



El mercado inmobiliario en la CAE 2016

Informe de Síntesis

1 El contexto
económico general

2 La actividad de edificación
y oferta de vivienda

3 Las necesidades y
demanda de vivienda

4 La actividad del
mercado inmobiliario

5 La rehabilitación
de la vivienda

6 El impacto
de la crisis financiera

7 Indicadores de ayudas
a la vivienda

8 Resumen y Conclusiones



1. Contexto económico general

1 contexto económico general

2 oferta de vivienda

3 necesidades y demanda de vivienda

4 actividad del mercado inmobiliario

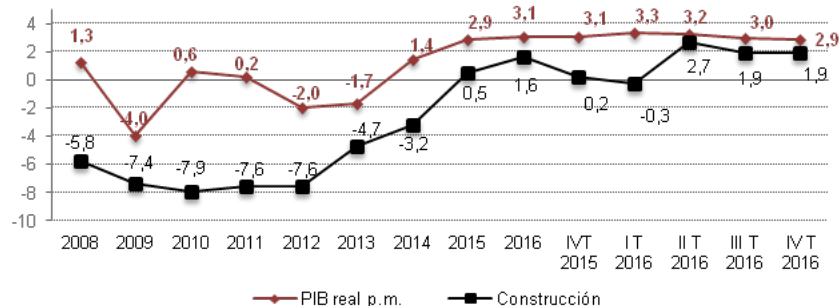
5 rehabilitación de vivienda

6 impacto crisis financiera

7 indicadores de ayudas de vivienda

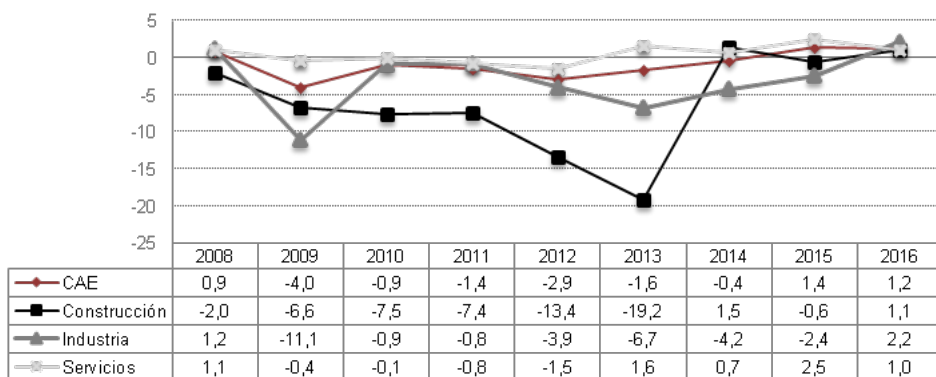
8 resumen y conclusiones

Evolución comparada del PIB real a precios de mercado de la CAE y del valor añadido del sector de la construcción 2008-2016. (Tasas de variación interanual)



Fuente: Eustat

Variación de la población ocupada 2008-2016 (Tasas de variación interanuales)



Fuente: P.R.A. Eustat

- En 2016 la economía vasca ha consolidado el proceso de recuperación comenzado en 2014. El PIB se ha incrementado en un 3,1% durante 2016. De este modo, se mantiene el ritmo de crecimiento de la economía vasca, incrementándose incluso en dos décimas de punto porcentual respecto a la tasa de crecimiento registrada en 2015.
- Una de las noticias más destacadas de 2016 ha sido el significativo incremento de la actividad en el sector de la construcción tras más de seis años de fuertes caídas en la producción, y un tímido crecimiento en 2015. En 2016 se registra una tasa de crecimiento del sector que alcanza el 1,6%, tres veces superior a 0,5% observado en 2015. En todo caso, a pesar de esta mejora, el ritmo de crecimiento del sector de la construcción en 2016 no alcanza todavía la intensidad que muestran el sector industrial (+3,3%) y el terciario (+3,2%).
- En coherencia con esta dinámica positiva, la economía vasca continúa en 2016 una senda claramente positiva de creación de empleo (+1,2%), en un ritmo semejante a 2015 (+1,4%). Por su parte, el sector de la construcción ha creado empleo con una intensidad significativa, registrando un incremento del 1,1% en el empleo neto generado en 2016, frente a la pérdida de empleo registrada en 2015 (-0,6%).
- En una perspectiva de largo plazo, el balance de la crisis del 2008 continúa siendo muy negativo para el sector de la construcción vasco, tal y como se estudia en un reciente informe publicado por el Observatorio Vasco de la Vivienda en el que se proporciona un análisis detallado del sector de la construcción durante el período de la crisis. Entre 2008 y 2016 se han perdido 35.600 empleos en el sector, lo que representa el 40% del total de la destrucción de empleo neto de del conjunto de la economía vasca desde 2008 a 2016.

1. Contexto económico general

1 contexto económico general

2 oferta de vivienda

3 necesidades y demanda de vivienda

4 actividad del mercado inmobiliario

5 rehabilitación de vivienda

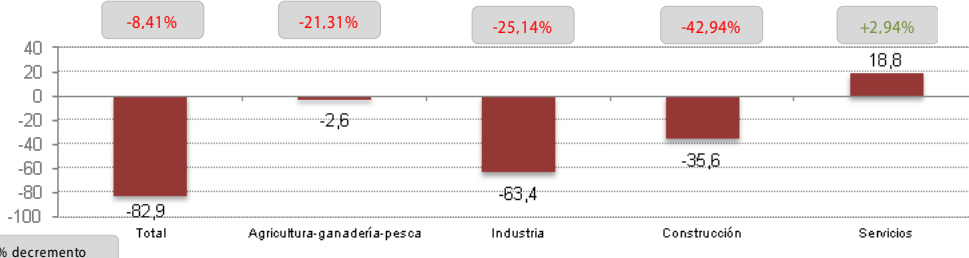
6 impacto crisis financiera

7 indicadores de ayudas de vivienda

8 resumen y conclusiones

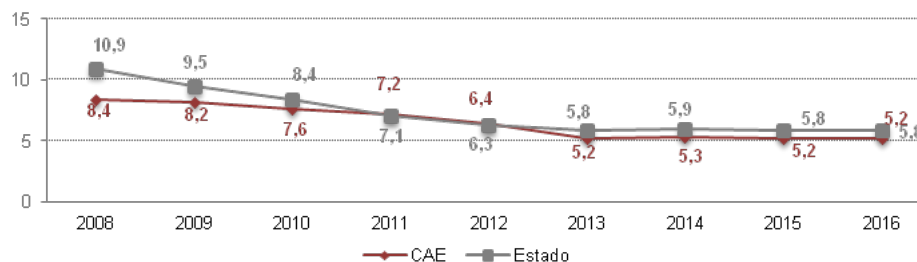


Variación neta de la población ocupada del sector de la construcción y de la economía de la CAE 2008-2016 (miles de personas ocupadas y tasas de variación acumulada)



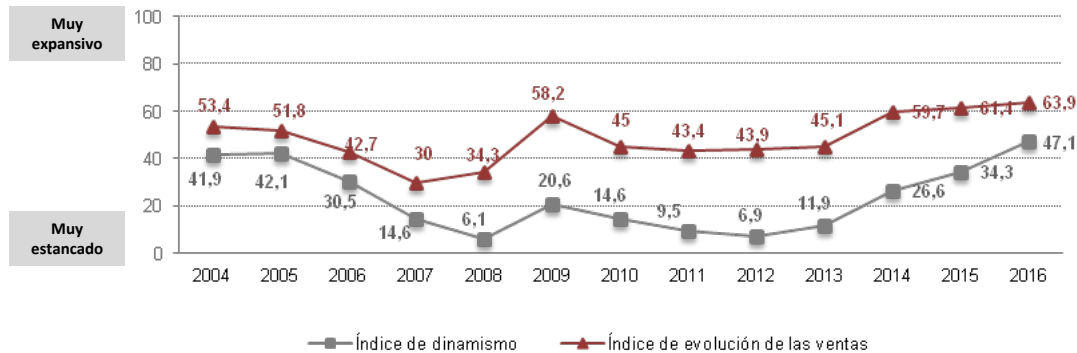
Fuente: P.R.A. Eustat

Evolución del peso relativo comparado del sector de la construcción en la CAE y el Estado 2008-2016



Fuente: PRA Eustat, EPA, INE

Evolución del índice de dinamismo del mercado inmobiliario. 2004-2016¹



Fuente: Oferta Inmobiliaria. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda (Gobierno Vasco)

- Las previsiones para el sector de la construcción para los próximos años son positivas. Así lo indica la Estadística de la Oferta Inmobiliaria del Gobierno Vasco, confirmando la mejora de las perspectivas de los/as agentes del sector de la construcción vasco. El índice general de dinamismo del mercado inmobiliario (en una escala de 0 -muy estancado- a 100- muy expansivo-) mejora en relación a 2015 en más de 12 puntos, hasta situarse por encima de un valor de 47 en dicha escala, aumentando también, el índice de ventas del sector para el próximo año.

1. Datos correspondientes al IV trimestre de cada año.

2. Edificación y oferta de vivienda

edificación
de vivienda

precios oferta
inmobiliaria

1 contexto
económico
general

2 oferta de
vivienda

3 necesidades y
demanda de
vivienda

4 actividad
del mercado
inmobiliario

5 rehabilitación
de vivienda

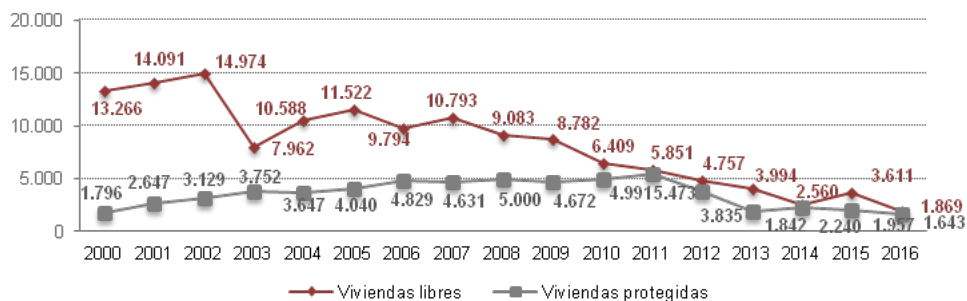
6 impacto crisis
financiera

7 indicadores
de ayudas de
vivienda

8 resumen y
conclusiones



Evolución de las viviendas libres y terminadas. 2000-2016



Fuente: Ministerio de Fomento

Evolución de las viviendas terminadas según tipología de vivienda. 2000-2016

Año	Viviendas terminadas				Var. Interanual
	Viviendas libres	Viviendas de protección pública	Total viviendas	% viv. p. pública/ Total	
2000	13.266	1.796	15.062	11,9	//
2001	14.091	2.647	16.738	15,8	11,1
2002	14.974	3.129	18.103	17,3	8,2
2003	7.962	3.752	11.714	32,0	-35,3
2004	10.588	3.647	14.235	25,6	21,5
2005	11.522	4.040	15.562	26,0	9,3
2006	9.794	4.829	14.623	33,0	-6,0
2007	10.793	4.631	15.424	30,0	5,5
2008	9.083	5.000	14.083	35,5	-8,7
2009	8.782	4.672	13.454	34,7	-4,5
2010	6.409	4.991	11.400	43,8	-15,3
2011	5.851	5.473	11.324	48,3	-0,7
2012	4.757	3.835	8.592	44,6	-24,1
2013	3.994	1.772	5.766	30,7	-32,9
2014	2.560	2.239	4.799	46,7	-16,8
2015	3.611	1.925	5.536	34,8	15,4
2016	1.869	1.643	3.512	46,8	-36,9

Fuente: Estadística de Viviendas Iniciadas y Terminadas. Gobierno Vasco

Edificación de vivienda nueva y precios de la oferta de vivienda en venta y alquiler.

2.1. La edificación de vivienda en la CAE y el stock de vivienda nueva sin vender

- En 2016 se concluyeron en la CAE un total de 3.512 viviendas. Durante 2016 se ha asistido a un notable decremento de la actividad de edificación en términos del número de viviendas terminadas (-36,9%), lo que contrasta con la evolución positiva observada en 2015 (+11,4%).
- Las 3.512 viviendas terminadas en 2016 representan el mínimo de toda la serie histórica desde el año 2000. El ritmo de edificación de viviendas terminadas en este último año apenas supone una quinta parte del que se alcanzó como promedio en la década pasada.
- La fuerte caída en la edificación de viviendas libres en 2016 (-48%) es la que explica en gran medida la disminución de la actividad en el sector, mientras que el número de viviendas protegidas terminadas en 2016 decrece de forma más moderada en relación a 2015 (-16%).
- En todo caso, la edificación de ambas tipologías de vivienda registra su mínimo histórico desde el año 2000. Así, las 1.879 viviendas libres terminadas en 2016 representan una de cada ocho viviendas terminadas en el máximo histórico de 2002 (14.974 viviendas), mientras que las 1.643 viviendas protegidas terminadas en 2016 suponen el 30% del máximo histórico alcanzado en 2011 (5.473 viviendas).
- Las diferencias en la evolución del número de viviendas terminadas por Territorio Histórico son considerables:
 - En Bizkaia se detecta una intensa contracción de la actividad de edificación de obra nueva, de forma que el número de viviendas libres terminadas se reduce en un 58% respecto a

2. Edificación y oferta de vivienda

edificación
de vivienda

precios oferta
inmobiliaria

1 contexto
económico
general

2 oferta de
vivienda

3 necesidades y
demanda de
vivienda

4 actividad
del mercado
inmobiliario

5 rehabilitación
de vivienda

6 impacto crisis
financiera

7 indicadores
de ayudas de
vivienda

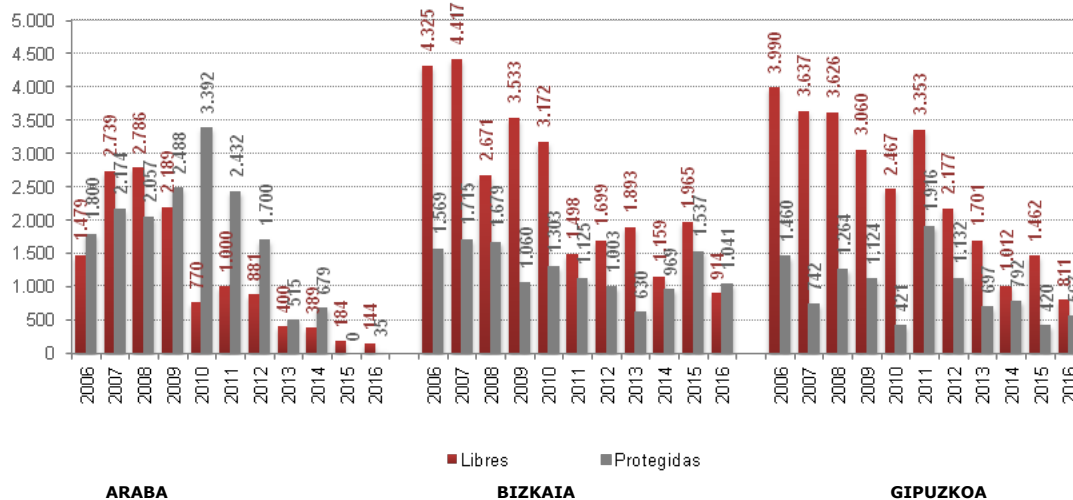
8 resumen y
conclusiones

Evolución del stock de vivienda nueva sin vender 2015-2016 y peso relativo sobre el parque en la CAE y el Estado

	2016 Nº viviendas	2015 Nº viviendas	% variación 2015-2016	% parque
Álava	2.140	2.297	- 6,84	1,33
Gipuzkoa	4.397	5.632	-21,93	1,30
Bizkaia	58	2.123	-97,27	0,01
CAE	6.595	10.053	-34,3	0,63
Estado	491.693	513.848	-4,31	1,92

Fuente: Stock de vivienda nueva sin vender. Ministerio de Fomento

Evolución de las viviendas libres y protegidas terminadas por Territorio Histórico. 2006-2016



Fuente: Ministerio de Fomento

2015 y el de viviendas protegidas en un 32%. Esta evolución negativa contrasta, con la notable reactivación de la actividad de edificación detectada en 2015 (cuando se produjeron tasas de crecimiento del 69,5% y 62%, respectivamente).

