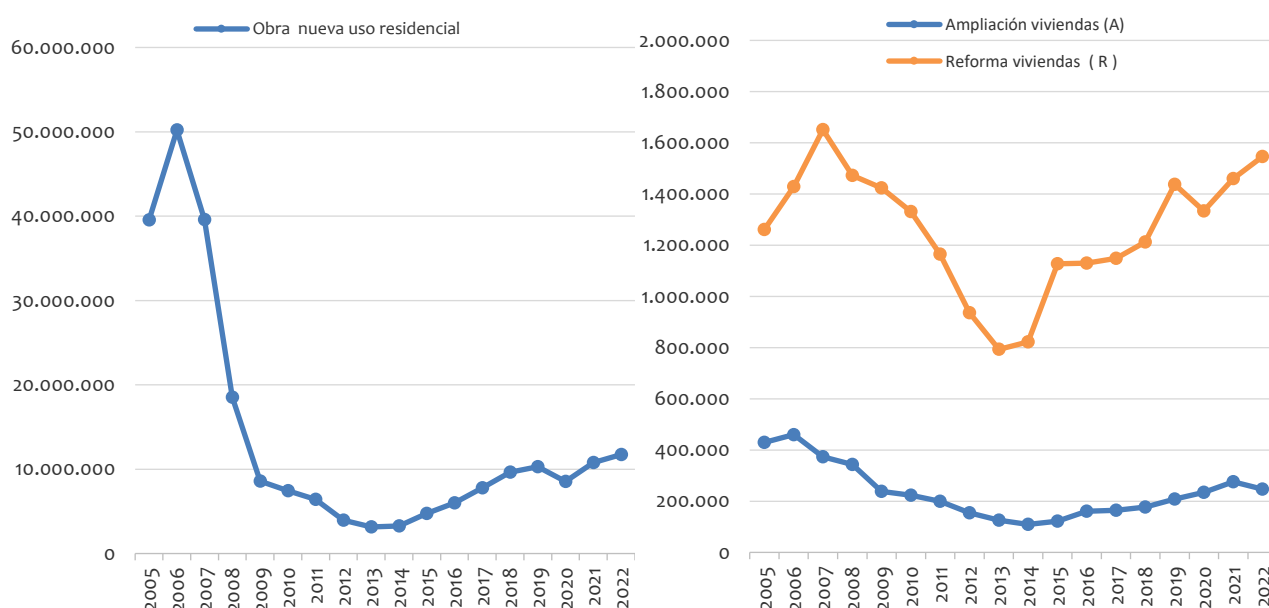
Por su parte, la inversión presupuestaria en obra nueva experimenta un incremento en 2022, del 8,8%, en relación con el año anterior, alcanzando en este último año la cantidad presupuestada de 11.728 millones de euros.

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

	Total	Obra nueva	Ampliación	Reforma	Ampliación + Reforma	% Amp + Reforma	Var. Anual ON (%)	Var. Anual A + R (%)
2005	47.398.117	39.563.852	428.971	1.260.858	1.689.829	4,3	7,7	8,1
2006	57.100.076	50.198.558	460.119	1.429.209	1.889.329	3,8	26,9	11,8
2007	47.062.980	39.577.734	372.794	1.651.111	2.023.905	5,1	-21,2	7,1
2008	24.040.863	18.513.519	343.342	1.471.899	1.815.240	9,8	-53,2	-10,3
2009	12.749.420	8.570.381	238.410	1.423.295	1.661.705	19,4	-53,7	-8,5
2010	11.007.235	7.452.071	223.146	1.331.027	1.554.173	20,9	-13,0	-6,5
2011	8.719.947	6.416.189	199.834	1.165.230	1.365.065	21,3	-13,9	-12,2
2012	5.418.348	3.934.424	154.260	935.758	1.090.018	27,7	-38,7	-20,1
2013	4.485.797	3.154.611	125.415	793.044	918.459	29,1	-19,8	-15,7
2014	4.454.579	3.284.290	109.234	822.202	931.436	28,4	4,1	1,4
2015	6.248.133	4.751.542	122.520	1.126.739	1.249.259	26,3	44,7	34,1
2016	7.541.892	5.998.501	161.060	1.129.327	1.290.388	21,5	26,2	3,3
2017	9.571.937	7.803.163	164.978	1.148.150	1.313.129	16,8	30,1	1,8
2018	11.983.569	9.656.525	177.547	1.212.932	1.390.479	14,4	23,8	5,9
2019	12.930.672	10.301.097	208.200	1.437.034	1.645.235	16,0	6,7	18,3
2020	10.741.997	8.554.315	234.915	1.333.914	1.568.830	18,3	-17,0	-4,6
2021	13.434.521	10.779.568	275.623	1.460.103	1.735.726	16,1	26,0	10,6
2022	14.873.229	11.727.931	246.605	1.546.432	1.793.037	15,3	8,8	3,3

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

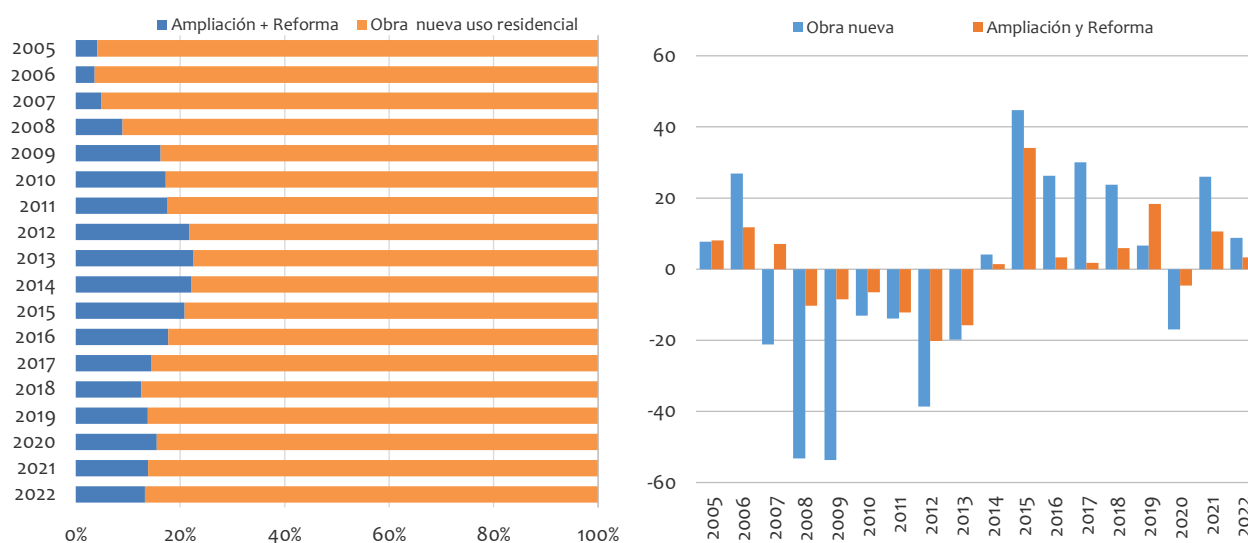
Gráfico 4.4.a. Presupuestos de ejecución en dirección de obra de viviendas según tipo de obra (miles €).



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

En la **Tabla y Gráficos 4.5** se presentan los datos de calificaciones definitivas de rehabilitación protegida. Las ayudas alcanzaron máximos en 2011, superando las 90.500 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.

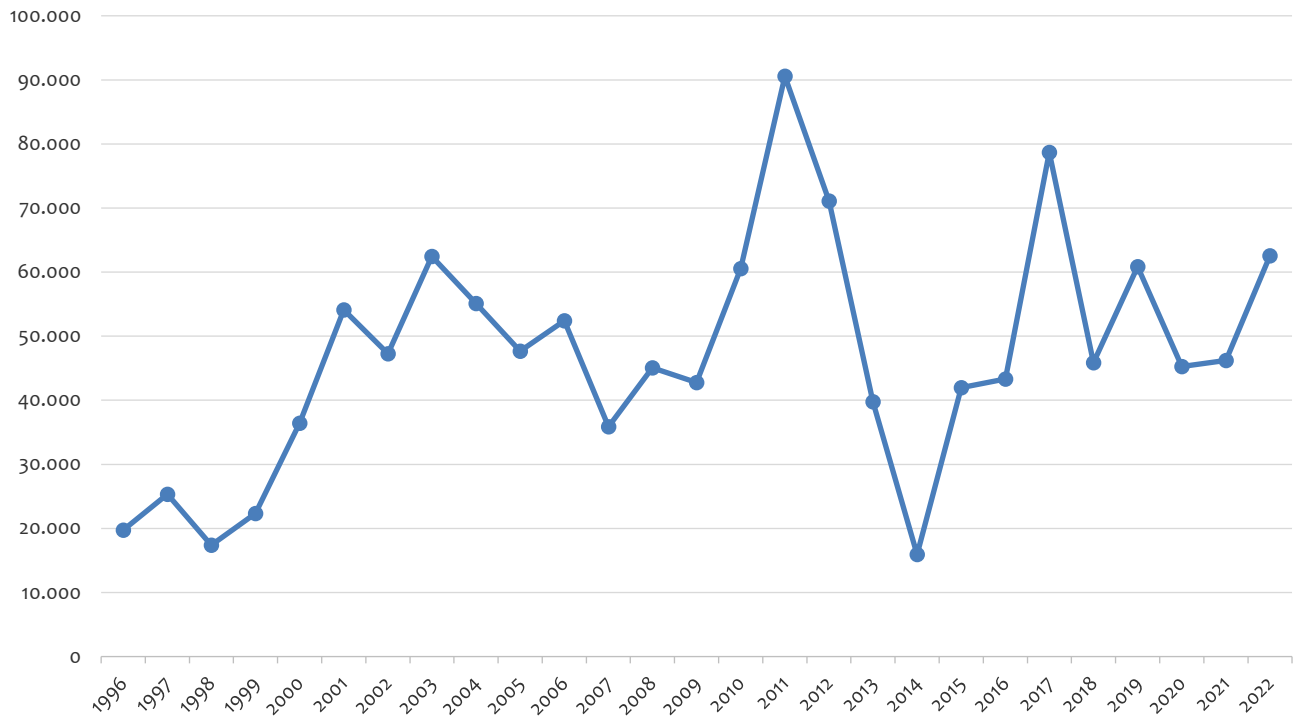
Desde entonces, hasta el último año 2022, el número de actuaciones contabilizadas se ha mantenido más o menos estable, detectándose ciertos incrementos en alguno de los periodos como es el del último año, cuando han tenido lugar en España 62.556 calificaciones definitivas de rehabilitación protegida, 16.365 más que el año anterior, habiéndose producido un notable incremento, del 35%, con respecto al año anterior.

Tabla 4.5. Calificaciones definitivas de rehabilitación protegida.

	Actuaciones	Variación anual
1996	19.729	17,8
1997	25.312	28,3
1998	17.409	-31,2
1999	22.312	28,2
2000	36.408	63,2
2001	54.112	48,6
2002	47.249	-12,7
2003	62.470	32,2
2004	55.111	-11,8
2005	47.687	-13,5
2006	52.412	9,9
2007	35.859	-31,6
2008	45.081	25,7
2009	42.774	-5,1
2010	60.578	41,6
2011	90.558	49,5
2012	71.101	-21,5
2013	39.779	-44,1
2014	15.929	-60,0
2015	41.989	163,6
2016	43.301	3,1
2017	78.675	81,7
2018	45.856	-41,7
2019	60.829	32,7
2020	45.255	-25,6
2021	46.191	2,1
2022	62.556	35,4

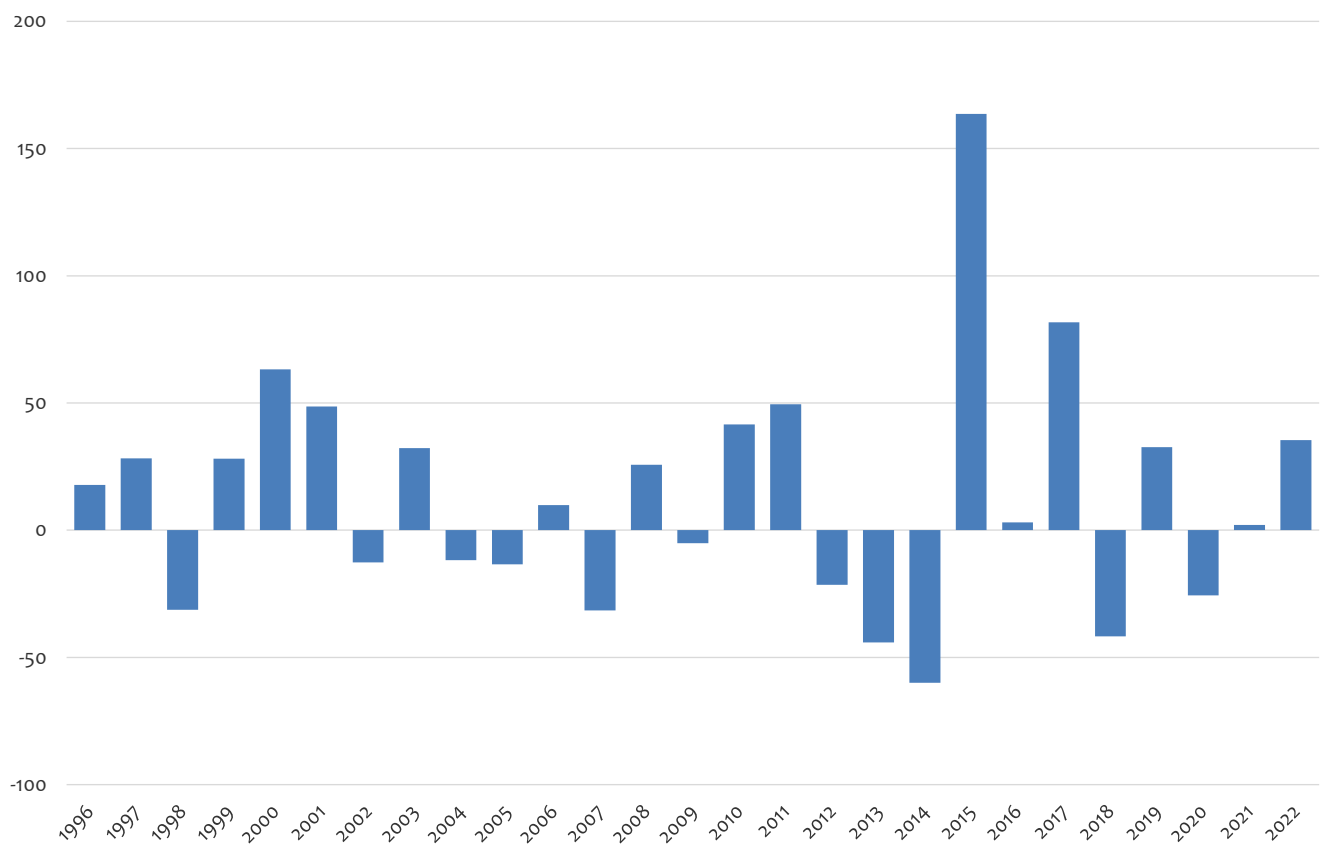
Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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

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

Esta estadística presenta ciertas irregularidades, con falta de información de algún año en alguna comunidad, y concretamente el año 2015 se puede considerar como atípico, por la cantidad de comunidades autónomas que no registran ninguna actuación. También el año 2018 es irregular puesto que en ocho comunidades autónomas el dato es cero. Por su parte, en 2022, Andalucía, Asturias, Canarias, 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 2022 en el conjunto de España se concentran en cuatro comunidades autónomas. Destacan, así pues, País Vasco, con 33.550 calificaciones definitivas, las cuales representan por sí mismas cerca de un 54% del total nacional. A continuación lo sigue, aunque a mucha distancia, la Comunidad Valenciana, con cerca del 10% del total de dichas actuaciones; y en tercer lugar encontramos a Castilla La-Mancha, que ha declarado haber llevado a cabo 5.033 nuevas actuaciones de esta índole en 2022. Por último, Aragón, también destaca el último año, en proporción, habiendo llevado a cabo 4000 calificaciones definitivas de rehabilitación protegida, un 6,4% del total registradas a lo largo de 2022.

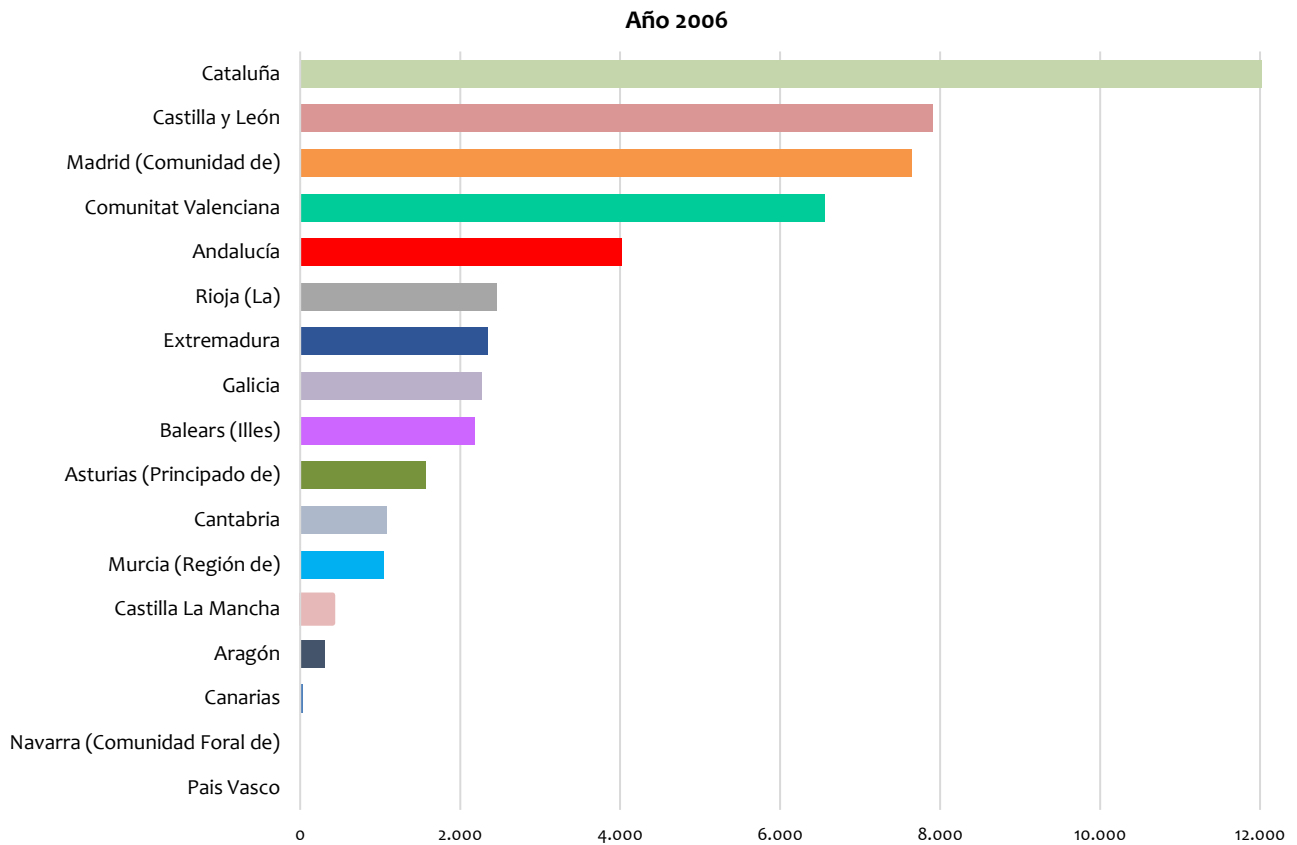
Tabla 4.6. Número de calificaciones definitivas en rehabilitación protegida por CCAA.

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
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	46.191	62.556
Andalucía	1.407	641	89	211	132	0	6.855	20	11.332	2.424	15.016	9.788	6.169	4.418	0	0
Aragón	38	0	0	1.525	6.923	5.721	567	40	98	184	350	139	1.051	917	141	4.001
Asturias (Principado de)	2.149	2.497	2.753	3.420	3.473	3.057	971	0	118	0	0	1.248	1.713	0	68	0
Baleares (Illes)	1.128	1.856	2.026	2.745	3.320	1.319	1.801	474	0	149	410	0	0	9	224	9
Canarias	0	18	45	15	21	1	44	0	0	32	32	0	0	32	70	0
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
Castilla y 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
Castilla La Mancha	897	718	568	401	1.457	641	1.482	813	495	7.221	4.045	0	508	4.765	2.379	5.033
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
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
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
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
Madrid (Comunidad de)	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
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
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
País Vasco										0	15.282	8.113	8.885	5.821	9.894	33.540
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

Nota: sin datos del País Vasco, hasta 2016.

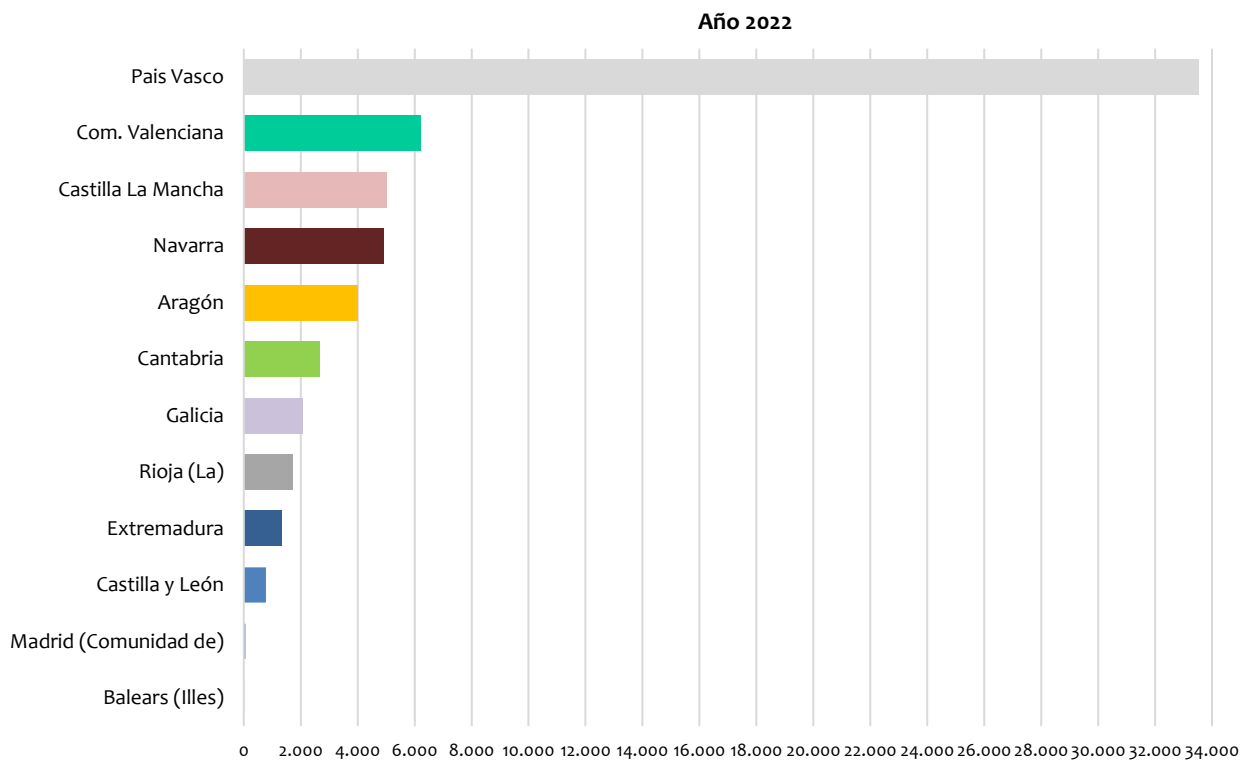
Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

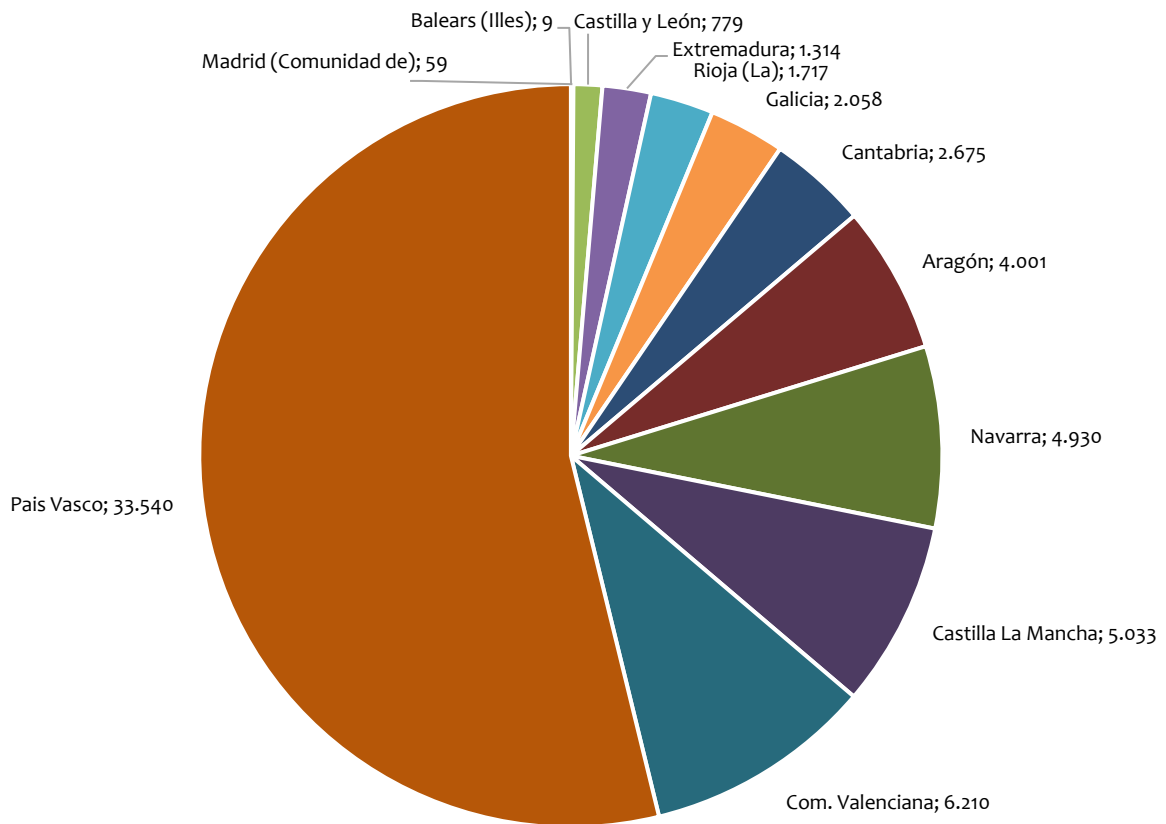
Gráfico 4.6.b. Número de calificaciones definitivas en rehabilitación protegida por CCAA. Año 2022.



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Como se puede observar en el siguiente gráfico, las comunidades autónomas de País Vasco, Comunidad Valenciana, Navarra y Aragón, abarcan el más del 75% del total de las calificaciones definitivas en rehabilitación protegida llevadas a cabo en España a lo largo del año 2022.

Gráfico 4.6.d. Número de calificaciones definitivas en rehabilitación protegida por CCAA. Año 2022.



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

5. ALQUILER DE VIVIENDA.

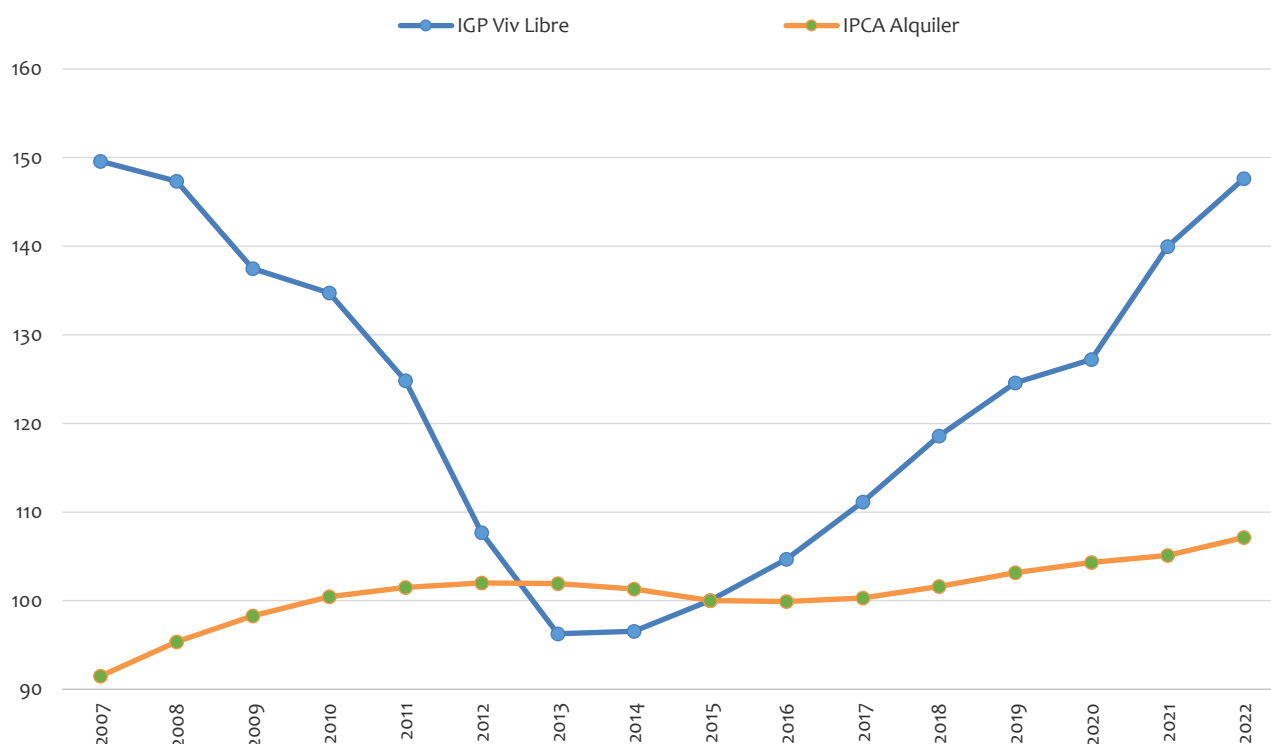
La comparación del Índice general de precios (IGP) de venta de la vivienda libre con el Índice de precios al consumo armonizado (IPCA) para el alquiler, en la **Tabla y Gráficos 5.1**, muestra que mientras el IPCA se mantiene más estable, el precio de venta se ha incrementado más de una cuarta parte 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	149,6	91,5
2008	147,3	95,4
2009	137,5	98,3
2010	134,7	100,5
2011	124,8	101,5
2012	107,7	102,0
2013	96,3	101,9
2014	96,6	101,3
2015	100,0	100,0
2016	104,7	99,9
2017	111,1	100,3
2018	118,6	101,6
2019	124,6	103,2
2020	127,2	104,3
2021	140,0	105,1
2022	147,6	107,1

Fuente: INE y elaboración propia.

