

Estudio sobre el mercado de la vivienda en la CAPV



Departamento de Estudios
Director: Joseba Madariaga
Equipo de trabajo: Ikei Research & Consultancy

Diseño y maquetación:
IPAR, S. Coop. - Bilbao

Depósito legal: BI - 1.548-09
ISBN: 84-920246-4-3

© Caja Laboral Popular, S. Coop. Ltda.

Índice

	Página
1. ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO DE LA VIVIENDA	13
1.1. APROXIMACIÓN PRELIMINAR: EL CONCEPTO DE VIVIENDA	15
1.2. FUNCIONAMIENTO DEL MERCADO: LA OFERTA Y LA DEMANDA	16
1.3. MARCO COMPETENCIAL Y POLÍTICA DE VIVIENDA: LA VIVIENDA PROTEGIDA ..	20
2. LA VIVIENDA Y LA ACTIVIDAD ECONÓMICA EN LA CAPV	25
2.1. CONTEXTO ECONÓMICO GENERAL	27
2.2. LA ACTIVIDAD DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN	29
2.2.1. MACROMAGNITUDES ECONÓMICAS: PRODUCCIÓN Y EMPLEO	29
2.2.2. LOS SUBSECTORES DE LA CONSTRUCCIÓN	37
2.2.3. REHABILITACIÓN DE VIVIENDA	38
2.2.4. LICITACIÓN OFICIAL	40
2.2.5. EVOLUCIÓN DE LOS COSTES DEL SECTOR	46
3. EL MERCADO INMOBILIARIO EN LA CAPV	49
3.1. LA EDIFICACIÓN DE VIVIENDAS	51
3.2. LAS COMPRAVENTAS DE VIVIENDAS	61
3.3. LA FINANCIACIÓN HIPOTECARIA	77
3.3.1. LOS TIPOS DE INTERÉS: EL EURIBOR	77
3.3.2. EL VOLUMEN E IMPORTE MEDIO DE LAS HIPOTECAS CONTRATADAS	78
3.3.3. EL ESFUERZO FINANCIERO	85
3.3.4. LA MOROSIDAD	88
3.4. EL ENDEUDAMIENTO DE LOS HOGARES VASCOS	90
3.5. LOS PRECIOS DE LAS VIVIENDAS	95
4. EL MODELO RESIDENCIAL EN LA CAPV	105
4.1. ESTRUCTURA POBLACIONAL: DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA DE LA POBLACIÓN ..	107
4.1.1. ASPECTOS GENERALES	107
4.1.2. ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN POR ÁMBITO GEOGRÁFICO	110

4.2. EL PARQUE DE VIVIENDAS: DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA DE LAS VIVIENDAS	115
4.2.1. LAS VIVIENDAS FAMILIARES: PRINCIPALES, SECUNDARIAS Y VACÍAS.	115
4.2.2. CARACTERIZACIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS.	119
5. LA DEMANDA DE VIVIENDA EN LA CAPV	125
5.1. LAS NECESIDADES Y DEMANDA A CORTO Y MEDIO PLAZO DE VIVIENDA EN LA CAPV	127
5.1.1. LA NECESIDAD Y DEMANDA DE ACCESO A LA PRIMERA VIVIENDA	127
5.1.2. LA NECESIDAD Y DEMANDA DE CAMBIO DE VIVIENDA HABITUAL	134
5.2. LA DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA	140
5.2.1. SEGMENTO DE BAJA CAPACIDAD FINANCIERA EN PRIMERA VIVIENDA.	140
5.2.2. SEGMENTO DE BAJA CAPACIDAD FINANCIERA EN LOS HOGARES CON NECESIDAD DE CAMBIO.	142
5.3. LA ESTIMACIÓN DE DEMANDA POTENCIAL DE VIVIENDA.	144
5.3.1. CONSIDERACIONES METODOLÓGICAS.	144
5.3.2. PROYECCIONES DEMOGRÁFICAS 2006-2020.	145
5.3.3. EVOLUCIÓN RECIENTE Y PROYECCIÓN DE LAS TASAS DE JEFATURA	149
5.3.4. RESULTADOS DE LA PROYECCIÓN DEL NÚMERO DE HOGARES	152
5.4. LA EDIFICACIÓN DE VIVIENDA, CREACIÓN DE HOGARES Y TRANSACCIONES REGISTRADAS	155
6. RESUMEN	159

ÍNDICE DE TABLAS

		Página
Tabla 1.1	Ejes estratégicos del Plan Director de Vivienda 2006-2009	21
Tabla 1.2	Objetivos cuantitativos globales del Plan Director de Vivienda 2006-2009	21
Tabla 1.3	Porcentaje de reserva para vivienda protegida en la normativa de las Comunidades Autónomas	23
Tabla 2.1	Producto interior bruto. Oferta. 2004-2008	28
Tabla 2.2	Evolución del empleo por sectores económicos (medias anuales). 2006-2008	28
Tabla 2.3	Distribución Territorial del VAB del sector de construcción (precios corrientes). 2000-2008	30
Tabla 2.4	Distribución Territorial de la población ocupada en la construcción. 2000-2008	33
Tabla 2.5	Ocupados en el sector de la construcción por CC.AA. III Trim. 2007 - III Trim. 2008	35
Tabla 2.6	Subvenciones del Gobierno Vasco a la rehabilitación de vivienda. CAPV. 2003-2007	40
Tabla 2.7	Distribución de la licitación oficial por agente contratante. AAPP (2000-2008)	41
Tabla 2.8	Distribución de la licitación oficial en la CAPV por tipo de obra (2005-2007).	43
Tabla 2.9	Evolución del índice de costes de la construcción según subsectores y componentes. CAPV. 1998-III Trim. 2008	47
Tabla 3.1	Viviendas iniciadas en la CAPV, 1990-2008	52
Tabla 3.2	Evolución del volumen de compraventas formalizadas por Territorios Históricos.	61
Tabla 3.3	Evolución del volumen de compraventas formalizadas por Comunidades Autónomas	67
Tabla 3.4	Distribución de las viviendas compradas por residentes en el Estado y de los compradores por CC.AA. en el año 2007	71
Tabla 3.5	Distribución de las viviendas compradas por residentes en el Estado y de los compradores por CC.AA. en el 3.º trimestre de 2008.	72
Tabla 3.6	Viviendas transmitidas por 1.000 habitantes y compradores por 1.000 habitantes por CC.AA. 2007.	73
Tabla 3.7	Evolución del volumen de hipotecas formalizadas por Territorios Históricos	79
Tabla 3.8	Evolución del volumen de hipotecas formalizadas por Comunidades Autónomas	82
Tabla 3.9	Evolución de la cuota hipotecaria mensual media y la proporción respecto al coste salarial	86
Tabla 3.10	Precios de las viviendas libres según tipología de la vivienda en la CAPV	95
Tabla 3.11	Precios de las viviendas libres según tipología por Comunidades Autónomas.	99
Tabla 3.12	Precios de las viviendas protegidas en la CAPV	102
Tabla 4.1	Evolución de la población en la CAPV. 1981-2008.	107
Tabla 4.2	Estructura de la población por grupos de edad. CAPV. 1991-2006	109
Tabla 4.3	Evolución de la población por zonas. 1986-2006	111

Tabla 4.4	Evolución de la población por municipios > 25.000 hab. 1986-2006.	114
Tabla 4.5	Viviendas familiares por Territorio Histórico. 2001	115
Tabla 4.6	Comparativa viviendas familiares: CAPV-Estado. 1991, 2001, 2007.	118
Tabla 4.7	Caracterización del parque de viviendas de la CAPV según superficie	120
Tabla 5.1	Cuantificación de las necesidades y la demanda de acceso a la primera vivienda, CAPV 2007	127
Tabla 5.2	Cuantificación de la necesidad y la demanda de acceso a la primera vivienda por Territorios Históricos, 2007	128
Tabla 5.3	Características socio-demográficas de las personas necesitadas de acceso.	130
Tabla 5.4	Motivo de la necesidad de acceso a la primera vivienda	131
Tabla 5.5	Características de las viviendas necesitadas por las personas con necesidad de acceso.	132
Tabla 5.6	Cuantificación de las necesidades y la demanda de cambio de vivienda, CAPV 2007.	134
Tabla 5.7	Cuantificación de las necesidades y la demanda de cambio de vivienda, CAPV 2007.	136
Tabla 5.8	Características socioeconómicas de los hogares con necesidad de cambio.	137
Tabla 5.9	Características de las viviendas necesitadas por los hogares con necesidad de cambio.	138
Tabla 5.10	Segmento de baja capacidad financiera según tramos de precios asumibles	140
Tabla 5.11	Segmento de baja capacidad financiera según tramos de ingresos brutos ponderados	141
Tabla 5.12	Segmento de baja capacidad financiera según tramos de precios asumibles	142
Tabla 5.13	Segmento de baja capacidad financiera según tramos de ingresos brutos ponderados	143
Tabla 5.14	Escenarios demográficos: hipótesis contempladas.	144
Tabla 5.15	Previsiones sobre el saldo de población. 2006-2020	146
Tabla 5.16	Proyección del colectivo en edades más propicias para la emancipación. 2006-2020 (escenario base)	147
Tabla 5.17	Proyección del número de hogares de la CAPV	152
Tabla 5.18	Estimación de la variación del número de hogares de la CAPV	153
Tabla 5.19	Proyección del número de hogares de la CAPV según sexo e intervalo de edad	154
Tabla 5.20	Contraste entre el incremento de hogares y el número de viviendas terminadas. 1991-2006.	156
Tabla 5.21	Contraste entre las transacciones de vivienda nueva y el número de viviendas terminadas. 2004-2008	156

ÍNDICE DE GRÁFICOS

	Página
Gráfico 1.1 Factores que influyen en el funcionamiento del mercado inmobiliario	18
Gráfico 2.1 Crecimiento anual del PIB.pm. 2000-2008	27
Gráfico 2.2 VAB de la Industria y de la Construcción y PIB.pm. 1998-2008	29
Gráfico 2.3 Distribución Territorial de la producción del sector de construcción (precios corrientes). 2000-2007.....	30
Gráfico 2.4 VAB de la Construcción por Territorios. 2000-2007	31
Gráfico 2.5 VAB de la Construcción CAPV y Estado. 1998-2008	32
Gráfico 2.6 Participación del sector de la construcción en el PIB regional por CC.AA. 2006 y 2007	32
Gráfico 2.7 Evolución empleo en la construcción por Territorios. 2000-2008	34
Gráfico 2.8 Proporción de la población ocupada en el sector de la construcción respecto del empleo total por comarcas. 2006.....	34
Gráfico 2.9 Tasa de variación interanual del empleo por CC.AA. 2007-2008	36
Gráfico 2.10 Evolución de la producción del sector de la construcción según subsectores. CAPV. 1997-2007	37
Gráfico 2.11 Evolución de la producción de la construcción por subsectores. CAPV 1998-2007	38
Gráfico 2.12 Actividad de ampliación y/o reforma de edificios de viviendas. 2000-2008	39
Gráfico 2.13 Evolución de la licitación oficial en la CAPV (1998-III Trim. 2008).....	41
Gráfico 2.14 Distribución porcentual de la licitación oficial en la CAPV por agente contratante. 1998-III Trim. 2008.	42
Gráfico 2.15 Distribución territorial de la licitación oficial en la CAPV. 1998-III Trim. 2008	42
Gráfico 2.16 Licitación oficial por tipo de obra. 2000-III Trim. 2008	44
Gráfico 2.17 Evolución de la licitación oficial CAPV y Estado. 2000-III Trim. 2008.....	45
Gráfico 2.18 Distribución de la licitación oficial por CC.AA. 2007	46
Gráfico 2.19 Evolución del coste de la construcción. 1998-III Trim. 2008	47
Gráfico 3.1 Evolución de la edificación de vivienda, 1991-2008	53
Gráfico 3.2 Evolución de la relación entre las viviendas libres y las protegidas en el conjunto de iniciaciones, 1990-2007	55
Gráfico 3.3 Tasa de iniciación de vivienda protegida según Territorios Históricos, 1995-2007	55
Gráfico 3.4 Evolución de la edificación de viviendas (libres y protegidas) según Territorios Históricos, 1995-2008.	56
Gráfico 3.5 Evolución de las viviendas iniciadas y terminadas, 1991-2008	56
Gráfico 3.6 Evolución del volumen total de viviendas iniciadas. Período 1994-2008. Índice 100 = 1994. CAPV y Resto Estado	57
Gráfico 3.7 Evolución del volumen total de viviendas libres iniciadas mensualmente en el Estado en el período julio 2007-septiembre 2008.....	58
Gráfico 3.8 Evolución del peso relativo de las viviendas protegidas sobre el total de viviendas nuevas iniciadas. Período 1994-2007. CAPV y Resto Estado	58

Gráfico 3.9	Evolución transacciones de viviendas, 2004-2008	62
Gráfico 3.10	Distribución Territorial de las compraventas formalizadas, 2007-2008	63
Gráfico 3.11	Evolución de las transacciones de vivienda formalizadas según Territorios Históricos, 2004-2008.	63
Gráfico 3.12	Evolución de las transacciones de vivienda formalizadas según tipo de vivienda, 2004-2008	64
Gráfico 3.13	Evolución transacciones de viviendas nuevas libres y usadas, 2004-2008.	65
Gráfico 3.14	Tasa de evolución anual de las compraventas formalizadas en 2007 respecto de 2006 según CC.AA.	66
Gráfico 3.15	Tasa de evolución anual de las compraventas formalizadas en el 3.º trimestre de 2008 respecto del 3.º trimestre de 2007, según CC.AA.	68
Gráfico 3.16	Viviendas transmitidas y compradores por 1.000 habitantes por CC.AA. 2007	75
Gráfico 3.17	Evolución de transacciones de vivienda de personas extranjeras residentes	76
Gráfico 3.18	Evolución de índices de referencia de los préstamos hipotecarios, 1994-2008	77
Gráfico 3.19	Evolución del volumen de hipotecas formalizadas y de la hipoteca media, 2005-2008.	78
Gráfico 3.20	Evolución del volumen de hipotecas formalizadas por Territorio Histórico, 2006-2008. CAPV	80
Gráfico 3.21	Evolución del volumen de hipotecas formalizadas en el conjunto del Estado 2006-2008	81
Gráfico 3.22	Crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda. 3.º trimestre 2008.	84
Gráfico 3.23	Esfuerzo Anual Teórico de los Hogares en el Estado.	85
Gráfico 3.24	Evolución de la cuota hipotecaria mensual media y la proporción respecto al coste salarial en el País Vasco y el Estado. 2004-2008	87
Gráfico 3.25	Tasa de dudosidad para adquisición de vivienda en el Estado (dic-03 a sep-08)	88
Gráfico 3.26	Hogares con créditos hipotecarios u otros préstamos en vigor. 2006-2008	90
Gráfico 3.27	Incidencia de los préstamos sobre la renta familiar. 2006-2008	91
Gráfico 3.28	Destino de los créditos o préstamos. 2005-2008	92
Gráfico 3.29	Incidencia de los cargos en las tarjetas de crédito sobre los ingresos. 2006-2008.	93
Gráfico 3.30	Incidencia de las compras a plazos sobre los ingresos. 2006-2008	93
Gráfico 3.31	Disponibilidad de ahorro en los hogares endeudados. 2005-2008	94
Gráfico 3.32	Evolución del precio de las viviendas libres según tipología en la CAPV, 1998-2008.	96
Gráfico 3.33	Evolución del precio de las viviendas nuevas libres según Territorios Históricos, 1998-2008	97
Gráfico 3.34	Evolución del precio de las viviendas de segunda mano según Territorios Históricos, 1998-2008	97
Gráfico 3.35	Evolución del precio de las viviendas libres según tipología en el Estado, 1998-2008.	98
Gráfico 3.36	Precios de las viviendas nuevas libres y tasas de evolución anual. 4.º trim. 2008.	100
Gráfico 3.37	Precios de las viviendas usadas y tasas de evolución anual. 4.º trim. 2008	101
Gráfico 3.38	Evolución de las rentas medias de alquiler libre por Territorio Histórico, 1998-2008.	103
Gráfico 4.1	Evolución de la población. CAPV-Estado. Base 1996=100	108
Gráfico 4.2	Pirámide de población por grupos de edad en la CAPV. 1991, 2006	109
Gráfico 4.3	Evolución de la concentración poblacional en las comarcas de las tres capitales vascas. 1986-2006.	110
Gráfico 4.4	Variación poblacional por Comarcas. CAPV. 1996-2006	112
Gráfico 4.5	Evolución de la concentración poblacional en las capitales vascas. 1986-2006.	113

Gráfico 4.6	Evolución de las viviendas familiares en la CAPV, 1991-2007	116
Gráfico 4.7	Evolución de las viviendas familiares por Territorio Histórico. 2001-2007	117
Gráfico 4.8	Porcentaje de viviendas no principales por CC.AA. 2007	118
Gráfico 4.9	Caracterización del parque de viviendas de la CAPV según antigüedad. 2001	119
Gráfico 4.10	Dotación de viviendas/1.000 habitantes en CAPV por Territorio.	120
Gráfico 4.11	Dotación de viviendas/1.000 habitantes por CC.AA. 2007	121
Gráfico 4.12	Evolución de la tasa de ocupación de la vivienda 1991-2007. CAPV - Estado.	122
Gráfico 4.13	Comparativa viviendas principales según régimen de tenencia: CAPV - Estado. 2007	123
Gráfico 4.14	Comparativa viviendas principales según régimen de tenencia: CAPV - Estado. 2007	123
Gráfico 5.1	Evolución de las necesidades de acceso a la primera vivienda. CAPV 1996-2007	128
Gráfico 5.2	Evolución del índice de necesidad de acceso a la primera vivienda por Territorios Históricos, 1996-2007	129
Gráfico 5.3	Evolución de la superficie media de las viviendas necesitadas por las personas con necesidad de acceso	133
Gráfico 5.4	Personas con necesidad de acceso: evolución de la opción del alquiler para la vivienda futura (primera opción o indistinta)	133
Gráfico 5.5	Evolución del índice de necesidad de cambio de vivienda de la CAPV, 1996-2007	135
Gráfico 5.6	Evolución de las necesidades de cambio de vivienda de la CAPV, 1996-2007.	135
Gráfico 5.7	Evolución de los índices de necesidades de cambio por Territorios Históricos 1996-2007	136
Gráfico 5.8	Motivos de la necesidad de cambio.	139
Gráfico 5.9	Hogares necesitados de cambio. Vivienda actual y vivienda necesitada	139
Gráfico 5.10	Precio máximo asumible por las personas necesitadas de acceso según nivel de ingresos brutos ponderados	141
Gráfico 5.11	Proyección de la población de la CAPV, 2006-2020	146
Gráfico 5.12	Proyección de la pirámide de población de la CAPV, 2006-2020 (escenario base)	148
Gráfico 5.13	Evolución del tamaño medio de los hogares de la CAPV. 1981-2006.	149
Gráfico 5.14	Tasas de jefatura de familia según sexo y tramos de edad. Escenario de tasas de jefatura constante	150
Gráfico 5.15	Tasas de jefatura de familia según sexo y tramos de edad. Escenario de tasas de jefatura tendenciales	151
Gráfico 5.16	Evolución del ritmo anual de variación neta del número de hogares de la CAPV (tasas de jefatura constantes)	153

ÍNDICE DE MAPAS

	Página
Mapa 3.1 Viviendas libres iniciadas y terminadas por Territorios Históricos, 2008	54
Mapa 3.2 Viviendas iniciadas por 1.000 habitantes por CC.AA. 2007	59
Mapa 3.3 Viviendas de protección pública iniciadas por 1.000 habitantes por CC.AA. 2007	60
Mapa 3.4 Viviendas transmitidas por 1.000 habitantes por CC.AA. Medias trimestrales 2007 y 2008	70
Mapa 3.5 Relación entre la ubicación de las viviendas compradas y la residencia de los compradores. Transacciones efectuadas en 2007	74
Mapa 3.6 Número de hipotecas formalizadas por mil habitantes, 3.º trimestre 2008.	83

Aspectos generales del mercado de la vivienda



1.1. APROXIMACIÓN PRELIMINAR: EL CONCEPTO DE VIVIENDA

La vivienda es, ante todo, un bien de primera necesidad, y tal como queda recogido en el artículo 47 de la Constitución «todos los ciudadanos tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada». Sin embargo, cuando se habla de vivienda, se mezclan muchos conceptos y al mismo tiempo es un bien económico, en tanto que, por un lado representa a un sector de actividad económica con un gran peso en el conjunto de la economía y, por otro, supone un elemento inversor que en los últimos años ha adquirido unas elevadas rentabilidades, superando la rentabilidad de otros activos financieros e incrementando por tanto la demanda de vivienda.

Las políticas públicas deben encaminar sus esfuerzos a facilitar el acceso a la vivienda a las personas con mayores dificultades, de cara a lograr que los ciudadanos puedan disponer de una vivienda, sin que ello suponga unos esfuerzos tan elevados que apenas les permitan vivir en condiciones dignas. Por lo tanto, desde la perspectiva del colectivo necesitado de vivienda, los indicadores a seguir y sus trayectorias deseables serán el incremento de la edificación de viviendas de protección pública, el descenso de los precios de las viviendas, y una moderación de los tipos de interés de los préstamos hipotecarios, ya que no hay que olvidar que un elemento fundamental a tratar, debido al elevado precio de la vivienda, es la financiación.

Pero, como se ha mencionado, la vivienda representa además un importante sector económico que contribuye en gran medida a la economía del país y con un considerable volumen de empleo. Desde este punto de vista, los últimos años han supuesto una importante expansión en la actividad inmobiliaria, en la que el sector de la Construcción ha registrado fuertes ritmos de crecimiento, con un elevado volumen de iniciaciones de vivienda, y un considerable crecimiento del empleo. Sin embargo, en el último año el escenario ha cambiado radicalmente y la situación actual de recesión del mercado está ocasionando importantes dificultades en el sector.

Finalmente, hay un tercer concepto ligado a la vivienda y que tiene una importante influencia en el mercado y es el atractivo inversor que representa la vivienda, en determinadas coyunturas, como el ciclo claramente expansivo vivido en los últimos años, debido a la alta rentabilidad obtenida. De esta manera, se ha comprobado como los inversores han dirigido sus miradas hacia la vivienda en momentos en que la rentabilidad ha sido mucho más elevada que la que podían ofrecer otros activos financieros.

Los intereses de estas tres diferentes vertientes a menudo suelen estar encontrados y, si algo es evidente cuando se habla del «problema de la vivienda», es que no hay un problema único, y que si en los últimos años el objetivo era conseguir frenar el desorbitado e imparable ascenso de los precios que han llegado a niveles inaccesibles para un buen número de ciudadanos, en la coyuntura actual, los esfuerzos se centran en reactivar un mercado en claro retroceso, en el que el mercado financiero juega un importante papel.