- Gipuzkoa es el único territorio de la CAE en el que se advierte una evolución positiva en el caso de la vivienda protegida (+35%). En cambio, la edificación de vivienda libre también decrece sensiblemente aunque a un ritmo algo inferior al detectado en Bizkaia (-37%).
- La actividad de edificación en Araba es muy reducida en 2016 tal y como sucedía en 2015, contabilizándose 144 nuevas viviendas libres terminadas y 35 viviendas protegidas.

- La fuerte caída en la producción de vivienda libre supone que el peso relativo de la edificación de vivienda protegida alcance el 46% del total de viviendas terminadas en 2016, ratio que se sitúa en los niveles más elevados de la serie histórica disponible.
- Finalmente, es de reseñar la gran caída del stock de vivienda nueva libre que se produce en 2016. Parece que el mercado de la vivienda en la CAE ha absorbido gran parte del stock de vivienda nueva sin vender generado durante la recesión. Así, el stock de vivienda nueva sin vender ha decrecido en un 35% en 2016 muy por encima de la tasa de reducción del Estado (-4,3%). Tras esta gran caída, el stock de vivienda nueva en la CAE supone el 0,6% del parque de vivienda, ratio tres veces inferior al estatal.

2. Edificación y oferta de vivienda

edificación
de vivienda

precios oferta
inmobiliaria

1 contexto
económico
general

2 oferta de
vivienda

3 necesidades y
demanda de
vivienda

4 actividad
del mercado
inmobiliario

5 rehabilitación
de vivienda

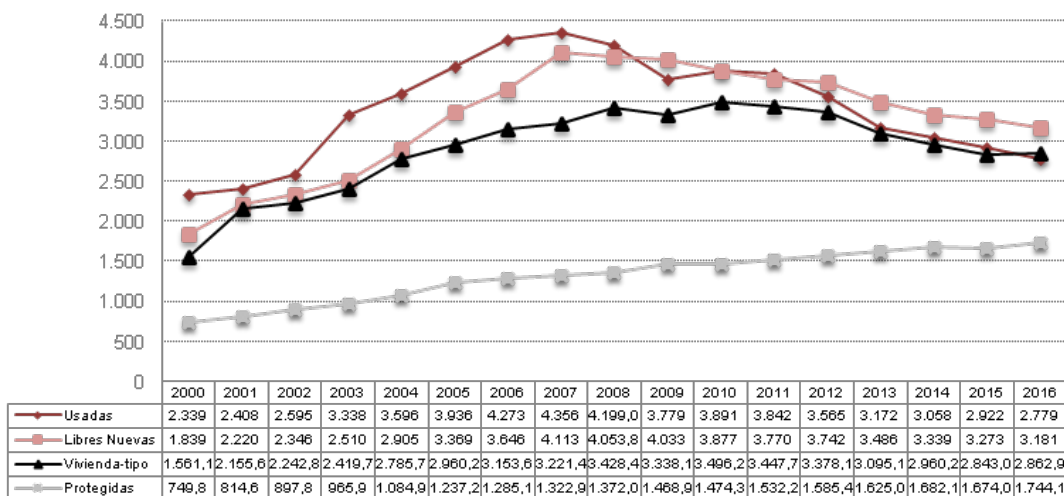
6 impacto crisis
financiera

7 indicadores
de ayudas de
vivienda

8 resumen y
conclusiones



Evolución del precio por m² útil según tipo de vivienda en la CAE 2000-2016



Fuente: Oferta Inmobiliaria. Departamento de Empleo y Políticas Sociales (Gobierno Vasco)

Precio por m² útil de las viviendas por Territorio Histórico. 2007-2016

	Viviendas usadas		
	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
2007	3.834,6	4.490,9	4.847,1
2008	3.591,2	4.393,7	4.809,0
2009	3.550,0	3.581,7	4.686,4
2010	3.368,2	3.752,3	4.685,5
2011	3.232,8	3.766,4	4.395,3
2012	2.960,7	3.600,3	3.966,0
2013	2.713,2	3.243,3	3.420,7
2014	2.611,6	3.165,4	3.192,6
2015	2.527,2	3.017,9	3.111,5
2016	2.417,9	2.900,7	2.879,0
Dif. 2015-2016	-4,3	-3,9	-7,5
Dif. 2008-2016	-32,7	-34,0	-40,1

	Viviendas nuevas libres		
	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
2007	3.834,6	4.490,9	4.847,1
2008	3.591,2	4.393,7	4.809,0
2009	3.550,0	3.581,7	4.686,4
2010	3.368,2	3.752,3	4.685,5
2011	3.232,8	3.766,4	4.395,3
2012	2.960,7	3.600,3	3.966,0
2013	2.713,2	3.243,3	3.420,7
2014	2.611,6	3.165,4	3.192,6
2015	2.527,2	3.017,9	3.111,5
2016	2.417,9	2.900,7	2.879,0
Dif. 2015-2016	-4,3	-3,9	-7,5
Dif. 2008-2016	-32,7	-34,0	-40,1

Fuente: Oferta Inmobiliaria. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda (Gobierno Vasco)

2.2. Precios de la oferta inmobiliaria

- El precio de la vivienda ofertada en la CAE ha continuado decreciendo durante 2016 según la información que proporciona la Estadística de la Oferta Inmobiliaria del Gobierno Vasco, de forma que el precio medio por metro cuadrado útil de la vivienda usada en oferta se ha reducido en un 4,9% durante 2016. La tasa de decremento del precio por metro cuadrado útil de la vivienda nueva libre en oferta ha resultado algo más moderada (-2,8%).
- La caída acumulada en el precio de la vivienda en oferta desde 2008 es notable, siendo de considerable mayor intensidad en la vivienda usada que en la libre nueva:
 - En el caso de la vivienda usada el precio medio por metro cuadrado útil en oferta se ha reducido el 33,8% desde 2008 hasta 2016, hasta un promedio de 2.862 euros.
 - El precio medio por metro cuadrado útil de la vivienda libre nueva en oferta se ha reducido en un 21,5% desde 2008 hasta situarse en 3.180 euros.
- En cambio, el precio medio por metro cuadrado útil de la vivienda protegida (viviendas de protección oficial-VPO y vivienda social) ha aumentado de forma moderada en 2016 (+4,2%). hasta situarse en 1.744 euros.
- A pesar del todavía significativo diferencial en el precio medio por metro cuadrado de la vivienda protegida y de la libre en el conjunto de la CAE, el precio de la vivienda usada se ha ido acercando progresivamente al precio de la vivienda protegida en algunos ámbitos territoriales y municipios, especialmente en municipios de menor dimensión y aquellos que no pertenecen a las áreas metropolitanas de las capitales vascas, tal y como se analiza de forma pormenorizada en un reciente informe del Observatorio Vasco de la Vivienda.

2. Edificación y oferta de vivienda

edificación
de vivienda

precios oferta
inmobiliaria

1 contexto
económico
general

2 oferta de
vivienda

3 necesidades y
demanda de
vivienda

4 actividad
del mercado
inmobiliario

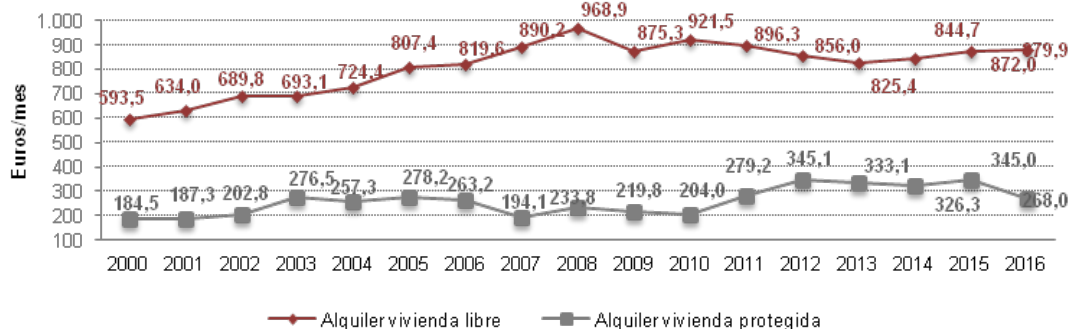
5 rehabilitación
de vivienda

6 impacto crisis
financiera

7 indicadores
de ayudas de
vivienda

8 resumen y
conclusiones

Evolución de las rentas mensuales de las viviendas de alquiler libre y protegidas. 2000-2016¹ (euros)



Fuente: Oferta Inmobiliaria. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda (Gobierno Vasco)

Renta media de las viviendas libres en alquiler por Territorio Histórico. 2007-2016 (euros)

	Álava	Var. interanual	Bizkaia	Var. interanual	Gipuzkoa	Var. interanual
2007	908,5	4,8	875,4	10	901,5	12,3
2008	895	-1,5	968,8	10,7	1.086,50	20,5
2009	836,7	-6,5	881	-9,1	941,1	-13,4
2010	827,6	-1,1	923,8	4,9	1.004,90	6,8
2011	830,7	0,4	882,3	-4,5	993,8	-1,1
2012	790,3	-4,9	865,8	-1,9	879,7	-11,5
2013	743,9	-5,9	838,8	-3,1	821,6	-6,6
2014	729,4	-1,9	861	2,6	818,5	-0,4
2015	740,4	1,5	880,1	2,2	911,5	11,4
2016	773,8	4,5	889,4	1,1	868,6	-4,7
Var acumulada 2008-2016	-13,5		-8,2		-20,1	

Fuente: Oferta Inmobiliaria. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda (Gobierno Vasco)

- El análisis territorial muestra cómo el precio medio por metro cuadrado útil de la vivienda usada en oferta continua registrando decrementos significativos en 2016 en los tres Territorios Históricos, siendo especialmente notable el decremento observado en Gipuzkoa (-7,5%), donde acumula una caída superior al 40% desde 2008. En Bizkaia el precio se ha reducido en un 3,9% en 2016 y en Araba en un 4,3%. La tasa de reducción acumulada desde 2008 en ambos territorios se sitúan en el 34% y el 32,7%, respectivamente.
- Asimismo, el precio por metro cuadrado útil de la vivienda nueva libre en oferta ha caído en 2016 un 7,8% en Araba y un 4,1% en Gipuzkoa, mientras que en Bizkaia se registra una ligera reducción (-1,1%).
- En los últimos años, la evolución del mercado de alquiler resulta significativamente diferente a la de la compra debido a la escasa oferta y a la creciente presión de la demanda hacia este tipo de régimen de acceso. Así, desde 2013 la renta media de las viviendas ofertadas en la CAE muestra una tendencia creciente, registrando en 2016 un aumento del 0,9% respecto a 2015. En términos acumulados, la caída de la renta media de la vivienda en alquiler desde 2008 apenas alcanza el 9% en la CAE, muy por debajo de las caídas observadas en la vivienda en venta.

1. La renta de un alquiler protegido varía en función de los ingresos de las personas adjudicatarias de la vivienda. Los datos de precios se estiman en función de los ingresos medios de hogares solicitantes de vivienda en alquiler.

3. Las necesidades y demanda de vivienda

acceso 1^a
vivienda

vivienda
protegida

1 contexto
económico
general

2 oferta de
vivienda

3 necesidades y
demanda de
vivienda

4 actividad
del mercado
inmobiliario

5 rehabilitación
de vivienda

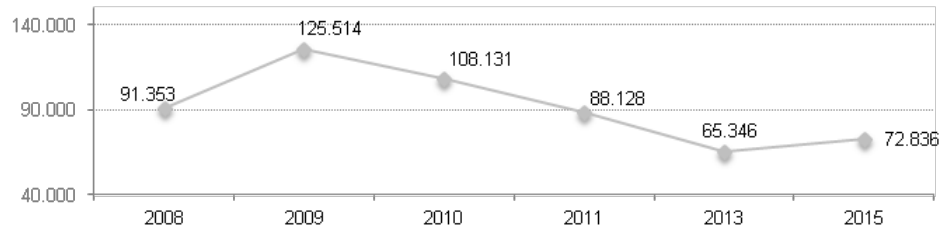
6 impacto crisis
financiera

7 indicadores
de ayudas de
vivienda

8 resumen y
conclusiones

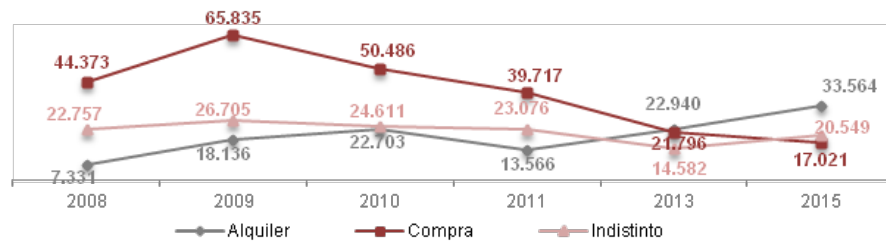


Personas entre 18 y 44 años con necesidades de demanda de vivienda. 2008-2015



Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda (ENDV)

Demanda de vivienda según régimen de tenencia. 2008-2015



Fuente: Dpto. Política Territorial, Medio Ambiente y Vivienda Gobierno Vasco

3.1. Necesidad de acceso a la primera vivienda

• La información que proporcionaba la Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda (ENDV) del Gobierno Vasco apunta a la existencia de una serie de tendencias estructurales en las necesidades y la demanda de vivienda en la CAE:

- La demanda efectiva de personas que necesitan acceder a una primera vivienda y disponen de algún tipo de ingreso para abordar esta necesidad resulta muy débil. Apenas 15.000 personas en toda la CAE en 2015 respondía a este perfil lo que suponía una demanda estimada de 13.338 viviendas a corto y medio plazo (en un período de 4 años)
- De este modo, el 80% de las 72.836 personas que en 2015 manifestaban la necesidad de acceder a su primera vivienda en la CAE no disponía de ingresos suficientes para ello.
- La demanda de vivienda a corto plazo resulta especialmente reducida: 1.745 viviendas demandadas a 1 año vista en 2015 (prácticamente un tercio de la demanda a 1 año detectada en 2013).