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



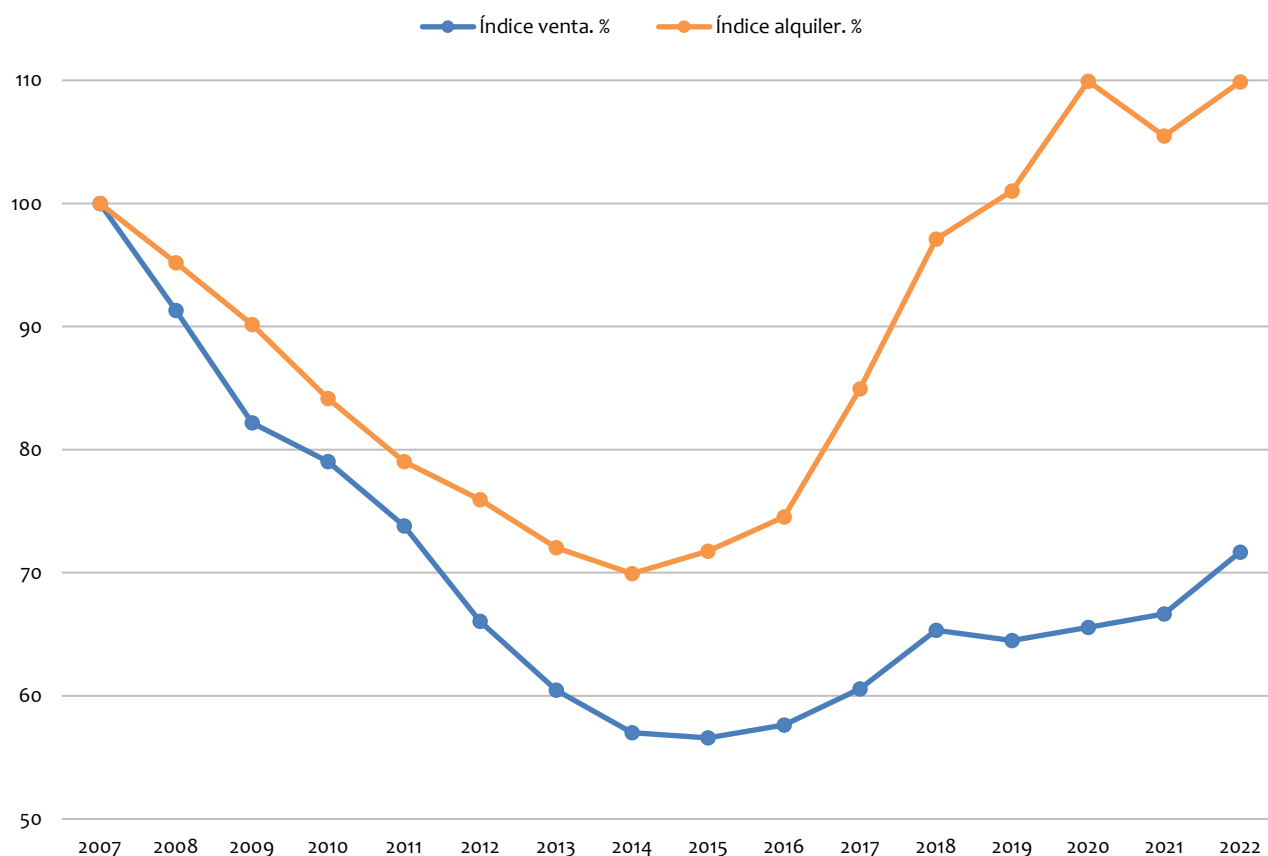
Fuente: INE y elaboración propia / FOTOCASA.

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 2022 todavía se mantiene en el 72% 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

Fuente: FOTOCASA y elaboración propia.

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

Fuente: FOTOCASA y elaboración propia.

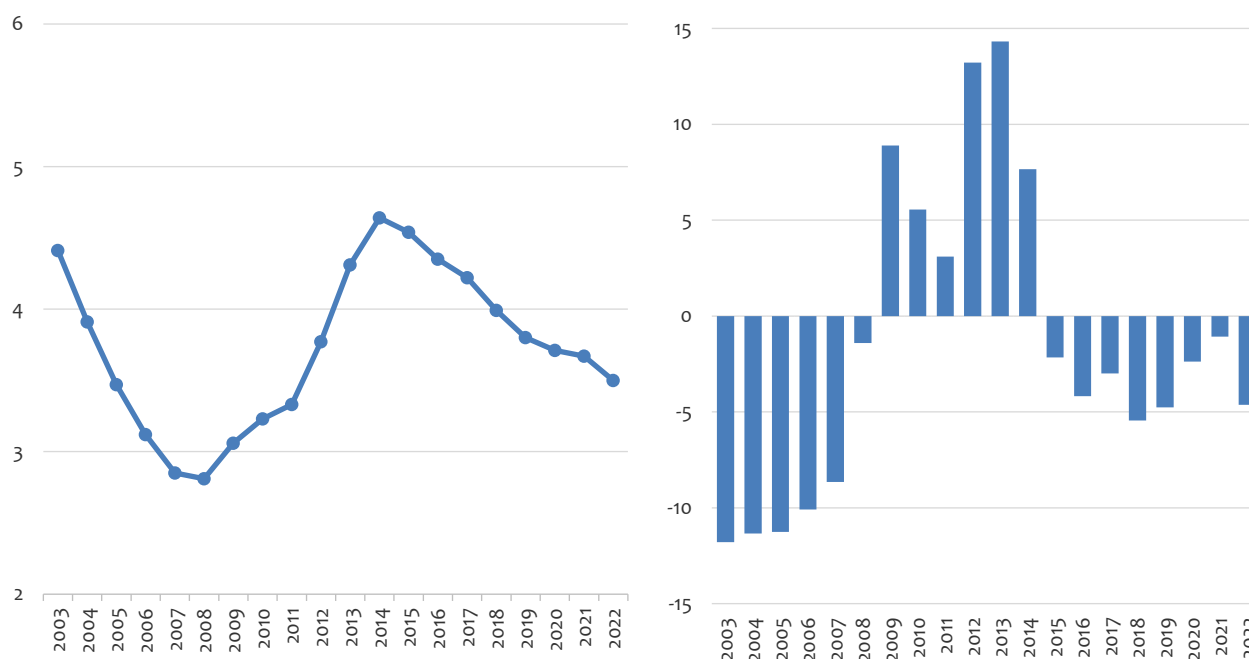
La rentabilidad bruta del alquiler, calculada por el Banco de España, se presenta en la **Tabla y Gráficos 5.3**. En ellos se muestra una caída progresiva de la misma, desde el 4,4% que representaba en el año 2003, hasta el 2,8 alcanzado en 2008. En cambio, desde el estallido de la crisis financiera 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 3,5% que representó dicha rentabilidad en el cuarto trimestre de 2022.

Tabla 5.3. Rentabilidad bruta por alquiler.

	Rentabilidad (%)	Var. anual (%)
2003	4,41	-11,8
2004	3,91	-11,3
2005	3,47	-11,3
2006	3,12	-10,1
2007	2,85	-8,7
2008	2,81	-1,4
2009	3,06	8,9
2010	3,23	5,6
2011	3,33	3,1
2012	3,77	13,2
2013	4,31	14,3
2014	4,64	7,7
2015	4,54	-2,2
2016	4,35	-4,2
2017	4,22	-3,0
2018	3,99	-5,5
2019	3,80	-4,8
2020	3,71	-2,4
2021	3,67	-1,1
2022	3,50	-4,6

Nota: datos del cuarto trimestre de cada año.

Fuente: Banco de España.

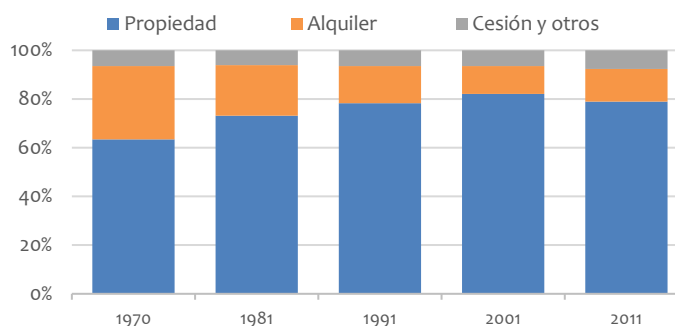
Gráfico 5.3.a. Rentabilidad bruta por alquiler (%)**Gráfico 5.3.b.** Variación anual de la rentabilidad bruta por alquiler (%).

Fuente: Banco de España.

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

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

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

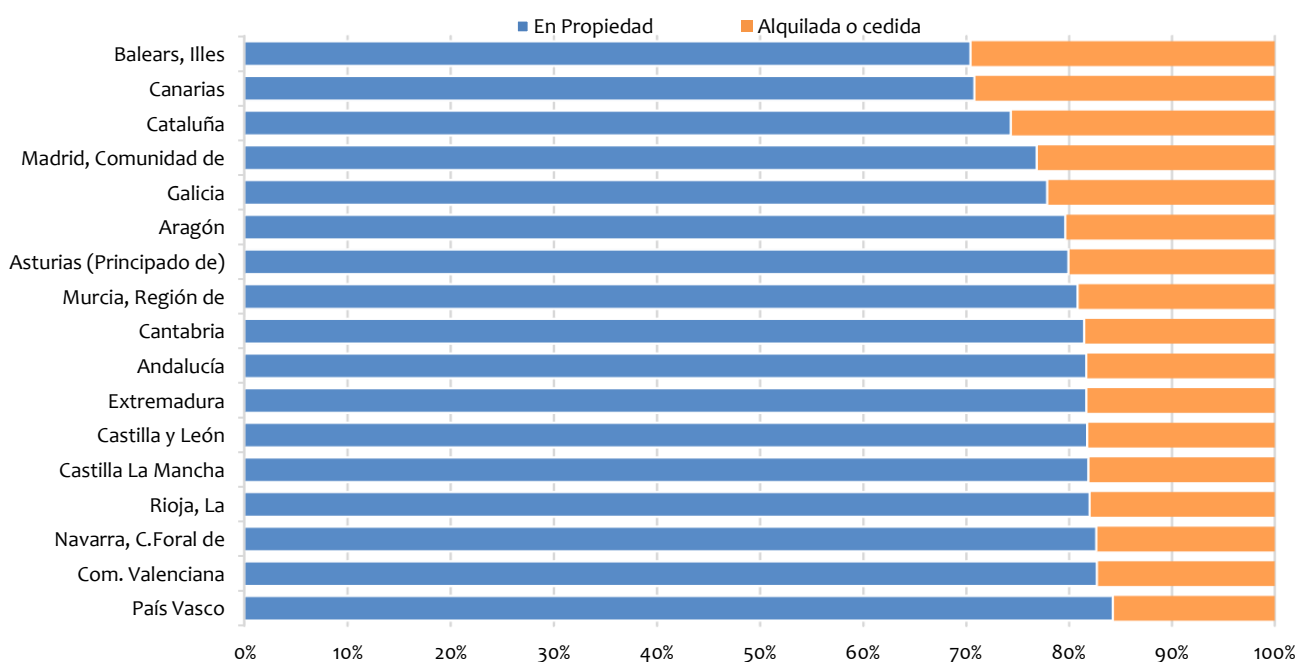


Fuente: BdE, INE (Censos).

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

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

Fuente: INE. Censo 2011.

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

Fuente: INE. Censo 2011.

Comparativa europea.

La Unión Europea (UE) estaba integrada en 2019, antes de la salida del Reino Unido, por 28 países, cuyos datos estadísticos proporcionaba EUROSTAT. En este apartado del Boletín Anual 2022, 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 son Irlanda, Grecia y Portugal, con el objeto de poder comparar también sus tendencias en vivienda.

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

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
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
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
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
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
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
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
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
Francia	62,0	63,1	63,7	64,3	65,0	64,1	64,9	64,4	65,1	64,1	64	64,7
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
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
Irlanda	73,3	70,2	69,6	69,9	68,6	69,6	69,5	69,5	70,3	68,7	69,3	70
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
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
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
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

Fuente: EUROSTAT.

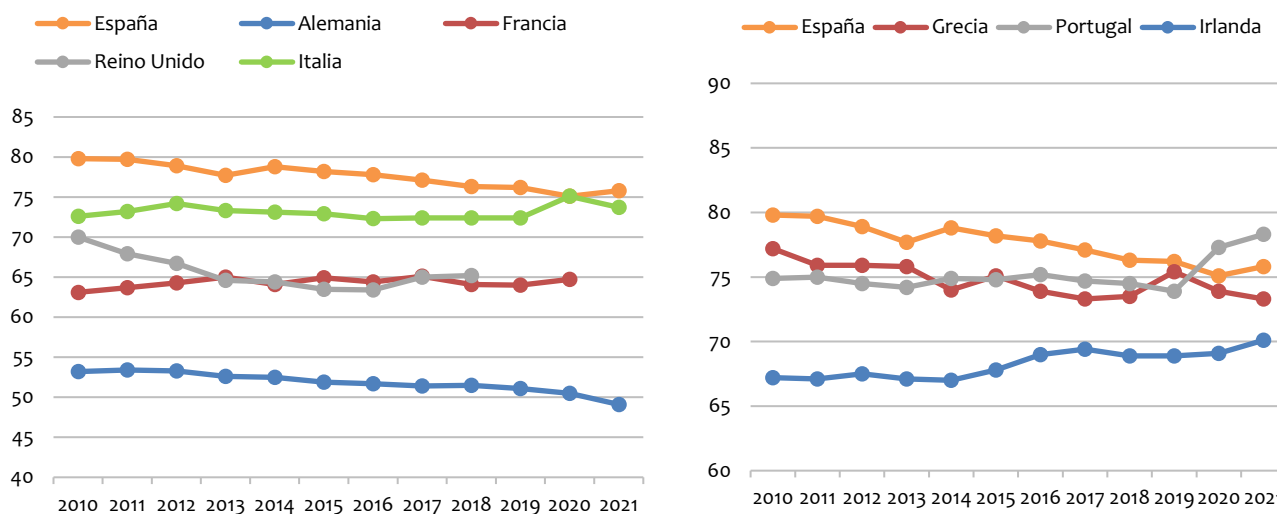
La **Tabla 5.6** recoge, así pues, los datos del porcentaje de población con viviendas en propiedad en los países que en su momento conformaban la Europa de los quince.

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 2021; 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, unclída España, cuya tendencia en 2021 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 viviendo en régimen de arrendamiento; también destaca Austria, con el 46% de su población en régimen de alquiler o cesión. Las siguen, Dinamarca, con un 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.

Cabe destacar asimismo 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, aunque parece haberse frenado en el último año, de acuerdo con los últimos datos publicados por Eurostat.

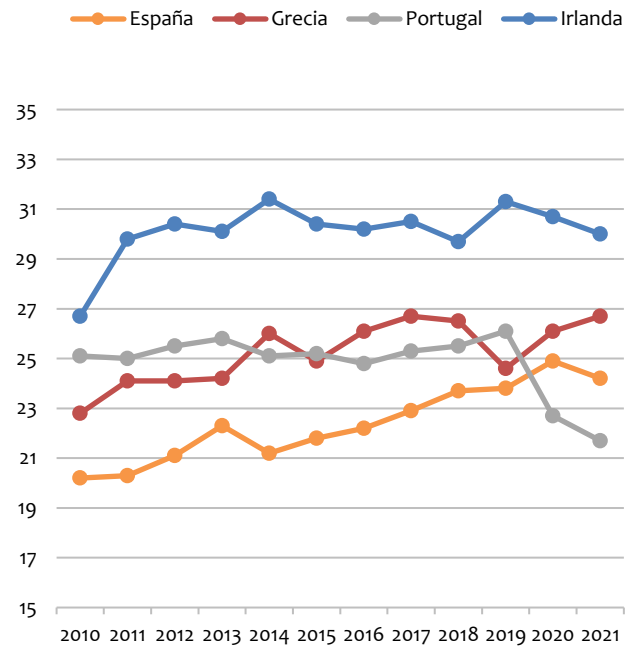
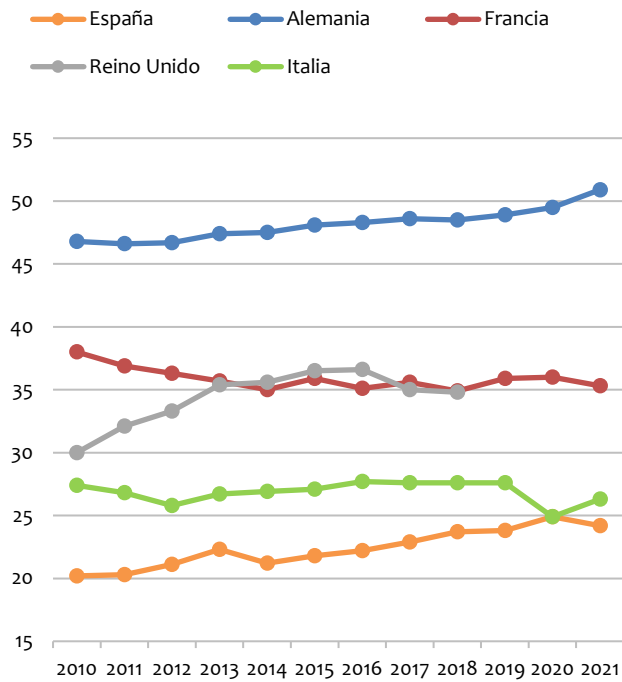
Tabla 5.7. Población con vivienda en alquiler o cesión en la UE 15 (%).

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
Irlanda	26,7	29,8	30,4	30,1	31,4	30,4	30,2	30,5	29,7	31,3	30,7	30
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
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
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
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

Fuente: EUROSTAT.

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

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



Fuente: EUROSTAT.

6. FINANCIACIÓN Y ACCESO A LA VIVIENDA.

La constitución de hipotecas inmobiliarias, según se observa en la **Tabla y Gráficos 6.1**, alcanzó su valor máximo en 2006, con casi 1,9 millones de operaciones, para descender hasta la sexta parte en 2014, con solo 315.535 hipotecas, observándose en los años siguientes una ligera recuperación, hasta alcanzarse la cifra de 608.567 hipotecas en 2022, la mayor desde 2011.

Hasta 2007, las hipotecas constituidas sobre viviendas estaban en el entorno del 70% del total y en 2009 habían descendido al 60%. Actualmente se encuentran en un ratio del 80% 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, en 151.535 cambios.

Las cancelaciones de hipotecas de vivienda también han disminuido de manera notable, desde las 650.836 canceladas en 2006, hasta las 394.013 que fueron canceladas en 2021, casi la mitad.

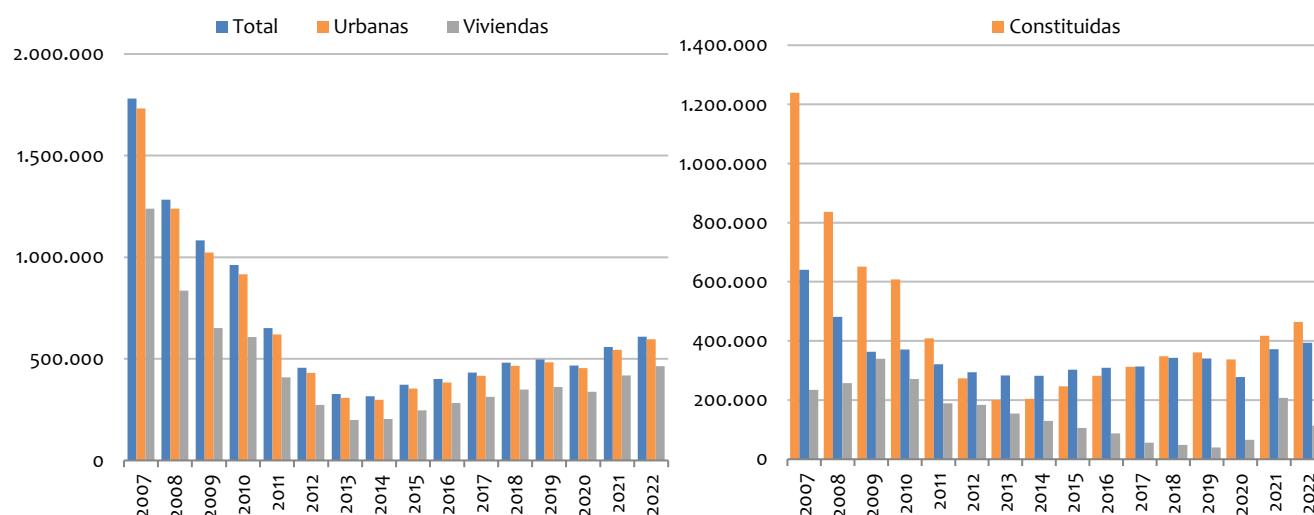
Tabla 6.1. Hipotecas inmobiliarias (unidades).

	Total Constituidas	Constituidas Urbanas	Constituidas Vivienda	Total Canceladas	Canceladas Urbanas	Canceladas Viviendas	Total cambios	Cambios urbanas	Cambios Viviendas
2004	1.608.497	1.560.732	1.107.664						
2005	1.798.630	1.746.567	1.257.613						
2006	1.896.515	1.842.925	1.342.171	904.028	879.626	650.836	246.500	241.424	182.153
2007	1.780.627	1.731.582	1.238.890	883.523	860.560	640.693	326.233	319.403	234.769
2008	1.283.374	1.238.465	836.419	683.679	664.128	481.028	383.745	373.272	257.089
2009	1.082.587	1.023.923	650.889	533.919	515.437	363.436	531.610	513.606	339.650
2010	960.948	916.061	607.535	539.411	522.098	370.543	453.240	436.065	271.680
2011	651.759	619.966	408.461	470.066	454.510	320.866	333.977	320.076	188.991
2012	456.765	430.376	273.873	444.935	428.033	294.261	322.112	306.344	184.262
2013	326.978	308.333	199.703	441.793	424.094	283.488	265.903	253.009	154.436
2014	315.535	297.779	204.302	444.312	424.293	282.360	215.560	205.054	129.109
2015	371.981	353.302	246.767	477.341	456.692	302.418	177.507	168.072	105.550
2016	400.873	384.128	282.707	481.831	461.813	309.357	138.059	130.959	87.217
2017	432.952	416.288	312.843	478.524	458.715	313.911	89.454	85.944	56.269
2018	481.848	465.508	348.326	516.540	497.923	342.799	73.410	70.398	48.446
2019	497.720	482.747	361.291	513.126	494.262	340.776	65.002	61.500	39.543
2020	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	608.567	596.973	463.614	562.117	545.970	394.013	151.535	148.050	113.282

Fuente: INE.

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

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

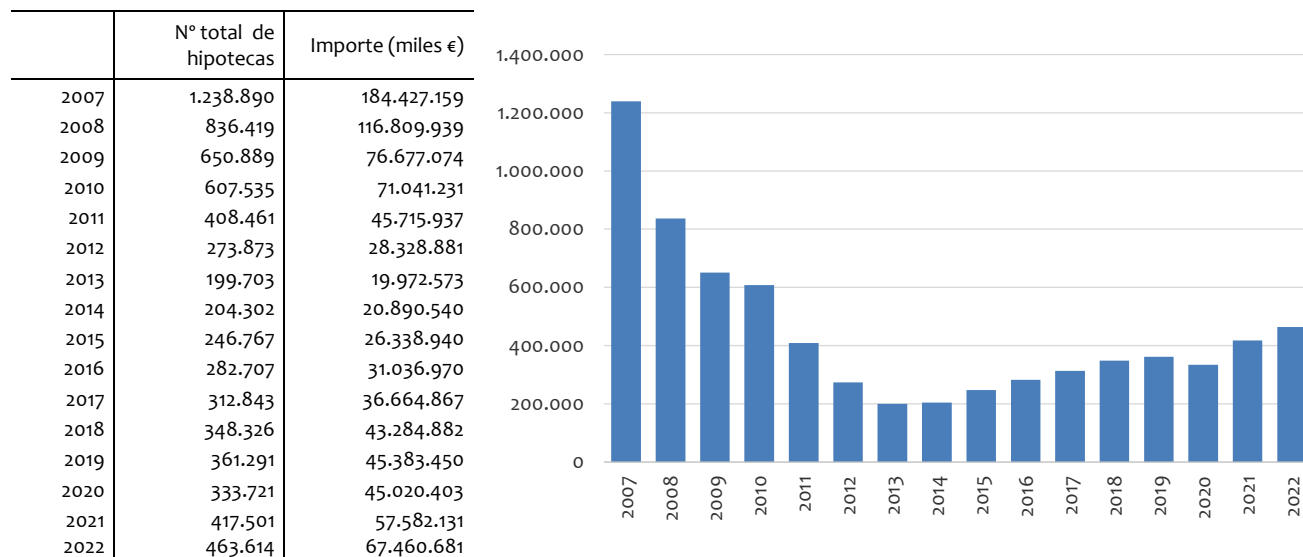


Fuente: INE.

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 quince años, desde el inicio de la crisis financiera, el número se ha reducido desde 1.238.890 préstamos inscritos en los registros del año 2007, hasta 463.614 del último año 2022. Es decir que el número de préstamos se ha reducido a casi una tercera parte.

Tabla y Gráfico 6.2. Préstamos hipotecarios constituidos sobre vivienda.



Fuente: INE. Registro de la Propiedad.

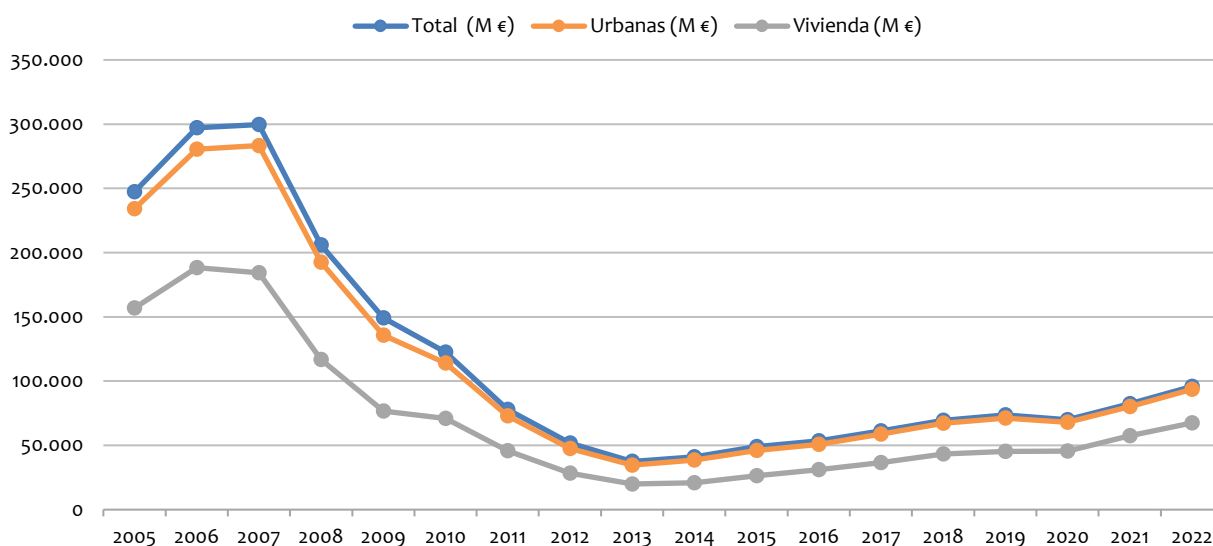
En la **Tabla y Gráfico 6.3** se muestra los importes totales de las hipotecas inmobiliarias, pudiendo observarse cómo aumentaron de 2004 a 2007, para descender posteriormente, de forma paulatina, hasta alcanzar una cuarta parte en 2014, momento a partir del cual se produce una recuperación que ha permitido alcanzar las 558.210 hipotecas constituidas en 2022.

El peso económico de las hipotecas de vivienda que se situaba en un 63% de la cantidad total en los años 2004 a 2006, descendió al 51% en 2009, situándose en el 59% en 2011, para volver en los últimos años a niveles próximos al 60%, habiendo sido incluso superior, de cerca del 80%, en 2022.

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

	Total (Uds)	Total (M €)	Urbanas (Uds)	Urbanas (M €)	Vivienda (Uds)	Vivienda (M €)
2004	1.608.497	194.675	1.560.732	185.136	1.107.664	122.147
2005	1.798.630	247.469	1.746.567	234.169	1.257.613	156.946
2006	1.896.515	297.115	1.842.925	280.414	1.342.171	188.339
2007	1.780.627	299.688	1.731.582	283.361	1.238.890	184.427
2008	1.283.374	206.028	1.238.465	192.449	836.419	116.810
2009	1.082.587	149.290	1.023.923	135.823	650.889	76.677
2010	960.948	122.490	916.061	114.064	607.535	71.041
2011	651.759	77.958	619.966	72.854	408.461	45.716
2012	456.765	51.744	430.376	47.504	273.873	28.329
2013	326.978	37.484	308.333	34.651	199.703	19.973
2014	315.535	41.098	297.799	38.493	204.302	20.891
2015	371.981	48.936	353.302	46.107	246.767	26.339
2016	400.873	53.610	384.128	50.845	282.707	31.037
2017	432.952	61.265	416.288	58.692	312.843	36.665
2018	481.848	69.483	465.508	67.126	348.326	43.285
2019	497.720	73.717	482.747	71.141	361.291	45.383
2020	466.580	70.055	454.566	68.033	337.752	45.508
2021	558.210	82.541	544.920	80.301	418.058	57.493
2022	558.210	95.853	596.973	93.741	463.614	67.461

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 fué positiva, del 1,1%, situándose en 493.146 millones de euros el importe del crédito para adquisición, cifra que prácticamente se mantiene en 2022 (492.425). Por su parte, el crédito vivo correspondiente a la rehabilitación, ha sido en el último año de 16.512 millones de euros; un 3% inferior a la cifra alcanzada en 2021.

El crédito de la actividad inmobiliaria y el de la construcción disminuyeron su crecimiento a partir de 2007 de forma acelerada, hasta alcanzar valores negativos de tasa interanual del 25% y el 23%, respectivamente, en el año 2012. En el último año 2022 la variación interanual ha sido negativa también en estos dos casos, con una reducción del -2,5% en el caso de la construcción y, más significativa, del -9,1% en el de la actividad inmobiliaria.

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

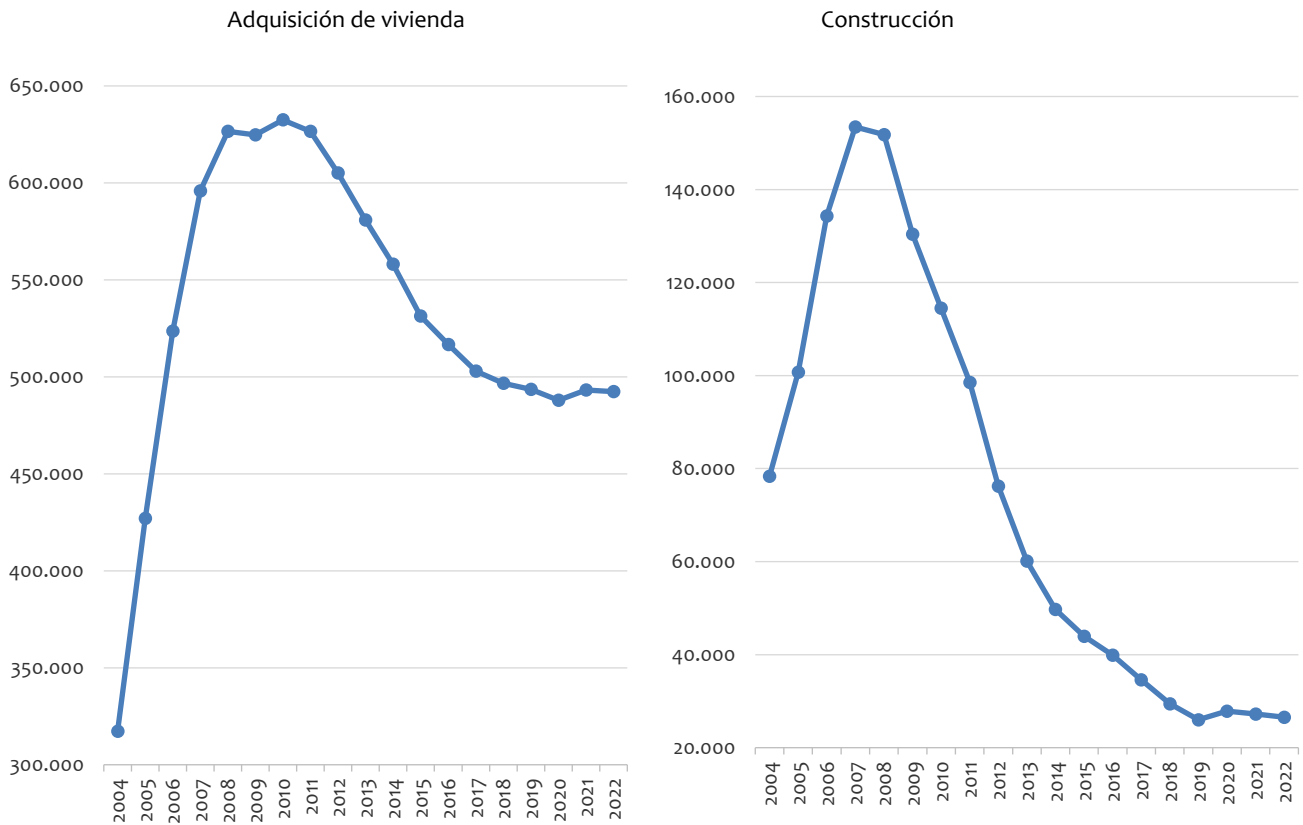
Tabla 6.4. Crédito vivo financiación vivienda (millones de € y %).