1.2. FUNCIONAMIENTO DEL MERCADO: LA OFERTA Y LA DEMANDA

Como se ha podido comprobar en la aproximación inicial al concepto de vivienda, se trata de un mercado muy complejo, influido por muchas variables, y con un gran número de intereses encontrados. Son muchos los diferentes colectivos a los que, por un lado afecta la evolución del mercado de la vivienda, y, al mismo tiempo pueden ejercer una influencia sobre el sector. Se pueden destacar los siguientes grupos de interés:

- Personas necesitadas de vivienda como bien de primera necesidad.
- Personas que desean adquirir una segunda residencia.
- Colectivo inversor que busca obtener una rentabilidad.
- Personas propietarias de vivienda y pendientes del pago de una hipoteca.
- Empresas promotoras, constructoras y agentes de la propiedad.
- Personas empleadas en el sector de la Construcción.
- Entidades financieras.
- Administraciones Públicas.

Por otro lado, cabe mencionar numerosas variables que en mayor o menor medida intervienen en la evolución del mercado de la vivienda, muchas de ellas interrelacionadas y que pueden favorecer o perjudicar la actividad del mercado.

- Precio de las viviendas.
- Condiciones de los créditos hipotecarios: tipos de interés, plazos de amortización, nivel de exigencia para la concesión, etc.
- Esfuerzo financiero.
- Edificación de vivienda de protección pública.
- Edificación de vivienda libre.
- Creación de nuevos hogares: inmigración, personas en edad de emancipación, etc.
- Situación económica general.
- Tasas de empleo, paro.
- Rentabilidad de los activos financieros.

La evolución de las variables mencionadas afecta de diferente manera a los diversos colectivos arriba apuntados, esto es, la evolución del precio de la vivienda será una variable de gran importancia tanto para el colectivo de personas necesitadas de una vivienda como bien de primera necesidad, como para el colectivo inversor, sin embargo, los intereses a este respecto serán opuestos. De esta manera, mientras para los primeros la evolución deseada será un descenso en los precios, para los segundos el escenario esperado es de incremento, de manera que se vean cumplidas las expectativas de rentabilidad.

La vivienda es un bien caro para una economía familiar, en realidad, es el bien de primera necesidad de precio más elevado al que accede una familia. Pero, al mismo tiempo, es preciso tener en cuenta que una característica intrínseca a la vivienda es su gran heterogeneidad, lo que hace que el precio dependa a su vez de muchas variables. De esta manera, cuando se dan cifras del precio por metro cuadrado medio de la vivienda, hay que tener presente que, incluso una vivienda de las mismas características en cuanto a superficie, nivel de acabado, etc., registrará precios de mercado muy diferentes dependiendo de su localización geográfica; esto es, en el precio final de una vivienda, intervienen muchos factores y

algunos de ellos son muy difíciles de objetivar. Teniendo en cuenta estos aspectos, y centrando la atención en la evolución del precio de una vivienda concreta, hay que decir que esta trayectoria también estará influida por un diverso conjunto de factores, desde la presión de la demanda en el entorno, la rentabilidad de otros productos, o las condiciones de financiación de los préstamos hipotecarios.

Desde el punto de vista de la demanda, hay que diferenciar entre la demanda a corto plazo y la demanda a largo plazo. En el primer caso, la demanda va a estar claramente influida por factores coyunturales económicos, fiscales y financieros. De esta manera, en la situación actual se comprueba una demanda a corto plazo retenida por un escenario de crisis económica y financiera que se mantiene a la espera de una coyuntura más favorable para la adquisición de vivienda. Sin embargo, en los últimos años, la situación económica y financiera ha favorecido un incremento de la demanda, tanto la de primera necesidad como la demanda inversora.

No obstante, atendiendo a la demanda a largo plazo hay que tener presente la evolución de otros factores sociodemográficos, esto es, la evolución en la creación de nuevos hogares atendiendo a la llegada de nuevos individuos a las cohortes de edades propicias a la emancipación, las nuevas tipologías de hogares creadas como resultado de nuevas realidades familiares (divorcios...) y la afluencia de población inmigrante. El análisis de estas variables conjuntamente con las económicas y financieras puede explicar la evolución a largo plazo, es decir, la demanda potencial de vivienda.

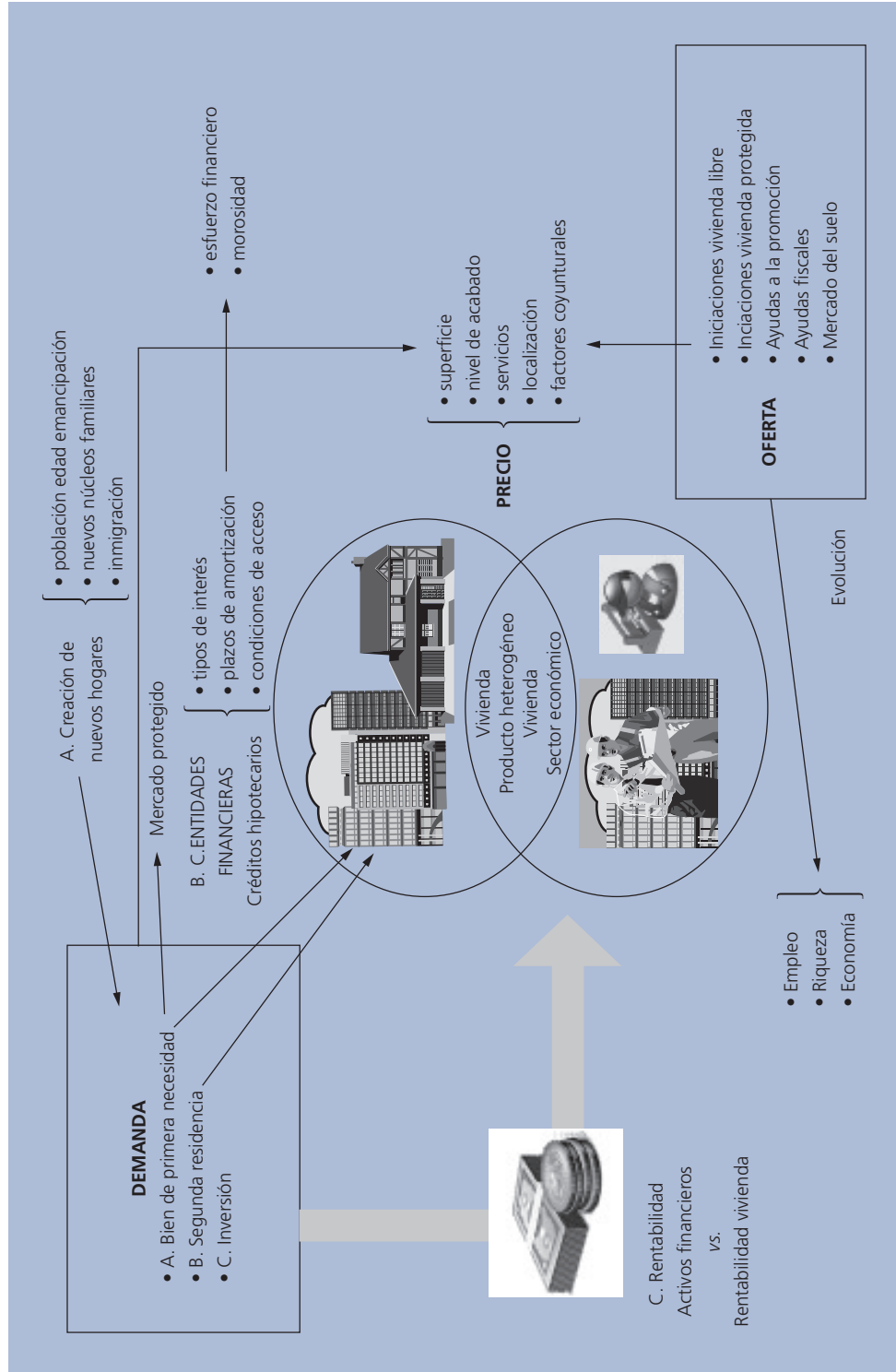
En lo que respecta a la oferta, las iniciaciones de nuevas construcciones están muy condicionadas por la coyuntura financiera y las ayudas públicas, por cuanto que la promoción inmobiliaria depende en gran medida de la aportación de importantes préstamos bancarios. Por otro lado, no hay que olvidar que el sector de la vivienda está directamente ligado al mercado del suelo, esto es, a la disponibilidad de suelo para edificar, por lo que entra en juego otra variable de gran importancia y de complicado análisis, ya que, en este caso, influyen cuestiones de índole urbanística: planificación, reservas, calificaciones, etc.

El análisis de la evolución reciente del mercado de la vivienda, pone de manifiesto la influencia de las diferentes variables y las diferentes interrelaciones entre factores incidentes y grupos de interés implicados⁽¹⁾. Los últimos diez años se han caracterizado por un elevado crecimiento económico, que ha favorecido la edificación residencial. Las condiciones financieras de acceso a los créditos hipotecarios han facilitado y empujado a la demanda hacia la propiedad, incrementándose considerablemente el volumen de compraventas, con el consiguiente aumento de las hipotecas formalizadas y el importe medio de estas hipotecas. Los precios de las viviendas han crecido a ritmos desconocidos hasta el momento, adquiriendo unos valores de mercado de difícil acceso para la mayor parte de los ciudadanos. Esta situación ha atraído poderosamente al sector inversor que ha obtenido mayores rentabilidades que con otros activos financieros. Al mismo tiempo, el mercado financiero se ha adaptado para seguir haciendo accesible la vivienda a la población a pesar de su elevado precio: incrementos de los plazos de amortización, bajadas continuadas de los tipos de interés y una relajación a la hora de establecer los condicionantes para acceder al crédito hipotecario. De esta manera, los niveles de endeudamiento de numerosas familias han llegado a niveles prácticamente insostenibles.

En este escenario, por un lado con un importante volumen de población soportando unas elevadas cuotas derivadas de la contratación de créditos hipotecarios, y por otro, con un sector de la Construcción en

(1) Se profundiza en este análisis en los capítulos posteriores del presente informe.

Gráfico 1.1 Factores que influyen en el funcionamiento del mercado inmobiliario



máxima expansión, que representa un importante motor de la economía y que engloba un importante volumen del empleo, dependiendo al mismo tiempo un número significativo de sectores ligados al mercado de la vivienda, tiene lugar una de las mayores crisis financieras y económicas que se han vivido en los últimos años. De esta manera, las familias se encuentran con dificultades para pagar sus créditos, el descenso en picado de las iniciaciones de vivienda lleva a un importante volumen de trabajadores al paro, trabajadores del sector de la Construcción en primer lugar, y en consecuencia de otros sectores relacionados, y el endurecimiento de la condiciones para acceder a nuevos préstamos hipotecarios aleja a la demanda potencial de la propiedad.

En definitiva, la evolución de diferentes factores interrelacionados ha concluido con una situación de claro retroceso en el sector de la Construcción. Además, es preciso mencionar que se trata de un mercado de lento reajuste, en el que la consecución del equilibrio entre la oferta y la demanda no se puede producir de manera inmediata. En concreto, en la situación actual de crisis, en la que las previsiones auguran quizás un inicio de la reactivación de la economía, aunque de manera incipiente, a partir de 2010, atendiendo al sector de la Construcción se estima que, en el mejor de los casos, se podría retornar a la senda de crecimiento a partir de 2011.

1.3. MARCO COMPETENCIAL Y POLÍTICA DE VIVIENDA: LA VIVIENDA PROTEGIDA

El artículo 10.31 del Estatuto de Autonomía de la Comunidad Autónoma del País Vasco establece la **competencia exclusiva** de esta Comunidad en ordenación del territorio y del litoral, urbanismo y vivienda. Esta competencia exclusiva en materia de vivienda determina que sea la **legislación autonómica** la que establezca el régimen jurídico básico de la **vivienda de protección pública**.

Por lo tanto, será la legislación autonómica la que establezca las características de las viviendas, la delimitación de beneficiarios, los sistemas de adjudicación, la clasificación de las viviendas, los precios y los criterios de adjudicación, entre otros.

El Estado, puede incidir en materia de vivienda protegida a través de los Planes de viviendas estatales o a través del derecho Estatal, pero ninguna de estas atribuciones le autoriza a legislar directamente sobre vivienda. El marco general de actuación en el Estado, hoy vigente, es el Plan Estatal de Vivienda 2005-2008, que fue aprobado por Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, y que ha sido objeto de modificación en enero de 2008 con la aprobación del Real Decreto 14/2008. La mejora de la accesibilidad a la vivienda por parte de la ciudadanía ha sido la preocupación principal de la política de vivienda en el Estado y el eje motor de las actuaciones recogidas en el Plan Estatal de Vivienda 2005-2008.

El régimen normativo de la vivienda protegida en el País Vasco está contenido en el Decreto 315/2002, de 30 de diciembre, sobre régimen de vivienda de protección oficial, vigente hasta el 28 de marzo de 2008 y, por lo tanto, aplicable a todas las calificaciones obtenidas hasta esa fecha. El nuevo régimen de la normativa actualmente vigente está contenido básicamente en el Decreto 39/2008, de 4 de marzo.

En el ejercicio 2006 se aprueba y pone en marcha el Plan Director de Vivienda 2006-2009, documento en el que quedan recogidas las grandes líneas estratégicas que orientarán la política de vivienda del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales durante los cuatro ejercicios que abarca el Plan.

La misión del Plan Director 2006-2009 queda definida en los siguientes términos: *«Atender de forma integral las necesidades de vivienda de la ciudadanía, especialmente de las personas más necesitadas, mediante medidas apropiadas a las diferentes situaciones de necesidad y con la participación de todos los agentes con responsabilidad en materia de vivienda»*.

El principal objetivo del Plan Director de Vivienda 2006-2009 es el incremento de la oferta de vivienda protegida, tanto desde un punto de vista cuantitativo (número de viviendas protegidas), como desde una vertiente más cualitativa, esto es, atender a las diferentes necesidades ofreciendo tipologías variadas y adaptadas para dar solución a las diferentes necesidades.

El Plan Director de Vivienda 2006-2009 se estructura en torno a once Ejes Estratégicos, que a su vez se agrupan dentro de cuatro ámbitos estratégicos de actuación:

Tabla 1.1 Ejes estratégicos del Plan Director de Vivienda 2006-2009

Desarrollo social y medioambiental sostenible de la ciudad nueva	
Eje 1:	Impulso decidido a la extensión de la vivienda protegida, tanto en volumen como en variedad de tipologías
Eje 2:	Presencia preferente del alquiler en la promoción de nueva vivienda protegida
Eje 3:	Corresponsabilidad y cooperación entre todos los agentes promotores de vivienda protegida
Eje 4:	Calidad, sostenibilidad, seguridad e innovación en la edificación
Puesta en valor de la ciudad construida	
Eje 5:	Rehabilitación y regeneración urbana
Eje 6:	Movilización de la vivienda vacía hacia el alquiler protegido
Atención cercana y personalizada de los demandantes y usuarios de vivienda	
Eje 7:	Atención de calidad a las personas usuarias de Etxebide
Eje 8:	Garantía de función social del parque de vivienda protegida
Eje 9:	Tratamiento específico de los colectivos con especial necesidad
Eje 10:	Participación ciudadana en la toma de decisiones
Otras Administraciones Públicas	
Eje 11:	Competencias de otras Administraciones conexas con la competencia de vivienda

Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco.

Tabla 1.2 Objetivos cuantitativos globales del Plan Director de Vivienda 2006-2009

Actuación	(n.º actuaciones)			
	2000-03	2002-05	2006-09	% Δ s/02-05
Promoción de Viviendas	14.000	16.200	27.000	67
—Para alquiler	6.800	7.300	8.500	16
—Para venta	7.200	8.900	18.500	108
Alquiler de vivienda vacía	2.200	5.000	5.000*	—
Locales calificados como vivienda protegida	—	—	750	—
Adquisición de viviendas usadas en áreas rurales	—	—	500	—
DEMANDA SATISFECHA**	20.300	25.400	33.250	31
Rehabilitación y renovación urbana***	25.000	29.000	41.500	43
Obtención de suelo****	18.000	22.600	24.000	6
Total	63.300	77.000	98.750	28

* Llegar al final del Plan Director de Vivienda 2006-2009 a los 5.000 inquilinos viviendo en el parque de Bizigune (no confundir con captar y poner en alquiler 5.000 viviendas adicionales a las más de 2.000 ya existentes).

** Este concepto incluía otras líneas de actuación en los Planes 2000-2003 y 2002-2005. Por ello, el total que figura no se corresponde con la suma de las cifras reflejadas.

*** En el PDV 2006-2009 se ponderan estos objetivos: actuaciones de rehabilitación integrada, ponderación 1,25; actuaciones de rehabilitación ordinaria, ponderación 1.

**** En el PDV 2006-2009 se ponderan estos objetivos: suelo urbano con realojos de personas, ponderación de 2; suelo urbano industrial que pasa a residencia, ponderación 1,5; suelo urbano sin esas cargas anteriores o urbanizable, ponderación 1; adquisición de suelo no urbanizable o suelo para Patrimonios Públicos de Suelo, ponderación 0,75.

Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco.

Asimismo, la Ley de Suelo y Urbanismo del País Vasco, Ley 2/2006, de 30 de junio, completa el régimen normativo básico. El principal objetivo de esta Ley es *«dotar a Euskadi de una herramienta clave en la lucha contra la especulación del suelo, primando el derecho de la ciudadanía vasca al acceso a una vivienda digna, en propiedad o alquiler, a un precio razonable»*.

Esta Ley da un nuevo impulso a la vivienda protegida, disponiendo un nuevo marco que, por un lado incrementa los estándares de reserva de suelo para viviendas de protección pública, extendiendo a su vez, la obligación de reserva a los municipios de población superior a los 3.000 habitantes. Por otro lado, la Ley establece con carácter novedoso nuevas figuras de alojamientos temporales y extiende el régimen jurídico de la vivienda protegida a otras figuras municipales de viviendas protegidas configurando así un nuevo marco jurídico de protección pública. De esta manera, se configura un marco de corresponsabilidad institucional entre el Gobierno Vasco y los Ayuntamientos en materia de vivienda protegida.

En concreto, los porcentajes de reserva de suelo para viviendas de protección pública ascienden al 40% en suelo urbano y al 75% en suelo urbanizable, tal como queda plasmado en el artículo 80 de la Ley de Suelo y Urbanismo del País Vasco. No se puede dejar de mencionar que estas cifras sitúan al País Vasco como la Comunidad Autónoma con mayores porcentajes de reserva de suelo para vivienda de protección pública de todo el Estado.

La Ley de Suelo Estatal 8/2007, de 28 de mayo, establece un mínimo de reserva de suelo para la edificación de viviendas protegidas (30%) que en muchos casos supera las reservas previstas en las normativas de algunas Comunidades Autónomas (ver Tabla 1.3). Por este motivo, la Ley otorga un plazo a estas Comunidades para que adecuen de forma voluntaria sus normativas a la nueva Ley.

Tabla 1.3 Porcentaje de reserva para vivienda protegida en la normativa de las Comunidades Autónomas

Comunidad Autónoma	Porcentaje	Observaciones	Normativa y articulado
Andalucía	30%	Todos municipios. Criterios de integración, no concentración.	Art. 10.1 A) Ley 7/2002 (LOUA).
Aragón	40% 20% 20%	Capitales de provincia. Municipios + de 5.000 habitantes y relevancia. Restantes municipios previa fijación CC.AA.	Art. 35.2 f) Ley 5/1999, de 25 de marzo, de Urbanismo.
Asturias	30%	Sector Urbanización Prioritaria.	Art. 62 TR de O.T y Urbanismo (DL 1/2004).
Canarias	20%	Del aprovechamiento conjunto de los suelos urbanos o urbanizables residenciales. No más del 33% promoción pública/alquiler.	Art. 32,2.º, A,8 DL 1/2000 TR Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.
	25%	Municipios declarados de localización preferente.	Art. 27 Ley 2/2003 de viviendas de Canarias.
	20%	Resto de municipios.	
Cantabria	25%	Sectores objeto de Urbanización prioritaria. Al menos el 10% R. Especial.	Art. 48 Ley 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo.
Castilla y León	10%	Suelo urbano no consolidado.	Art. 38 Ley 5/1999 de Urbanismo. Art. 86 Reglamento de Urbanismo.
	20%	Suelo urbanizable delimitado.	
	30%	Suelo urbanizable no delimitado.	
Castilla-La Mancha	50%	Suelos urbanizables. Urbanos consolidados, el % que justificadamente se establezca.	Art. 24 TR LOTAU.
Cataluña	30%	Suelo residencial nueva implantación. (20% Régimen general y especial y 10% Viviendas precio concertado).	Art. 57 T. Refundido 2005.
Extremadura	25%	Suelo urbanizable y urbano sujeto a actuaciones urbanizadoras.	Art. 70 Ley del Suelo y Ordenación Territorial.
Galicia	25%	Distrito o sector (SU-SUR).	Art. 55 y 64 Ley del Suelo de Galicia 9/2002.
La Rioja	30%	Excepción municipios menos de 1.000 habitantes.	Art. 69 Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.
Madrid	50 del 90%	Sobre el aprovechamiento susceptible de apropiación.	Art. 38.2 Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
Murcia	10%	Suelo urbanizable. No fijado en suelo urbano, en caso necesario por el Plan General.	Art. 99 y 101.3 d) Texto Refundido 2005.
Navarra	50%	Nueva capacidad residencial. Excepciones: municipios específicos y menores de 3.000 hab.	Art. 53 Ley Foral 35/2002.
Valencia	40%	Municipio de Valencia.	D. Transitoria 8.º Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.
	30%	Municipios de Alicante y Castellón.	
	25%	Municipios singulares C y municipios zona A.	
	20%	Municipios zona B y C.	
	15%	Municipios zona C con población 2.500-5.000.	
10%	Municipios zona C (población inferior a 2.000).		
País Vasco	40%	Suelo urbano, incremento de edificación.	Art. 80 Ley del Suelo y Urbanismo.
	75%	Suelo urbanizable. Excepción: municipios con menos de 3.000 hab.	

Fuente: Boletín n.º 89, de septiembre de 2007, de AVS, Promotores Públicos de Vivienda y Suelo.

