



# El mercado inmobiliario en la CAE 2015

Informe de Síntesis

**1** El contexto  
económico general

**2** La 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

contexto productivo

evolución comparada

dinámica vivienda

1 contexto económico general

2 oferta de vivienda

3 necesidades y demanda de vivienda

4 actividad del mercado inmobiliario

5 rehabilitación de vivienda

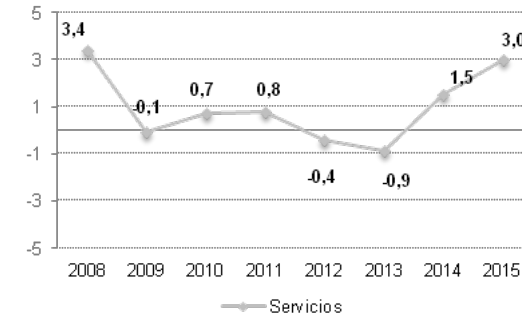
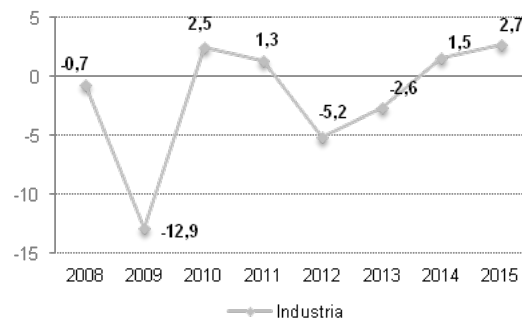
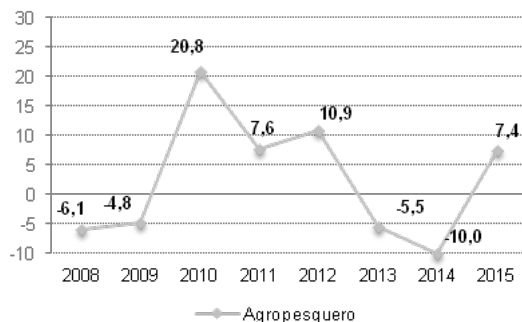
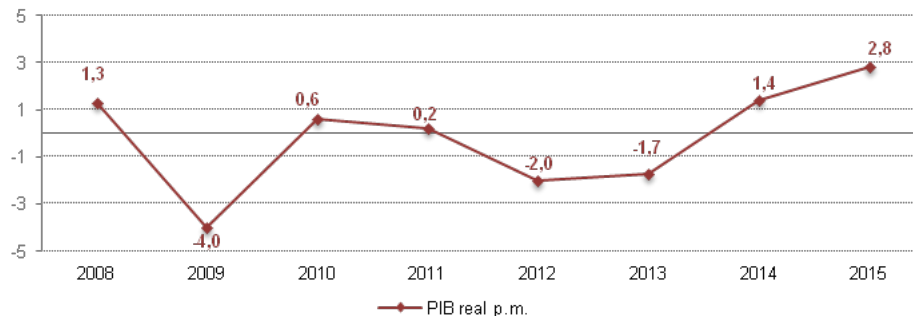
6 impacto crisis financiera

7 indicadores de ayudas de vivienda

8 resumen y conclusiones



Tasa de variación interanual del PIB. 2008-2015



Fuente: Eustat

Breve aproximación al contexto productivo de la CAE y la dinámica de indicadores macroeconómicos.

## 1.1. La evolución del contexto productivo de la CAE

- Durante 2015 la economía vasca ha intensificado el proceso de recuperación comenzado en 2014 de forma que el PIB real se ha incrementado en un 2,8%, tasa que duplica la registrada el año anterior.
- Desde una perspectiva sectorial es de reseñar que este crecimiento se ha caracterizado por su solidez, de forma que tanto el sector terciario (+3,0%) como el industrial (+2,7%) han impulsado la economía vasca, duplicando en ambos casos las tasas de incremento de 2014.
- A diferencia de años anteriores, la demanda interna ha sido el motor principal de este crecimiento del PIB en 2015. La tasa de incremento de la demanda interna ha sido del 2,6%, muy por encima del 1,1% observado en 2014. En 2014 fueron las exportaciones las que tiraban de la economía vasca, mientras que en este 2015 la aportación exterior ha sido menor (+0,1%).
- A pesar de este comportamiento positivo de la demanda interna y de la actividad económica, el sector de la construcción no acaba de retomar claramente una senda positiva. En todo caso, la actividad en el sector en 2015 no se reduce (+0,0%), lo que supone un mejor comportamiento que el observado desde 2008, caracterizado por fuertes reducciones del valor añadido sectorial.

# 1. Contexto económico general

contexto productivo

evolución comparada

dinámica vivienda

## Aportaciones al PIB Vasco. 2008 - 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

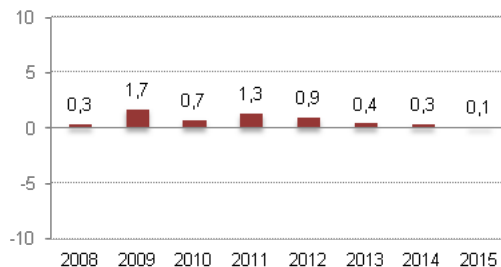
8 resumen y conclusiones



Demanda interna



Demanda externa



Fuente: Dirección de Economía y Planificación con datos del Eustat

- Será, por tanto, en 2016 cuando se pueda constatar si esta mejoría llega a suponer, por primera vez en ocho años, el aumento en la actividad económica del sector vasco de la construcción. El Observatorio Vasco de la Vivienda acaba de publicar un informe monográfico en el que aborda esta dinámica evolutiva durante el primer semestre de 2016 que parece atisbar un cambio de tendencia que deberá confirmarse al cierre de este ejercicio.

# 1. Contexto económico general

contexto productivo

evolución comparada

dinámica vivienda

1 contexto económico general

2 oferta de vivienda

3 necesidades y demanda de vivienda

4 actividad del mercado inmobiliario

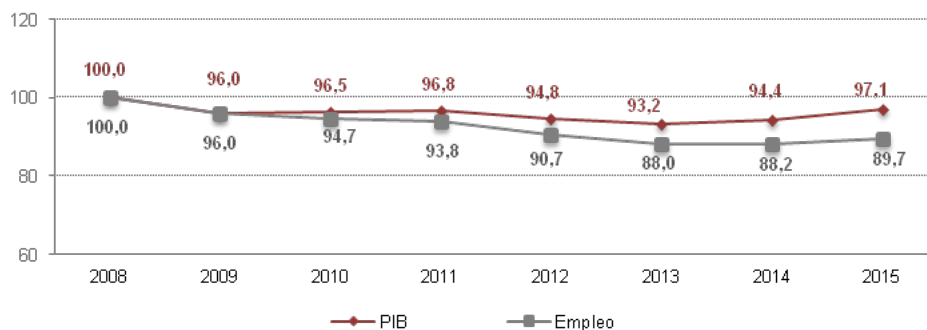
5 rehabilitación de vivienda

6 impacto crisis financiera

7 indicadores de ayudas de vivienda

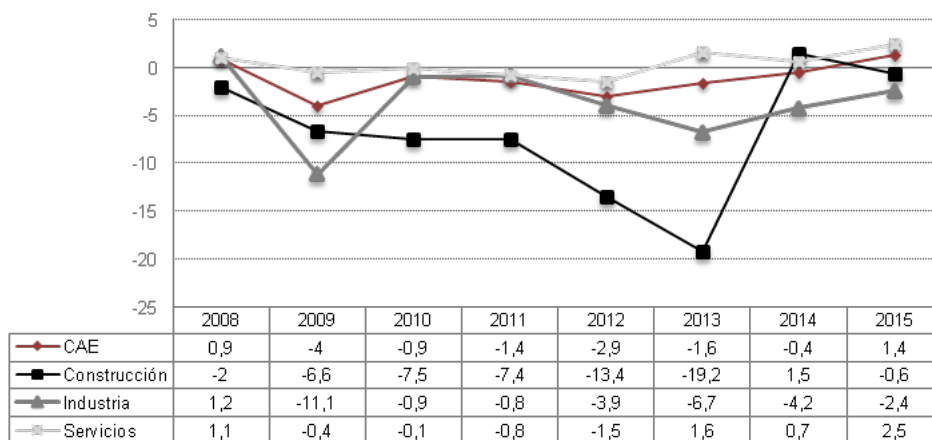
8 resumen y conclusiones

## Evolución del PIB real y del empleo (base 100 en 2008). 2008-2015



Fuente: Dirección de Economía y Planificación con datos del Eustat

## Variación de la población ocupada 2008-2015 (Tasas de variación interanuales)



Nota: 2016 datos trimestrales respecto trimestre anterior  
Fuente: PRA. Eustat

## 1.2. Evolución comparada de la evolución del empleo por sectores y con el resto del Estado

- El ejercicio 2015 es el primero en el que la recuperación de la actividad económica ha venido acompañada de una creación significativa de empleo neto en la CAE. Según datos de Eustat, durante 2015 la economía vasca pudo crear empleo neto a un ritmo anual del 1,4%.
- El sector servicios es el que concentra la recuperación del empleo vasco (+2,5%) mientras que el resto de sectores no acaban de crear empleo neto, ni siquiera la Industria que, según los datos de producción ya referidos, parece haber retomado una senda alcista consolidada.
- Desde una perspectiva evolutiva más amplia, se constata cómo el empleo no ha experimentado en los últimos años una mejoría acorde con la recuperación de la actividad económica. Mientras que en 2015 se ha alcanzado prácticamente casi el nivel de producción previo a la crisis (97,1 en base 100 que corresponde al PIB de 2008), el empleo en 2015 se sitúa en 89,7 puntos del nivel de 2008.
- El empleo en el sector de la construcción continúa reduciéndose en 2015 (-0,6%), aunque a un ritmo muy inferior al observado en años anteriores. Entre 2008 y 2015 el sector ha perdido 36.000 empleos, lo que representa el 43% de la población que se encontraba ocupada en 2008.

# 1. Contexto económico general

contexto productivo

evolución comparada

dinámica vivienda

1 contexto económico general

2 oferta de vivienda

3 necesidades y demanda de vivienda

4 actividad del mercado inmobiliario

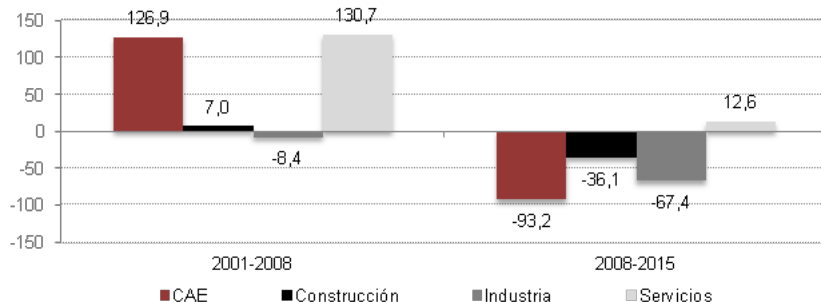
5 rehabilitación de vivienda

6 impacto crisis financiera

7 indicadores de ayudas de vivienda

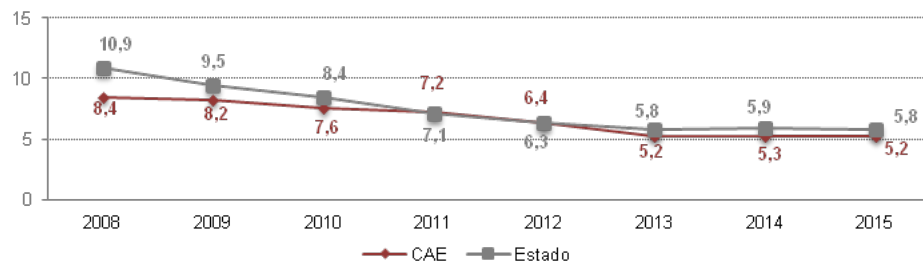
8 resumen y conclusiones

Variación neta de la población ocupada del sector de la construcción y de la economía de la CAE antes y después de la crisis (miles de personas ocupadas)



Fuente: PRA. Eustat

Evolución del peso relativo comparado del sector de la construcción en la CAE y el Estado 2008-2015



Fuente: PRA Eustat, EPA, INE

- El peso relativo del sector de la construcción ha pasado de representar el 8,4% de la economía vasca en 2008 al 5,2% en 2015. En el Estado la caída ha sido muy superior. Desde 2008 se han perdido más de 1,5 millones de empleos en el sector, hasta situar su peso relativo en el 5,8% del empleo estatal frente al 10,9% que suponía en 2008.