	Adquisición vivienda	Rehabilitación	Construcción	Actividad inmobiliaria	Var anual Adquis (%)	Var anual Rehabilit (%)	Var anual Construc (%)	Var anual Act Inmob (%)
2004	317.268	16.557	78.372	112.165	20,5	29,7	19,1	43,8
2005	426.954	21.734	100.761	162.087	34,6	31,3	28,6	44,5
2006	523.595	25.144	134.317	244.050	22,6	15,7	33,3	50,6
2007	595.929	27.611	153.453	303.514	13,8	9,8	14,2	24,4
2008	626.620	28.525	151.848	318.032	5,2	3,3	-1,0	4,8
2009	624.755	29.811	130.438	322.984	-0,3	4,5	-14,1	1,6
2010	632.449	30.348	114.519	315.782	1,2	1,8	-12,2	-2,2
2011	626.550	29.902	98.546	298.323	-0,9	-1,5	-13,9	-5,5
2012	605.057	28.079	76.217	224.015	-3,4	-6,1	-22,7	-24,9
2013	580.784	23.611	60.154	176.822	-4,0	-15,9	-21,1	-21,1
2014	558.003	21.819	49.754	150.328	-3,9	-7,6	-17,3	-15,0
2015	531.256	20.813	43.936	135.190	-4,8	-4,6	-11,7	-10,1
2016	516.612	18.753	39.898	120.805	-2,8	-9,9	-9,2	-10,6
2017	503.027	18.862	34.626	109.998	-2,6	0,6	-13,2	-8,9
2018	496.699	17.968	29.462	87.988	-1,3	-4,7	-14,9	-20,0
2019	493.568	17.301	26.013	88.149	-0,6	-3,7	-11,7	0,2
2020	487.855	16.360	27.895	81.943	-1,2	-5,4	7,2	-7,0
2021	493.146	17.030	27.235	82.101	1,1	4,1	-2,4	0,2
2022	492.425	16.512	26.542	74.607	-0,1	-3,0	-2,5	-9,1

Nota: datos del cuarto trimestre de cada año.

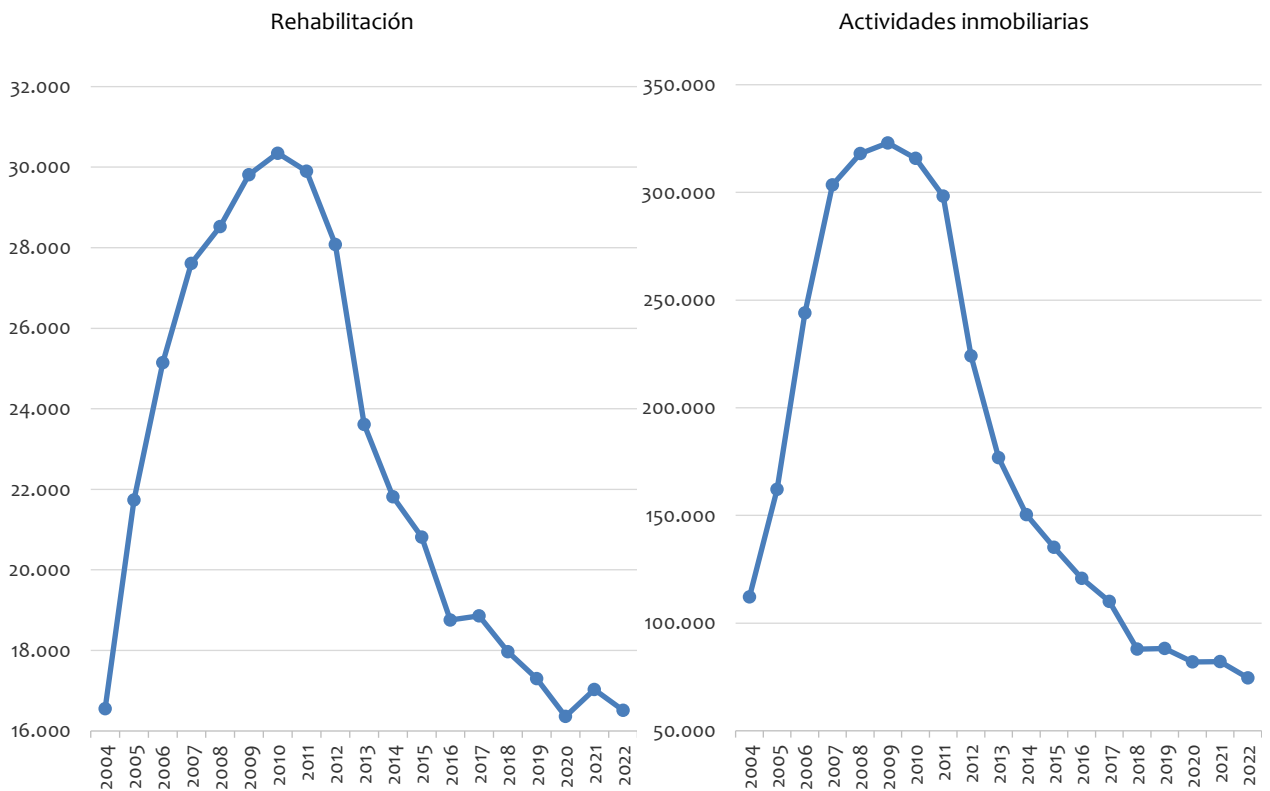
Fuente: Banco de España y elaboración propia.

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

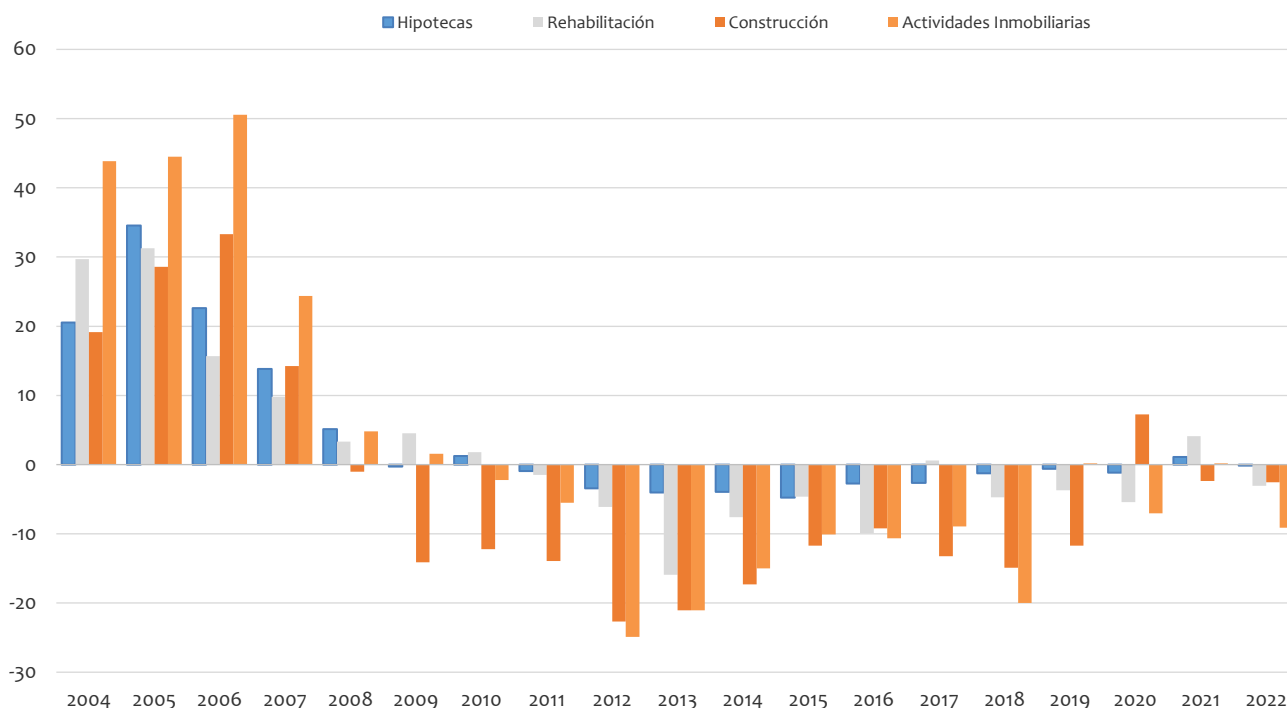


Fuente: Banco de España y elaboración propia.

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



Fuente: Banco de España y elaboración propia.

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

Fuente: Banco de España y elaboración propia.

La financiación acogida a Planes de Vivienda, según se observa en la **Tabla y Gráficos 6.5**, con datos del Banco de España, se mantuvo desde 1995 hasta 2003, en el entorno de los 20.000 millones de euros, aunque el progresivo crecimiento de la financiación de vivienda libre ocasionó que su peso descendiera, desde el 24% de 1995, hasta el 6% de 2003. Desde 2004 el importe de la financiación de vivienda protegida aumentó hasta superar los 36.000 millones de euros en el año 2011, suavizándose su crecimiento desde entonces, pero no la participación en el crédito total para la adquisición de vivienda, que se mantuvo en el entorno del 5% entre 2009 y 2013, aunque se redujo algo en los dos últimos años para los que se dispone de datos.

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

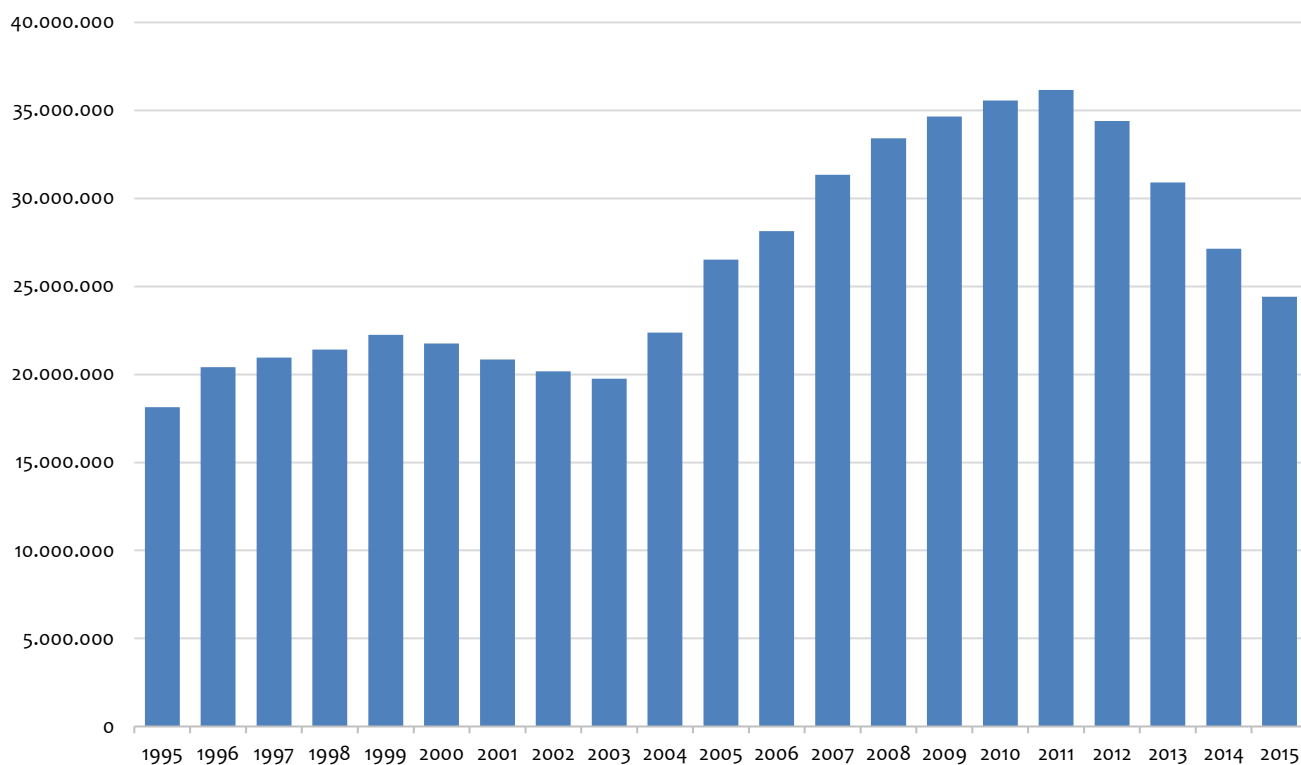
Tabla 6.5. Financiación acogida a Planes de Vivienda.

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

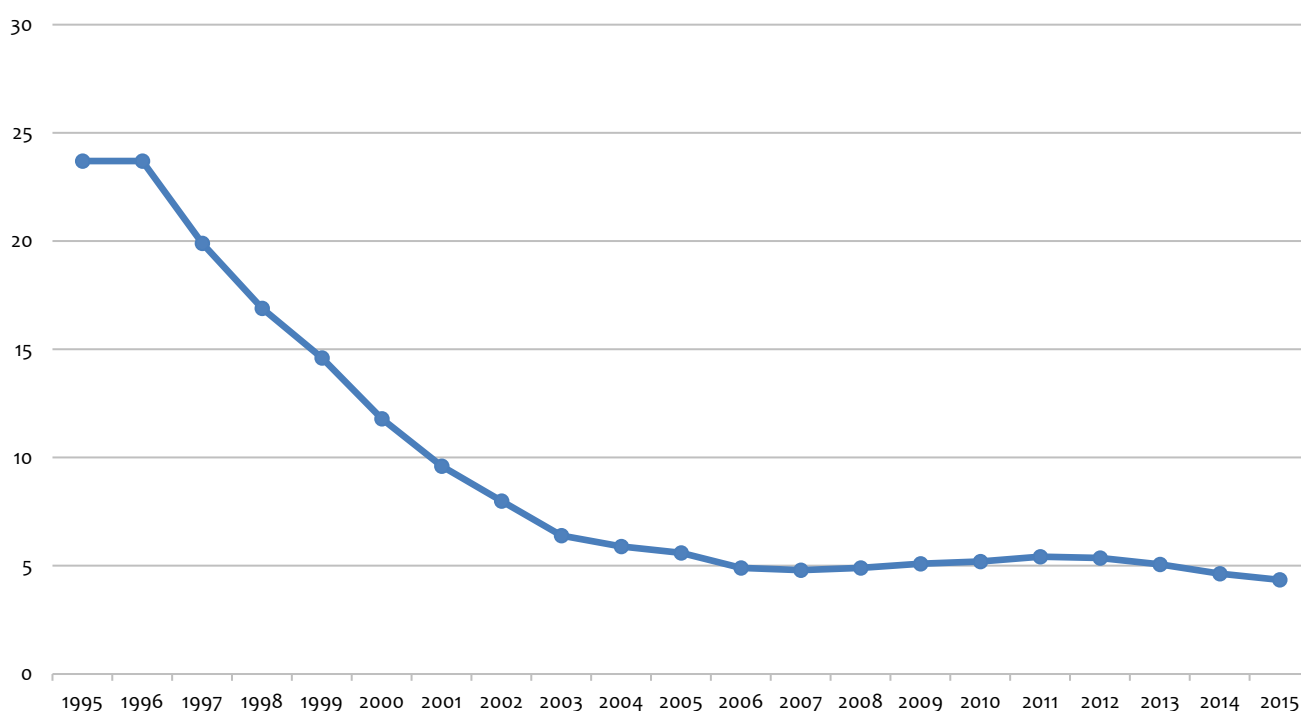
Nota: datos de diciembre de cada año.

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

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

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

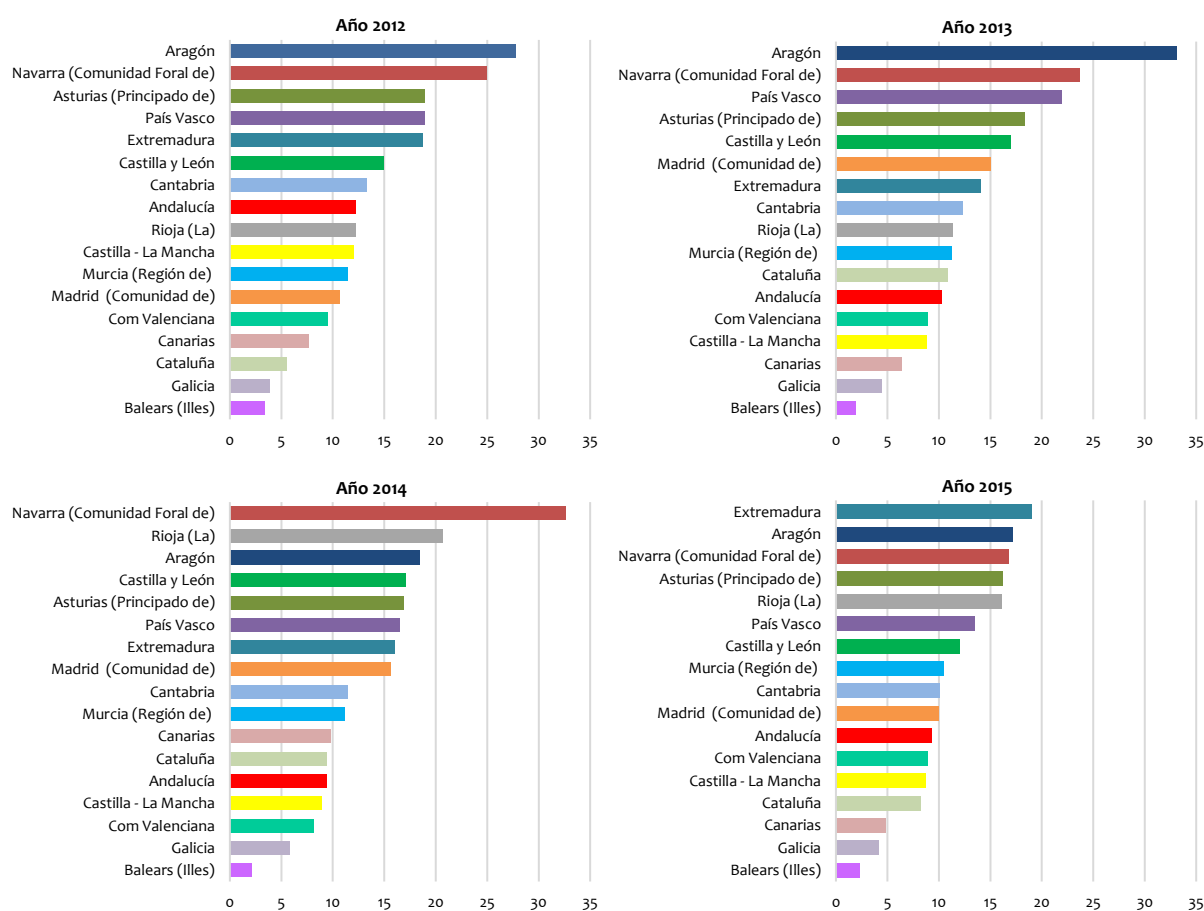
Las CCAA que en 2022 tienen, por su parte, una mayor participación de crédito a la vivienda protegida sobre el crédito total de adquisición de vivienda en su territorio, son Extremadura (20%), Navarra (13%), Asturias (11%), País Vasco y Aragón (9%); mientras que las que tienen la proporción menor son, Baleares (1,5%), Galicia (3,2%) y Canarias (3,9%).

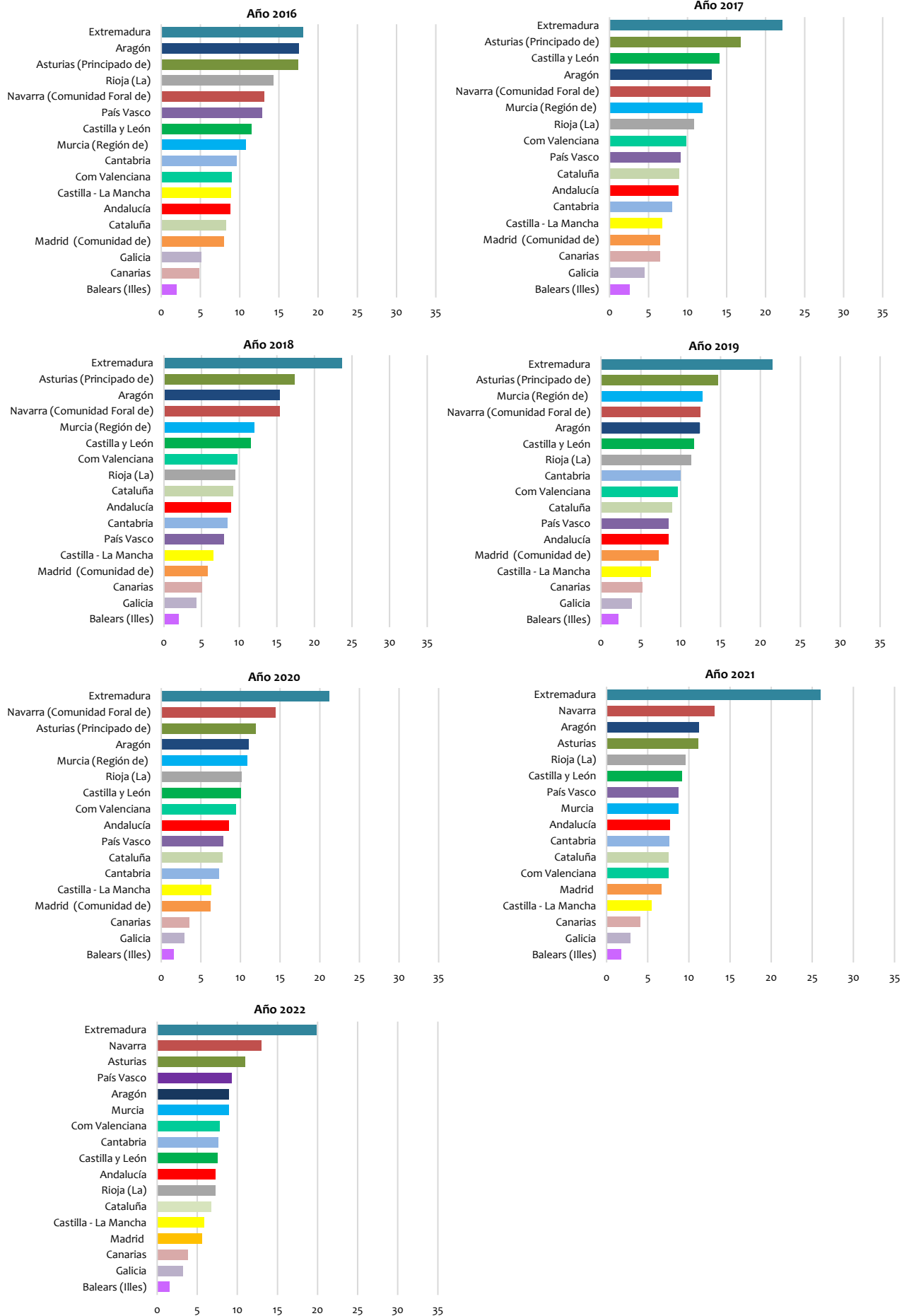
Tabla 6.6. Proporción del crédito a la vivienda destinado a Vivienda Protegida por CCAA (%).

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
NACIONAL	11,5	13,1	12,3	9,6	8,9	8,5	8,2	8,4	7,6	7,4	6,8
Andalucía	12,3	10,2	9,4	9,3	8,8	8,8	8,8	8,4	8,5	7,7	7,3
Aragón	27,7	33,1	18,5	17,1	17,6	13,1	15,4	12,3	11,1	11,2	8,98
Asturias	18,9	18,4	16,9	16,2	17,4	16,8	17,3	14,7	11,9	11,2	11,01
Baleares (Illes)	3,3	1,9	2,1	2,3	2,0	2,5	1,9	2,2	1,5	1,8	1,5
Canarias	7,6	6,4	9,8	4,8	4,8	6,5	5,1	5,1	3,6	4,1	3,85
Cantabria	13,3	12,3	11,4	10,1	9,6	8,0	8,4	10,0	7,3	7,6	7,63
Castilla - La Mancha	12,1	8,8	8,9	8,7	8,9	6,8	6,5	6,3	6,3	5,4	5,83
Castilla y León	14,9	16,9	17,1	12,0	11,5	14,1	11,5	11,7	10,0	9,2	7,51
Cataluña	5,5	10,9	9,4	8,2	8,2	9,0	9,2	8,9	7,7	7,5	6,76
Com Valenciana	9,5	8,9	8,2	9,0	8,9	9,8	9,8	9,6	9,4	7,5	7,77
Extremadura	18,8	14,1	16,0	19,0	18,1	22,1	23,6	21,5	21,2	26,0	19,85
Galicia	3,9	4,5	5,8	4,2	5,1	4,5	4,3	3,8	2,9	2,9	3,23
Madrid	10,7	15,0	15,6	9,9	8,0	6,5	5,8	7,3	6,2	6,6	5,63
Murcia	11,5	11,2	11,1	10,5	10,8	11,9	12,0	12,7	10,8	8,7	8,92
Navarra	25,0	23,7	32,6	16,8	13,1	13,0	15,4	12,4	14,4	13,1	12,99
País Vasco	18,9	21,9	16,5	13,4	12,9	9,1	7,9	8,5	7,8	8,8	9,28
Rioja (La)	12,2	11,3	20,7	16,1	14,2	10,8	9,4	11,3	10,1	9,6	7,25

Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria.

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





Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria.

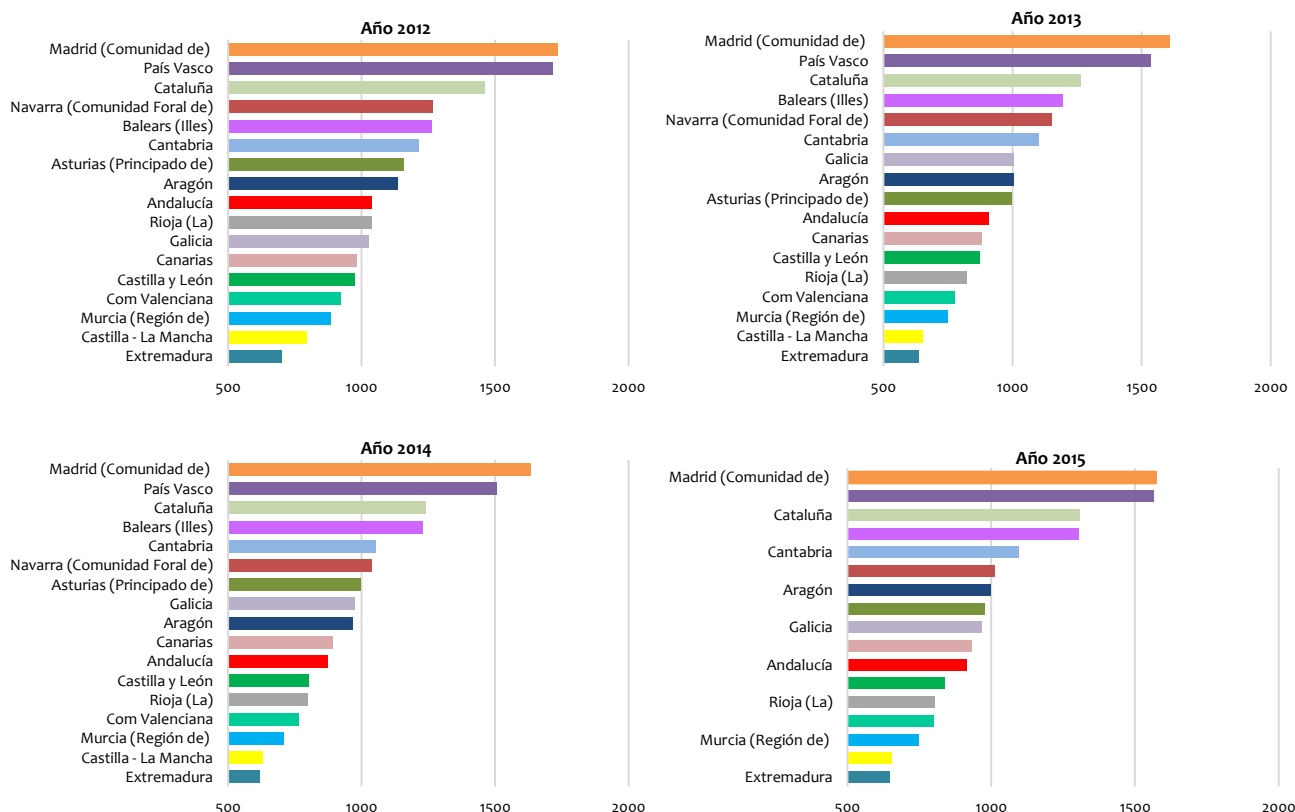
El crédito hipotecario contratado, por metro cuadrado adquirido y por Comunidad Autónoma, se puede analizar en la **Tabla y Gráfico 6.7**. Utilizando el importe medio nacional de 2022 (1.408 €/m²) como referencia, las comunidades con mayores importes por superficie adquirida se observa que son Madrid, País Vasco, Baleares y Cataluña, todas ellas con importes superiores a la media. Pese al decrecimiento experimentado entre 2009 y 2012, pasando el crédito hipotecario medio 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.

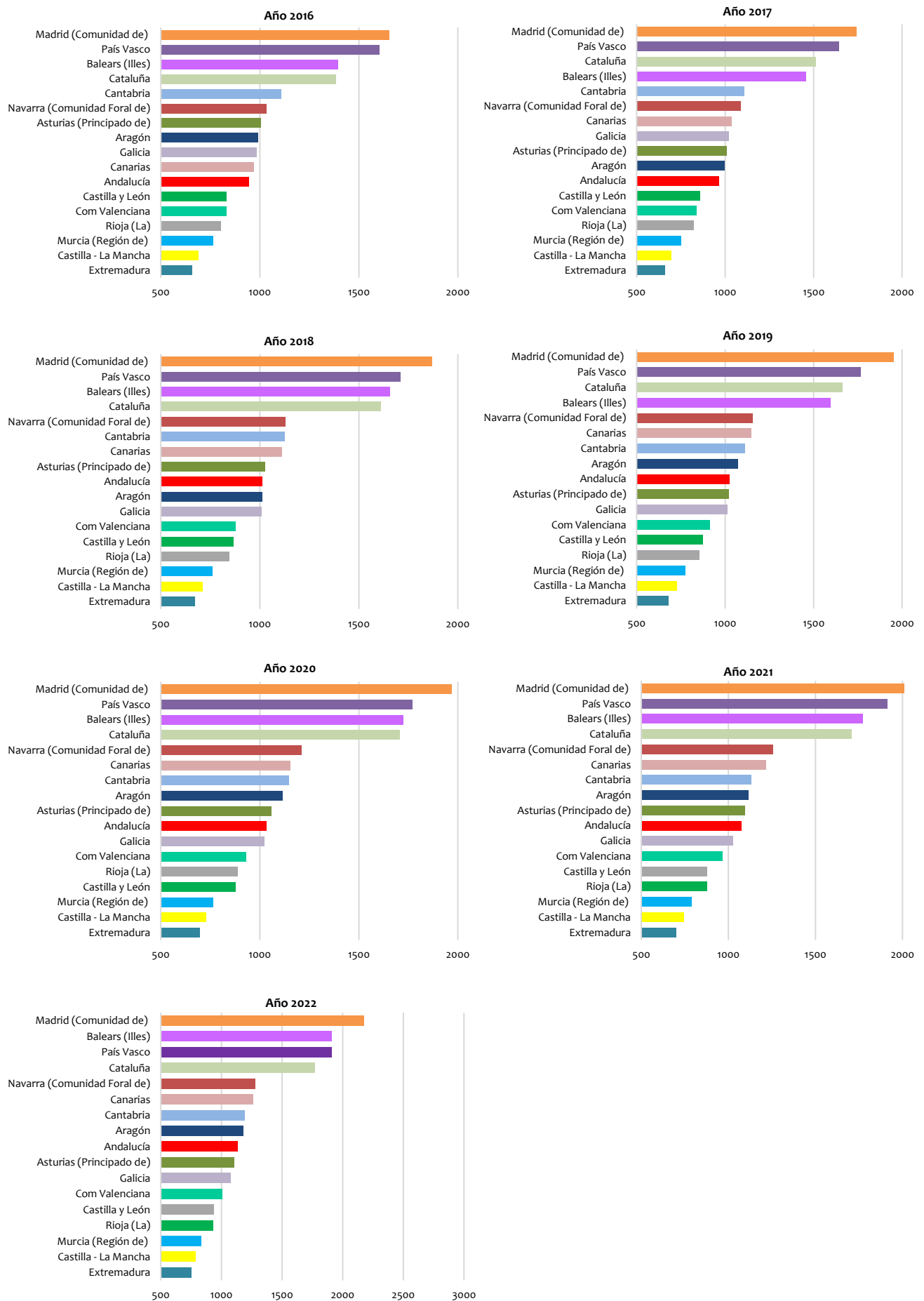
Tabla 6.7. Crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado, por CCAA (€/m²).