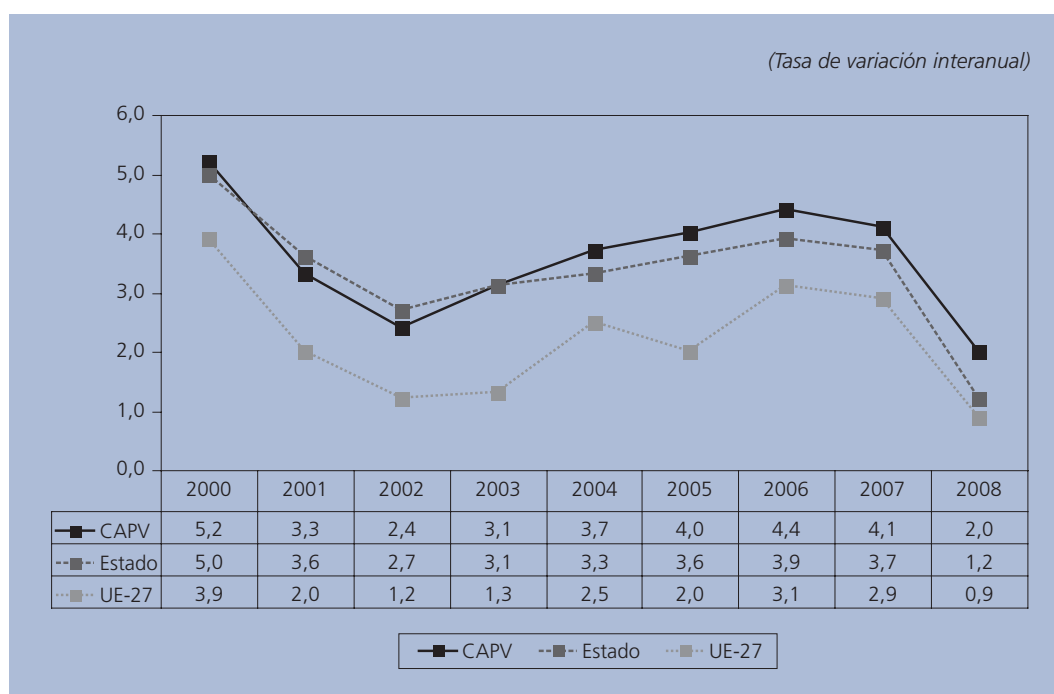
La vivienda y la actividad económica en la CAPV



2.1. CONTEXTO ECONÓMICO GENERAL

En un contexto internacional caracterizado por una importante desaceleración económica, motivada entre otros factores por la crisis financiera internacional, en 2008 la economía vasca ha alcanzado un crecimiento del 2,0%, cifra que, si bien es menor a la registrada en el ejercicio anterior (4,1%), es sensiblemente superior a la experimentada por el conjunto estatal (1,2%) y la UE-27 (0,9%).

Gráfico 2.1 **Crecimiento anual del PIB.pm. 2000-2008**



Fuente: Eustat, Cuentas Económicas Trimestrales.

Atendiendo a la actividad desde la óptica de la oferta, el sector servicios se muestra como el más dinámico de la economía vasca en el último año (3,3%), siendo el sector que presenta un menor retroceso en la coyuntura económica actual. Por su parte, el menor impulso de la actividad industrial ha provocado un estancamiento de la producción del sector en niveles similares al año precedente (0,2%), mientras la construcción y las actividades agropecuarias reflejan crecimientos negativos (-0,1% y -0,2%, respectivamente).

En este sentido, cabe destacar que la base del crecimiento de la CAPV en 2008 se debe fundamentalmente al sector servicios, tanto de mercado como de no mercado (2,5% y 7,3%, respectivamente), lo que ha permitido mantener una tasa de crecimiento del PIB por encima del conjunto estatal y de la media europea.

Tabla 2.1 **Producto interior bruto. Oferta. 2004-2008***(Tasa de variación interanual)*

Oferta	2004	2005	2006	2007	2008
Primario	31,3	-13,8	-4,4	9,8	-0,2
Industria	2,9	4,9	4,2	4,0	0,2
Construcción	4,4	4,7	4,2	4,6	-0,1
Servicios	3,3	3,5	4,5	4,2	3,3
PIB	3,7	4,0	4,4	4,1	2,0

Fuente: Eustat, Cuentas Económicas.

En términos de empleo, en 2008 el número de ocupados en la CAPV ha experimentado un ligero incremento (0,2%), lo que supone una creación neta de 2.600 puestos de trabajo, justificado por el crecimiento registrado en los sectores de la industria (0,7%) y servicios (0,5%). Por su parte, las actividades agropecuarias mantienen el número de empleados y el sector de la Construcción presenta un decremento del 2,8%. Cabe destacar que el sector servicios, con 626,9 miles de personas en 2008, concentra el 64,8% del empleo total en la CAPV, seguido de la industria (25,5%) y la construcción (8,4%).

Tabla 2.2 **Evolución del empleo por sectores económicos (medias anuales). 2006-2008**

Miles Ocupados	CAPV			Estado		
	2006	2007	2008	2006	2007	2008
Primario	12,5	12,0	12,0	944,3	925,5	879,0
Industria	244,5	245,5	247,1	3.292,1	3.261,8	3.225,5
Construcción	80,7	83,6	81,3	2.542,9	2.697,4	2.404,2
Servicios	616,4	623,7	626,9	12.968,4	13.471,3	13.748,9
Total	954,2	964,8	967,4	19.747,7	20.356,0	20.257,6

Fuente: Eustat, PRA; INE, EPA.

El análisis comparativo del número de ocupados con el conjunto estatal muestra una dinámica más favorable en la CAPV, ya que en el Estado, exceptuando los servicios, todos los sectores han contraído su nivel de empleo. En el caso de la construcción, el descenso alcanza el 10,9%, en el sector primario el 5,0%, y en la industria el 1,1%.

2.2. LA ACTIVIDAD DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

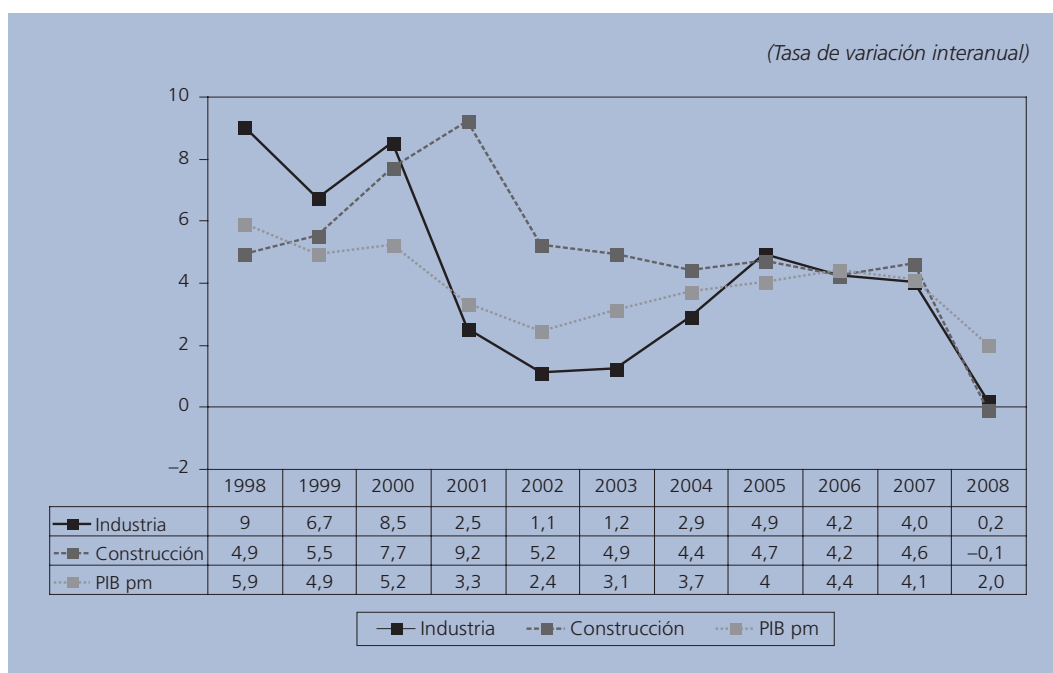
2.2.1. MACROMAGNITUDES ECONÓMICAS: PRODUCCIÓN Y EMPLEO

La importancia económica del sector de la Construcción en la CAPV queda patente en las cifras recogidas a continuación. Entre 2005 y 2008 la contribución de la construcción a la economía vasca se sitúa de media en un 9%, porcentaje que se ha visto incrementado en 2,3 puntos porcentuales desde inicios de la década, gracias al dinamismo experimentado por el sector en los últimos años.

Centrando la atención en la evolución de la producción sectorial, se observa un periodo desde finales de los noventa hasta el año 2007 en el que el sector de la Construcción crece por encima del conjunto de la economía vasca. Sin embargo, en el 2008 se produce un acentuado descenso en el ritmo de crecimiento sectorial, provocado por la crisis financiera internacional y la continuada subida de los tipos de interés, lo que ha aumentado notablemente el coste de financiación y dificultado el acceso a crédito tanto por parte de las empresas del sector, como, en el caso de la edificación residencial, de los consumidores finales.

Esta evolución es fiel reflejo de una de las principales características del sector de la Construcción: su mayor sensibilidad a los ciclos económicos, es decir, cuando crece lo hace en mayor proporción que el conjunto de la economía, pero cuando la actividad del sector se contrae, lo hace también con una intensidad más acusada.

Gráfico 2.2 VAB de la Industria y de la Construcción y PIB.pm. 1998-2008



Fuente: Eustat, Cuentas Económicas Trimestrales.

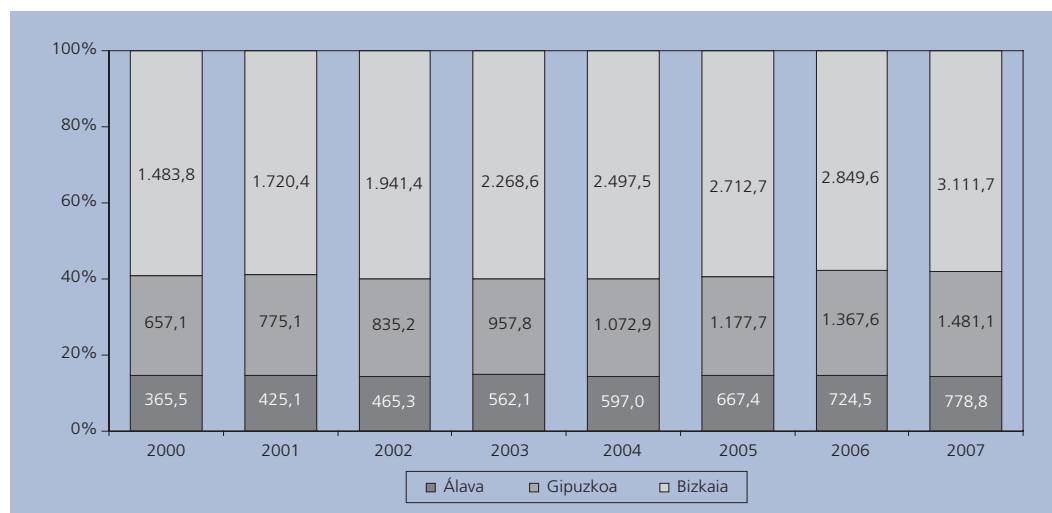
El análisis territorial refleja que en 2007 el 57,9% de la producción del sector de la Construcción en la CAPV es generado en Bizkaia, seguido de Gipuzkoa con un 27,6% y Álava, que es responsable del 14,5% restante. Estas cifras, si bien son consecuentes con los diferentes pesos territoriales en la economía vasca, muestran un mayor protagonismo de la construcción en Bizkaia, en el que en 2007 el sector justifica el 10,5% del VAB territorial. Por su parte, la participación del sector en la estructura económica alavesa y gipuzkoana supone el 8,0% y el 7,6%, respectivamente.

Tabla 2.3 **Distribución territorial del VAB del sector de Construcción (precios corrientes). 2000-2008**

	CAPV		Álava		Bizkaia		Gipuzkoa	
	VAB pm m €	% s/ total	VAB pm m €	% s/ total	VAB pm m €	% s/ total	VAB pm m €	% s/ total
2000	2.506.451	6,7	365.535	5,8	1.483.833	8,0	657.083	5,3
2001	2.920.616	7,4	425.122	6,5	1.720.370	8,7	775.123	5,8
2002	3.241.856	7,8	465.275	6,7	1.941.430	9,3	835.152	6,0
2003	3.788.476	8,5	562.114	7,7	2.268.592	10,2	957.770	6,5
2004	4.167.357	8,7	596.999	7,3	2.497.500	10,4	1.072.859	6,9
2005	4.557.681	8,9	667.355	7,7	2.712.656	10,5	1.177.670	7,1
2006	4.941.661	9,0	724.458	7,9	2.849.571	10,4	1.367.632	7,5
2007	5.371.669	9,1	778.792	8,0	3.111.731	10,5	1.481.146	7,6
2008	5.594.426	9,0	—	—	—	—	—	—

Fuente: *El sector de la Construcción en la CAPV, 2007. Gobierno Vasco, Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales; Eustat, Cuentas Económicas.*

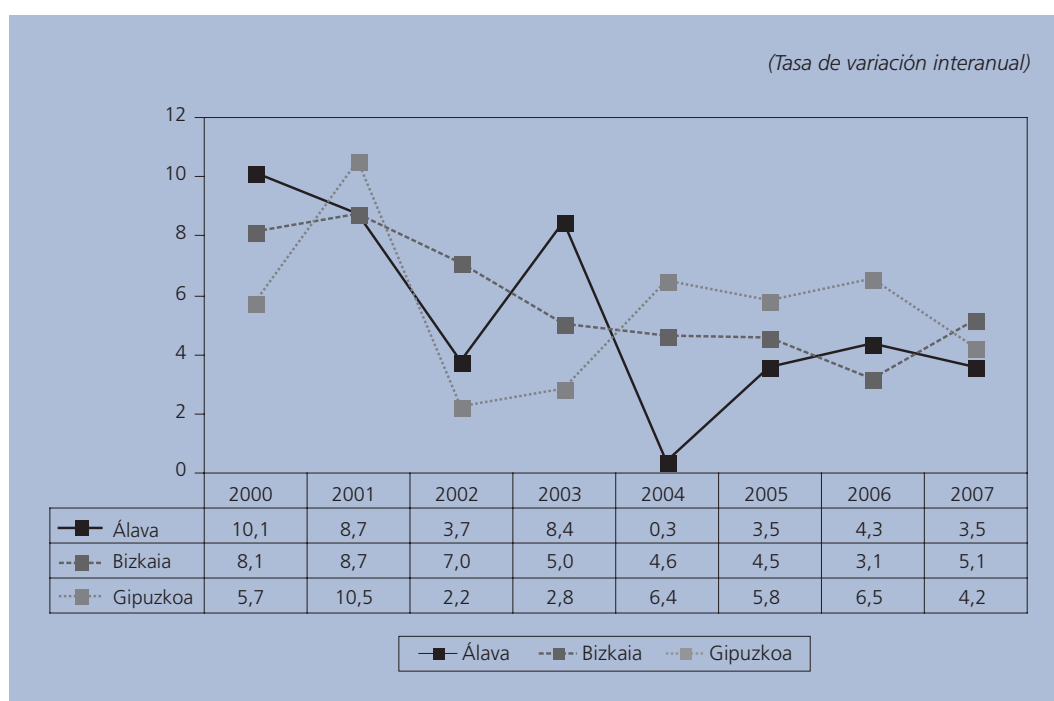
Gráfico 2.3 **Distribución Territorial de la producción del sector de Construcción (precios corrientes). 2000-2007**



Fuente: *Ministerio de Fomento.*

Atendiendo a los datos de evolución, después de tres años de crecimientos del sector en Gipuzkoa por encima del resto de territorios, en 2007 Bizkaia refleja el incremento más acentuado dentro de la CAPV (5,1%), frente a Gipuzkoa y Álava que presentan unas tasas de variación interanual del 4,2% y 3,5%, respectivamente. Las cifras de 2008 para el conjunto de la comunidad autónoma denotan una sensible ralentización del dinamismo del sector, hasta registrar crecimientos negativos para el conjunto de la CAPV en el tercer trimestre de 2008.

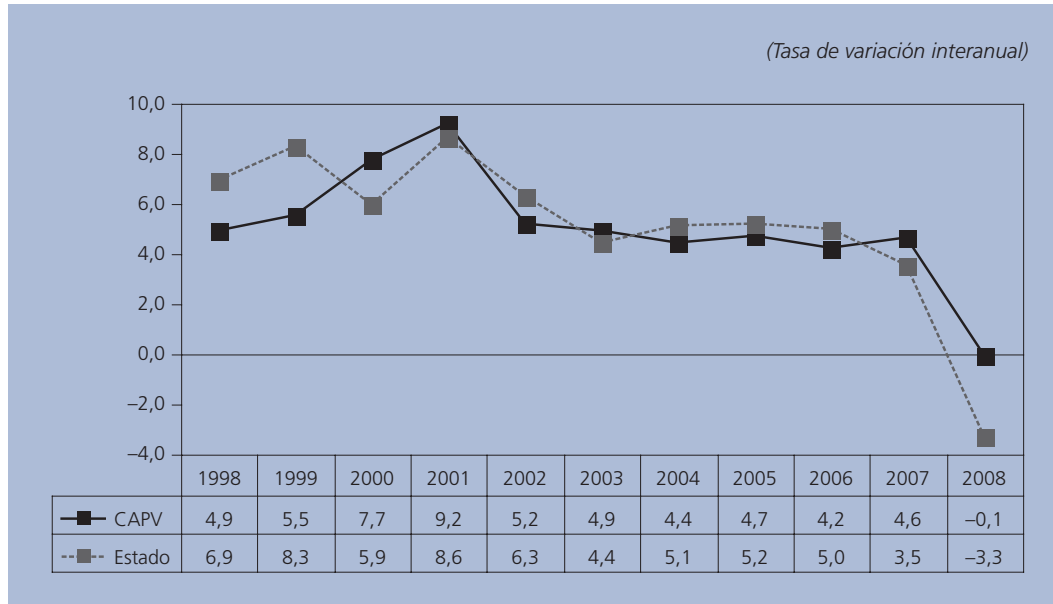
Gráfico 2.4 **VAB de la Construcción por Territorios. 2000-2007**



Fuente: Eustat, Cuentas Económicas Trimestrales.

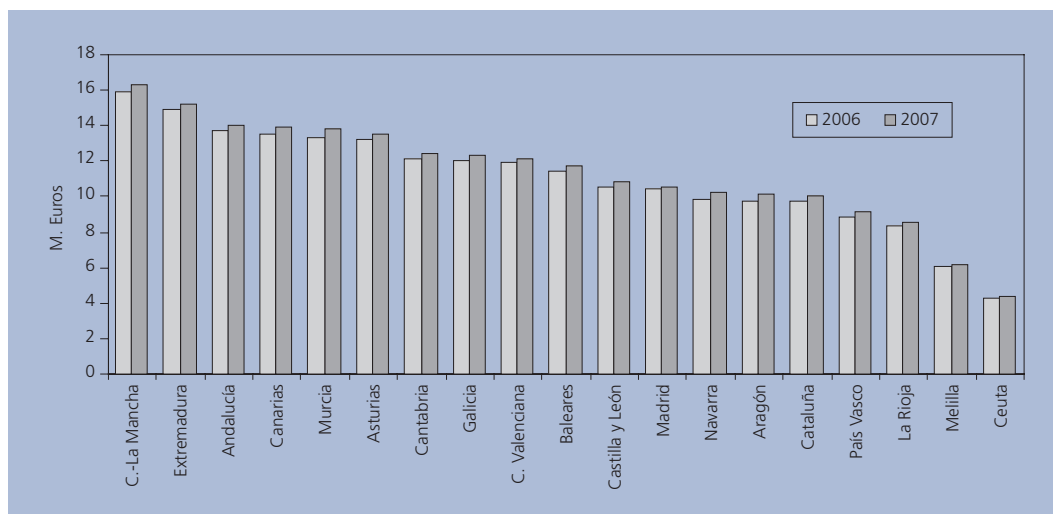
La comparativa con el conjunto del Estado permite comprobar una similar evolución entre los dos ámbitos geográficos hasta el año 2007. Ahora bien, en el transcurso de 2008 se constata una contracción de la actividad constructora en el Estado más acusada que la experimentada en la CAPV, en gran medida justificado por el mayor ritmo de edificación acontecido en otras Comunidades Autónomas en los últimos años. Asimismo, cabe mencionar que la economía vasca se muestra menos dependiente del sector de la Construcción que el conjunto de la economía española, siendo la Comunidad Autónoma, después de La Rioja, en la que la construcción tiene un menor peso sobre el PIB regional, al margen de Ceuta y Melilla.

Gráfico 2.5 VAB de la Construcción CAPV y Estado. 1998-2008



Fuente: Eustat, Cuentas económicas trimestrales; INE, Contabilidad nacional trimestral.

Gráfico 2.6 Participación del sector de la Construcción en el PIB regional por CC.AA. 2006 y 2007



Fuente: SEOPAN.

En términos de empleo, atendiendo a los datos facilitados por la Encuesta de Población en Relación con la Actividad (PRA) de Eustat, la construcción aporta en torno al 8,5% del total de empleados en la CAPV en los últimos años. Concretamente, en 2008 el número de trabajadores en la construcción se sitúa en 81,3 miles de personas, 2.300 ocupados menos que en el periodo anterior, lo que supone un decremento interanual del 2,8%.

Bizkaia concentra más de la mitad del total de ocupados en el sector, con una cifra de 44.700 empleados en el 2008 (54,9% del total). Por su parte, Gipuzkoa con 26.600 ocupados, y Álava, con 10.100, representan el 32,7% y el 12,4%, respectivamente. Consecuentemente, Bizkaia es el territorio con una mayor aportación del sector de la Construcción al empleo (8,9%), seguido de Gipuzkoa (8,3%) y de Álava (7,0%).

Tabla 2.4 **Distribución Territorial de la población ocupada en la construcción. 2000-2008**

	CAPV		Álava		Bizkaia		Gipuzkoa	
	Ocup. miles	% s/ total	Ocup. miles	% s/ total	Ocup. miles	% s/ total	Ocup. miles	% s/ total
2000	70,9	8,5	8,3	6,6	41,8	9,9	20,9	7,4
2001	45,9	5,3	8,2	6,2	44,0	10,0	23,7	8,2
2002	83,2	9,2	8,8	6,4	49,0	10,6	25,4	8,4
2003	87,4	9,6	11,5	8,3	49,6	10,6	26,3	8,6
2004	85,9	9,2	9,5	6,8	49,9	10,4	26,6	8,6
2005	82,7	8,8	12,4	8,8	43,9	9,1	26,5	8,4
2006	80,7	8,5	11,6	8,1	45,1	9,2	24,0	7,5
2007	83,6	8,7	10,3	7,2	47,6	9,5	25,7	8,0
2008	81,3	8,4	10,1	7,0	44,7	8,9	26,6	8,3

Fuente: Eustat, PRA.

A su vez, atendiendo a la evolución en el último año, se observa un mayor descenso del empleo en la construcción en los territorios de Bizkaia y Álava, registrando ambas tasas de crecimiento negativas en el 2008 (-6,1% y -1,9%, respectivamente), mientras que Gipuzkoa logra un incremento en el número de empleados del 3,5% con respecto al periodo anterior.