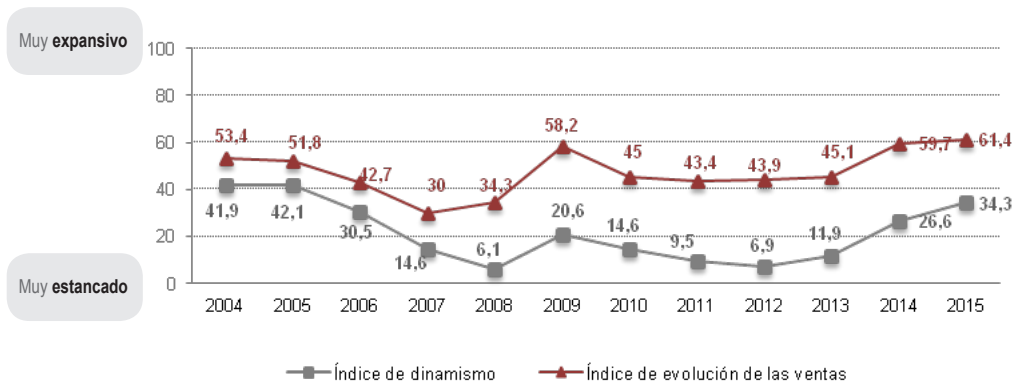
# 1. Contexto económico general

contexto productivo

evolución comparada

dinámica vivienda

## Evolución del índice de dinamismo del mercado inmobiliario. 2004-2015 <sup>1</sup>



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

1. Datos correspondientes al IV trimestre de cada año.

## 1.3. Dinámica específica del mercado de la vivienda en 2015

- La estadística de la Oferta Inmobiliaria del Gobierno Vasco, ofrece trimestralmente un interesante barómetro sobre la percepción de los agentes clave del mercado de la vivienda. Los datos del último cuatrimestre de 2015 confirman la tendencia a la mejora de las perspectivas de los APIs y promotores de la CAE:
  - El índice general de dinamismo del mercado inmobiliario (en una escala de 0 -muy estancado- a 100- muy expansivo-) alcanza en el cuarto trimestre de 2015 un valor medio de 34,3 puntos, lo que supone un incremento de 6,7 puntos en relación al mismo trimestre de 2014, y el nivel más elevado desde 2005. Esta tendencia positiva se mantiene desde 2012 cuando este índice se situó en 6,9 puntos.
  - Esta evolución positiva coincide con las perspectivas favorables que refleja el índice de ventas (estimado en una escala de 0 (-empeoramiento de las ventas- y 100 – mejoría general-) que se eleva desde 59,7 puntos en el último trimestre de 2014 hasta alcanzar 61,4 puntos en este cuarto trimestre de 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



## 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 terminadas según tipología de vivienda. 2000-2015



Fuente: Ministerio de Fomento

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

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	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

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

- El año 2015 ha sido el primer ejercicio desde el comienzo de la crisis en el que se registra un aumento del número de viviendas terminadas en la CAE. En total se han concluido 5.536 viviendas, el 15,4% más que en 2014.
- El crecimiento en la edificación de la vivienda libre es el que explica este positivo comportamiento de la actividad del sector en 2015, tras más de 8 años de continuas caídas. De este modo, en 2015 se han terminado 3.611 viviendas libres en la CAE, lo que supone un aumento del 41% en relación a 2014. Por tanto, parece detectarse en este 2015 un primer atisbo de recuperación del sector de edificación privado que deberá confirmarse en los siguientes ejercicios.
- En cambio, el número de viviendas protegidas terminadas en 2015 se ha reducido un 14% en 2014, tras el aumento registrado en dicho ejercicio. En total se terminaron 1.925 viviendas protegidas en la CAE en 2015, lo que supone el segundo menor registro desde el año 2000 (tras 2013 que es el ejercicio con menor actividad de la serie). En 2015 se aprecian diferencias por Territorio Histórico:
  - En Araba apenas se detecta actividad de edificación en 2015, tanto en el caso de la vivienda libre (con 184 nuevas viviendas edificadas) como, fundamentalmente, en el caso de la vivienda protegida (con actividad nula en 2015).
  - En Bizkaia se advierte una intensa reactivación de la actividad de edificación con tasas de crecimiento del 69,5% y 62% respecto a 2014, en la vivienda libre y protegida, respectivamente.
  - Gipuzkoa muestra un comportamiento diferente según el tipo de vivienda, de forma que mientras la edificación de vivienda protegida se reduce hasta 448 viviendas terminadas (-39,4% en relación a 2014), la edificación de vivienda libre aumenta en un 44,5%, habiéndose terminado un total de 1.462 viviendas en 2015.



## 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

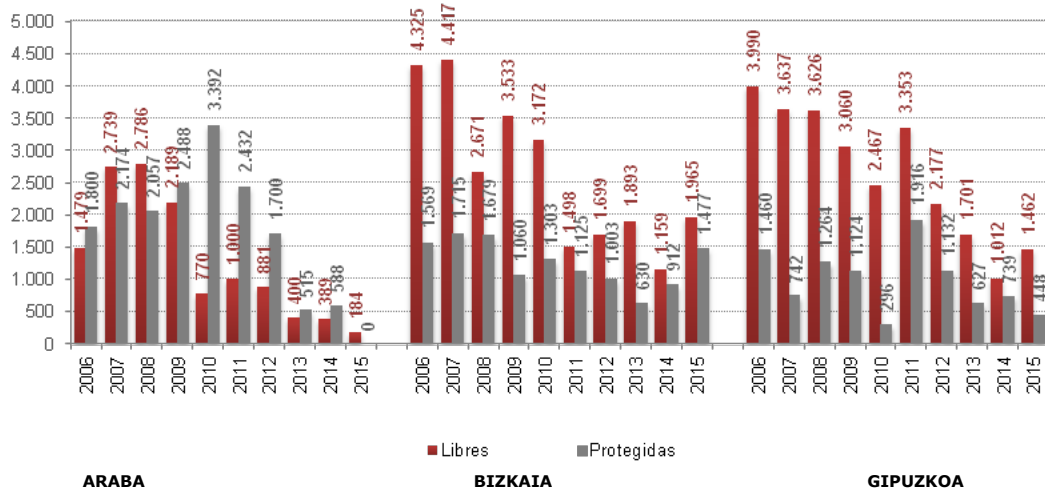
8 resumen y conclusiones

### Evolución del stock de vivienda nueva sin vender 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

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

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



Fuente: Ministerio de Fomento

- El esfuerzo de las Administraciones Públicas por mantener la actividad de edificación en la CAE continúa siendo significativo, de forma que en este 2015 algo más de una de cada tres viviendas terminadas son viviendas protegidas (34,8%). Esta proporción supera ampliamente los niveles de promoción de vivienda protegida alcanzados en los años previos a la crisis del 2008.
- La mirada de largo plazo permite contextualizar y relativizar la recuperación observada en este 2015. En este orden de cosas, las 3.611 viviendas libres terminadas se sitúan en una cota todavía muy alejada de los niveles de la década pasada, cuando superaban habitualmente el nivel de 10.000 viviendas terminadas por año.
- El stock de vivienda nueva sin vender en la CAE se sitúa en Diciembre de 2015 en un total de 10.052 viviendas nuevas sin vender, el 0,96% del parque de viviendas. En relación a 2014 se advierte una reducción del 14,5% de este stock, siendo el territorio bizkaino el que experimenta un mayor descenso (-34%). En este territorio se registra el menor peso relativo del stock de viviendas nuevas sin vender sobre el parque de viviendas (0,39%, frente al 1,43% en Araba y 1,67% en Gipuzkoa). En el Estado, el peso relativo de este stock supera el 2%.



## 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

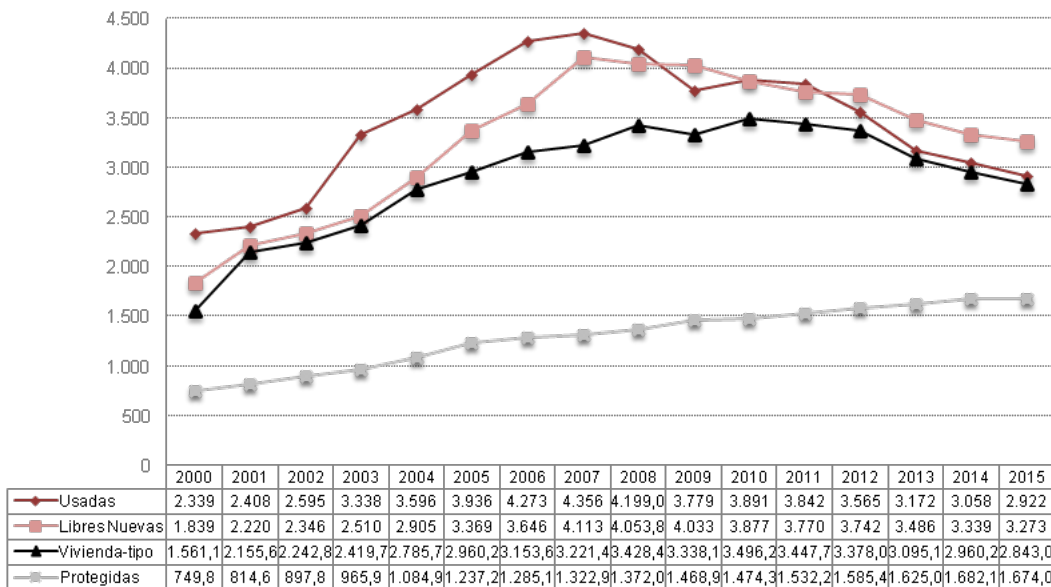
6 impacto crisis  
financiera

7 indicadores  
de ayudas de  
vivienda

8 resumen y  
conclusiones



Evolución del precio por m<sup>2</sup> útil según tipo de vivienda en la CAE 2000-2015



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

### 2.2. Precios de la oferta inmobiliaria

#### 2.2.1. La vivienda en oferta

- En 2015 se mantiene la tendencia a la reducción del precio de la vivienda en oferta en la CAE. En el caso de la vivienda usada el precio por metro cuadrado útil de la vivienda cae el 4,4% en relación a 2014 hasta 2.922 euros, mientras que en el de la vivienda nueva libre el precio por metro cuadrado útil se reduce de forma algo más moderada (-2,0%), hasta 3.273 euros por metro cuadrado.
- El precio de la vivienda usada y nueva libre en oferta viene disminuyendo de forma continuada desde 2007 en la CAE, aunque en los últimos dos años se advierte una cierta ralentización en la intensidad de este ajuste en los precios. En todo caso, desde el comienzo de la crisis la caída en el precio de la vivienda en oferta ha sido notable:
  - En el caso de la vivienda usada el precio medio por metro cuadrado útil se ha reducido el 32,9% desde 2008 hasta 2015.
  - En el caso de la vivienda nueva libre la caída del precio medio por metro cuadrado útil resulta de inferior magnitud, situándose en el 20,4% en estos siete años.
- El precio medio de la vivienda protegida (viviendas de protección oficial-VPO y vivienda social) se reduce ligeramente en 2015 (-0,5%) hasta situar su precio medio por metro cuadrado útil en 1.674 euros. Esta moderada reducción, a pesar de su reducida magnitud, resulta significativa desde una perspectiva histórica, de forma que 2015 es el primer año desde que se registra la serie histórica en el que no se produce un aumento del precio medio por metro cuadrado útil de la vivienda protegida en la CAE.

## 2. Edificación y oferta de vivienda

edificación  
de vivienda

precios oferta  
inmobiliaria

### Precio por m<sup>2</sup> útil de las viviendas (usadas y nuevas libres) por Territorio Histórico. 2007-2015

	Viviendas usadas			Viviendas nuevas libres		
	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
2007	3.834,6	4.490,9	4.847,1	3.270,8	4.367,3	4.194,1
2008	3.591,2	4.393,7	4.809,0	3.257,7	4.234,2	4.243,4
2009	3.550,0	3.581,7	4.686,4	3.466,3	4.035,4	4.372,6
2010	3.368,2	3.752,3	4.685,5	3.531,7	3.899,2	4.033,9
2011	3.232,8	3.766,4	4.395,3	3.438,4	3.802,1	3.876,2
2012	2.960,7	3.600,3	3.966,0	3.426,6	3.845,3	3.682,3
2013	2.713,2	3.243,3	3.420,7	3.062,5	3.569,3	3.523,3
2014	2.611,6	3.165,4	3.192,6	2.870,5	3.392,5	3.405,8
2015	2.527,2	3.017,9	3.111,5	2.742,1	3.370,3	3.281,9
Dif. 2007-2015	-34,1%	-32,8%	-35,8%	-16,2%	-22,8%	-21,7%

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

- El precio por metro cuadrado de la vivienda usada en oferta se reduce en los tres territorios Históricos en 2015: en Bizkaia un 4,7%, en Araba el 3,2% y en Gipuzkoa el 2,5%. Desde 2007, la caída del precio de la vivienda usada en venta ha sido considerable y homogénea en los tres territorios: 35,8% en Gipuzkoa, 34,1% en Araba y 32,8% en Bizkaia.
- El precio de la vivienda nueva libre en oferta también se reduce en 2015 en los tres Territorios, si bien con una intensidad considerablemente diferente. En Araba y Gipuzkoa las tasas de reducción se sitúan en el 4,5% y el 3,6%, respectivamente, mientras que en Bizkaia el precio por metro cuadrado útil se reduce el 0,7%.
- Desde 2007 las tasas de reducción del precio de la vivienda nueva libre resultan inferiores a las observadas en el caso de la vivienda usada en los tres territorios. Asimismo, la intensidad de estas caídas es diferente según el territorio. En Araba la tasa de reducción del precio de la vivienda nueva libre en oferta en este período 2007-2015 (-16,2%) resulta más moderada que en Bizkaia y Gipuzkoa (-22,8% y -21,7%, respectivamente).

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



## 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

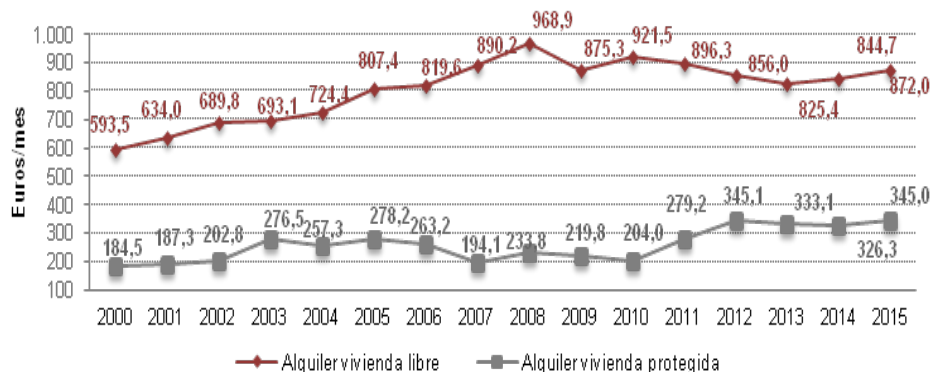
5 rehabilitación  
de vivienda

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. (euros) 2000-2015<sup>2</sup>



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

### 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
Dif. 2007-2015	-18,5%		-9,2%		-16,7%	

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

2. 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.

