

OBSERVATORIO DE VIVIENDA Y SUELO

Boletín Anual 2012



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE FOMENTO

DIRECCIÓN GENERAL
DE ARQUITECTURA,
VIVIENDA Y SUELO

OBSERVATORIO DE VIVIENDA Y SUELO

Boletín Anual 2012



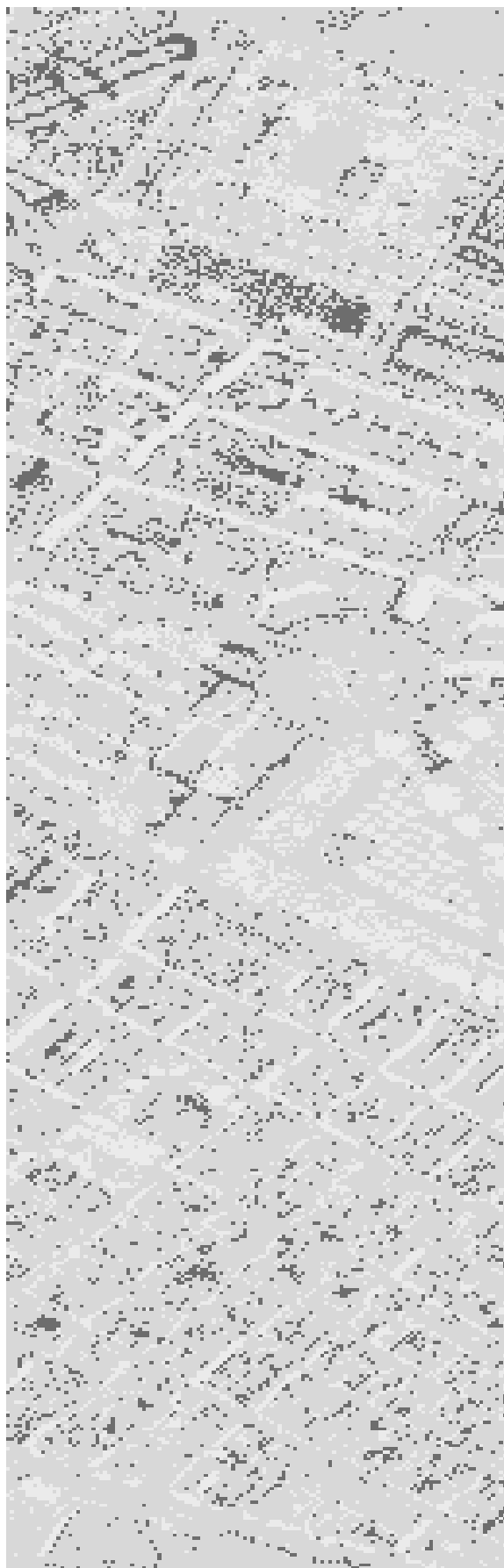
2013

Centro virtual de publicaciones del Ministerio de Fomento:
www.fomento.gob.es

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

Edita: Centro de Publicaciones
Secretaría General Técnica
Ministerio de Fomento©

NIPO: 161-13-047-X



0. PRESENTACIÓN	6
1. ACTIVIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN Y DE LA PROMOCIÓN RESIDENCIAL	8
2. MERCADO DE LA VIVIENDA. PRECIOS Y TRANSACCIONES	18
3. MERCADO DEL SUELO URBANO. PRECIOS Y TRANSACCIONES	38
4. REHABILITACIÓN	41
5. ALQUILER DE VIVIENDA	51
6. FINANCIACIÓN Y ACCESO A LA VIVIENDA	53
7. SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN	73
8. PARQUE RESIDENCIAL	87

5 de junio de 2013

o. PRESENTACIÓN.

Este nuevo boletín del Observatorio de Vivienda y Suelo del Ministerio de Fomento constituye un número anual que recoge con un mayor alcance y profundidad que los boletines trimestrales la evolución hasta el año 2012, 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 30 de mayo de 2013.

Datos más relevantes

- La concesión de licencias por parte de los ayuntamientos para la construcción de viviendas de nueva planta ha continuado el descenso de los últimos años, hasta situarse en 57.543 viviendas en 2012. Sin embargo, el porcentaje de licencias de rehabilitación, que antes del inicio de la crisis representaba el 3% de las de nueva planta, ha crecido progresivamente hasta alcanzar el 13% en el año 2012.
- Otro indicador característico de la actividad de la construcción de viviendas es el número de visados de dirección para el inicio de obra, ofrecido por los colegios oficiales de arquitectos técnicos. En el año 2012, el número de visados ha sido de 44.162, una cifra que representa apenas el 5% de la cantidad máxima obtenida en el año 2006.
- En cuanto al precio de la vivienda libre, con un valor de 1.531 €/m², se ha reducido en los 5 años desde el comienzo de la crisis en más del 26%. Por otra parte, la relación entre el precio de la vivienda protegida y el de la vivienda libre usada, que en el año 2006 representaba casi el 50%, ha reducido la diferencia entre ambos a un 25%.
- El número de transacciones de vivienda registradas el último año ascendió a 330.750 distribuidas a partes iguales entre vivienda nueva y usada. Esta cifra representa la tercera parte de la reflejada en el año 2005.
- Un valor positivo lo encontramos en la inversión extranjera en inmuebles, que ha crecido casi un 17%, con respecto al año anterior, y alcanza los 5.540 millones de euros.
- Por otra parte, el mercado de suelo transaccionado ha descendido progresivamente de las 11.600 hectáreas del año 2004, hasta las 1.981 hectáreas de suelo del año 2012. Es decir, que en 8 años se ha reducido más del 80% la superficie de suelo objeto de transacción.
- El precio medio del suelo urbano, de acuerdo con los datos del Ministerio de Fomento, mantiene un valor en 2012 de 187 €/m², sin apenas variaciones respecto al año anterior, después de sufrir una importante caída desde el valor máximo alcanzado el año 2006 de 285 €/m².
- En cuanto a las calificaciones definitivas de rehabilitación protegida de vivienda, que se iniciaron a partir del año 2007 con 35.859 actuaciones, se ha producido un progresivo incremento hasta el año 2011 con 80.114 actuaciones, si bien, en el último año ha registrado un retroceso del 11%, con un total de 71.101 actuaciones.
- Sobre precios de alquiler de vivienda no existen estadísticas oficiales que permitan observar el movimiento de este mercado. Sí conocemos, sin embargo, los datos estadísticos correspondientes a la rentabilidad, que ha aumentado en los últimos años hasta alcanzar un valor del 4,28% en el último trimestre del año 2012.
- En cuanto a la financiación, continúa el descenso en la concesión de los préstamos hipotecarios nuevos para adquisición de vivienda, formalizados por las entidades de crédito, con 214.398, lo que representa la cuarta parte de la cifra alcanzada cinco años antes.
- Los créditos dudosos han alcanzado valores del 3,8% y del 4,6%, en los apartados de adquisición de vivienda y rehabilitación, respectivamente, y continúan creciendo a mayor ritmo los correspondientes al crédito a constructores con un 24,5%, y el crédito dudoso a la actividad

inmobiliaria que ha alcanzado un 29,6%. Es decir, que en estos dos últimos apartados, uno de cada cuatro euros en créditos concedidos han resultado fallidos.

- Recientemente, el Banco de España ha iniciado una estadística que permite una aproximación al proceso de ejecución hipotecaria. Los datos correspondientes al año 2012, recién publicados, acotan la entrega de viviendas en este proceso a 39.167, de las que 32.490 corresponden a vivienda habitual.
- Un indicador que proporciona información relativa a la accesibilidad económica para la adquisición de vivienda, es el que relaciona el precio de la vivienda y la renta bruta por hogar. El dato de 2012, que proporciona el Banco de España, se sitúa en una cifra cercana a los 6 años de renta bruta, habiéndose reducido de forma significativa desde el máximo de 7,6 años en 2006.
- Y, por último, de los grandes indicadores que reflejan el devenir de la economía, uno de los más importantes es aquel que establece el valor monetario de la producción de bienes y servicios finales. En este sentido, es necesario destacar la variación interanual del 1,4% en el PIB del último año del que se ofrecen datos, 2011, según la estimación del avance. Asimismo, destaca el continuado ascenso en la cifras de paro, que alcanzan el 25 % en el año 2012, y la comparativa con la media europea, UE27, que está en el 10,5 %.
- Finalmente, hay que señalar que con los datos, recién conocidos, del Censo de Población y Viviendas de 2011 del Instituto Nacional de Estadística, el parque nacional de viviendas queda establecido en 25.208.623.

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, sobre la base de las licencias municipales de obra, visados de los colegios oficiales de arquitectos y las calificaciones provisionales y definitivas en el caso de viviendas protegidas. En un segundo apartado, se presenta la información sobre presupuestos de ejecución de obra de los visados de dirección de obra así como los valores de liquidación de los certificados de final de obra. Toda la información proviene de las estadísticas del Ministerio de Fomento.

Iniciación y terminación de viviendas

Después de unos años de fuerte expansión en los que se llegaron a alcanzar anualmente un número de viviendas de nueva planta, según la información de licencias municipales de obra, de **737.186 viviendas en el año 2006**, se ha pasado en 2012 a una cifra que representa apenas el 8 por ciento de la alcanzada en dicho año, con un total de **57.543 viviendas**. En cuanto a la variación anual, como se observa en el Gráfico 1.1.b, los mayores descensos se produjeron en 2008 y 2009, con caídas superiores al **50%**.

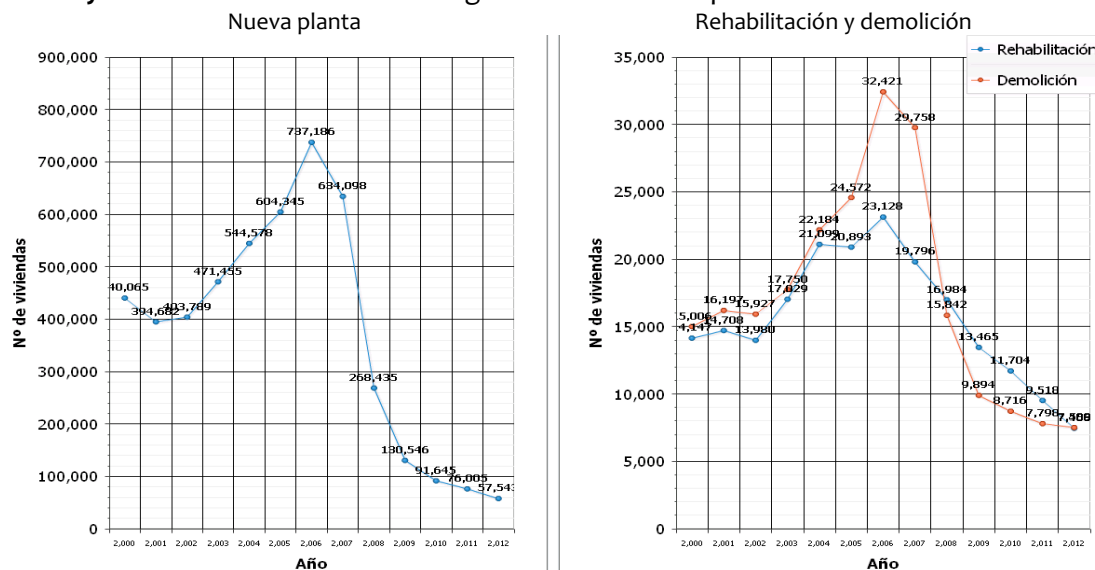
Por su parte, las licencias para rehabilitación de viviendas, aunque con menor intensidad, también se han reducido desde el máximo alcanzado en el año 2006, de **23.128 viviendas**, quedando situadas en 2012 en un total de 7.456 viviendas, lo que representa un descenso total muy próximo al **68 por ciento**. Sin embargo, el porcentaje de lo que representa la rehabilitación sobre el total de licencias de nueva planta ha aumentado en los últimos seis años del 3% al 13%.

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

	Nueva planta (NP)	Rehabilitación (Rh)	Demolición (Dm)	% Rh/NP	% Dm/NP	Var anual NP
2000	440.065	14.147	15.006	3,2	3,4	
2001	394.682	14.708	16.197	3,7	4,1	-10,3
2002	403.789	13.980	15.927	3,5	3,9	2,3
2003	471.455	17.029	17.750	3,6	3,8	16,8
2004	544.578	21.099	22.184	3,9	4,1	15,5
2005	604.345	20.893	24.572	3,5	4,1	11,0
2006	737.186	23.128	32.421	3,1	4,4	22,0
2007	634.098	19.796	29.758	3,1	4,7	-14,0
2008	268.435	16.984	15.842	6,3	5,9	-57,7
2009	130.546	13.465	9.894	10,3	7,6	-51,4
2010	91.645	11.704	8.716	12,8	9,5	-29,8
2011	76.005	9.518	7.798	12,5	10,3	-17,1
2012	57.543	7.456	7.509	13,0	13,0	-24,3

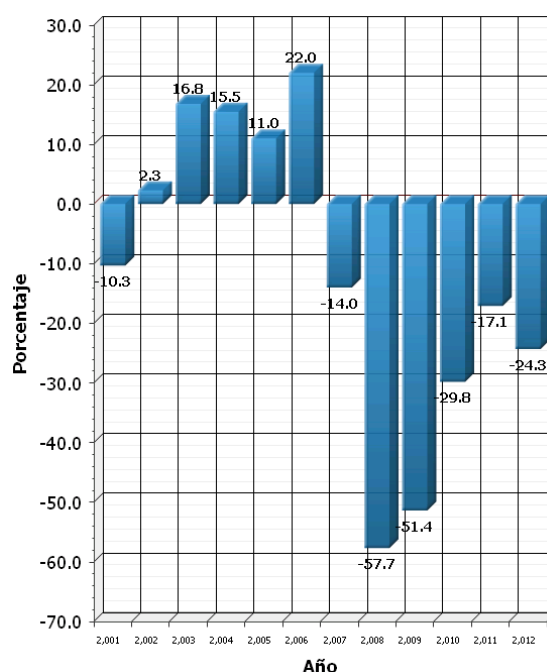
Fuente: Ministerio de Fomento

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



Fuente: Ministerio de Fomento

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



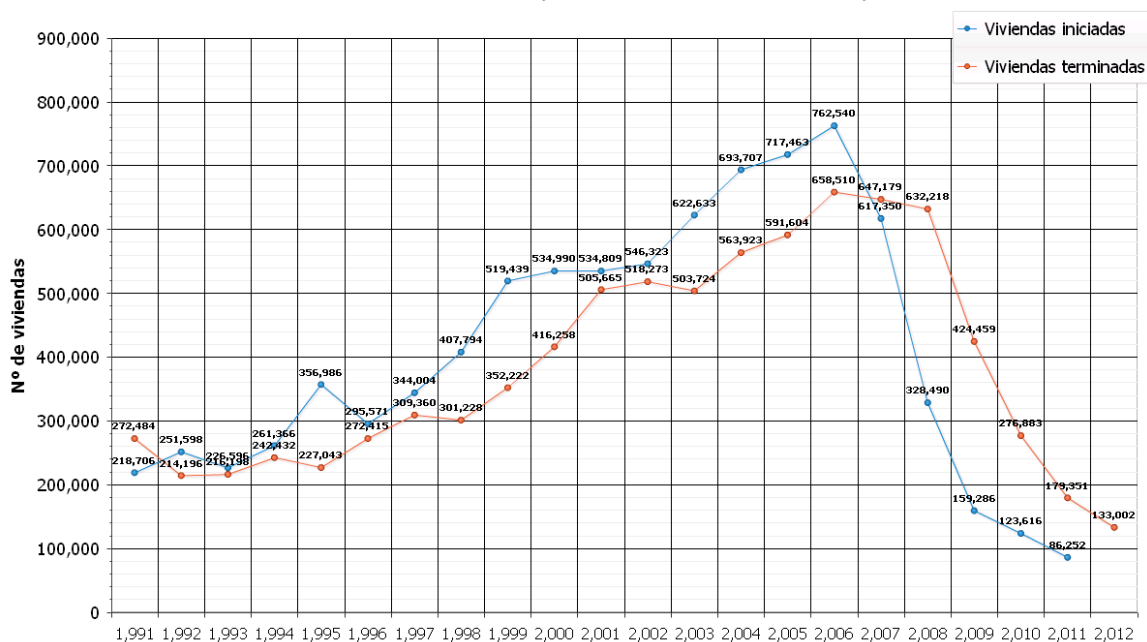
Fuente: Ministerio de Fomento

En la Tabla y Gráficos 1.2 se recogen las estadísticas del Ministerio de Fomento de viviendas iniciadas y terminadas a partir de los visados de proyectos de los Colegios Oficiales de Arquitectos (COA) para las viviendas libres (VL), y de las calificaciones provisionales (inicio) y definitivas (terminación) para las viviendas protegidas (VP). En el caso de la vivienda libre, se observa que el número de viviendas iniciadas en el año 2011 (último dato conocido) es de **51.956 viviendas**, y representa menos de **un 8 por ciento** de las iniciadas en el año 2006, que alcanzó una cifra de **664.923 viviendas**. En cuanto a la vivienda protegida, la reducción aunque algo inferior es igualmente significativa, habiendo pasado de un total de **97.617 viviendas** iniciadas en el año 2006 a las **17.220 viviendas** del año 2012 es decir, **un 17,6 por ciento** de la cifra alcanzada en dicho año. Como puede observarse en el Gráfico 1.2.b, los años en los que se experimentaron mayores caídas fueron el 2009 y el 2008 con variaciones interanuales negativas en el entorno del **50 por ciento**.

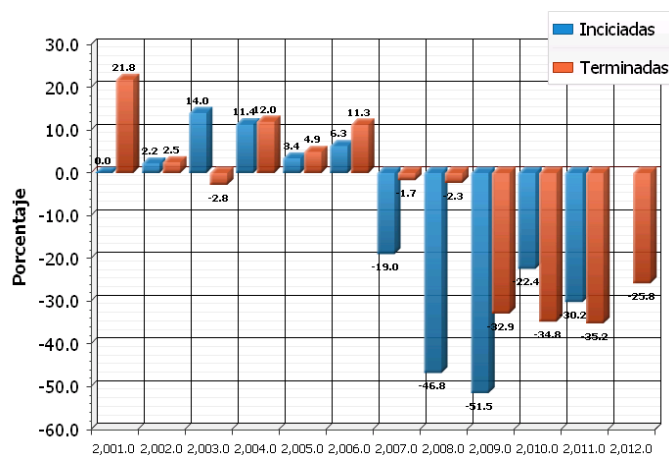
Tabla 1.2. Número de viviendas iniciadas y terminadas: VL y VP.

	VL Iniciada	VL terminada	VP Calif Prov	VP Calif. Def.	Total Viv. iniciadas	Total Viv. terminadas	Variación anual (%) V. Iniciada total	Variación anual (%) V.Terminada total
2000	487.810	362.940	47.180	53.318	534.990	415.258		
2001	475.059	452.252	59.750	53.413	534.809	505.665	0,0	21,8
2002	499.046	480.729	47.277	37.544	546.323	518.273	2,2	2,5
2003	550.465	462.730	72.168	40.994	622.633	503.724	14,0	-2,8
2004	621.257	509.293	72.450	54.630	693.707	563.923	11,4	12,0
2005	635.608	528.754	81.855	62.850	717.463	591.604	3,4	4,9
2006	664.923	597.632	97.617	60.878	762.540	658.510	6,3	11,3
2007	532.117	579.665	85.233	67.514	617.350	647.179	-19,0	-1,7
2008	237.959	563.631	90.531	68.587	328.490	632.218	-46,8	-2,3
2009	80.230	356.555	79.056	67.904	159.286	424.459	-51,5	-32,9
2010	63.090	218.572	60.526	58.311	123.616	276.883	-22,4	-34,8
2011	51.956	121.043	34.296	58.308	86.252	179.351	-30,2	-35,2
2012		80.083	17.220	52.919		133.002		-25,8

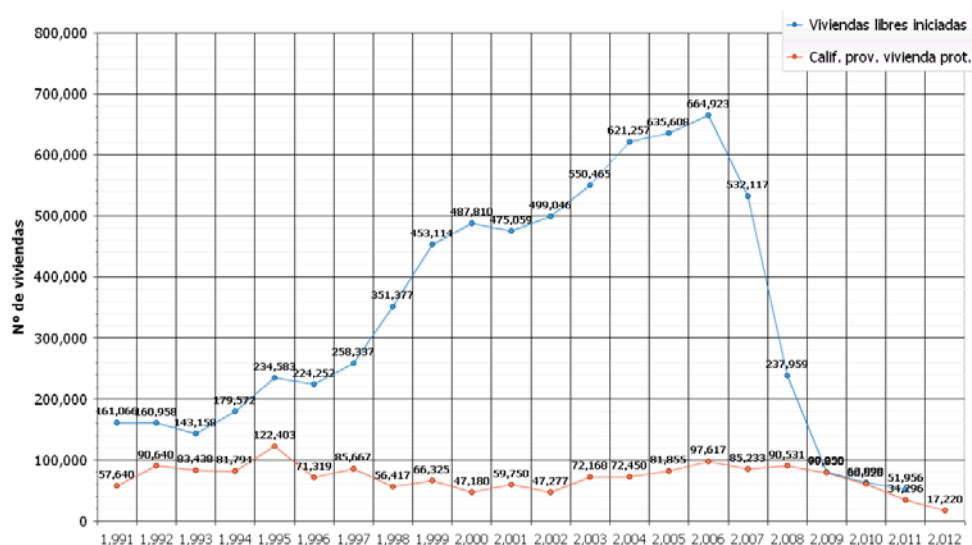
Fuente: Ministerio de Fomento

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

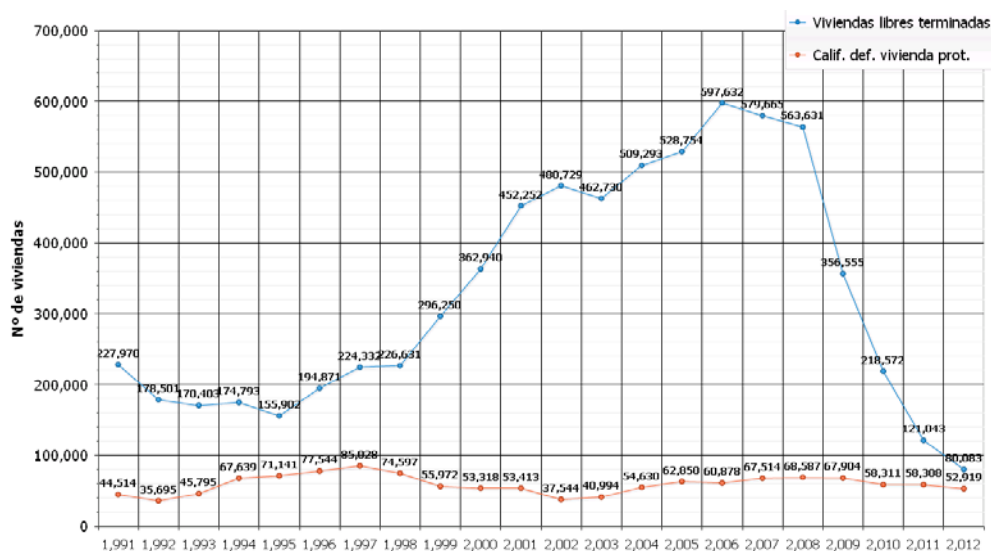
Fuente: Ministerio de Fomento

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

Fuente: Ministerio de Fomento

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

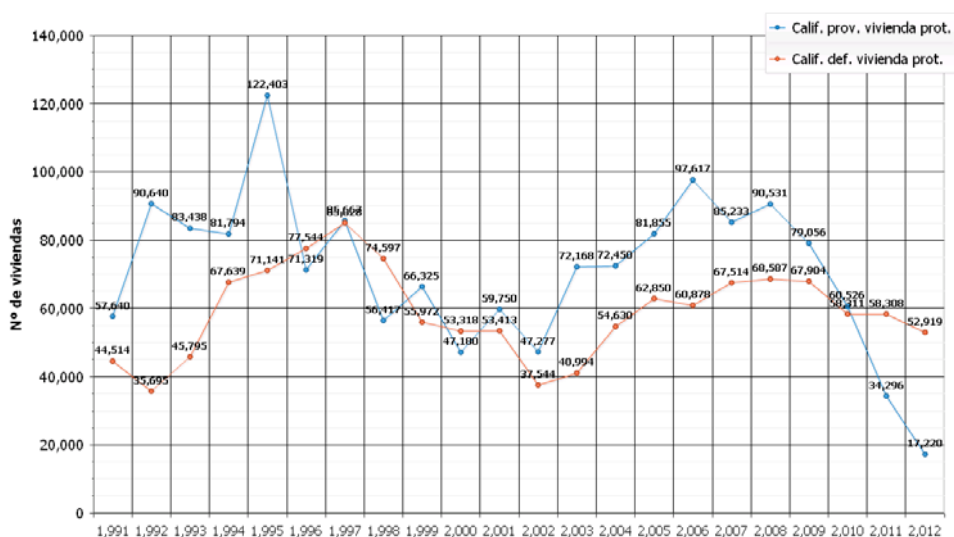
Fuente: Ministerio de Fomento

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

Fuente: Ministerio de Fomento

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

Fuente: Ministerio de Fomento

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

Fuente: Ministerio de Fomento

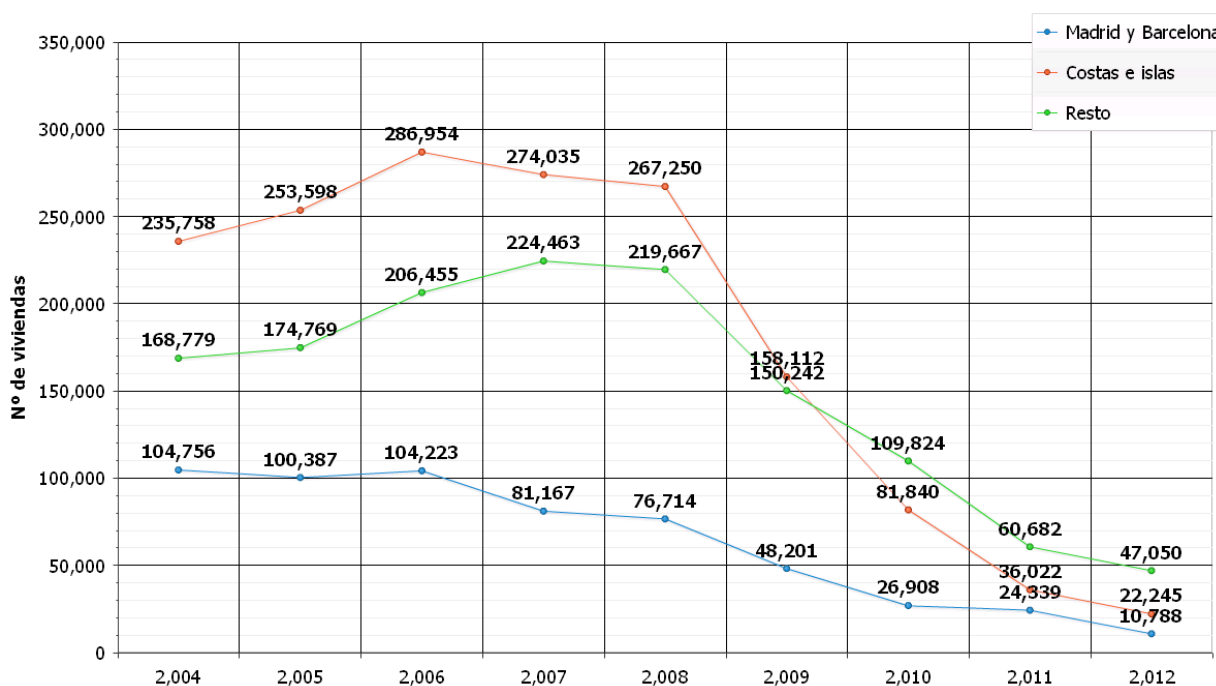
Como puede observarse en la Tabla y Gráfico 1.3, en la que se recoge la distribución por ámbitos territoriales de las viviendas libres terminadas, el peso de las viviendas terminadas en la costa este (excepto provincia de Barcelona), en la costa sur y en las islas, ha pasado de representar **un 46,3%** en el año 2004 a **un 27,8%** en el año 2012, habiendo permanecido relativamente estable el peso sobre el total de las viviendas terminadas en la Comunidad de Madrid y en la provincia de Barcelona, pasando de un 20,6% a un 13,5% en el último año. En el tercer apartado se recoge el resto del territorio de la península y las ciudades de Ceuta y Melilla. En este apartado se produce el efecto contrario del primero, ya que en el año 2004 representaba el 33,1% del total de viviendas, y en el último año pasa a representar el 50% del total de viviendas libres terminadas. Si bien, debe señalarse que en todos estos ámbitos la cifra de viviendas terminadas se ha reducido en los últimos cinco años de crisis de forma muy significativa, aunque con diferente intensidad: el conjunto de viviendas terminadas se ha reducido un 86%, cifra que coincide también en el ámbito territorial formado por las dos grandes ciudades, Madrid (Comunidad) y Barcelona (provincia). En la costa este, costa sur e islas la caída ha sido mayor, de **un 92%**, y en el resto de España en estos cinco años se ha reducido **un 79%**.

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

	Total viviendas libres terminadas	Comunidad de Madrid y provincia de Barcelona (uds.)	Costa este (excepto Barcelona), costa sur e islas (uds.)	Resto de la península, Ceuta y Melilla (uds.)	Comunidad de Madrid y provincia de Barcelona (%)	Costa este (excepto Barcelona), costa sur e islas (%)	Resto de la península, Ceuta y Melilla (%)
2004	509.293	104.756	235.758	168.779	20,6	46,3	33,1
2005	528.754	100.387	253.598	174.769	19,0	48,0	33,1
2006	597.632	104.223	286.954	206.455	17,4	48,0	34,5
2007	579.665	81.167	274.035	224.463	14,0	47,3	38,7
2008	563.631	76.714	267.250	219.667	13,6	47,4	39,0
2009	356.555	48.201	158.112	150.242	13,5	44,3	42,1
2010	218.572	26.908	81.840	109.824	12,3	37,4	50,2
2011	121.043	24.339	36.022	60.682	20,1	29,8	50,1
2012	80.083	10.788	22.245	47.050	13,5	27,8	58,8

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

Gráfico 1.3. Número de viviendas iniciadas por ámbitos territoriales.



Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

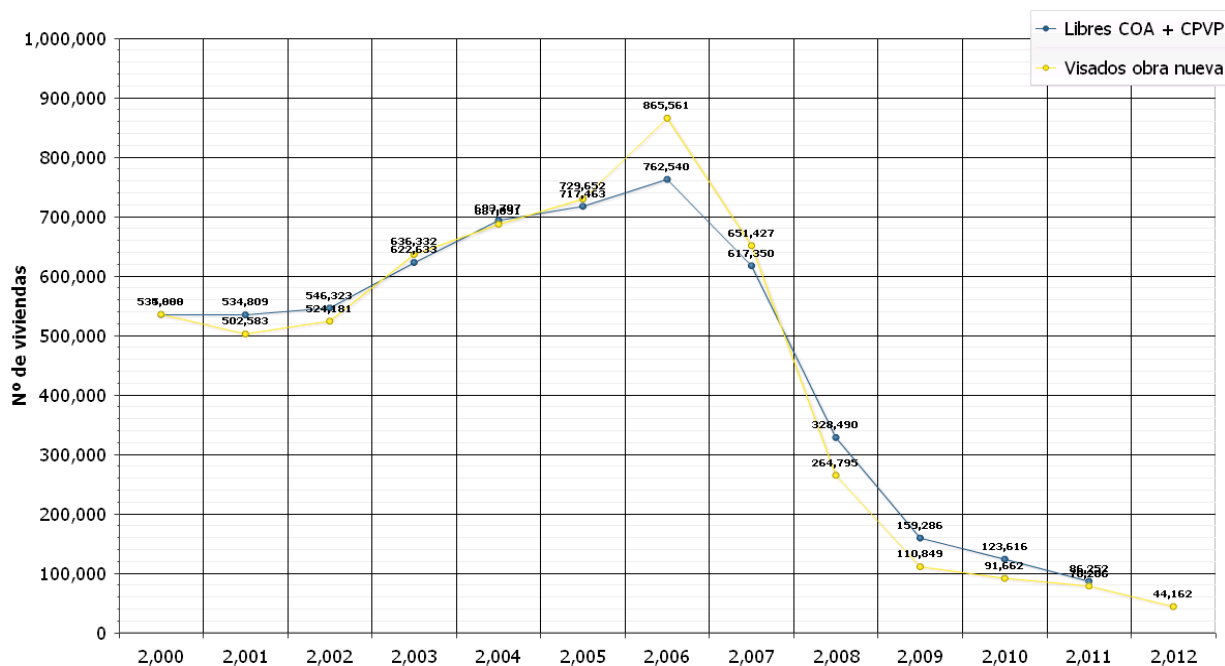
De acuerdo con la Tabla y Gráfico 1.4, en los que se compara el número total de viviendas iniciadas de la Tabla 1.2 con el número de viviendas recogido en los visados de obra nueva, se observa como, aunque las cifras tienen un comportamiento similar, en el caso de los visados de obra nueva tanto el máximo registrado en 2006 de **865.561 viviendas**, como el mínimo alcanzado en 2012 de **44.162 viviendas** son en ambos casos más acentuados que en la serie de la Tabla 1.2. En ambos casos, las mayores caídas en términos porcentuales se registraron en los años 2008 y 2009, muy próximas al **60%** en el caso de los visados de obra nueva, destacando la caída del último año 2012 con un **43,6%**

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

	Total viviendas iniciadas ¹	Visados obra nueva ²	Variación anual (%) viviendas iniciadas	Variación anual (%) visados obra nueva
2000	534.990	535.668		
2001	534.809	502.583	0,0	-6,2
2002	546.323	524.181	2,2	4,3
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	86.252	78.286	-30,2	-14,6
2012		44.162		-43,6

Fuente: Ministerio de Fomento

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



Fuente: Ministerio de Fomento

¹ Las viviendas iniciadas es la suma del número de VL iniciadas correspondiente a la serie del Ministerio de Fomento y el número de calificaciones provisionales de VP.

² Según la información de visados de dirección para la iniciación de obra de los COAT.

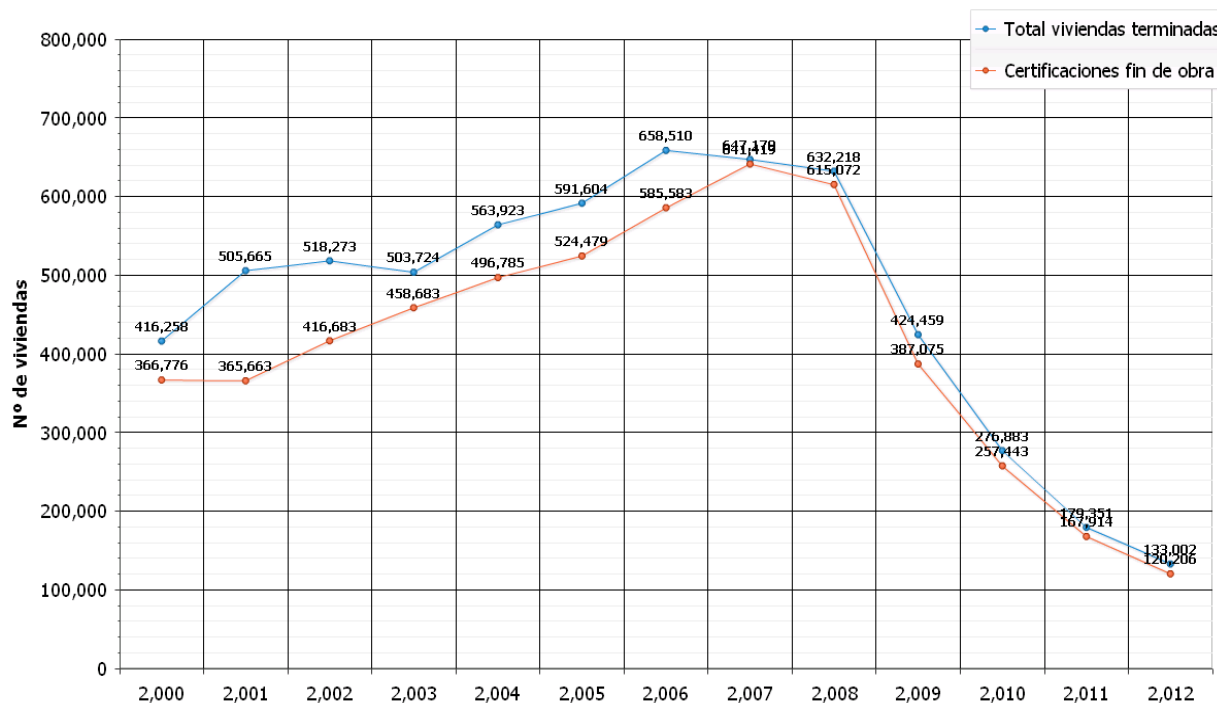
Si se realiza la misma comparación para las viviendas terminadas, contrastando el número total de viviendas terminadas recogido en la Tabla 1.2. con el número de viviendas que figura en los certificados finales de obra, se puede observar en la Tabla y Gráfico 1.5 cómo en este caso ambas series tienen un mayor grado de aproximación durante la recesión, con un máximo alcanzado en el año 2006 cercano a las **660.000 viviendas** y un mínimo en 2012 en el entorno de las **133.000 viviendas terminadas**.

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

	Total viviendas terminadas ³	Certificados Final obra ⁴	Variación anual (%) Viviendas terminadas	Variación anual (%) Certificados Final Obra
2000	415.258	366.776		
2001	505.665	365.663	21,8	-0,3
2002	518.273	416.683	2,5	14,0
2003	503.724	458.683	-2,8	10,1
2004	563.923	496.785	12,0	8,3
2005	591.604	524.479	4,9	5,6
2006	658.510	585.583	11,3	11,7
2007	647.179	641.419	-1,7	9,5
2008	632.218	615.072	-2,3	-4,1
2009	424.459	387.075	-32,9	-37,1
2010	276.883	257.443	-34,8	-33,5
2011	179.351	167.914	-35,2	-34,8
2012	133.002	120.206	-25,8	-28,4

Fuente: Ministerio de Fomento

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



Fuente: Ministerio de Fomento

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

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

Valor presupuestado y liquidado de las obras de vivienda.

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

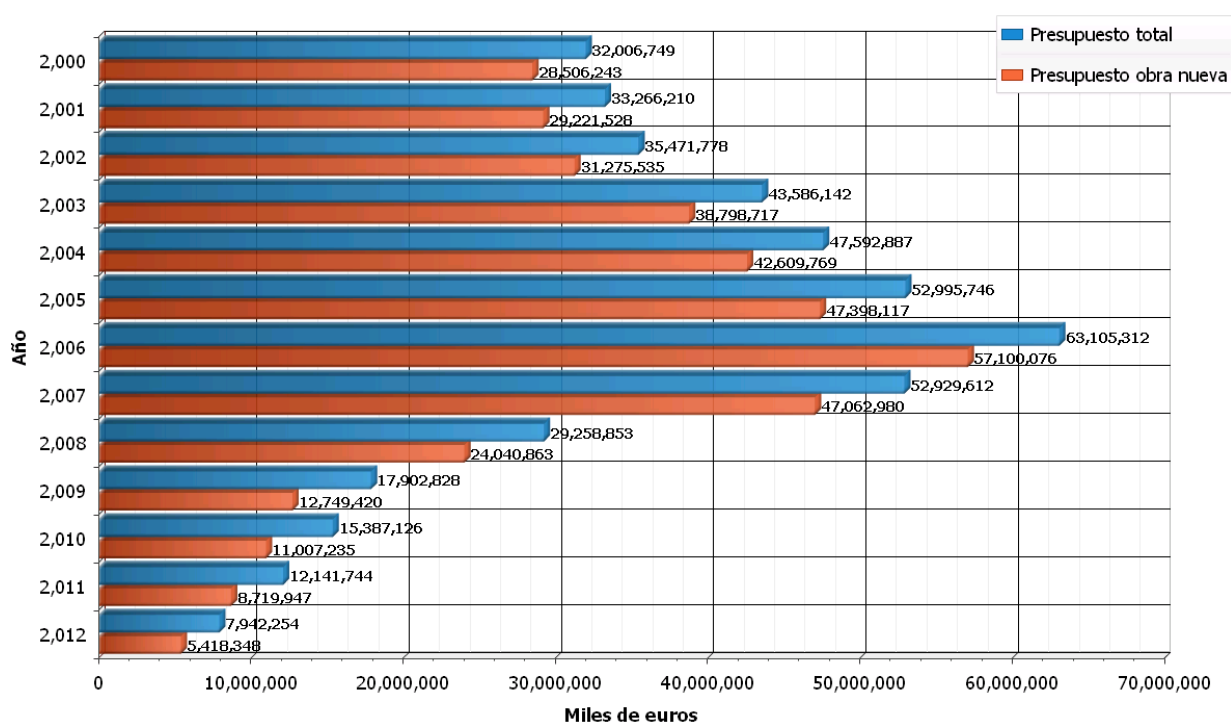
De esta forma, en la Tabla y Gráfico 1.6, en la que se recoge el presupuesto de ejecución incluido en los visados de dirección de obra, se observa la reducción experimentada en los últimos años, con caídas en los años 2008 y 2009 en el entorno del **40%** y una significativa reducción del peso de la construcción de obra nueva sobre el total, que ha pasado de representar el **90,5%** en el año 2006 a cifras próximas al **70%** en los años 2009, 2010, 2011 y concretamente el 68% en 2012.

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

	Valor total (T)	Obra nueva (ON)	Proporción ON/T (%)	Variación anual (%)
2000	32.006.749	28.506.243	89,1	
2001	33.266.210	29.221.528	87,8	3,9
2002	35.471.778	31.275.535	88,2	6,6
2003	43.586.142	38.798.717	89,0	22,9
2004	47.592.887	42.609.769	89,5	9,2
2005	52.995.746	47.398.117	89,4	11,4
2006	63.105.312	57.100.076	90,5	19,1
2007	52.929.612	47.062.980	88,9	-16,1
2008	29.258.853	24.040.863	82,2	-44,7
2009	17.902.828	12.749.420	71,2	-38,8
2010	15.387.126	11.007.235	71,5	-14,1
2011	12.141.744	8.719.947	71,8	-21,1
2012	7.942.254	5.418.348	68,2	-34,6

Fuente: Ministerio de Fomento

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



Fuente: Ministerio de Fomento

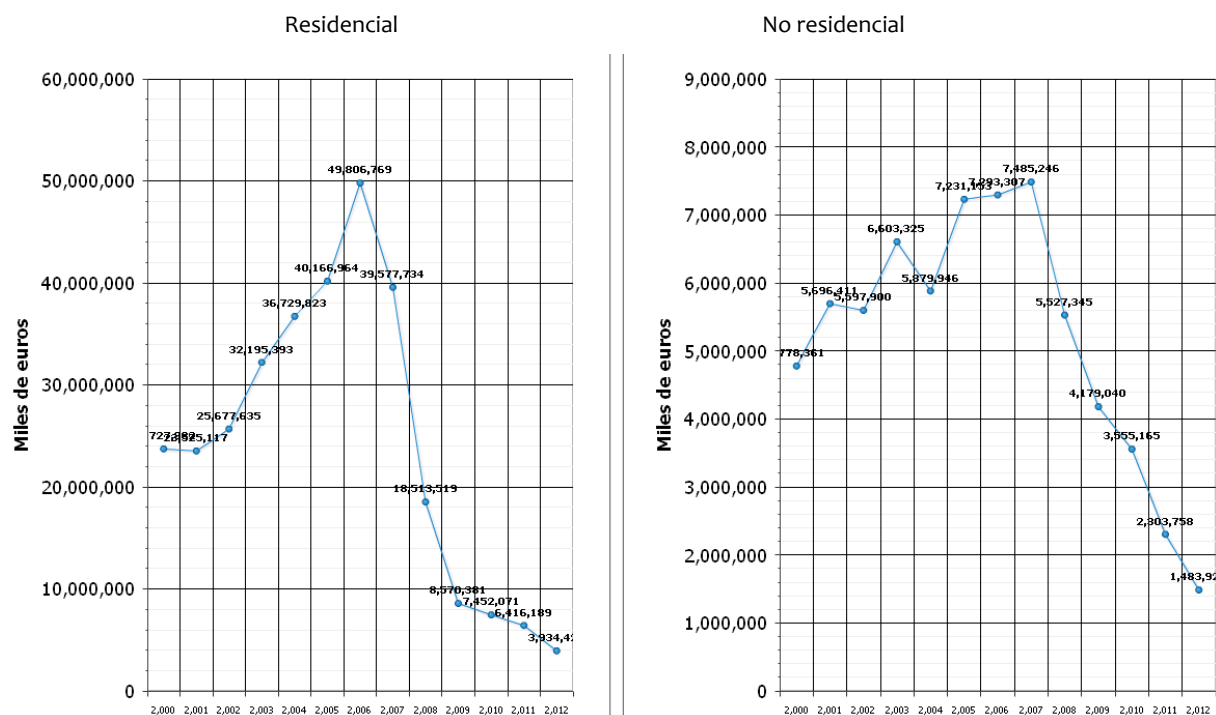
Como puede observarse en la Tabla y Gráfico 1.7, en la que se distingue dentro del presupuesto para obra nueva entre construcciones residenciales y no residenciales, también se ha producido un mayor ajuste en la primera, pasando de representar la construcción residencial un **87,2 por ciento** de la obra nueva en 2006 a situarse en cifras próximas al **73 por ciento**, en 2011 y 2012.

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

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

Fuente: Ministerio de Fomento

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



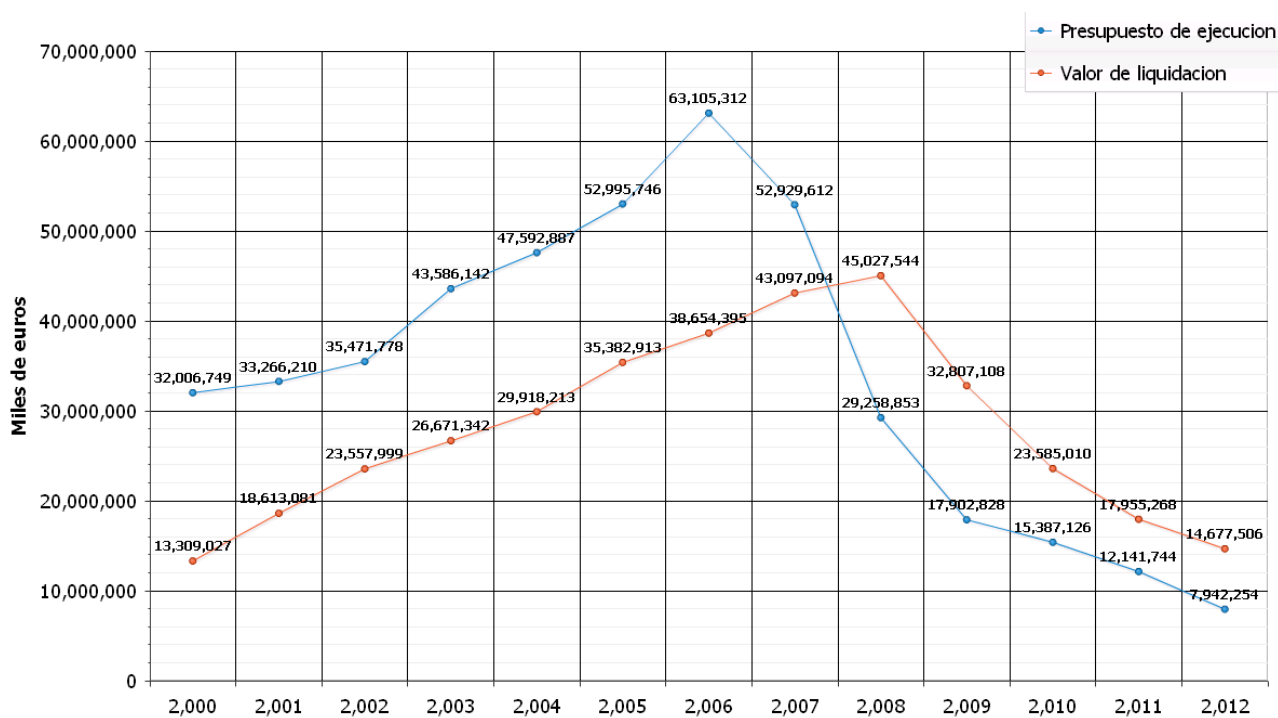
Fuente: Ministerio de Fomento

Finalmente, en la Tabla y Gráfico 1.8 se puede comparar la variación experimentada por el valor total presupuestado al inicio de las obras y el valor de liquidación de las obras terminadas en cada año. Conviene señalar que estas cifras no son directamente comparables ya que las liquidaciones de final de obra incluyen gastos generales, financieros y el IVA, además de las desviaciones de gasto que se hayan producido durante las obras. En todo caso, resulta significativa la reducción más acentuada del presupuesto de ejecución material que en 2012 alcanzó un valor de **7.942 millones de euros**, lo que representa menos de un **13%** de la cifra registrada en 2006, de **63.105 millones de euros**.

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

	Presupuesto ejecución material (PEM)	Valor de liquidación (VL)	Variación anual % PEM	Variación anual % VL
2000	32.006.749	13.309.027		
2001	33.266.210	18.613.081	3,9	7,5
2002	35.471.778	23.557.999	6,6	26,6
2003	43.586.142	26.671.342	22,9	13,2
2004	47.592.867	29.918.213	9,2	12,2
2005	52.995.746	35.382.913	11,4	18,3
2006	63.105.312	38.654.395	19,1	9,2
2007	52.929.612	43.097.094	-16,1	11,5
2008	29.258.853	45.027.544	-44,7	4,5
2009	17.902.828	32.807.108	-38,8	-27,1
2010	15.387.126	23.585.010	-14,1	-28,1
2011	12.141.744	17.955.268	-21,1	-23,9
2012	7.942.254	14.677.506	-34,6	-18,3

Fuente: Ministerio de Fomento

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

Fuente: Ministerio de Fomento

2. MERCADO DE LA VIVIENDA. PRECIOS Y TRANSACCIONES

El precio medio de la vivienda.

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

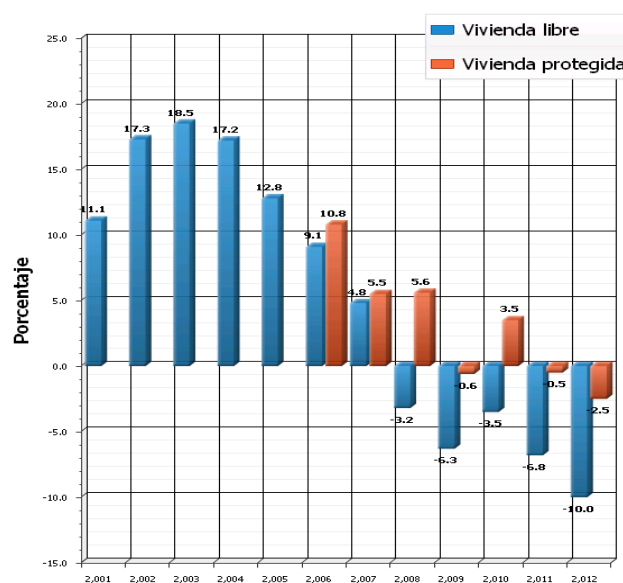
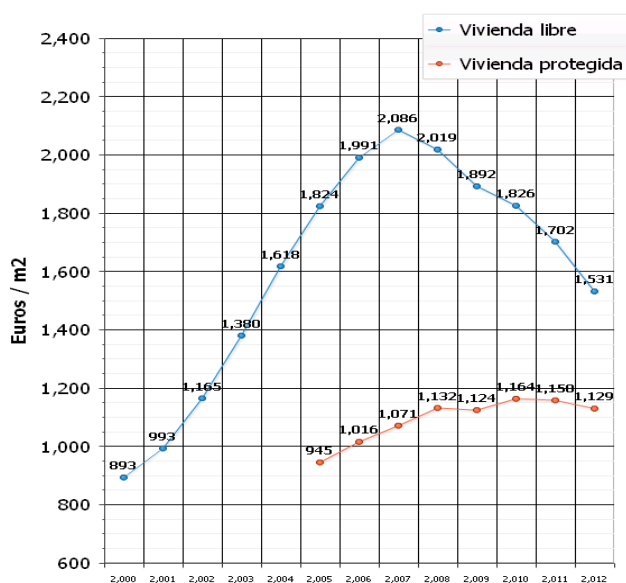
De acuerdo con la Tabla y Gráficos 2.1, en la que se recoge tanto la evolución de los precios medios de la vivienda libre y protegida, como la relación entre ambos, el fuerte incremento de precios registrado en el periodo 2000-2007, en el que se pasó de un precio medio de la vivienda libre de **893 euros** en 2000 a alcanzar en el año 2007 un precio medio de **2.086 euros**, es decir, **se multiplicó por 2,3** el precio de la vivienda, contrasta con la caída de precios de los años 2007-2012, habiéndose alcanzado en este último año un precio medio de la vivienda libre de **1.531 euros**, perdiendo un 27% y quedando muy próximo al registrado en el año 2003. En cuanto a la relación con el precio medio de la vivienda protegida, se observa como ha pasado de representar aproximadamente la mitad del precio medio de la vivienda libre en el año 2006 a situarse en el entorno del **74%** en el año 2012. Por último, en el Gráfico 2.1.b se aprecia la variación anual experimentada, con valores máximos en los años 2002-2004, con porcentajes de variación del precio de la vivienda libre por encima del **17%** y con un valor mínimo en el año 2012, en el que se registró una reducción anual del **10%**.