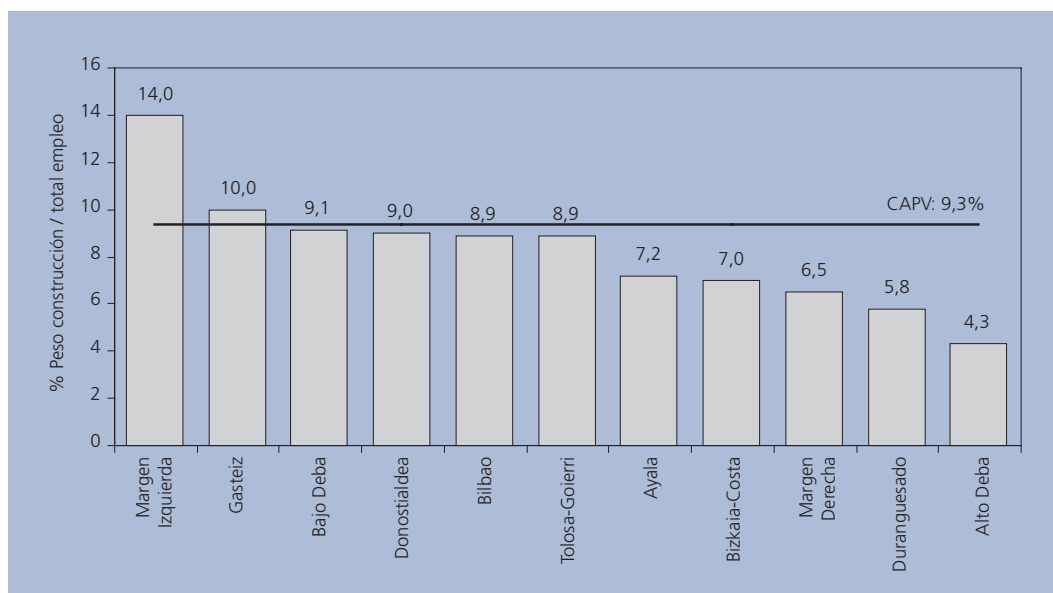
En cuanto al ámbito comarcal, los últimos datos disponibles corresponden a la población ocupada en 2006. En este periodo, el peso del sector de la Construcción sobre el total del empleo de la CAPV ascendía al 9,3%. La Margen Izquierda se presenta como la zona con mayor relevancia del sector de la Construcción en términos de empleo, alcanzando en 2006 el 14,0% del total de los ocupados, seguida a cierta distancia de Vitoria-Gasteiz con un 10%. Estas dos comarcas son las únicas en las que el empleo en el sector de la Construcción se ubica por encima del peso registrado en el conjunto de la CAPV.

Gráfico 2.7 Evolución empleo en la construcción por Territorios. 2000-2008



Fuente: Eustat, PRA.

Gráfico 2.8 Proporción de la población ocupada en el sector de la Construcción respecto del empleo total por comarcas. 2006



Fuente: Censo del Mercado de Trabajo. Dpto. de Justicia, Empleo y Seguridad Social. Gobierno Vasco.

Por el contrario, las comarcas con una menor repercusión del sector de la Construcción en su mercado laboral son el Alto Deba y el Duranguesado (4,3% y 5,8%, respectivamente), debido al mayor protagonismo de la industria en la estructura económica de ambas comarcas.

Por otro lado, los datos facilitados por la Encuesta de Población Activa del Instituto Nacional de Estadística, permiten realizar un análisis comparativo de la evolución de los ocupados del sector. En este sentido, en el último año tan sólo Ceuta y Asturias han logrado incrementar el número de personas empleadas en la construcción. La CAPV, pese a haber reducido su número de trabajadores en el sector, muestra una situación menos desfavorable que la mayor parte de las Comunidades Autónomas en lo que a pérdida de empleo se refiere.

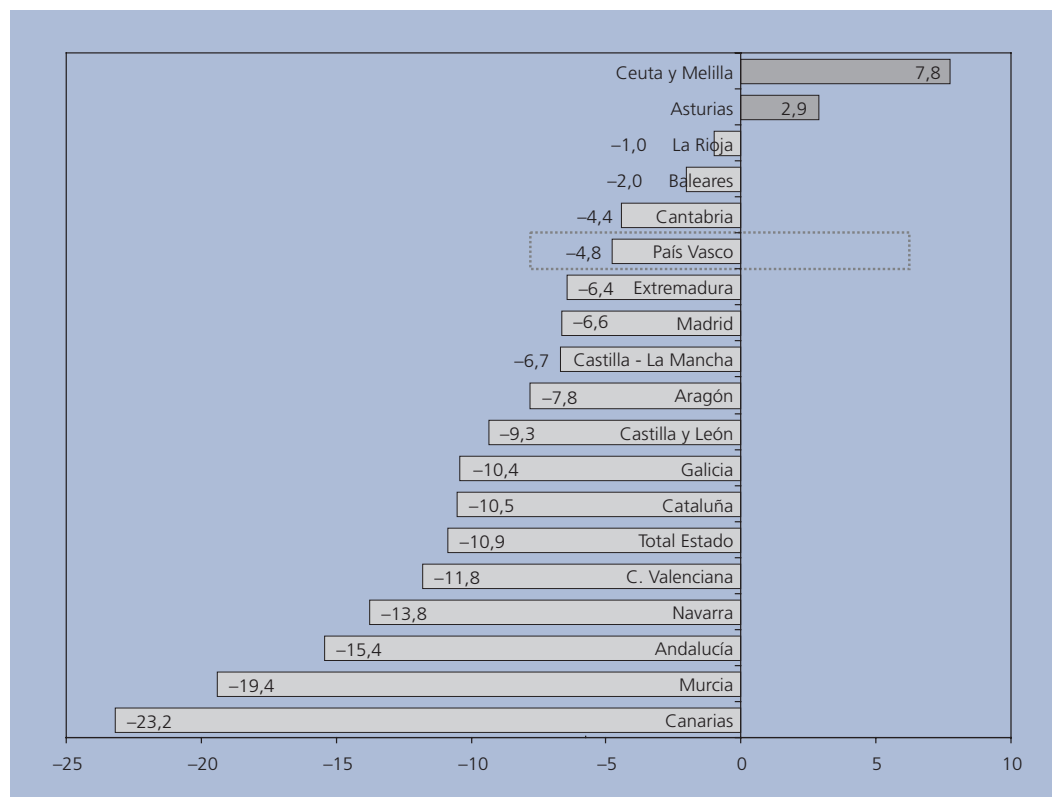
Tabla 2.5 **Ocupados en el sector de la Construcción por CC.AA.**
III Trim. 2007 - III Trim. 2008

	2007	% s/ total	2008	% s/ total	% var.
Andalucía	491,0	15,3	415,3	13,2	-15,4
Aragón	70,7	11,6	65,2	10,7	-7,8
Asturias	51,0	11,8	52,5	11,6	2,9
Baleares	80,6	15,9	79,0	15,5	-2,0
Canarias	140,1	15,3	107,6	12,5	-23,2
Cantabria	35,1	13,6	33,5	12,9	-4,4
Castilla y León	136,4	12,7	123,6	11,6	-9,3
Castilla La Mancha	142,4	16,9	132,8	15,8	-6,7
Cataluña	439,5	12,5	393,4	11,3	-10,5
Comunidad Valenciana	327,9	14,8	289,2	13,0	-11,8
Extremadura	59,9	14,5	56,1	13,7	-6,4
Galicia	147,3	12,3	131,9	11,0	-10,4
Madrid	318,3	10,4	297,2	9,7	-6,6
Murcia	107,5	17,0	86,6	13,8	-19,4
Navarra	36,7	12,6	31,6	10,9	-13,8
País Vasco	93,0	9,4	88,5	8,9	-4,8
Rioja (La)	17,4	11,9	17,2	11,7	-1,0
Ceuta y Melilla	2,9	6,3	3,1	6,5	7,8
Total Estado	2.697,4	13,3	2.404,2	11,9	-10,9

Fuente: INE, Encuesta de Población Activa.

A su vez, cabe destacar el hecho de que el País Vasco, después de Ceuta y Melilla, presenta la menor proporción de ocupados en el sector de la Construcción en el conjunto estatal (8,9% frente al 11,9% en el 2008, respectivamente).

Gráfico 2.9 Tasa de variación interanual del empleo por CC.AA. 2007-2008



Fuente: INE, Encuesta de Población Activa.

Queda, por tanto, patente la relevancia del sector de la Construcción desde el punto de vista económico, ya que su aportación al conjunto de la economía vasca tanto en términos de producción como de empleo es muy importante, siendo además dicho sector uno de los más dinámicos de nuestra economía en esta última década. Sin embargo, la relevancia del sector no sólo viene determinada por su aportación al conjunto de la economía en términos de producción y empleo, sino por el hecho añadido de ser un sector estratégico desde el punto de vista de las relaciones intersectoriales de nuestra economía.

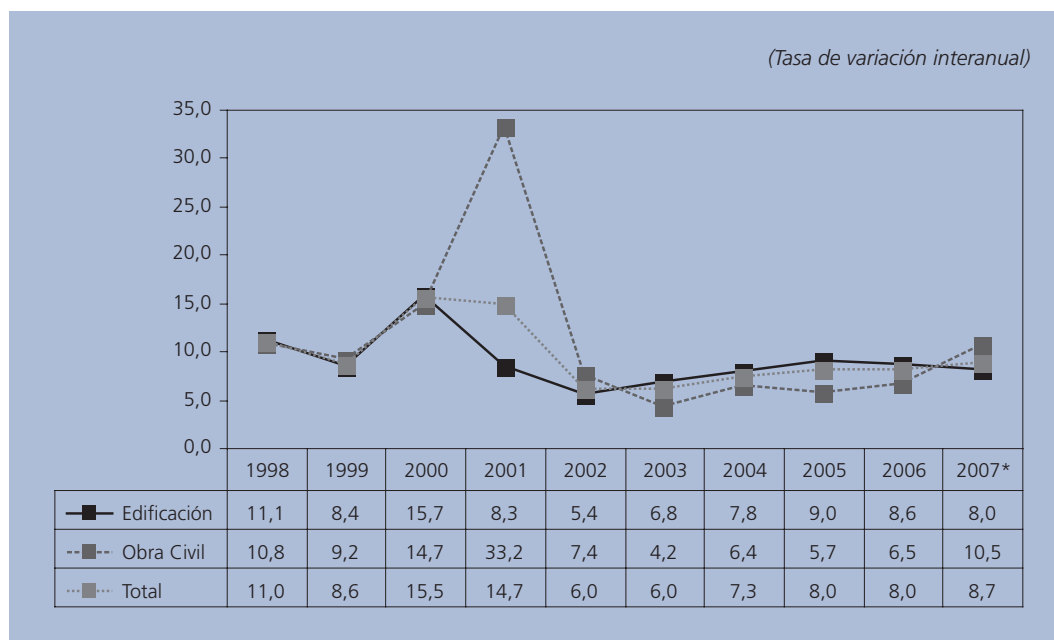
La actividad del sector de la Construcción presenta unas determinadas características que lo hacen depender, aún más si cabe que otros sectores, del desarrollo económico y del dinamismo de la economía global a la que pertenece y viceversa, ya que la economía depende a su vez del desarrollo del sector. Por un lado, se trata de un sector en el que el producto es consumido en el entorno cercano al que se produce y, salvo excepciones, la actividad es llevada a cabo por empresas de ámbito local. Además, los inmuebles o infraestructuras no se pueden almacenar y, a menudo, se trata de un producto tipo «llave en mano». Esta situación, junto con su condición de bien de inversión con un periodo de maduración largo, hace que sea más volátil que otras actividades económicas, ya que no puede compensar intertemporalmente las contracciones en su demanda.

Las perspectivas del sector para 2009 no resultan esperanzadoras, y se prevé que se agudicen los crecimientos negativos iniciados en el tercer trimestre de 2008. Ahora bien, los denominados «planes de rescate» del sistema financiero puestos en marcha por las principales economías a nivel internacional, junto con las recientes bajadas de los tipos de interés por parte del Banco Central Europeo, pueden constituir un balón de oxígeno para la amortiguación de la caída de actividad del sector, siempre y cuando dichas inyecciones de liquidez y reducciones en los tipos se reflejen en una expansión del mercado crediticio.

2.2.2. LOS SUBSECTORES DE LA CONSTRUCCIÓN

La actividad del sector de la Construcción se descompone entre edificación y obra civil. El subsector de edificación engloba la construcción de viviendas⁽²⁾ y de otro tipo de edificios, tales como equipamientos deportivos, sociales, etc. Por su parte, la obra civil agrupa la construcción de todo tipo de infraestructuras demandadas desde la Administración Pública, lo que le confiere un tradicional papel contracíclico en periodos de contracción de la demanda privada, capaz de amortiguar el retroceso de la actividad de edificación.

Gráfico 2.10 **Evolución de la producción del sector de la Construcción según subsectores. CAPV. 1998-2007**

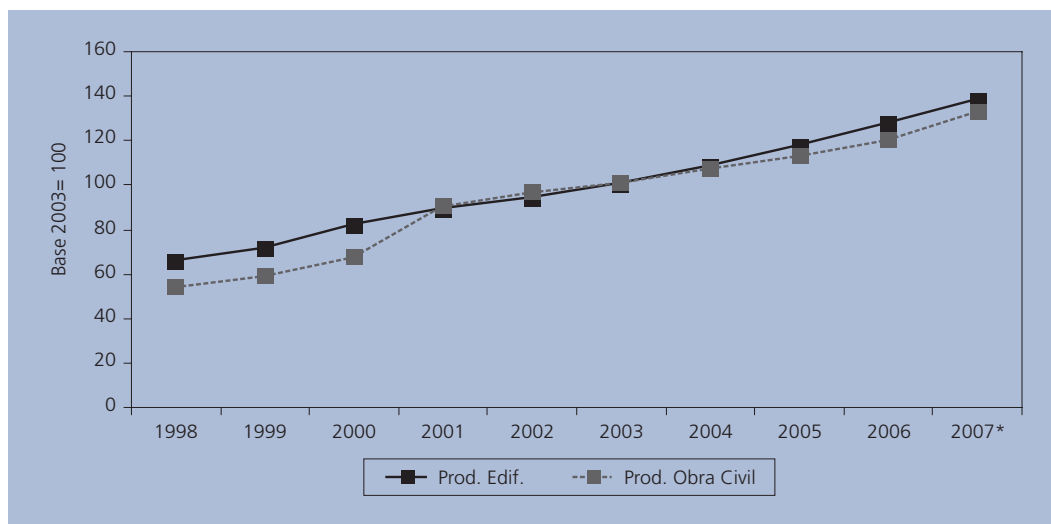


* Datos del segundo trimestre de 2007.

Fuente: EUSTAT, Índice Coyuntural de la Construcción.

(2) Se profundiza en el análisis de la construcción de viviendas en el capítulo 3.

Gráfico 2.11 **Evolución de la producción de la construcción por subsectores. CAPV 1998-2007**



* Datos del segundo trimestre de 2007.

Fuente: EUSTAT, Índice Coyuntural de la Construcción.

En cuanto al peso de cada uno de los subsectores dentro de la construcción, cabe estimar que aproximadamente un 71% de la producción corresponde al subsector de edificación y que el 29% restante corresponde a la obra civil, cifras similares a las del conjunto del Estado (75% y 25%, respectivamente).

La evolución del Índice Coyuntural de la Construcción muestra una tendencia creciente en el periodo analizado. Concretamente, en el año 2007⁽³⁾ se observa un repunte en la actividad del subsector de obra civil, que crece 4 puntos porcentuales más que en el ejercicio anterior (10,5% frente al 6,5% en 2006), y se muestra como el principal motor del dinamismo del sector. Por su parte, el subsector de la edificación refleja una ligera ralentización (8% frente al 8,6% en 2006).

De esta forma, después de unos últimos ejercicios caracterizados por un mayor crecimiento del subsector de la edificación, la obra civil comienza a recuperar parte del protagonismo que ostentó a comienzos de la década, y se prevé que, las próximas cifras publicadas, vengan a contrastar esta tendencia, dado el mencionado carácter contracíclico de parte del subsector de la obra pública.

2.2.3. REHABILITACIÓN DE VIVIENDA

Según los datos del Censo de 2001, el parque de viviendas de la CAPV puede considerarse relativamente antiguo, con una antigüedad media en torno a los 40 años. Cabe mencionar que existen 213.000 viviendas construidas antes de 1950, lo cual, unido a que cerca del 50% de las viviendas de la CAPV no dispo-

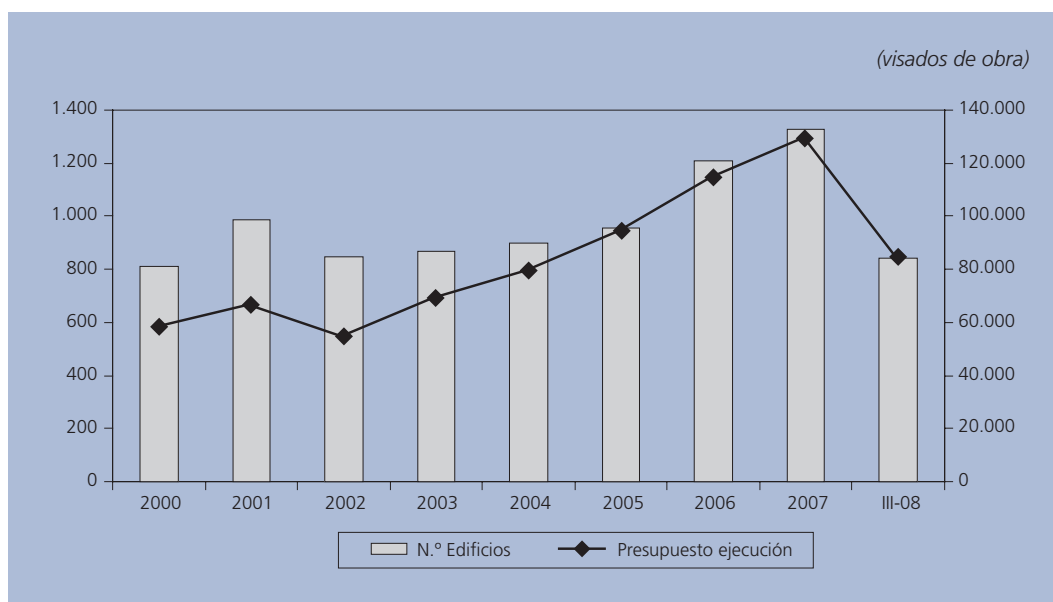
(3) Último dato disponible: segundo trimestre de 2007.

ne de ascensor y un 78% no cumple con los criterios de accesibilidad, hace prever un incremento de las actividades de rehabilitación dentro del sector de la Construcción en el futuro próximo.

Asimismo, la evolución al alza de los precios del mercado de la vivienda libre, derivada de la gran presión de demanda de vivienda de los últimos años, sumado a la coyuntura económica actual y, muy especialmente, a la restricción en la concesión de créditos hipotecarios, contribuye de forma indirecta a la rehabilitación y puesta en valor del parque de viviendas más antiguo.

Centrando la atención en el número de expedientes de rehabilitación concedidos, se constata una tendencia de crecimiento en los niveles de actividad de los últimos años. De esta forma, en el año 2007 se ha alcanzado la cifra de 1.328 expedientes aprobados para la ampliación y restauración de edificios, totalizando un presupuesto de ejecución de 129,5 millones de euros, un 12,9% superior al presupuesto ejecutado en 2006. Sin embargo, en el periodo enero-septiembre de 2008 tampoco el subsector de rehabilitación se libra de la reducción generalizada en el volumen de actividad del sector, registrando descensos tanto en el número de edificios ampliados y/o reformados como en el presupuesto de ejecución (-15,8% y -8,9%, respectivamente).

Gráfico 2.12 **Actividad de ampliación y/o reforma de edificios de viviendas. 2000-2008**



* 2008. Estimado con los datos de los tres primeros trimestres del año.

Fuente: El sector de la Construcción en la CAPV, 2007. Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales, Gobierno Vasco; Ministerio de Fomento, Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos.

Esta reducción presupuestaria es similar a la registrada por el conjunto del Estado (-8,5%), mientras que el número de edificios que han obtenido visado para su rehabilitación muestra un mayor decremento relativo en la CAPV (-1,9% en el conjunto estatal).

Asimismo, cabe mencionar el importante papel que juega la Administración Pública en lo que al mantenimiento del parque inmobiliario se refiere, principalmente a través, por un lado, de subvenciones concedidas a la rehabilitación de viviendas y, por otro, posibilitando la deducción fiscal de la inversión realizada. En cuanto a las ayudas concedidas por el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales a la rehabilitación, en 2007 se han destinado 13,3 millones de euros a subvencionar la rehabilitación de cerca de 11.800 viviendas. Estas cifras, a pesar de reflejar una ligera contracción con respecto a 2006, mantienen el elevado volumen de subvención de los últimos años y confirman una tendencia ascendente en el monto adjudicado por vivienda, superando en 2007 la cifra de 1.100 euros de media por unidad.

Por último, entre las actuaciones llevadas a cabo, las rehabilitaciones aisladas son destinatarias del 91,9% de las subvenciones en 2007, si bien, lógicamente, el monto destinado por vivienda es muy inferior a las subvenciones para rehabilitación integral.

Tabla 2.6 **Subvenciones del Gobierno Vasco a la rehabilitación de vivienda. CAPV. 2003-2007**

	Rehab. Aislada		Rehab. Integral		Total	
	N.º viv.	M. euros	N.º viv.	M. euros	N.º viv.	M. euros
2003	9.813	4,1	1.346	1,8	11.159	5,9
2004	20.616	11,4	3.298	3,7	23.914	15,1
2005	13.583	12,4	1.888	4,1	15.471	16,5
2006	12.403	11,3	2.031	3,8	13.905	15,2
2007	10.845	10,8	953	2,5	11.798	13,3
% Δ 07/06	-12,6	-4,4	-53,1	-34,2	-15,2	-5,7

Fuente: Gobierno Vasco, Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales.

2.2.4. LICITACIÓN OFICIAL

En los últimos años, tanto la CAPV como el conjunto del Estado han asistido a un importante esfuerzo de inversión pública promovido por las Administraciones Central, Autonómicas y Locales. En concreto, en los tres primeros trimestres de 2008 se han realizado licitaciones en la CAPV por importe de 2.326,5 millones de euros, cifra prácticamente idéntica a la alcanzada en el mismo periodo de 2007, año que se cerró con un volumen de 2.950,2 millones. Por tanto, se constata un elevado dinamismo licitatorio en el último trienio, lo que hace suponer que la obra pública experimentará unos niveles de actividad muy elevados en los próximos ejercicios.

Con respecto a la evolución y aportación de cada organismo al conjunto de la licitación oficial es conveniente centrar la atención en los datos promedios del periodo analizado con el objetivo de evitar el sesgo derivado de la volatilidad interanual de la actividad. Así, en el periodo 1998-III Trim. 2008 se constata el papel determinante de la Administración Local en materia licitatoria, con un promedio del 69% del total del volumen licitado. El Gobierno Vasco, por su parte, es responsable del 20% del valor total licitado, mientras que el peso de la Administración Central es del 11%.