• De forma coherente con esta debilidad de la demanda efectiva, se advierte en los últimos años una clara tendencia a la mayor demanda del acceso en régimen de alquiler frente a la compra.

3. Las necesidades y demanda de vivienda

acceso 1^a
vivienda

vivienda
protegida

1 contexto
económico
general

2 oferta de
vivienda

3 necesidades y
demanda de
vivienda

4 actividad
del mercado
inmobiliario

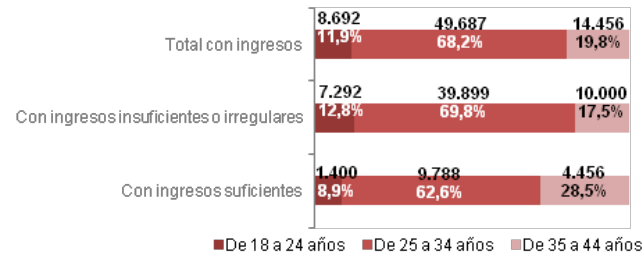
5 rehabilitación
de vivienda

6 impacto crisis
financiera

7 indicadores
de ayudas de
vivienda

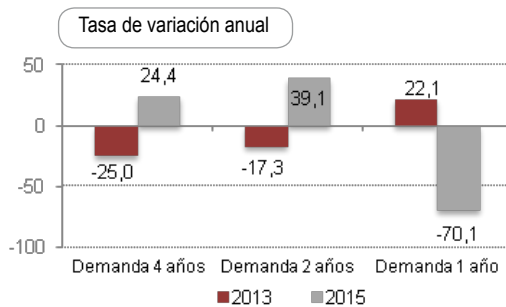
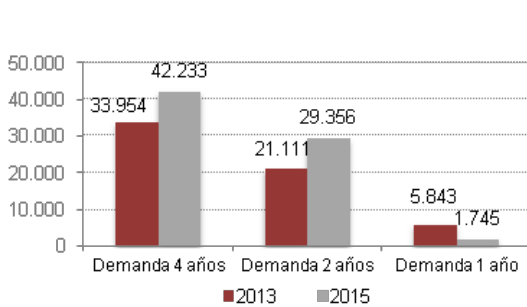
8 resumen y
conclusiones

Características socio-demográficas de las personas necesitadas de acceso a la primera vivienda según la disponibilidad de ingresos o rentas propias. 2015



Fuente: Dpto. Política Territorial, Medio Ambiente y Vivienda Gobierno Vasco

Evolución de la demanda de acceso a la primera vivienda CAE. 2013-2015



Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

- Así, en 2015 más de la mitad de las personas con necesidad de acceso a la primera vivienda optaban por el alquiler (52,2%) aumentando este colectivo en 13,5 puntos porcentuales respecto a 2013. Solamente el 26,5% de las personas con necesidad en 2015 optaba por la compra, 40 puntos porcentuales menos que al comienzo de la recesión en 2008.

3. Las necesidades y demanda de vivienda

acceso 1ª vivienda

vivienda protegida

1 contexto económico general

2 oferta de vivienda

3 necesidades y demanda de vivienda

4 actividad del mercado inmobiliario

5 rehabilitación de vivienda

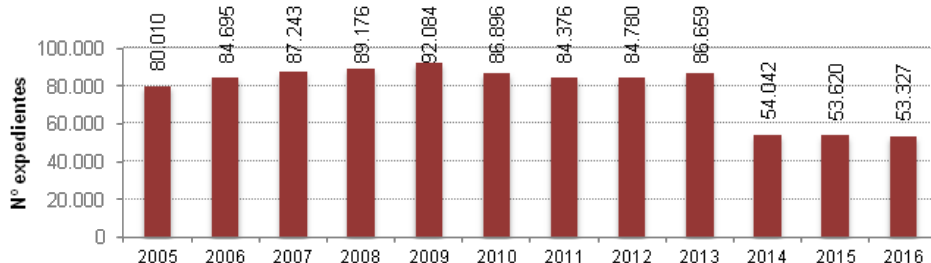
6 impacto crisis financiera

7 indicadores de ayudas de vivienda

8 resumen y conclusiones

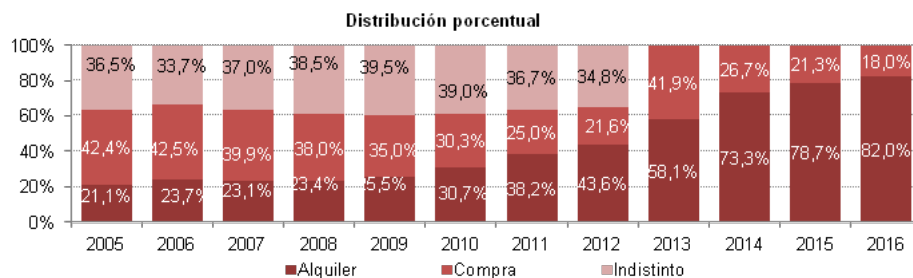
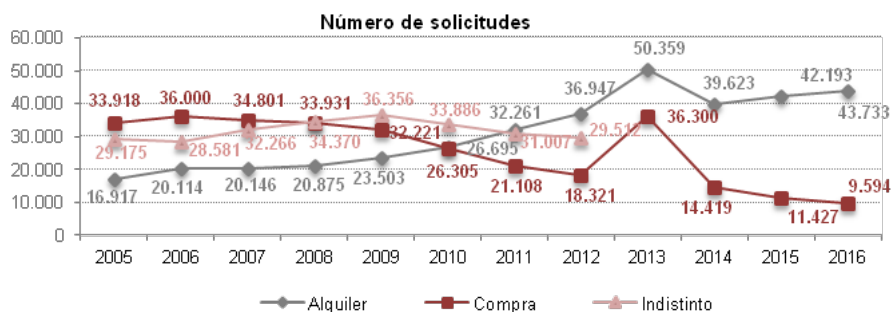


Demanda de vivienda protegida registrada en Etxebide (expedientes de solicitud). Evolución 2005-2016



Nota: Desde 2005 se eliminan de las solicitudes de vivienda en Etxebide a los/as arrendatarios/as de alta en el Registro de VPO, a los/as arrendatarios/as de vivienda del Programa Bizigune y a la población seleccionada en sorteos de VPO.
Fuente: Etxebide, Viceconsejería de Vivienda, Gobierno Vasco

Tipo de vivienda solicitada por las personas inscritas en Etxebide. Evolución 2005-2016



Nota: Desde 2013 la población inscrita en Etxebide debe escoger entre la demanda de alquiler o de compra.
Fuente: Etxebide, Viceconsejería de Vivienda, Gobierno Vasco.

3.2. La demanda de vivienda protegida

- En 2016 se registra una ligera reducción en el número solicitudes de vivienda protegida en Etxebide en relación al ejercicio anterior. En Diciembre de 2016 se encontraban registradas en Etxebide un total de 53.327 solicitudes de vivienda protegida, mientras que en el mismo mes de 2015 el número de solicitudes ascendía a 53.620.
- Este moderado decremento en el número total de solicitudes responde a una muy diferente evolución de la demanda de alquiler frente a la demanda de compra
 - El número de solicitudes de vivienda protegida en régimen de alquiler continúa aumentando en 2016 a un ritmo significativo (+3,6% en relación a 2015). En 2015 el crecimiento de este tipo de solicitudes fue del 6,5%.
 - En cambio, la demanda de vivienda protegida en compra continua la tendencia decreciente, de forma que se reduce en 2016 (-16%), tras haber registrado también en 2015 un decremento también muy considerable (-20,8%).

- La demanda de vivienda protegida en compra vuelve a registrar un mínimo histórico, situándose por primera vez por debajo de las 10.000 solicitudes en toda la CAE, lo que supone apenas el 18% del total de la demanda.
- En los años previos a la recesión, la demanda de vivienda en compra llegó a superar el nivel de 30.000 solicitudes en toda la CAE, lo que muestra el cambio radical en el tipo de demanda de vivienda protegida al que se ha asistido en los últimos años.

3. Las necesidades y demanda de vivienda

acceso 1^a
vivienda

vivienda
protegida

1 contexto
económico
general

2 oferta de
vivienda

3 necesidades y
demanda de
vivienda

4 actividad
del mercado
inmobiliario

5 rehabilitación
de vivienda

6 impacto crisis
financiera

7 indicadores
de ayudas de
vivienda

8 resumen y
conclusiones

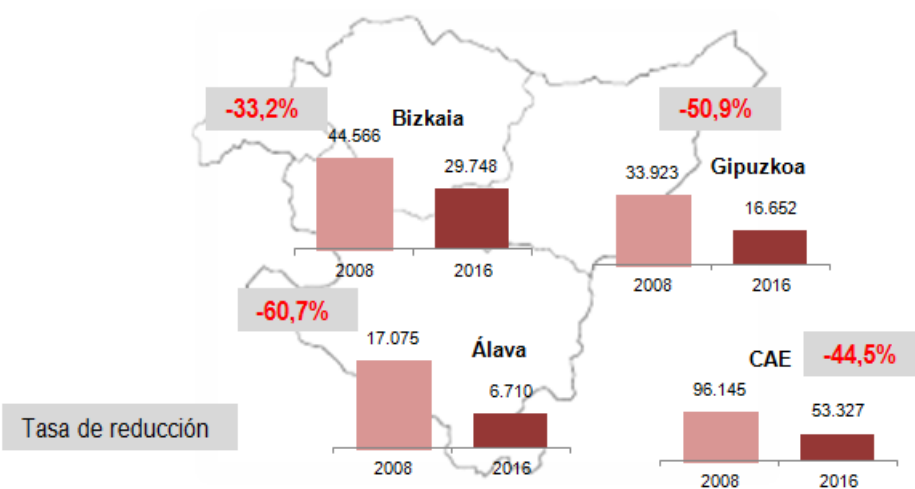
Evolución de las solicitudes de vivienda protegida en Etxebide 2015 y 2016 según Territorio Histórico y régimen de tenencia.

	2015		2016		2015-2016	
	Alquiler	Venta	Alquiler	Venta	Alquiler	Venta
Araba	6.158	291	6.468	232	5,03%	-20,27%
Bizkaia	24.057	6.336	24.732	5.213	2,81%	-17,72%
Gipuzkoa	11.978	4.800	12.533	4.149	4,63%	-13,56%
CAE	42.193	11.427	43.733	9.594	3,65%	-16,04%

Fuente: Etxebide, Viceconsejería de Vivienda, Gobierno Vasco.

En el caso de 217 expedientes en 2016 no figura el Territorio Histórico.

Evolución de la demanda de vivienda protegida por Territorio Histórico 2008-2016 (número de solicitudes)



Fuente: Observatorio Vasco de la Vivienda

- El número de solicitudes de vivienda en alquiler ya supone en 2016 el 82% del total de solicitudes en Etxebide, superando las 43.700 solicitudes en toda la CAE.
- A la hora de analizar la demanda de vivienda protegida se debe poner de relieve que un colectivo importante de las personas inscritas se encuentra ya emancipada en régimen de alquiler. Según un reciente informe del Observatorio de Vivienda del Gobierno Vasco el 60% de la población inscrita en Etxebide se encuentra emancipada, en muchos casos, en el mercado de vivienda libre, a lo que contribuye el importante sistema de ayudas y prestaciones del Gobierno Vasco y sus programas de movilización de vivienda que se han podido mantener a pesar de la crisis presupuestaria. En los años previos a la crisis el colectivo de personas inscritas que se encontraba emancipado apenas representaba el 40% del total.
- Por lo que respecta al análisis territorial, el fenómeno más destacable es el muy reducido nivel actual de demanda de vivienda protegida en Araba. Asimismo, según el tipo de régimen demandado, resulta especialmente notable la caída en la demanda de vivienda en compra en los tres Territorios (con tasas de decremento que superan el 13% en los tres casos), frente a la creciente demanda de vivienda protegida en alquiler.

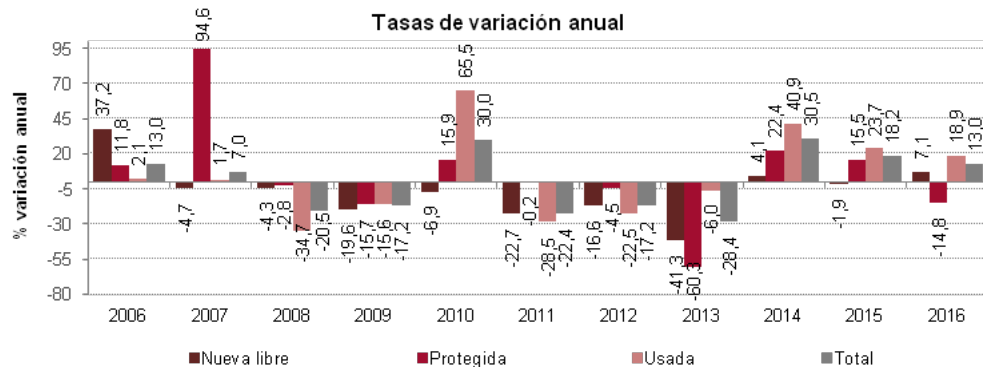
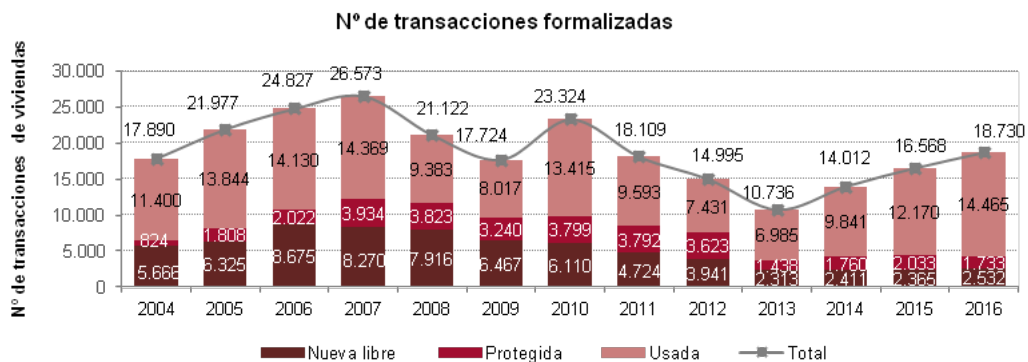
4. La actividad del mercado inmobiliario e hipotecario

compraventa
CAE | Estado

precio
viviendas libres

actividad
hipotecaria

Evolución compraventas de viviendas según tipo de vivienda. CAE. 2004-2016



Fuente: Estadística de transacciones inmobiliarias del Ministerio de Fomento.

Principales indicadores sobre evolución de compraventas y precios de las viviendas en la CAE y su comparación en relación al Estado, así como del mercado hipotecario en 2016.

4.1. Evolución de las compraventas de viviendas en la CAE y el Estado

- Por tercer año consecutivo, en 2016 el número de compraventa de viviendas en la CAE continúa creciendo a un ritmo considerable (+13,0%), hasta situarse en 18.730 operaciones. Esta tasa de crecimiento resulta muy semejante a la observada en el mercado estatal (+13,9%).
- En todo caso, la intensidad del crecimiento en 2016 supone una cierta ralentización en relación al notable incremento registrado en 2015 (+18%) y 2014 (+30%). El crecimiento de la actividad del mercado de la vivienda ha sido especialmente intenso en el mercado alavés (+26%), lo que contrasta con el moderado crecimiento registrado en 2015 en este territorio (+8,2%).
- En cambio, en Bizkaia y Gipuzkoa se observan tasas de incremento en el número de compraventas algo más moderadas (en el entorno del +11%). En este sentido, es de destacar el menor ritmo de crecimiento de la actividad en el mercado de Bizkaia dado que en 2015 el número de compraventas creció en un 30%, mientras que en Gipuzkoa se mantiene un ritmo de crecimiento estable y semejante a años anteriores (+11% en 2015).

1 contexto económico general

2 oferta de vivienda

3 necesidades y demanda de vivienda

4 actividad del mercado inmobiliario

5 rehabilitación de vivienda

6 impacto crisis financiera

7 indicadores de ayudas de vivienda

8 resumen y conclusiones



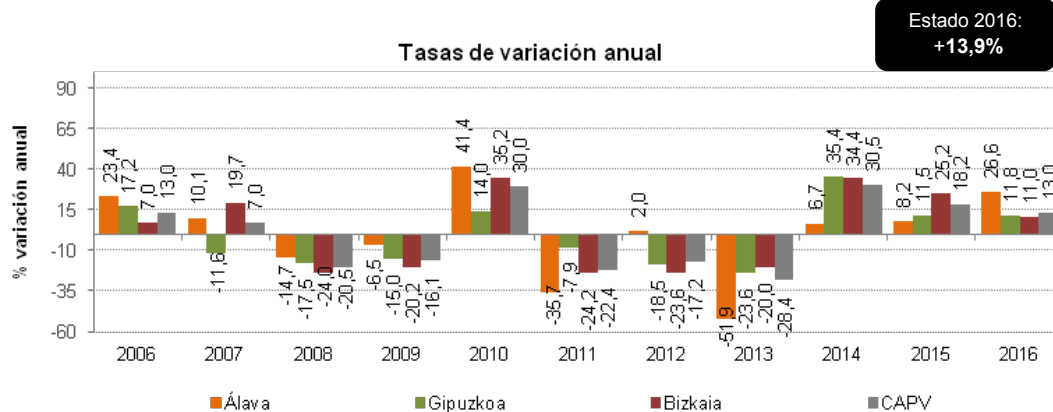
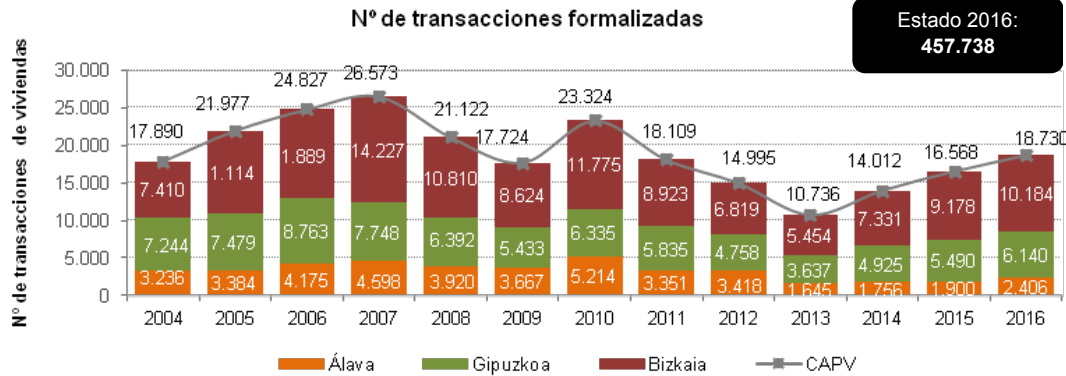
4. La actividad del mercado inmobiliario e hipotecario

compraventa
CAE | Estado

precio
viviendas libres

actividad
hipotecaria

Evolución de las transacciones de vivienda formalizadas según Territorio Histórico. 2004-2016



Fuente: Estadística de transacciones inmobiliarias del Ministerio de Fomento.

El mercado de vivienda usada continua siendo el que sustenta en 2016 el crecimiento del mercado inmobiliario en la CAE al igual que en años anteriores. Las compraventas de este tipo de vivienda suponen el 78% del total de operaciones del mercado en 2016:

- El número de compraventas de vivienda usada aumenta en un 18,9% en 2016, algo por debajo de la tasa observada en 2015 (+23,7%),
- Mientras que la actividad del mercado de vivienda nueva libre aumenta en un 7,1%, lo que supone una moderada mejora respecto al ritmo observado en 2015 (+4,1%).
- Las compraventas de vivienda protegida crecen también de forma considerable (+14,8%) de forma que se mantiene la tendencia positiva ya detectada en 2015 con una intensidad semejante (+15,5%)
- La actividad del mercado en el caso de la vivienda usada en 2016 (14.465 operaciones) supera ya los niveles de compraventa registrados en los años previos a la crisis, lo que pone en evidencia el especial dinamismo del mercado en este tipo de vivienda y contrasta con la escasa actividad del mercado de vivienda libre nueva.
- En cambio, el número de compraventas de viviendas libres nuevas en 2016 (2.532 operaciones) apenas supone un tercio de las más de 8.000 operaciones registradas en 2006 y 2007.

1 contexto económico general

2 oferta de vivienda

3 necesidades y demanda de vivienda

4 actividad del mercado inmobiliario

5 rehabilitación de vivienda

6 impacto crisis financiera

7 indicadores de ayudas de vivienda

8 resumen y conclusiones



4. La actividad del mercado inmobiliario e hipotecario

compraventa
CAE | Estado

precio
viviendas libres

actividad
hipotecaria

1 contexto
económico
general

2 oferta de
vivienda

3 necesidades y
demanda de
vivienda

4 actividad
del mercado
inmobiliario

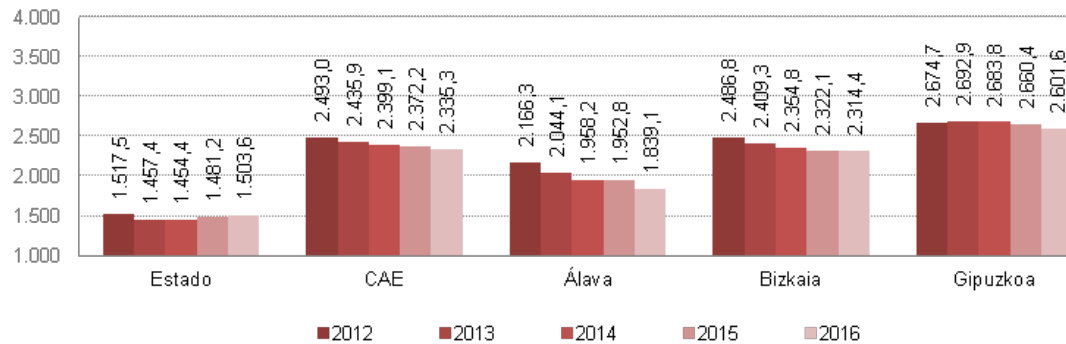
5 rehabilitación
de vivienda

6 impacto crisis
financiera

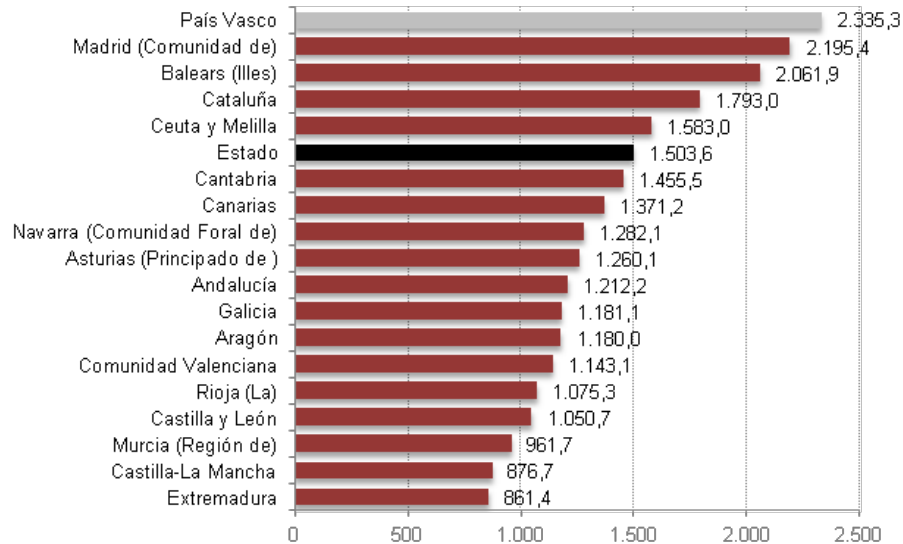
7 indicadores
de ayudas de
vivienda

8 resumen y
conclusiones

Evolución del precio por metro cuadrado construido de la vivienda usada CAE y Estado 2012-2016 (euros)



Ranking de precios medio por metro cuadrado construido de la vivienda usada en las CCAA 2016 (euros)



Fuente: Estadística de precios de la vivienda del Ministerio de Fomento

4.2. La evolución de los precios de las viviendas libres en la CAE y en el Estado

- El fuerte aumento de la actividad en el mercado de la vivienda usada en la CAE está siendo acompañado por una moderada reducción del precio de la vivienda según la información de la Estadística de Precios del Ministerio de Fomento, de forma coincidente a lo observado a través de la Estadística de Oferta Inmobiliaria del Gobierno Vasco.
- De este modo, el precio por metro cuadrado construido de este tipo de vivienda se reduce ligeramente (-1,6%) desde el cuarto trimestre de 2015 (2.372 euros) hasta situarse en 2.335 euros el mismo trimestre de 2016. En 2015 la tasa de reducción fue algo más moderada (-1,1%)
- En todo caso, a pesar de esta ligera reducción en el precio de la vivienda usada, la CAE continua a la cabeza del conjunto de las CCAA del Estado en el ranking del precio medio de la vivienda usada, muy por encima del promedio estatal en 2016 (+55%).
- Es el precio de la vivienda usada en Bizkaia (2.314 euros por metro cuadrado construido) y, especialmente, en Gipuzkoa (2.601 euros por metro cuadrado construido), los que explican la mayor carestía de la vivienda en la CAE. En cambio, el precio de la vivienda usada en Araba se sitúa apenas un 20% por encima de la media estatal.

4. La actividad del mercado inmobiliario e hipotecario

compraventa
CAE | Estado

precio
viviendas libres

actividad
hipotecaria

1 contexto
económico
general

2 oferta de
vivienda

3 necesidades y
demanda de
vivienda

4 actividad
del mercado
inmobiliario

5 rehabilitación
de vivienda

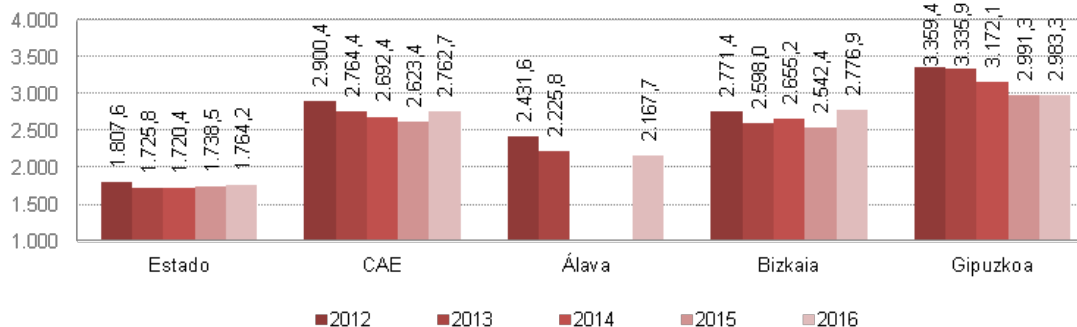
6 impacto crisis
financiera

7 indicadores
de ayudas de
vivienda

8 resumen y
conclusiones

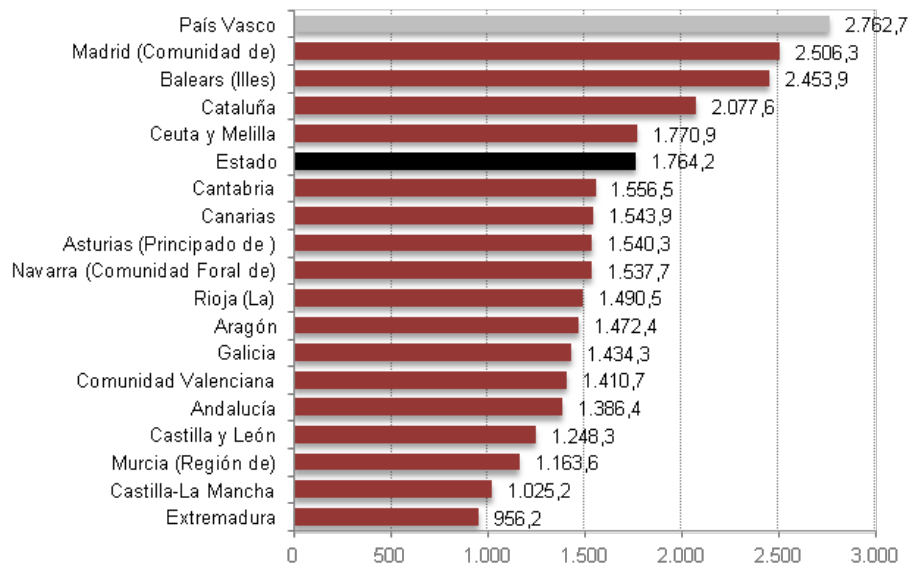


Evolución del precio por metro cuadrado construido de la vivienda nueva libre CAE y Estado 2012-2016



*.La estadística del Ministerio de Fomento no facilita el dato de Araba en 2014 y 2015
Fuente: Estadística de precios de la vivienda del Ministerio de Fomento

Ranking de precios medio por metro cuadrado construido de la vivienda nueva libre en las diversas CCAA 2016



Fuente: Estadística de precios de la vivienda del Ministerio de Fomento

- A diferencia de lo observado en el caso de la vivienda usada, el precio medio por metro cuadrado construido de la vivienda nueva libre ha crecido un 5% en 2016, situándose en 2.762 euros, lo que contrasta con la reducción del 2,6% observada en 2015. Este incremento registrado en 2016 supone un importante cambio de tendencia, tras continuos decrementos observados desde 2012.
- El precio de la vivienda nueva libre en la CAE se sitúa también en el primer lugar del ranking estatal, superando en un 56% la media del Estado.

4. La actividad del mercado inmobiliario e hipotecario

compraventa
CAE | Estado

precio
viviendas libres

actividad
hipotecaria

1 contexto
económico
general

2 oferta de
vivienda

3 necesidades y
demanda de
vivienda

4 actividad
del mercado
inmobiliario

5 rehabilitación
de vivienda

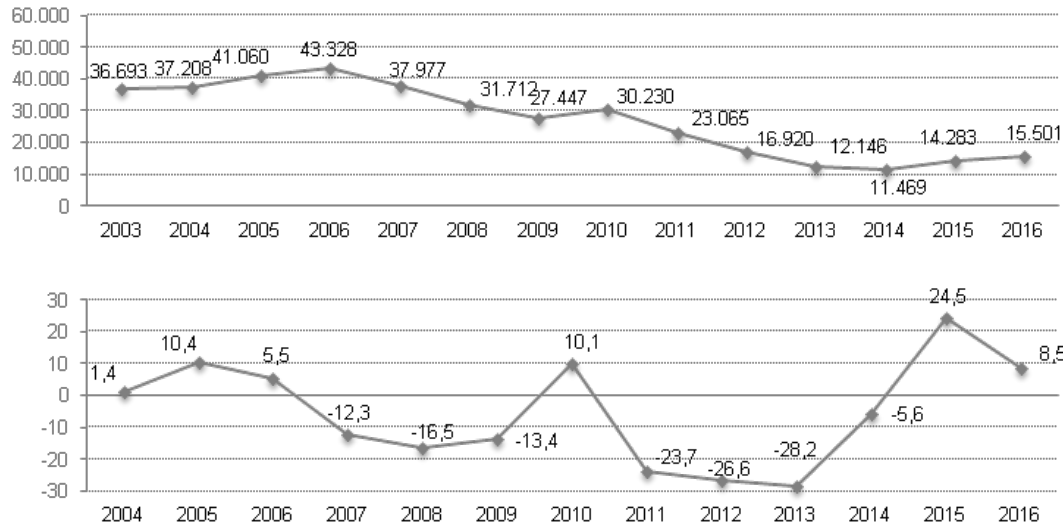
6 impacto crisis
financiera

7 indicadores
de ayudas de
vivienda

8 resumen y
conclusiones



Evolución de las hipotecas formalizadas en la CAE. 2003-2016. Valores absolutos y Tasas de variación anual



Fuente: INE

4.3. La actividad hipotecaria en la CAE y el Estado

- En 2016 se han constituido en la CAE un total de 15.501 hipotecas, lo que supone un incremento del 7,5% en relación a las 14.283 hipotecas formalizadas en 2015. Por tanto, el dinamismo del mercado hipotecario vasco continua en 2016, aunque a un ritmo más moderado que en 2015 (cuando el número de hipotecas creció un 24%, siendo el primer incremento registrado desde 2006).
- En términos comparados con el conjunto del Estado, el ritmo de crecimiento de la actividad hipotecaria en la CAE resulta más moderado en 2016. Así, en el conjunto del Estado el número de hipotecas constituidas se ha incrementado un 14,2%, hasta contabilizarse un total de 281.832 hipotecas.
- A pesar de este crecimiento dinámico, la actividad hipotecaria en 2016 todavía se encuentra muy lejos de los niveles alcanzados en los años previos a la crisis cuando en la CAE se alcanzaban a constituir 40.000 hipotecas en un solo año. De este modo, el número de hipotecas firmadas en 2016 supone algo más de un tercio de los niveles de actividad hipotecaria previos a la crisis.
- Por tanto, el recurso al crédito hipotecario parece estar siendo considerablemente menor en este período de recuperación que en los años del boom inmobiliario.

4. La actividad del mercado inmobiliario e hipotecario

compraventa
CAE | Estado

precio
viviendas libres

actividad
hipotecaria

1 contexto
económico
general

2 oferta de
vivienda

3 necesidades y
demanda de
vivienda

4 actividad
del mercado
inmobiliario

5 rehabilitación
de vivienda

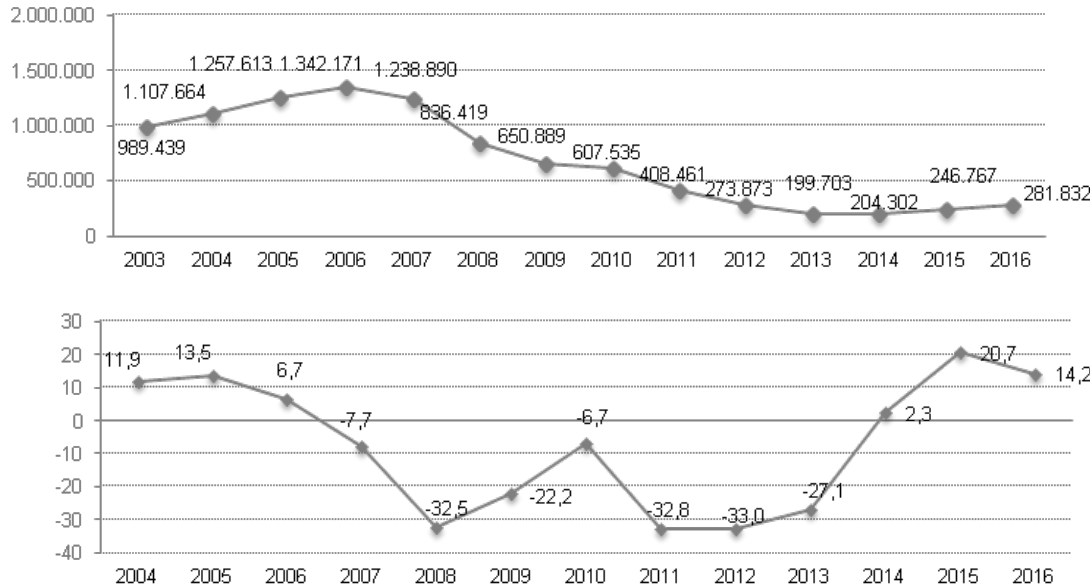
6 impacto crisis
financiera

7 indicadores
de ayudas de
vivienda

8 resumen y
conclusiones

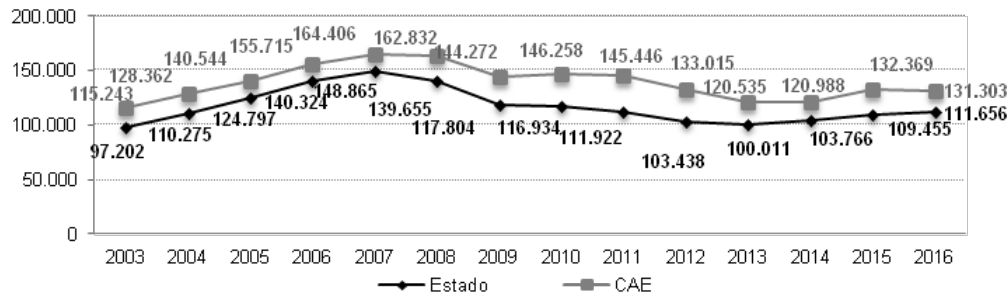


Evolución del número de hipotecas constituidas en el Estado. 2003-2016. Valores absolutos y Tasas de variación anual



Fuente: INE

Evolución del importe medio (euros) de las hipotecas constituidas sobre viviendas. CAE y Estado. 2003-2016



Fuente: Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España. Estadística Registral Inmobiliaria

- El endeudamiento medio por vivienda en las hipotecas contratadas en 2016 se ha reducido muy ligeramente respecto a 2015, hasta situarse en algo más de 131.000 euros por hipoteca. De este modo, el ejercicio 2016 es el primero desde 2013 en el que se interrumpe una tendencia al moderado aumento del importe medio de las hipotecas en la CAE y contrasta con los elevados niveles de endeudamiento en las hipotecas constituidas en los años previos a la crisis que llegaron a superar 160.000 euros por hipoteca.
- En todo caso, el importe medio de las hipotecas constituidas en la CAE en 2016 continua superando notablemente el promedio del Estado (+18%), si bien el diferencial se reduce en relación a 2015 (+21%).

5. La rehabilitación de vivienda

cuantificación

licencias

1 contexto económico general

2 oferta de vivienda

3 necesidades y demanda de vivienda

4 actividad del mercado inmobiliario

5 rehabilitación de vivienda

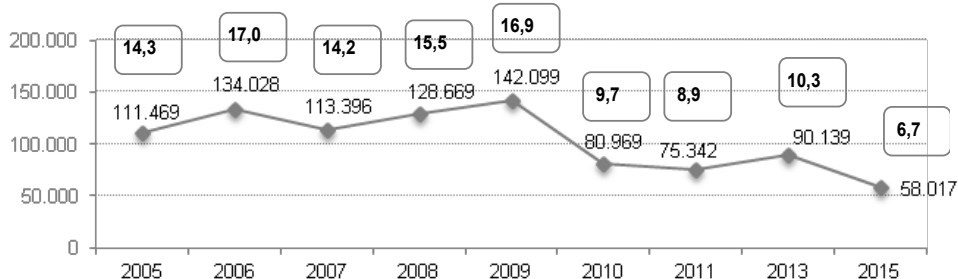
6 impacto crisis financiera

7 indicadores de ayudas de vivienda

8 resumen y conclusiones



Cuantificación de la necesidad de rehabilitación de la vivienda por Territorio Histórico. CAE. 2005-2015



Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda (ENDV)

Cuantificación de la necesidad de rehabilitación según horizonte de demanda. Comparativa 2011-2015

	2011		2013		2015	
	Nº viv.	%	Nº viv.	%	Nº viv.	%
Necesidad*	75.342	8,9	90.139	10,3	58.017	6,7
Demanda 4 años(**)	44.026	58,4	45.286	50,2	39.227	67,6
Demanda 2 años(**)	40.485	53,7	33.958	37,7	34.129	58,8
Demanda 1 año(**)	24.274	32,2	17.047	18,9	15.562	26,8

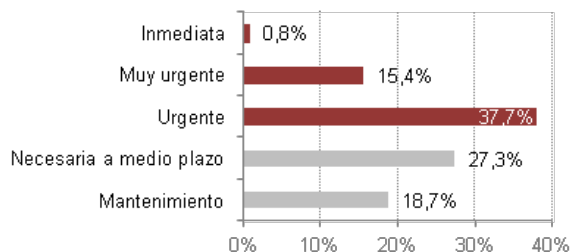
(*) % s/total hogares

(**) % s/hogares con necesidad

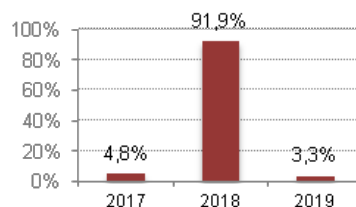
Las cifras de demanda para cada plazo temporal incluyen la demanda señalada para plazos de tiempo inferiores. Es decir, la demanda a dos años incluye la demanda formulada por los hogares que demandan a un año y, en el caso de a cuatro años, incluye la demanda formulada por los hogares a uno y dos años.

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda (ENDV)

Resultado final de las ITEs realizadas hasta Enero de 2017



75.000 ITEs previstas a 3 años vista: distribución según año de realización



Hogares vascos que presentan algún tipo de necesidad de intervención ligada a las reformas y ayudas impulsadas en el marco de la rehabilitación de vivienda en la CAE.

5.1. Cuantificación de las necesidades de rehabilitación en la CAE

- La última información disponible asociada a la cuantificación de la demanda de rehabilitación en la CAE procede de la ENDV que ofrece información relativa al ejercicio 2015. Entonces, se contabilizaban un total de 58.017 viviendas (el 6,7% de los hogares vascos) que planteaba la necesidad de rehabilitar sus hogares en un plazo de 4 años.
- A la espera de disponer de información más actualizada es de reseñar que la creciente implementación de la normativa asociada a las ITEs está suponiendo un impacto indudable en los procesos de rehabilitación de los edificios de mayor antigüedad. Así, hasta Enero de 2017 se habían registrado un total de 8.238 ITEs en la CAE, siendo muy considerable (44% de los casos) su impacto en términos de la realización de obras urgentes en el corto plazo (1 año) derivadas de estas inspecciones.
- Más relevante aún va a resultar el previsible impacto de la implantación de las ITEs para 2017-2019, de forma que el Observatorio Vasco de la Vivienda prevé la realización de un total de 75.000 ITEs, la mayor parte de las mismas durante el ejercicio 2018.