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

	V Libre	V Protegida	Relación precios VL/VP	Var. anual VL (%)	Var. anual VP (%)
2000	893,3				
2001	992,7			11,1	
2002	1.164,6			17,3	
2003	1.380,3			18,5	
2004	1.618,0			17,2	
2005	1.824,3	945,0	1,93	12,8	
2006	1.990,5	1.015,7	1,96	9,1	10,8
2007	2.085,5	1.071,1	1,95	4,8	5,5
2008	2.018,5	1.131,6	1,78	-3,2	5,6
2009	1.892,3	1.124,3	1,68	-6,3	-0,6
2010	1.825,5	1.163,5	1,57	-3,5	3,5
2011	1.701,8	1.158,2	1,47	-6,8	-0,5
2012	1.531,2	1.129,3	1,36	-10,0	-2,5

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

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



Fuente: Ministerio de Fomento

Por su parte, en la Tabla y Gráficos 2.2, en el que se distingue entre el precio de la vivienda nueva y usada, se observa que tanto el incremento de precios experimentado como la posterior caída han sido más acusados en el caso de la vivienda usada, que llegó a tener un precio medio superior al de la vivienda libre en los años 2005-2007, con un máximo en este último año de **2.086 euros/m²**, habiendo registrado en el año 2012 un precio medio de **1.515 euros/m²**, por debajo del precio medio alcanzado ese mismo año por la vivienda libre nueva, **1.588 euros/m²**.

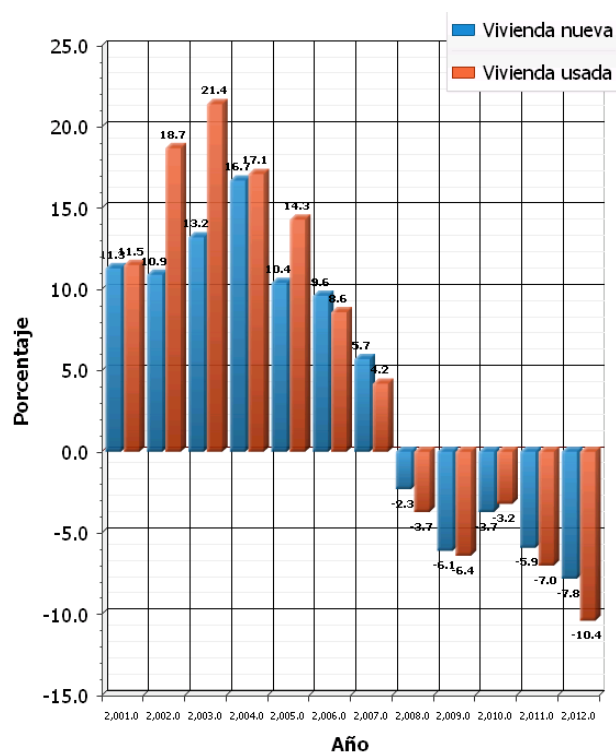
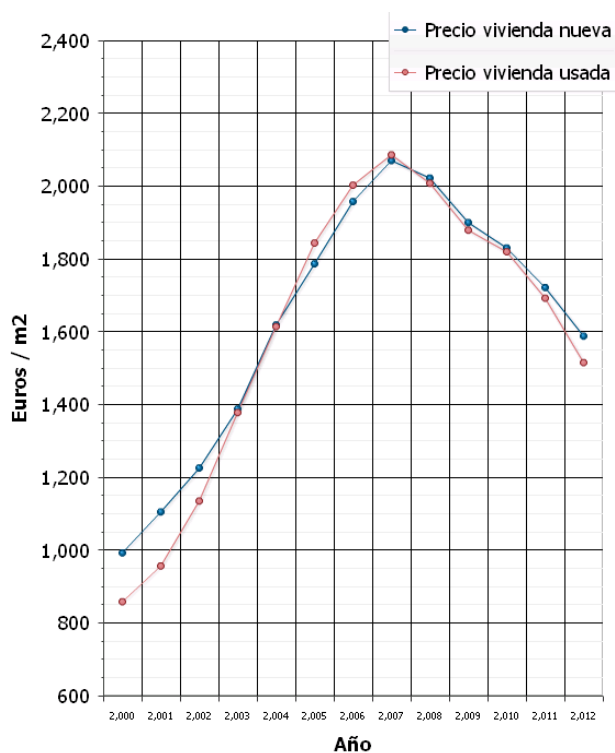
Tabla 2.2. Precio de la vivienda: total nacional general, nueva y usada (€/m²)

	Precio general	Variación anual (%)	Precio V Nueva	Variación anual (%) V Nueva	Precio V Usada	Variación anual (%) V Usada
2000	893,3		992,0		857,8	
2001	992,7	11,1	1.104,4	11,3	956,3	11,5
2002	1.164,6	17,3	1.225,1	10,9	1.134,7	18,7
2003	1.380,3	18,5	1.387,1	13,2	1.377,6	21,4
2004	1.618,0	17,2	1.618,6	16,7	1.613,7	17,1
2005	1.824,3	12,8	1.786,2	10,4	1.843,7	14,3
2006	1.990,5	9,1	1.957,5	9,6	2.002,6	8,6
2007	2.085,5	4,8	2.069,9	5,7	2.085,9	4,2
2008	2.018,5	-3,2	2.022,0	-2,3	2.007,7	-3,7
2009	1.892,3	-6,3	1.899,6	-6,1	1.878,7	-6,4
2010	1.825,5	-3,5	1.829,9	-3,7	1.819,5	-3,2
2011	1.701,8	-6,8	1.721,1	-5,9	1.691,8	-7,0
2012	1.531,2	-10,0	1.587,7	-7,8	1.515,2	-10,4

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

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

Gráfico 2.2.b. Variación interanual del precio de la vivienda: total nacional general, nueva y usada (%)

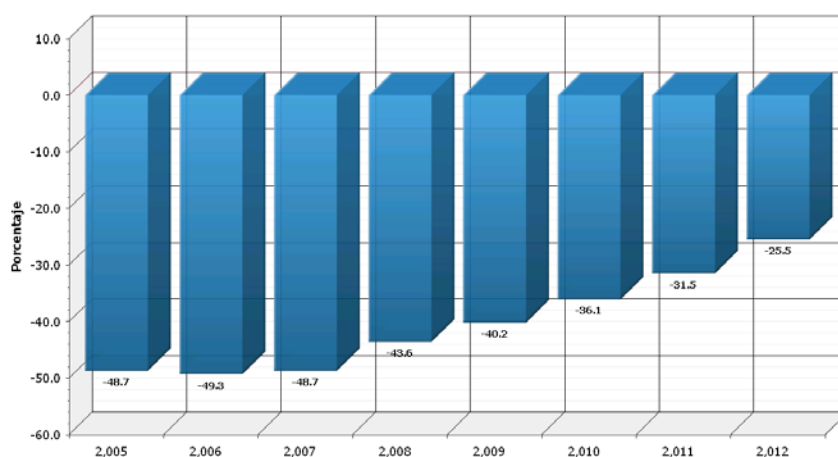


Fuente: Ministerio de Fomento

Respecto a la relación existente entre los precios medios de la vivienda protegida y la vivienda libre usada, como se observa en la Tabla y Gráfico 2.3, se puede contrastar lo ya indicado anteriormente: la significativa reducción de las diferencias entre ambos a nivel nacional, pasando de representar un **-49,3%** en 2006 a un **-25,5%** en el año 2012. Los datos están tomados del cuarto trimestre de 2012. Además, si el análisis se realiza a escala de comunidad autónoma, ya que a escala provincial no existen datos suficientes, tal como se recoge en el Mapa 2.3, se observa que existen dos comunidades en las que el precio medio de la vivienda protegida en 2012 es algo superior al precio medio de la vivienda libre usada, y son Castilla-La Mancha y Valencia. Destacan también, con una relación inferior a la media, el País Vasco con -53,4%, Cantabria con -31,4% y Madrid con un precio de la vivienda protegida inferior en un -29,6% al precio de la vivienda libre usada.

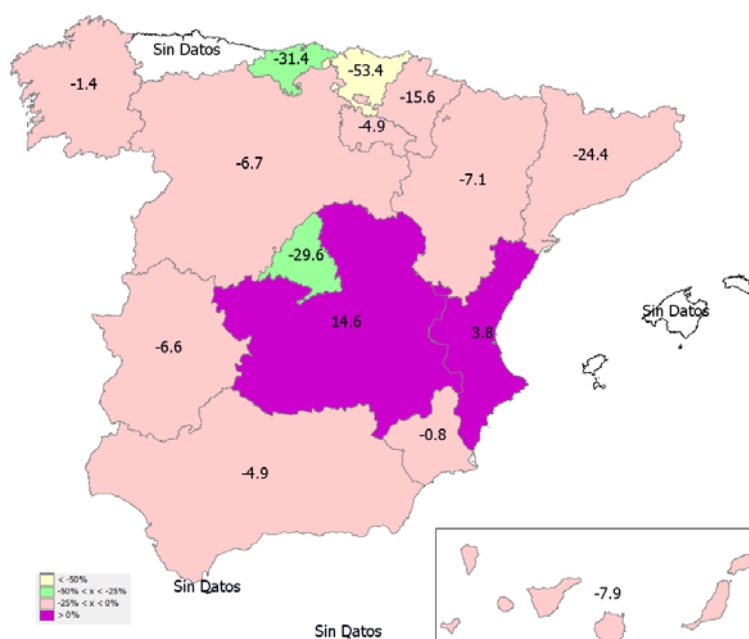
Tabla y Gráfico 2.3. Relación entre los precios medios de la vivienda protegida (VP) y la vivienda libre usada (VLU): total nacional.

	% VP/VLU
2005	-48,7
2006	-49,3
2007	-48,7
2008	-43,6
2009	-40,2
2010	-36,0
2011	-31,6
2012	-25,5



Fuente: Ministerio de Fomento

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



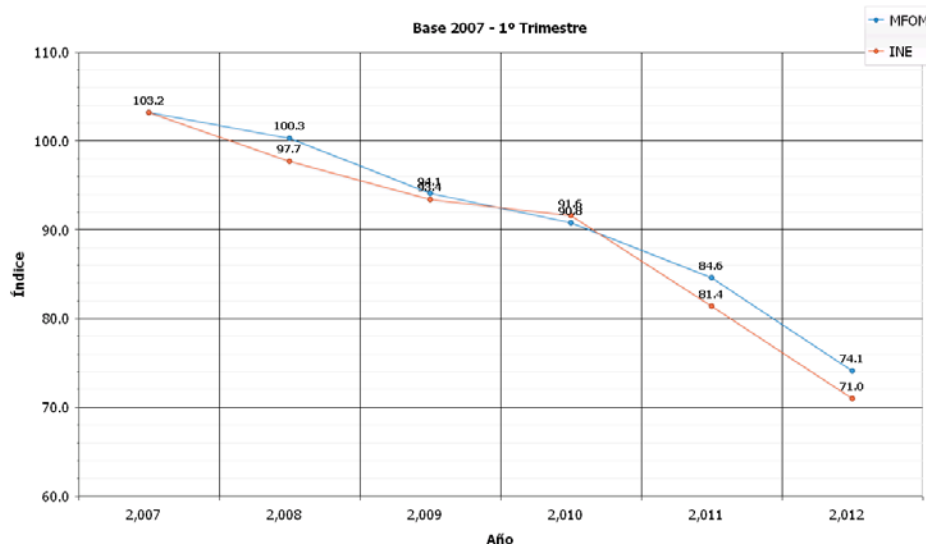
Fuente: Ministerio de Fomento

En la tabla y gráfico 2.4 se puede observar que los índices del precio de la vivienda, con base 100 en el primer trimestre de 2007, tienen un desarrollo muy parecido en las dos fuentes conocidas, con reducciones entre el 26 y 29%, en seis años.

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

	MF	INE
2007	103,2	103,2
2008	100,3	97,7
2009	94,1	93,4
2010	90,8	91,6
2011	84,6	81,4
2012	74,1	71,0

Fuente: INE y Ministerio de Fomento

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

Fuente: INE y Ministerio de Fomento

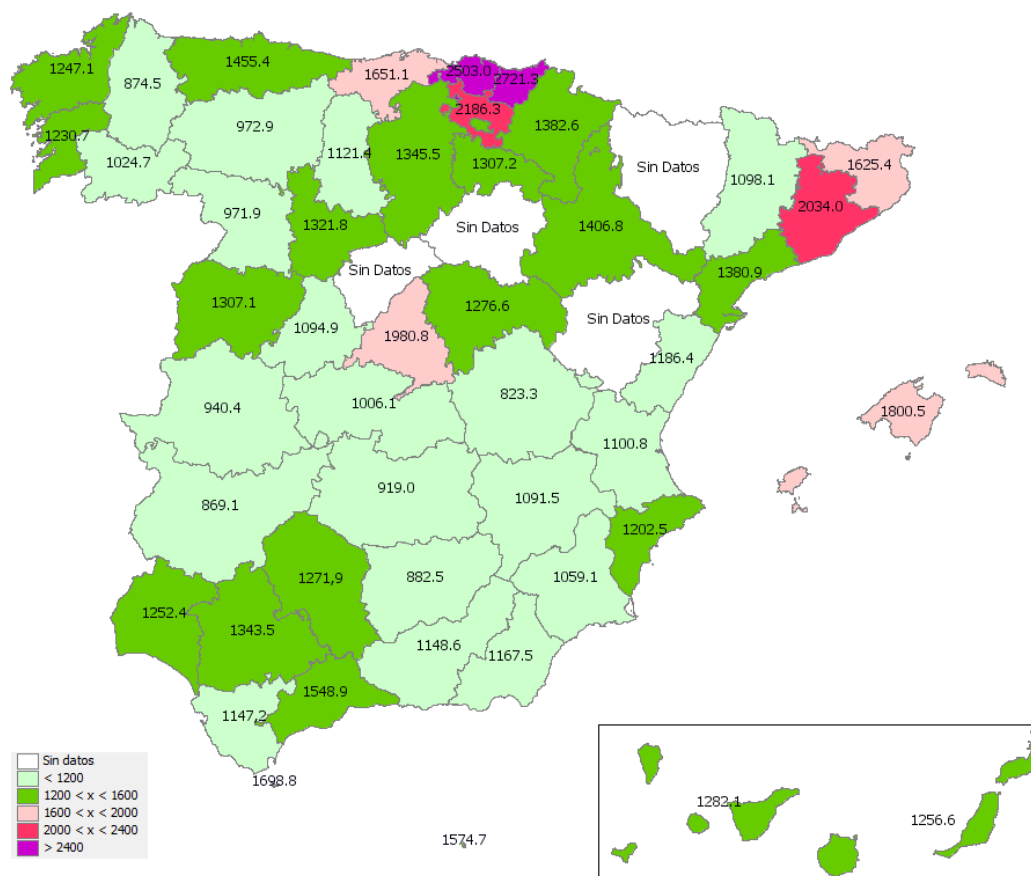
En la tabla y mapa 2.5 se muestra el precio general de la vivienda libre por provincias, destacando los valores máximos de las tres provincias vascas y Barcelona, y a continuación Madrid, Baleares, Cantabria y Girona .

Tabla 2.5. Precio general provincial de vivienda libre. Datos del 4T de 2012 (€/m²)

provincia	2012	provincia	2012	provincia	2012
Andalucía		Castilla y León		Valencia	
Almería	1.167,5	Ávila	1.094,9	Alicante/Alacant	1.202,5
Cádiz	1.447,2	Burgos	1.345,5	Castellón/Castelló	1.186,4
Córdoba	1.271,9	León	972,9	Valencia/València	1.100,8
Granada	1.148,6	Palencia	1.121,4	Extremadura	
Huelva	1.252,4	Salamanca	1.307,1	Badajoz	869,1
Jaén	882,5	Segovia	n.r	Cáceres	940,4
Málaga	1.548,9	Soria	n.r	Galicia	
Sevilla	1.343,5	Valladolid	1.321,8	Coruña (A)	1.247,1
Aragón		Zamora	971,9	Lugo	874,5
Huesca	n.r	Castilla La Mancha		Ourense	1.024,7
Teruel	n.r	Albacete	1.091,5	Pontevedra	1.230,7
Zaragoza	1.406,8	Ciudad Real	919,0	Madrid (Comunidad de)	1.980,8
Asturias (Principado de)	1.455,4	Cuenca	823,3	Murcia (Región de)	1.059,1
Balears (Illes)	1.800,5	Guadalajara	1.276,6	Navarra (Com. Foral de)	1.382,6
Canarias		Toledo	1.006,1	País Vasco	
Palmas (Las)	1.256,6	Cataluña		Araba/Alava	2.186,3
Santa Cruz de Tenerife	1.282,1	Barcelona	2.034,0	Gipuzkoa	2.721,3
Cantabria	1.651,1	Girona	1.625,4	Bizkaia	2.503,0
		Lleida	1.098,1	Rioja (La)	1.307,2
		Tarragona	1.380,9	Ceuta	1.698,8
				Melilla	1.574,7

Fuente Ministerio de Fomento

Mapa 2.5. Precio general provincial de vivienda libre. Datos del 4T de 2012 (€/m²)



Fuente Ministerio de Fomento

Transacciones de vivienda registradas y escrituradas.

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

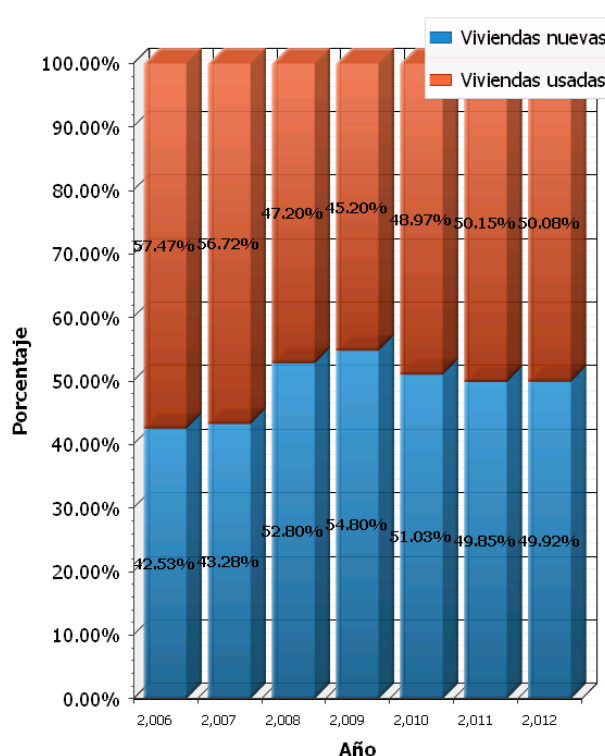
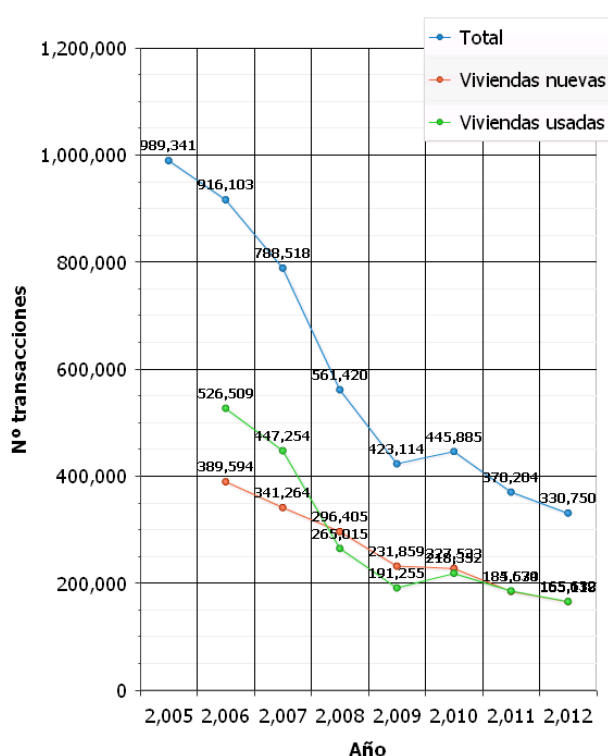
De acuerdo con ello, como puede observarse en la Tabla y Gráfico 2.6 en la que se recogen el número de transacciones registradas distinguiendo entre vivienda nueva y usada, el descenso del número de transacciones de los últimos años ha sido más acusado en el caso de la vivienda usada, que ha pasado de **526.509 transacciones** en 2006, que representaba un 1,4 de las transacciones de vivienda nueva, a reducirse a las **165.632 transacciones** registradas en el año 2012 igualándose prácticamente con la cifra de transacciones de vivienda nueva.

Tabla 2.6. Transacciones registradas de vivienda.

	Total	Viv Nueva	Viv Usada	Relación U/N	Variación anual (%)
2005	989.341				
2006	916.103	389.594	526.509	1,35	-7,40
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

Fuente: Estadística registral inmobiliaria y elaboración propia.

Gráfico 2.6. Transacciones registradas de vivienda.



Fuente: Estadística registral inmobiliaria y Ministerio de Fomento.

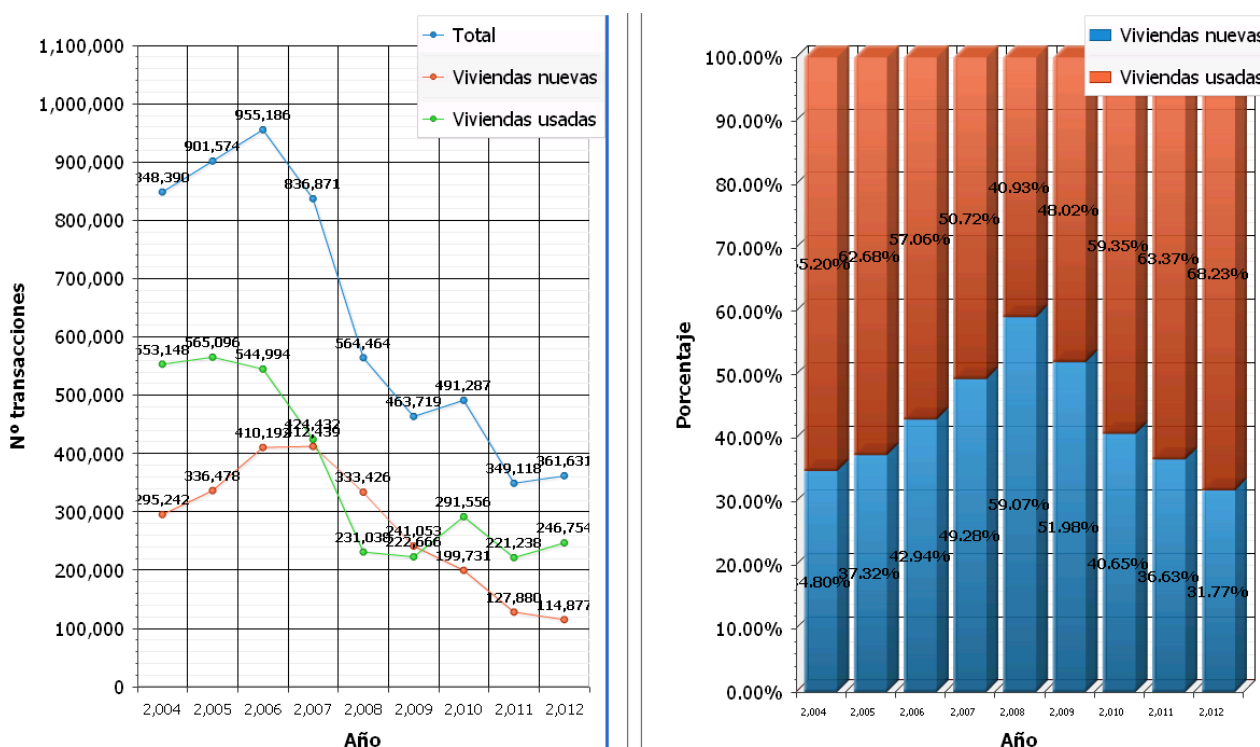
En cuanto a las transacciones escrituradas de vivienda, como se aprecia en la Tabla y Gráfico 2.7, han tenido una evolución similar, con un descenso mayor del número de transacciones escrituradas de vivienda usada en los años 2007, 2008 y 2009. El último año 2012 ha experimentado una ligera recuperación, con una variación anual del 3,6%. La relación entre vivienda usada y nueva que en el año 2004 duplicaba el número de usadas frente a las nuevas, igualándose en los años intermedios, para volver a duplicar el número de viviendas usadas transaccionadas al de nuevas en el año 2012. En cuanto a las variaciones anuales de las transacciones escrituradas, los años en los que se ha producido un mayor descenso son el 2008, con un **-32%** y el 2011, con un **-28,9%**. En el último año 2012 la variación anual ha sido positiva, del 3,6%

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	361.631	114.877	246.754	2,1	3,6

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia.

Gráfico 2.7. Transacciones escrituradas de vivienda.



Fuente: Ministerio de Fomento.

En la Tabla y Gráfico 2.8 se comparan las dos fuentes de transacciones comentadas con las tasaciones de vivienda, que si bien no tienen por qué desembocar en una compraventa sí son un indicador de la dinámica del mercado inmobiliario. En los años 2005 – 2012 se producen 4,9 millones de transacciones escrituradas, 4,8 millones registradas y 6,9 millones de tasaciones, es decir en periodos largos las dos

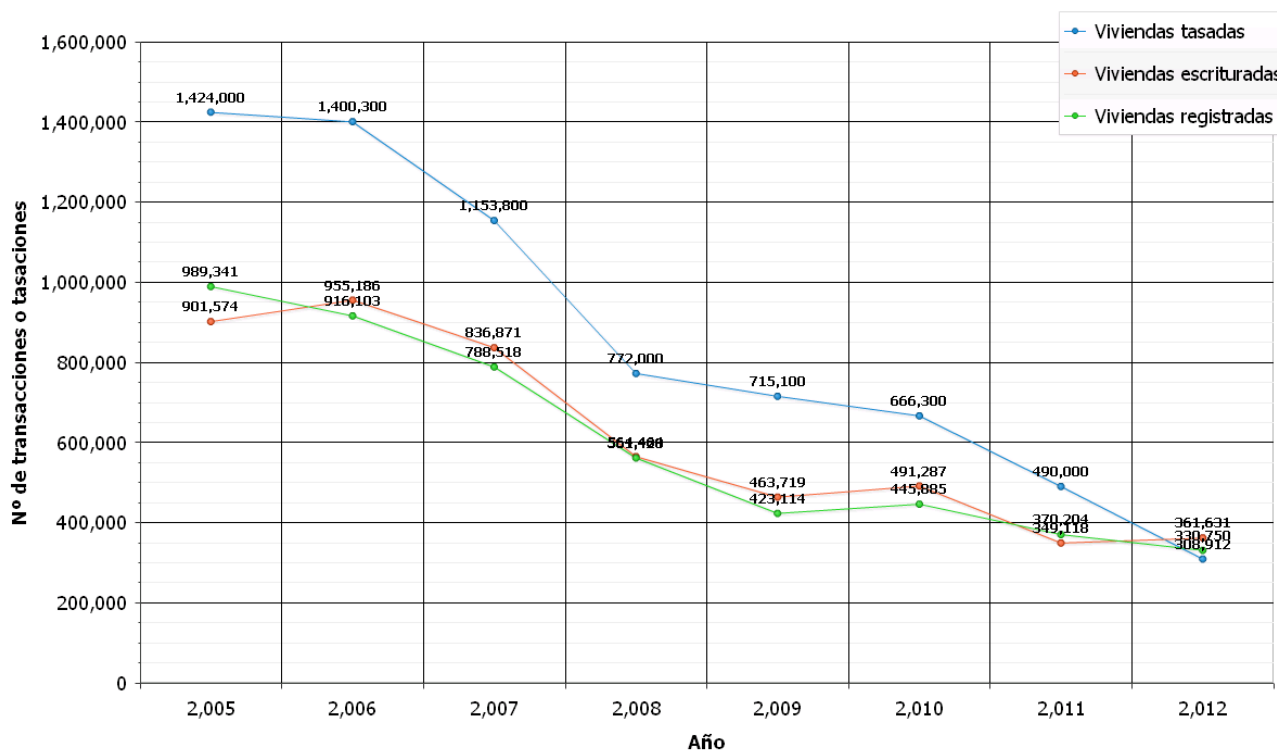
fuentes de transacciones confluyen y, por otro lado, alcanzan aproximadamente, el 70% de las tasaciones totales.

Tabla 2.8. Comparación de fuentes sobre transacciones y tasaciones.

	Transacciones Escrituradas	Transacciones Registradas	Tasaciones
2004	848.390		
2005	901.574	989.341	1.424.000
2006	955.186	916.103	1.400.300
2007	836.871	788.518	1.153.800
2008	564.464	561.420	772.000
2009	463.719	423.114	715.100
2010	491.287	445.885	666.300
2011	349.118	370.204	490.000
2012	361.631	330.750	308.912

Fuente: Estadística registral inmobiliaria y Ministerio de Fomento.

Gráfico 2.8. Comparación de fuentes sobre transacciones y tasaciones.



Fuente: Estadística registral inmobiliaria y Ministerio de Fomento.

Licitación de las Administraciones Públicas en construcción.

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

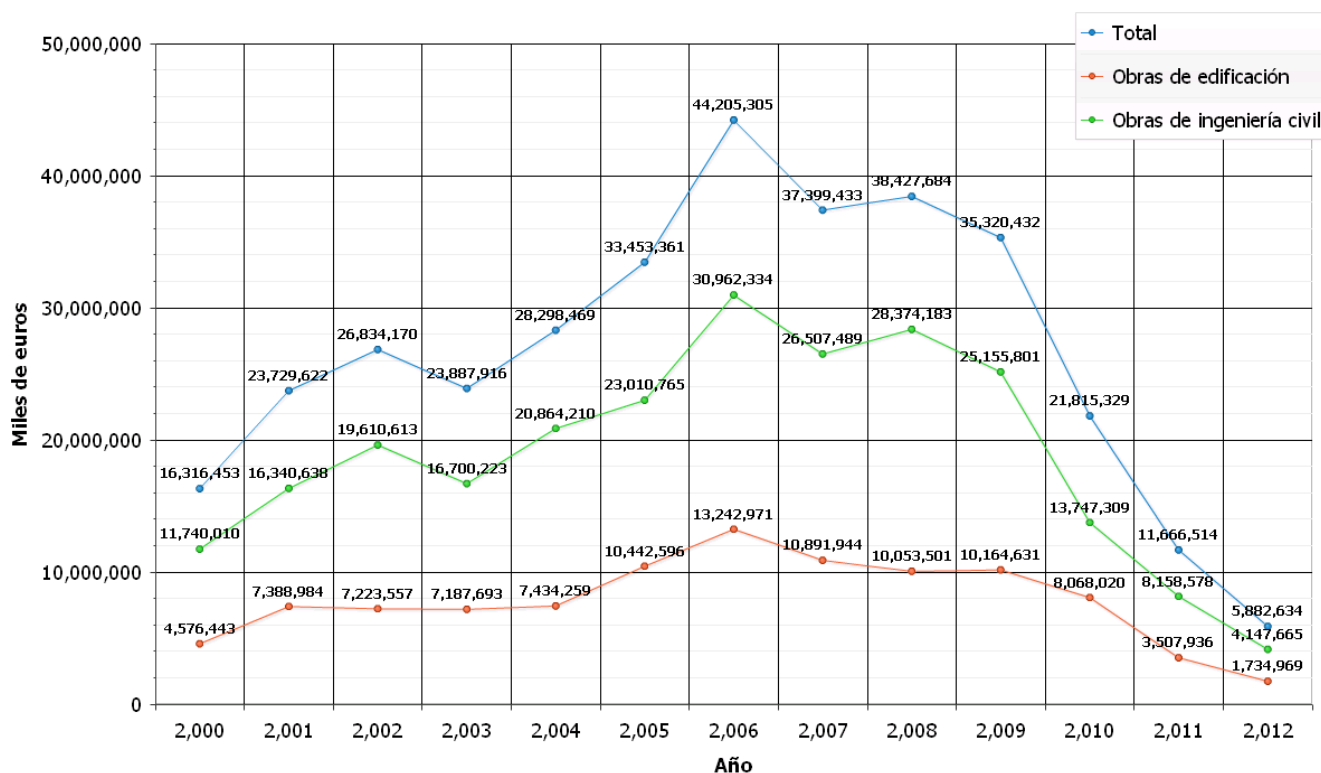
La licitación pública en construcción alcanzó su valor máximo en 2006 superando los 44.000 millones de euros manteniéndose en niveles altos hasta 2009 y cayendo bruscamente en los dos últimos años hasta los 5.882 millones de euros de 2012, lo que representa poco más del 13% del de 2006. La Ingeniería civil supone la parte más alta de la inversión pública, en el entorno del 70% del total de la construcción, manteniendo este porcentaje a lo largo de los años.

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

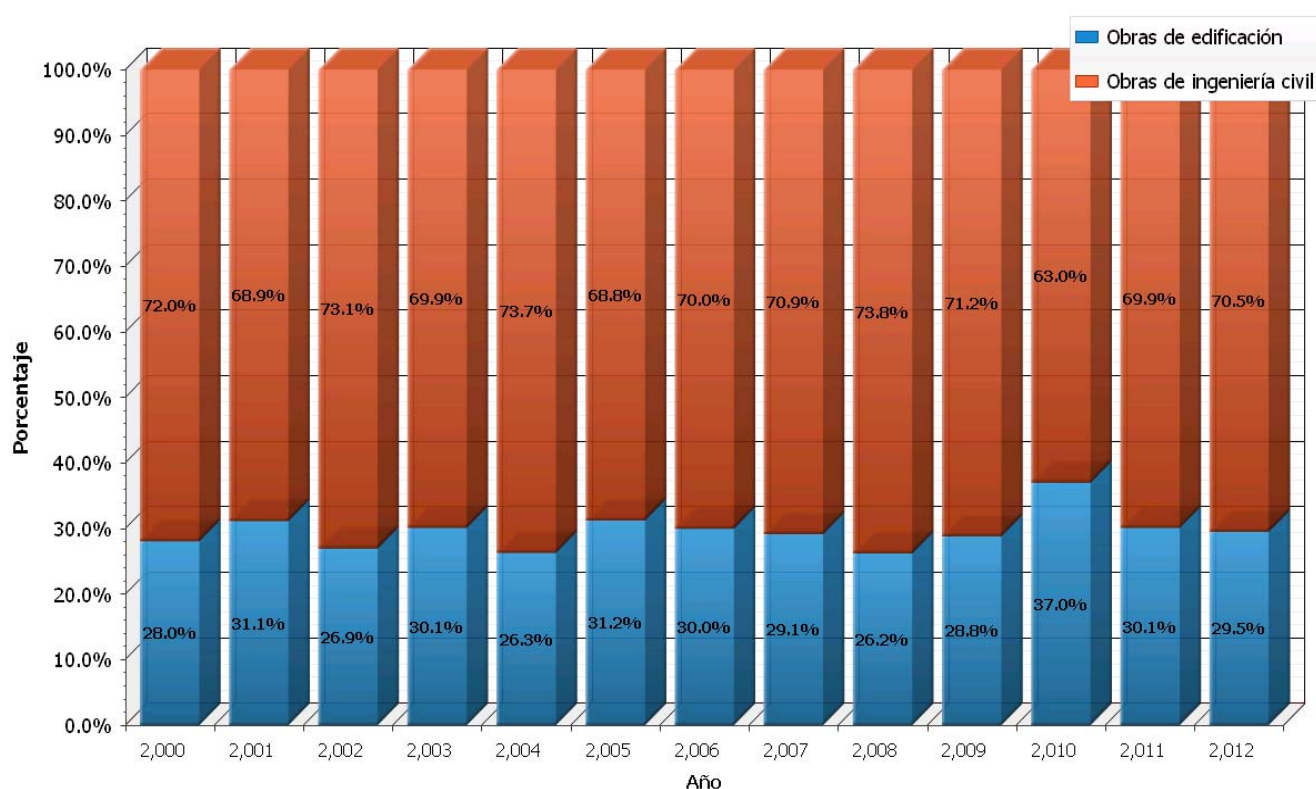
	Total Construcción	Edificación	%	Ingeniería civil	%
2000	16.316.453	4.576.443	28,0	11.740.010	72,0
2001	23.729.622	7.388.984	31,1	16.340.638	68,9
2002	26.834.170	7.223.557	26,9	19.610.613	73,1
2003	23.887.916	7.187.693	30,1	16.700.223	69,9
2004	28.298.468	7.434.259	26,3	20.864.210	73,7
2005	33.453.361	10.442.596	31,2	23.010.765	68,8
2006	44.205.305	13.242.971	30,0	30.962.334	70,0
2007	37.399.433	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	21.815.329	8.068.020	37,0	13.747.309	63,0
2011	11.666.515	3.507.936	30,1	8.158.578	69,9
2012	5.882.634	1.734.969	29,5	4.147.665	70,5

Fuente: Ministerio de Fomento

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



Fuente: Ministerio de Fomento

Gráfico 2.9.b Porcentaje de licitación de las Administraciones Públicas por tipo de obra (%).

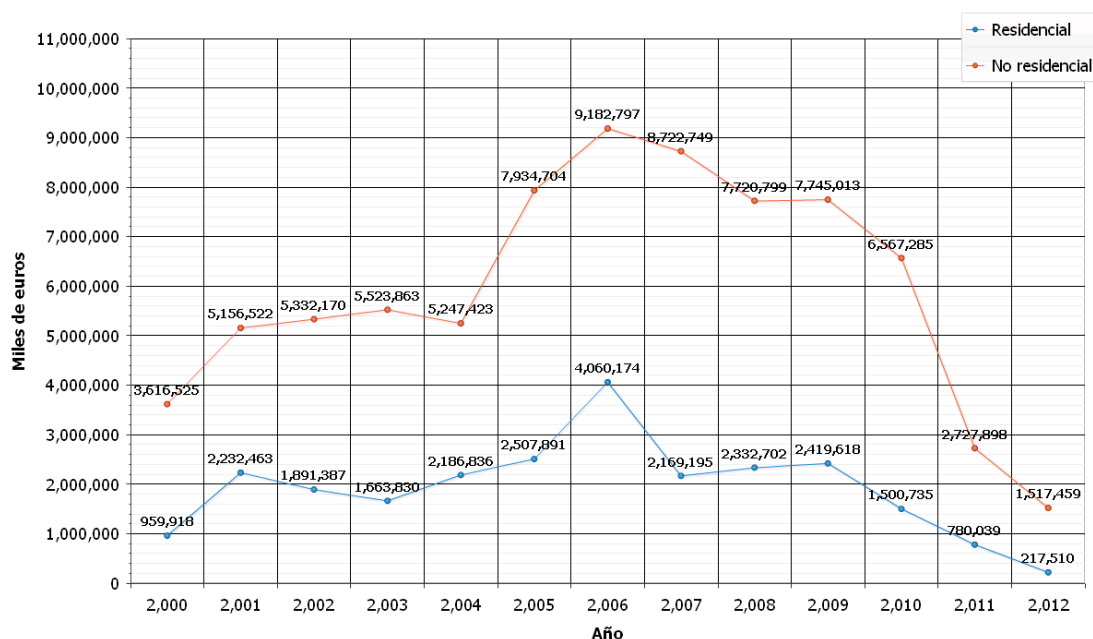
Fuente: Ministerio de Fomento

La licitación en edificación residencial que llegó a suponer el 30% del total de la inversión en edificación en el año 2006, representa ahora sólo el 12,5%. En 2006 por otra parte, supuso 4.060 millones de euros de un total de 13.243 millones de inversión, descendiendo en 2012 a 217 millones de euros de los 1.734 millones de euros de licitación pública en edificación, lo que supuso unas reducciones del 87 y 95% respectivamente.

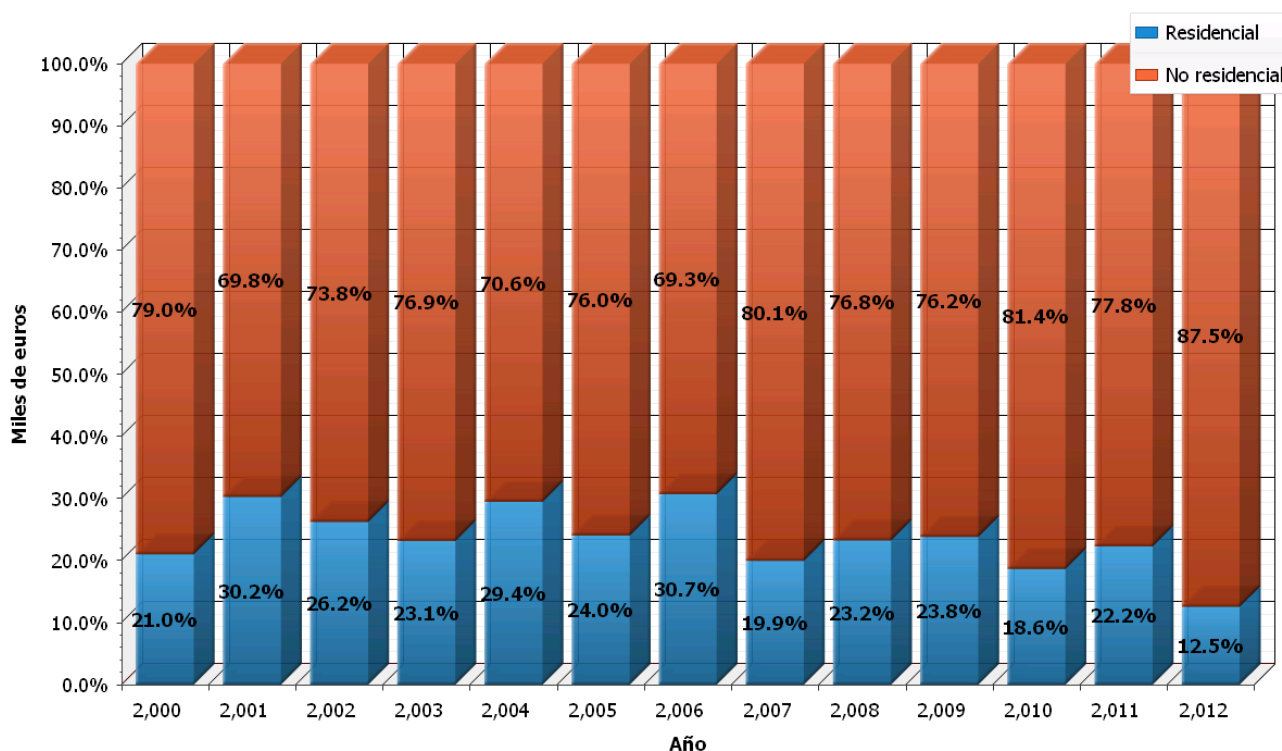
Tabla 2.10. Licitación oficial de las Administraciones Públicas en edificación (miles de euros)

	Total Edificación	Residencial	%	Viviendas familiares	Eatablec. Colectivos	No residencial
2000	4.576.443	959.918	21,0	320.488	639.430	3.616.525
2001	7.388.984	2.232.463	30,2	626.199	1.606.264	5.156.522
2002	7.223.557	1.891.387	26,2	650.565	1.240.822	5.332.170
2003	7.187.693	1.663.830	23,1	880.827	783.002	5.523.863
2004	7.434.259	2.186.836	29,4	876.364	1.310.472	5.247.423
2005	10.442.596	2.507.891	24,0	1.140.640	1.367.252	7.934.704
2006	13.242.971	4.060.174	30,7	1.791.219	2.268.955	9.182.797
2007	10.891.944	2.169.195	19,9	1.195.009	974.185	8.722.749
2008	10.053.501	2.332.702	23,2	1.333.591	999.111	7.720.799
2009	10.164.631	2.419.618	23,8	1.063.629	1.355.989	7.745.013
2010	8.068.020	1.500.735	18,6	665.126	835.609	6.567.285
2011	3.507.936	780.039	22,2	325.970	454.069	2.727.898
2012	1.734.969	217.510	12,5	121.883	95.627	1.517.459

Fuente: Ministerio de Fomento

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

Fuente: Ministerio de Fomento

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

Fuente: Ministerio de Fomento

La información por comunidades autónomas de la licitación oficial, comparando el volumen correspondiente al año 2008 y la del último año 2012, de se presenta en la Tabla, Gráficos y Mapas 2.11. En 2008 destacan en volumen de licitación, Cataluña con casi un 19% del total y Andalucía con un 16% seguidos de Madrid, Castilla-La Mancha, y Valencia. En 2012, con una reducción de un 83% de la licitación en el total nacional, pasando de 10.000 millones de euros a 1.734 millones de euros, vuelven a destacar las comunidades de Cataluña con un 19,5% del total, Andalucía con un 18,3% y País Vasco con un 15,9%, seguidas a continuación de Madrid y Navarra.

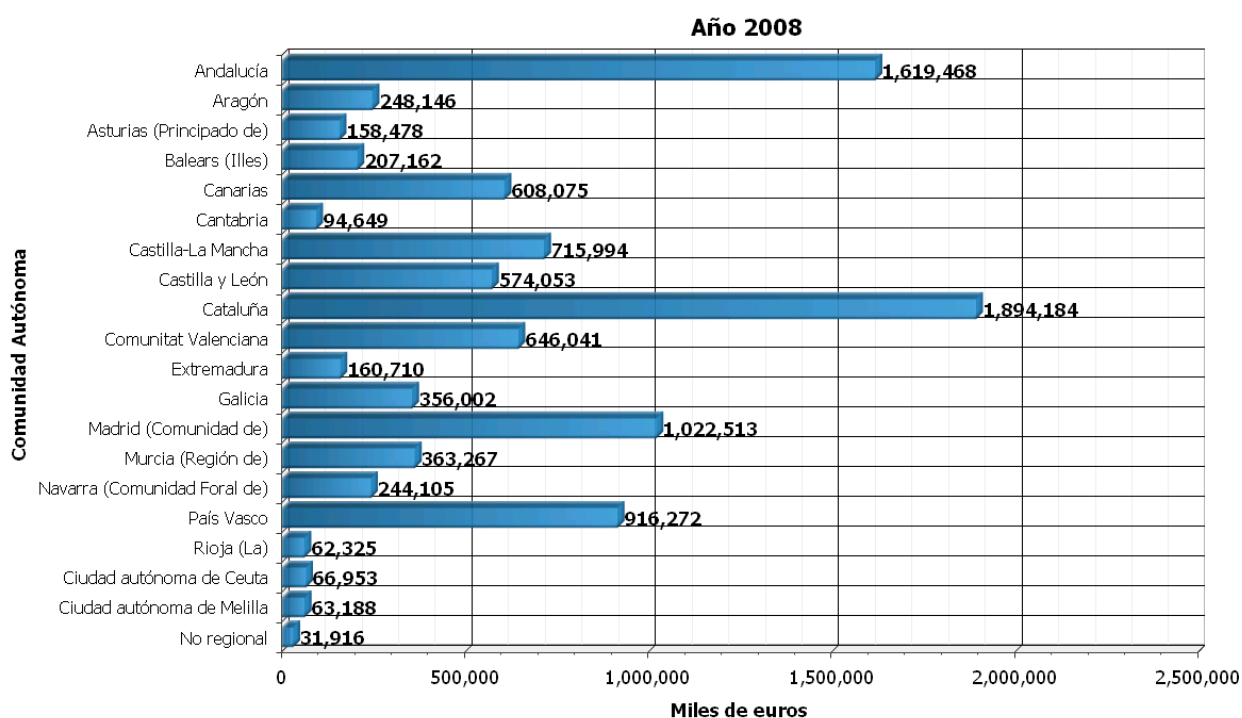
La distribución del volumen de licitación en edificación de 2012, por habitante, y con los datos del censo de 2011, se recoge en el Mapa 2.11.b, en el que destacan por encima de la media, la ciudad autónoma de Melilla con 225, seguido de Navarra con 214, País Vasco con 126, y La Rioja con una inversión de 117 euros por habitante.

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

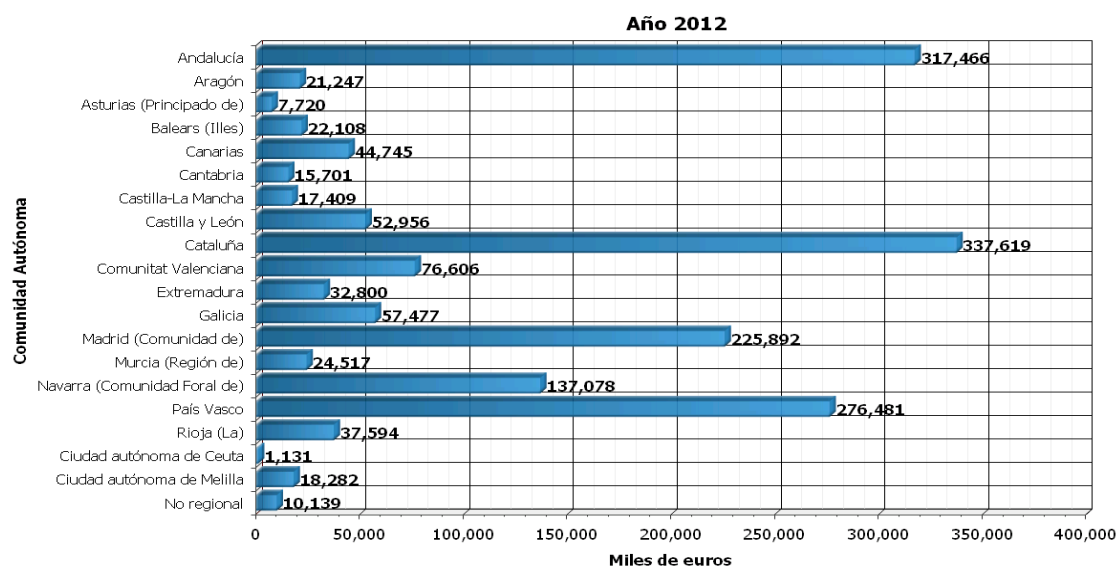
	2008	%	2012	%	habitantes 2011	€2012/habitante
Andalucía	1.619.468	16,1	317.466	18,3	8.371.270	37,92
Aragón	248.146	2,5	21.247	1,2	1.344.509	15,80
Asturias	158.478	1,6	7.720	0,4	1.075.183	7,18
Baleares	207.162	2,1	22.108	1,3	1.100.503	20,09
Canarias	608.075	6,0	44.745	2,6	2.082.655	21,48
Cantabria	94.649	0,9	15.701	0,9	592.542	26,50
Castilla-La Mancha	715.994	7,1	17.409	1,0	2.106.331	8,27
Castilla y León	574.053	5,7	52.956	3,1	2.540.188	20,85
Cataluña	1.894.184	18,8	337.619	19,5	7.519.843	44,90
Valencia	646.041	6,4	76.606	4,4	5.009.931	15,29
Extremadura	160.710	1,6	32.800	1,9	1.104.499	29,70
Galicia	356.002	3,5	57.477	3,3	2.772.928	20,73
Madrid	1.022.513	10,2	225.892	13,0	6.421.874	35,18
Murcia	363.267	3,6	24.517	1,4	1.462.128	16,77
Navarra	244.105	2,4	137.078	7,9	640.129	214,14
País Vasco	916.272	9,1	276.481	15,9	2.185.393	126,51
La Rioja	62.325	0,6	37.594	2,2	321.173	117,05
Ceuta	66.953	0,7	1.131	0,1	83.517	13,54
Melilla	63.188	0,6	18.282	1,1	81.323	224,81
No Regional	31.916	0,3	10.139	0,6		
TOTAL	10.053.501	100,0	1.734.968	100,0	46.815.919	37,06

Fuente: Ministerio de Fomento

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

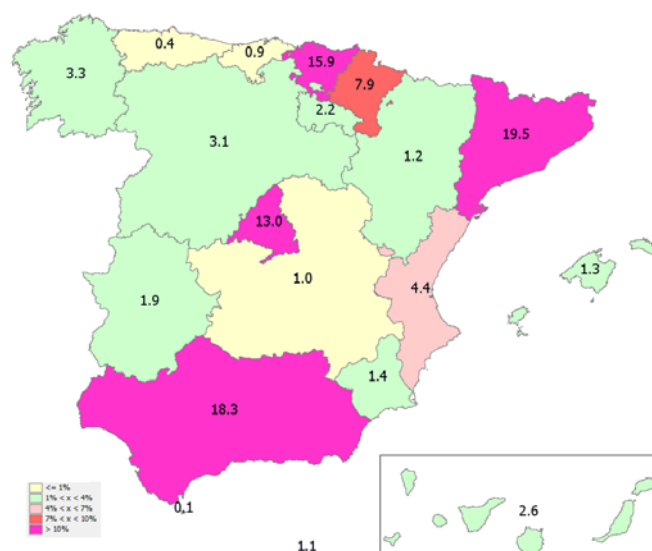


Fuente: Ministerio de Fomento



Fuente: Ministerio de Fomento

Mapa 2.11. a. Distribución volumen licitación pública en edificación en el año 2012 por CCAA. (%)



Fuente: Ministerio de Fomento

Mapa 2.11. b. Distribución de licitación pública en edificación en 2012 por habitante y CCAA. (€/hab)



Fuente: Ministerio de Fomento

Riqueza inmobiliaria de los hogares e inversión extranjera en inmuebles.

