

OBSERVATORIO DE VIVIENDA Y SUELO

Boletín anual 2024

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

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

Título de la obra: Observatorio de vivienda y suelo. Boletín anual, 2024
Autor: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana; DG de Vivienda y Suelo
Año de edición: 2025

Características edición digital:

1ª edición electrónica: junio 2025

Formato: PDF

Tamaño: 4,03 MB

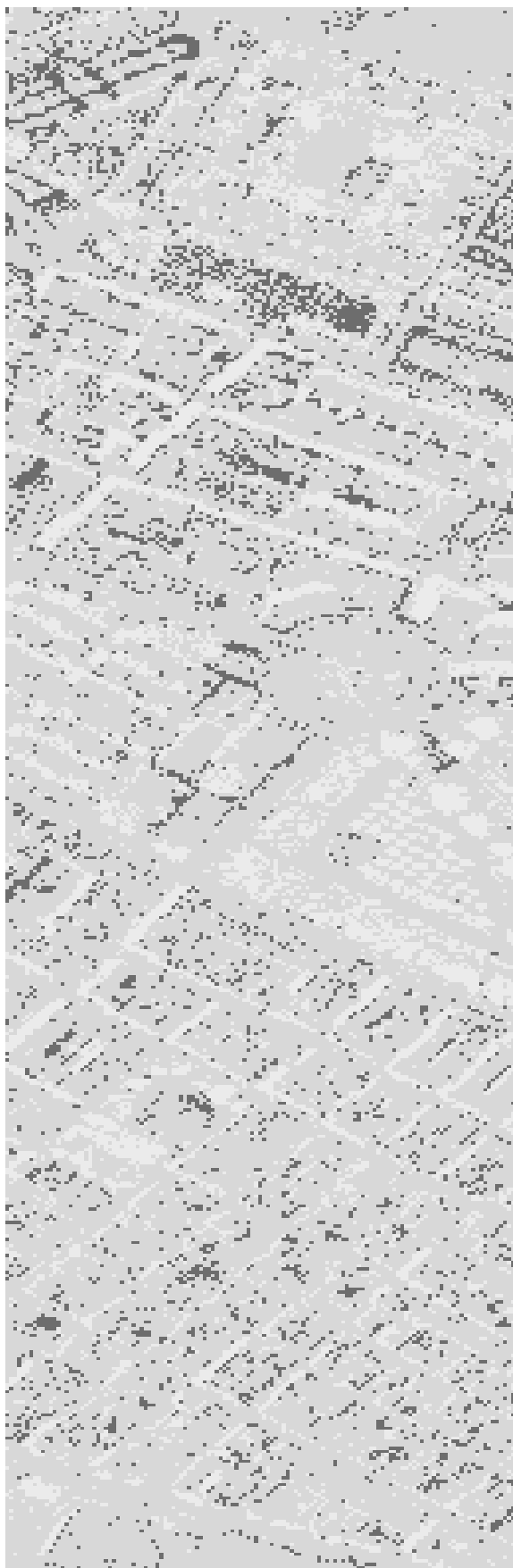
Edita:

© Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana
Secretaría General Técnica
Centro de Publicaciones

NIPO: 179-24-010-3

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





0. PRESENTACIÓN.....	4
1. ACTIVIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN Y DE LA PROMOCIÓN RESIDENCIAL	6
2. MERCADO DE LA VIVIENDA. PRECIOS Y TRANSACCIONES.....	16
3. MERCADO DEL SUELO URBANO. PRECIOS Y TRANSACCIONES.....	40
4. REHABILITACIÓN.....	44
5. ALQUILER DE VIVIENDA.....	53
6. FINANCIACIÓN Y ACCESO A LA VIVIENDA.....	62
7. SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN	86
8. PARQUE RESIDENCIAL.....	101

Junio 2025

o. PRESENTACIÓN

Este nuevo boletín del Observatorio de Vivienda y Suelo del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana constituye un número anual que recoge, con un mayor alcance y profundidad que los boletines trimestrales, la evolución hasta el año 2024 de los principales datos estadísticos e indicadores del mercado de la vivienda y el suelo en España. Los datos que se incluyen en este boletín son los publicados por los diferentes organismos y entidades hasta el pasado 6 de junio de 2025.

Datos más relevantes

- El número de viviendas terminadas en 2024 ascendió a 100.980, incluyendo tanto las de régimen libre como las protegidas, lo que representa un incremento interanual del 13,1%, y constituye la mayor cifra de los últimos doce años.
- Continuando con un periodo de cinco años de crecimiento, el precio de la vivienda libre refleja un incremento interanual del 7% y situándose al cierre de 2024 en los 1.972,1 €/m². Si bien se trata de un valor que se encuentra un 5,4% por debajo del precio máximo alcanzado en 2007 en el contexto del final del boom inmobiliario (2.085 €/m²).
- El número de transacciones de vivienda escrituradas en el año 2024 se situó en 715.429, lo que supone la segunda cifra más elevada de los últimos diecisiete años, con un incremento interanual del 12%. Es significativo que una gran mayoría, algo más del 91% de las transacciones, se corresponden con vivienda usada, y sólo 65.486, es decir, alrededor del 9%, con vivienda nueva.
- La compra de vivienda por parte de extranjeros representó en 2024 el 19,1% del total de transacciones, situándose en las 122.118 viviendas, reduciéndose respecto al año anterior, según la estadística del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. De acuerdo con los datos de la estadística registral inmobiliaria, por países, destaca Reino Unido, con el 8,6% del total de las viviendas objeto de compra por parte de extranjeros, seguido de Alemania, Marruecos, Francia, Países Bajos, Rumania, Italia y Bélgica, de manera que estos países suman casi la mitad del total de compras realizadas por extranjeros, las cuales son en su mayor parte, un 80%, de vivienda usada. Las comunidades en las que se registra una mayor compra de vivienda por parte de extranjeros son Baleares, con un 33%, Comunidad Valenciana, con un 29% y Canarias, con un 27% de compra extranjera, respectivamente.
- Según los últimos datos de la Encuesta de la Estructura de la Industria de la Construcción correspondientes al año 2023, el volumen de negocio de la construcción residencial alcanzó los 67.781 millones de euros, de manera que la obra nueva supera ligeramente a la actividad rehabilitadora, ya que un 49% de la misma se corresponde con restauración y conservación, mientras que un porcentaje del 51% corresponde a obra nueva.
- En relación con el mercado de suelo, en 2024 se produjo una disminución del 8% en la superficie objeto de transacción en relación con el año anterior, hasta situarse en las 2.496 hectáreas de suelo, tratándose de una cifra muy inferior de las 8.075,5 hectáreas registradas del año 2006. Por otra parte, el valor de dichas transacciones alcanzó en 2024 los 3.256 millones de euros, lo cual supone una caída del 1,7% con respecto al año anterior.
- El precio medio del suelo urbano en 2024 basado en el suelo objeto de transacción, se situó en 176 €/m², lo que supone un incremento del 13,5% respecto al año anterior, según datos del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. Cabe destacar que el valor máximo histórico se alcanzó en 2006, con un precio medio de 285 €/m².
- En cuanto al alquiler de vivienda, se observa que en los diez últimos años ha descendido su rentabilidad bruta, desde el 4,6% que suponía en el 2014, hasta situarse en un 3,4% en el último trimestre del año 2024.

- Según los datos del Censo de Población y Vivienda de 2021, en España el 75,46% de las viviendas principales lo son en propiedad y sólo el 24,54% se encuentran en alquiler o cesión gratuita. Si bien, atendiendo a los últimos datos publicados por EUROSTAT, se observa un incremento significativo del porcentaje de alquiler o cesión en España a lo largo de los últimos años, hasta situarse en el 26,37% de la población en el año 2024.
- En cuanto a la financiación de vivienda, en el año 2024 se produjo un incremento del 11% respecto al año anterior en la concesión de nuevos préstamos hipotecarios para su adquisición, formalizados por las entidades de crédito. El número total de operaciones alcanzó 423.761 préstamos, lo que representa una de las cifras más elevadas desde 2011. El importe total de estas hipotecas también aumento en relación con el anterior, en concreto un 14%, situándose en 61.731 millones de euros, según los últimos datos del Registro de la Propiedad.
- Por otra parte, se puede destacar que el tipo de interés de las nuevas hipotecas para adquisición de vivienda fue en 2024 del 3%, inferior al registrado en el año 2008 cuando se situaba en el 5,8%, si bien cabe mencionar el incremento experimentado con respecto al año 2021, cuando se alcanzó el mínimo anual de la serie histórica, con el 1,5%. El plazo medio de las nuevas hipotecas se situó en 2024 en 304 meses, es decir, algo más de 25 años. Antes de la crisis financiera, en 2007, dicho plazo medio alcanzó su máximo con 336 meses, lo que equivalía a 28 años.
- Los créditos dudosos se redujeron en 2024 a valores del 2,4% y del 3,4% en los apartados de adquisición de vivienda y rehabilitación, respectivamente. También disminuyeron los correspondientes a la dudosa del crédito de los constructores, situándose en el 8,1%; así como el crédito dudoso asociado a la actividad inmobiliaria, que se situó en el 2,4%. La tendencia a la baja es evidente, sobre todo en estos dos últimos casos, si se tiene en cuenta que en el año 2013 la dudosa llegó a alcanzar valores del 34% y el 38%, respectivamente.
- En el año 2024, el número de viviendas afectadas por ejecución hipotecaria fue de 12.655, lo que supone 496 viviendas menos que el año anterior. Se puede destacar que 1.197 fueron viviendas nuevas y 11.458, de segunda mano. Al mismo tiempo, si tenemos en cuenta que en 2014 se ejecutaron un total de 70.422 viviendas, la reducción en estos diez años ha sido de un 82%.

El número de ejecuciones hipotecarias de vivienda habitual en 2024 fue de 8.921, encadenando tres años consecutivos de reducción interanual. En todo caso, debe recordarse que no todas las ejecuciones hipotecarias que se inician terminan necesariamente con el lanzamiento de sus propietarios.

- Un indicador que proporciona información relevante relativa a la accesibilidad económica para la adquisición de vivienda es el que relaciona el precio de la vivienda y la renta bruta disponible por hogar. El dato de 2024, proporcionado por el Banco de España, lo sitúa en una cifra de 7,6 años de renta bruta, habiéndose reducido desde el máximo de 9,3 años alcanzado en 2007. Por otra parte, el esfuerzo teórico anual para la compra de vivienda señala que, en el último año 2024, se destinó un 34,4% de la renta bruta anual de los hogares a la compra de la vivienda, con lo que experimenta una reducción significativa con respecto al porcentaje del 36,7% del año 2023, y se mantiene alejado del máximo del 54,2% de esfuerzo teórico del año 2007 .

1. ACTIVIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN Y DE LA PROMOCIÓN RESIDENCIAL

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

Iniciación y terminación de viviendas

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

Después de unos años de fuerte expansión, en los que se alcanzaron anualmente cifras de viviendas de nueva planta, según la información de licencias municipales de obra, de 736.269 viviendas en el año 2006, se pasó en 2013 a una cifra que representaba apenas el 4,2% de la alcanzada en dicho año, con un total de 31.117 viviendas. Desde entonces, el número ha aumentado hasta alcanzar las 79.279 en 2022.

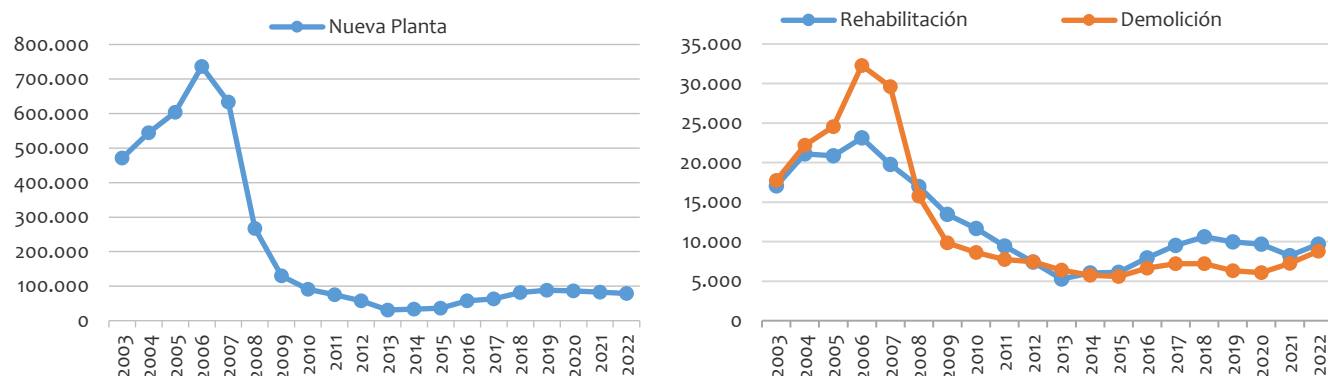
Por su parte, las licencias para rehabilitación de viviendas también se han reducido desde el máximo alcanzado en el año 2006, de 23.108 viviendas, hasta las 5.266 de 2013, es decir, casi la cuarta parte. En 2022 la cifra asciende hasta las 9.694 viviendas, destacando que la rehabilitación ha aumentado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

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

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

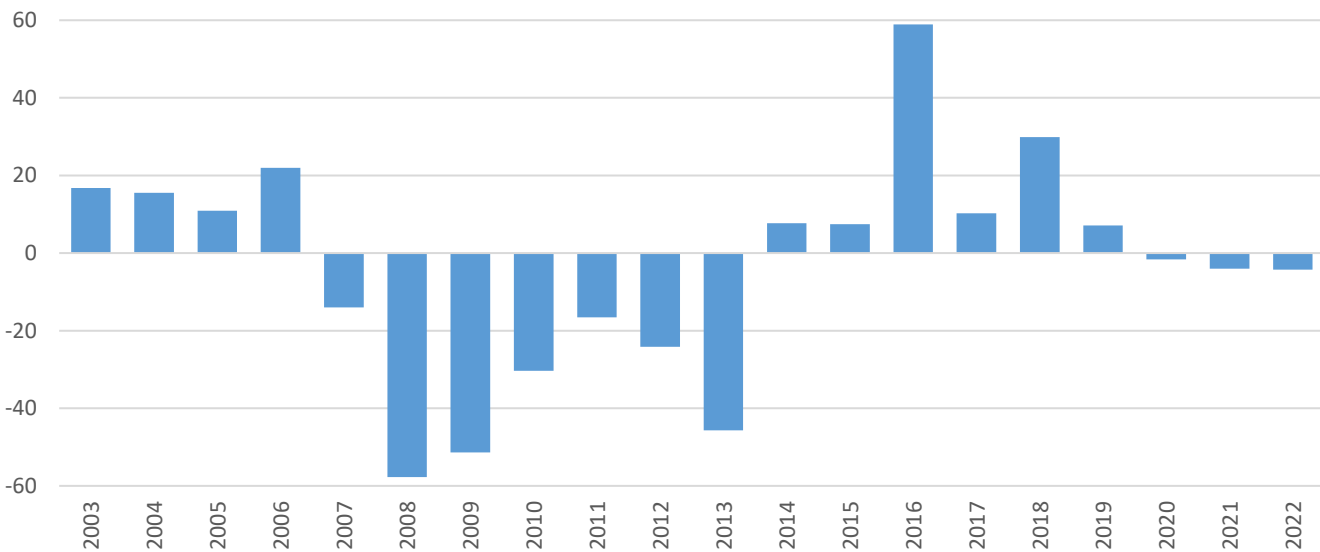
Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

En la **Tabla y Gráficos 1.2.** se recogen las estadísticas del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana de viviendas iniciadas y terminadas a partir de los visados de proyectos de los Colegios Oficiales de Arquitectos (COA) para las viviendas libres (VL), y de las calificaciones provisionales (inicio) y definitivas (terminación) para las viviendas protegidas (VP). En el caso de la vivienda libre, se observa que el número de viviendas iniciadas en el año 2024 es de 112.220 viviendas, lo que representan aproximadamente un 17 % de las iniciadas en el año 2006, cuando se alcanzó una cifra de 664.923 viviendas. En cuanto a la vivienda protegida, la reducción es igualmente significativa, habiendo pasado de un total de 97.617 viviendas iniciadas en el año 2006 a las 23.967 viviendas del año 2024, es decir, un 24,5 % de la cifra alcanzada anteriormente. Como puede observarse en el **Gráfico 1.2.b.**, los años en los que se experimentaron mayores caídas en las viviendas iniciadas fueron 2008 y 2012, con variaciones interanuales negativas del 47% y el 40%, respectivamente.

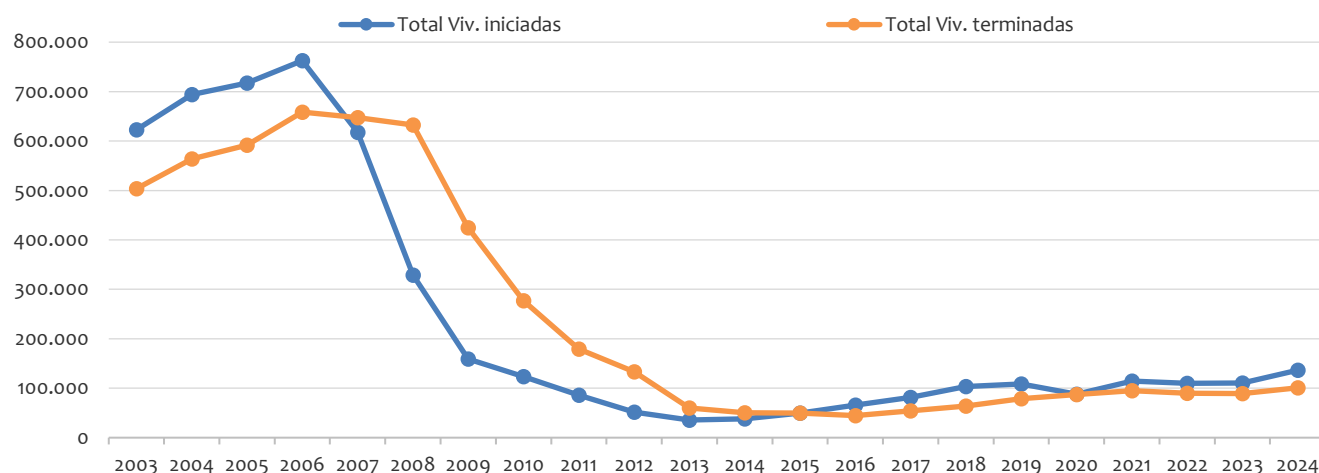
En 2024, el número de viviendas iniciadas y el número de viviendas terminadas fueron, respectivamente, un 23,4% y un 13,1% superiores a los de 2023.

Tabla 1.2. Número de viviendas iniciadas y terminadas según visados de proyectos de los COA: VL y VP.

	VL Iniciada	VL terminada	VP Calif Prov	VP Calif. Def.	Total Viv. iniciadas	Total Viv. terminadas	Var. anual (%) V. Ini. total	Var. anual (%) V.Term. total
2003	550.465	462.730	72.168	40.994	622.633	503.724	14,0	-2,8
2004	621.257	509.293	72.450	54.630	693.707	563.923	11,4	12,0
2005	635.608	528.754	81.855	62.850	717.463	591.604	3,4	4,9
2006	664.923	597.632	97.617	60.878	762.540	658.510	6,3	11,3
2007	532.117	579.665	85.233	67.514	617.350	647.179	-19,0	-1,7
2008	237.959	563.631	90.531	68.587	328.490	632.218	-46,8	-2,3
2009	80.230	356.555	79.056	67.904	159.286	424.459	-51,5	-32,9
2010	63.090	218.572	60.526	58.311	123.616	276.883	-22,4	-34,8
2011	51.956	121.043	34.282	58.308	86.238	179.351	-30,2	-35,2
2012	34.580	80.083	17.155	53.332	51.735	133.415	-40,0	-25,6
2013	29.232	43.230	6.489	17.059	35.721	60.289	-31,0	-54,8
2014	32.120	35.382	5.898	15.046	38.018	50.428	6,4	-16,4
2015	44.679	41.541	5.306	7.931	49.985	49.472	31,5	-1,9
2016	59.168	37.512	6.787	7.118	65.955	44.630	31,9	-9,8
2017	74.201	49.336	7.271	4.938	81.472	54.274	23,5	21,6
2018	91.477	58.853	11.903	5.191	103.380	64.044	26,9	18,0
2019	96.245	71.562	12.323	7.248	108.568	78.810	5,0	23,1
2020	75.930	77.531	11.977	9.973	87.907	87.504	-19,0	11,0
2021	100.504	84.091	13.789	10.637	114.293	94.728	30,0	8,3
2022	96.996	79.935	13.022	9.610	110.018	89.545	-3,7	-5,5
2023	98.040	80.473	12.304	8.847	110.344	89.320	0,3	-0,3
2024	112.220	86.609	23.967	14.371	136.187	100.980	23,4	13,1

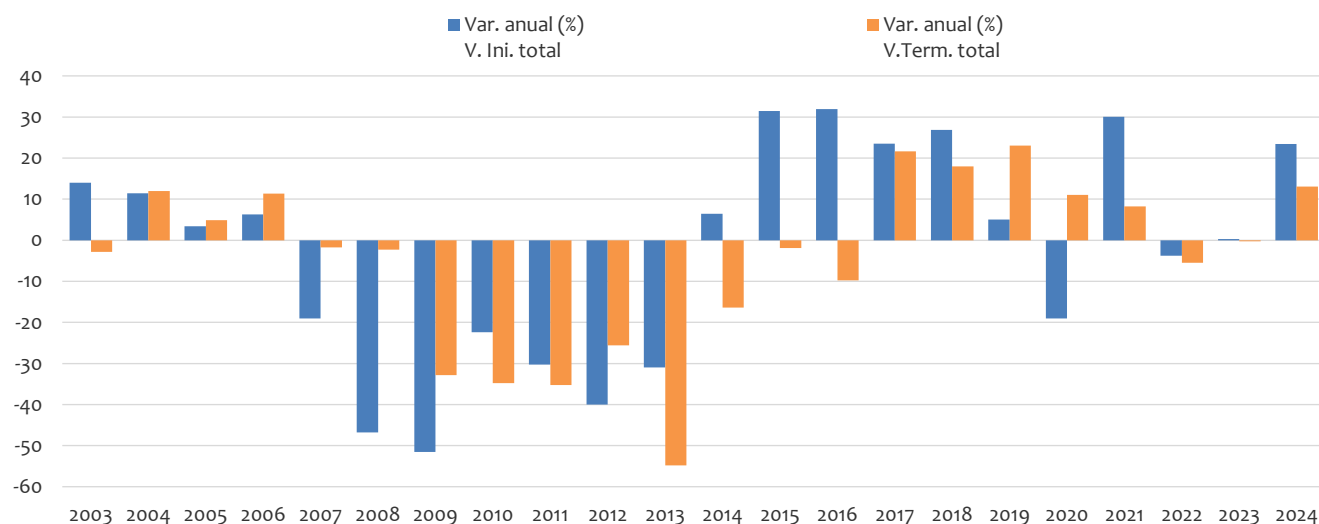
Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Gráfico 1.2.a. Número total de viviendas iniciadas y terminadas según visados de proyectos de los COA: suma de VL y VP.



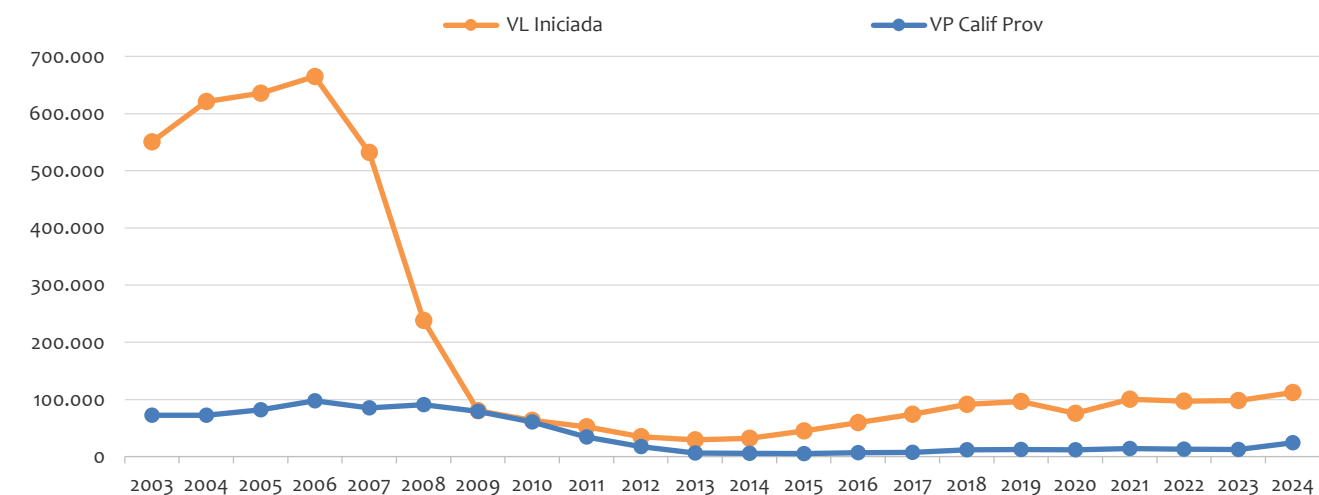
Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Gráfico 1.2.b. Variación interanual del número de viviendas iniciadas y terminadas según visados de proyectos de los COA: suma de VL y VP.

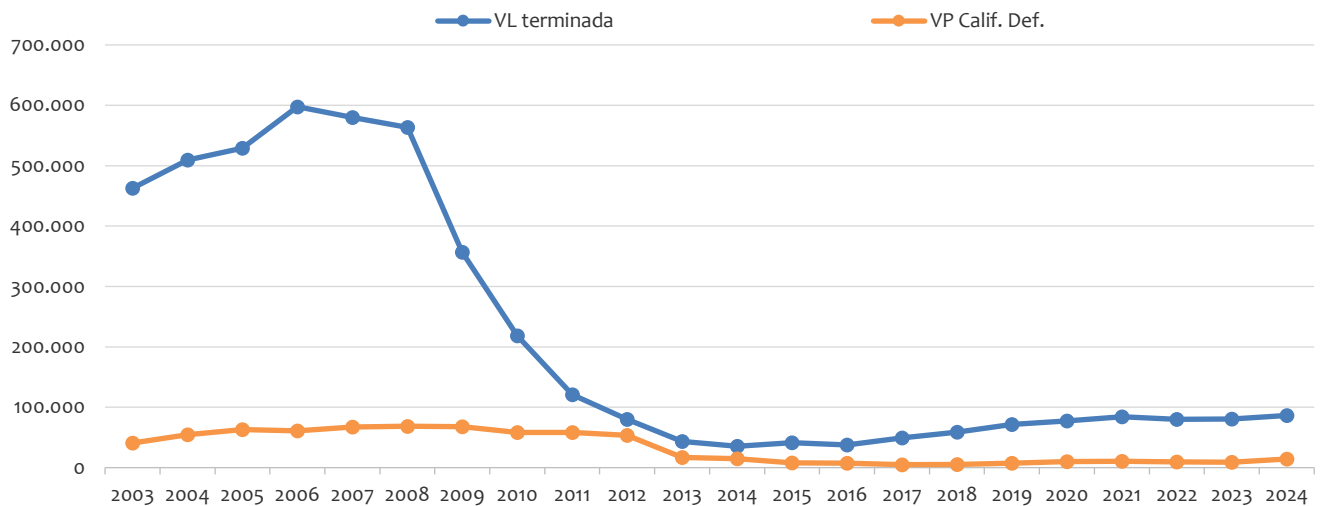


Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

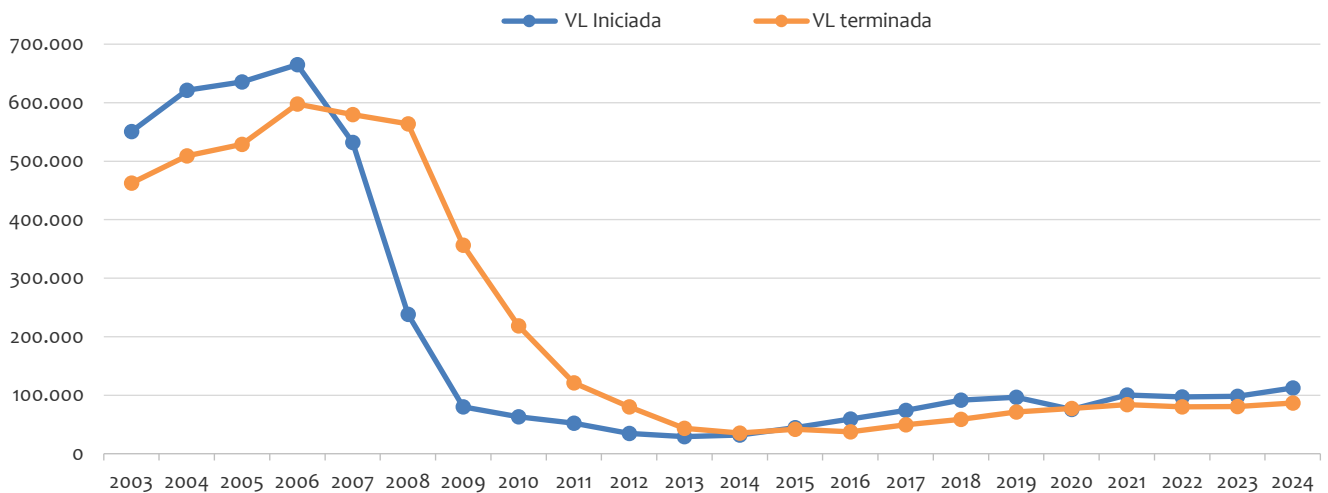
Gráfico 1.2.c. Viviendas iniciadas según visados de proyectos de los COA: VL y VP.



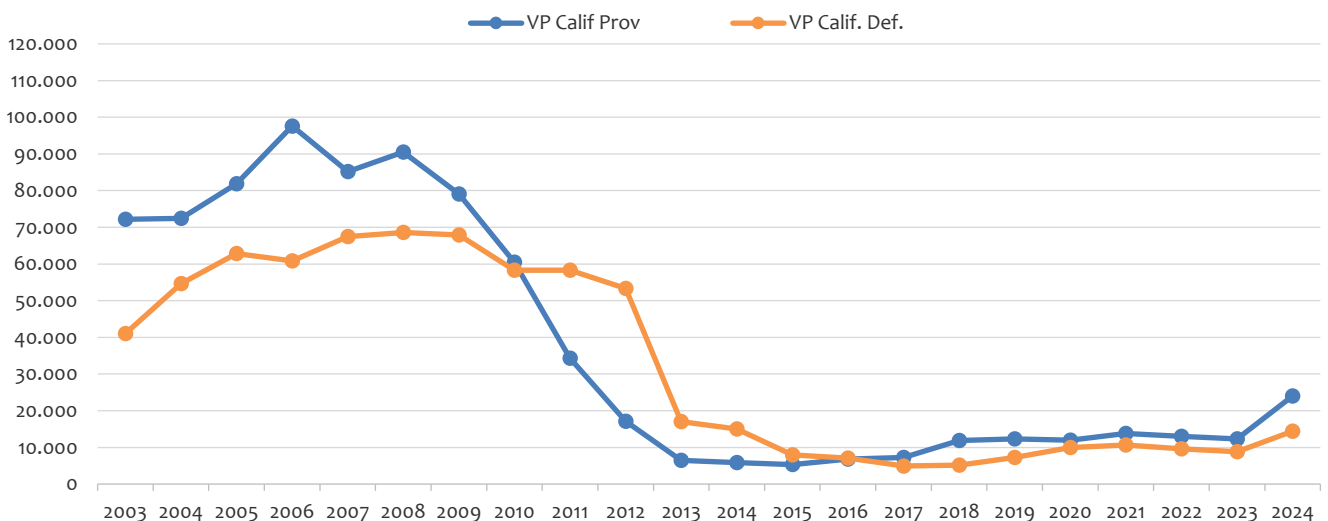
Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Gráfico 1.2.d. Viviendas terminadas según visados de proyectos de los COA: VL y VP.

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Gráfico 1.2.e. VL: número de viviendas iniciadas y terminadas según visados de proyectos de los COA.

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Gráfico 1.2.f. VP: número de viviendas iniciadas y terminadas según visados de proyectos de los COAT.

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Como puede observarse en la **Tabla y Gráfico 1.3.**, en los que se recoge la distribución por ámbitos territoriales de las viviendas libres terminadas, el peso de las viviendas terminadas en la costa este (excepto la provincia de Barcelona), en la costa sur y en las islas, ha pasado de representar un 48% en el año 2005, a un 39% en el año 2024.

En la Comunidad de Madrid y en la provincia de Barcelona este porcentaje ha permanecido relativamente estable, aumentando a lo largo de los cuatro últimos años, alcanzando el 30% del total en 2017, el 29% en 2018, 2021 y 2022, el 36% en 2019 y el 28% en 2020 y 2023.

En el tercer apartado se recoge el resto del territorio de la península y de las ciudades de Ceuta y Melilla. En este apartado se produce un efecto de ida y vuelta, ya que en el año 2005 representaban el 33% del total de viviendas, aumentando hasta llegar al 59% en 2012. El último año 2024, en cambio, las viviendas libres en estos territorios representan el 36% respecto del total de viviendas libres terminadas.

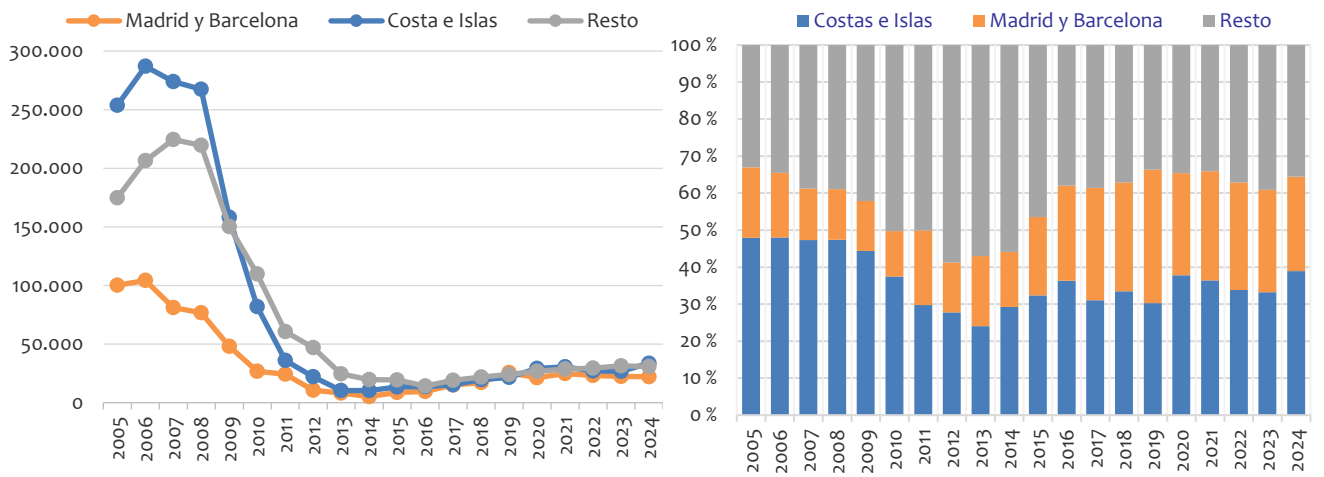
Debe señalarse además que, en todos estos ámbitos territoriales, la cifra de viviendas terminadas se ha reducido en los últimos dieciocho años de forma muy significativa, experimentando una recuperación a partir del año 2017.

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

	Total viviendas libres terminadas	Comunidad de Madrid y provincia de Barcelona (uds.)	Costa este (excepto Barcelona), costa sur e islas (uds.)	Resto de la península, Ceuta y Melilla (uds.)	Comunidad de Madrid y provincia de Barcelona (%)	Costa este (excepto Barcelona), costa sur e islas (%)	Resto de la península, Ceuta y Melilla (%)
2005	528.754	100.387	253.598	174.769	19,0	48,0	33,1
2006	597.632	104.223	286.954	206.455	17,4	48,0	34,5
2007	579.665	81.167	274.035	224.463	14,0	47,3	38,7
2008	563.631	76.714	267.250	219.667	13,6	47,4	39,0
2009	356.555	48.201	158.112	150.242	13,5	44,3	42,1
2010	218.572	26.908	81.840	109.824	12,3	37,4	50,2
2011	121.043	24.339	36.022	60.682	20,1	29,8	50,1
2012	80.083	10.788	22.245	47.050	13,5	27,8	58,8
2013	43.230	8.197	10.395	24.638	19,0	24,0	57,0
2014	35.382	5.288	10.332	19.762	14,9	29,2	55,9
2015	41.541	8.794	13.448	19.299	21,2	32,4	46,5
2016	37.512	9.639	13.632	14.241	25,7	36,3	38,0
2017	49.336	14.967	15.336	19.033	30,3	31,1	38,6
2018	58.853	17.317	19.700	21.836	29,4	33,5	37,1
2019	71.562	25.790	21.680	24.092	36,0	30,3	33,7
2020	77.531	21.396	29.306	26.829	27,6	37,8	34,6
2021	84.091	24.756	30.642	28.693	29,4	36,4	34,1
2022	79.935	23.285	27.012	29.638	29,1	33,8	37,1
2023	80.473	22.293	26.703	31.477	27,7	33,2	39,1
2024	86.609	22.087	33.721	30.801	25,5	38,9	35,6

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

Gráfico 1.3. Número de viviendas terminadas por ámbitos territoriales.



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

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

En los años de 2015 a 2018 se han registrado importantes incrementos en el número de viviendas, según visados, y, concretamente en 2015 su aumento fue del 42%. En 2020 dichos visados de vivienda se vieron reducidos a consecuencia de la crisis ocasionada por la Covid-19. No obstante, en los últimos años 2023 y 2024 el número de viviendas de obra nueva vuelve a ascender hasta alcanzar las 127.721 en 2024, con un incremento del 17% en relación con el año anterior.

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

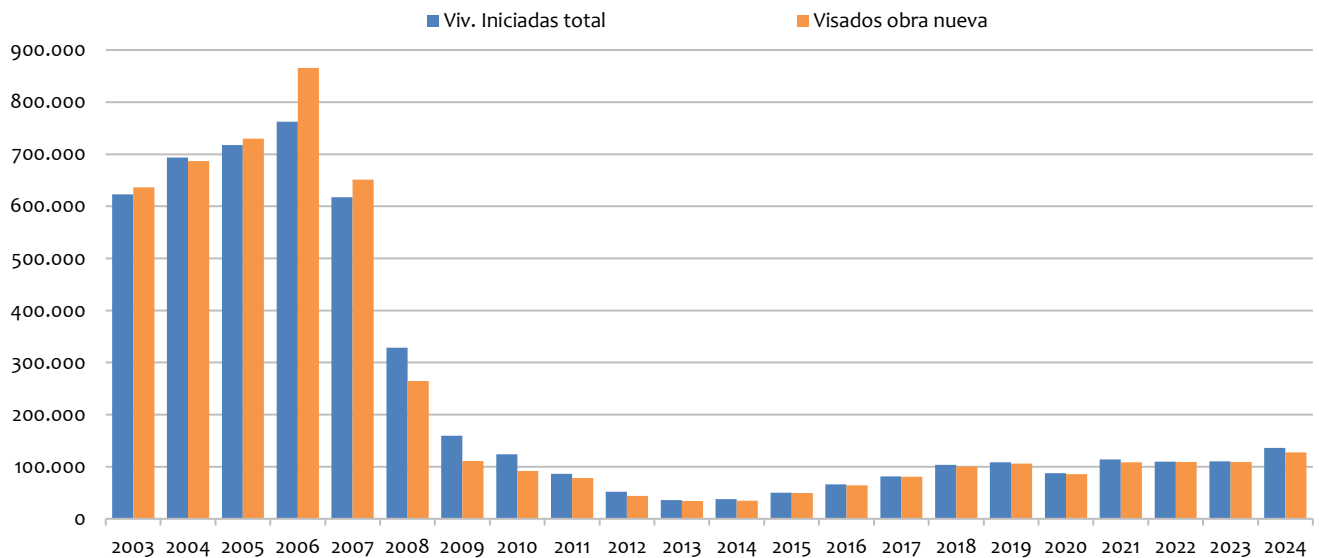
	Viv. Iniciadas total ¹	Visados obra nueva ²	Var. anual viv iniciadas (%)	Var. anual visados ON (%)
2003	622.633	636.332	14,0	21,4
2004	693.707	687.051	11,4	8,0
2005	717.463	729.652	3,4	6,2
2006	762.540	865.561	6,3	18,6
2007	617.350	651.427	-19,0	-24,7
2008	328.490	264.795	-46,8	-59,4
2009	159.286	110.849	-51,5	-58,1
2010	123.616	91.662	-22,4	-17,3
2011	86.238	78.286	-30,2	-14,6
2012	51.735	44.162	-40,0	-43,6
2013	35.721	34.288	-31,0	-22,4
2014	38.018	34.873	6,4	1,7
2015	49.985	49.695	31,5	42,5
2016	65.955	64.038	31,9	28,9
2017	81.472	80.786	23,5	26,2
2018	103.380	100.733	26,9	24,7
2019	108.568	106.266	5,0	5,5
2020	87.907	85.535	-19,0	-19,5
2021	114.293	108.318	30,0	26,6
2022	110.018	108.923	-3,7	0,6
2023	110.344	109.175	0,3	0,2
2024	136.187	127.721	23,4	17,0

Nota 1: El número de viviendas iniciadas es la suma del número de VL iniciadas de la serie del M. de Vivienda y Agenda Urbana y el número de calificaciones provisionales de VP.

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

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Si se realiza la misma comparación para las viviendas terminadas, contrastando el número total de viviendas terminadas recogido en la **Tabla 1.2**, con el número de viviendas que figura en los certificados finales de obra, se puede observar en la **Tabla y Gráfico 1.5**, cómo en este caso ambas series tienen un mayor grado de aproximación durante el periodo de recesión inmobiliaria, con un máximo alcanzado en el año 2006 de 658.510 viviendas y un mínimo, en 2016, de 44.630 viviendas terminadas. Los tres últimos años denotan una cierta recuperación, a pesar de la situación ocasionada por la pandemia y, concretamente en 2024, el dato es de 100.980 viviendas terminadas, dato similar al aportado por los Colegios de Arquitectos Técnicos, según los cuales este dato asciende a 97.837 certificados finales de obra.

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

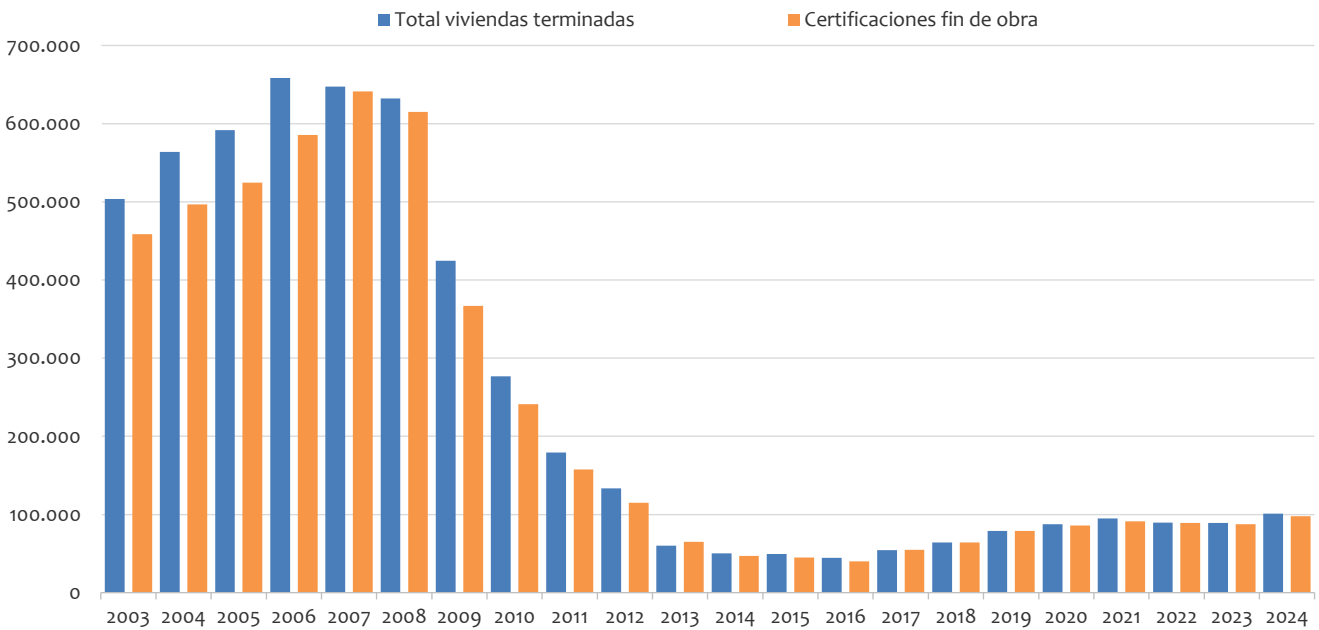
	Total Viv. terminadas ¹	Cert. final obra ²	Var. anual Viv. terminadas (%)	Var. anual cert. final obra (%)
2003	503.724	458.683	-2,8	10,1
2004	563.923	496.785	12,0	8,3
2005	591.604	524.479	4,9	5,6
2006	658.510	585.583	11,3	11,7
2007	647.179	641.419	-1,7	9,5
2008	632.218	615.072	-2,3	-4,1
2009	424.459	366.887	-32,9	-40,4
2010	276.883	240.920	-34,8	-34,3
2011	179.351	157.405	-35,2	-34,7
2012	133.415	114.991	-25,6	-26,9
2013	60.289	64.817	-54,8	-43,6
2014	50.428	46.822	-16,4	-27,8
2015	49.472	45.152	-1,9	-3,6
2016	44.630	40.119	-9,8	-11,1
2017	54.274	54.610	21,6	36,1
2018	64.044	64.354	18,0	17,8
2019	78.810	78.789	23,1	22,4
2020	87.504	85.945	11,0	9,1
2021	94.728	91.390	8,3	6,3
2022	89.545	89.107	-5,5	-2,5
2023	89.320	87.565	-0,3	-1,7
2024	100.980	97.837	13,1	11,7

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

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

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Valor presupuestado y liquidado de las obras de vivienda

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

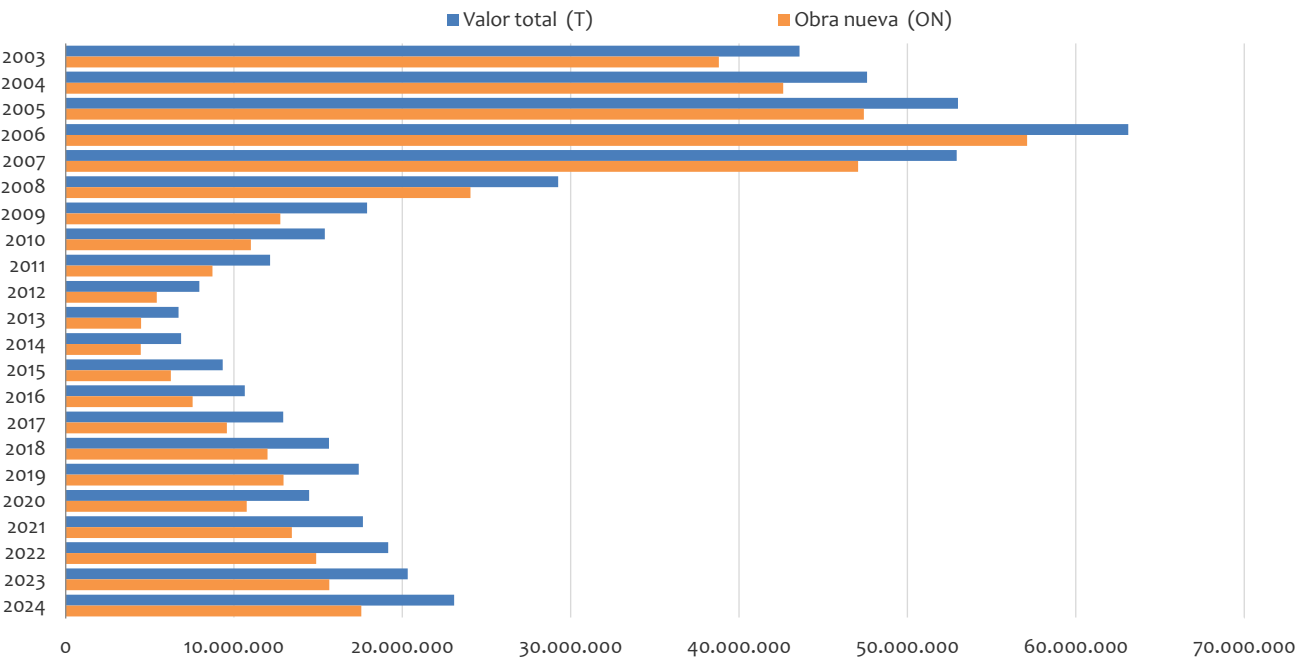
De esta forma, en la **Tabla y Gráfico 1.6.**, en los que se recoge el presupuesto de ejecución incluido en los visados de dirección de obra, se observa la reducción experimentada en los últimos años, con importantes caídas en 2008 y 2009, del entorno del 40%, y una significativa reducción del peso de la construcción de obra nueva sobre el total, que ha pasado de representar el 90,5% del año 2006, a cifras próximas al 71% en 2009, 2010, y 2011. En el último año 2024, la proporción de obra nueva es del 76,1% respecto del total.

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

	Valor total (T)	Obra nueva (ON)	Proporción ON/T (%)	Variación anual (%)
2003	43.586.142	38.798.717	89,0	22,9
2004	47.592.887	42.609.769	89,5	9,2
2005	52.995.746	47.398.117	89,4	11,4
2006	63.105.312	57.100.076	90,5	19,1
2007	52.929.612	47.062.980	88,9	-16,1
2008	29.258.853	24.040.863	82,2	-44,7
2009	17.902.828	12.749.420	71,2	-38,8
2010	15.387.126	11.007.235	71,5	-14,1
2011	12.141.744	8.719.947	71,8	-21,1
2012	7.942.229	5.418.348	68,2	-34,6
2013	6.692.702	4.485.797	67,0	-15,7
2014	6.846.811	4.454.579	65,1	2,3
2015	9.330.259	6.248.133	67,0	36,3
2016	10.639.593	7.541.892	70,9	14,0
2017	12.927.936	9.571.937	74,0	21,5
2018	15.640.547	11.983.569	76,6	21,0
2019	17.414.479	12.930.672	74,3	11,3
2020	14.458.712	10.741.997	74,3	-17,0
2021	17.644.477	13.434.521	76,1	22,0
2022	19.151.897	14.873.229	77,7	8,5
2023	20.306.678	15.651.789	77,1	6,0
2024	23.075.333	17.566.579	76,1	13,6

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

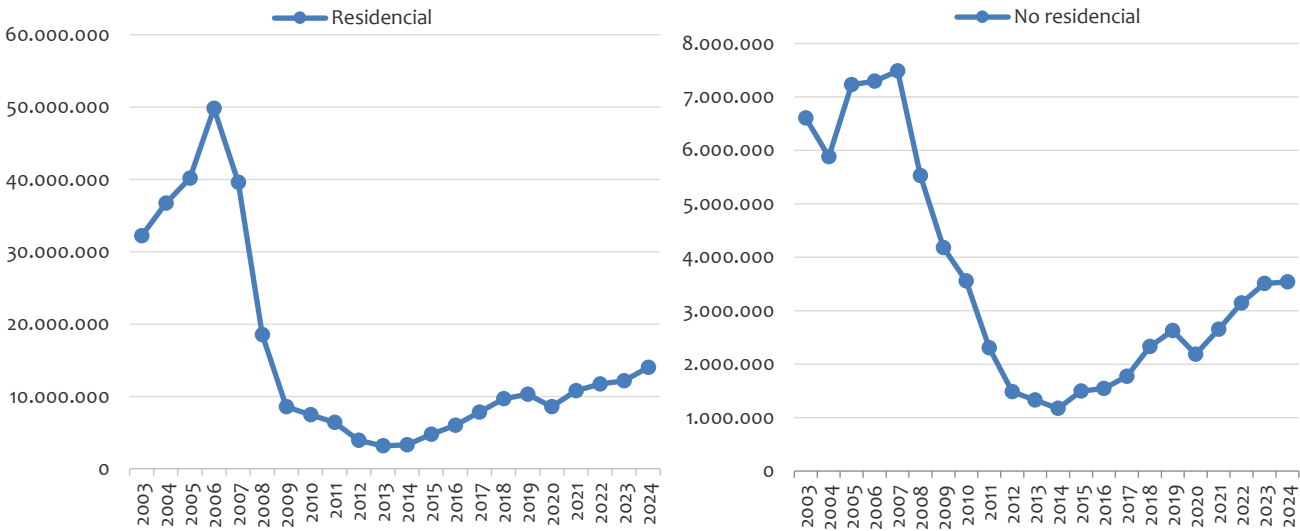
Como puede observarse en la **Tabla y Gráfico 1.7.**, en las que se distingue, dentro del presupuesto para obra nueva, entre construcciones residenciales y no residenciales, también se ha producido un mayor ajuste en la primera, pasando de representar la construcción residencial un 87% de la obra nueva en 2006, a situarse en el 70% en 2013. A partir de ese año se ha ido recuperando hasta alcanzar, en el último año 2024, un porcentaje del 79,8%.

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

	Valor total	Residencial	No residencial	Proporción Residencial (%)	Var. anual (%)
2003	38.798.717	32.195.393	6.603.325	83,0	24,1
2004	42.609.769	36.729.823	5.879.946	86,2	9,8
2005	47.398.117	40.166.964	7.231.153	84,7	11,2
2006	57.100.076	49.806.769	7.293.307	87,2	20,5
2007	47.062.980	39.577.734	7.485.246	84,1	-17,6
2008	24.040.863	18.513.519	5.527.345	77,0	-48,9
2009	12.749.420	8.570.381	4.179.040	67,2	-47,0
2010	11.007.235	7.452.071	3.555.165	67,7	-13,7
2011	8.719.947	6.416.189	2.303.758	73,6	-20,8
2012	5.418.348	3.934.424	1.483.924	72,6	-37,9
2013	4.485.797	3.154.611	1.331.186	70,3	-17,2
2014	4.454.579	3.284.290	1.170.290	73,7	-0,7
2015	6.248.133	4.751.542	1.496.591	76,0	40,3
2016	7.541.892	5.998.501	1.543.391	79,5	20,7
2017	9.571.937	7.803.163	1.768.774	81,5	26,9
2018	11.983.569	9.656.525	2.327.044	80,6	25,2
2019	12.930.672	10.301.097	2.629.575	79,7	7,9
2020	10.741.998	8.554.314	2.187.684	79,6	-16,9
2021	13.434.521	10.779.568	2.654.953	80,2	25,1
2022	14.873.229	11.727.931	3.145.299	78,9	10,7
2023	15.651.789	12.145.193	3.506.596	77,6	5,2
2024	17.566.580	14.026.548	3.540.036	79,8	12,2

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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

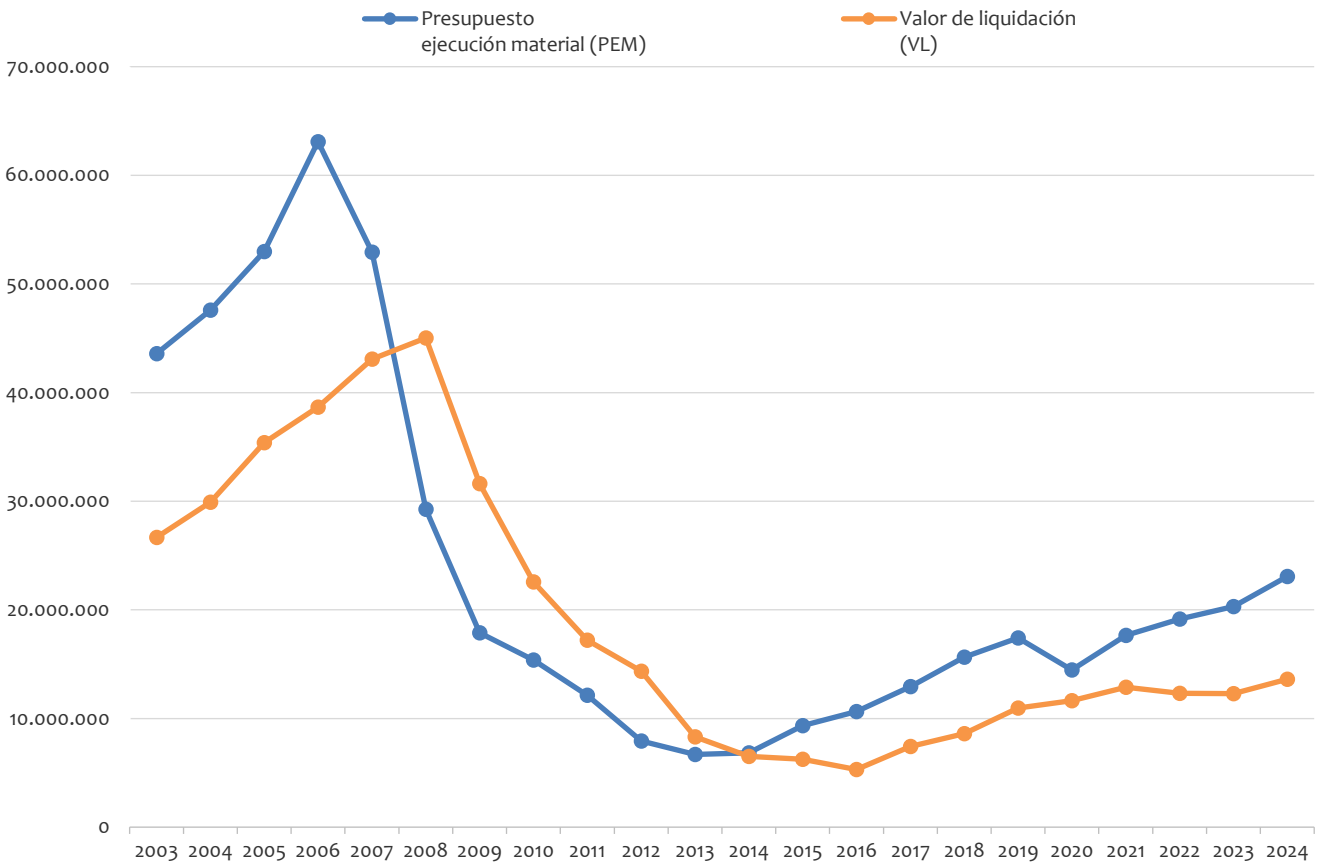
Conviene señalar que estas cifras no son directamente comparables, ya que las liquidaciones finales de obra incluyen gastos generales, financieros e IVA, además de las desviaciones de gasto que se hayan producido durante las obras. El presupuesto de ejecución material en 2024 alcanza un valor de 23.075 millones de euros, lo que todavía representa cerca de una tercera parte de la cifra de 63.105 millones de euros registrada en 2006. Si bien, también se observa una recuperación creciente en los últimos siete años, de manera que el presupuesto de ejecución material en 2024 es notablemente superior al valor de 2015.

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

	Presupuesto ejecución material (PEM)	Valor de liquidación (VL)	Valor anual % PEM	Valor anual % VL
2003	43.586.142	26.671.342	22,9	13,2
2004	47.592.867	29.918.213	9,2	12,2
2005	52.995.746	35.382.913	11,4	18,3
2006	63.105.312	38.654.395	19,1	9,2
2007	52.920.612	43.097.094	-16,1	11,5
2008	29.258.853	45.027.544	-44,7	4,5
2009	17.902.828	31.608.183	-38,8	-29,8
2010	15.387.126	22.563.495	-14,1	-28,6
2011	12.141.744	17.215.330	-21,1	-23,7
2012	7.942.229	14.339.526	-34,6	-16,7
2013	6.692.702	8.313.792	-15,7	-42,0
2014	6.846.811	6.512.718	2,3	-21,7
2015	9.330.259	6.245.088	36,3	-4,1
2016	10.639.593	5.305.264	14,0	-15,0
2017	12.927.936	7.433.268	21,5	40,1
2018	15.640.547	8.600.970	21,0	15,7
2019	17.414.479	10.963.618	11,3	27,5
2020	14.458.712	11.654.864	-17,0	6,3
2021	17.644.477	12.890.224	22,0	10,6
2022	19.151.897	12.313.386	8,5	-4,5
2023	20.306.678	12.290.607	6,0	-0,2
2024	23.075.333	13.630.606	13,6	10,9

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

2. MERCADO DE LA VIVIENDA. PRECIOS Y TRANSACCIONES

El precio medio de la vivienda

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

De acuerdo con la **Tabla y Gráficos 2.1.**, en las que se recoge tanto la evolución de los precios medios de la vivienda libre y protegida, como la relación entre ambos, los elevados precios registrados hasta 2007, cuando se alcanzó un precio medio de 2.086 €/m², contrastan con la caída de precios experimentada entre los años 2007 y 2014, habiéndose alcanzado en 2014 un precio medio de la vivienda libre de 1.463 €/m². Los cinco últimos años denotan un ligero incremento de precios de vivienda libre, llegando en 2024 a alcanzar los 1.972,1 €/m². Por su parte, la vivienda protegida ha pasado de representar aproximadamente la mitad del precio medio de la vivienda libre en el año 2006, a situarse su valor en el entorno del 59% en el año 2024.

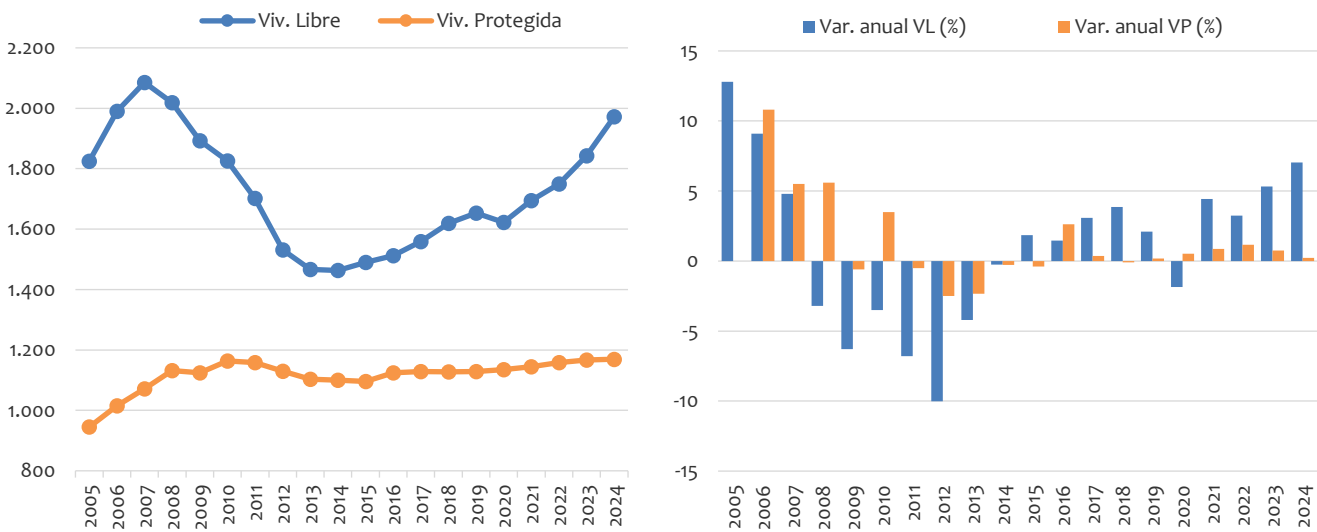
Tabla 2.1. Precio de la vivienda libre (VL) y protegida (VP): total nacional (€/m²).