Tabla 2.7 **Distribución de la licitación oficial por agente contratante. AAPP (2000-2008)***

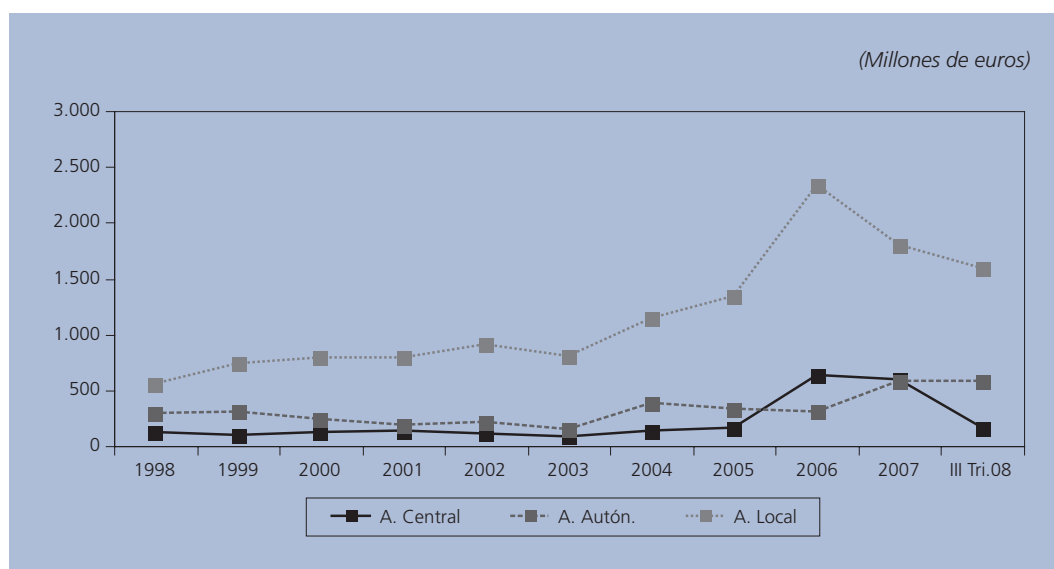
(Millones de euros)

Año	Total	Organismos			Tipo de Obra	
		A. Central	A. Autón.	A. Local	Edificación	Obra Civil
2000	1.136,2	122,6	231,4	782,2	321,0	815,1
2001	1.100,7	132,0	182,2	786,5	323,4	777,3
2002	1.216,9	103,5	203,9	909,5	528,9	688,0
2003	1.031,0	81,4	144,4	805,2	380,4	650,7
2004	1.633,8	124,6	373,9	1.135,3	352,2	1.281,7
2005	1.821,1	158,7	324,5	1.337,9	411,8	1.409,4
2006	3.261,0	623,6	303,3	2.334,1	623,4	2.637,6
2007	2.950,2	584,5	570,2	1.795,5	862,3	2.087,9
III Trim. 08	2.326,5	162,3	578,4	1.585,9	777,2	1.549,3
Promedio 00-03	1.121,2	109,9	190,5	820,9	388,4	732,8
Promedio 04-05	1.727,5	141,6	349,2	1.236,6	382,0	1.345,5
Promedio 06-07	3.105,6	604,0	436,8	2.064,8	742,8	2.362,8

* 2008. Estimado con los datos de los tres primeros trimestres del año.

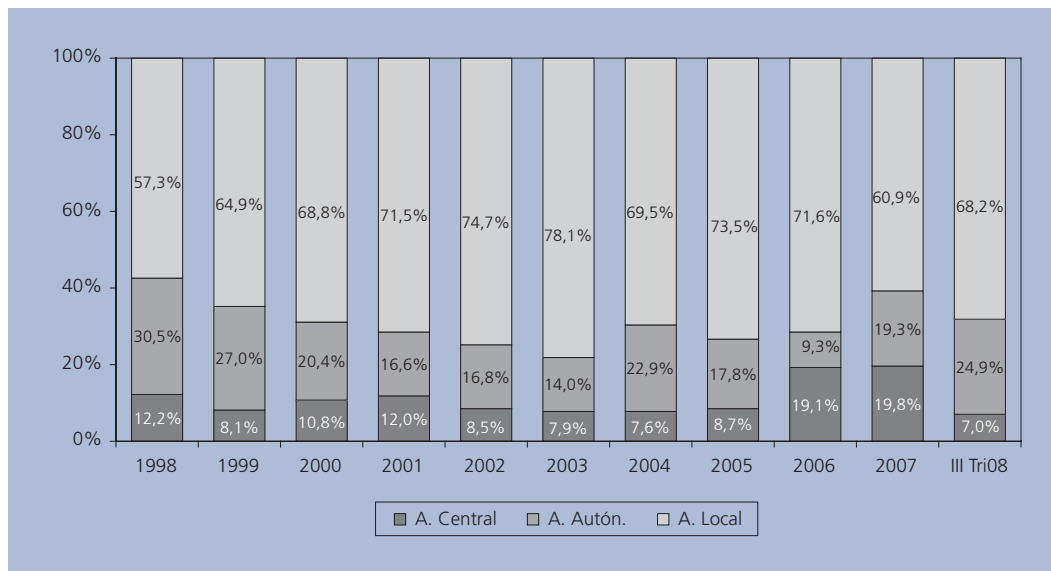
Fuente: El sector de la Construcción en la CAPV, 2007. Gobierno Vasco, Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales; Seopan.

Gráfico 2.13 **Evolución de la licitación oficial en la CAPV (1998-III Trim. 2008)**



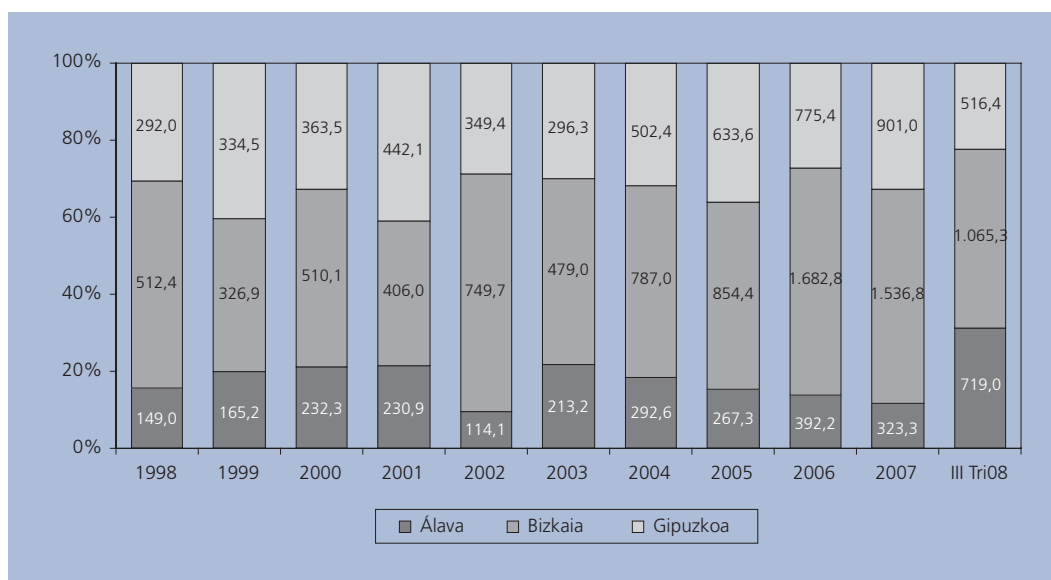
Fuente: El sector de la Construcción en la CAPV, 2007. Gobierno Vasco, Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales; Seopan.

Gráfico 2.14 **Distribución porcentual de la licitación oficial en la CAPV por agente contratante. 1998-III Trim. 2008**



Fuente: Seopan.

Gráfico 2.15 **Distribución territorial de la licitación oficial en la CAPV. 1998-III Trim. 2008**



Fuente: Seopan.

En cuanto a la distribución por territorios de la licitación oficial, Bizkaia representa cerca de la mitad del promedio del volumen licitado en la última década (49,7%), alcanzando en 2007 los 1.536,8 millones de euros, cifra inferior a la registrada en 2006 (-8,7%), pero significativamente superior a la de ejercicios anteriores. Por su parte, Gipuzkoa supone en promedio el 32,2% del total del volumen licitado desde 1998, mientras que en Álava se licita el 18,1% de la CAPV.

Tabla 2.8 **Distribución de la licitación oficial en la CAPV por tipo de obra (2005-2007)**

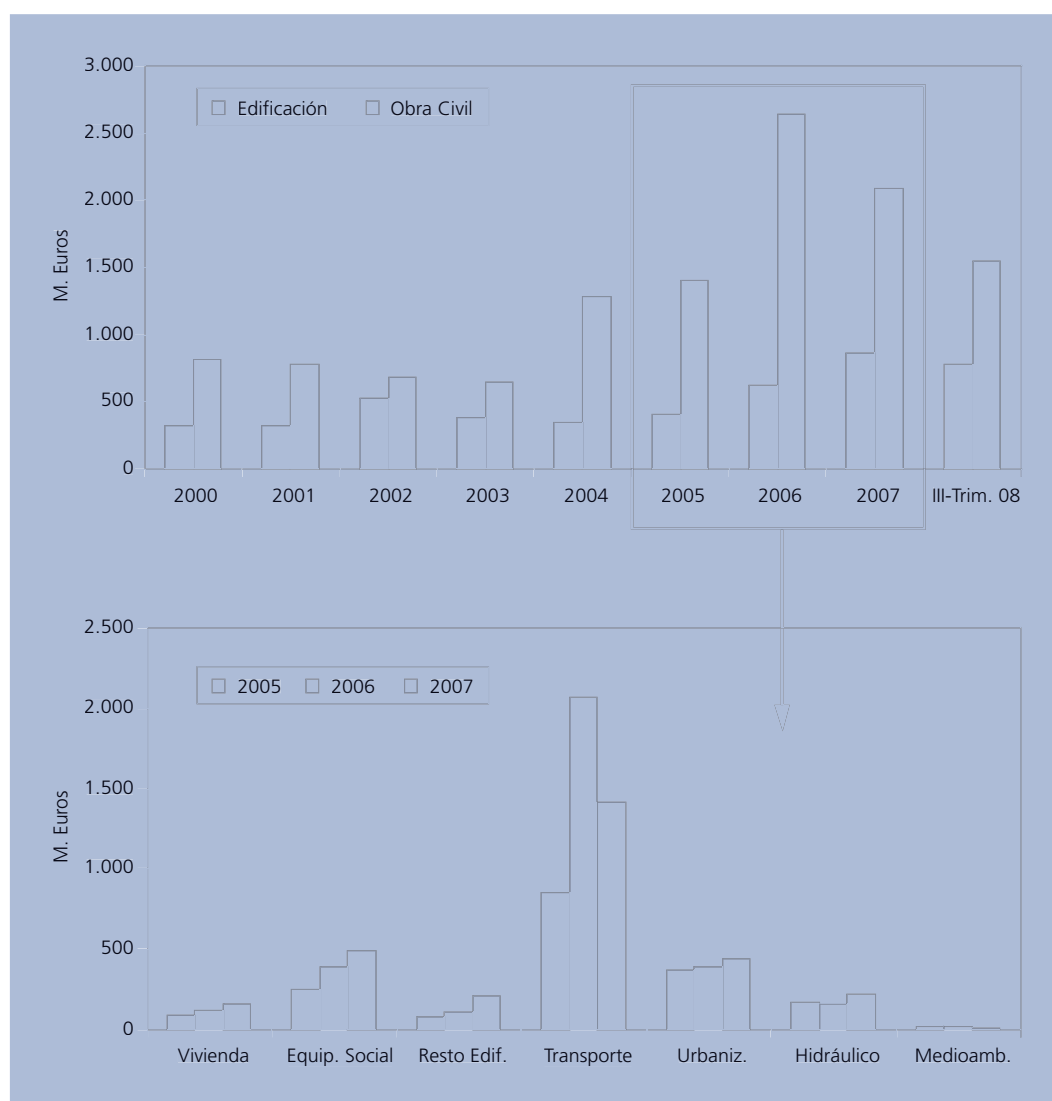
Tipo de Obra	2005	2006	2007	05-06 %	06-07 %
Vivienda	85,5	118,3	161,3	38,4	36,3
Equipamiento Social	247,3	391,1	490,4	58,1	25,4
—Docentes	46,0	84,3	140,0	83,4	66,1
—Sanitarias	18,6	26,1	77,1	40,3	195,9
—Deportivas	62,8	123,2	74,1	96,2	-39,8
—Varias	120,0	157,5	199,1	31,3	26,4
Resto Edificación	79,0	114,0	210,7	44,4	84,8
—Administrativas	58,5	66,9	63,0	14,4	-5,9
—Industriales	2,9	29,5	5,2	905,8	-82,3
—Terminales	17,5	17,6	142,5	0,5	709,6
Total edificación	411,8	623,4	862,3	51,4	38,3
Transportes	854,9	2.063,8	1.413,0	141,4	-31,5
—Carreteras	549,0	1.367,7	715,7	149,1	-47,7
—Ferrocarriles	268,8	672,3	624,6	150,1	-7,1
—Puertos	37,1	23,8	72,6	-35,8	204,9
Urbanizaciones	370,2	392,8	441,0	6,1	12,3
Hidráulicas	167,2	159,0	219,2	-4,9	37,8
Medio Ambiente	17,1	22,0	14,8	28,9	-33,0
Total obra civil	1.409,4	2.637,6	2.087,9	87,2	-20,8
Total	1.821,1	3.261,0	2.950,2	79,1	-9,5

Fuente: Seopan.

El análisis en función del tipo de obra licitada permite observar que la obra civil supone cerca de las tres cuartas partes del volumen promedio licitado en el periodo 2000-III Trim. 2008. La participación máxima de la obra civil se alcanzó en 2006 (80,9%), año que marcó el récord histórico en la inversión a través de licitaciones.

Un análisis más detallado para el trienio 2005-2007 refleja una positiva evolución de la totalidad de subsectores, a excepción de medioambiente que registra un decremento anual acumulado en el periodo del 7,1%. A su vez, cabe destacar el descenso experimentado en el subsector de transporte en el año 2007 (-31,5%), debido a la reducción de licitaciones de carreteras en dicho ejercicio. Aún así, las licitaciones en infraestructuras de transportes continúan constituyendo el segmento de mercado más importante en volumen, alcanzando en 2007 la cifra de 1.413 millones de euros, lo que supone el 47,9% del total licitado en la CAPV.

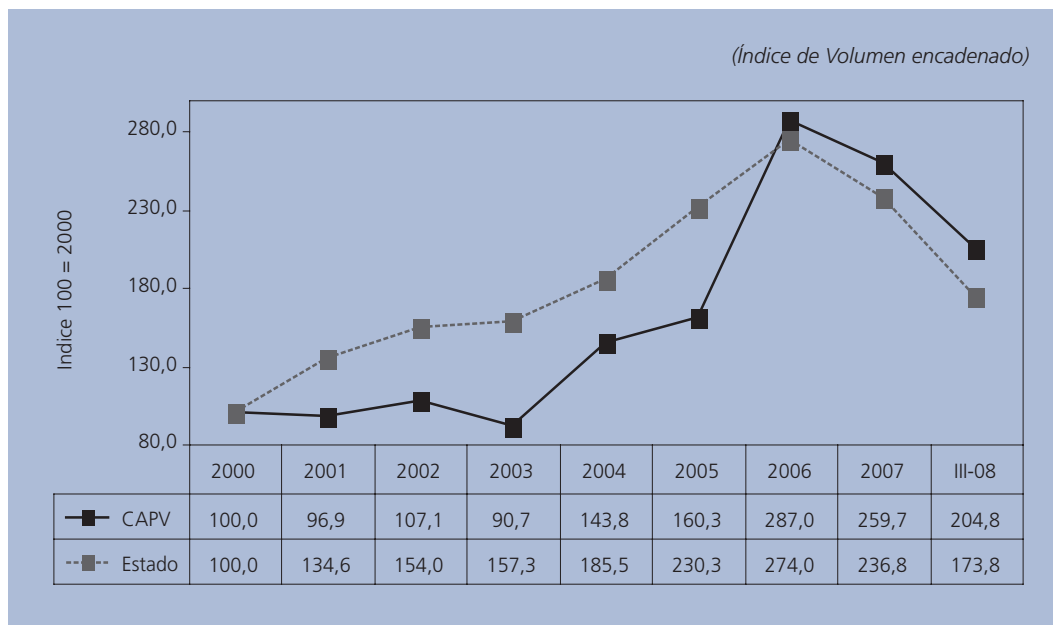
Gráfico 2.16 **Licitación oficial por tipo de obra. 2000-III Trim. 2008**



Fuente: Seopan.

Atendiendo a la evolución comparada de la licitación oficial en la CAPV con el conjunto del Estado, se observan dos periodos bien diferenciados. Entre los años 2000 y 2005, el volumen invertido a través de licitaciones mantenía unas tasas de crecimiento en la CAPV por debajo de las registradas en el conjunto del Estado. Ahora bien, el ejercicio 2006 supone un repunte en la actividad licitatoria en la CAPV, año a partir del cual se inicia una ralentización hasta la actualidad, similar a la acontecida en el conjunto estatal, y debida, principalmente, al descenso sufrido por la licitación en obra civil. En los próximos años, los grandes proyectos de infraestructuras previstos en la CAPV, tales como la construcción del Tren de Alta Velocidad, hacen prever unos elevados niveles de actividad en cuanto a los montos licitados.

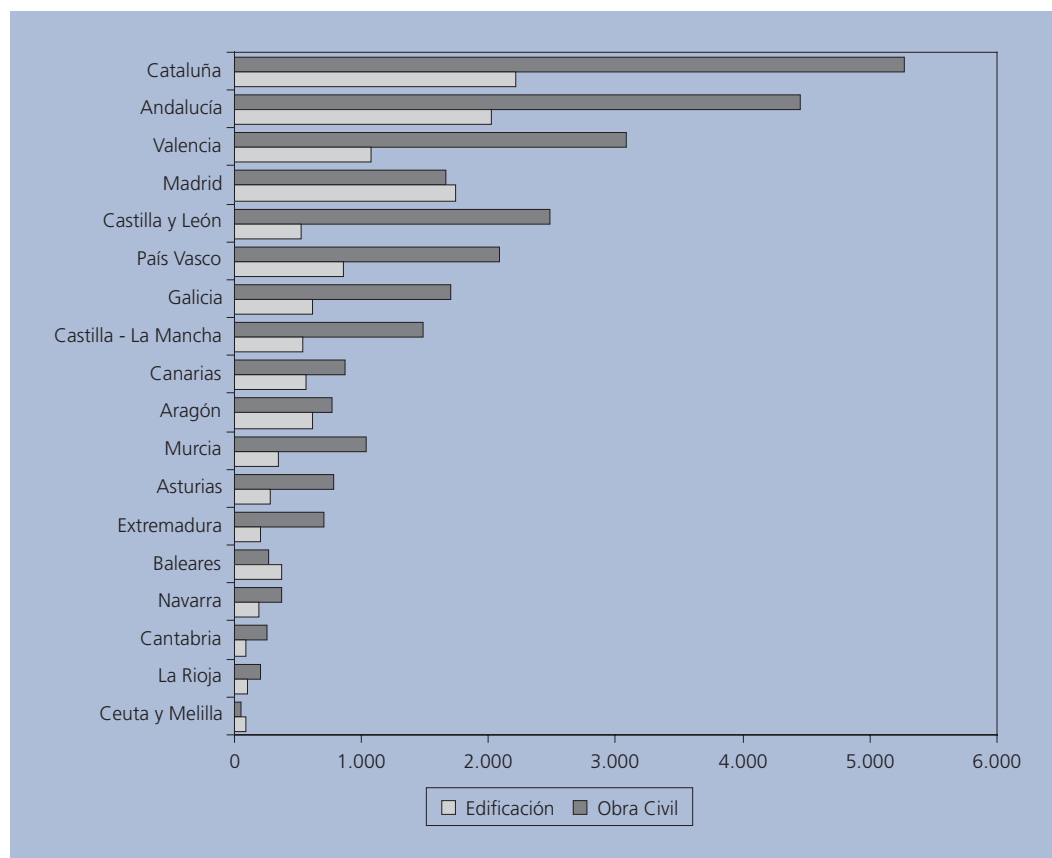
Gráfico 2.17 **Evolución de la licitación oficial CAPV y Estado. 2000-III Trim. 2008**



Fuente: Eustat, Cuentas económicas trimestrales; INE, Contabilidad nacional trimestral.

Por último, en cuanto a la distribución de la licitación por Comunidades Autónomas, en el año 2007 la CAPV ocupa el sexto puesto en el volumen licitado en el conjunto del Estado (7,4% del total). Las Comunidades Autónomas que presentan un mayor peso en la actividad licitatoria son Cataluña (18,7%), Andalucía (16,2%) y la Comunidad Valenciana (10,4%).

Gráfico 2.18 **Distribución de la licitación oficial por CC.AA. 2007**



Fuente: Seopan.

2.2.5. EVOLUCIÓN DE LOS COSTES DEL SECTOR

En el periodo Enero-Septiembre 2008 la tasa de incremento de costes del sector de la Construcción en la CAPV se sitúa en 7,8%. Se trata de una tasa ampliamente superior a la registrada en los ejercicios anteriores, lo que parece confirmar un periodo inflacionista en los principales componentes de coste.

El coste de los materiales muestra un crecimiento más acentuado que el de la mano de obra (8,3% y 6,3%, respectivamente). Sin embargo, atendiendo al conjunto del periodo 1998-III. Trim 2008 se observa una mayor tendencia a la elevación de costes de la mano de obra sobre las materias primas (4,3% de media interanual frente a 3,4%, respectivamente).

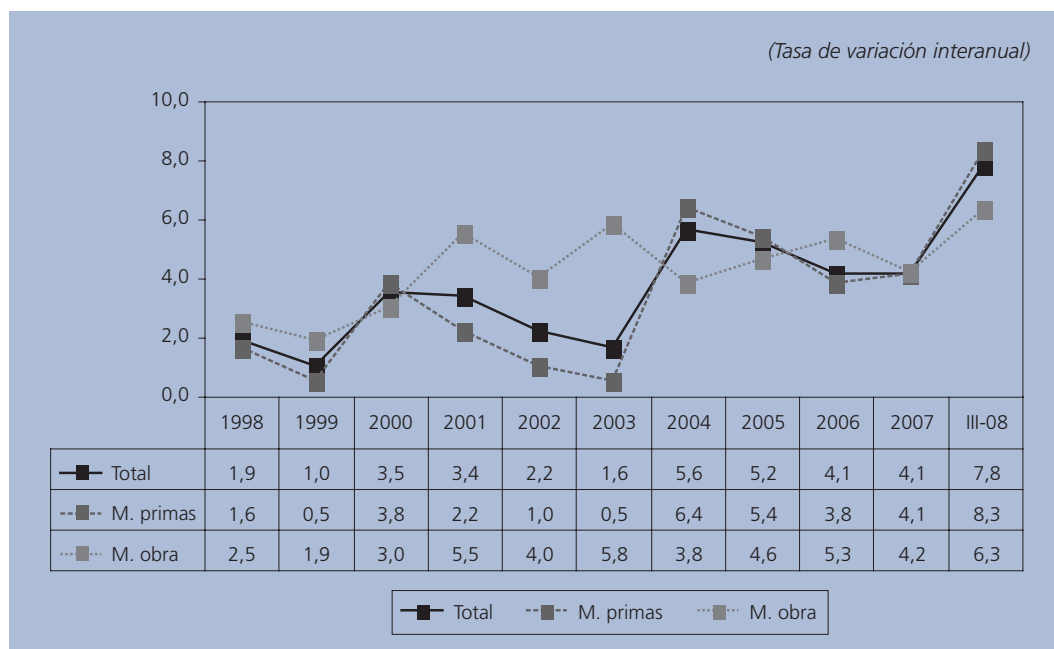
Igualmente, los dos principales subsectores de actividad muestran significativos aumentos en sus costes. Concretamente, el incremento en obra civil se cifra en el 10,1%, casi tres puntos porcentuales por encima del registrado en edificación (7,2%).