### 2.2.2. La vivienda en alquiler

- En 2015 continúa la tendencia al encarecimiento de la renta media solicitada en las viviendas puestas en el mercado de alquiler, alcanzando un valor medio de 872 € mensuales, lo que implica un incremento del 3,2% en relación a 2014. Este aumento supone el segundo ejercicio consecutivo en el que se incrementa el precio del alquiler de las viviendas en oferta en la CAE tras el incremento del 2,3% en 2014.
- De este modo, en 2015 la renta media se sitúa un 10% por debajo del nivel de 2008 (969 €/mes), lo que supone una caída muy inferior al precio de la oferta en venta en relación a los años previos a la crisis.
- El precio del alquiler de las viviendas protegidas se sitúa en 345 euros mensuales<sup>1</sup> en 2015, lo que representa un incremento del 5,8% en relación a 2014, frente al decremento del 1,5% registrado en 2014. En una perspectiva de largo plazo, el precio del alquiler protegido se ha incrementado significativamente (+58%) desde 2008.
- Si se analiza la evolución del precio del alquiler por Territorio Histórico, en relación al precio más elevado de la serie histórica en cada una de ellas, se aprecia cómo en Bizkaia la renta media ha decrecido desde entonces en un 9,2%, mientras que en Araba y Gipuzkoa la caída es superior (-18,5% y -16,7, respectivamente).

1. El precio medio de renta varía en función de la tipología de alquiler, situándose en 398,4 euros de renta mensual el alquiler de VPO y en 153,0 euros la vivienda social.

### 3. Las necesidades y demanda de vivienda

acceso 1<sup>a</sup>  
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

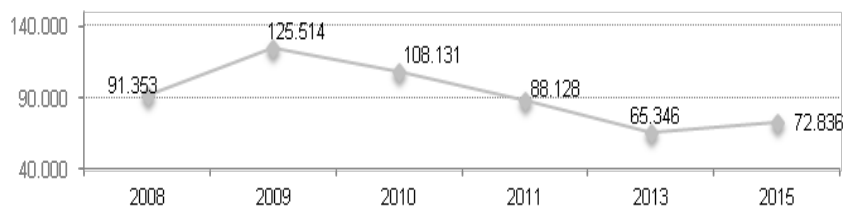
6 impacto crisis  
financiera

7 indicadores  
de ayudas de  
vivienda

8 resumen y  
conclusiones

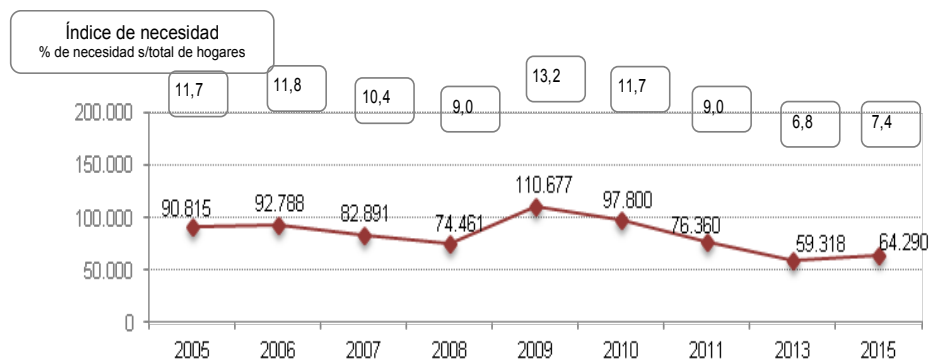


#### Personas entre 18 y 44 años con necesidades de demanda de vivienda. Evolución 2008-2015



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

#### 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 Políticas Sociales. Gobierno Vasco. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda (ENDV)

#### 3.1. Necesidad de acceso a la primera vivienda

- Recientemente se han publicado los resultados asociados al ejercicio 2015 de la Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda (ENDV). Este estudio pone en evidencia el incremento (+11,5%) de la población que muestra necesidad de acceso a la primera vivienda en la CAE, situando esta cifra en algo más de 72.000 personas. Este aumento supone un cambio de tendencia en relación a la evolución observada desde el comienzo de la crisis, de forma que el número de personas que mostraban esta necesidad se había reducido a la mitad, desde 125.514 personas en 2009 a 65.346 personas en 2013.
- Conviene recordar que este estudio requiere, para clasificar a estas personas con necesidad de acceso a su primera vivienda, que dispongan de ingresos propios para plantearse su emancipación y tengan entre 18 y 44 años. Adicionalmente a este colectivo, la ENDV ha permitido contabilizar en este 2015 un total de 31.340 personas que también presentan esta necesidad de acceso, pero que sin embargo, no disponen de ingresos propios para abordar su proceso de emancipación.
- Esta estadística estima en un total de 64.290 el número de viviendas necesarias para dar satisfacción a esta demanda, una vez tenido en cuenta las personas que accederían a la vivienda en pareja. Pues bien, el peso relativo de la demanda de viviendas correspondiente a personas con un nivel de ingresos suficiente (según su propia valoración) para dar respuesta a esta necesidad es reducido: 13.338 viviendas demandadas responden a este perfil.

### 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

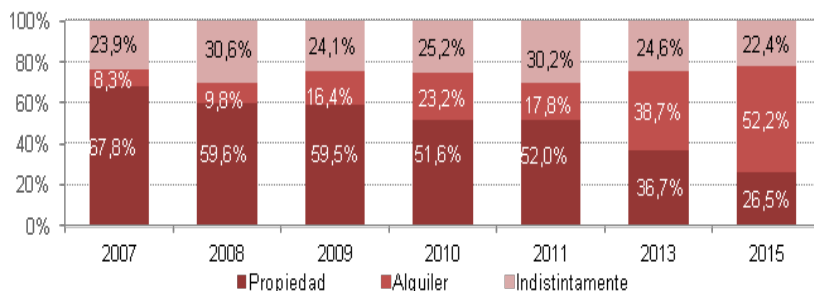
6 impacto crisis  
financiera

7 indicadores  
de ayudas de  
vivienda

8 resumen y  
conclusiones



#### Opción del régimen de tenencia de las viviendas demandadas por las personas con necesidad de acceso. Evolución 2007-2015



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

#### 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
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)

- De forma coherente con esta constatación, uno de los rasgos más destacables de la demanda de vivienda en la CAE se asocia a la cada vez mayor importancia de la demanda de alquiler:
  - Los datos de la ENDV confirman esta tendencia y advierten de su creciente intensidad. De este modo, más de la mitad de las personas con necesidad de acceso a la primera vivienda, optan por el alquiler en 2015 (52,2%) aumentando este colectivo en 13,5 puntos porcentuales respecto a 2013.
  - En un sentido inverso, la opción de la compra pierde fuerza, de modo que solamente el 26,5% de las personas con necesidad en 2015 optarían por la compra, lo que supone una reducción de más de 40 puntos porcentuales respecto a los años previos a la crisis.

### 3. Las necesidades y demanda de vivienda

acceso 1<sup>a</sup>  
vivienda

vivienda  
protegida

1 contexto  
económico  
general

2 oferta de  
vivienda

3 necesidades y  
demanda de  
vivienda

4 actividad  
del mercado  
inmobiliario

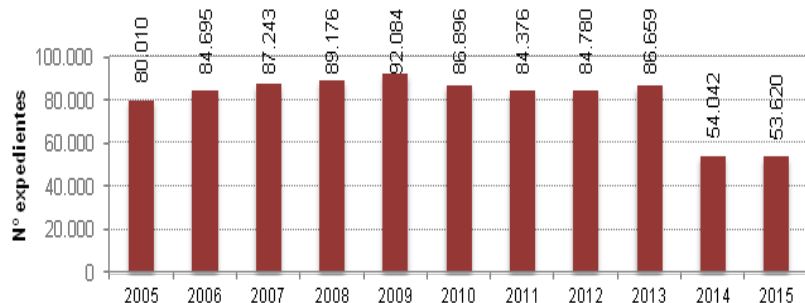
5 rehabilitación  
de vivienda

6 impacto crisis  
financiera

7 indicadores  
de ayudas de  
vivienda

8 resumen y  
conclusiones

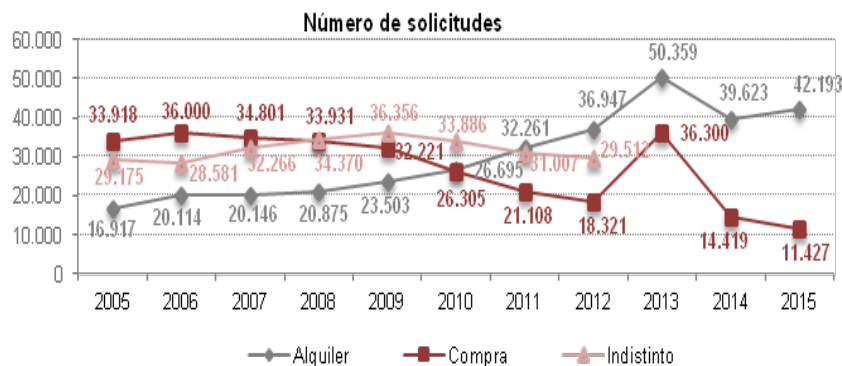
#### Demanda de vivienda protegida registrada en Etxebide (expedientes de solicitud). Evolución 2005-2015



Fuente: Etxebide, Viceconsejería de Vivienda, Gobierno Vasco

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.

#### Tipo de vivienda solicitada por las personas inscritas en Etxebide. Evolución 2005-2015



Fuente: Etxebide, Viceconsejería de Vivienda, Gobierno Vasco.

Nota: Desde 2013 la población inscrita en Etxebide debe escoger entre la demanda de alquiler o de compra.

#### 3.2. La demanda de vivienda protegida

- Los datos que proporciona el registro de demandantes de vivienda protegida-Etxebide sobre la necesidad de vivienda a partir del número de personas inscritas en 2015, no muestran apenas variación respecto a 2014. En Diciembre de 2015 se encontraban registradas un total de 53.620 solicitudes en Etxebide, nivel semejante a las 54.042 solicitudes de 2014.
- En cambio, en 2013 la demanda de vivienda protegida se situaba en 86.659 solicitudes en toda la CAE. Como ya se detalló en el informe de síntesis de 2014, no es posible realizar una comparación consistente de la evolución de la demanda de vivienda protegida con los años anteriores dadas las trascendentes modificaciones en la normativa del registro de Etxebide, de forma que cerca de 3 de cada 4 bajas registradas entre 2013 y 2014 se debieron a la falta de renovación anual de esta solicitud.
- La información de Etxebide también confirma la creciente importancia de la demanda de alquiler. Este tipo de solicitudes aumentan en un 6,5% en 2015, mientras que la demanda en compra retrocede el 20,8%. De este modo, en 2015 el 78,7% de las solicitudes optan por el acceso en alquiler, cuando en 2008 solamente suponían el 23% de la demanda inscrita.



### 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

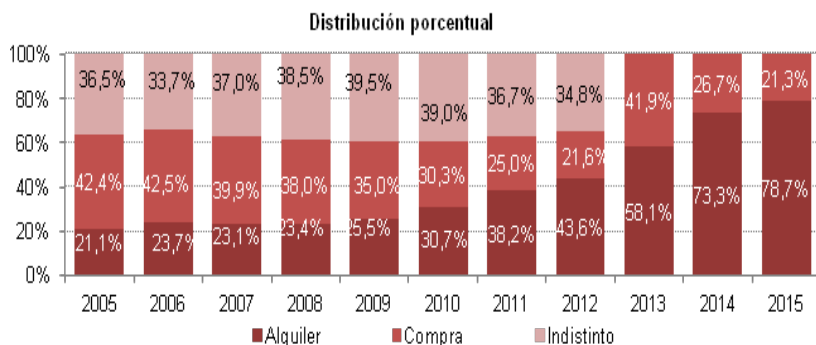
6 impacto crisis  
financiera

7 indicadores  
de ayudas de  
vivienda

8 resumen y  
conclusiones



#### Tipo de vivienda solicitada por las personas inscritas en Etxebide. Evolución 2005-2015



Fuente: Etxebide, Viceconsejería de Vivienda, Gobierno Vasco.

Nota: Desde 2013 la población inscrita en Etxebide debe escoger entre la demanda de alquiler o de compra.

#### 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

- Por su parte, la demanda de vivienda protegida en compra se encuentra en su mínimo histórico. En 2015 se registran 11.427 solicitudes, frente a las más de 30.000 que se contabilizaron en los años previos a la crisis.
- Según el Territorio Histórico destaca la fuerte caída de la demanda de vivienda protegida en Araba en relación a 2014, tanto en alquiler (-7,3%) como, especialmente, en compra (-37,4%). En Bizkaia y Gipuzkoa, en cambio, se producen sendos incrementos de la demanda de vivienda en alquiler (+8,9% y +10,1%, respectivamente) que contrastan con el considerable descenso de las solicitudes de compra (en torno al 20% en ambos territorios).