	Viv. Libre	Viv. Protegida	Relación precios VL/VP	Var. anual VL (%)	Var. anual VP (%)
2005	1.824,3	945,0	1,93	12,8	
2006	1.990,5	1.015,7	1,96	9,1	10,8
2007	2.085,5	1.071,1	1,95	4,8	5,5
2008	2.018,5	1.131,6	1,78	-3,2	5,6
2009	1.892,3	1.124,3	1,68	-6,3	-0,6
2010	1.825,5	1.163,5	1,57	-3,5	3,5
2011	1.701,8	1.158,2	1,47	-6,8	-0,5
2012	1.531,2	1.129,3	1,36	-10,0	-2,5
2013	1.466,9	1.102,9	1,33	-4,2	-2,3
2014	1.463,1	1.099,9	1,33	-0,3	-0,3
2015	1.490,1	1.095,6	1,36	1,8	-0,4
2016	1.512,0	1.124,3	1,34	1,5	2,6
2017	1.558,7	1.128,3	1,38	3,1	0,4
2018	1.618,8	1.127,1	1,44	3,9	-0,1
2019	1.652,8	1.129,0	1,46	2,1	0,2
2020	1.622,3	1.134,9	1,43	-1,8	0,5
2021	1.694,1	1.144,8	1,48	4,4	0,9
2022	1.749,2	1.158,1	1,51	3,3	1,2
2023	1.842,3	1.166,8	1,58	5,3	0,8
2024	1.972,1	1.169,4	1,69	7,0	0,2

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

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

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



Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Por su parte, en la **Tabla y Gráficos 2.2.** se distingue entre el valor tasado medio de la vivienda nueva y usada. En el año 2024, la vivienda usada registró un precio medio de 1.962,3 euros/m², inferior al precio medio de la vivienda libre nueva, que alcanzó los 2.305,3 euros/m².

Es necesario señalar a este respecto que, a partir de 2015, el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana establece que en el cómputo de vivienda nueva se considerará aquella que tenga hasta cinco años de antigüedad, en lugar de dos, como se hacía anteriormente.

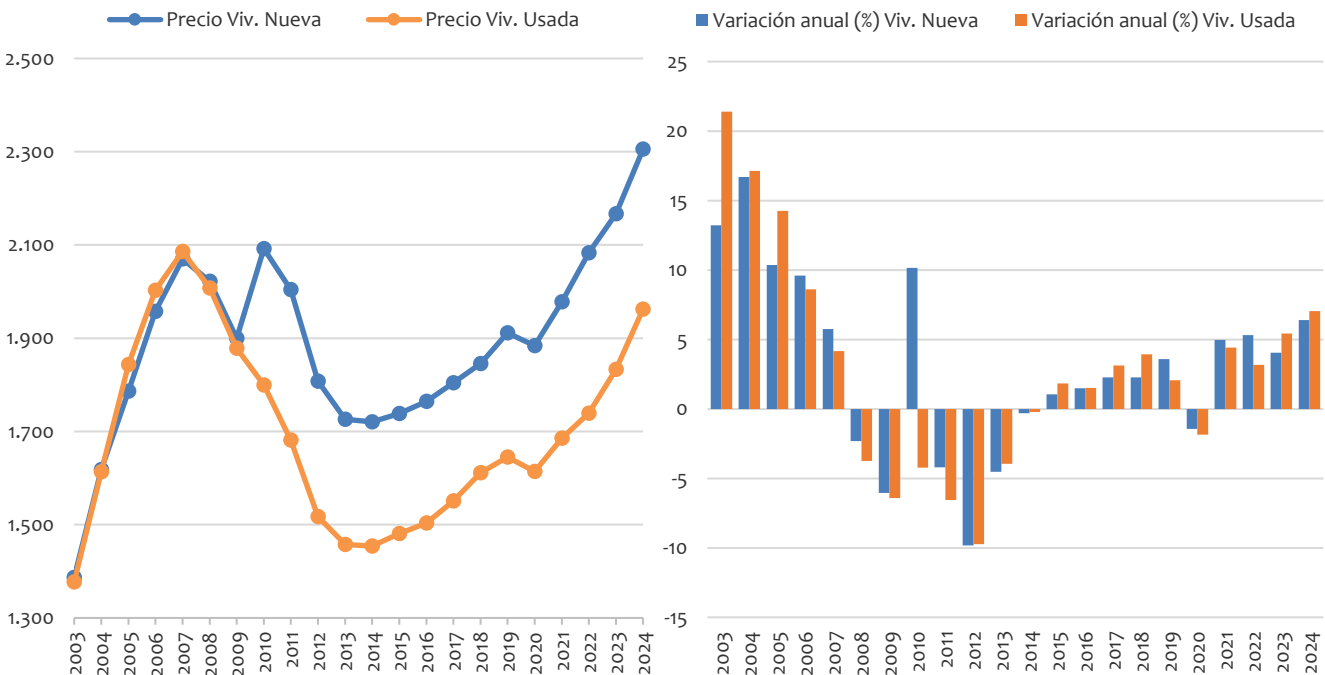
Tabla 2.2. Precio de la vivienda libre: total nacional general, nueva y usada (€/m²).

	Precio general	Variación anual (%)	Precio Viv. Nueva	Variación anual (%) Viv. Nueva	Precio Viv. Usada	Variación anual (%) Viv. Usada
2003	1.380,3	18,5	1.387,1	13,2	1.377,6	21,4
2004	1.618,0	17,2	1.618,6	16,7	1.613,7	17,1
2005	1.824,3	12,8	1.786,2	10,4	1.843,7	14,3
2006	1.990,5	9,1	1.957,5	9,6	2.002,6	8,6
2007	2.085,5	4,8	2.069,9	5,7	2.085,9	4,2
2008	2.018,5	-3,2	2.022,0	-2,3	2.007,7	-3,7
2009	1.892,3	-6,3	1.899,6	-6,1	1.878,7	-6,4
2010	1.825,5	-3,5	2.092,3	10,1	1.799,3	-4,2
2011	1.701,8	-6,8	2.004,4	-4,2	1.681,3	-6,6
2012	1.531,2	-10,0	1.807,6	-9,8	1.517,5	-9,7
2013	1.466,9	-4,2	1.725,8	-4,5	1.457,4	-4,0
2014	1.463,1	-0,3	1.720,4	-0,3	1.454,4	-0,2
2015	1.490,1	1,8	1.738,5	1,1	1.481,2	1,8
2016	1.512,0	1,5	1.764,2	1,5	1.503,6	1,5
2017	1.558,7	3,1	1.804,4	2,3	1.550,7	3,1
2018	1.618,8	3,9	1.845,5	2,3	1.611,7	3,9
2019	1.652,8	2,1	1.911,6	3,6	1.644,8	2,1
2020	1.622,3	-1,8	1.884,1	-1,4	1.614,4	-1,8
2021	1.694,1	4,4	1.977,9	5,0	1.685,5	4,4
2022	1.749,2	3,3	2.082,8	5,3	1.738,9	3,2
2023	1.842,3	5,3	2.166,9	4,0	1.833,1	5,4
2024	1.972,1	7,0	2.305,3	6,4	1.962,3	7,0

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

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

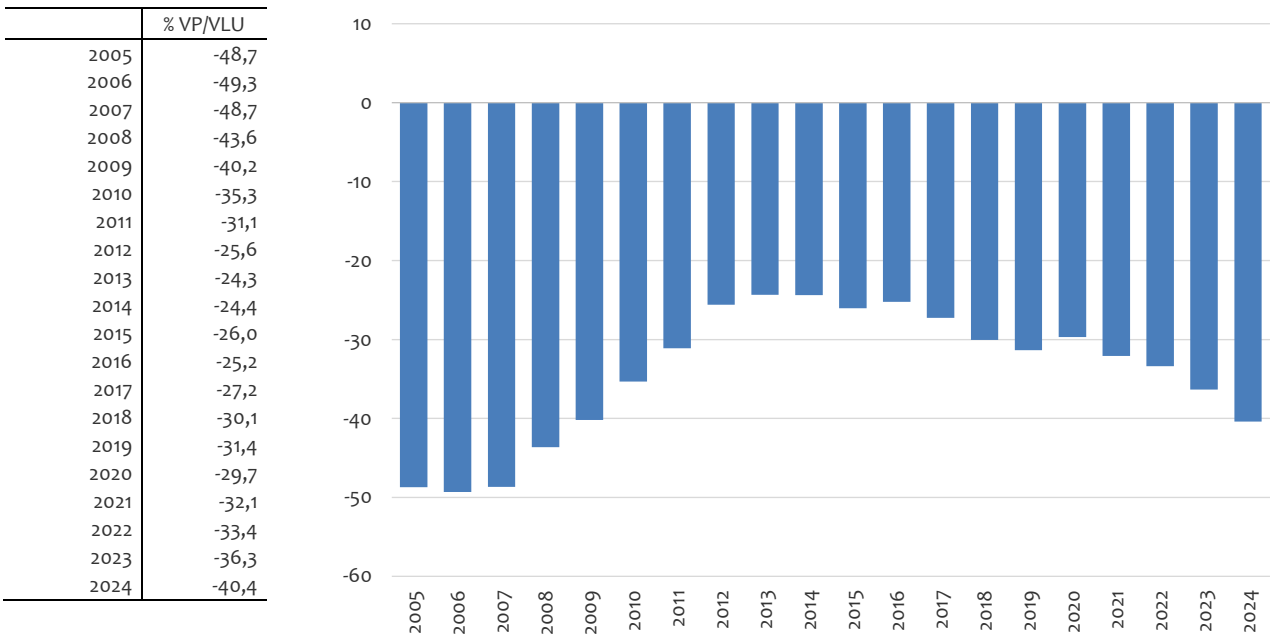
Gráfico 2.2.b. Variación interanual del precio de la vivienda libre: nueva y usada (%).



Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

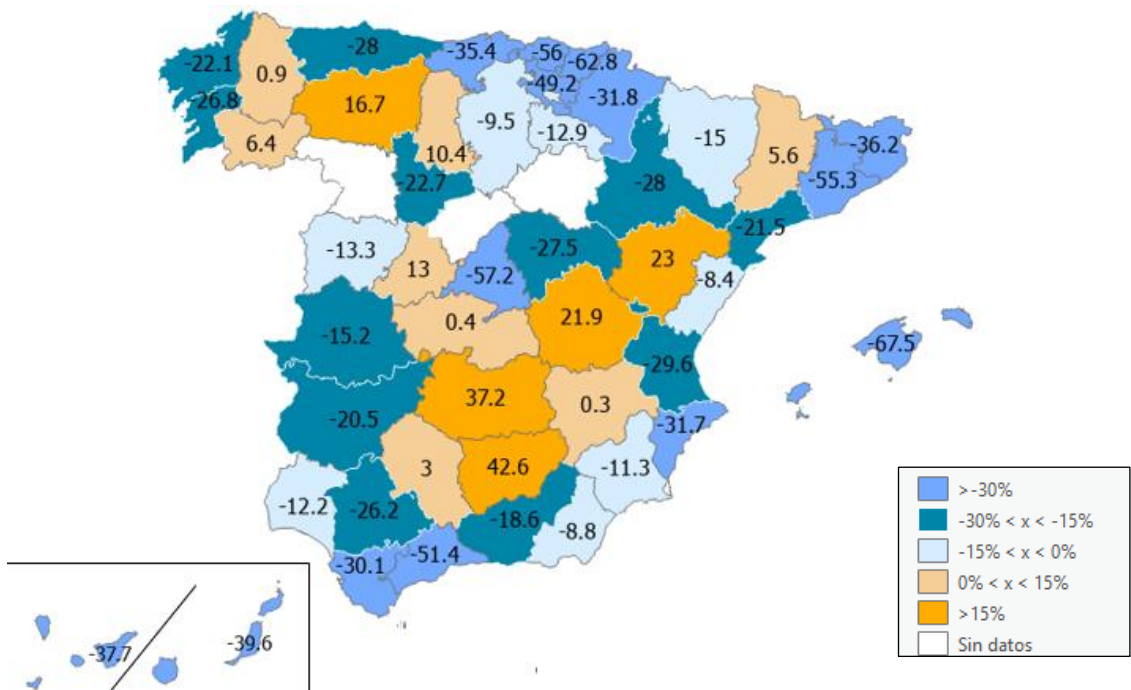
Respecto a la relación existente entre los precios medios de la vivienda protegida y de la vivienda libre usada, tal y como se observa en la **Tabla y Gráfico 2.3.**, se puede observar lo ya indicado anteriormente: la significativa reducción de las diferencias entre ambos a nivel nacional, pasando de representar un -49,3% en 2006, a un -40,4% en el año 2024. Los datos están tomados del cuarto trimestre de cada año. Además, si el análisis se realiza a escala provincial, tal como recoge el **Mapa 2.3.**, se observa que existen sólo cinco provincias en las que el precio medio de la vivienda protegida es superior al precio medio de la vivienda libre usada, siendo superior al 15% de ésta Jaén (42,6%), Ciudad Real (37,2%), Teruel (23%), Cuenca (21,9%) y León (16,07%).

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



Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Mapa 2.3. Relación entre los precios medios de la vivienda protegida (VP) y la vivienda libre usada (VLU) por provincias en 2024.



Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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

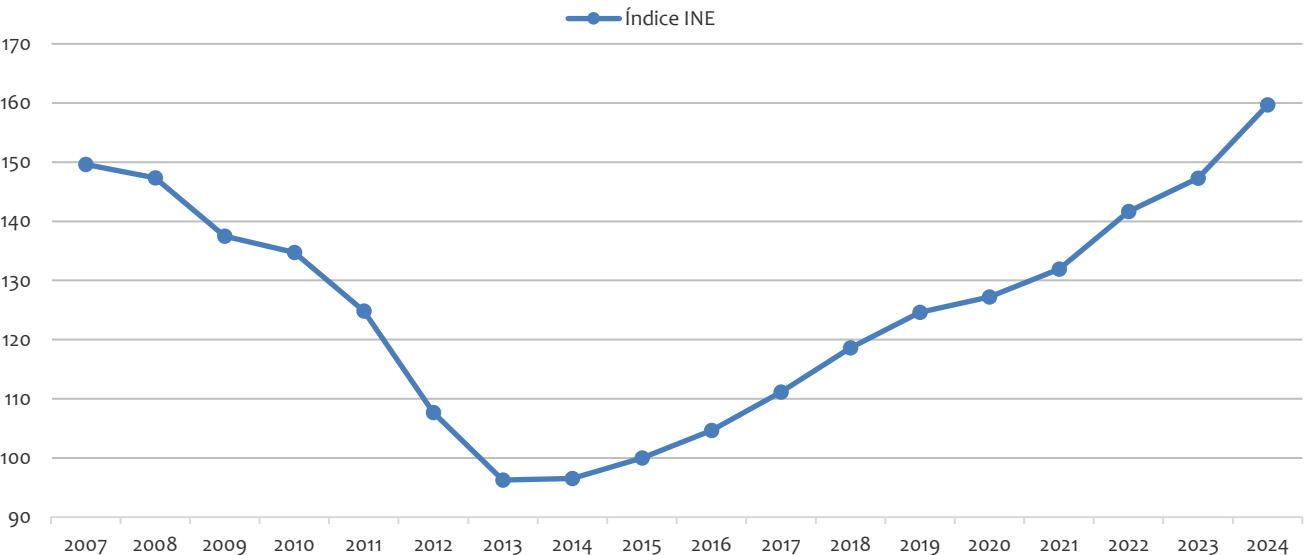
El índice general de precios de la vivienda, proporcionado por el INE en 2024, tiene un valor de 159,66%, teniendo en cuenta que nuevamente este índice se establece con base 100 en 2015.

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

	Índice INE
2007	149,60
2008	147,34
2009	137,48
2010	134,75
2011	124,83
2012	107,68
2013	96,27
2014	96,55
2015	100,00
2016	104,66
2017	111,14
2018	118,60
2019	124,60
2020	127,23
2021	131,93
2022	141,68
2023	147,28
2024	159,66

Fuente: INE.

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



Fuente: INE y Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

En la **Tabla y Mapa 2.5.** se muestra el precio general de la vivienda libre por provincias, destacando en 2024 los valores máximos de Madrid con 3.370,5 €/m², Baleares con 3.316,7 €/m², Gipuzkoa con 2.986,3 €/m², Barcelona con 2.766,9 €/m² y Bizkaia con 2.552,1 €/m².

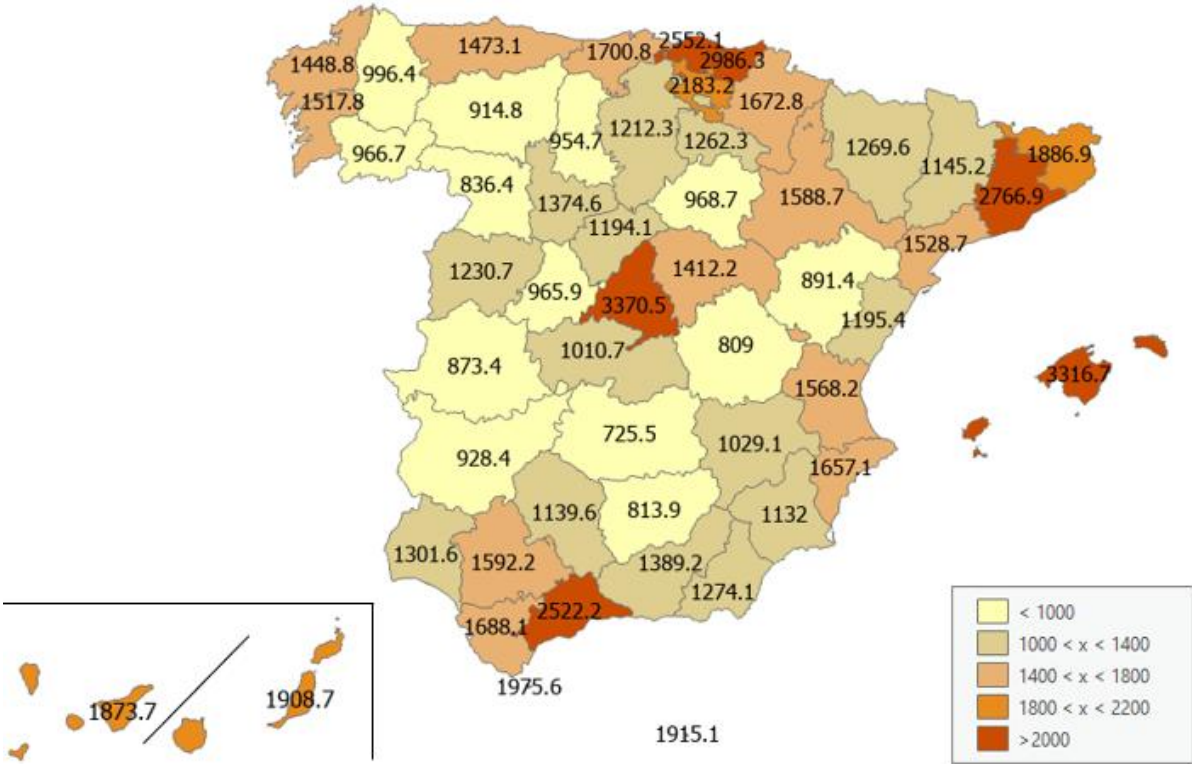
Por el contrario, con valores inferiores a 1.000 €/m², se encuentran Lugo, Soria, Orense, Ávila, Palencia, Badajoz, León, Teruel, Cáceres, Zamora, Jaén, Cuenca y Ciudad Real. Esta última, con el valor más bajo de todas las provincias (725,5 €/m²).

Tabla 2.5. Precio general provincial de vivienda libre: datos del 4T de 2024 (€/m²).

	Precio VL (€/m²)		Precio VL (€/m²)		Precio VL (€/m²)
Andalucía	1.646,20	Castilla y León	1.111,40	Comunidad Valenciana	1.559,50
Almería	1.274,10	Ávila	965,9	Alicante/Alacant	1.657,10
Cádiz	1.688,10	Burgos	1.212,30	Castellón/Castelló	1.195,40
Córdoba	1.139,60	León	914,8	Valencia/València	1.568,20
Granada	1.389,20	Palencia	954,7	Extremadura	905,1
Huelva	1.301,60	Salamanca	1.230,70	Badajoz	928,4
Jaén	813,9	Segovia	1.194,10	Cáceres	873,4
Málaga	2.522,20	Soria	968,7	Galicia	1.391,90
Sevilla	1.592,20	Valladolid	1.374,60	Coruña (A)	1.448,80
Aragón	1.449,60	Zamora	836,4	Lugo	996,4
Huesca	1.269,60	Castilla-La Mancha	1.002,80	Ourense	966,7
Teruel	891,4	Albacete	1.029,10	Pontevedra	1.517,80
Zaragoza	1.588,70	Ciudad Real	725,5	Madrid (Comunidad de)	3.370,50
Asturias (Principado de)	1.473,10	Cuenca	809	Murcia (Región de)	1.132,00
Balears (Illes)	3.316,70	Guadalajara	1.412,20	Navarra (Comunidad Foral de)	1.672,80
Canarias	1.891,10	Toledo	1.010,70	País Vasco	2.632,00
Palmas (Las)	1.908,70	Cataluña	2.369,90	Araba/Alava	2.183,20
Santa Cruz de Tenerife	1.873,70	Barcelona	2.766,90	Gipuzkoa	2.986,30
Cantabria	1.700,80	Girona	1.886,90	Bizkaia	2.552,10
		Lleida	1.145,20	Rioja (La)	1.262,30
		Tarragona	1.528,70	Ceuta y Melilla	1.937,50
				Ceuta	1.975,60
				Melilla	1.915,10

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Mapa 2.5. Precio general provincial de vivienda libre: datos del 4T de 2024 (€/m²).



Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Transacciones de vivienda registradas y escrituradas

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

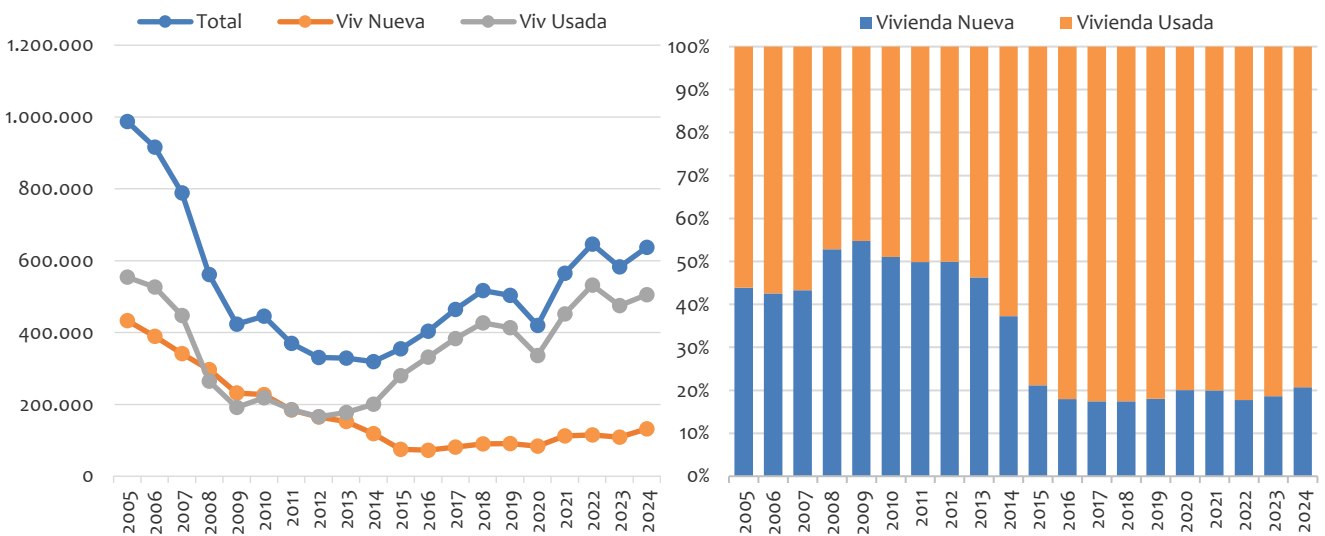
De acuerdo con lo observado en la **Tabla y Gráfico 2.6.**, que recogen el número de transacciones registradas distinguiendo entre vivienda nueva y usada, el descenso del número de transacciones de los últimos años ha sido más pronunciado en el caso de la vivienda nueva. Estas transacciones pasaron de 433.408 transacciones en 2005 a 131.764 en 2024, una cifra ligeramente superior a la del año anterior. Por otro lado, el número de transacciones de vivienda usada en 2021 fue de 452.005 viviendas, casi cuatro veces superior al de vivienda nueva en ese mismo año. En 2024, esta cifra aumentó a 505.145 operaciones, 30.487 más que en el año anterior, lo que representa casi el cuádruple de las transacciones de vivienda nueva.

Tabla 2.6. Transacciones registradas de vivienda.

	Total	Viv Nueva	Viv Usada	Relación U/N	Variación anual (%)
2005	987.448	433.408	554.040	1,28	
2006	916.103	389.594	526.509	1,35	-7,23
2007	788.518	341.264	447.254	1,31	-13,93
2008	561.420	296.405	265.015	0,89	-28,80
2009	423.114	231.859	191.255	0,82	-24,64
2010	445.885	227.533	218.352	0,96	5,38
2011	370.204	184.530	185.674	1,01	-16,97
2012	330.750	165.118	165.632	1,00	-10,66
2013	329.146	152.225	176.921	1,16	-0,48
2014	318.928	118.863	200.065	1,68	-3,10
2015	354.538	74.988	279.550	3,73	11,17
2016	403.743	72.587	331.156	4,56	13,88
2017	464.223	80.765	383.458	4,75	14,98
2018	516.680	90.138	426.542	4,73	11,30
2019	503.875	90.690	413.185	4,56	-2,48
2020	419.898	84.029	335.869	4,00	-16,67
2021	564.569	112.564	452.005	4,02	34,45
2022	646.241	114.652	531.589	4,64	14,47
2023	583.042	108.384	474.658	4,38	-9,78
2024	636.909	131.764	505.145	3,83	9,24

Fuente: Estadística registral inmobiliaria y elaboración propia.

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



Fuente: Estadística registral inmobiliaria.

En cuanto a las transacciones escrituradas de vivienda, como se aprecia en la **Tabla y Gráfico 2.7.**, éstas han tenido una evolución similar. En los ocho últimos años, el número de viviendas nuevas escrituradas ha experimentado un descenso importante. Concretamente, en 2024 fueron 65.486 nuevas viviendas, las cuales representan cerca de un 16% de las 412.439 que se escrituraron en 2007.

La relación entre vivienda usada y nueva, que en el año 2005 representaba cerca del 60% de viviendas nuevas en comparación con las usadas, se igualó en los años intermedios. No obstante, en los últimos nueve años, a partir de 2015, el número de viviendas usadas escrituradas ha multiplicado por más de ocho el número de transacciones escrituradas de viviendas nuevas.

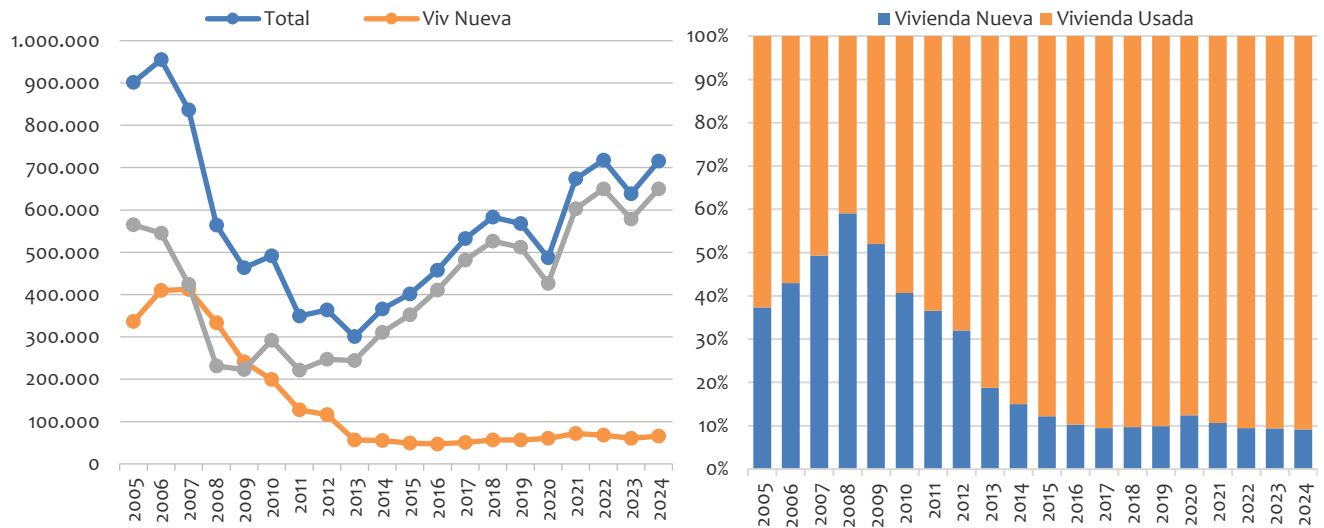
En cuanto a las variaciones anuales de las transacciones escrituradas, los años en los que se ha producido un mayor descenso han sido el 2008, con un -32,6% y el 2011, con un -29%. En el último año 2024 la variación interanual ha sido de un 12%. El número total de viviendas escrituradas por los notarios en 2024 ascendió, a su vez, a la cifra nada desdeñable de 715.429 viviendas, la segunda cifra más elevada desde 2008, y de las que la inmensa mayoría, un 91%, fueron de segunda mano.

Tabla 2.7. Transacciones escrituradas de vivienda.

	Total	Viv Nueva	Viv Usada	Relación U/N	Variación anual (%)
2005	901.574	336.478	565.096	1,7	6,3
2006	955.186	410.192	544.994	1,3	5,9
2007	836.871	412.439	424.432	1,0	-12,4
2008	564.464	333.426	231.038	0,7	-32,6
2009	463.719	241.053	222.666	0,9	-17,8
2010	491.287	199.731	291.556	1,5	5,9
2011	349.118	127.880	221.238	1,7	-28,9
2012	363.623	116.349	247.274	2,1	4,2
2013	300.568	56.518	244.050	4,3	-17,3
2014	365.621	54.863	310.758	5,7	21,6
2015	401.713	49.110	352.603	7,2	9,9
2016	457.738	47.114	410.624	8,7	13,9
2017	532.261	50.397	481.864	9,6	16,3
2018	582.888	56.478	526.410	9,3	9,5
2019	568.180	56.219	511.961	9,1	-2,5
2020	487.089	60.380	426.709	7,1	-14,3
2021	674.249	71.827	602.422	8,4	38,4
2022	717.734	67.763	649.971	9,6	6,4
2023	638.522	60.030	578.492	9,6	-11,0
2024	715.429	65.486	649.943	9,9	12,0

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

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



Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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

Entre los años 2005 y 2024 se producen 11 millones de transacciones escrituradas, 10,6 millones de transacciones registradas y 11,2 millones de tasaciones. Es decir, en periodos largos las tres fuentes de información prácticamente confluyen y, concretamente, en el último año, se contabilizan un total de 636.909 transacciones registradas, 715.429 transacciones escrituradas y un total de 670.869 tasaciones realizadas. Es significativo el hecho de que los tres datos suponen una de las cifras más elevadas desde 2007, tras una dinámica de crecimiento progresivo que comenzó en 2014, aunque se ralentizó en 2020 a consecuencia de la crisis ocasionada por la Covid-19.

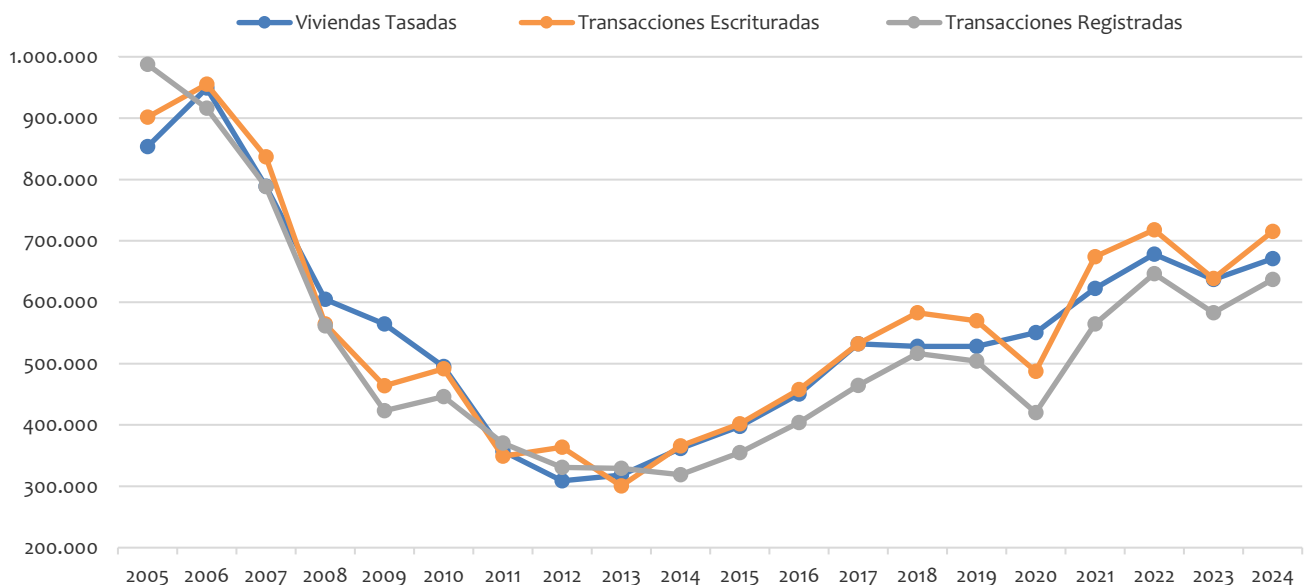
Tabla 2.8. Comparación de fuentes sobre transacciones y tasaciones.

	Transacciones Escrituradas	Transacciones Registradas	Tasaciones
2005	901.574	987.448	853.734
2006	955.186	916.103	948.840
2007	836.871	788.518	789.063
2008	564.464	561.420	604.709
2009	463.719	423.114	564.577
2010	491.287	445.885	494.884
2011	349.118	370.204	357.370
2012	363.623	330.750	308.912
2013	300.568	329.146	318.408
2014	365.621	318.928	361.411
2015	401.713	354.538	397.482
2016	457.738	403.743	450.490
2017	532.261	464.223	532.362
2018	582.888	516.680	528.167
2019	569.993	503.875	528.039
2020	487.354	419.898	550.469
2021	674.249	564.569	622.282
2022	717.734	646.241	678.454
2023	638.591	583.042	637.057
2024	715.429	636.909	670.869
Total 2005-2024	11.369.981	10.565.234	11.197.579

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

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

Gráfico 2.8. Comparación de fuentes sobre transacciones y tasaciones.



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

Licitación de las Administraciones Públicas en construcción

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

La licitación pública en construcción alcanzó su valor máximo en 2006, superando los 44.200 millones de euros y manteniéndose en niveles altos hasta 2009, para caer bruscamente en los tres años siguientes hasta los 5.908 millones de euros de 2012, que representaron tan sólo el 13% de la inversión pública en el año 2006. Desde entonces, se ha venido recuperando ligeramente, hasta alcanzar los 24.026 millones de euros de inversión pública en 2024, lo cual supone, para el total de la construcción, una cifra algo superior a la del ejercicio previo.

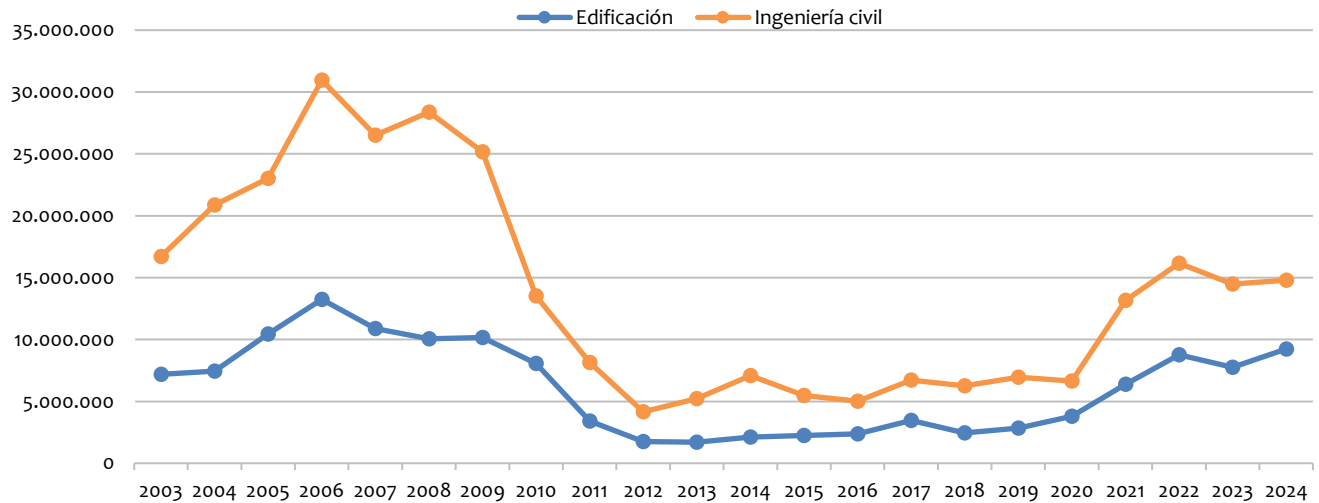
Pese a la reducción de la actividad constructora en el periodo posterior a la crisis financiera, la ingeniería civil sigue suponiendo la parte más alta de la inversión pública en construcción, situándose en el entorno del 62% del total.

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

	Total construcción	Edificación	%	Ingeniería civil	%
2003	23.887.916	7.187.693	30,1	16.700.223	69,9
2004	28.298.468	7.434.259	26,3	20.864.210	73,7
2005	33.453.361	10.442.596	31,2	23.010.765	68,8
2006	44.205.305	13.242.971	30,0	30.962.334	70,0
2007	37.399.432	10.891.944	29,1	26.507.489	70,9
2008	38.427.684	10.053.501	26,2	28.374.183	73,8
2009	35.320.432	10.164.631	28,8	25.155.801	71,2
2010	21.590.596	8.068.020	37,4	13.522.576	62,6
2011	11.568.249	3.418.369	29,5	8.149.879	70,5
2012	5.908.110	1.751.936	29,7	4.156.174	70,3
2013	6.916.736	1.702.589	24,6	5.214.147	75,4
2014	9.205.636	2.121.225	23,0	7.084.412	77,0
2015	7.712.912	2.236.033	29,0	5.476.878	71,0
2016	7.386.534	2.365.792	32,0	5.020.742	68,0
2017	10.189.036	3.457.906	33,9	6.731.129	66,1
2018	8.702.226	2.459.388	28,3	6.242.838	71,7
2019	9.788.769	2.847.543	29,1	6.941.226	70,9
2020	10.442.717	3.789.307	36,3	6.653.410	63,7
2021	19.527.708	6.373.858	32,6	13.153.850	67,4
2022	24.909.639	8.753.587	35,1	16.156.052	64,9
2023	22.248.087	7.765.059	34,9	14.483.028	65,1
2024	24.026.241	9.231.286	38,4	14.794.955	61,6

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

La licitación en edificación residencial, que en 2006 representaba el 31% del total de la inversión pública en edificación, ha disminuido al 21% en 2024. En 2006, esta inversión ascendía a 4.060 millones de euros de un total de 13.243 millones de euros en inversión edificatoria. Sin embargo, esta cifra máxima fue disminuyendo en los años siguientes, alcanzando su punto más bajo en 2012. Posteriormente, la inversión comenzó a recuperarse parcialmente, llegando a 1.928 millones de euros en 2004, cifra superior a la del año 2023.

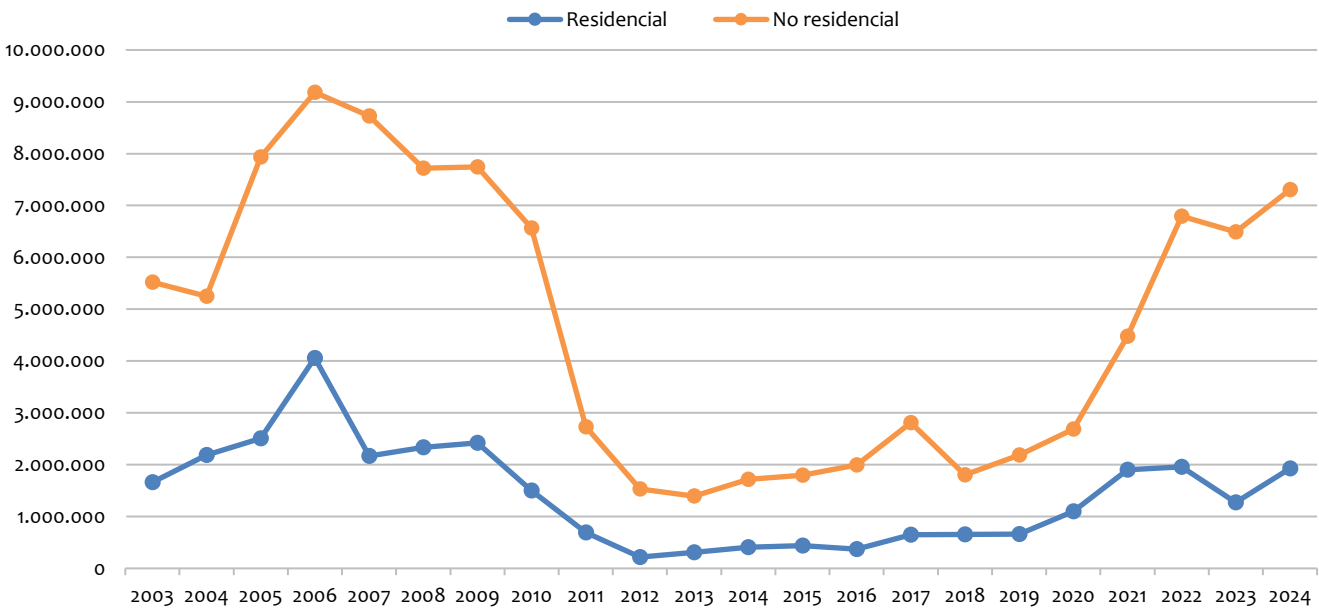
En 2024 el total de licitación pública en edificación ha sido de 9.231 millones de euros. Si como se ha señalado la parte de licitación residencial representa el 20,9% del total, el restante 79,1%, es decir, 7.303,25 millones de euros, corresponden a la inversión no residencial, la cual sí ha experimentado un significativo incremento en el último año.

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

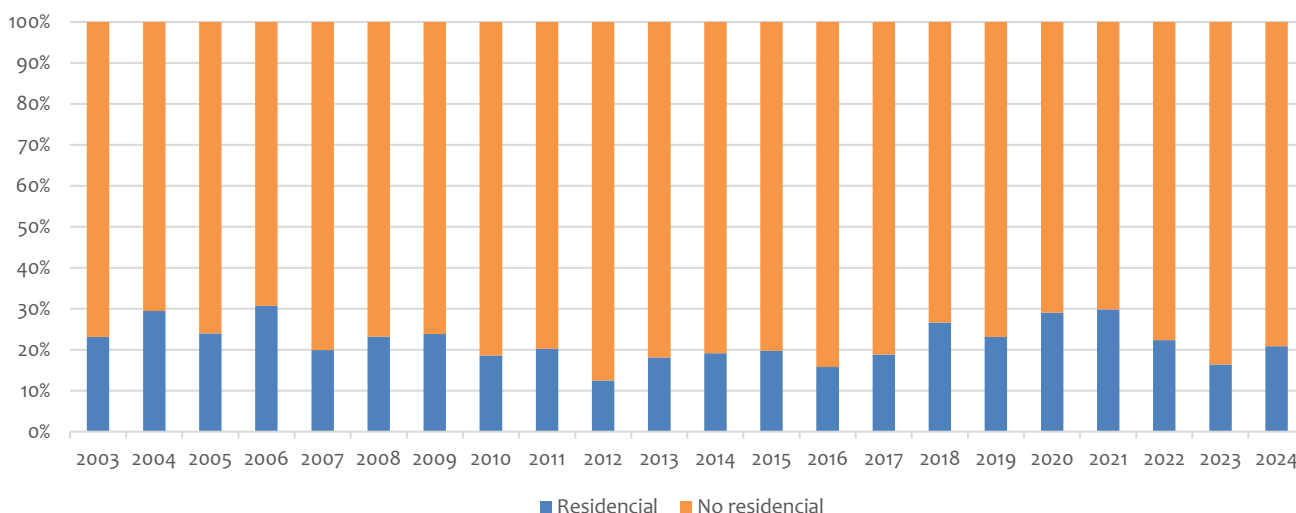
	Total edificación	Residencial	%	Viviendas familiares	Establecimientos Colectivos	No residencial	%
2003	7.187.693	1.663.830	23,1	880.827	783.002	5.523.863	76,9
2004	7.434.259	2.186.836	29,4	876.364	1.310.472	5.247.423	70,6
2005	10.442.596	2.507.891	24,0	1.140.640	1.367.252	7.934.704	76,0
2006	13.242.971	4.060.174	30,7	1.791.219	2.268.955	9.182.797	69,3
2007	10.891.944	2.169.195	19,9	1.195.009	974.185	8.722.749	80,1
2008	10.053.501	2.332.702	23,2	1.333.591	999.111	7.720.799	76,8
2009	10.164.631	2.419.618	23,8	1.063.629	1.355.989	7.745.013	76,2
2010	8.068.020	1.500.735	18,6	665.126	835.609	6.567.285	81,4
2011	3.418.369	690.471	20,2	325.970	364.501	2.727.898	79,8
2012	1.751.936	218.293	12,5	122.516	95.777	1.533.643	87,5
2013	1.702.589	308.958	18,1	190.631	118.327	1.393.630	81,9
2014	2.121.225	406.688	19,2	208.860	197.828	1.714.537	80,8
2015	2.236.033	441.189	19,7	161.998	279.191	1.794.844	80,3
2016	2.365.792	373.873	15,8	159.419	214.454	1.991.919	84,2
2017	3.457.906	649.851	18,8	338.576	311.275	2.808.055	81,2
2018	2.459.388	655.242	26,6	202.567	452.675	1.804.146	73,4
2019	2.847.543	658.509	23,1	206.516	451.993	2.189.034	76,9
2020	3.789.307	1.101.344	29,1	426.809	674.535	2.687.964	70,9
2021	6.373.858	1.899.531	29,8	433.460	1.466.071	4.474.327	70,2
2022	8.753.587	1.958.247	22,4	800.231	1.158.016	6.795.340	77,6
2023	7.765.059	1.275.207	16,4	458.080	817.127	6.489.852	83,6
2024	9.231.286	1.928.039	20,9	753.150	1.174.889	7.303.246	79,1

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

La **Tabla, Gráficos y los Mapas 2.11.** presentan la información por comunidades autónomas sobre la licitación oficial, comparando los volúmenes correspondientes al año 2008 y el del último ejercicio 2024.

En 2008, destacan Cataluña, con casi un 19% del total nacional, y Andalucía, con un 16%, seguidas por Madrid, el País Vasco y Castilla-La Mancha. En términos generales, se observa una reducción de un 8,2% de la licitación a nivel nacional, pasando de 10.054 millones de euros en 2008, a 9.229 millones en 2024. Ésta última cifra representa, no obstante, un incremento del 18,4% respecto al ejercicio anterior (2023).

A nivel autonómico, en 2024 destaca la Comunidad de Madrid, con el 21,5% del total nacional, seguida de Cataluña (15,1%), la Comunidad Valenciana (11,8%), el País Vasco (9,2%) y Andalucía, (9%).

La distribución del volumen de licitación en edificación por habitante en 2024 (según el Padrón Continuo a 1 de enero de 2024) se muestra en el **Mapa 2.11.b**. Destacan por encima de la media nacional Ceuta y Melilla, con 532,8 y 451,0 euros por habitante, respectivamente. Les siguen el País Vasco (379,2 €), Navarra (290,6 €) y Madrid (282,8 €).

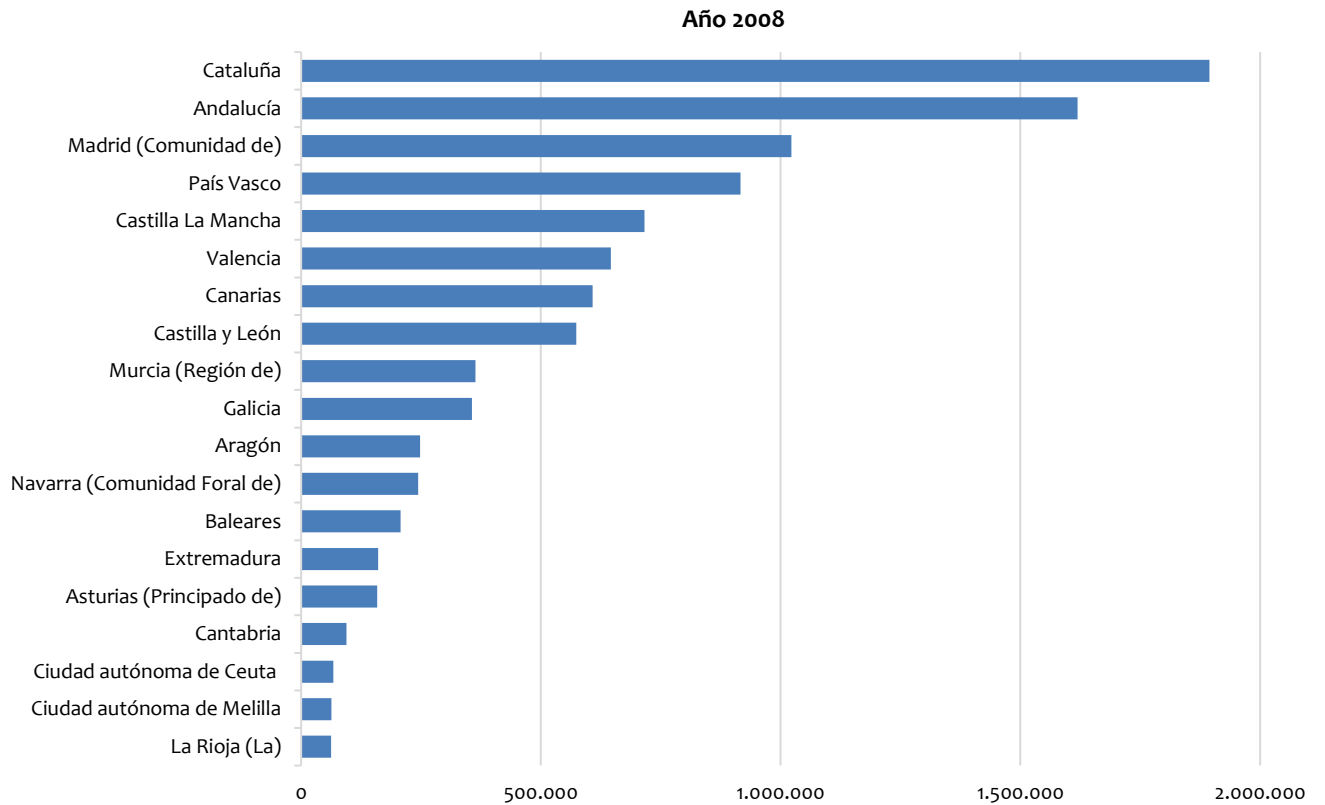
En el extremo opuesto, la inversión más baja por habitante se registra en Andalucía, con 96,4 euros, seguida de Castilla-La Mancha (97,1 €), Galicia (99,5 €), Murcia (106,5 €) y Extremadura (140,3 €), todas ellas por debajo de los 150 euros por habitante.

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

	2008	%	2024	%	habitantes 2024	€/habitante 2024
Andalucía	1.619.468	16,1	831.108	9,0	8.619.616	96,4
Aragón	248.146	2,5	265.370	2,9	1.347.834	196,9
Asturias (Principado de)	158.478	1,6	172.330	1,9	1.008.028	171,0
Baleares	207.162	2,1	304.371	3,3	1.221.403	249,2
Canarias	608.075	6,0	448.111	4,9	2.228.862	201,0
Cantabria	94.649	0,9	127.146	1,4	591.563	214,9
Castilla La Mancha	715.994	7,1	203.719	2,2	2.098.853	97,1
Castilla y León	574.053	5,7	583.718	6,3	2.388.350	244,4
Cataluña	1.894.184	18,8	1.397.703	15,1	8.034.743	174,0
Valencia	646.041	6,4	1.090.377	11,8	5.316.541	205,1
Extremadura	160.710	1,6	147.672	1,6	1.052.790	140,3
Galicia	356.002	3,5	269.117	2,9	2.703.353	99,5
Madrid (Comunidad de)	1.022.513	10,2	1.979.750	21,5	7.001.715	282,8
Murcia (Región de)	363.267	3,6	167.478	1,8	1.571.933	106,5
Navarra (Comunidad Foral de)	244.105	2,4	197.101	2,1	678.338	290,6
País Vasco	916.272	9,1	845.707	9,2	2.230.452	379,2
La Rioja (La)	62.325	0,6	61.016	0,7	324.399	188,1
Ciudad autónoma de Ceuta	66.953	0,7	44.346	0,5	83.229	532,8
Ciudad autónoma de Melilla	63.188	0,6	38.699	0,4	85.811	451,0
No Regional	31.916	0,3	54.103	0,6		
TOTAL	10.053.501	100,0	9.228.942	100,0	48.587.813	189,9

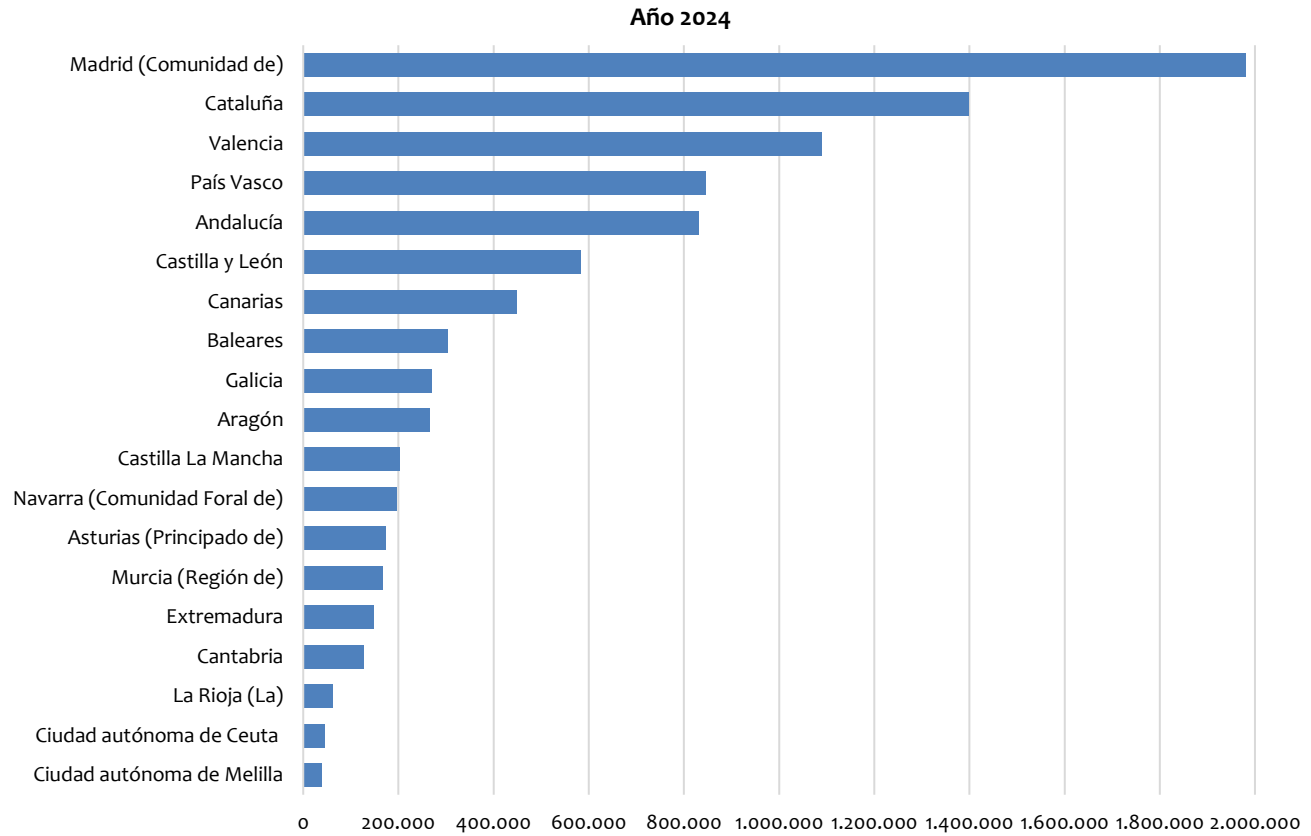
Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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



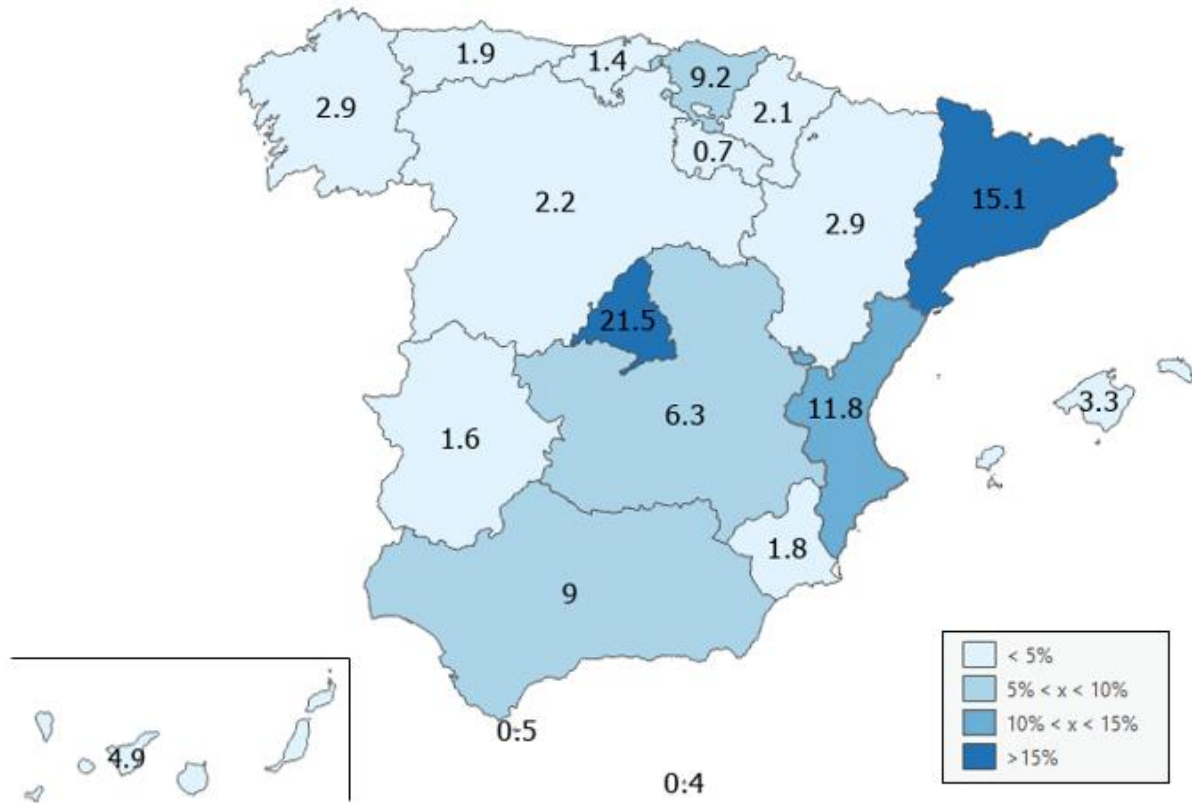
Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Gráfico 2.11.b Licitación de las administraciones públicas en edificación por CCAA: año 2024 (miles de €).



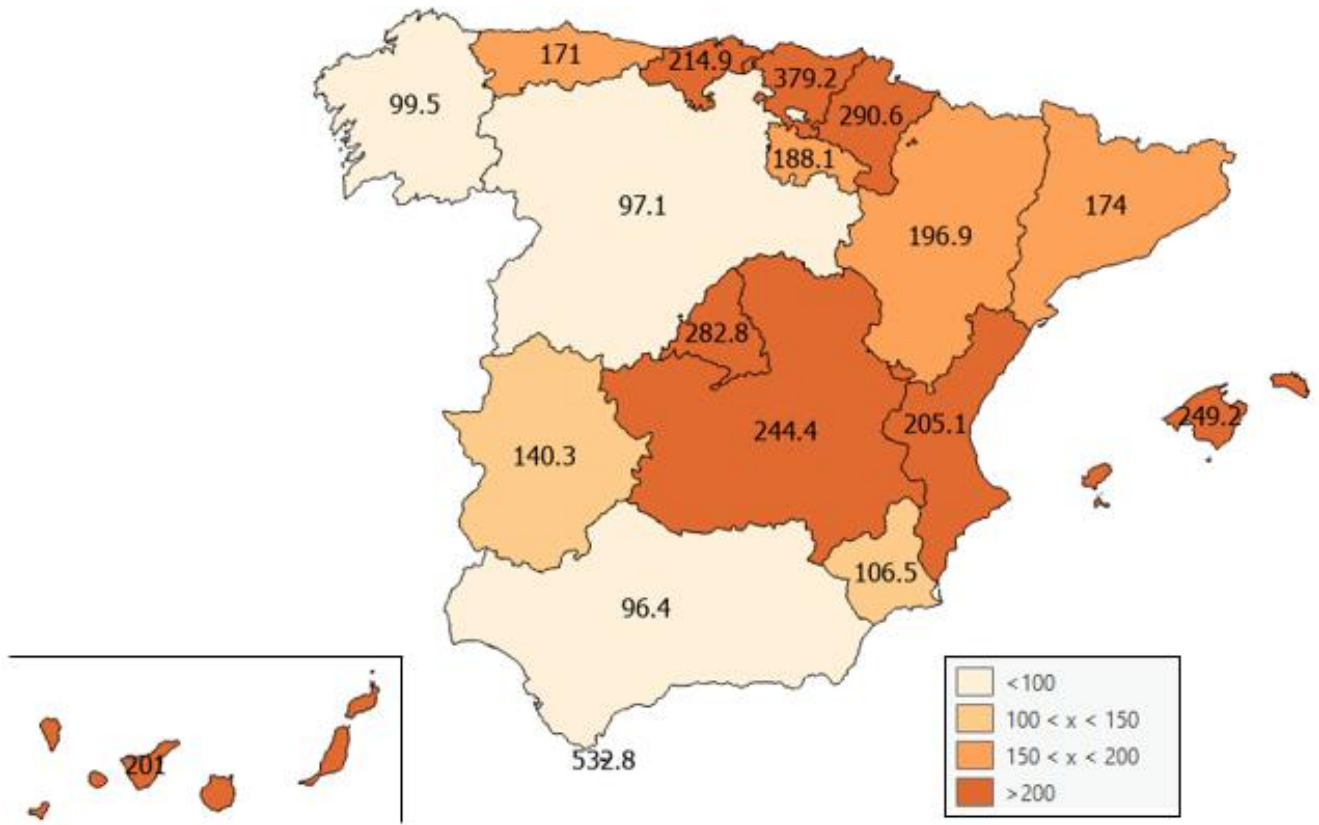
Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Mapa 2.11. a. Distribución volumen licitación pública en edificación en 2024 por CCAA (%).



Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Mapa 2.11. b. Distribución de licitación pública en edificación en 2024 por habitante y CCAA (€/hab).



Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Riqueza inmobiliaria de los hogares e inversión extranjera

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

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

En cuanto a las transacciones de 2024, es importante destacar que su valor ha aumentado apenas en un 0,4%. Así, el valor total de las transacciones realizadas por extranjeros asciende a 11.691.020 millones de euros, de los cuales el 91% corresponde a viviendas de segunda mano.

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

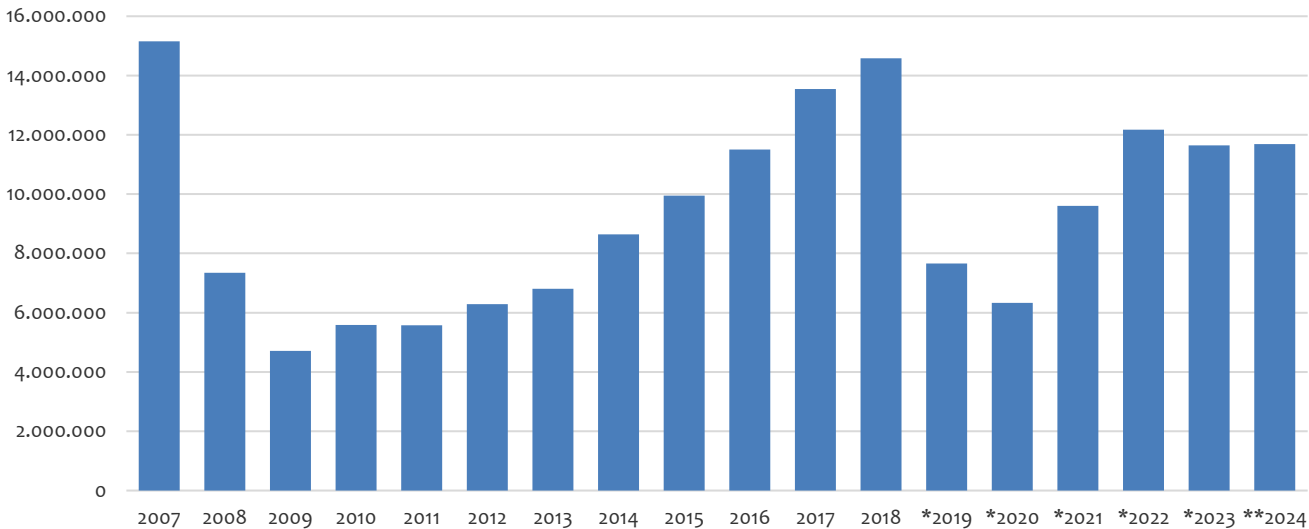
	valor de las transacciones (miles €)			variación anual
	Total	vivienda nueva	vivienda 2ª mano	del total (%)
2007	15.149.071,5	4.844.330,8	10.304.740,7	
2008	7.344.253,7	3.389.818,6	3.954.435,1	-51,5
2009	4.712.031,3	1.684.210,8	3.027.820,5	-35,8
2010	5.591.561,8	1.396.958,8	4.194.602,9	18,7
2011	5.573.312,6	1.020.951,7	4.552.360,8	-0,3
2012	6.285.403,8	1.059.699,8	5.225.704,0	12,8
2013	6.801.939,7	957.810,6	5.844.129,2	8,2
2014	8.637.869,0	941.529,8	7.696.339,1	27,0
2015	9.953.612,7	1.111.401,4	8.842.206,5	15,2
2016	11.505.212,8	1.220.997,1	10.284.215,8	15,6
2017	13.550.393,6	1.512.598,4	12.037.795,3	17,8
2018	14.584.262,2	1.790.942,5	12.793.319,7	7,6
*2019	7.661.529,0	611.499,0	7.050.029,9	-47,5
*2020	6.336.021,2	653.229,2	5.682.792,1	-17,3
*2021	9.606.801,6	884.881,4	8.721.920,2	51,6
*2022	12.170.296,1	936.987,9	11.233.308,2	26,7
*2023	11.639.584,0	945.283,7	10.694.300,3	-4,4
**2024	11.691.020,0	1.006.808,4	10.684.211,7	0,4

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

(**) Datos provisionales.

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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



Nota:

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

(**) Datos provisionales.

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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

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

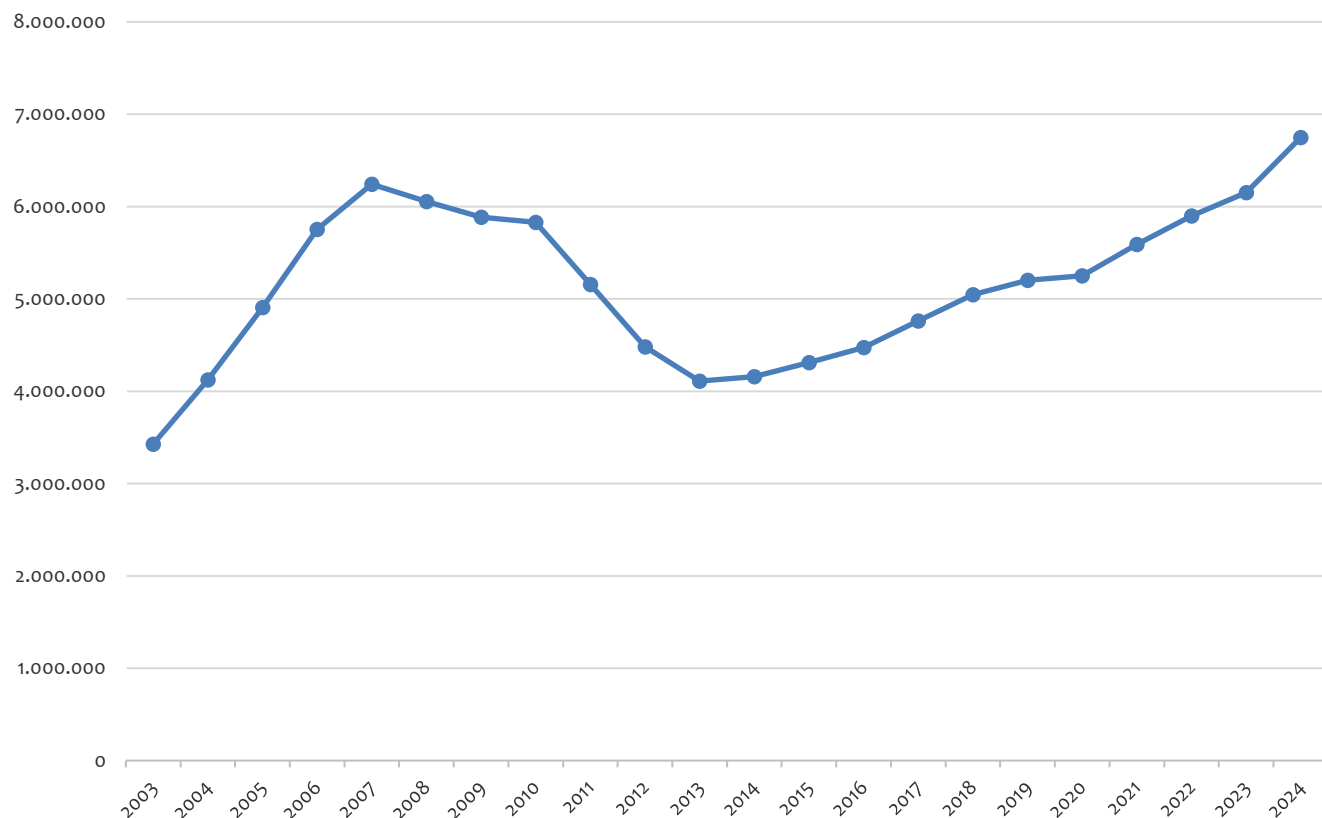
En 2024 la valoración de la riqueza inmobiliaria de los hogares se ha situado en 6,75 billones de euros, habiéndose incrementado, pese a la crisis de la Covid-19, en un 9,7% con respecto al año 2023.

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

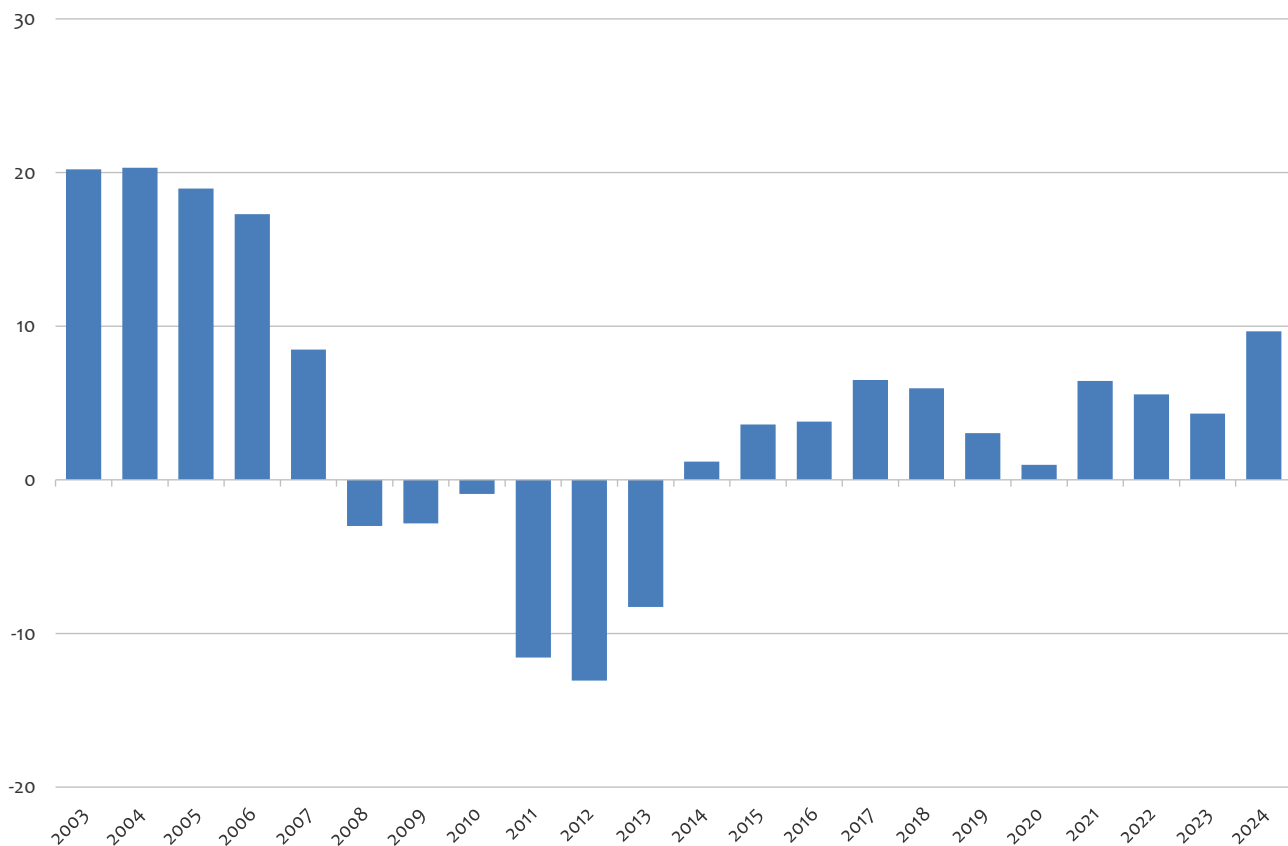
	Riqueza total de los hogares. Ratio sobre su renta disponible bruta	Riqueza inmobiliaria de los hogares. Ratio sobre su renta disponible bruta	Riqueza inmobiliaria de los hogares (Millones €)	Variación anual (%)	Riqueza financiera neta de los hogares. Ratio sobre renta disponible bruta
2004	887,38	744	4.124.248	20,31	142,97
2005	976,81	828	4.906.038	18,96	148,64
2006	1076,97	916	5.754.034	17,28	161,15
2007	1093,35	943	6.242.206	8,48	150,40
2008	980,10	868	6.055.277	-2,99	111,73
2009	969,35	849	5.883.660	-2,83	120,61
2010	959,16	836	5.829.431	-0,92	123,27
2011	864,96	735	5.155.635	-11,56	130,46
2012	822,68	674	4.481.875	-13,07	149,17
2013	800,22	620	4.110.593	-8,28	180,67
2014	828,95	626	4.159.695	1,19	203,08
2015	849,79	623	4.309.218	3,59	227,07
2016	854,39	630	4.472.729	3,79	224,55
2017	877,86	651	4.763.065	6,49	226,99
2018	884,98	670	5.047.144	5,96	214,66
2019	882,07	658	5.200.465	3,04	224,26
2020	923,94	679	5.251.465	0,98	244,57
2021	939,96	689	5.589.013	6,43	250,96
2022	924,98	691	5.899.644	5,56	234,05
2023	880,32	651	6.153.466	4,30	229,21
2024	887,70	657	6.748.787	9,67	231,02

Nota: Datos del mes de diciembre de cada año.

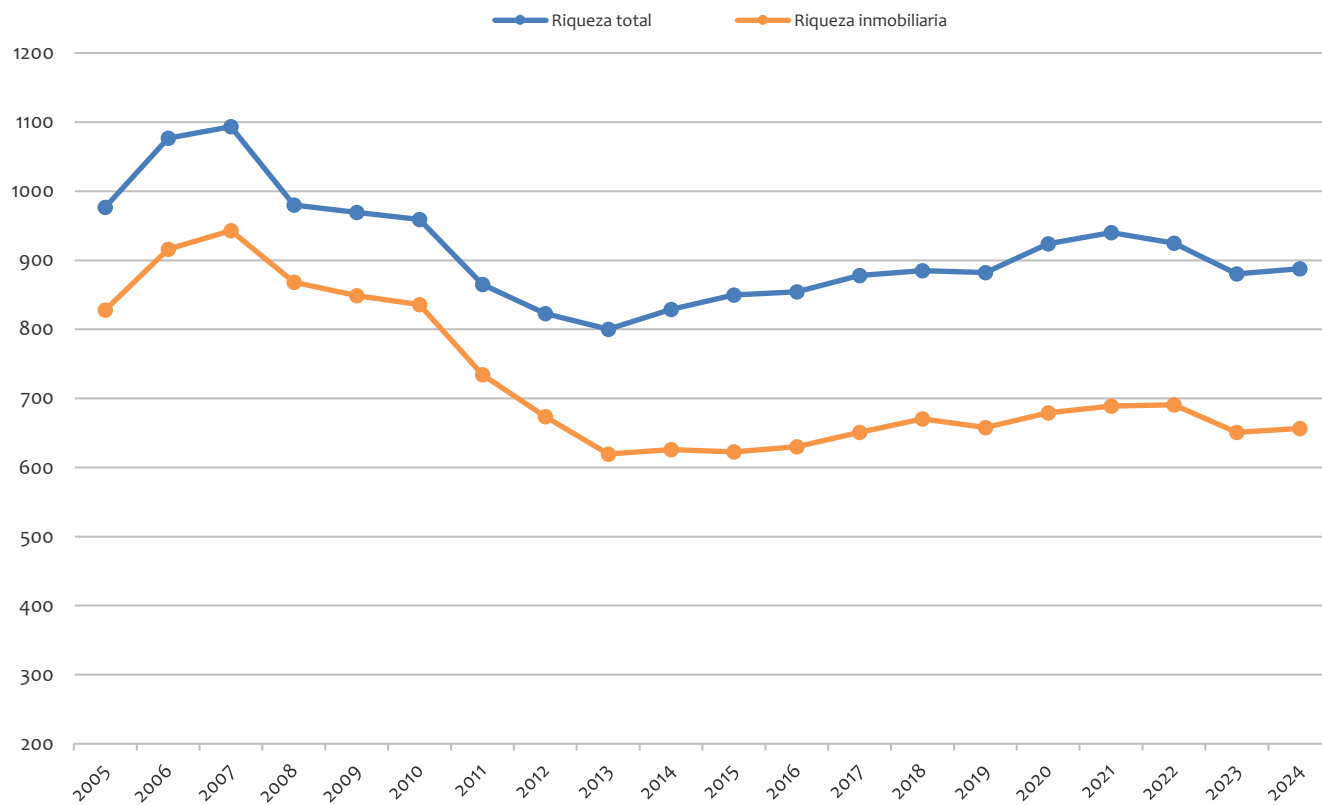
Fuente: Banco de España.

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

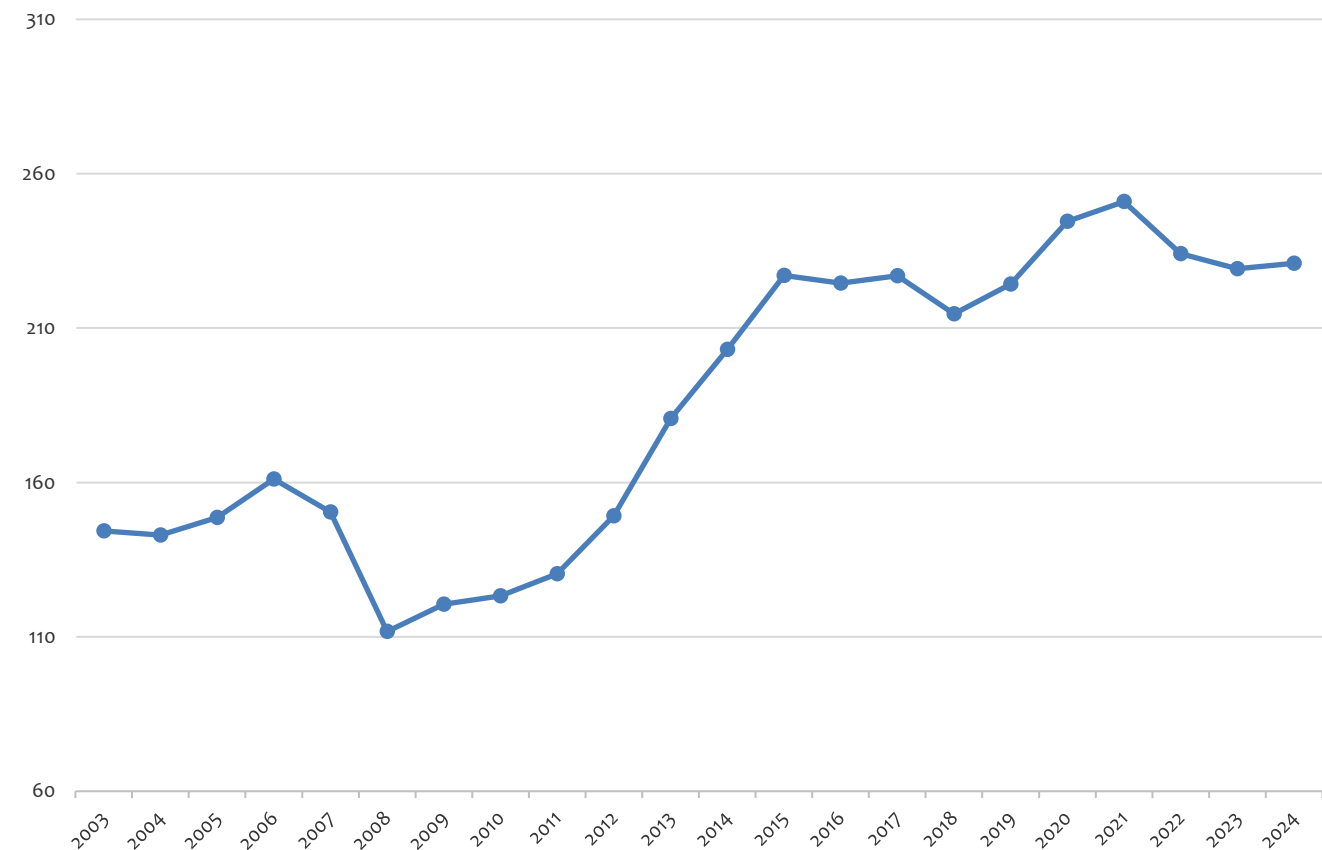
Fuente: Banco de España.

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

Fuente: Banco de España.

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

Fuente: Banco de España.

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

Fuente: Banco de España.

Stock de viviendas nuevas no vendidas

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

La estimación del stock de vivienda nueva sin vender a 31 de diciembre de 2023, última fecha de actualización, se presenta en la **Tabla y Gráficos 2.14**.

El stock se acumuló rápidamente entre 2005 y 2008 con tasas de crecimiento del 40-50%, para estabilizarse en el año 2009 y comenzar a descender a partir de 2010. En 2023 el stock es de 447.691 viviendas, con un aumento respecto al año anterior del 0,71%.

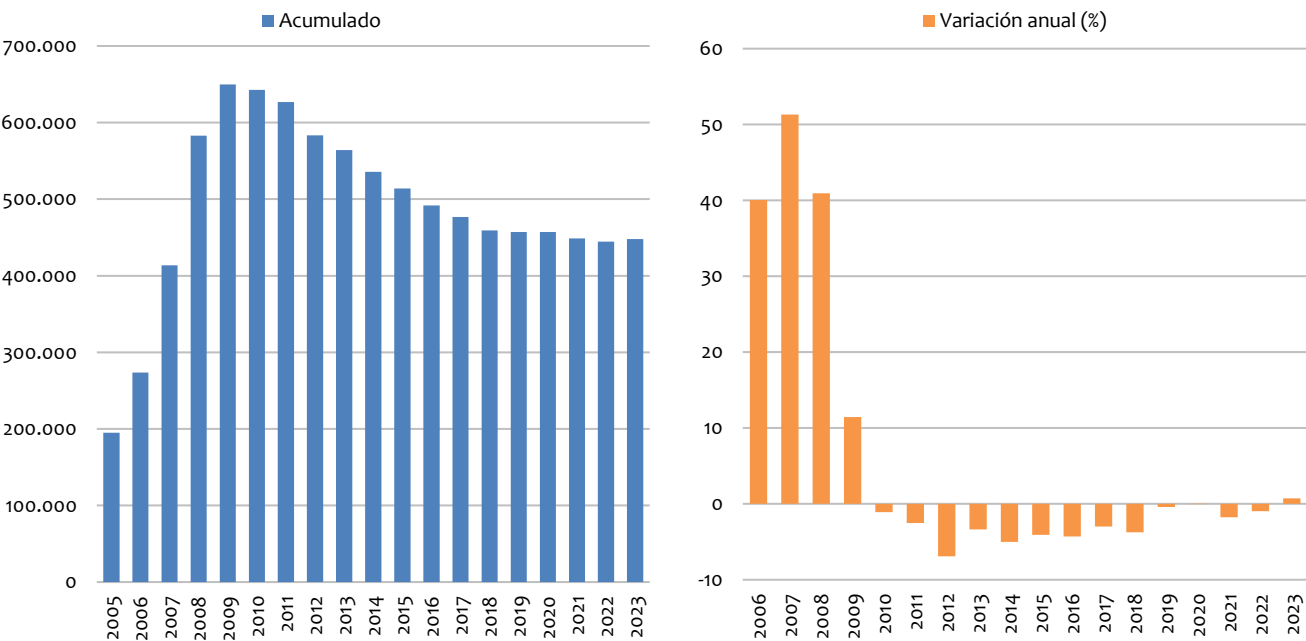
Tabla 2.14. Stock de vivienda nueva sin vender.

	Acumulado (Uds)	Variación anual (Uds)	Variación anual (%)
2005	195.184		
2006	273.363	78.179	40,05
2007	413.642	140.279	51,32
2008	583.033	169.391	40,95
2009	649.780	66.747	11,45
2010	642.793	-6.987	-1,08
2011	626.670	-16.123	-2,51
2012	583.453	-43.217	-6,90
2013	563.908	-19.545	-3,35
2014	535.734	-28.174	-5,00
2015	513.848	-21.886	-4,09
2016	491.693	-22.155	-4,31
2017	476.938	-14.755	-3,00
2018	459.003	-17.935	-3,76
2019	457.109	-1.894	-0,41
2020	456.918	-191	-0,04
2021	448.809	-8.109	-1,77
2022	444.546	-4.263	-0,95
2023	447.691	3.145	0,71

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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

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

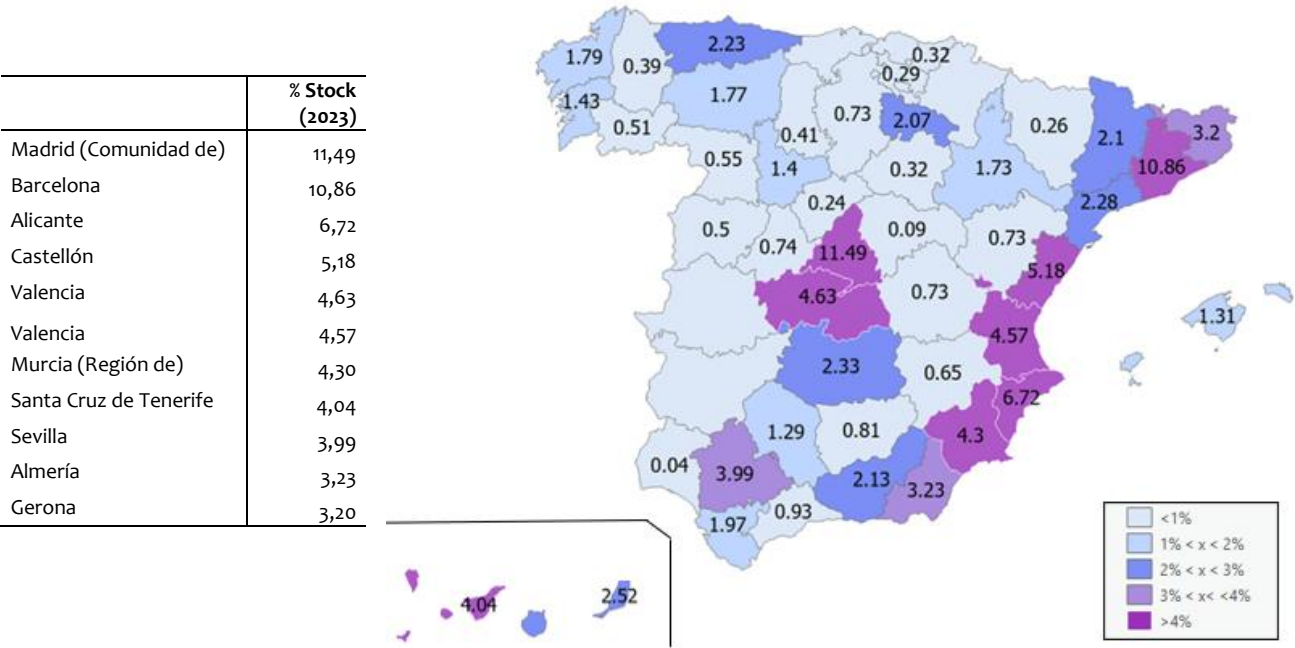


Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

En cuanto a la distribución territorial del stock de vivienda nueva sin vender, ésta se caracteriza por una gran irregularidad, concentrándose fundamentalmente en la costa levantina y en las áreas de Barcelona y Madrid, así como en el archipiélago canario, reflejando así la fuerte dinámica inmobiliaria de la vivienda en las zonas más turísticas del país y en las áreas metropolitanas de las grandes urbes. En las **Tablas y Mapas 2.15. y 2.16.** se representa, para el año 2023, el stock provincial de vivienda nueva sin vender sobre el stock total y sobre el parque residencial provincial, respectivamente.

Tabla 2.15. Provincias con mayor porcentaje de stock sobre el stock total de vivienda nueva sin vender: año 2023.

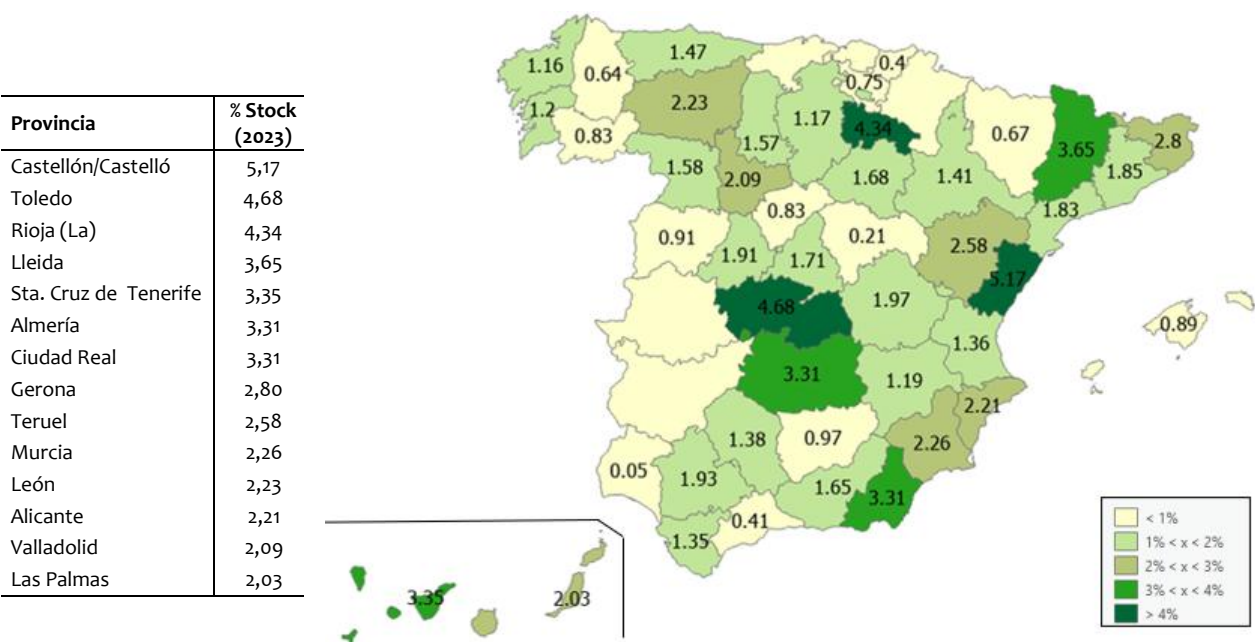
Mapa 2.15. Proporción del stock provincial sobre el stock total de vivienda nueva sin vender: año 2023.



Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Tabla 2.16 Provincias con mayor porcentaje de vivienda nueva sin vender sobre el parque de viviendas provincial: año 2023.

Mapa 2.16 Proporción stock de vivienda nueva sin vender provincial sobre el parque de viviendas: año 2023.



Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Viviendas compradas por extranjeros

En la **Tabla y Gráficos 2.17.** se observa el incremento de transacciones realizadas por extranjeros, con información del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, que en el último año 2024 ascendió al 19,1% del total, hasta alcanzar las 122.118 transacciones, 988 menos que en el ejercicio previo.

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

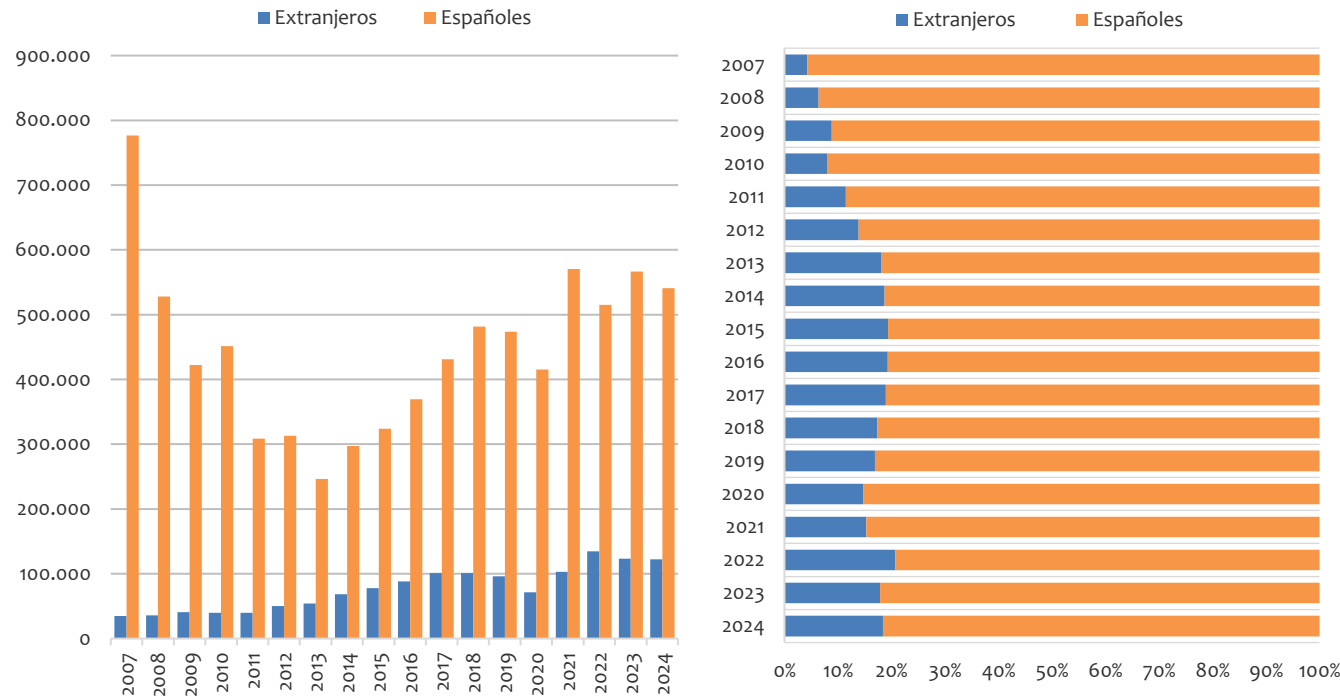
Tabla 2.17. Transacciones de vivienda según residencia del comprador.

	TOTAL	españoles		extranjeros				no consta	
		nº	%	residentes	no residentes	total	%	nº	%
2007	836.871	776.768	92,8	19.653	15.356	35.009	4,2	503	0,1
2008	564.464	528.030	93,5	18.213	17.747	35.960	6,4	474	0,1
2009	463.719	422.523	91,1	26.832	14.124	40.956	8,8	239	0,1
2010	491.287	451.484	91,9	24.326	15.283	39.609	8,1	194	0,0
2011	349.118	308.834	88,5	21.614	18.382	39.996	11,5	288	0,1
2012	363.623	313.102	86,1	25.297	25.041	50.338	13,8	183	0,1
2013	300.568	246.287	81,9	24.695	29.496	54.191	18,0	90	0,0
2014	365.621	297.163	81,3	31.908	36.438	68.346	18,7	112	0,0
2015	401.713	324.001	80,7	38.122	39.590	77.712	19,3	0	0,0
2016	457.737	369.327	80,7	45.166	43.244	88.410	19,3	0	0,0
2017	532.261	431.283	81,0	54.566	46.412	100.978	19,0	0	0,0
2018	582.888	481.811	82,7	56.153	44.924	101.077	17,3	0	0,0
2019	569.993	473.714	83,1	54.764	41.515	96.279	16,9	0	0,0
2020	487.354	415.414	85,2	42.645	28.991	71.636	14,7	304	0,1
2021	674.249	570.709	84,6	59.199	43.791	102.990	15,3	550	0,1
2022	717.734	515.073	71,8	71.553	63.039	134.592	18,8	503	0,1
2023	638.591	566.451	88,7	68.189	54.917	123.106	19,3	412	0,1
2024	641.026	541.040	84,4	68.036	54.082	122.118	19,1	379	0,1

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

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

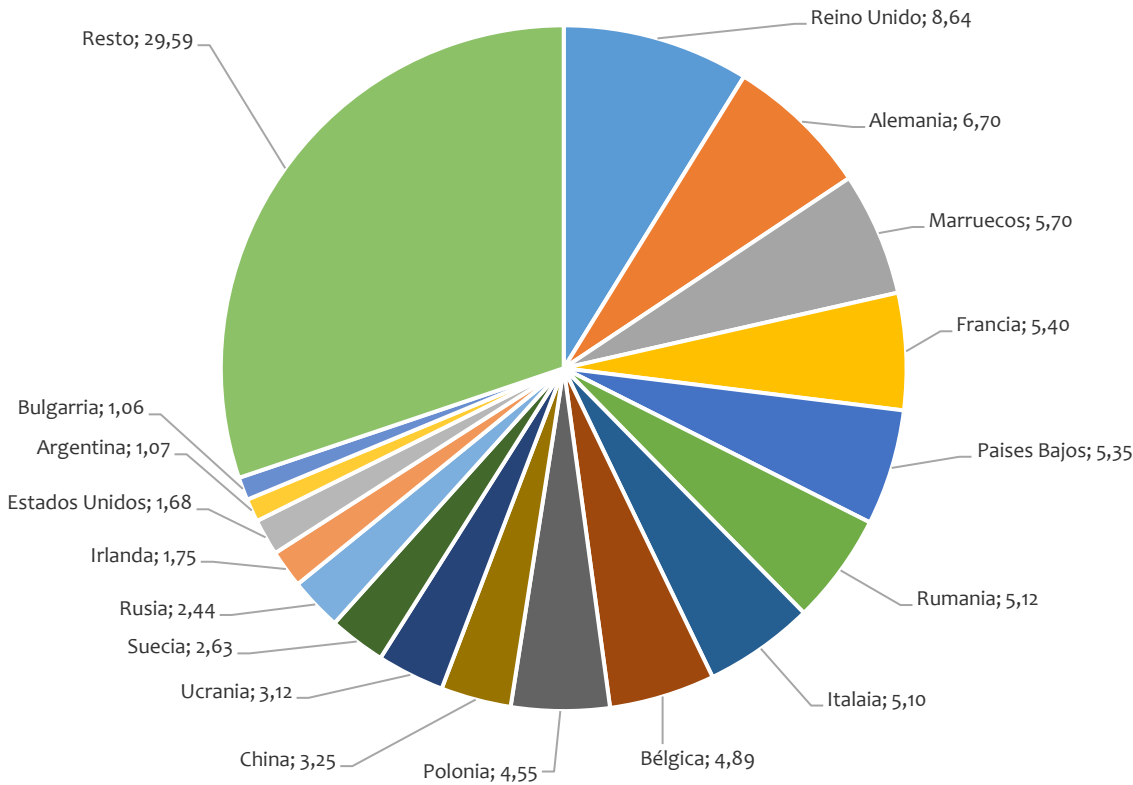
En la **Tabla 2.18.**, que contiene información facilitada por los registradores de la propiedad, se analiza la procedencia de los compradores extranjeros de vivienda. El listado lo encabeza el Reino Unido, con un 8,6% del total de extranjeros, seguido de Alemania, con el 6,7%, y de Marruecos, con el 5,7%.

Tabla 2.18. Compraventa de viviendas registradas, según nacionalidad del comprador: año 2024.

	% s/total	% s/extranjeros
Reino Unido	1,26	8,64
Alemania	0,98	6,70
Marruecos	0,83	5,70
Francia	0,79	5,40
Países Bajos	0,78	5,35
Rumania	0,75	5,12
Italia	0,74	5,10
Bélgica	0,71	4,89
Polonia	0,66	4,55
China	0,47	3,25
Ucrania	0,46	3,12
Suecia	0,38	2,63
Rusia	0,36	2,44
Irlanda	0,25	1,75
Estados Unidos	0,24	1,68
Argentina	0,16	1,07
Bulgaria	0,15	1,06
Resto	4,32	29,59
Extranjeros	14,60	100,0
Nacionales	85,40	
Total	100,00	

Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria.

Gráfico 2.18. Compraventa de viviendas por extranjeros: porcentaje de reparto por nacionalidad (2024).



Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria.

En la **Tabla 2.19.** se recoge el tipo de vivienda. Analizando por países se detectan diferencias significativas: la mayor compra de vivienda nueva se produce por ciudadanos de países como Bélgica (un 32,39%), Polonia (30,86%), Países Bajos (29,78%) y Suecia (23,86%). La compra de vivienda de segunda mano es mayor en ciudadanos de países como Francia (87,08%), Marruecos (85,89%), Rumanía (85,14%), Argentina (85,12%), Irlanda (83,94%) e Italia (83,53%).

Tabla 2.19. Porcentaje de compraventa de vivienda registrada, por tipo de vivienda, según nacionalidad del comprador extranjero en el año 2024.

	% nueva	% usada
Reino Unido	17,04	82,96
Alemania	21,28	78,72
Marruecos	14,11	85,89
Francia	12,92	87,08
Países Bajos	29,78	70,22
Rumanía	14,86	85,14
Italia	16,47	83,53
Bélgica	32,39	67,61
Polonia	30,86	69,14
China	16,91	83,09
Ucrania	18,43	81,57
Suecia	23,86	76,14
Rusia	22,94	77,06
Irlanda	16,06	83,94
Estados Unidos	19,92	80,08
Argentina	14,88	85,12
Extranjeros	20,13	79,87
Nacionales	21,13	78,87

Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria.

En la **Tabla 2.20.** se recoge la distribución territorial de las compras efectuadas por extranjeros en el año 2024. Destacan las Islas, tanto Baleares como Canarias, y la Comunidad Valenciana como destinos preferentes para los extranjeros a la hora de comprar vivienda.

Por otra parte, la reforma legislativa que permite la concesión de permiso de residencia a extranjeros que adquieran propiedades inmobiliarias que sumen un importe igual o superior a 500.000 euros, ha elevado su incidencia de tal manera que la **Tabla 2.21**, en que se analiza la distribución territorial de la compra extranjera superior a los 500.000 €, muestra cómo en el último año ésta representó el 10,76% de las compras efectuadas por extranjeros, de las cuales un 47,43% fueron de origen comunitario, y el resto, un 52,57%, no comunitario.

Cabe destacar que esta reforma legislativa ha dejado de estar en vigor el 3 de abril de 2025, conforme a lo establecido en la Ley Orgánica 1/2025. Por tanto, este será el último año en el que se refleje el impacto de dicho programa en el mercado inmobiliario español.

Destacan las Islas Baleares, con el 36% del total de las compras superiores a 500.000 euros, suponiendo sus compradores extranjeros comunitarios de 68,1%. A continuación está Madrid, con el 21,4% de las compras extranjeras superiores a 500.000 euros; Andalucía, con el 17,6%; y Cataluña, con el 12,8%. En Madrid y Cataluña, a diferencia de Andalucía y Baleares, los compradores de este tipo no comunitarios son los mayoritarios, representando el 75% y el 68% respectivamente.

Por su parte, en varias comunidades autónomas (Castilla la Mancha, Aragón, Castilla y León, La Rioja y Extremadura) prácticamente no se han producido en 2024 transacciones que superen los 500.000 euros de inversión en la adquisición de una propiedad inmobiliaria por parte de extranjeros.

Tabla 2.20 Porcentaje de viviendas compradas por extranjeros, según nacionalidad del comprador, por CCAA (año 2024).

CCAA	% nacionales	% compras extranjeros
Balears, Illes	67,38%	32,62%
Com. Valenciana	71,08%	28,92%
Canarias	72,77%	27,23%
Murcia	76,37%	23,63%
Cataluña	83,74%	16,26%
Andalucía	86,03%	13,97%
Aragón	92,28%	7,72%
Rioja, La	92,70%	7,30%
Madrid	93,00%	7,00%
Asturias	94,16%	5,84%
Castilla - La Mancha	94,75%	5,25%
Navarra	94,78%	5,22%
País Vasco	96,34%	3,66%
Cantabria	96,41%	3,59%
Castilla y León	96,46%	3,54%
Galicia	97,81%	2,19%
Extremadura	98,46%	1,54%
Total nacional	85,40%	14,60%

Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria.

Tabla 2.21. Porcentaje de viviendas compradas por extranjeros, de importe mayor o igual a 500.000 €, por CCAA (año 2024).

CCAA	% compras extranjeros > 500.000 €	% comunitarios	% no comunitarios
Andalucía	17,62	52,01	47,99
Aragón	0,40	20,00	80,00
Asturias	1,32	9,09	90,91
Balears, Illes	35,96	68,14	31,86
Canarias	6,82	60,04	39,96
Cantabria	2,80	44,44	55,56
Castilla La Mancha	0,13	0,00	100,00
Castilla y León	0,47	0,00	100,00
Cataluña	12,84	32,21	67,79
Com. Valenciana	4,83	53,02	46,98
Extremadura	0,61	0,00	100,00
Galicia	2,96	26,67	73,33
Madrid	21,42	25,02	74,98
Murcia	1,02	28,57	71,43
Navarra	1,06	25,00	75,00
País Vasco	8,83	27,78	72,22
Rioja, La	0,57	0,00	100,00
Total nacional	10,76	47,43	52,57

Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria.

3. MERCADO DEL SUELO URBANO. PRECIOS Y TRANSACCIONES

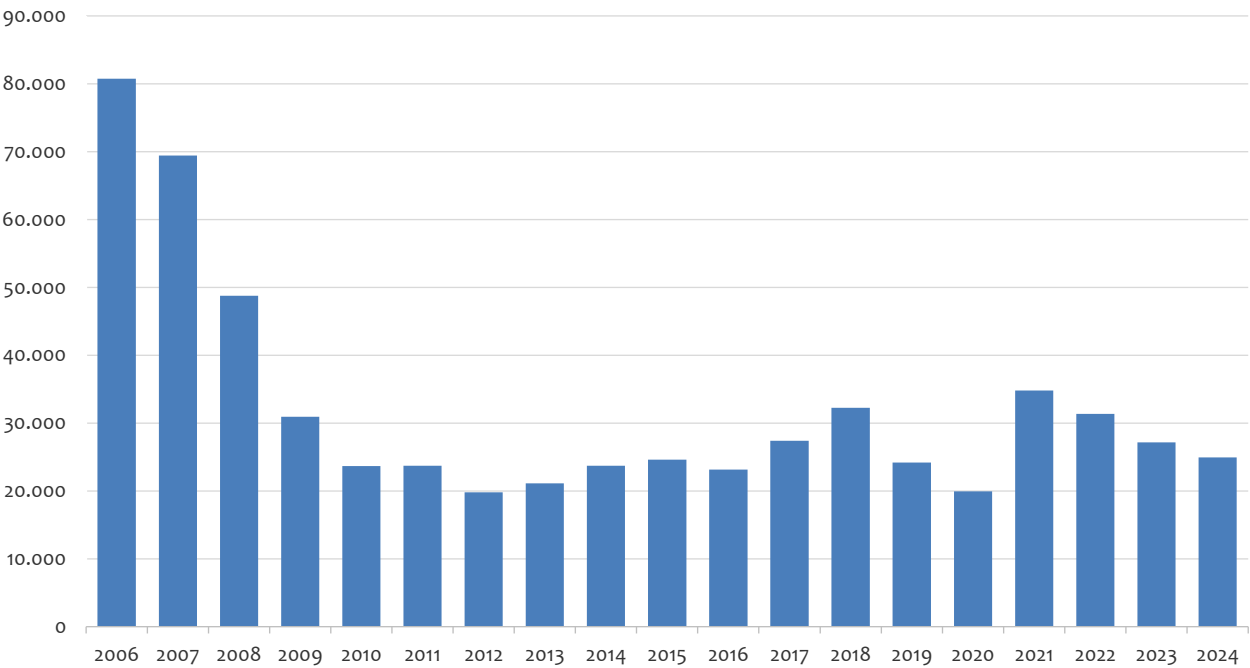
La información publicada por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana proviene de la Estadística Registral Inmobiliaria. En la **Tabla y Gráfico 3.1.** se observa que la superficie de suelo transaccionado en el año 2021 ha sido de 3.482 Ha., lo cual representa un incremento del 74,6% tras dos años de reducción consecutiva desde 2018, habiéndose reducido dicha superficie trasaccionada en un 25% en 2019 y en un 17,5% en 2020. No obstante, en el último año 2024 dicha superficie transaccionada se ha reducido en un 8%, pasando de 2.714 Ha. en 2023 a 2.496 Ha. en 2024. Si comparamos estos últimos datos con el máximo alcanzado en 2006, observamos que, en aquel entonces, la superficie de suelo transaccionada era algo más de tres veces superior a la actual.

Tabla 3.1. Superficie de suelo objeto de transacción.

	Miles m²	Var. anual (%)
2006	80.755	-21,5
2007	69.448	-14,0
2008	48.748	-29,8
2009	30.934	-36,5
2010	23.678	-23,5
2011	23.731	0,2
2012	19.816	-16,5
2013	21.138	6,7
2014	23.715	12,2
2015	24.627	3,8
2016	23.143	-6,0
2017	27.410	18,4
2018	32.235	17,6
2019	24.167	-25,0
2020	19.947	-17,5
2021	34.822	74,6
2022	31.358	-9,9
2023	27.138	-13,5
2024	24.962	-8,0

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

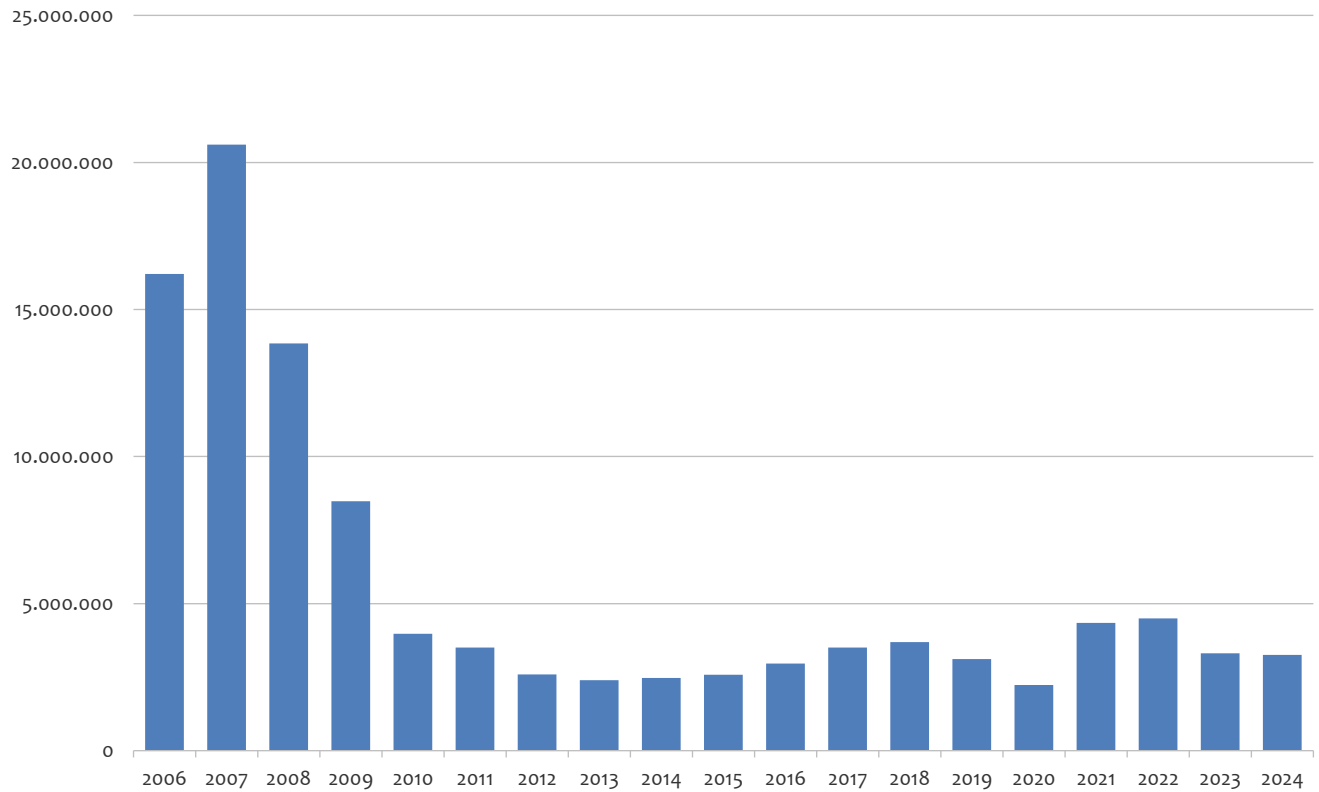
Tabla 3.2. Valor de las transacciones de suelo.

	Miles €	Var. anual (%)
2006	16.205.187	-27,9
2007	20.604.048	27,1
2008	13.842.781	-32,8
2009	8.484.674	-38,7
2010	3.970.889	-53,2
2011	3.503.810	-11,8
2012	2.592.897	-26,0
2013	2.391.078	-7,8
2014	2.470.311	3,3
2015	2.585.046	4,6
2016	2.965.534	14,7
2017	3.502.535	18,1
2018	3.695.360	5,5
2019	3.109.129	-15,9
2020	2.236.462	-28,1
2021	4.342.580	94,2
2022	4.502.152	3,7
2023	3.310.773	-26,5
2024	3.255.730	-1,7

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

El valor de estas transacciones también ha experimentado una disminución continua, pasando de los 20.604 millones de euros que registrados en 2007 a 3.255 millones de euros de 2024. No obstante, destaca el importante repunte del 94,2% en 2021 respecto a 2020, año en el que el valor de las transacciones de suelo se redujo por segundo año consecutivo como consecuencia de las situación originada por la Covid-19. En el último año, en cambio, se ha producido un ligero descenso del 1,7% en el valor de estas operaciones.

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



Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Los datos del precio medio del suelo urbano vendido se presentan en la **Tabla y Gráfico 3.3**, reflejando una notable disminución con respecto a los valores alcanzados en torno a 2006, cuando el valor medio del suelo urbano transaccionado suponía casi el doble del actual. Dicho valor alcanzó en el último año 2024 los 176 €/m².

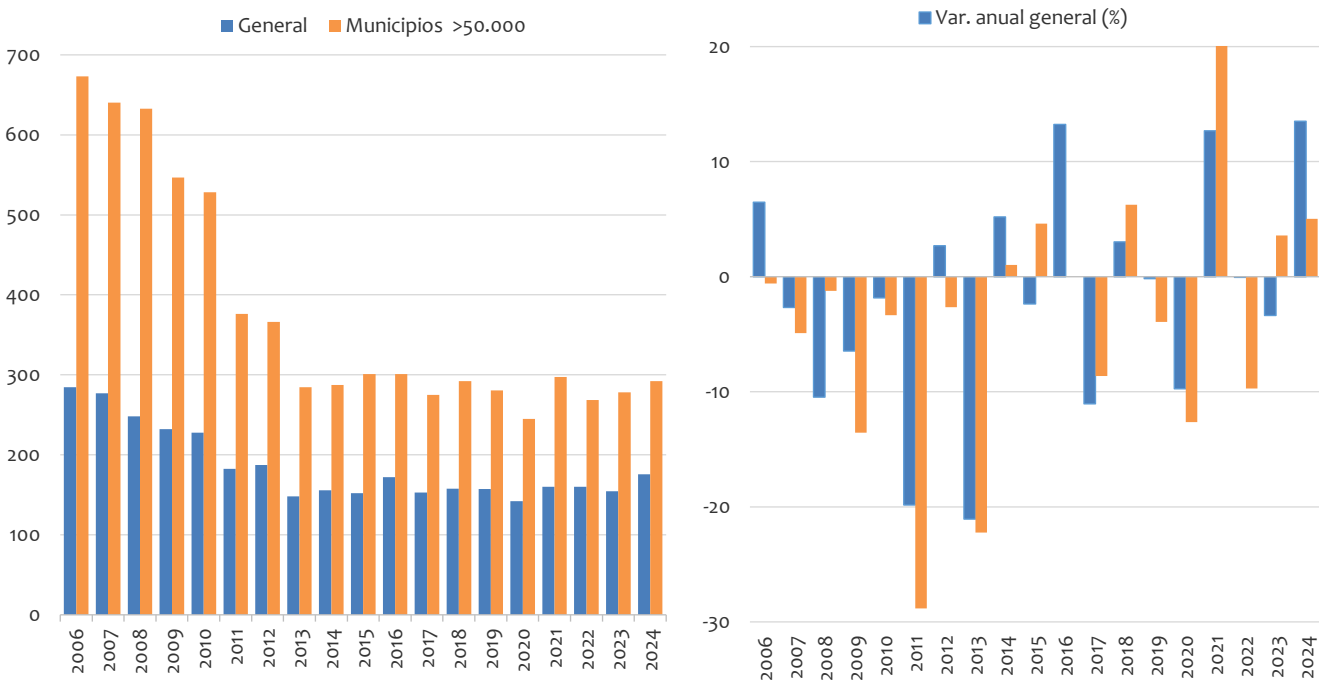
Se observa, así pues, que el precio en los municipios mayores de 50.000 habitantes se mantuvo en valores 2,5 veces superiores al precio general hasta 2009. Desde entonces, dichos precios han experimentado una caída generalizada, hasta situarse en 268 €/m² en 2022 para los municipios de más de 50.000 habitantes, cifra que continúa siendo casi el doble del precio medio general del suelo urbano. No obstante, en el último año se ha producido un ligero aumento del 5 % en el valor de esta clase de suelos.

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

	General	Municipios >50.000	Relación >50/Gen	Var. anual general (%)	Var. anual mun. >50 (%)
2006	285	673,2	2,4	6,5	-0,6
2007	277	640,3	2,3	-2,7	-4,9
2008	248	632,5	2,6	-10,5	-1,2
2009	232	546,7	2,4	-6,5	-13,6
2010	228	528,4	2,3	-1,9	-3,3
2011	183	376,0	2,1	-19,9	-28,8
2012	187	366,0	2,0	2,7	-2,7
2013	148	284,6	1,9	-21,1	-22,2
2014	156	287,5	1,8	5,2	1,0
2015	152	300,8	2,0	-2,4	4,6
2016	172	300,8	1,7	13,2	0,0
2017	153	274,8	1,8	-11,0	-8,6
2018	158	292,0	1,9	3,0	6,3
2019	157	280,6	1,8	-0,2	-3,9
2020	142	245,1	1,7	-9,7	-12,6
2021	160	297,3	1,9	12,7	21,3
2022	160	268,4	1,7	-0,1	-9,7
2023	155	278,0	1,8	-3,4	3,6
2024	176	292,0	1,7	13,5	5,0

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

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



Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

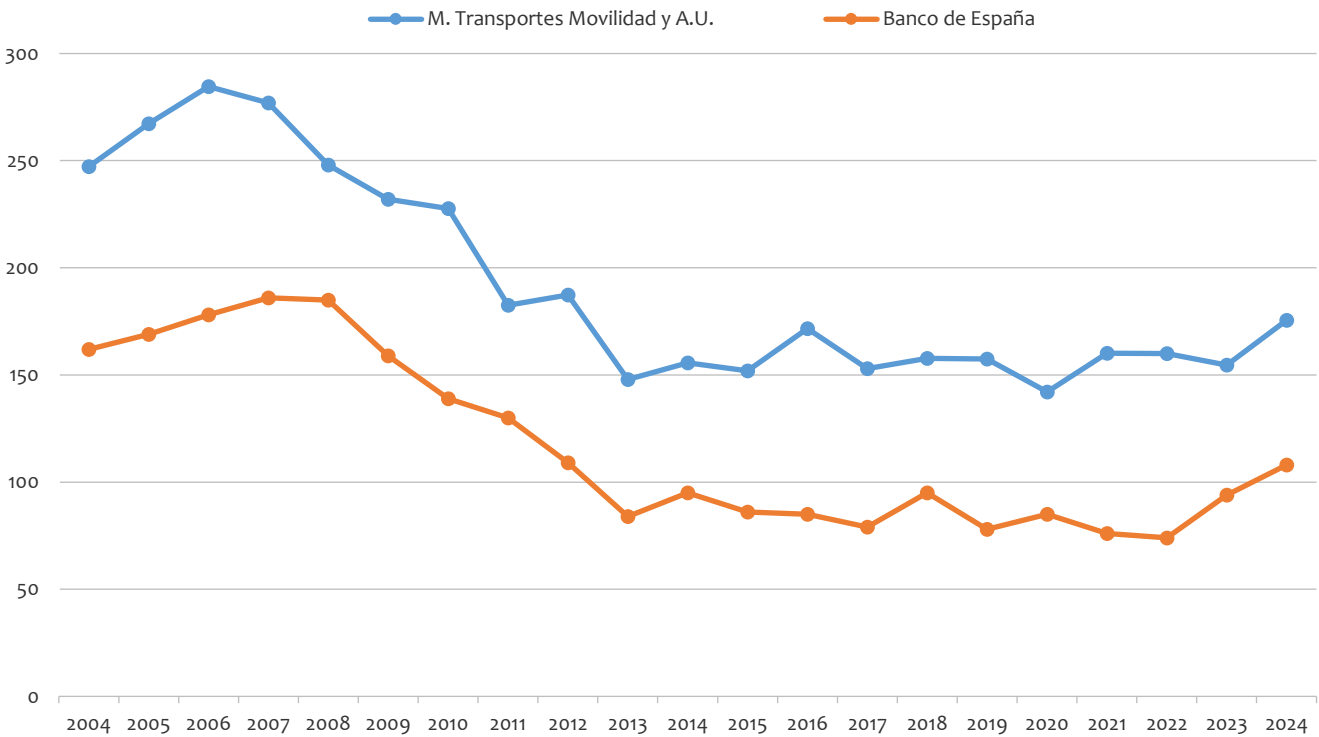
Finalmente, en la **Tabla y Gráfico 3.4.** se comparan las series de datos del cuarto trimestre de cada año del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y del Banco de España, pudiendo concluir que el precio medio general del suelo urbano ha experimentado un ligero aumento del 12,7% en el año 2021 y 2022, hasta alcanzar los 160 €/m², según los datos del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. Asimismo, en este año se ha producido un ligero aumento de 7,7%, situándose el precio medio general del suelo urbano en 176 €/m². En cambio, el valor según el último dato facilitado por el Banco de España ha sido inferior, siendo éste de 108 €/m².