Tabla 2.9 **Evolución del índice de costes de la construcción según subsectores y componentes. CAPV. 1998-III Trim. 2008**

Base 2005=100	TOTAL	Materias primas	Mano de obra	Subsectores	
				Edificación	Obra civil
1998	80,2	82,4	75,6	80,4	79,4
1999	81,0	82,8	77,0	81,2	80,3
2000	83,8	85,9	79,3	83,9	83,6
2001	86,7	87,8	83,7	87,0	85,9
2002	88,6	88,7	87,0	88,8	87,8
2003	90,1	89,1	92,1	89,9	90,5
2004	95,1	94,8	95,6	95,1	95,2
2005	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2006	104,1	103,8	105,3	103,9	104,9
2007	108,3	108,0	109,7	108,1	109,1
III Trim. 2008	116,8	116,9	116,6	115,9	120,1

Fuente: *El sector de la Construcción en la CAPV, 2007. Gobierno Vasco, Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales; EUSTAT, Índice de Costes de la Construcción.*

Gráfico 2.19 **Evolución del coste de la construcción. 1998-III Trim. 2008**



Fuente: *Eustat, Cuentas Económicas Trimestrales.*

El mercado inmobiliario en la CAPV



3.1. LA EDIFICACIÓN DE VIVIENDAS

El presente capítulo se centra en el análisis de la evolución del mercado de la vivienda tanto desde el punto de vista de la oferta como desde la demanda. Se trata de analizar la diferente trayectoria seguida por los diversos indicadores que puedan ofrecer una idea de la situación actual del mercado inmobiliario en la CAPV, esto es, ritmo de edificaciones, evolución de las compraventas e hipotecas, precios de las viviendas y niveles de morosidad, entre otros aspectos.

Atendiendo a la oferta de vivienda de la Comunidad Autónoma del País Vasco, se presta atención en primer lugar a la trayectoria seguida por las iniciaciones de vivienda, como claro indicador del dinamismo del sector de la Construcción. Los últimos años han representado un período de gran expansión en el mercado inmobiliario, con un elevado ritmo de construcción de viviendas. Todavía en el año 2007, las cifras globales han supuesto un importante volumen de iniciaciones, pero la trayectoria de la evolución trimestral a partir del segundo semestre de 2007 muestra ya una tendencia de claro retraimiento que se ha mantenido a lo largo de 2008 y que según todas las previsiones experimentará un severo retroceso en la producción en 2009.

A tenor de los datos ofrecidos por el Ministerio de Vivienda, la contracción sufrida por el sector de la edificación residencial es clara: en los tres primeros trimestres del año 2008 se ha iniciado la construcción de un total de 7.300 viviendas, mientras que en el mismo período del año precedente las iniciaciones superaban las 12.500 unidades, lo que supone que ha tenido lugar una contracción del 42%. De esta manera, sin contar con los datos del último trimestre de 2008, todo hace prever que el último año se cerrará con un volumen de iniciaciones significativamente inferior al registrado en los años inmediatamente anteriores.

En cuanto al reparto geográfico de las viviendas libres iniciadas en 2008, se constata una importante concentración de viviendas en Gipuzkoa, territorio que absorbe el 36% de las iniciaciones de 2008, mientras que Bizkaia concentra el 33% y Álava el 32% restante. En términos de evolución, esta distribución supone un retroceso para Bizkaia, ya que en 2007 absorbía el 43% de las iniciaciones de viviendas libres. El análisis de los datos absolutos de los últimos trimestres permite comprobar que mientras en Álava y Gipuzkoa la contracción más fuerte tuvo lugar en el último trimestre de 2007, en Bizkaia este retroceso se ha notado fundamentalmente a lo largo de 2008, siendo incluso de mayor intensidad al experimentado en los territorios vecinos.

En lo que respecta a la cuota de mercado protegido, es decir, aquellas viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, se ha mantenido elevado en los últimos años, alcanzando en 2007 el 39% del total iniciado en la CAPV. Estos datos evidencian la gran importancia del mercado protegido en el sector de la Construcción en el País Vasco, ya que no hay que olvidar que más de la cuarta parte de las viviendas iniciadas en el País Vasco en los últimos diez años han sido protegidas. En lo que respecta al dato de iniciaciones protegidas de 2008, no se puede realizar una valoración sin tener el dato del último trimestre del año, puesto que hay que tener en cuenta que más de la mitad de las viviendas protegidas edificadas en 2007 fueron iniciadas en el último trimestre del año.

Tabla 3.1 **Viviendas iniciadas en la CAPV, 1990-2008**

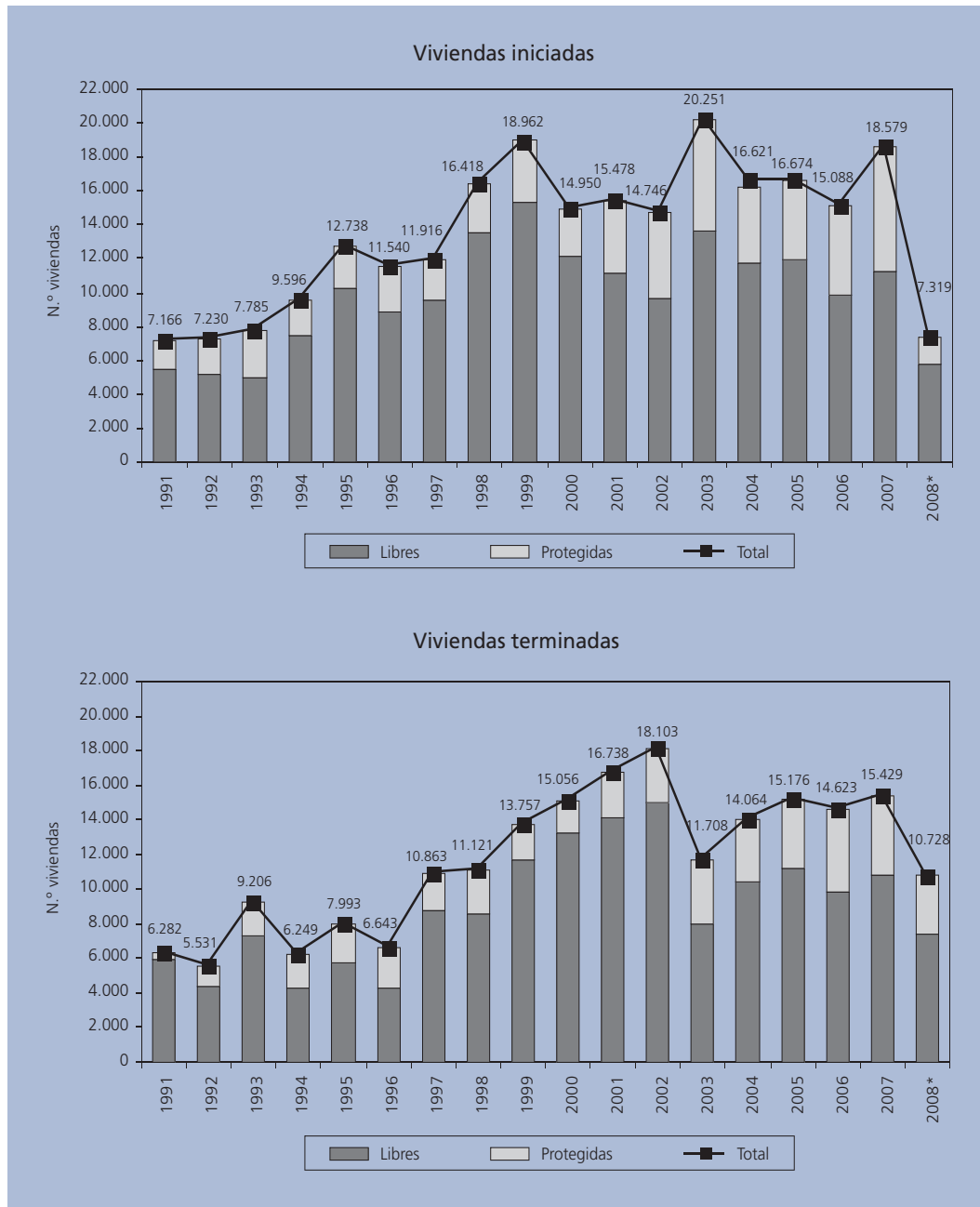
Año	Viviendas iniciadas			% viv. p. pública / Total
	Viviendas libres	Viviendas de protección pública	Total viviendas	
1990	6.310	1.204	7.514	16,0
1991	5.521	1.645	7.166	23,0
1992	5.213	2.017	7.230	27,9
1993	5.016	2.769	7.785	35,6
1994	7.504	2.092	9.596	21,8
1995	10.260	2.478	12.738	19,5
1996	8.903	2.637	11.540	22,9
1997	9.592	2.324	11.916	19,5
1998	13.502	2.916	16.418	17,8
1999	15.351	3.626	18.962	19,0
2000	12.115	2.835	14.950	19,0
2001	11.194	4.284	15.478	27,7
2002	9.692	5.054	14.746	34,3
2003	13.626	6.625	20.251	32,7
2004	11.794	4.427	16.621	26,6
2005	11.987	4.687	16.674	28,1
2006	9.815	5.273	15.088	34,9
2007	11.269	7.310	18.579	39,3
2008*	5.812	1.507	7.319	20,6

* Disponibles datos correspondientes a los tres primeros trimestres del año.

Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales (Gobierno Vasco) y Ministerio de Vivienda.

Atendiendo a la evolución del volumen anual de viviendas terminadas, en 2008 aún no se siente el retroceso como consecuencia del elevado ritmo de iniciaciones de los años precedentes, sin embargo dado el descenso observado en las iniciaciones de 2008, cabe prever importantes caídas a partir de 2009.

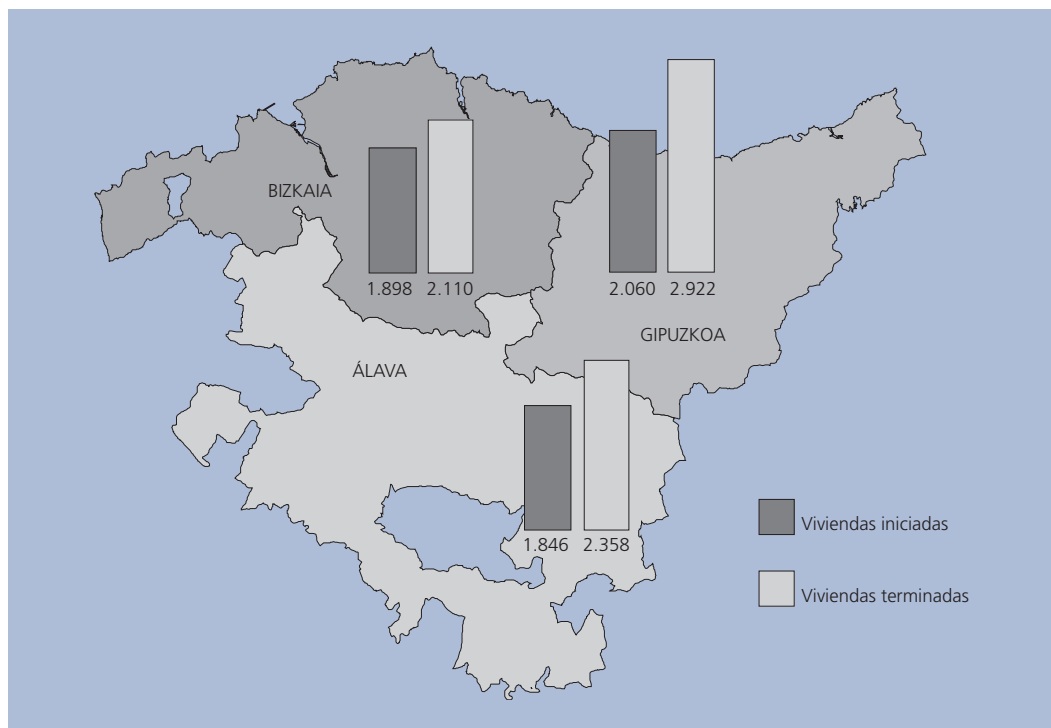
Gráfico 3.1 Evolución de la edificación de vivienda, 1991-2008*



* 2008: Dato correspondiente a los tres primeros trimestres del año.

Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales (Gobierno Vasco) y Ministerio de Vivienda. Elaboración propia.

Mapa 3.1 **Viviendas libres iniciadas y terminadas por Territorios Históricos, 2008***

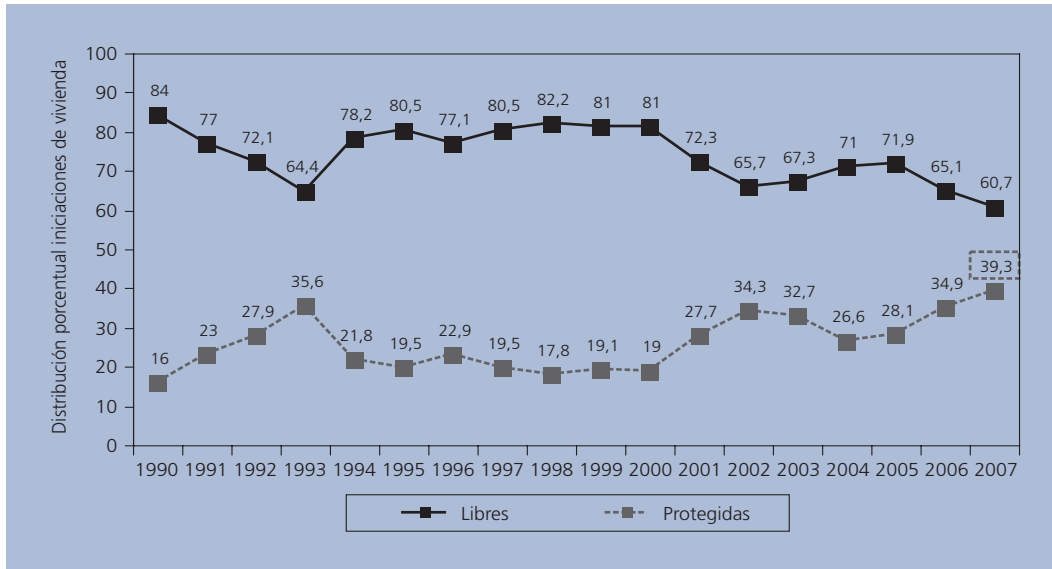


* 2008: Datos correspondientes a los tres primeros trimestres del año.

Fuente: Ministerio de Vivienda. Elaboración propia.

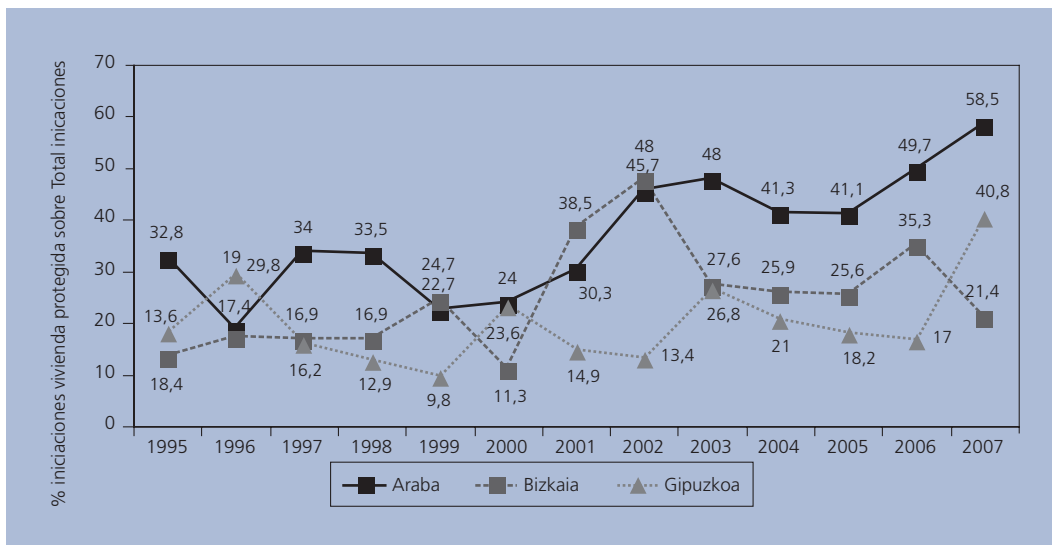
Las viviendas de protección pública iniciadas en la CAPV presentan una distribución territorial bien diferente a la observada en el mercado libre. En concreto, Álava concentra cerca de la mitad de las viviendas iniciadas en 2007 y 2008, mientras que Bizkaia absorbe el 31% y Gipuzkoa únicamente el 22% restante. Esta elevada concentración de vivienda protegida en el territorio alavés hace que la cuota protegida en el territorio ascienda al 59%, mientras que en Gipuzkoa y Bizkaia la cuota se cifra en un 41% y 21% respectivamente.

Gráfico 3.2 Evolución de la relación entre las viviendas libres y las protegidas en el conjunto de iniciaciones, 1990-2007



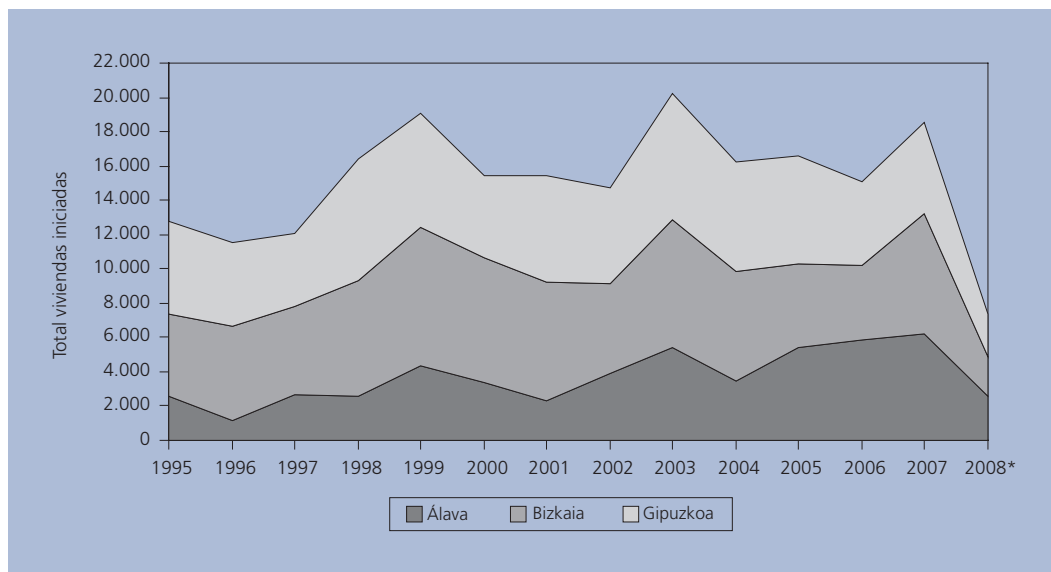
Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales (Gobierno Vasco) y Ministerio de Vivienda. Elaboración propia.

Gráfico 3.3 Tasa de iniciación de vivienda protegida según Territorios Históricos, 1995-2007



Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales (Gobierno Vasco) y Ministerio de Vivienda. Elaboración propia.

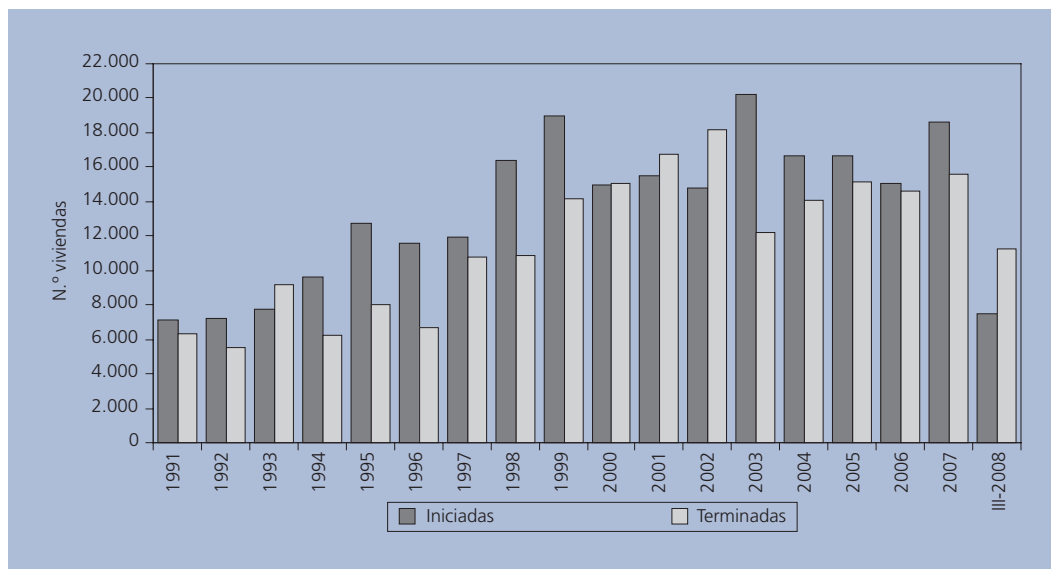
Gráfico 3.4 **Evolución de la edificación de viviendas (libres y protegidas) según Territorios Históricos, 1995-2008***



* 2008. Iniciaciones correspondientes a los tres primeros trimestres del año.

Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales (Gobierno Vasco). Elaboración propia.

Gráfico 3.5 **Evolución de las viviendas iniciadas y terminadas, 1991-2008***

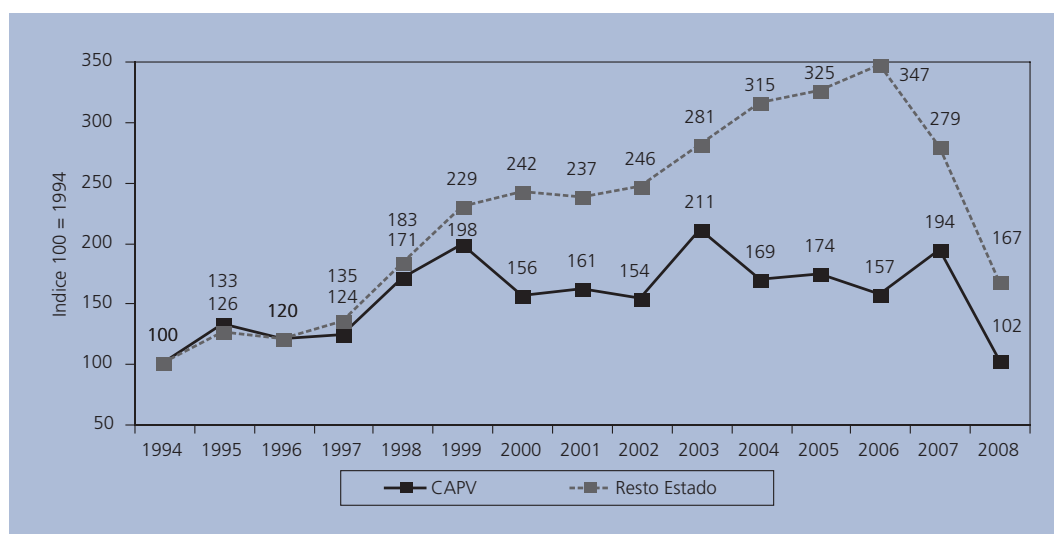


* 2008. Dato correspondiente a los tres primeros trimestres.

Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales (Gobierno Vasco) y Ministerio de Vivienda. Elaboración propia.

Centrando la atención en la situación observada en el resto del Estado, se constata una contracción aún superior a la vivida en la CAPV, habiéndose producido un importante retroceso también en el año 2007 que se ha hecho aún más patente a lo largo del año 2008. La comparación entre los dos ámbitos geográficos permite comprobar que el estancamiento constructivo se ha sentido antes y en mayor medida en el resto del Estado que en la CAPV. Hay que tener en cuenta que el volumen y ritmo de edificación en otras Comunidades Autónomas del Estado ha sido muy elevado en los últimos años, adquiriendo el sector de la Construcción una gran importancia en el conjunto de la economía española. En concreto, las viviendas iniciadas en 2007 en el conjunto del Estado han sufrido un descenso del 19% respecto de las iniciaciones del año precedente, estimándose para cierre de 2008 una contracción del mismo orden. Además, las previsiones para la edificación residencial en el conjunto del Estado apuntan a una contracción del 15% anual para el año 2009.

Gráfico 3.6 **Evolución del volumen total de viviendas iniciadas. Período 1994-2008*.**
Índice 100 = 1994. CAPV y Resto Estado



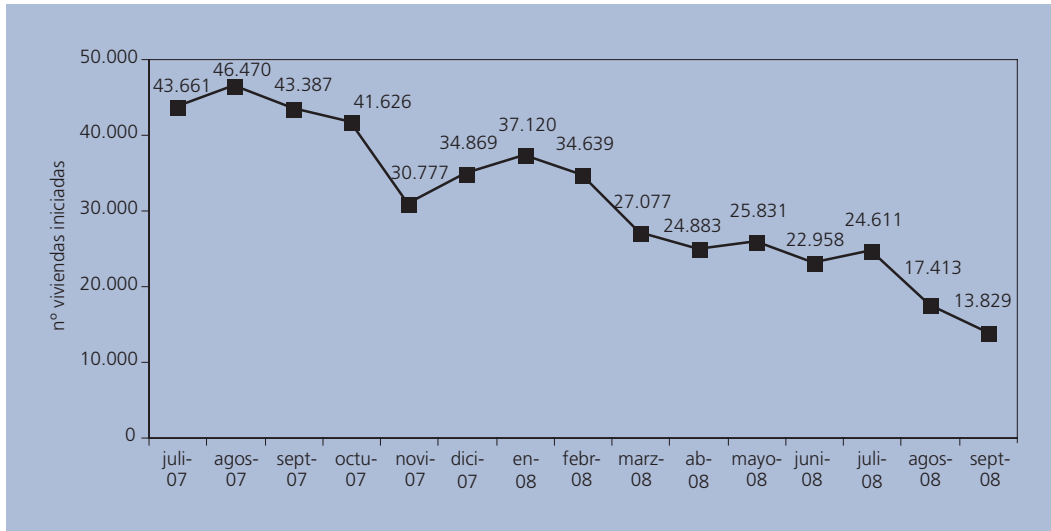
* 2008. Estimado con los datos de los tres primeros trimestres del año.

Fuente: Ministerio de Vivienda. Elaboración propia.

El análisis de la evolución mensual de las viviendas libres iniciadas en el conjunto del Estado (ver Gráfico 3.7) en el último año y medio, no deja lugar a dudas sobre el claro retroceso experimentado por este sector.

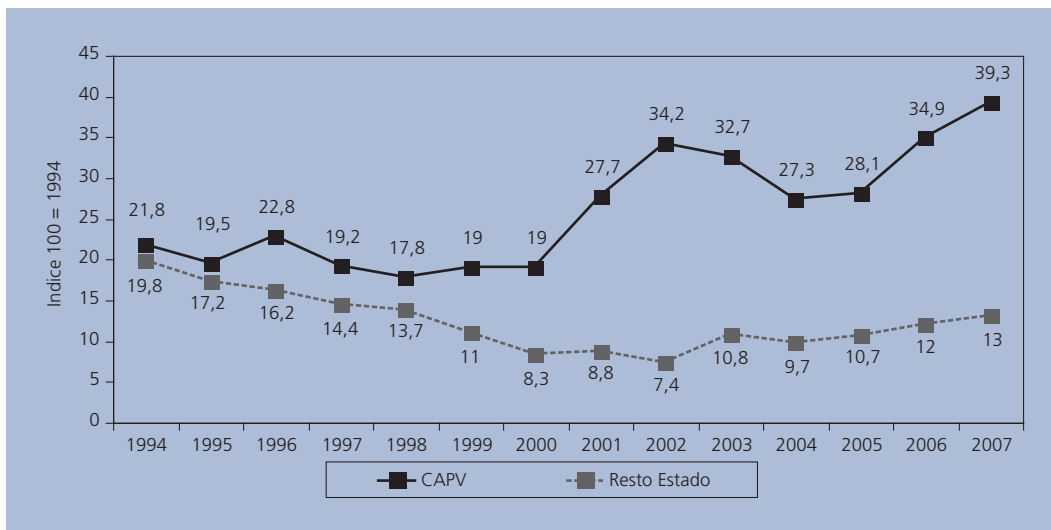
Siguiendo con la comparación, se constata que la vivienda de protección pública en el Estado no adquiere la importancia que tiene en la CAPV en el conjunto de la edificación residencial. Como puede comprobarse en el Gráfico 3.8 la cuota del sector protegido en la CAPV se ha mantenido en los últimos diez años muy por encima de la cuota registrada en el resto del Estado. Atendiendo a los datos de 2007, la cuota de la CAPV asciende al 39% frente al 13% presentado en el resto del Estado.

Gráfico 3.7 Evolución del volumen total de viviendas libres iniciadas mensualmente en el Estado en el período julio 2007-septiembre 2008



Fuente: Ministerio de Vivienda. Elaboración propia.

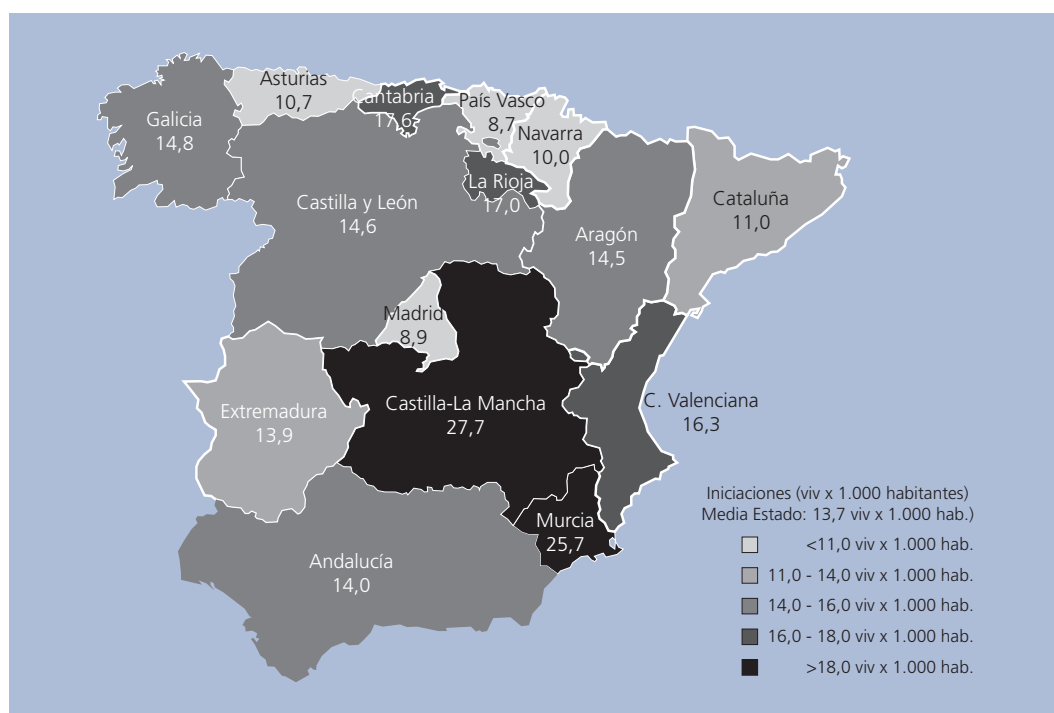
Gráfico 3.8 Evolución del peso relativo de las viviendas protegidas sobre el total de viviendas nuevas iniciadas. Período 1994-2007. CAPV y Resto Estado



Fuente: Ministerio de Vivienda. Elaboración propia.

La relación entre el volumen de viviendas iniciadas y la población residente en las diferentes Comunidades Autónomas ofrece en términos comparativos la importancia de la edificación residencial en los diferentes ámbitos geográficos. En concreto, esta ratio para el conjunto del Estado atendiendo a las iniciaciones de 2007 se cifra en 13,7 viviendas iniciadas por mil habitantes. Sin embargo, se comprueban importantes oscilaciones en las diversas Comunidades Autónomas. Las regiones con mayor ritmo edificatorio en relación a la población residente son Castilla-La Mancha y Murcia con ratios que se sitúan en 27,7 y 25,7 viviendas por mil habitantes respectivamente. En el extremo opuesto, el País Vasco y la Comunidad de Madrid, presentan los menores niveles de edificación del Estado. Concretamente la ratio de la CAPV asciende a 8,7 viviendas iniciadas por mil habitantes.

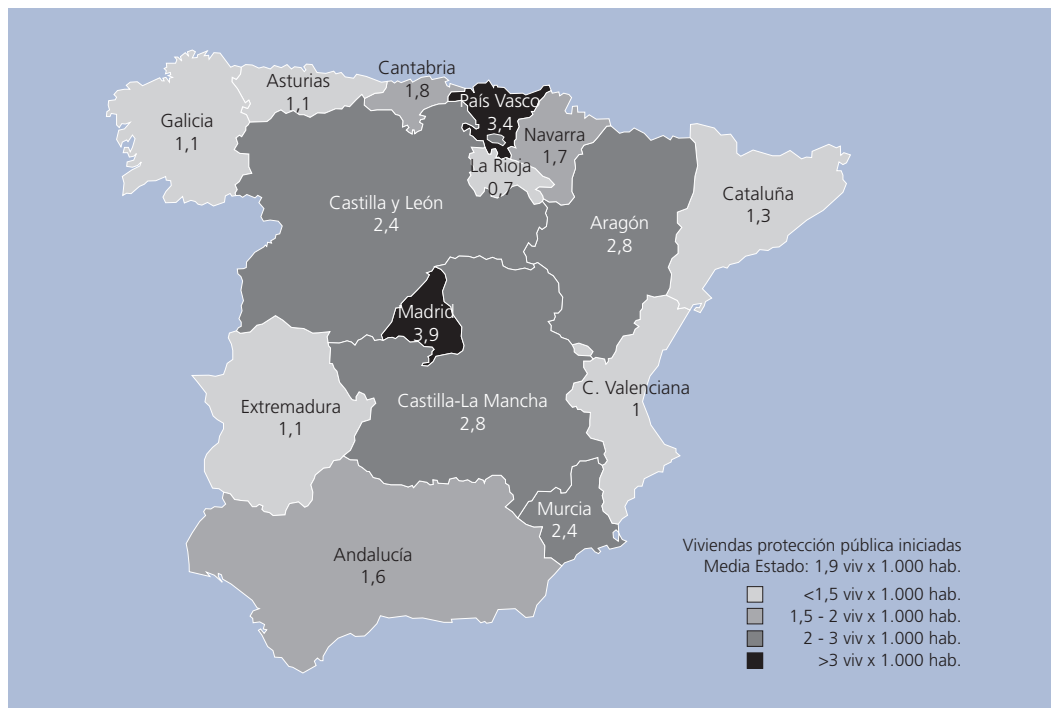
Mapa 3.2 **Viviendas iniciadas por 1.000 habitantes por CC.AA. 2007**



Fuente: Ministerio de Vivienda. Elaboración propia.

Sin embargo, el análisis de la relación entre el volumen de viviendas de protección pública iniciadas a lo largo de 2007 en las diferentes Comunidades Autónomas y la población residente pone de manifiesto unas ratios significativamente superiores al resto del Estado en la Comunidad de Madrid y en el País Vasco. En estas Comunidades Autónomas la cuota del segmento protegido sobre el total edificado adquiere una gran importancia, situándose en el 43% en Madrid y en el 39% en la CAPV. De esta manera, la ratio de viviendas de protección pública iniciadas por mil habitantes se cifra en 3,9 y 3,4 para la Comunidad de Madrid y el País Vasco respectivamente.

Mapa 3.3 **Viviendas de protección pública iniciadas por 1.000 habitantes por CC.AA. 2007**



Fuente: Ministerio de Vivienda. Elaboración propia.

Finalmente, cabe hacer un apunte sobre la situación de la construcción a nivel europeo. Según los datos del último informe Euroconstruct de diciembre de 2008, el descenso de la construcción se va a centrar principalmente en la edificación residencial y la estimación de cierre de 2008 se cifra en una caída del 13% respecto de la producción de 2007. Asimismo, la previsión realizada para 2009 augura un retroceso del mismo orden al experimentado en 2008 (-13%).

3.2. LAS COMPRAVENTAS DE VIVIENDAS

En el apartado anterior se ha realizado un análisis de la evolución reciente de la construcción de viviendas comprobándose un importante retroceso en la actividad del sector. En este apartado se procede a analizar cuál ha sido el comportamiento de la demanda, esto es, cómo ha evolucionado el número de compraventas formalizadas.

El análisis de los datos de compraventas formalizadas en los últimos trimestres permite comprobar una contracción en la demanda de vivienda en la CAPV. El volumen de transacciones ha disminuido, especialmente en el segmento de segunda mano. En el escenario actual, la demanda se mantiene a la espera de mejores condiciones para efectuar la compra, es decir, mayores recortes en los precios de las viviendas y mayores bajadas en los tipos de interés de los créditos hipotecarios, a lo que hay que unir las dificultades de acceso a los créditos hipotecarios debido al endurecimiento de las condiciones para el acceso establecidas por las entidades financieras.

En concreto, el volumen de compraventas formalizadas en la CAPV en el tercer trimestre de 2008 se cifra en 4.253 viviendas, lo que representa una contracción del 25% respecto de las transacciones efectuadas en el tercer trimestre de 2007 (5.680 compraventas). Por Territorios Históricos, se comprueba un retroceso mucho más acentuado en Bizkaia (-40%), mientras que en Gipuzkoa la contracción se ha sentido en menor medida (-13%), y en Álava el nivel de compraventas prácticamente se ha mantenido (-0,7%).

Tabla 3.2 **Evolución del volumen de compraventas formalizadas por Territorios Históricos**

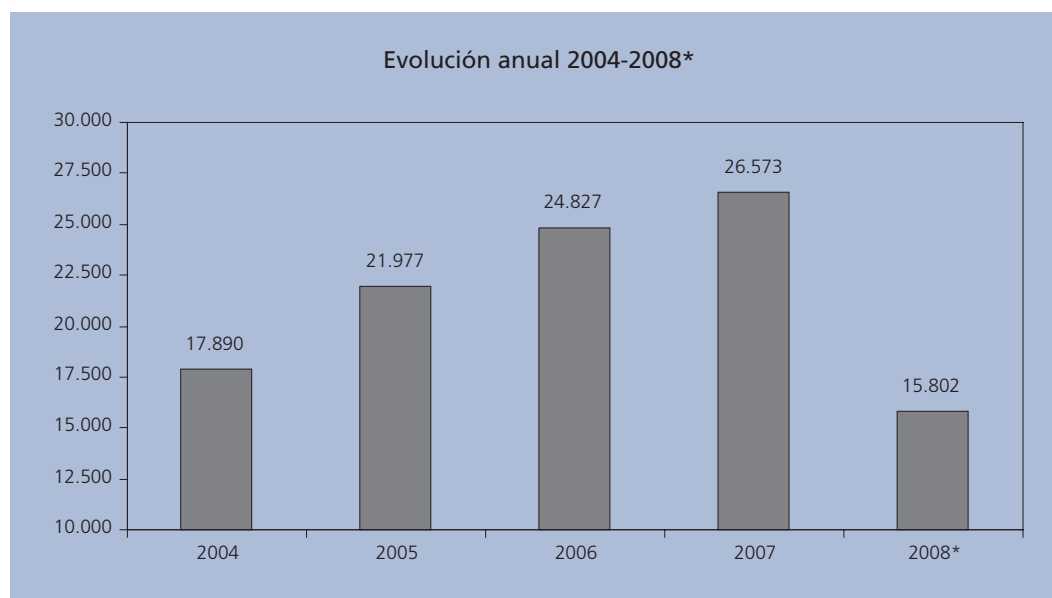
	N.º de compraventas formalizadas		Tasa de variación
	3.º trimestre 2007	3.º trimestre 2008	
Álava	949	942	-0,7
Gipuzkoa	1.726	1.507	-12,7
Bizkaia	3.005	1.804	-40,0
Total CAPV	5.680	4.253	-25,1

Fuente: Ministerio de Vivienda. Elaboración propia.

Prestando atención al conjunto de transacciones anuales, se constata que el año 2007 ha arrojado un buen resultado en cuanto al volumen de compraventas de vivienda formalizadas, superando en un 7% el volumen transmitido en 2006. Sin embargo, a falta de los datos del último trimestre de 2008, las previsiones apuntan a una importante contracción en el número de firmas efectuadas en 2008. Los tres

primeros trimestres del año han contabilizado un total de 15.802 compraventas, cifra significativamente inferior a las 20.149 transacciones formalizadas en el mismo período de 2007, esto es, la contracción se cifra en un -21,5%.

Gráfico 3.9 **Evolución transacciones de viviendas, 2004-2008***



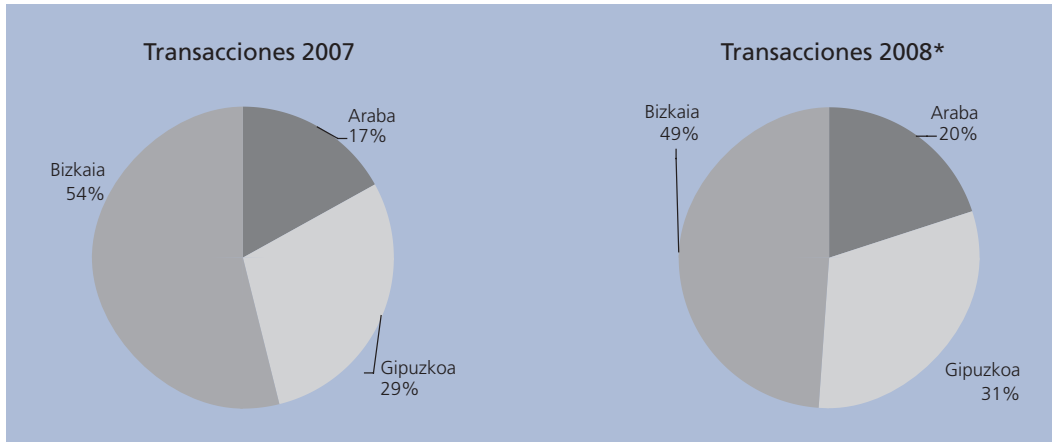
* 2008: Dato correspondiente a los tres primeros trimestres del año.

Fuente: Ministerio de Vivienda. Elaboración propia.

En cuanto al reparto territorial de las compraventas formalizadas en 2007, Bizkaia absorbe el 54% del total de transacciones, Gipuzkoa el 29% y Álava el 19%. Si se atiende a las transacciones formalizadas en los tres primeros trimestres de 2008, se constata una contracción del peso registrado por Bizkaia, al tiempo que se incrementa la representación de los otros dos Territorios Históricos. En concreto la distribución de las compraventas de 2008 es la siguiente: 49% en Bizkaia, 31% en Gipuzkoa y 20% en Álava.

Detrás de este cambio en la distribución está, como se ha visto anteriormente, el importante retroceso experimentado por el volumen de transacciones registradas en el territorio vizcaíno, principalmente en el tercer trimestre de 2008, en el que las compraventas efectuadas (1.804) representan una contracción del 40% respecto del mismo período del año precedente. Ahondando en el análisis, se constata un retroceso superior en el segmento de vivienda usada (-43%) en relación con el mercado de nueva construcción (-29%).

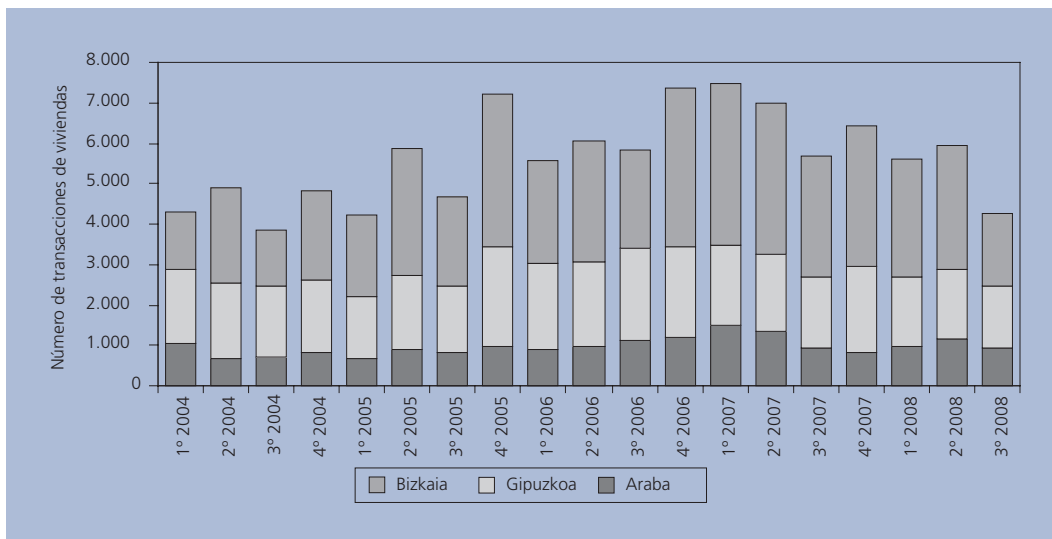
Gráfico 3.10 **Distribución Territorial de las compraventas formalizadas, 2007-2008***



* 2008: Dato correspondiente a los tres primeros trimestres del año.