La Tabla y los Gráficos 2.12 presentan la inversión extranjera en inmuebles recogida por el Banco de España. El crecimiento rápido desde 1993 hasta el máximo de 2003 con más de 7.000 millones de euros supuso multiplicar por 13 estas inversiones. Desde el año 2000 hasta la fecha la inversión anual ha superado los 3.500 millones de euros con un repunte en 2012 hasta los 5.540 millones de euros.

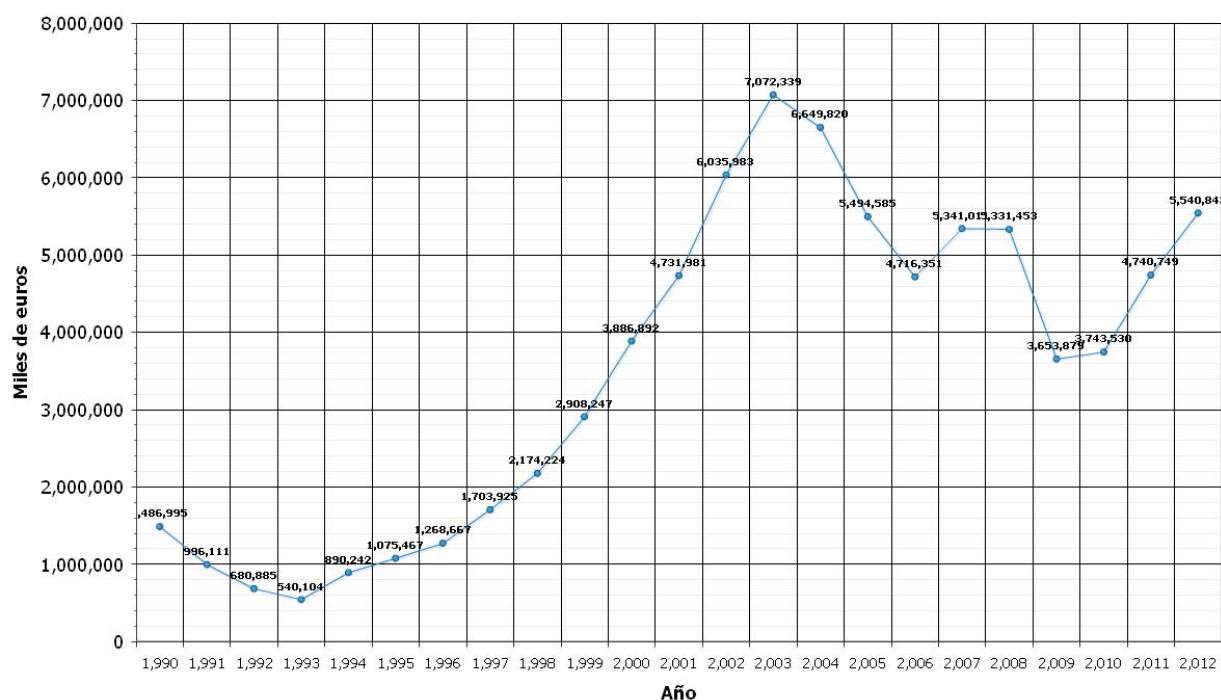
Tabla 2.12. Inversión extranjera en inmuebles (miles de €)

	Acumulado 12 meses.	Ratio sobre PIB
1990	1.486.995	0,48
1991	996.111	0,29
1992	680.885	0,18
1993	540.104	0,14
1994	890.242	0,22
1995	1.075.467	0,24
1996	1.268.667	0,27
1997	1.703.925	0,34
1998	2.174.224	0,40
1999	2.908.247	0,50
2000	3.886.892	0,62
2001	4.731.981	0,70
2002	6.035.983	0,83
2003	7.072.339	0,90
2004	6.649.820	0,79
2005	5.494.585	0,60
2006	4.716.351	0,48
2007	5.341.013	0,51
2008	5.331.453	0,49
2009	3.653.879	0,35
2010	3.743.530	0,36
2011	4.740.749	0,45
2012	5.540.843	0,53

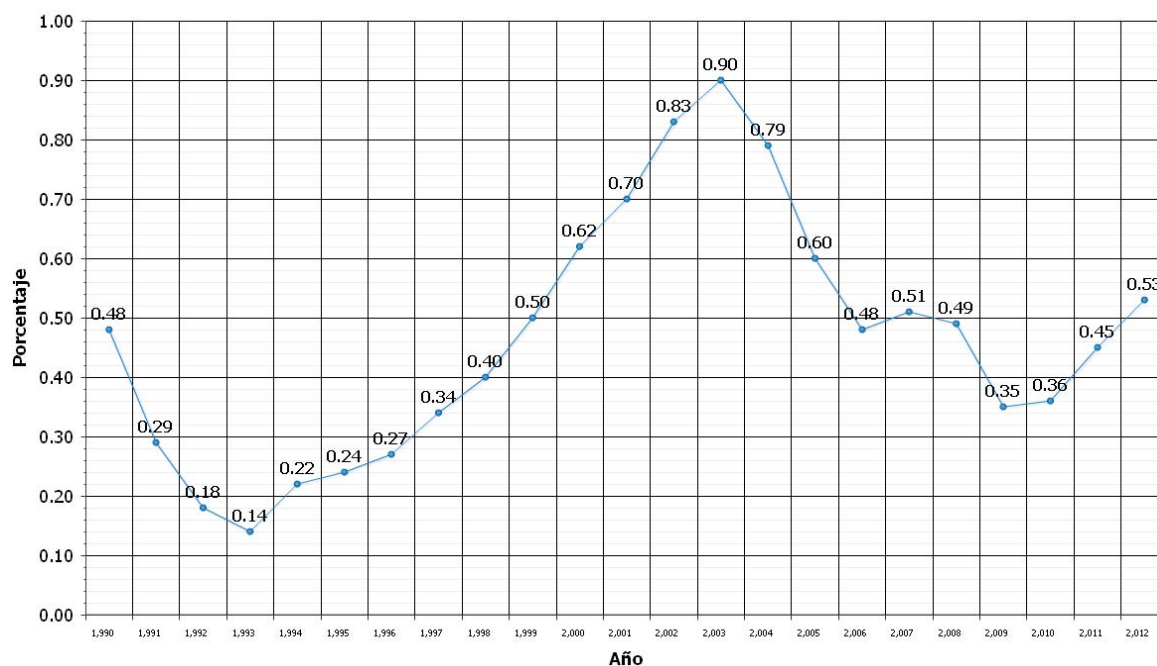
Nota: datos de diciembre de cada año

Fuente: Banco de España

Gráfico 2.12.a Inversión extranjera en inmuebles (miles de €)



Fuente: Banco de España

Gráfico 2.12.b Inversión extranjera en inmuebles. Ratio sobre PIB (%)

Fuente: Banco de España

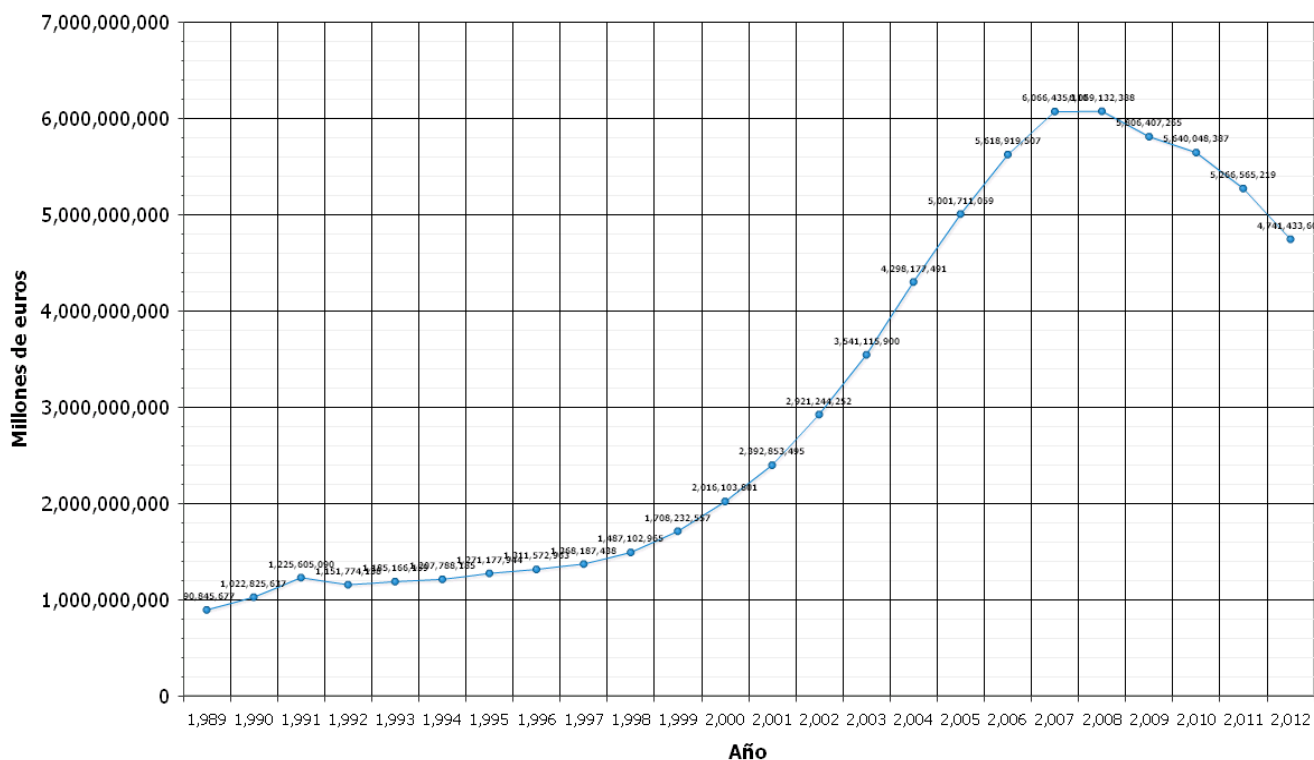
La riqueza inmobiliaria, estimada por el Banco de España, a partir de la estimación de la superficie del parque residencial y el precio medio de las viviendas, se presenta en la Tabla y Gráficos 2.13. El fuerte crecimiento del parque y de los precios inmobiliarios desde finales de los noventa, produce 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 Billones de euros en 2008, superando en más de cinco veces el PIB. En 2012 la valoración de la riqueza inmobiliaria se ha reducido un 22% desde el valor máximo, situándose en 4,741 Billones de euros.

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

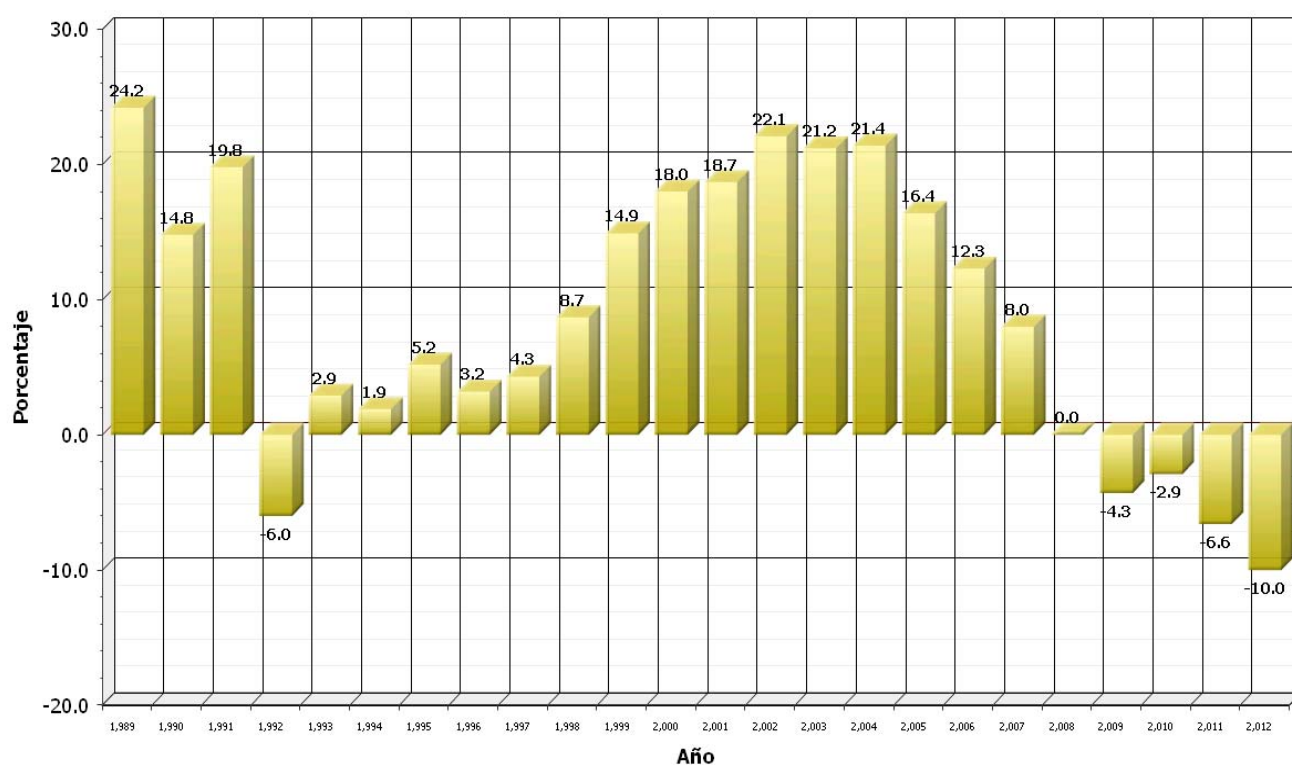
	Riqueza total de los hogares. Ratio sobre PIB	Riqueza inmobiliaria de los hogares. Ratio sobre PIB	Riqueza inmobiliaria de los hogares (Miles €)	Variación anual (%)	Riqueza financiera neta de los hogares. Ratio sobre PIB	Riqueza financiera neta de los hogares. (miles €)
1989	404	318	890.845.677	24,2	86	241.857.648
1990	405	327	1.022.825.637	14,8	78	242.942.976
1991	439	358	1.225.605.090	19,8	81	277.724.320
1992	393	312	1.151.774.138	-6,0	81	299.003.552
1993	402	310	1.185.166.159	2,9	91	347.777.856
1994	394	297	1.207.788.185	1,9	96	390.538.624
1995	385	284	1.271.177.944	5,2	101	450.468.864
1996	381	277	1.311.572.963	3,2	104	494.950.240
1997	385	272	1.368.187.438	4,3	114	572.655.872
1998	402	276	1.487.102.965	8,7	126	679.795.712
1999	421	295	1.708.232.557	14,9	126	732.946.688
2000	432	320	2.016.103.801	18,0	112	705.189.056
2001	458	352	2.392.853.495	18,7	107	724.613.632
2002	494	401	2.921.244.252	22,1	94	681.825.728
2003	550	452	3.541.115.900	21,2	98	765.900.544
2004	606	511	4.298.177.491	21,4	95	796.126.080
2005	646	550	5.001.711.059	16,4	96	870.628.672
2006	671	570	5.618.919.507	12,3	102	1.006.825.918
2007	668	576	6.066.435.110	8,0	93	984.494.318
2008	625	558	6.069.132.388	0,0	68	741.828.391
2009	631	554	5.806.407.265	-4,3	79	826.603.145
2010	613	538	5.640.048.387	-2,9	76	799.257.190
2011	567	495	5.266.565.219	-6,6	78	828.565.773
2012	535	452	4.741.433.605	-10,0	84	878.082.779

Nota: datos del mes de diciembre de cada año.

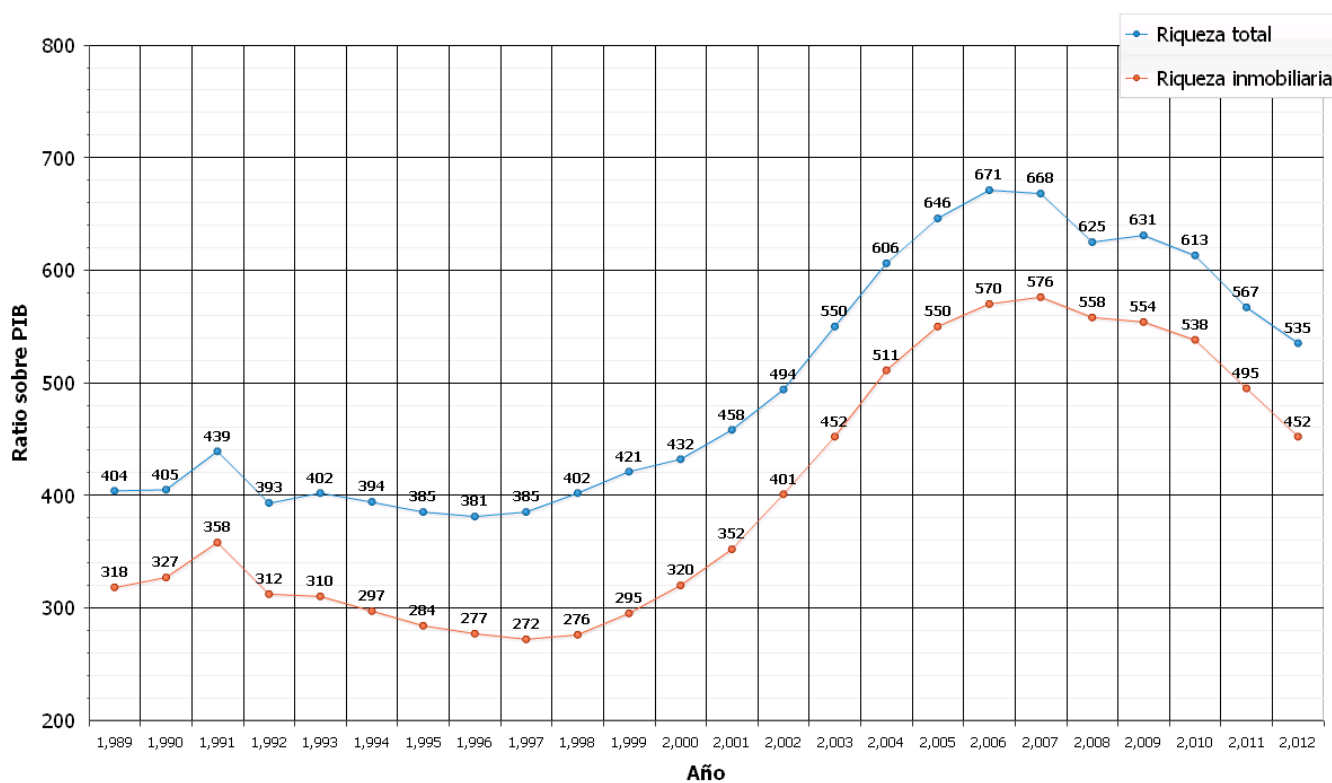
Fuente: Banco de España

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

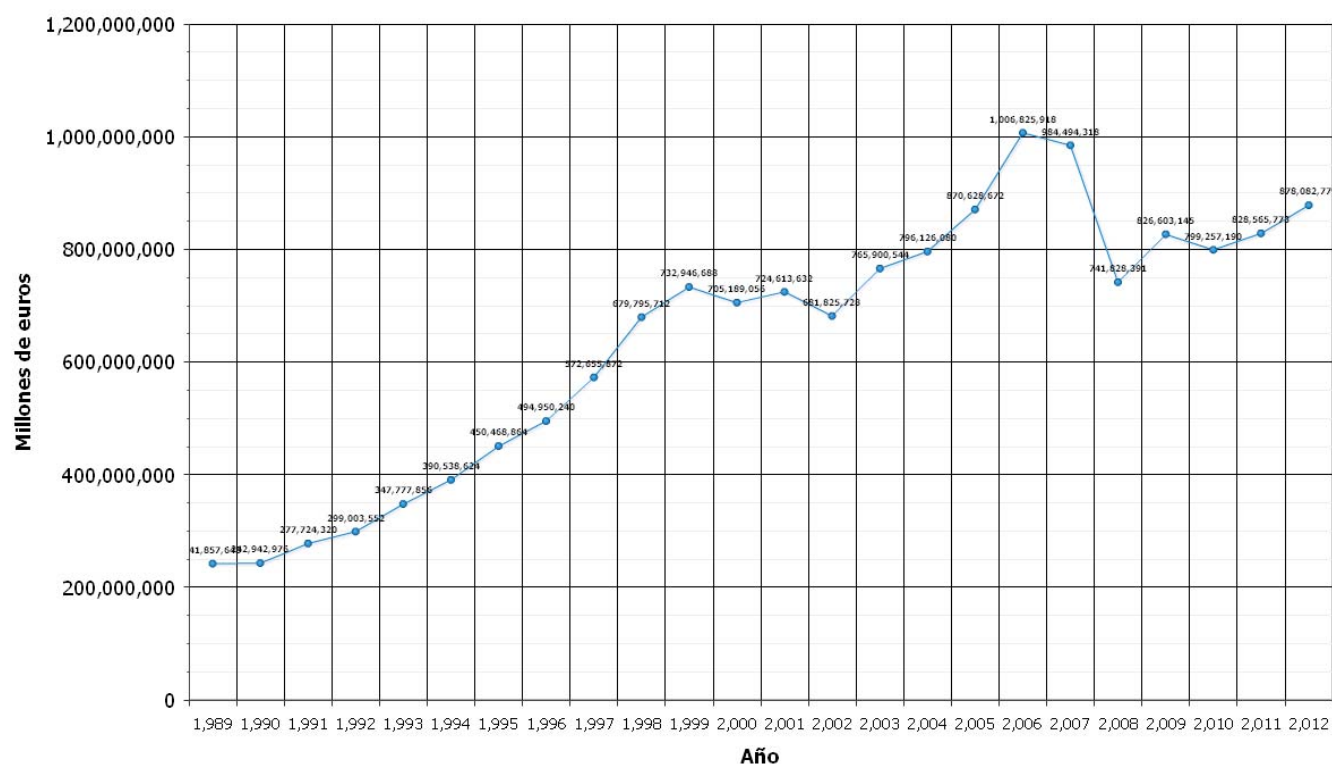
Fuente: Banco de España

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

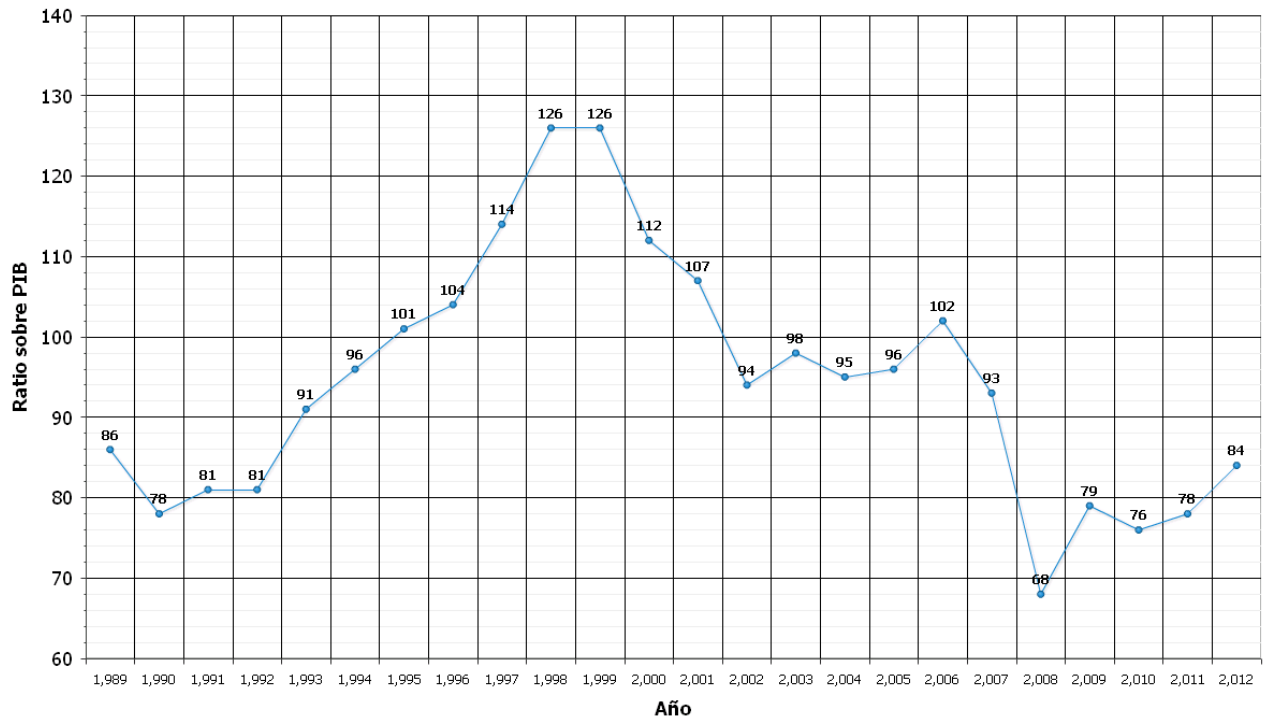
Fuente: Banco de España

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

Fuente: Banco de España

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

Fuente: Banco de España

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

Fuente: Banco de España

Stock de viviendas nuevas no vendidas.

El Ministerio de Fomento realizó la estimación del stock de vivienda nueva sin vender que se presenta en la Tabla y Gráficos 2.14. El stock se acumuló rápidamente entre 2005 y 2008 con tasas de crecimiento del 40-50%, para estabilizarse en el año 2009 y 2010 y comenzar a descender en 2011, disminuyendo en casi 11,500 viviendas (-1,7%), situándose en 676.038 viviendas.

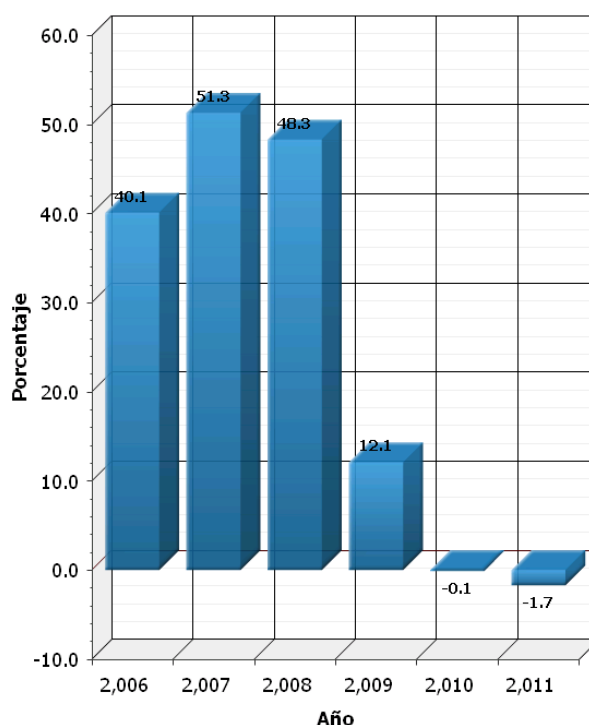
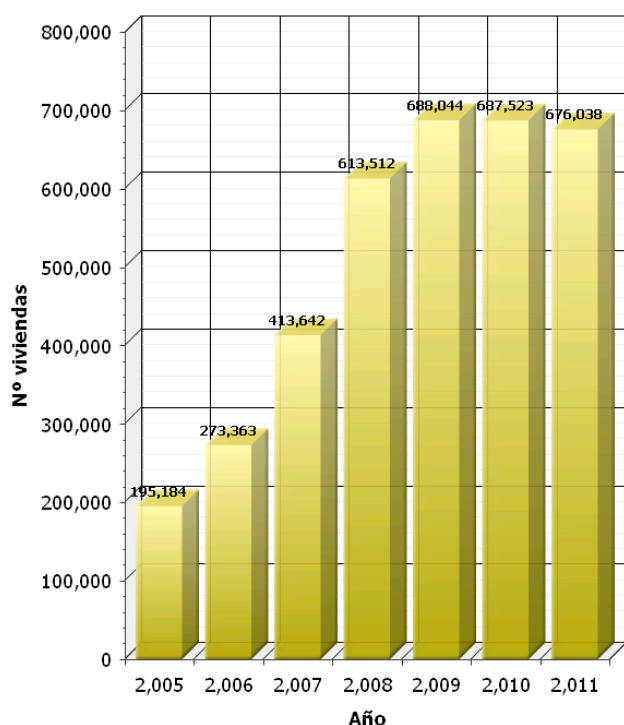
Tabla 2.14. Stock de vivienda nueva sin vender

	Acumulado (Uds)	Variación anual (Uds)	Variación anual (%)
2005	195.184		
2006	273.363	78.179	40,1
2007	413.642	140.279	51,3
2008	613.512	199.870	48,3
2009	688.044	74.532	12,1
2010	687.523	-521	-0,1
2011	676.038	-11.485	-1,7
2012			

Fuente: Ministerio de Fomento

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

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



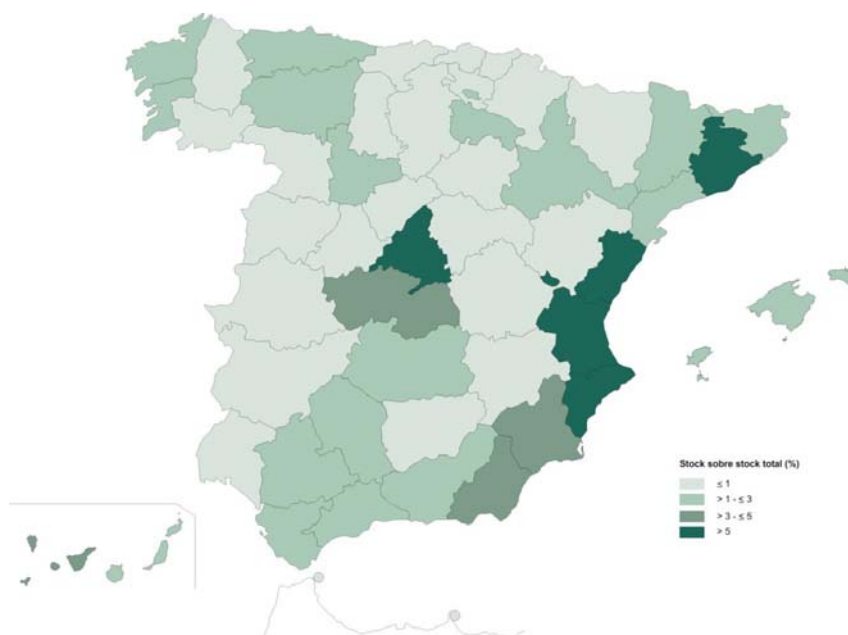
Fuente: Ministerio de Fomento

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

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

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

Provincia	%
Barcelona	8,89
Castellón/Castelló	8,03
Alicante/Alacant	7,30
Madrid (Comunidad de)	6,72
Valencia/València	5,28
Murcia (Región de)	4,44
Toledo	3,90
Almería	3,73
Santa Cruz de Tenerife	3,55
Málaga	2,81

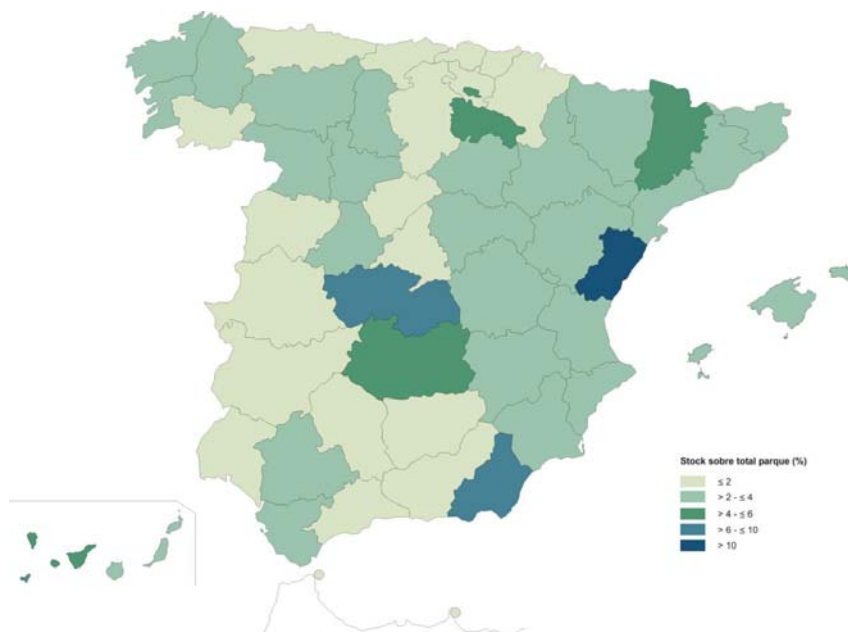


Fuente: Ministerio de Fomento

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

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

Provincia	%
Castellón/Castelló	11,99
Almería	6,50
Toledo	6,06
Rioja (La)	4,89
Ciudad Real	4,48
Santa Cruz de Tenerife	4,47
Lleida	4,44
Alicante/Alacant	3,77
Murcia (Región de)	3,66
Teruel	3,41
Palmas (Las)	3,22



Fuente: Ministerio de Fomento

3. MERCADO DEL SUELO URBANO. PRECIOS Y TRANSACCIONES

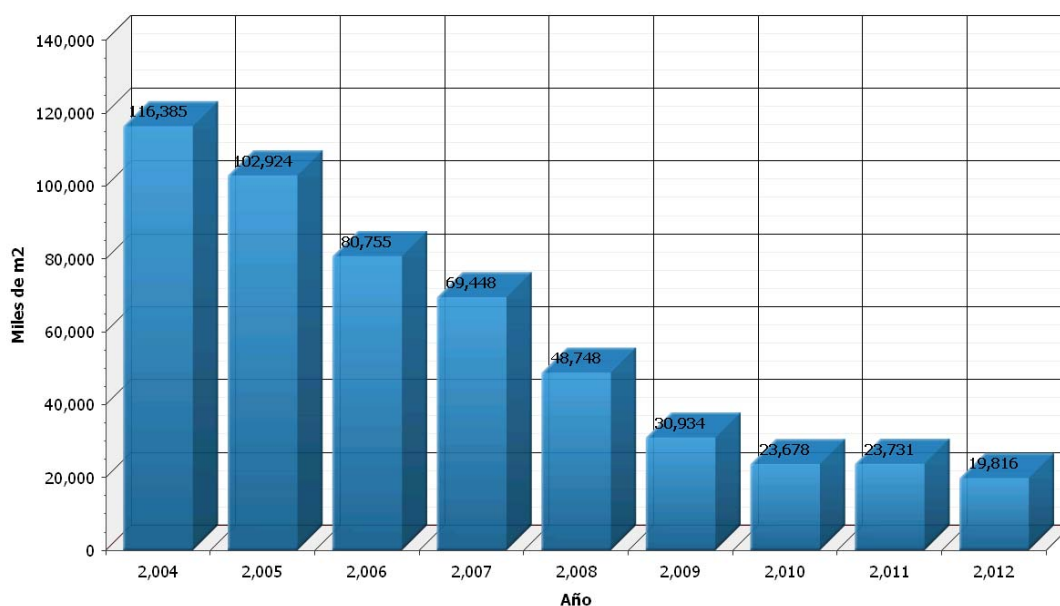
La información publicada por el Ministerio de Fomento proviene de la Estadística Registral. En la Tabla y Gráfico 3.1 se observa que la superficie de suelo transaccionado ha descendido progresivamente desde las 11.600 hectáreas, en el año 2004, hasta las 1.981 hectáreas de suelo del año 2012. Es decir, en ocho años se ha reducido la superficie de suelo transaccionado más del 80%.

Tabla 3.1. Superficie transaccionada de suelo

	Miles m ²	Var. anual (%)
2004	116.385	
2005	102.924	-11,6
2006	80.755	-21,5
2007	69.448	-14
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

Fuente: Ministerio de Fomento

Gráfico 3.1. Superficie transaccionada de suelo (miles de m²)



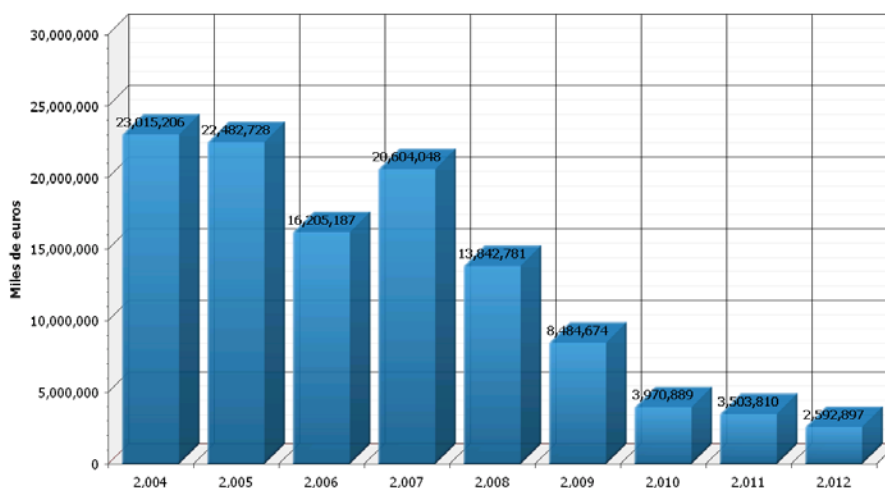
Fuente: Ministerio de Fomento

El valor de estas transacciones también ha experimentado una disminución continua, salvo un mínimo repunte en 2007, desde los 23.000 millones de euros de 2004 hasta los 2.592 millones de euros de 2012, como queda reflejado en la Tabla y Gráfico 3.2.

Tabla 3.2. Valor de las transacciones de suelo

	Miles €	Var. anual (%)
2004	23.015.206	
2005	22.482.728	-2,3
2006	16.205.187	-27,9
2007	20.604.048	27,1
2008	13.842.781	-32,8
2009	8.484.674	-38,7
2010	3.970.889	-53,2
2011	3.503.810	-11,8
2012	2.592.897	-26,0

Fuente: Ministerio de Fomento

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

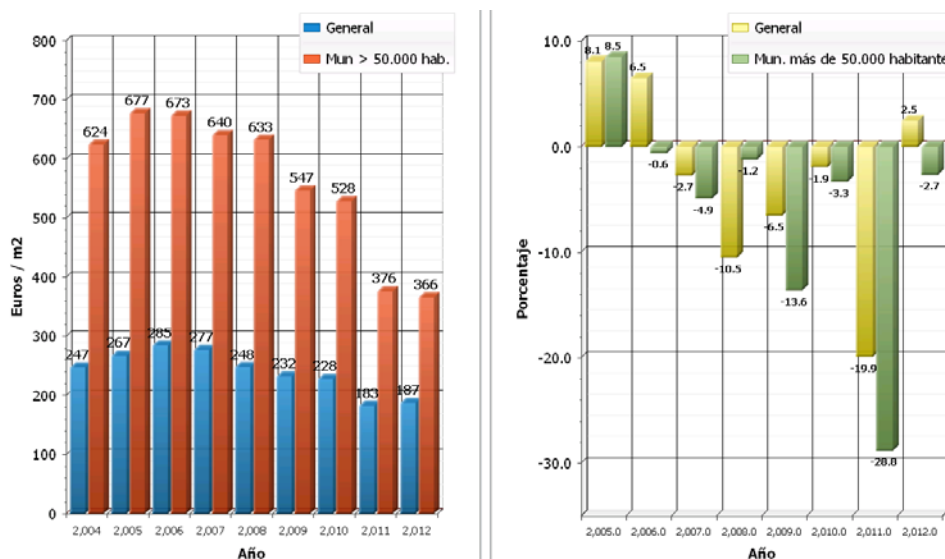
Fuente: Ministerio de Fomento

En cuanto al precio medio del suelo urbano transaccionado, cuya evolución se presenta en la Tabla y Gráficos 3.3, se observa que el precio en los municipios mayores de 50.000 habitantes se mantuvo en valores 2,5 veces superiores al precio general hasta 2009, presentando una fuerte caída en 2012 hasta los 366 €/m², aunque sigue duplicando el precio general.

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

	General	Municipios >50.000	Relación >50/Gen	Var anual general (%)	Var anual Mun >50 (%)
2004	247	624	2,5		
2005	267	677	2,5	8,1	8,5
2006	285	673	2,4	6,5	-0,6
2007	277	640	2,3	-2,7	-4,9
2008	248	633	2,6	-10,5	-1,2
2009	232	547	2,4	-6,5	-13,6
2010	228	528	2,3	-1,9	-3,3
2011	183	376	2,1	-19,9	-28,8
2012	187	366	2,0	2,5	-2,7

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

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

Fuente: Ministerio de Fomento

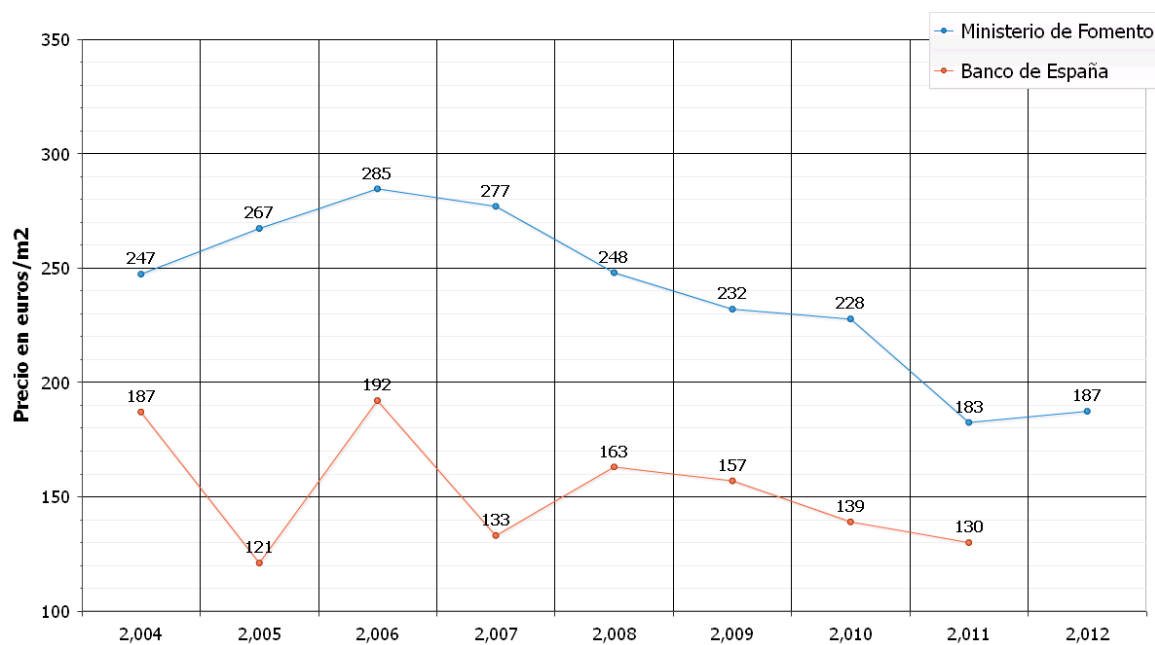
Finalmente, en la Tabla y Gráfico 3.4 se comparan las series de datos del Ministerio de Fomento y el Banco de España.

Tabla 3.4. Precio medio del suelo urbano (€/m^2): comparación de fuentes

	M. Fomento	Banco de España
2004	247	187
2005	267	121
2006	285	192
2007	277	133
2008	248	163
2009	232	157
2010	228	139
2011	183	130
2012	187	

Fuente: Ministerio de Fomento y Banco de España (datos del 4T de BdE)

Gráfico 3.4. Precio medio del suelo urbano (€/m^2): comparación fuentes



Fuente: Ministerio de Fomento y Banco de España

4. REHABILITACIÓN

Según la Encuesta de la Estructura de la Industria de la Construcción del Ministerio de Fomento (Tabla y Gráfico 4.1), el volumen de negocio en restauración y conservación –de acuerdo con la denominación que utiliza esta Encuesta– en edificación residencial, alcanzó en 2006 los 23.600 millones de euros, que representaba el 15% del total de inversión. Esta participación, como consecuencia en buena medida del desplome de la inversión en obra nueva en estos años, ha ido en aumento desde el 15% hasta alcanzar el último año casi el 50% del total residencial. El volumen de negocio de la construcción residencial en 2011 fue de 46.660 millones de euros, distribuidos como se señalaba anteriormente casi a partes iguales entre obra nueva y restauración y conservación.

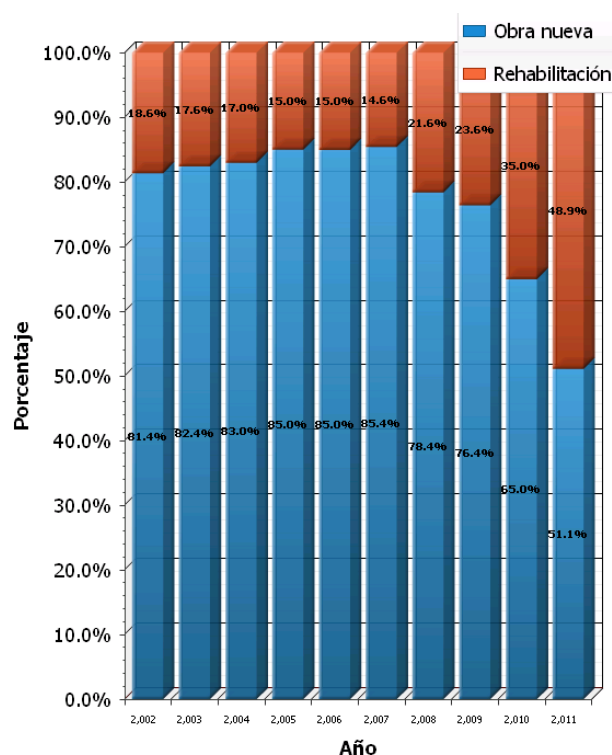
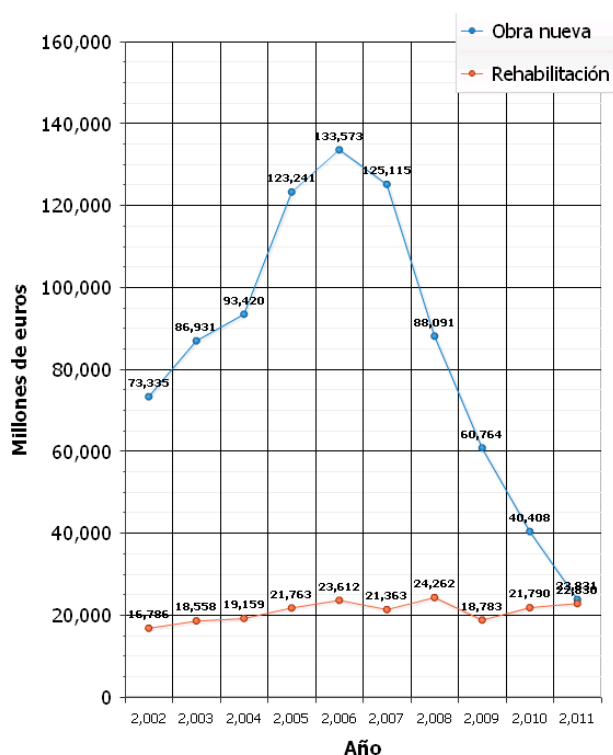
Tabla 4.1. Volumen de negocio de la construcción residencial (millones de €)

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

Fuente: Ministerio de Fomento (EEIC) y elaboración propia

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

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



Fuente: Ministerio de Fomento (EEIC) y elaboración propia

Las licencias municipales de rehabilitación alcanzaron un máximo de 23.000 viviendas en 2006 lo que suponía un 3% de las licencias totales de construcción residencial, según se observa en la Tabla y Gráficos

4.2. En 2012 se redujo a 7.456 viviendas, si bien dada la fuerte disminución de licencias de obra nueva supuso un 11,5% del total.

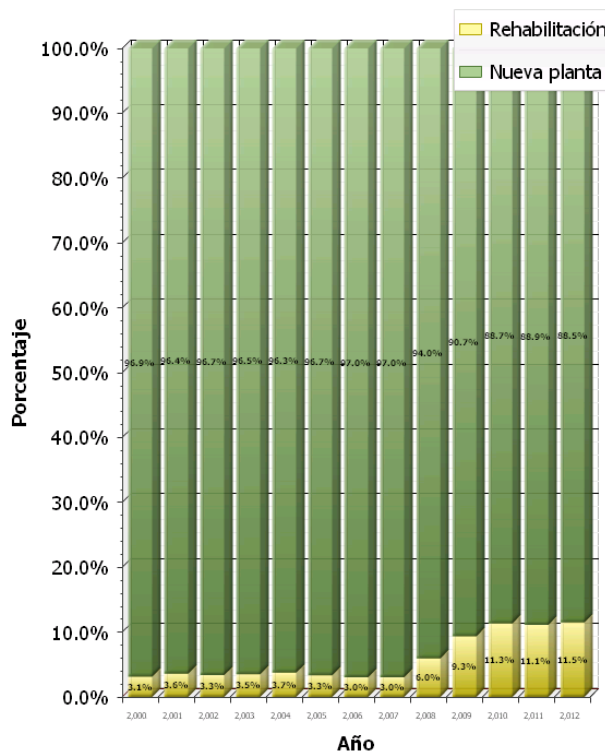
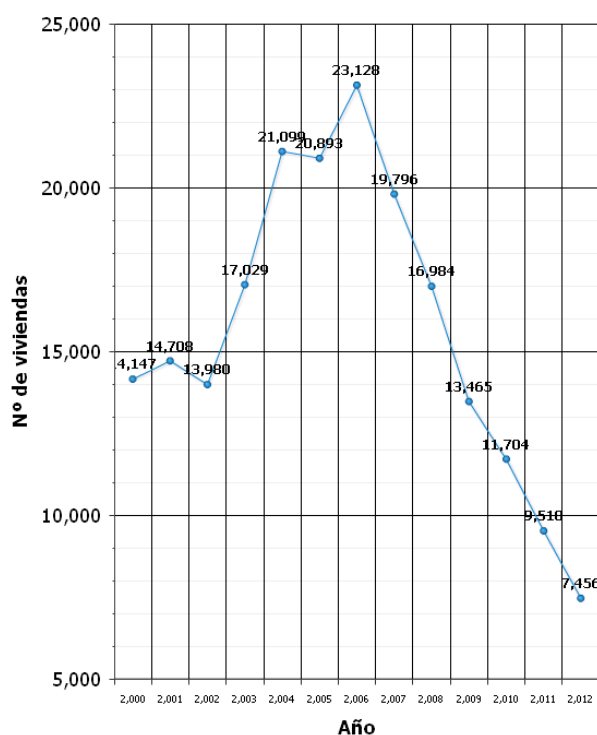
Tabla 4.2. Viviendas con licencia: nueva planta, rehabilitación.