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

	M. Vivienda y Agenda Urbana	Banco de España
2004	247	162
4322005	267	169
2006	285	178
2007	277	186
2008	248	185
2009	232	159
2010	228	139
2011	183	130
2012	187	109
2013	148	84
2014	156	95
2015	152	86
2016	172	85
2017	153	79
2018	158	95
2019	157	78
2020	142	85
2021	160	76
2022	160	74
2023	155	94
2024	176	108

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

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



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

4. REHABILITACIÓN

Según la Encuesta de la Estructura de la Industria de la Construcción que publica el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (EEIC) (**Tabla y Gráficos 4.1.**), el volumen de negocio en restauración y conservación –de acuerdo con la denominación que utiliza esta encuesta– en edificación residencial, alcanzó en 2006 los 23.600 millones de euros, lo que representaba el 15% del total de la inversión residencial. Dicha proporción, como consecuencia en buena medida del desplome de la inversión en obra nueva de estos años, ha ido en aumento, desde el 15% que representaba en 2006, hasta alcanzar en 2015 el 62% del total de la inversión residencial, y en el último año 2023, hasta alcanzar el 48,6%. El volumen de negocio de la construcción residencial en 2023 fue de 67.782 millones de euros, algo superior al del ejercicio previo, y distribuido de la siguiente manera: una parte, el 48,6% en restauración y conservación, y un porcentaje algo superior, del 51,4%, en obra nueva.

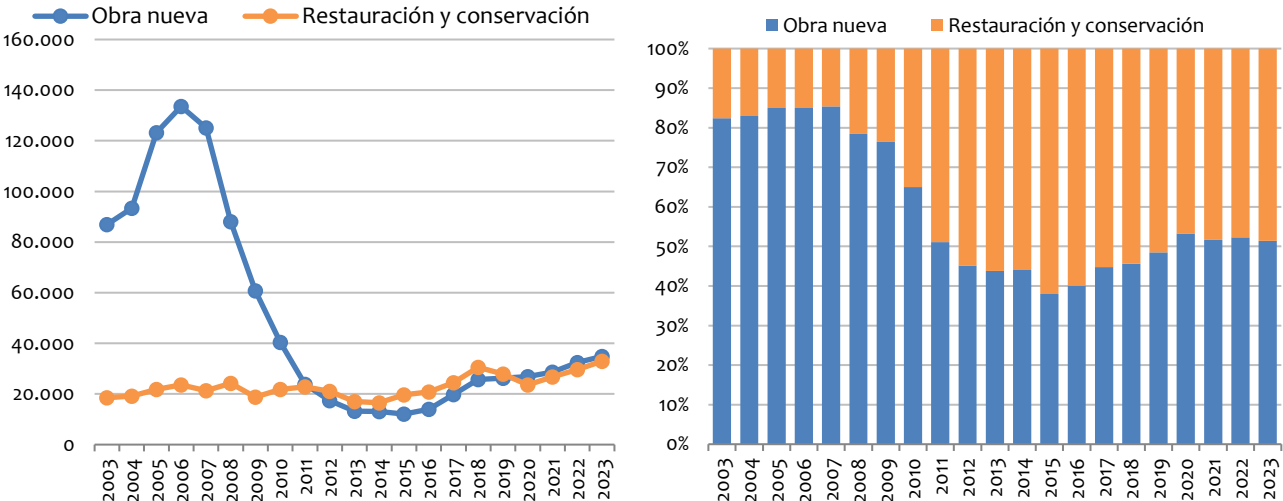
Tabla 4.1. Volumen de negocio de la construcción residencial (millones de €).

	Total residencial	Obra nueva	Restauración y conservación	% obra nueva	% restauración y conservación
2003	105.489,4	86.931,1	18.558,3	82,4	17,6
2004	112.579,2	93.420,2	19.159,0	83,0	17,0
2005	145.004,1	123.241,0	21.763,0	85,0	15,0
2006	157.184,7	133.572,9	23.611,7	85,0	15,0
2007	146.478,0	125.115,3	21.362,7	85,4	14,6
2008	112.352,2	88.090,7	24.261,5	78,4	21,6
2009	79.546,5	60.763,8	18.782,6	76,4	23,6
2010	62.198,0	40.408,4	21.789,6	65,0	35,0
2011	46.660,3	23.830,7	22.829,6	51,1	48,9
2012	38.479,2	17.369,7	21.109,5	45,1	54,9
2013	30.247,5	13.253,0	16.994,5	43,8	56,2
2014	29.573,3	13.026,1	16.547,2	44,0	56,0
2015	31.715,3	12.052,9	19.662,4	38,0	62,0
2016	34.734,0	13.931,8	20.802,1	40,1	59,9
2017	44.293,9	19.829,4	24.464,5	44,8	55,2
2018	56.239,0	25.693,7	30.545,3	45,7	54,3
2019	54.217,5	26.285,0	27.932,5	48,5	51,5
2020	50.568,6	26.929,5	23.639,1	53,3	46,7
2021	55.358,00	28.585,40	26.772,60	51,6	48,4
2022	62.157,50	32.484,90	29.672,60	52,3	47,7
2023	67.781,50	34.840,00	32.941,50	51,4	48,6
TOTAL	1.455.076,0	1.004.815,5	450.260,5	69,1	30,9

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

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

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



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

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

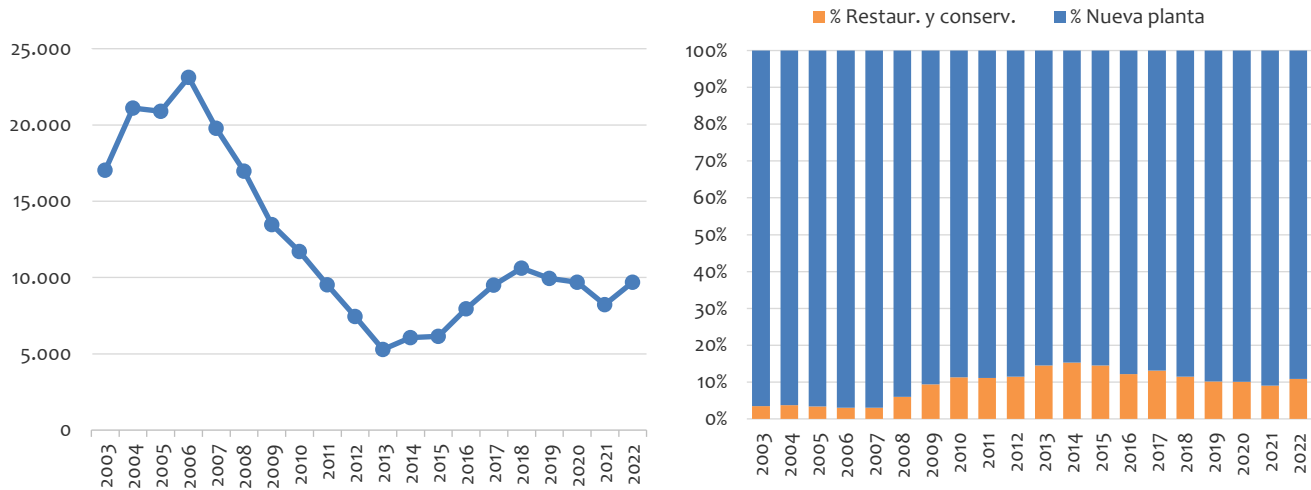
Tabla 4.2. Viviendas con licencia: nueva planta y rehabilitación.

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

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

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

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



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

Los visados de dirección de obra presentados en la **Tabla y Gráficos 4.3**. alcanzan un máximo de 53.874 en 2003 para la ampliación y reforma, representando entonces un 8% del total de los visados de obra residencial, para descender en 2024 a 26.636, lo que representa, en cambio, una proporción mayor; un 17% del total de los visados de construcción de vivienda. Sin embargo, en cifras absolutas, cabe señalar que, en estos casi veinte años de evolución cronológica recogida en la **Tabla 4.3.**, el número de visados de ampliación y reforma se ha visto reducido prácticamente a la mitad desde 2003.

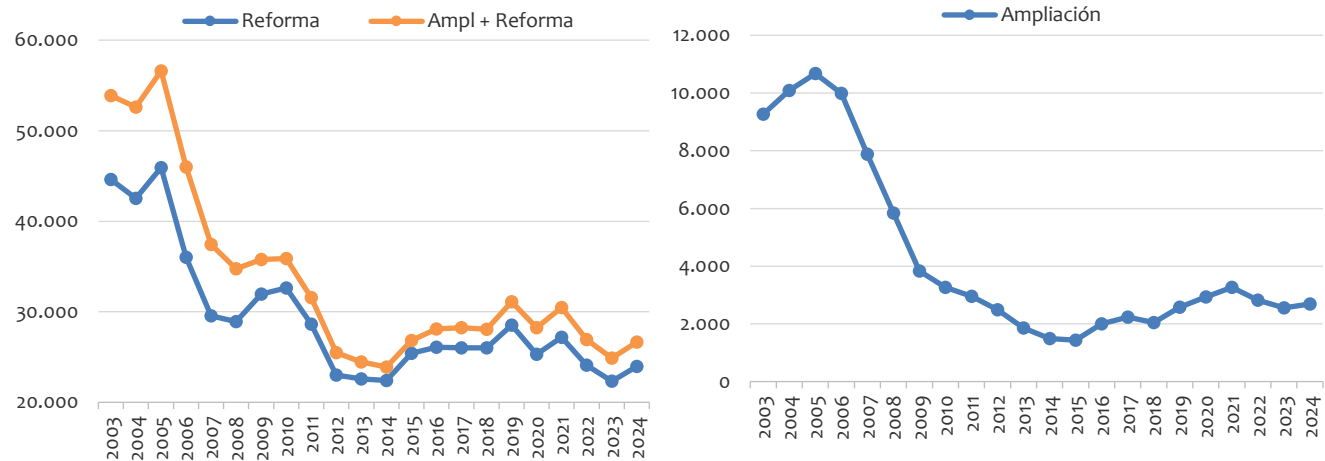
En el caso de los visados de obra nueva, la reducción ha sido mucho mayor. El máximo se produce en 2006, antes del inicio de la crisis, con 865.561, mientras que, en el último año 2024, éstos se reducen a 127.721 visados de obra nueva. Es decir, en aproximadamente dieciocho años, el número de visados se ha visto reducido en un 85% respecto de su cifra máxima, alcanzada a comienzos del periodo que recoge la **Tabla 4.3**.

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

	TOTAL	Obra nueva	Ampliación	Reforma	Ampl + Reforma	% Ampl + Reforma	Var anual total (%)	Var anual A + R (%)
2003	690.206	636.332	9.271	44.603	53.874	7,8	19,9	4,9
2004	739.658	687.051	10.084	42.523	52.607	7,1	7,2	-2,4
2005	786.257	729.652	10.674	45.931	56.605	7,2	6,3	7,6
2006	911.568	865.561	9.985	36.022	46.007	5,0	15,9	-18,7
2007	688.851	651.427	7.884	29.540	37.424	5,4	-24,4	-18,7
2008	299.551	264.795	5.839	28.917	34.756	11,6	-56,5	-7,1
2009	146.640	110.849	3.834	31.957	35.791	24,4	-51,0	3,0
2010	127.543	91.662	3.268	32.613	35.881	28,1	-13,0	0,3
2011	109.866	78.286	2.957	28.623	31.580	28,7	-13,9	-12,0
2012	69.656	44.162	2.487	23.007	25.494	36,6	-36,6	-19,3
2013	58.740	34.288	1.853	22.599	24.452	41,6	-15,7	-4,1
2014	58.776	34.873	1.485	22.418	23.903	40,7	0,1	-2,2
2015	76.542	49.695	1.434	25.413	26.847	35,1	30,2	12,3
2016	92.135	64.038	2.003	26.094	28.097	30,5	20,4	4,7
2017	109.047	80.786	2.237	26.024	28.261	25,9	18,4	0,6
2018	128.799	100.733	2.049	26.017	28.066	21,8	18,1	-0,7
2019	137.376	106.266	2.577	28.533	31.110	22,6	6,7	10,8
2020	113.764	85.535	2.935	25.294	28.229	24,8	-17,2	-9,3
2021	138.775	108.318	3.268	27.189	30.457	21,9	22,0	7,9
2022	135.844	108.923	2.819	24.102	26.921	19,8	-2,1	-11,6
2023	134.366	109.483	2.555	22.328	24.883	18,5	-1,1	-7,6
2024	154.357	127.721	2.687	23.949	26.636	17,3	14,9	7,0

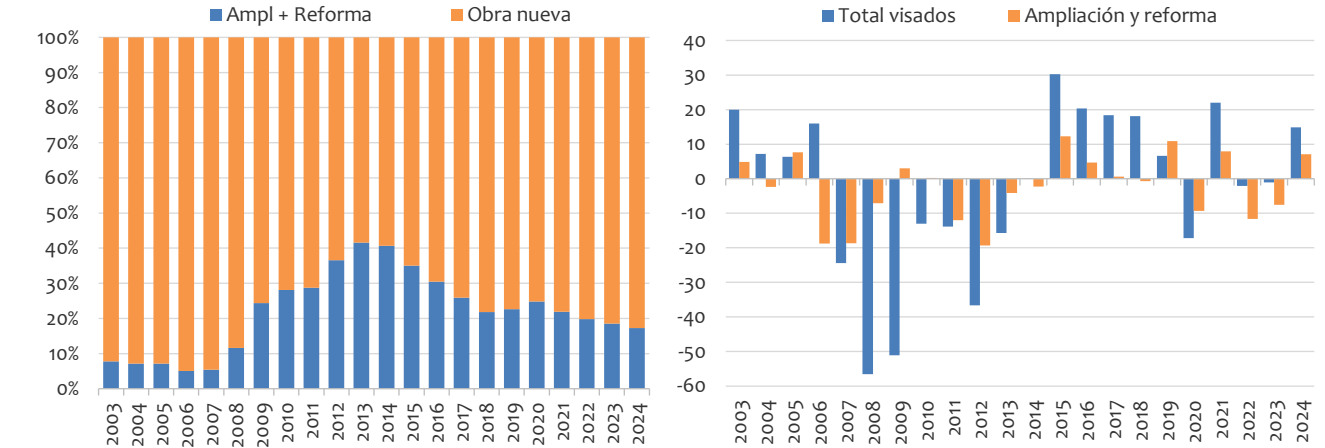
Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

En términos de valor de inversión presupuestada en los visados de dirección de obra, la ampliación y reforma de viviendas superó los 2.000 millones de euros en 2007, lo que representó un 5% del total presupuestado en obra residencial. A partir de ese año, se produjo un descenso progresivo del presupuesto hasta 2013, momento en el que comenzó una recuperación gradual de la actividad, tanto en obra nueva como en ampliación y reforma.

En 2024, el presupuesto destinado a visados de ampliación y reforma alcanzó los 2.237 millones de euros, lo que equivale al 16% del total presupuestado para obra residencial. Este dato supone un incremento del 28,4% respecto a 2022, cuando se registraron 1.743 millones de euros (véase **Tabla y Gráficos 4.4.**).

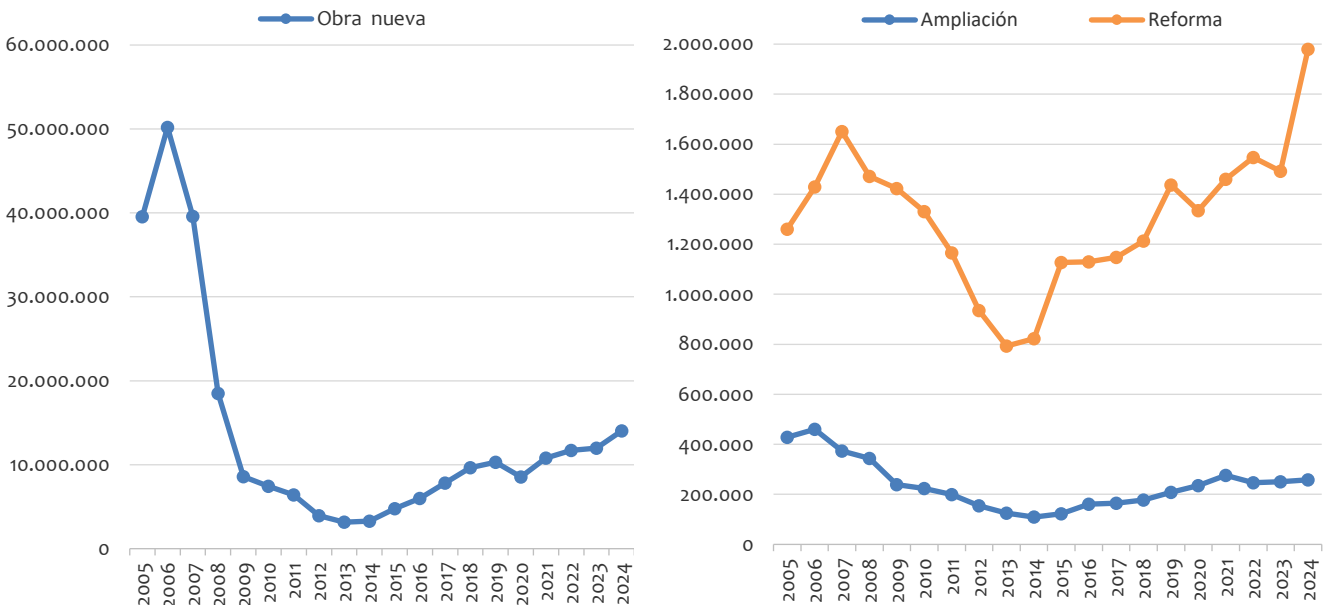
Por su parte, en 2024 la inversión presupuestaria en obra nueva experimenta un incremento del 17% en relación con el año anterior, alcanzando en este último año la cantidad presupuestada de 14.027 millones de euros.

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

	Total	Obra nueva	Ampliación	Reforma	Ampliación + Reforma	% Amp. +Reforma	Var. Anual ON (%)	Var. Anual A + R (%)
2005	41.253.681	39.563.852	428.971	1.260.858	1.689.829	4,3	7,7	8,1
2006	52.087.887	50.198.558	460.119	1.429.209	1.889.329	3,8	26,9	11,8
2007	41.601.639	39.577.734	372.794	1.651.111	2.023.905	5,1	-21,2	7,1
2008	20.328.759	18.513.519	343.342	1.471.899	1.815.240	9,8	-53,2	-10,3
2009	10.232.085	8.570.381	238.410	1.423.295	1.661.705	19,4	-53,7	-8,5
2010	9.006.244	7.452.071	223.146	1.331.027	1.554.173	20,9	-13,0	-6,5
2011	7.781.253	6.416.189	199.834	1.165.230	1.365.065	21,3	-13,9	-12,2
2012	5.024.442	3.934.424	154.260	935.758	1.090.018	27,7	-38,7	-20,1
2013	4.073.070	3.154.611	125.415	793.044	918.459	29,1	-19,8	-15,7
2014	4.215.726	3.284.290	109.234	822.202	931.436	28,4	4,1	1,4
2015	6.000.801	4.751.542	122.520	1.126.739	1.249.259	26,3	44,7	34,1
2016	7.288.889	5.998.501	161.060	1.129.327	1.290.388	21,5	26,2	3,3
2017	9.116.292	7.803.163	164.978	1.148.150	1.313.129	16,8	30,1	1,8
2018	11.047.004	9.656.525	177.547	1.212.932	1.390.479	14,4	23,8	5,9
2019	11.946.331	10.301.097	208.200	1.437.034	1.645.235	16,0	6,7	18,3
2020	10.123.145	8.554.315	234.915	1.333.914	1.568.830	18,3	-17,0	-4,6
2021	12.515.295	10.779.568	275.623	1.460.103	1.735.726	16,1	26,0	10,6
2022	13.520.967	11.727.931	246.605	1.546.432	1.793.037	15,3	8,8	3,3
2023	13.728.836	11.986.126	251.053	1.491.657	1.742.710	14,5	2,2	-2,8
2024	16.263.994	14.026.548	257.813	1.979.633	2.237.446	16,0	17,0	28,4

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

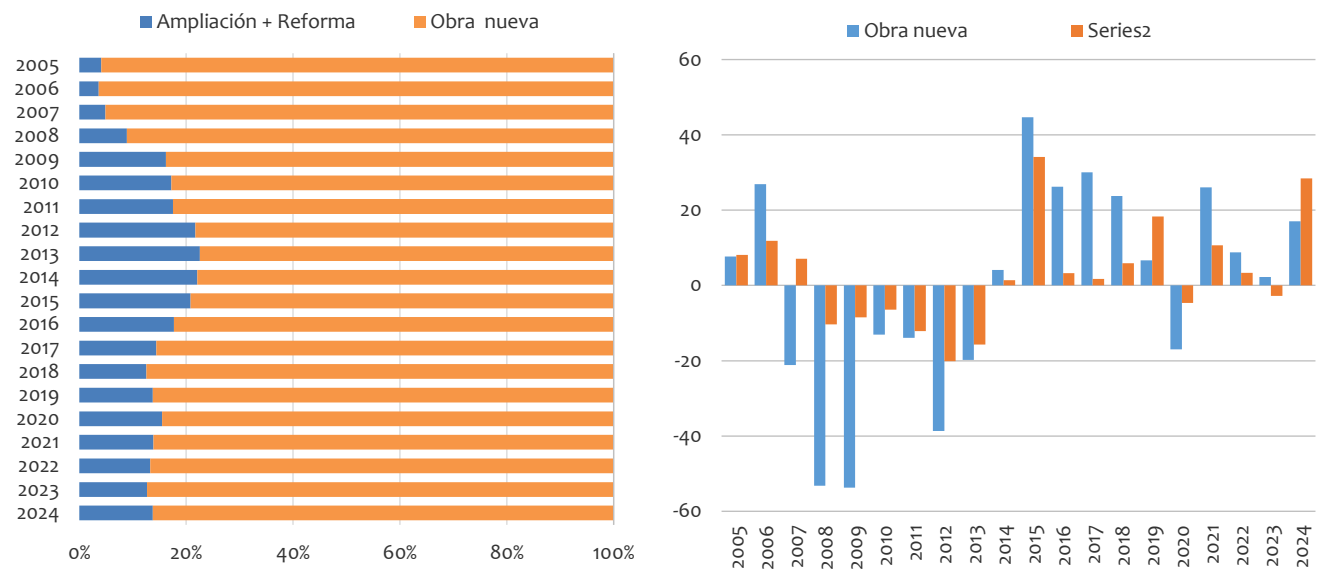
Gráfico 4.4.a. Presupuestos de ejecución en dirección de obra de viviendas según tipo de obra (miles de €).



Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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

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



Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

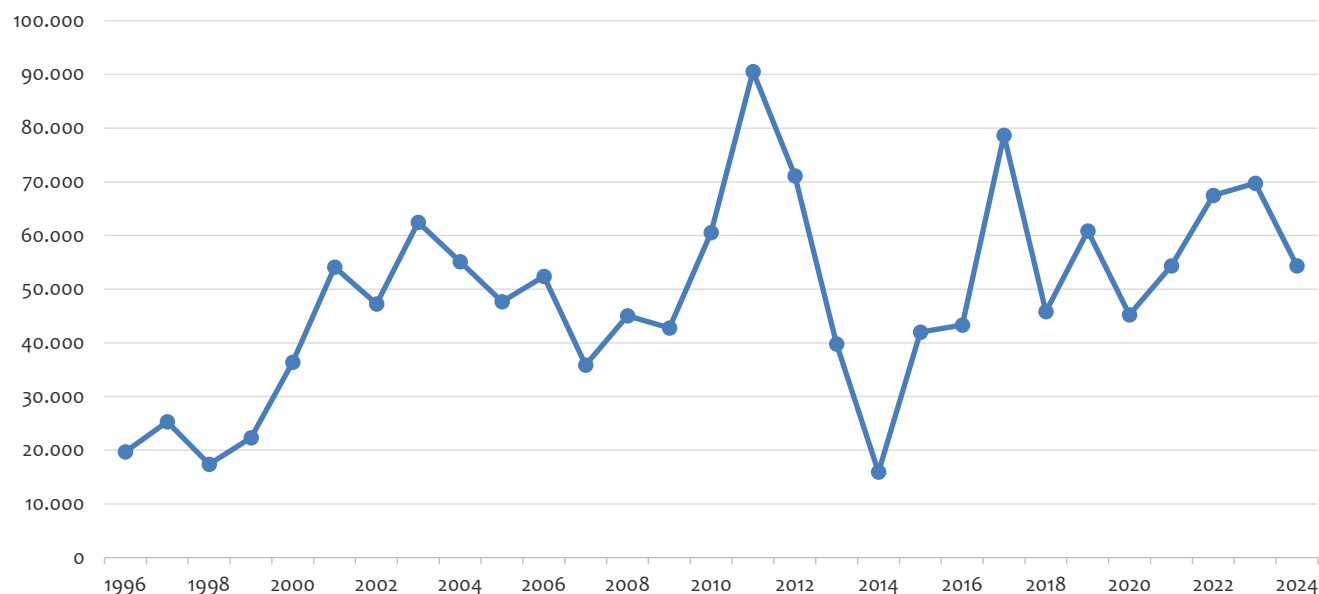
En la **Tabla y Gráficos 4.5.** se presentan los datos de calificaciones definitivas de rehabilitación protegida. Las ayudas alcanzaron máximos en 2011, superando las 90.558 actuaciones. De manera que, tras el comienzo del periodo de recesión, que tuvo lugar entre los años 2007 y 2009, la actividad se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

Desde entonces, hasta el último año 2024, el número de actuaciones contabilizadas se ha mantenido más o menos estable, detectándose ciertos decrementos en alguno de los periodos como en el del último año, cuando han tenido lugar en España 54.382 calificaciones definitivas de rehabilitación protegida, 15.331 menos que el año anterior, habiéndose producido así un descenso del -22%.

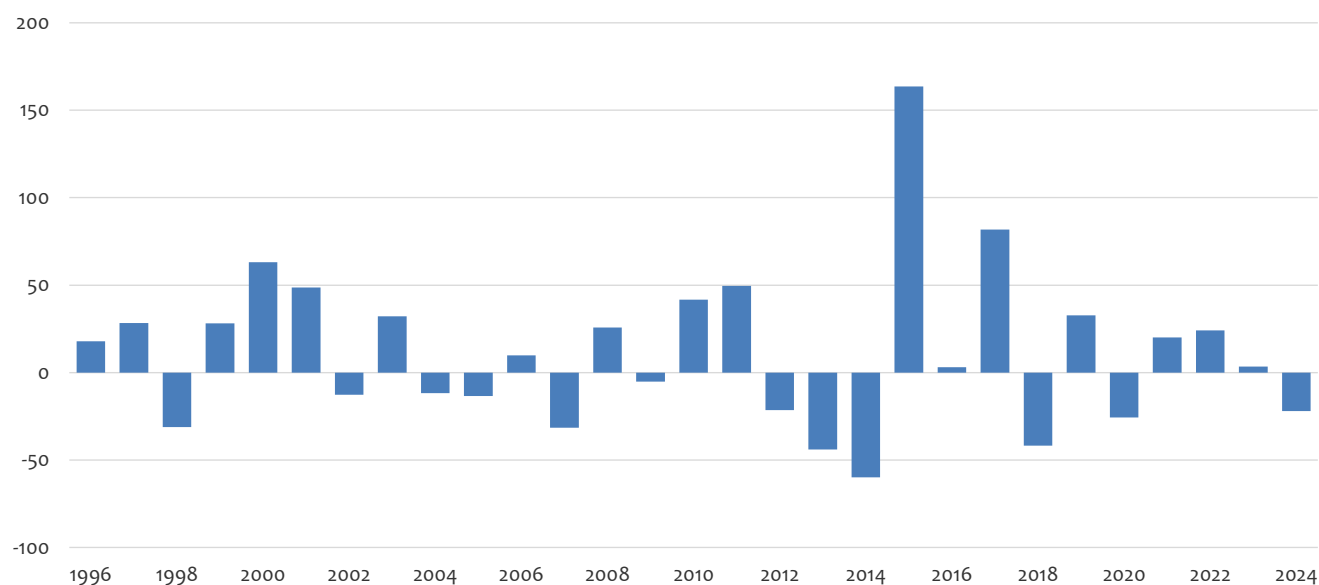
Tabla 4.5. Calificaciones definitivas de rehabilitación protegida.

	Actuaciones (Uds.)	Variación anual (%)
2003	62.470	32,2
2004	55.111	-11,8
2005	47.687	-13,5
2006	52.412	9,9
2007	35.859	-31,6
2008	45.081	25,7
2009	42.774	-5,1
2010	60.578	41,6
2011	90.558	49,5
2012	71.101	-21,5
2013	39.779	-44,1
2014	15.929	-60,0
2015	41.989	163,6
2016	43.301	3,1
2017	78.675	81,7
2018	45.856	-41,7
2019	60.829	32,7
2020	45.255	-25,6
2021	54.363	20,1
2022	67.447	24,1
2023	69.713	3,4
2024	54.382	-22,0

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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

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

Esta estadística presenta ciertas irregularidades, como la falta de información de algún año en alguna comunidad. Concretamente, el año 2015 se puede considerar como atípico por la cantidad de comunidades autónomas que no registran ninguna actuación. También el año 2018 es irregular puesto que, en ocho comunidades autónomas, el dato es cero. Por su parte, en 2024, Aragón, Canarias y Murcia no han aportado ningún dato al respecto.

Con los datos disponibles, podemos concluir que la inmensa mayoría de las actuaciones protegidas llevadas a cabo en el año 2024 en el conjunto de España se concentran en cuatro comunidades autónomas. Destaca, así pues, País Vasco, con 17.172 calificaciones definitivas, las cuales representan por sí mismas cerca de un 32% del total nacional. A continuación, lo sigue, aunque a mucha distancia, Madrid, con cerca del 25,7% del total de dichas actuaciones; y en tercer lugar encontramos a Navarra, que ha declarado haber llevado a cabo 6.022 nuevas actuaciones de esta índole en 2024. Por último, Castilla-La Mancha también destaca en proporción en el último año, habiendo llevado a cabo 5.096 calificaciones definitivas de rehabilitación protegida, un 9,4% del total registradas a lo largo de 2024.

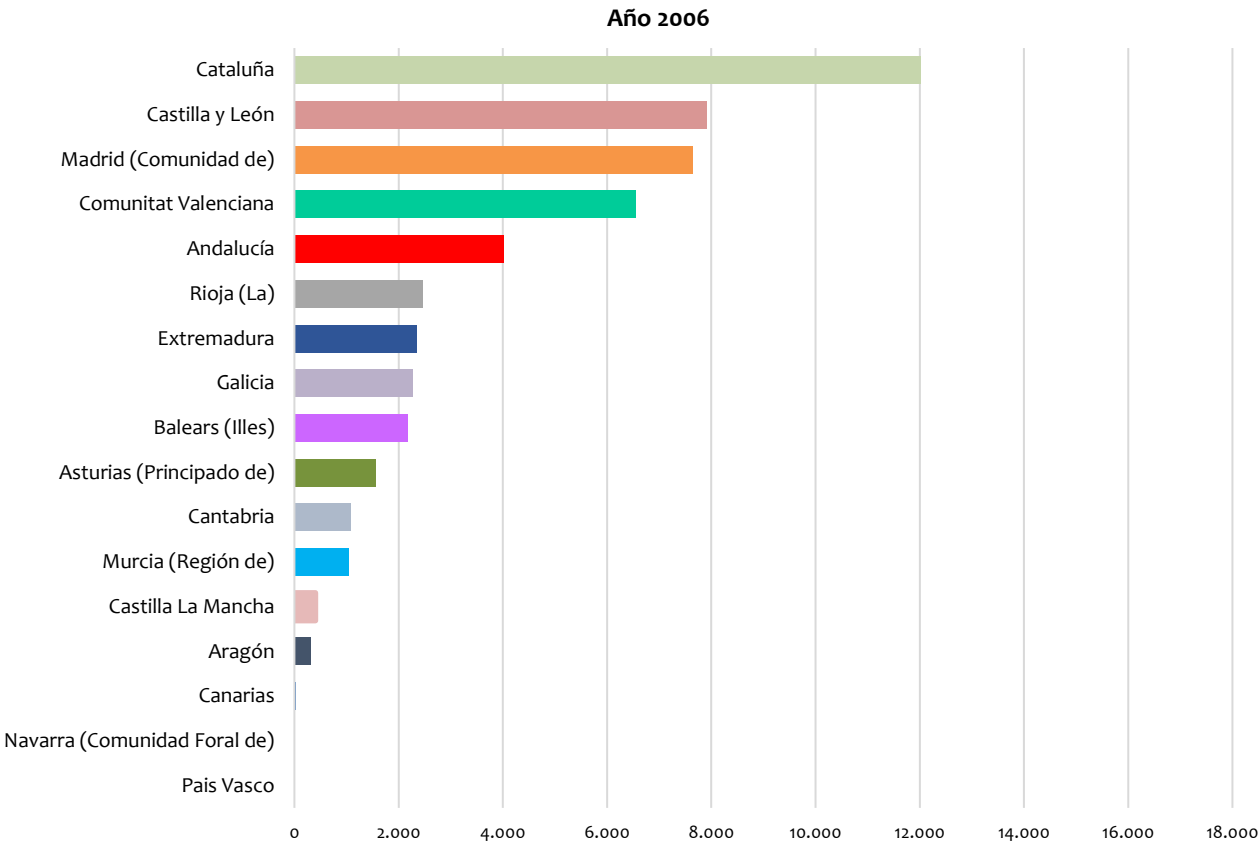
Tabla 4.6. Número de calificaciones definitivas en rehabilitación protegida por CCAA.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
NACIONAL	42.774	60.578	90.558	71.101	39.779	15.929	41.989	43.301	78.675	45.856	60.829	45.255	54.363	67.447	66.944	54.382
Andalucía	89	211	132	0	6.855	20	11.332	2.424	15.016	9.788	6.169	4.418	8.172	4.891	1.693	924
Aragón	0	1.525	6.923	5.721	567	40	98	184	350	139	1.051	917	141	4.001	667	0
Asturias	2.753	3.420	3.473	3.057	971	0	118	0	0	1.248	1.713	0	68	0	890	1.393
Balears. Illes	2.026	2.745	3.320	1.319	1.801	474	0	149	410	0	0	9	224	9	0	164
Canarias	45	15	21	1	44	0	0	32	32	0	0	32	70	0	1.423	
Cantabria	899	2.525	6.314	6.712	2.235	40	0	1.467	2.253	0	6.440	416	2.120	2.675	2.232	1.611
Castilla-León	5.489	3.896	6.054	615	4.018	0	0	4.359	2.705	0	1.229	1.123	1.165	779	392	590
Castilla-L.Mancha	568	401	1.457	641	1.482	813	495	7.221	4.045	0	508	4.765	2.379	5.033	6.075	5.096
Cataluña	0	19.629	26.620	18.959	0	4.072	25.401	19.216	24.624	21.320	17.458	11.109	7.645	0	ND	587
Com.Valenciana	7.906	9.241	8.494	5.460	5.351	452	302	204	28	250	28	623	1.225	6.210	5.099	2.910
Extremadura	2.870	2.198	2.224	2.970	1.640	267	89	135	1.326	1.322	763	222	874	1.314	930	180
Galicia	8.379	6.011	5.849	5.963	2.098	0	144	324	99	175	4.034	9.872	3.272	2.058	1.766	1.902
Madrid	7.766	4.600	6.732	7.134	703	3.801	874	5.166	7.941	0	8.261	1.584	7.696	59	14.379	13.987
Murcia	1.060	1.053	3.599	4.584	5.395	1.810	0	0	79	0	0	146	0	0	0	0
Navarra			5.673	5.609	5.311	4.033	3.102	2.420	2.681	3.501	4.290	4.173	6.694	4.930	6.074	6.022
País Vasco								0	15.282	8.113	8.885	5.821	9.894	33.540	22.326	17.172
Rioja (La)	2.567	2.375	3.098	1.948	692	28	0	0	1.729	0	0	0	2.523	1.717	2.998	1.673

Nota: sin datos del País Vasco, hasta 2016.

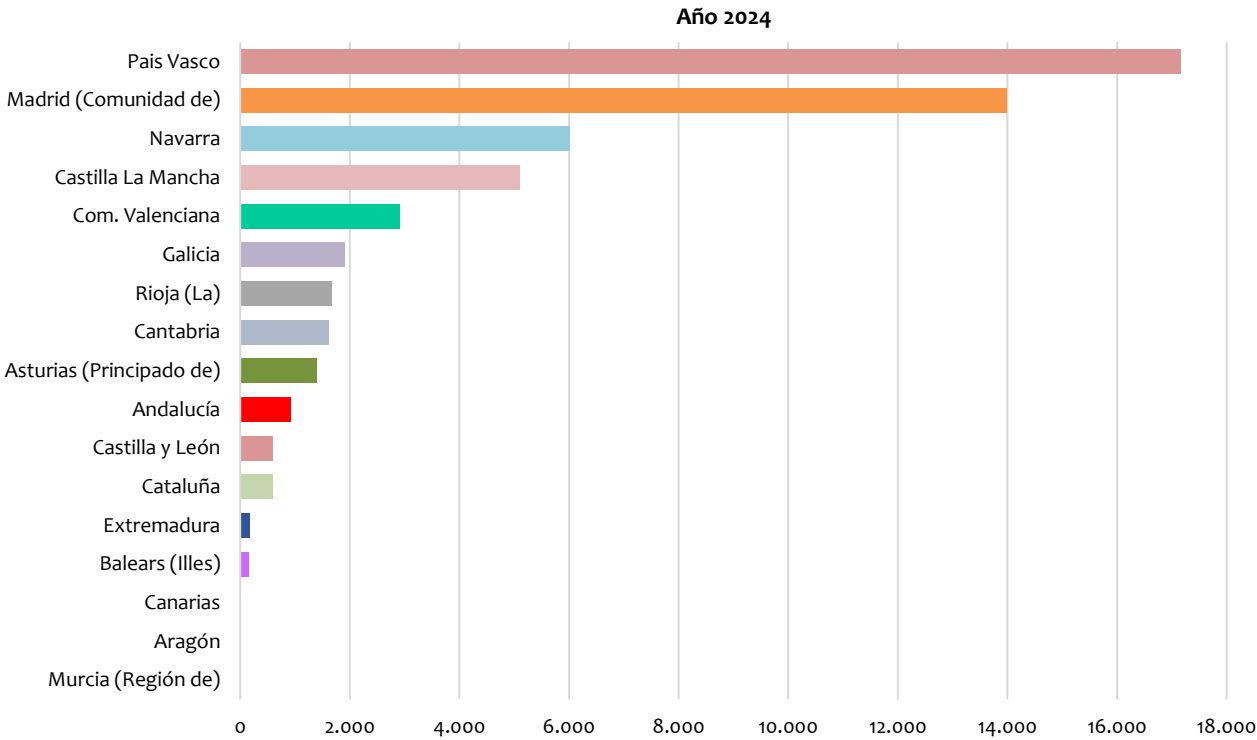
Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

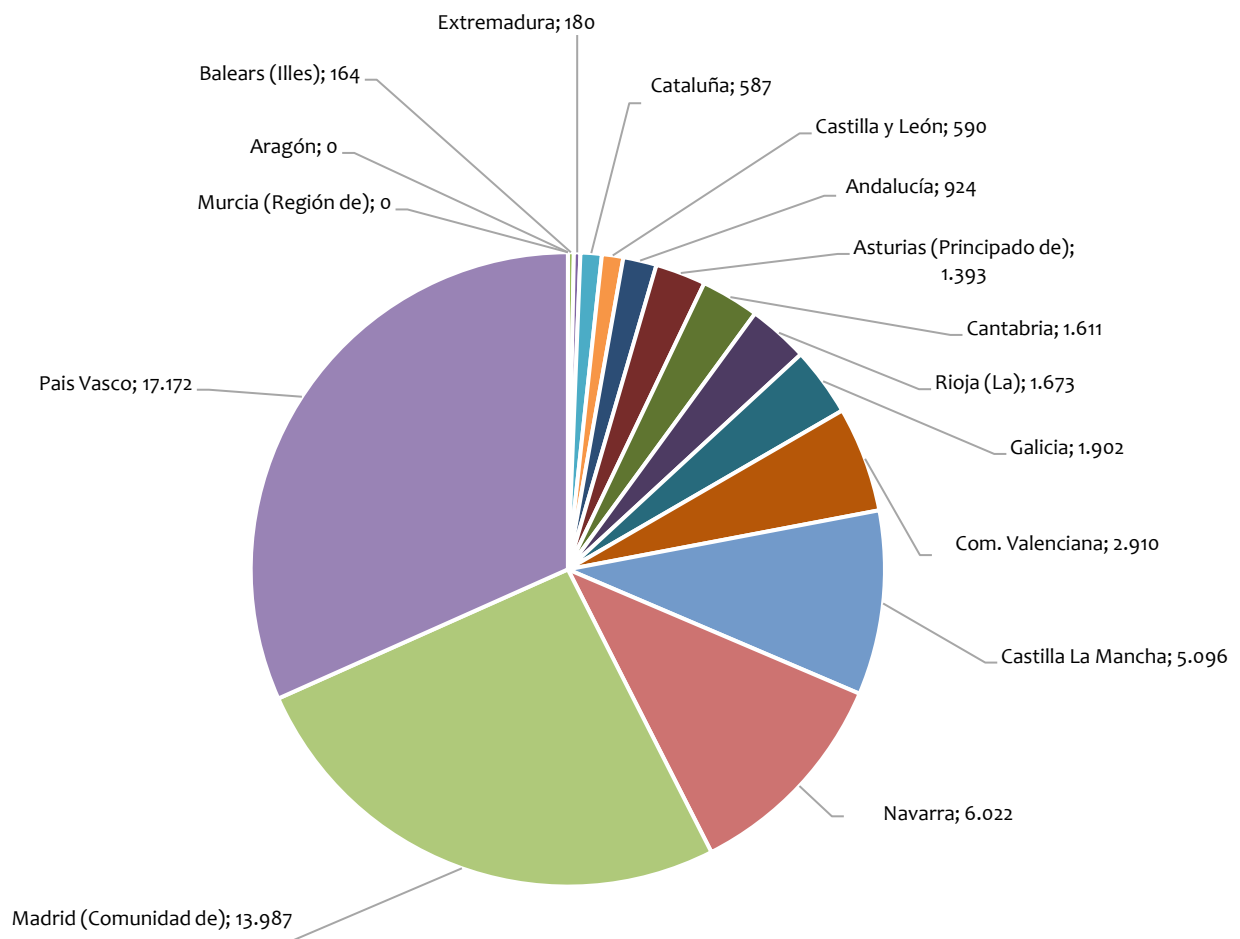
Gráfico 4.6.b. Número de calificaciones definitivas en rehabilitación protegida por CCAA (año 2024).



Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Como se puede observar en el siguiente gráfico, las comunidades autónomas de País Vasco, Madrid, Navarra y Castilla-La Mancha abarcan más del 75% del total de las calificaciones definitivas en rehabilitación protegida llevadas a cabo en España a lo largo del año 2024.

Gráfico 4.6.d. Número de calificaciones definitivas en rehabilitación protegida por CCAA (año 2024).



Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

5. ALQUILER DE VIVIENDA

La comparación del Índice General de Precios (IGP) de venta de la vivienda libre con el Índice de Precios de Vivienda de Alquiler (IPVA) y el Índice de Precios al Consumo Armonizado (IPCA) para el alquiler en la **Tabla y Gráficos 5.1**, revela diferencias significativas en su evolución. Mientras que el IPCA y el IPVA muestran una trayectoria más estable, el IGP del precio medio por metro cuadrado de la vivienda libre presenta una mayor diferencia. Todos los índices han sido normalizados con base 100 en el año 2011, lo que permite una comparación homogénea a lo largo del periodo analizado.

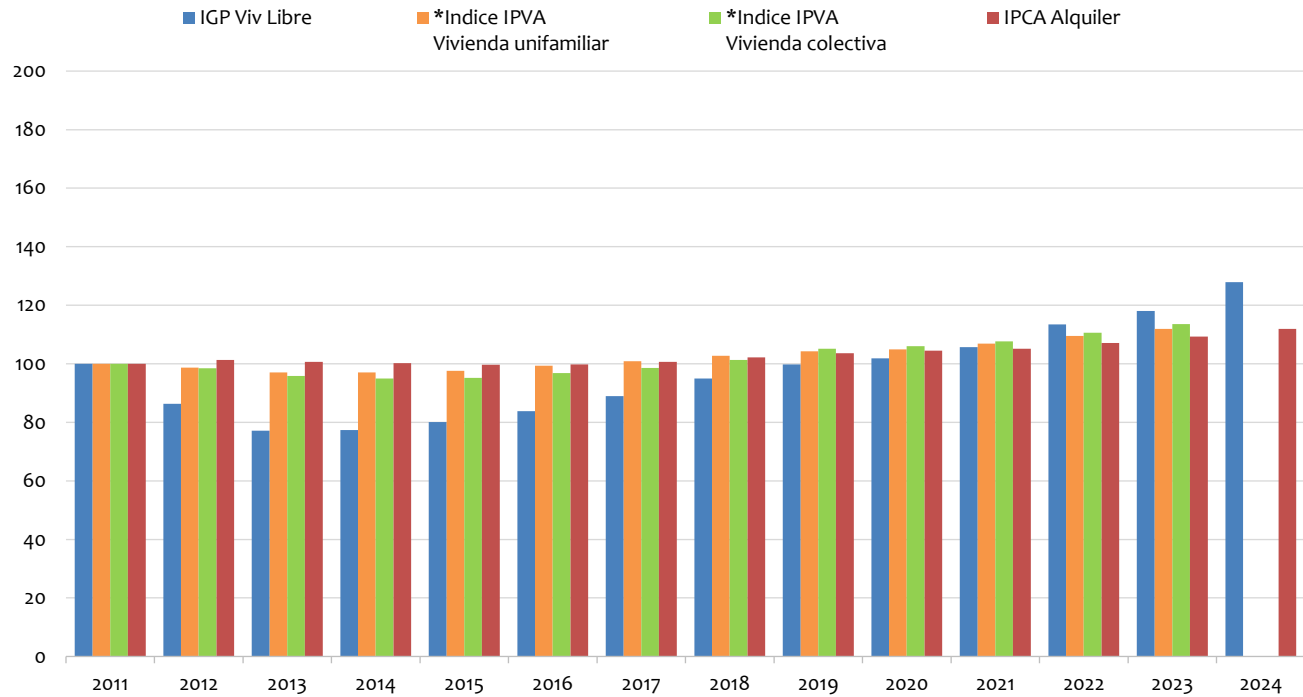
Tabla 5.1. Comparación del Índice General de Precios de la Vivienda libre, el IPCA del alquiler y SERPAVI.

	IGP Viv Libre	*Índice IPVA Vivienda unifamiliar	*Índice IPVA Vivienda colectiva	IPCA Alquiler
2011	100,0	100,0	100,0	100,0
2012	86,3	98,7	98,5	101,3
2013	77,1	97,0	95,8	100,7
2014	77,3	97,0	95,0	100,2
2015	80,1	97,6	95,2	99,7
2016	83,8	99,3	96,8	99,8
2017	89,0	100,9	98,6	100,7
2018	95,0	102,7	101,3	102,2
2019	99,8	104,3	105,1	103,7
2020	101,9	104,9	106,0	104,5
2021	105,7	106,9	107,7	105,1
2022	113,5	109,6	110,6	107,1
2023	118,0	111,9	113,5	109,3
2024	127,9			111,9

(*) El ámbito geográfico lo constituye el territorio fiscal común (es decir, todo el territorio nacional excepto Comunidad Foral de Navarra y País Vasco).

Fuente: INE y elaboración propia.

Gráfico 5.1. IGP de la vivienda, IPVA vivienda unifamiliar y colectiva e IPCA del alquiler. Base 100= 1T2011.



Fuente: INE.

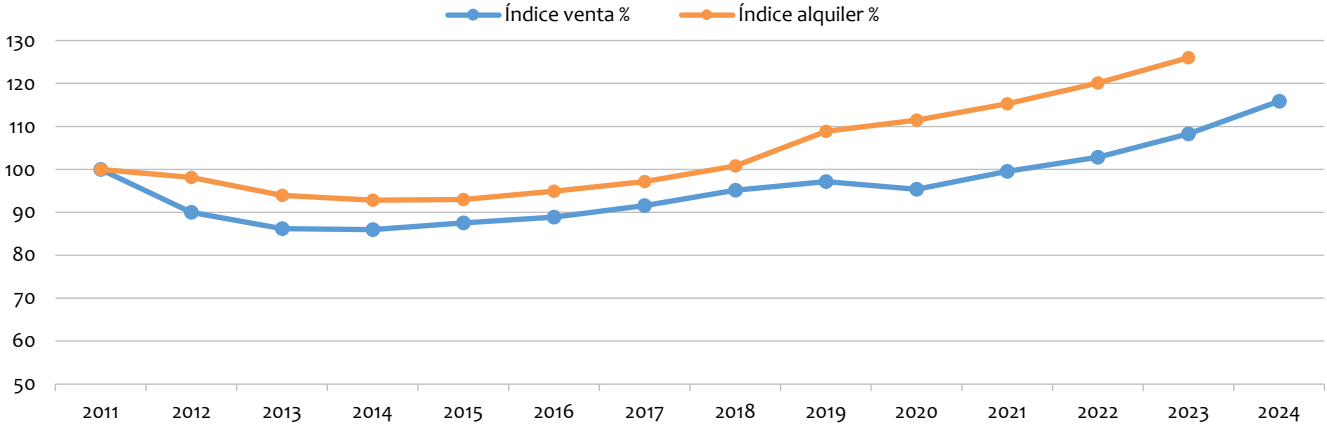
En la **Tabla y Gráfico 5.2.** se presentan los valores medios tasados de la vivienda en euros por metro cuadrado, así como los índices de evolución tanto del valor de venta como del alquiler, tomando como base 100 el año 2011. A partir de los datos del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, y concretamente del SERPAVI, se observa que, mientras el índice de alquiler ha mostrado una evolución sostenida, el índice de valor tasado medio de venta aún no ha recuperado completamente los niveles previos a la crisis financiera. En concreto, en 2024 el índice de venta se sitúa en torno al 116%, con respecto a 2011. La relación entre precio de alquiler y precio de venta se ha situado en 2023 en el 5,09%, según el índice venta/alquiler.

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

	Valor tasado medio de vivienda libre €/m²	Precio medio Vivienda alquiler anual. €/m2	Índice venta %	Índice alquiler %	Alquiler/venta %
2011	1701,8	74,4	100,0	100,0	4,37
2012	1531,2	73,0	90,0	98,1	4,77
2013	1466,9	69,9	86,2	94,0	4,77
2014	1463,1	69,0	86,0	92,8	4,72
2015	1490,1	69,1	87,6	93,0	4,64
2016	1512,0	70,6	88,8	94,9	4,67
2017	1558,7	72,3	91,6	97,2	4,64
2018	1618,8	75,0	95,1	100,8	4,63
2019	1652,8	81,0	97,1	108,8	4,90
2020	1622,3	82,9	95,3	111,5	5,11
2021	1694,1	85,7	99,5	115,2	5,06
2022	1749,2	89,4	102,8	120,1	5,11
2023	1842,3	93,7	108,3	126,0	5,09
2024	1972,1	n.d.	115,9	n.d.	n.d.

Fuente: Ministerio de vivienda y Agenda Urbana, SERPAVI y elaboración propia.

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



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

En cuanto a la evolución en detalle de las viviendas arrendadas, la **Tabla 5.2.a** ofrece información relativa al número de unidades de viviendas de tipología colectiva que han sido arrendadas desde el año 2015 hasta el año 2023, por personas físicas. La tabla muestra un claro aumento, sostenido en el tiempo y en todas las comunidades autónomas, del número de viviendas arrendadas. Cabe destacar, por ejemplo, el caso de Andalucía, que en 2015 disponía de 108.950 viviendas arrendadas, mientras que en 2023 el total de viviendas arrendadas en esa comunidad autónomas es de 223.908. Es decir, en 8 años el número de viviendas de tipología colectiva arrendadas en Andalucía se ha duplicado.

Asimismo, la **Tabla 5.2.b** ofrece el detalle de la información recabada por el SERPAVI (número de testigos, renta, cuantía y superficie) de las viviendas arrendadas durante el último año del cual se tiene registros, es decir, del año 2023. En ella, destacan Cataluña y la Comunidad de Madrid, por ser las comunidades autónomas con un mayor número de viviendas en arrendamiento (461.937 y 460.317, respectivamente).

Tabla 5.2.a. Número de bienes inmuebles arrendados para vivienda habitual declarados por año según el SERPAVI para la tipología de vivienda colectiva: comunidades autónomas y provincias.

	Explotación estadística de fuentes tributarias: Número de bienes inmuebles (testigos) que tienen algún local de uso vivienda, según tipología constructiva de mayor superficie dentro del bien inmueble								
	VIVIENDA COLECTIVA (VC)								
	Año 2015	Año 2016	Año 2017	Año 2018	Año 2019	Año 2020	Año 2021	Año 2022	Año 2023
Andalucía	108.950	125.455	139.700	149.375	155.687	187.620	198.447	210.162	223.908
Almería	8.751	10.166	11.425	12.205	12.974	16.427	17.555	18.469	19.666
Cádiz	13.425	15.530	17.318	18.464	19.303	23.241	24.355	25.267	26.536
Córdoba	8.349	9.633	10.593	11.395	11.683	14.095	14.814	15.498	16.482
Granada	16.388	18.649	20.960	22.281	22.848	28.059	29.284	30.654	32.674
Huelva	3.030	3.637	4.250	4.618	4.873	6.349	6.742	7.169	7.709
Jaén	5.610	6.271	6.904	7.405	7.592	9.457	9.842	10.499	11.201
Málaga	30.074	34.612	38.339	40.790	42.925	49.830	53.261	56.833	60.685
Sevilla	23.323	26.957	29.911	32.217	33.489	40.162	42.594	45.773	48.955
Aragón	42.158	46.653	50.709	54.768	56.252	68.867	71.595	74.133	77.608
Huesca	6.040	6.576	7.180	7.812	8.023	10.423	10.890	11.392	11.914
Teruel	2.413	2.732	3.047	3.245	3.317	4.371	4.465	4.620	4.922
Zaragoza	33.705	37.345	40.482	43.711	44.912	54.073	56.240	58.121	60.772
Asturias (Principado de)	32.223	35.729	38.270	40.031	40.968	49.335	51.026	52.555	54.839
Balears (Illes)	40.480	45.154	48.594	51.110	52.351	58.874	60.380	63.188	66.013
Canarias	51.499	58.032	63.808	67.227	69.758	81.844	84.865	88.129	92.226
Palmas (Las)	26.693	30.154	32.893	34.328	35.569	41.517	42.786	44.329	46.464
Santa Cruz de Tenerife	24.806	27.878	30.915	32.899	34.189	40.327	42.079	43.800	45.762
Cantabria	13.498	15.195	16.524	17.840	18.707	22.842	23.910	24.884	26.170
Castilla y León	58.333	65.175	69.999	74.195	76.006	94.469	97.828	101.524	107.081
Ávila	2.845	3.046	3.341	3.661	3.761	5.068	5.342	5.667	6.107
Burgos	8.140	8.977	9.557	10.225	10.611	13.168	13.728	14.350	15.252
León	11.523	12.812	13.631	14.284	14.537	17.909	18.425	18.972	19.810
Palencia	3.612	4.051	4.290	4.500	4.536	5.551	5.666	5.822	6.128
Salamanca	10.098	11.326	12.301	12.800	12.684	15.748	16.221	16.649	17.540
Segovia	3.552	3.883	4.177	4.491	4.713	5.889	6.131	6.396	6.803
Soria	2.003	2.249	2.361	2.484	2.569	3.412	3.576	3.758	3.974
Valladolid	13.976	15.961	17.247	18.478	19.275	23.347	24.236	25.182	26.442
Zamora	2.584	2.870	3.094	3.272	3.320	4.377	4.503	4.728	5.025
Castilla-La Mancha	27.550	31.442	35.672	39.355	40.207	53.254	56.056	59.292	63.160
Albacete	6.812	7.554	8.649	9.345	9.581	11.185	11.633	12.162	12.697
Ciudad Real	4.659	5.466	6.185	6.762	6.795	9.690	10.234	10.834	11.728
Cuenca	2.096	2.363	2.517	2.746	2.709	3.820	4.000	4.162	4.364
Guadalajara	5.611	6.416	7.255	7.967	8.267	10.490	11.011	11.615	12.185
Toledo	8.372	9.643	11.066	12.535	12.855	18.069	19.178	20.519	22.186
Cataluña	286.809	316.715	340.799	358.727	365.474	415.451	429.468	442.821	461.937
Barcelona	229.512	252.795	270.629	283.455	289.107	320.706	330.449	339.766	353.110
Girona	23.616	26.324	28.449	30.234	30.336	37.289	38.921	40.253	43.082
Lleida	12.157	13.203	14.914	15.960	16.365	19.977	20.823	21.878	22.903
Tarragona	21.524	24.393	26.807	29.078	29.666	37.479	39.275	40.924	42.842
Comunidad Valenciana	105.411	121.020	134.937	146.154	153.140	189.299	201.961	215.994	232.360
Alicante/Alacant	32.103	37.022	41.574	44.706	46.483	57.755	61.495	66.494	72.375
Castellón/Castelló	13.235	14.917	16.565	17.818	18.154	23.624	25.072	26.544	28.467
Valencia/València	60.073	69.081	76.798	83.630	88.503	107.920	115.394	122.956	131.518
Extremadura	12.063	13.821	15.346	16.446	16.895	21.399	22.516	23.841	25.466
Badajoz	7.122	8.144	9.071	9.720	10.001	12.597	13.303	14.146	15.065
Cáceres	4.941	5.677	6.275	6.726	6.894	8.802	9.213	9.695	10.401
Galicia	70.762	77.969	84.786	90.374	93.667	116.161	120.409	124.654	130.268
Coruña (A)	34.551	38.060	41.261	43.868	45.812	56.624	58.653	60.633	63.507
Lugo	6.146	6.841	7.351	7.865	8.216	10.640	11.056	11.548	12.263
Ourense	7.632	8.240	9.229	9.784	10.278	11.586	11.928	12.354	13.078
Pontevedra	22.433	24.828	26.945	28.857	29.361	37.311	38.772	40.119	41.420
Madrid (Comunidad de)	272.207	303.631	330.517	353.756	371.368	407.087	422.945	440.822	460.317
Murcia (Región de)	21.712	25.116	28.190	30.185	30.723	38.120	40.225	42.435	45.591
Navarra (Com. Foral de)	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	20.367	22.762	23.696
País Vasco	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Araba/Alava	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Gipuzkoa	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Bizkaia	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Rioja (La)	7.475	8.426	9.247	9.961	9.895	13.534	14.054	14.769	15.524
Ceuta	1.456	1.557	1.669	1.722	1.762	1.951	2.067	2.147	2.191
Melilla	1.445	1.527	1.668	1.777	1.969	2.274	2.334	2.453	2.467
España	1.154.031	1.292.617	1.410.435	1.503.003	1.554.829	1.822.381	1.920.453	2.006.565	2.110.822

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (SERPAVI), Agencia Estatal de la Administración Tributaria e Instituto de Estadística de Navarra.

Tabla 5.2.b. Renta media (€/m² mes), superficie construida media (m²) y cuantía media (€/mes) del arrendamiento según el SERPAVI para la tipología de vivienda colectiva en el año 2023: Comunidades Autónomas y Provincias.

	Sistema estatal de índices 2023									
	[Explotación estadística de fuentes tributarias¹ (VC)]									
	Nº testigos	Renta media (€/m2.mes)			Superficie media (m2)			Cuantía media (€/mes)		
M		P25	P75	M	P25	P75	M	P25	P75	
Andalucía	223.908	7,0	5,1	9,2	82	65	102	525	400	690
Almería	19.666	5,6	4,3	7,1	82	67	100	425	350	545
Cádiz	26.536	6,8	5,2	8,8	78	64	96	500	400	635
Córdoba	16.482	6,1	4,5	7,8	82	65	101	462	360	597
Granada	32.674	5,9	4,5	7,5	85	68	105	459	370	600
Huelva	7.709	5,9	4,5	7,6	82	66	99	450	378	550
Jaén	11.201	4,3	3,3	5,8	96	75	116	390	311	476
Málaga	60.685	8,4	6,5	10,9	83	64	106	630	500	800
Sevilla	48.955	8,0	6,1	10,0	77	62	96	595	459	743
Aragón	77.608	6,8	5,3	8,4	75	61	94	484	399	592
Huesca	11.914	5,6	4,3	7,2	80	64	103	442	356	520
Teruel	4.922	4,6	3,6	6,1	91	72	110	383	300	470
Zaragoza	60.772	7,1	5,7	8,7	73	60	90	500	400	600
Asturias (Principado de)	54.839	6,4	5,0	8,1	76	61	90	450	371	550
Balears (Illes)	66.013	9,1	6,7	12,2	84	64	106	700	550	900
Canarias	92.226	7,3	5,7	9,5	75	59	94	508	420	650
Palmas (Las)	46.464	7,2	5,6	9,4	76	59	94	500	420	650
Santa Cruz de Tenerife	45.762	7,5	5,7	9,7	75	59	93	520	422	650
Cantabria	26.170	6,9	5,5	8,6	76	63	92	500	405	600
Castilla y León	107.081	5,7	4,4	7,2	85	69	103	450	360	550
Ávila	6.107	5,0	3,8	6,3	85	68	101	400	300	494
Burgos	15.252	6,4	5,2	7,9	78	64	96	490	400	568
León	19.810	5,0	3,8	6,4	89	73	110	404	330	500
Palencia	6.128	5,3	4,2	6,5	84	68	104	412	350	480
Salamanca	17.540	5,6	4,3	7,1	86	70	102	451	370	561
Segovia	6.803	5,9	4,5	7,5	83	68	103	450	357	570
Soria	3.974	5,8	4,3	7,5	85	71	102	456	360	567
Valladolid	26.442	6,2	5,0	7,6	83	69	101	491	400	584
Zamora	5.025	4,4	3,5	5,7	91	74	109	375	318	448
Castilla-La Mancha	63.160	5,6	4,2	7,1	88	70	108	450	350	550
Albacete	12.697	5,1	3,8	6,6	95	77	115	456	350	561
Ciudad Real	11.728	4,8	3,8	6,1	84	67	103	371	302	450
Cuenca	4.364	5,0	3,9	6,2	101	80	124	447	350	525
Guadalajara	12.185	6,7	5,4	8,3	84	69	101	525	438	610
Toledo	22.186	5,7	4,3	7,2	86	69	107	450	350	550
Cataluña	461.937	9,4	6,7	12,7	74	60	92	667	500	850
Barcelona	353.110	10,6	7,8	13,6	72	59	90	729	580	904
Girona	43.082	7,1	5,5	9,1	78	62	96	530	436	650
Lleida	22.903	5,5	4,1	7,0	85	67	106	433	350	533
Tarragona	42.842	6,5	5,0	8,3	78	63	96	489	399	600
Comunidad Valenciana	232.360	5,9	4,3	7,9	89	71	108	500	385	647
Alicante/Alacant	72.375	5,8	4,2	7,8	88	69	108	479	380	600
Castellón/Castelló	28.467	4,8	3,6	6,3	90	72	109	400	325	500
Valencia/València	131.518	6,2	4,5	8,3	90	72	108	525	400	690
Extremadura	25.466	4,7	3,6	6,0	92	74	111	400	326	500
Badajoz	15.065	4,9	3,7	6,2	91	73	109	400	334	500
Cáceres	10.401	4,5	3,5	5,7	93	75	113	400	317	492
Galicia	130.268	5,5	4,0	7,4	86	69	106	423	345	536
Coruña (A)	63.507	5,7	4,2	7,5	84	68	103	430	350	550
Lugo	12.263	4,0	2,9	5,4	97	77	118	350	300	430
Ourense	13.078	4,4	3,4	5,9	91	74	108	374	300	450
Pontevedra	41.420	6,0	4,4	8,3	86	67	106	452	370	575
Madrid (Comunidad de)	460.317	11,5	9,0	15,1	70	56	90	759	618	987
Murcia (Región de)	45.591	5,1	3,8	6,8	95	75	116	439	350	550
Navarra (Com. Foral de)	23.696	6,6	4,9	8,4	88	75	102	573	425	700
País Vasco	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Araba	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Gipuzkoa	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Bizkaia	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Rioja (La)	15.524	5,6	4,4	7,1	86	73	104	453	371	550
Ceuta	2.191	9,2	7,4	11,4	73	56	97	650	550	800
Melilla	2.467	8,8	7,0	10,8	70	53	91	600	500	703
España	2.110.822	8,2	6,1	10,8	78,7	63,1	97,8	589,9	464,0	754,7

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (SERPAVI), Agencia Estatal de la Administración Tributaria e Instituto de Estadística de Navarra.