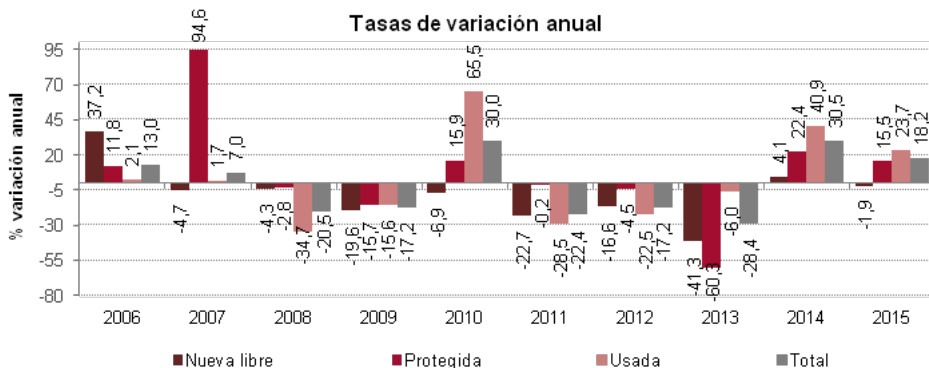
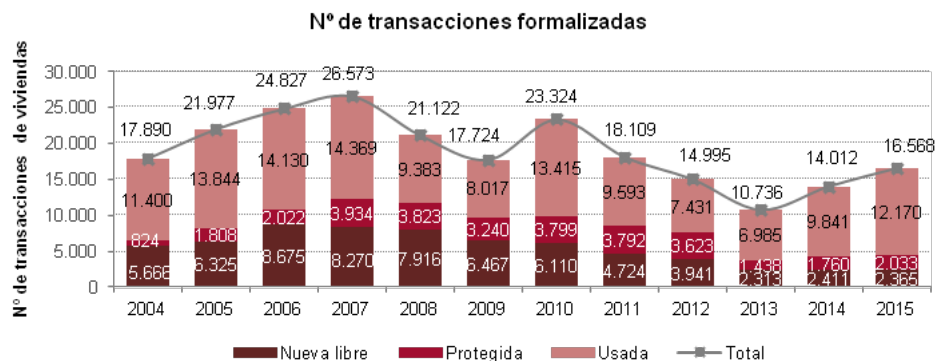
## 4. La actividad del mercado inmobiliario e hipotecario

compraventa  
CAE | Estado

viviendas libres  
CAE | Estado

actividad  
hipotecaria

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



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 2015.

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

- En 2015 se contabilizaron en la CAE 16.568 compraventas de viviendas, lo que supone un aumento del 18,2% en relación a 2014, y se consolida así la recuperación ya observada en 2014, cuando las transacciones aumentaron un 30%. De este modo, el mercado inmobiliario en la CAE muestra una dinámica más positiva que el del Estado, duplicando la tasa de crecimiento estatal (+9,9%).
- La positiva evolución de la actividad del mercado inmobiliario se produce en los tres Territorios Históricos, si bien destaca el gran aumento del número de transacciones en Bizkaia (25,2%), mientras que en Gipuzkoa y Araba la tasa de incremento de las compraventas en 2015 se sitúa en el 11,5% y 8,2%, respectivamente.
- El mercado de vivienda usada es el que sustenta esta recuperación de la actividad. Las compraventas de este tipo de vivienda aumentan en 2015 en un 23,7% en relación a 2014, dando continuidad al fuerte incremento ya observado en 2014 (+40,9%). Es de reseñar también, la positiva contribución de las transacciones de vivienda protegida (+15,5%) a la dinamización del mercado inmobiliario de la CAE.
- En cambio, la actividad del mercado de vivienda nueva libre se reduce en un 1,9%, a diferencia del ligero incremento registrado en 2014 (+4,1%).

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



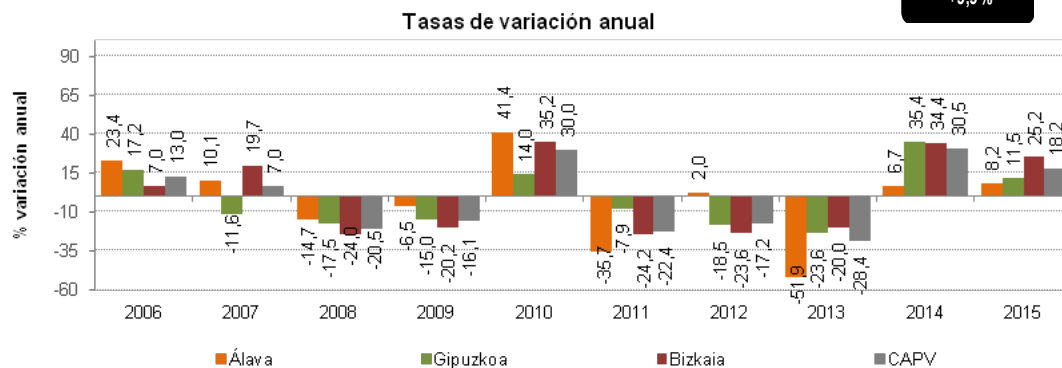
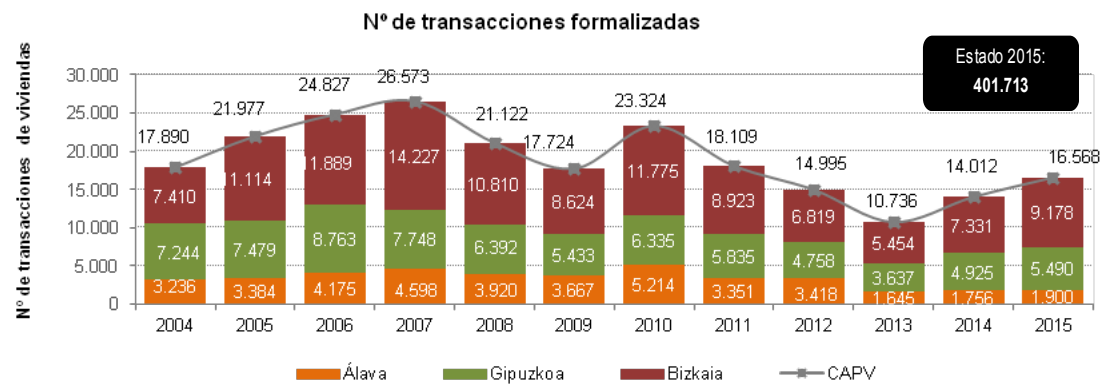
## 4. La actividad del mercado inmobiliario e hipotecario

compraventa  
CAE | Estado

viviendas libres  
CAE | Estado

actividad  
hipotecaria

Evolución de las transacciones de vivienda formalizadas según Territorio Histórico. 2004-2015



Fuente: Estadística de transacciones inmobiliarias del Ministerio de Fomento.

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

viviendas libres  
CAE | Estado

actividad  
hipotecaria

1 contexto  
económico  
general

2 oferta de  
vivienda

3 necesidades y  
demanda de  
vivienda

4 actividad  
del mercado  
inmobiliario

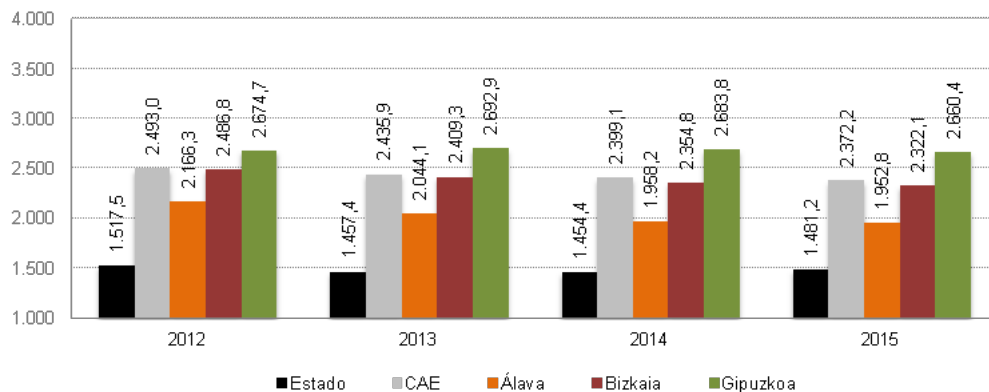
5 rehabilitación  
de vivienda

6 impacto crisis  
financiera

7 indicadores  
de ayudas de  
vivienda

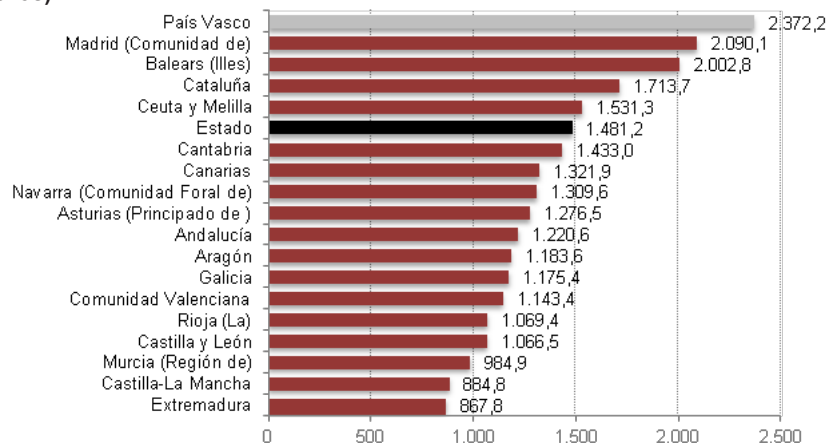
8 resumen y  
conclusiones

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



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

Ranking de precio medio por metro cuadrado construido de la vivienda usada en las CCAA 2015 (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

- Según la información de la Estadística de Precios del Ministerio, el precio de la vivienda usada en la CAE en el cuarto trimestre de 2015 alcanza los 2.372 euros por metro cuadrado construido, habiéndose reducido en un 1,1% en relación al mismo período del 2014. En el conjunto del Estado el precio de la vivienda usada se ha incrementado ligeramente (+1,8%).
- El precio medio por metro cuadrado de la vivienda en la CAE continua a la cabeza del conjunto de las CCAA del Estado. En el caso de la vivienda usada el diferencial alcanza un 60% por encima de la media estatal.
- Dentro de la CAE, las diferencias en el precio de la vivienda usada por Territorio Histórico resultan considerables:
  - Gipuzkoa presenta claramente el mayor precio medio por metro cuadrado construido de la vivienda usada (2.660 euros), habiéndose apenas reducido el 0,9% en relación a 2014.
  - En Bizkaia, el precio por metro cuadrado construido de las viviendas usadas es inferior (2.322 euros), siendo el decremento del 1,4% en relación a 2014.
  - En Araba, el precio de la vivienda usada se sitúa por debajo de la cota de los 2.000 euros (1.953 euros) en 2015, siendo la reducción del 0,3% en relación a 2014.

## 4. La actividad del mercado inmobiliario e hipotecario

compraventa  
CAE | Estado

viviendas libres  
CAE | Estado

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

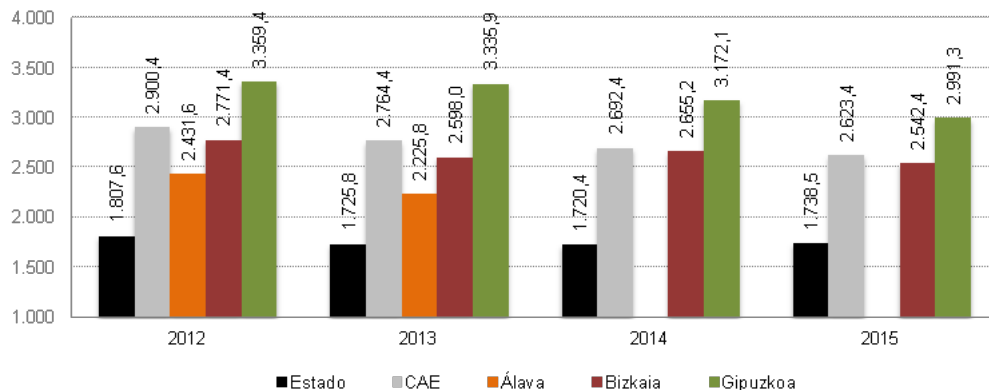
6 impacto crisis  
financiera

7 indicadores  
de ayudas de  
vivienda

8 resumen y  
conclusiones

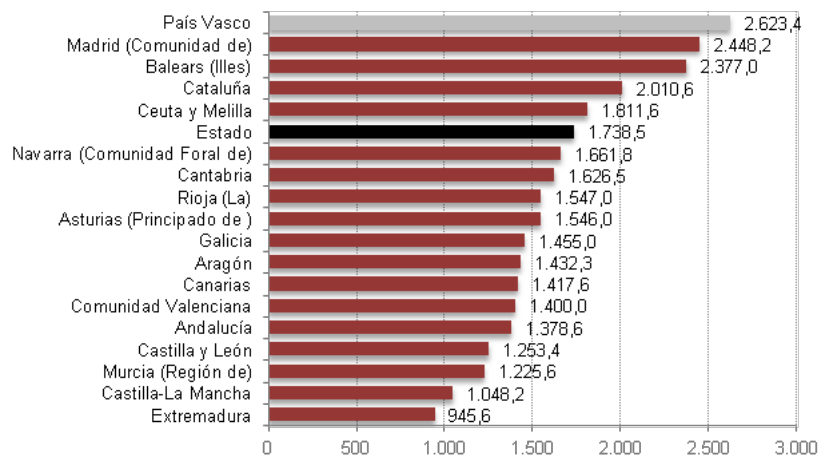


### Evolución del precio por metro cuadrado construido de la vivienda nueva libre CAE y Estado 2012-2015



\*.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 precio medio por metro cuadrado construido de la vivienda nueva libre en las diversas CCAA. 2015



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

- Por lo que respecta a la vivienda nueva libre, el precio medio por metro cuadrado construido en la CAE se sitúa en 2.623,4 euros, a la cabeza de las diversas CCAA y un 50% por encima de la media estatal (1.738,5 euros). En relación a 2014, el precio se ha reducido en la CAE un 2,6%, mientras que en el Estado ha aumentado ligeramente (+1,1%).
- Con el objeto de poder analizar la evolución a largo plazo del precio de la vivienda se debe recurrir a la serie histórica del precio de la vivienda libre (que incluye la usada y la nueva) del Ministerio de Fomento. Este indicador muestra desde el cuarto trimestre de 2007 hasta el mismo período de 2015, un decremento del 19,7% en el precio medio de la vivienda libre en la CAE, de considerable menor magnitud que la amplitud de la caída del 28,5% observada a nivel del Estado<sup>1</sup>.