5. La rehabilitación de vivienda

cuantificación

licencias

1 contexto económico general

2 oferta de vivienda

3 necesidades y demanda de vivienda

4 actividad del mercado inmobiliario

5 rehabilitación de vivienda

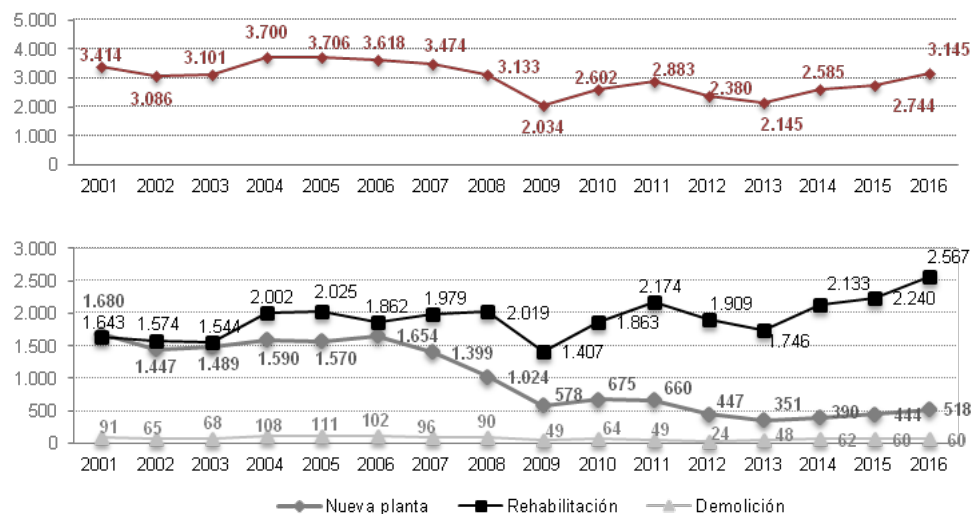
6 impacto crisis financiera

7 indicadores de ayudas de vivienda

8 resumen y conclusiones

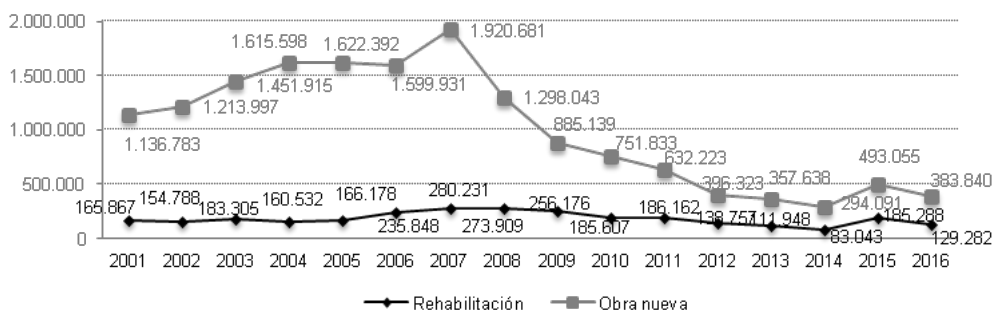


Tipo de rehabilitación de las viviendas con necesidad. CAE. 2015



Fuente: EDYVI. Gobierno Vasco

Hogares con necesidad de rehabilitación y/o cambio por características de la residencia actual. CAE. 2015



Fuente: Ministerio de Fomento

5.2. Evolución de la actividad del sector: licencias vinculadas a obra nueva vs rehabilitación

- La positiva evolución en el número de licencias de obra en 2016 apunta a una mejora de la actividad del sector de la construcción a corto plazo, si nos atenemos a la dinámica registrada en el número de licencias de obras según la Estadística de Edificación y Vivienda del Gobierno Vasco. Así, en 2016 se contabilizaron 3.145 licencias de obra en la CAE, un 14,6% más que en 2015, incrementándose el ritmo de crecimiento observado en 2015 (+6,3%).
- Esta tendencia positiva resulta especialmente consistente, al producirse tanto en las licencias de obras de nueva planta (+16,6%) como en el caso de las licencias de rehabilitación (+14,5%) y superar el ritmo de crecimiento observado en 2015 en ambos casos (+13,8% y +5%, respectivamente).
- De forma específica, la actividad de rehabilitación está contribuyendo positivamente a este mayor dinamismo del sector de la construcción, registrándose en los últimos años máximos históricos en el número de licencias de obra, que superan ampliamente los alcanzados en los años previos a la crisis. En este contexto, el número de licencias de obra asociadas a trabajos de rehabilitación supone ya el 81,6% del total de licencias de obra en 2016.
- Sin embargo, a pesar del incremento considerable asociado a la actividad de rehabilitación, el impacto económico en el sector no resulta especialmente favorable, según muestra el decremento observado en el presupuesto de ejecución asociado a este tipo de licencias en relación a 2015.

6. El impacto de la crisis financiera

esfuerzo
financiero/
endeudamiento

ejecuciones y
lanzamientos

1 contexto
económico
general

2 oferta de
vivienda

3 necesidades y
demanda de
vivienda

4 actividad
del mercado
inmobiliario

5 rehabilitación
de vivienda

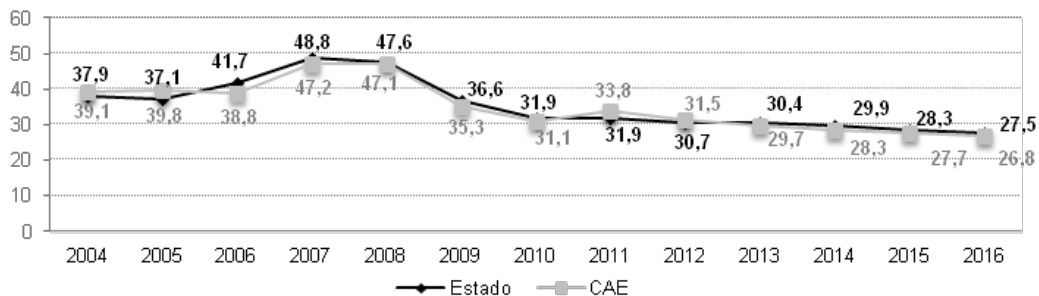
6 impacto crisis
financiera

7 indicadores
de ayudas de
vivienda

8 resumen y
conclusiones

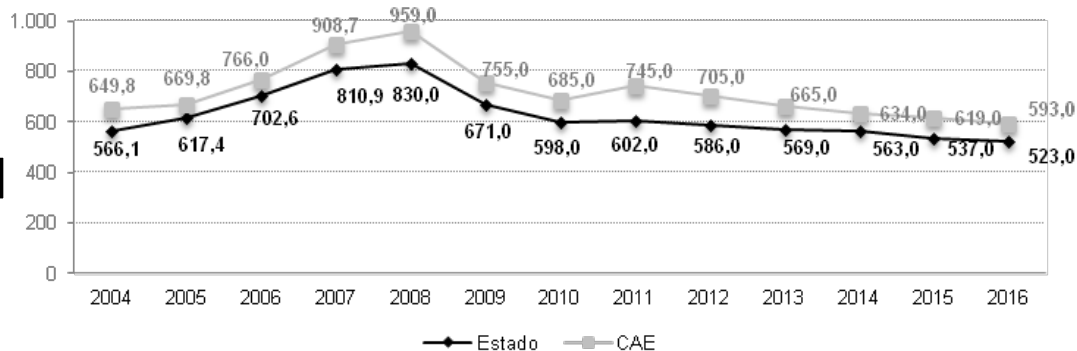


Evolución de la cuota hipotecaria de las hipotecas constituidas sobre el coste salarial (esfuerzo financiero). CAE y Estado. 2004-2016



Fuente: Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España. Estadística Registral Inmobiliaria

Evolución de la cuota hipotecaria de las hipotecas constituidas. CAE y Estado. 2004-2016



Fuente: Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España. Estadística Registral Inmobiliaria

Principales indicadores sobre hipotecas formalizadas, endeudamiento de los hogares, ejecuciones hipotecarias y lanzamientos judiciales en la CAE y su comparativa con el Estado.

6.1. El esfuerzo financiero y endeudamiento de los hogares

- Según la información que proporciona la Estadística Registral Inmobiliaria del Colegio de Registradores, la situación de los hogares que se han endeudado en los últimos años resulta considerablemente más favorable que la de aquellos que firmaron una hipoteca en los años del boom inmobiliario. La fuerte caída en el precio de la vivienda durante la crisis explica en gran medida esta mejora.
- En este orden de cosas, el esfuerzo financiero de los hogares que han firmado un préstamo con garantía hipotecaria en 2016, resulta 20 puntos porcentuales menor que el que se debía asumir a finales de la década pasada por parte de los hogares que requerían del acceso al crédito hipotecario para financiar la compra de su vivienda:
 - La cuota media de las hipotecas constituidas en 2016 en la CAE se sitúa en 593 euros, lo que supone una rebaja del 4,2% respecto a los 619 euros mensuales de 2015. En relación a la media estatal, la cuota media de las hipotecas firmadas en la CAE en 2016 resulta 70 euros mensuales superior.
 - Respecto a los años del boom inmobiliario, la cuota media hipotecaria para las nuevas hipotecas firmadas se ha reducido en 360 euros mensuales en la CAE
 - El esfuerzo financiero de los hogares vascos para abonar esta cuota en 2016 (medido en términos de la relación entre la cuota hipotecaria mensual media y el coste salarial) es algo menor en la CAE (26,8%) que en el Estado (27,5%), debido al mayor nivel salarial medio de la población asalariada vasca, habiéndose reducido en 1,2 puntos porcentuales respecto a 2015.

6. El impacto de la crisis financiera

esfuerzo
financiero/
endeudamiento

ejecuciones y
lanzamientos

1 contexto
económico
general

2 oferta de
vivienda

3 necesidades y
demanda de
vivienda

4 actividad
del mercado
inmobiliario

5 rehabilitación
de vivienda

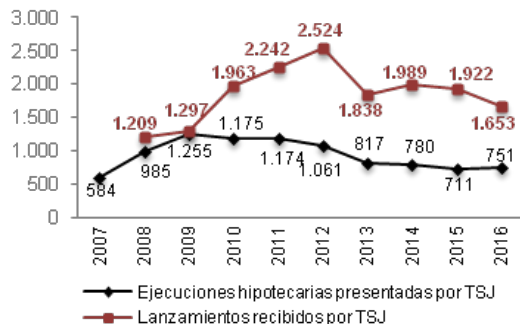
6 impacto crisis
financiera

7 indicadores
de ayudas de
vivienda

8 resumen y
conclusiones

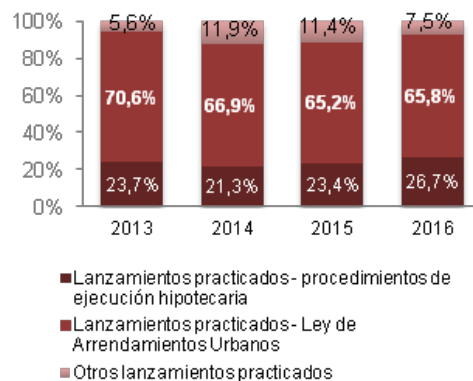


Evolución de los lanzamientos y ejecuciones hipotecarias en la CAE. 2007-2016

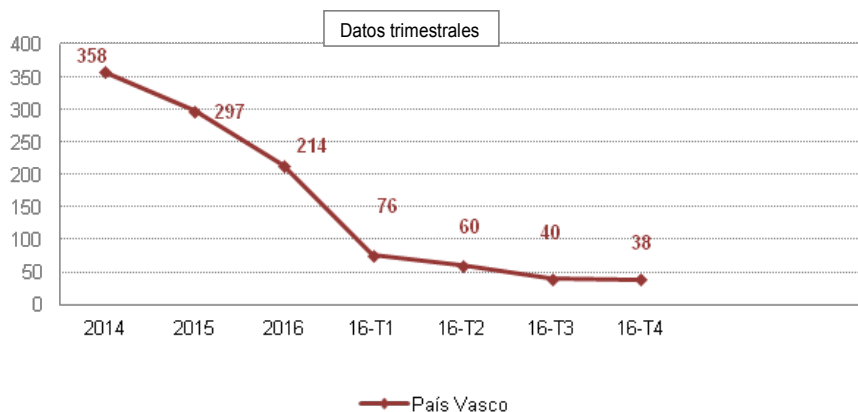


Fuente: Estadística del Consejo General del Poder Judicial

Evolución de los lanzamientos practicados según el motivo. 2013-2016



Evolución de las viviendas con ejecución hipotecaria en la CAE 2014-2016 según el INE



Fuente: INE

6.2. El impacto de la crisis: ejecuciones hipotecarias y lanzamientos judiciales

- Por primera vez desde 2009, se incrementa el número de ejecuciones hipotecarias registradas por los Juzgados de Primera instancia en la CAE, según la información del Consejero General del Poder Judicial sobre el impacto de la crisis. En 2016 se registran 751 ejecuciones hipotecarias en toda la CAE, un 5,3% más que en 2015. Sin embargo, la estadística del INE que se publica desde 2014 y que se centra, exclusivamente en las ejecuciones hipotecarias sobre viviendas, apunta a una significativa reducción de este tipo de ejecuciones en la CAE en 2016.
- Este incremento en el número de ejecuciones hipotecarias en la CAE contrasta con la tendencia positiva que se sigue observándose en el conjunto del Estado donde el número de hipotecas se reduce en 2016 de forma muy intensa, desde 68.135 ejecuciones hipotecarias en 2015 a 48.410 ejecuciones hipotecarias en 2016, lo que supone una caída del 21%.
- En todo caso, la incidencia relativa de estos procesos de ejecución hipotecaria continua siendo muy inferior en la CAE en comparación con el Estado. Así, en la CAE se registran en 2016 un total de 35 ejecuciones hipotecarias por cada 100.000 habitantes, mientras que en el Estado esta ratio se triplica hasta situarse en 104 ejecuciones por cada 100.000 habitantes.
- En lo que concierne a la evolución del número de lanzamientos judiciales, el ejercicio 2016 ha sido especialmente positivo, de forma que se han contabilizado un total de 1.653 lanzamientos en toda la CAE, lo que supone un decremento del 14% en relación a 2015.