	Total	Nueva planta	Rehabilitación	% Rehabilitación
2000	454.212	440.065	14.147	3,1
2001	409.390	394.682	14.708	3,6
2002	417.769	403.789	13.980	3,3
2003	488.484	471.455	17.029	3,5
2004	565.677	544.578	21.099	3,7
2005	625.238	604.345	20.893	3,3
2006	760.314	737.186	23.128	3,0
2007	653.894	634.098	19.796	3,0
2008	285.419	268.435	16.984	6,0
2009	144.011	130.546	13.465	9,3
2010	103.349	91.645	11.704	11,3
2011	85.523	76.005	9.518	11,1
2012	64.999	57.543	7.456	11,5

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

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

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



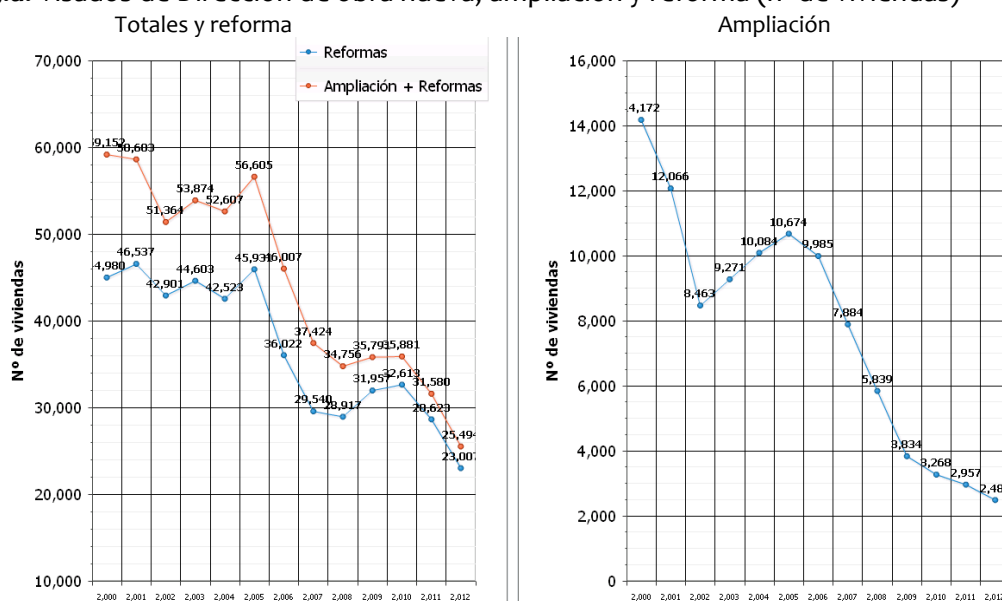
Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

Los visados de dirección de obra presentados en la Tabla y Gráficos 4.3, alcanzan un máximo de 56.605 viviendas en 2005 para la ampliación y reforma, un 7,2% de los visados de obra residencial, para descender en 2011 a 31.580 representando casi un 29% de los visados de vivienda. Hasta 2005 los visados de ampliación y reforma se mantuvieron por encima de los 50.000 anuales y, tras un fuerte descenso en 2006 y 2007, se situaron en el entorno de los 35.000, con una desaceleración mayor en 2011 y 2012. En esos 6 años el conjunto de ampliación y reforma se ha reducido a menos de la mitad, mostrando una mayor estabilidad que los de obra nueva que descendieron desde las 865.561 viviendas, de 2006, a 44.162 viviendas del último año 2012, es decir solo un 5% de las de hace 6 años, antes de comenzar la crisis.

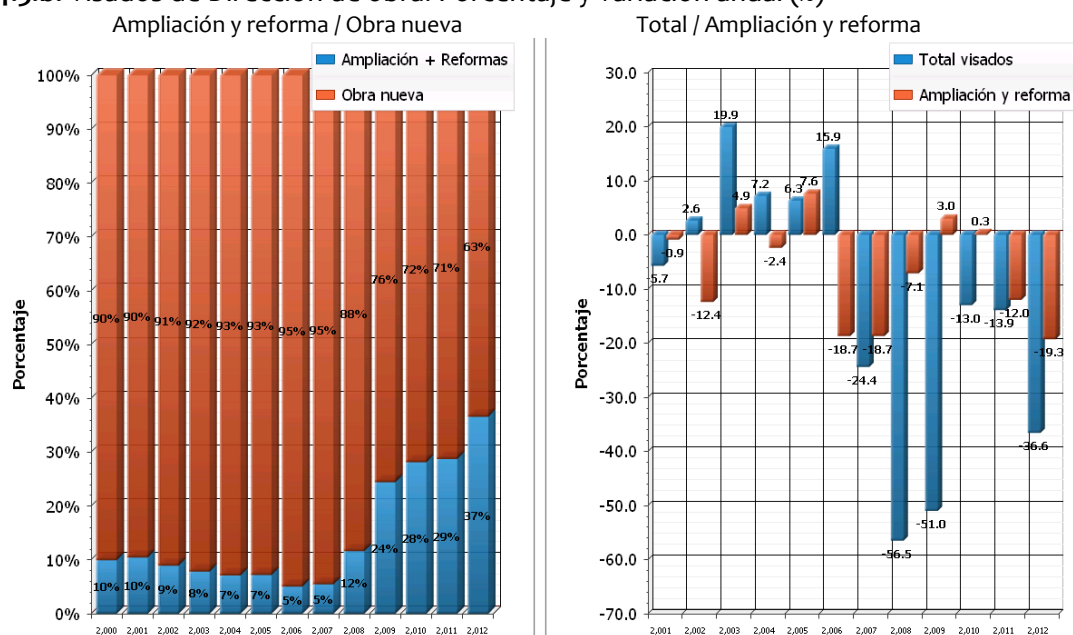
Tabla 4.3. Visados de dirección de obra nueva, ampliación y reforma (número de viviendas)

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

Fuente: Ministerio de Fomento

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

Fuente: Ministerio de Fomento

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

Fuente: Ministerio de Fomento

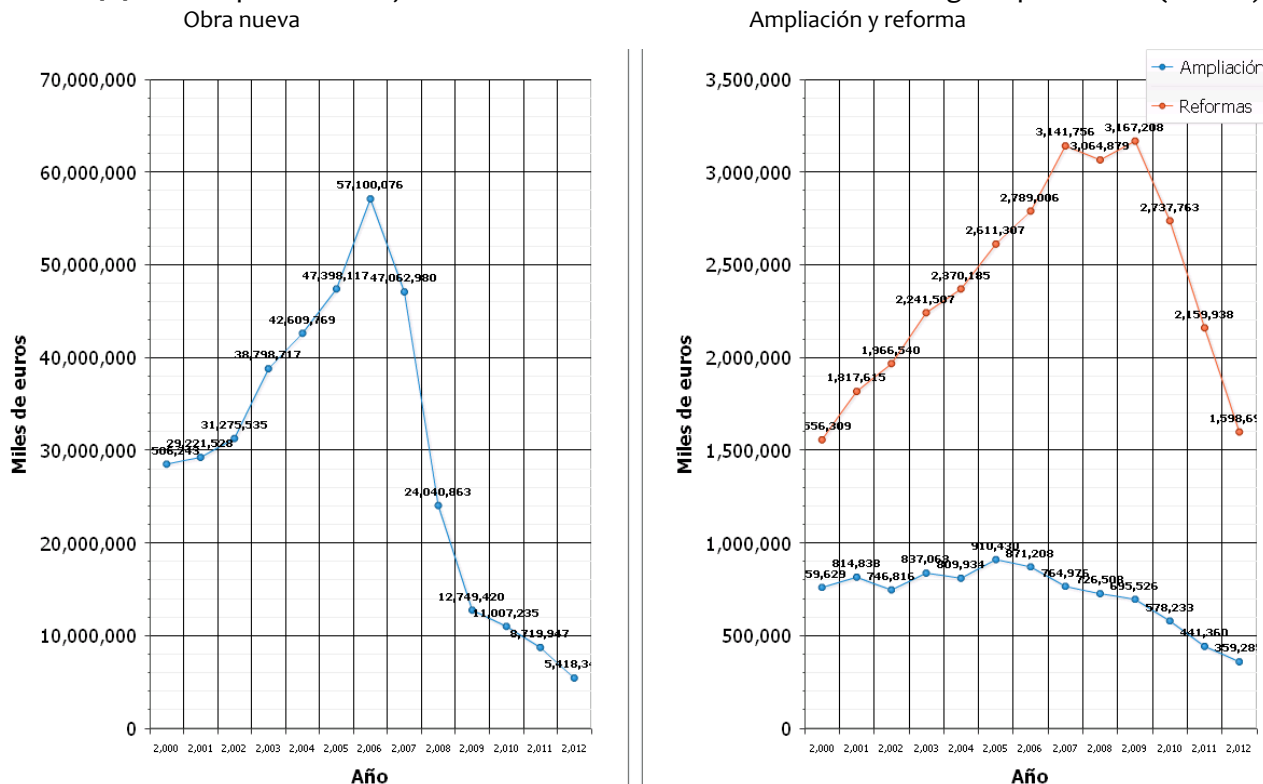
En términos de valor inversión presupuestada en los visados de dirección de obra la ampliación y reforma se aproximó a los 4.000 millones de euros en su máximo de 2007, representando un 7,4% de lo presupuestado en obra residencial, descendiendo a la mitad, 1.958 millones de euros presupuestados en los visados de 2012, que suponían casi la cuarta parte del total (Tabla y Gráficos 4.4). Este descenso se ha producido fundamentalmente en los últimos tres años. La inversión en ampliación y reforma actualmente es similar a valores de finales de los años 90.

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

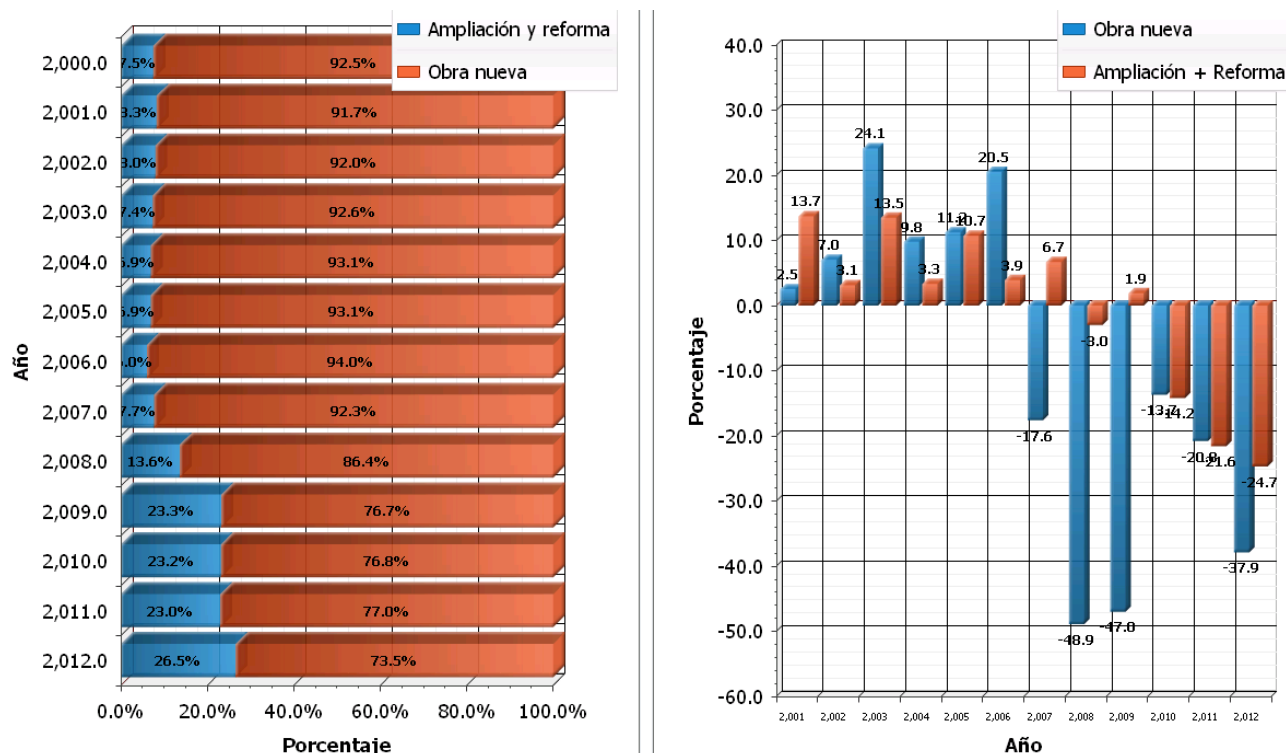
	Total	Obra nueva	Ampliación	Reforma	Ampliación + Reforma	% Amp + Reforma	Var. Anual ON (%)	Var. Anual A + R (%)
2000	32.006.749	28.506.243	759.629	1.556.309	2.315.938	7,2		
2001	33.266.210	29.221.528	814.838	1.817.615	2.632.453	7,9	2,5	13,7
2002	35.471.778	31.275.535	746.816	1.966.540	2.713.356	7,6	7,0	3,1
2003	43.586.142	38.798.717	837.063	2.241.507	3.078.569	7,1	24,1	13,5
2004	47.592.887	42.609.769	809.934	2.370.185	3.180.119	6,7	9,8	3,3
2005	52.995.746	47.398.117	910.430	2.611.307	3.521.737	6,6	11,2	10,7
2006	63.105.312	57.100.076	871.208	2.789.006	3.660.214	5,8	20,5	3,9
2007	52.920.612	47.062.980	764.976	3.141.756	3.906.732	7,4	-17,6	6,7
2008	29.258.853	24.040.863	726.508	3.064.879	3.791.386	13,0	-48,9	-3,0
2009	17.902.828	12.749.420	695.526	3.167.208	3.862.734	21,6	-47,0	1,9
2010	15.387.126	11.007.235	578.233	2.737.763	3.315.995	21,6	-13,7	-14,2
2011	12.141.744	8.719.947	441.360	2.159.938	2.601.298	21,4	-20,8	-21,6
2012	7.942.254	5.418.347	359.285	1.598.691	1.957.976	24,7	-37,9	-24,7

Fuente: Ministerio de Fomento

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



Fuente: Ministerio de Fomento

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

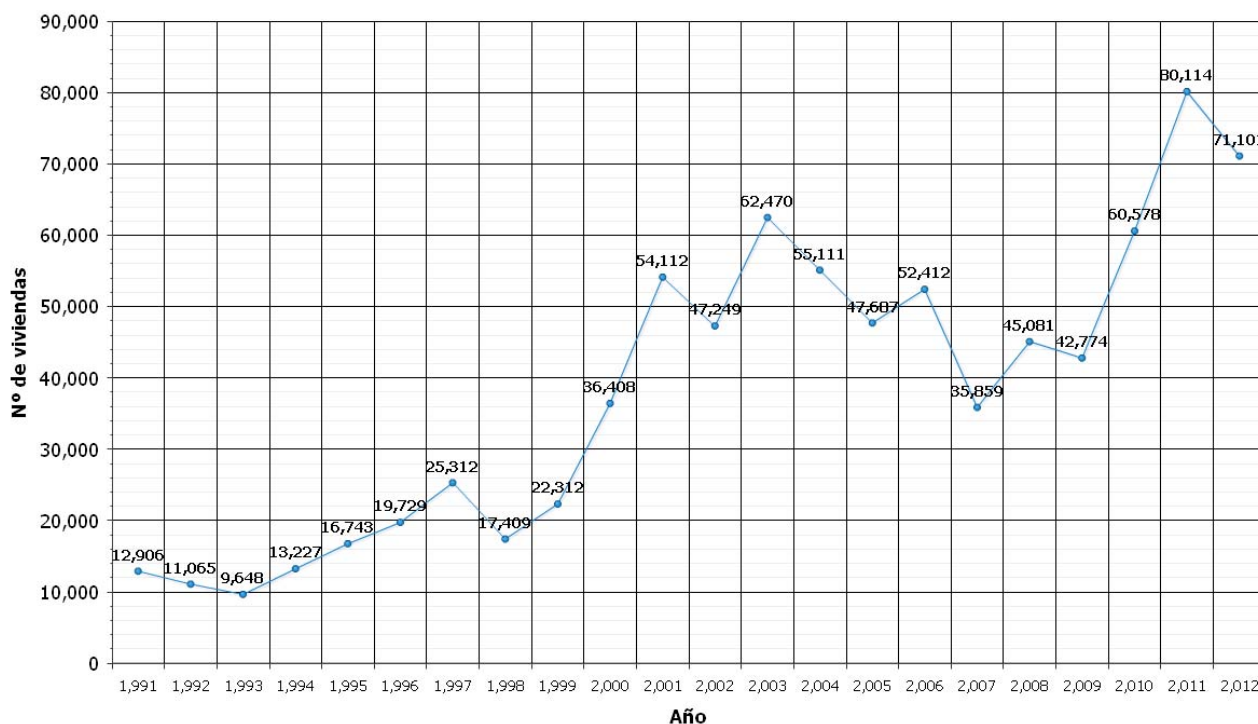
Fuente: Ministerio de Fomento

En la Tabla y Gráficos 4.5 se presentan los datos de calificación definitivas de rehabilitación protegida. Las ayudas para rehabilitación protegida tuvieron un máximo en 2011, superando las 80.000 actuaciones. Desde 2001 se superaron las 50.000 actuaciones, salvo en 2005 y el periodo de inicio de la recesión, de 2007 a 2009, recuperándose con un fuerte crecimiento en 2010 y 2011. En el último año 2012 se observa un ligero retroceso del 11,3% con respecto al año anterior, con 71.101 actuaciones.

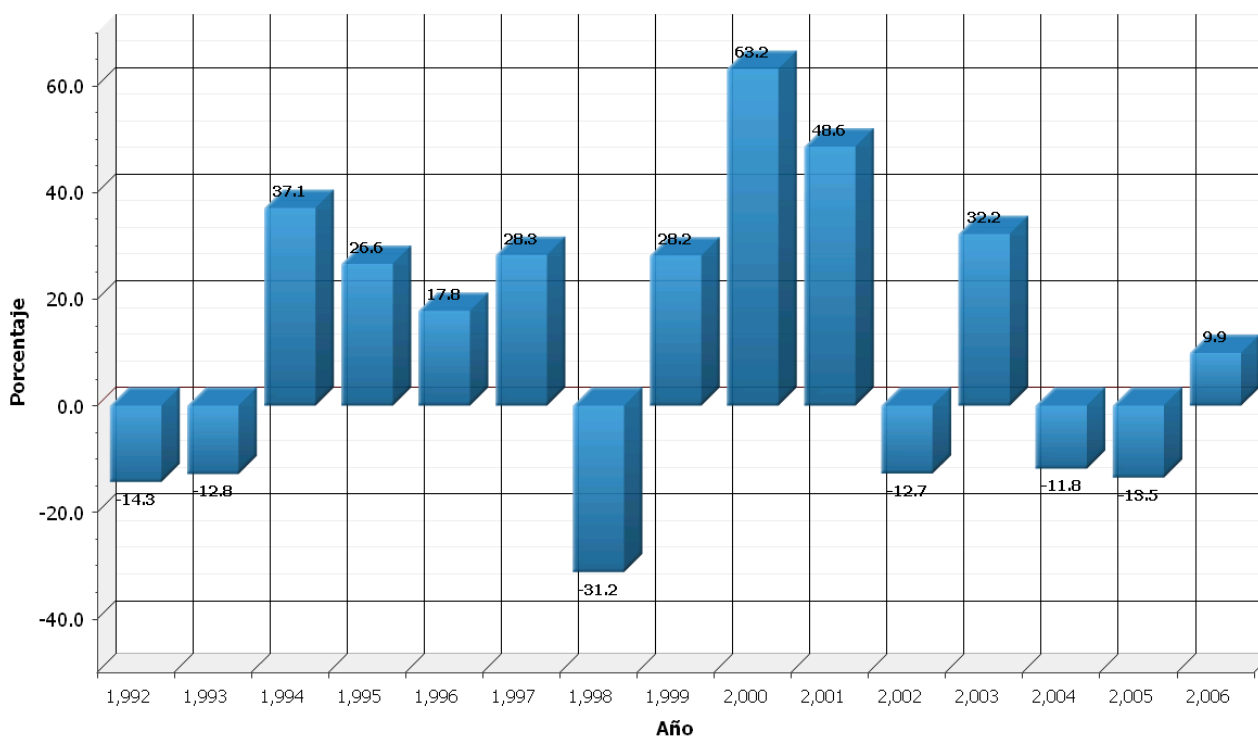
Tabla 4.5. Calificaciones definitivas de rehabilitación protegida

	Actuaciones (Uds.)	Variación anual (%)
1991	12.906	
1992	11.065	-14,3
1993	9.648	-12,8
1994	13.227	37,1
1995	16.743	26,6
1996	19.729	17,8
1997	25.312	28,3
1998	17.409	-31,2
1999	22.312	28,2
2000	36.408	63,2
2001	54.112	48,6
2002	47.249	-12,7
2003	62.470	32,2
2004	55.111	-11,8
2005	47.687	-13,5
2006	52.412	9,9
2007	35.859	-31,6
2008	45.081	25,7
2009	42.774	-5,1
2010	60.578	41,6
2011	80.114	32,2
2012	71.101	-11,3

Fuente: Ministerio de Fomento

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

Fuente: Ministerio de Fomento

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

Fuente: Ministerio de Fomento

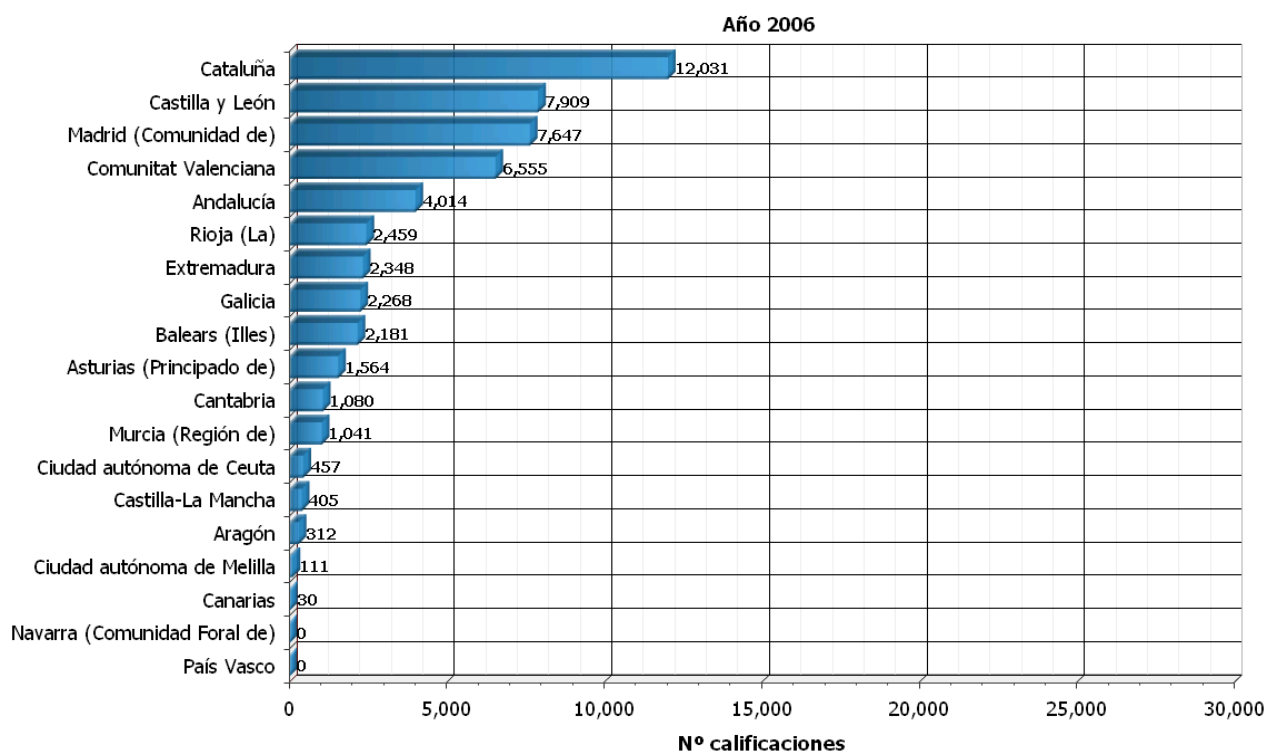
La Tabla y Gráficos 4.6 muestran las actuaciones de rehabilitación protegida por CCAA. Entre las CCAA de mayor peso demográfico destaca Cataluña que varios años supera el 30% del total nacional y Madrid con aproximadamente un 10% del total. Destacan también las cifras de Cantabria y Navarra. Entre las de menor número de calificaciones están Castilla-La Mancha, Castilla y León. Por otra parte, hay que destacar los datos de Andalucía en los últimos años, y los de Canarias, así como la falta de datos de Cataluña en los años 2007 a 2009.

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

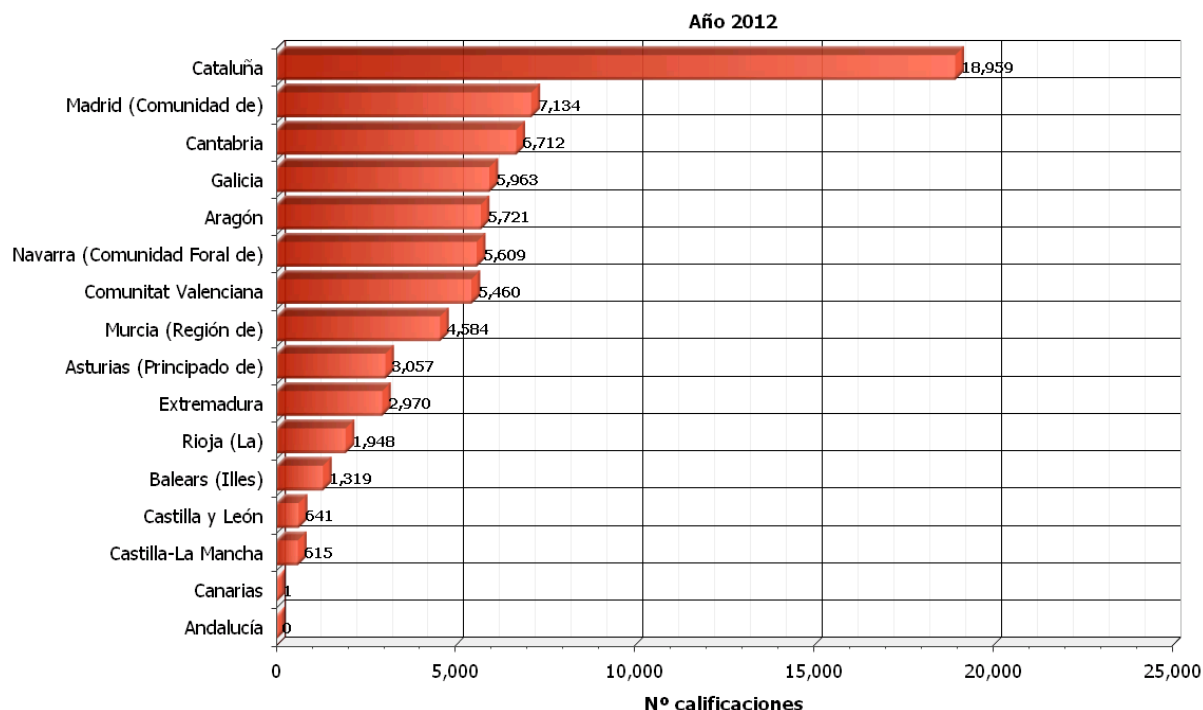
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
NACIONAL	54.112	47.249	62.470	55.111	47.687	52.412	35.859	45.081	42.774	60.578	88.114	71.101
Andalucía	2.361	2.865	4.058	2.172	2.320	4.014	1.407	641	89	211	132	0
Aragón	4.704	998	1.401	1.868	1.319	312	38	0	0	1.525	6.923	5.721
Asturias	1.348	0	1.839	1.618	1.167	1.564	2.149	2.497	2.753	3.420	3.473	3.057
Balears (Illes)	1.148	1.446	2.143	2.327	3.754	2.181	1.128	1.856	2.026	2.745	3.320	1.319
Canarias	102	7	82	565	144	30	0	18	45	15	21	1
Cantabria	372	871	1.003	432	659	1.080	674	852	899	2.525	6.314	6.712
Castilla-La Mancha	4.419	5.339	4.471	5.336	6.931	7.909	8.213	7.877	5.489	3.896	6.054	615
Castilla y León	2.107	721	2.464	2.230	1.343	405	897	718	568	401	1.457	641
Cataluña	24.316	15.344	25.922	17.106	6.868	12.031	0	0	0	19.629	26.620	18.959
Com Valenciana	2.951	4.868	5.148	5.384	4.970	6.555	6.855	7.312	7.906	9.241	6.050	5.460
Extremadura	1.643	2.264	2.574	2.725	2.240	2.348	1.032	2.355	2.870	2.198	2.224	2.970
Galicia	1.903	2.452	2.932	4.237	4.872	2.268	4.209	8.629	8.379	6.011	5.849	5.963
Madrid	4.367	6.772	6.143	6.588	7.030	7.647	4.707	6.976	7.766	4.600	6.732	7.134
Murcia	641	950	473	828	1.478	1.041	1.303	1.600	1.060	1.053	3.599	4.584
Navarra											5.673	5.609
Rioja (La)	1.723	2.351	1.817	1.695	2.072	2.459	2.830	3.090	2.567	2.375	3.098	1.948

Nota: sin datos de País Vasco

Fuente: Ministerio de Fomento

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

Fuente: Ministerio de Fomento

Gráfico 4.6.b. Número de calificaciones definitivas en rehabilitación protegida por CCAA. Año 2012.

Fuente: Ministerio de Fomento

Comparativa europea.

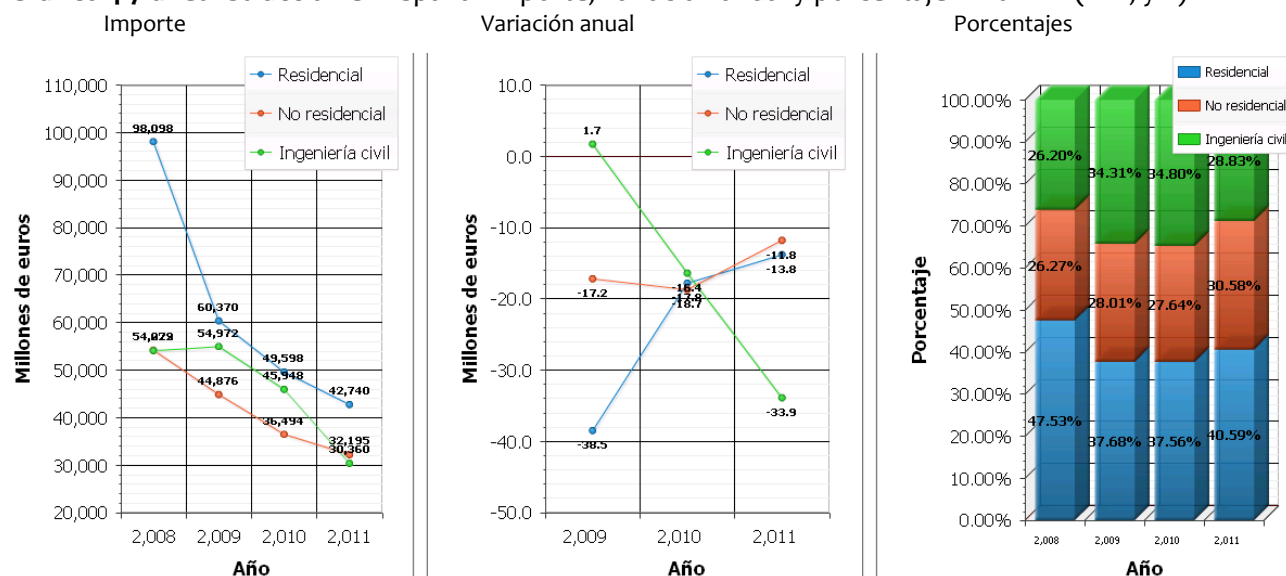
El informe EUROCONSTRUCT 2011 permite comparar la situación de la construcción y la rehabilitación en varios países europeos. En la Tabla y Gráficos 4.7 se comparan la construcción por tipos de obra en España y 15 países europeos. El grupo EC15 no incluye Grecia ni Luxemburgo de la UE15, y si incluye, sin embargo, Suiza y Noruega. Entre 2008 y 2011 la actividad en España desciende más aceleradamente que en Europa. Asimismo se observa que en España la actividad residencial desciende a niveles similares a los otros sectores en tanto que en Europa se mantiene la proporción entre los tres sectores (residencial, no residencial e ingeniería civil).

Tabla 4.7. Construcción en España y Europa EC 15. (millones de € en 2011)

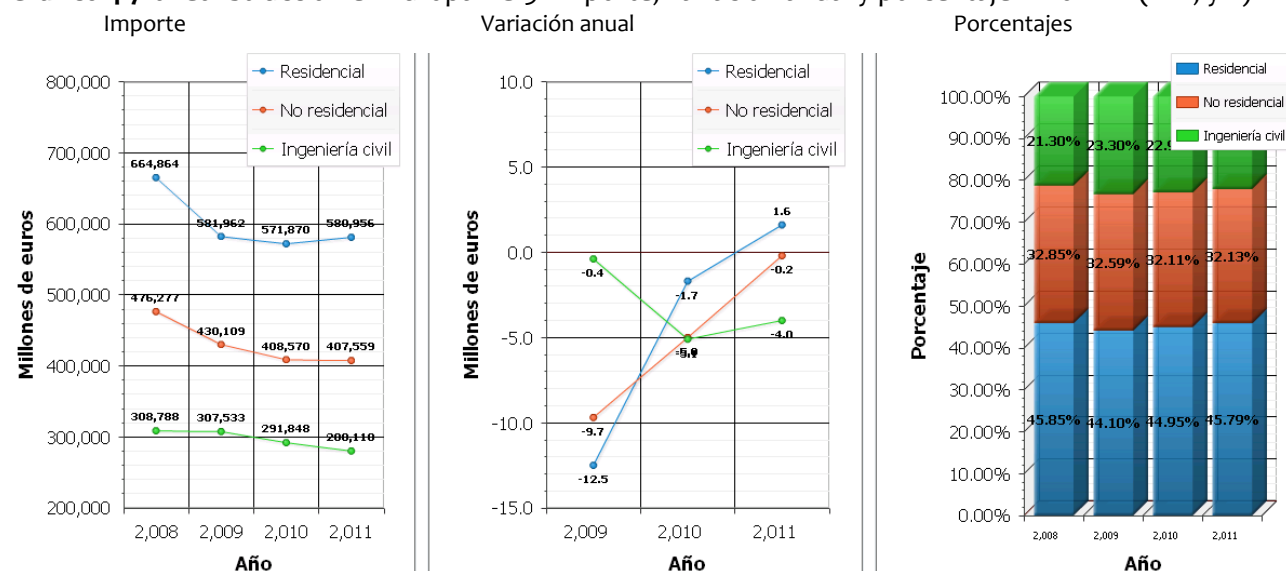
	2008	2009	2010	2011
ESPAÑA				
Construcción residencial	98 098	60 370	49 598	42 740
Construcción no residencial	54 222	44 876	36 494	32 195
Ingeniería civil	54 079	54 972	45 948	30 360
TOTAL Construcción	206 399	160 218	132 040	105 295
Var anual Residencial		-38,5	-17,8	-13,8
Var anual No residencial		-17,2	-18,7	-11,8
Var anual Ingeniería civil		1,7	-16,4	-33,9
% Residencial	47,5	37,7	37,6	40,6
% No residencial	26,3	28,0	27,6	30,6
% Ingeniería civil	26,2	34,3	34,8	28,8
EC 15				
Construcción residencial	664.864	581.962	571.870	580.956
Construcción no residencial	476.277	430.109	408.570	407.559
Ingeniería civil	308.788	307.533	291.848	280.118
TOTAL Construcción	1.449.929	1.319.605	1.272.288	1.268.633
Var anual Residencial		-12,5	-1,7	1,6
Var anual No residencial		-9,7	-5,0	-0,2
Var anual Ingeniería civil		-0,4	-5,1	-4,0
% Residencial	45,9	44,1	44,9	45,8
% No residencial	32,8	32,6	32,1	32,1
% Ingeniería civil	21,3	23,3	22,9	22,1

No incluye Grecia ni Luxemburgo de la UE 15. Incluye Suiza y Noruega.

Fuente: Euroconstruct, Junio 2012 (Datos de 2011 estimados)

Gráfico 4.7.a. Construcción en España. Importe, variación anual y porcentaje. Año 2011 (M €, y %)

Fuente: Euroconstruct, Junio 2012 (Datos de 2011 estimados)

Gráfico 4.7.b. Construcción en Europa EC15. Importe, variación anual y porcentaje. Año 2011 (M €, y %)

Fuente: Euroconstruct, Junio 2012 (Datos de 2011 estimados)

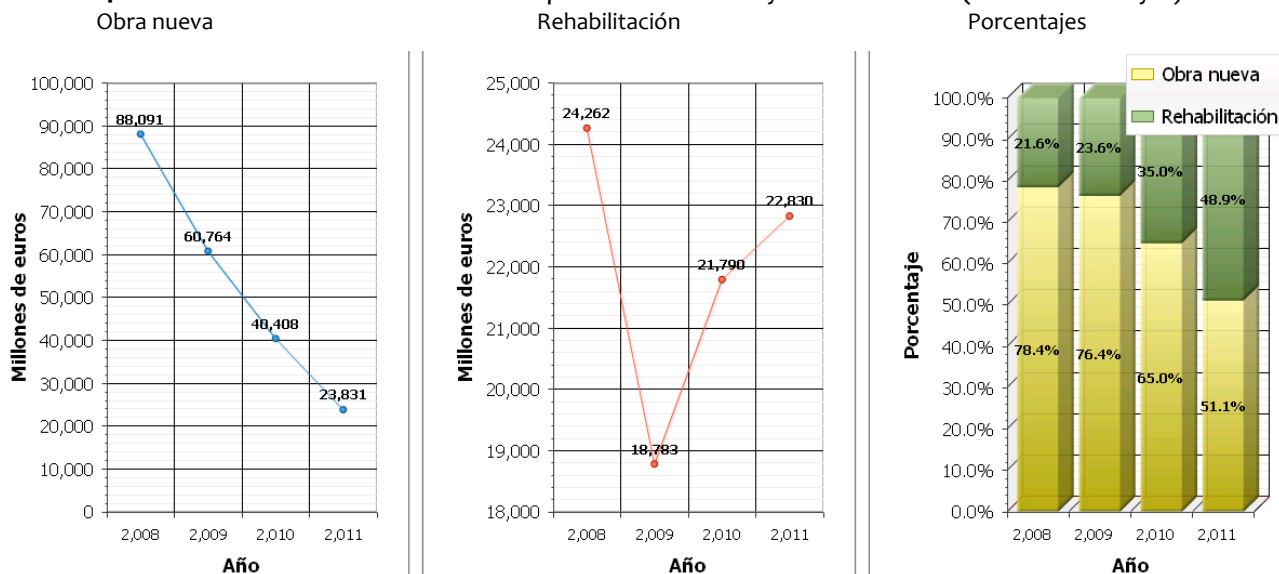
La rehabilitación residencial, según se observa en la Tabla y Gráficos 4.8, ha mantenido en Europa el volumen de negocio, aumentando su participación en el sector de construcción residencial del 54 al 61% debido al descenso de la construcción de vivienda nueva. En España, en cambio, el aumento de participación de la rehabilitación del 33 al 54% se ha producido con un descenso del volumen de negocio de un 28% desde 32.000 millones de euros de 2008 a 23.000 en 2011, con datos estimados.

Tabla 4.8. Construcción residencial en España y Europa EC 15. (millones de € 2011).

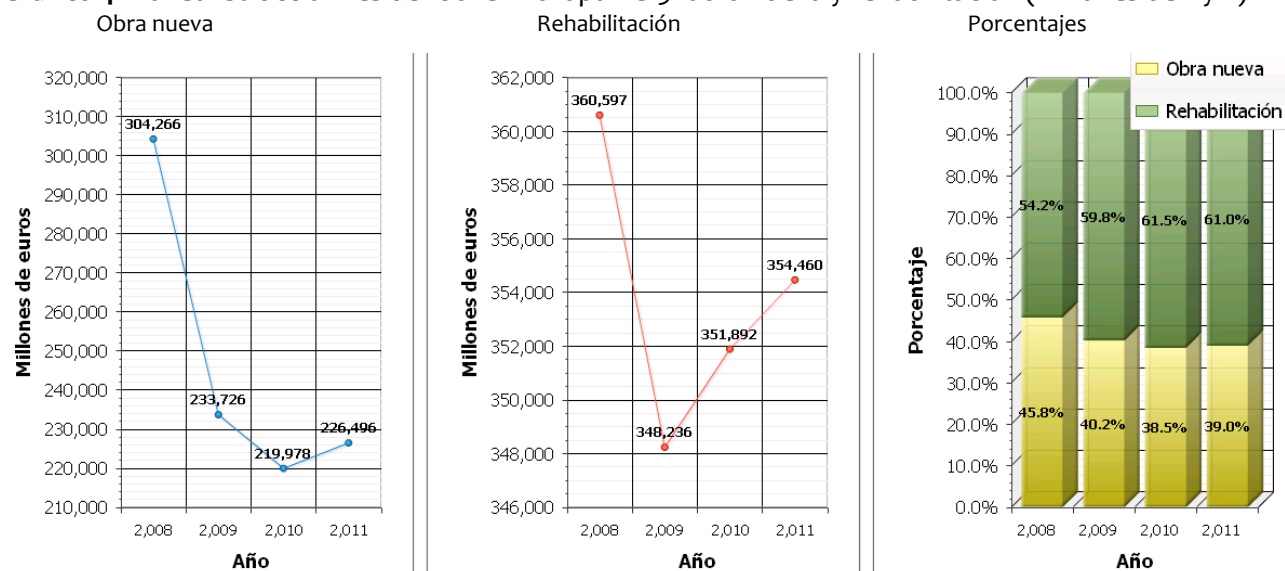
	2008	2009	2010	2011
ESPAÑA				
Residencial nueva	66 046	34 344	24 899	19 770
Rehabilitación residencial	32 052	26 026	24 699	22 970
TOTAL residencial	98 098	60 370	49 598	42 740
Ratio de rehabilitación residencial	32,7	43,1	49,8	53,7
EC 15				
Residencial nueva	304.266	233.726	219.978	226.496
Rehabilitación residencial	360.597	348.236	351.892	354.460
TOTAL residencial	664.864	581.962	571.870	580.956
Ratio de rehabilitación residencial	54,2	59,8	61,5	61,0

No incluye Grecia ni Luxemburgo de la UE 15. Incluye Suiza y Noruega.

Fuente: Euroconstruct, Junio 2012 (Datos de 2011 estimados)

Gráfico 4.8.a. Construcción residencial en España: obra nueva y rehabilitación (millones de € y %)

Fuente: Euroconstruct, Junio 2012 (Datos de 2011 estimados)

Gráfico 4.8.b. Construcción residencial en Europa EC15: obra nueva y rehabilitación (millones de € y %)

Fuente: Euroconstruct, Junio 2012 (Datos de 2011 estimados)

5. ALQUILER DE VIVIENDA.

La comparación del Índice general de precios (IGP) de venta de la vivienda libre con el Índice de precios al consumo armonizado (IPCA) para el alquiler, en la Tabla y Gráfico 5.1, muestra que mientras el IPC se mantiene estable con un ligero incremento, el precio de venta se ha reducido un 28% en cinco años. Ambos índices se muestran tomando como base 100 el primer trimestre de 2007.

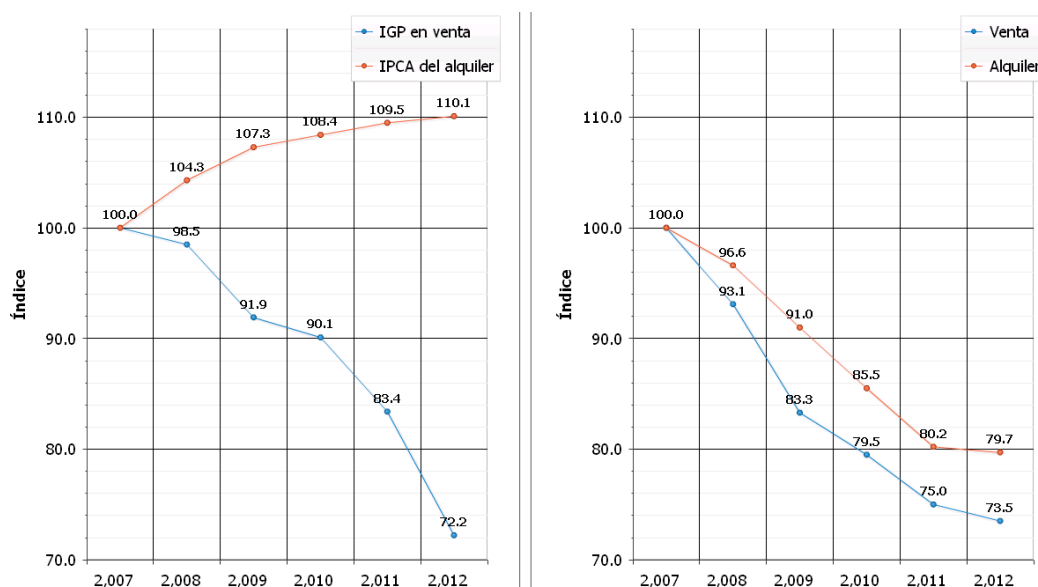
Tabla 5.1. Comparación del Índice General de Precios de la Vivienda Libre y el IPCA del alquiler

	IGP Viv Libre	IPCA Alquiler
2007	100	100
2008	98,5	104,3
2009	91,9	107,3
2010	90,1	108,4
2011	83,4	109,5
2012	72,2	110,1

Fuente: INE y elaboración propia

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

Gráfico 5.2. Vivienda: índice de precios en venta y alquiler (€/m²) de FOTOCASA



Fuente: INE y elaboración propia / FOTOCASA

Al no existir fuentes estadísticas oficiales sobre los precios de alquiler, en la Tabla y Gráfico 5.2 se incluyen los precios por metro cuadrado de venta y alquiler, y los índices correspondientes de base 100 en 2007, del portal inmobiliario FOTOCASA. Puede apreciarse que la disminución los cinco años de 2007 a 2012 fue de un 26,5% para la venta y un 20,3% para el alquiler. Hasta 2009 la disminución de los precios de venta fue más acelerada pero, desde esa fecha, el precio de alquiler ha disminuido más rápidamente reduciéndose la diferencia de 7,7 a 6,2 puntos.

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

	Precio medio venta V Libre	Precio medio alquiler anual	Índice venta	Índice alquiler	% Alquiler/venta
2007	2.911	116,4	100,0	100,0	4,00
2008	2.709	112,5	93,1	96,6	4,15
2009	2.424	105,9	83,3	91,0	4,37
2010	2.316	99,5	79,5	85,5	4,30
2011	2.183	93,3	75,0	80,2	4,28
2012	1.991	89,6	73,5	79,7	4,50

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

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

Fuente: FOTOCASA

La rentabilidad bruta del alquiler, calculada por el Banco de España, que se presenta en la Tabla y Gráficos 5.3, muestra que tras una caída progresiva de la misma desde 5,95% en 2000 hasta el 3,31 en 2008 con la recesión, el alquiler está recuperando rentabilidad alcanzando el 4,28% en 2012.

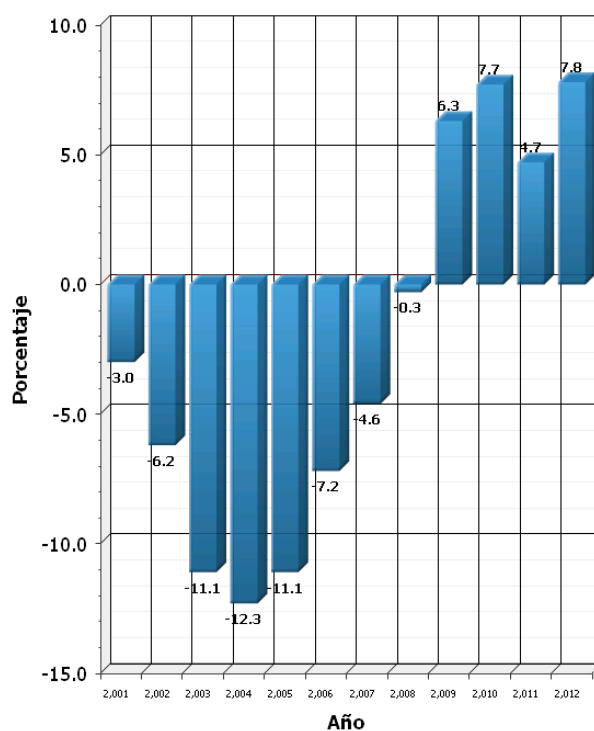
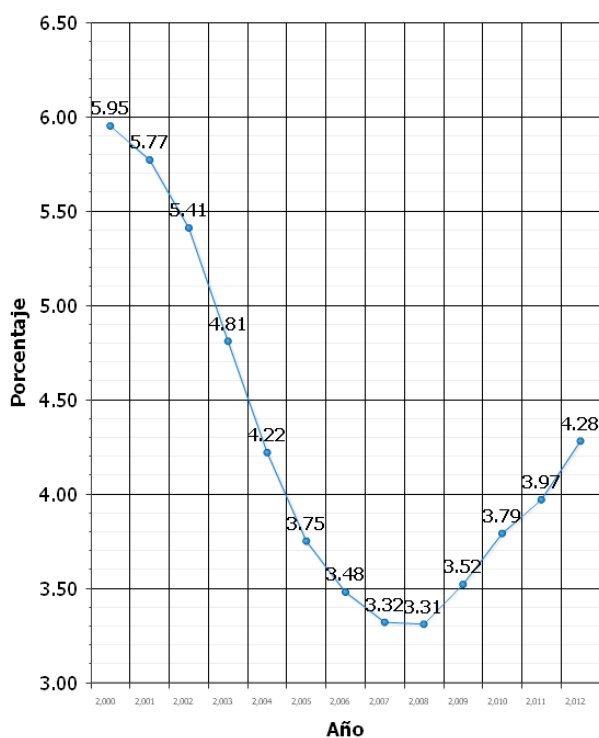
Tabla 5.3. Rentabilidad bruta por alquiler.

	Rentabilidad (%)	Var. anual (%)
2000T4	5,95	
2001T4	5,77	-3,0
2002T4	5,41	-6,2
2003T4	4,81	-11,1
2004T4	4,22	-12,3
2005T4	3,75	-11,1
2006T4	3,48	-7,2
2007T4	3,32	-4,6
2008T4	3,31	-0,3
2009T4	3,52	6,3
2010T4	3,79	7,7
2011T4	3,97	4,7
2012 T4	4,28	7,8

Fuente: Banco de España

Gráfico 5.3.a. Rentabilidad bruta por alquiler

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



Fuente: Banco de España

6. FINANCIACIÓN Y ACCESO A LA VIVIENDA.

La constitución de hipotecas inmobiliarias, según se observa en la Tabla y Gráficos 6.1 alcanzó su valor máximo en 2006 con casi 1,9 millones de operaciones, para descender a casi la cuarta parte en 2012, con solo 0,46 millones.

