

I. PRINCIPALES DATOS DE LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA Y DE LA VIVIENDA.

1. Actividad inmobiliaria.

La recuperación del mercado de la vivienda se consolida. El sector inmobiliario ya se encuentra en unos niveles de actividad previos a la crisis:

- El número de **compraventas** de vivienda alcanzó en el año 2018 las **515.051 viviendas**¹, lo que supone **un ritmo de crecimiento anual del 10,1% con respecto al año anterior** (467.644), constituyendo el mayor número de operaciones desde el año 2008. En los últimos cinco años, 2014, 2015, 2016, 2017 y 2018, **fueron más las viviendas nuevas objeto de compraventa que el número de viviendas finalizadas**, una circunstancia que no se producía a lo largo de toda la década anterior. Es decir, que se va absorbiendo el stock que se había acumulado en años anteriores y que alcanzó un máximo de 649.780 viviendas en el año 2009².

2. Precios de la vivienda.

Después de años de fuertes caídas en los precios, en los que el precio de la vivienda se redujo más de un 30%, se han encadenado tres años consecutivos de leve incremento de precios.

- Según los últimos datos, el precio de la vivienda³ se situó a cierre de 2018 en **1.618,8 €/m²** lo que supone **un incremento del 3,9% con respecto al año anterior**, si bien, es importante resaltar que **los precios se encuentran un 23,0% por debajo de los máximos alcanzados** en el primer trimestre de 2008.
- No obstante, **se observan fuertes contrastes territoriales**. Los mayores incrementos interanuales se han producido en seis Comunidades Autónomas: Madrid (8,1%), Cataluña (5,8%), La Rioja (4,8%), Andalucía (4,2%) y Canarias (4,0%). Es importante destacar que **en el resto de CCAA el incremento ha sido inferior al 4% anual e incluso, se han registrado algunas caídas**⁴.

3. Actividad del sector de la construcción.

Crecimiento significativo de la actividad, pero muy lejos de los niveles anteriores a la crisis:

- **Viviendas terminadas**. En 2017 se finalizaron un total de **54.318 viviendas**⁵, lo que supone **un incremento del 31,0% con respecto al año 2016** (41.469). Si bien, se trata de una cifra que **representa apenas el 8% del número de viviendas construidas en el año 2006**, en el que se terminaron un total de 658.510 viviendas.

¹ Fuente: INE (Registradores).

² Según la última estimación se sitúa en 476.938 viviendas a 31 de diciembre de 2017. Fuente: MFOM.

³ Fuente: MFOM (Valor tasado de la vivienda). Vivienda libre.

⁴ Las caídas más significativas, en: Murcia (-1,3%) y Asturias (-1,4%).

⁵ Fuente: MFOM (viviendas libres terminadas y calificaciones definitivas de vivienda protegida).

En 2018, se mantuvo un intenso crecimiento. Al final del tercer trimestre la cifra de viviendas terminadas, en acumulado anual, alcanzó las 56.881 viviendas libres, lo que **supone un incremento del 24,5% con respecto al mismo periodo del año anterior** (45.695).

- **Presupuesto visados obra nueva.** Según los datos de visados de dirección de obra el presupuesto de ejecución material de obra nueva en el conjunto de 2018 alcanzó los **11.983,57 millones de euros** en España, un **crecimiento del 25,2% con respecto a la cifra del año anterior** (9.571,9 millones de euros en el año 2017).

4. Más empleo y actividad económica.

El sector de la construcción vuelve a contribuir a la reactivación de la actividad económica y a la creación de empleo:

- En el conjunto de España está creciendo el empleo en la construcción a un ritmo de **crecimiento anual del 11,9%**, alcanzándose al cierre del año 2018 la cifra de **1,28 millones de personas ocupadas en la construcción**. Si bien, se trata de cifras muy alejadas de los **2,7 millones de personas ocupadas en la construcción a comienzo de 2008** en España en esa fecha. Fuente: Encuesta de Población Activa (EPA), INE.
- **El crecimiento del PIB de la construcción ha alcanzado el 6,3% interanual en el cuarto trimestre de 2018, encadenando cuatro años consecutivos de crecimiento y situándose por encima del crecimiento del PIB general de la economía (2,4%)⁶.**

5. Financiación.

El número de hipotecas constituidas sobre vivienda se situó en el pasado año 2018 en las **345.186 hipotecas⁷**, lo que **representa la cifra más alta de los últimos siete años y un incremento del 10,3% con respecto al año anterior** (310.342).

A ello se suma la buena situación de los tipos de interés medios en los préstamos hipotecarios que están registrando los valores más bajos de los últimos años, en concreto, se ha situado en el 2,3% en el mes de enero⁸.

6. Alquiler.

El alquiler está experimentando un notable crecimiento y, en determinadas localizaciones, se observa un crecimiento de los precios al que se debe hacer frente con una mayor oferta.

- **El ALQUILER va ganando peso** en nuestro país: si se analiza la evolución del régimen de tenencia en España de los últimos años, se observa que ha pasado de representar el régimen de tenencia del 20,3% de la población en el año 2011, **al 22,9% en el año 2017**, según los últimos datos de EUROSTAT⁹, lo que supone un incremento del 12,8% y puede representar alrededor de 700.000 viviendas más en alquiler en este periodo. Esta tendencia contrasta con la mayor estabilidad de la

⁶ Fuente: INE (Contabilidad Nacional Trimestral). VAB de la construcción.

⁷ Fuente: INE (Estadística de hipotecas)

⁸ Fuente: Banco de España.

⁹ Según metodología de Eurostat, incluye alquiler a precio de mercado, alquiler a precio inferior a mercado y cesión gratuita.

media europea, ya que en la UE28 el porcentaje de población en alquiler ha aumentado ligeramente del 29,6% en 2011 al 30,0% en 2017.

- **El precio del alquiler**¹⁰: El precio medio mensual del alquiler en España se situó en **8,30 €/m²** según los datos correspondientes al cierre de 2018 lo que supone un **incremento anual de precios del 1,8%**. Es importante resaltar que en el periodo 2007-2014 se produjo una importante caída de precios y que, **el precio del alquiler está un 17,7% por debajo del precio alcanzado en el segundo trimestre de 2007** (10,08 €/m²).
- **La situación es muy heterogénea**. Las CCAA en las que se ha registrado un mayor incremento en los últimos años en los precios del alquiler son **Madrid** (13,16 €/m² y un 12,1% por encima del máximo de 2007), **Baleares** (9,83 €/m² y 3,3% por encima de máximos), **Canarias** (7,34 €/m² y 1,1% por debajo de máximos) y **Cataluña** (12,16 €/m² y 2,0% por debajo de máximos). En relación con ello, se constata que uno de los aspectos que están influyendo en las dinámicas de precios es el fenómeno del alquiler turístico de vivienda, cuya regulación corresponde a las CCAA (a través de la legislación sectorial turística) y a los Ayuntamientos (a través de la ordenación urbanística). En todo caso, **es importante destacar que en 11 CCAA los precios del alquiler están más de un 15% por debajo de los precios máximos alcanzados en 2007**: Andalucía, Aragón, Asturias, Cantabria, Castilla-La Mancha, Comunidad Valenciana, Extremadura, Galicia, La Rioja, Murcia y Navarra.

7. Desahucios.

En los últimos años, a pesar de la mejora global de la situación económica, **ha crecido la cifra de lanzamientos que afectan a inmuebles en alquiler**, en contraste con la evolución más positiva de los lanzamientos derivados de ejecuciones hipotecarias y la notable reducción del número de ejecuciones practicadas:

- **Los lanzamientos consecuencia de procedimientos derivados de la Ley de Arrendamientos Urbanos**, según datos del Consejo General del Poder Judicial alcanzaron en 2018 la cifra de **37.285 lanzamientos**, lo que supone un **incremento del 4,5% con respecto al año anterior (35.666)**. CGPJ (debe tenerse en cuenta que en esta cifra se incluyen inmuebles de cualquier uso).
- **Esta tendencia contrasta con la reducción interanual del número de lanzamientos derivados de ejecuciones hipotecarias**, del 15,2% interanual en 2018, situándose en 18.945 lanzamientos (frente a 22.330 en el año 2017). CGPJ (nuevamente, se trata de inmuebles de cualquier uso).
- También es significativa la reducción de las cifras de **ejecuciones hipotecarias: el número de ejecuciones hipotecarias que afectan a vivienda habitual se está reduciendo a un ritmo anual del 28,9%**, situándose en 1.551 ejecuciones hipotecarias¹¹ en el cuarto trimestre de 2018 (2.181 en el mismo trimestre de 2017).

¹⁰ Fuente: Fotocasa.

¹¹ Fuente: INE (Estadística de ejecuciones hipotecarias).

8. Rehabilitación.

En relación con la rehabilitación edificatoria, una de las prioridades del Ministerio de Fomento:

- La **REHABILITACIÓN** crece a un ritmo más moderado que la obra nueva. El presupuesto de ejecución para obras de rehabilitación según la información de visados de dirección de obra¹² alcanzó en el año 2018 los **3.327,0 millones de euros, lo que supone un incremento del 7,1% con respecto al año anterior** (3.107,5 en el año 2017). Este incremento contrasta con el ritmo de crecimiento del 25,2% del presupuesto destinado a obra nueva en el mismo periodo.

II. MÁS INFORMACIÓN SOBRE LA VIVIENDA Y EL ALQUILER.

Observatorio de Vivienda y Suelo.

- El pasado mes de septiembre se publicó un **nuevo boletín especial centrado específicamente en el alquiler de vivienda**¹³ que incorpora más información sobre esta actividad. Para su elaboración se ha contado con información de la Agencia Tributaria (inmuebles en arrendamiento según declaraciones de IRPF), de los registros administrativos de depósitos de fianza de los contratos de arrendamiento de las CCAA, de otras fuentes públicas y del sector privado.
- Así mismo, se presentan los resultados de un estudio específico sobre la situación del alquiler residencial en España, elaborado con el **Centro de Investigaciones Sociológicas (CIS): el Barómetro de la Vivienda y el Alquiler.**
- En la actualidad **se está recibiendo la información correspondiente al año 2018 de los registros autonómicos de fianzas, Agencia Tributaria, Notarios y Registradores,** para poder ofrecer nuevos datos de la evolución del alquiler.
- Más información en <http://www.fomento.es/OVS>

¹² Fuente: MFOM (Visados de obra de los Colegios Oficiales de Arquitectos Técnicos).

¹³ Se puede descargar de forma libre y gratuita en el portal web ministerial: <http://www.fomento.gob.es/OVS>