6. El impacto de la crisis financiera

esfuerzo
financiero/
endeudamiento

ejecuciones y
lanzamientos

1 contexto
económico
general

2 oferta de
vivienda

3 necesidades y
demanda de
vivienda

4 actividad
del mercado
inmobiliario

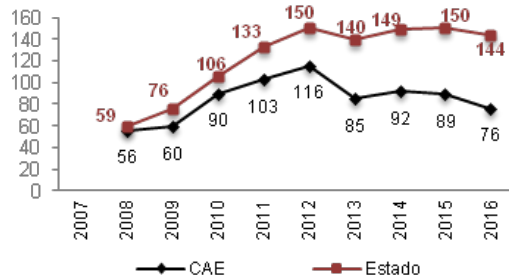
5 rehabilitación
de vivienda

6 impacto crisis
financiera

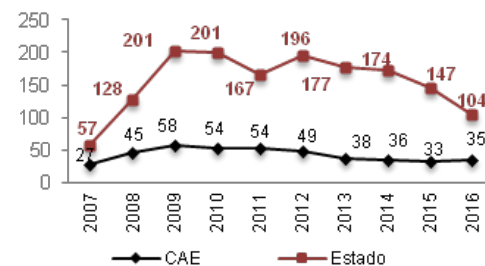
7 indicadores
de ayudas de
vivienda

8 resumen y
conclusiones

Lanzamientos recibidos TSJ /100.000 hab. 2008-2016

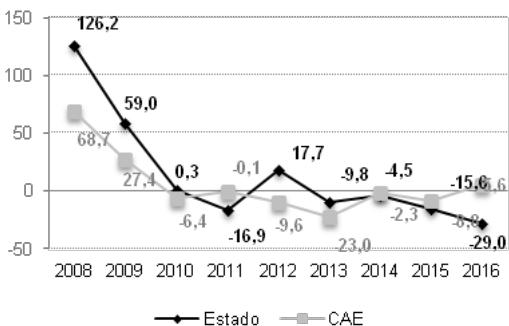


Ejecuciones hipotecarias presentadas TSJ /100.000 hab. 2007-2016

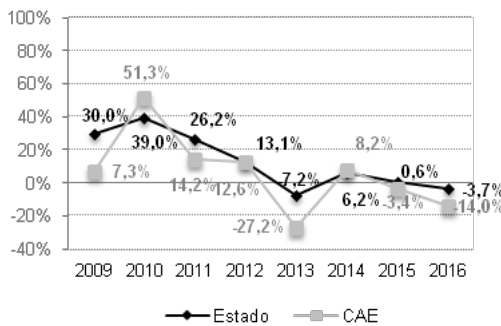


Fuente: Elaboración propia a partir de INE y Estadística del Consejo General del Poder Judicial

Evolución del número de ejecuciones hipotecarias en la CAE y el Estado. 2008-2016 (Tasas de variación anuales)



Evolución de los lanzamientos hipotecarios en la CAE y el Estado 2008-2016 (Tasas de variación anuales)



- De este modo, la evolución del número de lanzamientos judiciales ha sido más favorable en la CAE que en el Estado, donde se han reducido en un 3,7%. Asimismo, la incidencia relativa de los lanzamientos judiciales resulta también considerablemente inferior en la CAE que en el Estado, de forma que en 2016 representan una ratio de 76 lanzamientos por cada 100.000 habitantes, la mitad que en el Estado (144 lanzamientos/100.000 habitantes).
- Al igual que en ejercicios anteriores, dos de cada tres lanzamientos practicados en la CAE (65%) tienen que ver con la Ley de Arrendamientos Urbanos, mientras que una proporción considerablemente inferior de los mismos (26%) está asociada a los procedimientos de ejecución hipotecaria
- Finalmente, se debe indicar que en 2016 se han efectuado un total de 94 daciones en pago¹ en la CAE, un 9,3% más que en 2015. Este crecimiento contrasta con las fuertes caídas en el número de daciones en pago observadas en la mayor parte de CCAA del Estado en relación a 2015. La CAE es la Comunidad Autónoma del Estado que presenta una menor incidencia del número de daciones en pago en 2016 en relación a su población, (4,3 daciones por 100.000 habitantes), muy por debajo de la media estatal (8,4 daciones/100.000 habitantes). Otras CCAA como Valencia, Cataluña.

1. La dación en pago supone transmitir al acreedor la vivienda hipotecada como forma de pago total del importe debido quedando liberado el deudor de su deuda. Esta transmisión es pactada entre deudor y acreedor y realizada mediante escritura pública inscrita posteriormente en el Registro de la Propiedad

6. El impacto de la crisis financiera

esfuerzo
financiero/
endeudamiento

ejecuciones y
lanzamientos

1 contexto
económico
general

2 oferta de
vivienda

3 necesidades y
demanda de
vivienda

4 actividad
del mercado
inmobiliario

5 rehabilitación
de vivienda

6 impacto crisis
financiera

7 indicadores
de ayudas de
vivienda

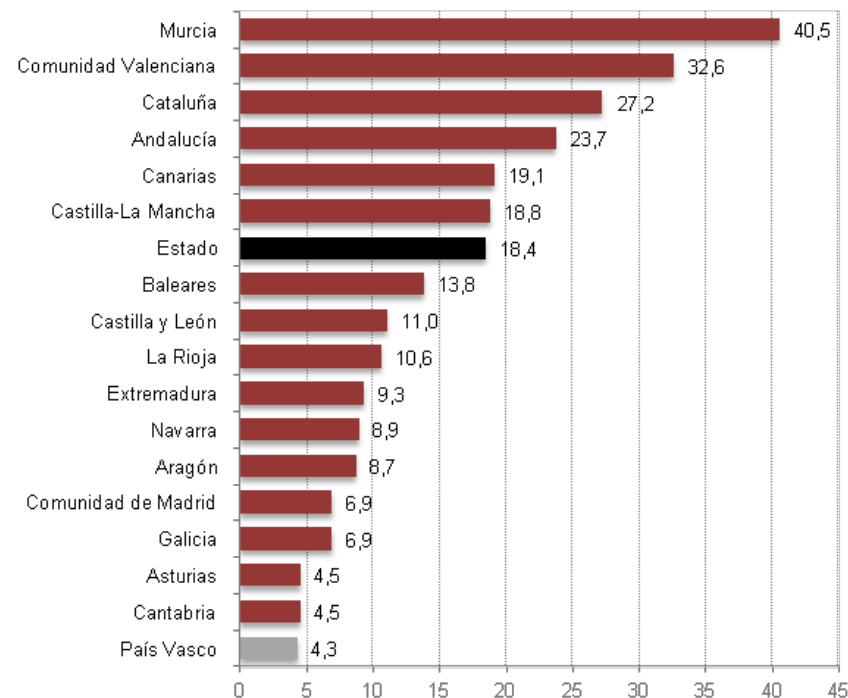
8 resumen y
conclusiones

Evolución de las daciones en pago en la CAE y por CCAA. 2015-2016

	2015	2016	2015-2016
Cantabria	39	26	-33,3%
La Rioja	52	33	-36,5%
Asturias	63	47	-25,4%
Extremadura	66	100	51,5%
País Vasco	86	94	9,3%
Navarra	172	57	-66,9%
Galicia	268	186	-30,6%
Baleares	290	159	-45,2%
Castilla y León	291	267	-8,2%
Aragón	315	114	-63,8%
Castilla-La Mancha	387	384	-0,8%
Canarias	481	411	-14,6%
Comunidad de Madrid	571	444	-22,2%
Murcia	928	597	-35,7%
Comunidad Valenciana	2.118	1.611	-23,9%
Andalucía	3.136	1.997	-36,3%
Cataluña	3.351	2.022	-39,7%
Estado	12.614	8.549	-32,2%

Fuente: Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España. Estadística Registral Inmobiliaria

Incidencia de las daciones en pago en la CAE y por CCAA2016 (Número de daciones/100.000 habitantes)



Fuente: Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España. Estadística Registral Inmobiliaria

7. Principales Indicadores de la política de vivienda en 2016

1 contexto económico general

2 oferta de vivienda

3 necesidades y demanda de vivienda

4 actividad del mercado inmobiliario

5 rehabilitación de vivienda

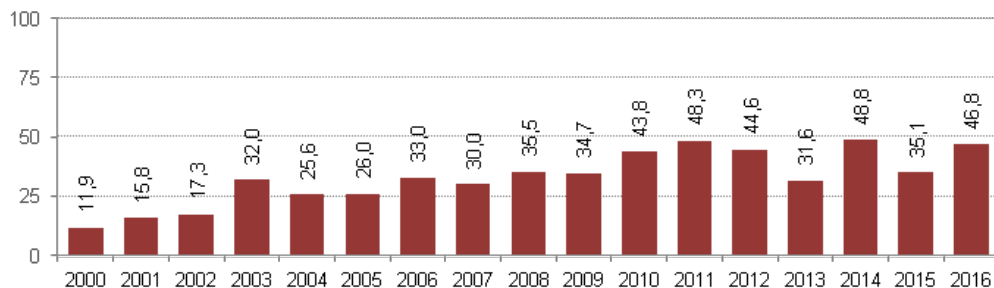
6 impacto crisis financiera

7 indicadores de ayudas de vivienda

8 resumen y conclusiones



Evolución de las viviendas terminadas según tipología de vivienda. 2000-2016



Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda (Gobierno Vasco) y Ministerio de Fomento

Dimensionamiento del parque de alquiler protegido en la CAE. 2001-2016

Año	Parque de alquiler protegido*	Parque de viviendas protegidas	Cuota del parque de alquiler (%)
2001	740	36.029	2,1
2005	7.660	49.679	15,4
2010	19.595	63.103	31,1
2011	20.513	70.067	29,3
2012*	18.445	74.019	24,9
2013*	18.129	74.480	24,3
2014*	17.770	77.468	22,9
2015*	17.504	77.399	22,6
2016	17.801	76.330	23,3

* Estas cifras incluyen toda la vivienda social y VPO en alquiler, y las viviendas de Bizigune
Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Política Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco

- El peso relativo de la promoción de vivienda protegida en relación a la vivienda nueva edificada en 2016 se sitúa en niveles cercanos a los máximos históricos. El 46% del total de viviendas terminadas en 2016 han sido viviendas protegidas. Este elevado nivel de cobertura se asocia en buena medida, a la escasa producción de vivienda libre en 2016.
- En un complejo contexto económico y social, las Administraciones Públicas vascas han tratado de mantener la apuesta por el fomento del alquiler, de forma que en 2016 el 40% del parque de vivienda en alquiler de la CAE se encuentra intervenido a través del parque de vivienda protegida, así como del importante sistema de ayudas y prestaciones:
 - Más de 76.000 viviendas conforman el parque de viviendas protegido en la CAE, el 23% en régimen de alquiler y 17.800 hogares pueden beneficiarse del acceso al parque de alquiler protegido de la CAE, mediante el abono de una renta social.
 - El sistema de ayudas sociales al alquiler es fundamental en el apoyo a los hogares con mayores dificultades, constituyéndose en un referente a nivel estatal, de forma que ha permitido contribuir al pago de la vivienda en alquiler a más de 44.000 beneficiarios, destinándose al mismo un presupuesto superior a los 100 millones de euros.
- Finalmente, en la otra gran vertiente de la política de vivienda como es el fomento de la rehabilitación del parque de viviendas de la CAE, se debe indicar que durante 2016 un total de 12.655 viviendas han recibido ayudas por un importe de 15,8 millones de euros para la realización de obras de rehabilitación sobre elementos comunes y privativos, lo que representa un moderado crecimiento respecto al alcance de las ayudas proporcionadas en 2015.

7. Principales Indicadores de la política de vivienda en 2016

1 contexto económico general

2 oferta de vivienda

3 necesidades y demanda de vivienda

4 actividad del mercado inmobiliario

5 rehabilitación de vivienda

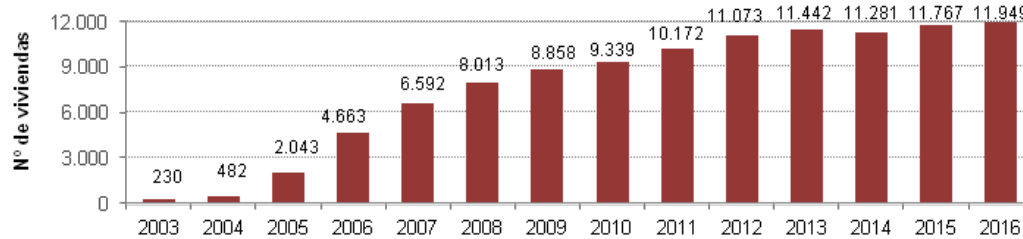
6 impacto crisis financiera

7 indicadores de ayudas de vivienda

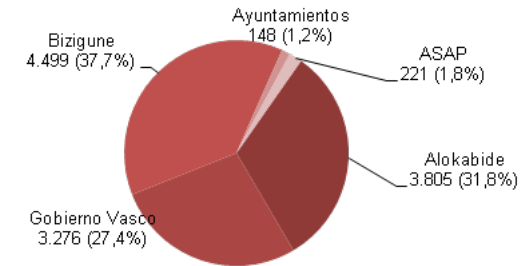
8 resumen y conclusiones



Evolución del parque de viviendas gestionado por Alokabide. 2003-2016



Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Política Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco

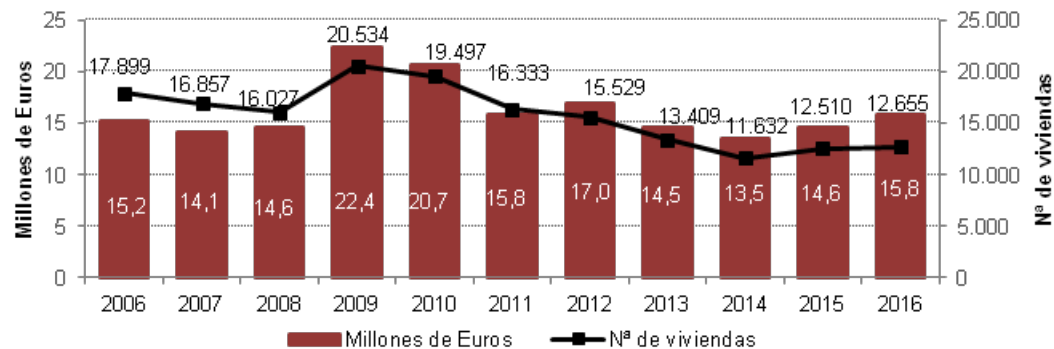


Estimación del porcentaje del parque de alquiler subvencionado en la CAE, según tipo de ayudas y gasto total. 2016

	Perceptores/Ayudas	% sobre el parque de alquiler total	Gasto total (euros)
Renta Básica de Emancipación	192	0,2	346.773
Prestación Complementaria de Vivienda	35.493	32,6	90.971.252
Ayudas de emergencia social	8.469	7,8	11.665.663
Prestación Económica de Vivienda	22	--	38.000
Total	44.176	40,6	102.983.688

Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Política Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco

Evolución del número de viviendas rehabilitadas y del importe total de las subvenciones a la rehabilitación. 2006-2016



Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Política Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco

8. Resumen y conclusiones

1 contexto económico general

2 oferta de vivienda

3 necesidades y demanda de vivienda

4 actividad del mercado inmobiliario

5 rehabilitación de vivienda

6 impacto crisis financiera

7 indicadores de ayudas de vivienda

8 resumen y conclusiones

- En 2016 se ha consolidado el proceso de recuperación de la economía vasca que comenzó en 2014 tras la recesión de 2008. El PIB se ha incrementado en un 3,1%, dos décimas de punto más que en 2015, mientras que el empleo ha crecido también de forma significativa en un 1,2%, aunque a un ritmo algo inferior a 2015 (+1,4%).
- Especialmente positiva ha sido la mejora de la evolución observada en el sector de la construcción vasco durante 2016, tras seis años de caídas y una tímida recuperación en 2015. En 2016, la actividad productiva en la CAE ha crecido el 1,6% respecto a 2015, lo que viene a triplicar la tasa de crecimiento del año anterior, generando un incremento del 1,1% del empleo sectorial. Adicionalmente, las previsiones de los agentes del sector continúan mejorando tal y como se viene registrando desde 2012 según la Estadística de Oferta Inmobiliaria del Gobierno Vasco.
- Sin embargo, la actividad de edificación de obra nueva no acaba de despegar en la CAE, lastrando considerablemente el potencial de recuperación del sector de la construcción vasco. Así, en 2016 se registra el mínimo histórico de producción de viviendas nuevas en la CAE desde el año 2000, contabilizándose 3.512 viviendas terminadas, un 36,9% menos que en 2015.
- Esta fuerte caída en la actividad de edificación de vivienda nueva viene a dar al traste con la mejora que se atisbaba en 2015, cuando se concluyeron un total de 5.536 viviendas en la CAE, un 15,4% por encima del volumen edificado en 2014.
- Es la edificación de vivienda libre la que muestra un peor comportamiento en 2016 (-48%), mientras que el número de viviendas protegidas terminadas en 2016 decrece en un 16%. En el territorio de Bizkaia se produce una caída más intensa de la actividad de edificación en 2016, mientras que en Gipuzkoa la dinámica observada resulta más moderada, siendo especialmente significativo el aumento de las viviendas protegidas terminadas que se observa en este territorio (+35%).
- A pesar de que la edificación de vivienda protegida continúa decreciendo, la caída resulta inferior a la registrada en la vivienda libre, de forma que el peso relativo de la actividad de vivienda protegida se incrementa en 2016 hasta suponer el 46% del total de viviendas terminadas en 2016.
- En paralelo a la fuerte caída de la actividad de edificación, el stock de vivienda nueva sin vender se ha reducido de forma especialmente intensa en 2016 en la CAE (-34%), acelerando el ritmo de decremento de 2015 (-14,5%). En Diciembre de 2016 el peso relativo del stock de vivienda nueva sin vender se encuentra en el 0,6% del parque de vivienda vasco, muy por debajo de lo que supone a nivel estatal (1,9%).
- Las perspectivas para el sector de la construcción resultan favorables. En 2016 han crecido un 14,6% el número de licencias de obra en la CAE, por encima del 6,3% de incremento de 2015. Esta evolución positiva se produce tanto en el número de licencias de obras de nueva planta (+16,6%) como en el caso de las licencias de rehabilitación (+14,5%). En cualquier caso, la actividad de rehabilitación es la que está contribuyendo de manera más positiva a este mayor dinamismo del sector, registrándose en los últimos años máximos históricos en el número de licencias de obra asociadas a este tipo de actividad.



8. Resumen y conclusiones

1 contexto económico general

2 oferta de vivienda

3 necesidades y demanda de vivienda

4 actividad del mercado inmobiliario

5 rehabilitación de vivienda

6 impacto crisis financiera

7 indicadores de ayudas de vivienda

8 resumen y conclusiones



- En este contexto, el número de licencias de obra asociadas a trabajos de rehabilitación supone ya el 81,6% del total de licencias de obra en 2016. Sin embargo, la contribución económica a la cuenta de resultados de las empresas resulta más limitada dada el considerable menor importe de este tipo de obras. La implantación de las ITEs está generando un impacto positivo en la actividad del sector, previéndose para los próximos años un incremento considerable dado el elevado número de edificios que deben realizar las mismas (75.000 edificios).
- Según la Estadística de Oferta Inmobiliaria del Gobierno Vasco, tanto el precio medio por metro cuadrado útil de la vivienda usada en oferta como de la vivienda nueva libre han continuado la tendencia decreciente durante 2016. En cambio, el precio medio del alquiler está repuntando en los últimos años.
 - El precio medio por metro cuadrado útil de las viviendas usadas en venta se ha reducido en un 4,9% en 2016 (algo por encima del -4,4% en 2015), mientras que el de la vivienda nueva libre lo ha hecho a una tasa más moderada (-2,8%, frente al -2,2% en 2015).
 - La renta media de las viviendas libres en oferta de alquiler se incrementa en un 0,9% hasta los 879 euros, dando continuidad al aumento registrado en 2015 (+3,2%), hasta 872 € mensuales.
- A pesar de estas caídas, la CAE continua siendo la Comunidad Autónoma que presenta una mayor carestía de la vivienda en el Estado en 2016, según muestra la Estadística de precios del Ministerio de Fomento. De este modo, el precio medio por metro cuadrado construido de la vivienda usada supera en un 55% y 56% la media estatal en el caso de la vivienda usada y de la vivienda nueva libre, respectivamente.
- El proceso de ajuste en el precio de la vivienda durante la recesión ha contribuido a la recuperación de la actividad del mercado inmobiliario vasco hasta alcanzar a contabilizarse 18.730 operaciones en 2016, un 13% más que en 2015. Sin embargo, esta recuperación se ha sustentando en gran medida en el gran crecimiento del mercado de vivienda usada:
 - En 2016 se han formalizado en la CAE 14.465 compraventas de vivienda usada, un 18% más que en 2015, superando el mayor registro histórico registrado en 2007 (14.369 compraventas).
 - A pesar del aumento del 7,1% en el número de compraventas de vivienda nueva, el número de operaciones en 2016 (2.532) se sitúa todavía en niveles que suponen apenas un tercio del número de operaciones que se registraban en los años previos a la crisis.
- En este contexto de recuperación del mercado inmobiliario, la actividad del mercado hipotecario continúa incrementándose en 2016, de forma que el número de hipotecas formalizadas en la CAE alcanza la cifra de 15.201 un 7,5% más que en 2015. Este crecimiento consolida el fuerte aumento registrado en 2015 (+24,5%) que vino a poner en fin a una tendencia decreciente (desde 2006 a 2014 solamente en 2010 creció el número de hipotecas firmadas en la CAE). En cualquier caso, la actividad del mercado hipotecario continua muy alejada de los años previos a la crisis cuando se superaba el nivel de 40.000 hipotecas/año.

8. Resumen y conclusiones

1 contexto económico general

2 oferta de vivienda

3 necesidades y demanda de vivienda

4 actividad del mercado inmobiliario

5 rehabilitación de vivienda

6 impacto crisis financiera

7 indicadores de ayudas de vivienda

8 resumen y conclusiones

- La debilidad de la demanda efectiva de acceso a la primera vivienda continúa siendo muy notable y explica en gran medida la creciente importancia de la demanda de vivienda en alquiler.
 - Según la Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda de 2015, se estima en cerca de 13.000 viviendas la demanda de acceso a primera vivienda a 4 años vista generada por personas que disponen de algún tipo de ingreso para abordarla. La mayor parte de esta demanda se canalizaría a través del alquiler según las opciones manifestadas por el colectivo de personas que muestra esta necesidad.
 - La demanda de vivienda protegida en Etxebide está dirigida hacia el alquiler en 8 de cada 10 solicitudes. Hay que destacar que en un porcentaje considerable de estos casos se trata de personas en régimen de alquiler que ya se encuentran emancipadas.
 - La mayor parte de las 72.000 personas con necesidad de acceso a la primera vivienda contabilizadas a través de la ENDV en 2015, no disponían si quiera de un nivel mínimo de ingresos para poder acceder a la misma, lo que viene a subrayar el notable impacto de la crisis en colectivos con especiales dificultades de acceso al empleo como son los jóvenes no emancipados.
- En este orden de cosas, el fuerte impacto de la crisis continua afectando en 2016 a importantes colectivos de población de la CAE. Una de las dimensiones más extremas de este impacto se evidencia en términos de ejecuciones hipotecarias y lanzamientos judiciales:
 - En 2016 se produjeron 751 ejecuciones hipotecarias en la CAE, 40 más que en 2015 (+5,3%), mientras que el número de lanzamientos judiciales producidos (1.653) se redujo en un 14%, siendo en dos de cada tres casos vinculados a la L.A.U. En todo caso, la incidencia relativa en relación a la población resulta considerablemente inferior en la CAE que en el Estado. Adicionalmente, los datos del INE sobre ejecuciones hipotecarias relativas a viviendas en la CAE reflejan, de hecho, una considerable caída entre 2015 y 2016.
 - Asimismo, en 2016 se produjeron 94 daciones en pago en la CAE, un 9,3% más que en 2015. La CAE se sitúa en último lugar del Estado en la incidencia de daciones en pago por cada 100.000 habitantes.
- Ante esta compleja situación, las Administraciones Públicas vascas han jugado un papel importante tratando de paliar las consecuencias de la crisis entre los colectivos más desfavorecidos por la misma, así como en facilitar el acceso a la vivienda a los mismos. Aunque el ritmo de producción de vivienda protegida se ha visto afectado por la crisis económica y presupuestaria, es de destacar el muy importante papel que ha desempeñado el sistema de prestaciones y ayudas sociales vasco tratando de paliar esta situación beneficiando a más de 44.000 personas en 2016.



Índice de indicadores

1 contexto económico general

2 oferta de vivienda

3 necesidades y demanda de vivienda

4 actividad del mercado inmobiliario

5 rehabilitación de vivienda

6 impacto crisis financiera

7 indicadores de ayudas de vivienda

8 resumen y conclusiones



Contexto económico general

1.

- Evolución comparada del PIB real a precios de mercado de la CAE y del valor añadido del sector de la construcción 2008-2016. (Tasas de variación interanual)
- Variación de la población ocupada 2008-2016 (Tasas de variación interanuales)
- Variación neta de la población ocupada del sector de la construcción y de la economía de la CAE 2008-2016 (miles de personas ocupadas y tasas de variación acumulada)
- Evolución del peso relativo comparado del sector de la construcción en la CAE y el Estado 2008-2016
- Evolución del índice de dinamismo del mercado inmobiliario. 2004-2016

Oferta de vivienda

2.

- Evolución de las viviendas libres y terminadas. 2000-2016
- Evolución de las viviendas terminadas según tipología de vivienda. 2000-2016
- Evolución del stock de vivienda nueva sin vender 2015-2016 y peso relativo sobre el parque en la CAE y el Estado
- Evolución de las viviendas libres y protegidas terminadas por Territorio Histórico. 2006-2016
- Evolución del precio por m2 útil según tipo de vivienda en la CAE 2000-2016
- Precio por m2 útil de las viviendas por Territorio Histórico. 2007-2016
- Evolución de las rentas mensuales de las viviendas de alquiler libre y protegidas. 2000-2016¹ (euros)
- Renta media de las viviendas libres en alquiler por Territorio Histórico. 2007-2016 (euros)

Necesidades y demanda de vivienda

3.

- Personas entre 18 y 44 años con necesidades de demanda de vivienda. 2008-2015
- Demanda de vivienda según régimen de tenencia. 2008-2015
- Características socio-demográficas de las personas necesitadas de acceso a la primera vivienda según la disponibilidad de ingresos o rentas propias. 2015
- Evolución de la demanda de acceso a la primera vivienda CAE. 2013-2015
- Demanda de vivienda protegida registrada en Etxebide (expedientes de solicitud). Evolución 2005-2016
- Tipo de vivienda solicitada por las personas inscritas en Etxebide. Evolución 2005-2016
- Evolución de las solicitudes de vivienda protegida en Etxebide 2015 y 2016 según Territorio Histórico y régimen de tenencia
- Evolución de la demanda de vivienda protegida por Territorio Histórico 2008-2016 (número de solicitudes)

Actividad del mercado inmobiliario

4.

- Evolución compraventas de viviendas según tipo de vivienda. CAE. 2004-2016
- Evolución de las transacciones de vivienda formalizadas según Territorio Histórico. 2004-2016
- Evolución del precio por metro cuadrado construido de la vivienda usada CAE y Estado 2012-2016 (euros)
- Ranking de precios medio por metro cuadrado construido de la vivienda usada en las CCAA 2016 (euros)
- Evolución del precio por metro cuadrado construido de la vivienda nueva libre CAE y Estado 2012-2016
- Ranking de precios medio por metro cuadrado construido de la vivienda nueva libre en las diversas CCAA 2016
- Evolución de las hipotecas formalizadas en la CAE. 2003-2016. Valores absolutos y Tasas de variación anual
- Evolución del número de hipotecas constituidas en el Estado. 2003-2016. Valores absolutos y Tasas de variación anual
- Evolución del importe medio (euros) de las hipotecas constituidas sobre viviendas. CAE y Estado. 2003-2016

Índice de indicadores

1 contexto económico general

2 oferta de vivienda

3 necesidades y demanda de vivienda

4 actividad del mercado inmobiliario

5 rehabilitación de vivienda

6 impacto crisis financiera

7 indicadores de ayudas de vivienda

8 resumen y conclusiones



Rehabilitación de vivienda

5.

- Cuantificación de la necesidad de rehabilitación de la vivienda por Territorio Histórico. CAE. 2005-2015
- Cuantificación de la necesidad de rehabilitación según horizonte de demanda. Comparativa 2011-2015
- Resultado final de las ITEs realizadas hasta Enero de 2017
- 75.000 ITEs previstas a 3 años vista: distribución según año de realización
- Tipo de rehabilitación de las viviendas con necesidad. CAE. 2015
- Hogares con necesidad de rehabilitación y/o cambio por características de la residencia actual. CAE. 2015

Impacto crisis financiera

6.

- Evolución de la cuota hipotecaria de las hipotecas constituidas sobre el coste salarial (esfuerzo financiero). CAE y Estado. 2004-2016
- Evolución de la cuota hipotecaria de las hipotecas constituidas. CAE y Estado. 2004-2016
- Evolución de los lanzamientos y ejecuciones hipotecarias en la CAE. 2007-2016
- Evolución de los lanzamientos practicados según el motivo. 2013-2016
- Evolución de las viviendas con ejecución hipotecaria en la CAE 2014-2016 según el INE
- Lanzamientos recibidos TSJ /100.000 hab. 2008-2016
- Ejecuciones hipotecarias presentadas TSJ /100.000 hab. 2007-2016
- Evolución del número de ejecuciones hipotecarias en la CAE y el Estado. 2008-2016 (Tasas de variación anuales)
- Evolución de los lanzamientos hipotecarios en la CAE y el Estado 2008-2016 (Tasas de variación anuales)
- Evolución de las daciones en pago en la CAE y por CCAA. 2015-2016
- Incidencia de las daciones en pago en la CAE y por CCAA2016 (Número de daciones/100.000 habitantes)

Indicadores de ayudas de vivienda

7.

- Evolución de las viviendas terminadas según tipología de vivienda. 2000-2016
- Dimensionamiento del parque de alquiler protegido en la CAE. 2001-2016
- Evolución del parque de viviendas gestionado por Alokabide. 2003-2016
- Estimación del porcentaje del parque de alquiler subvencionado en la CAE, según tipo de ayudas y gasto total. 2016
- Evolución del número de viviendas rehabilitadas y del importe total de las subvenciones a la rehabilitación. 2006-2016