Hasta 2007 las hipotecas constituidas sobre viviendas estaban en el entorno del 70% del total y en 2009 habían descendido al 60%, situación que se mantiene en el año 2012. Entre 2006 y 2009 casi se duplicaron los cambios en las hipotecas de vivienda, llegando a alcanzar el 50% en relación con las constituidas en los tres últimos años, a pesar de que ha descendido el número de operaciones. Las cancelaciones de hipotecas de vivienda han disminuido progresivamente desde 2006, pero en relación a las constituidas alcanzaron el 78% en 2011, cuando hasta 2009 no alcanzaban el 60%.

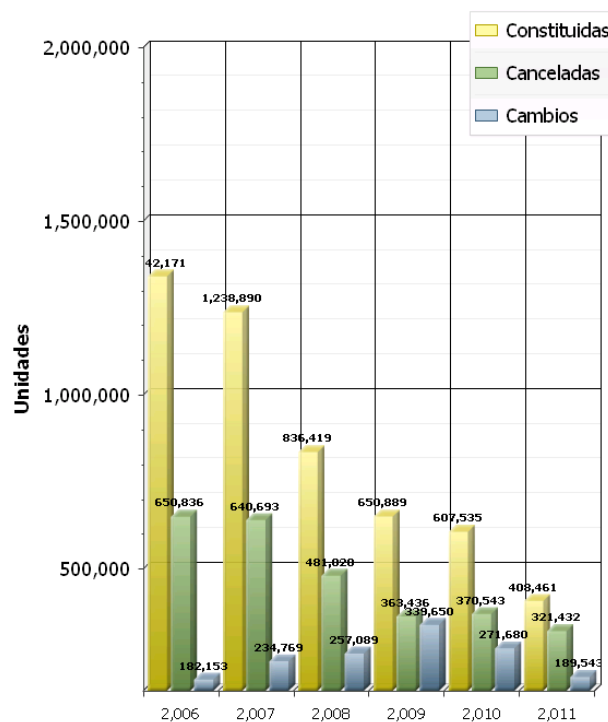
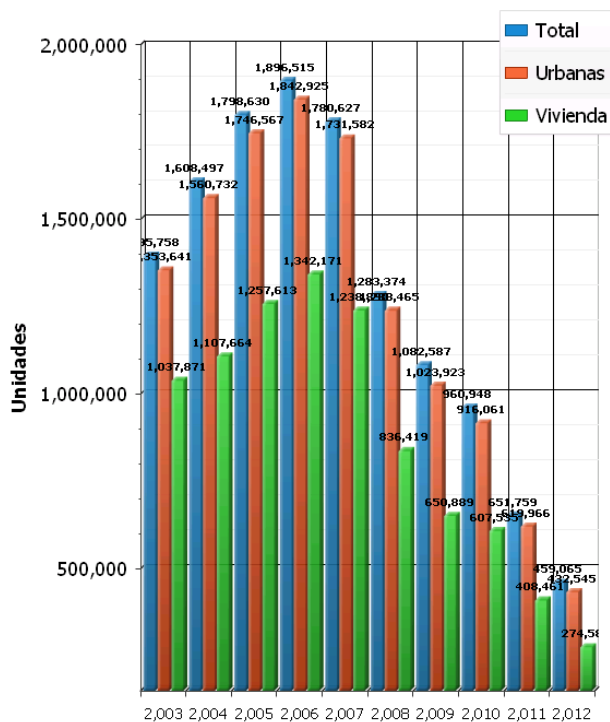
Tabla 6.1. Hipotecas inmobiliarias (unidades)

	Total Constituidas	Constituidas Urbanas	Constituidas Vivienda	Total Canceladas	Canceladas Urbanas	Canceladas Viviendas	Total cambios	Cambios urbanas	Cambios Viviendas
2003	1.395.758	1.353.641	1.037.871						
2004	1.608.497	1.560.732	1.107.664						
2005	1.798.630	1.746.567	1.257.613						
2006	1.896.515	1.842.925	1.342.171	904.028	879.626	650.836	246.500	241.424	182.153
2007	1.780.627	1.731.582	1.238.890	883.523	860.560	640.693	326.233	319.403	234.769
2008	1.283.374	1.238.465	836.419	683.679	664.128	481.028	383.745	373.272	257.089
2009	1.082.587	1.023.923	650.889	533.919	515.437	363.436	531.610	513.606	339.650
2010	960.948	916.061	607.535	539.411	522.098	370.543	453.240	436.065	271.680
2011	651.759	619.966	408.461	471.046	455.486	321.432	334.782	321.115	189.543
2012	459.065	432.545	274.583						

Fuente: INE

Gráfico 6.1.a. Hipotecas inmobiliarias constituidas (unidades)

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

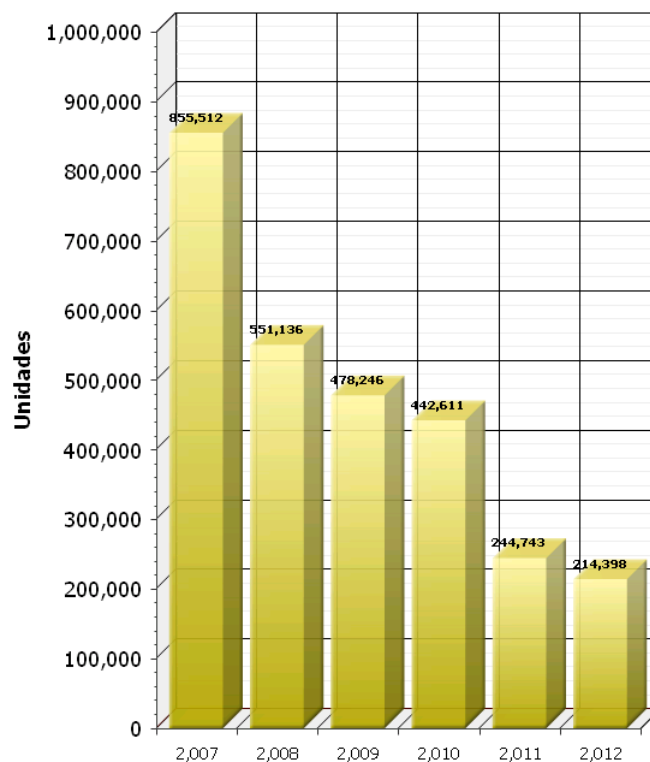


Fuente: INE

En la Tabla y Gráfico 6.2 se puede observar la evolución del número de préstamos hipotecarios concedidos por las entidades de crédito, de acuerdo con la información del Banco de España, para la adquisición de vivienda. En estos cinco años de crisis el número se ha reducido desde los 855.000 préstamos del año 2007, hasta los 214.000 del último año del que se disponen datos. Es decir que el número de préstamos se ha reducido a una cuarta parte.

Tabla y Gráfico 6.2. Préstamos hipotecarios nuevos para adquisición de la vivienda formalizados por las Entidades de Crédito

	Nº total	Variación anual (%)
2007	855.512	
2008	551.136	-35,6
2009	478.246	-13,2
2010	442.611	-7,5
2011	244.743	-44,7
2012	214.398	-12,4



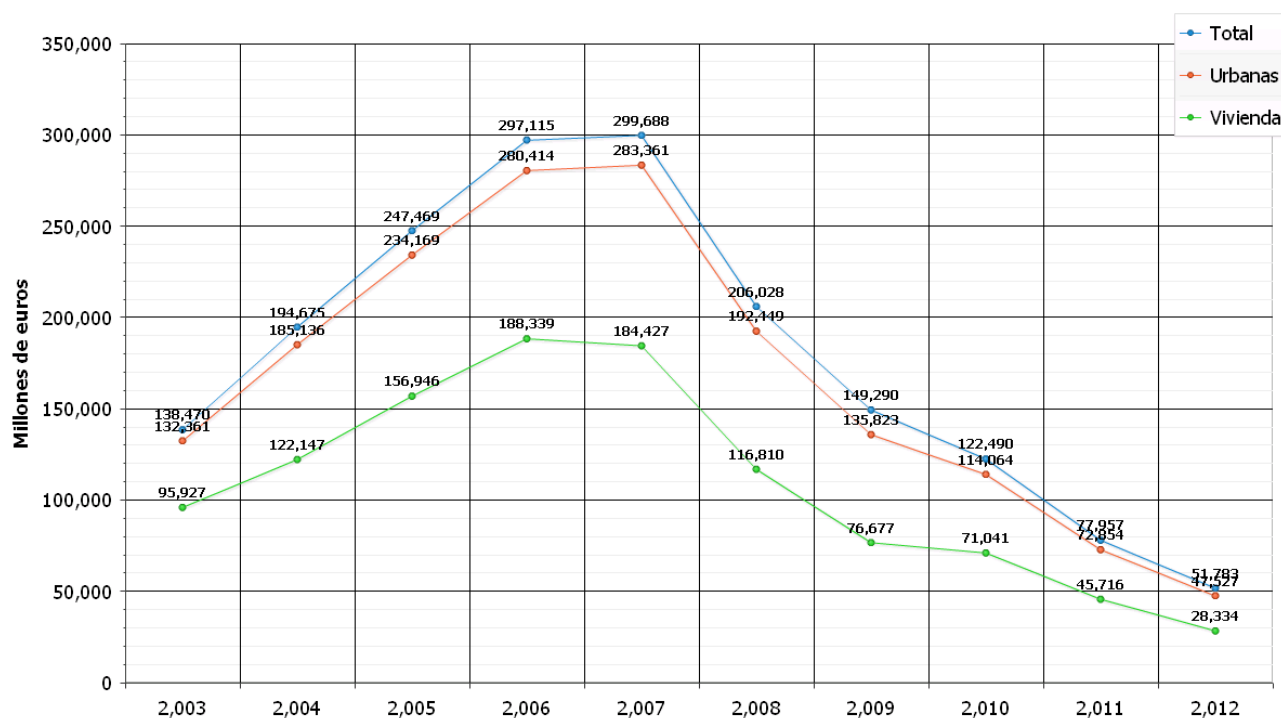
Fuente: Banco de España.

En la Tabla y Gráfico 6.3 se muestra los importes totales de las hipotecas inmobiliarias, permitiendo observar cómo se duplicaron de 2003 a 2007, para descender un 83% de 2007 a 2012. 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 el último año 2012 al 55%.

Tabla 6.3. Hipotecas inmobiliarias (millones de €)

	Total (Uds)	Total (M €)	Urbanas (Uds)	Urbanas (M €)	Vivienda (Uds)	Vivienda (M €)
2003	1.395.758	138.470	1.353.641	132.361	1.037.871	95.927
2004	1.608.497	194.675	1.560.732	185.136	1.107.664	122.147
2005	1.798.630	247.469	1.746.567	234.169	1.257.613	156.946
2006	1.896.515	297.115	1.842.925	280.414	1.342.171	188.339
2007	1.780.627	299.688	1.731.582	283.361	1.238.890	184.427
2008	1.283.374	206.028	1.238.465	192.449	836.419	116.810
2009	1.082.587	149.290	1.023.923	135.823	650.889	76.677
2010	960.948	122.490	916.061	114.064	607.535	71.041
2011	651.759	77.958	619.966	72.854	408.461	45.716
2012	459.065	51.783	432.545	47.527	274.583	28.334

Fuente: INE y elaboración propia

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

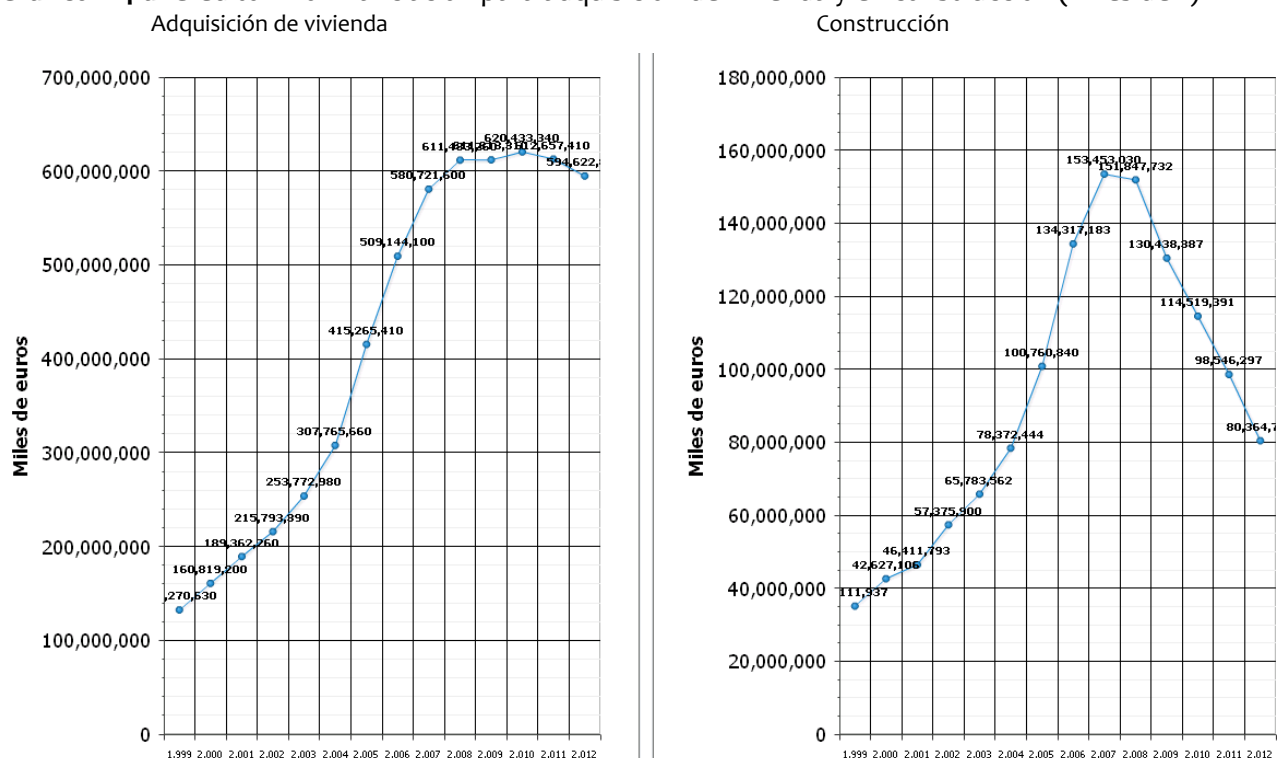
Fuente: INE y elaboración propia

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 2012 la tasa de variación anual es ya negativa con un 2,9%, situándose en casi 595.000 millones de euros el importe del crédito para adquisición, y el correspondiente a rehabilitación en 28.000 millones de euros, y una tasa negativa interanual del 6%. El crédito de la actividad inmobiliaria y el de la construcción disminuyeron su crecimiento a partir de 2007 de forma acelerada, hasta valores negativos de la tasa interanual del 26% y del 18% respectivamente en el último año. El saldo crediticio de la construcción, en el año 2012, es de poco más de 80.000 millones de euros y el de la actividad inmobiliaria de 220.000 millones de euros.

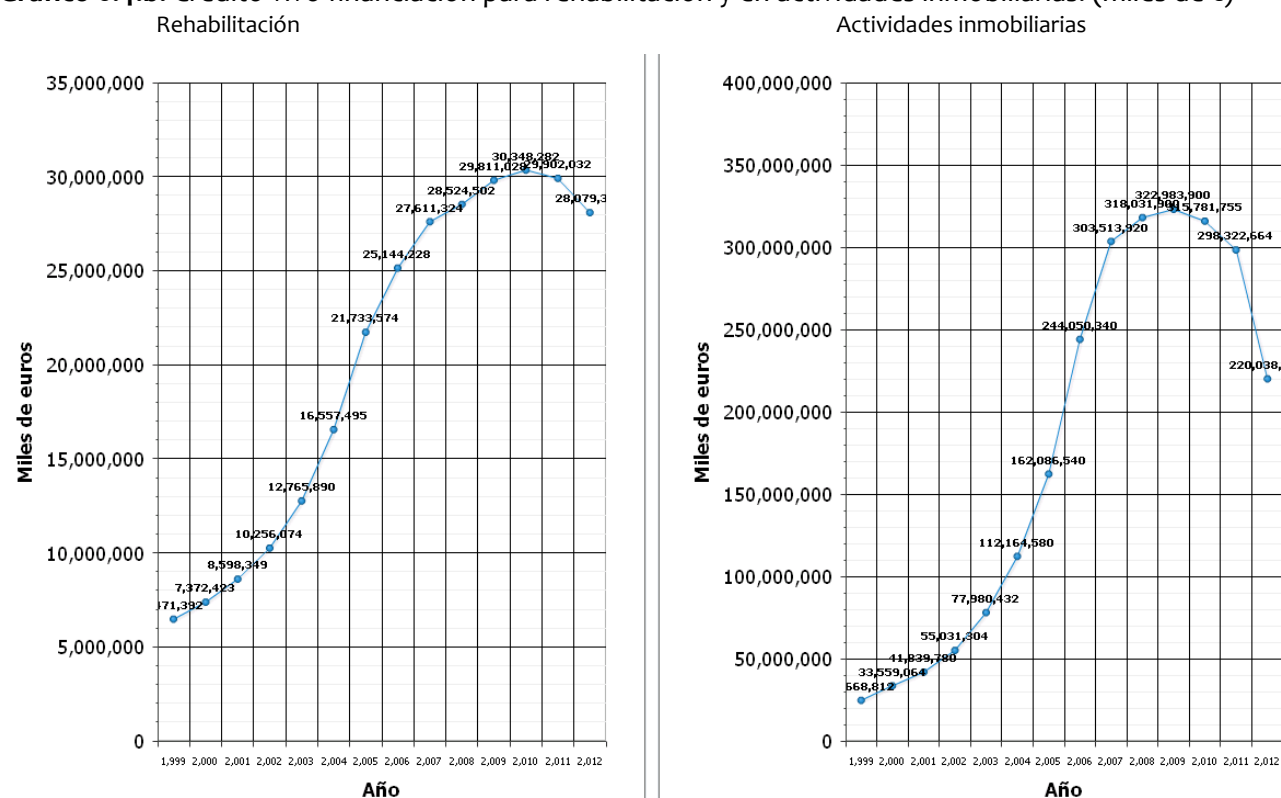
Tabla 6.4. Crédito vivo financiación vivienda (miles de € y %)

	Adquisición con garantía hipotecaria	Rehabilitación	Construcción	Actividad inmobiliaria	Var anual Adquis (%)	Var anual Rehabilit (%)	Var anual Construc (%)	Var anual Act Inmob (%)
1.999	132.270.630	6.471.392	35.111.937	24.668.812				
2.000	160.819.200	7.372.423	42.627.106	33.559.064	21,6	13,9	21,4	36,0
2.001	189.362.260	8.598.349	46.411.793	41.839.780	17,7	16,6	8,9	24,7
2.002	215.793.390	10.256.074	57.375.900	55.031.304	14,0	19,3	23,6	31,5
2.003	253.772.980	12.765.890	65.783.562	77.980.432	17,6	24,5	14,7	41,7
2.004	307.765.660	16.557.495	78.372.444	112.164.580	21,3	29,7	19,1	43,8
2.005	415.265.410	21.733.574	100.760.840	162.086.540	34,9	31,3	28,6	44,5
2.006	509.144.100	25.144.228	134.317.183	244.050.340	22,6	15,7	33,3	50,6
2.007	580.721.600	27.611.324	153.453.030	303.513.920	14,1	9,8	14,2	24,4
2.008	611.483.260	28.524.502	151.847.732	318.031.900	5,3	3,3	-1,0	4,8
2.009	611.813.310	29.811.028	130.438.387	322.983.900	0,1	4,5	-14,1	1,6
2.010	620.433.340	30.348.282	114.519.391	315.781.755	1,4	1,8	-12,2	-2,2
2.011	612.657.410	29.902.032	98.546.297	298.322.664	-1,3	-1,5	-13,9	-5,5
2.012	594.622.877	28.079.366	80.364.797	220.038.803	-2,9	-6,1	-18,4	-26,2

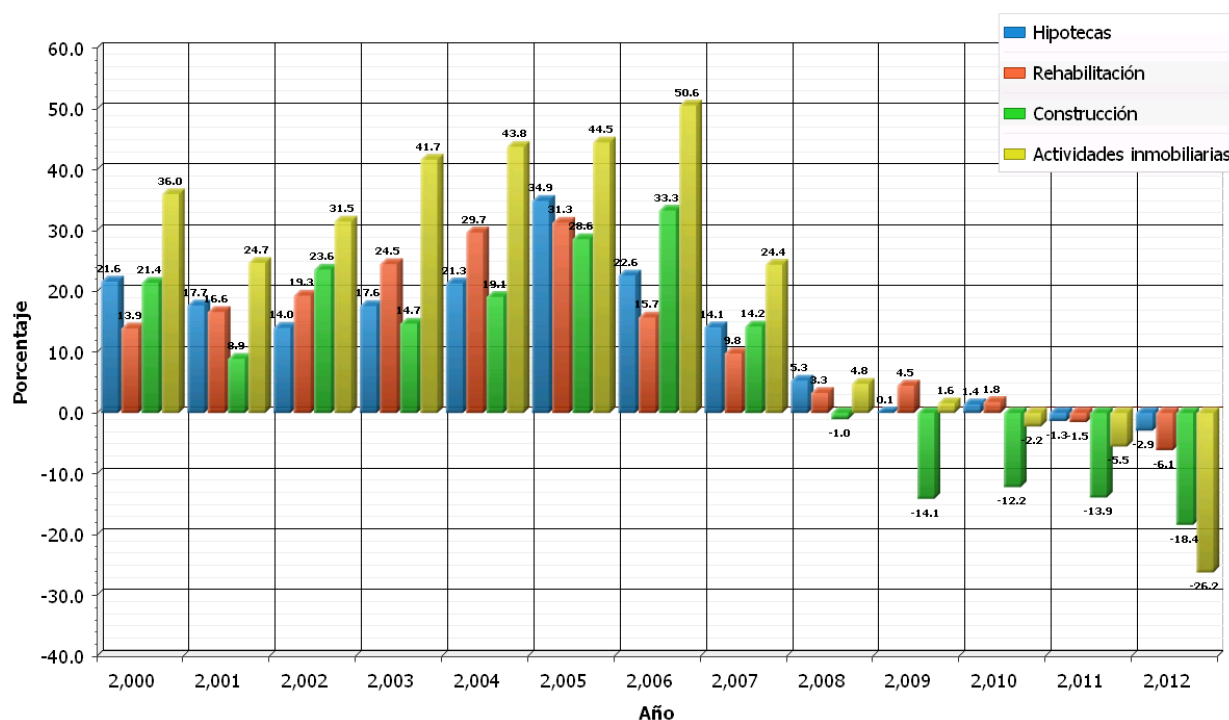
Fuente: Banco de España y elaboración propia

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

Fuente: Banco de España y elaboración propia

Gráfico 6.4.b. Crédito vivo financiación para rehabilitación y en actividades inmobiliarias. (miles 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 en los tres últimos años, de 2009 a 2011, pero no la participación en el crédito total para la adquisición de vivienda que se mantiene en 5,4% en 2011. Los últimos datos de 2012 reflejan una fuerte caída hasta los 12.800 millones de euros, que representa solo un 2% sobre el crédito para adquisición de vivienda.

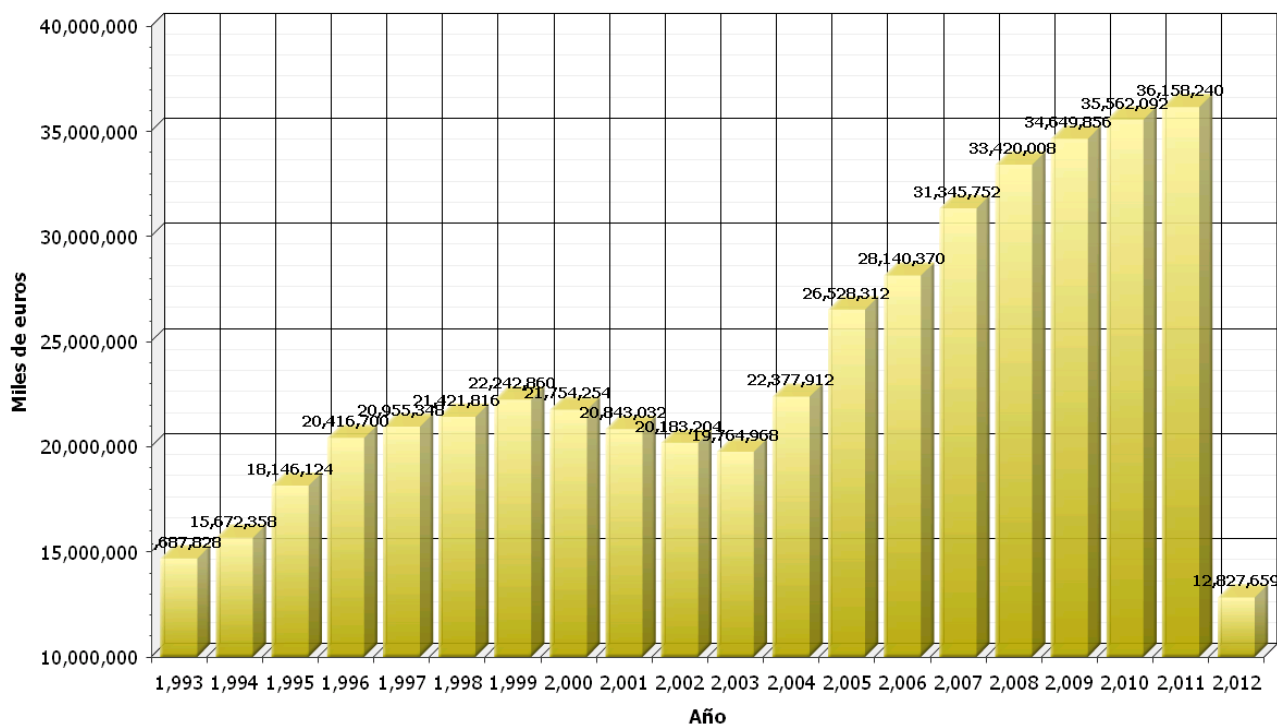
Tabla 6.5. Financiación acogida a Planes de Vivienda

	Miles de €	% sobre Crédito adq vivienda,
1993	14.687.828	26,1
1994	15.672.358	23,2
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	12.827.659	2,0

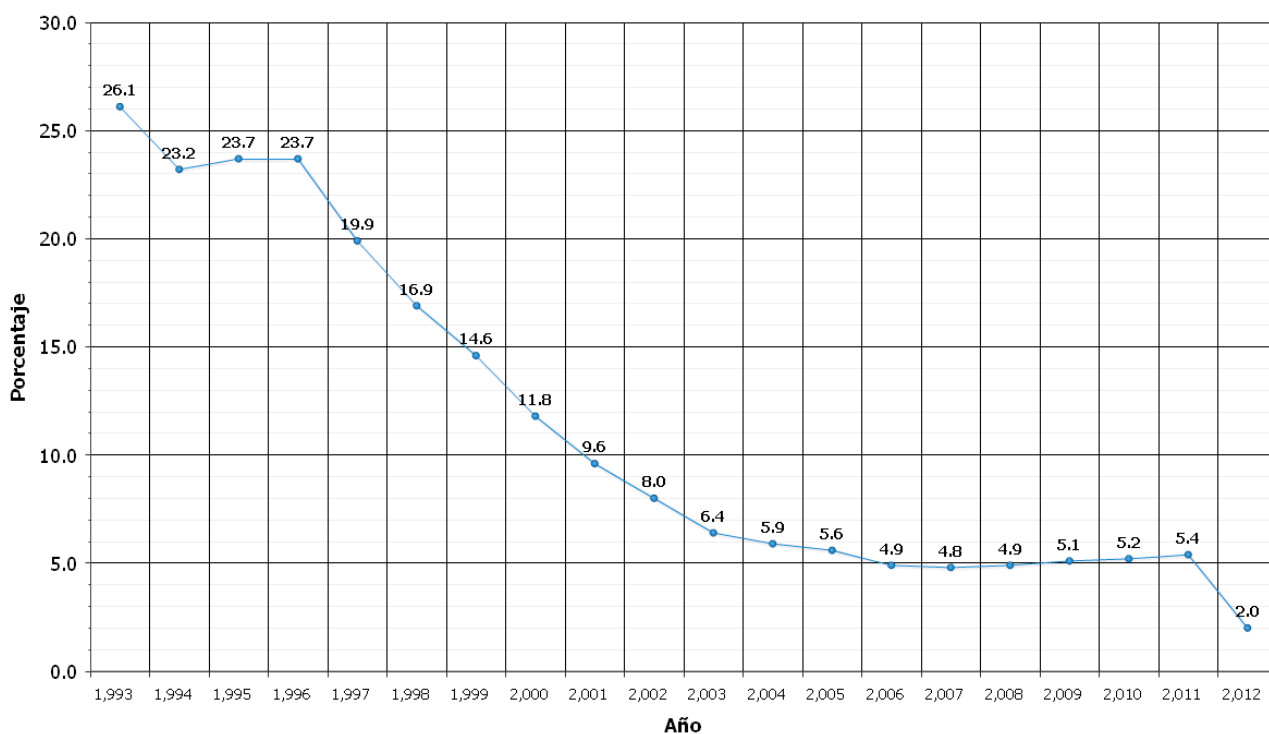
Nota: datos de diciembre de cada año.

Nota: hasta 2005 incluye solo los Planes Estatales

Fuente: Banco de España

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

Fuente: Banco de España

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

Fuente: Banco de España

En la Tabla y Gráfico 6.6 se recoge la información territorializada por comunidades autónomas. Las CCAA que en 2012 tienen mayor participación de crédito a la vivienda protegida, en el crédito total de adquisición de vivienda en su territorio son, Aragón, Navarra, Extremadura, País Vasco, Asturias y Castilla y León, entre el 28 y 15%, en tanto que las que tienen las proporciones menores son Baleares, Galicia, Cataluña, Canarias y Valencia, entre el 3 y el 9%. Los mínimos en los distintos territorios se producen en 2007 o en 2008 generándose una mayor participación a partir de esa fecha, debido en gran parte a la disminución del crédito para la adquisición de vivienda libre.

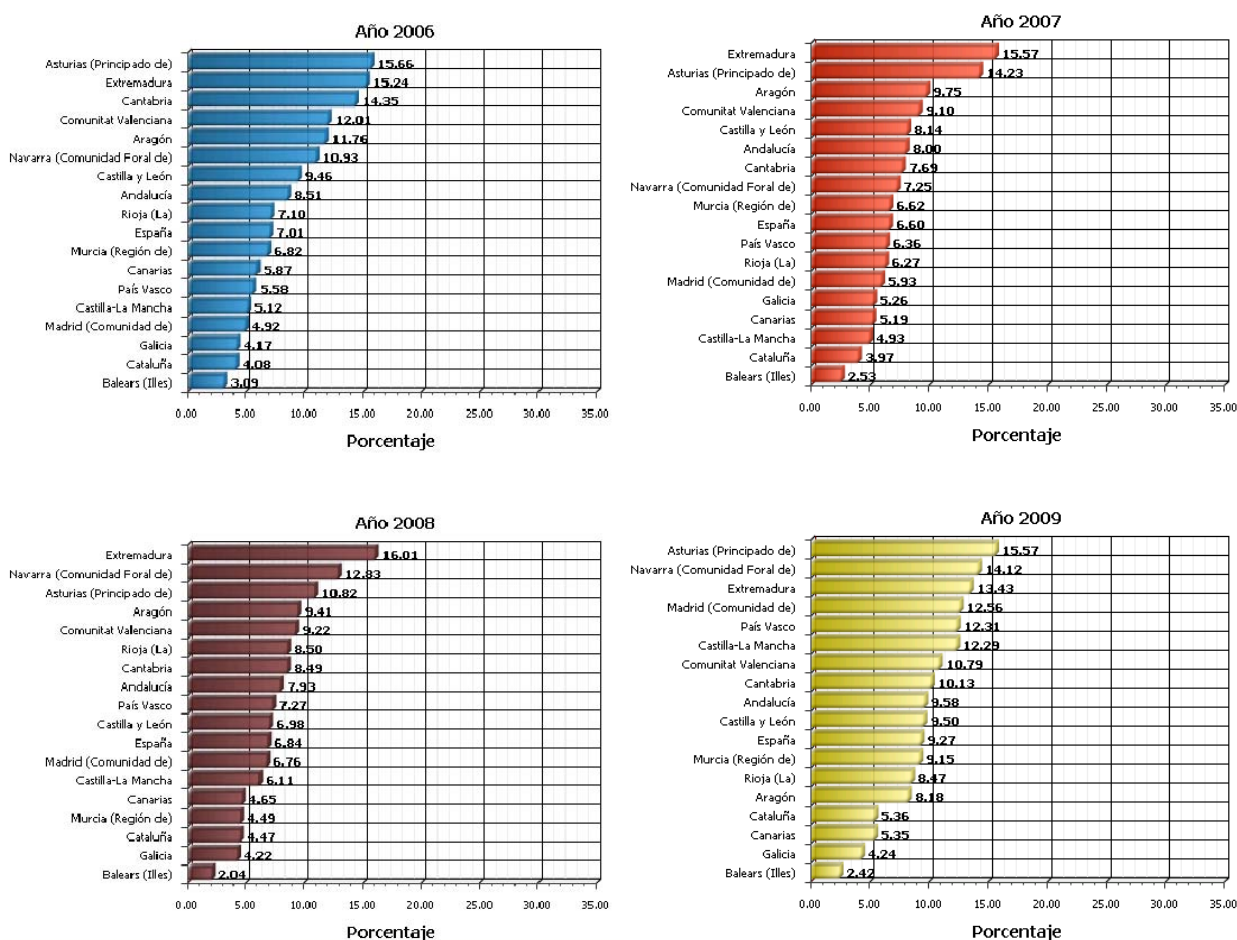
Entre 2007 y 2012 Navarra y País Vasco aumentaron su participación más de 3 veces, Aragón casi llegó a esa cantidad, y la duplicaron las comunidades de Castilla-La Mancha, Castilla y León Asturias y La Rioja. Las que menos aumentaron su participación, fueron Extremadura, Cataluña, Comunidad Valenciana y Baleares. En el caso de Galicia, en este período de tiempo se produjo una disminución en la proporción del crédito destinado a vivienda protegida, con un 3,9%.

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

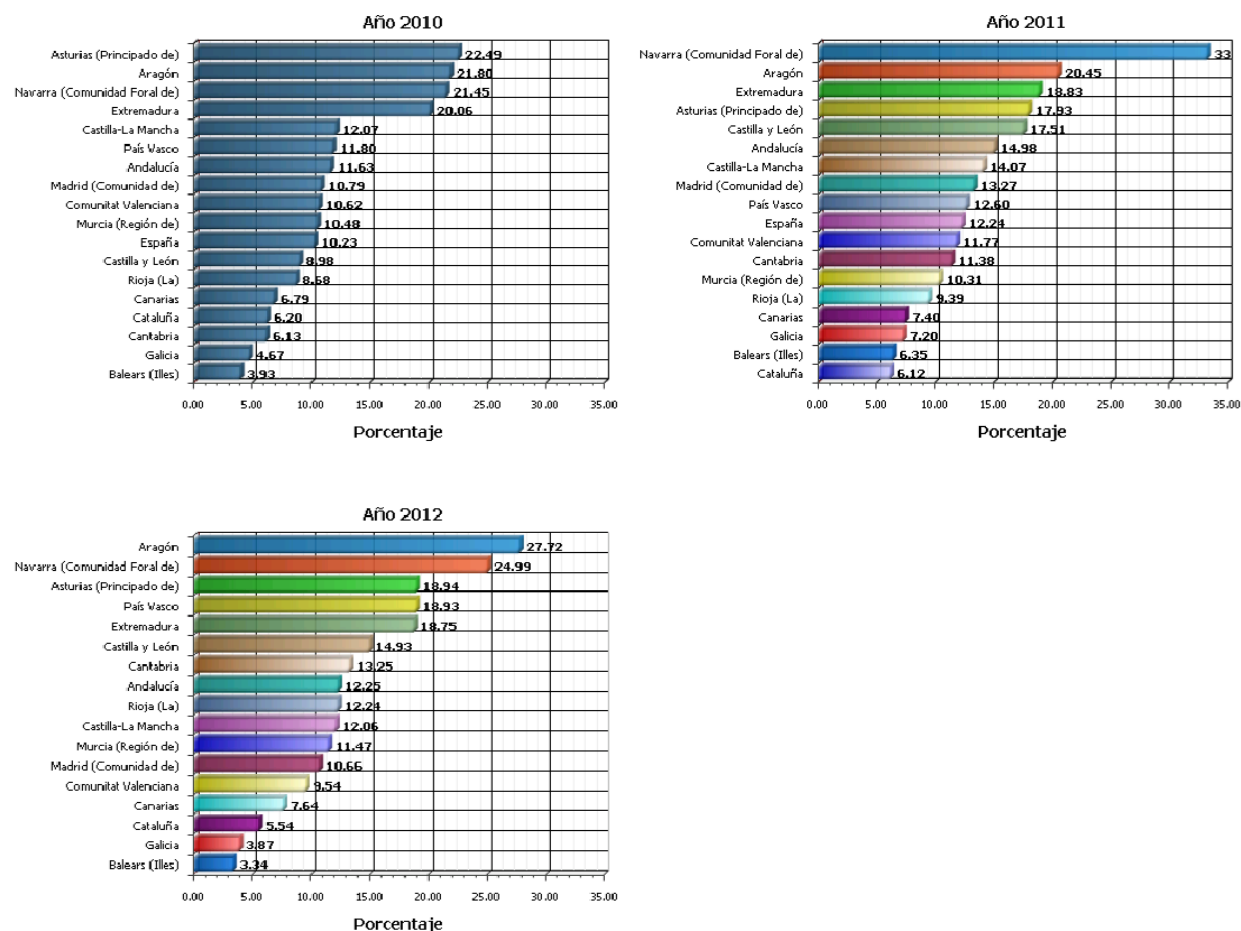
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
NACIONAL	7,0	6,6	6,8	9,3	10,2	12,2	11,5
Andalucía	8,5	8,0	7,9	9,6	11,6	15,0	12,3
Aragón	11,8	9,8	9,4	8,2	21,8	20,5	27,7
Asturias	15,7	14,2	10,8	15,6	22,5	17,9	18,9
Baleares (Illes)	3,1	2,5	2,0	2,4	3,9	6,4	3,3
Canarias	5,9	5,2	4,7	5,4	6,8	7,4	7,6
Cantabria	14,4	7,7	8,5	10,1	6,1	11,4	13,3
Castilla-La Mancha	5,1	4,9	6,1	12,3	12,1	14,1	12,1
Castilla y León	9,5	8,1	7,0	9,5	9,0	17,5	14,9
Cataluña	4,1	4,0	4,5	5,4	6,2	6,1	5,5
Com Valenciana	12,0	9,1	9,2	10,8	10,6	11,8	9,5
Extremadura	15,2	15,6	16,0	13,4	20,1	18,8	18,8
Galicia	4,2	5,3	4,2	4,2	4,7	7,2	3,9
Madrid	4,9	5,9	6,8	12,6	10,8	13,3	10,7
Murcia	6,8	6,6	4,5	9,2	10,5	10,3	11,5
Navarra	10,9	7,3	12,8	14,1	21,5	33,2	25,0
País Vasco	5,6	6,4	7,3	12,3	11,8	12,6	18,9
Rioja (La)	7,1	6,3	8,5	8,5	8,7	9,4	12,2

Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria

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



Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria



Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria

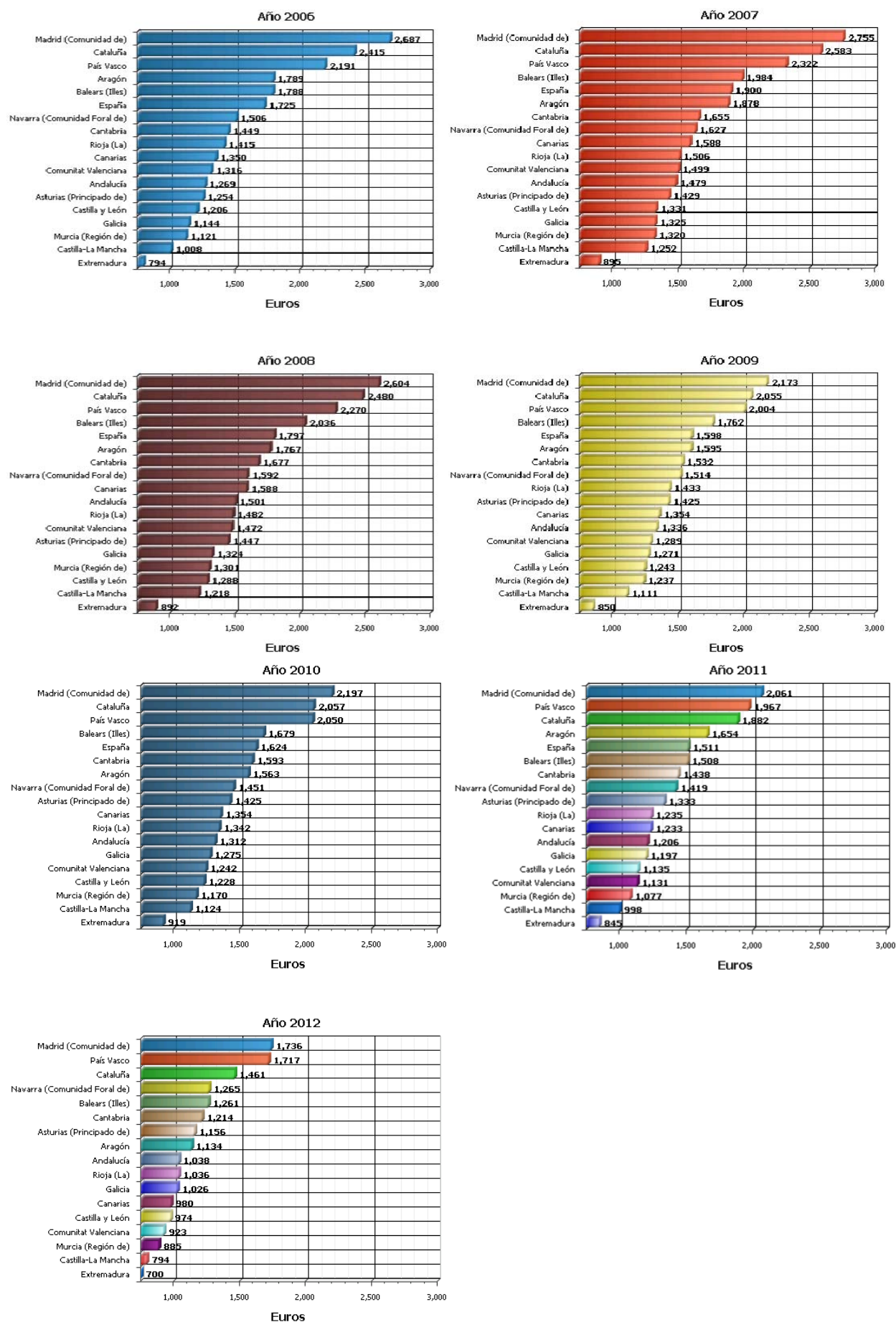
El crédito hipotecario contratado por metro cuadrado adquirido por Comunidad Autónoma, se puede analizar en la Tabla y Gráfico 6.7. Utilizando el importe medio nacional de 2012 como base 100, las Comunidades con mayores importes por superficie adquirida, entre el 140 y el 102%, son las de Madrid, Cataluña, País Vasco, y Baleares. Las Comunidades que no alcanzan el 75% son Extremadura, Murcia, Comunidad Valenciana, y Castilla-La Mancha.

Los importes máximos por superficie adquirida se alcanzaron en 2007 o en 2008 en los distintos territorios. El decrecimiento en el periodo 2007-2012 fue a nivel nacional el 35% con una gran diversidad territorial, experimentando mayores descensos las Comunidades de Cataluña, Madrid, Comunidad Valenciana, Baleares y Canarias, alrededor del 40%, y menores descensos, entre el 9% y el 22%, en los territorios de Extremadura, Asturias, y Navarra.

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

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
NACIONAL	1.725	1.900	1.797	1.598	1.624	1.511	1.240
Andalucía	1.269	1.479	1.501	1.336	1.312	1.206	1.038
Aragón	1.789	1.878	1.767	1.595	1.563	1.654	1.134
Asturias	1.254	1.429	1.447	1.425	1.425	1.333	1.156
Baleares (Illes)	1.788	1.984	2.036	1.762	1.679	1.508	1.261
Canarias	1.350	1.588	1.588	1.354	1.354	1.233	980
Cantabria	1.449	1.655	1.677	1.532	1.593	1.438	1.214
Castilla-La Mancha	1.008	1.252	1.218	1.111	1.124	998	794
Castilla y León	1.206	1.331	1.288	1.243	1.228	1.135	974
Cataluña	2.415	2.583	2.480	2.055	2.057	1.882	1.461
Com Valenciana	1.316	1.499	1.472	1.289	1.242	1.131	923
Extremadura	794	895	892	850	919	845	700
Galicia	1.144	1.325	1.324	1.271	1.275	1.197	1.026
Madrid	2.687	2.755	2.604	2.173	2.197	2.061	1.736
Murcia	1.121	1.320	1.301	1.237	1.170	1.077	885
Navarra	1.506	1.627	1.592	1.514	1.451	1.419	1.265
País Vasco	2.191	2.322	2.270	2.004	2.050	1.967	1.717
Rioja (La)	1.415	1.506	1.482	1.433	1.342	1.235	1.036

Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria

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

Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria

La cuota hipotecaria mensual media de los créditos concedidos para la adquisición de vivienda (ver Tabla y Gráfico 6.8) ha descendido entre 2008 y 2010, estabilizándose alrededor de los 600 euros en los últimos tres años.

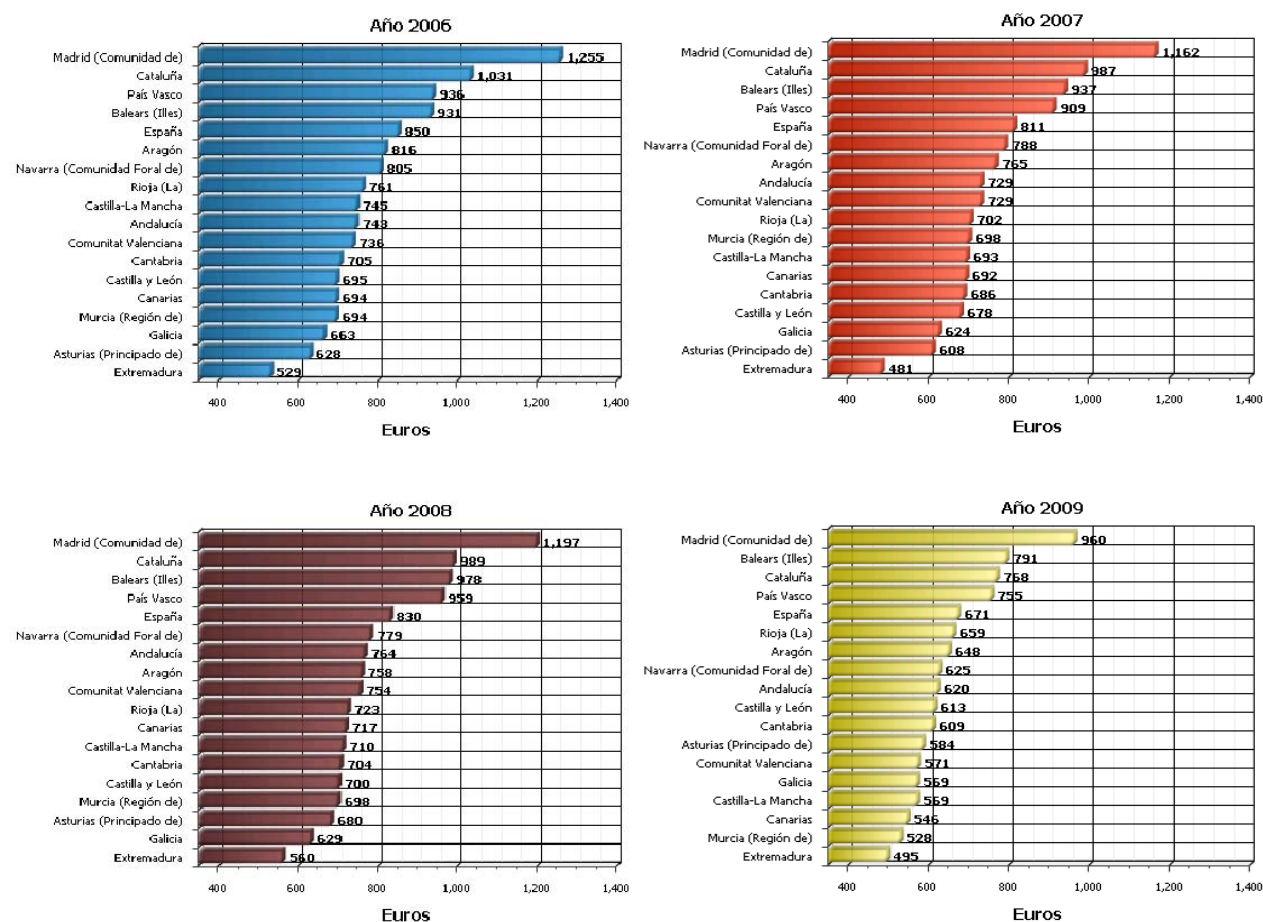
Las cuotas más altas se pagan en Madrid (824 euros), País Vaco (705 euros), Cataluña (648 euros) y Baleares (659 euros). Las más bajas son las de Extremadura (387 euros), Murcia (430 euros) y Canarias (430 euros).

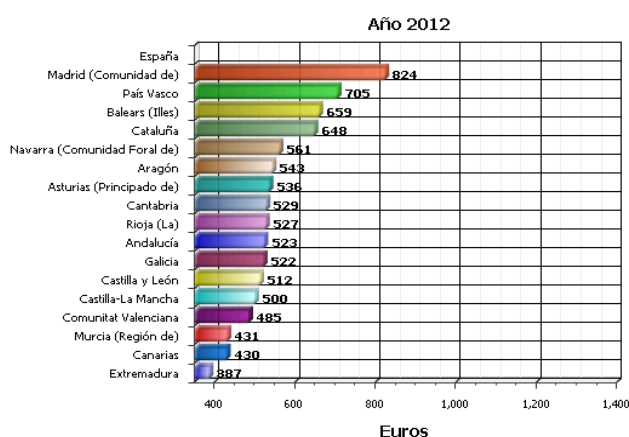
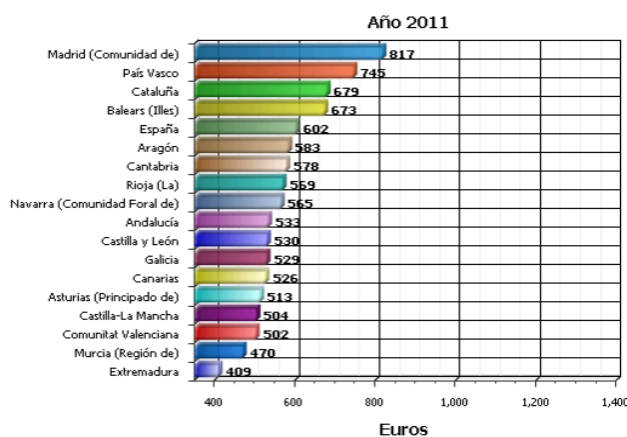
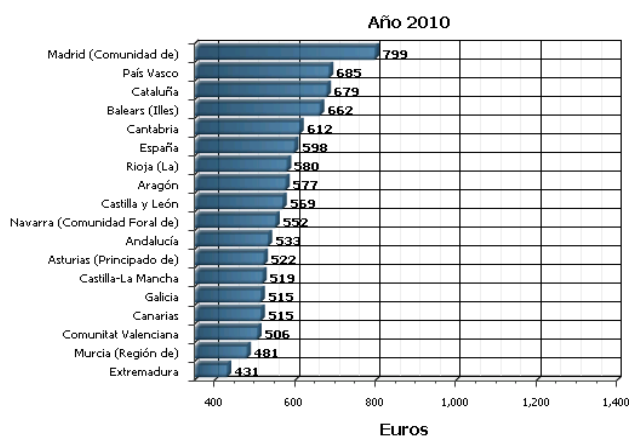
Tabla 6.8. Cuota hipotecaria mensual media por CCAA. (Euros)

	2.006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
NACIONAL	850	811	830	671	598	602	586
Andalucía	743	729	764	620	533	533	523
Aragón	816	765	758	648	577	583	543
Asturias	628	608	680	584	522	513	536
Balears (Illes)	931	937	978	791	662	673	659
Canarias	694	692	717	546	515	526	430
Cantabria	705	686	704	609	612	578	529
Castilla-La Mancha	745	693	710	569	519	504	500
Castilla y León	695	678	700	613	569	530	512
Cataluña	1.031	987	989	768	679	679	648
Com Valenciana	736	729	754	571	506	502	485
Extremadura	529	481	560	495	431	409	387
Galicia	663	624	629	569	515	529	522
Madrid	1.255	1.162	1.197	960	799	817	824
Murcia	694	698	698	528	481	470	431
Navarra	805	788	779	625	552	565	561
País Vasco	936	909	959	755	685	745	705
Rioja (La)	761	702	723	659	580	569	527

Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria

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





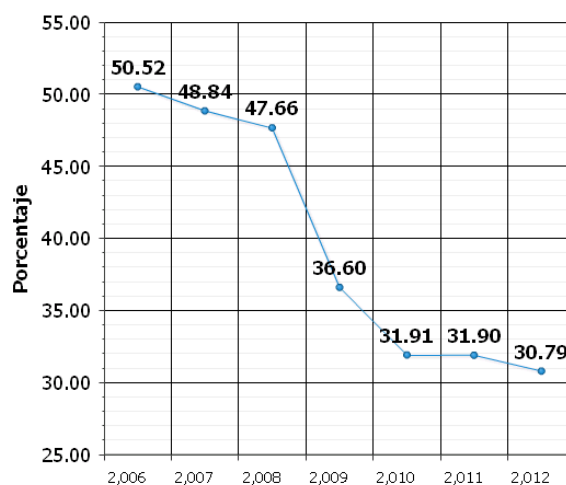
Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria

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 del 50%, descendiendo progresivamente todos los años y situándose en 2012 en el 31%. Por comunidades autónomas la evolución ha sido similar, dándose los valores más altos en Baleares (37%) y Madrid (37%) y los más bajos en Extremadura (24%) y Murcia (25%).