1. El cada vez menor peso relativo de las transacciones de vivienda libre nueva ha llevado al Ministerio de Fomento a revisar su estadística de precios de forma que, a partir de 2014, el precio asociado a este tipo de viviendas incluye a aquellas que disponen de menos de 6 años de antigüedad (5 años o menos). Hasta 2014 este tipo de viviendas se vinculaba a aquellas que contaban con menos de 2 o menos años de antigüedad. Es por ello, por lo que la serie histórica de referencia publicada por el Ministerio se asocia en la actualidad al conjunto de viviendas libres, esperando en un futuro próximo que se lleve esta serie hacia años precedentes.

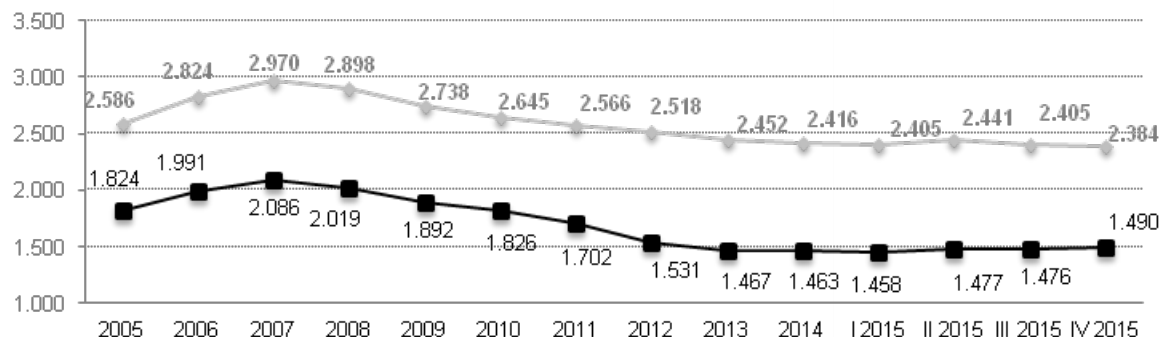
## 4. La actividad del mercado inmobiliario e hipotecario

compraventa  
CAE | Estado

viviendas libres  
CAE | Estado

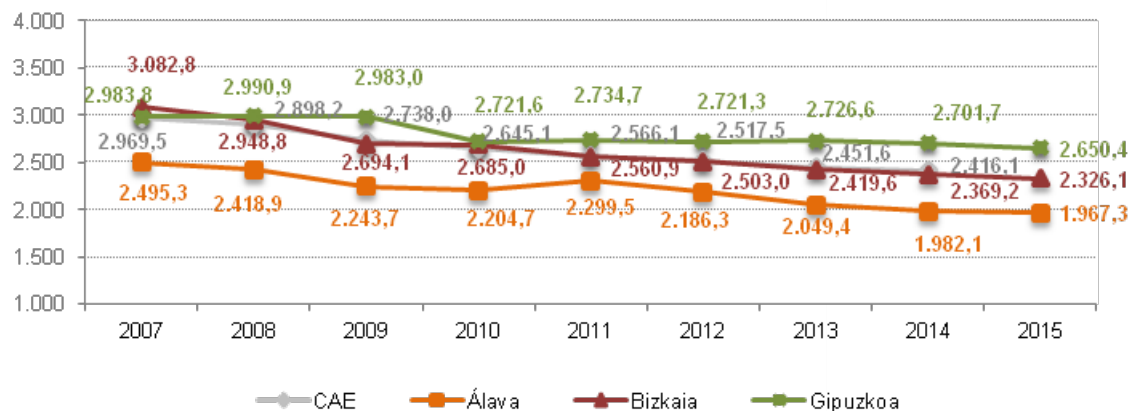
actividad  
hipotecaria

Evolución del precio por metro cuadrado construido de las viviendas libres. CAE y Estado. 2005-2015 (euros)



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

Evolución del precio de la vivienda libre por metro cuadrado construido 2007-2015 (euros)



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

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

viviendas libres  
CAE | Estado

actividad  
hipotecaria

1 contexto  
económico  
general

2 oferta de  
vivienda

3 necesidades y  
demanda de  
vivienda

4 actividad  
del mercado  
inmobiliario

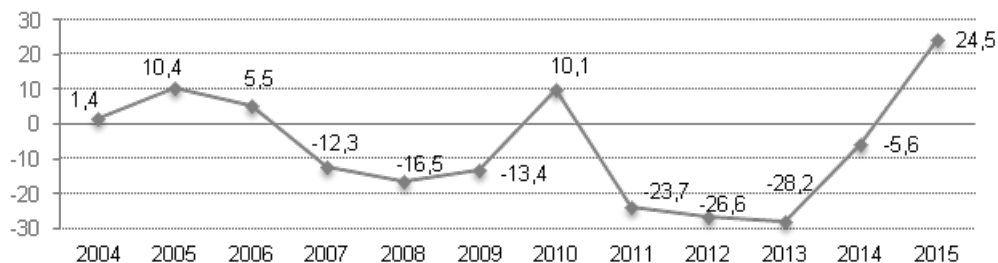
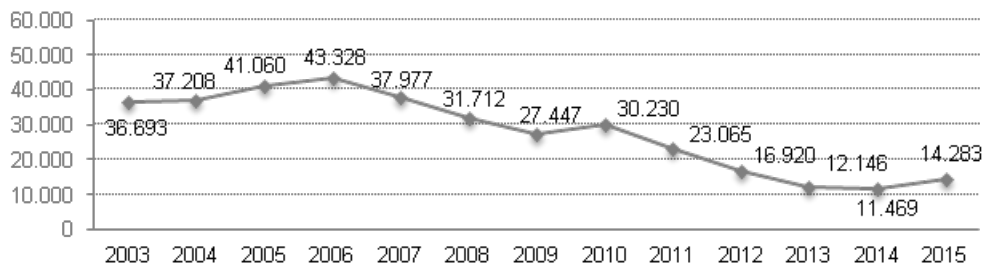
5 rehabilitación  
de vivienda

6 impacto crisis  
financiera

7 indicadores  
de ayudas de  
vivienda

8 resumen y  
conclusiones

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



Fuente: INE

### 4.3. La actividad hipotecaria en la CAE y el Estado

- De forma coherente a lo observado en el caso de la positiva dinámica en las compraventas formalizadas en 2015, la actividad hipotecaria también aumenta en 2015. En este ejercicio se registra por primera vez desde 2006 un aumento del número de hipotecas en la CAE, a un ritmo muy notable (+24,5%) hasta formalizarse un total de 14.283 hipotecas.
- En el conjunto del Estado también se produce un incremento del 20,7% del número de hipotecas constituidas, hasta contabilizarse un total de 246.767. Este incremento supone un considerable aumento del ritmo de crecimiento ya observado en 2014 (+2,3%), y que vino a interrumpir un extenso período de siete años de continuos decrementos en la actividad hipotecaria.
- El volumen de la actividad hipotecaria registrado en 2015 se encuentra muy lejos de los niveles alcanzados en los años previos a la crisis:
  - En el caso de la CAE llegaron a formalizarse 227.000 hipotecas en el período comprendido entre 2003 y 2008, con un pico de actividad anual en 2006 de 43.000 hipotecas/año. Por tanto, el volumen de actividad de 2015 se sitúa en el 32% de esta cota máxima.
  - En el conjunto del Estado, entre 2003 y 2008, se firmaron 6,7 millones de hipotecas. La actividad hipotecaria registrada en 2015 se sitúa en el 18% de la cota más alta alcanzada en 2006 (1,3 millones de hipotecas).

## 4. La actividad del mercado inmobiliario e hipotecario

compraventa  
CAE | Estado

viviendas libres  
CAE | Estado

actividad  
hipotecaria

1 contexto  
económico  
general

2 oferta de  
vivienda

3 necesidades y  
demanda de  
vivienda

4 actividad  
del mercado  
inmobiliario

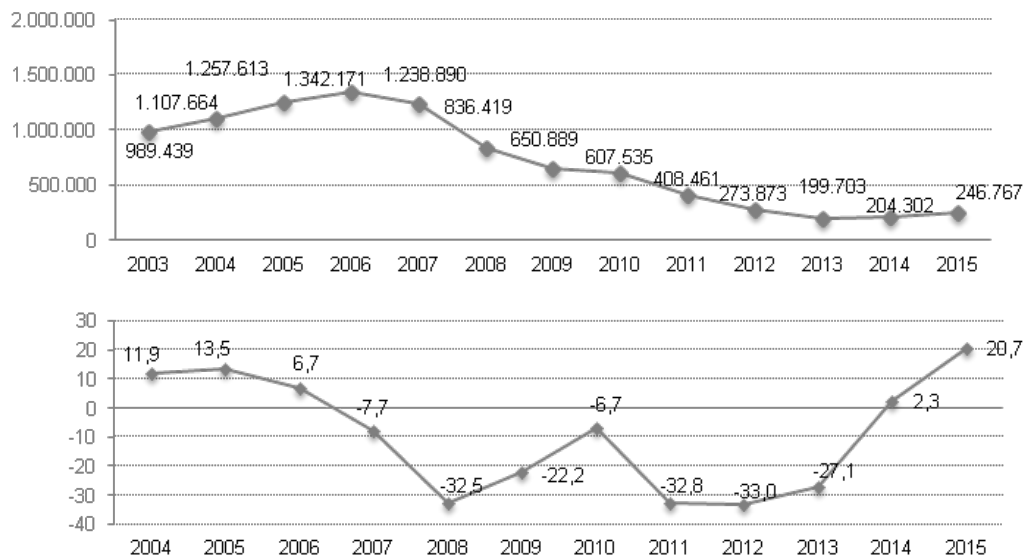
5 rehabilitación  
de vivienda

6 impacto crisis  
financiera

7 indicadores  
de ayudas de  
vivienda

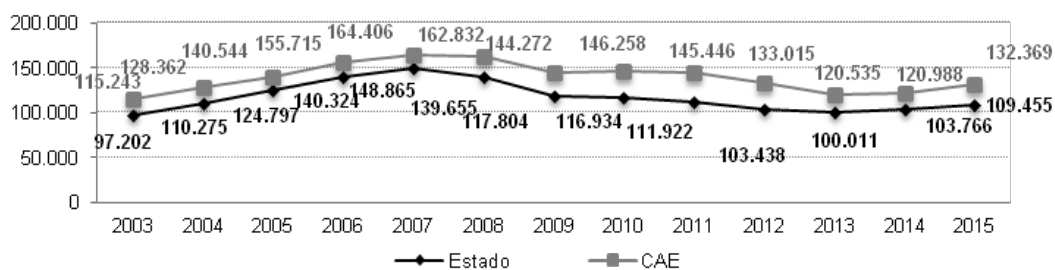
8 resumen y  
conclusiones

**Evolución del número de hipotecas constituidas en el Estado. 2003-2015. Valores absolutos y Tasas de variación anual**



Fuente: INE

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



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

- El peso relativo de las hipotecas constituidas en 2015 en la CAE se sitúa en el 5,8% del total de las constituidas en el Estado. Este porcentaje resulta superior al que representaron las hipotecas constituidas en el período del boom inmobiliario, de forma que entre 2003 y 2008 la importancia relativa de la actividad hipotecaria en la CAE en relación al Estado se situó en el 3,3%.
- De forma paralela al aumento de la actividad hipotecaria, en 2015 se aprecia un incremento considerable del endeudamiento medio por vivienda en las hipotecas contratadas en la CAE. El importe medio de las hipotecas en la CAE en 2015 aumenta hasta 132.000 euros por vivienda hipotecada, lo que supone una tasa de incremento del 10% en relación a 2014. Asimismo, la tendencia al incremento del endeudamiento por vivienda también se advierte en el Estado, aunque con una intensidad menor (el importe de las hipotecas contratadas por vivienda aumenta el +5,8% en relación a 2014).
- En todo caso, el importe medio de las hipotecas contratadas en la CAE en 2015 (132.000 euros) supera ampliamente la media del Estado (109.000 euros), habiéndose ampliado esta diferencia en relación a 2014 desde el 17% al 21% en 2015.