La rentabilidad bruta del alquiler, calculada por el Banco de España, se presenta en la **Tabla y Gráficos 5.3**. En ellos se muestra una caída progresiva de la misma, desde el 4,4% que representaba en el año 2003, hasta el 2,8 alcanzado en 2008. En cambio, desde el estallido de la crisis financiera e inmobiliaria, la tendencia se invierte, observándose una progresiva recuperación de la rentabilidad del alquiler como consecuencia de la incapacidad de muchos hogares para acceder a la compra, llegando a alcanzar dicha rentabilidad el 4,6% en 2014. Sin embargo, desde entonces se viene reduciendo nuevamente de manera paulatina, hasta el 3,4% que representó dicha rentabilidad en el cuarto trimestre de 2024.

Tabla 5.3. Rentabilidad bruta por alquiler.

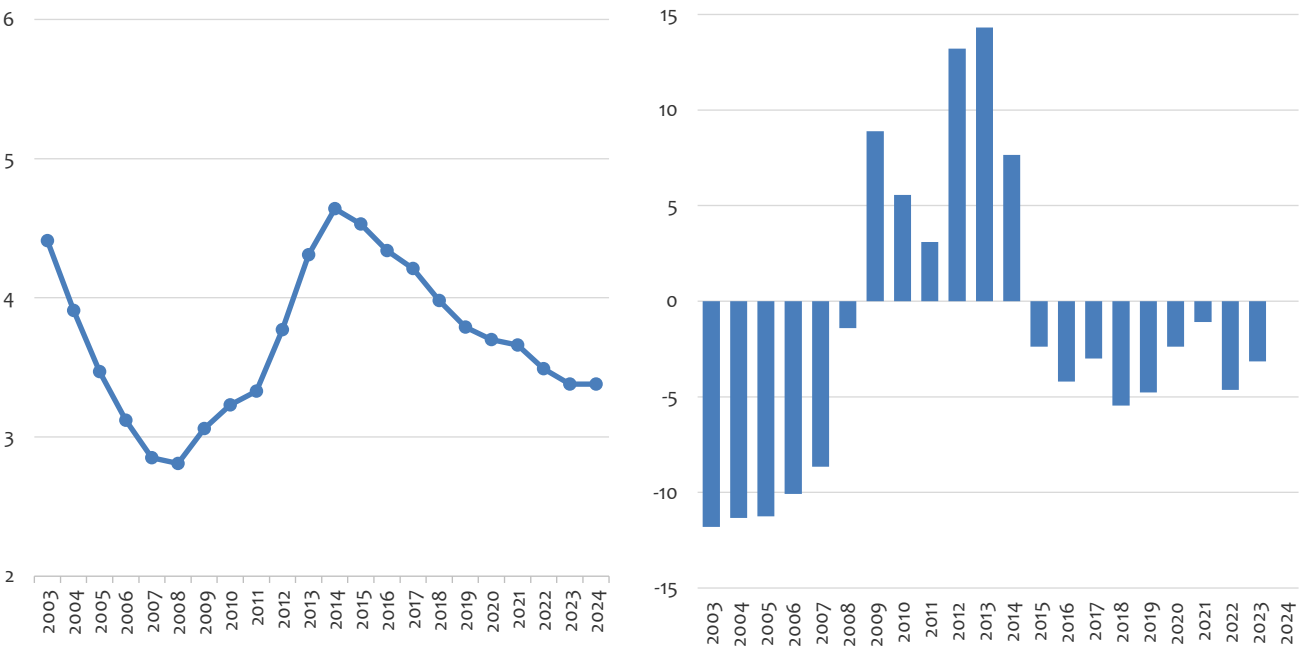
	Rentabilidad (%)	Var. anual (%)
2003	4,41	-11,8
2004	3,91	-11,3
2005	3,47	-11,3
2006	3,12	-10,1
2007	2,85	-8,7
2008	2,81	-1,4
2009	3,06	8,9
2010	3,23	5,6
2011	3,33	3,1
2012	3,77	13,2
2013	4,31	14,3
2014	4,64	7,7
2015	4,53	-2,4
2016	4,34	-4,2
2017	4,21	-3,0
2018	3,98	-5,5
2019	3,79	-4,8
2020	3,70	-2,4
2021	3,66	-1,1
2022	3,49	-4,6
2023	3,38	-3,2
2024	3,38	0,0

Nota: datos del cuarto trimestre de cada año.

Fuente: Banco de España.

Gráfico 5.3.a. Rentabilidad bruta por alquiler (%).

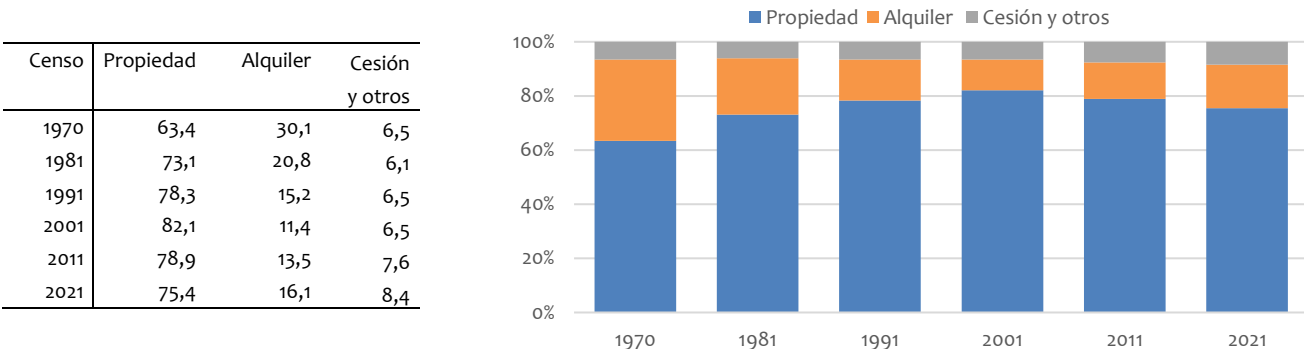
Gráfico 5.3.b. Variación anual de la rentabilidad bruta por alquiler (%).



Fuente: Banco de España.

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

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



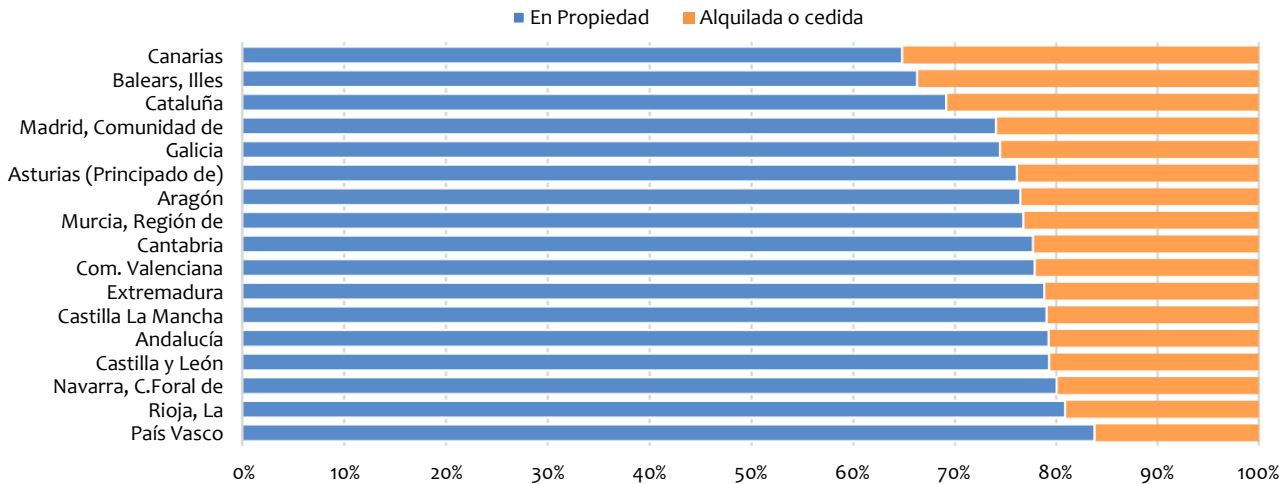
Fuente: BdE, INE (Censos).

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

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

Fuente: INE. Censo 2021.

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



Fuente: INE. Censo 2021.

Comparativa europea

Antes de la salida del Reino Unido, en 2019 la Unión Europea (UE) estaba integrada por 28 países, cuyos datos estadísticos proporcionaba EUROSTAT. En este apartado del Boletín Anual 2024, se han recogido los datos proporcionados actualmente por dicho organismo europeo referentes a la media de los 28 países que integraban hasta 2021 la Unión (UE-28) y de los 27 que la integran en la actualidad (UE-27), así como la información desagregada de los 15 países que en su momento integraban la Europa de los quince (UE-15), ya que se considera que dichos datos también pueden resultar de interés en la medida en que pueden ser puestos en relación con la situación de España.

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

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

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
UE-27	70,8	71,0	70,7	70,7	70,2	70,1	70,0	69,9	69,8	70,0	69,9	69,1	69,2	68,4
UE-28	70,4	70,5	70,0	69,9	69,4	69,2	69,3	69,3	69,2	:	:	:	:	:
Euro Área-18	66,7	67,0	66,6	66,7	66,2	66,1	65,9	66,0	65,6	65,8	:	:	:	:
Alemania	53,4	53,3	52,6	52,5	51,9	51,7	51,4	51,5	51,1	50,5	49,1	46,5	47,6	47,2
Austria	52,4	57,5	57,3	57,2	55,7	55,0	55,0	55,4	55,2	55,3	54,2	51,4	54,3	54,5
Bélgica	71,8	72,4	72,3	72,0	71,4	70,9	72,4	72,3	71,3	71,1	71,3	72,5	71,9	70,2
Dinamarca	68,7	66,0	64,5	63,3	62,7	61,7	62,2	60,5	60,8	59,3	59,2	59,6	60,0	60,9
España	79,7	78,9	77,7	78,8	78,2	77,8	77,1	76,3	76,2	75,1	75,8	76,0	75,3	73,7
Finlandia	74,1	73,9	73,6	73,2	72,7	71,6	71,4	71,6	71,1	70,7	70,3	69,5	69,2	68,1
Francia	63,1	63,7	64,3	65,0	64,1	64,9	64,4	65,1	64,1	64,0	64,7	63,4	63,1	61,2
Grecia	75,9	75,9	75,8	74,0	75,1	73,9	73,3	73,5	75,4	73,9	73,3	72,8	69,6	69,7
Holanda	67,1	67,5	67,1	67,0	67,8	69,0	69,4	68,9	68,9	69,1	70,1	70,6	69,3	68,8
Irlanda	70,2	69,6	69,9	68,6	69,6	69,5	69,5	70,3	68,7	69,3	69,8	70,5	69,4	69,3
Italia	73,2	74,2	73,3	73,1	72,9	72,3	72,4	72,4	72,4	75,1	73,7	74,3	75,2	75,9
Luxemburgo	68,2	70,8	73,0	72,5	73,2	73,9	74,7	71,2	70,9	68,4	71,1	72,4	67,6	63,5
Portugal	75,0	74,5	74,2	74,9	74,8	75,2	74,7	74,5	73,9	77,3	78,3	77,8	76,0	73,4
Reino Unido	67,9	66,7	64,6	64,4	63,5	63,4	65,0	65,2	:	:	:	:	:	:
Suecia	65,7	66,1	66,3	65,6	66,2	65,2	65,2	64,1	63,6	64,5	64,9	64,2	64,9	64,8

Fuente: EUROSTAT.

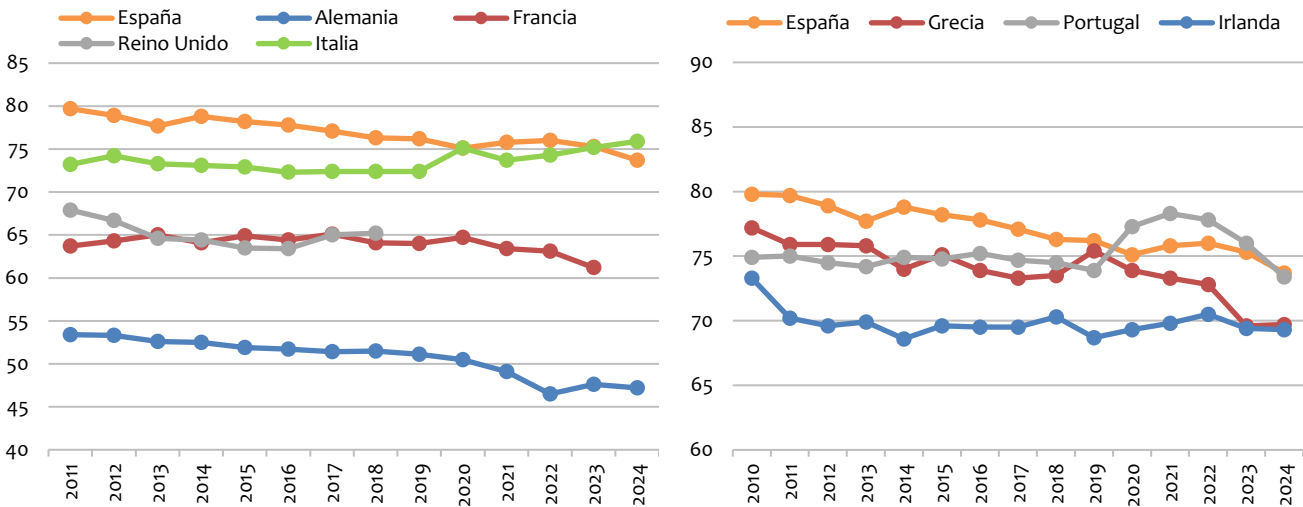
La **Tabla 5.6.** recoge, así pues, los datos del porcentaje de población con viviendas en propiedad en los países que en su momento conformaban la Europa de los quince.

En el **Gráfico 5.6.a.** , se presentan los datos de los cinco países más poblados: Alemania, España, Francia, Italia y Reino Unido. Destaca Italia como país con el mayor porcentaje de viviendas en propiedad, con aproximadamente un 76% de su población bajo este régimen en 2024. Le sigue España, donde un 74% de la población reside en viviendas propias en el mismo año, el más reciente para el que Eurostat dispone de información comparable.

En el **Gráfico 5.6.b.**, por su parte, se comparan los datos de España con los de Grecia, Portugal e Irlanda, siendo de entre ellos Irlanda el país con menor población viviendo en régimen de propiedad. Destaca asimismo la tendencia contrastada de Grecia con respecto a los otros países en el último año, observándose que su población en régimen de propiedad ha disminuido, a diferencia de en los restantes casos, incluida España, cuya tendencia en 2024 ha sido al alza.

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

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



Fuente: EUROSTAT.

En la **Tabla 5.7** se recogen los datos de población que habita en viviendas en alquiler o cesión en la Unión Europea, y en los gráficos correspondientes, se recoge la comparativa de los diferentes países con el mismo criterio del caso anterior (los principales países que conformaban la UE hasta 2019 y los tres que presentan tendencias similares a las de España). En el último año para el que se dispone de datos comparables, 2024, vuelve a destacar el caso de Alemania, con un 53%. Es decir, más de la mitad de su población vive en régimen de arrendamiento; también destaca Austria, con el 46% de su población en régimen de alquiler o cesión. Le siguen Dinamarca (39%), Francia (39%) y Luxemburgo (37%). Del conjunto de países de la actual UE-27 resulta una media del 32% de la población europea viviendo en régimen de alquiler o cesión.

Asimismo, cabe destacar que, en el caso de España, la proporción de población que habita en viviendas alquiladas o cedidas ha aumentado desde el escaso 20,2% que representaba en 2010, hasta alcanzar el 26,3% en 2024, manteniéndose una tendencia progresiva más o menos continua al alza, de acuerdo con los últimos datos publicados por Eurostat.

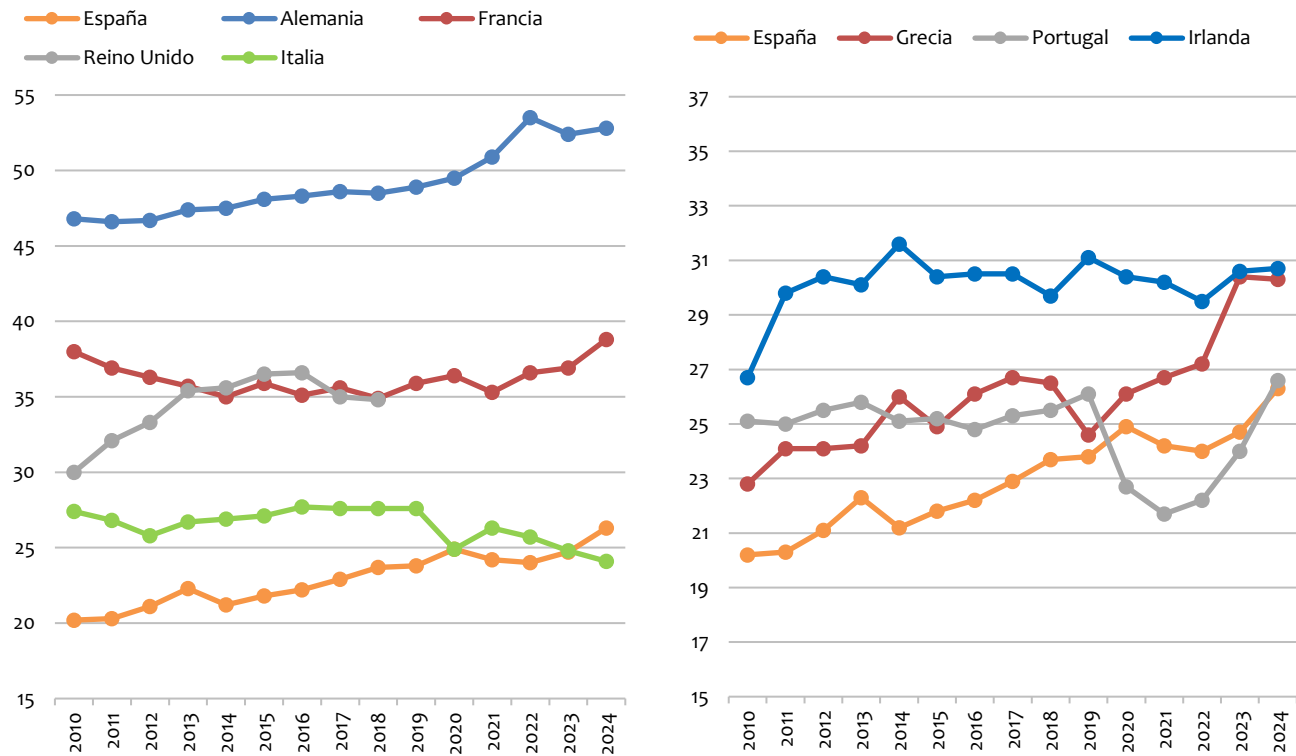
Tabla 5.7. Población con vivienda en alquiler o cesión en la UE 15 (%).

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
UE-27	29,3	29,2	29,0	29,3	29,3	29,8	29,9	30,0	30,1	30,2	30,0	30,1	30,9	30,8	31,6
UE-28	29,4	29,6	29,5	30,0	30,1	30,6	30,8	30,7	30,7	30,8	:	:	:	:	:
Euro Área-18	33,4	33,3	33,0	33,4	33,3	33,8	33,9	34,1	34,0	34,4	34,2	:	:	:	:
Alemania	46,8	46,6	46,7	47,4	47,5	48,1	48,3	48,6	48,5	48,9	49,5	50,9	53,5	52,4	52,8
Austria	42,6	47,6	42,5	42,7	42,8	44,3	45,0	45,0	44,6	44,8	44,7	45,8	48,6	45,7	45,5
Bélgica	28,4	28,2	27,6	27,7	28,0	28,6	29,1	27,6	27,7	28,7	28,9	28,7	27,5	28,1	29,8
Dinamarca	33,4	31,3	34,0	35,5	36,7	37,3	38,3	37,8	39,5	39,2	40,7	40,8	40,4	40,0	39,1
España	20,2	20,3	21,1	22,3	21,2	21,8	22,2	22,9	23,7	23,8	24,9	24,2	24,0	24,7	26,3
Finlandia	25,7	25,9	26,1	26,4	26,8	27,3	28,4	28,6	28,4	28,9	29,3	29,7	30,5	30,8	31,9
Francia	38,0	36,9	36,3	35,7	35,0	35,9	35,1	35,6	34,9	35,9	36,4	35,3	36,6	36,9	38,8
Grecia	22,8	24,1	24,1	24,2	26,0	24,9	26,1	26,7	26,5	24,6	26,1	26,7	27,2	30,4	30,3
Holanda	32,8	32,9	32,5	32,9	33,0	32,2	31,0	30,6	31,1	31,1	30,9	29,9	29,4	30,7	31,2
Irlanda	26,7	29,8	30,4	30,1	31,6	30,4	30,5	30,5	29,7	31,1	30,4	30,2	29,5	30,6	30,7
Italia	27,4	26,8	25,8	26,7	26,9	27,1	27,7	27,6	27,6	27,6	24,9	26,3	25,7	24,8	24,1
Luxemburgo	31,9	31,8	29,2	27,0	27,5	26,8	26,1	25,3	28,8	29,1	31,6	28,9	27,6	32,4	36,5
Portugal	25,1	25,0	25,5	25,8	25,1	25,2	24,8	25,3	25,5	26,1	22,7	21,7	22,2	24,0	26,6
Reino Unido	30,0	32,1	33,3	35,4	35,6	36,5	36,6	35,0	34,8	:	:	:	:	:	:
Suecia	32,7	34,3	33,9	33,7	34,4	33,8	34,8	34,8	35,9	36,4	35,5	35,1	35,8	35,1	35,2

Fuente: EUROSTAT.

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

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



Fuente: EUROSTAT.

6. FINANCIACIÓN Y ACCESO A LA VIVIENDA

La constitución de hipotecas inmobiliarias, según se observa en la **Tabla y Gráficos 6.1.**, alcanzó su valor máximo en 2006 con casi 1,9 millones de operaciones, para descender hasta la sexta parte en 2014, con sólo 315.535 hipotecas, observándose en los años siguientes una ligera recuperación, hasta alcanzarse la cifra de 544.721 hipotecas en 2024, similar a la del año 2021.

Hasta 2007, las hipotecas constituidas sobre viviendas estaban en el entorno del 70% del total y en 2009 habían descendido al 60%. Actualmente, se encuentran en un ratio del 78% respecto del total.

En 2009, las hipotecas de vivienda con cambios alcanzaron las 339.650 hipotecas, mientras que, actualmente, esta cifra se sitúa muy por debajo, concretamente en 121.631 cambios.

Las cancelaciones de hipotecas de vivienda también han disminuido de manera notable, desde las 650.836 canceladas en 2006, hasta las 445.390 que fueron canceladas en 2024, lo que representa algo más de dos terceras partes.

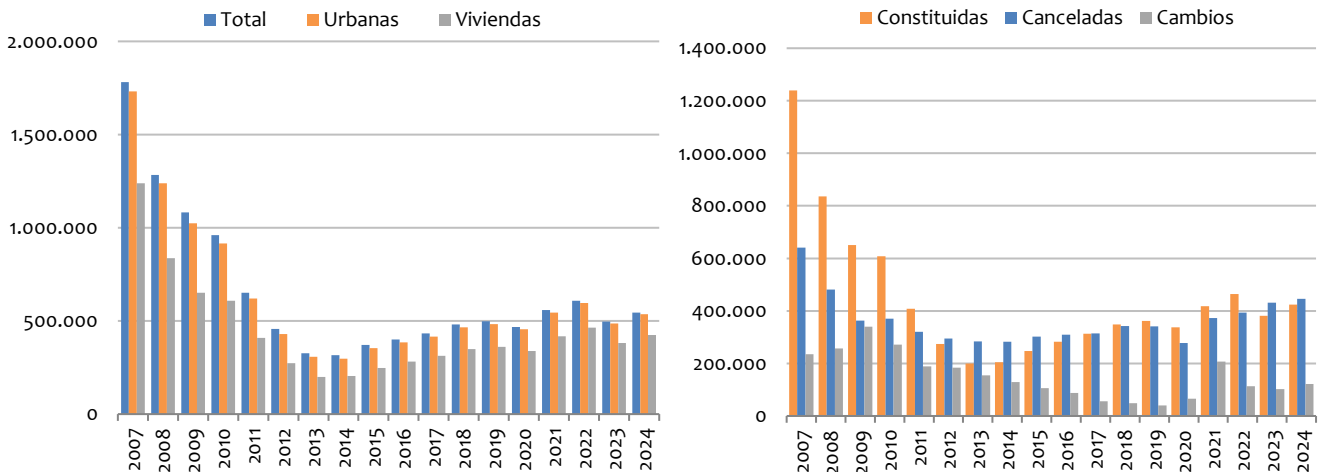
Tabla 6.1. Hipotecas inmobiliarias (unidades).

	Total constituidas	Constituidas urbanas	Constituidas vivienda	Total canceladas	Canceladas urbanas	Canceladas viviendas	Total cambios	Cambios urbanos	Cambios Viviendas
2004	1.608.497	1.560.732	1.107.664						
2005	1.798.630	1.746.567	1.257.613						
2006	1.896.515	1.842.925	1.342.171	904.028	879.626	650.836	246.500	241.424	182.153
2007	1.780.627	1.731.582	1.238.890	883.523	860.560	640.693	326.233	319.403	234.769
2008	1.283.374	1.238.465	836.419	683.679	664.128	481.028	383.745	373.272	257.089
2009	1.082.587	1.023.923	650.889	533.919	515.437	363.436	531.610	513.606	339.650
2010	960.948	916.061	607.535	539.411	522.098	370.543	453.240	436.065	271.680
2011	651.759	619.966	408.461	470.066	454.510	320.866	333.977	320.076	188.991
2012	456.765	430.376	273.873	444.935	428.033	294.261	322.112	306.344	184.262
2013	326.978	308.333	199.703	441.793	424.094	283.488	265.903	253.009	154.436
2014	315.535	297.799	204.302	444.312	424.293	282.360	215.560	205.054	129.109
2015	371.981	353.302	246.767	477.341	456.692	302.418	177.507	168.072	105.550
2016	400.873	384.128	282.707	481.831	461.813	309.357	138.059	130.959	87.217
2017	432.952	416.288	312.843	478.524	458.715	313.911	89.454	85.944	56.269
2018	481.848	465.508	348.326	516.540	497.923	342.799	73.410	70.398	48.446
2019	497.720	482.747	361.291	513.126	494.262	340.776	65.002	61.500	39.543
2020	466.580	454.566	337.752	409.710	395.294	277.967	97.030	94.500	65.692
2021	558.210	544.920	418.058	540.038	522.527	372.390	272.131	265.835	207.381
2022	608.656	596.983	464.107	562.299	546.046	394.084	150.911	147.344	113.050
2023	496.637	487.080	380.966	599.215	582.246	431.428	135.019	132.322	102.364
2024	544.721	535.334	423.761	612.592	595.510	445.390	163.372	159.372	121.631

Fuente: INE.

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

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

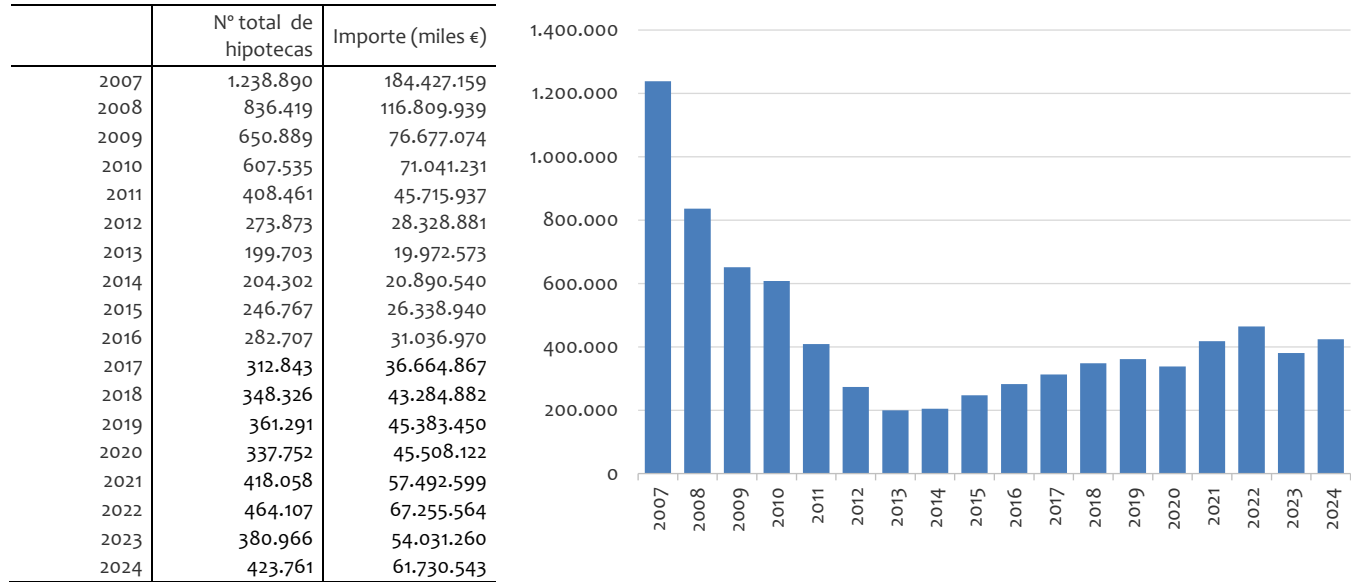


Fuente: INE.

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

En estos últimos diecisiete años, desde el inicio de la crisis financiera, el número se ha reducido desde los 1.238.890 préstamos inscritos en los registros del año 2007, hasta los 423.761 del último año 2024. Es decir, el número de préstamos se ha reducido a algo más de una tercera parte.

Tabla y Gráfico 6.2. Préstamos hipotecarios constituidos sobre vivienda.



Fuente: INE. Registro de la Propiedad.

En la **Tabla y Gráfico 6.3.** se muestran los importes totales de las hipotecas inmobiliarias, pudiendo observarse cómo aumentaron de 2005 a 2007, para descender posteriormente, de forma paulatina, hasta alcanzar una cuarta parte en 2014, momento a partir del cual se produce una recuperación que ha permitido alcanzar las 546.365 hipotecas constituidas en 2024.

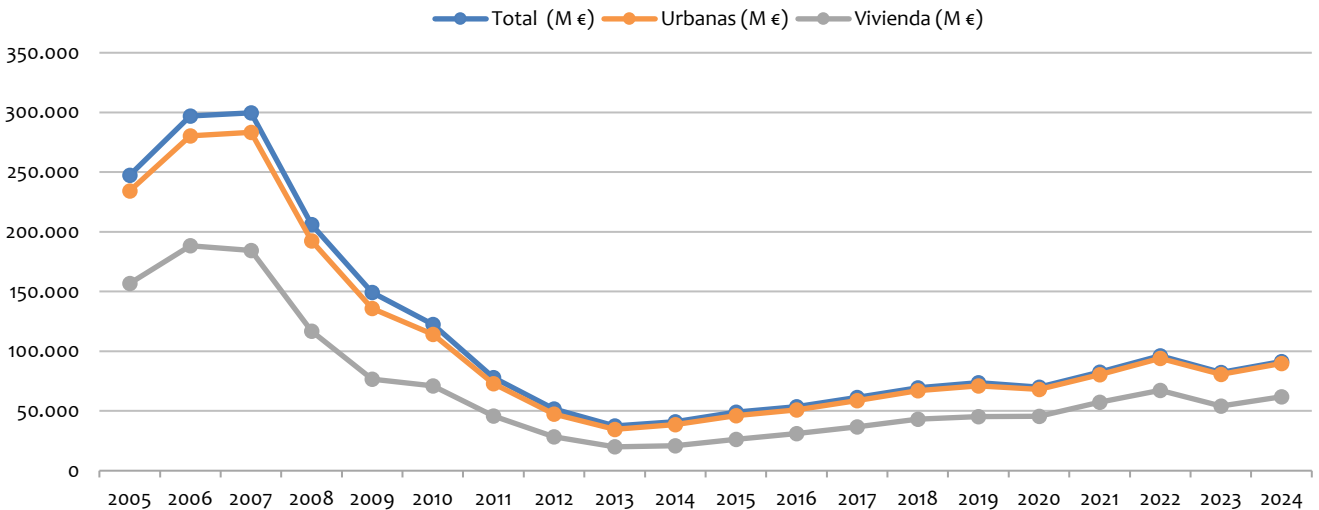
El peso económico de las hipotecas de vivienda, que se situaba en un 63% de la cantidad total en los años 2005 a 2006, descendió al 51% en 2009, situándose en el 59% en 2011, para volver en los últimos años a niveles próximos al 60%, habiendo sido incluso superior, de cerca del 68%, en 2024.

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

	Total (Uds)	Total (M €)	Urbanas (Uds)	Urbanas (M €)	Vivienda (Uds)	Vivienda (M €)
2005	1.798.630	247.469	1.746.567	234.169	1.257.613	156.946
2006	1.896.515	297.115	1.842.925	280.414	1.342.171	188.339
2007	1.780.627	299.688	1.731.582	283.361	1.238.890	184.427
2008	1.283.374	206.028	1.238.465	192.449	836.419	116.810
2009	1.082.587	149.290	1.023.923	135.823	650.889	76.677
2010	960.948	122.490	916.061	114.064	607.535	71.041
2011	651.759	77.958	619.966	72.854	408.461	45.716
2012	456.765	51.744	430.376	47.504	273.873	28.329
2013	326.978	37.484	308.333	34.651	199.703	19.973
2014	315.535	41.098	297.799	38.493	204.302	20.891
2015	371.981	48.936	353.302	46.107	246.767	26.339
2016	400.873	53.610	384.128	50.845	282.707	31.037
2017	432.952	61.265	416.288	58.692	312.843	36.665
2018	481.848	69.483	465.508	67.126	348.326	43.285
2019	497.720	73.717	482.747	71.141	361.291	45.383
2020	466.580	70.055	454.566	68.032	337.752	45.508
2021	558.210	82.541	544.920	80.301	418.058	57.493
2022	608.656	96.350	596.983	94.185	464.107	67.256
2023	496.637	82.378	487.080	80.614	380.966	54.031
2024	546.365	91.528	536.979	89.728	425.144	61.809

Fuente: INE y elaboración propia.

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



Fuente: INE y elaboración propia.

La **Tabla y Gráficos 6.4.** presentan la información sobre crédito vivo en la financiación de vivienda. Los créditos de adquisición y rehabilitación comenzaron a disminuir su tasa de crecimiento en 2006. En 2021, en cambio, la tasa de variación anual fue positiva, del 1,1%, situándose en 493.146 millones de euros el importe del crédito para adquisición de vivienda, cifra que prácticamente se mantiene en 2022 (492.425). En 2024 se produce un ligero aumento del 0,5%, situándose la cifra en 479.221 millones de euros. Por su parte, el crédito vivo correspondiente a la rehabilitación ha sido en el último año de 14.938 millones de euros, un 4,4% inferior a la cifra alcanzada en 2023.

A partir de 2007, el crecimiento del crédito destinado a la actividad inmobiliaria y a la construcción comenzó a desacelerarse de forma pronunciada, alcanzando en 2012 tasas interanuales negativas del 25 % y 23 %, respectivamente. En el año más reciente, 2024, la variación interanual del crédito para la actividad inmobiliaria ha sido positiva, con un incremento del 1,6 %, mientras que en el sector de la construcción se ha mantenido sin cambios respecto al año anterior.

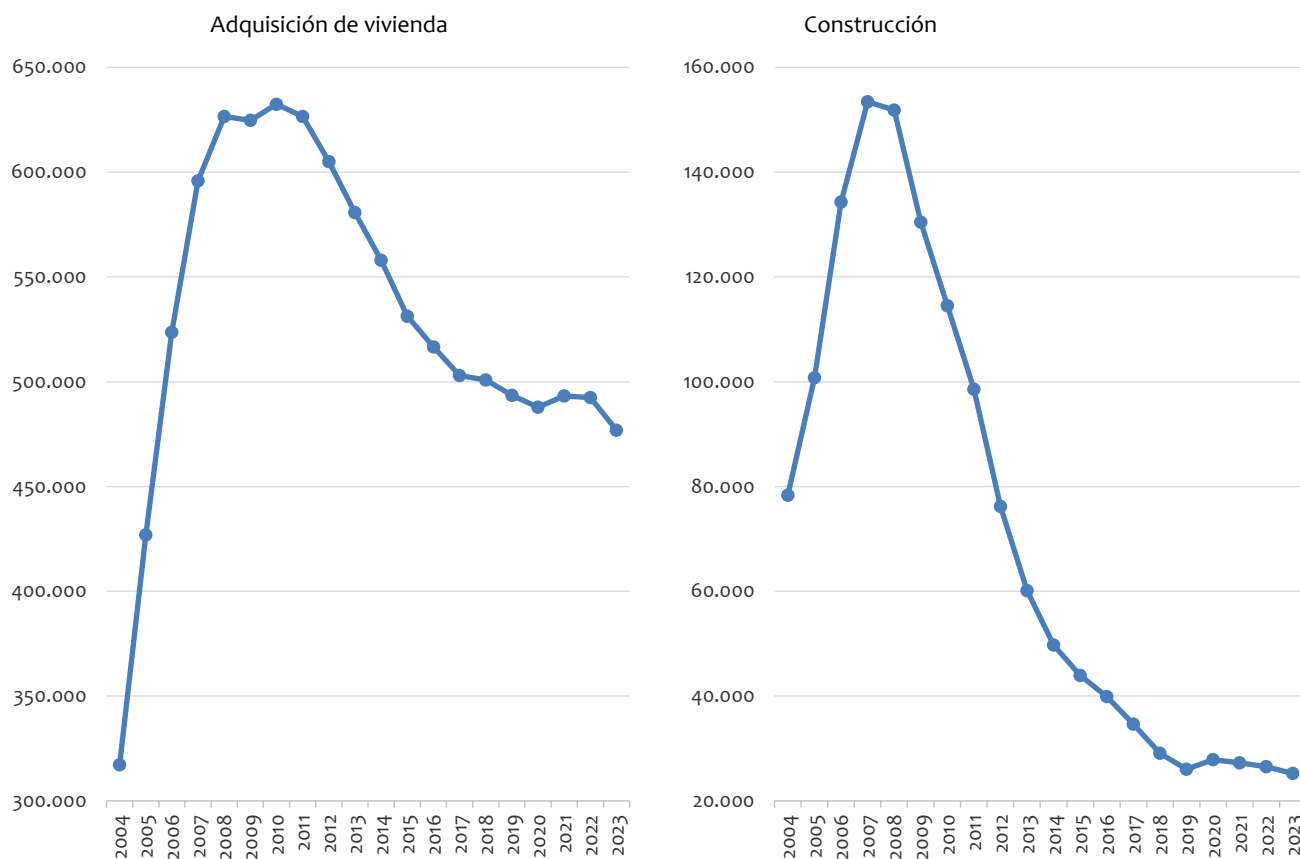
El saldo crediticio de la construcción es, así pues, en el año 2024, de 25.228 millones de euros y el de la actividad inmobiliaria de 70.830 millones de euros.

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

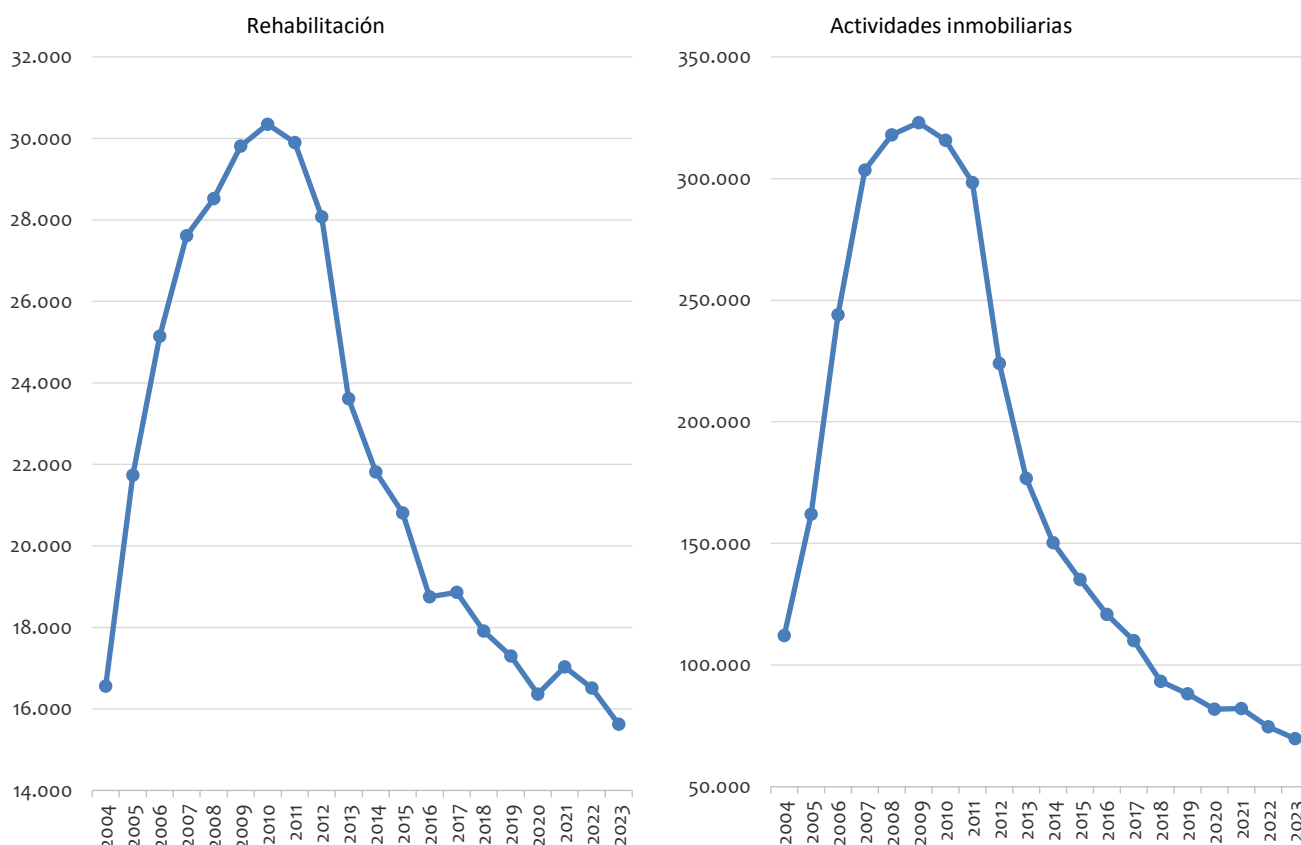
	Adquisición vivienda	Rehabilitación	Construcción	Actividad inmobiliaria	Var anual adquis (%)	Var anual rehabilit (%)	Var anual construc (%)	Var anual act inmob (%)
2005	426.954	21.734	100.761	162.087	34,6	31,3	28,6	44,5
2006	523.595	25.144	134.317	244.050	22,6	15,7	33,3	50,6
2007	595.929	27.611	153.453	303.514	13,8	9,8	14,2	24,4
2008	626.620	28.525	151.848	318.032	5,2	3,3	-1,0	4,8
2009	624.755	29.811	130.438	322.984	-0,3	4,5	-14,1	1,6
2010	632.449	30.348	114.519	315.782	1,2	1,8	-12,2	-2,2
2011	626.550	29.902	98.546	298.323	-0,9	-1,5	-13,9	-5,5
2012	605.057	28.079	76.217	224.015	-3,4	-6,1	-22,7	-24,9
2013	580.784	23.611	60.154	176.822	-4,0	-15,9	-21,1	-21,1
2014	558.003	21.819	49.754	150.328	-3,9	-7,6	-17,3	-15,0
2015	531.256	20.813	43.936	135.190	-4,8	-4,6	-11,7	-10,1
2016	516.612	18.753	39.898	120.805	-2,8	-9,9	-9,2	-10,6
2017	503.027	18.862	34.626	109.998	-2,6	0,6	-13,2	-8,9
2018	500.825	17.912	29.079	93.372	-0,4	-5,0	-16,0	-15,1
2019	493.568	17.301	26.013	88.149	-1,4	-3,4	-10,5	-5,6
2020	487.855	16.360	27.895	81.943	-1,2	-5,4	7,2	-7,0
2021	493.146	17.030	27.235	82.101	1,1	4,1	-2,4	0,2
2022	492.425	16.512	26.542	74.607	-0,1	-3,0	-2,5	-9,1
2023	476.847	15.621	25.236	69.748	-3,2	-5,4	-4,9	-6,5
2024	479.221	14.938	25.228	70.830	0,5	-4,4	0,0	1,6

Nota: datos del cuarto trimestre de cada año

Fuente: Banco de España y elaboración propia.

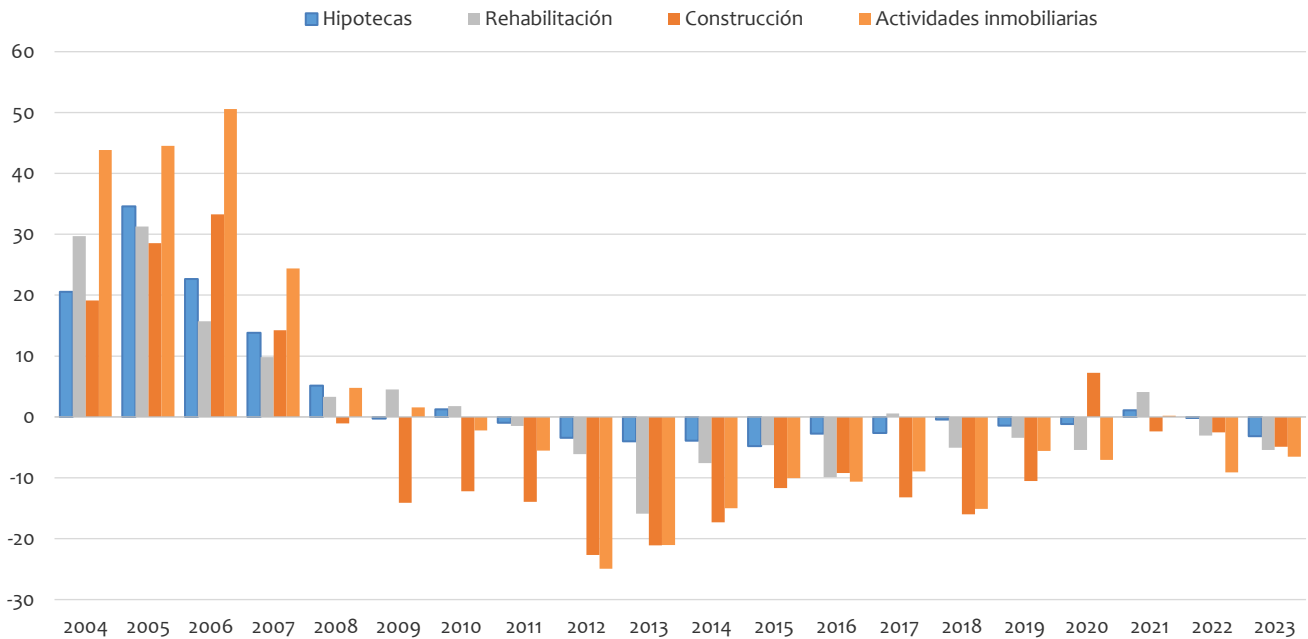
Gráfico 6.4.a. Crédito vivo para financiación en adquisición de vivienda y en construcción (millones de €).

Fuente: Banco de España y elaboración propia.

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

Fuente: Banco de España y elaboración propia.

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



Fuente: Banco de España y elaboración propia.

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

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

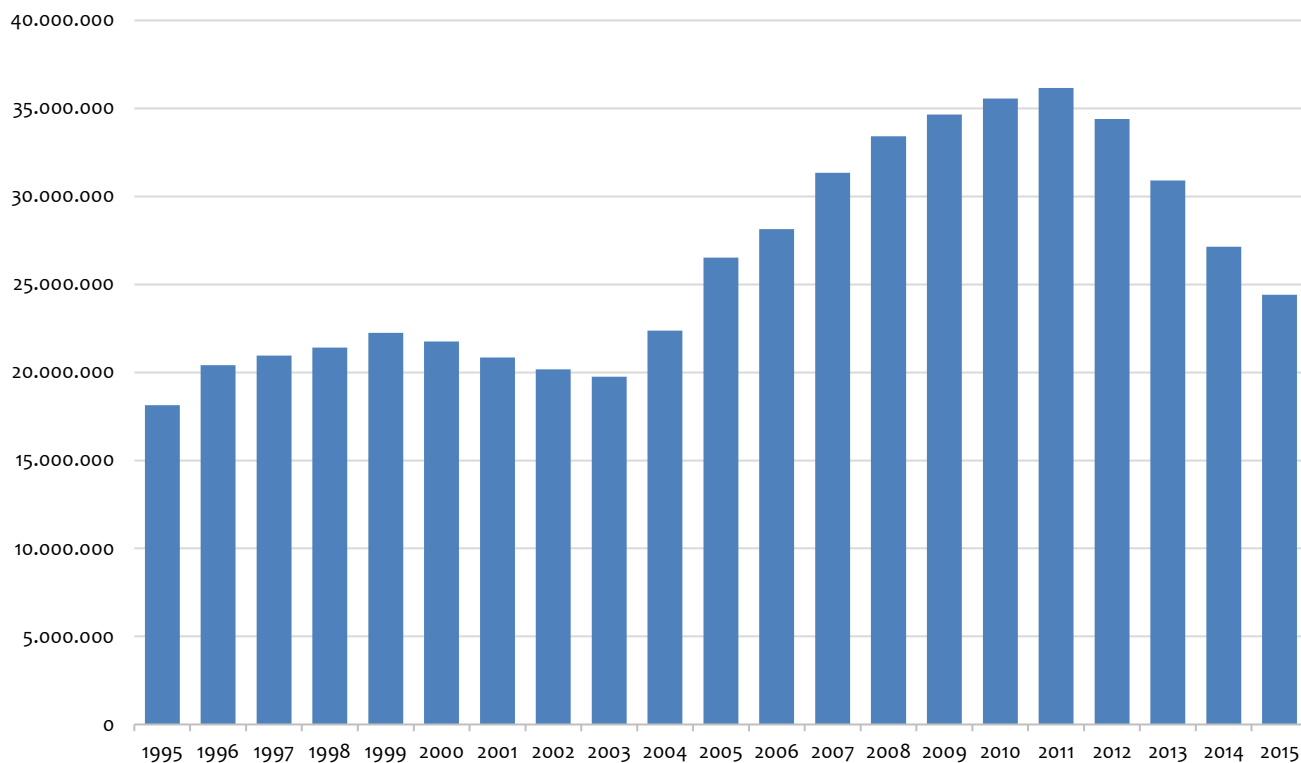
Tabla 6.5. Financiación acogida a Planes de Vivienda.

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

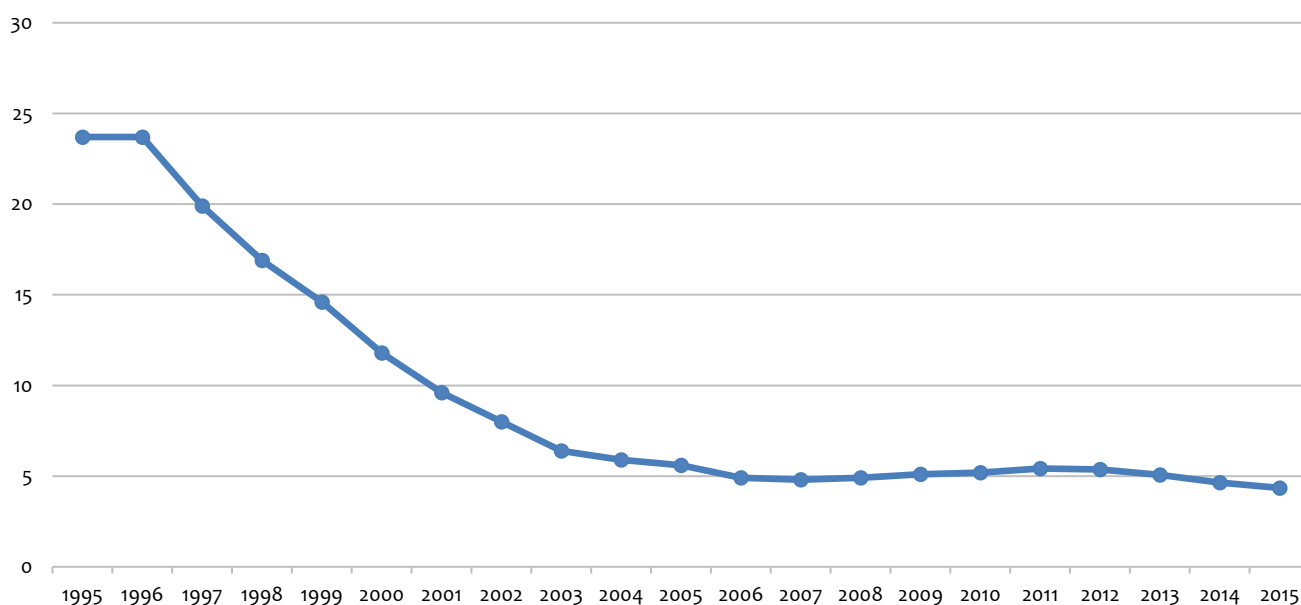
Nota: datos de diciembre de cada año.

Nota: hasta 2005 incluye solo los Planes Estatales

Fuente: Banco de España.

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

Fuente: Banco de España.

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

Fuente: Banco de España.

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

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

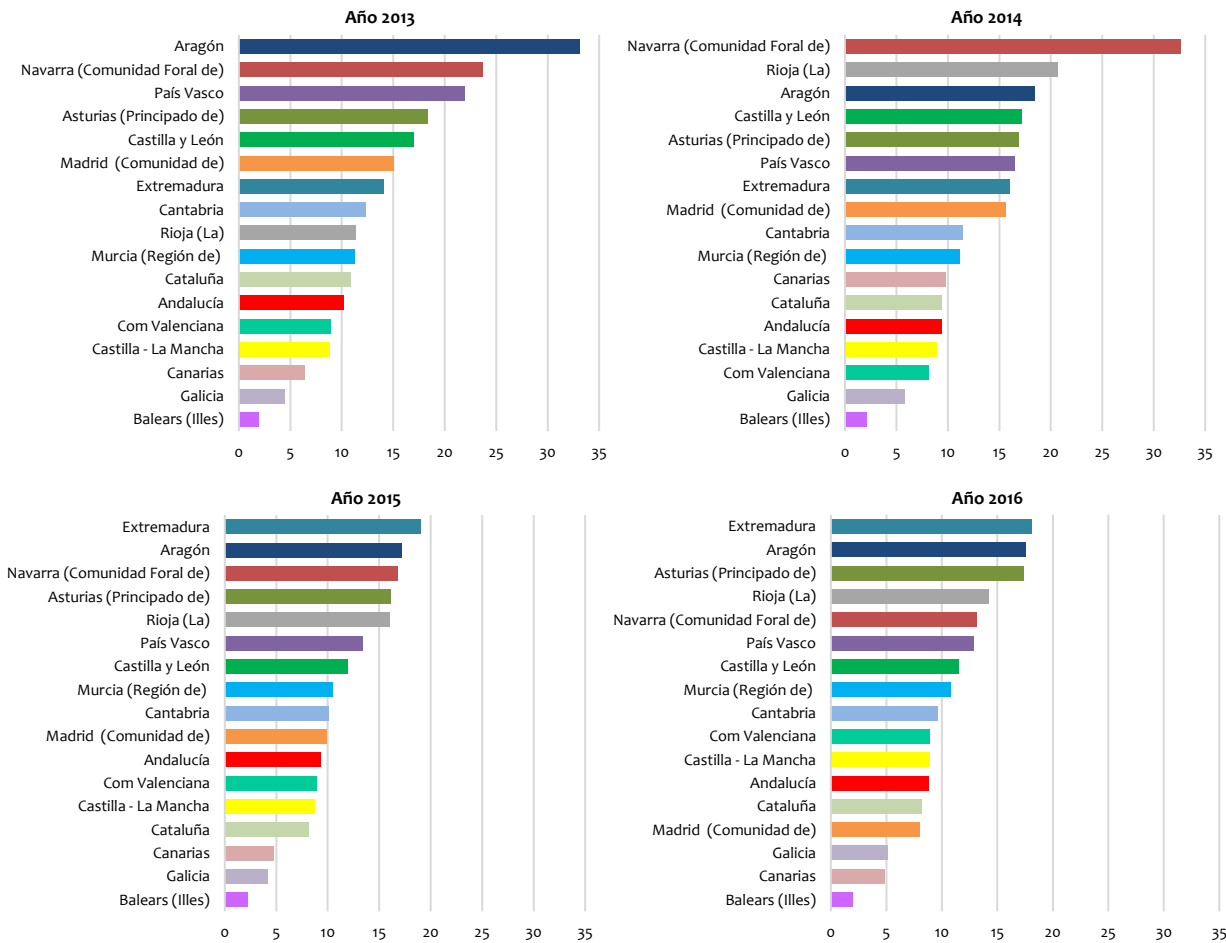
Las CCAA que en 2024 tienen, por su parte, una mayor participación del crédito a la vivienda protegida sobre el crédito total de adquisición de vivienda en su territorio son Extremadura (20,3%), Aragón (13,4%), Asturias (12,5%), País Vasco y Murcia (10,1%) y Navarra (9,6%); mientras que las que tienen la proporción menor son Baleares (1,3%) y Galicia (2,3%).

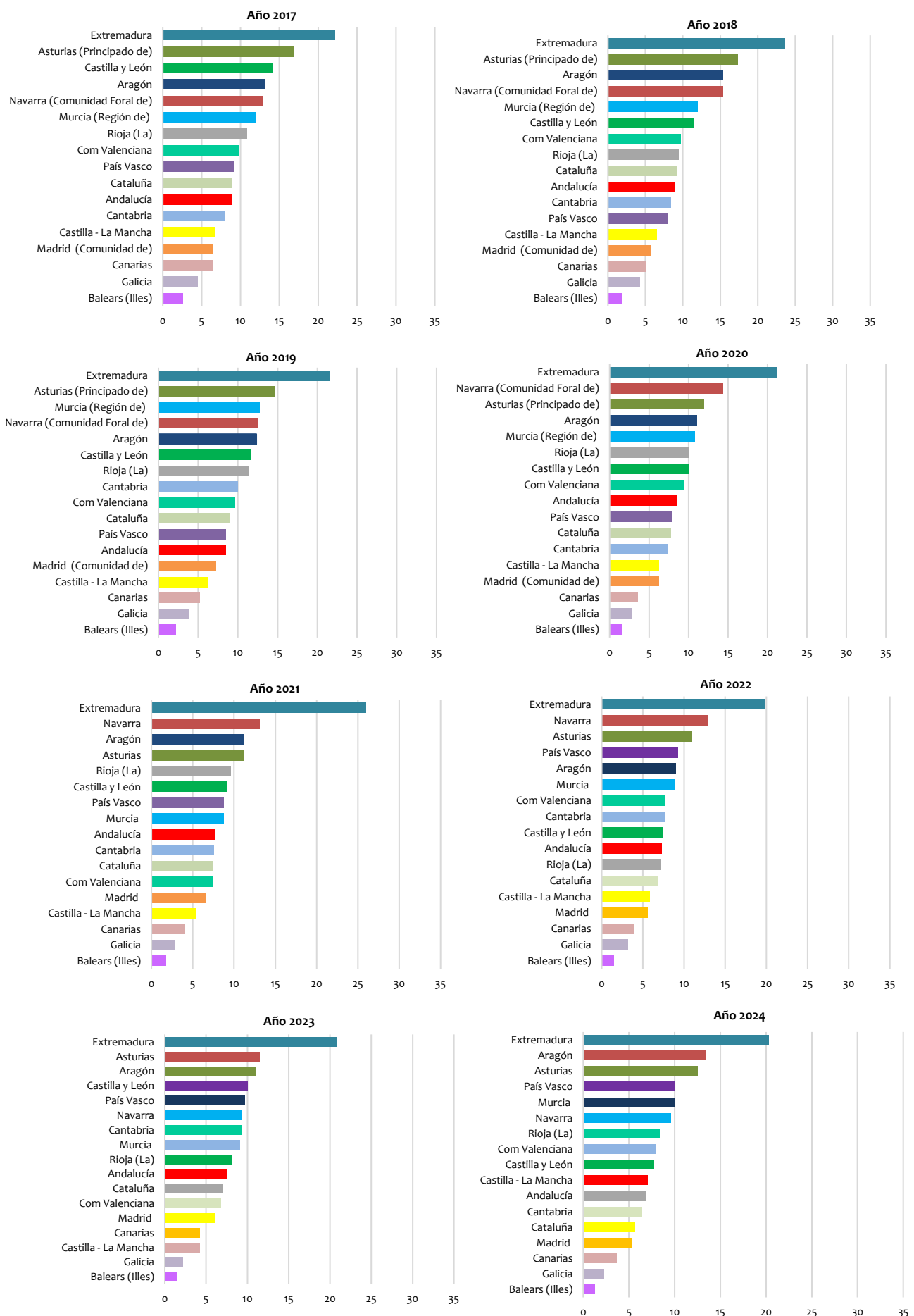
Tabla 6.6. Proporción del crédito a la vivienda destinado a Vivienda Protegida por CCAA (%).