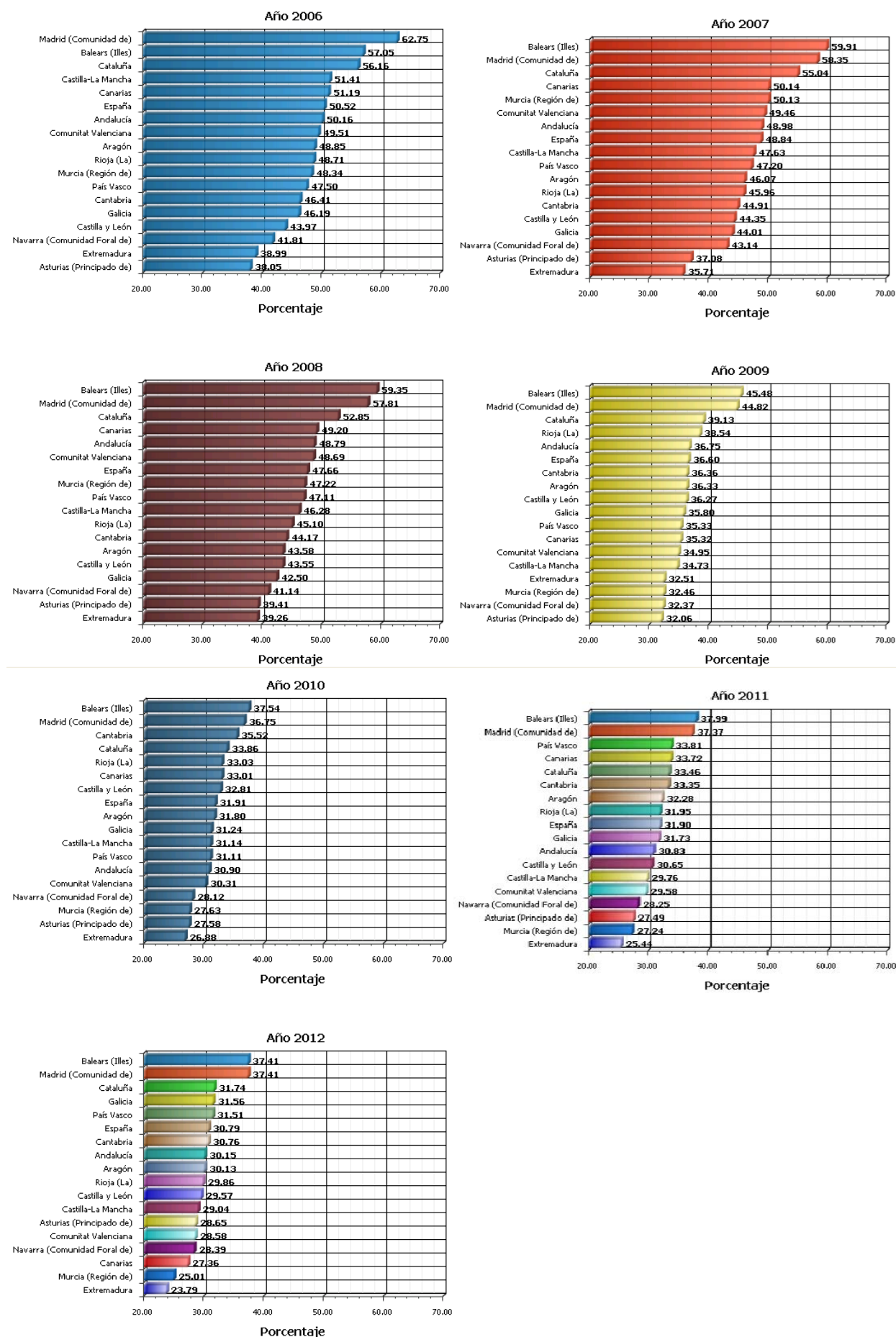
Tabla 6.9. Relación de la cuota hipotecaria mensual media y el coste salarial (%)

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

	2.006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
NACIONAL	50,5	48,8	47,7	36,6	31,9	31,9	30,8
Andalucía	50,2	49,0	48,8	36,8	30,9	30,8	30,2
Aragón	48,9	46,1	43,6	36,3	31,8	32,3	30,1
Asturias	38,1	37,1	39,4	32,1	27,6	27,5	28,7
Baleares (Illes)	57,1	59,9	59,4	45,5	37,5	38,0	37,4
Canarias	51,2	50,1	49,2	35,3	33,0	33,7	27,4
Cantabria	46,4	44,9	44,2	36,4	35,5	33,4	30,8
Castilla-La Mancha	51,4	47,6	46,3	34,7	31,1	29,8	29,0
Castilla y León	44,0	44,4	43,6	36,3	32,8	30,7	29,6
Cataluña	56,2	55,0	52,9	39,1	33,9	33,5	31,7
Com Valenciana	49,5	49,5	48,7	35,0	30,3	29,6	28,6
Extremadura	39,0	35,7	39,3	32,5	26,9	25,4	23,8
Galicia	46,2	44,0	42,5	35,8	31,2	31,7	31,6
Madrid	62,8	58,4	57,8	44,8	36,8	37,4	37,4
Murcia	48,3	50,1	47,2	32,5	27,6	27,2	25,0
Navarra	41,8	43,1	41,1	32,4	28,1	28,3	28,4
País Vasco	47,5	47,2	47,1	35,3	31,1	33,8	31,5
Rioja (La)	48,7	46,0	45,1	38,5	33,0	32,0	29,9



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) se ha reducido en ocho años del 64% hasta el 59% de 2012. La proporción de créditos con relación préstamo-valor superior al 80% sigue una evolución similar y se sitúa en 2012 en el 16%.

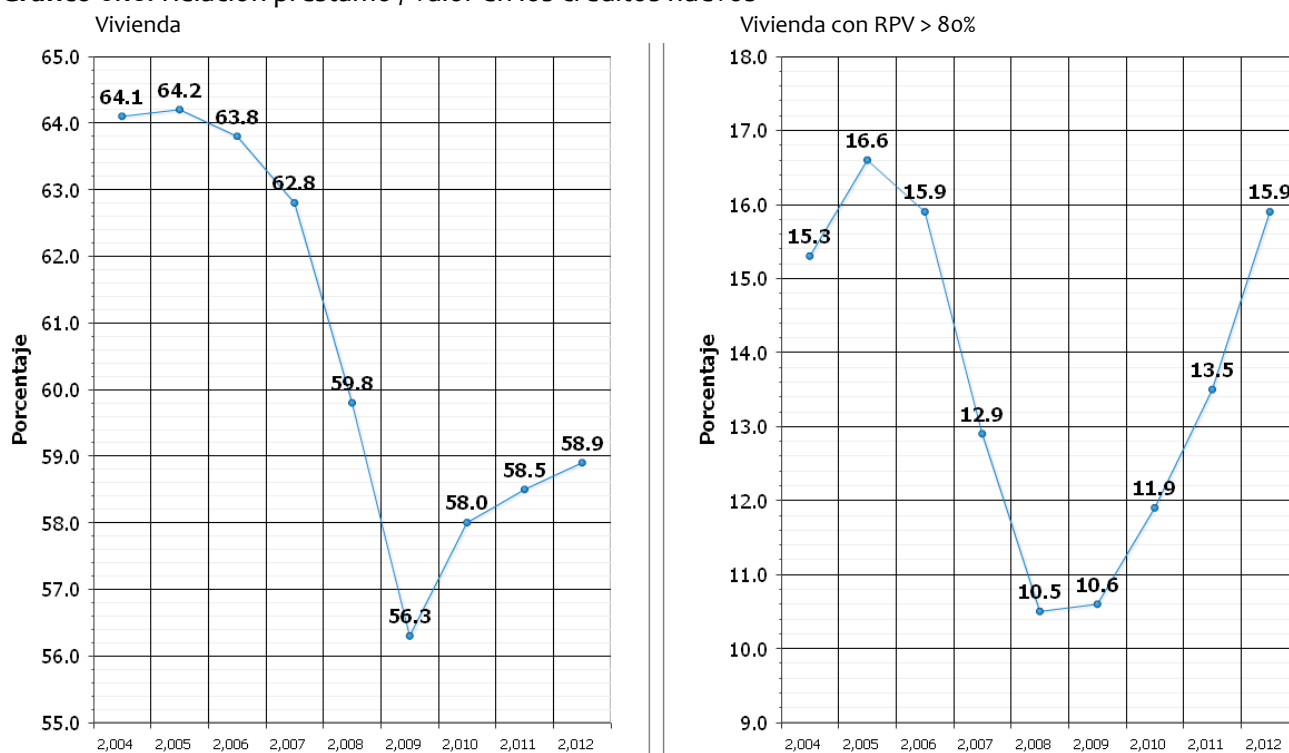
Tabla 6.10. Relación préstamo / valor en los créditos nuevos

	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	58,5	13,5
2012	58,9	15,9

Nota: datos de diciembre de cada año

Fuente: Banco de España

Gráfico 6.10. Relación préstamo / valor en los créditos nuevos



Fuente: Banco de España

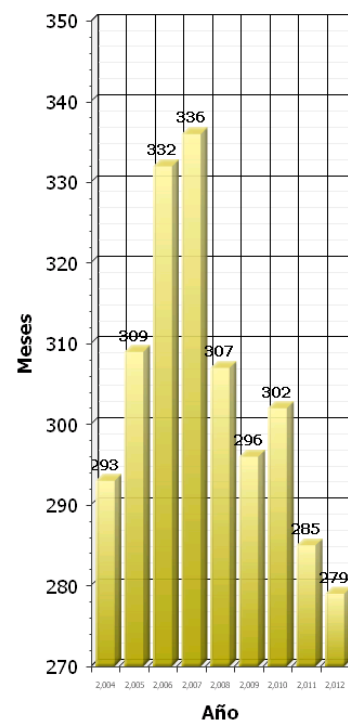
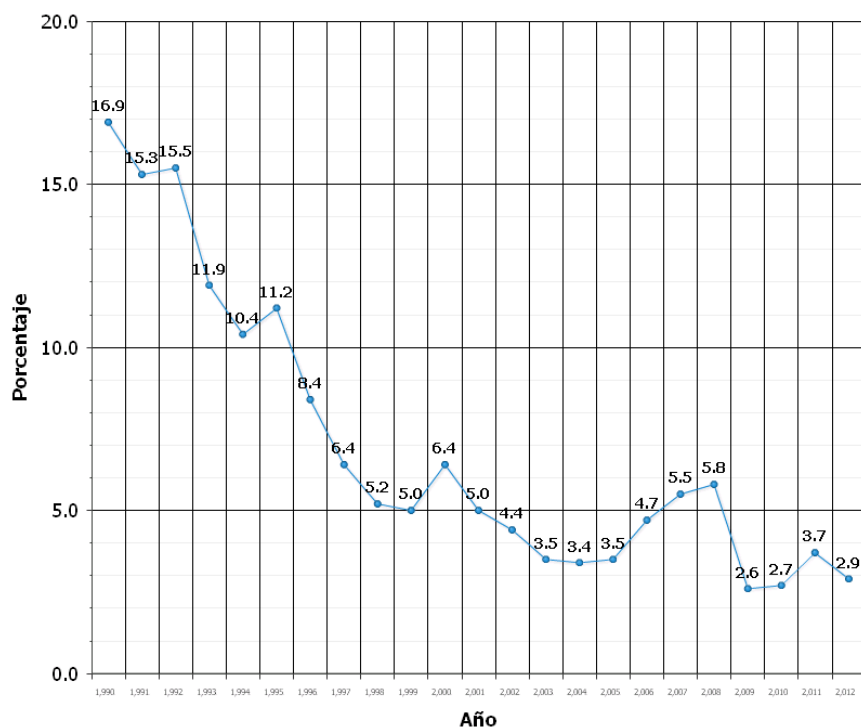
En la Tabla y Gráficos 6.11 se puede observar como los tipos de interés bajaron rápidamente en la década de los noventa, situándose en 2003 en el 3,5%, y en el año 2012 el tipo de interés es del 2,9%. Los plazos se sitúan actualmente en 279 meses, observándose un máximo de 336 en el año 2007.

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

	Plazo medio. (Meses)	Tipo de interés.
1990		16,9
1991		15,3
1992		15,5
1993		11,9
1994		10,4
1995		11,2
1996		8,4
1997		6,4
1998		5,2
1999		5
2000		6,4
2001		5
2002		4,4
2003		3,5
2004	293	3,4
2005	309	3,5
2006	332	4,7
2007	336	5,5
2008	307	5,8
2009	296	2,6
2010	302	2,7
2011	285	3,7
2012	279	2,9

Nota: datos del T4 de cada año

Fuente: Banco de España

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

Fuente: Banco de España

En la Tabla y Gráfico 6.12 se presenta la información sobre endeudamiento de los hogares en relación al PIB y renta bruta disponible de los hogares. El endeudamiento ha crecido en relación al PIB a lo largo de la primera década del siglo desde el 55% hasta el 91% en 2010, disminuyendo en 2012 hasta el 86%.

La renta bruta disponible ha pasado de 111.000 millones de euros en el año 2000 a 188.000 millones de euros en 2008. En el año 2012 se produce un decrecimiento de la renta disponible, con una variación anual de -4,2%, y una cantidad de 176.766 millones de euros, alcanzando el 86% de endeudamiento de los hogares sobre el PIB.

Tabla 6.12. Hogares: Deuda sobre PIB y Renta bruta disponible

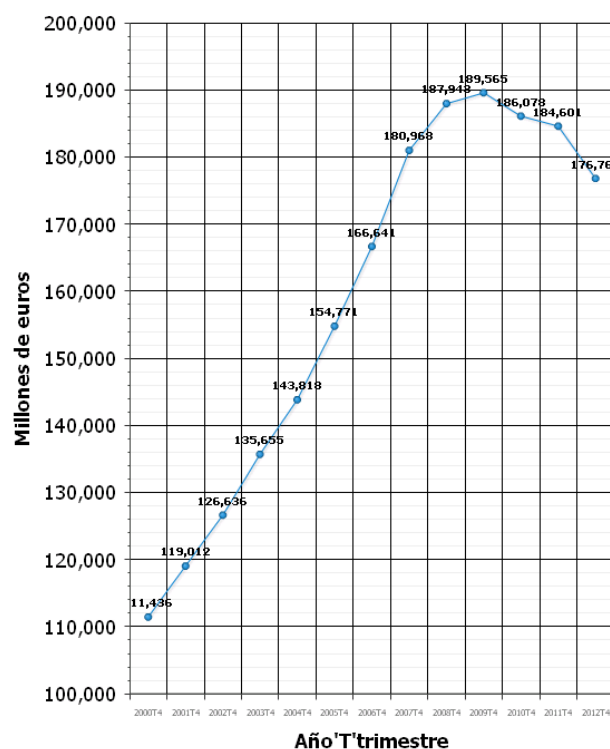
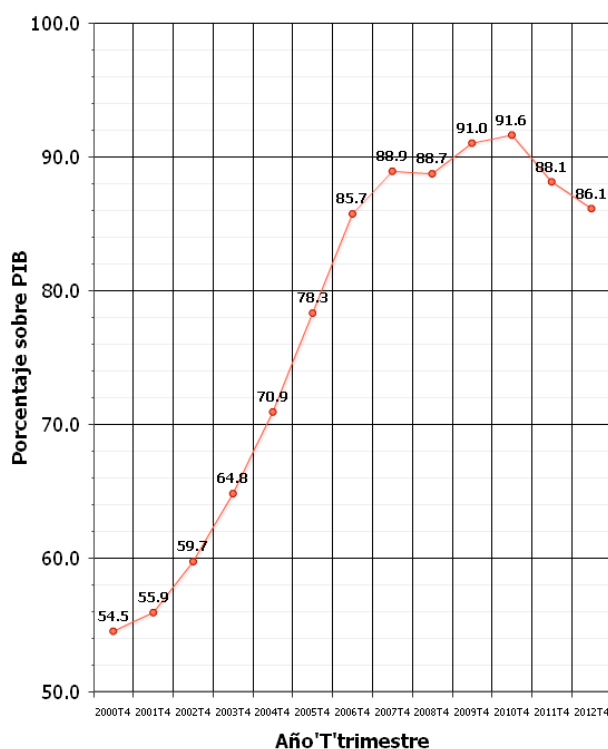
	Endeudamiento hogares sobre PIB (%)	Renta bruta disponible hogares (M €)	Variación anual (%)
2000	54,5	111.436	
2001	55,9	119.012	6,8
2002	59,7	126.636	6,4
2003	64,8	135.655	7,1
2004	70,9	143.818	6,0
2005	78,3	154.771	7,6
2006	85,7	166.641	7,7
2007	88,9	180.968	8,6
2008	88,7	188.587	4,2
2009	91,0	189.035	0,2
2010	91,6	186.078	-1,6
2011	88,1	184.601	-0,8
2012	86,1	176.766	-4,2

Nota: Dato del ultimo trimestre de cada año

Fuente: Banco de España

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

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



Fuente: Banco de España

Las declaraciones con deducciones de vivienda en la cuota íntegra del IRPF, que se presentan en la Tabla y Gráfico 6.13, y que proporciona el Instituto de Estudios Fiscales, solo están actualizadas hasta 2010. El importe de las declaraciones marcó un máximo en 2008 con 7.215 millones de euros descendiendo en 2010 a 6.941 millones de euros. Las deducciones por adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual han supuesto desde 2000 a 2007 un 90-92% de las deducciones globales por vivienda, y crecieron progresivamente hasta alcanzar un máximo de 6.486 millones de euros en 2006 situándose en 2010 en

5.854 millones de euros que representaba el 84% de las declaraciones totales por vivienda. Las cuentas vivienda se fueron reduciendo anualmente

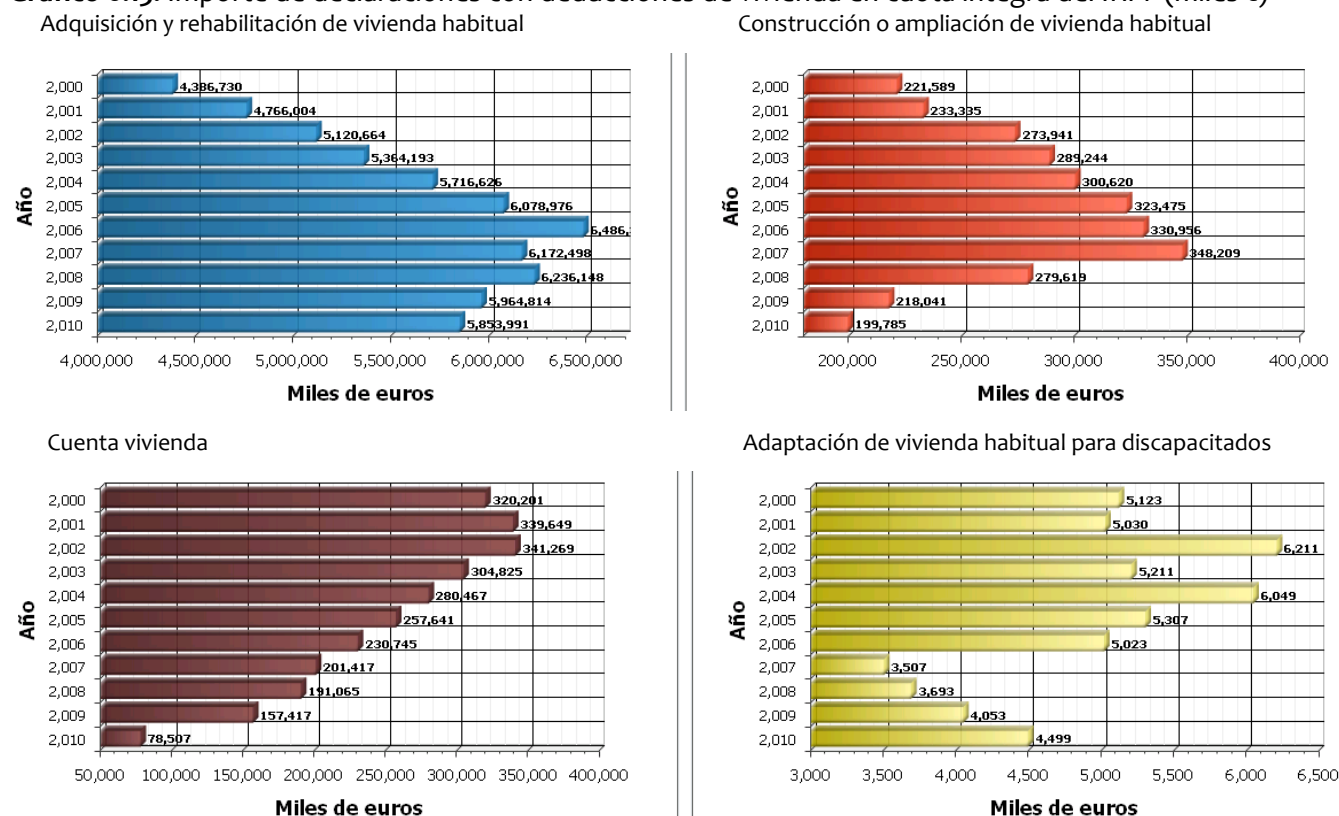
Las declaraciones con deducciones por alquiler han aumentado entre 2008 y 2010 un 46% desde 502 millones de euros hasta 731 millones de euros, pasando de representar en tres años desde un 7 a un 10,5% del total de deducciones por vivienda.

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

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Adquisición, rehabilitación vivienda habitual.	5.364.193	5.716.626	6.078.976	6.486.355	6.172.498	6.236.148	5.964.814	5.853.991
Construcción o ampliación vivienda habitual.	289.244	300.620	323.475	330.956	348.209	279.619	218.041	199.785
Cuenta vivienda.	304.825	280.467	257.641	230.745	201.417	191.065	157.417	78.507
Adaptación a minusválidos de la viv habitual	5.211	6.049	5.307	5.023	3.507	3.693	4.053	4.499
Obras de mejora.								71.079
Alquiler.						502.440	636.872	731.358
TOTAL	5.965.476	6.305.766	6.667.404	7.055.085	6.727.638	7.214.973	6.983.206	6.941.229
% Alquiler sobre total.						7,0	9,1	10,5

Fuente: Instituto de Estudios Fiscales

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



Fuente: Instituto de Estudios Fiscales

Créditos dudosos, ejecuciones hipotecarias y lanzamientos.

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

La dudosidad de los créditos a los hogares para adquisición o rehabilitación de vivienda, se mantuvo hasta 2006 por debajo del 0,4 y 0,7%, ascendiendo hasta valores en el año 2012 del 3,8% y 4,6%, 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 24,5% en 2012.

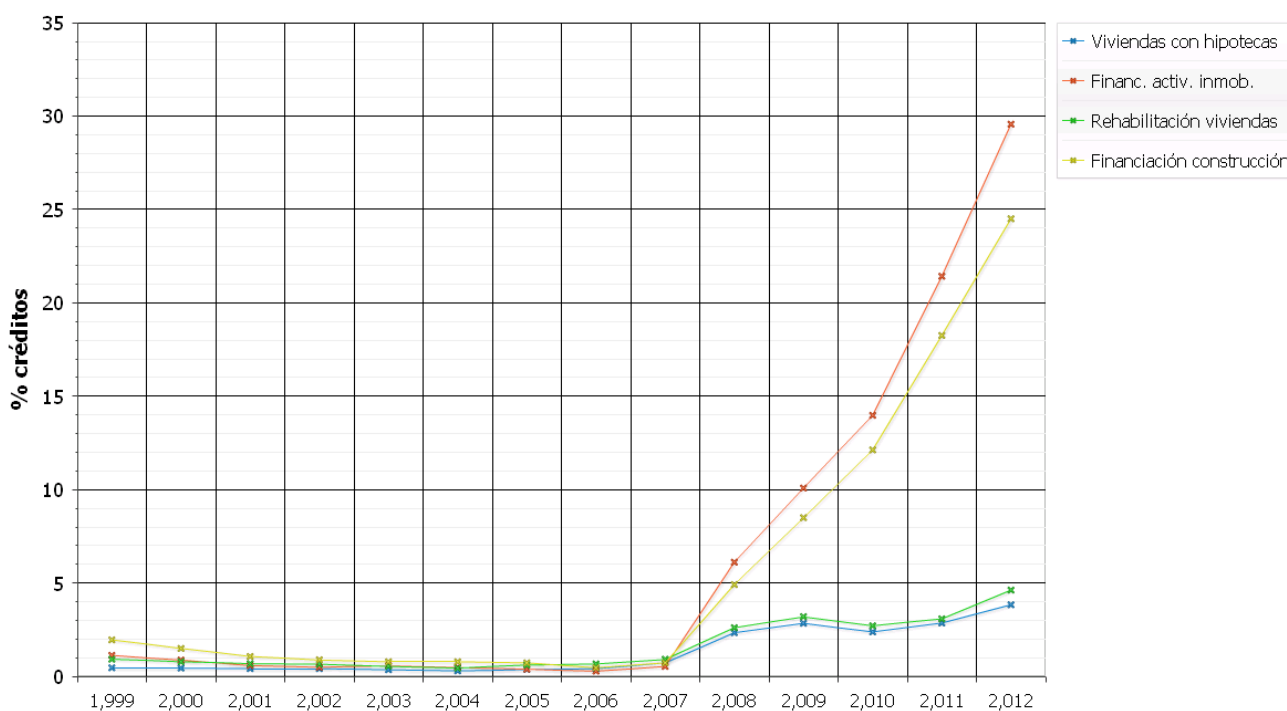
Paralelamente pero de forma aún más rápida, los créditos dudosos a la actividad inmobiliaria pasaron del 0,5 % en 2007 a casi el 30%, según los datos disponibles del último año 2012.

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

	% Adquisición con gar hipot	% Rehabilitación	% Construcción	% Actividad inmobiliaria
1.999	0,5	0,9	2,0	1,1
2.000	0,4	0,8	1,5	0,9
2.001	0,4	0,7	1,1	0,6
2.002	0,4	0,6	0,9	0,5
2.003	0,3	0,5	0,8	0,6
2.004	0,3	0,4	0,8	0,5
2.005	0,4	0,6	0,7	0,4
2.006	0,4	0,7	0,5	0,3
2.007	0,7	0,9	0,7	0,5
2.008	2,3	2,6	4,9	6,1
2.009	2,8	3,2	8,5	10,1
2.010	2,4	2,7	12,1	14,0
2.011	2,9	3,1	18,2	21,4
2.012	3,8	4,6	24,5	29,6

Fuente: Banco de España

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



Fuente: Banco de España

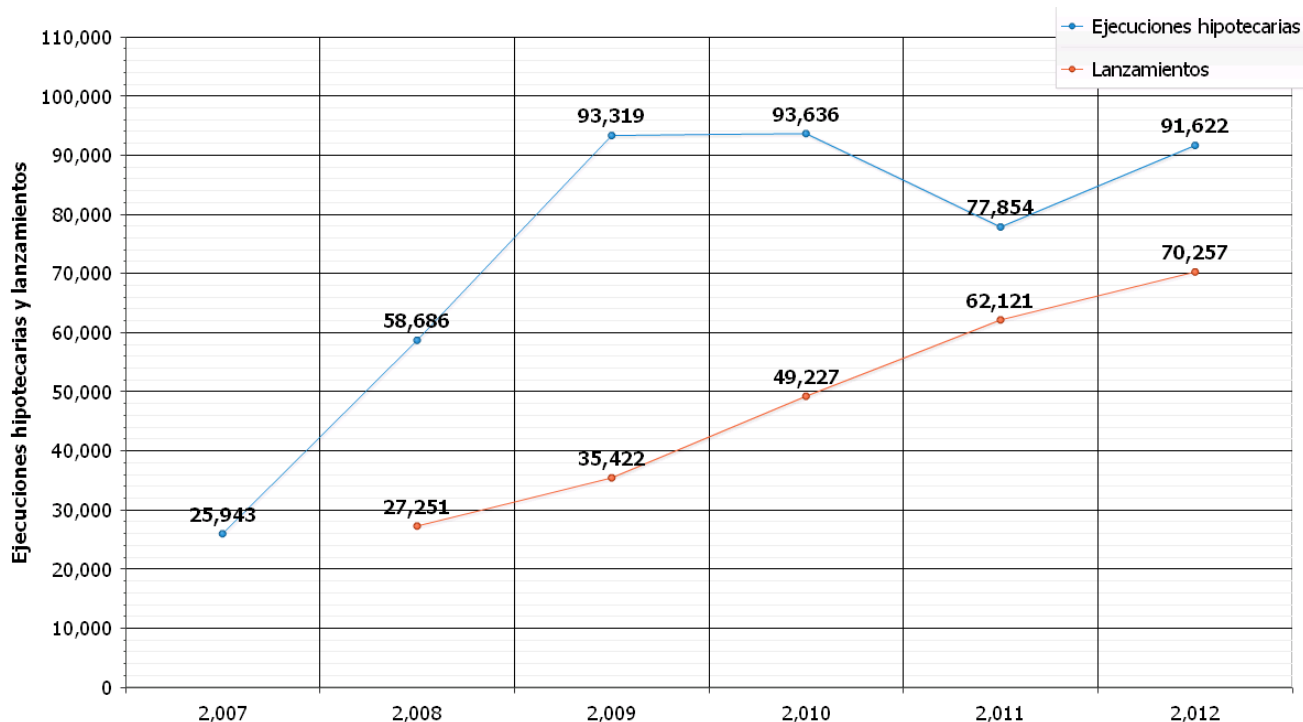
En cuanto a la estadística de ejecuciones hipotecarias y lanzamientos que elabora el Consejo General del Poder Judicial, en relación con la cual debe tenerse en cuenta que no distingue entre vivienda habitual y otros bienes inmuebles, las ejecuciones hipotecarias, presentadas por el TSJ, han alcanzado un acumulado de 415.000 actuaciones en cinco años, a un ritmo medio de 80.000 al año. La última cifra disponible de 2012 alcanza un total de 91.622 ejecuciones hipotecarias, según puede observarse en la Tabla 6.15.

Respecto al número de lanzamientos, recibidos por el TSJ, han alcanzado en los últimos cinco años 244.278 actuaciones, y la cifra correspondiente al año 2012 es de 70.257 lanzamientos.

Tabla 6.15. Número de ejecuciones hipotecarias y lanzamientos

	Ejecuciones hipotecarias	Lanzamientos
2008	58.686	27.251
2009	93.319	35.422
2010	93.636	49.227
2011	77.854	62.121
2012	91.622	70.257
Acumulado 2008 - 12	415.117	244.278

Fuente: Consejo General del Poder Judicial

Gráfico 6.15. Ejecuciones hipotecarias y lanzamientos

Fuente: Consejo General del Poder Judicial

El Banco de España ha iniciado la publicación de una estadística del proceso de ejecución hipotecaria sobre viviendas, del sector bancario español, que va a permitir conocer mejor sus efectos. Esta estadística permite conocer la incidencia de los procesos de desahucio en la vivienda habitual, si bien, debe tenerse en cuenta que integra datos de entidades que representan el 85% del sector bancario.

Los datos correspondientes al año 2012, recién publicados, acotan la entrega de viviendas en este proceso en 39.167 de las que 32.490 corresponden a vivienda habitual. De estas viviendas han sido con entrega voluntaria 20.972, destacando que 15.826 de estas lo han sido con dación en pago. Por otra parte, las entregas judiciales han sido de 18.195 viviendas.

Tabla 6.16. Procesos de ejecución hipotecaria sobre viviendas, en el sector bancario. Año 2012

	vivienda habitual	otras viviendas	total viviendas
1. N° de hipotecas a hogares para adquisición de vivienda a 31.12.2012	6.140.645	629.438	6.770.083
2. Entregas de vivienda	32.490	6.677	39.167
2.1 Entregas voluntarias	18.325	2.647	20.972
de las que: daciones en pago	14.110	1.716	15.826
2.2 Entregas judiciales	14.165	4.030	18.195
2.2.1 Entregas judiciales con vivienda vacía	11.760	3.467	15.227
2.2.2 Entregas judiciales con vivienda ocupada	2.405	563	2.968

Fuente: Banco de España

Accesibilidad económica a la adquisición de vivienda.

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

El precio medio de la vivienda se mantuvo entre 1995 y 2001 por debajo del cuádruplo de la renta bruta media por hogar, para ascender hasta multiplicarlo por 7 en 2005, y alcanzar el máximo en 2006 con el valor de 7,6. A lo largo del periodo recesivo y a pesar del descenso de la renta bruta del hogar, se ha reducido paulatinamente la relación, y actualmente el precio de la vivienda es de aproximadamente seis veces la renta.

El esfuerzo teórico anual con deducciones supone, en 2012, dedicar un 26% de la renta anual a la compra de la vivienda, habiendo alcanzado en la década pasada un máximo del 41% en el año 2008.

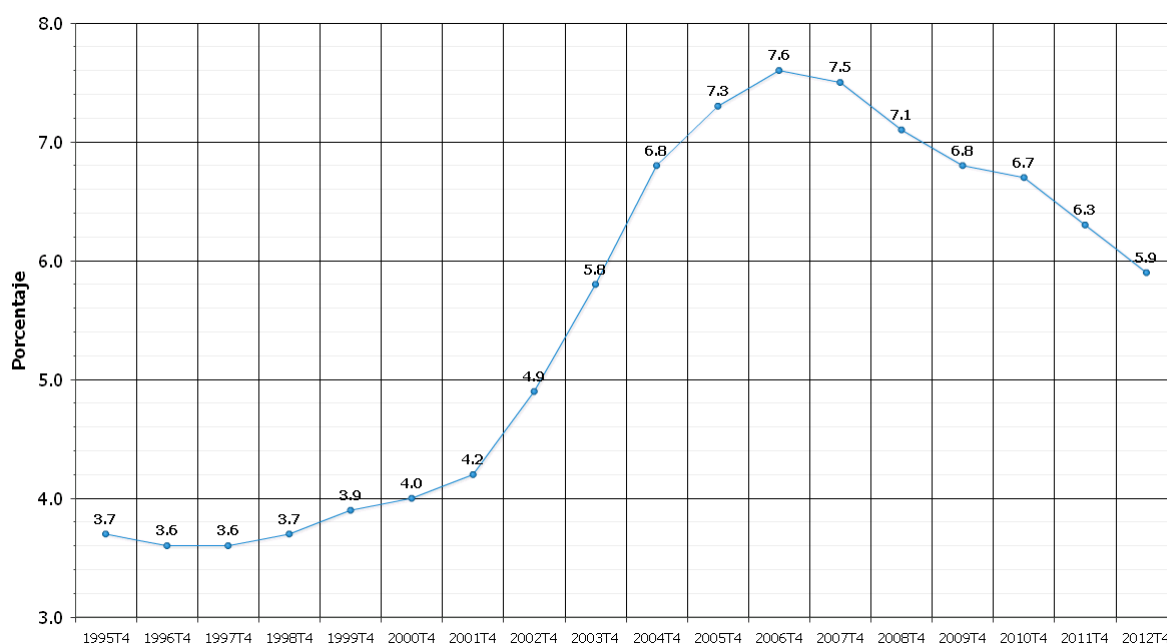
Tabla 6.17. Accesibilidad económica a la vivienda

	Precio de la vivienda / Renta bruta por hogar (en años)	Esfuerzo teórico anual sin deducciones (%)	Esfuerzo teórico anual con deducciones (%)
1995	3,7	46,5	35,4
1996	3,6	37,6	28,6
1997	3,6	31,1	23,6
1998	3,7	29,0	22,1
1999	3,9	28,0	20,2
2000	4,0	31,8	22,7
2001	4,2	30,5	21,6
2002	4,9	32,6	23,1
2003	5,8	33,5	23,9
2004	6,8	38,0	27,0
2005	7,3	39,5	27,8
2006	7,6	45,8	32,3
2007	7,5	49,3	39,7
2008	7,1	50,8	40,9
2009	6,8	34,7	28,1
2010	6,7	33,9	27,5
2011	6,3	37,0	29,9
2012	5,9	32,4	26,3

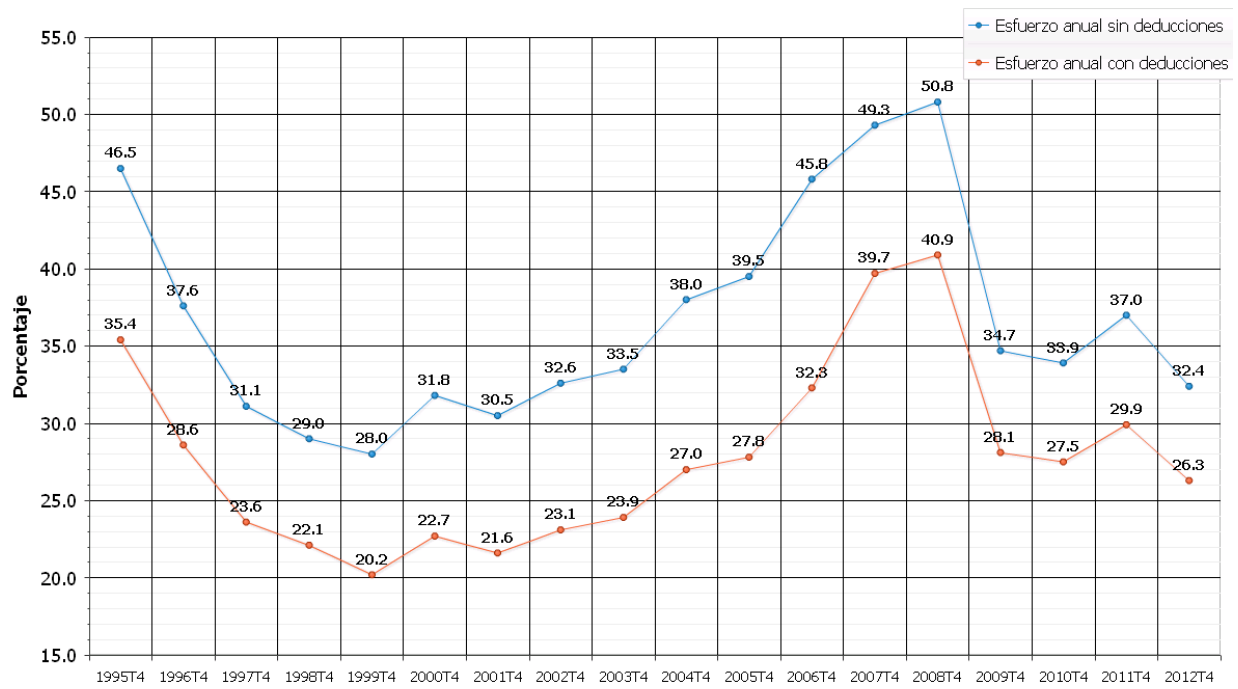
Nota datos del mes de diciembre de cada año

Fuente: Banco de España y elaboración propia

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



Fuente: Banco de España y elaboración propia

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

Fuente: Banco de España y elaboración propia

7. SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

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

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

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

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009 (P)	2010 (P)	2011 (A)
PIB (M €)	629.907	680.397	729.258	783.082	841.294	909.298	985.547	1.053.161	1.087.788	1.048.060	1.048.883	1.063.355
Var anual (%)		8,0	7,2	7,4	7,4	8,1	8,4	6,9	3,3	-3,7	0,1	1,4

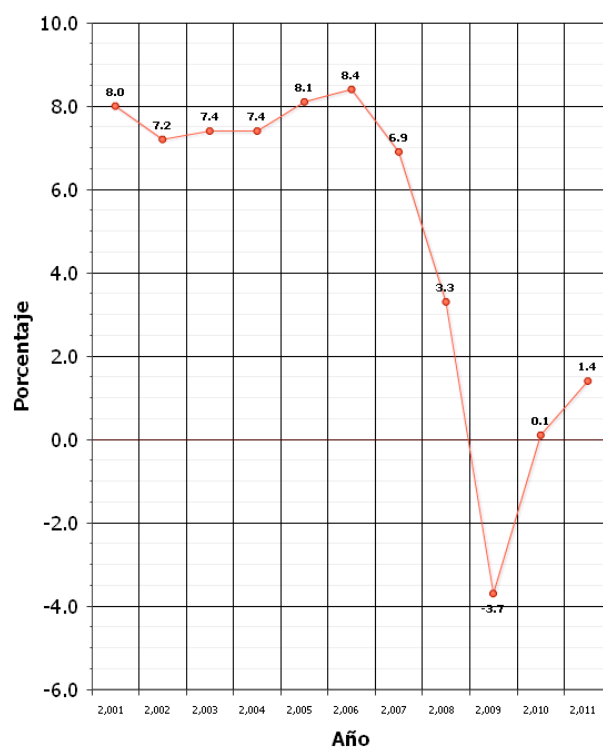
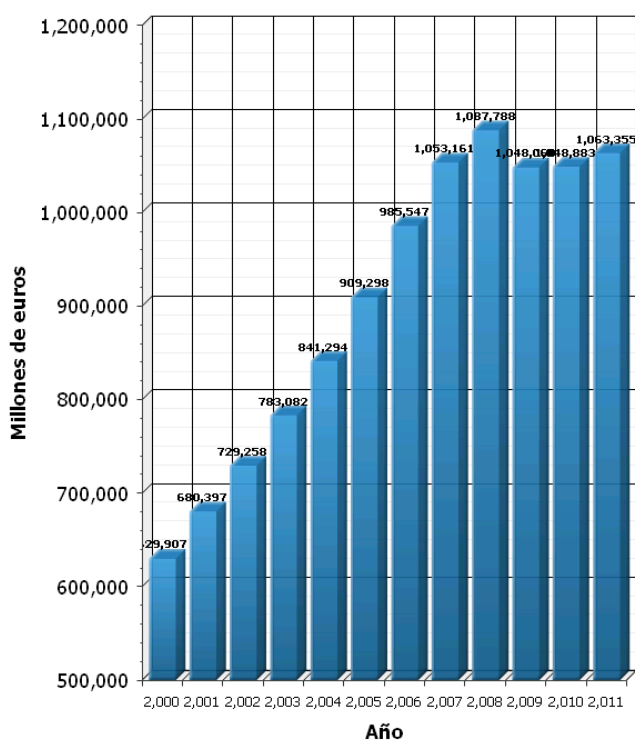
(P) Estimación provisional

(A) Estimación Avance

Fuente: INE Contabilidad Nacional

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

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



Fuente: INE Contabilidad Nacional

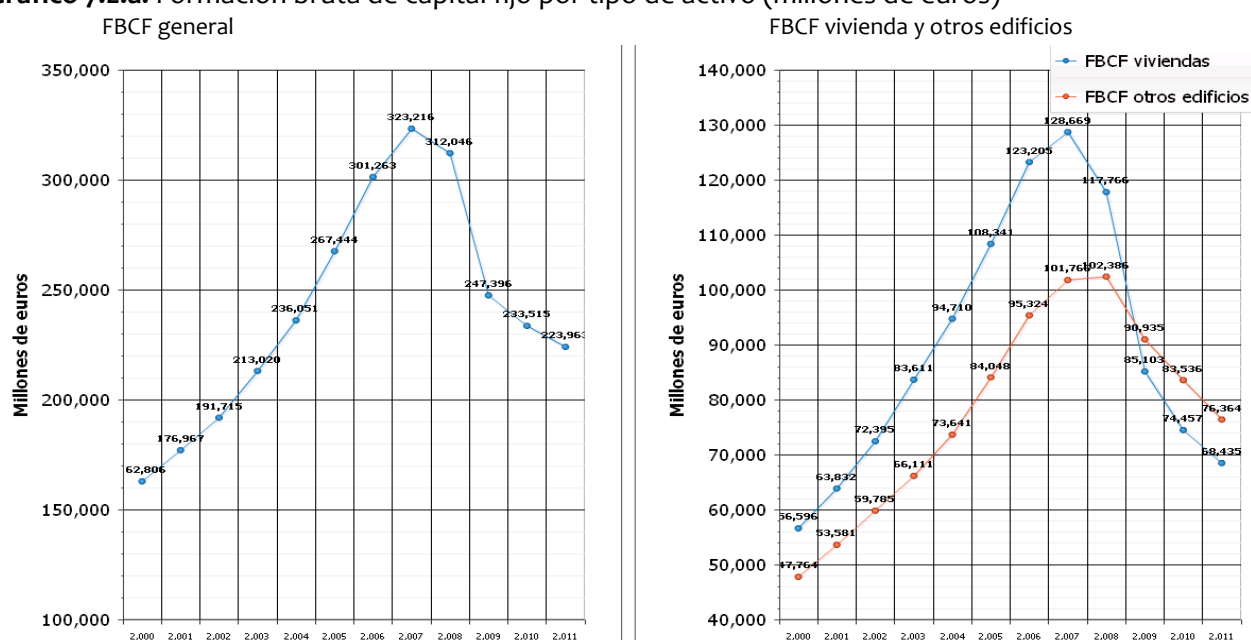
Tabla 7.2. Formación bruta de capital fijo por tipo de activo (millones de euros)

Precios corrientes en millones de €											
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009 (P)	2010 (P)	2011 (A)
PIB (M €)	680.397	729.258	783.082	841.294	909.298	985.547	1.053.161	1.087.788	1.048.060	1.048.883	1.063.355
FBCF	176.967	191.715	213.020	236.051	267.444	301.263	323.216	312.046	247.396	233.515	223.963
Viviendas	63.832	72.395	83.611	94.710	108.341	123.205	128.669	117.766	85.103	74.457	68.435
Otros edificios	53.581	59.785	66.111	73.641	84.048	95.324	101.766	102.386	90.935	83.536	76.364

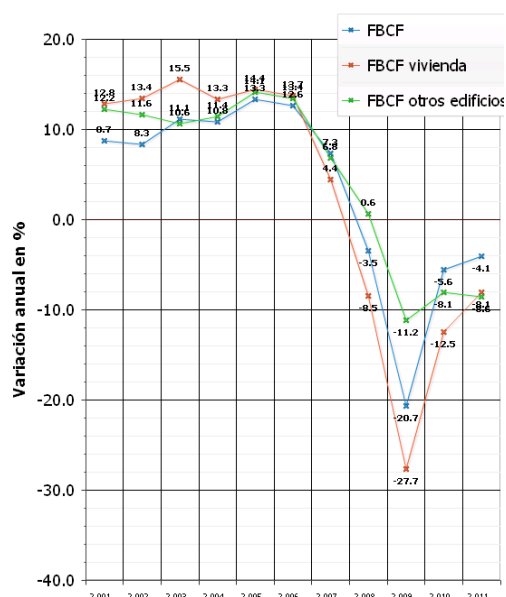
Variación interanual (%)											
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Var anual (%)	8,0	7,2	7,4	7,4	8,1	8,4	6,9	3,3	-3,7	0,1	1,4
FBCF	8,7	8,3	11,1	10,8	13,3	12,6	7,3	-3,5	-20,7	-5,6	-4,1
Viviendas	12,8	13,4	15,5	13,3	14,4	13,7	4,4	-8,5	-27,7	-12,5	-8,1
Otros edificios	12,2	11,6	10,6	11,4	14,1	13,4	6,8	0,6	-11,2	-8,1	-8,6

(P) Estimación provisional (A) Estimación 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)

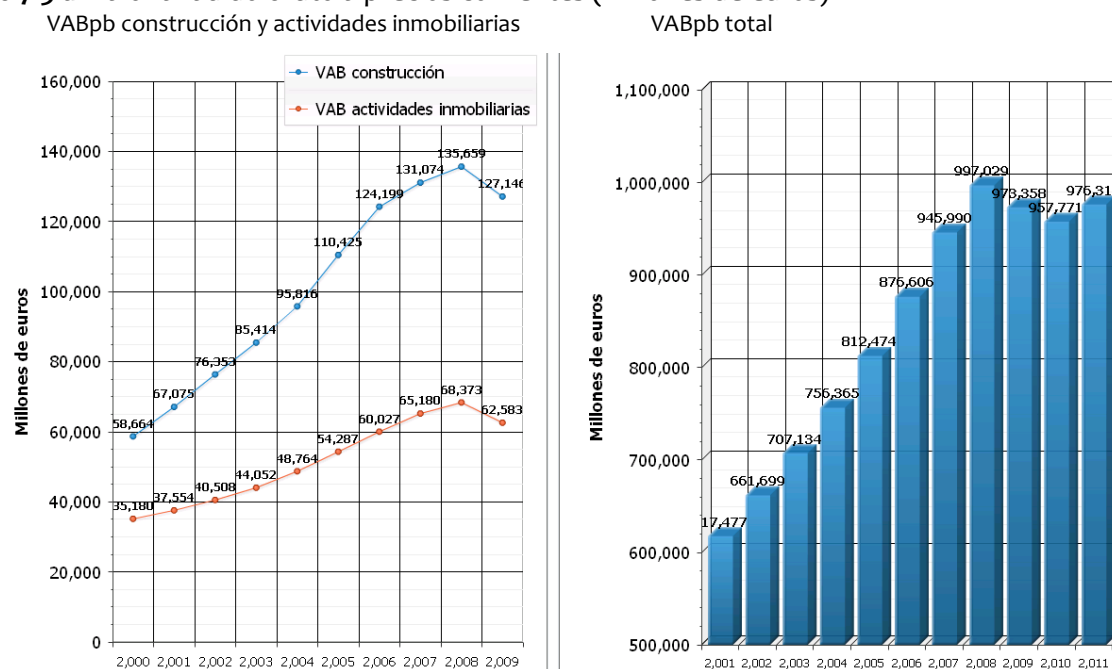
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009 (P)	2010 (P)	2011 (A)
PIB	680.397	729.258	783.082	841.294	909.298	985.547	1.053.161	1.087.788	1.048.060	1.048.883	1.063.355
VaB Total	617.477	661.699	707.134	756.365	812.474	876.606	945.990	997.029	973.358	957.771	976.311
VaB Construcción	67.075	76.353	85.414	95.816	110.425	124.199	131.074	135.659	127.146		
VaB Act inmobiliarias	37.554	40.508	44.052	48.764	54.287	60.027	65.180	68.373	62.583		

Variación interanual (%)

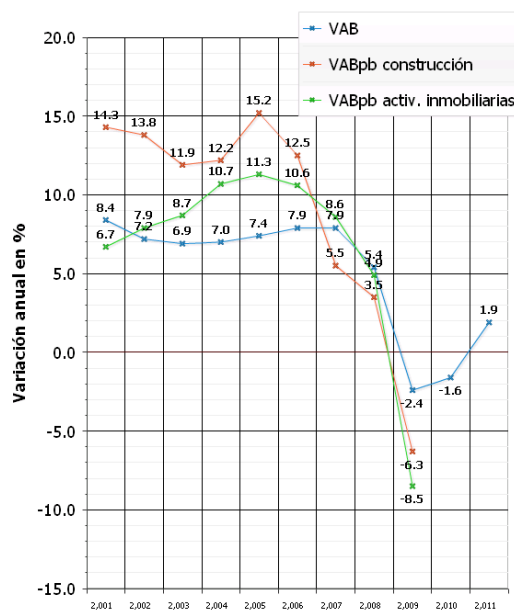
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009 (P)	2010 (P)	2011 (A)
PIB	8,0	7,2	7,4	7,4	8,1	8,4	6,9	3,3	-3,7	0,1	1,4
VaB Total	8,4	7,2	6,9	7,0	7,4	7,9	7,9	5,4	-2,4	-1,6	1,9
VaB Construcción	14,3	13,8	11,9	12,2	15,2	12,5	5,5	3,5	-6,3		
VaB Act inmobiliarias	6,7	7,9	8,7	10,7	11,3	10,6	8,6	4,9	-8,5		

(P) Estimación provisional (A) Estimación avance

Fuente: INE Contabilidad Nacional

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

Fuente: INE Contabilidad Nacional

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

Fuente: INE Contabilidad Nacional

En los datos de empleo, con estimación del avance de 2011, se observa que entre 2007 y 2011, el empleo total se ha reducido en 2 millones, y en la construcción en este mismo periodo se ha reducido en casi un millón de personas.