## 5. La rehabilitación de vivienda

cuantificación

características

licencias

1 contexto económico general

2 oferta de vivienda

3 necesidades y demanda de vivienda

4 actividad del mercado inmobiliario

5 rehabilitación de vivienda

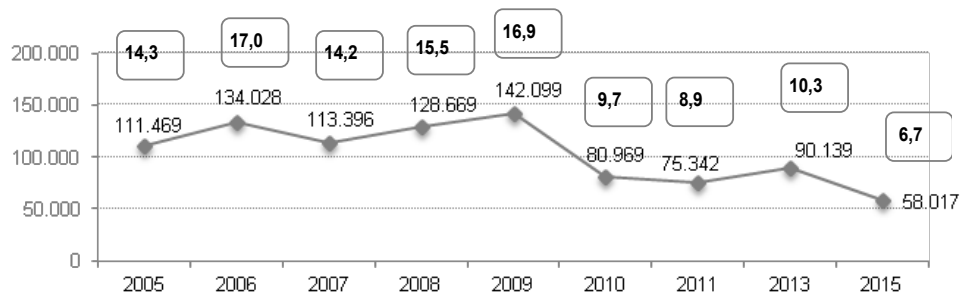
6 impacto crisis financiera

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.	%
<b>Necesidad*</b>	75.342	8,9	90.139	10,3	58.017	6,7
<b>Demanda 4 años(**)</b>	44.026	58,4	45.286	50,2	39.227	67,6
<b>Demanda 2 años(**)</b>	40.485	53,7	33.958	37,7	34.129	58,8
<b>Demanda 1 año(**)</b>	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)

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 demanda de rehabilitación ha experimentado en 2015 una reducción considerable si nos atenemos a la información proporcionada por la ENDV, de forma que se identifican 58.017 viviendas (el 6,7% de los hogares vascos) que plantean la necesidad de rehabilitación, lo que supone un decremento del 35,6% en el número de hogares con esta necesidad en comparación con 2013.
- La tendencia a la reducción en el número de hogares que manifiestan la necesidad de rehabilitar sus viviendas es estructural. Desde 2009 se constata esta tendencia decreciente, salvo en el caso del ejercicio 2013 en el que se produjo el referido incremento. Así, en 2015 se alcanza el menor valor de la serie histórica, de forma que los 58.000 hogares que manifiestan esta necesidad, representan el 40% de los 142.000 hogares que se contabilizaban en 2009.
- Este descenso no resulta tan considerable al estudiar la demanda efectiva de rehabilitación en 2015. De este modo, 15.562 hogares se proponen realizar obras de rehabilitación en el próximo año, frente a los 17.047 de 2013, lo que supone una reducción del 8,7%.

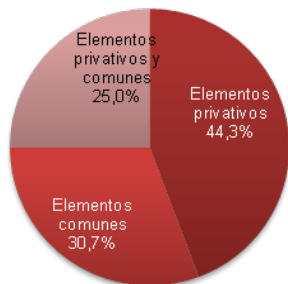
## 5. La rehabilitación de vivienda

cuantificación

características

licencias

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



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

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

Total hogares: 58.017		Rehabilitación	
		Nº hogares	%
Superficie útil	Menos de 60 m2	8.575	14,8
	61-75 m2	15.751	27,1
	76-90 m2	17.020	29,3
	Más de 90 m2	15.349	26,5
	Ns/Nc	1.322	2,3
	Superficie útil media	85,13	100
Antigüedad de la vivienda	Más de 60 años	10.637	18,3
	41-60 años	22.969	39,6
	26-40 años	16.682	28,8
	16-25 años	4.107	7,1
	6 y 15 años	2.007	3,5
	5 años y menos	--	--
	Ns/Nc	1.615	2,8
	Antigüedad media	44,86	100
Condición	Usada	20.005	34,5
	Nueva	38.012	65,5
	Ns/Nc	--	100
Régimen de tenencia	En propiedad totalmente pagada	33.187	57,2
	En propiedad con pagos pendientes	15.825	27,3
	En propiedad heredada o por donación	7.163	12,3
	En alquiler	1.326	2,3
	Otra situación (cedida gratis, etc.)	517	0,9

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

### 5.2. Características de la rehabilitación de las viviendas

- Según el tipo de reforma, la mayor parte de los hogares con necesidades de rehabilitación plantea reformar los elementos privativos de las viviendas exclusivamente (baño, suelo, instalaciones de calefacción, cambio de ventanas,...) a la hora de abordar estas obras: el 44,3% de forma exclusiva y el 25% junto con las obras de los elementos comunes. Por su parte, el 30,7% de los hogares con necesidad de rehabilitación realizará solamente obras en los elementos comunes de sus edificios (fachada, tejado, ascensor, cubiertas...).
- El análisis de las características de las viviendas en las que residen los hogares que plantean esta necesidad, pone en evidencia la significativa antigüedad de las mismas (44 años) así como su notable dimensión (el 60% dispone de más de 75 metros cuadrados). Desde una perspectiva económica es de destacar que la mayoría se encuentra en propiedad sin cargas pendientes (69,5%).

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



## 5. La rehabilitación de vivienda

cuantificación

características

licencias

1 contexto económico general

2 oferta de vivienda

3 necesidades y demanda de vivienda

4 actividad del mercado inmobiliario

5 rehabilitación de vivienda

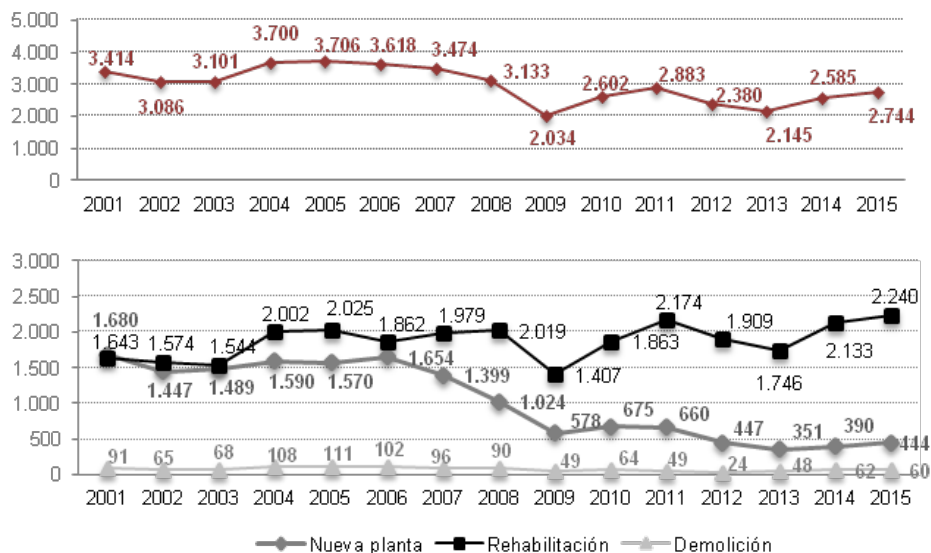
6 impacto crisis financiera

7 indicadores de ayudas de vivienda

8 resumen y conclusiones

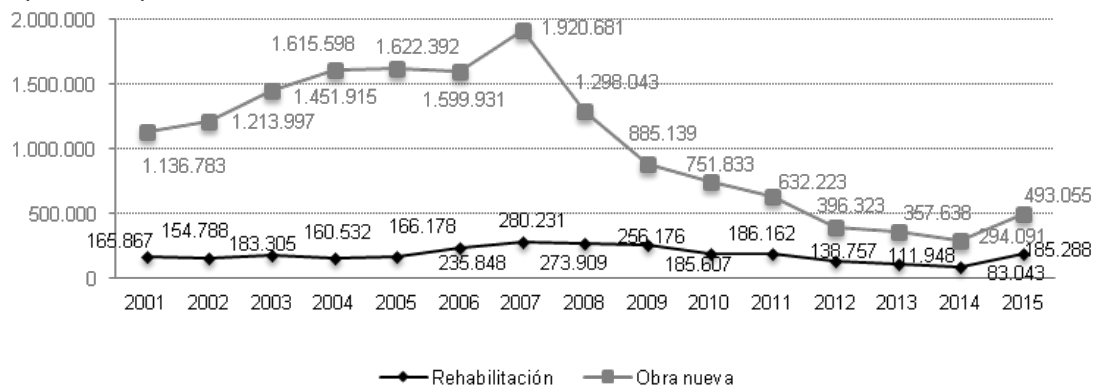


Evolución de las licencias de obra mayor según tipo de obra en la CAE. 2001-2015



Fuente: EDIVI. Gobierno Vasco

Evolución del presupuesto de ejecución material en visados de dirección de obra en la CAE (miles de €). 2001-2015



Fuente: EDIVI. Gobierno Vasco

### 5.3. Licencias vinculadas a obras de rehabilitación

- Según la Estadística de Edificación y Vivienda del Gobierno Vasco, el número de licencias de obras en 2015 volvió a incrementarse (+6,2% en relación a 2014) por segundo año consecutivo en la CAE, hasta alcanzar un total de 2.744 licencias, lo que viene a evidenciar un cambio de tendencia en la senda negativa de la actividad del sector que se registró entre 2011 y 2013.
- Por lo que respecta de forma específica a la actividad de rehabilitación, se advierte cómo en 2015 se registraron un total de 2.240 licencias de obras de rehabilitación, la cota más alta de toda la serie histórica de esta estadística. Además, la importancia relativa de la actividad de rehabilitación ha ido ganando terreno en estos años de recesión. En términos relativos, esta actividad representaba el 81% del total de licencias de obra, mientras que en los años previos a la crisis no sobrepasaba el 60% del total.
- En todo caso, acotando la mirada a 2015 se observa un mayor crecimiento relativo de las licencias de obra nueva, dado el muy reducido nivel de partida en 2014. Así, en relación a 2014 el número de licencias de rehabilitación ha experimentado un incremento del 5,0%, un ritmo algo inferior al 22% observado entre 2013 y 2014 y por debajo del 11% en que se han incrementado las licencias de obra nueva en 2015.
- Sin embargo, el rasgo más destacable de este análisis se asocia al gran crecimiento de los presupuestos de ejecución asociados a estas licencias. En 2015, el presupuesto de las obras de rehabilitación aumenta con fuerza (en una tasa anual del +123,1%) hasta alcanzar 185 millones de euros.

## 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

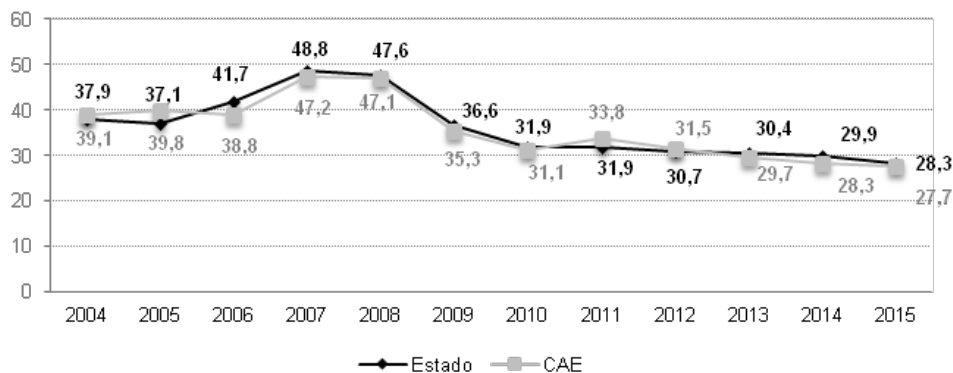
6 impacto crisis  
financiera

7 indicadores  
de ayudas de  
vivienda

8 resumen y  
conclusiones

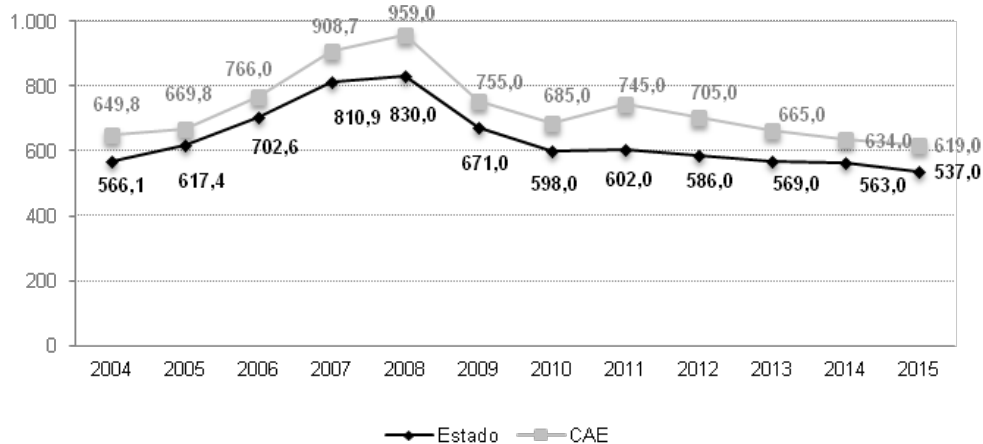


Evolución de la cuota hipotecaria de las hipotecas constituidas sobre el coste salarial (esfuerzo financiero). CAE y Estado. 2004-2015



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. 2004-2015



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

• La Estadística Registral Inmobiliaria del Colegio de Registradores proporciona anualmente información muy relevante sobre el esfuerzo financiero de los hogares que han firmado una hipoteca. Según esta estadística, la situación económica de los hogares que en 2015 han firmado una hipoteca ha mejorado respecto a los que la firmaron en 2014:

- La cuota media a abonar por las hipotecas contratadas en 2015 en la CAE se sitúa en 619 euros mensuales, un 2,4% por debajo de los 634 euros de 2014.
- El esfuerzo financiero de los hogares para abonar esta cuota para las nuevas hipotecas formalizadas (medido en términos de la relación entre la cuota hipotecaria mensual media y el coste salarial), se reduce 0,6 puntos porcentuales, desde el 28,3% en 2014 al 27,7% en 2015.

• En el caso del Estado, la cuota media de las hipotecas constituidas en 2015 se sitúa en 537 euros, observándose también una reducción (del 4,6% en este caso) en relación a 2014. El esfuerzo financiero que deben hacer los hogares para el abono de estas hipotecas se reduce con una intensidad mayor que en la CAE, desde el 29,9% en 2014 al 28,3% en 2015.

• Desde una perspectiva de largo plazo es de reseñar la gran caída de la cuota hipotecaria y el esfuerzo financiero de los hogares que han firmado una hipoteca en relación a 2008:

- Tanto los hogares vascos como los españoles que han firmado una hipoteca en 2015, están asumiendo el pago de una cuota hipotecaria un 35% inferior a la que tuvieron que afrontar los hogares que asumieron esta obligación en el último año del boom inmobiliario (2008).
- El esfuerzo financiero también se reduce en cerca de 20 puntos porcentuales entre 2008 y 2015, tanto en la CAE como en el Estado.

