



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

Una mirada objetiva a la realidad
de la vivienda en Euskadi



SITUACIÓN ACTUAL Y EXPECTATIVAS DE FUTURO A CORTO Y MEDIO PLAZO DE LA VIVIENDA EN EUSKADI

Mario Yoldi,
SIE HOME 4 de Noviembre 2016



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA



EUSKO JAURLARITZA
GOBIERNO VASCO



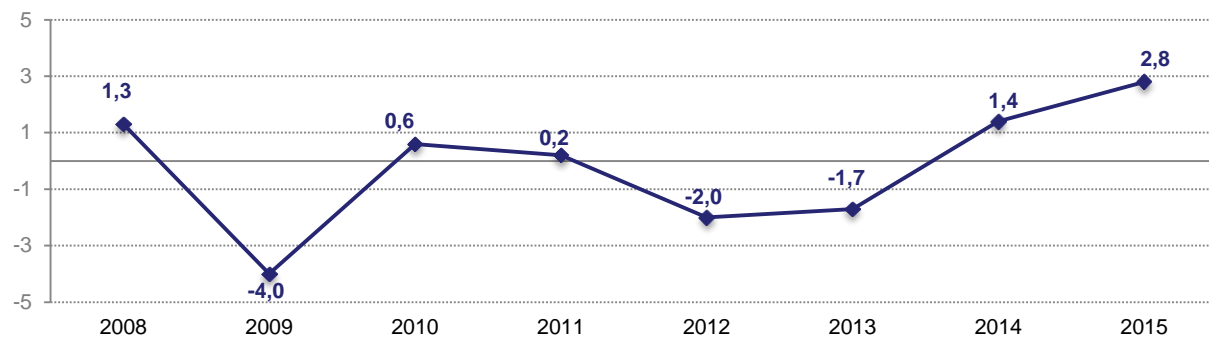
4, 5 y 6
Noviembre
2016

Salón Inmobiliario
de Viviendas y
Decoración de Euskadi



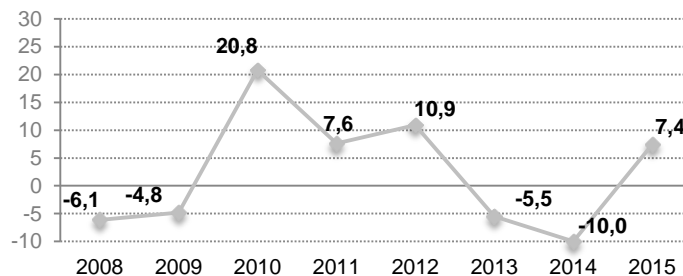
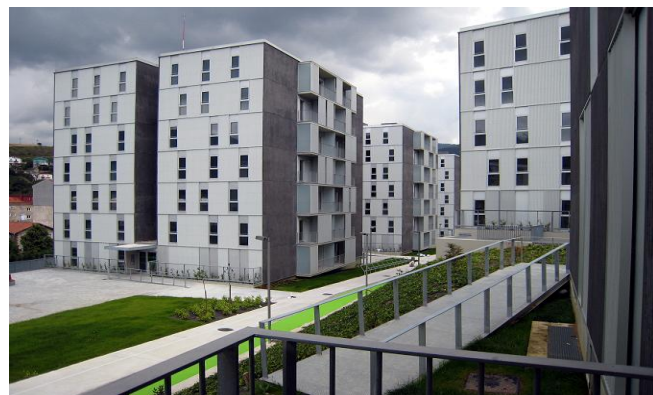
CONTEXTO ECONÓMICO GENERAL

CONTEXTO ECONÓMICO GENERAL

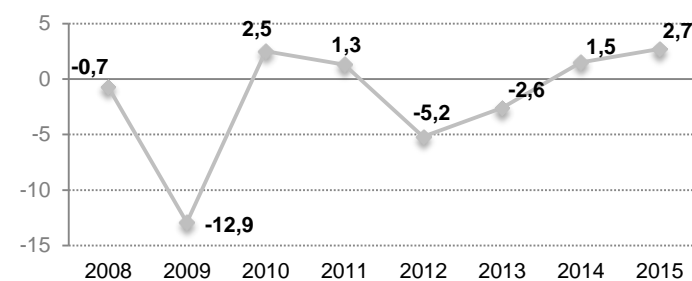


—●— PIB real p.m.

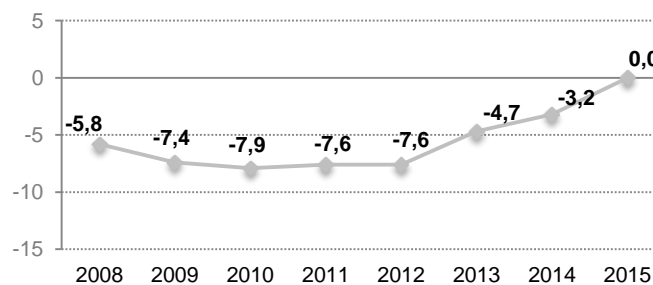
Tasa de variación interanual del PIB vasco. 2008-2015



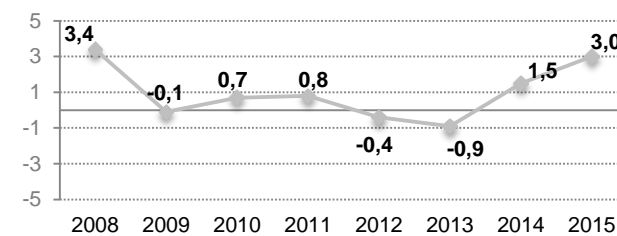
—●— Agropesquero



—●— Industria



—●— Construcción

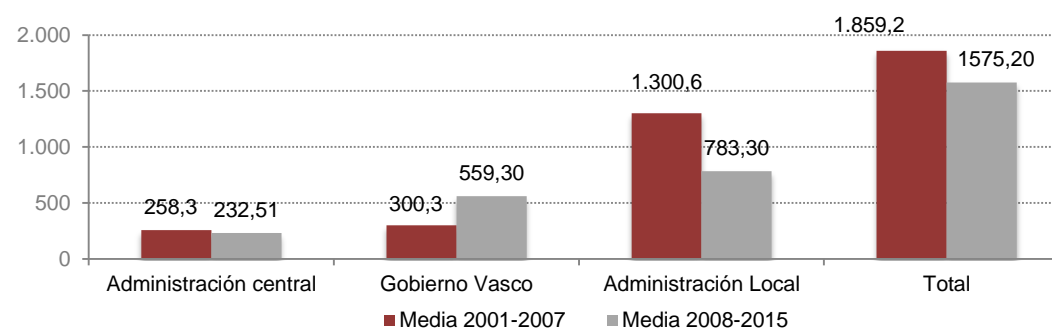


—●— Servicios

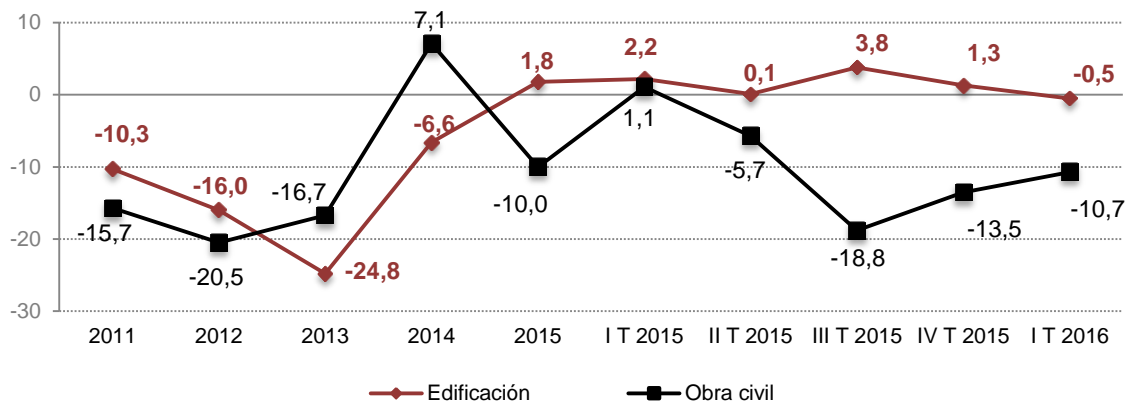
Edificación y obra pública en la CAE. Licitación oficial por organismos. 2000-2015

	Administración central	Gobierno Vasco	Administraciones locales	Total	
2001	132,0	182,2	786,5	1.100,7	
2002	103,5	203,9	909,5	1.216,9	10,6%
2003	81,4	144,4	805,2	1.031,0	-15,3%
2004	124,6	373,9	1.135,3	1.633,8	58,5%
2005	158,7	324,5	1.337,9	1.821,1	11,5%
2006	623,6	303,3	2.334,1	3.261,0	79,1%
2007	584,5	570,2	1.795,5	2.950,2	-9,5%
2008	205,2	767,2	1.390,1	2.362,4	-19,9%
2009	269,4	846,4	1.631,7	2.747,5	16,3%
2010	137,1	1.173,2	1.276,6	2.586,9	-5,8%
2011	230,1	632,6	588,5	1.451,1	-43,9%
2012	121,0	620,0	629,0	1.370,0	-5,6%
2013	14,0	126,0	477,0	617,0	-55,0%
2014	436,0	214,0	493,0	1.142,0	85,1%
2015	420,0	303,0	388,0	1.112,0	-2,8%

Promedio anual del volumen de licitación oficial en la CAE por tipo de Administración. 2001-2007 vs 2008-2015