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
NACIONAL	9,3	10,2	12,2	11,5	13,1	12,3	9,6	8,9	8,5	8,2	8,4	7,6	7,4	6,8	7,0	6,6
Andalucía	9,6	11,6	15,0	12,3	10,2	9,4	9,3	8,8	8,8	8,8	8,4	8,5	7,7	7,3	7,5	6,9
Aragón	8,2	21,8	20,5	27,7	33,1	18,5	17,1	17,6	13,1	15,4	12,3	11,1	11,2	9,0	11,0	13,4
Asturias	15,6	22,5	17,9	18,9	18,4	16,9	16,2	17,4	16,8	17,3	14,7	11,9	11,2	11,0	11,5	12,5
Baleares (Illes)	2,4	3,9	6,4	3,3	1,9	2,1	2,3	2,0	2,5	1,9	2,2	1,5	1,8	1,5	1,4	1,3
Canarias	5,4	6,8	7,4	7,6	6,4	9,8	4,8	4,8	6,5	5,1	5,1	3,6	4,1	3,9	4,2	3,7
Cantabria	10,1	6,1	11,4	13,3	12,3	11,4	10,1	9,6	8,0	8,4	10,0	7,3	7,6	7,6	9,3	6,4
Castilla - La Mancha	12,3	12,1	14,1	12,1	8,8	8,9	8,7	8,9	6,8	6,5	6,3	6,3	5,4	5,8	4,2	7,1
Castilla y León	9,5	9,0	17,5	14,9	16,9	17,1	12,0	11,5	14,1	11,5	11,7	10,0	9,2	7,5	10,0	7,8
Cataluña	5,4	6,2	6,1	5,5	10,9	9,4	8,2	8,2	9,0	9,2	8,9	7,7	7,5	6,8	6,9	5,7
Com. Valenciana	10,8	10,6	11,8	9,5	8,9	8,2	9,0	8,9	9,8	9,8	9,6	9,4	7,5	7,8	6,8	7,9
Extremadura	13,4	20,1	18,8	18,8	14,1	16,0	19,0	18,1	22,1	23,6	21,5	21,2	26,0	19,9	20,9	20,3
Galicia	4,2	4,7	7,2	3,9	4,5	5,8	4,2	5,1	4,5	4,3	3,8	2,9	2,9	3,2	2,2	2,3
Madrid	12,6	10,8	13,3	10,7	15,0	15,6	9,9	8,0	6,5	5,8	7,3	6,2	6,6	5,6	6,0	5,3
Murcia	9,2	10,5	10,3	11,5	11,2	11,1	10,5	10,8	11,9	12,0	12,7	10,8	8,7	8,9	9,1	10,0
Navarra	14,1	21,5	33,2	25,0	23,7	32,6	16,8	13,1	13,0	15,4	12,4	14,4	13,1	13,0	9,3	9,6
País Vasco	12,3	11,8	12,6	18,9	21,9	16,5	13,4	12,9	9,1	7,9	8,5	7,8	8,8	9,3	9,6	10,1
Rioja (La)	8,5	8,7	9,4	12,2	11,3	20,7	16,1	14,2	10,8	9,4	11,3	10,1	9,6	7,3	8,1	8,3

Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria.

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





Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria.

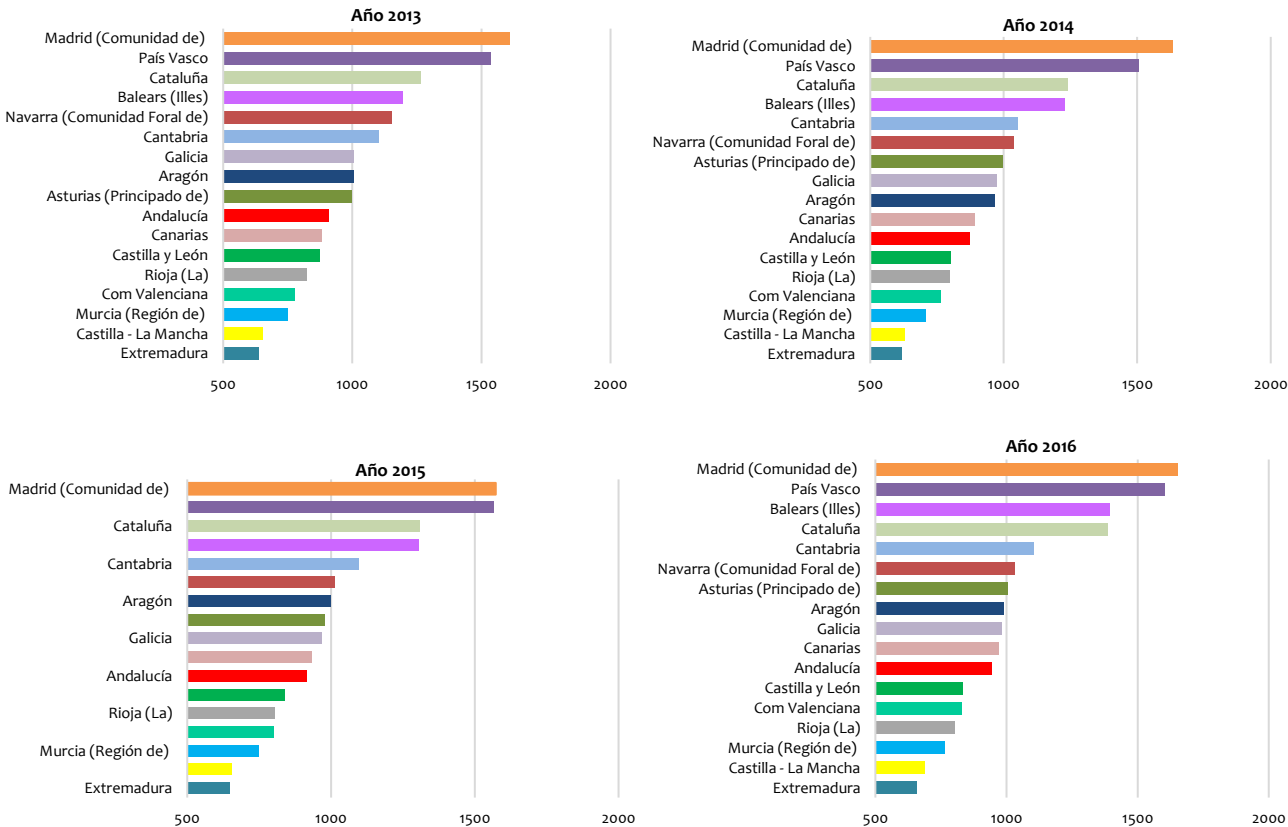
El crédito hipotecario contratado, por metro cuadrado adquirido y por Comunidad Autónoma, se puede analizar en la **Tabla y Gráfico 6.7**. Utilizando el importe medio nacional de 2024 (1.484 €/m²) como referencia, las comunidades con mayores importes por superficie adquirida son Madrid, Baleares, País Vasco y Cataluña, todas ellas con importes superiores a la media. Pese al decrecimiento experimentado entre 2009 y 2012, donde el crédito hipotecario medio ha pasado de los 1.598 €/m² en 2009, a los 1.240€/m² en 2012; posteriormente los precios han vuelto a incrementarse en el periodo 2012-2021 siendo su incremento medio, a nivel nacional, de un 14%, hasta alcanzar los 1.408 €/m² en 2022.

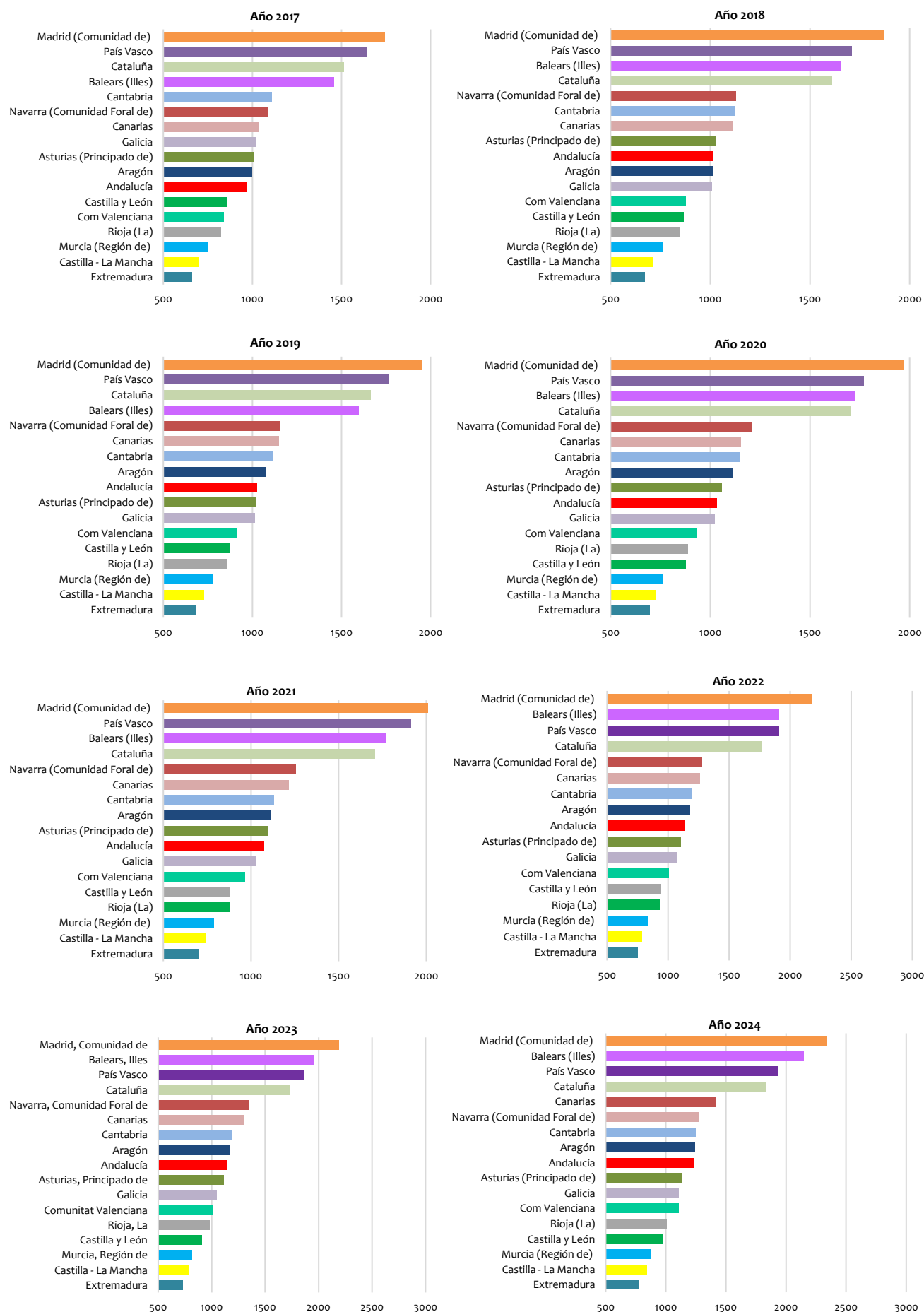
Tabla 6.7. Crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado, por CCAA (€/m²).

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
NACIONAL	1.624	1.511	1.240	1.095	1.056	1.102	1.146	1.210	1.275	1.297	1.311	1.344	1.408	1.390	1.484
Andalucía	1.312	1.206	1.038	908	871	915	943	965	1.013	1.026	1.032	1.074	1.133	1.140	1.229
Aragón	1.563	1.654	1.134	1.005	965	999	989	997	1.011	1.073	1.114	1.115	1.177	1.163	1.244
Asturias (Principado de)	1.425	1.333	1.156	997	995	978	1.006	1.010	1.025	1.023	1.058	1.096	1.103	1.114	1.136
Balears (Illes)	1.679	1.508	1.261	1.196	1.228	1.305	1.393	1.456	1.658	1.596	1.724	1.773	1.908	1.959	2.151
Canarias	1.354	1.233	980	880	890	932	970	1.036	1.111	1.148	1.153	1.214	1.259	1.296	1.411
Cantabria	1.593	1.438	1.214	1.101	1.054	1.096	1.106	1.109	1.125	1.113	1.145	1.131	1.193	1.192	1.250
Castilla - La Mancha	1.124	998	794	652	629	655	689	698	711	728	728	742	788	788	845
Castilla y León	1.228	1.135	974	872	800	840	832	858	868	875	878	878	934	909	977
Cataluña	2.057	1.882	1.461	1.266	1.240	1.309	1.385	1.512	1.611	1.662	1.707	1.706	1.772	1.735	1.836
Com Valenciana	1.242	1.131	923	775	764	801	830	841	879	913	931	964	1.006	1.015	1.106
Extremadura	919	845	700	639	619	649	659	659	672	682	697	699	752	726	776
Galicia	1.275	1.197	1.026	1.006	973	967	982	1.021	1.007	1.015	1.021	1.026	1.077	1.046	1.110
Madrid (Comunidad de)	2.197	2.061	1.736	1.611	1.633	1.573	1.653	1.742	1.870	1.952	1.967	2.031	2.174	2.189	2.343
Murcia (Región de)	1.170	1.077	885	748	709	747	764	752	760	774	765	789	834	813	874
Navarra (Comunidad Foral de)	1.451	1.419	1.265	1.153	1.038	1.013	1.032	1.089	1.130	1.157	1.211	1.255	1.279	1.349	1.280
País Vasco	2.050	1.967	1.717	1.537	1.505	1.567	1.604	1.644	1.711	1.768	1.769	1.911	1.907	1.866	1.937
Rioja (La)	1.342	1.235	1.036	823	797	803	802	822	845	854	887	875	933	977	1.010

Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria.

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





Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria.

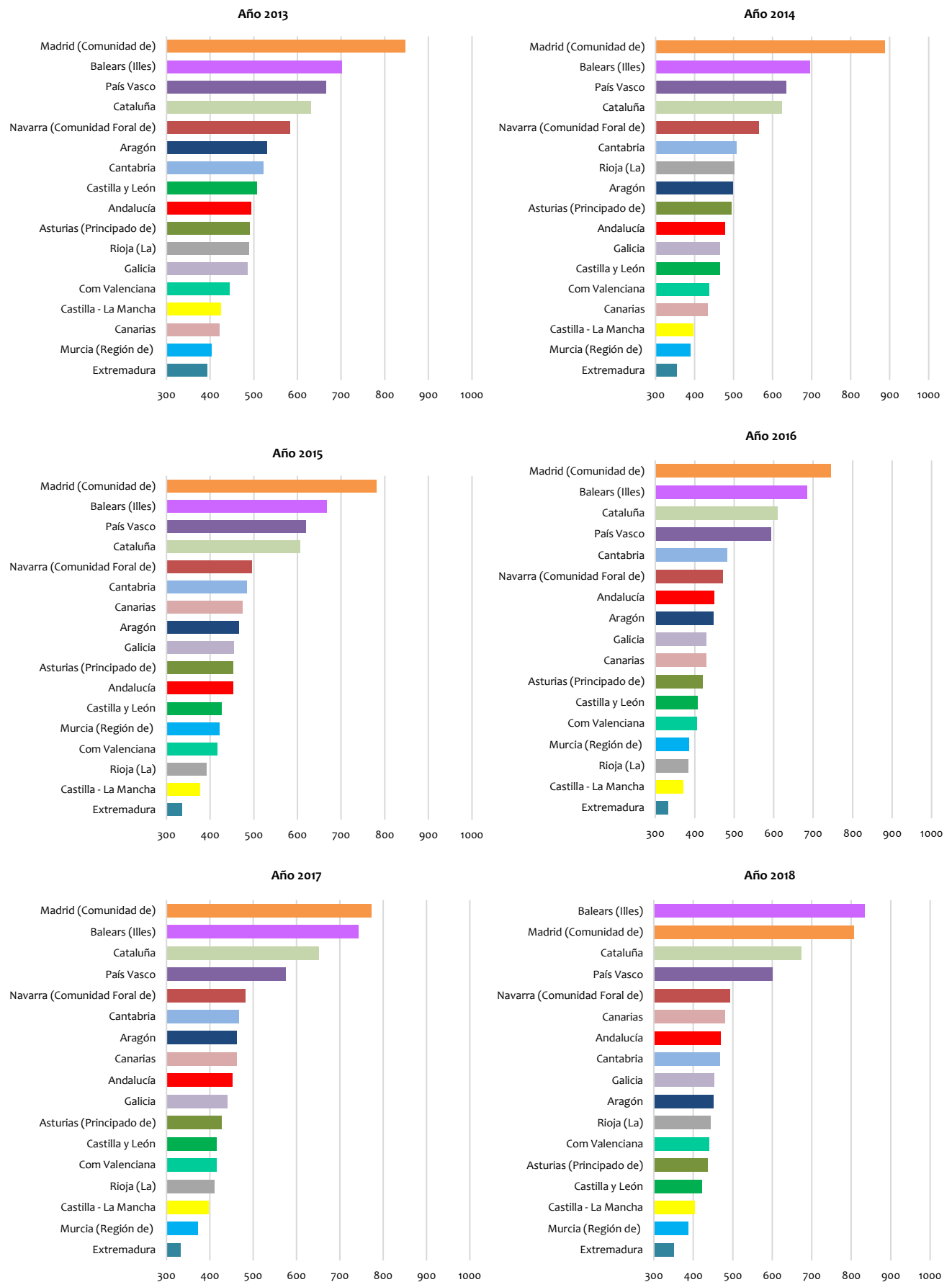
La cuota hipotecaria mensual media de los créditos concedidos para la adquisición de vivienda (ver **Tabla y Gráfico 6.8**) se ha incrementado entre 2012 y 2024, hasta alcanzar los 738 euros en 2024.

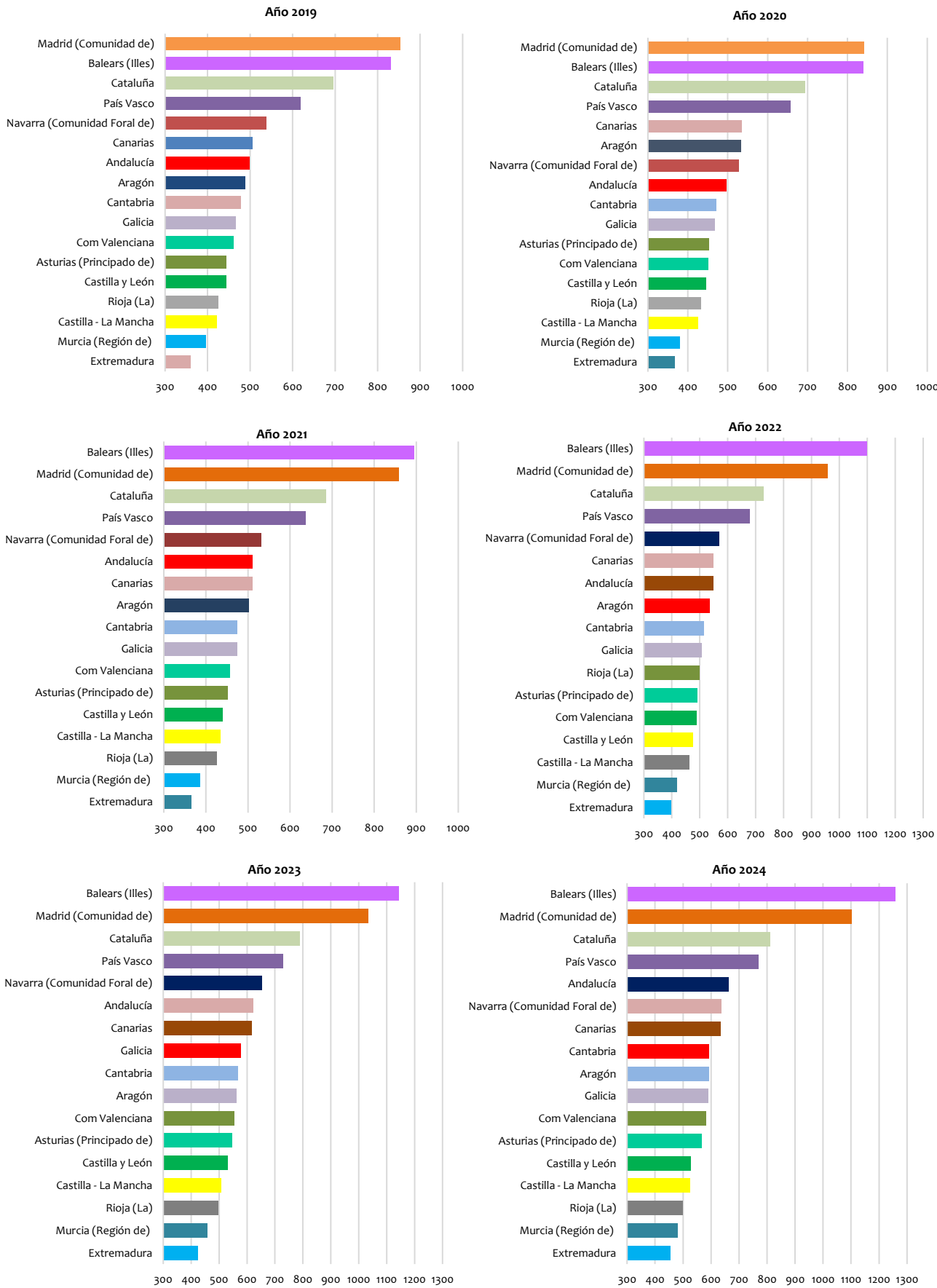
Las cuotas más altas se pagan actualmente en Baleares (1.259 euros), Madrid (1.001 euros), Cataluña (811 euros) y País Vasco (769 euros). Las más bajas son, en cambio, las de Extremadura (455 euros), Murcia (481 euros), La Rioja (500 euros) o Castilla-La Mancha (525 euros).

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

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
NACIONAL	598	602	586	569	563	537	523	544	568	591	591	595	664	706	738
Andalucía	533	533	523	494	477	452	448	452	468	498	496	511	664	623	664
Aragón	577	583	543	530	498	466	447	462	451	488	532	502	593	562	593
Asturias (Principado de)	522	513	536	490	495	453	419	427	437	443	453	451	567	546	567
Balears (Illes)	662	673	659	703	695	667	684	744	834	831	839	895	1.259	1.145	1.259
Canarias	515	526	430	421	434	474	428	461	479	506	534	510	635	617	635
Cantabria	612	578	529	522	507	484	482	467	468	479	471	474	593	568	593
Castilla - La Mancha	519	504	500	424	397	377	371	398	404	421	425	434	525	507	525
Castilla y León	569	530	512	507	465	426	406	416	421	443	446	440	528	531	528
Cataluña	679	679	648	631	625	606	609	651	673	695	693	686	811	789	811
Com Valenciana	506	502	485	445	437	416	404	415	440	461	450	457	582	555	582
Extremadura	431	409	387	393	354	336	333	332	351	360	367	365	455	424	455
Galicia	515	529	522	486	466	455	429	441	452	466	467	473	590	576	590
Madrid (Comunidad de)	799	817	824	846	887	781	744	774	806	853	841	858	1.101	1.034	1.101
Murcia (Región de)	481	470	431	403	390	421	385	372	386	395	380	386	481	458	481
Navarra (Comunidad Foral de)	552	565	561	582	565	496	472	482	494	539	527	530	637	653	637
País Vasco	685	745	705	665	634	619	593	574	600	618	657	636	769	729	769
Rioja (La)	580	569	527	489	502	392	383	411	444	425	432	426	500	498	500

Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria.

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



Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria.

En la **Tabla y Gráfico 6.9.** se muestra la relación de la cuota hipotecaria mensual media con el coste salarial. A nivel nacional, hasta 2008, la relación era cercana al 50%, descendiendo en picado a partir de entonces, hasta alcanzar su mínima cota en 2016, con el 27,5%. En 2024 esta relación se sitúa en el 32,4%. Por comunidades autónomas la evolución ha sido similar decreciendo hasta 2016 e incrementándose nuevamente hasta la actualidad, especialmente en 2024, dándose los valores destacadamente más elevados del último año en Baleares (56%), seguida de Madrid (40%).

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

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

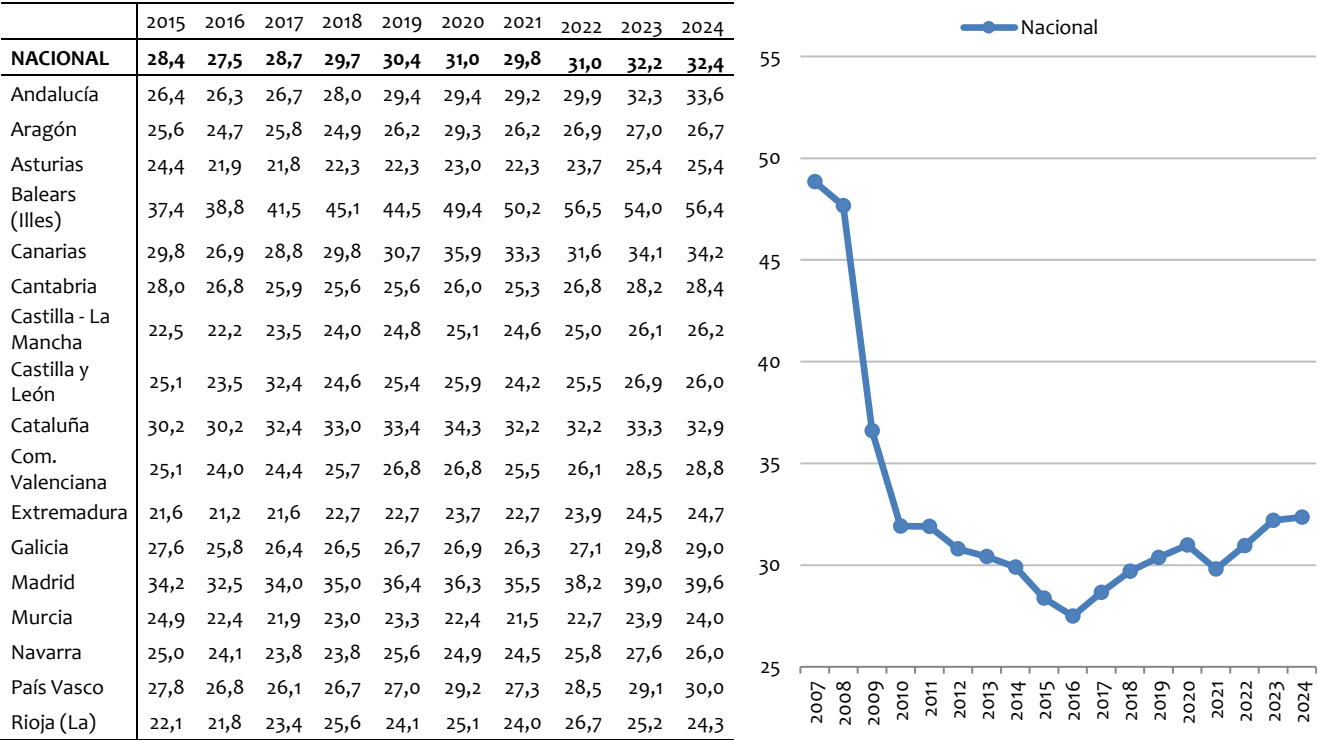
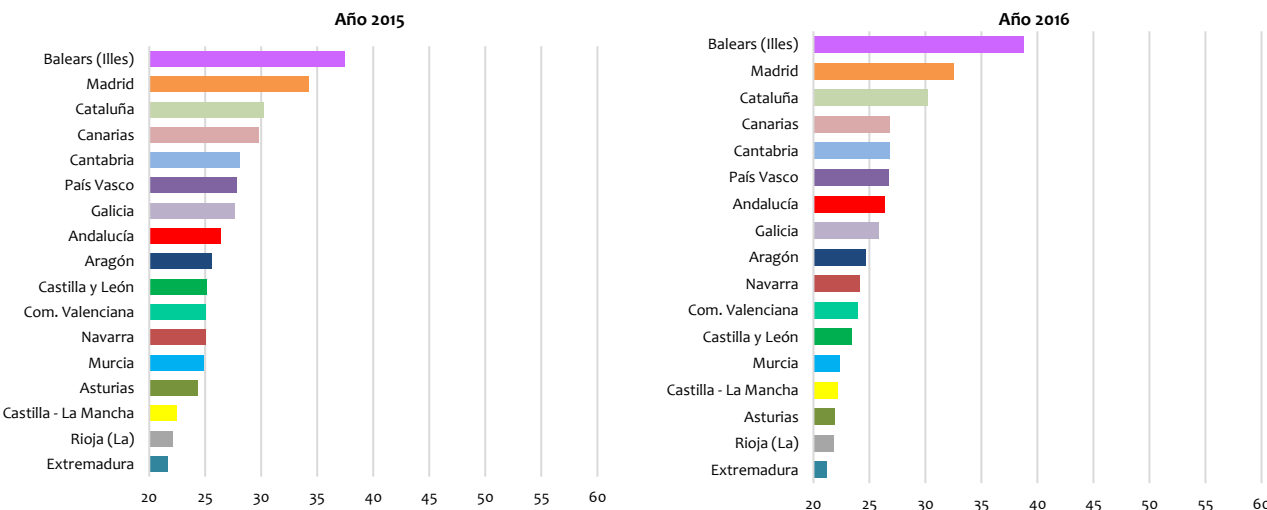
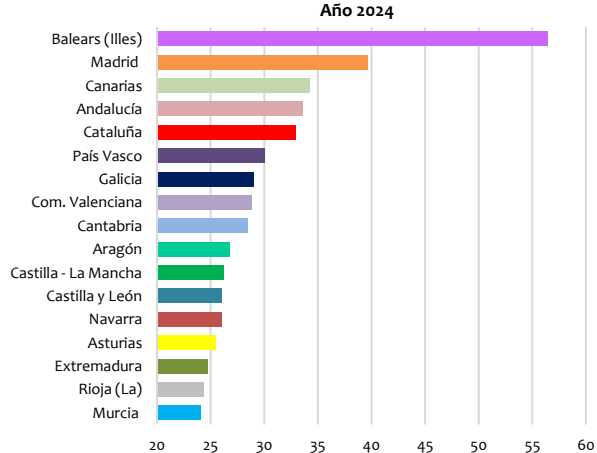
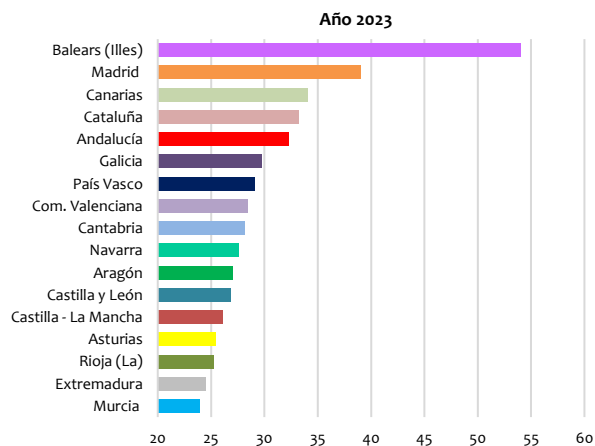
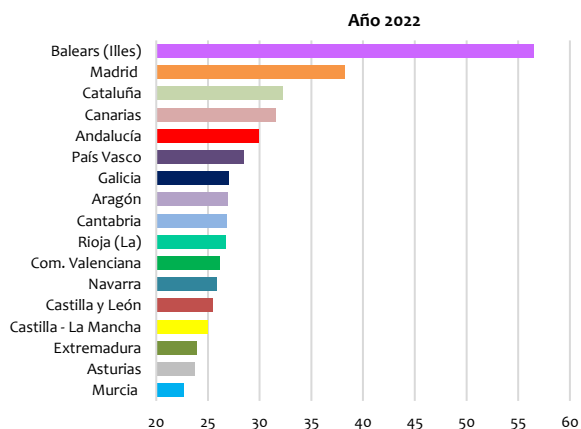
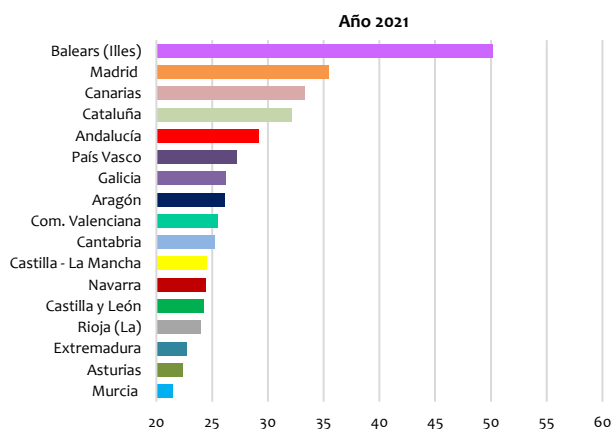
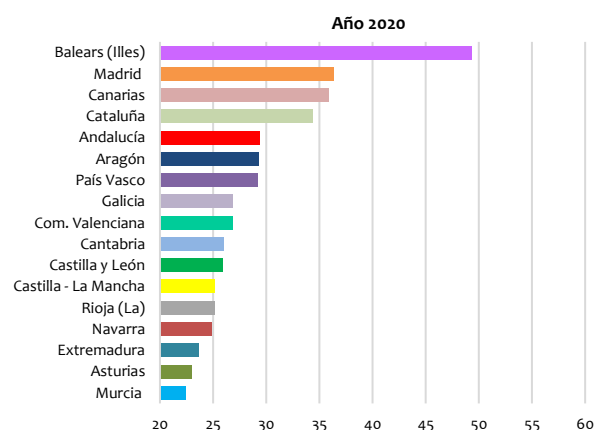
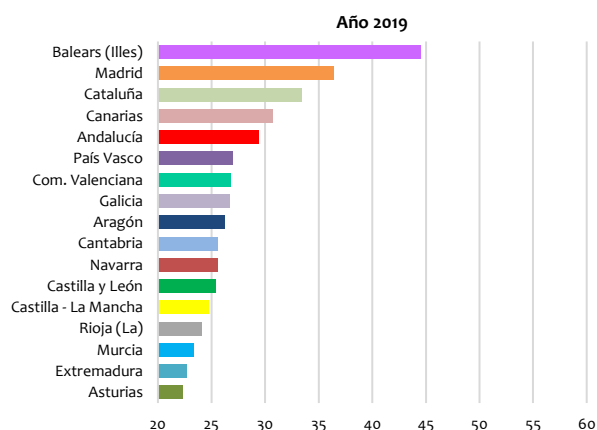
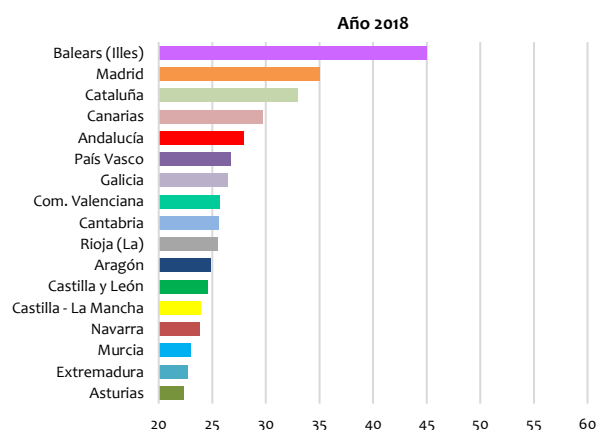
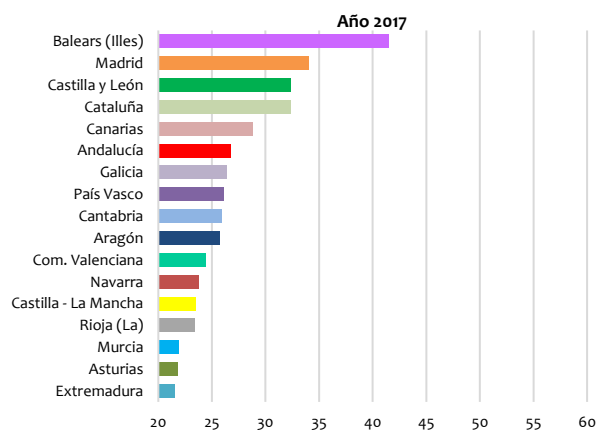


Gráfico 6.9 .b. Relación de la cuota hipotecaria mensual media y el coste salarial: CCAA (%).





La relación préstamo concedido respecto al valor tasado de la vivienda (**Tabla y Gráfico 6.10.**), ha descendido desde el 64% de 2004, hasta un mínimo del 56% en el año 2009. Desde este año ha experimentado un nuevo crecimiento continuo, hasta alcanzar el 66,5% en el año 2018. En 2024, en cambio, esta relación ha sido algo inferior, del 61,5%.

La proporción de créditos con relación préstamo-valor superior al 80% sigue una evolución similar, de manera que en 2018 se situó en el 14,9%, descendiendo desde entonces hasta el 8,6% de 2024.

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

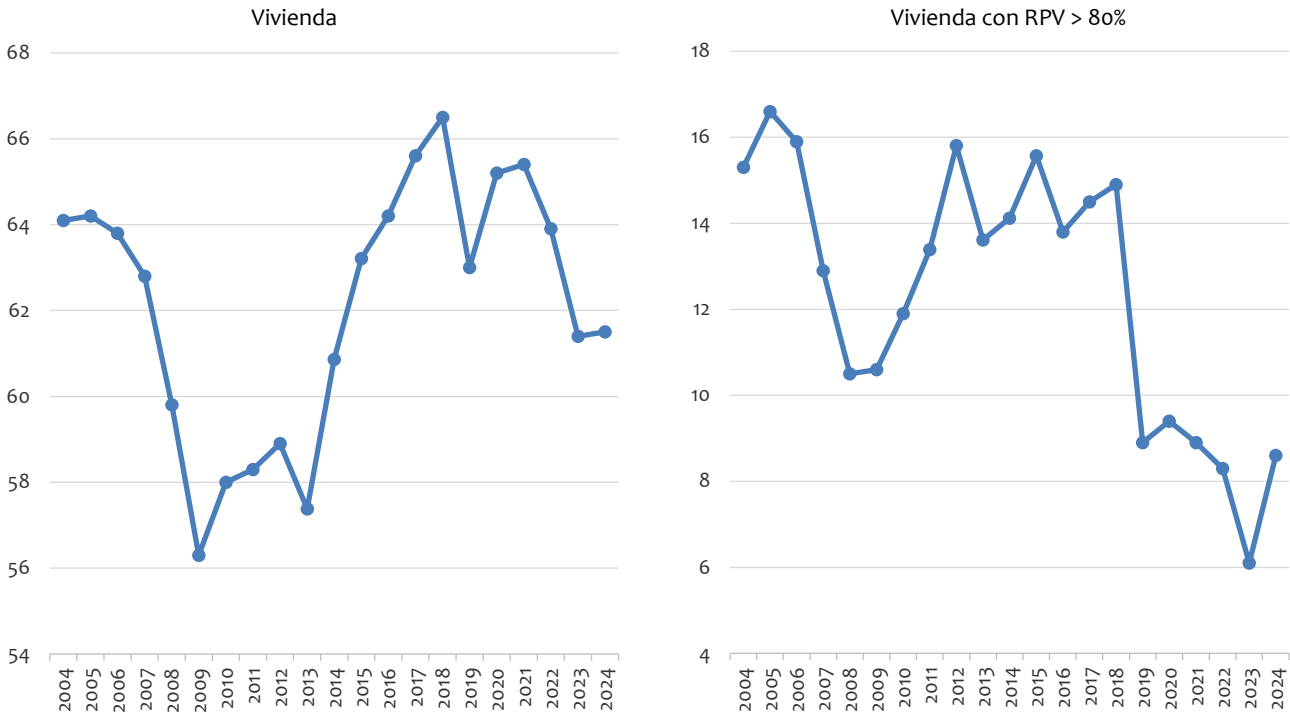
	Préstamo/valor (%)	Créditos con RPV >80 (%)
2004	64,1	15,3
2005	64,2	16,6
2006	63,8	15,9
2007	62,8	12,9
2008	59,8	10,5
2009	56,3	10,6
2010	58,0	11,9
2011	58,3	13,4
2012	58,9	15,8
2013	57,4	13,6
2014	60,9	14,1
2015	63,2	15,6
2016	64,2	13,8
2017	65,6	14,5
2018	66,5	14,9
2019	63,0	8,9
2020	65,2	9,4
2021	65,4	8,9
2022	63,9	8,3
2023	61,4	6,1
2024	61,5	8,6

Nota: datos de diciembre de cada año

Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria.

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

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



Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria.

En la **Tabla y Gráficos 6.11.** se aprecia cómo los tipos de interés bajaron desde valores superiores al 10% a mediados de la década de los 90, hasta situarse en el 3,4% al comienzo de la serie analizada. A partir de entonces, se produjo un aumento progresivo que culminó en 2008 con un máximo del 5,8%. Desde ese momento, los tipos de interés iniciaron una tendencia descendente, alcanzando su nivel más bajo en 2021, con el 1,5%. En los años posteriores se ha observado una ligera recuperación, situándose en el 3% en 2024. Este último valor representa un repunte respecto a los mínimos recientes, aunque aún se mantiene por debajo de los niveles registrados durante los primeros años del periodo analizado.

Por su parte, los plazos medios de las nuevas hipotecas han mostrado una tendencia descendente desde el máximo de 336 meses registrado en 2007, cifra máxima del periodo analizado, hasta alcanzar los 290 meses en 2023. No obstante, en 2024 se observa un repunte, situándose el plazo medio en 304 meses.

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

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

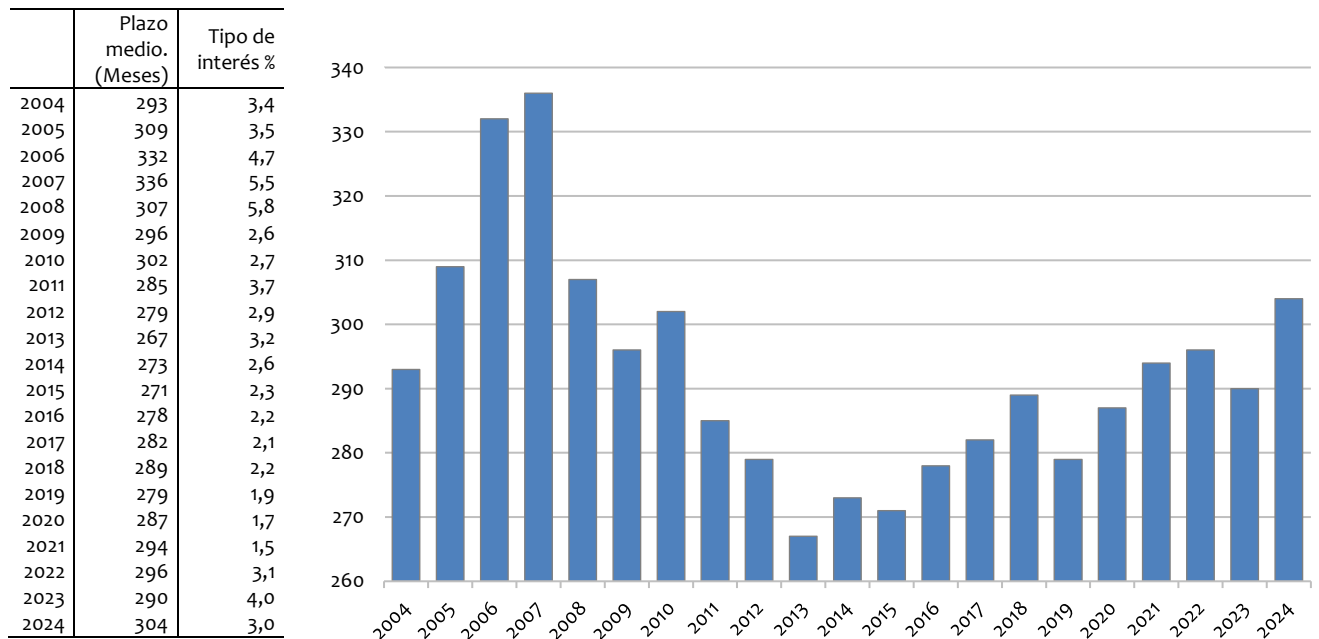
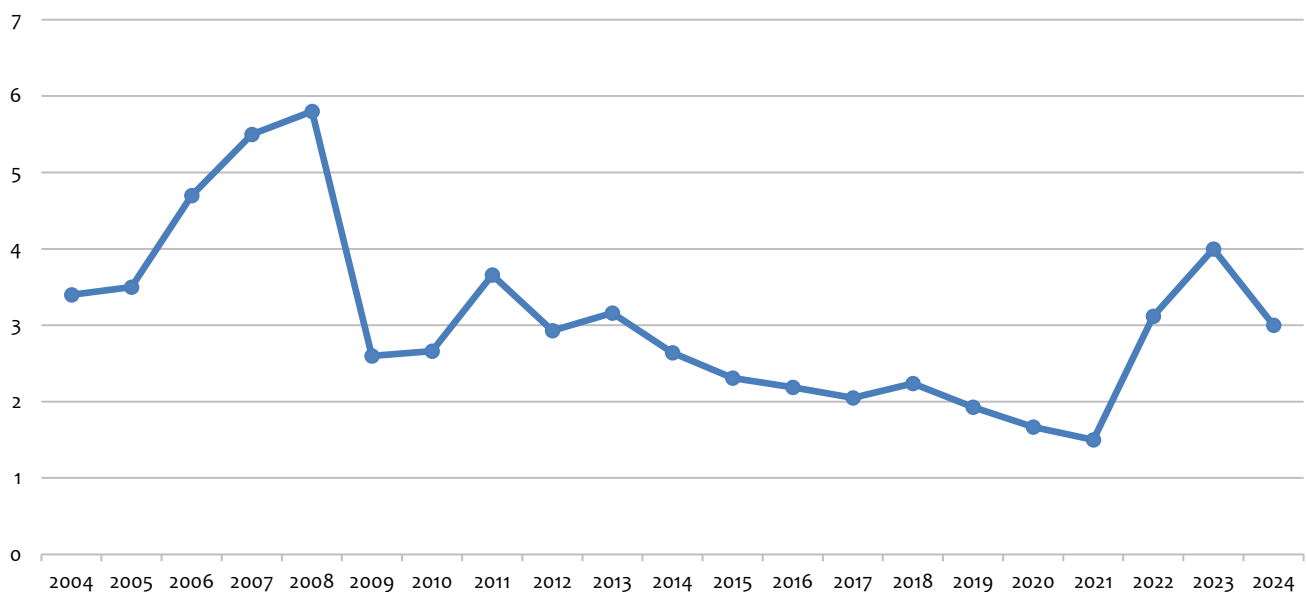


Gráfico 6.11.b. Tipos de interés de las nuevas hipotecas para adquisición de vivienda.



En la **Tabla y Gráfico 6.12.** se presenta la información sobre endeudamiento de los hogares en relación al PIB y su renta bruta disponible. El endeudamiento ha crecido en relación al PIB, a lo largo de la primera década del siglo, desde el 69,5% que representaba en 2004 hasta el 88,3% de 2010, disminuyendo nuevamente hasta alcanzar el 64,1% en el año 2016 y el 44% en el cuarto trimestre de 2024, cifra algo inferior a los años anteriores.

La renta bruta disponible ha pasado, por su parte, de los 146.794 millones de euros del año 2004, a los 277.052 millones de euros de 2024, con un incremento este último año del 7,2%.

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

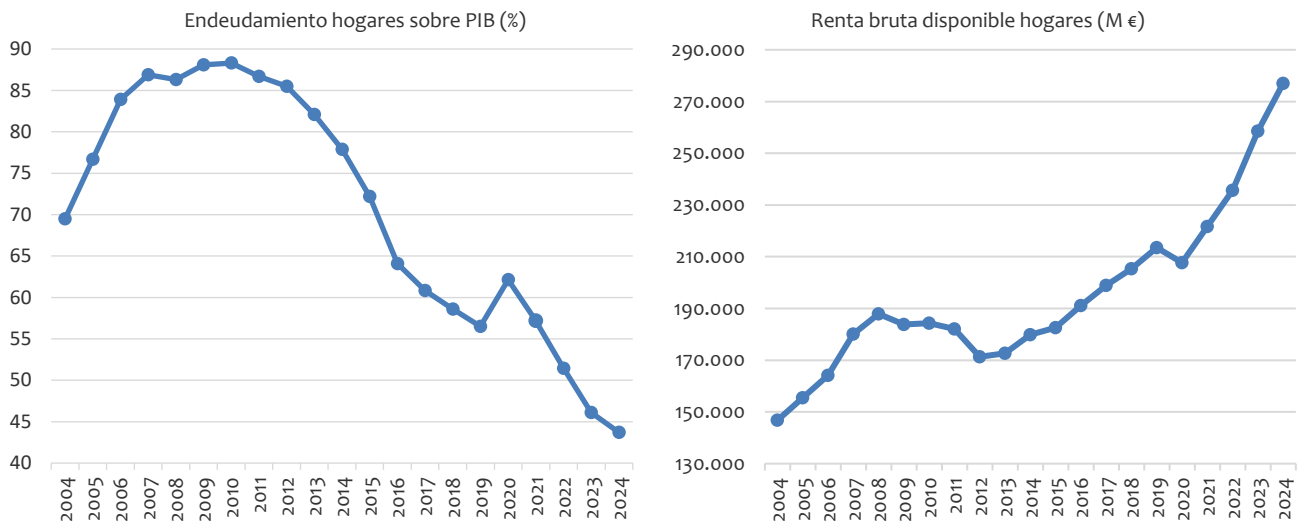
	Endeudamiento hogares sobre PIB (%)	Renta bruta disponible hogares (M €)	Variación anual (%)
2004	69,5	146.794	6,3
2005	76,7	155.431	5,9
2006	83,9	164.120	5,6
2007	86,9	180.044	9,7
2008	86,3	187.857	4,3
2009	88,1	183.842	-2,1
2010	88,3	184.321	0,3
2011	86,7	182.125	-1,2
2012	85,5	171.313	-5,9
2013	82,1	172.727	0,8
2014	77,9	179.861	4,1
2015	72,2	182.564	1,5
2016	64,1	191.057	4,7
2017	60,9	198.851	4,1
2018	58,6	205.363	3,3
2019	56,5	213.515	4,0
2020	62,1	207.699	-2,7
2021	57,2	221.675	6,7
2022	51,5	235.666	6,3
2023	46,1	258.549	9,7
2024	43,7	277.052	7,2

Nota: Datos del 4T de cada año

Fuente: Banco de España.

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

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



Fuente: Banco de España.

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

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

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

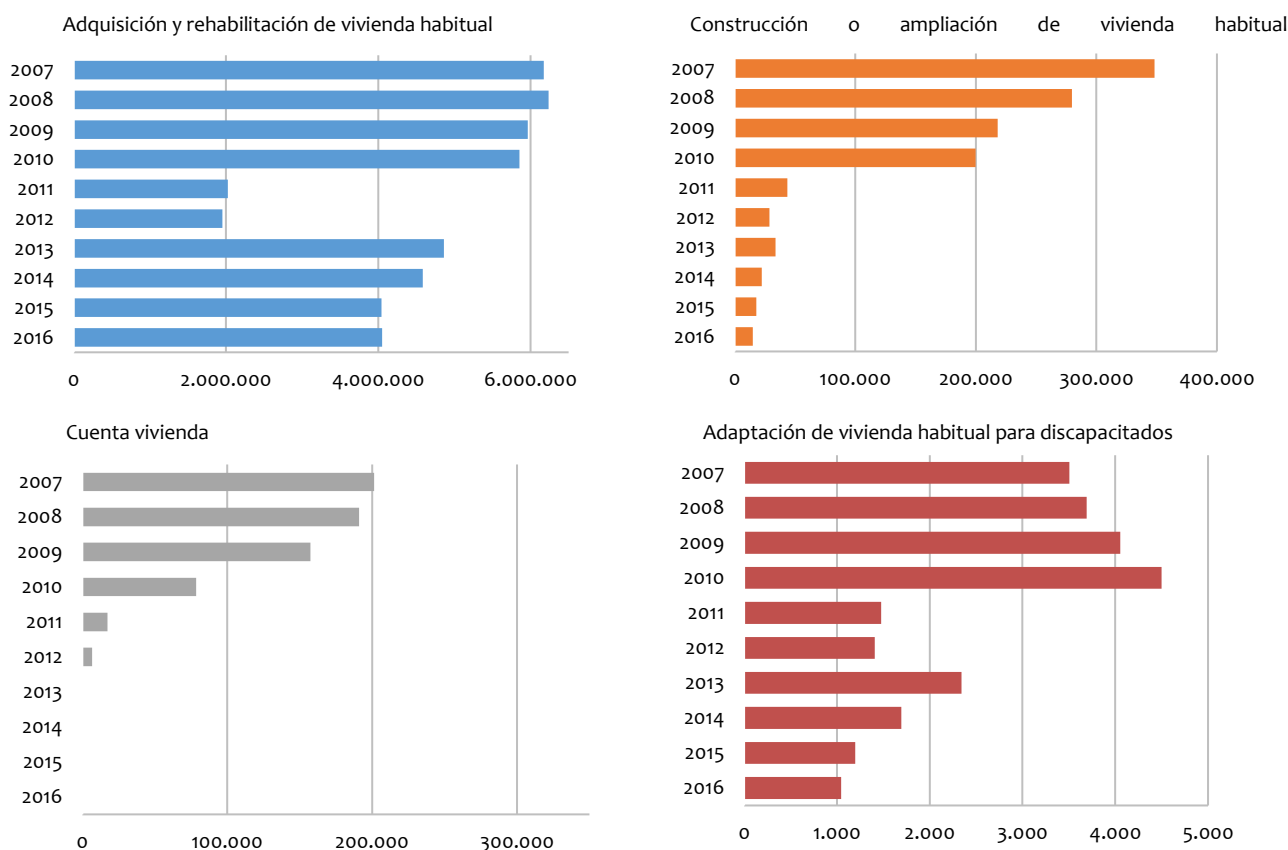
Por su parte, las declaraciones con deducciones por alquiler aumentaron entre 2008 y 2010 un 46%, desde 502 millones de euros hasta 731 millones de euros, pasando en tres años de representar un 7% a un 10,5% del total de deducciones por vivienda. Sin embargo, también se han reducido posteriormente, hasta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

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

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

Fuente: Instituto de Estudios Fiscales.

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



Fuente: Instituto de Estudios Fiscales.

Accesibilidad económica a la adquisición de vivienda.

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

Tabla 6.14. Accesibilidad económica a la vivienda.

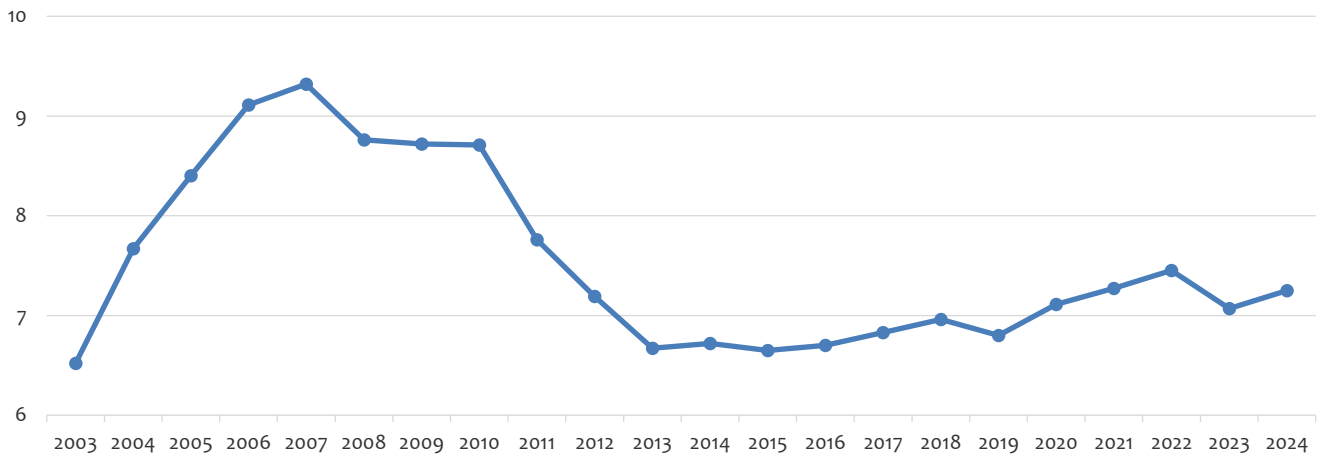
	Precio de la vivienda / Renta bruta por hogar (en años)	Esfuerzo teórico anual sin deducciones (%)
2003	6,52	34,0
2004	7,67	38,9
2005	8,40	41,1
2006	9,11	49,6
2007	9,32	54,2
2008	8,76	53,3
2009	8,72	37,3
2010	8,71	38,3
2011	7,76	38,8
2012	7,19	33,9
2013	6,67	32,6
2014	6,72	32,5
2015	6,65	30,9
2016	6,70	30,3
2017	6,83	30,30
2018	6,96	30,90
2019	6,80	29,20
2020	7,11	29,70
2021	7,27	29,20
2022	7,45	34,40
2023	7,07	36,70
2024	7,25	34,40

Nota: datos del 4T de cada año.
Fuente: Banco de España y elaboración propia.

El precio medio de la vivienda se mantuvo entre 1995 y 2001 por debajo del cuádruple de la renta bruta media por hogar, para pasar a multiplicarse por 8 en 2005, para alcanzar su máximo en 2007, con un valor de más de 9 veces la renta bruta anual de los hogares. A lo largo del periodo de recesión económica y a pesar del descenso de la renta bruta del hogar, se ha reducido paulatinamente esta relación, de manera que en 2024 el precio de la vivienda pasa a ser algo inferior, de 7,25 años de renta bruta disponible por hogar.

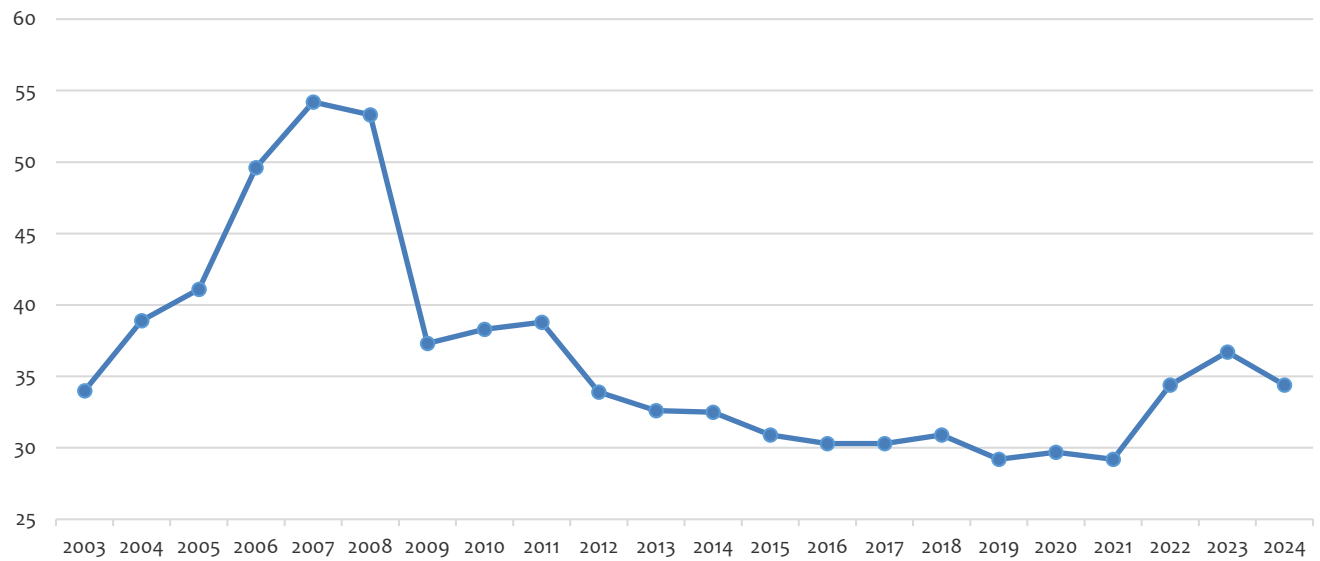
El esfuerzo teórico anual, que iguala el dato con deducciones y sin deducciones a partir de 2013, al haber desaparecido dichas deducciones en enero de ese año, nos indica que, en el último año 2024, los hogares han dedicado un esfuerzo del 34% de su renta anual para el acceso a la vivienda, cifra aproximada a la alcanzada en 2003, año en que da comienzo la serie cronológica recogida en la **Tabla 6.14**.

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



Fuente: Banco de España y elaboración propia.

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



Fuente: Banco de España y elaboración propia.

Créditos dudosos, ejecuciones hipotecarias y lanzamientos

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

La dudosidad de los créditos a los hogares para adquisición o rehabilitación de vivienda, se mantuvo hasta 2006 por debajo del 0,4 y 0,7%, ascendiendo en el año 2024 hasta valores del 2% y 3% respectivamente.

En los créditos a los constructores, que se mantuvieron hasta 2007 por debajo del 1%, los impagos crecieron de forma continua y acelerada hasta el 34% en 2013, mientras que en 2024 se reducen hasta el 8,1%. Paralelamente, pero de forma aún más rápida, los créditos dudosos a la actividad inmobiliaria pasaron del 0,5 % en 2007, al 38% en 2013; mientras que, actualmente, se sitúan nuevamente bajos, en el 2%.

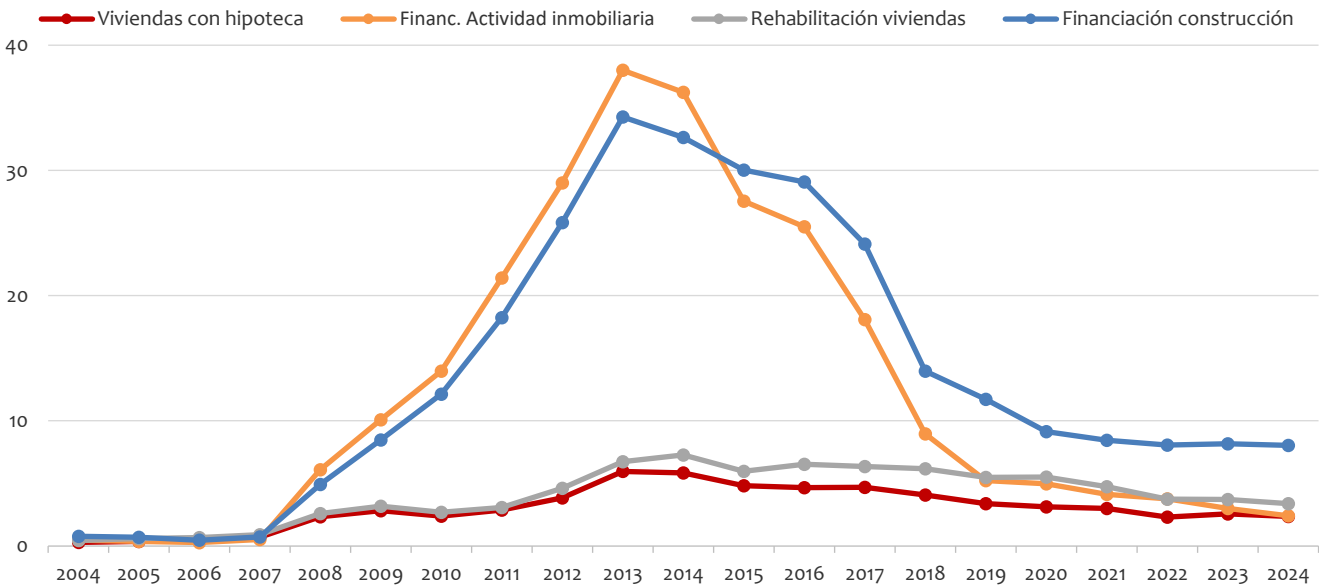
Tabla 6.15. Dudosidad en los créditos de vivienda (%).