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
NACIONAL	1.240	1.095	1.056	1.102	1.146	1.210	1.275	1.297	1.311	1.344	1.408
Andalucía	1.038	908	871	915	943	965	1.013	1.026	1.032	1.074	1.133
Aragón	1.134	1.005	965	999	989	997	1.011	1.073	1.114	1.115	1.177
Asturias (Principado de)	1.156	997	995	978	1.006	1.010	1.025	1.023	1.058	1.096	1.103
Baleares (Illes)	1.261	1.196	1.228	1.305	1.393	1.456	1.658	1.596	1.724	1.773	1.908
Canarias	980	880	890	932	970	1.036	1.111	1.148	1.153	1.214	1.259
Cantabria	1.214	1.101	1.054	1.096	1.106	1.109	1.125	1.113	1.145	1.131	1.193
Castilla - La Mancha	794	652	629	655	689	698	711	728	728	742	788
Castilla y León	974	872	800	840	832	858	868	875	878	878	934
Cataluña	1.461	1.266	1.240	1.309	1.385	1.512	1.611	1.662	1.707	1.706	1.772
Com Valenciana	923	775	764	801	830	841	879	913	931	964	1.006
Extremadura	700	639	619	649	659	659	672	682	697	699	752
Galicia	1.026	1.006	973	967	982	1.021	1.007	1.015	1.021	1.026	1.077
Madrid (Comunidad de)	1.736	1.611	1.633	1.573	1.653	1.742	1.870	1.952	1.967	2.031	2.174
Murcia (Región de)	885	748	709	747	764	752	760	774	765	789	834
Navarra (Comunidad Foral de)	1.265	1.153	1.038	1.013	1.032	1.089	1.130	1.157	1.211	1.255	1.279
País Vasco	1.717	1.537	1.505	1.567	1.604	1.644	1.711	1.768	1.769	1.911	1.907
Rioja (La)	1.036	823	797	803	802	822	845	854	887	875	933

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 2022, hasta alcanzar los 672 euros en 2022.

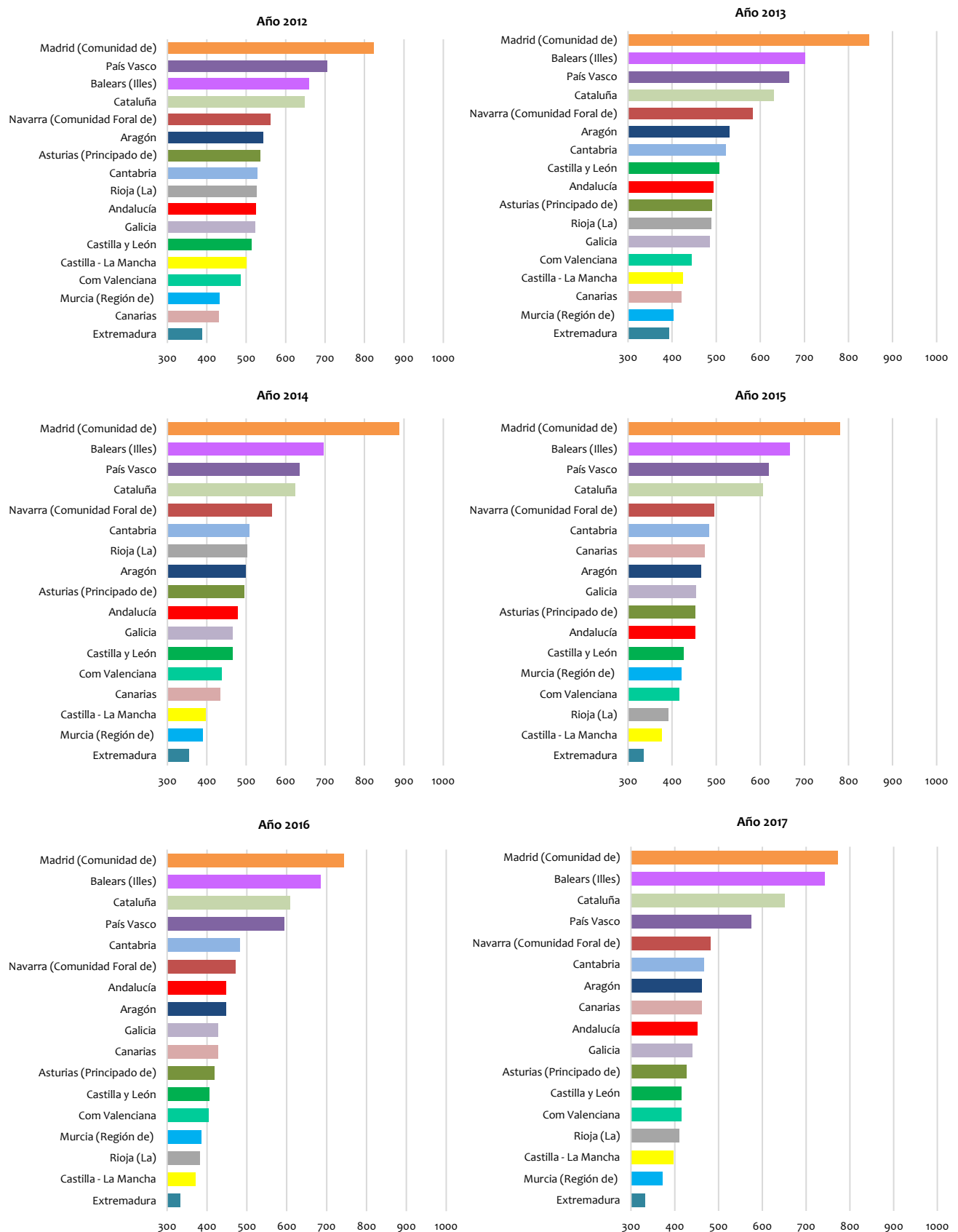
Las cuotas más altas se pagan actualmente en Baleares (1.197 euros), Madrid (996 euros), Cataluña (755 euros) y País Vasco (721 euros). Aunque también se han incrementado en el último año, entre las más bajas están, en cambio, las de Extremadura (430 euros), Murcia (427 euros), La Rioja (451 euros) o Castilla La Mancha (470 euros).

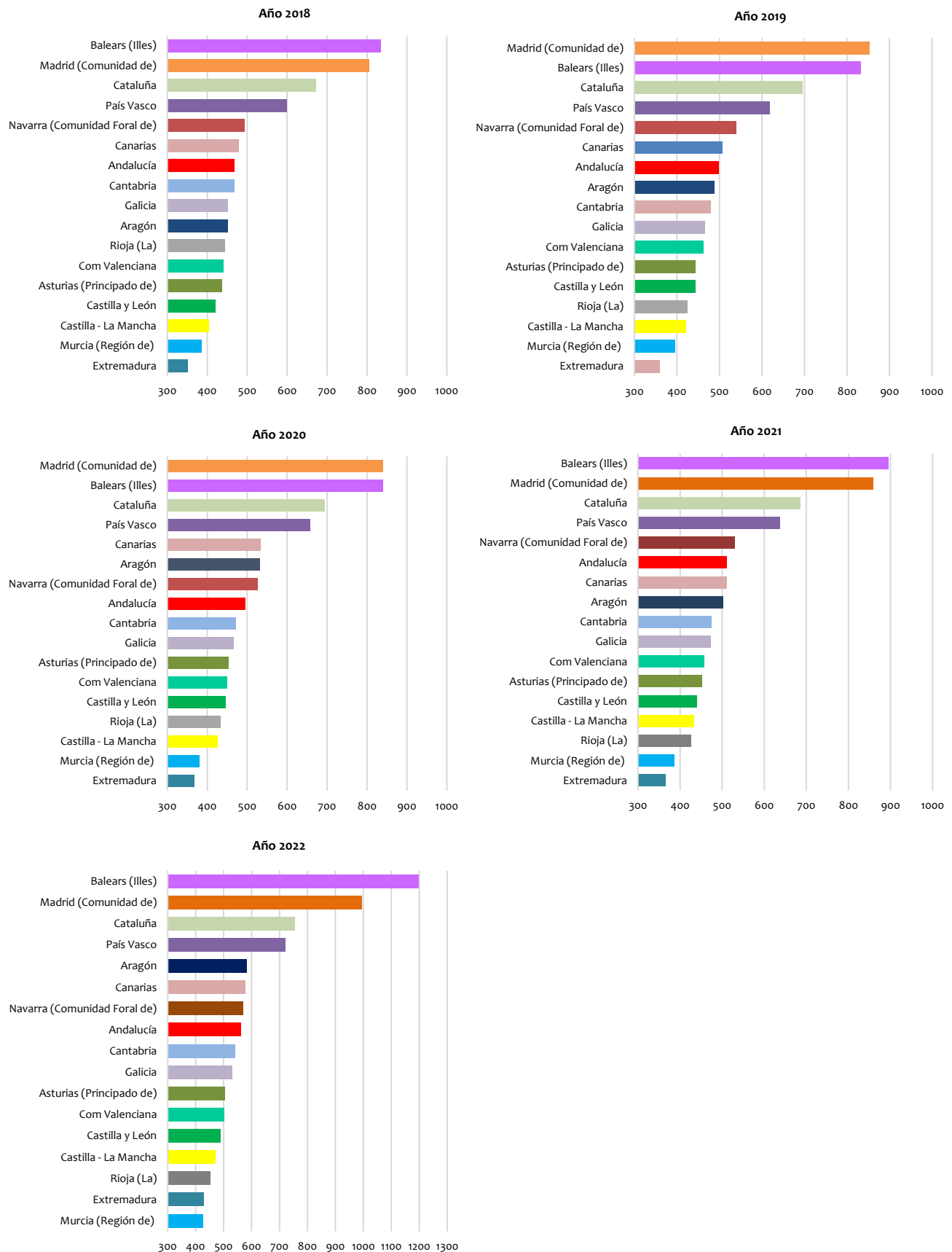
Tabla 6.8. Cuota hipotecaria mensual media por CCAA (euros).

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
NACIONAL	586	569	563	537	523	544	568	591	591	595	671,9
Andalucía	523	494	477	452	448	452	468	498	496	511	562
Aragón	543	530	498	466	447	462	451	488	532	502	582
Asturias (Principado de)	536	490	495	453	419	427	437	443	453	451	505
Baleares (Illes)	659	703	695	667	684	744	834	831	839	895	1.197
Canarias	430	421	434	474	428	461	479	506	534	510	576
Cantabria	529	522	507	484	482	467	468	479	471	474	541
Castilla - La Mancha	500	424	397	377	371	398	404	421	425	434	470
Castilla y León	512	507	465	426	406	416	421	443	446	440	488
Cataluña	648	631	625	606	609	651	673	695	693	686	755
Com Valenciana	485	445	437	416	404	415	440	461	450	457	502
Extremadura	387	393	354	336	333	332	351	360	367	365	429
Galicia	522	486	466	455	429	441	452	466	467	473	532
Madrid (Comunidad de)	824	846	887	781	744	774	806	853	841	858	995
Murcia (Región de)	431	403	390	421	385	372	386	395	380	386	427
Navarra (Comunidad Foral de)	561	582	565	496	472	482	494	539	527	530	569
País Vasco	705	665	634	619	593	574	600	618	657	636	721
Rioja (La)	527	489	502	392	383	411	444	425	432	426	451

Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria.

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





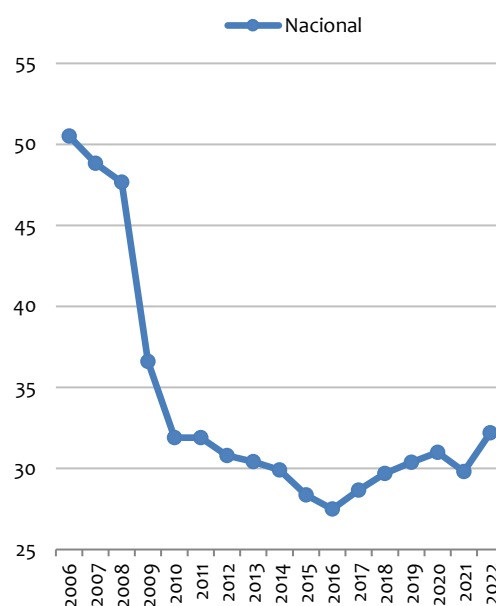
Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria.

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 2022 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 2022-, dándose los valores destacadamente más elevados del último año en Baleares (62%), seguida de Madrid (40%).

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

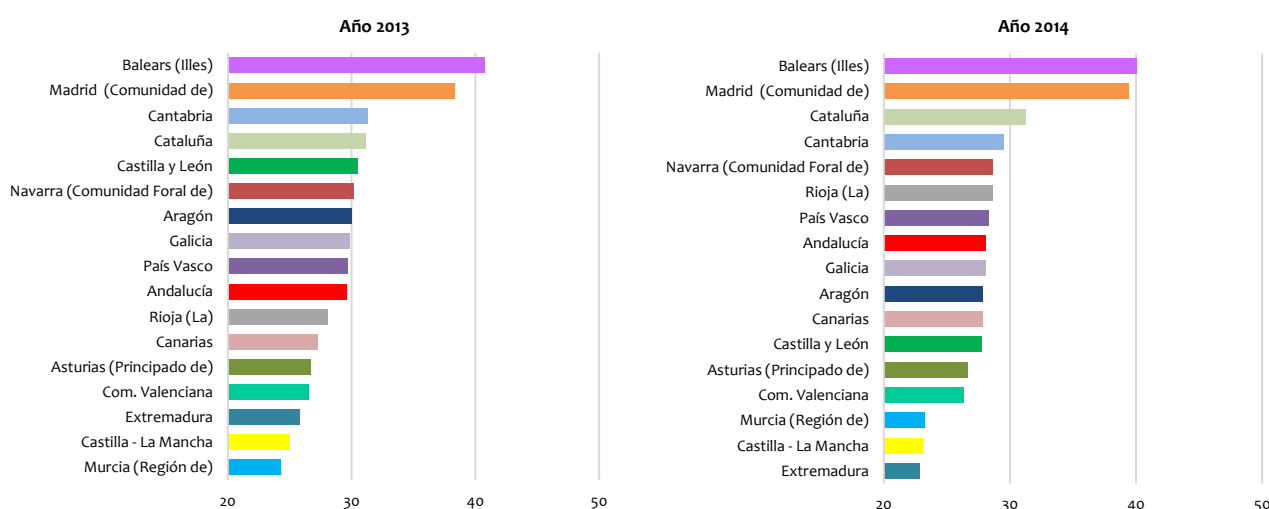
Gráfico 6.9.a. Relación de la cuota hipotecaria mensual media y el coste salarial: total nacional (%).

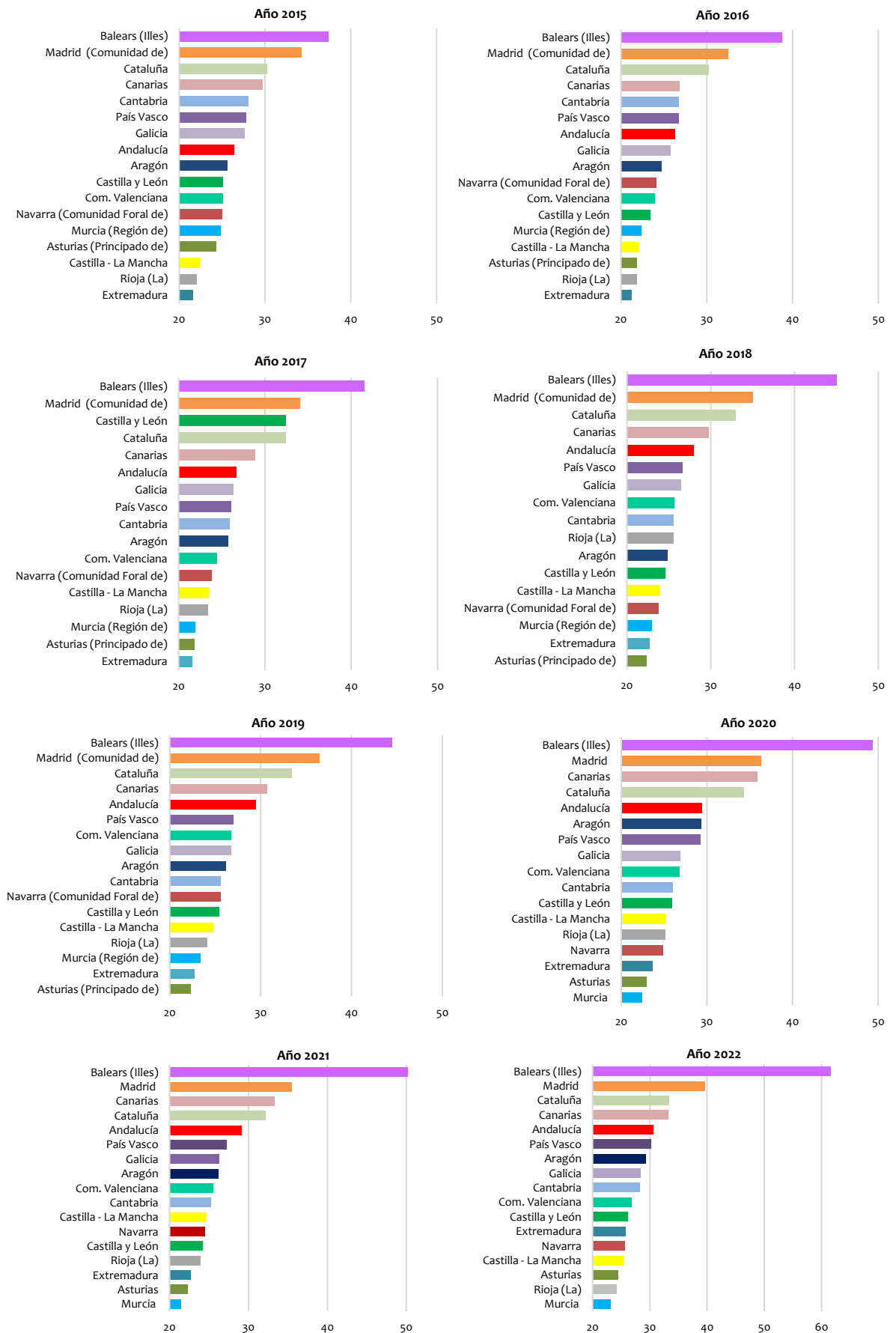
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
NACIONAL	30,4	29,9	28,4	27,5	28,7	29,7	30,4	31,0	29,8	32,2
Andalucía	29,6	28,1	26,4	26,3	26,7	28,0	29,4	29,4	29,2	30,6
Aragón	30,0	27,9	25,6	24,7	25,8	24,9	26,2	29,3	26,2	29,3
Asturias	26,7	26,7	24,4	21,9	21,8	22,3	22,3	23,0	22,3	24,4
Balears (Illes)	40,8	40,1	37,4	38,8	41,5	45,1	44,5	49,4	50,2	61,6
Canarias	27,2	27,8	29,8	26,9	28,8	29,8	30,7	35,9	33,3	33,2
Cantabria	31,3	29,5	28,0	26,8	25,9	25,6	25,6	26,0	25,3	28,2
Castilla - La Mancha	25,0	23,1	22,5	22,2	23,5	24,0	24,8	25,1	24,6	25,4
Castilla y León	30,5	27,8	25,1	23,5	32,4	24,6	25,4	25,9	24,2	26,1
Cataluña	31,1	31,3	30,2	30,2	32,4	33,0	33,4	34,3	32,2	33,4
Com. Valenciana	26,5	26,3	25,1	24,0	24,4	25,7	26,8	26,8	25,5	26,8
Extremadura	25,8	22,9	21,6	21,2	21,6	22,7	22,7	23,7	22,7	25,8
Galicia	29,8	28,1	27,6	25,8	26,4	26,5	26,7	26,9	26,3	28,4
Madrid	38,3	39,4	34,2	32,5	34,0	35,0	36,4	36,3	35,5	39,6
Murcia	24,2	23,3	24,9	22,4	21,9	23,0	23,3	22,4	21,5	23,2
Navarra	30,2	28,7	25,0	24,1	23,8	23,8	25,6	24,9	24,5	25,7
País Vasco	29,7	28,3	27,8	26,8	26,1	26,7	27,0	29,2	27,3	30,2
Rioja (La)	28,0	28,6	22,1	21,8	23,4	25,6	24,1	25,1	24,0	24,2



Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria.

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





Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria.

La relación préstamo concedido respecto al valor tasado de la vivienda (**Tabla y Gráfico 6.10**), ha descendido desde el 64% de 2004, hasta un mínimo del 56% en el año 2009. Desde este año ha experimentado un nuevo crecimiento continuo, hasta alcanzar el 66,5% en el año 2018. En 2022, en cambio, esta relación ha sido algo inferior, del 63,9%.

La proporción de créditos con relación préstamo-valor superior al 80% sigue una evolución similar, de manera que se situó en 2018 en el 14,9%, descendiendo desde entonces hasta el 8,3% de 2022.

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

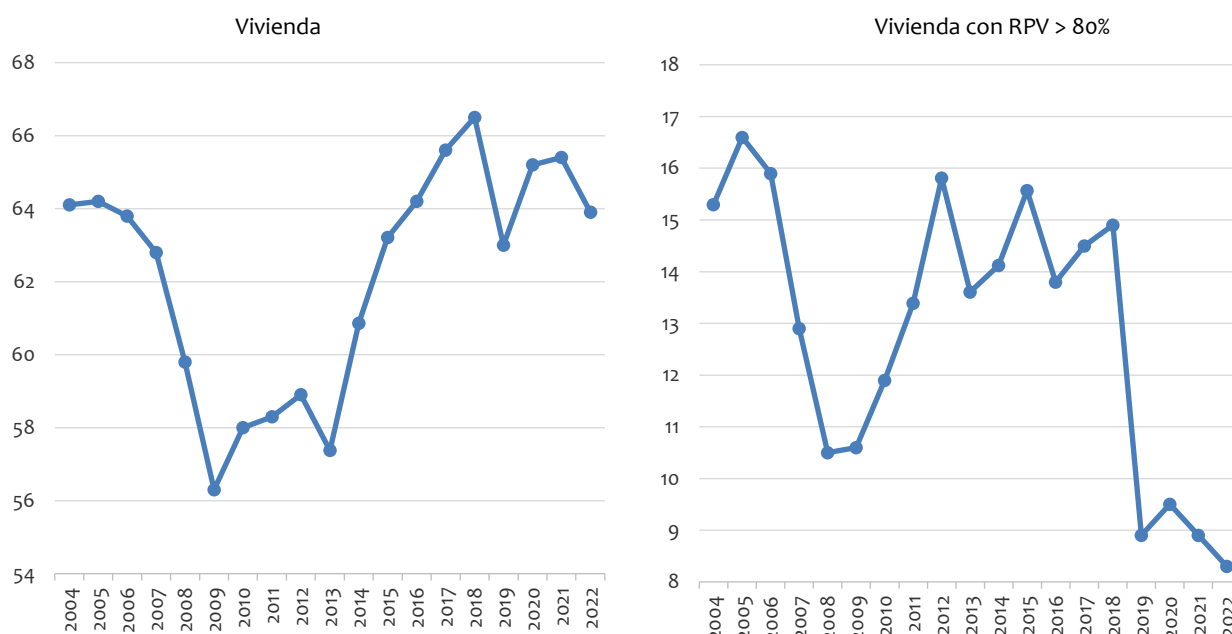
	Préstamo/valor (%)	Créditos con RPV >80 (%)
2004	64,1	15,3
2005	64,2	16,6
2006	63,8	15,9
2007	62,8	12,9
2008	59,8	10,5
2009	56,3	10,6
2010	58,0	11,9
2011	58,3	13,4
2012	58,9	15,8
2013	57,4	13,6
2014	60,9	14,1
2015	63,2	15,6
2016	64,2	13,8
2017	65,6	14,5
2018	66,5	14,9
2019	63,0	8,9
2020	65,2	9,5
2021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

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 esa momento, el tipo de interés se ha ido reduciendo paulatinamente, de manera que en el último año 2022, el tipo de interés ha sido del 3,12%. No obstante, cabe señalar que esta

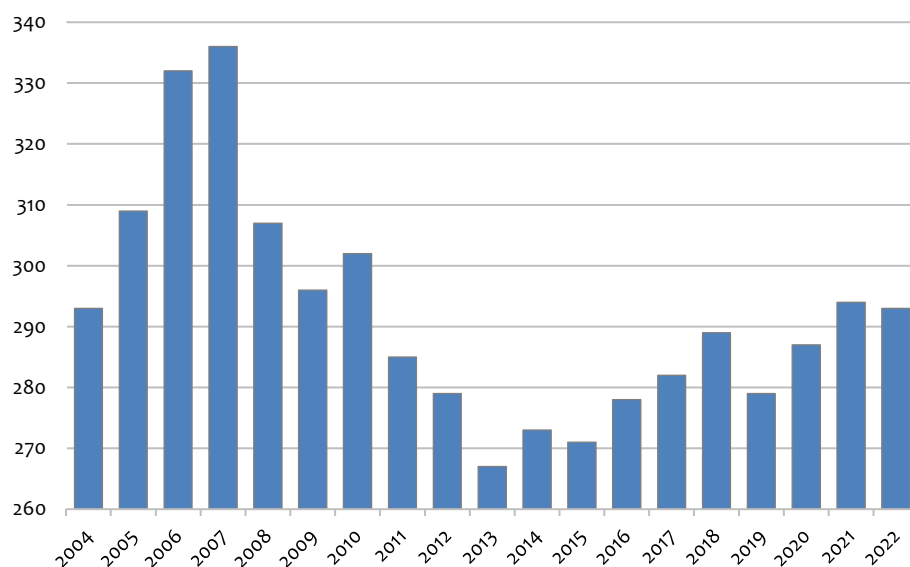
cifra supone un incremento con respecto a los años anteriores, en que los tipos alcanzaron sus valores más bajos (del 1,5% en 2021).

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 293 meses de 2022.

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

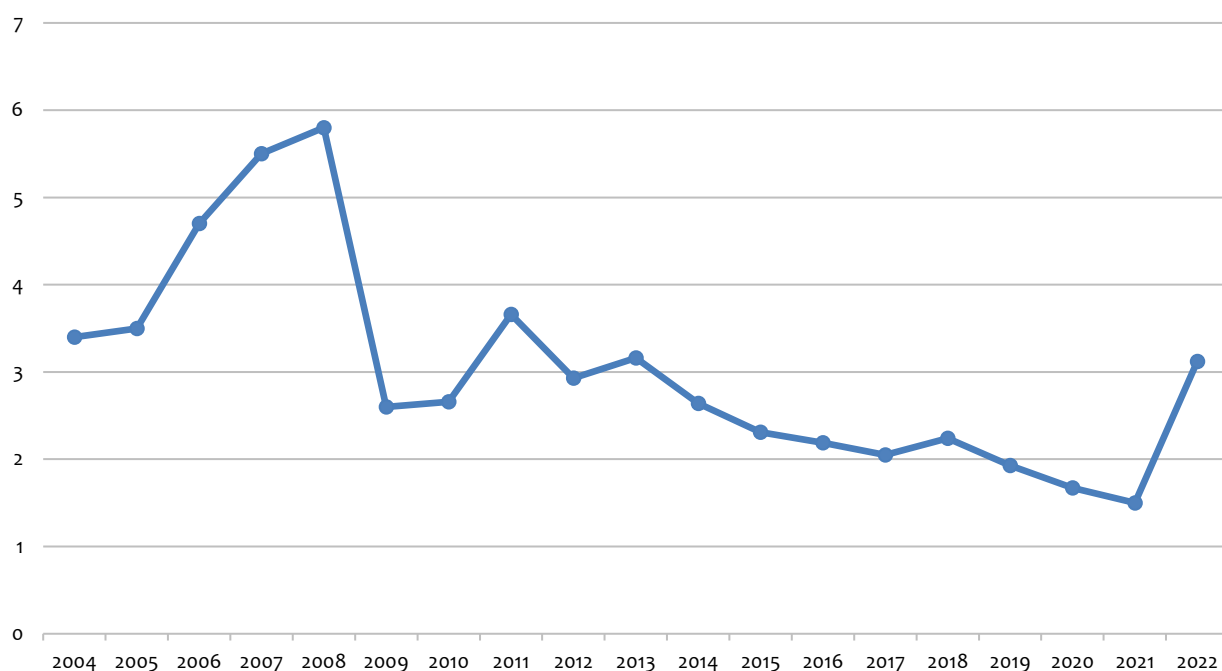
Grafico 6.11.a. Plazo medio de las nuevas hipotecas para adquisición de vivienda (meses).

	Plazo medio. (Meses)	Tipo de interés. %
2004	293	3,4
2005	309	3,5
2006	332	4,7
2007	336	5,5
2008	307	5,8
2009	296	2,6
2010	302	2,66
2011	285	3,66
2012	279	2,93
2013	267	3,16
2014	273	2,64
2015	271	2,31
2016	278	2,19
2017	282	2,05
2018	289	2,24
2019	279	1,93
2020	287	1,67
2021	294	1,50
2022	293	3,12



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 64,5% en el año 2016 y el 67,6% en el cuarto trimestre de 2022, cifra algo más elevada que la de los años anteriores.

La renta bruta disponible ha pasado, por su parte, de los 138.087 millones de euros del año 2003, a los 223.388 millones de euros de 2022, con un incremento este último año del 4,2%.

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

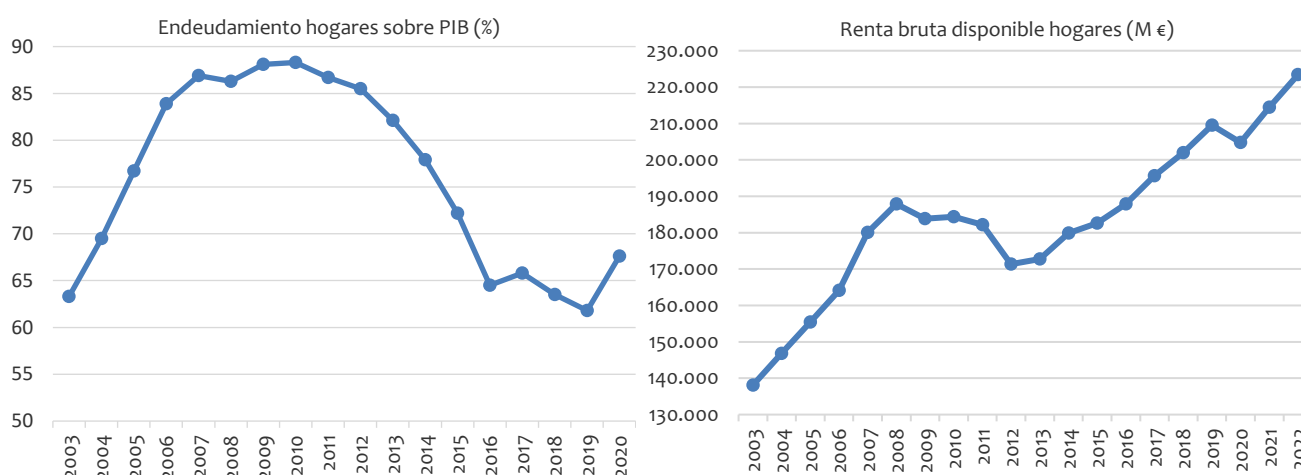
	Endeudamiento hogares sobre PIB (%)	Renta bruta disponible hogares (M €)	Variación anual (%)
2003	63,3	138.087	7,2
2004	69,5	146.794	6,3
2005	76,7	155.431	5,9
2006	83,9	164.120	5,6
2007	86,9	180.044	9,7
2008	86,3	187.857	4,3
2009	88,1	183.842	-2,1
2010	88,3	184.321	0,3
2011	86,7	182.125	-1,2
2012	85,5	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	64,5	187.889	2,9
2017	65,8	195.659	4,1
2018	63,5	201.913	3,2
2019	61,8	209.509	3,8
2020	67,6	204.758	-2,3
2021	s.d	214.406	4,7
2022	s.d	223.388	4,2

Nota: Datos del 4T de cada año

Fuente: Banco de España.

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

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



Fuente: Banco de España.