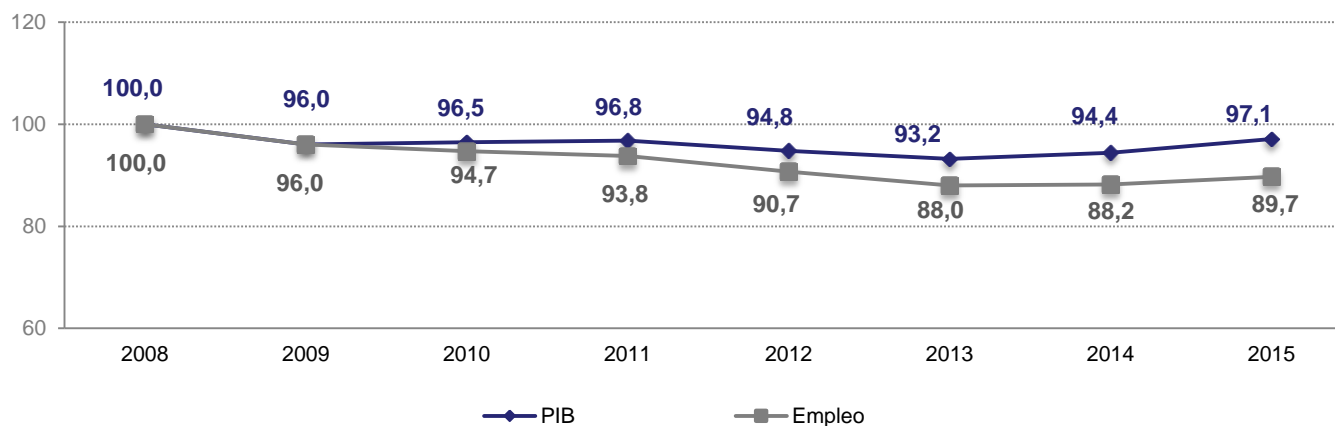


Índice de Coyuntura del Sector de la Construcción en la CAE. (Tasas de variación interanual)



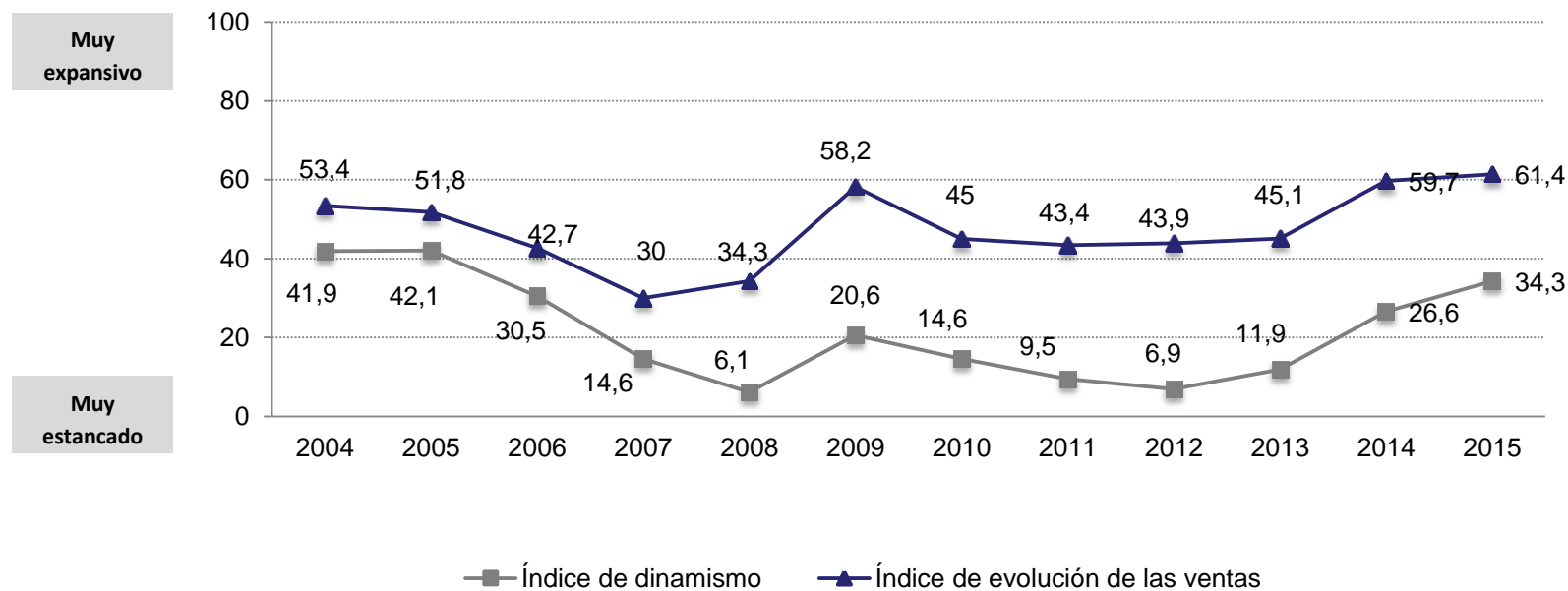
En 2015 y 2016 las tasas trimestrales reflejan la variación porcentual respecto al mismo trimestre del año anterior

Evolución del PIB real y del empleo (base 100 en 2008)





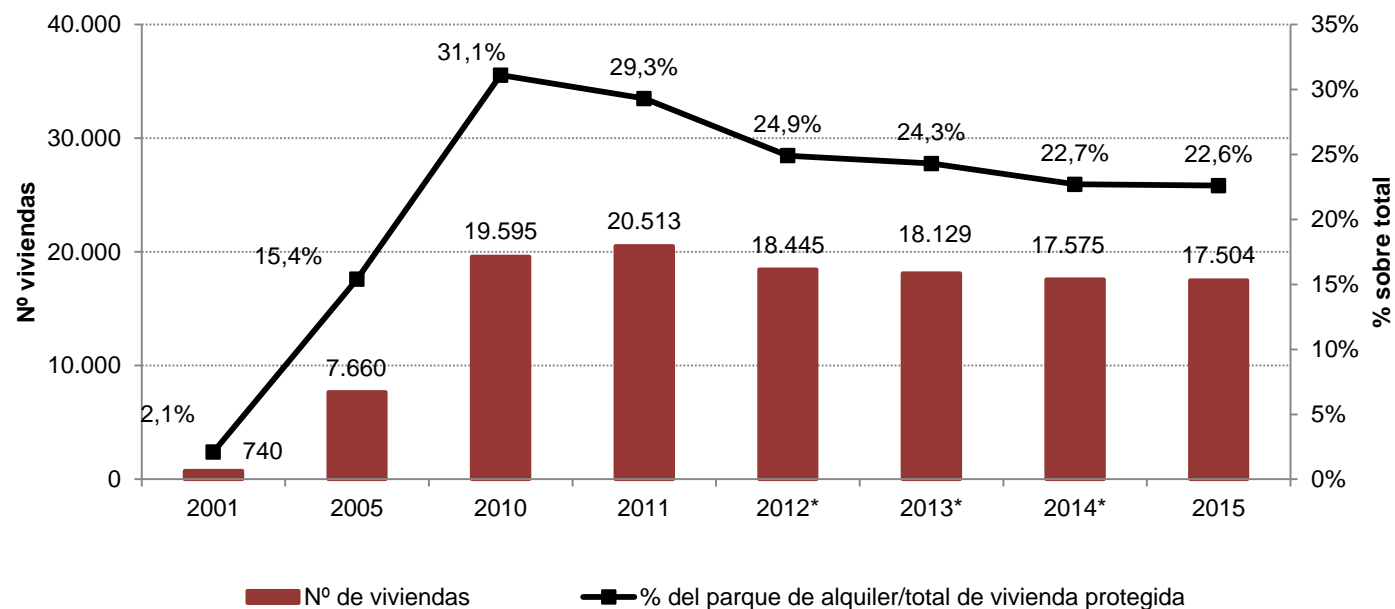
Evolución del índice de dinamismo del mercado inmobiliario. 2004-2015