	% Adquisición con garantía hipotecaria	% Rehabilitación	% Construcción	% Actividad inmobiliaria
2004	0,3	0,4	0,8	0,5
2005	0,4	0,6	0,7	0,4
2006	0,4	0,7	0,5	0,3
2007	0,7	0,9	0,7	0,5
2008	2,3	2,6	4,9	6,1
2009	2,8	3,2	8,5	10,1
2010	2,4	2,7	12,1	14,0
2011	2,9	3,1	18,2	21,4
2012	3,8	4,6	25,8	29,0
2013	6,0	6,7	34,3	38,0
2014	5,9	7,3	32,6	36,3
2015	4,8	6,0	30,0	27,5
2016	4,7	6,5	29,1	25,5
2017	4,7	6,4	24,1	18,1
2018	4,1	6,2	14,0	9,0
2019	3,4	5,5	11,7	5,2
2020	3,1	5,5	9,2	5,0
2021	3,0	4,8	8,5	4,1
2022	2,3	3,7	8,1	3,8
2023	2,6	3,7	8,2	3,0
2024	2,4	3,4	8,1	2,4

Nota: datos del 4T de cada año.

Fuente: Banco de España.

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



Fuente: Banco de España.

En cuanto a la estadística de ejecuciones hipotecarias y lanzamientos que elabora el Consejo General del Poder Judicial, debe tenerse en cuenta que éste no distingue entre vivienda habitual y otros bienes inmuebles. Las ejecuciones hipotecarias de vivienda, presentadas por el Tribunal Superior de Justicia, han alcanzado un acumulado de 882,328 actuaciones en los últimos dieciséis años, desde 2008 cuando se produce el estallido de la crisis inmobiliaria.

De acuerdo con los datos ofrecidos por el CGPJ que se muestran en la **Tabla 6.16.**, en 2024 se alcanza un total de 19.482 ejecuciones, 95 menos que en el ejercicio previo, aunque éstas habían venido experimentando una sensible reducción respecto de los niveles alcanzados en 2012, cuando tuvieron lugar en España 91.622 ejecuciones hipotecarias.

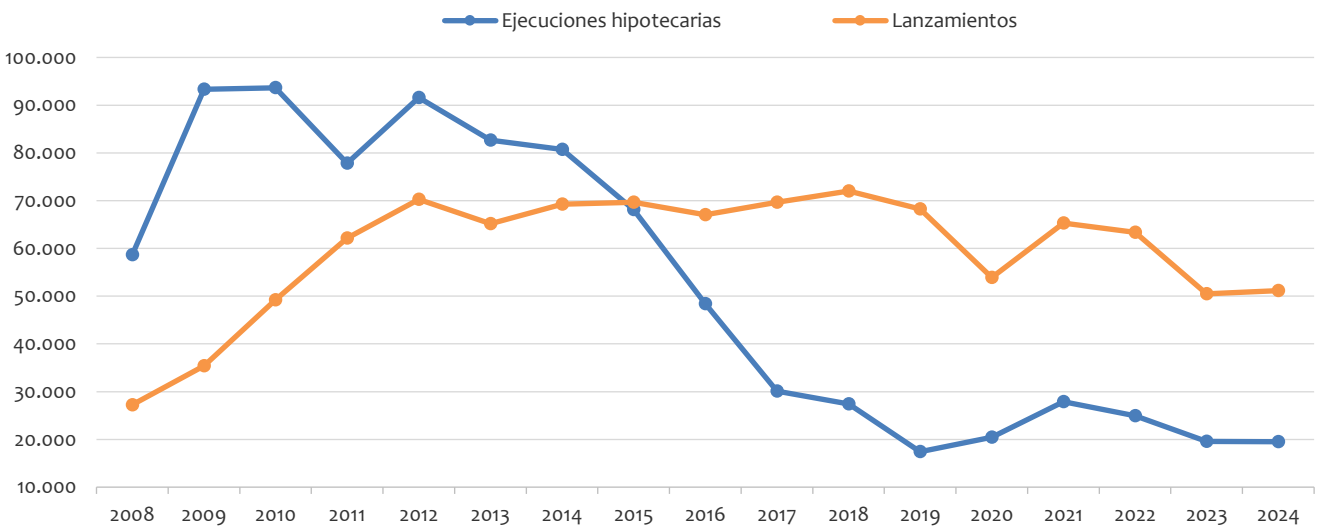
Respecto al número de lanzamientos recibidos por el TSJ, éstos han alcanzado en los últimos dieciséis años un acumulado de 1.009.516 actuaciones. La cifra de lanzamientos en 2024 fue por su parte de 51.128, ligeramente superior a la del año anterior.

Tabla 6.16. Número de ejecuciones hipotecarias y lanzamientos.

	Ejecuciones hipotecarias	Lanzamientos
2008	58.686	27.251
2009	93.319	35.422
2010	93.636	49.227
2011	77.854	62.121
2012	91.622	70.257
2013	82.680	65.182
2014	80.749	69.233
2015	68.135	69.631
2016	48.410	67.030
2017	30.094	69.693
2018	27.404	72.023
2019	17.411	68.247
2020	20.460	53.911
2021	27.874	65.306
2022	24.935	63.352
2023	19.577	50.502
2024	19.482	51.128
Acumulado 2008-2024	882.328	1.009.516

Fuente: Consejo General del Poder Judicial.

Gráfico 6.16. Ejecuciones hipotecarias y lanzamientos.



Fuente: Consejo General del Poder Judicial.

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

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

Como se puede observar en dicha tabla, el total de fincas ejecutadas en 2024 ha sido de 20.262, de las que 12.655 corresponden a viviendas, 420 a solares, 1.420 a fincas rústicas y las restantes 5.767 a otros usos.

Concretamente, en el apartado de vivienda las ejecuciones han sido 12.655, que representan menos de una cuarta parte de hipotecas ejecutadas en 2014, y se distribuyen en 1.197 viviendas nuevas y 11.458 viviendas de segunda mano.

El número de ejecuciones hipotecarias de vivienda habitual ya se había reducido, desde 2014, a una tercera parte en 2017 y continúa con su tendencia decreciente hasta el último año 2024, en el que se ejecutaron un total de 8.921 viviendas habituales, cifra que supone un decremento del 4,3% respecto del año anterior.

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

	Total fincas	Fincas rústicas	fincas urbanas					
			viviendas			vivienda habitual	solares	otras
			total	nueva	segunda mano			
2014	120.539	5.669	70.422	11.312	59.110	34.880	5.967	38.481
2015	102.477	5.294	60.032	8.056	51.976	30.495	4.299	32.852
2016	73.104	3.761	41.288	5.344	35.944	21.247	3.700	24.355
2017	53.010	3.306	27.719	4.750	22.969	10.992	2.698	19.287
2018	54.764	2.661	26.247	5.315	20.932	6.618	3.358	22.498
2019	56.787	2.758	27.488	6.431	21.057	5.361	3.282	23.259
2020	34.983	1.555	18.920	3.105	15.815	7.588	1.211	13.297
2021	32.881	1.666	20.694	2.475	18.219	12.166	955	9.566
2022	26.306	1.312	17.132	2.103	15.029	11.713	635	7.227
2023	19.326	879	13.151	1.206	11.945	9.317	500	4.796
2024	20.262	1.420	12.655	1.197	11.458	8.921	420	5.767

Fuente: INE.

7. SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

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

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

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

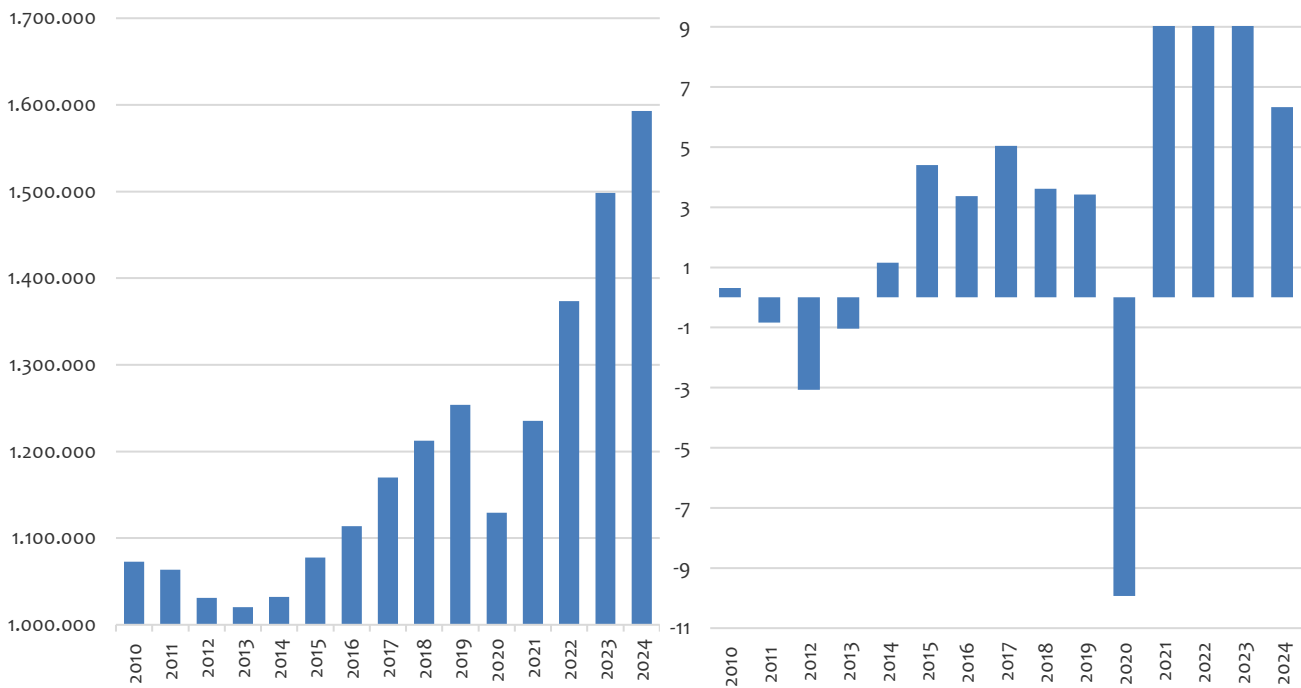
Tabla 7.1. Producto Interior Bruto a precios de mercado.: precios corrientes (millones de € y %).

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
PIB (M €)	1.072.709	1.063.763	1.031.099	1.020.348	1.032.158	1.077.590	1.113.840	1.170.024	1.212.276	1.253.710	1.129.214	1.235.474	1.373.629	1.498.324	1.593.136
Var anual (%)	0,3	-0,8	-3,1	-1,0	1,2	4,4	3,4	5,0	3,6	3,4	-9,9	9,4	11,2	9,1	6,3

Fuente: INE Contabilidad Nacional.

Gráfico 7.1.a. Producto Interior Bruto a precios de mercado: precios corrientes (millones de €).

Gráfico 7.1.b. Variación anual del Producto Interior Bruto (%).



Fuente: INE Contabilidad Nacional.

Tabla 7.2. Formación Bruta de Capital Fijo por tipo de activo (millones de euros y %).

Precios corrientes en M €

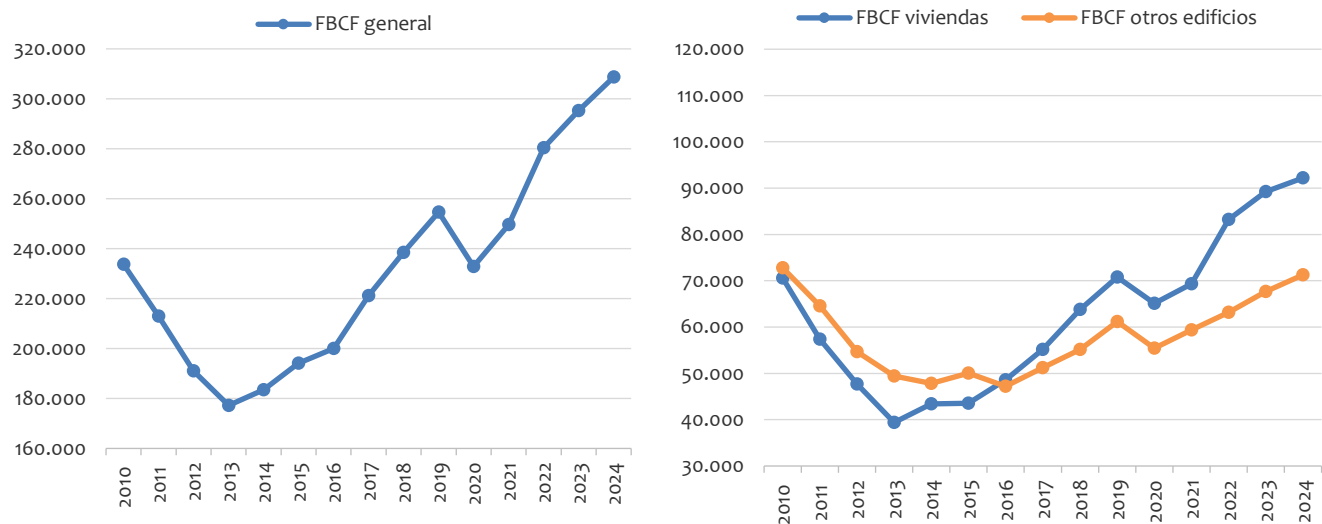
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
PIB	1.072.709	1.063.763	1.031.099	1.020.348	1.032.158	1.077.590	1.113.840	1.170.024	1.212.276	1.253.710	1.129.214	1.235.474	1.373.629	1.498.324	1.593.136
FBCF	233.732	212.984	191.038	177.240	183.515	194.122	200.048	221.207	238.502	254.566	232.798	249.560	280.382	295.318	308.668
Viviendas	70.553	57.377	47.693	39.404	43.431	43.526	48.610	55.163	63.783	70.770	65.084	69.338	83.216	89.253	92.196
Otros edif.	72.779	64.543	54.668	49.403	47.804	50.056	47.206	51.248	55.129	61.177	55.457	59.401	63.190	67.654	71.236

Variación interanual (%)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
PIB	0,3	-0,8	-3,1	-1,0	1,2	4,4	3,4	5,0	3,6	3,4	-9,9	9,4	11,2	9,1	6,3
FBCF	-5,4	-8,9	-10,3	-7,2	3,5	5,8	3,1	10,6	7,8	6,7	-8,6	7,2	12,4	5,3	4,5
Viviendas	-14,7	-18,7	-16,9	-17,4	10,2	0,2	11,7	13,5	15,6	11,0	-8,0	6,5	20,0	7,3	3,3
Otros edif.	-9,1	-11,3	-15,3	-9,6	-3,2	4,7	-5,7	8,6	7,6	11,0	-9,3	7,1	6,4	7,1	5,3

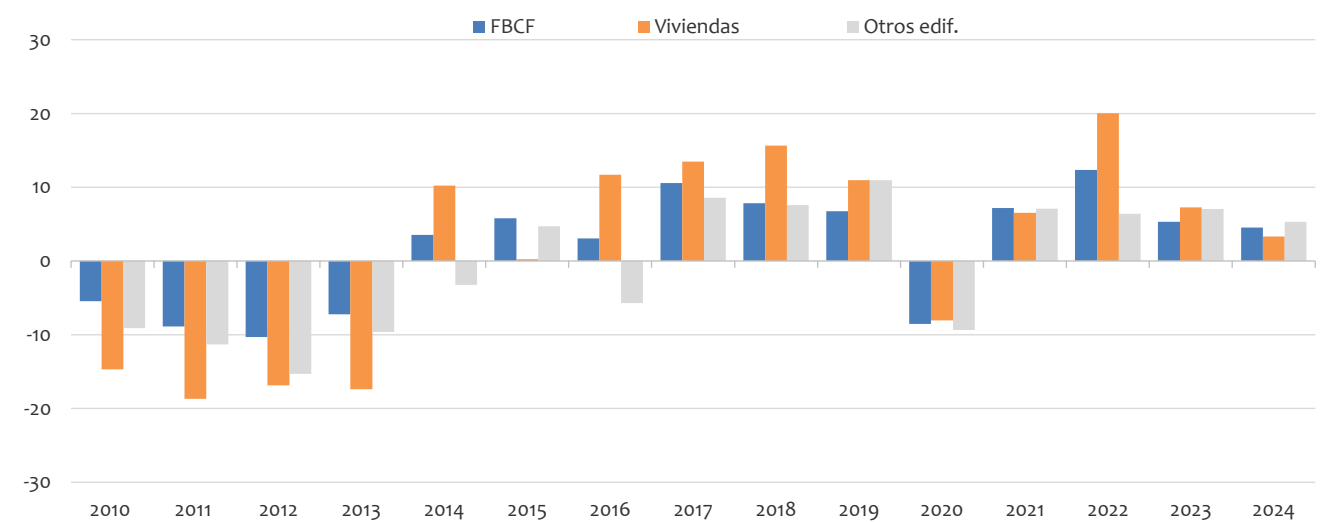
Fuente: INE Contabilidad Nacional.

Gráfico 7.2.a. Formación Bruta de Capital Fijo por tipo de activo (millones de euros).



Fuente: INE Contabilidad Nacional.

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



Fuente: INE Contabilidad Nacional.

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

Precios corrientes en M €

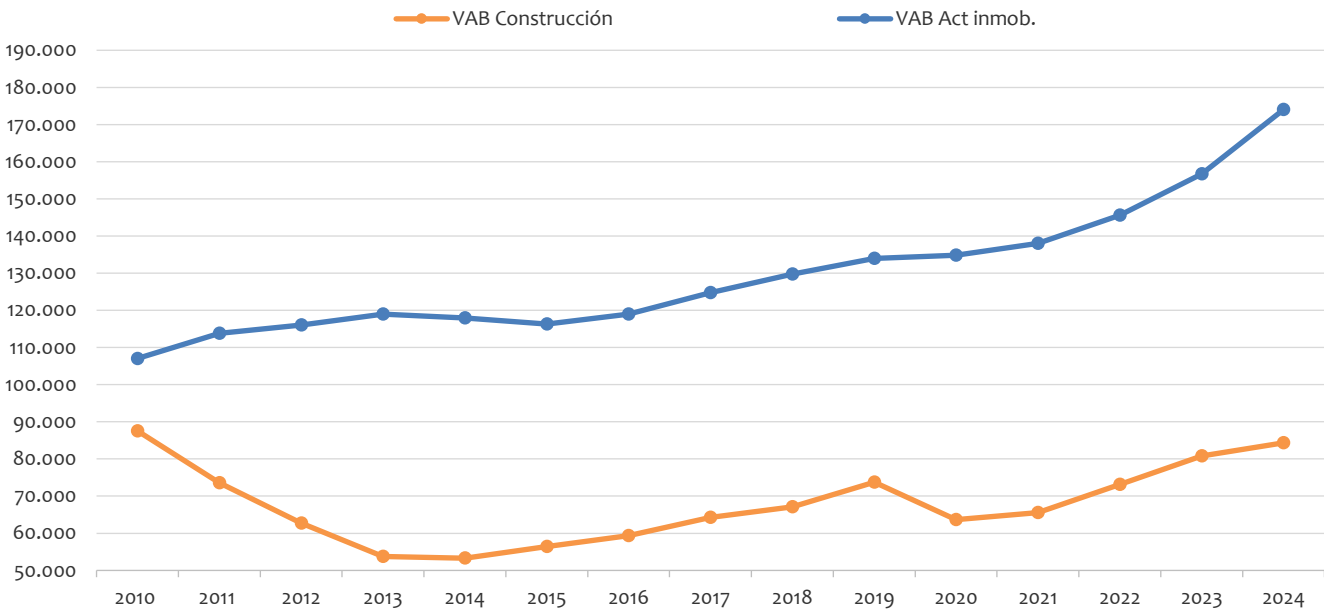
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
PIB	1.072.709	1.063.763	1.031.099	1.020.348	1.032.158	1.077.590	1.113.840	1.170.024	1.212.276	1.253.710	1.129.214	1.235.474	1.373.629	1.498.324	1.593.136
VAB Construcción	87.560	73.557	62.703	53.798	53.291	56.440	59.374	64.233	67.144	73.774	63.700	65.544	73.136	80.805	84.358
VAB act inmob.	107.047	113.851	116.042	118.991	117.912	116.321	118.959	124.735	129.739	133.936	134.806	138.045	145.610	156.731	174.033

Variación interanual (%)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
PIB	0,3	-0,8	-3,1	-1,0	1,2	4,4	3,4	5,0	3,6	3,4	-9,9	9,4	11,2	9,1	6,3
VAB Construcción	-18,6	-16,0	-14,8	-14,2	-0,9	5,9	5,2	8,2	4,5	9,9	-13,7	2,9	11,6	10,5	4,4
VAB act inmob.	12,4	6,4	1,9	2,5	-0,9	-1,3	2,3	4,9	4,0	3,2	0,6	2,4	5,5	7,6	11,0

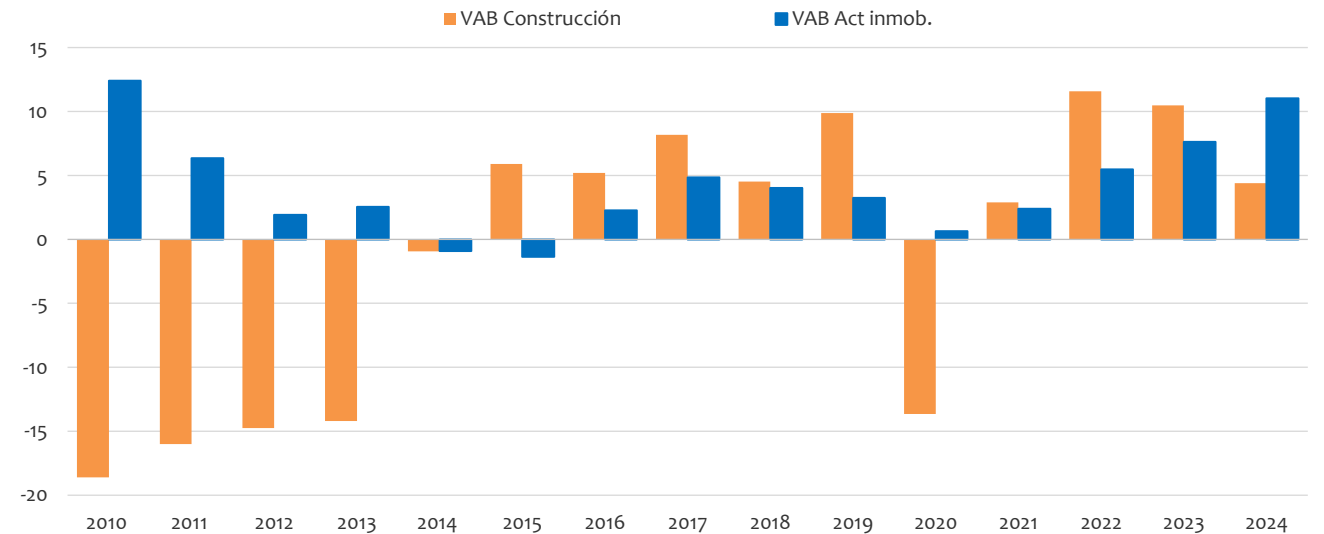
Fuente: INE Contabilidad Nacional.

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



Fuente: INE Contabilidad Nacional.

Gráfico 7.3.b. Variación anual del Valor Añadido Bruto a precios corrientes (%).



Fuente: INE Contabilidad Nacional.

Analizando los datos de empleo, con estimación del avance de 2023, se observa que entre 2009 y 2013, el empleo total se ha reducido en 2,3 millones puestos de trabajo y, concretamente, en el sector de la construcción, en este mismo periodo se ha reducido en aproximadamente 827.000 empleos. En el periodo posterior se observa, en cambio, una progresiva recuperación hasta 2019, seguida de un nuevo descenso, de tal manera que los puestos de trabajo en 2023 se encuentran todavía por debajo de los del periodo previo a la pandemia.

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

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Empleo total	20.678	20.210	19.592	18.762	18.356	18.549	19.102	19.604	20.145	20.571	21.054	18.836	20.299	21.213	21.993
Construcción	1.881	1.639	1.434	1.193	1.054	1.033	1.109	1.130	1.185	1.265	1.372	1.247	1.349	1.421	1.488
Act. inmobiliarias	196	188	176	170	160	171	182	190	204	220	231	216	232	251	258

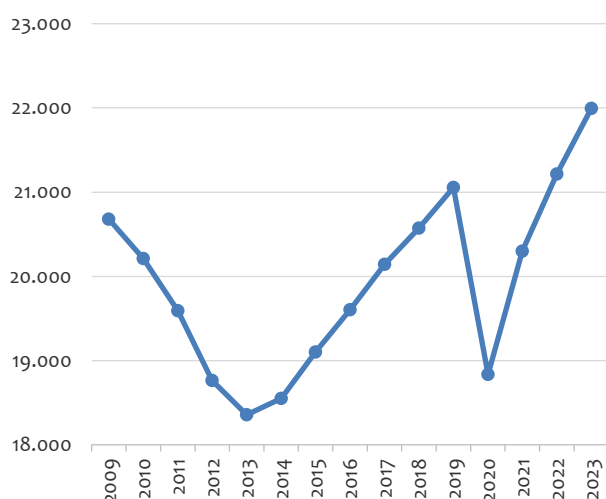
Variación anual del empleo equivalente total (%)

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Empleo total	-6,1	-2,3	-3,1	-4,2	-2,2	1,1	3,0	2,6	2,8	2,1	2,3	-10,5	7,8	4,5	3,7
Construcción	-22,5	-12,8	-12,6	-16,8	-11,7	-2,0	7,4	1,9	4,8	6,8	8,4	-9,1	8,2	5,4	4,7
Act. inmobiliarias	-12,3	-4,1	-6,5	-3,1	-5,8	6,9	6,1	4,7	7,2	7,9	4,7	-6,5	7,7	7,9	3,0

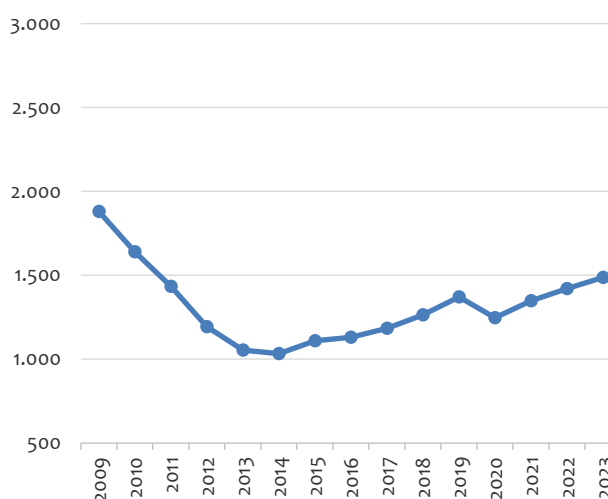
Fuente: INE Contabilidad Nacional.

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

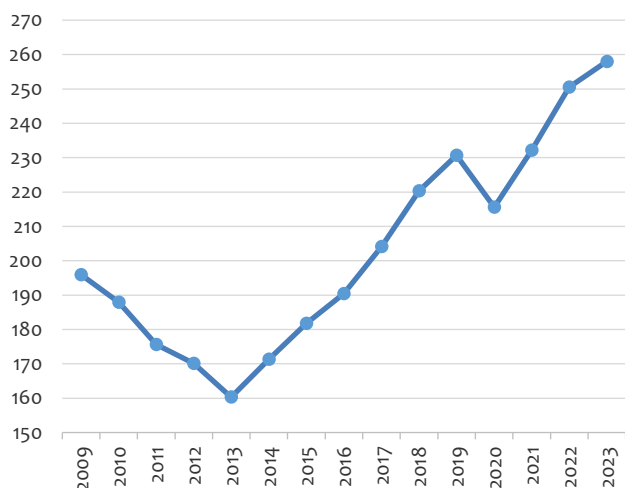
Empleo total



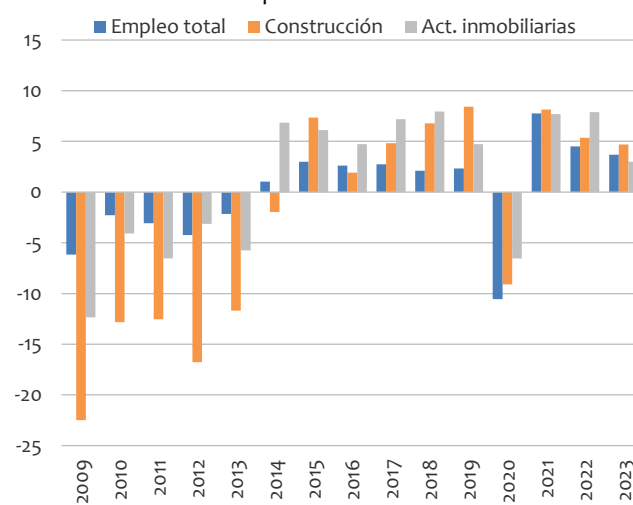
Empleo por ramas de actividad: construcción



Empleo por ramas de actividad: actividades inmobiliarias



Variación anual del empleo



Fuente: INE Contabilidad Nacional.

En la **Tabla y Gráfico 7.5.** se muestran los datos del volumen de negocio de la actividad de la construcción, de manera que los datos de la actividad de promoción inmobiliaria no comienzan hasta 2009. La mayor inversión total se produce en el año 2007, con 295.272 millones de euros, de los que prácticamente el 50% corresponden a construcción residencial, el 20% a no residencial y el 30% a ingeniería civil. Observando los datos de los ocho últimos años, se aprecia cómo la inversión total se ha ido recuperando desde 2015, aunque lentamente, habiendo alcanzado en 2023 los 184.544 millones de euros, un 8% más que en 2022.

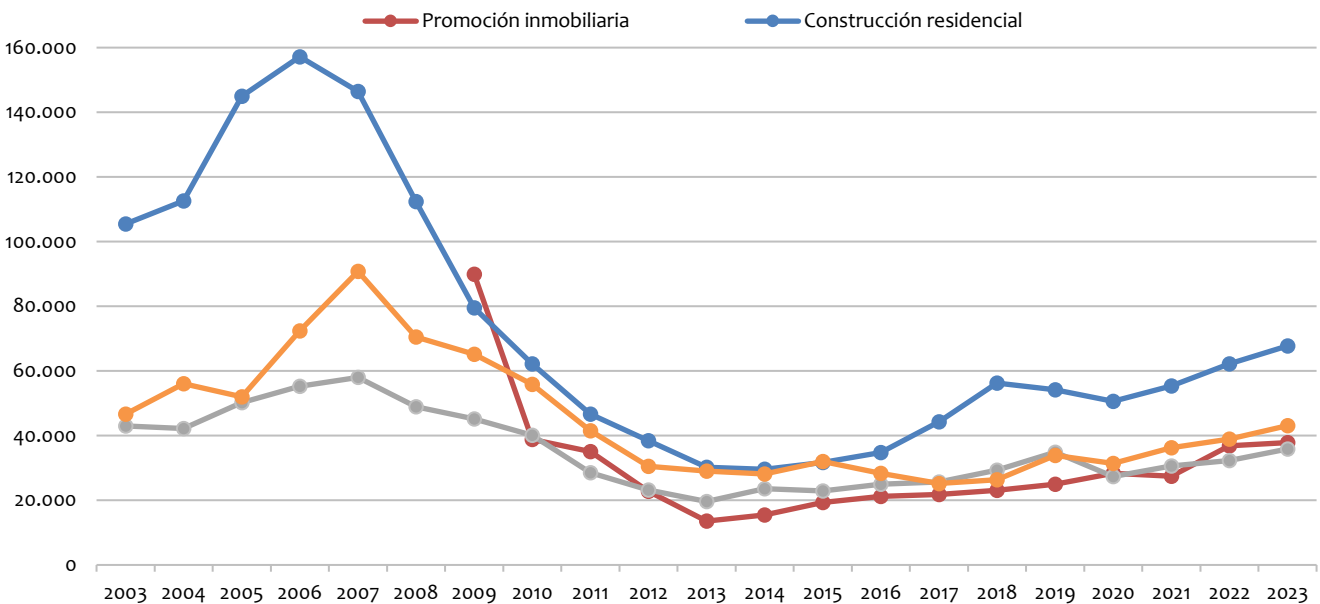
La distribución porcentual del volumen de negocio de la actividad de la construcción en el último año es la siguiente: la promoción inmobiliaria representa el 21%, la construcción residencial el 37% y la no residencial el 19%, mientras que la ingeniería civil se sitúa en el 23% del total de la actividad constructora.

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

	TOTAL	Promoción inmobiliaria	Construcción residencial	Construcción no residencial	Ingeniería civil	%Prom. inmob.	% Constr. resid.	% Constr. no resid.	% Ingen. civil
2003	195.131,8		105.489,4	42.967,7	46.674,7	0,0	54,1	22,0	23,9
2004	210.817,9		112.579,2	42.207,1	56.031,6	0,0	53,4	20,0	26,6
2005	247.273,9		145.004,1	50.262,3	52.007,5	0,0	58,6	20,3	21,0
2006	284.831,5		157.184,7	55.285,7	72.361,1	0,0	55,2	19,4	25,4
2007	295.272,0		146.478,0	57.991,9	90.802,2	0,0	49,6	19,6	30,8
2008	231.814,7		112.352,2	48.960,0	70.502,5	0,0	48,5	21,1	30,4
2009	279.789,9	89.930,8	79.546,5	45.129,1	65.183,6	32,1	28,4	16,1	23,3
2010	196.923,5	38.789,9	62.198,0	40.092,9	55.842,7	19,7	31,6	20,4	28,4
2011	151.775,7	35.052,2	46.660,4	28.578,1	41.485,1	23,1	30,7	18,8	27,3
2012	114.957,8	22.759,5	38.479,3	23.205,3	30.513,6	19,8	33,5	20,2	26,5
2013	92.483,0	13.552,2	30.247,5	19.630,2	29.053,1	14,7	32,7	21,2	31,4
2014	96.779,9	15.486,7	29.573,3	23.580,6	28.139,3	16,0	30,6	24,4	29,1
2015	105.866,4	19.273,8	31.715,3	22.869,0	32.008,3	18,2	30,0	21,6	30,2
2016	109.226,5	21.181,1	34.734,0	24.937,8	28.373,7	19,4	31,8	22,8	26,0
2017	116.995,9	21.817,3	44.293,9	25.690,1	25.194,6	18,6	37,9	22,0	21,5
2018	135.009,5	23.118,2	56.239,0	29.323,2	26.329,2	17,1	41,7	21,7	19,5
2019	147.979,4	25.005,2	54.217,5	34.897,6	33.859,2	16,9	36,6	23,6	22,9
2020	137.707,13	28.375,52	50.568,6	27.336,2	31.426,82	20,6	36,7	19,9	22,8
2021	149.667,3	27.489,2	55.357,9	30.577,0	36.243,0	18,4	37,0	20,4	24,2
2022	170.208,9	36.828,6	62.157,5	32.269,5	38.953,4	21,6	36,5	19,0	22,9
2023	184.543,5	37.829,7	67.781,5	35.824,5	43.107,9	20,5	36,7	19,4	23,4

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

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



Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Tabla 7.6. Rentabilidad de inversiones alternativas (%).

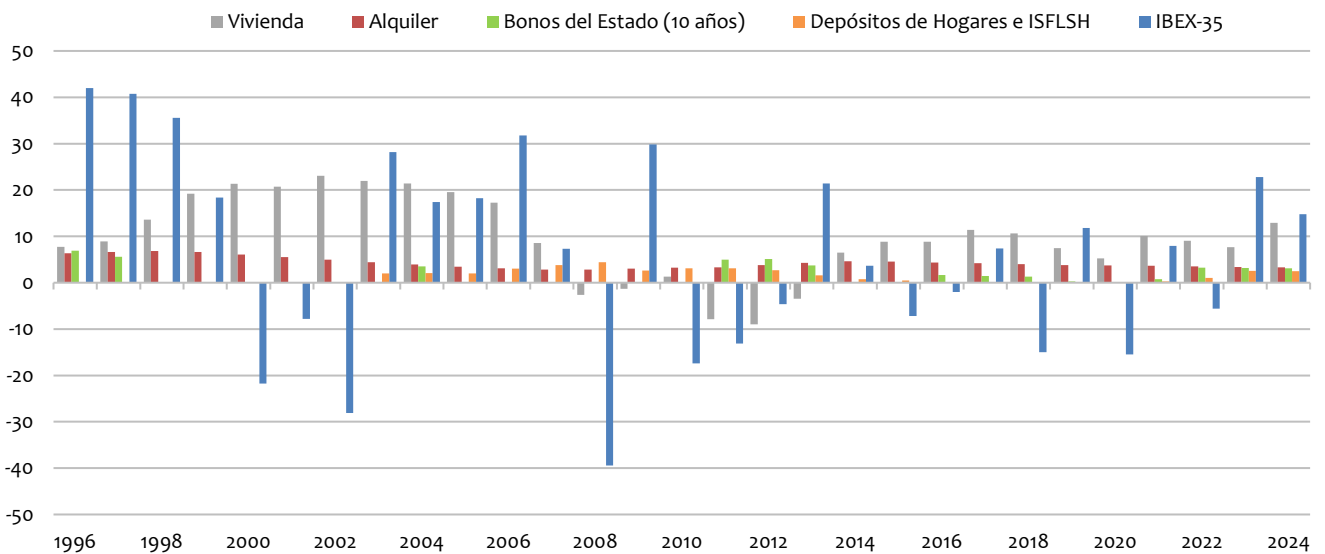
	Rentabilidad anual de la vivienda (%)	Rentabilidad bruta de la vivienda por alquiler (Acumulado 12 meses) (%)	Rentabilidad anual de otras inversiones alternativas		
			Bonos del Estado a 10 años (%)	Depósitos de hogares e ISFLSH (%)	Bolsa IBEX-35 (%)
1996	7,72	6,34	6,89	n.d.	41,97
1997	8,88	6,65	5,62	n.d.	40,75
1998	13,62	6,82	-	n.d.	35,58
1999	19,18	6,61	-	n.d.	18,35
2000	21,37	6,10	-	n.d.	-21,75
2001	20,72	5,52	-	n.d.	-7,82
2002	23,07	5,00	-	n.d.	-28,11
2003	21,95	4,41	-	2,01	28,17
2004	21,39	3,91	3,56	2,10	17,37
2005	19,54	3,47	-	2,01	18,20
2006	17,28	3,12	-	3,01	31,79
2007	8,55	2,85	-	3,82	7,32
2008	-2,62	2,81	-	4,40	-39,43
2009	-1,33	3,06	-	2,60	29,84
2010	1,33	3,23	-	3,08	-17,43
2011	-7,84	3,33	4,99	3,11	-13,11
2012	-9,01	3,77	5,13	2,69	-4,66
2013	-3,43	4,31	3,70	1,62	21,42
2014	6,51	4,64	-	0,75	3,66
2015	8,84	4,53	-	0,48	-7,15
2016	8,87	4,34	1,67	0,13	-2,01
2017	11,42	4,21	1,42	0,10	7,40
2018	10,61	3,98	1,32	0,06	-14,97
2019	7,44	3,79	0,29	0,07	11,82
2020	5,22	3,70	-	0,06	-15,45
2021	10,11	3,66	0,74	0,27	7,93
2022	9,03	3,49	3,22	1,07	-5,56
2023	7,66	3,38	3,19	2,58	22,76
2024	12,93	3,31	3,14	2,52	14,80

Nota: datos del mes de diciembre de cada año

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

Fuente: Banco de España.

Gráfico 7.6. Rentabilidad de inversiones alternativas (%).



Fuente: Banco de España.

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

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022(P)	2023(A)
Gasto en consumo final de los hogares.	605.806	593.795	604.822	622.213	640.052	670.455	692.652	706.458	620.683	679.588	759.001	814.116
Vivienda, agua y energía doméstica.	153.665	154.960	154.794	154.156	155.185	159.305	163.540	167.101	164.523	173.024	182.175	183.830
Alquileres reales de la vivienda	18.097	18.671	19.501	20.349	20.672	21.497	21.863	22.992	22.052	21.462	23.357	24.931
Alquileres imputados de la viv.	92.580	93.415	92.306	91.258	92.177	92.714	94.851	96.417	97.567	100.183	102.054	105.532
Mantenimiento y reparación de la viv.	5.811	5.750	5.733	5.971	6.363	6.700	6.876	7.337	5.657	7.427	6.578	7.441
Suministro agua y servicios diversos.	13.672	14.027	14.297	14.245	14.669	14.867	15.040	15.390	15.070	16.349	17.161	17.403
Electricidad, gas y otros combustibles.	23.505	23.097	22.957	22.333	21.304	23.527	24.910	24.965	24.177	27.603	33.025	28.523

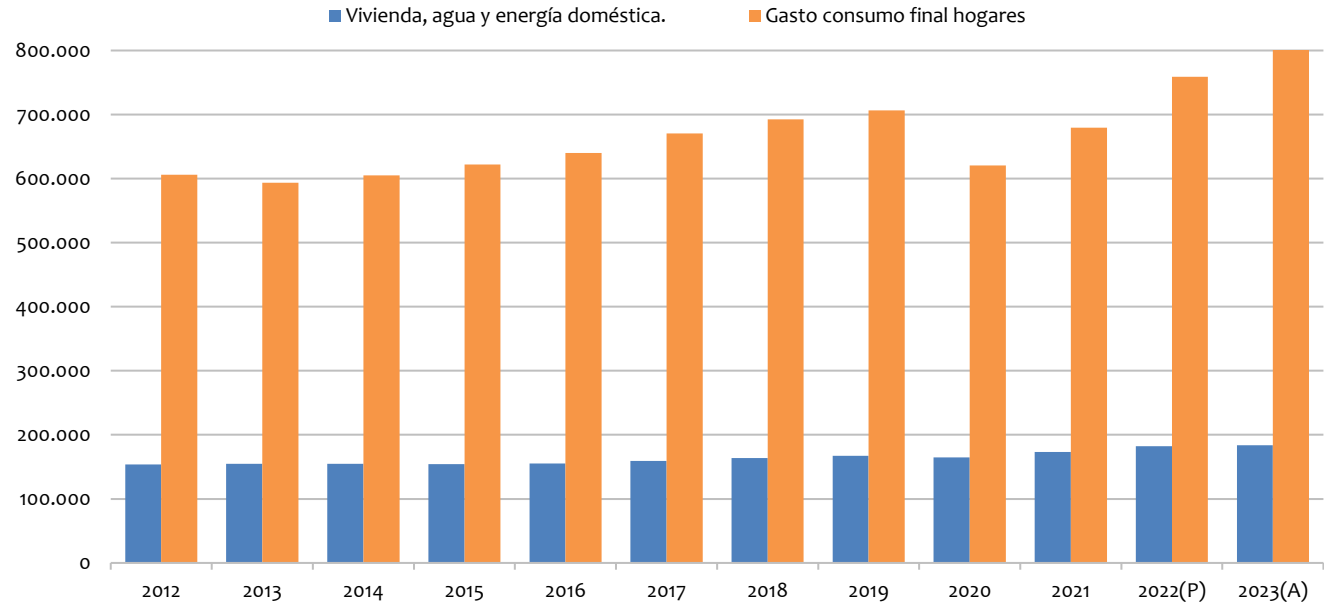
Variación anual (%)	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022(P)	2023(A)
Gasto en consumo final de los hogares.	-1,40	-1,98	1,86	2,88	2,87	4,69	-3,31	-1,99	12,14	-9,49	-11,69	-7,26
Vivienda, agua y energía doméstica.	1,7	0,7	-0,1	-0,5	0,5	2,5	-2,7	-2,2	1,5	-5,2	-5,3	-0,9
Alquileres reales de la vivienda	2,4	3,0	4,2	4,1	1,4	3,8	1,4	-5,2	4,1	2,7	-8,8	-6,7
Alquileres imputados de la viv.	1,7	0,8	-1,3	-1,2	0,9	0,4	2,2	-1,7	-1,2	-2,7	-1,9	-3,4
Mantenimiento y reparación de la viv.	-12,1	-3,6	1,9	4,4	5,0	3,0	4,5	-6,7	22,9	-31,3	11,4	-13,1
Suministro agua y servicios diversos.	2,2	2,7	2,1	-0,3	3,1	1,9	1,4	-2,3	2,1	-8,5	-5,0	-1,4
Electricidad, gas, otros combustibles.	4,1	-1,7	-0,6	-2,7	-4,6	10,4	5,9	-0,2	3,2	-14,2	-19,6	13,6

(P) Estimación provisional

(A) Estimación avance

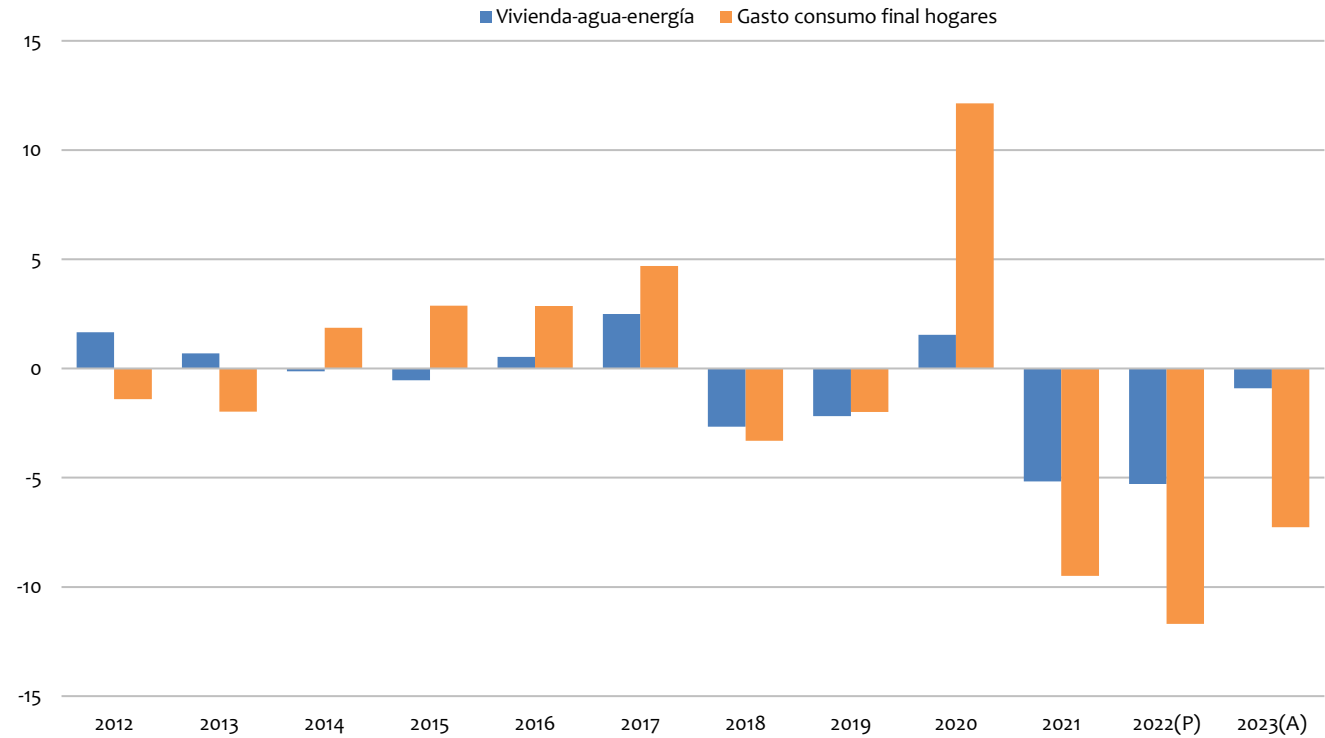
Fuente: INE Contabilidad Nacional.

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



Fuente: INE Contabilidad Nacional.

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



Fuente: INE Contabilidad Nacional.

Comparativa europea

Los últimos datos publicados por EUROSTAT corresponden al año 2024 y, por tanto, ya no incorporan al Reino Unido como país integrante (UE-27), en relación con la evolución en los diferentes componentes macroeconómicos de los países que conformaban hasta 2019 la Unión Europea (UE-28), como son el Producto Interior Bruto (PIB), la Formación Bruta de Capital Fijo (FBCF), la población en riesgo de pobreza o exclusión social y el empleo, todos ellos relacionados con la construcción y la actividad inmobiliaria. Dichos componentes se recogen en las tablas y gráficos a continuación.

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

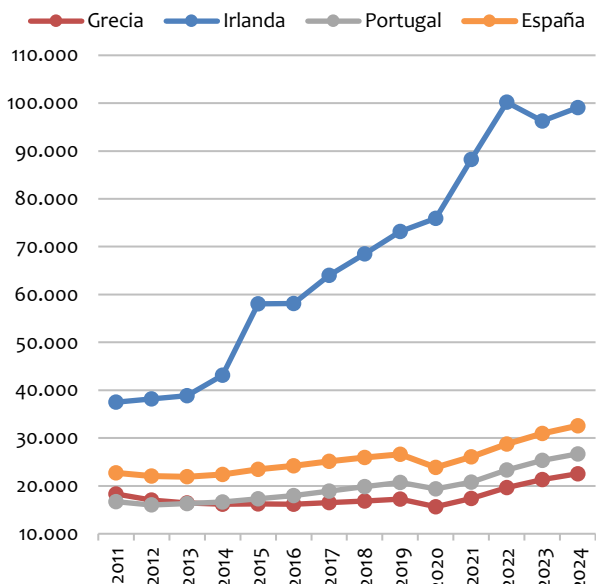
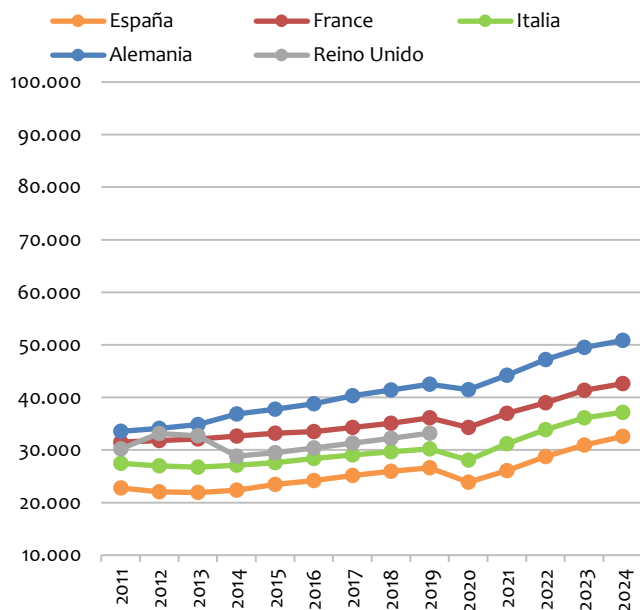
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
UE-27	25.650	25.770	26.010	26.830	27.770	28.460	29.600	30.580	31.630	30.440*	33.180	35.980	38.150	39.680
UE-28	26.230	26.700	26.860	27.750	29.180	29.330	30.150	31.090	32.150	:	:	:	:	:
Euro Área-19	29.180	29.230	29.480	30.400	31.370	32.120	33.260	34.270	35.310	33.740	36.610	39.620	41.870	43.280
Alemania	33.550	34.130	34.860	36.860	37.770	38.810	40.300	41.390	42.540	41.480	44.190*	47.180*	49.520*	50.830*
Austria	36.970	37.820	38.210	38.640	39.640	40.690	41.760	43.360	44.570	42.650	45.380	49.490	51.830	52.490
Bélgica	34.060	34.770	35.210	36.130	36.860	37.810	38.980	40.210	41.730	40.190	43.680	48.260	50.610*	51.810*
Dinamarca	44.500	45.530	46.100	350.900	357.280	366.840	379.800	387.230	396.020	399.090	438.560	481.550	471.540	495.400
España	22.760	22.050	21.910	22.380	23.440	24.190	25.160	25.950	26.620	23.850	26.090	28.750*	30.970*	32.590*
Finlandia	36.750	37.130	37.570	37.690	38.350	39.250	40.790	42.040	43.200	42.740	44.890	47.890	48.910	49.170
France	31.510	31.820	32.080	32.620	33.200	33.530	34.290	35.080	36.090	34.280	36.950	39.010*	41.330*	42.630*
Grecia	18.310	17.060	16.410	16.160	16.210	16.190	16.490	16.830	17.270	15.660	17.350	19.650*	21.350*	22.560*
Irlanda	37.500	38.200	38.840	43.160	58.040	58.120	63.990	68.470	73.210	75.920	88.220	100.180	96.290	99.060
Italia	27.470	26.990	26.740	27.120	27.620	28.360	29.070	29.690	30.200	28.100	31.160	33.860	36.130	37.180
Luxemburgo	85.330	87.540	90.030	92.760	95.090	96.230	97.440	98.870	100.420	102.190	113.920	117.100	121.290	126.910*
Países Bajos	38.960	38.970	39.300	40.240	41.270	42.290	43.830	45.690	47.840	46.810	50.850	56.140*	59.720	63.030*
Portugal	16.680	16.010	16.300	16.620	17.280	18.000	18.910	19.840	20.710	19.360	20.800	23.300	25.330**	26.700**
Reino Unido	30.230	33.140	32.700	28.840	29.480	30.380	31.330	32.240	33.200	:	:	:	:	:
Suecia	43.690	45.170	46.020	408.750	431.850	46.990	455.660	470.980	489.440	484.960	524.670	557.150	586.080	606.150

(*) provisional
(**) estimado

Fuente: EUROSTAT.

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

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



Fuente: EUROSTAT.

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

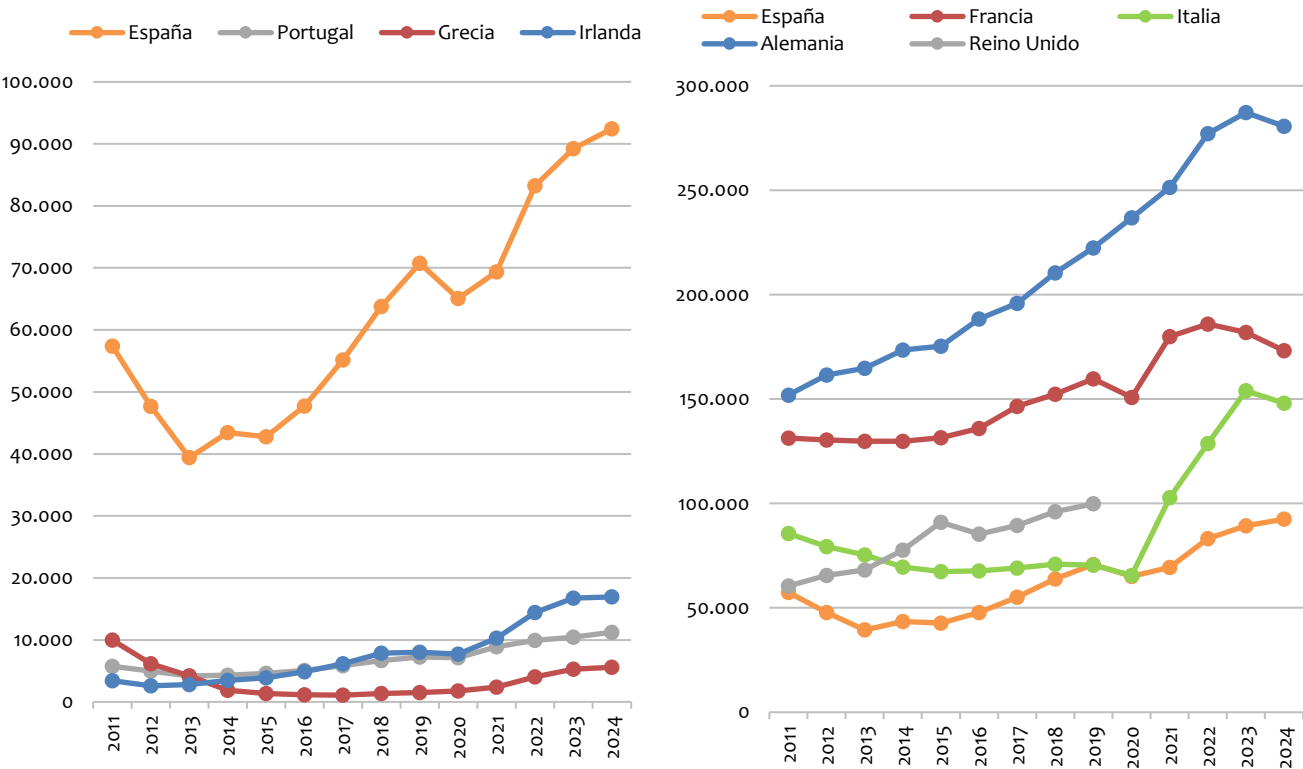
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
UE-27	582.106	564.777	547.743	559.419	573.716	614.158	656.902	701.162	738.021	741.481	860.030	961.101	996.461	973.939
UE-28	642.585	630.240	615.944	637.132	658.455	691.456	739.347	789.244	830.138	:	:	:	:	:
Euro Área-19	528.555	512.772	497.393	504.649	514.425	549.300	584.987	629.638	663.908	661.121	764.465	856.207	895.114	875.803
Alemania	151.913	161.439	164.715	173.514	175.328	188.298	195.794	210.410	222.402	236.848	251.402*	277.061*	287.171*	280.562*
Austria	13.561	13.730	14.038	14.268	17.791	18.890	20.064	21.682	22.761	22.950	25.391	28.795	27.238	25.868
Bélgica	21.974	22.638	22.267	23.607	23.792	24.660	25.567	26.802	28.490	27.596	30.688	32.095	32.338*	31.523*
Dinamarca	10.697	10.369	9.564	10.258	10.978	11.858	13.780	14.547	15.859	18.222	21.476	22.011	20.968	21.628
España	57.377	47.693	39.404	43.431	42.752	47.701	55.163	63.783	70.770	65.084	69.338	83.216	89.253	92.450
Finlandia	13.044	13.497	12.989	12.374	12.650	14.343	15.056	16.538	16.753	16.489	17.148	18.823	16.139	13.580
Francia	131.289	130.376	129.780	129.845	131.520	135.913	146.554	152.323	159.599	150.769	179.916	185.939*	181.959*	173.230*
Grecia	9.961	6.147	4.186	1.890	1.365	1.174	1.090	1.340	1.502	1.786	2.410	4.063*	5.266*	5.566*
Irlanda	3.422	2.597	2.823	3.457	3.873	4.886	6.145	7.847	8.008	7.723	10.293	14.427	16.724	16.937
Italia	85.555	79.305	75.307	69.476	67.382	67.751	69.035	70.929	70.458	65.546	102.849	128.724	153.944	148.005
Luxemburgo	1.252	1.344	1.658	1.874	2.063	2.280	2.120	2.300	2.427	2.501	2.637	2.963	2.610	2.180*
Países Bajos	27.497	23.158	19.966	20.620	24.578	30.573	34.596	39.548	43.041	45.220	50.510	54.753	55.562	58.673
Portugal	5.750	4.967	4.194	4.287	4.597	5.097	5.845	6.694	7.236	7.142	8.874	9.952	10.430	11.242
Reino Unido	60.478	65.462	68.201	77.713	90.926	85.255	89.516	96.024	99.810	:	:	:	:	:
Suecia	16.377	14.896	16.030	18.413	21.590	24.837	27.235	24.452	22.229	23.928	28.522	28.671	20.547	17.984

* provisional

Fuente: EUROSTAT.

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

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



Fuente: EUROSTAT.

Para el cálculo per cápita se ha utilizado el dato de población de los diferentes países a uno de enero de 2024, publicado por EUROSTAT en su última estadística demográfica.

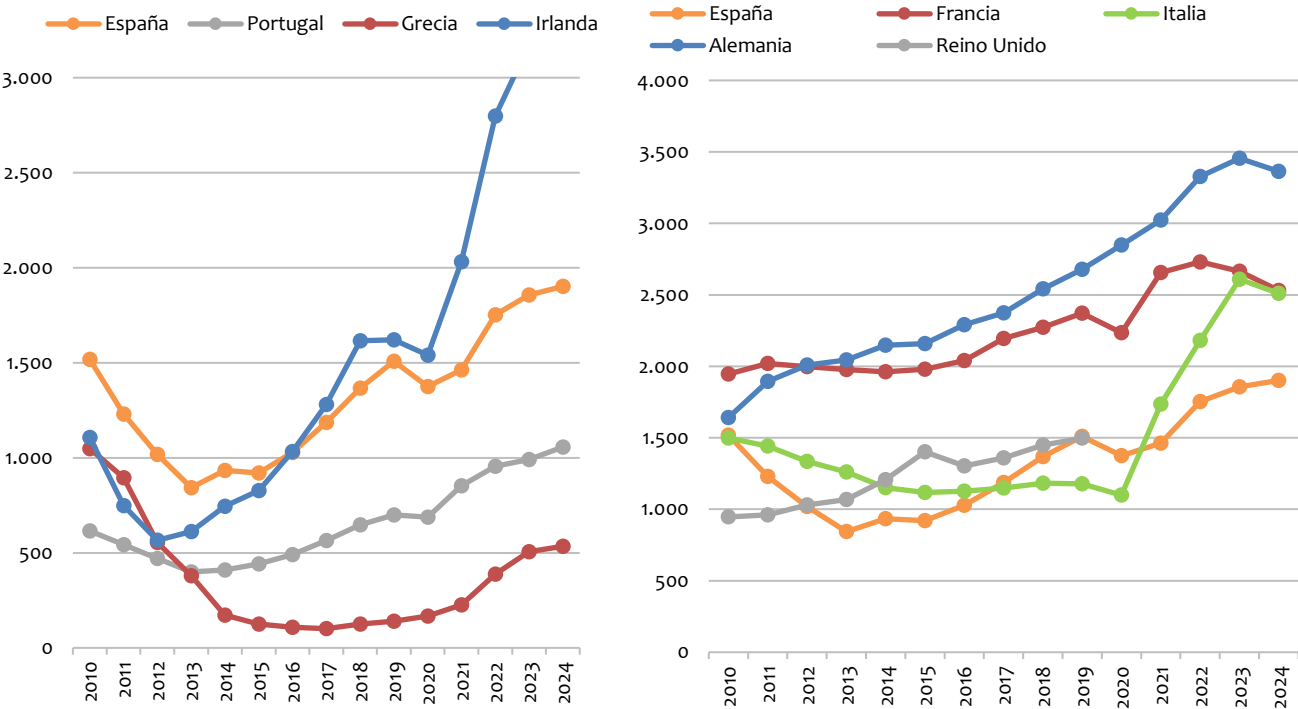
Tabla 7.10. Formación bruta de capital fijo en vivienda, per cápita, a precios corrientes en la UE15 (€/hab.).