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

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

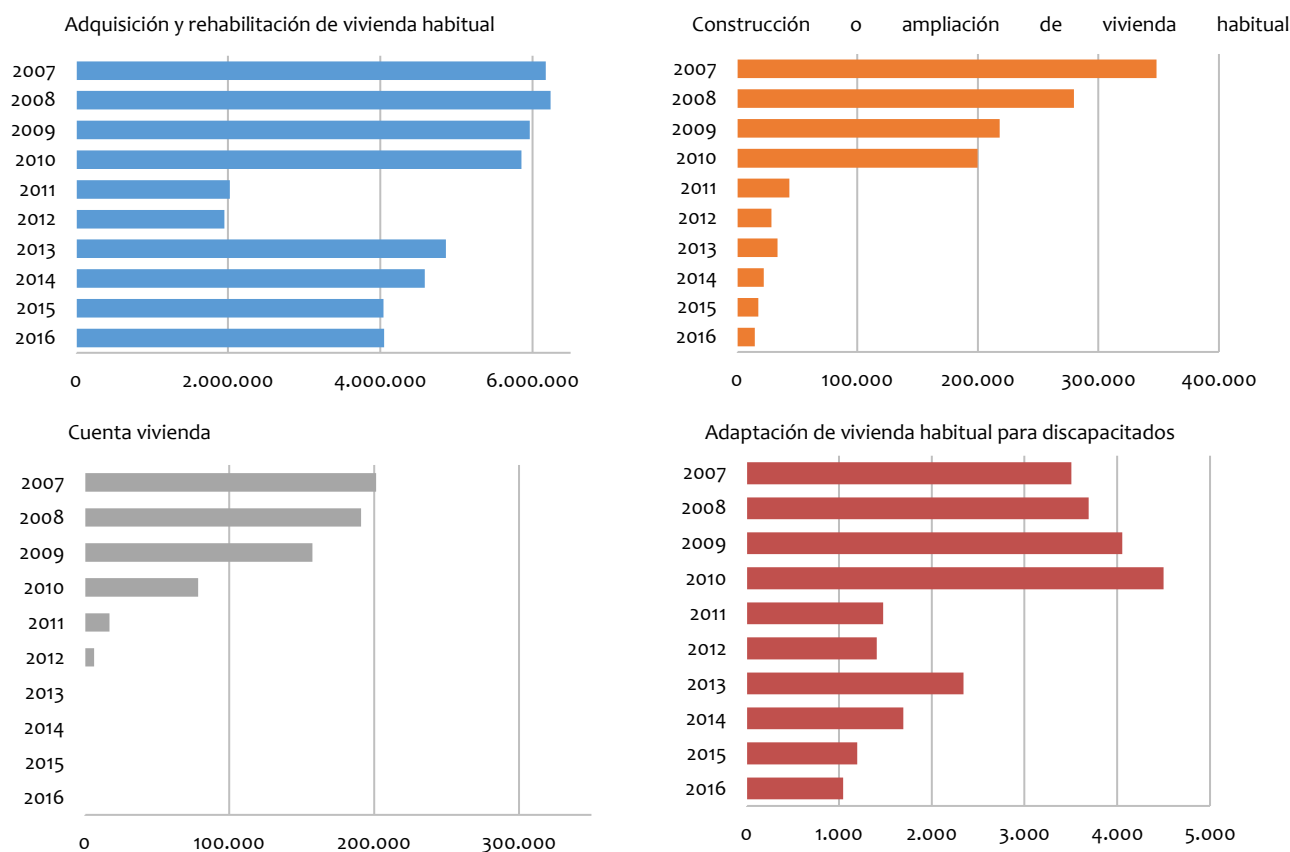
Por su parte, las declaraciones con deducciones por alquiler aumentaron entre 2008 y 2010 un 46%, desde 502 millones de euros hasta 731 millones de euros, pasando en tres años de representar un 7% a un 10,5% del total de deducciones por vivienda. Sin embargo, también se han reducido posteriormente, hasta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



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 para la compra de vivienda (%)
2003	6,52	34,0
2004	7,67	38,9
2005	8,39	41,1
2006	9,11	49,6
2007	9,32	54,2
2008	8,76	53,2
2009	8,72	37,3
2010	8,71	38,3
2011	7,76	38,8
2012	7,19	33,9
2013	6,66	32,6
2014	6,71	32,4
2015	6,65	30,9
2016	6,69	30,3
2017	6,84	30,8
2018	6,97	32,20
2019	6,81	30,9
2020	7,16	32,7
2021	7,56	33,4
2022	7,83	36,1

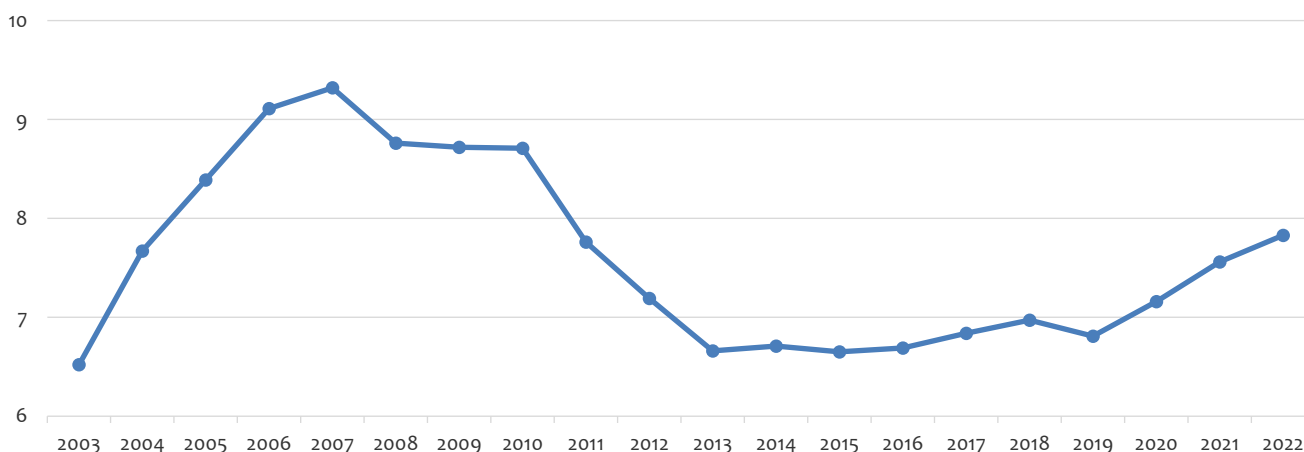
Nota: datos del 4T de cada año.

Fuente: Banco de España y elaboración propia.

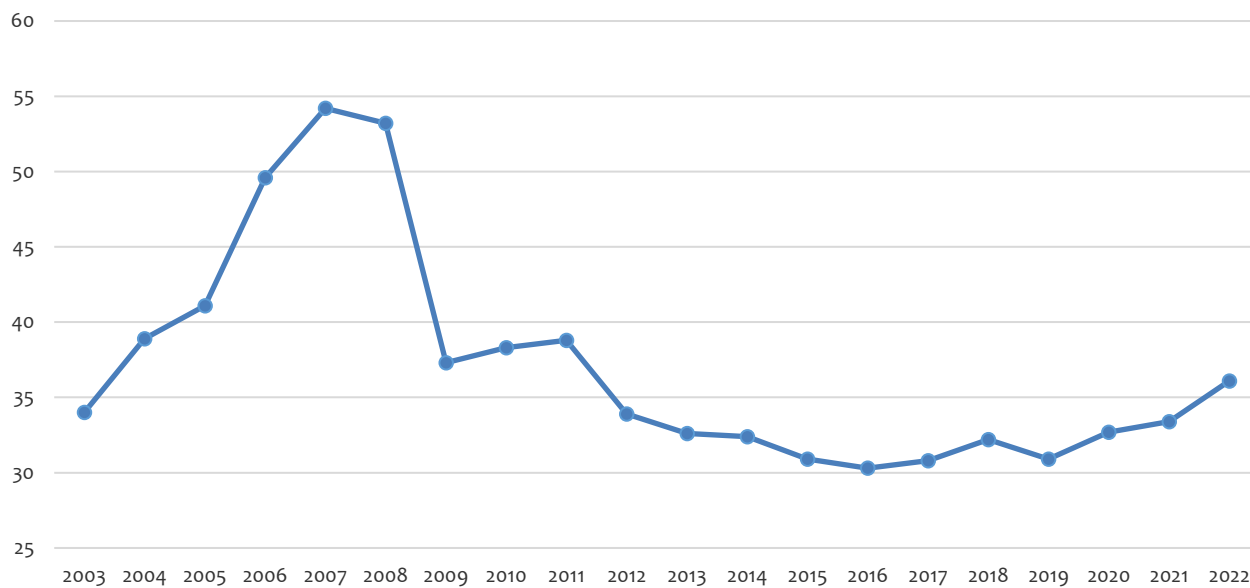
El precio medio de la vivienda se mantuvo entre 1995 y 2001 por debajo del cuádruple de la renta bruta media por hogar, para pasar a multiplicarse por 8 en 2005, para alcanzar su máximo en 2007, con un valor de más de 9 veces la renta bruta anual de los hogares. A lo largo del periodo de recesión económica y a pesar del descenso de la renta bruta del hogar, se ha reducido paulatinamente esta relación, de manera que en 2022 el precio de la vivienda pasa a ser algo inferior, de 7,83 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 2022, los hogares han dedicado un esfuerzo del 36% 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 sea el agente que lo solicita, como puede verse en la **Tabla y Gráfico 6.15**.

La dudosidad de los créditos a los hogares para adquisición o rehabilitación de vivienda, se mantuvo hasta 2006 por debajo del 0,4 y 0,7%, ascendiendo en el año 2021 hasta valores del 3% y 4% 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 2022 se reducen hasta el 8,1%. 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 3,8%.

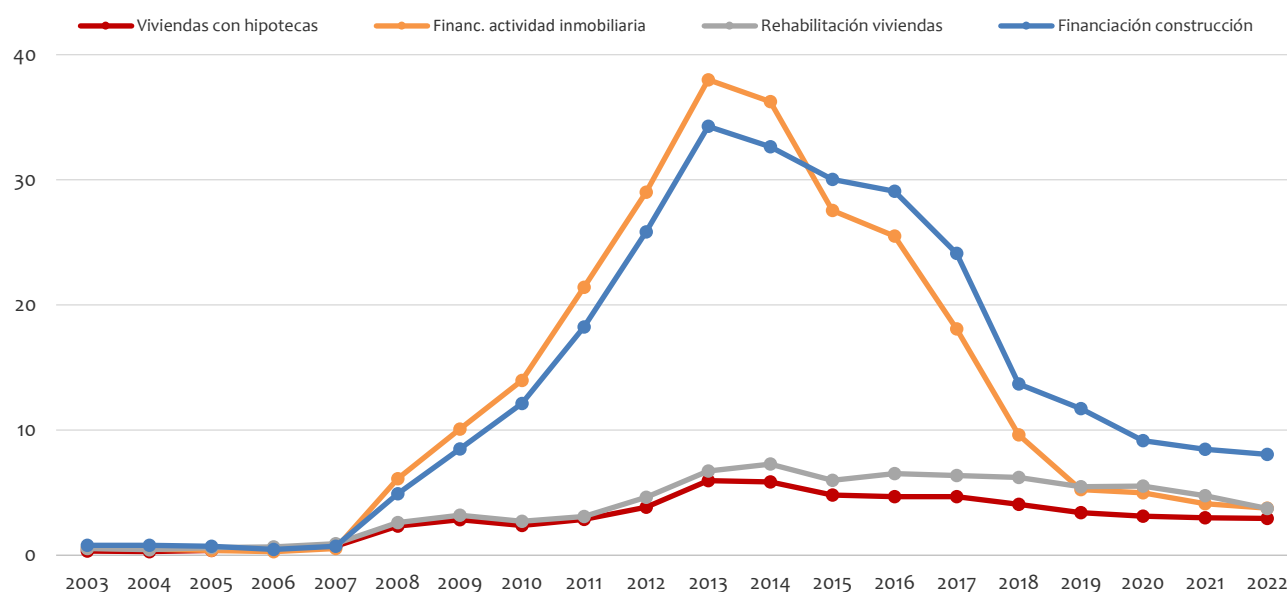
Tabla 6.15. Dudosidad en los créditos de vivienda (%).

	% Adquisición con garantía hipotecaria	% Rehabilitación	% Construcción	% Actividad inmobiliaria
2003	0,3	0,5	0,8	0,6
2004	0,3	0,4	0,8	0,5
2005	0,4	0,6	0,7	0,4
2006	0,4	0,7	0,5	0,3
2007	0,7	0,9	0,7	0,5
2008	2,3	2,6	4,9	6,1
2009	2,8	3,2	8,5	10,1
2010	2,4	2,7	12,1	14,0
2011	2,9	3,1	18,2	21,4
2012	3,8	4,6	25,8	29,0
2013	6,0	6,7	34,3	38,0
2014	5,9	7,3	32,6	36,3
2015	4,8	6,0	30,0	27,5
2016	4,7	6,5	29,1	25,5
2017	4,7	6,4	24,1	18,1
2018	4,1	6,2	13,7	9,6
2019	3,4	5,5	11,7	5,2
2020	3,1	5,5	9,2	5,0
2021	3,0	4,8	8,5	4,1
2022	2,9	3,7	8,1	3,8

Nota: datos del 4T de cada año.

Fuente: Banco de España.

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



Fuente: Banco de España.

En cuanto a la estadística de ejecuciones hipotecarias y lanzamientos que elabora el Consejo General del Poder Judicial, debe tenerse en cuenta que éste no distingue entre vivienda habitual y otros bienes inmuebles. Las ejecuciones hipotecarias de vivienda, presentadas por el TSJ, han alcanzado un acumulado de 843.269 actuaciones en los últimos quince años, desde 2008, en que se produce el estallido de la crisis inmobiliaria.

De acuerdo con los datos ofrecidos por el CGPJ que se muestran en la **Tabla 6.16**, en 2022 se alcanza un total de 24.935 ejecuciones, 2.939 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.

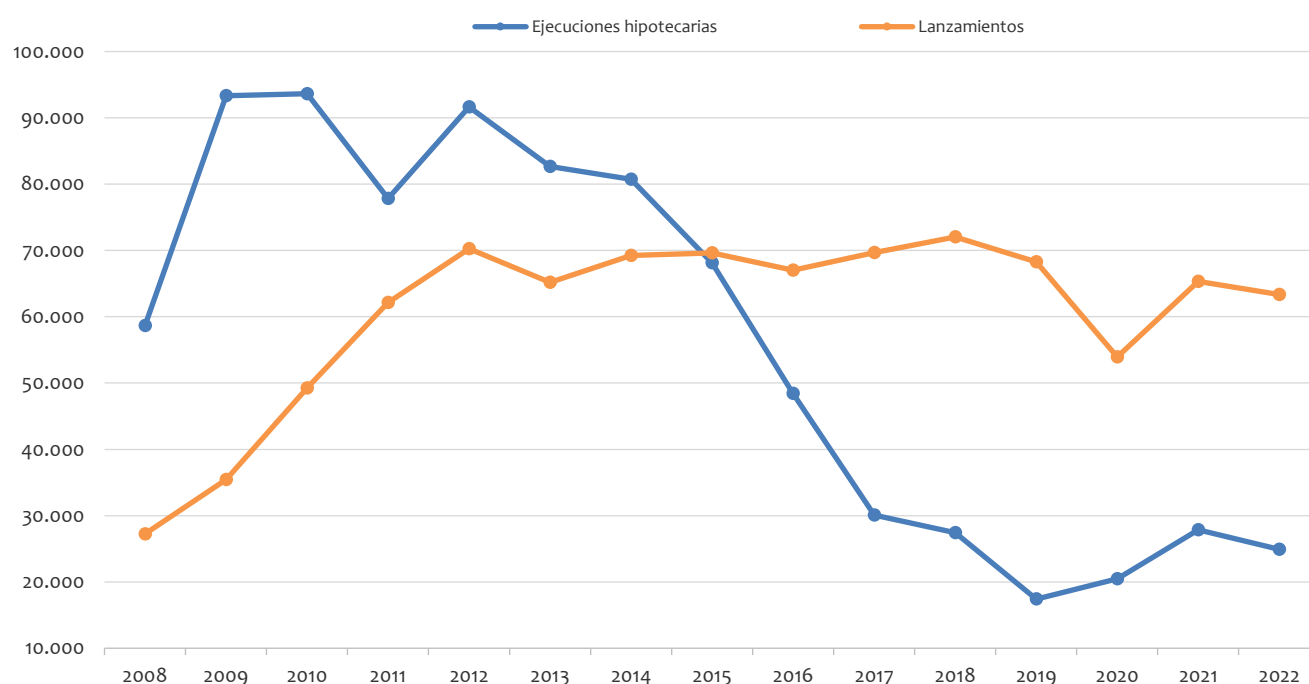
Respecto al número de lanzamientos recibidos por el TSJ, éstos han alcanzado en los últimos quince años un acumulado de 907.886 actuaciones. La cifra de lanzamientos en 2022 fue por su parte de 63.352, ligeramente inferior a la del año anterior.

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
Acumulado 2008-2022	843.269	907.886

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 nueve años.

Como se puede observar en dicha tabla, el total de fincas ejecutadas en 2021 ha sido de 25.551, de las que 16.851 corresponden a viviendas, 640 a solares, 1.263 a fincas rústicas, y las restantes 6.797 a otros usos.

Concretamente, en el apartado de vivienda las ejecuciones han sido 16.851, que representan menos de una tercera parte de hipotecas ejecutadas en 2014, y se distribuyen en 1.964 viviendas nuevas y 15.891 viviendas de segunda mano.

El número de ejecuciones hipotecarias de vivienda habitual ya se había reducido, desde 2014, a una tercera parte en 2017 y continúa con su tendencia decreciente hasta el año 2021, en el que se ejecutaron un total de 11.947 viviendas habituales. Sin embargo, en el último año 2021 se han reducido ligeramente este tipo de ejecuciones hipotecarias de vivienda habitual, situándose en 11.556, cifra que supera, no obstante, a la de 2017.

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

	total fincas	fincas rústicas	fincas urbanas					
			viviendas			vivienda habitual	solares	otros
			total	nueva	segunda mano			
2014	120.539	5.669	70.422	11.312	59.110	34.680	5.967	38.481
2015	102.477	5.294	60.032	8.056	51.976	30.334	4.299	32.852
2016	73.104	3.761	41.288	5.344	35.944	21.064	3.700	24.355
2017	53.010	3.306	27.719	4.750	22.969	10.749	2.698	19.287
2018	54.201	2.543	26.247	5.315	20.932	6.523	3.352	22.059
2019	56.782	2.777	27.488	6.431	21.057	5.177	3.334	23.183
2020	34.983	1.555	18.920	3.105	15.815	7.367	1.242	13.011
2021	32.687	1.676	20.562	2.475	18.087	11.947	986	9.542
2022	25.551	1.263	16.851	1.964	15.891	11.556	640	6.797

Fuente: INE.

7. SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

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

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

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

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

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021(P)	2022(A)
PIB (M €)	1.109.541	1.069.323	1.072.709	1.063.763	1.031.099	1.020.348	1.032.158	1.077.590	1.113.840	1.161.867	1.203.259	1.244.375	1.121.948	1.204.894	1.328.922
Var anual (%)	3,3	-3,6	0,3	-0,8	-3,1	-1,0	1,2	4,4	3,4	4,3	3,6	3,42	-9,84	7,39	10,29

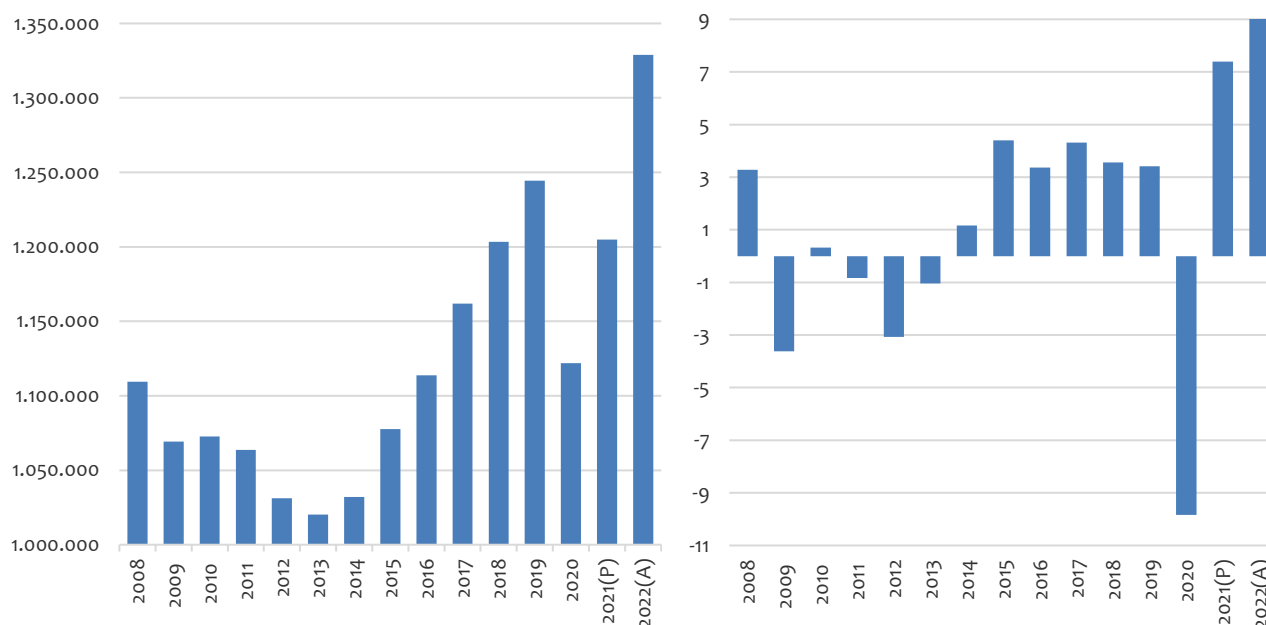
(P) Estimación provisional

(A) Avance

Fuente: INE Contabilidad Nacional.

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

Gráfico 7.1.b. Variación anual 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 €

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021(P)	2022(A)
PIB	1.109.541	1.069.323	1.072.709	1.063.763	1.031.099	1.020.348	1.032.158	.077.590	1.113.840	1.161.867	1.203.259	1.244.375	1.121.948	1.204.894	1.328.922
FBCF	308.857	247.155	233.732	212.984	191.038	177.240	183.515	194.122	200.048	216.932	233.996	249.887	227.599	241.625	265.267
Viviendas	110.906	82.718	70.553	57.377	47.693	39.404	43.431	43.526	48.610	56.215	64.999	73.106	67.246	65.696	72.147
Otros edificic.	93.769	80.058	72.779	64.543	54.668	49.403	47.804	50.056	47.206	48.252	51.990	56.576	51.678	54.882	64.362

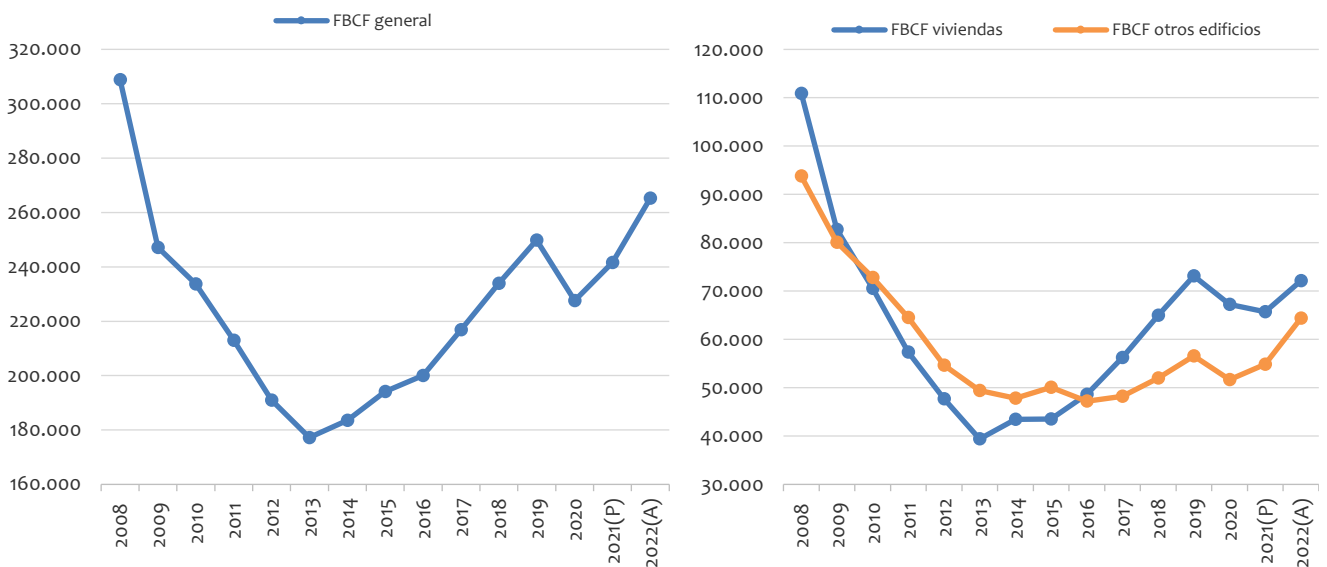
Variación interanual (%)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021(P)	2022(A)
PIB	3,3	-3,6	0,3	-0,8	-3,1	-1,0	1,2	4,4	3,4	4,3	3,6	3,4	-9,8	7,4	10,3
FBCF	-2,8	-20,0	-5,4	-8,9	-10,3	-7,2	3,5	5,8	3,1	8,4	7,9	6,8	-8,9	6,2	9,8
Viviendas	-8,7	-25,4	-14,7	-18,7	-16,9	-17,4	10,2	0,2	11,7	15,6	15,6	12,5	-8,0	-2,3	9,8
Otros	0,7	-14,6	-9,1	-11,3	-15,3	-9,6	-3,2	4,7	-5,7	2,2	7,7	8,8	-8,7	6,2	17,3

(P) Estimación provisional (A) Avance

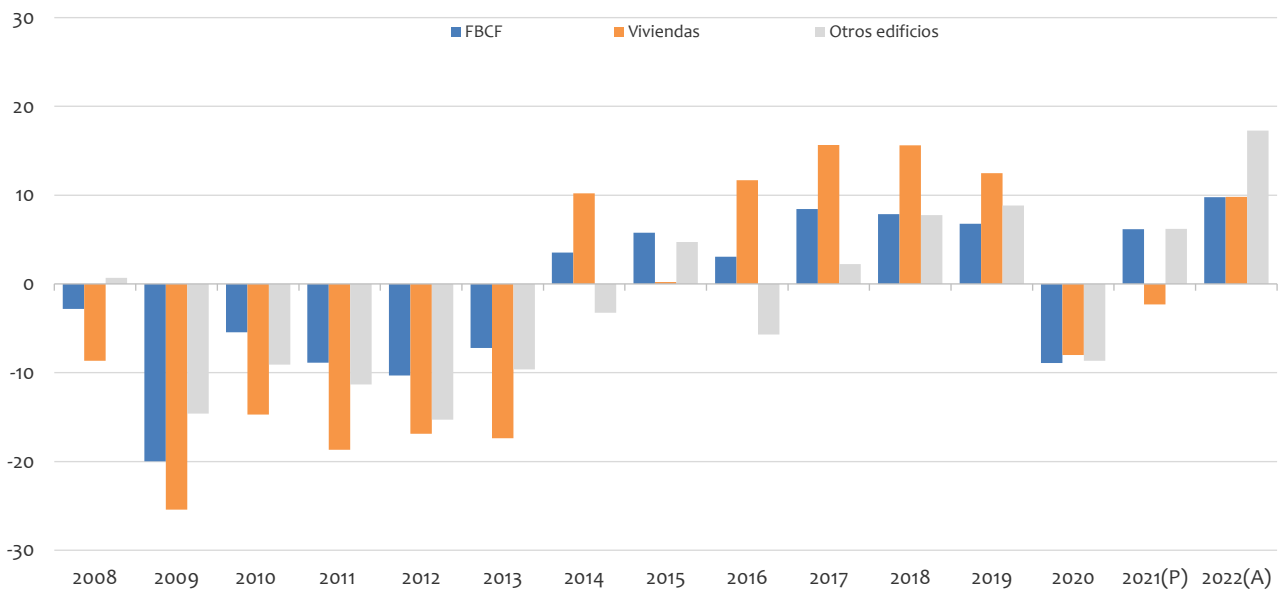
Fuente: INE Contabilidad Nacional.

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



Fuente: INE Contabilidad Nacional.

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



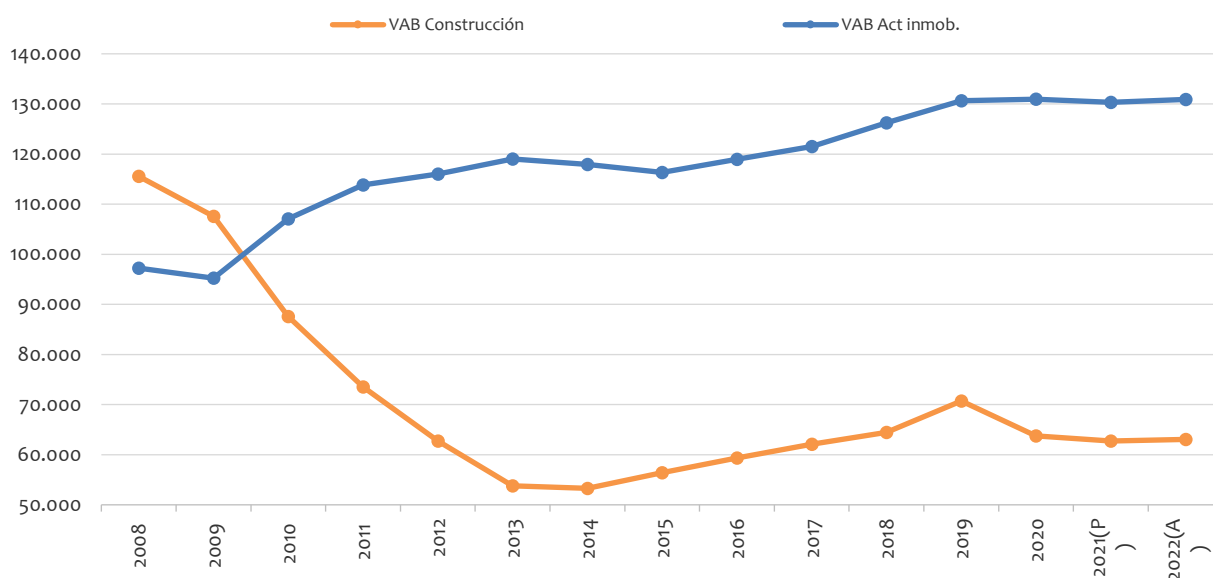
Fuente: INE Contabilidad Nacional.

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

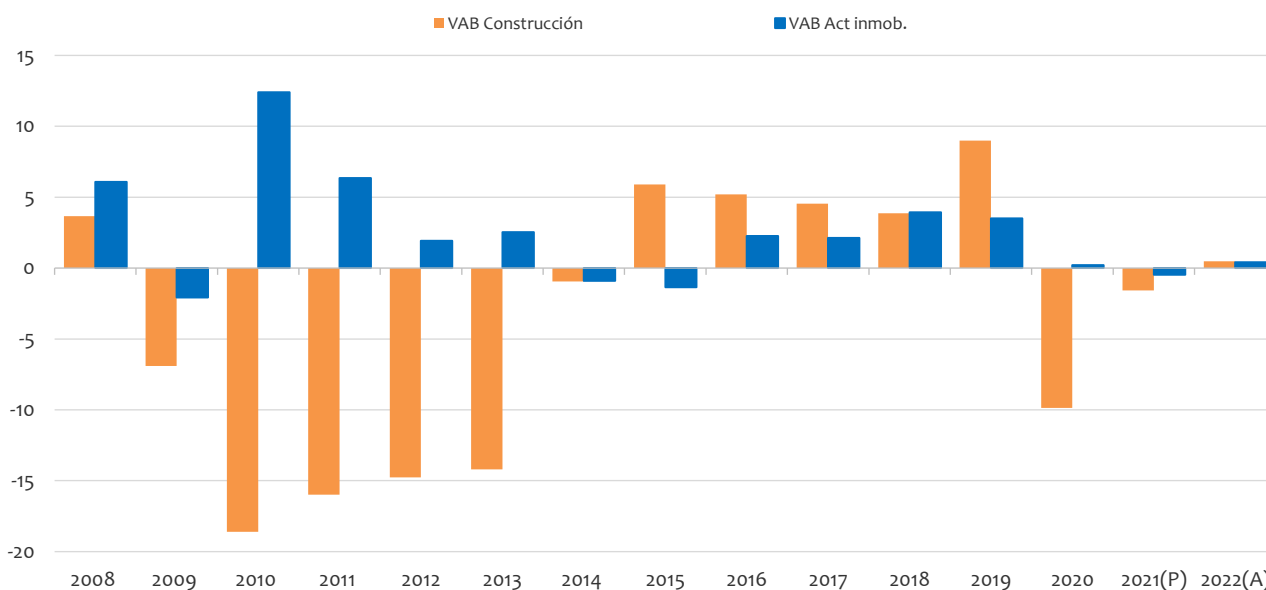
Precios corrientes en M €		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021(P)	2022(A)
PIB		1.109.541	1.069.323	1.072.709	1.063.763	1.031.099	1.020.348	1.032.158	1.077.590	1.113.840	1.161.867	1.203.259	1.244.375	1.121.948	1.202.994	1.328.922
VAB Construcción		115.549	107.575	87.560	73.557	62.703	53.798	53.291	56.440	59.374	62.070	64.467	70.715	63.742	62.742	63.037
VAB Act inmob.		97.249	95.227	107.047	113.851	116.042	118.991	117.912	116.321	118.959	121.488	126.257	130.660	130.937	130.317	130.866
Variación interanual (%)		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021(P)	2022(A)
PIB		3,3	-3,6	0,3	-0,8	-3,1	-1,0	1,2	4,4	3,4	4,3	3,6	3,4	-9,8	7,2	10,5
VAB Construcción		3,7	-6,9	-18,6	-16,0	-14,8	-14,2	-0,9	5,9	5,2	4,5	3,9	9,0	-9,9	-1,6	0,5
VAB Act inmob.		6,1	-2,1	12,4	6,4	1,9	2,5	-0,9	-1,3	2,3	2,1	3,9	3,5	0,2	-0,5	0,4

(P) Estimación provisional (A) Estimación avance

Fuente: INE Contabilidad Nacional.

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

Fuente: INE Contabilidad Nacional.

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

Fuente: INE Contabilidad Nacional.

Analizando los datos de empleo, con estimación del avance de 2021, se observa que entre 2007 y 2013, el empleo total se ha reducido en 3,6 millones puestos de trabajo y, concretamente, en el sector de la construcción, en este mismo periodo se ha reducido en aproximadamente 1,6 millones de empleos. En 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 2021 se encuentran todavía por debajo de los del periodo previo a la pandemia.

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

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020(P)	2021(A)
Empleo total	22.059	22.033	20.678	20.210	19.701	18.861	18.452	18.624	19.135	19.616	20.150	20.572	21.027	18.793	19.998
Construcción	2.748	2.426	1.881	1.639	1.398	1.157	1.017	994	1.064	1.084	1.138	1.217	1.320	1.215	1.311
Act. inmobiliarias	212	224	196	188	178	173	163	174	185	194	208	224	235	219	230

Variación anual del empleo equivalente total (%)

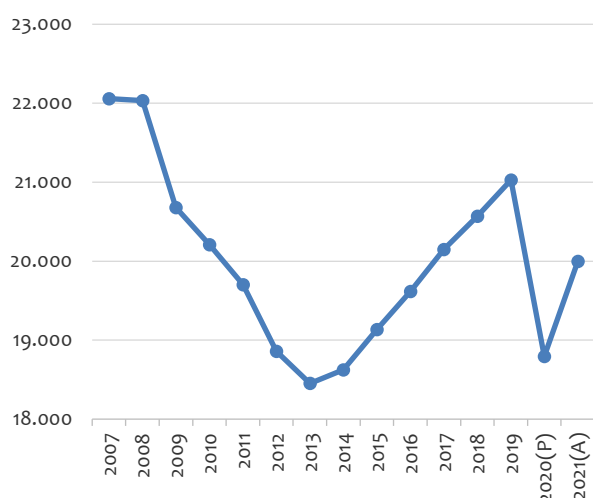
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020(P)	2021(A)
Empleo total	3,2	-0,1	-6,1	-2,3	-2,5	-4,3	-2,2	0,9	2,7	2,5	2,7	2,1	2,2	-10,6	6,4
Construcción	5,4	-11,7	-22,5	-12,8	-14,7	-17,3	-12,1	-2,3	7,1	1,9	5,0	6,9	8,5	-8,0	8,0
Act. inmobiliarias	4,5	5,3	-12,3	-4,1	-5,3	-3,0	-5,7	6,9	6,3	4,8	7,1	8,0	4,8	-6,6	4,9

(P) Estimación provisional (A) Avance

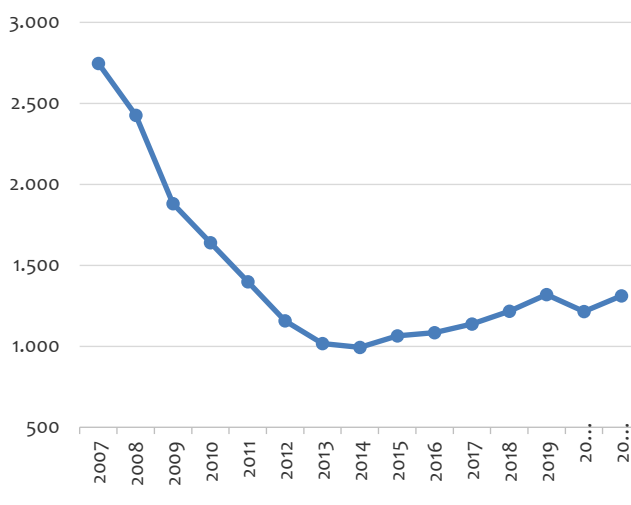
Fuente: INE Contabilidad Nacional.

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

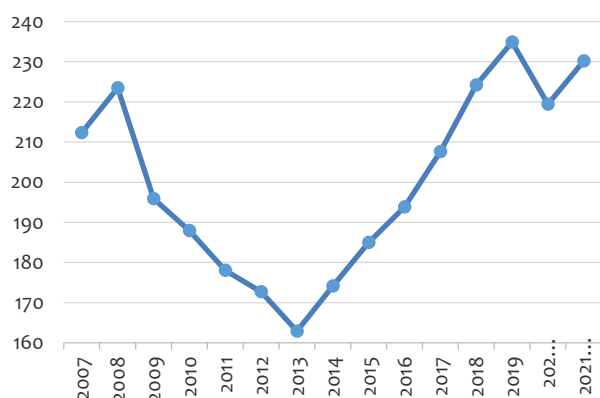
Empleo total



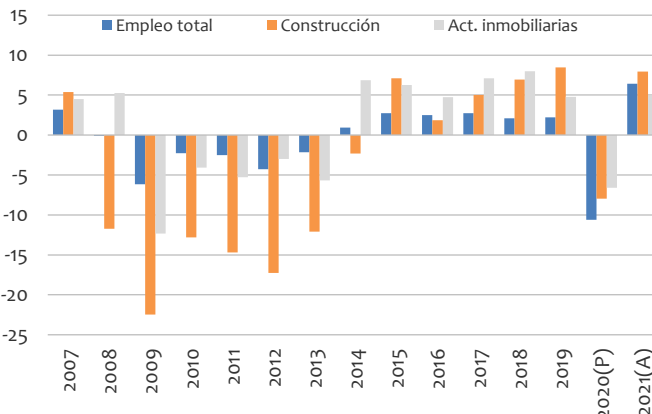
Empleo por ramas de actividad: construcción



Empleo por ramas de actividad: actividades inmobiliarias



Variación anual del empleo



Fuente: INE Contabilidad Nacional.

En la **Tabla y Gráfico 7.5** se muestran los datos del volumen de negocio de la actividad de la construcción, de manera que los datos de la actividad de promoción inmobiliaria no comienzan hasta 2009. La mayor inversión total se produce 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 2021 los 149.667 millones de euros, un 9% más que en 2020.

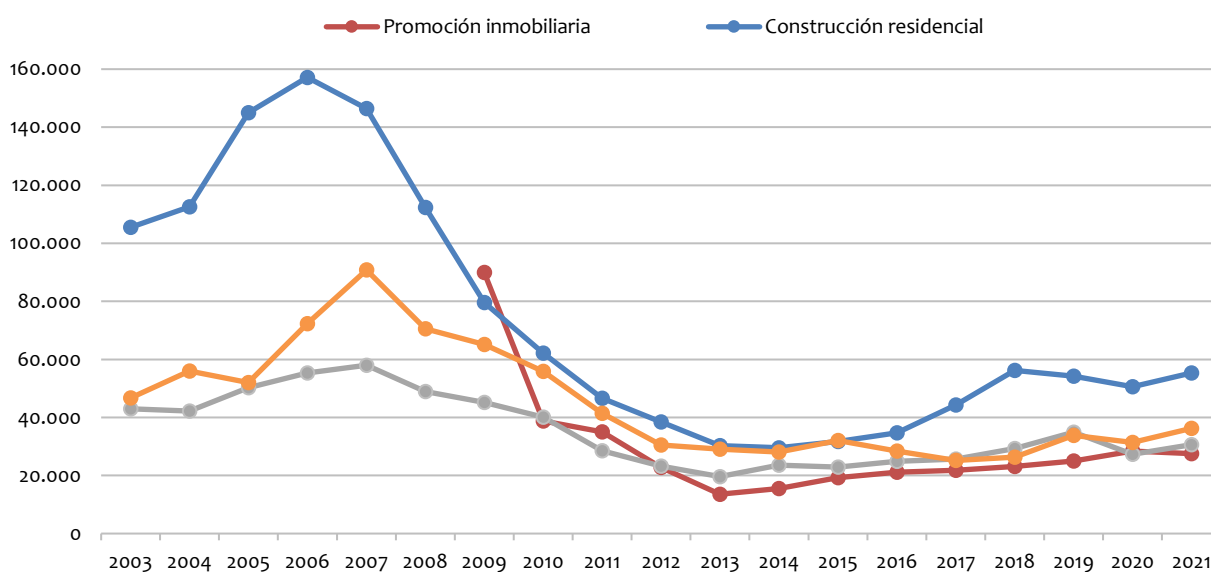
La distribución porcentual del volumen de negocio de la actividad de la construcción en el último año es la siguiente: la promoción inmobiliaria representa el 18%, la construcción residencial el 37% y la no residencial el 20%, mientras que la ingeniería civil se sitúa en el 24% del total de la actividad constructora.

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

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

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

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

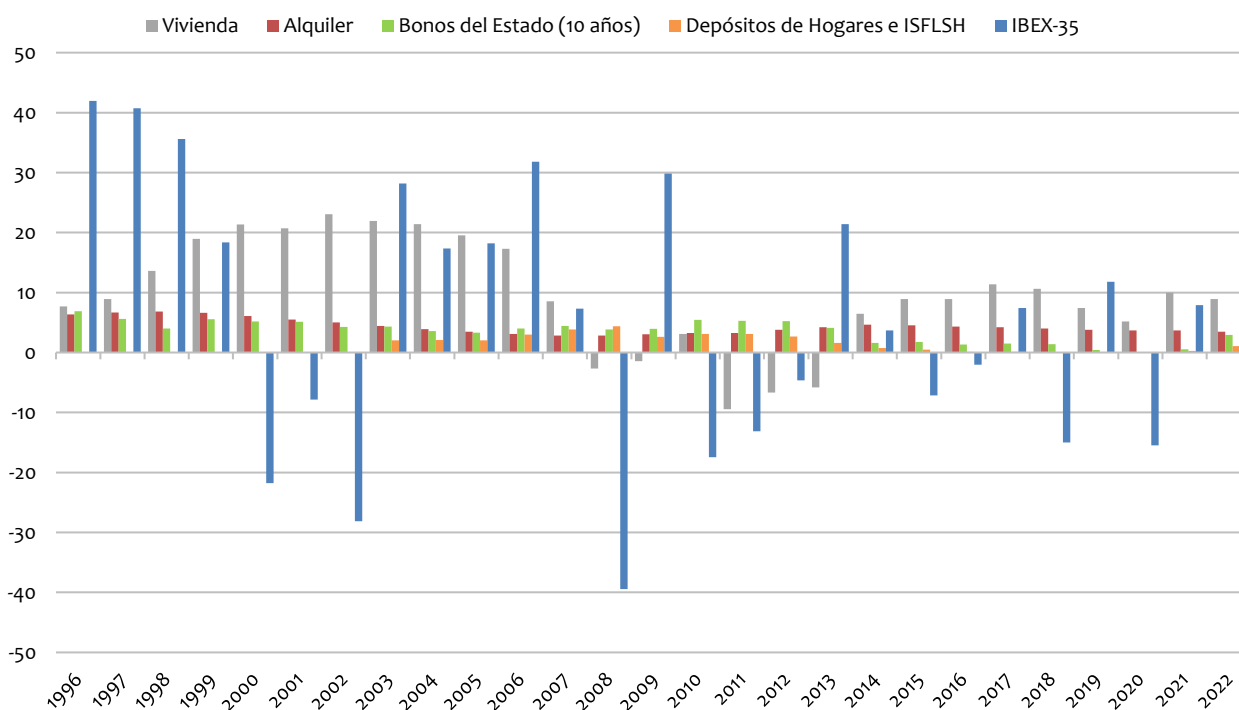
Tabla 7.6. Rentabilidad de inversiones alternativas (%).

	Rentabilidad anual de la vivienda (%)	Rentabilidad bruta de la vivienda por alquiler (Acum 12 meses) (%)	Rentabilidad anual de otras inversiones alternativas		
			Bonos del Estado a 10 años (%)	Depósitos de hogares e ISFLSH*(%)	Bolsa IBEX-35 (%)
1996	7,69	6,33	6,89	n.d.	41,97
1997	8,91	6,65	5,62	n.d.	40,75
1998	13,59	6,82	3,99	n.d.	35,58
1999	18,95	6,61	5,55	n.d.	18,35
2000	21,37	6,10	5,19	n.d.	-21,75
2001	20,72	5,52	5,13	n.d.	-7,82
2002	23,07	5,00	4,29	n.d.	-28,11
2003	21,95	4,41	4,30	2,01	28,17
2004	21,39	3,91	3,56	2,10	17,37
2005	19,54	3,47	3,29	2,01	18,20
2006	17,31	3,12	4,00	3,01	31,79
2007	8,53	2,85	4,43	3,82	7,32
2008	-2,69	2,81	3,85	4,40	-39,43
2009	-1,45	3,06	3,96	2,60	29,84
2010	3,09	3,24	5,45	3,08	-17,43
2011	-9,46	3,28	5,27	3,11	-13,11
2012	-6,69	3,78	5,26	2,69	-4,66
2013	-5,81	4,21	4,12	1,62	21,42
2014	6,45	4,64	1,61	0,75	3,66
2015	8,94	4,54	1,77	0,48	-7,15
2016	8,91	4,34	1,35	0,13	-2,01
2017	11,39	4,21	1,51	0,10	7,40
2018	10,63	3,98	1,41	0,06	-14,97
2019	7,44	3,79	0,46	0,07	11,82
2020	5,18	3,70	0,04	0,06	-15,45
2021	10,00	3,70	0,55	0,27	7,90
2022	8,90	3,49	2,94	1,07	-5,56

Nota: datos del mes de diciembre de cada año

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

Fuente: Banco de España.

Gráfico 7.6. Rentabilidad de inversiones alternativas (%).

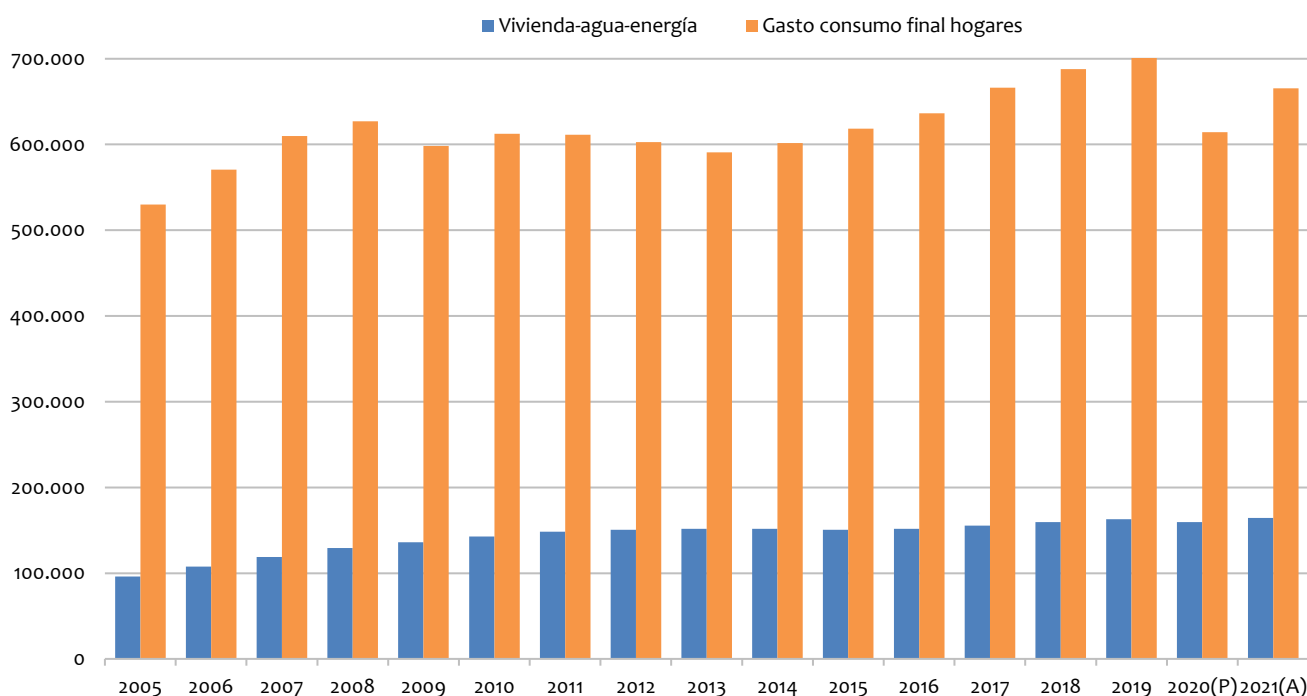
Fuente: Banco de España.

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

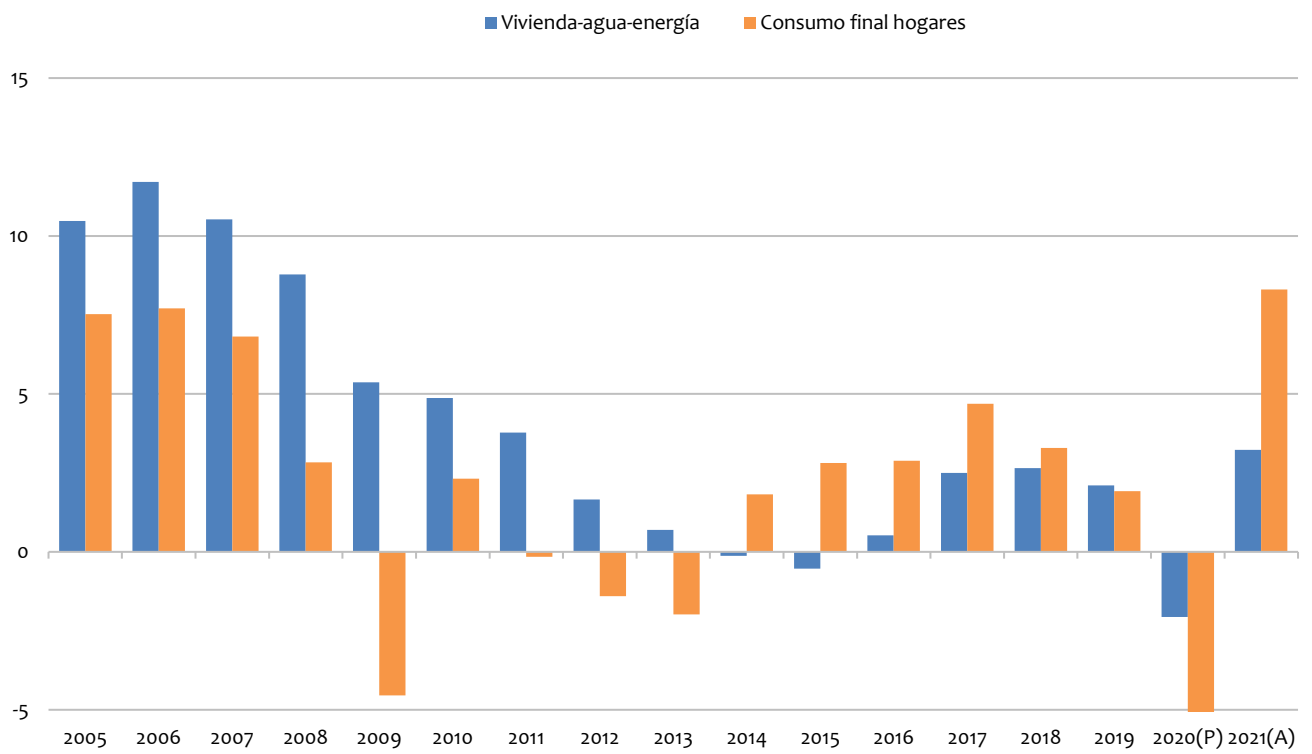
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020(P)	2021(A)
Gasto en consumo final de los hogares.	612.349	611.386	602.781	590.837	601.586	618.514	636.323	666.148	688.061	701.308	614.446	665.502
Vivienda, agua y energía doméstica.	142.858	148.252	150.705	151.755	151.566	150.754	151.549	155.335	159.448	162.799	159.442	164.585
Alquileres reales de la vivienda	16.306	17.130	17.543	18.064	18.817	19.587	19.866	20.614	20.908	21.938	20.961	20.405
Alquileres imputados de la viv.	86.898	89.379	90.865	91.595	90.408	89.278	90.119	90.512	92.498	93.907	94.420	96.885
Mantenimiento y reparación de la viv.	6.112	5.549	4.875	4.701	4.792	5.001	5.250	5.407	5.648	6.089	4.417	6.029
Suministro agua y servicios diversos.	12.869	13.741	14.038	14.415	14.712	14.671	15.125	15.418	15.639	16.062	15.646	16.650
Electricidad, gas y otros combustibles.	20.673	22.453	23.384	22.980	22.837	22.217	21.189	23.384	24.755	24.803	23.998	24.616

Variación anual (%)	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020(P)	2021(A)
Gasto en consumo final de los hogares.	2,32	-0,16	-1,41	-1,98	1,82	2,81	2,88	4,69	3,29	1,9	-12,4	8,3
Vivienda, agua y energía doméstica.	4,87	3,78	1,65	0,70	-0,12	-0,54	0,53	2,50	2,6	2,1	-2,1	3,2
Alquileres reales de la vivienda	5,97	5,05	2,41	2,97	4,17	4,09	1,42	3,77	1,4	4,9	-4,5	-2,7
Alquileres imputados de la viv.	2,63	2,86	1,66	0,80	-1,30	-1,25	0,94	0,44	2,2	1,5	0,5	2,6
Mantenimiento y reparación de la viv.	1,11	-9,21	-12,15	-3,57	1,94	4,36	4,98	2,99	4,5	7,8	-27,5	36,5
Suministro agua y servicios diversos.	4,72	6,78	2,16	2,69	2,06	-0,28	3,09	1,94	1,4	2,7	-2,6	6,4
Electricidad, gas, otros combustibles.	15,94	8,61	4,15	-1,73	-0,62	-2,71	-4,63	10,36	5,9	0,2	-3,2	2,6

Fuente: INE Contabilidad Nacional.

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

Fuente: INE Contabilidad Nacional.

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

Fuente: INE Contabilidad Nacional.

Comparativa europea.

Los últimos datos publicados por EUROSTAT corresponden al año 2022 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.

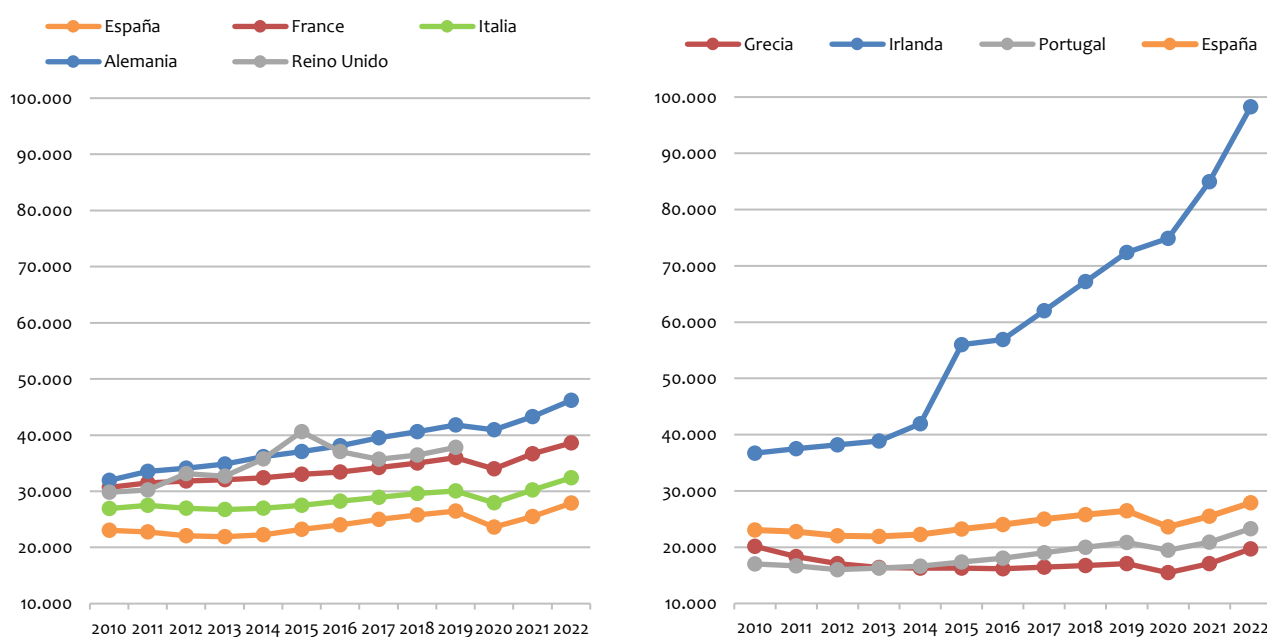
Gráfico 7.8. PIB real per cápita en la UE 15 (€/hab.).

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
UE-27	24.900	25.650	25.770	26.010	26.580	27.500	28.190	29.320	30.290	31.310	30.030	32.450	35.210
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	31.070	31.840	32.960	33.980	35.000	33.400	35.900	38.690
Alemania	31.940	33.550	34.130	34.860	36.150	37.050	38.070	39.530	40.590	41.800	40.950	43.290	46.180
Austria	35.390	36.970	37.820	38.210	38.990	39.890	40.920	42.000	43.590	44.740	42.730	45.370	49.440
Bélgica	33.330	34.060	34.770	35.210	35.950	36.960	37.960	39.130	40.260	41.660	39.830	43.350	46.990
Dinamarca	43.840	44.500	45.530	46.100	47.090	48.050	49.420	51.140	52.180	53.210	53.480	57.520	63.680
España	23.040	22.760	22.050	21.910	22.230	23.230	23.990	24.980	25.760	26.440	23.610	25.500	27.870
Finlandia	35.080	36.750	37.130	37.570	37.880	38.570	39.580	41.080	42.320	43.440	43.040	45.220	47.990
France	30.690	31.510	31.820	32.080	32.420	33.020	33.430	34.230	35.040	35.970	33.980	36.660	38.590
Grecia	20.150	18.310	17.060	16.410	16.270	16.300	16.190	16.450	16.730	17.100	15.460	17.070	19.670
Irlanda	36.710	37.500	38.200	38.840	41.930	56.000	56.900	62.000	67.200	72.400	74.860	84.940	98.260
Italia	26.940	27.470	26.990	26.740	26.980	27.480	28.210	28.940	29.580	30.080	27.940	30.230	32.390
Luxemburgo	83.550	85.330	87.540	90.030	92.760	95.090	96.230	97.440	98.750	100.360	102.650	112.780	119.230
Países Bajos	38.470	38.960	38.970	39.300	39.820	40.730	41.590	43.090	44.920	46.880	45.670	48.790	53.170
Portugal	16.990	16.680	16.010	16.300	16.640	17.350	18.060	19.020	19.950	20.840	19.470	20.870	23.290
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	51.680	53.160

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.

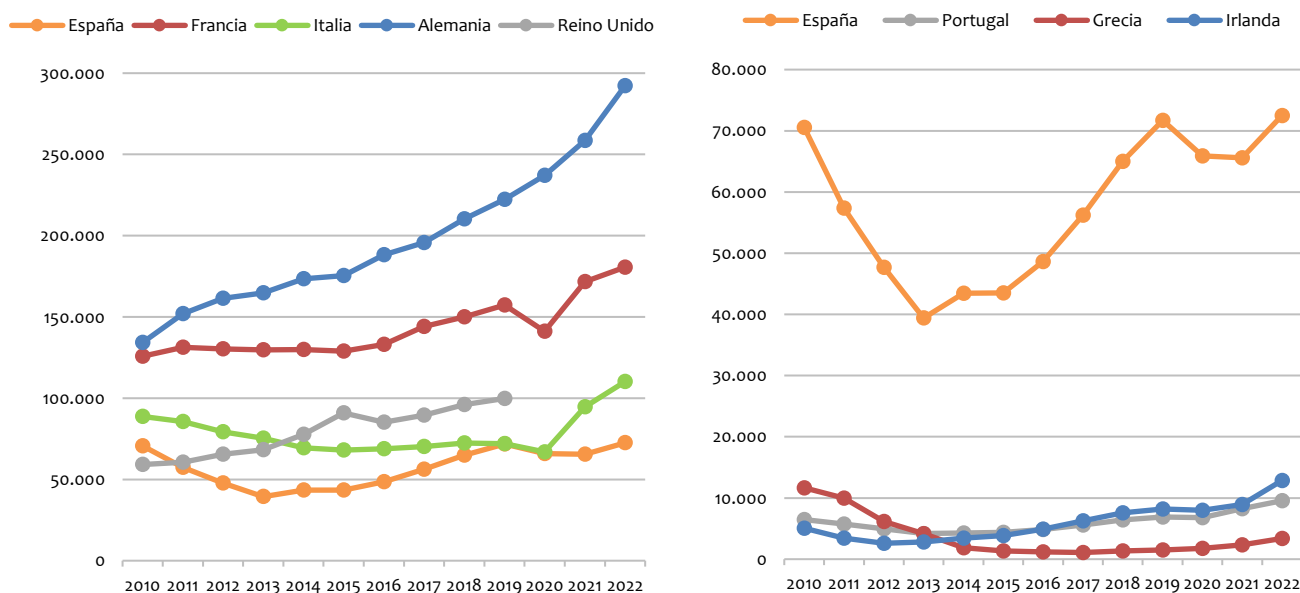
Tabla 7.9. Formación Bruta de Capital Fijo en vivienda, a precios corrientes en la UE 15 (millones euros).

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
UE-27	574.899	582.106	564.777	547.743	557.476	567.539	606.212	649.918	693.001	730.785	724.907	829.433	926.291
UE-28	634.081	642.585	630.240	615.944	635.189	658.465	691.469	739.434	789.025	830.602	:	:	:
Euro Área-19	526.741	528.555	512.772	497.393	504.649	509.216	542.604	579.597	623.400	658.570	647.624	741.146	826.272
Alemania	134.257	151.913	161.439	164.715	173.514	175.365	188.306	195.788	210.361	222.382	236.993	258.520	292.282
Austria	12.817	13.561	13.730	14.038	14.268	14.659	15.250	16.557	17.376	18.673	18.941	21.373	23.269
Bélgica	22.241	21.974	22.638	22.267	23.607	23.793	24.635	25.490	26.984	29.316	28.073	31.490	34.811
Dinamarca	8.979	10.697	10.369	9.564	10.258	10.966	11.907	13.608	14.614	15.952	17.787	20.261	23.387
España	70.553	57.377	47.693	39.404	43.431	43.526	48.610	56.215	64.999	71.712	65.920	65.590	72.505
Finlandia	11.910	13.044	13.497	12.989	12.374	12.650	14.343	15.424	16.836	16.845	16.619	17.498	19.718
Francia	125.811	131.289	130.376	129.780	129.845	128.967	133.055	144.112	150.063	157.255	141.138	171.722	180.621
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	3.392
Irlanda	5.037	3.422	2.597	2.823	3.457	3.883	4.897	6.256	7.596	8.187	7.981	8.948	12.861
Italia	88.733	85.555	79.305	75.307	69.476	68.158	68.779	70.277	72.367	71.997	66.960	94.585	110.184
Luxemburgo	1.158	1.252	1.344	1.658	1.874	2.063	2.280	2.120	2.300	2.480	2.478	2.366	2.526
Países Bajos	29.857	27.497	23.158	19.966	20.620	24.127	29.196	32.942	37.802	41.062	43.068	46.954	50.670
Portugal	6.500	5.750	4.967	4.194	4.287	4.401	4.853	5.584	6.398	6.889	6.811	8.228	9.556
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	27.861	29.066

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 2022, publicado por EUROSTAT en su última estadística demográfica.

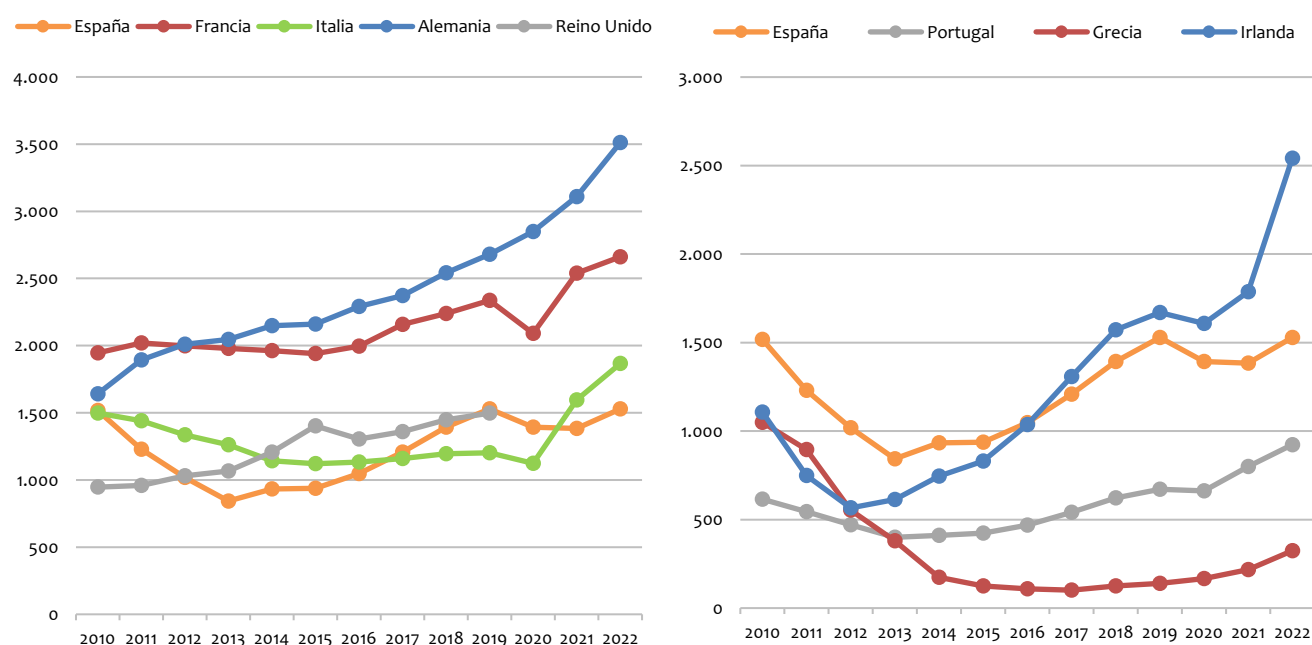
Tabla 7.10. Formación bruta de capital fijo en vivienda, per cápita, a precios corrientes en la UE15 (€/hab.).

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
UE-27	1.311	1.324	1.283	1.242	1.263	1.279	1.362	1.459	1.551	1.637	1.613	1.818	2.073
UE-28	1.265	1.278	1.251	1.220	1.256	1.294	1.355	1.446	1.538	1.619	:	:	:
Euro Área-19	1.571	1.580	1.529	1.480	1.494	1.504	1.597	1.702	1.827	1.932	1.885	2.123	2.410
Alemania	1.641	1.894	2.010	2.046	2.148	2.160	2.292	2.373	2.541	2.682	2.819	3.098	3.511
Austria	1.535	1.619	1.633	1.661	1.677	1.708	1.753	1.887	1.970	2.096	2.175	2.346	2.592
Bélgica	2.052	1.998	2.044	1.999	2.111	2.117	2.178	2.245	2.367	2.559	2.440	2.760	2.996
Dinamarca	1.622	1.924	1.858	1.707	1.823	1.938	2.086	2.367	2.528	2.684	2.978	3.221	3.982
España	1.518	1.229	1.019	843	934	937	1.047	1.208	1.393	1.558	1.421	1.369	1.529
Finlandia	2.226	2.427	2.499	2.394	2.270	2.312	2.614	2.803	3.054	3.053	3.037	3.273	3.554
Francia	1.946	2.020	1.997	1.978	1.962	1.941	1.997	2.157	2.239	2.337	2.088	2.495	2.661
Grecia	1.049	896	554	380	173	126	109	101	125	145	167	216	324
Irlanda	1.107	749	566	612	745	818	1.023	1.302	1.572	1.650	1.592	1.731	2.542
Italia	1.499	1.441	1.335	1.262	1.143	1.121	1.134	1.160	1.196	1.204	1.125	1.455	1.867
Luxemburgo	2.307	2.446	2.561	3.087	3.410	3.664	3.956	3.588	3.709	4.053	3.804	4.156	3.914
Holanda	1.801	1.651	1.384	1.190	1.225	1.428	1.720	1.929	2.200	2.376	2.432	2.649	2.881
Portugal	615	544	471	400	411	424	469	542	622	670	663	767	923
Reino Unido	947	960	1.031	1.067	1.208	1.402	1.304	1.360	1.449	1.498	:	:	:
Suecia	1.481	1.739	1.571	1.677	1.909	2.209	2.506	2.733	2.423	2.188	2.294	2.729	2.781

Fuente: EUROSTAT y elaboración propia.

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

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

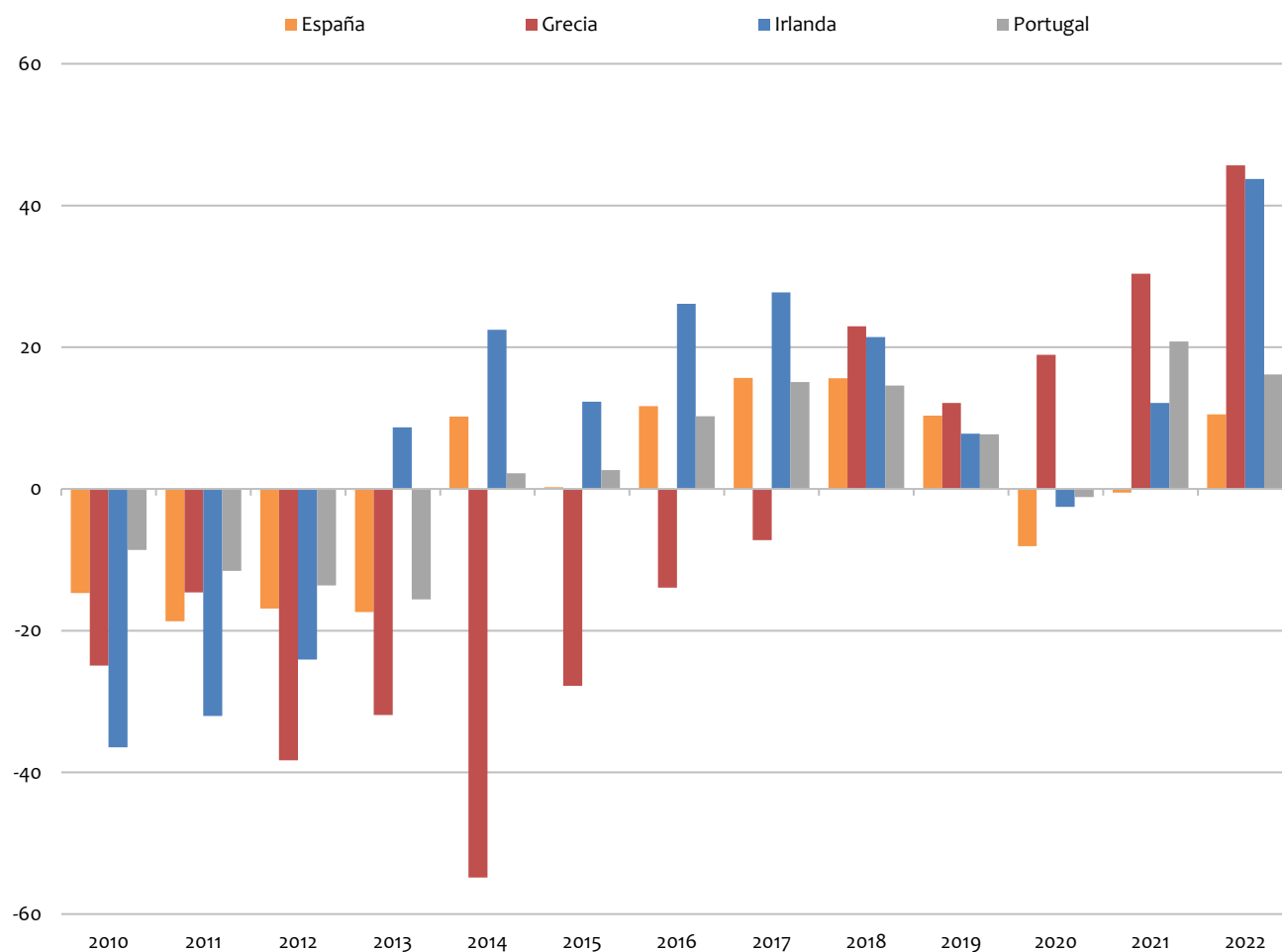


Fuente: EUROSTAT.

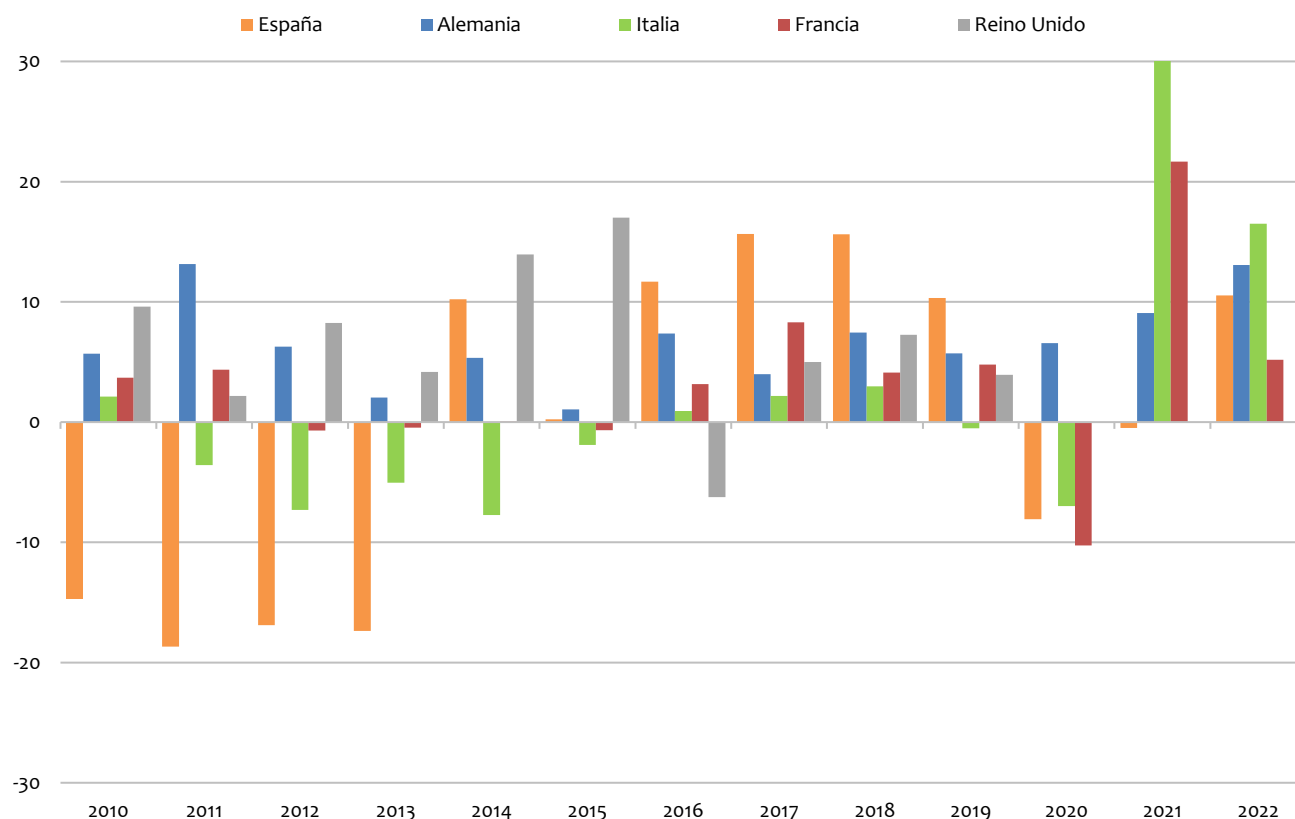
Tabla 7.11. Variación anual FBCF vivienda, en la UE 15 (%).

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
UE-27	-1,8	1,3	-3,0	-3,0	1,8	1,8	6,8	7,2	6,6	5,5	-0,8	14,4	11,7
UE-28	-0,8	1,3	-1,9	-2,3	3,1	3,7	5,0	6,9	6,7	5,3	:	:	:
Euro Área-19	-1,9	0,3	-3,0	-3,0	1,5	0,9	6,6	6,8	7,6	5,6	-1,7	14,4	11,5
Alemania	5,7	13,2	6,3	2,0	5,3	1,1	7,4	4,0	7,4	5,7	6,6	9,1	13,1
Austria	2,5	5,8	1,2	2,2	1,6	2,7	4,0	8,6	5,0	7,5	1,4	12,8	8,9
Bélgica	4,4	-1,2	3,0	-1,6	6,0	0,8	3,5	3,5	5,9	8,6	-4,2	12,2	10,5
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	15,4
España	-14,7	-18,7	-16,9	-17,4	10,2	0,2	11,7	15,6	15,6	10,3	-8,1	-0,5	10,5
Finlandia	21,2	9,5	3,5	-3,8	-4,7	2,2	13,4	7,5	9,2	0,1	-1,3	5,3	12,7
Francia	3,7	4,4	-0,7	-0,5	0,1	-0,7	3,2	8,3	4,1	4,8	-10,2	21,7	5,2
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	45,7
Irlanda	-36,5	-32,1	-24,1	8,7	22,5	12,3	26,1	27,7	21,4	7,8	-2,5	12,1	43,7
Italia	2,1	-3,6	-7,3	-5,0	-7,7	-1,9	0,9	2,2	3,0	-0,5	-7,0	41,3	16,5
Luxemburgo	-11,7	8,1	7,3	23,3	13,1	10,1	10,5	-7,0	8,5	7,8	-0,1	-4,5	6,8
Países Bajos	-15,1	-7,9	-15,8	-13,8	3,3	17,0	21,0	12,8	14,8	8,6	4,9	9,0	7,9
Portugal	-8,6	-11,5	-13,6	-15,6	2,2	2,7	10,3	15,1	14,6	7,7	-1,1	20,8	16,1
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	17,2	4,3

Fuente: EUROSTAT.

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

Fuente: EUROSTAT.

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

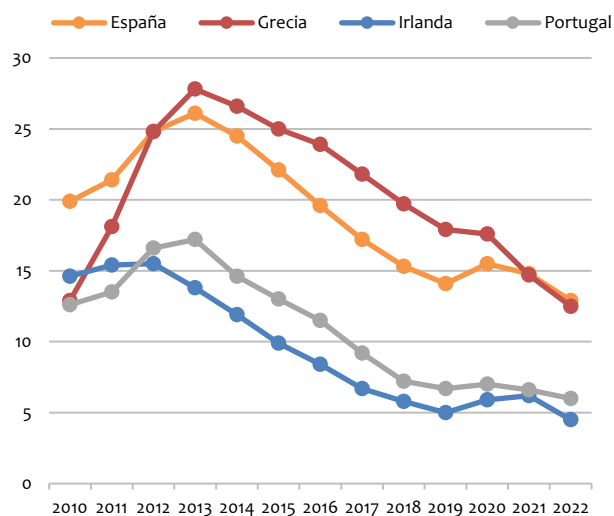
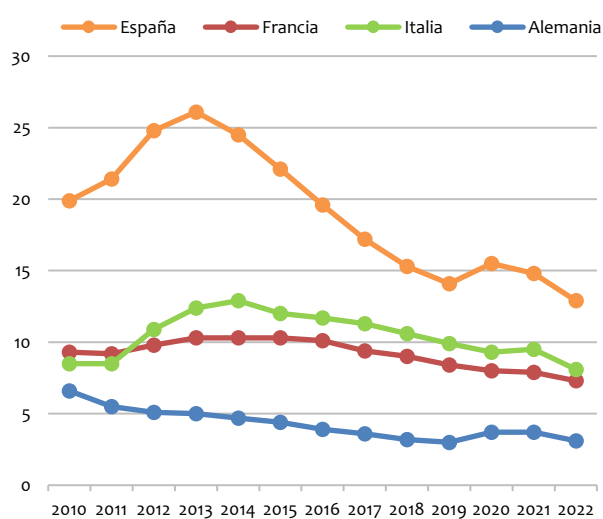
Fuente: EUROSTAT.

Como se puede observar en la **Tabla** y los **Gráficos 7.12**, la tasa de paro de la población activa desciende de manera significativa, con un ángulo de inclinación bastante parecido, tanto en España, como en Grecia, Portugal e Irlanda, desde los valores máximos alcanzados en el año 2013. Al mismo tiempo se observa cómo este porcentaje se vuelve a incrementar entre 2019 y 2020, especialmente en nuestro país, estabilizándose con carácter general en el último año, cuando la tasa de España se situó en el 6,8% 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
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
UE-28	10,3	10,3	11,5	12,1	11,7	10,9	10,1	9,1	8,2	7,6	8,0	7,7	6,8
Euro Área-19	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
Alemania	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
Austria	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
Bélgica	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
Dinamarca	19,9	21,4	24,8	26,1	24,5	22,1	19,6	17,2	15,3	14,1	15,5	14,8	12,9
España	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
Finlandia	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
Francia	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
Grecia	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
Irlanda	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
Italia	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
Luxemburgo	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
Países Bajos	12,6	13,5	16,6	17,2	14,6	13,0	11,5	9,2	7,2	6,7	7,0	6,6	6,0
Portugal	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:
Reino Unido	8,8	8,0	8,1	8,2	8,1	7,6	7,1	6,8	6,5	7,0	8,5	8,8	7,5
Suecia	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022

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.

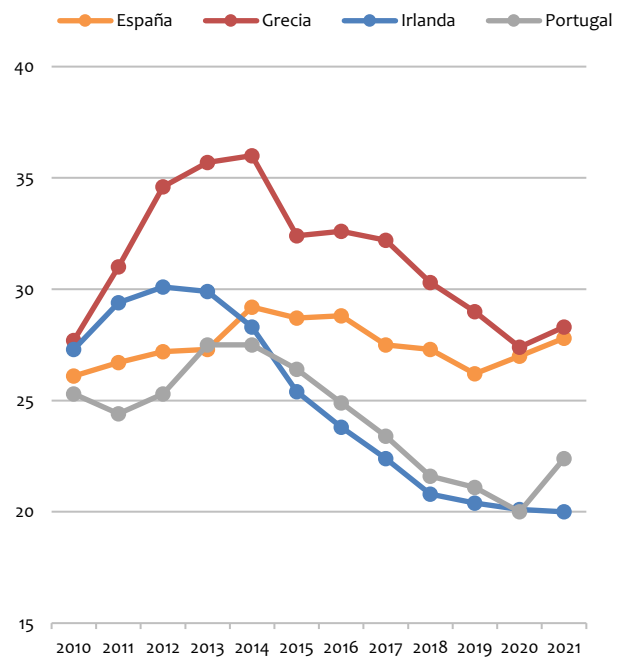
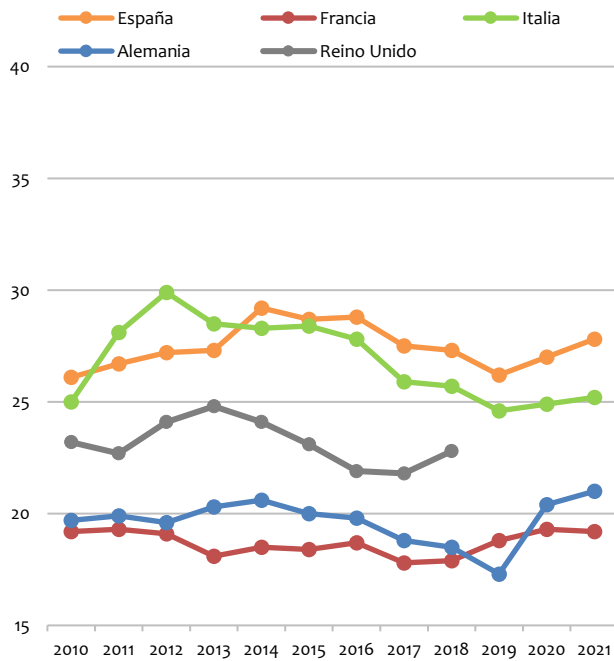
Tabla 7.13. Población en riesgo de pobreza o exclusión social, en la UE 15 (%).

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
UE-27	:	:	:	:	:	24,0	23,7	22,4	21,7	21,1	21,6	21,7
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	21,9
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
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
Bélgica	20,8	21	21,6	20,8	21,2	21,6	22,2	22,0	20,5	20,0	20,3	18,8
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
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
Finlandia	16,9	17,9	17,2	16	17,3	16,9	16,5	16,0	16,6	15,4	14,9	14,2
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
Grecia	27,7	31	34,6	35,7	36	32,4	32,6	32,2	30,3	29,0	27,4	28,3
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
Italia	25	28,1	29,9	28,5	28,3	28,4	27,8	25,9	25,7	24,6	24,9	25,2
Luxemburgo	17,1	16,8	18,4	19	19	18,4	19,1	19,3	20,1	20,1	19,9	21,1
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
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
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

Fuente EUROSTAT.

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

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



Fuente: EUROSTAT.

8. PARQUE RESIDENCIAL

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

El parque estimado en 2021 por el Ministerio de Transportes, Movilidad 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.

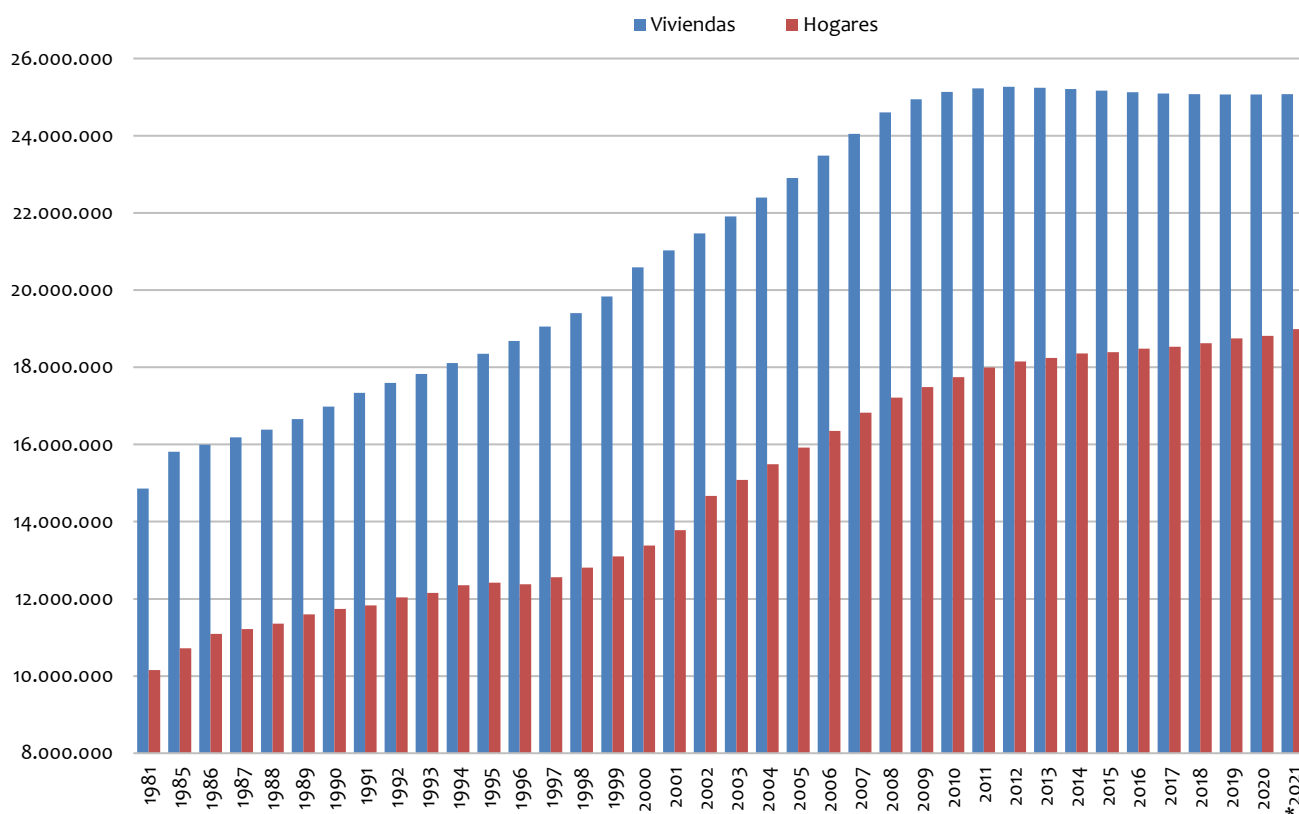
El número de hogares según la EPA (Encuesta de Población Activa) realizada por el INE en referencia a los datos de 2021, es de 18,99 millones, con un mínimo aumento en relación con el año anterior.

Por otra parte, hay que señalar que en las tres últimas décadas, en España se ha pasado de un ratio de 1,46 a 1,37 viviendas por hogar.

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

	TOTAL Estim MTransp.	TOTAL Estim BdE	TOTAL Censos	V Principal Estim MF	V Principal Censos	Hogares EPA	VT est MF/ Hogar	Var Anual VT BdE(%)	Var Anual Hogares (%)
1981		14.860.272	14.726.134		10.431.327	10.153.000	1,46		
1985		15.808.517				10.721.000	1,47		
1986		15.996.196				11.088.000	1,44	1,2	3,4
1987		16.188.471				11.217.000	1,44	1,2	1,2
1988		16.386.778				11.361.000	1,44	1,2	1,3
1989		16.660.932				11.595.000	1,44	1,7	2,1
1990		16.981.114				11.740.000	1,45	1,9	1,3
1991		17.336.208	17.206.363		11.736.376	11.834.000	1,46	2,1	0,8
1992		17.596.571				12.040.000	1,46	1,5	1,7
1993		17.827.188				12.155.000	1,47	1,3	1,0
1994		18.110.360				12.350.000	1,47	1,6	1,6
1995		18.351.515				12.415.000	1,48	1,3	0,5
1996		18.683.320				12.374.000	1,51	1,8	-0,3
1997		19.057.893				12.560.000	1,52	2,0	1,5
1998		19.401.745				12.813.000	1,51	1,8	2,0
1999		19.836.527				13.100.000	1,51	2,2	2,2
2000		20.585.624				13.382.000	1,54	3,8	2,2
2001	21.033.759	21.025.227	20.946.554	14.184.026	14.187.169	13.776.000	1,53	2,1	2,9
2002	21.487.307	21.472.256		14.587.227		14.669.200	1,46	2,1	6,5
2003	21.926.409	21.904.435		15.016.057		15.082.800	1,45	2,0	2,8
2004	22.417.950	22.393.548		15.442.540		15.489.800	1,45	2,2	2,7
2005	22.927.382	22.906.911		15.996.763		15.922.700	1,44	2,3	2,8
2006	23.493.772	23.485.624		16.508.248		16.350.400	1,44	2,5	2,7
2007	24.034.966	24.051.167		16.936.413		16.824.600	1,43	2,4	2,9
2008	24.569.715	24.600.125		17.396.800		17.211.600	1,43	2,3	2,3
2009	24.908.126	24.939.826		17.628.199		17.490.800	1,43	1,4	1,6
2010	25.106.251	25.131.037		17.762.862		17.746.500	1,42	0,8	1,5
2011	25.249.053	25.224.256	25.208.623	18.099.406	18.083.692	17.995.800	1,40	0,4	1,4
2012	25.382.415	25.271.295		18.112.437		18.154.100	1,39	0,2	0,9
2013	25.441.306	25.245.153		18.991.031		18.245.100	1,38	-0,1	0,5
2014	25.492.335	25.209.090		19.113.128		18.362.000	1,37	-0,1	0,6
2015	25.541.915	25.170.713		18.976.018		18.395.100	1,37	-0,2	0,2
2016	25.586.279	25.128.576		19.056.443		18.486.400	1,36	-0,2	0,5
2017	25.645.100	25.096.904		19.120.417		18.529.700	1,35	-0,1	0,2
2018	25.712.558	25.075.095		19.235.413		18.625.000	1,35	-0,1	0,5
2019	25.793.043	25.067.480		19.353.120		18.746.900	1,34	0,0	0,7
2020	25.882.055	25.067.972		19.408.777		18.817.800	1,33	0,0	0,4
*2021	25.976.305			19.536.469		18.990.000	1,37		0,9

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

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

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

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

En ellos se puede observar que la proporción de viviendas principales se ha incrementado paulatinamente a lo largo del periodo temporal recogido en la tabla, entre el 68,5 y 75,2% del parque total estimado. De manera que en el último año conocido, 2021, el porcentaje ha sido precisamente del 75,2%. Es decir, actualmente en España sólo una de cada cuatro viviendas no son principales.

La variación interanual de viviendas principales en 2021 ha supuesto un mínimo incremento, del 0,7%, respecto al año anterior; mientras que las viviendas no principales se han reducido un 0,5%. Cabe destacar, asimismo, la marcada reducción que éstas últimas experimentaron en 2013 (-11,3%), cuando se registraron cerca de 820.000 viviendas secundarias menos que el año anterior, incrementándose al mismo tiempo, en un 5%, las principales.

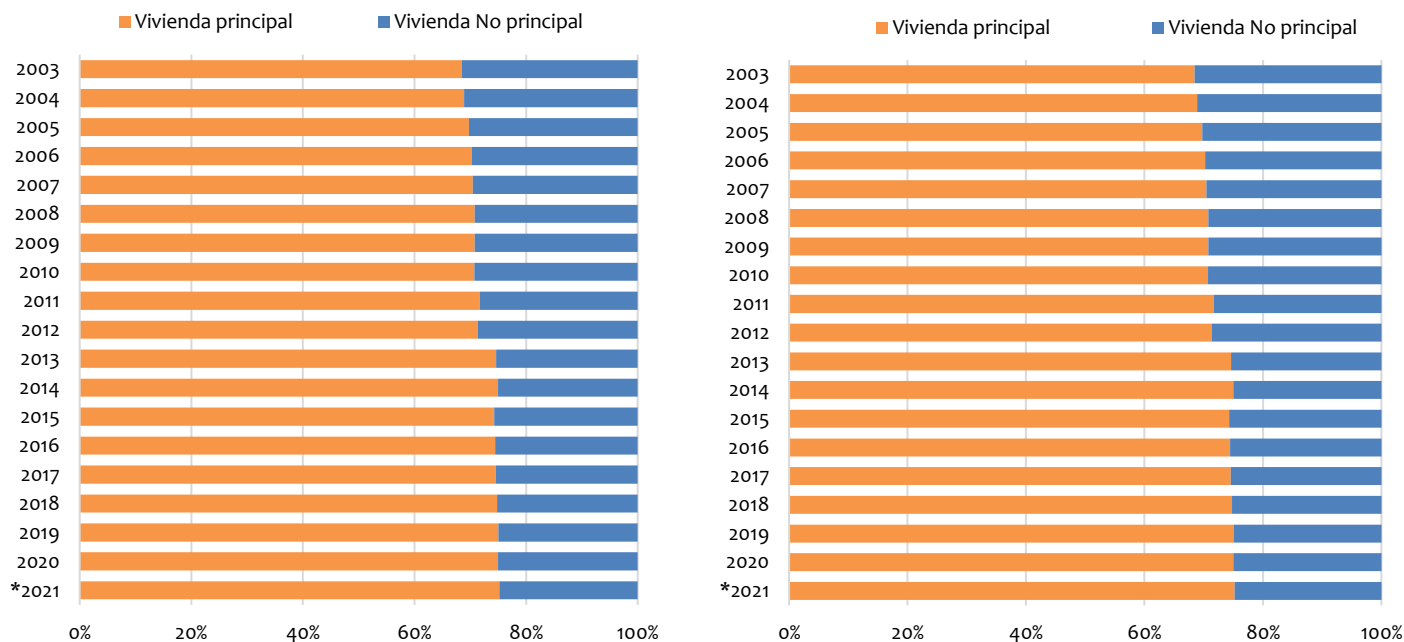
En el total de viviendas familiares el crecimiento interanual en el último año ha sido mínimo. No obstante, si sumamos el incremento absoluto de viviendas familiares en los últimos cinco años, observamos que en 2021 existen más de 300.000 viviendas más que en 2017; es decir, que su incremento acumulado ha sido del 1,3%, mientras que el de los hogares se ha situado en el 2,4% en ese mismo periodo (**Tabla 8.1**).

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

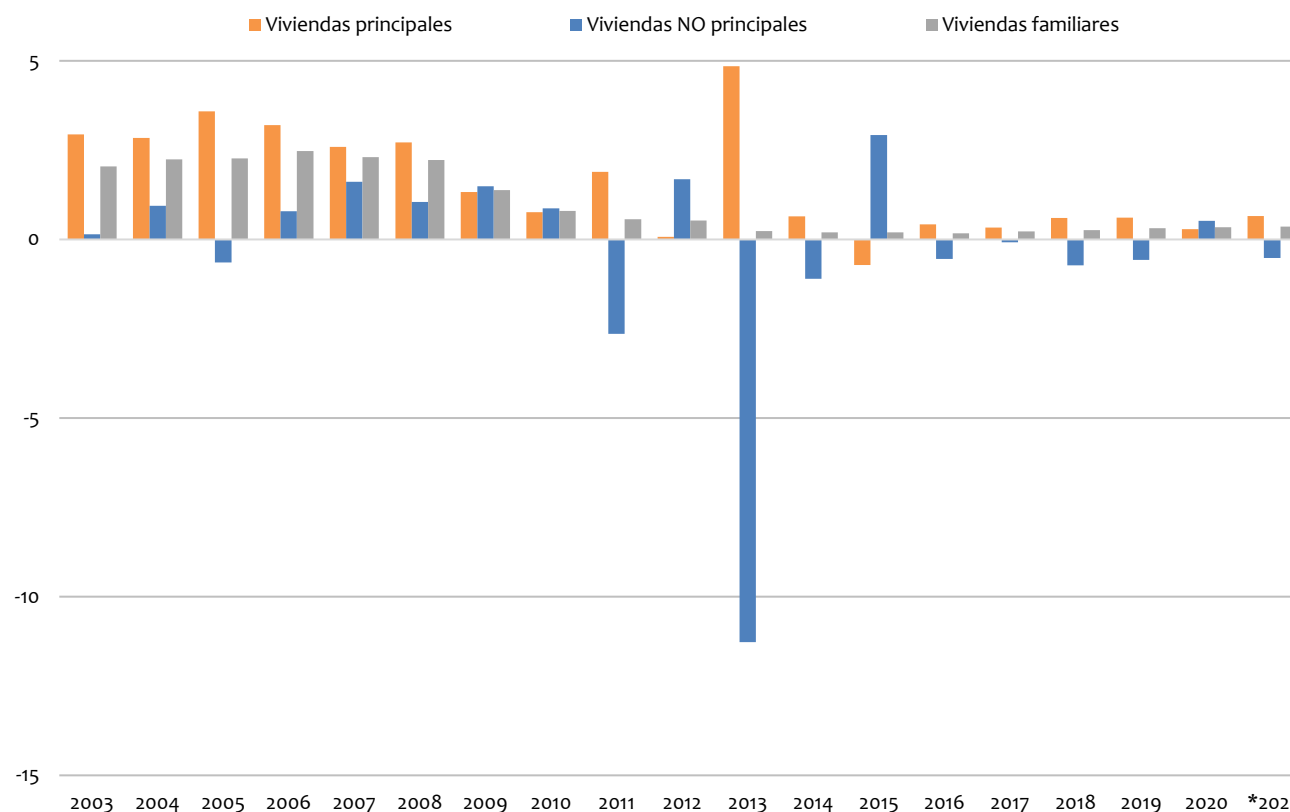
	Vivienda Familiar	Vivienda Principal	Vivienda No Principal	% VP	% VNP	Var. anual VF (%)	Var. anual VP (%)	Var. anual VNP (%)
2003	21.926.409	15.016.057	6.910.352	68,5	31,5	2,0	2,9	0,1
2004	22.417.950	15.442.540	6.975.410	68,9	31,1	2,2	2,8	0,9
2005	22.927.382	15.996.763	6.930.619	69,8	30,2	2,3	3,6	-0,6
2006	23.493.772	16.508.248	6.985.524	70,3	29,7	2,5	3,2	0,8
2007	24.034.966	16.936.413	7.098.553	70,5	29,5	2,3	2,6	1,6
2008	24.569.715	17.396.800	7.172.915	70,8	29,2	2,2	2,7	1,0
2009	24.908.126	17.628.199	7.279.927	70,8	29,2	1,4	1,3	1,5
2010	25.106.251	17.762.862	7.343.389	70,8	29,2	0,8	0,8	0,9
2011	25.249.053	18.099.406	7.149.647	71,7	28,3	0,6	1,9	-2,6
2012	25.382.415	18.112.437	7.269.978	71,4	28,6	0,5	0,1	1,7
2013	25.441.306	18.991.031	6.450.275	74,6	25,4	0,2	4,9	-11,3
2014	25.492.335	19.113.128	6.379.207	75,0	25,0	0,2	0,6	-1,1
2015	25.541.915	18.976.018	6.565.897	74,3	25,7	0,2	-0,7	2,9
2016	25.586.279	19.056.443	6.529.836	74,5	25,5	0,2	0,4	-0,5
2017	25.645.100	19.120.417	6.524.683	74,6	25,4	0,2	0,3	-0,1
2018	25.712.558	19.235.413	6.477.145	74,8	25,2	0,3	0,6	-0,7
2019	25.793.043	19.353.120	6.439.923	75,0	25,0	0,3	0,6	-0,6
2020	25.882.055	19.408.777	6.473.278	75,0	25,0	0,3	0,3	0,5
*2021	25.976.305	19.536.469	6.439.836	75,2	24,8	0,4	0,7	-0,5

(*) Datos provisionales.

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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

Según el último dato conocido, de 2021, el número de viviendas principales aumentó con carácter general en el conjunto de España, hasta los 19,54 millones, suponiendo un sensible incremento interanual.

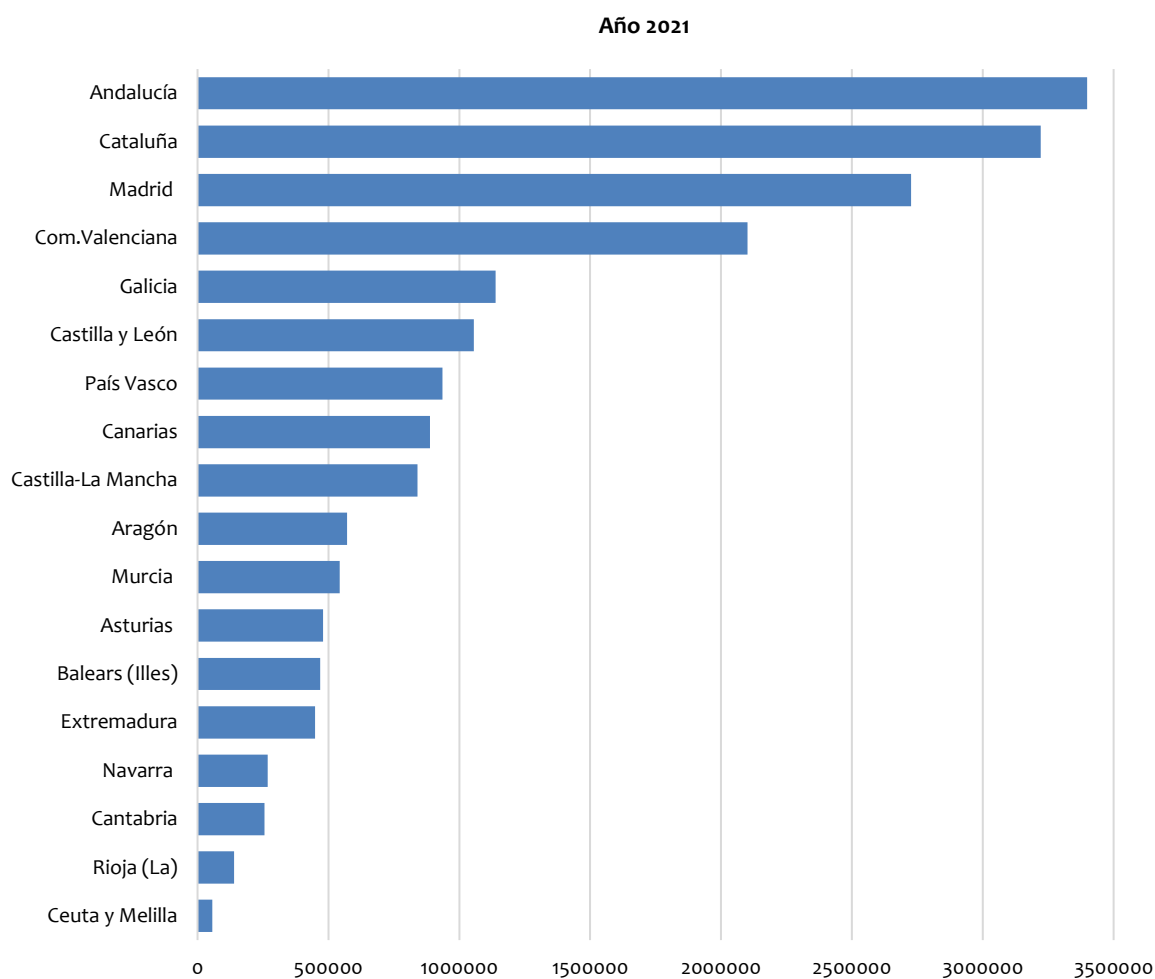
En dos comunidades se ha producido, sin embargo, una tendencia decreciente de la vivienda secundaria en el último año: es el caso de La Rioja y Asturias.

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

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021*
TOTAL NACIONAL	18.099.406	18.112.437	18.991.031	19.113.128	18.976.018	19.056.443	19.120.417	19.235.413	19.353.120	19.408.777	19.536.469
Andalucía	3.094.866	3.086.326	3.281.209	3.314.344	3.294.515	3.314.568	3.317.027	3.323.439	3.354.234	3.377.381	3.398.982
Aragón	538.869	541.197	568.990	570.233	561.298	562.161	561.428	563.277	567.992	569.997	570.856
Asturias	460.354	465.585	490.648	489.769	484.121	484.851	479.930	481.351	481.328	480.898	480.039
Baleares (Illes)	429.945	431.621	445.057	449.435	448.407	450.824	452.067	459.201	462.138	463.143	469.114
Canarias	790.188	804.207	834.001	840.011	833.415	843.821	854.627	864.929	871.071	877.744	888.237
Cantabria	235.425	234.436	251.975	253.382	249.697	251.631	250.665	252.525	253.689	255.331	255.655
Castilla y León	1.034.882	1.020.304	1.070.215	1.067.995	1.058.455	1.058.094	1.051.940	1.050.349	1.053.848	1.053.552	1.055.194
Castilla-La Mancha	783.786	784.306	829.001	830.914	821.843	824.105	818.306	821.591	828.464	832.851	839.784
Cataluña	2.952.777	2.932.434	3.118.750	3.125.370	3.109.207	3.114.763	3.161.200	3.194.403	3.204.635	3.216.977	3.221.789
Com.Valenciana	1.995.668	1.999.081	2.056.283	2.064.416	2.032.589	2.026.269	2.037.408	2.046.466	2.061.374	2.076.623	2.100.659
Extremadura	426.968	423.103	448.214	449.713	446.112	447.377	443.915	442.595	443.290	446.401	448.595
Galicia	1.057.682	1.069.974	1.109.816	1.116.325	1.111.191	1.118.068	1.115.982	1.121.313	1.130.579	1.132.822	1.138.990
Madrid	2.468.367	2.506.626	2.607.888	2.643.769	2.640.078	2.667.416	2.686.321	2.709.764	2.721.263	2.709.101	2.726.546
Murcia	514.423	508.870	517.817	524.125	518.735	520.342	520.657	523.837	529.988	533.557	543.626
Navarra	248.692	247.877	257.775	260.130	258.235	262.190	261.222	262.559	265.804	266.085	268.112
País Vasco	888.017	878.667	913.833	922.274	917.246	918.410	914.491	923.918	928.405	921.088	935.380
Rioja (La)	128.176	128.420	137.627	138.006	137.281	137.782	138.263	138.578	139.354	139.464	139.073
Ceuta y Melilla	50.321	49.403	51.932	52.917	53.593	53.771	54.968	55.318	55.664	55.762	55.838

(*) Datos provisionales.

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

La estimación de las viviendas no principales, por comunidades autónomas, se presenta en la **Tabla y Gráfico 8.4**. En ellos se observa que, pese a que la vivienda secundaria con carácter general ha ido en disminución - salvo excepciones como es el caso de Castilla y León-, 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.

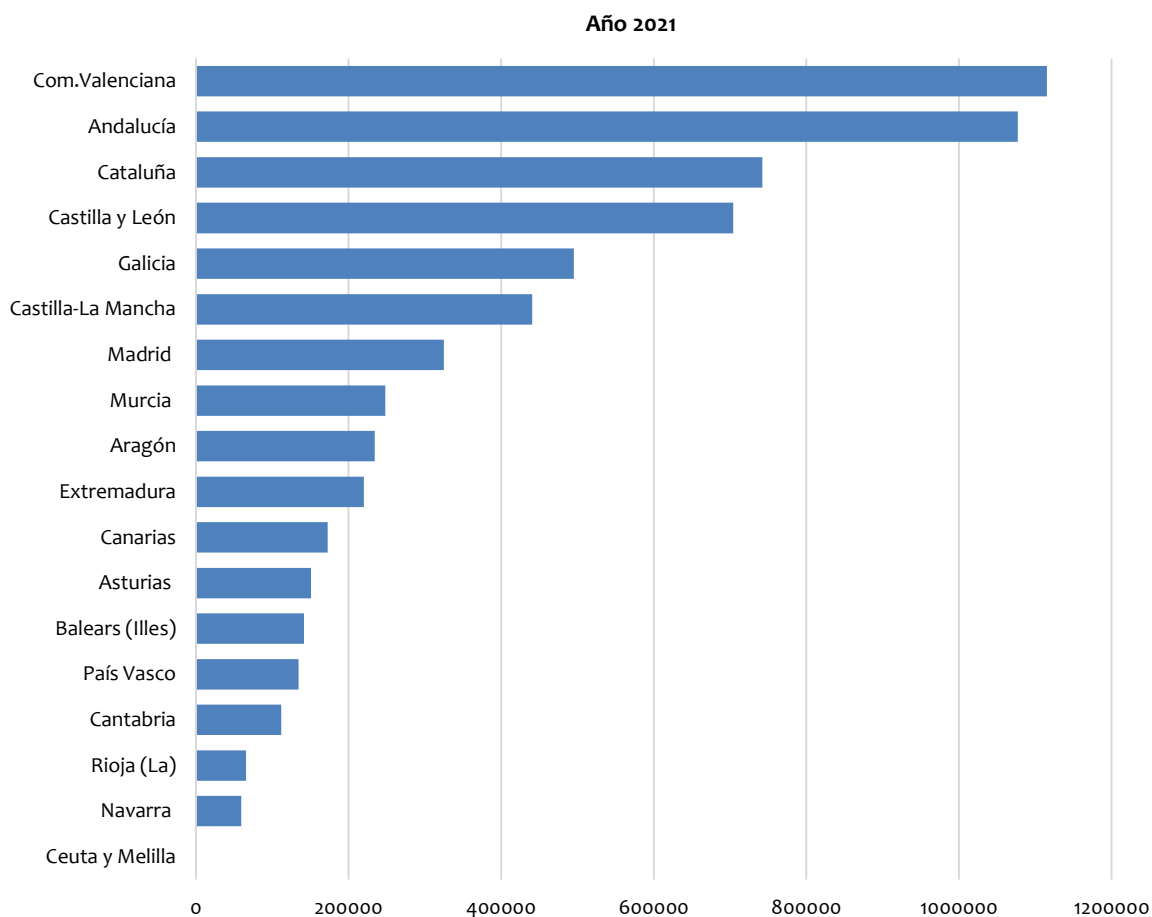
En el año 2020 el número de viviendas no principales del total del territorio nacional se incrementó en unas 33.355 viviendas, destacando especialmente los casos de Castilla y León, Madrid y País Vasco; aunque, al mismo tiempo, se produjo una leve disminución en comunidades como Andalucía, Canarias,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

En el último año 2021 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 33.442 viviendas menos que en 2020.

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

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2.019	2020*	2021*
TOTAL NACIONAL	7.149.647	7.269.978	6.450.275	6.379.207	6.565.897	6.529.836	6.524.683	6.477.145	6.439.923	6.473.278	6.439.836
Andalucía	1.267.707	1.298.628	1.113.306	1.087.473	1.113.278	1.098.682	1.105.020	1.108.609	1.089.634	1.083.775	1.077.327
Aragón	240.248	244.660	218.948	220.108	230.881	231.851	234.497	235.644	232.882	232.474	234.167
Asturias	154.809	153.725	130.630	132.090	138.262	137.918	144.071	143.336	145.109	148.001	150.729
Balears (Illes)	157.289	158.464	146.652	143.528	146.062	144.806	145.434	140.069	140.362	144.558	141.518
Canarias	252.132	240.430	211.618	206.345	213.892	204.017	195.318	188.317	185.528	180.035	172.471
Cantabria	123.241	126.191	109.698	108.974	113.498	112.221	113.803	112.412	111.906	111.111	111.881
Castilla y León	685.500	710.420	665.099	671.256	684.400	686.921	695.071	699.081	698.467	702.147	704.370
Castilla-La Mancha	463.856	472.345	431.105	432.050	443.950	443.700	451.726	450.923	446.196	443.973	440.552
Cataluña	916.490	950.467	769.483	768.589	790.417	790.781	754.170	730.781	732.693	733.928	742.552
Com.Valenciana	1.153.550	1.158.576	1.104.812	1.100.170	1.137.683	1.150.584	1.144.750	1.142.929	1.134.235	1.128.860	1.115.491
Extremadura	223.130	231.686	208.569	208.781	213.900	213.763	218.463	221.273	222.067	220.375	219.925
Galicia	549.198	543.158	507.022	503.248	509.263	503.496	507.697	504.687	498.338	498.932	495.325
Madrid	431.694	416.884	325.027	298.227	311.735	294.632	288.426	279.658	289.818	320.515	324.831
Murcia	265.070	274.132	266.058	260.856	266.988	265.797	266.076	263.767	258.442	256.626	248.333
Navarra	60.726	64.428	56.916	56.314	59.185	55.968	58.109	58.301	56.892	58.896	59.430
País Vasco	131.547	149.857	120.105	116.680	127.326	129.747	137.521	132.596	132.902	144.186	134.521
Rioja (La)	70.797	71.763	63.178	63.210	64.272	64.187	64.140	64.480	64.235	64.368	65.650
Ceuta y Melilla	2.663	4.164	2.049	1.308	905	765	391	282	217	518	763

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Gráfico 8.4. Estimación del parque de viviendas no principales por comunidades autónomas en 2021 (unidades).

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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

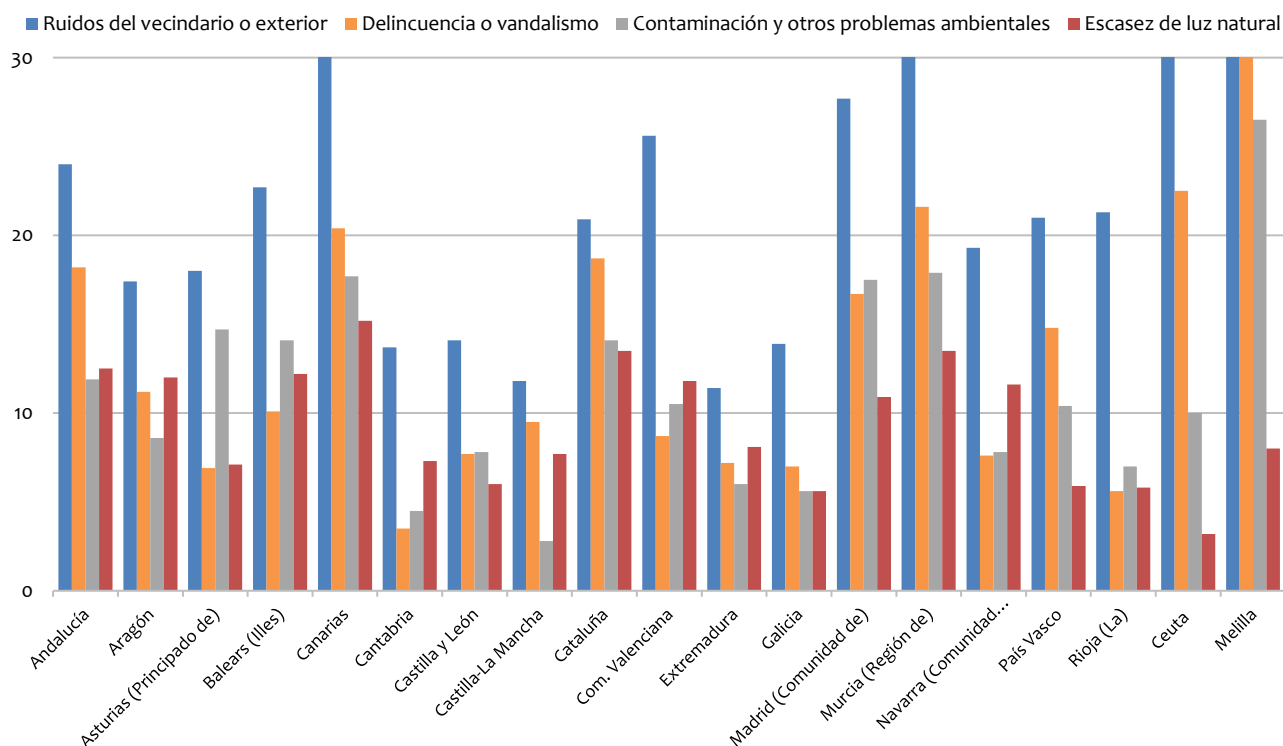
En la **Tabla y Gráfico 8.5** se presentan los datos sobre determinados problemas que sufren los hogares en sus viviendas, por comunidades autónomas, conforme a los datos recogidos por la última Encuesta de Condiciones de Vida (ECV) publicada hasta la fecha, de 2020. En ella, se refleja que en seis de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

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

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

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

Fuente: INE. ECV 2020.

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

Fuente: INE. ECV 2020.

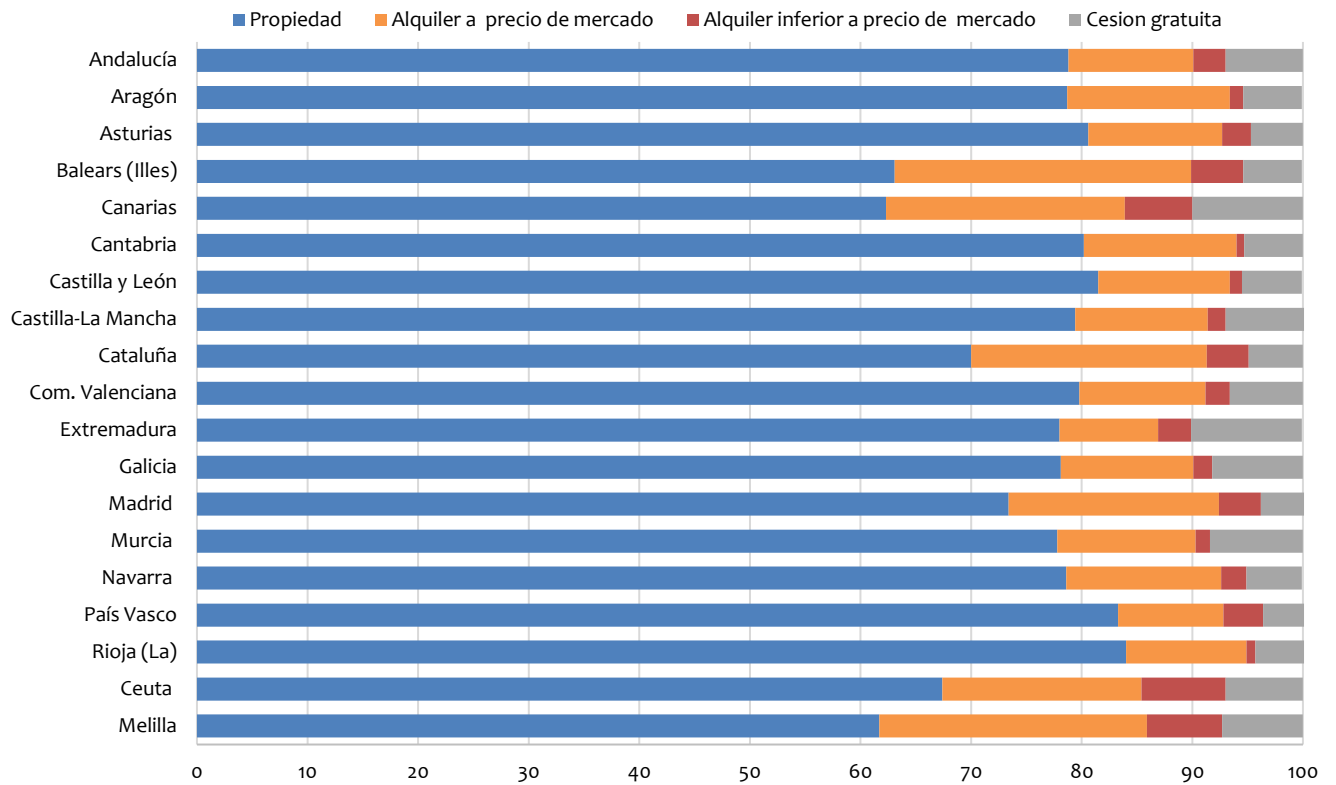
Para finalizar, la **Tabla y Gráfico 8.6** presentan los datos sobre el régimen de tenencia de las viviendas, por comunidades autónomas, reflejados en la última Encuesta de Condiciones de Vida (ECV) publicada por el INE, de 2022.

En ella se observa cómo La Rioja, Navarra, País Vasco, Asturias, Cantabria y Castilla León 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 27% de total; la sigue la Ciudad Autónoma de Melilla, con un 24%; y Cataluña, con un 21%. En Madrid, los hogares que en 2022 viven en régimen alquiler a precios de mercado suponen, por su parte, el 19% del total.

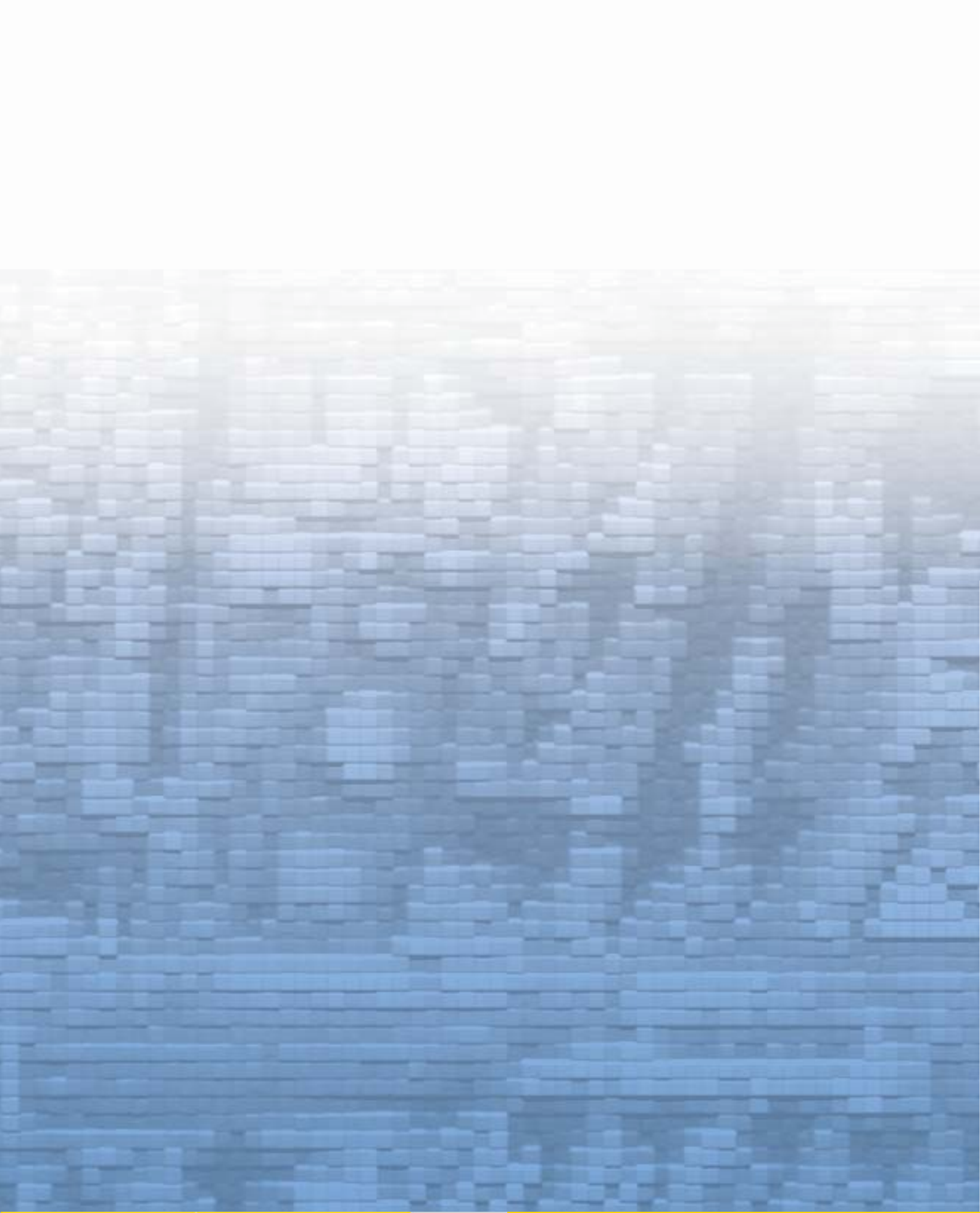
Tabla 8.6 Hogares por régimen de tenencia de la vivienda, por CCAA. ECV 2022.

	Propiedad	Alquiler a precio de mercado	Alquiler inferior a precio de mercado	Cesion gratuita
TOTAL NACIONAL	75,9	15,1	3,0	6,1
Andalucía	78,8	11,3	2,9	7,0
Aragón	78,7	14,7	1,2	5,3
Asturias	80,6	12,1	2,6	4,7
Balears (Illes)	63,1	26,8	4,7	5,3
Canarias	62,3	21,6	6,1	10,0
Cantabria	80,2	13,8	0,7	5,3
Castilla y León	81,5	11,9	1,1	5,4
Castilla-La Mancha	79,4	12,0	1,6	7,1
Cataluña	70,0	21,3	3,8	4,9
Com. Valenciana	79,8	11,4	2,2	6,6
Extremadura	78,0	8,9	3,0	10,0
Galicia	78,1	12,0	1,7	8,2
Madrid	73,4	19,0	3,8	3,9
Murcia	77,8	12,5	1,3	8,4
Navarra	78,6	14,0	2,3	5,0
País Vasco	83,3	9,5	3,6	3,7
Rioja (La)	84,0	10,9	0,8	4,4
Ceuta	67,4	18,0	7,6	7,0
Melilla	61,7	24,2	6,8	7,3

Fuente: INE. ECV 2022.

Gráfico 8.6 Hogares por régimen de tenencia de la vivienda, por CCAA. ECV 2022.

Fuente: INE.ECV 2022.



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE TRANSPORTES, MOVILIDAD
Y AGENDA URBANA

SECRETARÍA GENERAL
TÉCNICA

CENTRO
DE PUBLICACIONES