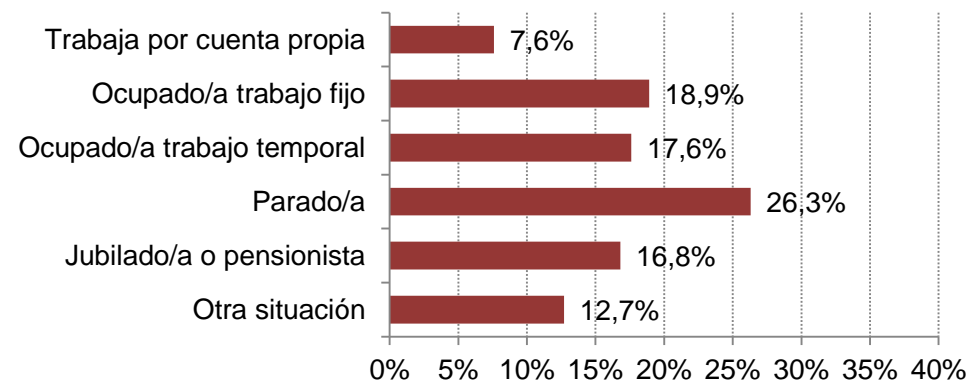
ACTIVIDAD DE EDIFICACIÓN Y OFERTA DE VIVIENDA EN LA CAE

Evolución del parque de alquiler protegido en la CAE, 2001-2015

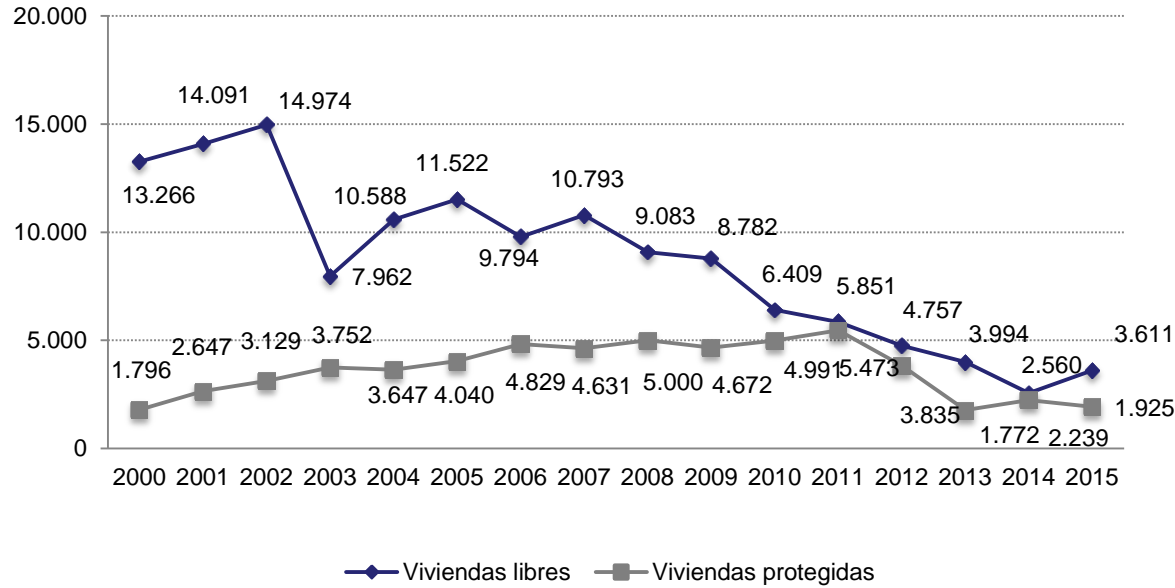


Fuente: Registro oficial de viviendas protegidas. Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Situación laboral de la población adjudicataria de viviendas en alquiler. 2015



Evolución de las viviendas terminadas según tipología de vivienda. 2000-2015



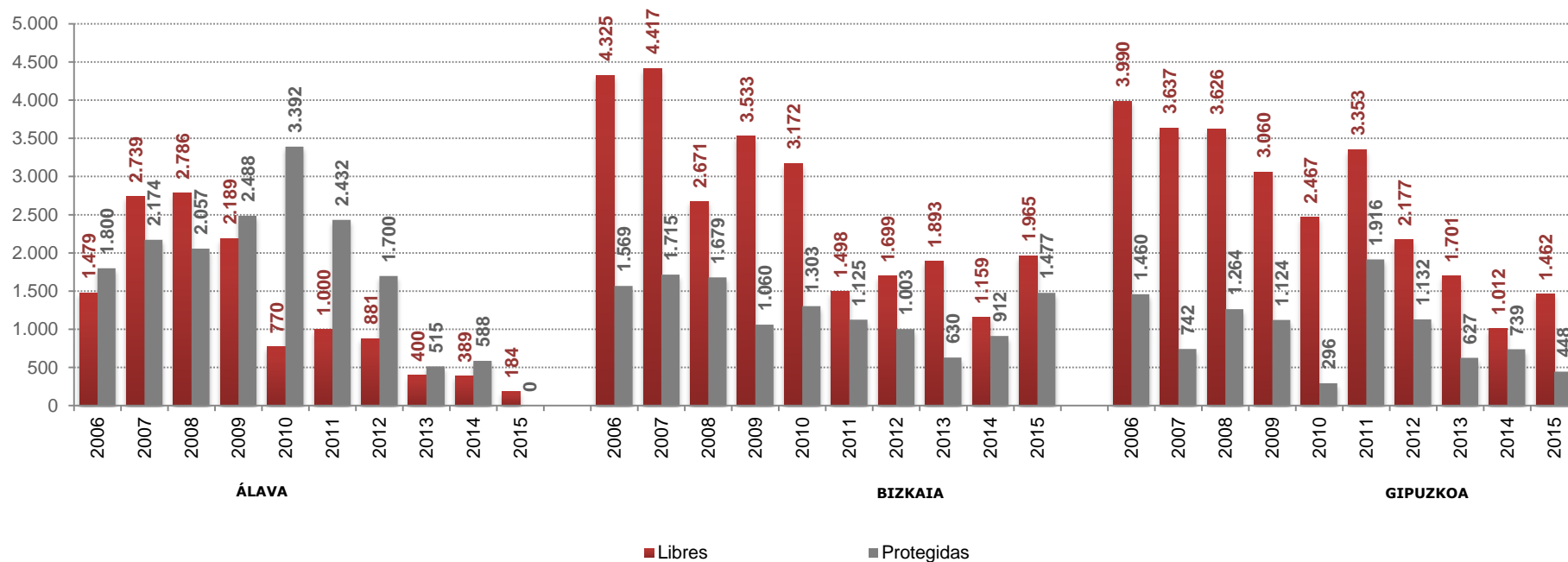
Evolución de las viviendas terminadas según tipología de vivienda. 2000-2015

Año	Viviendas terminadas				
	Viviendas libres	Viviendas de protección pública	Total viviendas	% viv. p. pública/ Total	Var. Interanual
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	9,3
2006	9.794	4.829	14.623	33	-6
2007	10.793	4.631	15.424	30	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

Evolución del stock de vivienda nueva sin vender 2014-2015 y peso relativo sobre el parque en la CAE y el Estado

	2015 Nº viviendas	2014 Nº viviendas	% variación 2015/2014	% parque
Álava	2.297	2.309	- 0,52%	1,43%
Gipuzkoa	5.632	6.224	-9,51%	1,67%
Bizkaia	2.123	3.227	-34,21%	0,39%
CAE	10.053	11.760	-14,52%	0,96%
Estado	513.848	535.734	-4,09%	2,01%

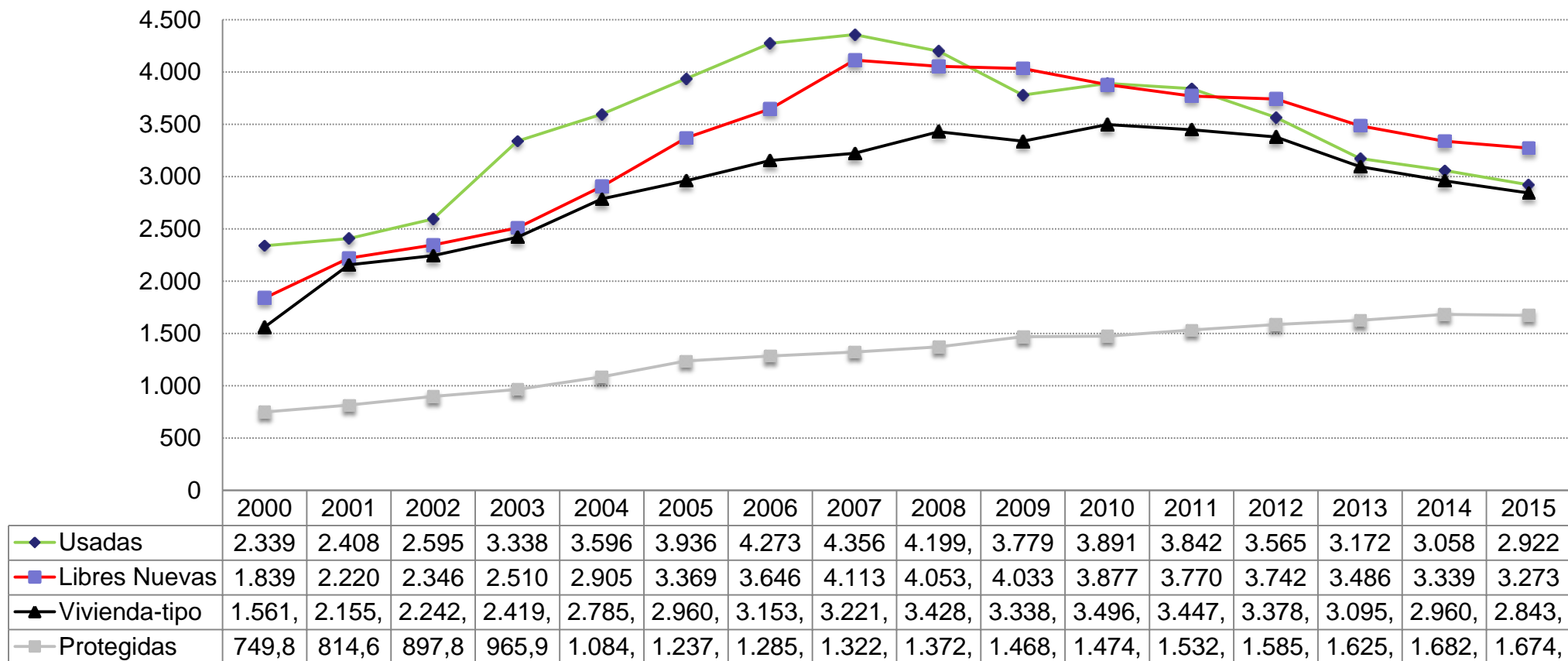
Evolución de las viviendas libres y protegidas terminadas por Territorio Histórico. 2006-2015





La vivienda en oferta

Evolución del precio por m2 útil según tipo de vivienda en la CAE 2000-2015



La vivienda en oferta

Precio por m² útil de las viviendas usadas por Territorio Histórico. 2007-2015

	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
Dif. 2007-2015	-34,1%	-32,8%	-35,8%