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
UE-27	1.305	1.323	1.282	1.241	1.265	1.295	1.383	1.477	1.575	1.654	1.659	1.929	2.155	2.226	2.168
UE-28	1.260	1.278	1.250	1.219	1.252	1.295	1.355	1.446	1.540	1.618					
Euro Área-19	1.571	1.580	1.529	1.480	1.496	1.522	1.619	1.720	1.848	1.943	1.929	2.230	2.494	2.597	2.529
Alemania	1.641	1.894	2.010	2.046	2.148	2.159	2.291	2.373	2.541	2.679	2.848	3.023	3.329	3.455	3.363
Austria	1.535	1.619	1.633	1.661	1.677	2.072	2.171	2.287	2.458	2.569	2.578	2.842	3.207	2.992	2.824
Bélgica	2.052	1.998	2.044	1.999	2.111	2.117	2.180	2.252	2.351	2.487	2.395	2.656	2.763	2.754	2.668
Dinamarca	1.622	1.924	1.858	1.707	1.823	1.940	2.078	2.397	2.516	2.731	3.129	3.677	3.747	3.534	3.628
España	1.518	1.229	1.019	843	934	921	1.028	1.186	1.367	1.508	1.375	1.463	1.752	1.856	1.901
Finlandia	2.226	2.427	2.499	2.394	2.270	2.312	2.614	2.736	3.000	3.036	2.984	3.099	3.393	2.901	2.423
Francia	1.946	2.020	1.997	1.978	1.962	1.979	2.040	2.194	2.273	2.372	2.234	2.656	2.731	2.665	2.530
Grecia	1.049	896	554	380	173	126	109	101	125	140	167	226	388	506	535
Irlanda	1.107	749	566	612	745	828	1.034	1.280	1.616	1.621	1.541	2.031	2.799	3.173	3.165
Italia	1.499	1.441	1.335	1.262	1.151	1.118	1.126	1.149	1.183	1.178	1.099	1.736	2.181	2.609	2.510
Luxemburgo	2.307	2.446	2.561	3.087	3.410	3.664	3.956	3.588	3.821	3.953	3.995	4.154	4.591	3.950	3.244
Holanda	1.801	1.651	1.384	1.190	1.225	1.454	1.801	2.025	2.302	2.490	2.598	2.890	3.113	3.119	3.270
Portugal	615	544	471	400	410	442	492	565	648	700	688	854	955	992	1.057
Reino Unido	947	960	1.031	1.067	1.208	1.402	1.304	1.360	1.449	1.498	:	:	:	:	:
Suecia	1.481	1.739	1.571	1.677	1.909	2.215	2.521	2.725	2.416	2.173	2.317	2.748	2.743	1.953	1.704

Fuente: EUROSTAT y elaboración propia.

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

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



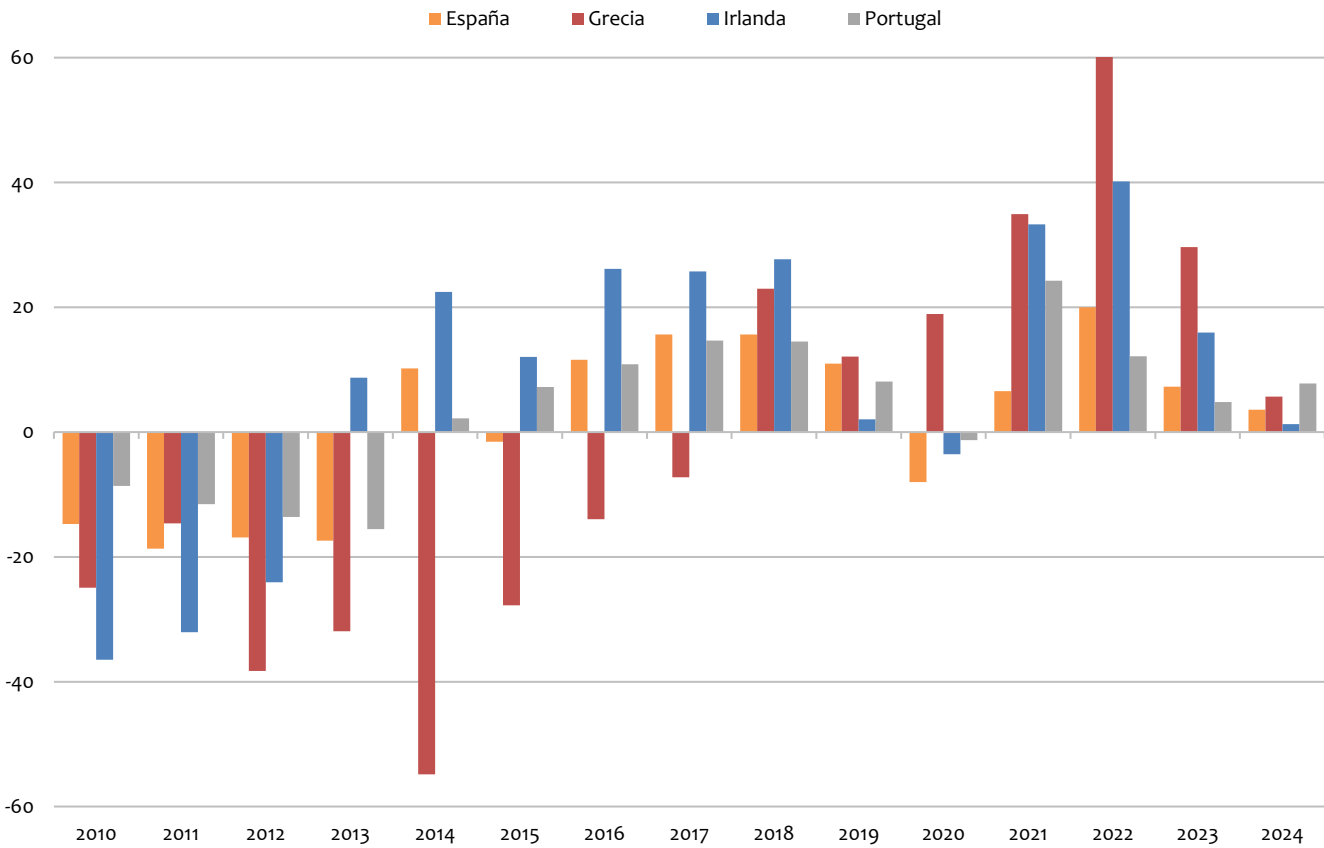
Fuente: EUROSTAT.

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

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
UE-27	-1,8	1,3	-3,0	-3,0	2,1	2,6	7,0	7,0	6,7	5,3	0,5	16,0	11,8	3,7	-2,3
UE-28	-0,8	1,3	-1,9	-2,3	3,4	3,3	5,0	6,9	6,7	5,2	:	:	:	:	:
Euro Área-19	-1,9	0,3	-3,0	-3,0	1,5	1,9	6,8	6,5	7,6	5,4	-0,4	15,6	12,0	4,5	-2,2
Alemania	5,7	13,2	6,3	2,0	5,3	1,0	7,4	4,0	7,5	5,7	6,5	6,1	10,2	3,6	-2,3
Austria	2,5	5,8	1,2	2,2	1,6	24,7	6,2	6,2	8,1	5,0	0,8	10,6	13,4	-5,4	-5,0
Bélgica	4,4	-1,2	3,0	-1,6	6,0	0,8	3,6	3,7	4,8	6,3	-3,1	11,2	4,6	0,8	-2,5
Dinamarca	-7,1	19,1	-3,1	-7,8	7,3	7,0	8,0	16,2	5,6	9,0	14,9	17,9	2,5	-4,7	3,2
España	-14,7	-18,7	-16,9	-17,4	10,2	-1,6	11,6	15,6	15,6	11,0	-8,0	6,5	20,0	7,3	3,6
Finlandia	21,2	9,5	3,5	-3,8	-4,7	2,2	13,4	5,0	9,8	1,3	-1,6	4,0	9,8	-14,3	-15,9
Francia	3,7	4,4	-0,7	-0,5	0,1	1,3	3,3	7,8	3,9	4,8	-5,5	19,3	3,3	-2,1	-4,8
Grecia	-24,9	-14,6	-38,3	-31,9	-54,8	-27,8	-14,0	-7,2	23,0	12,1	18,9	34,9	68,6	29,6	5,7
Irlanda	-36,5	-32,1	-24,1	8,7	22,5	12,0	26,2	25,8	27,7	2,1	-3,6	33,3	40,2	15,9	1,3
Italia	2,1	-3,6	-7,3	-5,0	-7,7	-3,0	0,5	1,9	2,7	-0,7	-7,0	56,9	25,2	19,6	-3,9
Luxemburgo	-11,7	8,1	7,3	23,3	13,1	10,1	10,5	-7,0	8,5	5,5	3,1	5,4	12,4	-11,9	-16,5
Países Bajos	-15,1	-7,9	-15,8	-13,8	3,3	19,2	24,4	13,2	14,3	8,8	5,1	11,7	8,4	1,5	5,6
Portugal	-8,6	-11,5	-13,6	-15,6	2,2	7,2	10,9	14,7	14,5	8,1	-1,3	24,3	12,2	4,8	7,8
Reino Unido	9,6	2,2	8,2	4,2	13,9	17,0	-6,2	5,0	7,3	3,9	:	:	:	:	:
Suecia	32,3	18,3	-9,0	7,6	14,9	17,3	15,0	9,7	-10,2	-9,1	7,6	19,2	0,5	-28,3	-12,5

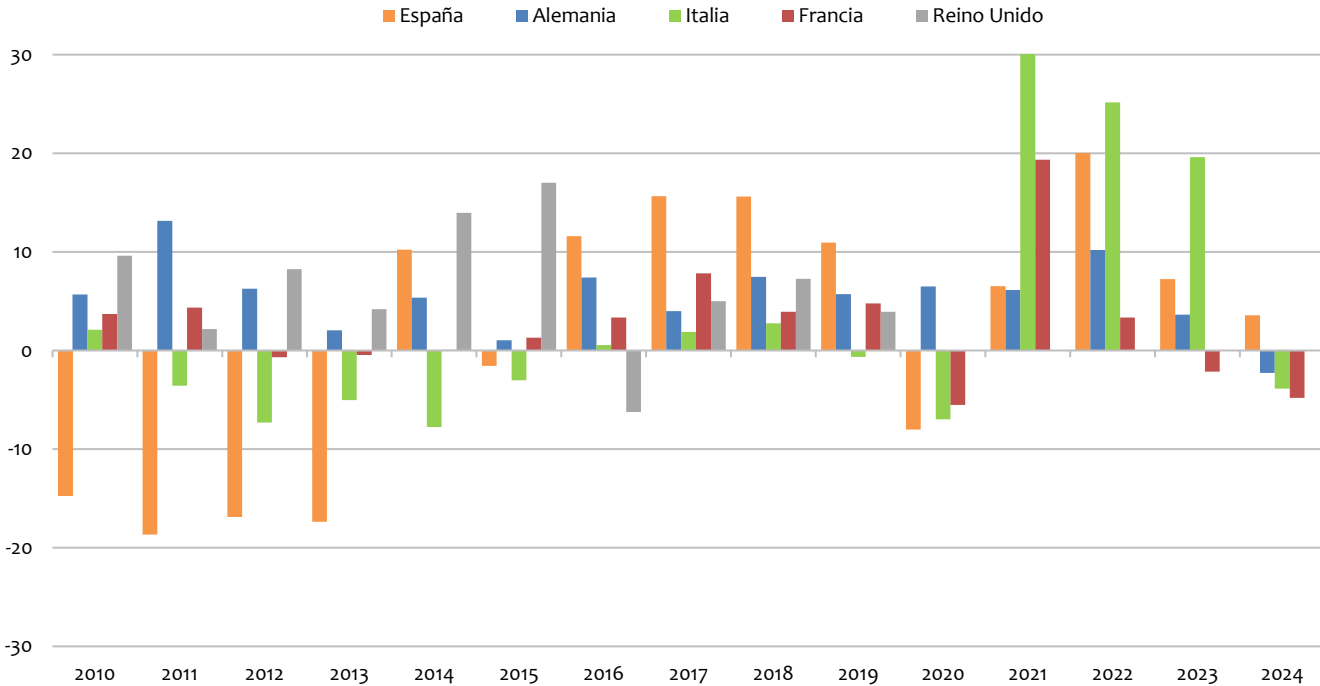
Fuente: EUROSTAT.

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



Fuente: EUROSTAT.

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



Fuente: EUROSTAT.

Como se puede observar en la **Tabla** y los **Gráficos 7.12.**, la tasa de paro de la población activa desciende de manera significativa, con un ángulo de inclinación bastante parecido, tanto en España, como en Grecia, Portugal e Irlanda, desde los valores máximos alcanzados en el año 2013. Al mismo tiempo se observa cómo este porcentaje se vuelve a incrementar en 2019, confirmándose la tendencia descendente a partir del 2020, especialmente en el último año, cuando la tasa de España se situó en el 11,4% de su población activa.

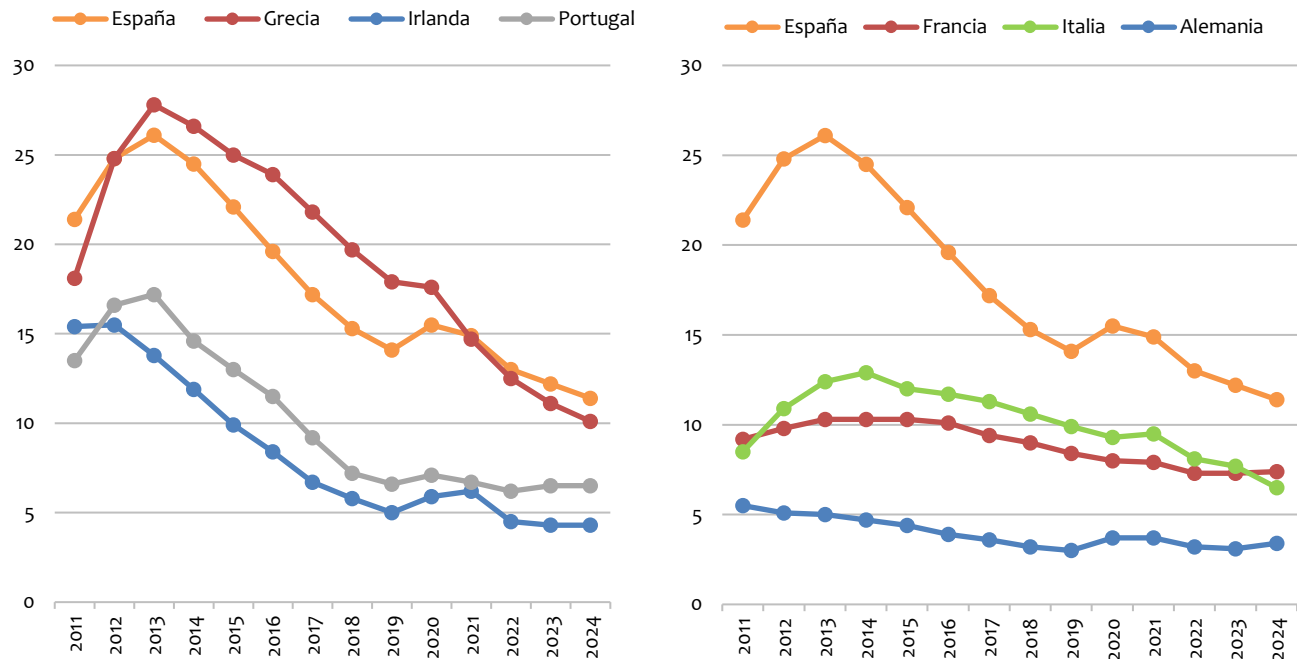
Tabla 7.12. Tasa de paro en la UE 15 (%).

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
UE-27	10,1	11,1	11,6	11,0	10,2	9,3	8,3	7,4	6,8	7,2	7,1	6,2	6,1	5,9
Euro Área-19	10,3	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:
Alemania	5,5	5,1	5,0	4,7	4,4	3,9	3,6	3,2	3,0	3,7	3,7	3,2	3,1	3,4
Austria	4,9	5,2	5,7	6,0	6,1	6,5	5,9	5,2	4,8	6,0	6,2	4,8	5,1	5,2
Bélgica	7,2	7,6	8,6	8,7	8,7	7,9	7,2	6,0	5,5	5,8	6,3	5,6	5,5	5,7
Dinamarca	7,8	7,8	7,4	6,9	6,3	6,0	5,8	5,1	5,0	5,6	5,1	4,5	5,1	6,2
España	21,4	24,8	26,1	24,5	22,1	19,6	17,2	15,3	14,1	15,5	14,9	13,0	12,2	11,4
Finlandia	8,0	7,9	8,3	8,7	9,4	8,9	8,7	7,5	6,8	7,7	7,7	6,8	7,2	8,4
Francia	9,2	9,8	10,3	10,3	10,3	10,1	9,4	9,0	8,4	8,0	7,9	7,3	7,3	7,4
Grecia	18,1	24,8	27,8	26,6	25,0	23,9	21,8	19,7	17,9	17,6	14,7	12,5	11,1	10,1
Irlanda	15,4	15,5	13,8	11,9	9,9	8,4	6,7	5,8	5,0	5,9	6,2	4,5	4,3	4,3
Italia	8,5	10,9	12,4	12,9	12,0	11,7	11,3	10,6	9,9	9,3	9,5	8,1	7,7	6,5
Luxemburgo	4,9	5,1	5,9	5,9	6,7	6,3	5,5	5,6	5,6	6,8	5,3	4,6	5,2	6,4
Países Bajos	6,0	6,8	8,2	8,4	7,9	7,0	5,9	4,9	4,4	4,9	4,2	3,5	3,6	3,7
Portugal	13,5	16,6	17,2	14,6	13,0	11,5	9,2	7,2	6,6	7,1	6,7	6,2	6,5	6,5
Reino Unido	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:
Suecia	8,0	8,1	8,1	8,0	7,5	7,1	6,8	6,5	6,9	8,5	8,9	7,5	7,7	8,4

Fuente: EUROSTAT.

Gráfico 7.12.a. Tasa de paro en Grecia, Irlanda, Portugal y España (%).

Gráfico 7.12.b. Tasa de paro en los cinco países de mayor población de la UE 15 (%).



Fuente: EUROSTAT.

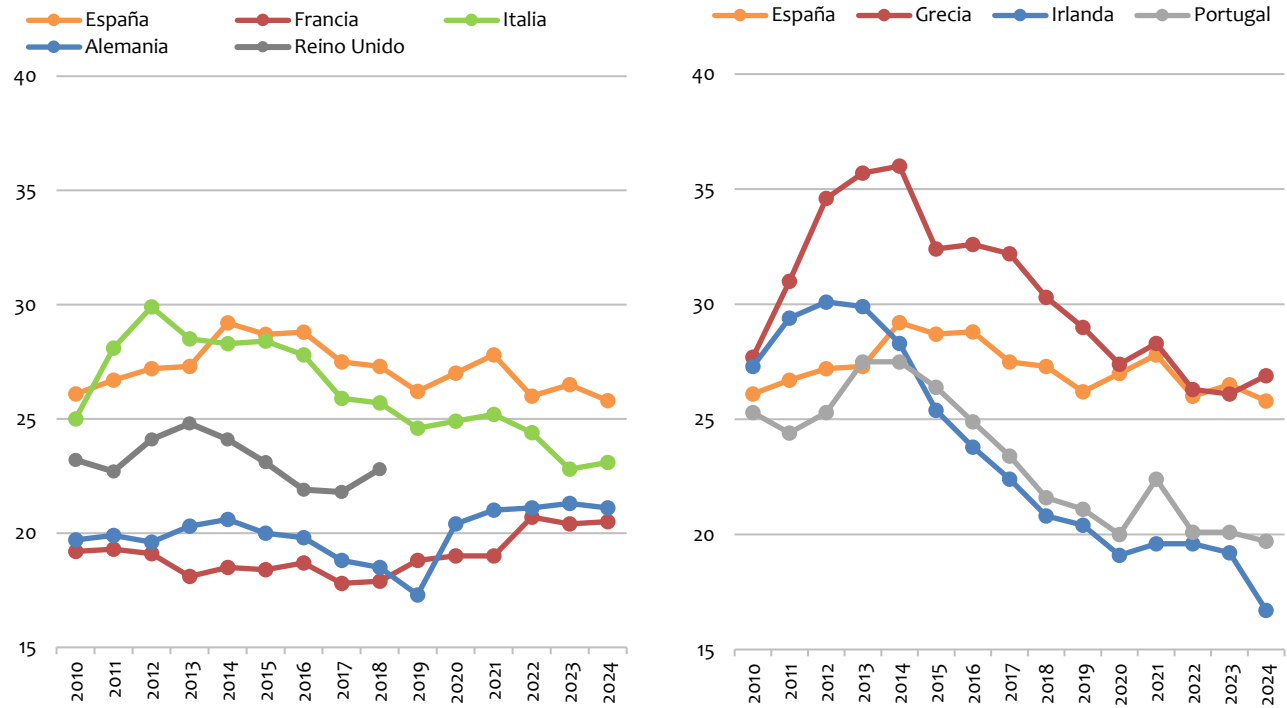
Tabla 7.13. Población en riesgo de pobreza o exclusión social, en la UE 15 (%).

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
UE-27	:	:	:	:	:	24,0	23,7	22,4	21,7	21,1	21,5	21,7	21,6	21,3	21,0
UE-28	23,8	24,3	24,8	24,6	24,4	23,9	23,4	22,3	21,8	21,1	:	:	:	:	:
Euro Área-19	:	:	:	:	:	23,0	22,8	21,7	21,4	20,8	21,5	:	:	:	:
Alemania	19,7	19,9	19,6	20,3	20,6	20,0	19,8	18,8	18,5	17,3	20,4	21,0	21,1	21,3	21,1
Austria	18,9	19,2	18,5	18,8	19,2	16,9	17,2	17,1	16,8	16,5	16,7	17,3	17,5	17,7	16,9
Bélgica	20,8	21	21,6	20,8	21,2	21,6	22,2	22,0	20,5	20,0	20,3	18,8	18,7	18,6	18,2
Dinamarca	18,3	17,6	17,5	18,3	17,9	18,6	17,5	17,8	17,5	17,3	16,8	17,3	17,1	17,9	18,0
España	26,1	26,7	27,2	27,3	29,2	28,7	28,8	27,5	27,3	26,2	27,0	27,8	26,0	26,5	25,8
Finlandia	16,9	17,9	17,2	16	17,3	16,9	16,5	16,0	16,6	15,4	14,9	14,2	16,3	15,8	16,8
Francia	19,2	19,3	19,1	18,1	18,5	18,4	18,7	17,8	17,9	18,8	19,0	19,0	20,7	20,4	20,5
Grecia	27,7	31	34,6	35,7	36	32,4	32,6	32,2	30,3	29,0	27,4	28,3	26,3	26,1	26,9
Irlanda	27,3	29,4	30,1	29,9	28,3	25,4	23,8	22,4	20,8	20,4	19,1	19,6	19,6	19,2	16,7
Italia	25	28,1	29,9	28,5	28,3	28,4	27,8	25,9	25,7	24,6	24,9	25,2	24,4	22,8	23,1
Luxemburgo	17,1	16,8	18,4	19	19	18,4	19,1	19,3	20,1	20,1	19,9	21,1	19,4	21,4	20,0
Países Bajos	15,1	15,7	15	15,9	16,5	16,4	16,3	16,6	16,5	16,5	16,0	16,6	16,5	15,8	15,4
Portugal	25,3	24,4	25,3	27,5	27,5	26,4	24,9	23,4	21,6	21,1	20,0	22,4	20,1	20,1	19,7
Reino Unido	23,2	22,7	24,1	24,8	24,1	23,1	21,9	21,8	22,8	:	:	:	:	:	:
Suecia	17,7	18,5	17,7	18,3	18,2	18,2	17,7	17,2	17,7	18,4	17,7	17,2	18,6	18,4	17,5

Fuente EUROSTAT.

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

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



Fuente: EUROSTAT.

8. PARQUE RESIDENCIAL

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

El parque estimado en 2023 por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana es de 26,90 millones de viviendas, de las que 19,17 millones son viviendas principales. Los datos correspondientes al año 2024 se publicarán en el verano de 2025.

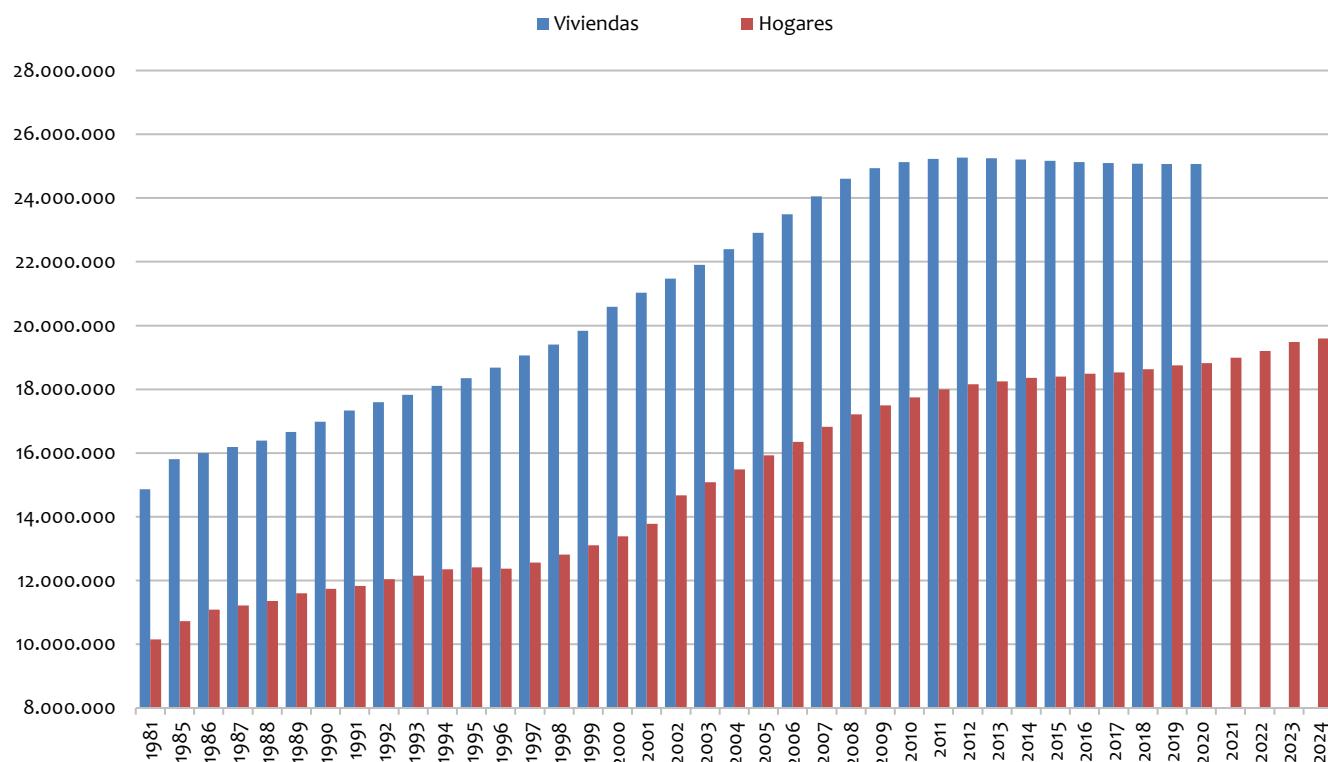
El número de hogares según la EPA (Encuesta de Población Activa) realizada por el INE en referencia a los datos de 2024 es de 19,60 millones, con un mínimo aumento en relación con el año anterior.

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

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

	TOTAL estimación MIVAU	TOTAL est. BdE	TOTAL Censos	V Principal est. MIVAU	V Principal Censos	Hogares EPA	VT est. BdE / Hogar	Var Anual VT BdE (%)	Var Anual Hogares (%)
1981		14.860.272	14.726.134		10.431.327	10.153.000	1,46		
1985		15.808.517				10.721.000	1,47		
1986		15.996.196				11.088.000	1,44	1,2	3,4
1987		16.188.471				11.217.000	1,44	1,2	1,2
1988		16.386.778				11.361.000	1,44	1,2	1,3
1989		16.660.932				11.595.000	1,44	1,7	2,1
1990		16.981.114				11.740.000	1,45	1,9	1,3
1991		17.336.208	17.206.363		11.736.376	11.834.000	1,46	2,1	0,8
1992		17.596.571				12.040.000	1,46	1,5	1,7
1993		17.827.188				12.155.000	1,47	1,3	1,0
1994		18.110.360				12.350.000	1,47	1,6	1,6
1995		18.351.515				12.415.000	1,48	1,3	0,5
1996		18.683.320				12.374.000	1,51	1,8	-0,3
1997		19.057.893				12.560.000	1,52	2,0	1,5
1998		19.401.745				12.813.000	1,51	1,8	2,0
1999		19.836.527				13.100.000	1,51	2,2	2,2
2000		20.585.624				13.382.000	1,54	3,8	2,2
2001	21.033.759	21.025.227	20.946.554	14.184.026	14.187.169	13.776.000	1,53	2,1	2,9
2002	21.487.307	21.472.256		14.587.227		14.669.200	1,46	2,1	6,5
2003	21.926.409	21.904.435		15.016.057		15.082.800	1,45	2,0	2,8
2004	22.417.950	22.393.548		15.442.540		15.489.800	1,45	2,2	2,7
2005	22.927.382	22.906.911		15.996.763		15.922.700	1,44	2,3	2,8
2006	23.493.772	23.485.624		16.508.248		16.350.400	1,44	2,5	2,7
2007	24.034.966	24.051.167		16.936.413		16.824.600	1,43	2,4	2,9
2008	24.569.715	24.600.125		17.396.800		17.211.600	1,43	2,3	2,3
2009	24.908.126	24.939.826		17.628.199		17.490.800	1,43	1,4	1,6
2010	25.106.251	25.131.037		17.762.862		17.746.500	1,42	0,8	1,5
2011	25.249.053	25.224.256	25.208.623	18.099.406	18.083.692	17.995.800	1,40	0,4	1,4
2012	25.625.078	25.271.295		18.117.889		18.154.100	1,39	0,2	0,9
2013	25.620.669	25.245.153		18.228.064		18.245.100	1,38	-0,1	0,5
2014	25.763.853	25.209.090		18.285.345		18.362.000	1,37	-0,1	0,6
2015	25.906.114	25.170.713		18.267.699		18.395.100	1,37	-0,2	0,2
2016	26.033.976	25.128.576		18.347.265		18.486.400	1,36	-0,2	0,5
2017	26.170.704	25.096.904		18.373.393		18.529.700	1,35	-0,1	0,2
2018	26.314.435	25.075.095		18.423.609		18.625.000	1,35	-0,1	0,5
2019	26.463.070	25.067.480		18.466.644		18.746.900	1,34	0,0	0,7
2020	26.623.708	25.067.972		18.536.616		18.817.800	1,33	0,0	0,4
2021	26.719.905		26.623.708	18.661.493	18.536.616	18.990.000			0,9
2022	26.811.833			18.876.667		19.200.700			1,1
2023	26.902.443			19.165.829		19.487.500			1,5
2024	s.d			s.d.		19.595.200			0,6

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

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

Fuentes: INE y Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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

En ellos se puede observar que la proporción de viviendas principales se ha incrementado paulatinamente a lo largo del periodo temporal recogido en la tabla, entre el 67,9 y 70,4% del parque total estimado. De manera que en el último año conocido, 2023, el porcentaje ha sido precisamente del 71,2%. Es decir, actualmente en España sólo una de cada tres viviendas no son principales.

La variación interanual de viviendas principales en 2023 ha supuesto un mínimo incremento, del 1,5%, respecto al año anterior; mientras que las viviendas no principales se han reducido un 2,5%. Cabe destacar, asimismo, el incremento que éstas últimas experimentaron en 2012 (2,8%), cuando se registraron más de 200.000 viviendas secundarias adicionales respecto al año anterior, mientras que las principales apenas crecieron un 0,1%.

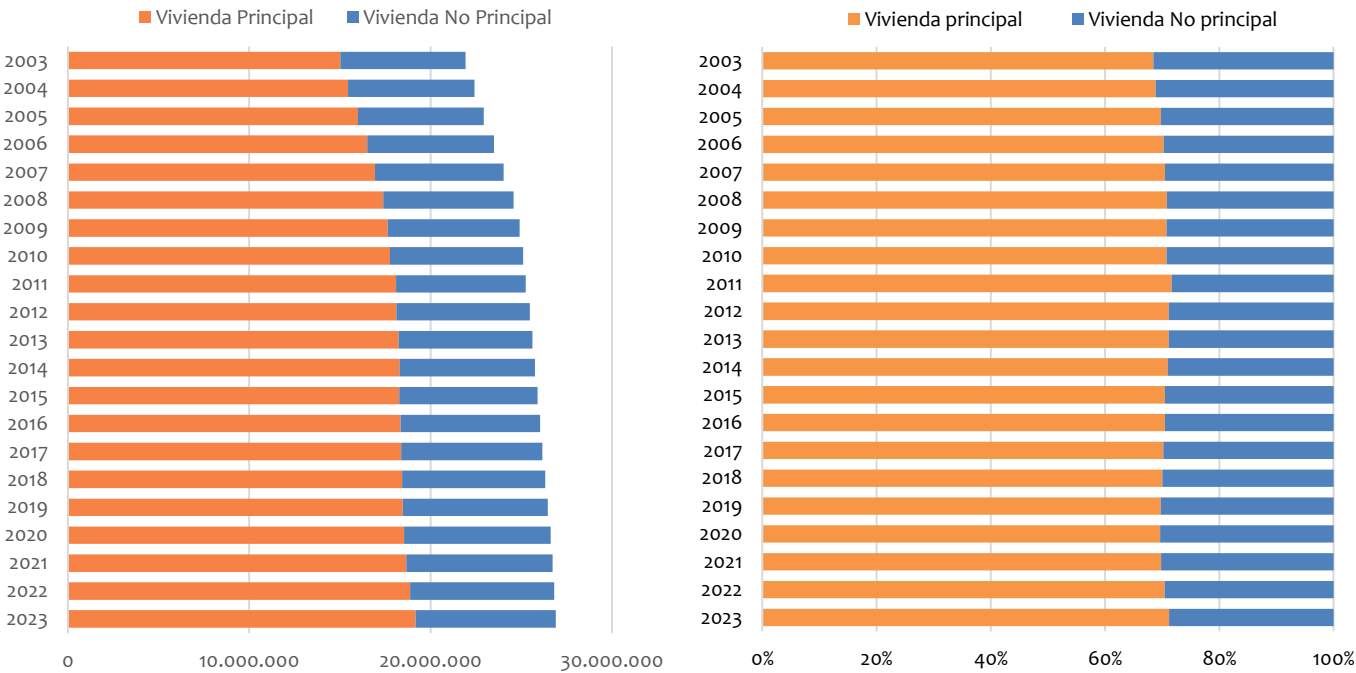
En el total de viviendas familiares el crecimiento interanual en el último año ha sido mínimo. No obstante, si sumamos el incremento absoluto de viviendas familiares en los últimos cinco años, observamos que en 2023 existen más de 400.000 viviendas más que en 2019; es decir, que su incremento acumulado ha sido del 1,7%, mientras que el de los hogares se ha situado en el 3,9% en ese mismo periodo (**Tabla 8.1**).

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

	Vivienda Familiar	Vivienda Principal	Vivienda No Principal	% VP	% VNP	Var. anual VF (%)	Var. anual VP (%)	Var. anual VNP (%)
2003	21.926.409	15.016.057	6.910.352	68,5	31,5	2,0	2,9	0,1
2004	22.417.950	15.442.540	6.975.410	68,9	31,1	2,2	2,8	0,9
2005	22.927.382	15.996.763	6.930.619	69,8	30,2	2,3	3,6	-0,6
2006	23.493.772	16.508.248	6.985.524	70,3	29,7	2,5	3,2	0,8
2007	24.034.966	16.936.413	7.098.553	70,5	29,5	2,3	2,6	1,6
2008	24.569.715	17.396.800	7.172.915	70,8	29,2	2,2	2,7	1,0
2009	24.908.126	17.628.199	7.279.927	70,8	29,2	1,4	1,3	1,5
2010	25.106.251	17.762.862	7.343.389	70,8	29,2	0,8	0,8	0,9
2011	25.249.053	18.099.406	7.149.647	71,7	28,3	0,6	1,9	-2,6
2012	25.469.994	18.117.889	7.352.105	71,1	28,9	0,9	0,1	2,8
2013	25.620.669	18.228.064	7.392.605	71,1	28,9	0,6	0,6	0,6
2014	25.763.853	18.285.345	7.478.508	71,0	29,0	0,6	0,3	1,2
2015	25.906.114	18.267.699	7.638.415	70,5	29,5	0,6	-0,1	2,1
2016	26.033.976	18.347.265	7.686.711	70,5	29,5	0,5	0,4	0,6
2017	26.170.704	18.373.393	7.797.311	70,2	29,8	0,5	0,1	1,4
2018	26.314.435	18.423.609	7.890.826	70,0	30,0	0,5	0,3	1,2
2019	26.463.070	18.466.644	7.996.426	69,8	30,2	0,6	0,2	1,3
2020	26.623.708	18.536.616	8.087.092	69,6	30,4	0,6	0,4	1,1
2021	26.719.905	18.661.493	8.058.412	69,8	30,2	0,4	0,7	-0,4
2022	26.811.833	18.876.667	7.935.166	70,4	29,6	0,3	1,2	-1,5
2023	26.902.443	19.165.829	7.736.614	71,2	28,8	0,3	1,5	-2,5

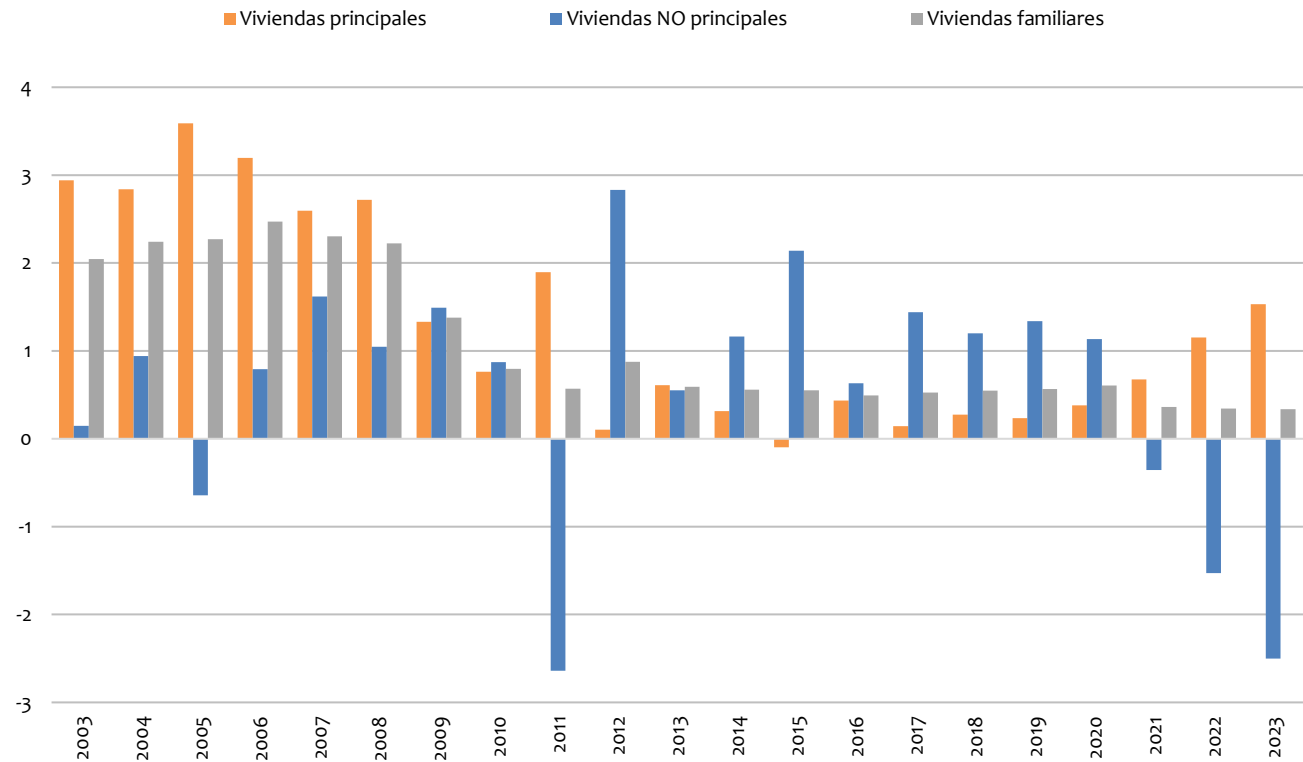
Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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

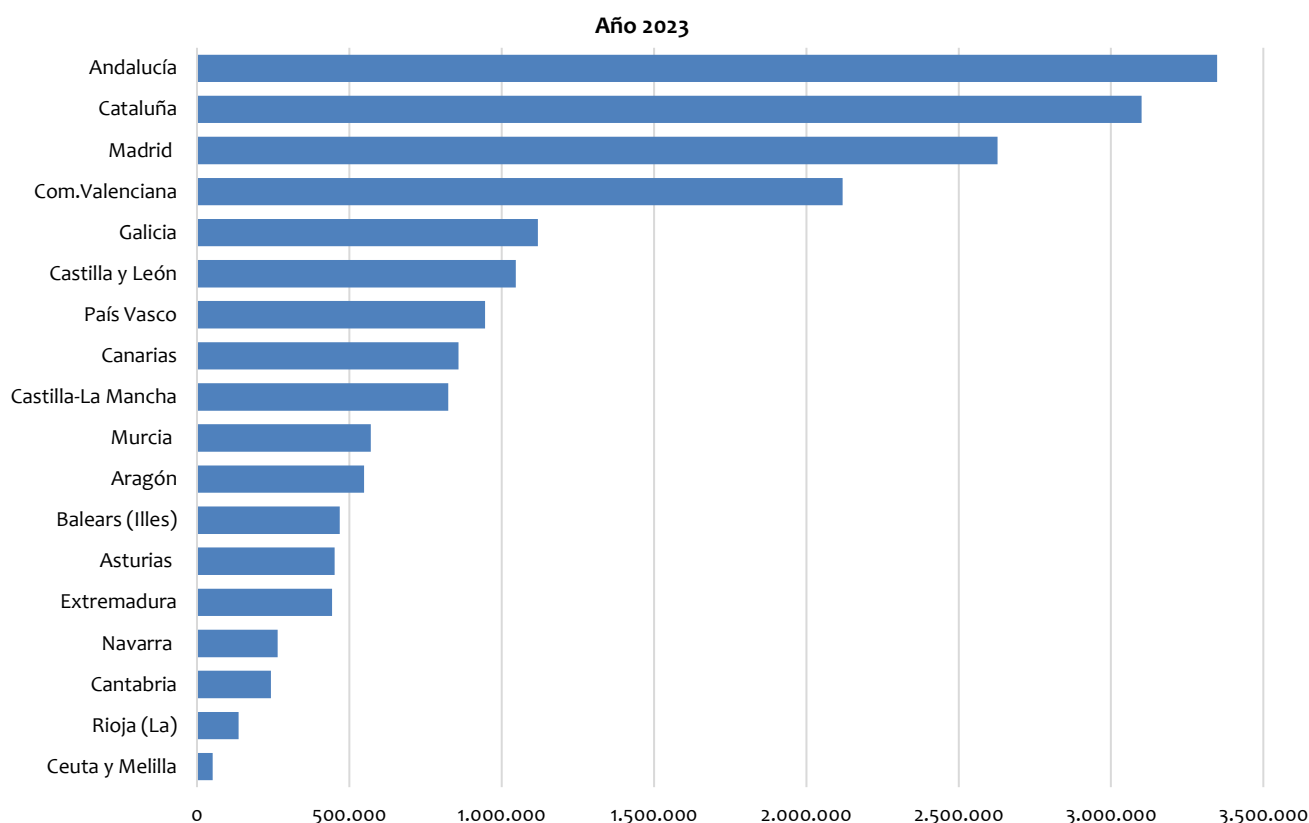
Según el último dato conocido, de 2023, el número de viviendas principales aumentó con carácter general en el conjunto de España, hasta los 19,17 millones, suponiendo un sensible incremento interanual.

En Ceuta y Melilla también se observa un ligero aumento respecto al año anterior.

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

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
TOTAL NACIONAL	18.228.064	18.285.345	18.267.699	18.347.265	18.373.393	18.423.609	18.466.644	18.536.616	18.661.493	18.876.667	19.165.829
Andalucía	1.340.174	3.154.762	3.159.377	3.180.810	3.198.643	3.210.097	3.219.441	3.241.130	3.262.354	3.303.845	3.348.768
Aragón	539.169	539.319	539.469	539.619	539.769	539.919	540.069	540.225	541.029	543.179	548.000
Asturias	457.290	455.758	454.226	452.694	451.162	449.630	448.098	446.569	445.772	447.984	451.404
Balears (Illes)	432.521	433.809	435.097	436.385	437.673	438.961	440.249	441.536	447.228	455.286	468.464
Canarias	796.882	800.229	803.576	806.923	810.270	813.617	816.964	820.315	830.094	844.404	857.998
Cantabria	236.049	236.361	236.673	236.985	237.297	237.609	237.921	238.230	238.533	240.864	243.161
Castilla y León	1.034.202	1.035.718	1.028.516	1.035.343	1.028.383	1.030.463	1.024.047	1.025.679	1.027.557	1.033.482	1.045.999
Castilla-La Mancha	793.849	796.060	793.148	796.314	797.350	795.322	796.624	799.695	806.848	814.624	824.501
Cataluña	2.960.905	2.964.969	2.969.033	2.973.097	2.977.161	2.981.225	2.985.289	2.989.357	2.993.887	3.038.813	3.100.927
Com.Valenciana	1.995.400	2.005.036	1.984.183	2.003.746	1.996.521	2.003.696	2.015.270	2.022.501	2.045.971	2.067.386	2.119.001
Extremadura	428.610	429.431	430.252	431.073	431.894	432.715	433.536	434.364	436.472	437.278	443.050
Galicia	1.065.094	1.068.800	1.072.506	1.076.212	1.079.918	1.083.624	1.087.330	1.091.041	1.097.036	1.104.860	1.118.629
Madrid	2.485.727	2.494.407	2.503.087	2.511.767	2.520.447	2.529.127	2.537.807	2.546.489	2.562.887	2.588.755	2.627.904
Murcia	517.817	524.125	518.735	520.342	520.657	523.837	529.988	540.497	550.697	565.152	570.275
Navarra	250.390	251.239	252.088	252.937	253.786	254.635	255.484	256.330	258.283	263.718	264.765
País Vasco	907.954	915.271	907.164	911.931	910.857	917.009	915.886	919.503	933.990	942.155	945.435
Rioja (La)	129.080	129.532	129.984	130.436	130.888	131.340	131.792	132.241	131.871	134.674	136.161
Ceuta y Melilla	50.453	50.519	50.585	50.651	50.717	50.783	50.849	50.914	50.984	50.208	51.387

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

La estimación del número de viviendas no principales por comunidades autónomas se presenta en la **Tabla** y el **Gráfico 8.4**. En ellos se aprecia que, aunque en términos generales el parque de viviendas secundarias ha mostrado una tendencia a la baja, existen excepciones notables como Navarra y el País Vasco, donde se observa un ligero incremento. Las comunidades con los mayores volúmenes de viviendas no principales continúan siendo Andalucía, la Comunidad Valenciana y Cataluña, seguidas por Castilla y León, Galicia, Castilla-La Mancha y Madrid.

Asimismo, la **Tabla 8.4** revela una disminución progresiva en la estimación de viviendas no principales a partir del año 2013. En el caso de Ceuta y Melilla, se observa un crecimiento sostenido hasta 2022, seguido de una leve reducción en 2023.

En 2020, el parque de viviendas no principales a nivel nacional experimentó un incremento de aproximadamente 283.762 unidades respecto a 2019. Este aumento fue particularmente notable en Andalucía, Comunidad Valenciana, Cataluña y Castilla y León, mientras que en la Comunidad de Madrid se registró una leve disminución.

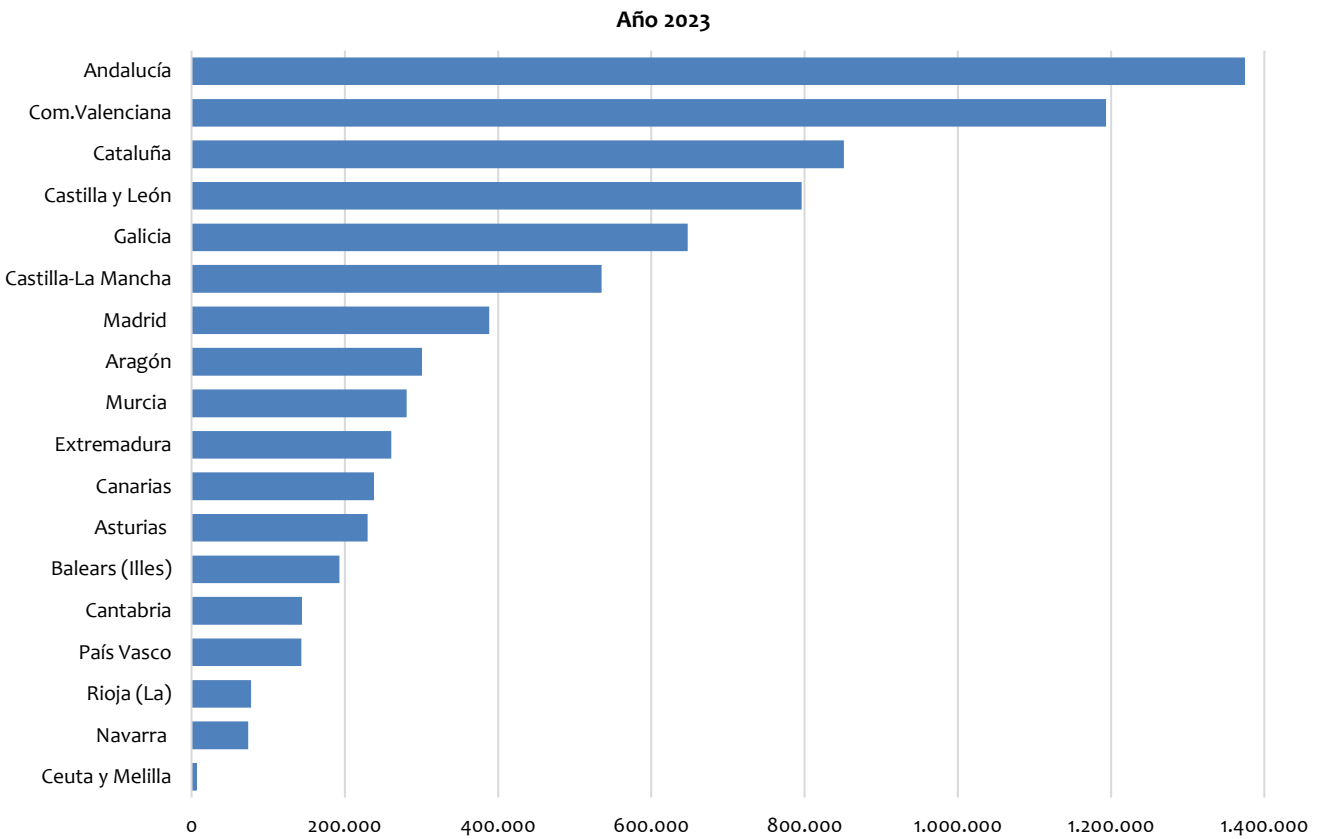
Finalmente, en 2023 se produjo una reducción de 198.552 viviendas no principales en comparación con 2022, situando el total nacional en niveles similares a los observados en 2016.

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

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
TOTAL NACIONAL	7.451.131	7.440.179	7.502.947	7.788.918	7.801.641	7.796.764	7.803.330	8.087.092	8.058.412	7.935.166	7.736.614
Andalucía	1.308.371	1.307.583	1.308.944	1.373.675	1.364.639	1.363.186	1.365.662	1.431.877	1.427.591	1.402.389	1.374.790
Aragón	259.879	262.132	263.820	280.314	282.077	284.923	286.726	301.128	302.876	303.252	300.675
Asturias	176.972	179.085	181.141	200.370	203.134	205.352	208.634	227.773	230.439	230.668	229.966
Balears (Illes)	171.880	171.846	172.064	188.860	189.443	189.924	191.866	210.587	207.826	203.303	192.983
Canarias	257.571	254.961	252.565	261.529	260.289	260.243	260.249	268.385	261.535	249.926	238.313
Cantabria	130.538	130.909	131.436	138.334	138.638	138.795	139.141	145.412	146.203	145.276	144.117
Castilla y León	722.310	724.731	735.537	759.136	768.092	768.431	777.732	804.216	806.365	804.222	796.240
Castilla-La Mancha	486.384	487.031	492.772	518.457	519.648	524.158	525.002	547.578	543.937	540.300	535.302
Cataluña	922.331	919.293	916.436	924.821	922.286	919.566	917.395	925.770	934.676	901.809	851.405
Com. Valenciana	1.188.638	1.182.493	1.209.032	1.226.643	1.239.173	1.239.235	1.233.875	1.263.285	1.250.482	1.237.366	1.193.410
Extremadura	237.239	238.129	238.826	251.219	251.636	252.305	252.973	264.141	263.777	264.529	260.832
Galicia	587.741	586.770	583.945	629.342	627.751	626.366	625.577	666.698	663.264	658.283	647.518
Madrid	447.188	447.589	448.726	441.072	433.418	425.764	418.110	410.452	415.815	409.490	388.576
Murcia	281.463	276.261	282.393	301.742	302.021	299.712	294.387	303.603	295.179	283.209	280.631
Navarra	66.050	66.954	67.081	69.303	69.627	70.307	71.294	74.774	75.382	72.006	73.841
País Vasco	128.785	126.484	140.209	142.761	147.690	146.040	151.956	155.573	145.713	142.874	143.353
Rioja (La)	73.868	73.827	73.712	76.534	76.516	76.719	76.798	79.092	80.353	78.261	77.668
Ceuta y Melilla	3.923	4.101	4.308	4.806	5.563	5.738	5.953	6.748	6.999	8.003	6.994

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Gráfico 8.4. Estimación del parque de viviendas no principales por comunidades autónomas en 2023 (unidades).



Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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

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

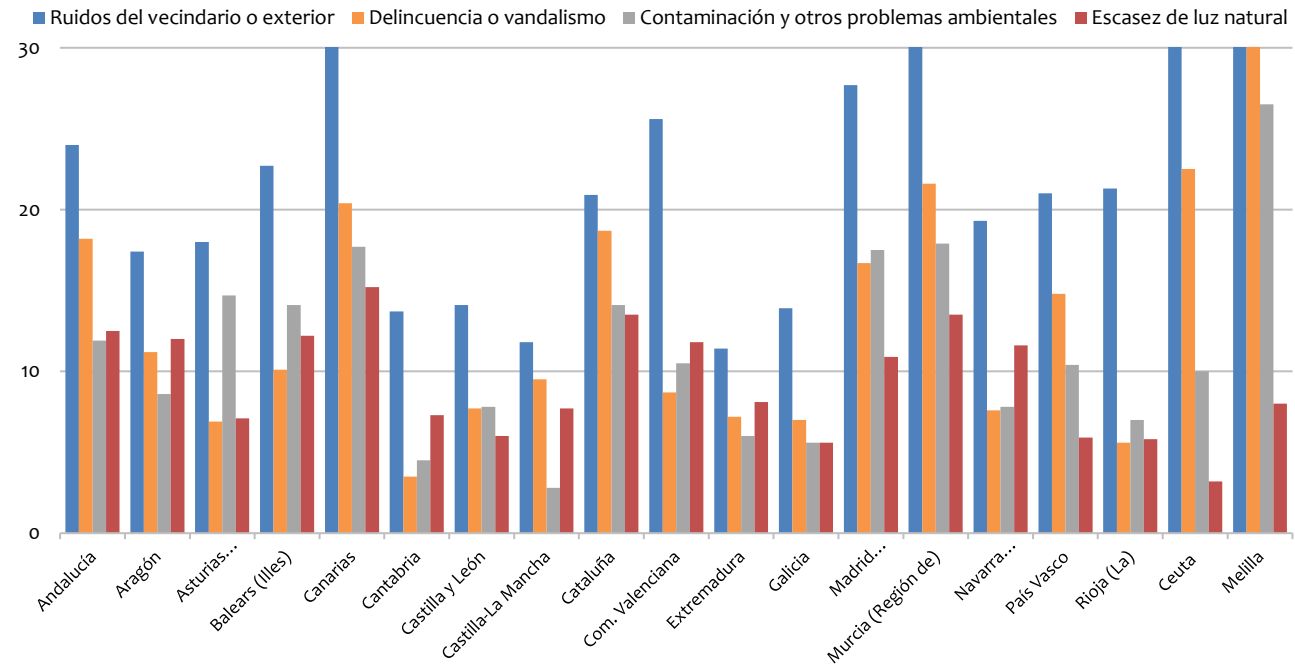
Con carácter general, los problemas más sentidos por los hogares son los relacionados con el ruido (el 22% los sufre), seguidos de los de delincuencia o vandalismo (14%). No obstante, las diferencias entre comunidades son elevadas: en lo que a ruido se refiere, las diferencias van desde el 11% (Extremadura)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

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

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

Fuente: INE (ECV 2020).

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



Fuente: INE (ECV 2020).

Para finalizar, la **Tabla y Gráfico 8.6** presentan los datos sobre el régimen de tenencia de las viviendas por comunidades autónomas, según la última Encuesta de Condiciones de Vida (ECV) publicada por el INE en 2024.

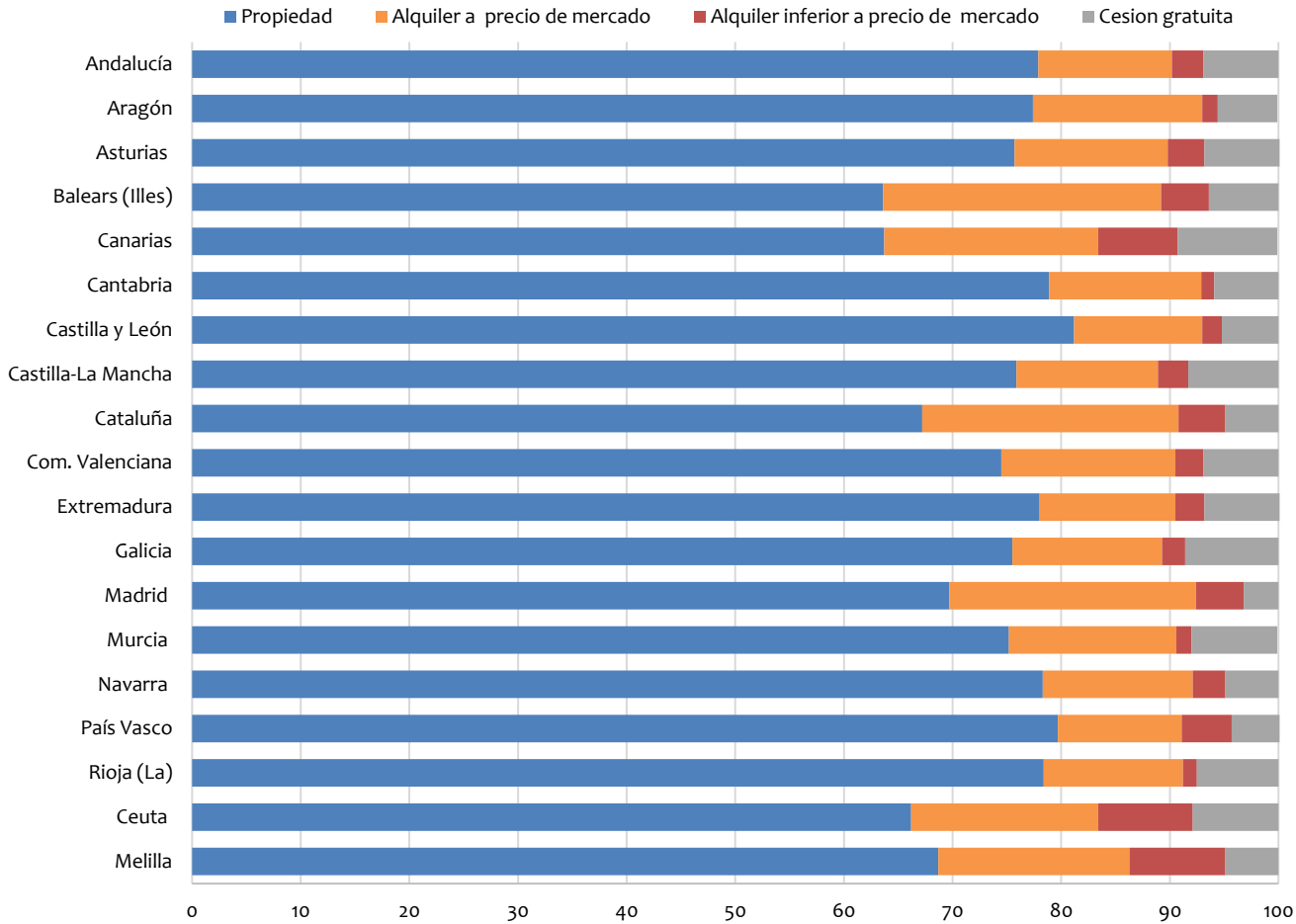
En ellos se observa que Castilla y León destaca frente al resto de comunidades, al registrar el mayor porcentaje de viviendas en propiedad, con más del 80%. Por otro lado, Baleares encabeza la lista en cuanto a viviendas en alquiler a precio de mercado, con un 26% del total. Le siguen Cataluña, con un 24%, y la Comunidad de Madrid, donde este tipo de régimen representa el 23% de los hogares en 2024.

Tabla 8.6 Hogares por régimen de tenencia de la vivienda, por CCAA (ECV 2024).

	Propiedad	Alquiler a precio de mercado	Alquiler inferior a precio de mercado	Cesión gratuita
TOTAL NACIONAL	73,6	17,0	3,4	6,1
Andalucía	77,9	12,3	2,9	6,9
Aragón	77,4	15,6	1,4	5,5
Asturias	75,7	14,1	3,4	6,9
Balears (Illes)	63,6	25,6	4,4	6,4
Canarias	63,7	19,7	7,3	9,2
Cantabria	78,9	14,0	1,2	5,9
Castilla y León	81,2	11,8	1,8	5,2
Castilla-La Mancha	75,9	13,0	2,8	8,3
Cataluña	67,2	23,6	4,3	4,9
Com. Valenciana	74,5	16,0	2,6	6,9
Extremadura	78,0	12,5	2,7	6,9
Galicia	75,5	13,8	2,1	8,6
Madrid	69,7	22,7	4,4	3,2
Murcia	75,2	15,4	1,4	7,9
Navarra	78,3	13,8	3,0	4,9
País Vasco	79,7	11,4	4,6	4,4
Rioja (La)	78,4	12,8	1,3	7,5
Ceuta	66,2	17,2	8,7	7,9
Melilla	68,7	17,6	8,8	4,9

Fuente: INE (ECV 2024).

Gráfico 8.6 Hogares por régimen de tenencia de la vivienda, por CCAA. ECV 2024.



Fuente: INE (ECV 2024).



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE VIVIENDA
Y AGENDA URBANA

SECRETARÍA GENERAL
DE AGENDA URBANA,
VIVIENDA Y ARQUITECTURA

SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA