

NOTA DE SÍNTESIS: SITUACIÓN DEL MERCADO DE VIVIENDA Y SUELO.

08/03/2019

Se recogen a continuación los aspectos más significativos de la vivienda en España a partir de la información recogida en el Observatorio de Vivienda y Suelo del Ministerio de Fomento.

1. El parque de vivienda. En España existen un total de **25.645.100 viviendas**¹ según datos de 2017, de las cuales, el 74,6% son viviendas principales –ocupadas por hogares como vivienda habitual- y el 25,4% son viviendas no principales.

- » *Según el Censo de Población y Viviendas del INE de 2011, en ese año existían 7.124.931 viviendas no principales: 3.681.565 viviendas secundarias y 3.443.365 viviendas vacías.*
- » *España es el segundo país de la UE con mayor porcentaje de población que reside en edificios de vivienda plurifamiliar, un 45,6%, frente al 23,9% de la media UE² (dato 2017).*
- » *Más de la mitad de los inmuebles de uso residencial son anteriores a 1980.*

2. Producción anual de vivienda. En 2017 se finalizaron un total de **54.318 viviendas**³, de las cuales, 48.853 fueron viviendas libres y 5.465 viviendas protegidas. Se trata de una cifra que representa el 8% del número de viviendas construidas en el año 2006, en el que se terminaron un total de 658.510 viviendas (597.632 viviendas libres y 60.878 viviendas protegidas).

3. Actividad en el mercado de suelo. Según datos del Ministerio de Fomento⁴, el año 2017 se realizaron un total de 20.789 transacciones de suelo urbano, lo que supone un incremento del 19,5% con respecto al año anterior (17.396), ello pone de manifiesto una recuperación de la actividad de la promoción de suelo, si bien, está lejos de la cifra de transacciones de suelo urbano del año 2004, que alcanzó la cifra de 86.898 operaciones.

4. Stock de vivienda sin vender. Como consecuencia de la elevada producción de vivienda y la caída de la demanda durante la crisis económica, aún existe un volumen de vivienda construida en los últimos años sin vender. Según las últimas estimaciones se puede situar en **476.938 viviendas**⁵, si bien se observa una progresiva reducción en los últimos años desde el máximo alcanzado en 2009 de 649.780 viviendas. En todo caso, la distribución del stock de vivienda nueva sin vender es desigual territorialmente y pueden existir algunos entornos caracterizados por una mayor demanda en los que el stock sea prácticamente inexistente.

5. Evolución de los precios de 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. De acuerdo con los datos del Ministerio de Fomento, el **valor tasado de la vivienda libre**⁶ Según los últimos datos, el precio de la vivienda⁷

¹ Estimación del parque de vivienda del Ministerio de Fomento.

² Datos de Eurostat. Considerando las viviendas situadas en edificios de 10 o más viviendas.

³ Estadística del Ministerio de Fomento (viviendas libres terminadas y calificaciones definitivas de vivienda protegida).

⁴ A partir de datos del Colegio de Registradores de la Propiedad.

⁵ Estimación del stock de vivienda nueva sin vender del Ministerio de Fomento a 31 de diciembre de 2017.

⁶ Datos del Ministerio de Fomento a partir de información de las principales entidades de tasación asociadas en la AEV.

⁷ Fuente: MFOM (Valor tasado de la vivienda). Vivienda libre.

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..

6. Compraventa de vivienda. El número de compraventas de vivienda alcanzó en el año 2018 las **515.051 viviendas⁸**, 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 2009⁹

7. Alquiler de vivienda. 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 EUROSTAT¹⁰, 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 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 medio mensual del alquiler en España¹¹ 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).

8. La rehabilitación. 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.

9. La financiación. El número de hipotecas constituidas sobre vivienda se situó en el pasado año 2018 en las **345.186 hipotecas¹³**, 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 enero¹⁴.

⁸ Fuente: INE (Registradores).

⁹ Según la última estimación se sitúa en 476.938 viviendas a 31 de diciembre de 2017. Fuente: MFOM.

¹⁰ Según metodología de Eurostat, incluye alquiler a precio de mercado, alquiler a precio inferior a mercado y cesión gratuita.

¹¹ Fuente: Fotocasa.

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

¹³ Fuente: INE (Estadística de hipotecas)

¹⁴ Fuente: Banco de España.

10. Ejecuciones hipotecarias y lanzamientos. 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 hipotecarias¹⁵ en el cuarto trimestre de 2018 (2.181 en el mismo trimestre de 2017).

¹⁵ Fuente: INE (Estadística de ejecuciones hipotecarias).