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

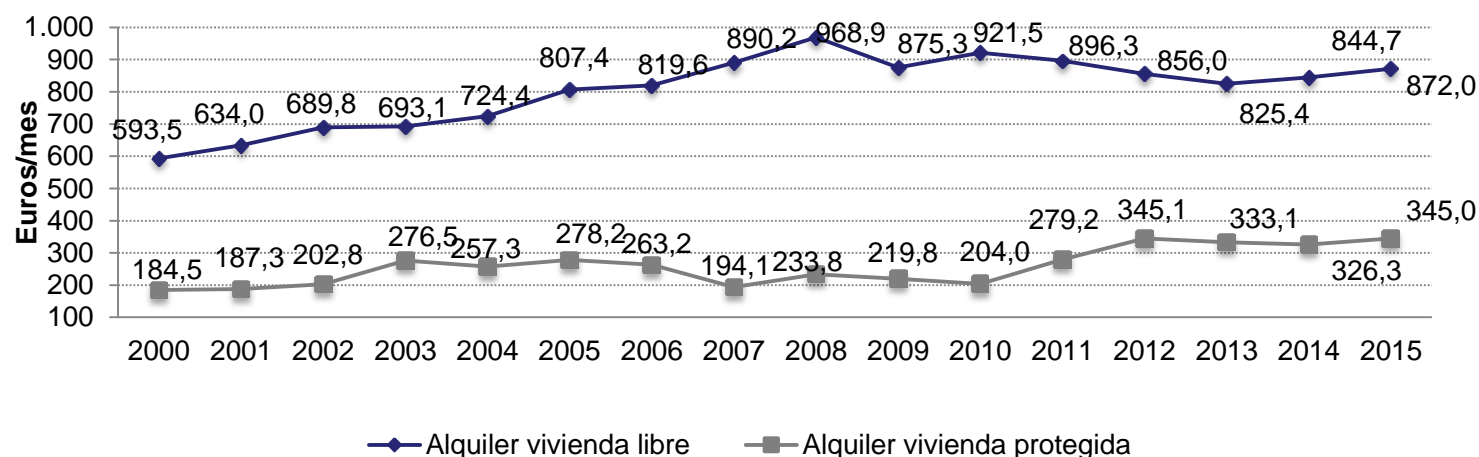
Precio por m² útil de las viviendas nuevas libres por Territorio Histórico. 2007 - 2015

	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
2007	3.270,8	4.367,3	4.194,1
2008	3.257,7	4.234,2	4.243,4
2009	3.466,3	4.035,4	4.372,6
2010	3.531,7	3.899,2	4.033,9
2011	3.438,4	3.802,1	3.876,2
2012	3.426,6	3.845,3	3.682,3
2013	3.062,5	3.569,3	3.523,3
2014	2.870,5	3.392,5	3.405,8
2015	2.742,1	3.370,3	3.281,9
Dif. 2007-2015	-16,2%	-22,8%	-21,7%

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



Evolución de las rentas mensuales de las viviendas de alquiler libre y protegidas. 2000-2015 (euros)



Renta media de las viviendas libres en alquiler por Territorio Histórico. 2007-2015 (euros)

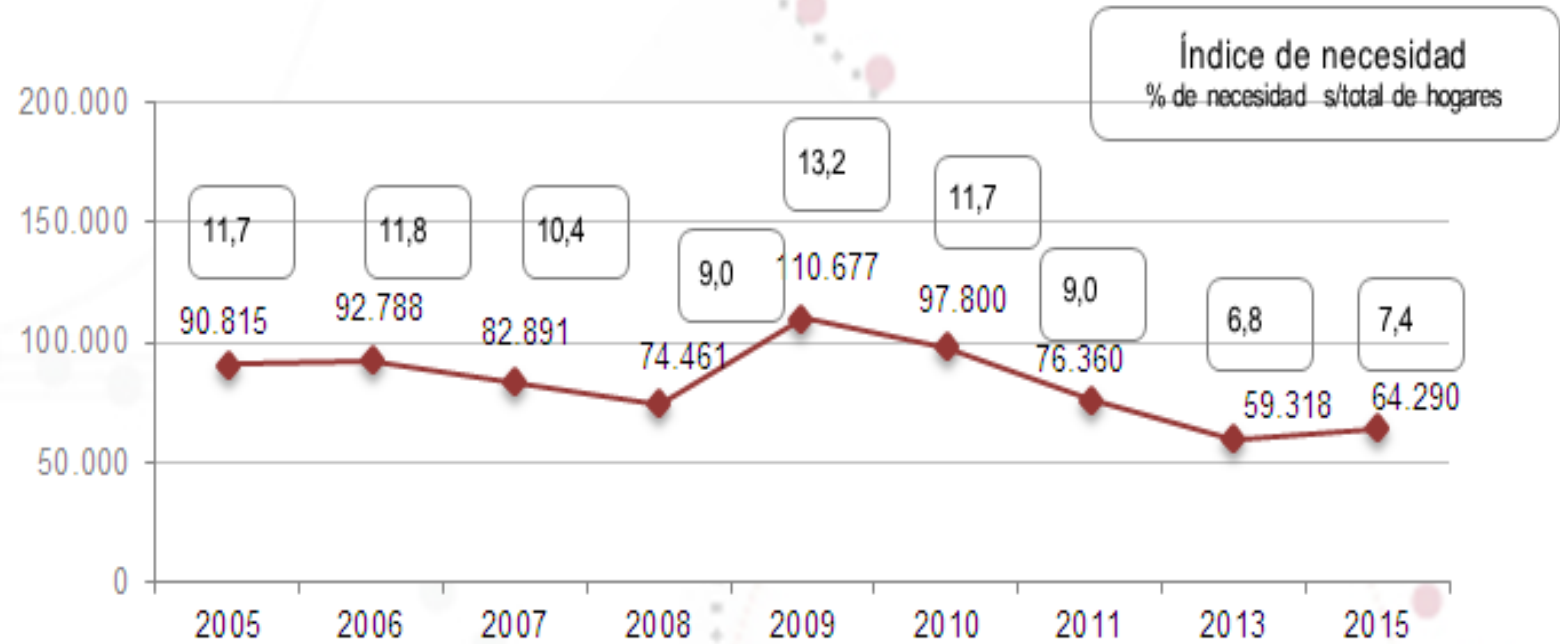
	Álava	Var. interanual	Bizkaia	Var. interanual	Gipuzkoa	Var. interanual
2007	908,5	4,8	875,4	10	901,5	12,3
2008	895	-1,5	968,8	10,7	1.086,50	20,5
2009	836,7	-6,5	881	-9,1	941,1	-13,4
2010	827,6	-1,1	923,8	4,9	1.004,90	6,8
2011	830,7	0,4	882,3	-4,5	993,8	-1,1
2012	790,3	-4,9	865,8	-1,9	879,7	-11,5
2013	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
Var acumulada 2008-2015	-18,5%		-9,2%		-16,7%	



LAS NECESIDADES Y DEMANDA DE VIVIENDA EN LA CAE



Cuantificación del volumen de viviendas demandadas e índice de necesidad de acceso a primera vivienda en relación al número de viviendas principales de la CAE. Evolución 2005-2015



Fuente: Departamento de Empleo y Política Sociales. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda (ENDDV)

Distribución de la demanda de vivienda según la disponibilidad de ingresos propios suficientes o insuficientes y Territorio Histórico en 2015.

	Con ingresos suficientes		Con ingresos insuficientes o irregulares		Total con ingresos
	Nº	%	Nº	%	
CAE	13.338	20,7%	50.951	79,3%	64.290
Araba/Álava	2.458	29,4%	5.904	70,6%	8.362
Bizkaia	7.293	20,9%	27.656	79,1%	34.949
Gipuzkoa	3.587	17,1%	17.392	82,9%	20.979

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

3.2. La demanda de vivienda protegida

Demanda de vivienda protegida registrada en Etxebide (expedientes de solicitud). Evolución 2005-2015



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



Evolución de las solicitudes de vivienda protegida en Etxebide 2014 y 2015 según Territorio Histórico y régimen de tenencia

	2015		2014		2014-2015	
	Alquiler	Venta	Alquiler	Venta	Alquiler	Venta
Araba	6.158	291	6.640	465	-7,3%	-37,4%
Bizkaia	24.057	6.336	22.099	7.963	8,9%	-20,4%
Gipuzkoa	11.978	4.800	10.884	5.991	10,1%	-19,9%
CAE	42.193	11.427	39.623	14.419	6,5%	-20,8%

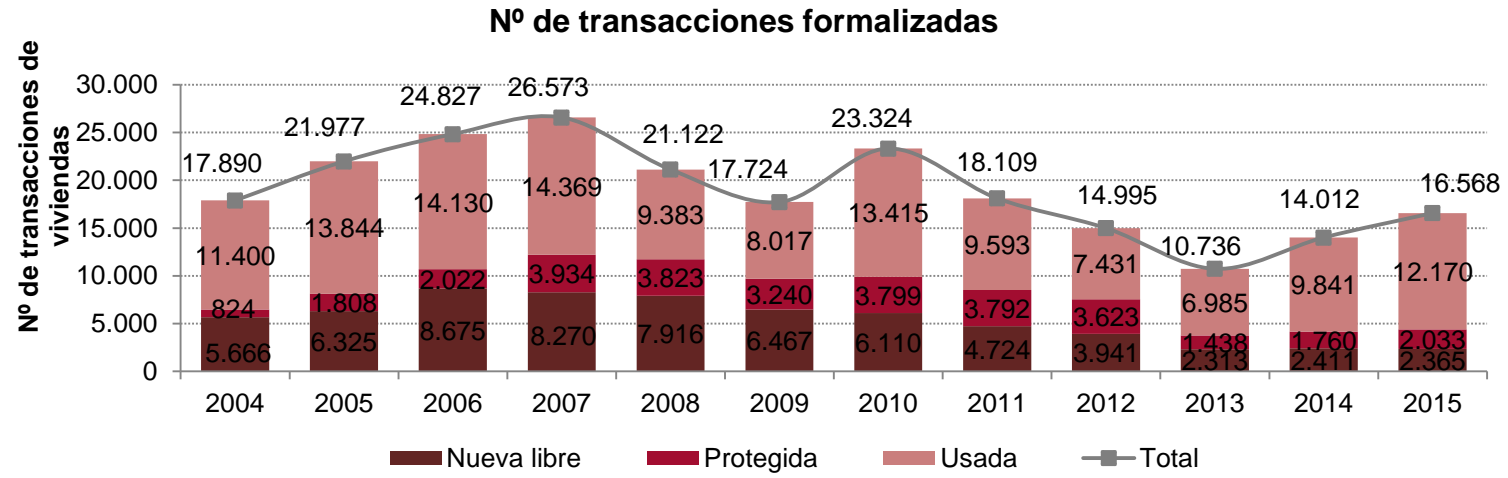
Fuente: Etxebide, Viceconsejería de Vivienda, Gobierno Vasco



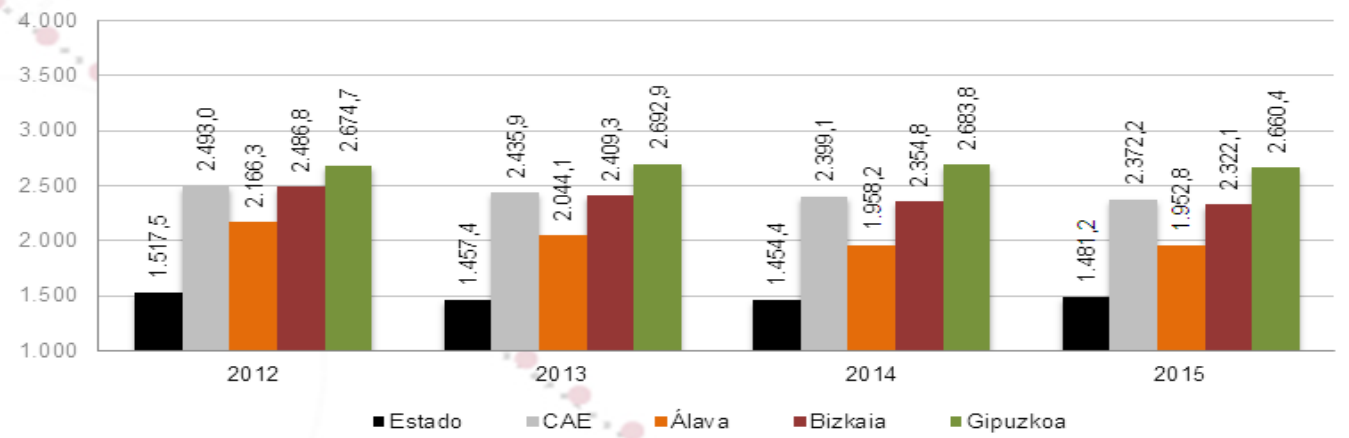
LA ACTIVIDAD DEL MERCADO INMOBILIARIO E HIPOTECARIO EN LA CAE



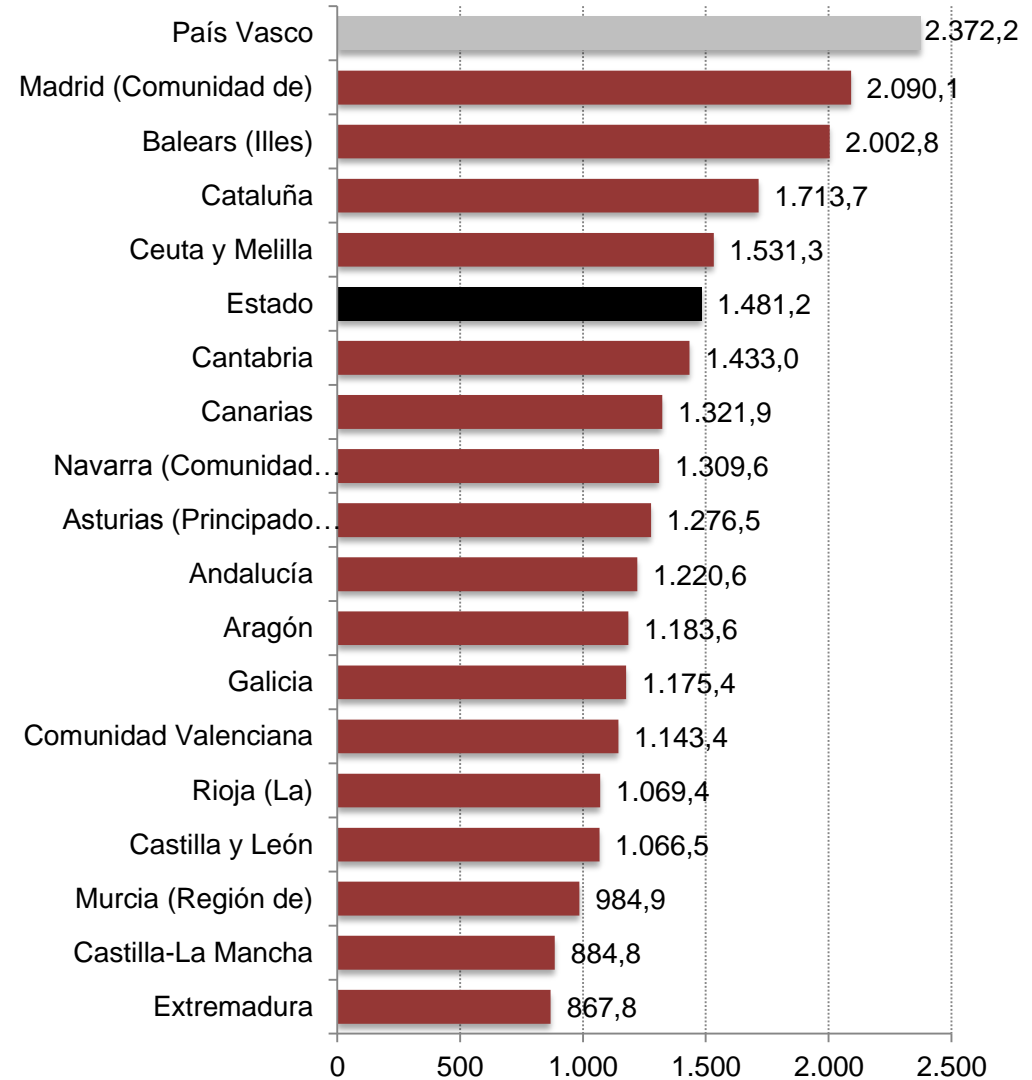
Evolución compraventas de viviendas según tipo de vivienda. CAE. 2004-2015



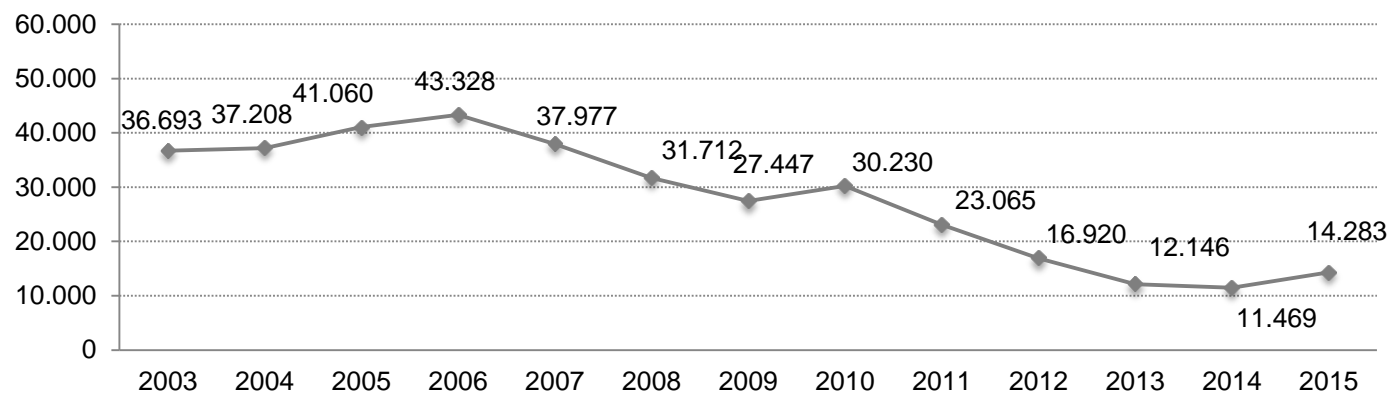
Evolución del precio por metro cuadrado construido de la vivienda usada CAE y Estado 2007-2015 (euros)