Tabla 7.4. Empleo equivalente nacional. (miles)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009 (P)	2010 (P)	2011 (A)
Empleo total	16.197	16.577	17.005	17.490	18.097	18.726	19.283	19.248	18.045	17.585	17.286
Construcción	1.982	2.060	2.154	2.243	2.405	2.551	2.687	2.374	1.871	1.634	1.379
Act. inmobiliarias	114	122	136	146	159	183	191	204	189	187	201

Variación anual del empleo equivalente total (%)

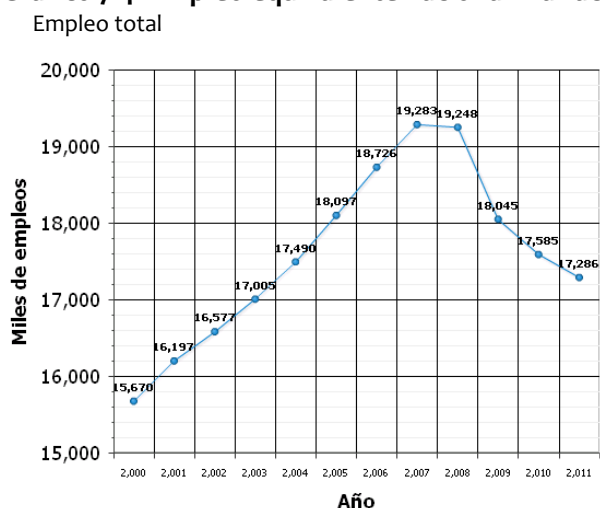
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009 (P)	2010 (P)	2011 (A)
Empleo total	1,1	65,8	-38,8	33,7	55,6	-70,2	46,6	-210,6	-81,6	-704	-100
Construcción	7,5	4,2	5,3	4,2	8,5	6,6	5,9	-11,3	-21,9	-13,8	-15,5
Act. inmobiliarias	6,1	9,7	12,8	5,3	11,6	15,4	3,4	5,3	-17,3	0,1	9,3

(P) Estimación provisional

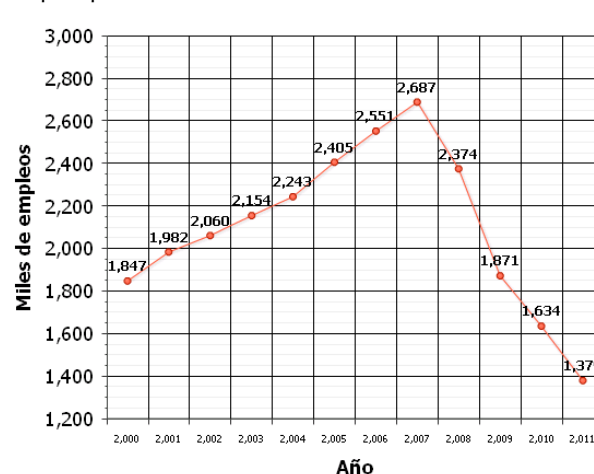
(A) Estimación avance

Fuente: INE Contabilidad Nacional

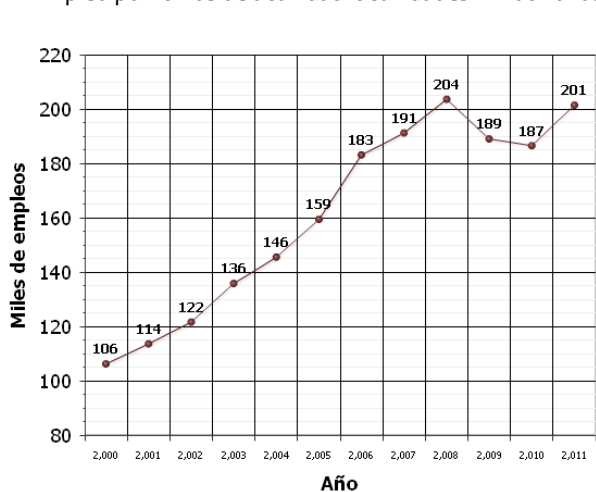
Gráfico 7.4. Empleo equivalente nacional. Variación anual (miles y %)



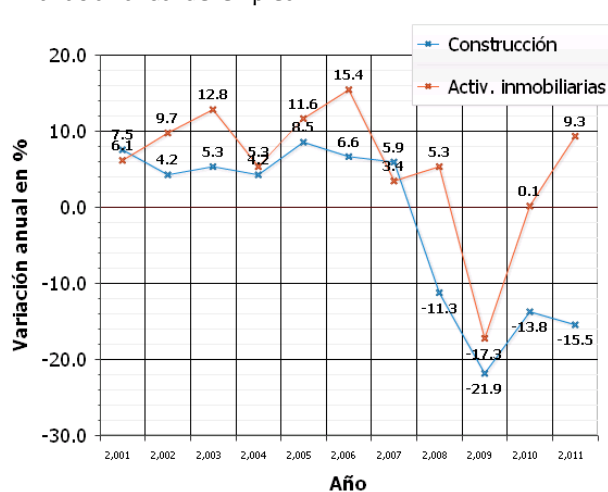
Empleo por ramas de actividad: construcción



Empleo por ramas de actividad: actividades inmobiliarias



Variación anual del empleo



Fuente: INE Contabilidad Nacional

En la Tabla y Gráfico 7.5 se muestran los datos del volumen de negocio de la actividad de la construcción. En la actividad de promoción inmobiliaria los datos comienzan en 2009. La mayor inversión se produce el año 2007 con 295.272 millones de euros, de los que prácticamente el 50%

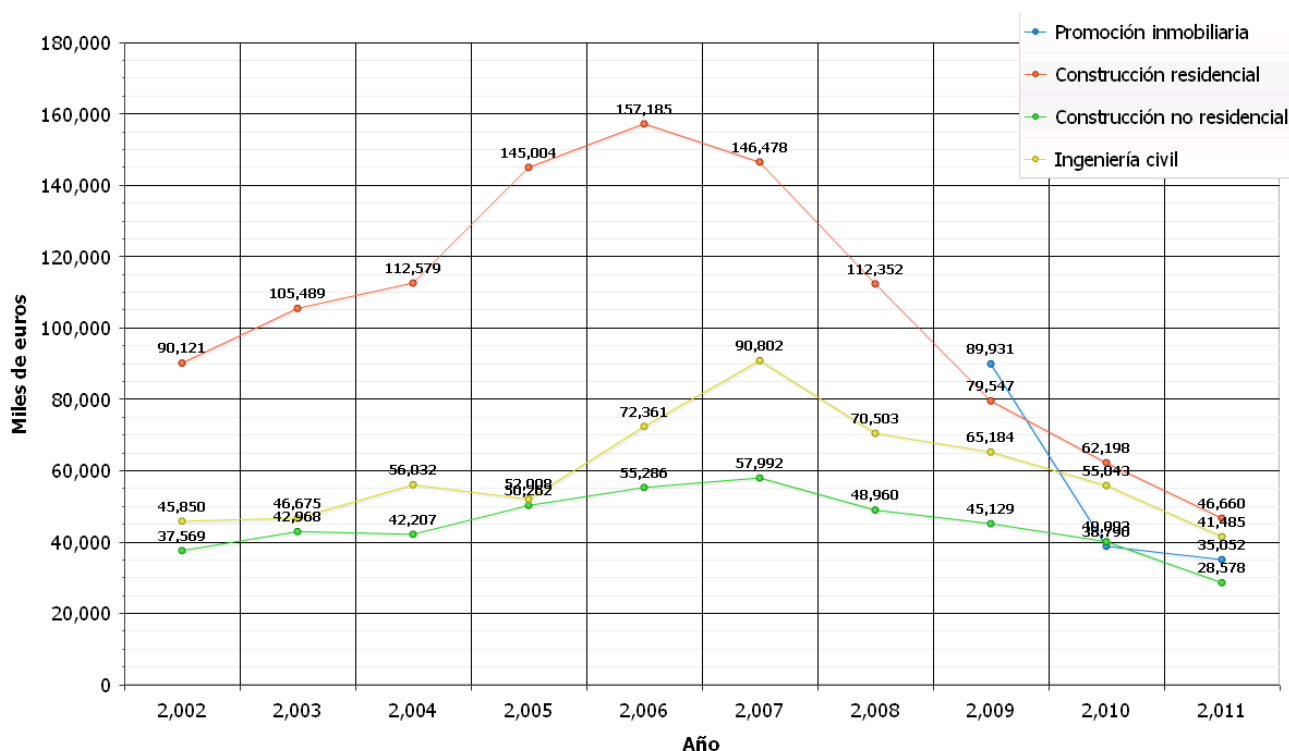
corresponden a construcción residencial, 20% a no residencial y el 30% restante a ingeniería civil. Observando los datos del último año conocido, la inversión total ha descendido hasta los 151.775 millones y la distribución porcentual es la siguiente: promoción inmobiliaria 23%, construcción residencial 31%, no residencial 19% e ingeniería civil 27%.

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

	TOTAL	Promoción inmobiliaria	Construcción residencial	Construcción no residencial	Ingeniería civil	%Prom Inmob	% Constr Resid	% Constr No Resid	% Ingen civil
2002	173.539,7		9.004,0	37.568,8	45.849,9	0,0	51,9	21,6	26,4
2003	195.131,8		105.489,4	42.967,7	46.674,7	0,0	54,1	22,0	23,9
2004	210.817,9		112.579,2	42.207,1	56.031,6	0,0	53,4	20,0	26,6
2005	247.273,9		145.004,1	50.262,3	52.007,5	0,0	58,6	20,3	21,0
2006	284.831,5		157.184,7	55.285,7	72.361,1	0,0	55,2	19,4	25,4
2007	295.272,0		146.478,0	57.991,9	90.802,2	0,0	49,6	19,6	30,8
2008	231.814,7		112.352,2	48.960,0	70.502,5	0,0	48,5	21,1	30,4
2009	279.789,9	89.930,8	79.546,5	45.129,1	65.183,6	32,1	28,4	16,1	23,3
2010	196.923,5	38.789,9	62.198,0	40.092,9	55.842,7	19,7	31,6	20,4	28,4
2011	151.775,7	35.052,2	46.660,4	28.578,1	41.485,1	23,1	30,7	18,8	27,3

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

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



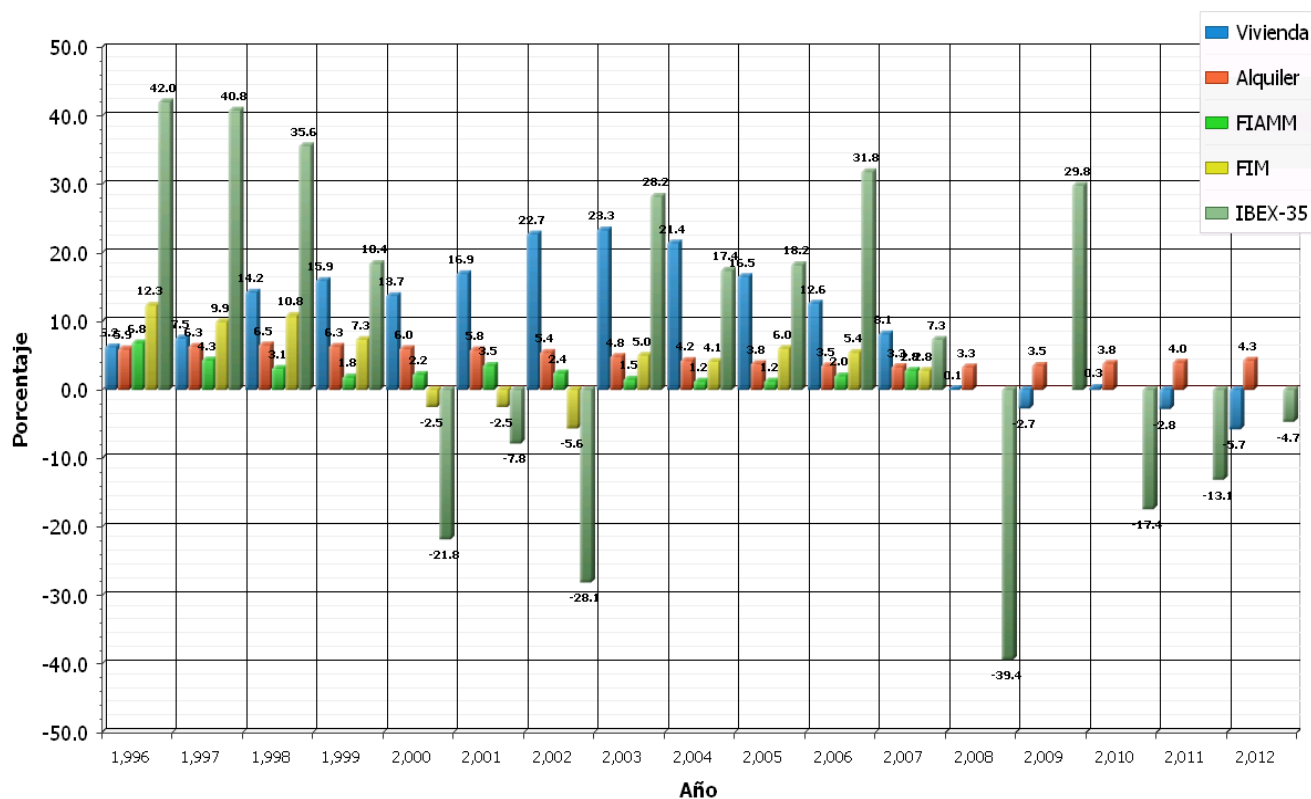
Fuente: Ministerio de Fomento

Tabla 7.6. Rentabilidad de inversiones alternativas (%)

	Rentabilidad anual de la vivienda (%)	Rentabilidad bruta de la vivienda por alquiler (Acum 12 meses) (%)	Rentabilidad anual de FIAMM (%)	Rentabilidad anual de FIM (%)	Rentabilidad anual IBEX-35 (miles €)
1996	6,2	5,9	6,8	12,3	42,0
1997	7,5	6,3	4,3	9,9	40,8
1998	14,2	6,5	3,1	10,8	35,6
1999	15,9	6,3	1,8	7,3	18,4
2000	13,7	6,0	2,2	-2,5	-21,8
2001	16,9	5,8	3,5	-2,5	-7,8
2002	22,7	5,4	2,4	-5,6	-28,1
2003	23,3	4,8	1,5	5,0	28,2
2004	21,4	4,2	1,2	4,1	17,4
2005	16,5	3,8	1,2	6,0	18,2
2006	12,6	3,5	2,0	5,4	31,8
2007	8,1	3,3	2,8	2,8	7,3
2008	0,1	3,3			-39,4
2009	-2,7	3,5			29,8
2010	0,3	3,8			-17,4
2011	-2,8	4,0			-13,1
2012	-5,7	4,3			-4,7

Nota: datos del mes de diciembre de cada año

Fuente: Banco de España (CNMV, SBSA)

Gráfico 7.6. Rentabilidad de inversiones alternativas (%)

Fuente: Banco de España (CNMV, SBSA)

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

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009 (P)	2010 (P)	2011 (A)
Gasto en consumo final de los hogares	418.894	444.629	480.026	517.107	557.460	595.099	612.339	582.258	597.496	609.946
Vivienda, agua y energía doméstica	71.003	76.886	82.821	90.393	99.704	108.824	116.948	121.866	126.348	131.183
Alquileres reales de la vivienda	6.305	7.328	8.006	8.432	9.721	11.434	13.028	14.154	14.739	
Alquileres imputados de la vivienda	44.204	47.749	51.641	56.152	61.149	66.050	69.778	71.346	71.892	
Mantenimiento y reparación de la vivienda	4.401	4.437	4.723	5.437	6.093	6.780	6.625	6.852	7.074	
Suministro de agua y servicios diversos relacionados con la vivienda	6.431	7.042	7.602	8.480	9.498	10.575	11.836	12.635	13.248	
Electricidad, gas y otros combustibles	9.662	10.330	10.849	11.892	13.243	13.985	15.681	16.879	19.395	

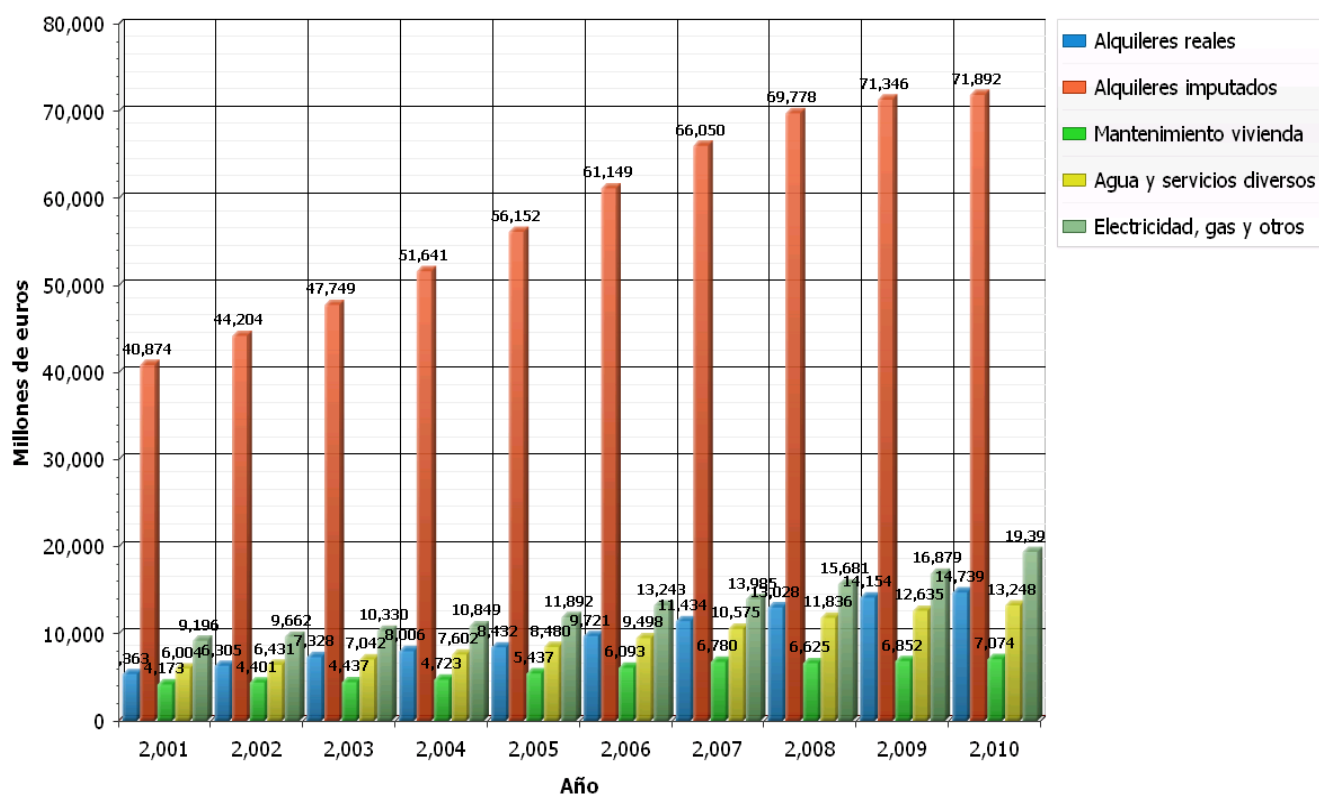
Variación anual (%)

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009 (P)	2010 (P)	2011 (A)
Gasto en consumo final de los hogares	5,7	6,1	8	7,7	7,8	6,8	2,9	-4,9	2,6	2,1
Vivienda, agua y energía doméstica	8,2	8,3	7,7	9,1	10,3	9,1	7,5	4,2	3,7	3,8
Alquileres reales de la vivienda	17,6	16,2	9,3	5,3	15,3	17,6	13,9	8,6	4,1	
Alquileres imputados de la vivienda	8,1	8	8,2	8,7	8,9	8	5,6	2,2	0,8	
Mantenimiento y reparación de la vivienda	5,5	0,8	6,4	15,1	12,1	11,3	-2,3	3,4	3,2	
Suministro de agua y servicios diversos	7,1	9,5	8	11,5	12	11,3	11,9	6,8	4,9	
Electricidad, gas y otros combustibles	5,1	6,9	5	9,6	11,4	5,6	12,1	7,6	14,9	

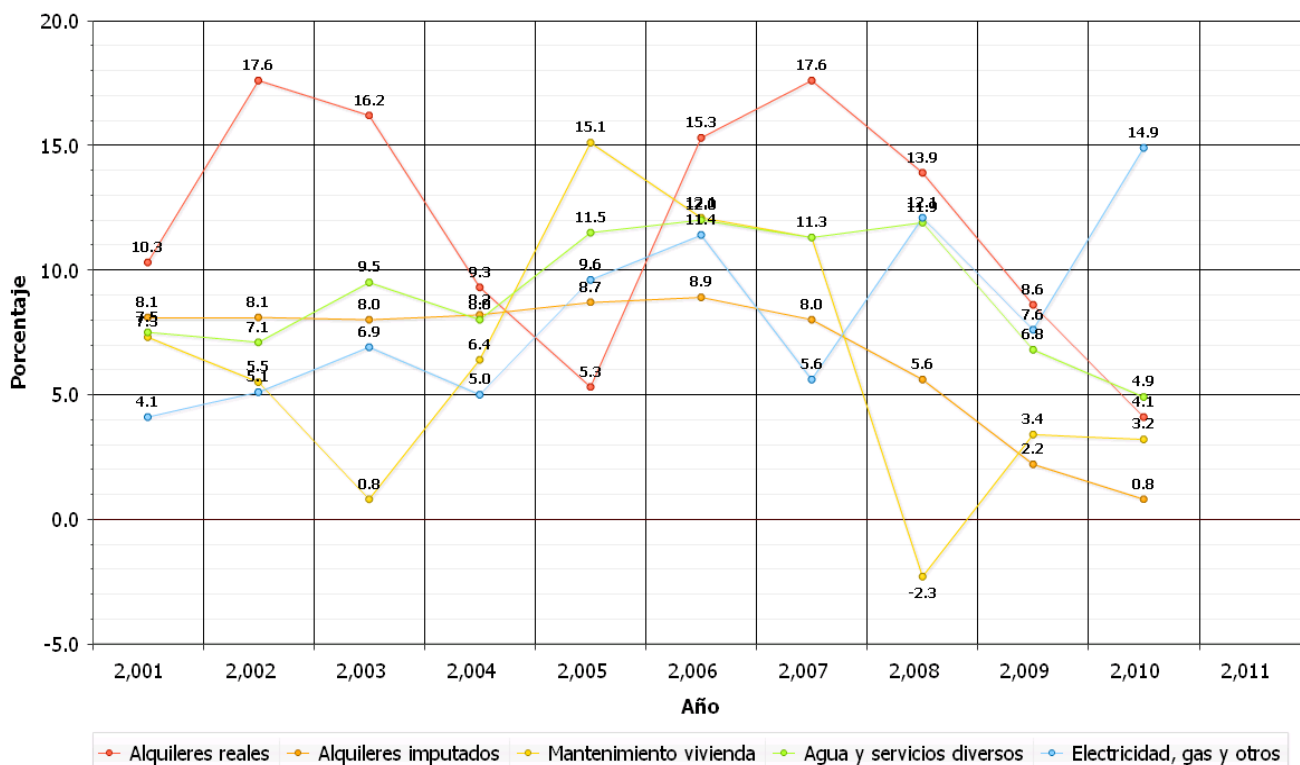
(P) Estimación provisional

(A) Estimación avance

Fuente: INE Contabilidad Nacional

Gráfico 7.7.a. Clasificación 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. (%)

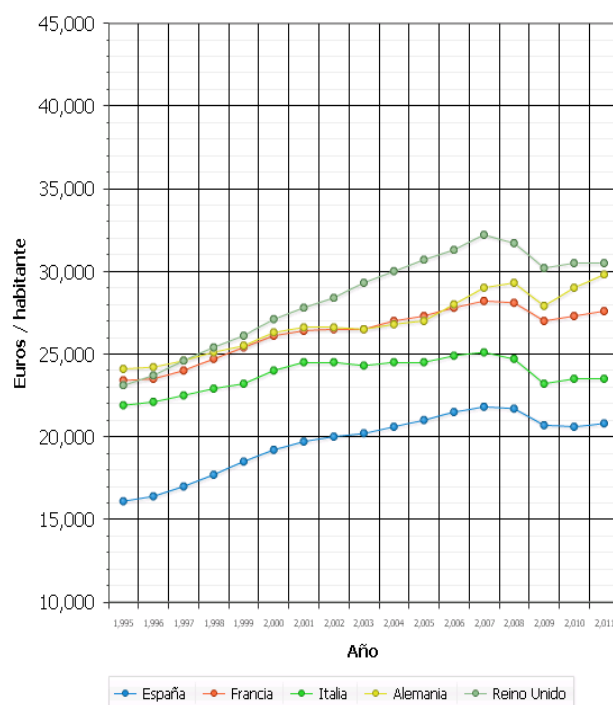
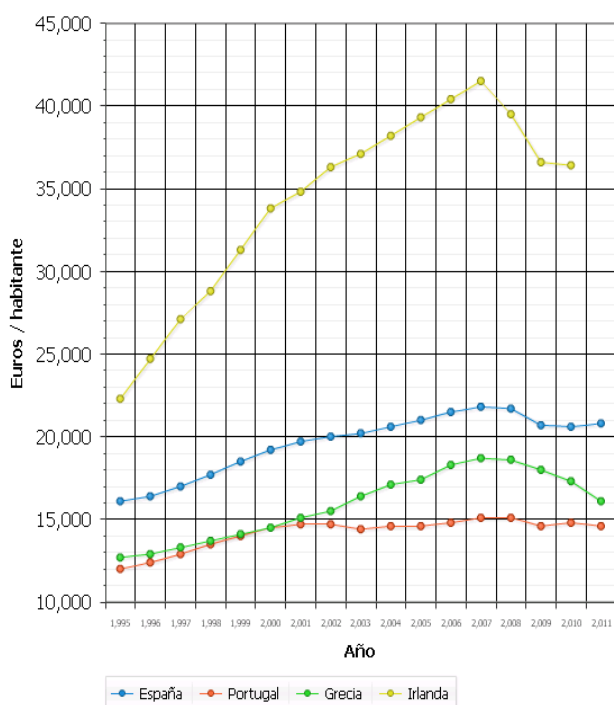
Fuente: INE Contabilidad Nacional

Comparativa europea.

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

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
EU15	25.600	25.800	26.000	26.400	26.800	27.500	28.100	28.000	26.600	27.100	27.300
Luxemburgo	59.000	60.700	60.900	62.700	65.200	67.300	70.700	70.000	65.000	65.600	65.099
Dinamarca	36.600	36.700	36.700	37.500	38.300	39.400	39.900	39.300	36.900	37.200	37.300
Irlanda	34.800	36.300	37.100	38.200	39.300	40.400	41.500	39.500	36.600	36.400	
Suecia	29.700	30.400	31.000	32.200	33.000	34.300	35.100	34.700	32.600	34.300	35.500
Holanda	30.500	30.400	30.300	30.900	31.500	32.500	33.700	34.200	32.800	33.200	33.400
Austria	28.300	28.600	28.800	29.300	29.800	30.800	31.800	32.100	30.700	31.400	32.200
Finlandia	27.300	27.700	28.200	29.300	30.000	31.200	32.700	32.700	29.800	30.800	31.500
Reino Unido	27.800	28.400	29.300	30.000	30.700	31.300	32.200	31.700	30.200	30.500	30.500
Bélgica	27.500	27.700	27.800	28.600	29.000	29.600	30.200	30.200	29.200	29.600	29.900
Alemania	26.600	26.600	26.500	26.800	27.000	28.000	29.000	29.300	27.900	29.000	29.800
Francia	26.400	26.500	26.500	27.000	27.300	27.800	28.200	28.100	27.000	27.300	27.600
Italia	24.500	24.500	24.300	24.500	24.500	24.900	25.100	24.700	23.200	23.500	23.500
España	19.700	20.000	20.200	20.600	21.000	21.500	21.800	21.700	20.700	20.600	20.800
Grecia	15.100	15.500	16.400	17.100	17.400	18.300	18.700	18.600	18.000	17.300	16.100
Portugal	14.700	14.700	14.400	14.600	14.600	14.800	15.100	15.100	14.600	14.800	14.600

Fuente: EUROSTAT

Gráfico 7.8.a. PIB per capita de Grecia, Irlanda, Portugal y España (€/hab)**Gráfico 7.8.b.** PIB per capita de los cinco países de mayor población de la UE 15 (€/hab)

Fuente: EUROSTAT

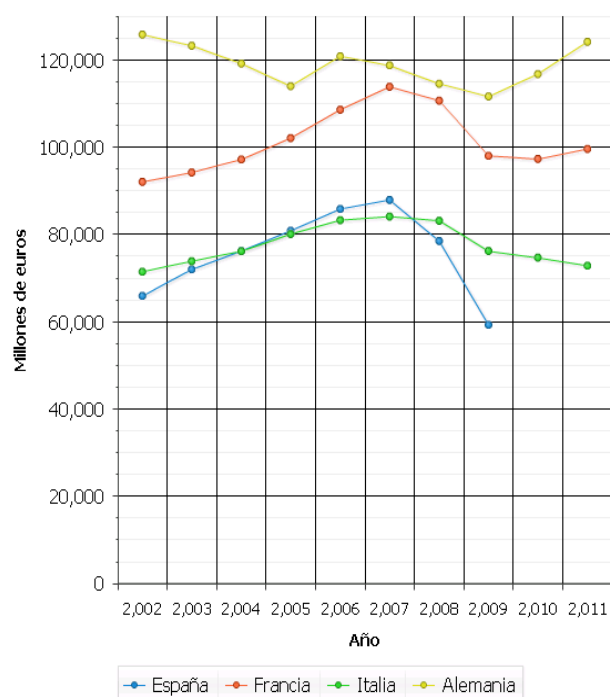
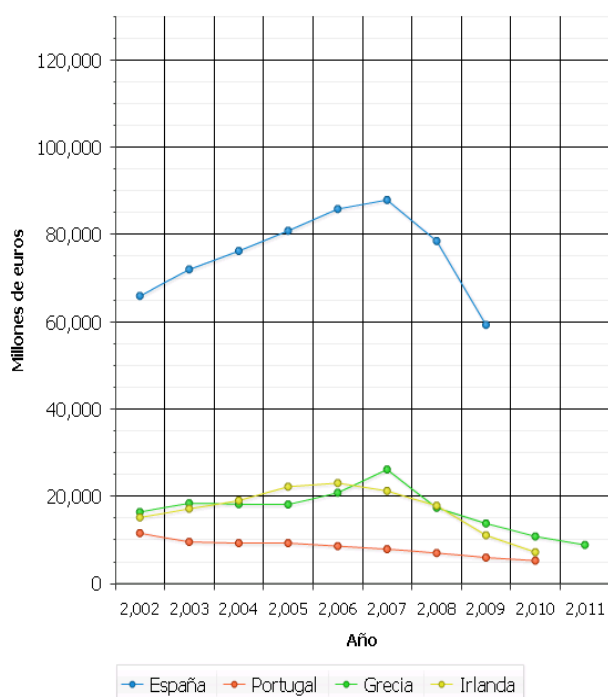
Tabla 7.9. Formación Bruta de Capital Fijo en vivienda en la UE 15 (millones de euros)

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Alemania	125.755	123.247	119.110	113.970	120.808	118.688	114.517	111.565	116.728	124.125
Francia	92.017	94.199	97.153	102.039	108.532	113.795	110.650	97.977	97.254	99.569
España	65.860	71.967	76.201	80.816	85.797	87.911	78.484	59.252		
Italia	71.432	73.865	76.143	80.042	83.230	84.059	83.134	76.165	74.641	72.787
Holanda	29.588	28.510	29.664	31.145	32.949	34.514	34.460	29.365	25.498	27.157
Grecia	16.405	18.386	18.206	18.120	20.801	26.123	17.349	13.764	10.786	8.848
Irlanda	15.115	17.140	18.997	22.196	23.034	21.198	17.814	11.042	7.192	
Bélgica	14.681	15.163	16.296	17.951	19.196	19.760	19.480	17.802	18.316	17.415
Dinamarca	8.452	9.450	10.575	12.401	13.598	12.787	10.761	8.464	8.416	9.647
Suecia	7.174	7.483	8.412	9.411	10.866	11.737	10.196	8.250	9.547	10.951
Finlandia	8.182	9.140	10.193	10.744	11.191	11.191	10.107	8.791	10.957	11.507
Austria	10.946	10.498	10.580	10.732	10.779	10.986	11.068	10.528	10.286	
Portugal	11.524	9.544	9.276	9.235	8.546	7.908	6.992	5.961	5.260	

Fuente: EUROSTAT Sin datos de Reino Unido y Luxemburgo

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

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

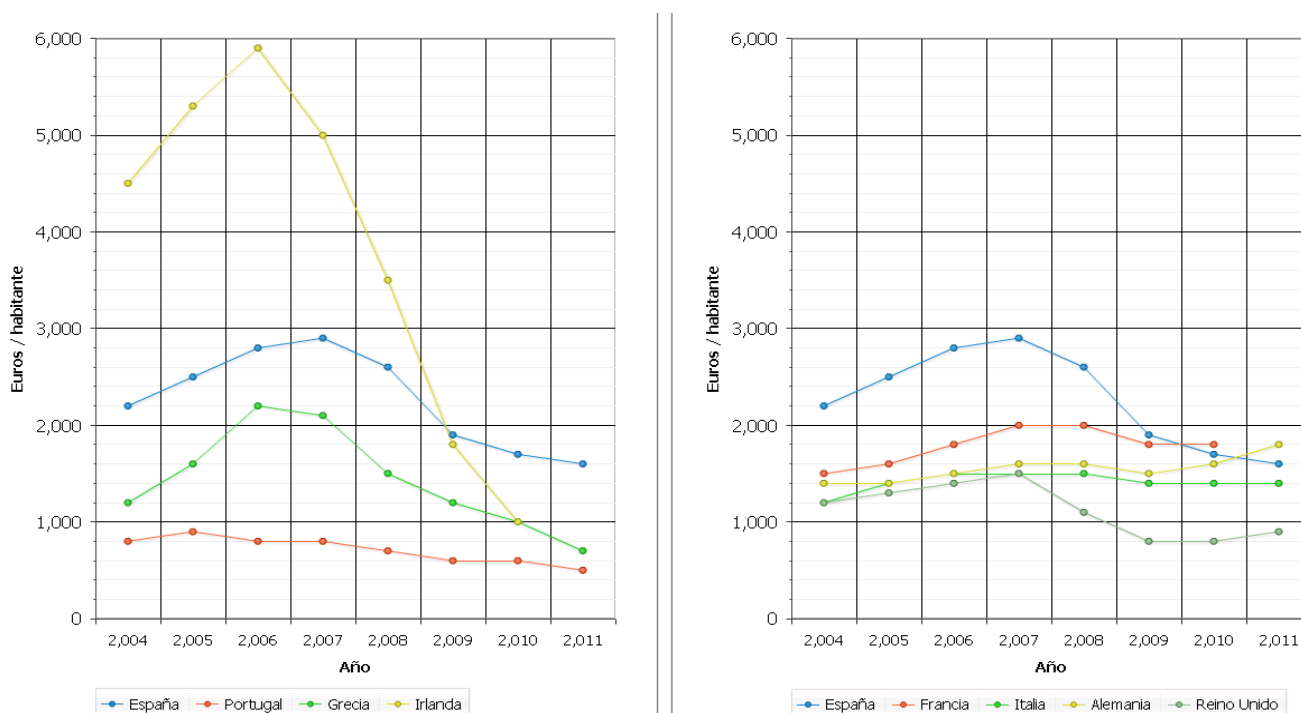


Fuente: EUROSTAT

Tabla 7.10. Formación bruta de capital fijo en vivienda en la UE 15 (€/hab)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Zona euro (15)	1.500	1.600	1.800	1.900	1.800	1.600	1.600	1.600
Irlanda	4.500	5.300	5.900	5.000	3.500	1.800	1.000	
España	2.200	2.500	2.800	2.900	2.600	1.900	1.700	1.600
Dinamarca	1.900	2.300	2.700	2.600	2.300	1.900	1.800	2.000
Finlandia	1.900	2.000	2.200	2.300	2.200	1.900	2.200	2.400
Holanda	1.800	1.900	2.100	2.200	2.300	2.000	1.800	1.800
Grecia	1.200	1.600	2.200	2.100	1.500	1.200	1.000	700
Francia	1.500	1.600	1.800	2.000	2.000	1.800	1.800	
Alemania	1.400	1.400	1.500	1.600	1.600	1.500	1.600	1.800
Italia	1.200	1.400	1.500	1.500	1.500	1.400	1.400	1.400
Reino Unido	1.200	1.300	1.400	1.500	1.100	800	800	900
Austria	1.300	1.300	1.300	1.400	1.500	1.400	1.400	1.500
Suecia	900	1.000	1.300	1.400	1.300	900	1.300	1.500
Portugal	800	900	800	800	700	600	600	500

Fuente: EUROSTAT Sin datos Bélgica y Luxemburgo

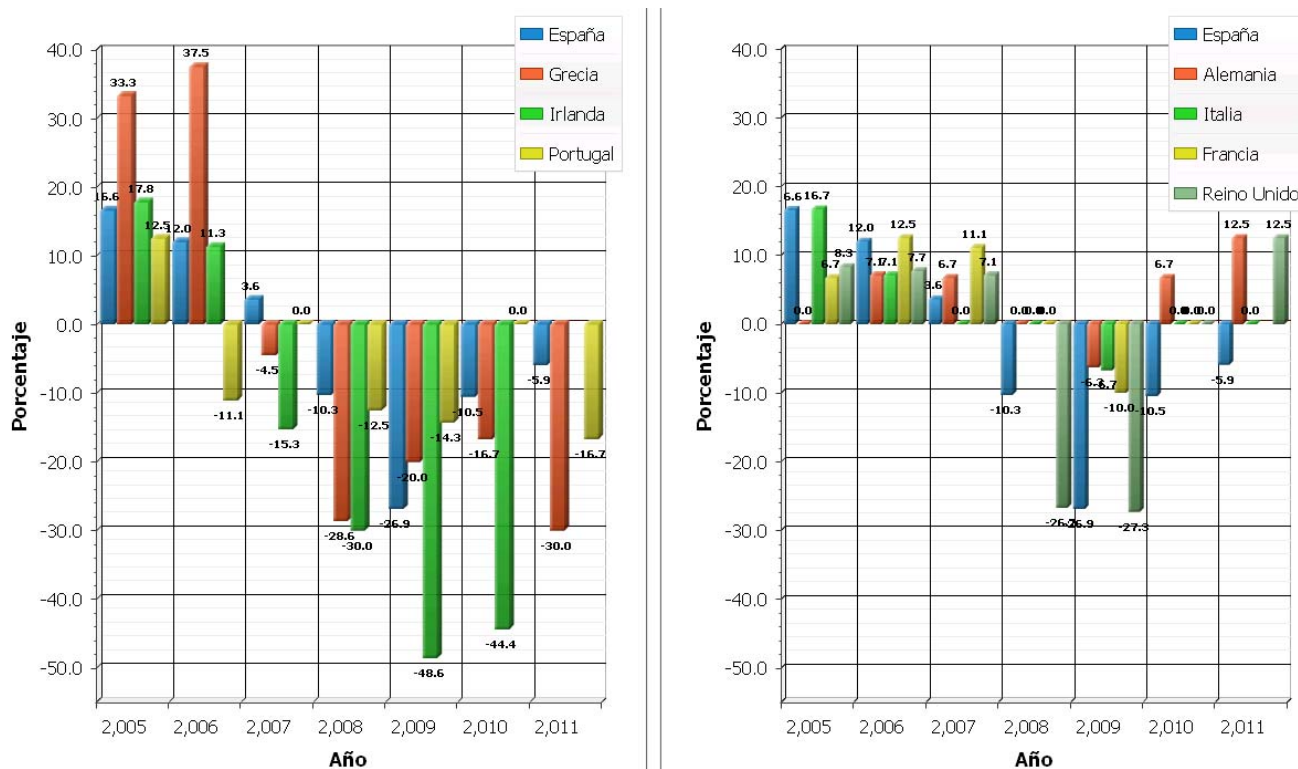
Gráfico 7.10.a. Formación Bruta de Capital Fijo en vivienda de Grecia, Irlanda, Portugal y España (€/hab.)**Gráfico 7.10.b.** Formación bruta de capital fijo en vivienda de los cinco países de mayor población de la UE 15 (€/hab.)

Fuente: EUROSTAT

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

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Zona euro (15)	6,7	12,5	5,6	-5,3	-11,1		
Irlanda	17,8	11,3	-15,3	-30,0	-48,6	-44,4	
España	13,6	12,0	3,6	-10,3	-26,9	-10,5	-5,9
Dinamarca	21,1	17,4	-3,7	-11,5	-17,4	-5,3	11,1
Finlandia	5,3	10,0	4,5	-4,3	-13,6	15,8	9,1
Holanda	5,6	10,5	4,8	4,5	-13,0	-10,0	0,0
Grecia	33,3	37,5	-4,5	-28,6	-20,0	-16,7	-30,0
Francia	6,7	12,5	11,1	0,0	-10,0	0,0	
Alemania	0,0	7,1	6,7	0,0	-6,3	6,7	12,5
Italia	16,7	7,1	0,0	0,0	-6,7	0,0	0,0
Reino Unido	8,3	7,7	7,1	-26,7	-27,3	0,0	12,5
Austria	0,0	0,0	7,7	7,1	-6,7	0,0	7,1
Suecia	11,1	30,0	7,7	-7,1	-30,8	44,4	15,4
Portugal	12,5	-11,1	0,0	-12,5	-14,3	0,0	-16,7

Fuente: EUROSTAT Sin datos Bélgica y Luxemburgo

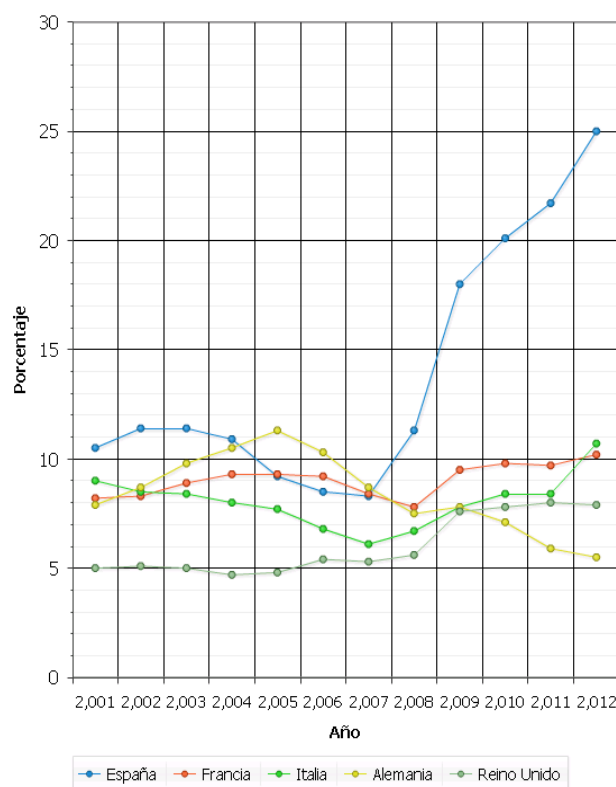
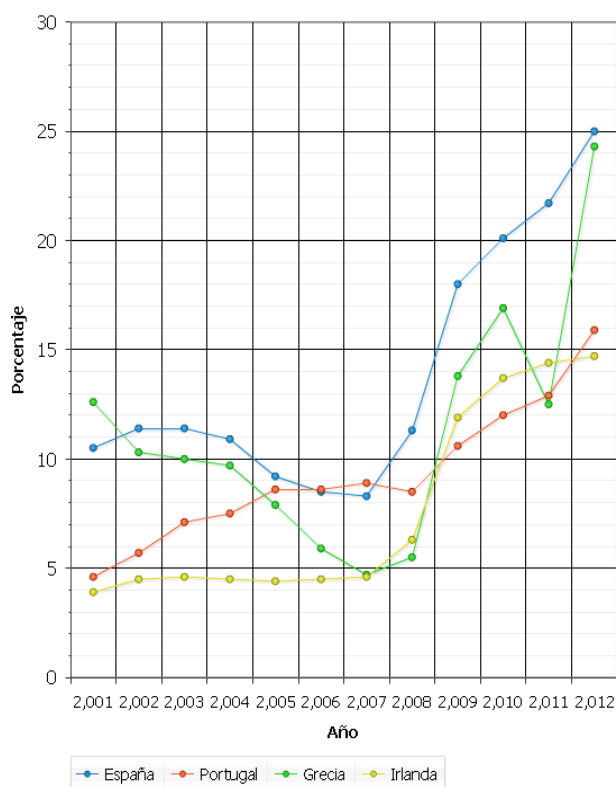
Gráfico 7.11.a. Variación anual de la FBCF vivienda per cápita en Grecia, Irlanda, Portugal y España (%)**Gráfico 7.11. b.** Variación anual de la FBCF vivienda per cápita en los cinco países de mayor población de la UE 15 (%)

Fuente: EUROSTAT

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

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
UE 27	8,6	8,9	9,1	9,3	9,0	8,3	7,2	7,1	9,0	9,7	9,7	10,5
España	10,5	11,4	11,4	10,9	9,2	8,5	8,3	11,3	18,0	20,1	21,7	25,0
Irlanda	3,9	4,5	4,6	4,5	4,4	4,5	4,6	6,3	11,9	13,7	14,4	14,7
Portugal	4,6	5,7	7,1	7,5	8,6	8,6	8,9	8,5	10,6	12,0	12,9	15,9
Grecia	12,6	10,3	10,0	9,7	7,9	5,9	4,7	5,5	13,8	16,9	12,5	24,3
Francia	8,2	8,3	8,9	9,3	9,3	9,2	8,4	7,8	9,5	9,8	9,7	10,2
Italia	9,0	8,5	8,4	8,0	7,7	6,8	6,1	6,7	7,8	8,4	8,4	10,7
Reino Unido	5,0	5,1	5,0	4,7	4,8	5,4	5,3	5,6	7,6	7,8	8,0	7,9
Finlandia	9,1	9,1	9,0	8,8	8,4	7,7	6,9	6,4	8,2	8,4	7,8	7,7
Dinamarca	4,5	4,6	5,4	5,5	4,8	3,9	3,8	3,4	6,0	7,5	7,6	7,5
Suecia	5,8	6,0	6,6	7,4	7,7	7,1	6,1	6,2	8,3	8,4	7,5	8,0
Bélgica	6,6	7,5	8,2	8,4	8,5	8,3	7,5	7,0	7,9	8,3	7,2	7,6
Alemania	7,9	8,7	9,8	10,5	11,3	10,3	8,7	7,5	7,8	7,1	5,9	5,5
Luxemburgo	1,9	2,6	3,8	5,0	4,6	4,6	4,2	4,9	5,1	4,6	4,9	5,1
Holanda	2,5	3,1	4,2	5,1	5,3	4,4	3,6	3,1	3,7	4,5	4,4	5,3
Austria	3,6	4,2	4,3	4,9	5,2	4,8	4,4	3,8	4,8	4,4	4,2	4,3

Fuente: EUROSTAT

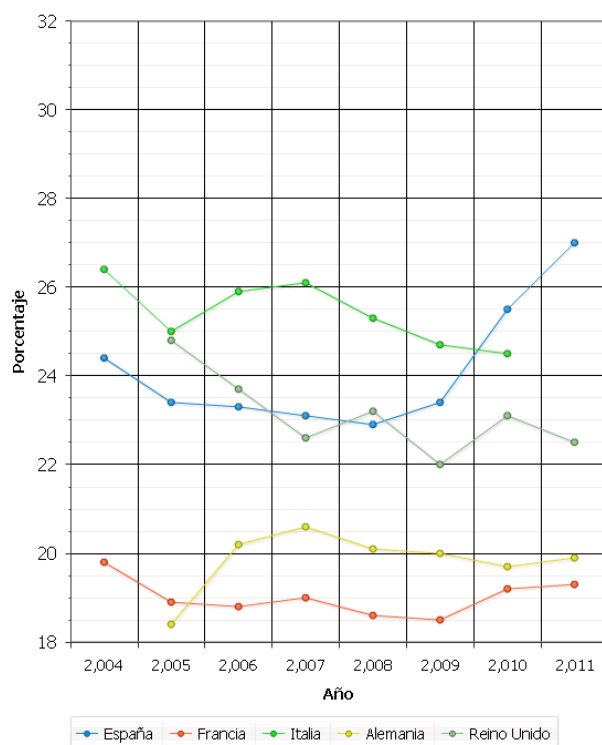
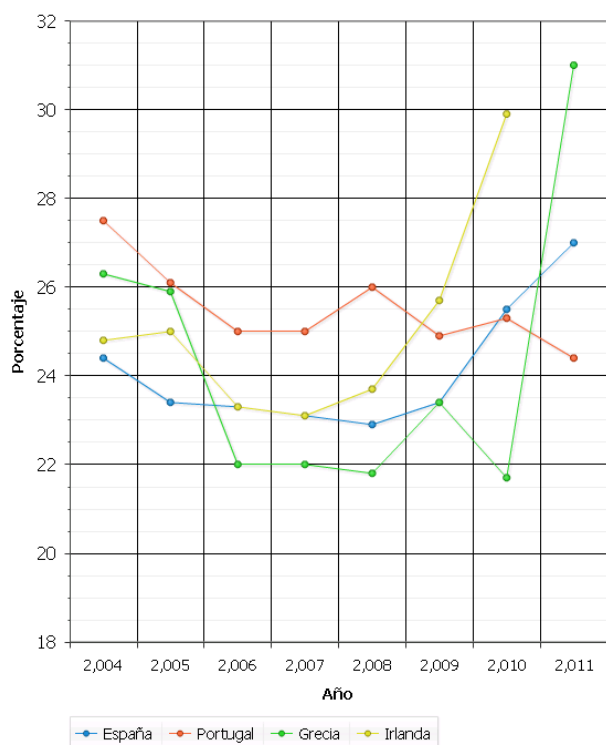
Gráfico 7.12.a. Tasa de paro en Grecia, Irlanda, Portugal y España (%)**Gráfico 7.12.b. Tasa de paro en los cinco países de mayor población de la UE 15 (%)**

Fuente: EUROSTAT

Tabla 7.13. Población en riesgo en la UE 15 (%)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
UE15	21,5	21,8	21,6	21,4	21,2	21,7	22,5	
Irlanda	24,8	25,0	23,3	23,1	23,7	25,7	29,9	
España	24,4	23,4	23,3	23,1	22,9	23,4	25,5	27
Portugal	27,5	26,1	25,0	25,0	26,0	24,9	25,3	24,4
Italia	26,4	25,0	25,9	26,1	25,3	24,7	24,5	
Reino Unido		24,8	23,7	22,6	23,2	22,0	23,1	22,5
Grecia	26,3	25,9	22,0	22,0	21,8	23,4	21,7	31
Belgica	21,6	22,6	21,5	21,6	20,8	20,2	20,8	21
Alemania		18,4	20,2	20,6	20,1	20,0	19,7	19,9
Francia	19,8	18,9	18,8	19,0	18,6	18,5	19,2	19,3
Dinamarca	16,5	17,2	16,7	16,8	16,3	17,6	18,3	18,9
Luxemburgo	16,1	17,3	16,5	15,9	15,5	17,8	17,1	16,8
Finlandia	17,2	17,2	17,1	17,4	17,4	16,9	16,9	17,9
Austria	17,5	16,8	17,8	16,7	18,6	17,0	16,6	16,9
Holanda		16,7	16,0	15,7	14,9	15,1	15,1	15,7
Suecia	16,9	14,4	16,3	13,9	14,9	15,9	15,0	16,1

Fuente EUROSTAT

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

Fuente: EUROSTAT

8. PARQUE RESIDENCIAL

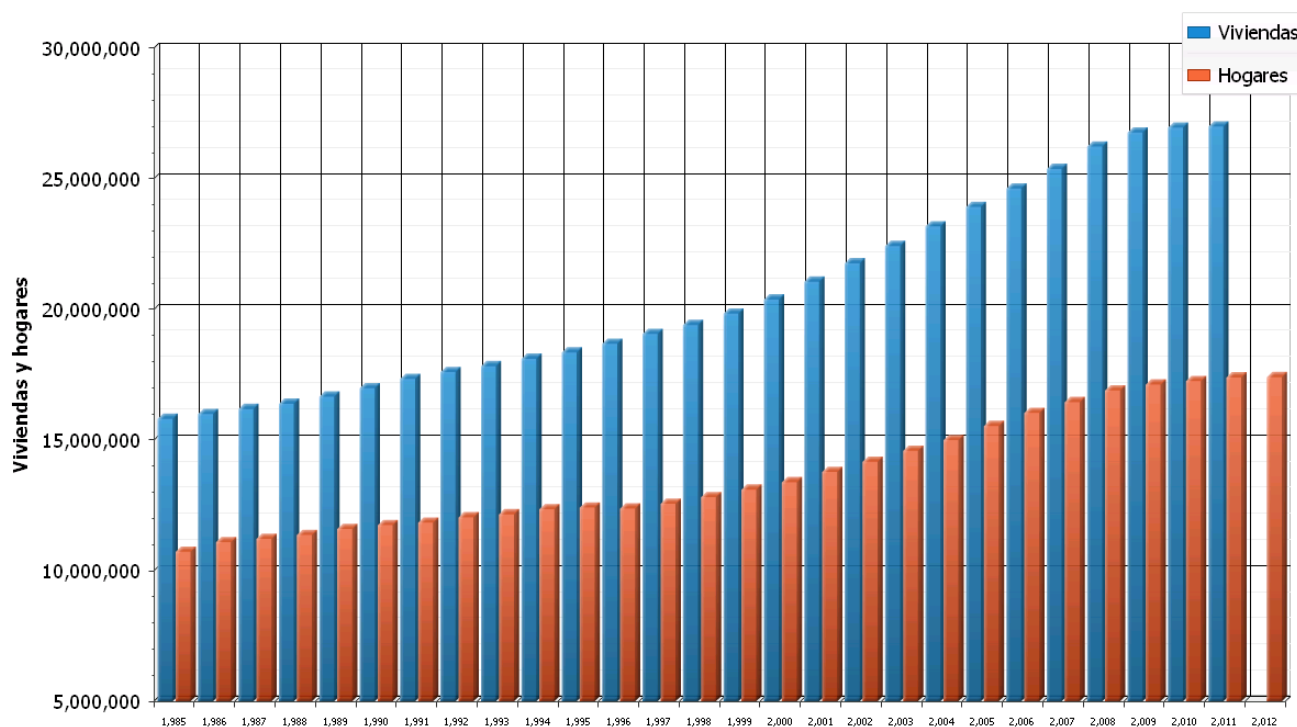
La Tabla y Gráfico 8.1 presentan información sobre el parque de viviendas nacional de los censos y estimaciones del Banco de España y del Ministerio de Fomento (Viviendas totales y principales) así como la comparación con los hogares de la Encuesta de Población Activa del INE.