## 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

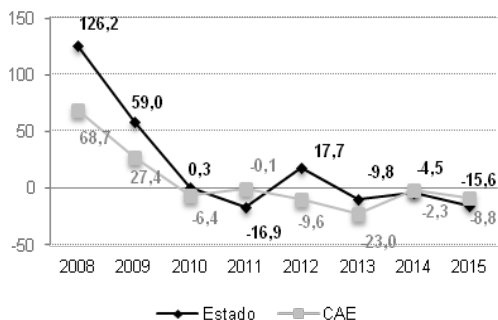
5 rehabilitación  
de vivienda

6 impacto crisis  
financiera

7 indicadores  
de ayudas de  
vivienda

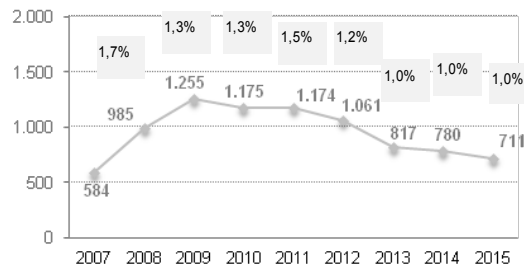
8 resumen y  
conclusiones

Tasas de variación del número de ejecuciones hipotecarias en la CAE y el Estado. 2008-2015



Fuente: Consejo General de Poder Judicial

Número de ejecuciones hipotecarias en la CAE y peso relativo sobre el total del Estado 2007-2015

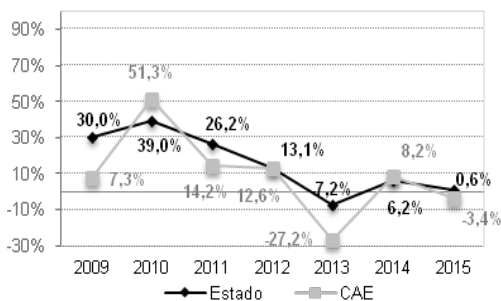


### 6.2. El impacto de la crisis: ejecuciones hipotecarias y lanzamientos judiciales

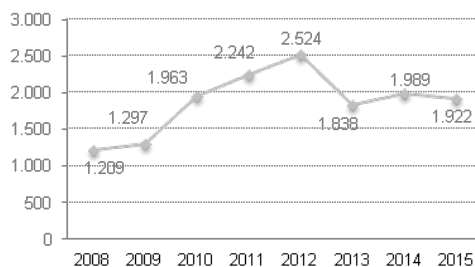
Los datos que proporciona el Consejero General del Poder Judicial sobre el impacto de la crisis, muestran que en 2015 continúa la tendencia a la disminución del número total de ejecuciones hipotecarias registradas por los Juzgados de Primera instancia, tendencia bajista que se viene observando desde 2009, tanto en la CAE como en el Estado.

En la CAE se realizaron 711 ejecuciones hipotecarias en 2015, lo que supone una disminución del 8,8% en relación a 2014. Por su parte, en el Estado se presentaron un total de 68.135 ejecuciones hipotecarias, observándose una caída del 15,6% en relación a 2014.

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



Por lo que respecta a la evolución en el número de lanzamientos judiciales, los datos de 2015 permiten apreciar una mejora de este indicador en la CAE, de forma que se reduce el número de lanzamientos en un 3,4% hasta situarse en un total de 1.922, lo que contrasta favorablemente con el incremento que se había registrado en 2014. En el Estado, en cambio, se aprecia un ligero aumento del número de lanzamientos (+0,6%) en 2015 hasta alcanzar 69.631 lanzamientos.

Dos de cada tres lanzamientos en la CAE tienen que ver con la Ley de Arrendamientos Urbanos, proporción semejante a la observada en 2014. En el Estado, el peso relativo de este tipo de ejecuciones vinculadas al alquiler es menor que en la CAE (53,0%). En cambio, la proporción de lanzamientos vinculados a ejecuciones hipotecarias en el Estado (43,4%) es considerablemente superior a la registrada en la CAE (23,4%).



## 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

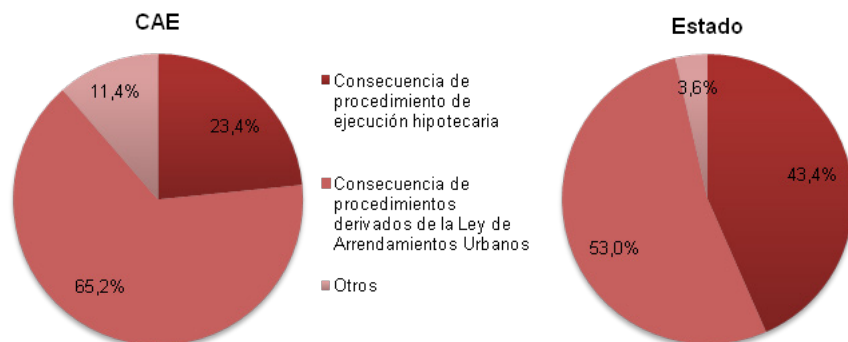
6 impacto crisis  
financiera

7 indicadores  
de ayudas de  
vivienda

8 resumen y  
conclusiones

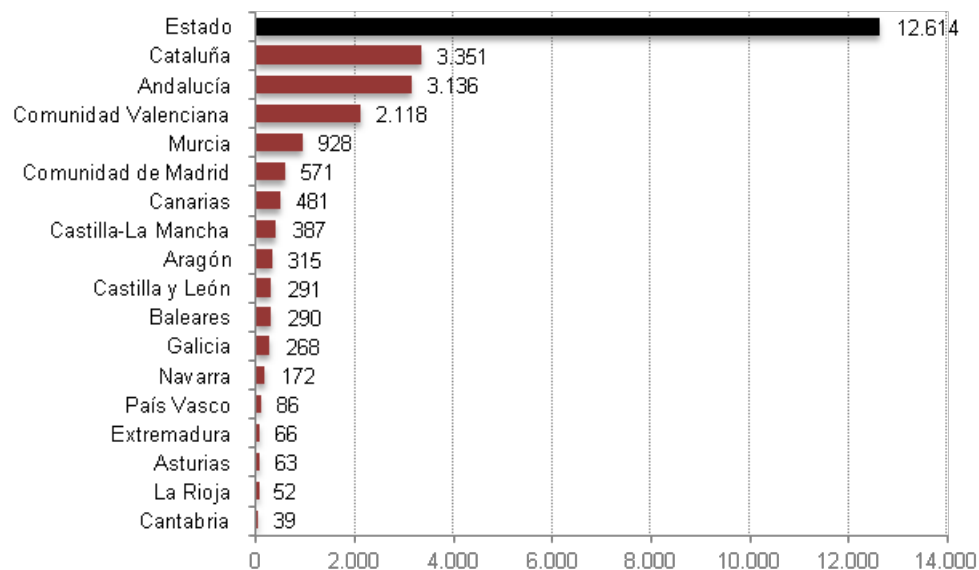


Distribución del número de lanzamientos practicados según la causa que lo motiva en la CAE y el Estado. 2015



Fuente: Consejo General del Poder Judicial

Número de daciones en pago en el Estado. 2015



Fuente: Consejo General del Poder Judicial

- El impacto de la crisis en la CAE, en términos del número de ejecuciones hipotecarias y de lanzamientos, ha sido inferior en relación al Estado. Así, en el período 2003-2015 se firmaron en la CAE 363.000 hipotecas, el 3,8% de las 9,3 millones de hipotecas firmadas en el Estado. Pues bien, el peso relativo de las ejecuciones hipotecarias en la CAE entre 2007 y 2015 (8.542 ejecuciones) se sitúa en el 1,3% del total estatal (672.000 ejecuciones).

- Como novedad, en este 2015 el Anuario del Colegio de Registradores de la Propiedad facilita por primera vez, una interesante información sobre el alcance de las daciones en pago en el Estado. Como es sabido 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. Los datos de 2015 son los siguientes:

- En el conjunto del Estado, se ha producido en 2015 un total de 12.614 daciones en pago. Al ser un nuevo indicador estadístico no se dispone de la serie histórica, en todo caso, según datos del Consejo, la tendencia a lo largo de 2015 ha sido a la reducción del número de daciones en pago, de forma que en el último trimestre apenas se superan las 2.000 daciones.
- En la CAE el número de daciones en pago en 2015 ha sido muy pequeño. Se han registrado 86 daciones en pago, el 0,7% del total de las contabilizadas en el Estado, muy por debajo de las más de 3.000 anuales que se han registrado en otras CCAA como Cataluña o Andalucía.

## 7. Principales Indicadores de ayudas de vivienda

1 contexto económico general

2 oferta de vivienda

3 necesidades y demanda de vivienda

4 actividad del mercado inmobiliario

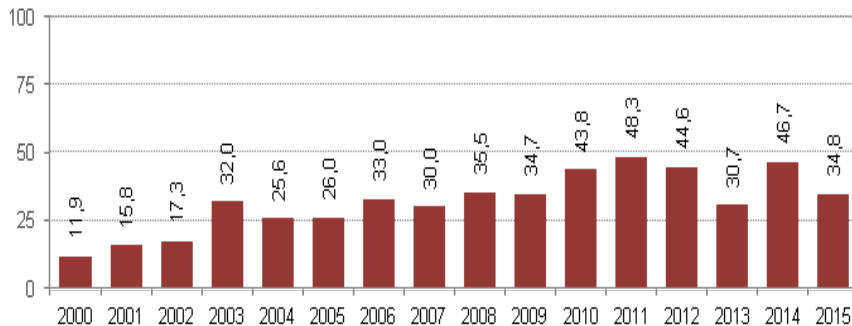
5 rehabilitación de vivienda

6 impacto crisis financiera

7 indicadores de ayudas de vivienda

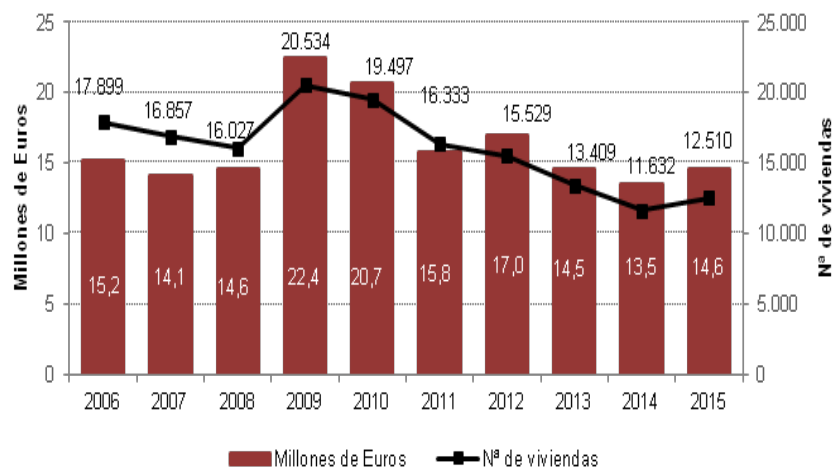
8 resumen y conclusiones

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



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

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



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

- En los informes de evaluación de las políticas de vivienda en la CAE se realiza un análisis detallado del alcance y eficacia de las grandes líneas de actuación de la política de vivienda. En todo caso, se considera de interés presentar en este último apartado un resumen de los principales indicadores que muestran el importante papel de las Administraciones Públicas vascas y, fundamentalmente, del Gobierno Vasco, en la implementación de la política de vivienda en 2015.
- En un contexto presupuestario complicado, el Gobierno Vasco ha tratado de mantener durante 2015 la apuesta por las principales líneas de actuación que integran el Plan Director de Vivienda 2013-2016. Por lo que respecta a la generación de un parque protegido propio, en 2015 una de cada tres viviendas de nueva construcción terminadas en la CAE han sido viviendas protegidas. Entre 2008 y 2015 el peso relativo de las viviendas protegidas terminadas sobre el total de viviendas promovidas ha superado el 40%, por encima de lo advertido en los años previos a la crisis que se situó en el 23,4% (entre 2000 y 2007).
- En la vertiente de rehabilitación, durante 2015 un total de 12.510 viviendas han recibido ayudas por un importe de 14,5 millones de euros para la realización de obras de rehabilitación sobre elementos comunes y privativos. En relación a 2014 se advierte un incremento del volumen de subvenciones aprobadas y del número de viviendas beneficiarias. Buena parte de los hogares que han recibido estas ayudas disponen de unos ingresos reducidos. Así, en los últimos años se incrementa el peso relativo de este tipo de hogares con un ingreso anual inferior a 15.000 euros, de forma que suponen más de la mitad del total de beneficiarios en 2015.