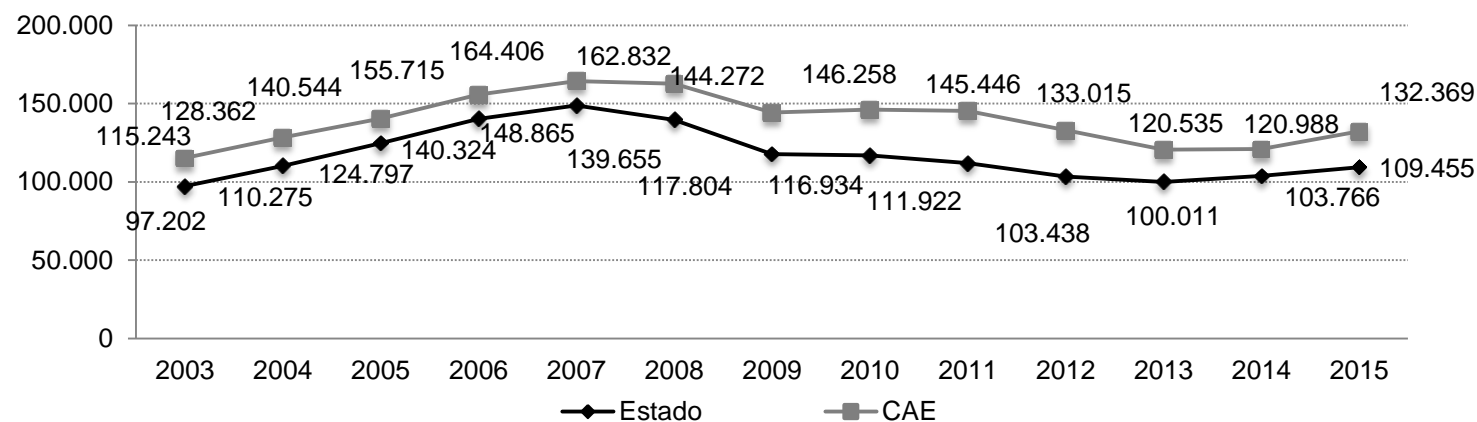
Ranking de precios medio por metro cuadrado construido de la vivienda usada en las CCAA 2015 (euros)



Evolución de las hipotecas formalizadas en la CAE. 2003-2015. Valores absolutos y Tasas de variación anual



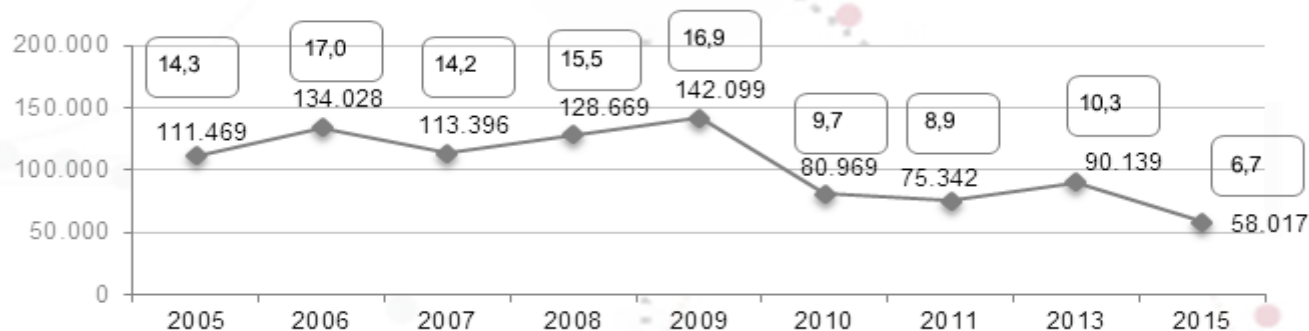
Evolución del importe medio (euros) de las hipotecas constituidas sobre viviendas. CAE y Estado. 2003-2015





LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDA

Cuantificación de la necesidad de rehabilitación de la vivienda por territorio histórico. CAE. 2005-2015



Fuente: Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

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

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

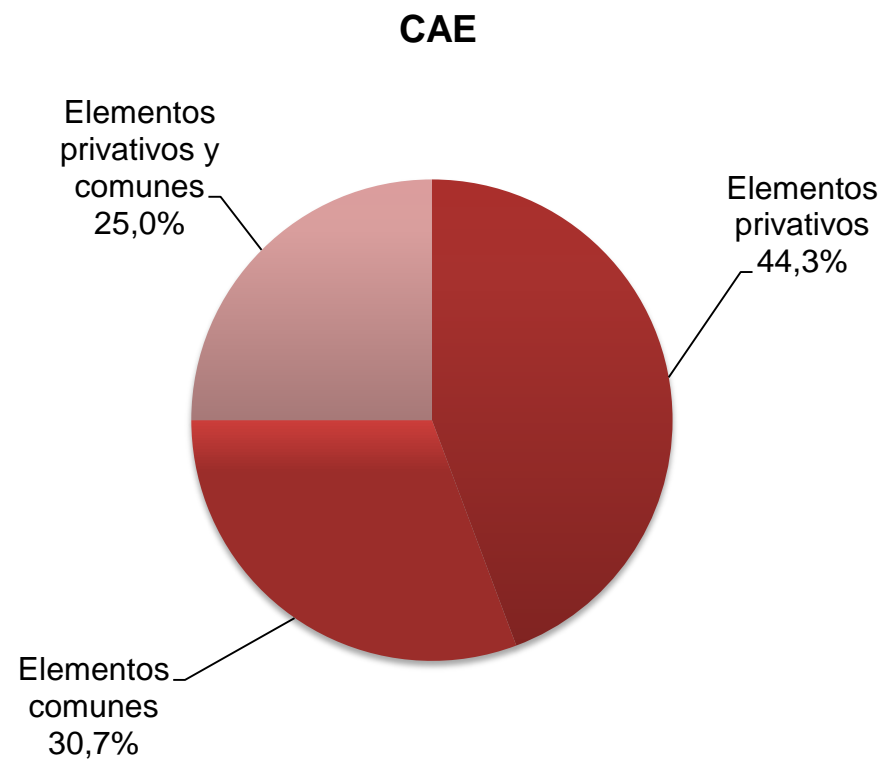
(*) % s/total hogares

(**) % 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.



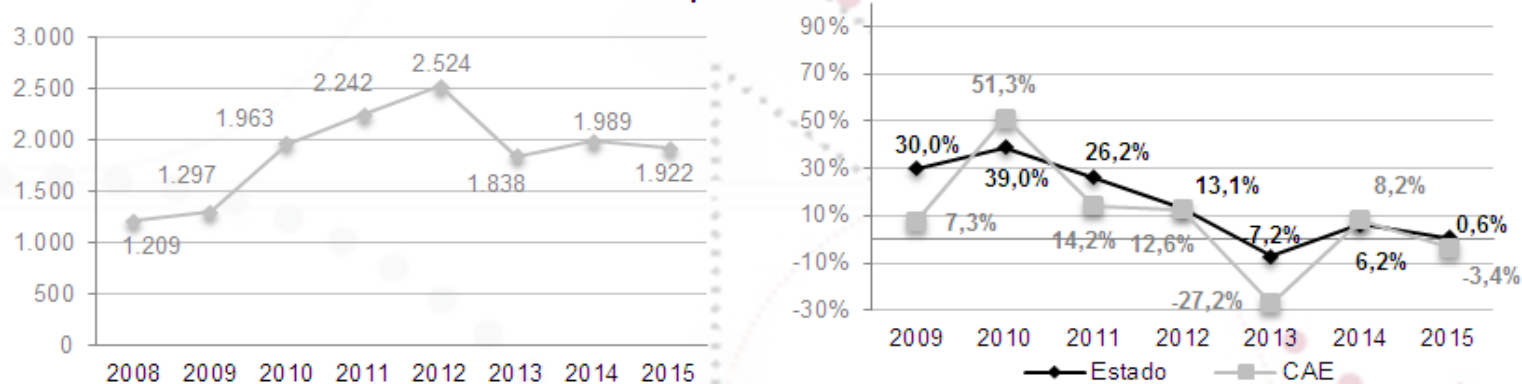
Tipo de rehabilitación de las viviendas con necesidad. 2015



EL IMPACTO DE LA CRISIS FINANCIERA

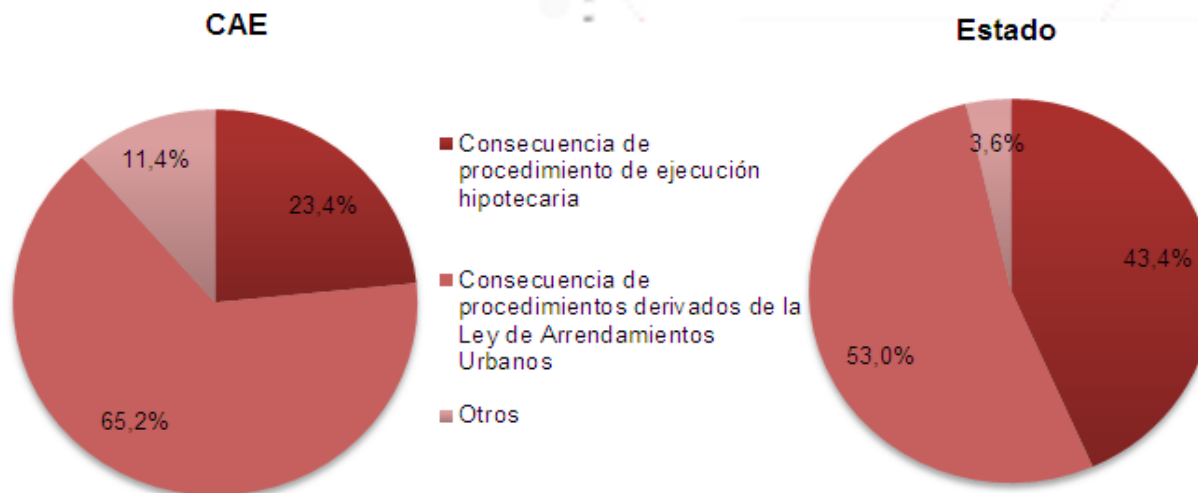
EL IMPACTO DE LA CRISIS FINANCIERA

Número de lanzamientos recibidos por los Tribunales de Justicia en la CAE (2008 -2015) y tasas de variación comparadas con el Estado.