El parque estimado supera los 26 millones de viviendas de las que casi 18 millones serían principales. En las tres últimas décadas se ha pasado de 1,46 a 1,55 viviendas por hogar. En el Censo 2011, del que en fecha reciente se han ofrecido los primeros datos de vivienda, la cifra de viviendas queda ajustada a 25,2 millones de viviendas.

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

	TOTAL Estim MF	TOTAL Estim BdE	TOTAL Censos	V Principal Estim MF	V Principal Censos	Hogares EPA	VT est MF/ Hogar	Var Anual VT BdE(%)	Var Anual Hogares (%)
1981		14.860.272	14.726.134		10.431.327	10.153.000	1,46		
1985		15.808.517				10.721.000	1,47		
1986		15.996.196				11.088.000	1,44	1,2	3,4
1987		16.188.471				11.217.000	1,44	1,2	1,2
1988		16.386.778				11.361.000	1,44	1,2	1,3
1989		16.660.932				11.595.000	1,44	1,7	2,1
1990		16.981.114				11.740.000	1,45	1,9	1,3
1991		17.336.208	17.206.363		11.736.376	11.834.000	1,46	2,1	0,8
1992		17.596.571				12.040.000	1,46	1,5	1,7
1993		17.827.188				12.155.000	1,47	1,3	1,0
1994		18.110.360				12.350.000	1,47	1,6	1,6
1995		18.351.515				12.415.000	1,48	1,3	0,5
1996		18.683.320				12.374.000	1,51	1,8	-0,3
1997		19.057.893				12.560.000	1,52	2,0	1,5
1998		19.401.745				12.813.000	1,51	1,8	2,0
1999		19.836.527				13.100.000	1,51	2,2	2,2
2000		20.376.329				13.382.000	1,52	2,7	2,2
2001	21.033.759	21.058.241	20.946.554	14.184.026	14.187.169	13.776.000	1,53	3,3	2,9
2002	21.551.426	21.762.423		14.587.227		14.166.000	1,54	3,3	2,8
2003	22.059.220	22.424.820		15.016.057		14.584.000	1,54	3,0	3,0
2004	22.623.443	23.174.792		15.442.540		14.998.000	1,55	3,3	2,8
2005	23.210.317	23.918.413		15.996.763		15.535.000	1,54	3,2	3,6
2006	23.859.014	24.626.384		16.508.248		16.033.000	1,54	3,0	3,2
2007	24.495.844	25.376.597		16.936.413		16.448.000	1,54	3,0	2,6
2008	25.129.207	26.230.579		17.396.800		16.896.000	1,55	3,4	2,7
2009	25.557.237	26.768.715		17.628.199		17.122.000	1,56	2,1	1,3
2010	25.837.108	26.953.242		17.762.862		17.253.000	1,56	0,7	0,8
2011	26.018.179	26.997.837	25.208.623	17.909.691	18.083.692	17.394.000	1,55	0,2	0,8
2012						17.406.000			

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

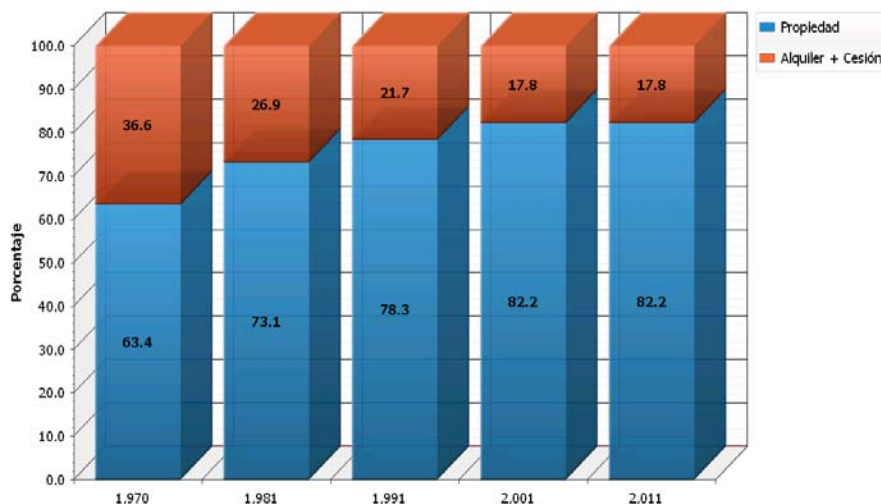
Gráfico 8.1. Estimación del parque de viviendas y de hogares en España (unidades)

Fuentes: INE y Ministerio de Fomento

La información de los censos y de la Encuesta de Condiciones de Vida para 2011, permite elaborar la Tabla y Gráfico 8.2. Desde 1970 la propiedad como régimen de tenencia ha aumentado desde el 63% hasta el 82% en 2001, proporción en la que con los datos de la ECV se mantenía en 2011.

Tabla 8.2. Parque de viviendas principales por régimen de tenencia (%)**Gráfico 8.2.** Viviendas principales por régimen de tenencia (%)

	Propiedad	Alquiler + cesion
1970	63,4	36,6
1981	73,1	26,9
1991	78,3	21,7
2001	82,2	17,8
2011	82,2	17,8



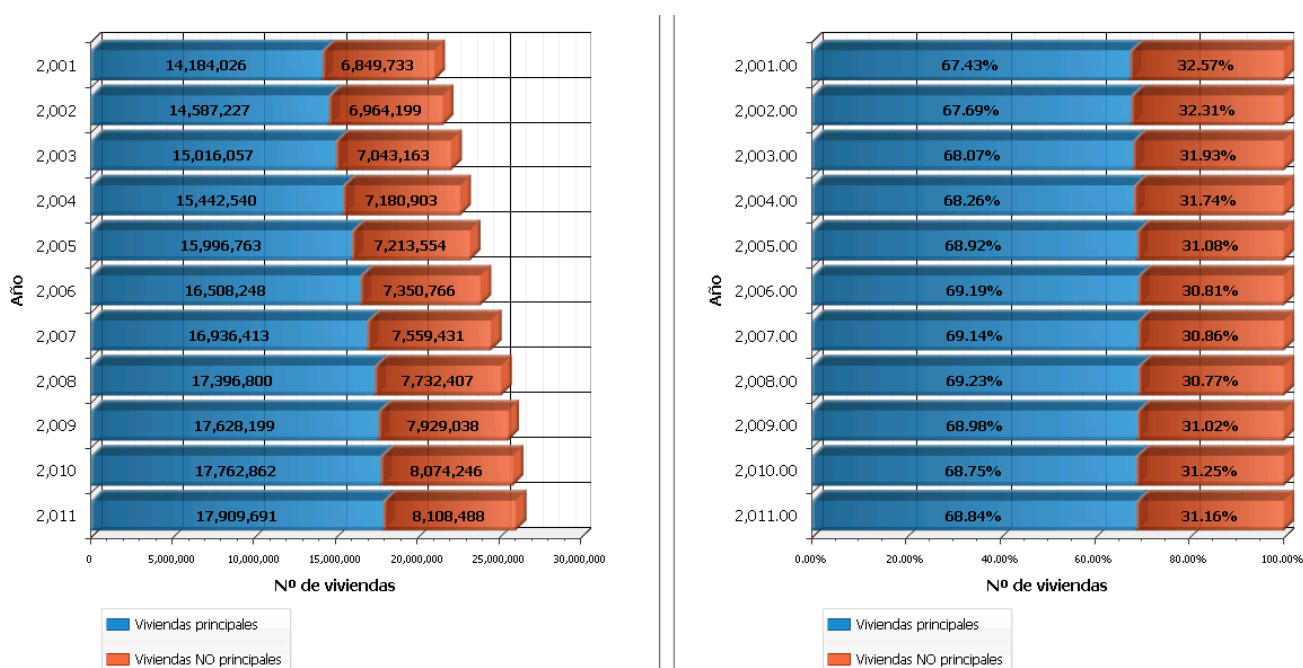
Fuente: INE (Censos) 2011 dic (ECV)

La estimación del parque de viviendas familiares y sus componentes de viviendas principales y no principales (secundarias y desocupadas) se presenta en la Tabla y Gráficos 8.3. La proporción de viviendas principales se ha mantenido estable, según estos datos, a lo largo de la última década, entre el 68 y 69%. La variación anual tuvo un máximo en 2005, del 3,6%, y en el último año se mantienen las cifras del anterior en los tres apartados, con variaciones del 0,4 al 0,8.

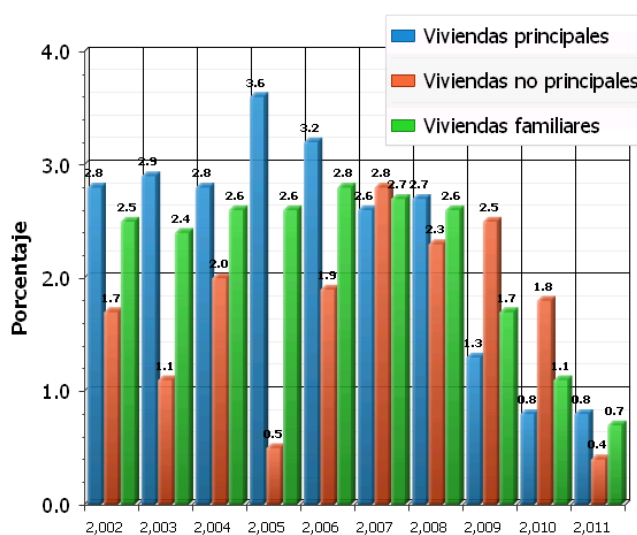
Tabla 8.3. Estimación del parque de viviendas en España (unidades y %)

	Vivienda Familiar	Vivienda Principal	Vivienda No Principal	% VP	% VNP	Var anual VF (%)	Var anual VP (%)	Var anual VNP (%)
Censo 2001	20.946.544	14.187.169	6.759.375	67,7	32,3			
2001	21.033.759	14.184.026	6.849.733	67,4	32,6			
2002	21.551.426	14.587.227	6.964.199	67,7	32,3	2,5	2,8	1,7
2003	22.059.220	15.016.057	7.043.163	68,1	31,9	2,4	2,9	1,1
2004	22.623.443	15.442.540	7.180.903	68,3	31,7	2,6	2,8	2,0
2005	23.210.317	15.996.763	7.213.554	68,9	31,1	2,6	3,6	0,5
2006	23.859.014	16.508.248	7.350.766	69,2	30,8	2,8	3,2	1,9
2007	24.495.844	16.936.413	7.559.431	69,1	30,9	2,7	2,6	2,8
2008	25.129.207	17.396.800	7.732.407	69,2	30,8	2,6	2,7	2,3
2009	25.557.237	17.628.199	7.929.038	69,0	31,0	1,7	1,3	2,5
2010	25.837.108	17.762.862	8.074.246	68,7	31,3	1,1	0,8	1,8
2011	26.018.179	17.909.691	8.108.488	68,8	31,2	0,7	0,8	0,4

Fuente: Ministerio de Fomento

Gráfico 8.3.a. Estimación del Parque de Viviendas nacional (unidades y %)

Fuente: Ministerio de Fomento

Gráfico 8.3.b. Variación anual del parque estimado de viviendas en España (%)

Fuente: Ministerio de Fomento

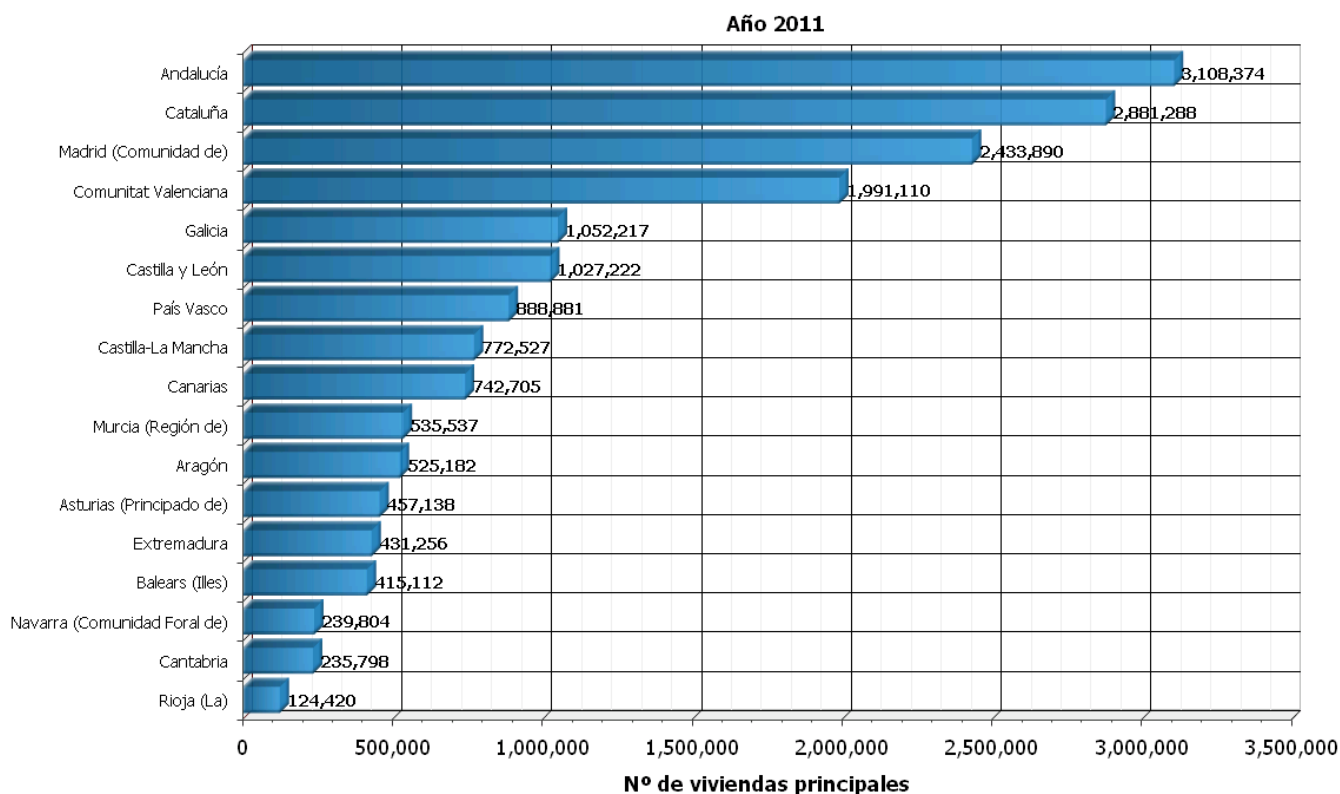
En la Tabla y Gráfico 8.4 se presenta la estimación de viviendas principales por comunidades autónomas. Es destacable el ritmo de crecimiento que presentan las comunidades con parques de mayor tamaño, así como las de Canarias, Castilla y León, Castilla-La Mancha, Galicia, Murcia y País Vasco.

Tabla 8.4. Estimación del parque de viviendas principales por comunidades autónomas (unidades)

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
TOTAL NACIONAL	15.016.057	15.442.540	15.996.763	16.508.248	16.936.413	17.396.800	17.628.199	17.762.862	17.909.691
Andalucía	2.544.027	2.624.788	2.741.467	2.819.423	2.898.097	2.995.732	3.016.676	3.043.316	3.108.374
Aragón	468.723	480.302	486.150	499.715	512.554	518.985	522.069	519.140	525.182
Asturias	403.383	403.701	412.378	431.954	435.128	442.743	443.276	437.773	457.138
Balears (Illes)	331.486	343.488	351.392	369.152	379.105	399.858	404.281	411.111	415.112
Canarias	604.276	614.807	632.023	669.434	690.469	719.747	724.107	737.541	742.705
Cantabria	190.693	194.399	204.352	215.787	215.045	218.680	224.257	231.669	235.798
Castilla y León	916.088	929.562	950.279	977.802	987.169	999.209	1.015.931	1.025.836	1.027.222
Castilla-La Mancha	643.664	662.032	681.229	696.428	724.486	749.561	769.028	781.670	772.527
Cataluña	2.446.788	2.536.954	2.626.121	2.718.564	2.805.015	2.867.395	2.883.159	2.887.895	2.881.288
Com.Valenciana	1.604.021	1.678.980	1.777.373	1.826.234	1.887.236	1.947.266	1.968.265	1.977.457	1.991.110
Extremadura	379.706	388.111	388.290	399.830	403.426	409.540	415.916	424.619	431.256
Galicia	933.504	956.439	978.484	989.946	992.007	1.035.741	1.038.636	1.055.387	1.052.217
Madrid	2.021.109	2.063.704	2.146.322	2.210.831	2.269.991	2.332.536	2.413.004	2.425.145	2.433.890
Murcia	406.178	422.348	445.942	467.706	482.960	499.204	508.587	517.028	535.537
Navarra	197.854	204.796	208.168	217.490	227.507	227.306	231.275	232.663	239.804
País Vasco	775.162	786.532	813.222	838.702	862.331	866.957	878.951	882.251	888.881
Rioja (La)	110.858	111.997	114.068	119.554	122.452	124.185	125.869	126.387	124.420

Fuente: Ministerio de Fomento

Gráfico 8.4. Estimación del parque de viviendas principales por comunidades autónomas (unidades)



Fuente: Ministerio de Fomento

La estimación de las viviendas no principales por comunidades autónomas se presenta en la Tabla y Gráfico 8.5. En este caso los parques más elevados se encuentran en Andalucía, Comunidad Valenciana y Cataluña, seguidas por Castilla y León, Madrid, Castilla-La Mancha y Galicia.

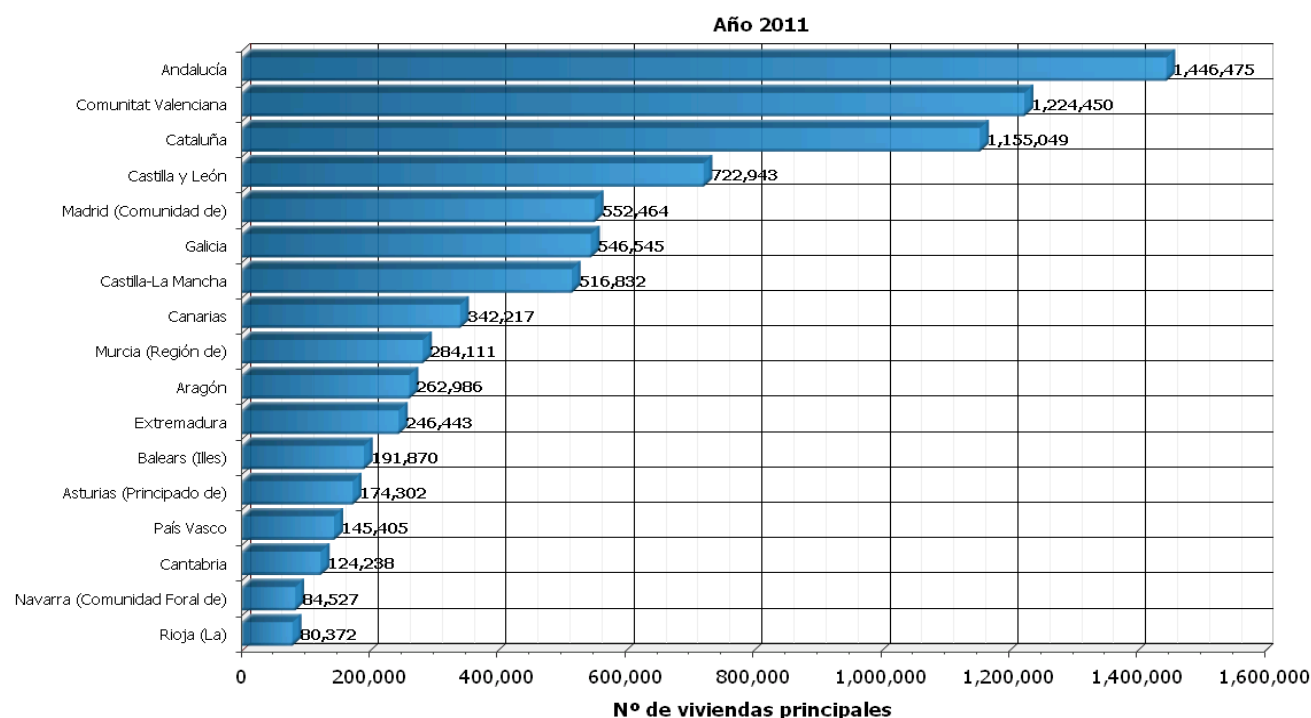
El crecimiento es fuerte y continuado en Andalucía, Castilla y León, Comunidad Valenciana y Galicia. En otras comunidades no se acelera hasta 2006-2007 como en Murcia, Cataluña y Castilla-La Mancha.

Tabla 8.5. Estimación del parque de viviendas no principales por comunidades autónomas (unidades)

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
TOTAL NACIONAL	7.043.163	7.180.903	7.213.554	7.350.766	7.559.431	7.732.407	7.929.038	8.074.246	8.108.488
Andalucía	1.262.792	1.297.819	1.290.797	1.343.858	1.389.919	1.412.546	1.464.111	1.484.867	1.446.475
Aragón	218.956	219.261	227.704	227.802	228.342	240.936	252.135	265.046	262.986
Asturias	140.577	152.911	157.545	151.904	160.285	164.877	172.138	186.648	174.302
Baleares (Illes)	197.602	196.338	200.088	193.220	196.187	188.060	193.240	192.243	191.870
Canarias	306.395	322.277	330.873	321.027	324.416	325.437	339.763	339.190	342.217
Cantabria	112.004	116.904	113.343	111.931	122.002	126.465	129.570	125.649	124.238
Castilla y León	598.206	614.186	626.587	640.765	670.434	696.370	704.474	711.331	722.943
Castilla-La Mancha	379.553	383.553	390.782	413.712	439.227	464.897	482.732	496.106	516.832
Cataluña	1.030.910	1.034.943	1.032.209	1.021.812	1.024.011	1.055.638	1.088.884	1.117.511	1.155.049
Com.Valenciana	1.088.368	1.088.783	1.085.285	1.126.104	1.150.353	1.175.970	1.210.087	1.226.835	1.224.450
Extremadura	216.781	217.969	227.984	225.595	235.571	241.866	247.188	247.326	246.443
Galicia	439.211	448.659	459.070	480.859	515.373	508.884	530.320	533.285	546.545
Madrid	546.649	571.912	560.046	570.800	571.361	557.693	521.947	537.770	552.464
Murcia	218.225	224.087	224.192	244.442	262.338	279.611	293.626	298.888	284.111
Navarra	74.812	73.307	76.633	76.321	73.874	82.869	85.875	87.787	84.527
País Vasco	147.543	150.403	138.980	127.947	120.880	130.337	131.876	140.121	145.405
Rioja (La)	54.626	57.615	60.641	61.457	64.352	69.719	73.189	76.064	80.372

Fuente: Ministerio de Fomento

Gráfico 8.5. Estimación del parque de viviendas no principales por comunidades autónomas (unidades)



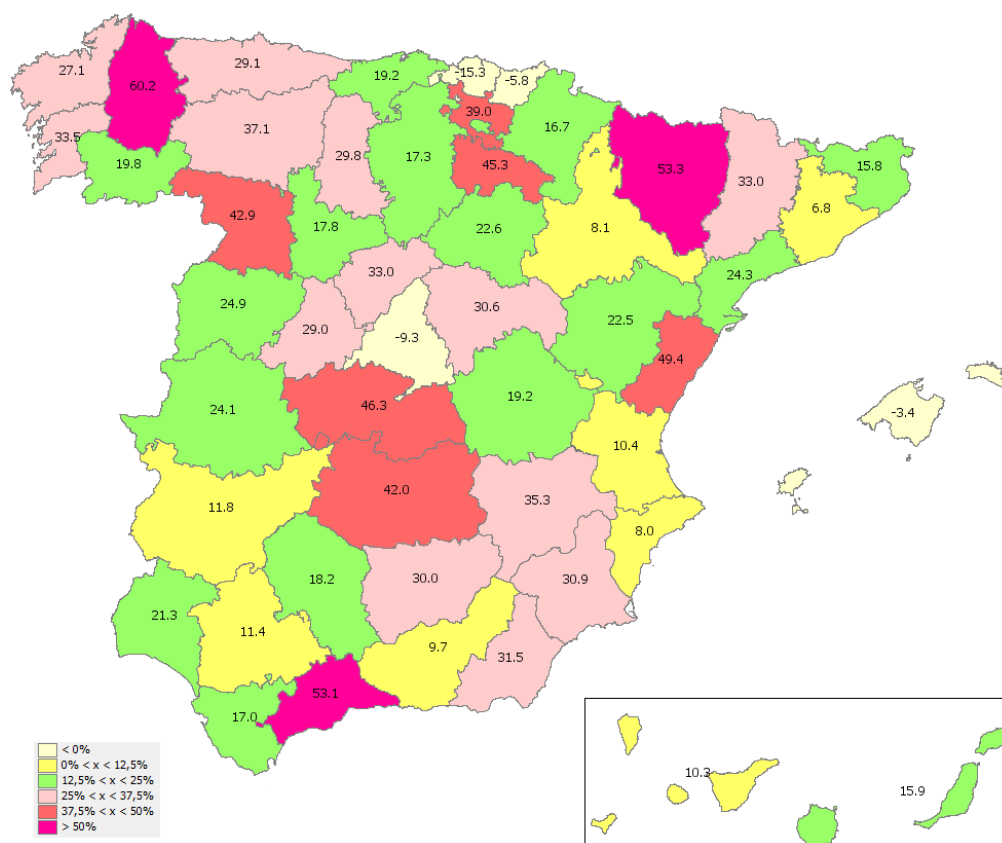
Fuente: Ministerio de Fomento

En la Tabla y Mapa 8.6 se presentan los datos provinciales relativos a la estimación que realiza el Ministerio de Fomento, del parque de viviendas no principales. El incremento de viviendas no principales, en el periodo 2001-2007 ha sido del 10,4%, y en el periodo 2001-2011 el incremento ha sido del 18,4%. En cuanto a la distribución, en el año 2011, destacan las grandes ciudades de Madrid y Barcelona, seguidas de Alicante y Valencia. En el mapa se ha representado la tasa de incremento en el parque provincial de viviendas no principales, en el periodo de 2001 a 2011. Destacan, con incrementos superiores al 45%, las provincias de Lugo 60%, Huesca 53%, Málaga 53%, Castellón 49%, Toledo 46%, y La Rioja con el 45%.

Tabla 8.6. Estimación del parque de viviendas no principales por provincia (unidades)

	2001	2007	2011	Tasa 2001- 2007	Tasa 2001- 2011	Participación en 2011 (%)
TOTAL NACIONAL	6.849.733	7.559.431	8.108.488	10,4	18,4	100,0
Álava	23.516	25.373	32.697	7,9	39,0	0,4
Albacete	61.576	69.703	83.341	13,2	35,3	1,0
Alicante/Alacant	488.693	510.345	527.938	4,4	8,0	6,5
Almería	98.370	113.385	129.402	15,3	31,5	1,6
Asturias	135.026	160.285	174.302	18,7	29,1	2,1
Ávila	81.034	95.406	104.569	17,7	29,0	1,3
Badajoz	98.921	111.850	110.589	13,1	11,8	1,4
Balears (Illes)	198.610	196.187	191.870	-1,2	-3,4	2,4
Barcelona	526.035	480.370	561.868	-8,7	6,8	6,9
Burgos	87.403	104.602	102.545	19,7	17,3	1,3
Cáceres	109.470	123.721	135.854	13,0	24,1	1,7
Cádiz	155.783	178.521	182.327	14,6	17,0	2,2
Cantabria	104.256	122.002	124.238	17,0	19,2	1,5
Castellón/Castelló	151.240	195.199	225.996	29,1	49,4	2,8
Ciudad Real	73.474	84.182	104.321	14,6	42,0	1,3
Córdoba	84.004	89.073	99.274	6,0	18,2	1,2
Coruña (A)	163.737	198.663	208.156	21,3	27,1	2,6
Cuenca	62.810	65.730	74.843	4,6	19,2	0,9
Girona	201.432	213.702	233.217	6,1	15,8	2,9
Granada	161.708	163.980	177.396	1,4	9,7	2,2
Guadalajara	61.378	70.292	80.140	14,5	30,6	1,0
Guipúzcoa	53.689	43.406	50.552	-19,2	-5,8	0,6
Huelva	84.362	101.924	102.310	20,8	21,3	1,3
Huesca	54.597	72.598	83.703	33,0	53,3	1,0
Jaén	81.910	97.125	106.518	18,6	30,0	1,3
León	97.089	122.847	133.084	26,5	37,1	1,6
Lleida	66.180	76.353	88.050	15,4	33,0	1,1
Lugo	61.998	86.184	99.312	39,0	60,2	1,2
Madrid	609.214	571.361	552.464	-6,2	-9,3	6,8
Málaga	293.551	433.964	449.413	47,8	53,1	5,5
Murcia	217.108	262.338	284.111	20,8	30,9	3,5
Navarra	72.417	73.874	84.527	2,0	16,7	1,0
Ourense	70.853	83.750	84.873	18,2	19,8	1,0
Palencia	37.265	42.183	48.382	13,2	29,8	0,6
Palmas (Las)	148.573	151.032	172.212	1,7	15,9	2,1
Pontevedra	115.532	146.776	154.204	27,0	33,5	1,9
Rioja (La)	55.330	64.352	80.372	16,3	45,3	1,0
Salamanca	76.599	85.014	95.659	11,0	24,9	1,2
Segovia	46.912	54.316	62.411	15,8	33,0	0,8
Sevilla	179.367	211.947	199.835	18,2	11,4	2,5
Soria	32.294	33.783	39.595	4,6	22,6	0,5
Sta Cruz Tenerife	154.098	173.384	170.005	12,5	10,3	2,1
Tarragona	218.699	253.586	271.914	16,0	24,3	3,4
Teruel	45.501	49.929	55.738	9,7	22,5	0,7
Toledo	119.090	149.320	174.187	25,4	46,3	2,1
Valencia/València	426.014	444.809	470.516	4,4	10,4	5,8
Valladolid	65.868	78.871	77.568	19,7	17,8	1,0
Vizcaya	73.405	52.101	62.156	-29,0	-15,3	0,8
Zamora	41.389	53.412	59.130	29,0	42,9	0,7
Zaragoza	114.252	105.815	123.545	-7,4	8,1	1,5

Fuente: Ministerio de Fomento

Mapa 8.6 Tasa de incremento 2001-2011, en la estimación del parque de viviendas no principales (%)

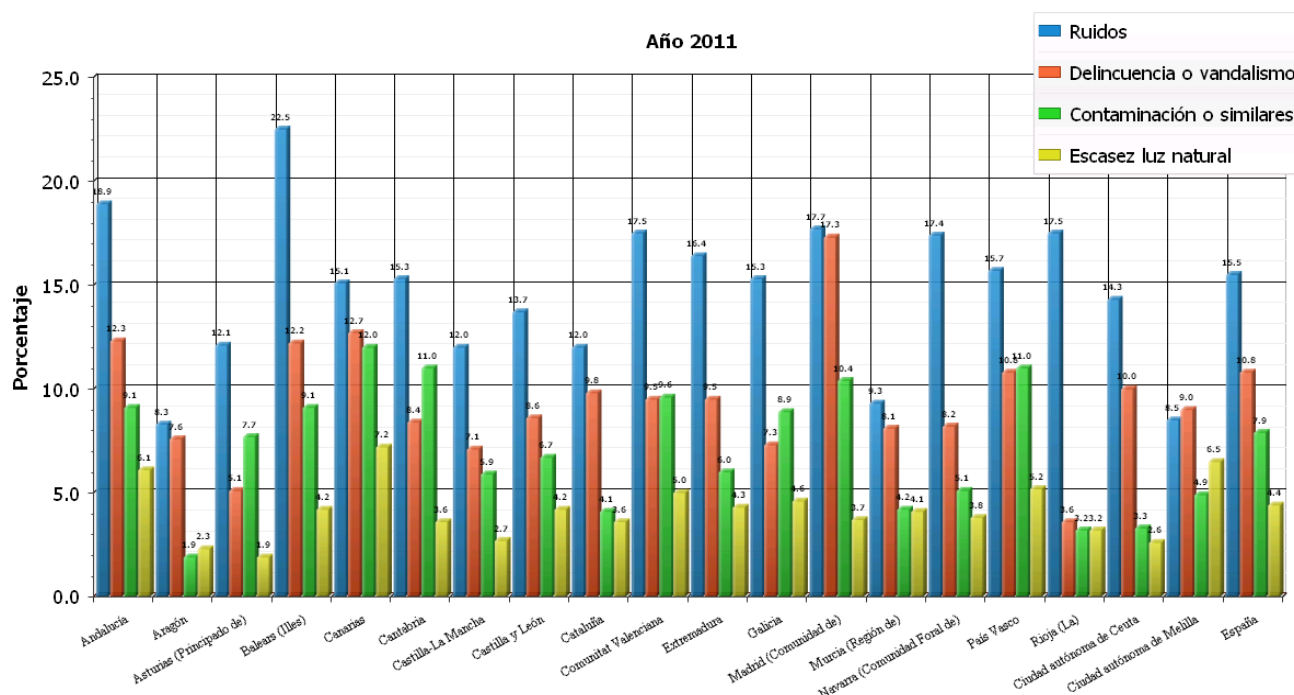
Fuente: Ministerio de Fomento

En la Tabla y Gráfico 8.7 se presentan datos sobre los problemas de las viviendas que sufren los hogares, por comunidades autónomas en 2011. Manifiestan no tener problemas menos del 70% de la población en Madrid y Baleares y más del 80% de en Murcia, Aragón y Castilla-La Mancha. Los problemas más sentidos son los relacionados con el ruido, seguidos por los de delincuencia o vandalismo. Las diferencias entre comunidades son elevadas, de 8 a 23% en ruido y de 4 a 17% en delincuencia. En contaminación las diferencias regionales oscilan entre el 2 y 12% y en escasez de luz natural entre 2 y 6%.

Tabla 8.7. Hogares que sufren determinados problemas en la vivienda y su entorno por CCAA. 2011

	Escasez de luz natural	Ruidos del vecindario o exterior	Contaminación y otros problemas ambientales	Delincuencia o vandalismo	Ningún problema
Total nacional	4,4	15,5	7,9	10,8	73,9
Madrid	3,7	17,7	10,4	17,3	66,9
Baleares	4,2	22,5	9,1	12,2	69,5
Andalucía	6,1	18,9	9,1	12,3	70,4
Canarias	7,2	15,1	12,0	12,7	70,5
Extremadura	4,3	16,4	6,0	9,5	71,9
Com. Valenciana	5,0	17,5	9,6	9,5	72,0
País Vasco	5,2	15,7	11,0	10,8	72,3
Cantabria	3,6	15,3	11,0	8,4	73,2
Navarra	3,8	17,4	5,1	8,2	74,1
Galicia	4,6	15,3	8,9	7,3	75,0
Rioja, La	3,2	17,5	3,2	3,6	77,6
Cataluña	3,6	12,0	4,1	9,8	77,9
Castilla y León	4,2	13,7	6,7	8,6	78,1
Asturias	1,9	12,1	7,7	5,1	78,4
Castilla-La Mancha	2,7	12,0	5,9	7,1	83,0
Aragón	2,3	8,3	1,9	7,6	83,7
Murcia	4,1	9,3	4,2	8,1	84,7
Ceuta	2,6	14,3	3,3	10,0	79,4
Melilla	6,5	8,5	4,9	9,0	83,2

Fuente: INE.ECV. 2011

Gráfico 8.7. Hogares que sufren determinados problemas en la vivienda y su entorno por CCAA. 2011

Fuente: INE.ECV. 2011

El proyecto europeo Odysee ha elaborado una comparación del consumo energético unitario por metro cuadrado de vivienda. En la Tabla y Gráfico 8.8 se presentan los datos con correcciones climáticas dentro del país y en la Tabla y Gráfico 8,9 se escalan los datos a la media climática europea.

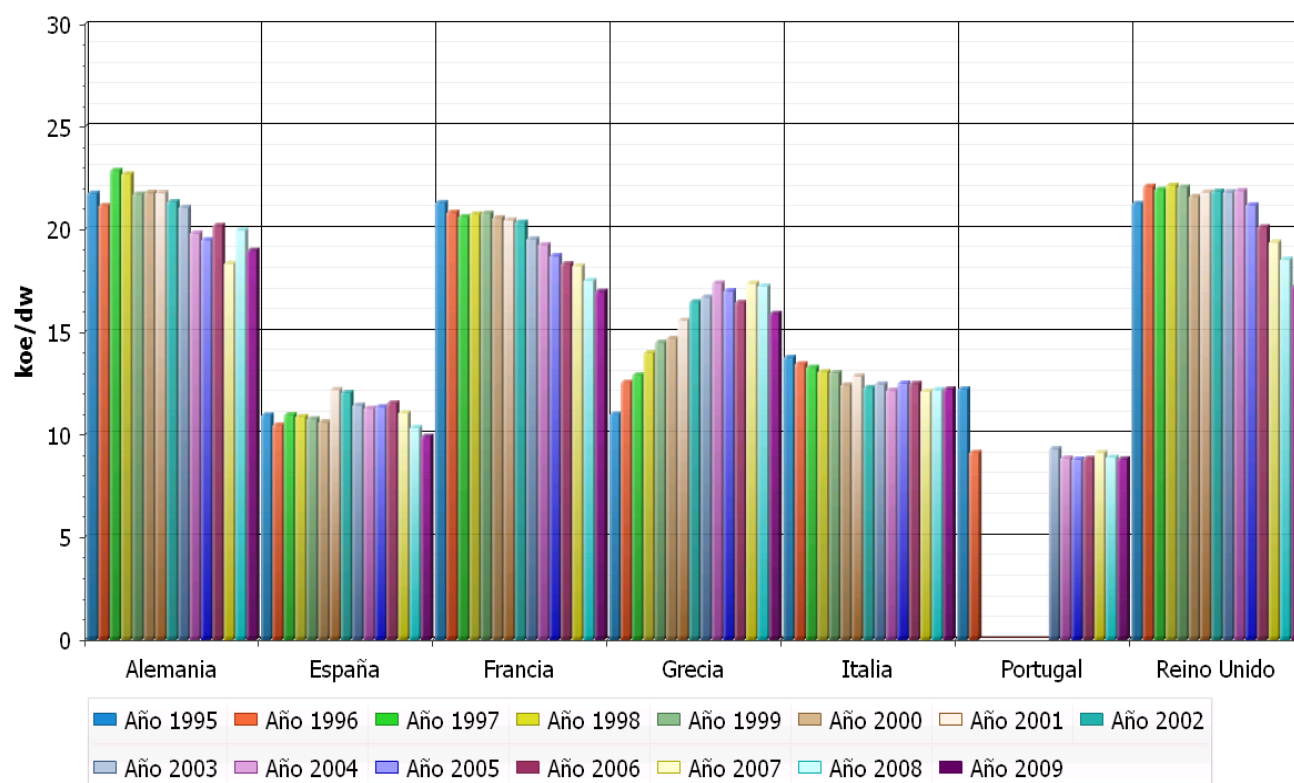
España, Portugal e Italia tienen menor consumo, por sus condiciones climáticas, y mantienen una cierta estabilidad desde 1995 a 2009, sin que aparentemente estén introduciendo medidas efectivas para reducirlo. Grecia en cambio aumenta su consumo hasta 2004 antes de estabilizarse, a pesar de tener condiciones climáticas similares. Alemania, Francia y Reino Unido con consumos unitarios mayores, están reduciéndolo progresivamente, aunque este último solo a partir de 2006.

Los datos de la Tabla y Gráfico 8.9, escalados al clima medio europeo, suponen pérdidas de posiciones para Grecia y mejora para Alemania.

Tabla 8.8. Consumo unitario por m² con correcciones climáticas en la UE (Unidades: koe/dw= Kilogramos equivalentes de petróleo/m².)

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Alemania	21,74	21,14	22,86	22,69	21,70	21,78	21,78	21,33	21,06	19,80	19,48	20,18	18,33	19,95	18,96
Austria	23,17	22,79	22,31	23,11	22,95	23,26	22,10	22,23	20,92	19,24	19,96	19,08	19,21	19,04	18,69
Bélgica							28,14								
Dinamarca	17,68	16,76	17,74	17,55	17,47	17,16	16,40	16,90	16,58	16,51	16,45	16,77	16,83	16,29	15,27
España	10,94	10,45	10,95	10,87	10,75	10,60	12,18	12,03	11,42	11,26	11,33	11,52	11,05	10,33	9,89
Finlandia	25,31	25,42	25,42	25,74	25,72	26,24	26,03	25,57	26,10	25,97	25,92	26,18	26,27	25,51	25,70
Francia	21,29	20,81	20,61	20,73	20,77	20,55	20,45	20,33	19,52	19,23	18,70	18,31	18,21	17,49	16,96
Grecia	10,98	12,53	12,89	13,97	14,48	14,67	15,56	16,46	16,68	17,37	16,99	16,42	17,36	17,23	15,88
Holanda	17,74	17,64	16,93	16,41	16,50	16,35	15,90	15,61	15,17	15,05	14,80	14,48	13,79	14,19	13,95
Irlanda	20,93	20,07	20,93	21,79	20,58	19,42	19,63	19,88	19,45	19,28	19,29	18,92	18,23	17,07	16,24
Italia	13,74	13,43	13,26	13,05	13,00	12,40	12,84	12,28	12,45	12,14	12,49	12,47	12,10	12,17	12,20
Luxemburgo															
Portugal	12,20	9,11							9,29	8,84	8,78	8,82	9,11	8,88	8,80
Reino Unido	21,24	22,08	21,93	22,13	22,05	21,59	21,80	21,85	21,81	21,87	21,18	20,10	19,37	18,53	17,21
Suecia	21,16	21,59	21,52	22,18	22,02	22,89	21,75	21,30	20,47	20,72	20,80	20,25	19,94	20,59	19,79

Fuente: Odysee

Gráfico 8.8. Consumo unitario por m² con correcciones climáticas en la UE (Unidades: koe/dw= Kilogramos equivalentes de petróleo/m².)

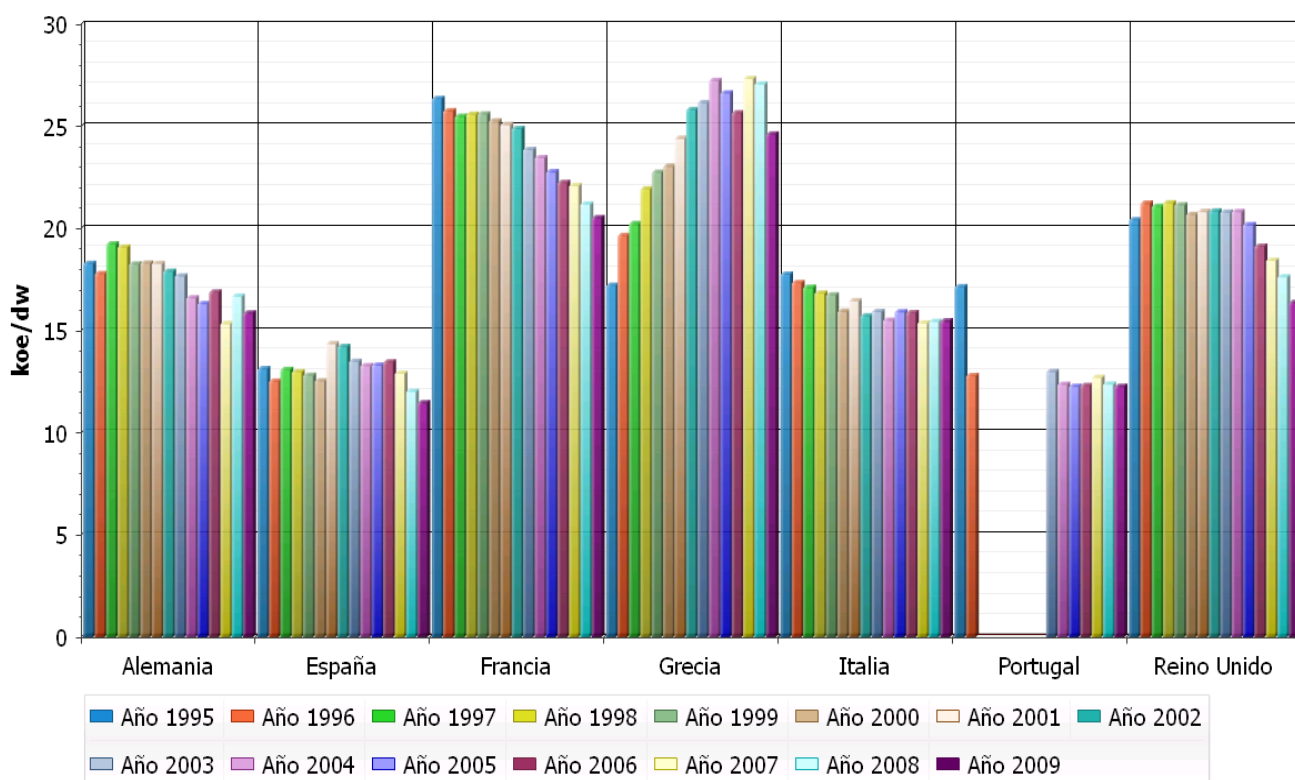
Fuente: Odyssee

Tabla 8.9. Consumo unitario por m² escalado a la media climática de la UE (Unidades: koe/dw= Kilogramos equivalentes de petróleo/m²)

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Alemania	18,26	17,77	19,22	19,07	18,24	18,28	18,26	17,88	17,65	16,58	16,30	16,87	15,32	16,67	15,84
Austria	22,41	22,04	21,58	22,35	22,18	22,44	21,29	21,40	20,12	18,50	19,17	18,31	18,42	18,26	17,91
Belgica							27,66								
Dinamarca	15,87	14,98	15,87	15,75	15,82	15,64	14,98	15,48	15,18	15,13	15,20	15,63	15,89	15,43	14,43
España	13,11	12,50	13,07	12,96	12,79	12,52	14,35	14,20	13,48	13,26	13,29	13,45	12,89	12,00	11,45
Finlandia	19,82	20,02	20,03	20,29	20,22	20,53	20,56	20,24	20,62	20,45	20,40	20,59	20,65	20,04	20,18
Francia	26,34	25,73	25,46	25,57	25,58	25,24	25,06	24,87	23,84	23,44	22,75	22,23	22,08	21,17	20,50
Grecia	17,19	19,63	20,22	21,92	22,73	23,02	24,39	25,80	26,14	27,22	26,61	25,64	27,32	27,05	24,60
Holanda	17,10	16,97	16,30	15,85	15,99	15,91	15,47	15,26	14,86	14,74	14,52	14,24	13,61	14,03	13,87
Irlanda	26,28	25,04	26,20	27,30	25,61	24,04	24,21	24,57	23,96	23,68	23,70	23,16	22,31	20,81	19,82
Italia	17,74	17,32	17,09	16,81	16,72	15,92	16,44	15,70	15,91	15,48	15,90	15,85	15,36	15,43	15,45
Luxemburgo															
Portugal	17,13	12,78							12,98	12,35	12,25	12,29	12,69	12,36	12,25
Reino Unido	20,41	21,21	21,06	21,23	21,13	20,66	20,81	20,83	20,77	20,80	20,16	19,11	18,42	17,61	16,35
Suecia	18,00	18,36	18,30	18,85	18,70	19,40	18,44	18,07	17,75	17,98	18,05	17,58	17,33	17,91	17,23

Fuente: Odyssee

Gráfico 8.9. Consumo unitario por m² escalado a la media climática de la UE (Unidades: koe/dw= Kilogramos equivalentes de petróleo/m²)



Fuente: Odyssee



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE FOMENTO

SECRETARÍA GENERAL
TÉCNICA

CENTRO
DE PUBLICACIONES