## 7. Principales Indicadores de ayudas de vivienda

1 contexto económico general

2 oferta de vivienda

3 necesidades y demanda de vivienda

4 actividad del mercado inmobiliario

5 rehabilitación de vivienda

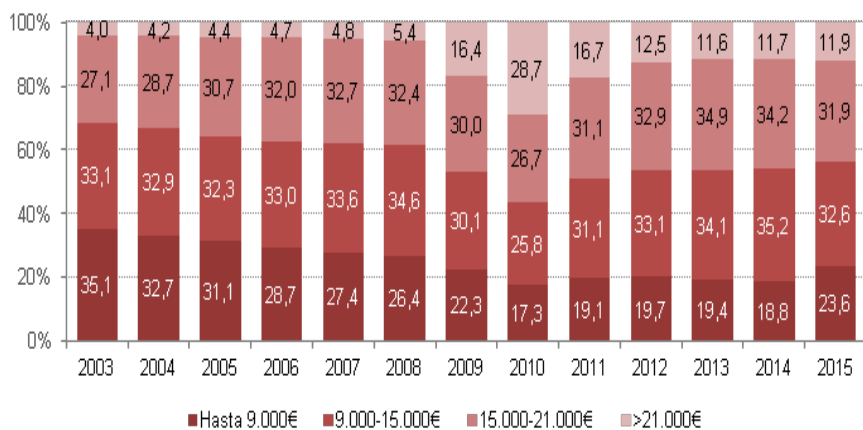
6 impacto crisis financiera

7 indicadores de ayudas de vivienda

8 resumen y conclusiones



Distribución de los perceptores de ayudas a la rehabilitación según nivel de ingresos. 2003-2015



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

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
<b>Total</b>	<b>45.603</b>	<b>52,5</b>	<b>96.820.946</b>

• En el caso de la apuesta por el alquiler, es de destacar que:

- Más de 17.500 hogares pueden beneficiarse del acceso al parque de alquiler protegido de la CAE en 2015, mediante el abono de una renta social. El parque propio en alquiler del Gobierno Vasco (ya incluido en la anterior cifra) que gestiona a través de Alokabide, se situó en 11.750 viviendas a finales de 2015.
- El sistema de ayudas sociales al alquiler es fundamental en el apoyo a los hogares con mayores dificultades para el acceso a la vivienda por el impacto de la crisis. En 2015 ha contribuido al pago de la vivienda para 45.000 beneficiarios mediante un presupuesto que ha superado 96 millones de euros lo que supone un elevado nivel de cobertura sobre el parque de viviendas en alquiler (52,5%).

## 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



El ejercicio 2015 confirma la recuperación de la economía de la CAE tras la gran recesión sufrida en los últimos años. El PIB aumenta en un 2,8%, de forma que se duplica la tasa de crecimiento de la economía vasca en 2014, mientras que el empleo se incrementa a un menor ritmo (+1,4%) que la producción.

La demanda interna asociada al consumo de los hogares vascos ha sido el principal motor de este crecimiento en 2015, dotándole al mismo de una mayor solidez que en 2014, cuando fue el sector exterior el que tiraba de la economía vasca.

A partir de los datos de la Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda se pueden destacar las siguientes tendencias en 2015 en lo que respecta a la demanda de acceso a la primera vivienda:

- El número de personas que muestran necesidad de acceso a una primera vivienda se ha incrementado en un 11,5% en 2015 hasta alcanzar un total de 72.836 personas de 18 a 44 años lo que, en términos de viviendas demandadas, supone un volumen de 64.000 viviendas para los próximos años. Este incremento supone un cambio respecto a la tendencia a la reducción de la demanda que se venía observando desde 2009.
- La opción del alquiler ha pasado a ser mayoritaria entre las personas que muestran esta necesidad, suponiendo el 52,2% del total.
- La demanda de acceso solvente a la primera vivienda es reducida: solamente 13.388 viviendas de las demandadas provendría de personas que manifiestan disponer de ingresos suficientes para abordar el acceso a la vivienda.

La demanda de rehabilitación, en cambio, se reduce considerablemente (-35,6% en relación a 2013), de forma que se identifican 58.017 viviendas (el 6,7% de los hogares vascos) que plantean la necesidad de rehabilitación en este 2015.

Pese a la activación de la demanda interna, el sector de la construcción no acaba de entrar en una senda positiva, de forma que el valor añadido generado en 2015 no varía respecto a 2014 (+0,0%). Además, la evolución del empleo en el sector se mantiene en tasas negativas (-0,6% en relación a 2014). En todo caso, mirando al futuro, las expectativas y previsiones de los agentes del sector están mejorando de forma nítida según apunta la Estadística de Oferta Inmobiliaria del Gobierno Vasco.

Otro de los indicadores más positivos en 2015 se asocia a la actividad de edificación. Por primera vez desde 2007, esta actividad crece en la CAE: en 2015 se han terminado un total de 5.536 viviendas, el 15,4% por encima del volumen edificado en 2014. La edificación de vivienda libre es la que ha mostrado un mejor comportamiento (+41%) tras 8 años de continuas caídas.

Este aumento de la actividad de edificación ha estado acompañado por una reducción del stock de vivienda nueva sin vender (-14,5%) en 2015. Parece que el mayor dinamismo de la demanda de vivienda nueva está permitiendo la disminución a un ritmo significativo del stock de vivienda nueva sin vender que se sitúa a Diciembre de 2015 por debajo del 1% del parque de vivienda vasco, nivel inferior al 2% registrado en el Estado.

A nivel territorial, el repunte de la actividad de edificación se concentra en el territorio bizkaino (con tasas de incremento superiores al 60% tanto en la vivienda libre como protegida), mientras que en Araba se constata un estancamiento de la actividad. Estos datos son coherentes con la evolución del stock de vivienda nueva sin vender, de modo que es en Bizkaia donde se ha reducido muy intensamente en 2015 (-34%) y actualmente supone el 0,4% de su parque de viviendas (cuatro veces menos que en el resto de la CAE).

## 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, los precios de las viviendas en venta han continuado la senda del ajuste en 2015, en cambio, el alquiler ha comenzado a encarecerse durante este ejercicio:

- Los precios de la vivienda en venta continúan a la baja en 2015, tanto en el caso de la vivienda usada (-4,4%), como de la vivienda libre nueva (-2,2%). Las caídas del precio registradas desde el comienzo de la crisis superan el 30% en el caso de la vivienda usada y el 20% en el de la nueva libre.
- En cambio, en 2015 se encarece el alquiler en la CAE, de forma que la renta media solicitada por las viviendas ofertadas crece un 3,2%, hasta 872 € mensuales. En relación a 2008 la reducción del precio del alquiler es del 10%, tasa considerablemente menor que lo advertido en las viviendas en venta.

A pesar de este ajuste en el precio de la vivienda, la carestía de la vivienda en la CAE resulta notable para una parte importante de la población que necesita acceder a su primera vivienda. La Estadística de precios del Ministerio de Fomento sitúa a la CAE a la cabeza del Estado en el precio medio por metro cuadrado de la vivienda usada (un 60% por encima de la media estatal) y en el de la vivienda nueva libre (un 50% por encima de esta media).

También la evolución de la actividad del mercado inmobiliario (mediada a través del número de compraventas formalizadas) ha resultado claramente positiva en 2015:

- Especialmente destacable es el comportamiento de la vivienda usada: se han superado las 12.000 transacciones en 2015, lo que supone un aumento del 23,7% en relación a 2014. En cambio, las transacciones de vivienda nueva libre se reducen el 1,9%.
- En los tres Territorios Históricos se evidencia un incremento considerable del número de compraventas en 2015, si bien es en Bizkaia donde el crecimiento de la actividad ha sido más intenso (+25,2%) duplicando las tasas observadas en los otros territorios.

El ejercicio 2015 ha sido un año especialmente significativo para el mercado hipotecario:

- Este año 2015 ha sido el primero desde 2006 en el que aumenta el número de hipotecas formalizadas en la CAE, además a una tasa significativa del 24,5% hasta formalizarse un total de 14.283 hipotecas. En todo caso, este nivel resulta muy inferior (apenas un tercio) a la actividad crediticia de los años previos a la crisis.
- El importe medio de las hipotecas formalizadas en la CAE en 2015 se sitúa en 132.000 euros, un 21% por encima de la media del Estado. A pesar de este mayor endeudamiento medio, el esfuerzo financiero de los hogares de la CAE a la hora de abordar el pago de estas hipotecas (medido en términos de la relación entre la cuota hipotecaria mensual media y el coste salarial) se reduce respecto a 2014.
- En un escenario de tipos de interés reducidos y notable caída en el precio de la vivienda desde 2008, los hogares vascos que en 2015 han firmado una hipoteca están asumiendo una cuota mensual de 619 euros, un 35% por debajo de los 959 euros que debían abonar en el momento de su constitución los hogares que las formalizaron en el año 2008. Entonces, el esfuerzo financiero que asumían estos hogares se aproximaba al 50%.

## 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



El impacto de la crisis económica ha sido considerable para una parte importante de la población vasca. En los casos más extremos, este impacto se ha llegado a materializar en ejecuciones hipotecarias y lanzamientos judiciales:

- Desde 2007 se han producido 8.542 ejecuciones hipotecarias en la CAE. En todo caso, la tendencia ha sido decreciente desde 2008. En 2015 se realizaron 711 ejecuciones hipotecarias en 2015 (-8,8% en relación a 2014) mientras que el número de lanzamientos decrece en un 3,4% hasta un total de 1.922, de los que dos de cada tres están relacionados con la L.A.U. y el 23,4% son consecuencia de procedimientos de ejecución hipotecaria.
- La incidencia de las daciones en pago en la CAE es muy reducida (86 casos en 2015) frente a otras CCAA en las que su alcance ha sido relativamente considerable como Andalucía o Cataluña.

El rol de las Administraciones Públicas está siendo clave para una parte importante de los hogares vascos que han sufrido con mayor crudeza el impacto de esta crisis. Especialmente relevante por su alcance es el sistema de ayudas sociales vasco que ha tenido que dar cobertura en 2015 al 52,5% del parque de vivienda en alquiler.

Así mismo, más de 17.500 hogares pueden beneficiarse del acceso al parque de alquiler protegido de la CAE en 2015, mediante el abono de una renta social. El parque propio en alquiler del Gobierno Vasco (ya incluido en la anterior cifra) que gestiona a través de Alokabide, se situó en 11.750 viviendas a finales de 2015.

# 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.**

Tasa de variación interanual del PIB. 2008-2015  
Aportaciones al PIB Vasco. 2008-2015  
Evolución del PIB real y del empleo (base 100 en 2008)  
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 antes y después de la crisis (miles de personas ocupadas)  
Evolución del peso relativo comparado del sector de la construcción en la CAE y el Estado 2008-2015  
Evolución del índice de dinamismo del mercado inmobiliario. 2004-2015

## Oferta de vivienda

**2.**

Evolución de las viviendas terminadas según tipología de vivienda. 2000-2015  
Evolución del stock de vivienda nueva sin vender 2014-2015 y peso relativo sobre el parque en la CAE y el Estado  
Evolución de las viviendas libres y protegidas terminadas por Territorio Histórico. 2006-2015  
Evolución del precio por m2 útil según tipo de vivienda en la CAE 2000-2015  
Precio por m2 útil de las viviendas usadas por Territorio Histórico. 2007-2015  
Precio por m2 útil de las viviendas nuevas libres por Territorio Histórico. 2007 - 2015  
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)

## Necesidades y demanda de vivienda

**3.**

Personas entre 18 y 44 años con necesidades de demanda de vivienda. Evolución 2008-2015  
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  
Opción del régimen de tenencia de las viviendas demandadas por las personas con necesidad de acceso. Evolución 2007-2015  
Distribución de la demanda de vivienda según la disponibilidad de ingresos propios suficientes o insuficientes y Territorio Histórico en 2015  
Demanda de vivienda protegida registrada en Etxebide (expedientes de solicitud). Evolución 2005-2015  
Tipo de vivienda solicitada por las personas inscritas en Etxebide. Evolución 2005-2015  
Evolución de las solicitudes de vivienda protegida en Etxebide 2014 y 2015 según Territorio Histórico y régimen de tenencia.

## Actividad del mercado inmobiliario

**4.**

Evolución compraventas de viviendas según tipo de vivienda. CAE. 2004-2015  
Evolución de las transacciones de vivienda formalizadas según Territorio Histórico. 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 del precio por metro cuadrado construido de la vivienda nueva libre CAE y Estado 2012-2015  
Ranking de precios medio por metro cuadrado construido de la vivienda nueva libre en las diversas CCAA 2015  
Evolución del precio por metro cuadrado construido de las viviendas libres. CAE y Estado. 2005-2015 (euros)  
Evolución del precio de la vivienda libre por metro cuadrado construido 2007-2015 (euros)  
Evolución de las hipotecas formalizadas en la CAE. 2003-2015. Valores absolutos y Tasas de variación anual  
Evolución del número de hipotecas constituidas en el Estado. 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

# 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 vivienda en la CAE. Evolución 2005–2015  
 Cuantificación de la necesidad de rehabilitación según horizonte de demanda. Comparativa 2011-2015  
 Tipo de rehabilitación de las viviendas con necesidad. 2015  
 Hogares con necesidad de rehabilitación y/o cambio por características de la residencia actual. CAE. 2015  
 Evolución de las licencias de obra mayor según tipo de obra en la CAE 2001-2015  
 Evolución del presupuesto de ejecución material en visados de dirección de obra en la CAE (miles de €). 2001-2015

Impacto crisis financiera

**6.**

Evolución de la cuota hipotecaria de las hipotecas constituidas sobre el coste salarial (esfuerzo financiero). CAE y Estado. 2004-2015  
 Evolución de la cuota hipotecaria de las hipotecas constituidas. CAE y Estado. 2004-2015  
 Tasas de variación del número de ejecuciones hipotecarias en la CAE y el Estado. 2008-2015  
 Número de ejecuciones hipotecarias en la CAE y peso relativo sobre el total del Estado 2007-2015  
 Número de lanzamientos recibidos por los Tribunales de Justicia en la CAE (2008 -2015) y tasas de variación comparadas con el Estado  
 Distribución del número de lanzamientos practicados según la causa que lo motiva en la CAE y el Estado.2015  
 Número de daciones en pago en el Estado. 2015

Indicadores de ayudas de vivienda

**7.**

Evolución de las viviendas terminadas según tipología de vivienda. 2000-2015  
 Evolución del número de viviendas rehabilitadas y del importe total de las subvenciones a la rehabilitación 2006-2015  
 Distribución de los perceptores de ayudas a la rehabilitación según nivel de ingresos. 2003-2015  
 Estimación del porcentaje del parque de alquiler subvencionado en la CAE, según tipo de ayudas y gasto total, 2015