Fuente: Consejo General del Poder Judicial

Distribución del número de lanzamientos practicados según la causa que lo motiva en la CAE y el Estado.2015

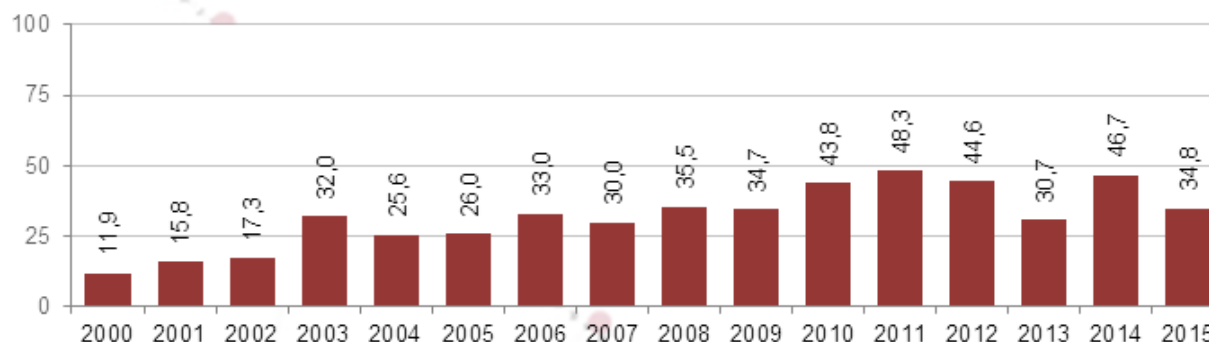




PRINCIPALES INDICADORES DE LA POLITICA DE VIVIENDA EN 2015

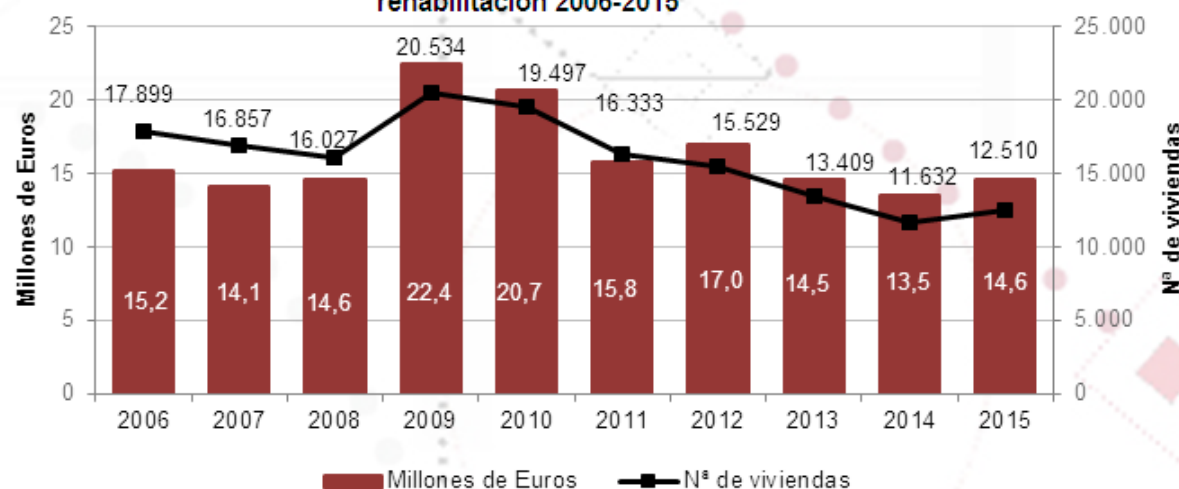
Ejecución de gastos

Cuota en % de la vivienda protegida sobre el total de viviendas terminadas 2000-2015



Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales (Gobierno Vasco) y Ministerio de Fomento

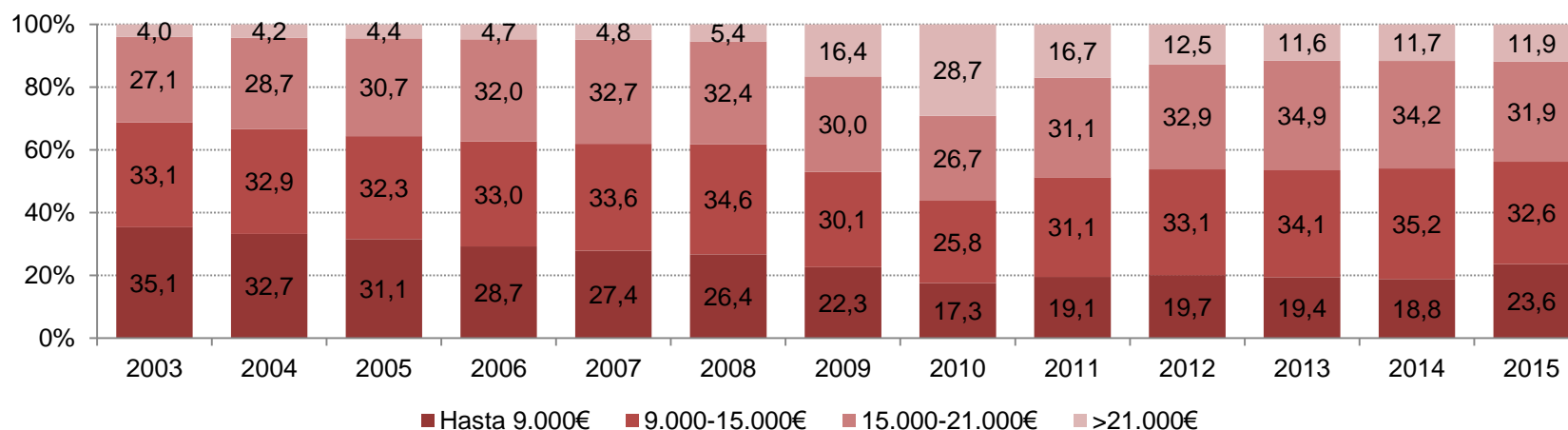
Evolución del número de viviendas rehabilitadas y del importe total de las subvenciones a la rehabilitación 2006-2015



Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Ejecución de gastos

Distribución de los perceptores de ayudas a la rehabilitación según nivel de ingresos



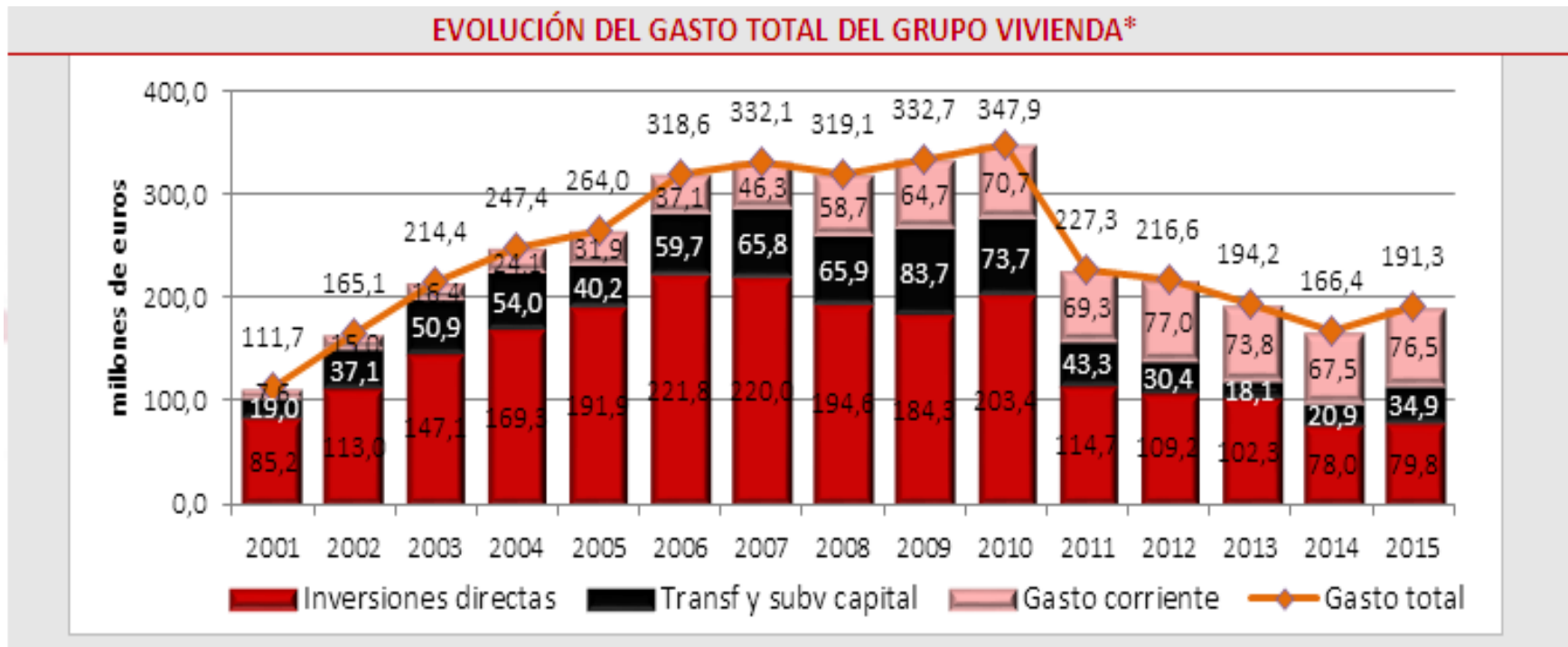
Estimación del porcentaje del parque de alquiler subvencionado en la CAE, según tipo de ayudas y gasto total, 2015

	Perceptores/ Ayudas	% sobre el parque de alquiler total	Gasto total (euros)
Renta Básica de Emancipación	204	0,2	359.856
Prestación Complementaria de Vivienda	38.154	44,0	88.527.824
Ayudas de emergencia social	7.245	8,3	7.933.266
Total	45.603	52,5	96.820.946

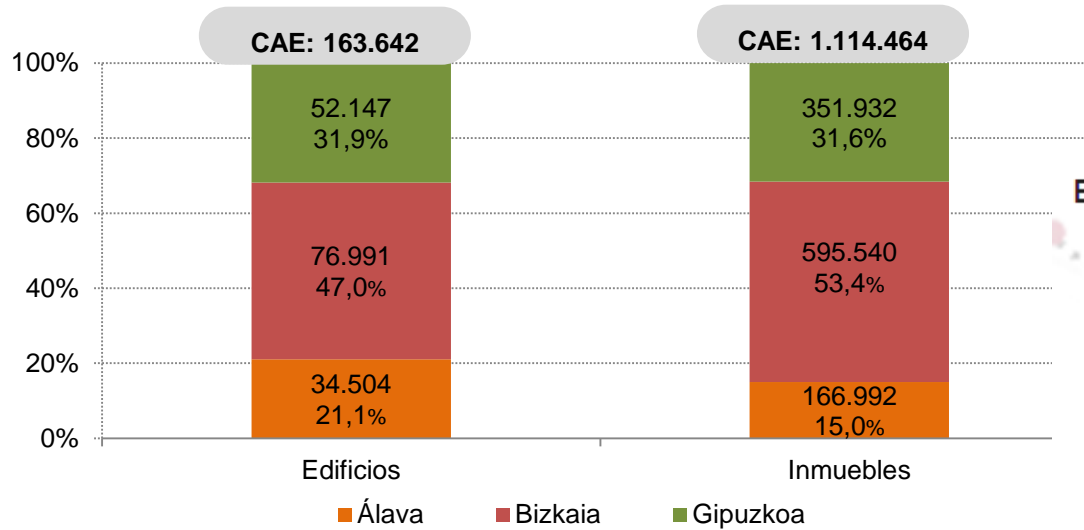
Ejecución de gastos

**EUSKAL
AUTONOMIA
ERKIDEGOAREN
AURREKONTU
OROKORRAK**

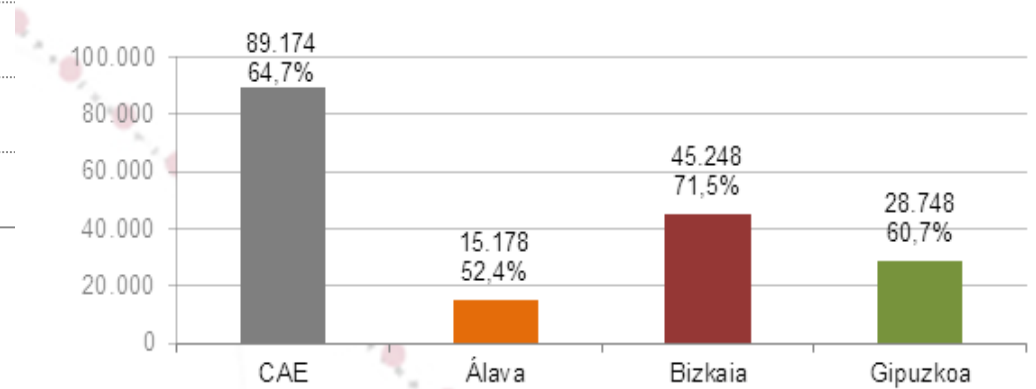
PRESUPUESTOS
GENERALES
DE LA COMUNIDAD
AUTÓNOMA
DE EUSKADI



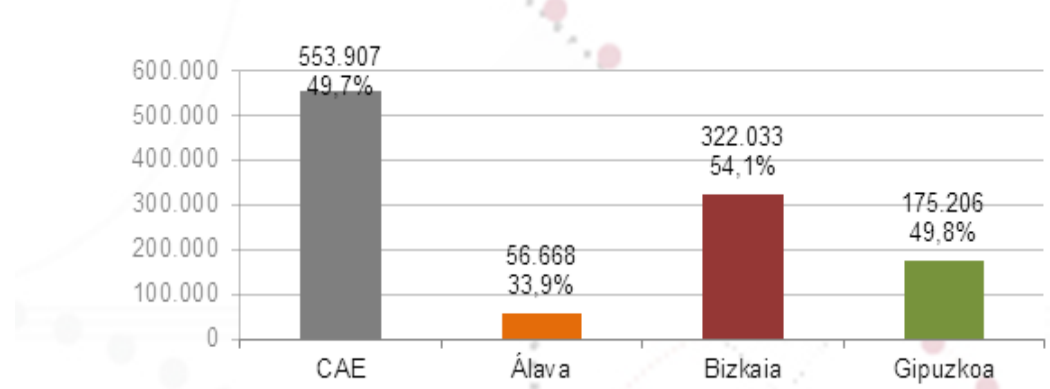
Edificios y viviendas en la CAE por Territorio Histórico 2011



Edificios con más de 50 años en 2020 y % sobre el parque de la CAE y por TTHH



Viviendas con más de 50 años en 2020 y % sobre el parque de la CAE y por TTHH



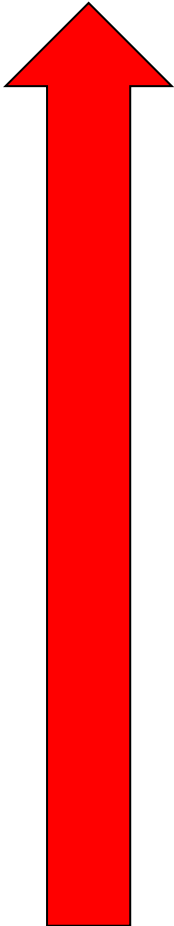


TENDENCIAS



- Los diversos indicadores analizados parecen poder confirmar, al menos, que en 2015 se ha alcanzado un **punto de inflexión del ciclo negativo** que se prologa desde 2008 y, en algunos indicadores, el comienzo de una todavía débil reactivación.
- Sobre esta base, deberemos estar especialmente atentos a los indicadores trimestrales de 2016, de cara a confirmar la solidez del comienzo de una senda positiva para el sector. La información sobre las compraventas en 2015 y hasta junio de 2016, parecen confirmar una todavía **débil reactivación de la actividad del mercado inmobiliario vasco**.
- El análisis de la demanda de primera vivienda a partir de la Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda, no parece apuntar un crecimiento de la demanda a corto plazo, sino que ésta decrece de forma significativa a lo que ha contribuido sin duda el efecto de la crisis en los colectivos de personas más jóvenes que conforman buena parte de la demanda de acceso a la primera vivienda.

- Será la **demanda de cambio de vivienda** o la realizada como inversión la que deba sostener en gran medida la actividad del mercado de la vivienda.
- En 2019 y en 2021, entrarán en vigor las disposiciones europeas sobre **edificios de consumo casi nulo** (ECCN), para edificios públicos, primero, y para los privados, después. Estas disposiciones sobre ECCN, no sólo afectarán a los edificios nuevos, sino también a los preexistentes.
- Las **ITEs son un instrumento clave para impulsar las políticas de rehabilitación urbana en Euskadi** y se han convertido en un campo de actuación relevante en la actividad cotidiana.
- Los **procesos de participación ciudadana** y de agentes expertos llevados a cabo por la Viceconsejería de Vivienda con el objetivo de recabar las necesidades surgidas en el ámbito de la rehabilitación, renovación y regeneración urbanas en Euskadi tras la crisis económica y los problemas derivados del acceso a la financiación, potenciarán en 2017 una normativa reguladora de ayudas mucho más acorde con las verdaderas necesidades reales y alineada aún más, con los requerimientos de eficiencia energética y accesibilidad que derivan de la UE (Horizon 2020).

- 
- Se espera que **la economía vasca crezca un 2,5% en 2016**. Se destaca la fortaleza de la actividad interior, que será responsable de la mayor parte del crecimiento del año. Además, **el componente más activo de la formación bruta de capital será la inversión en construcción, con un crecimiento previsto del 5% para 2016**.
 - En materia de **empleo**, para 2017, las diferentes estimaciones existentes (OCDE, Euroconstruct, destacadamente), dibujan una expectativa de desaceleración a primeros de año, a partir de la cual, se iniciaría un nuevo periodo de incremento acelerado, con efectos moderados en el año, pero positivos (**entorno al 2%**), en actividad y empleo.
 - Este esperado repunte del sector no será un fenómeno pasajero, y la previsión europea contempla que la construcción continúe avanzando a mayor ritmo que la economía en su conjunto, durante los próximos años. Esta brecha positiva se irá reduciendo en el tiempo hasta converger en tasa de crecimiento. Por subsectores, **la edificación residencial concentra las mejores expectativas en los próximos años**. Influye mucho el inicio de la recuperación de los precios y la mejora en las condiciones en las hipotecas. En el nuevo empuje del sector tendrá un **gran peso la rehabilitación** (se estiman tasas de crecimiento anual del orden del 3% para los próximos años), que en Europa significa actualmente nada menos que el 60% de la actividad total. Se prevén recuperaciones en la edificación de viviendas (se estiman tasas de crecimiento anual del orden del 5%), de mayor intensidad en el Estado, que en Euskadi y la media europea.



La conclusión final es que se inicia un nuevo ciclo económico en los próximos años para el sector de la construcción vasco, que permitirá superar el largo ciclo recesivo, pero con parámetros diferentes y con nuevos retos y oportunidades, que seguramente lleven a un sector diferente y diferenciado con relación a aquel que estuvo en la cresta de la ola en la época de la burbuja inmobiliaria y fue duramente castigado tras su pinchazo.



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

Una mirada objetiva a la realidad
de la vivienda en Euskadi



Más información:

Observatorio Vasco de Vivienda

www.euskadi.eus/viviendaeuskadi

Mario Yoldi,
SIE HOME 4 de Noviembre 2016



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA



EUSKO JAURLARITZA
GOBIERNO VASCO