Fuente: Ministerio de Vivienda. Elaboración propia.

Gráfico 3.11 **Evolución de las transacciones de vivienda formalizadas según Territorios Históricos, 2004-2008***

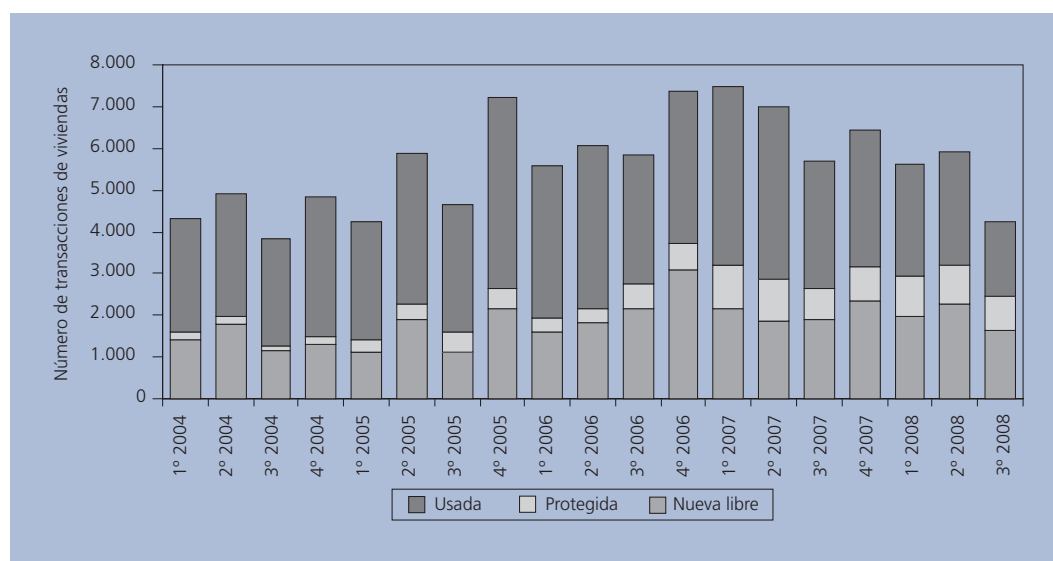


* 2008: Dato correspondiente a los tres primeros trimestres del año.

Fuente: Ministerio de Vivienda. Elaboración propia.

Atendiendo a la tipología de las viviendas objeto de transacción, el volumen de compraventas de viviendas usadas formalizadas en el tercer trimestre de 2008 (1.784 unidades) representa un retroceso del 35% respecto de las compraventas firmadas en el trimestre anterior (2.733 viviendas), y del 41% si se tiene en cuenta el dato registrado en el mismo período del año precedente (3.045 transacciones).

Gráfico 3.12 **Evolución de las transacciones de vivienda formalizadas según tipo de vivienda, 2004-2008***



* 2008: Dato correspondiente a los tres primeros trimestres del año.

Fuente: Ministerio de Vivienda. Elaboración propia.

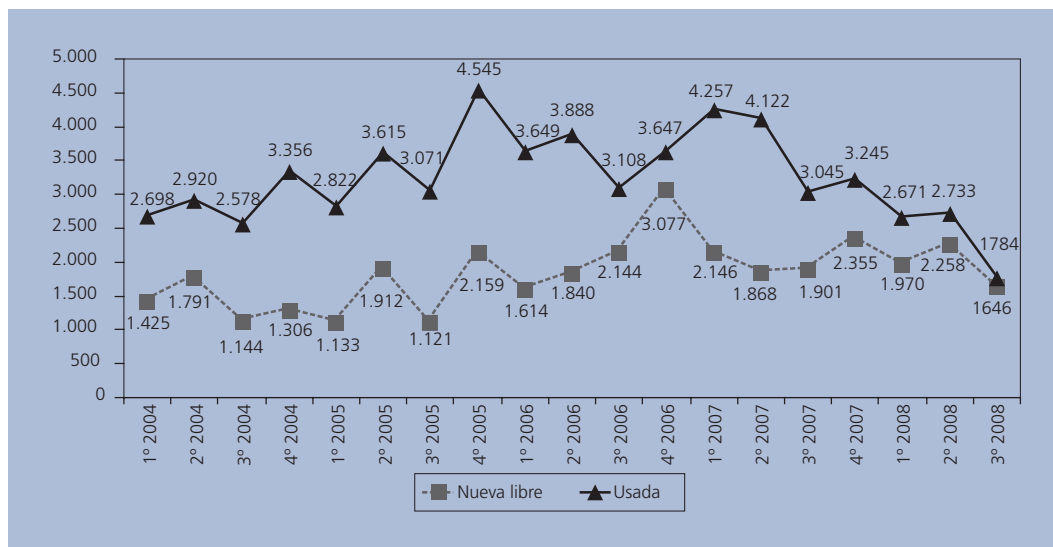
Al mismo tiempo, las compraventas de viviendas de nueva construcción también han experimentado un retroceso, pero de un orden inferior⁽⁴⁾. La tasa de variación anual se ha cifrado en el tercer trimestre de 2008 en un -13%, sin embargo en el último trimestre la contracción se ha acentuado, siendo el volumen transmitido un 27% inferior a las firmas efectuadas en el trimestre anterior⁽⁵⁾. En términos absolutos, las compraventas de viviendas libres de nueva construcción formalizadas en el tercer trimestre de 2008 ascienden a 1.646 unidades, valor que hace un año se cifraba en 1.901 transacciones.

(4) Es preciso tener en cuenta que en el mercado de nueva construcción pueden estar formalizándose en este momento compraventas que fueron acordadas en el período alcista.

(5) En estas comparaciones es preciso tener en cuenta el efecto estacional, ya que la actividad inmobiliaria disminuye tradicionalmente durante los meses de verano. Por este motivo, se considera más adecuado proceder a la comparación con el mismo trimestre del año precedente.

En lo que respecta al segmento de viviendas de protección pública, hay que decir que se trata de un mercado en el que las evoluciones en el volumen de compraventas vienen determinadas por el número de proyectos puestos en marcha, ya que, en lo que a este mercado respecta, no hay retraimiento de la demanda, esto es, toda la producción de vivienda de protección pública puesta en el mercado es objeto de una compraventa puesto que la demanda supera a la oferta disponible. Atendiendo a los datos concretos, en el tercer trimestre de 2008 se formalizaron un total de 823 compraventas de viviendas de protección pública en la CAPV, lo que representa un incremento del 12% respecto de las formalizaciones efectuadas en el mismo período del año precedente.

Gráfico 3.13 **Evolución transacciones de viviendas nuevas libres y usadas, 2004-2008***



* 2008: Dato correspondiente a los tres primeros trimestres del año.

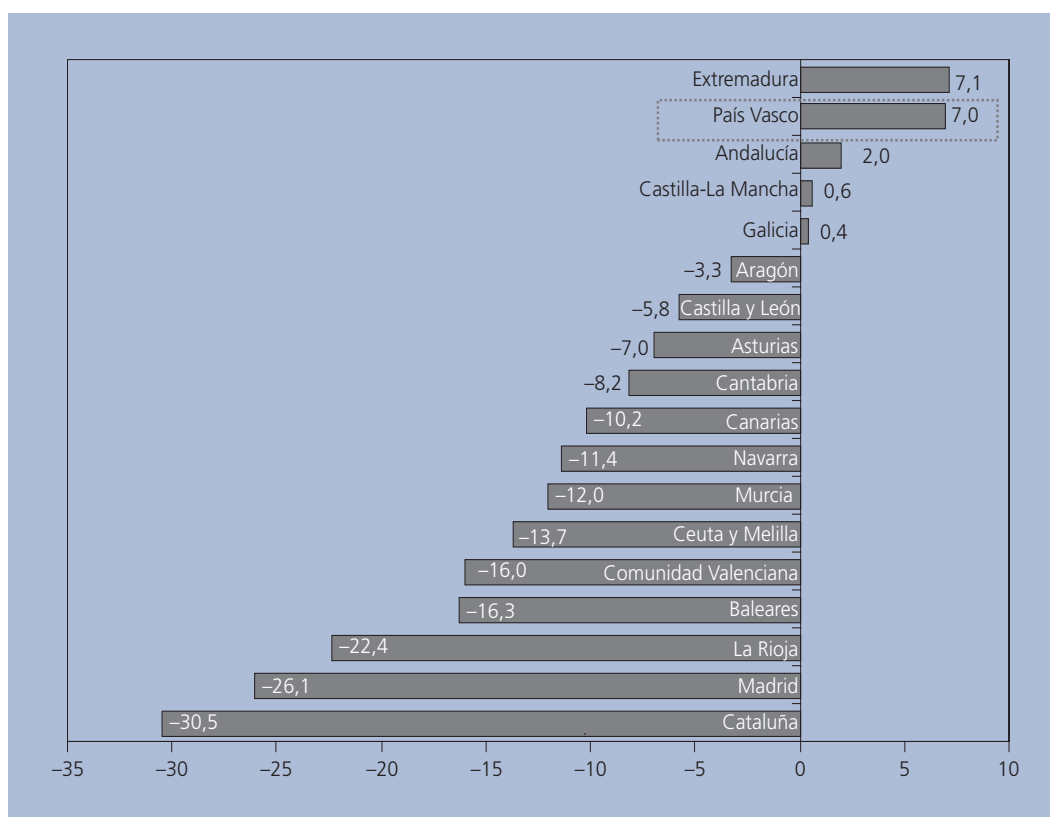
Fuente: Ministerio de Vivienda. Elaboración propia.

Atendiendo a las compraventas formalizadas en el conjunto del Estado, el volumen de viviendas transmitidas a lo largo de 2007 se cuantifica en 836.871 unidades, esto es, un 12% inferior al volumen objeto de transacción en 2006. De esta manera, se constata que mientras en el País Vasco el retroceso en la formalización de compraventas no se ha manifestado hasta el año 2008, en el conjunto del Estado la situación de estancamiento del sector inmobiliario se produjo ya en el año precedente. En concreto, tan solo cinco Comunidades Autónomas mantuvieron o incrementaron el nivel de transacciones, en tanto que en el resto se observó un retroceso, siendo de gran magnitud en algunas Comunidades Autónomas.

Concretamente, Cataluña, Madrid y La Rioja sufrieron las mayores contracciones, cifrándose las tasas de variación anual en -30%, -26% y -22% respectivamente. En el extremo opuesto, Extremadura y

País Vasco incrementaron en el mismo período el número de transacciones formalizadas, situándose las tasas de variación en el entorno del 7% en ambos casos. Andalucía, Castilla-La Mancha y Galicia mantuvieron el nivel de compraventas, y en el resto de Comunidades han tenido lugar contracciones de diferente magnitud, oscilando entre el -3% de Aragón y el -16% de Baleares.

Gráfico 3.14 **Tasa de evolución anual de las compraventas formalizadas en 2007 respecto de 2006 según CC.AA.**



Fuente: Ministerio de Vivienda. Elaboración propia.

En cuanto a la trayectoria de 2008, y disponiendo únicamente de los datos de las compraventas formalizadas en los tres primeros trimestres del año, se puede hablar ya de un importante retroceso teniendo en cuenta que el volumen de transacciones efectuadas en los tres primeros trimestres del año es un 33% inferior al número de viviendas transmitidas en el mismo período de 2007.

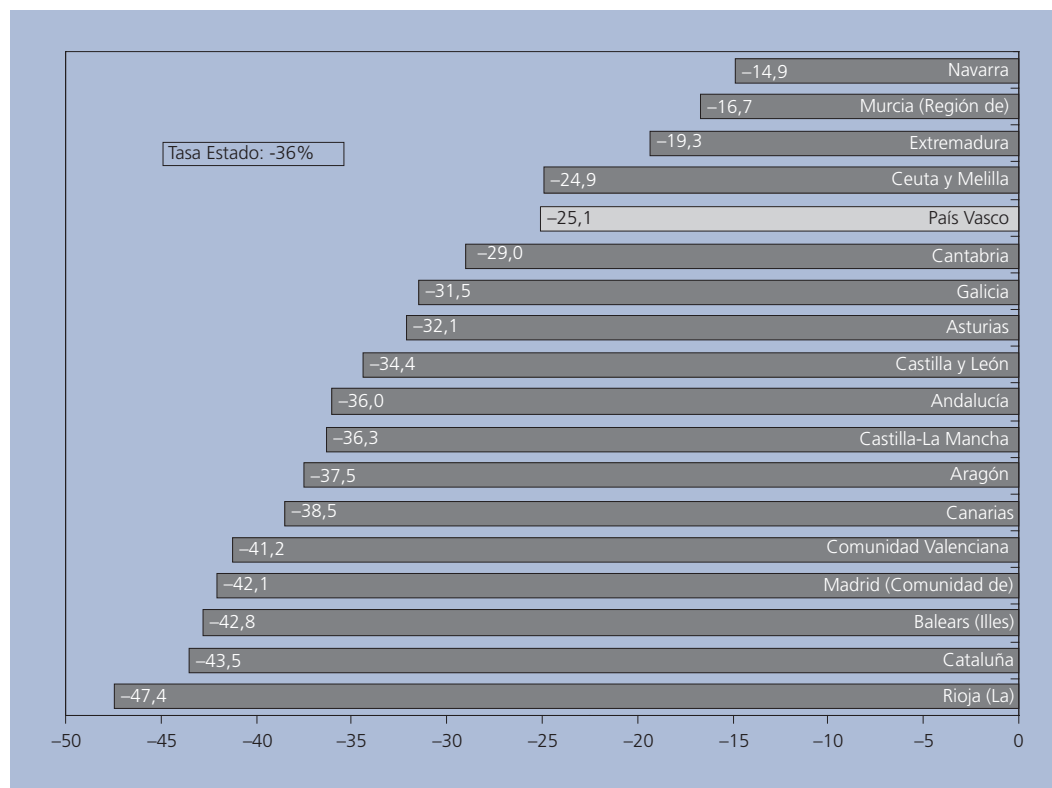
Tomando en consideración las transacciones efectuadas durante el tercer trimestre de 2008, el volumen asciende a 118.553 unidades en el conjunto del Estado, lo que representa una contracción del 36% respecto del mismo trimestre del año precedente. Este escenario de retroceso y evidente estancamiento de la actividad inmobiliaria es compartido por todas las Comunidades Autónomas. Mientras en 2007, cinco Comunidades Autónomas habían conseguido mantener la actividad, en 2008 ninguna Comunidad ha logrado escapar de esta situación, registrándose importantísimas contracciones en el volumen de compraventas formalizadas, que oscilan entre la máxima reducción registrada en La Rioja (-47%) y la contracción más moderada que corresponde a Navarra (-15%).

Tabla 3.3 **Evolución del volumen de compraventas formalizadas por Comunidades Autónomas**

	N.º de compraventas formalizadas		
	3.º trimestre 2007	3.º trimestre 2008	Tasa de variación
Andalucía	38.213	24.466	-36,0
Aragón	5.085	3.177	-37,5
Asturias	4.925	3.345	-32,1
Baleares	4.802	2.747	-42,8
Canarias	8.866	5.449	-38,5
Cantabria	3.106	2.206	-29,0
Castilla y León	11.452	7.511	-34,4
Castilla La Mancha	10.828	6.896	-36,3
Cataluña	22.039	12.460	-43,5
Comunidad Valenciana	28.306	16.647	-41,2
Extremadura	4.256	3.435	-19,3
Galicia	9.932	6.805	-31,5
Madrid	17.364	10.049	-42,1
Murcia	7.458	6.211	-16,7
Navarra	1.770	1.507	-14,9
País Vasco	5.680	4.253	-25,1
Rioja (La)	2.001	1.053	-47,4
Ceuta y Melilla	421	316	-24,9
Total Estado	186.504	118.533	-36,4

Fuente: Ministerio de vivienda. Elaboración propia.

Gráfico 3.15 **Tasa de evolución anual de las compraventas formalizadas en el 3.º trimestre de 2008 respecto del 3.º trimestre de 2007, según CC.AA.**



Fuente: Ministerio de Vivienda. Elaboración propia.

El análisis del volumen de compraventas formalizadas en relación al número de residentes permite comparar la diferente incidencia de las transacciones en las diversas Comunidades Autónomas. La ratio media para el conjunto del Estado, atendiendo a las compraventas formalizadas a lo largo del año 2007 se cifra en 4,6 viviendas por mil habitantes como media trimestral. Las Comunidades de La Rioja, Valencia y Murcia han registrado los mayores índices de transacción en relación a su población residente. En concreto, las ratios superan las 6 viviendas por mil habitantes en estas Comunidades. En el extremo opuesto, las Comunidades con menor actividad inmobiliaria han sido País Vasco, Galicia y Madrid, cuyos ratios rondan las 3,5 viviendas transmitidas por mil habitantes y por trimestre.

Atendiendo a la evolución y según los datos de compraventas formalizadas en los tres primeros trimestres de 2008, se comprueba un retroceso en las formalizaciones en todas las Comunidades Autónomas. La ratio para el conjunto del Estado se sitúa en 3,2 viviendas por mil habitantes (4,6 en 2008).

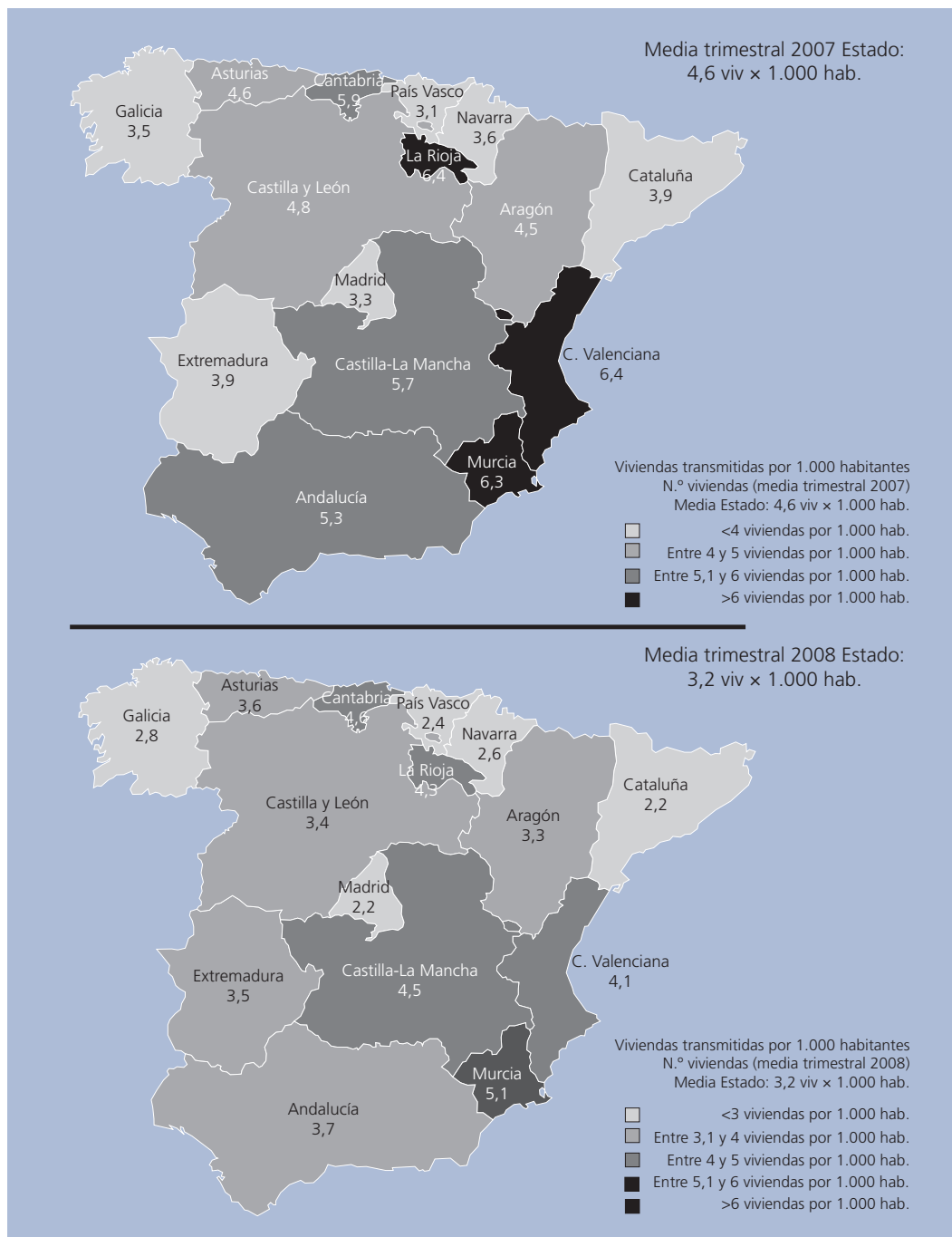
A pesar de estas contracciones, se aprecian importantes diferencias en la evolución de los diferentes ámbitos geográficos. Se puede destacar el retroceso experimentado por la Comunidad Valenciana

y La Rioja, si bien, pese a ello continúan manteniendo elevadas posiciones en el ranking. Concretamente, en estas Comunidades se ha retrocedido en -2 viviendas trimestrales transmitidas por mil habitantes, mientras que la reducción media del conjunto del Estado se sitúa en $-1,4$ viviendas por mil habitantes.

En el mapa adjunto se reflejan los diferentes niveles de transacciones atendiendo a la intensidad de los colores, esto es, mayor intensidad de color indica una mayor ratio de compraventas por mil habitantes. De esta manera, de un simple vistazo a los dos mapas, se puede constatar un nivel muy superior en el año 2007 (mapa superior) que en el año 2008 (mapa inferior). Al mismo tiempo, los mapas permiten comprobar la diferente evolución seguida en las distintas Comunidades Autónomas.

Finalmente, cabe destacar que las Comunidades que han registrado peores ratios de compraventas de vivienda en relación a su población residente atendiendo a los datos de 2008 son Cataluña, Madrid y País Vasco.

Mapa 3.4 **Viviendas transmitidas por 1.000 habitantes por CC.AA. Medias trimestrales 2007 y 2008**



Fuente: Ministerio de Vivienda.

En este punto del análisis se considera de gran interés estudiar de forma conjunta la distribución de las viviendas transmitidas frente al lugar de residencia de los compradores. El análisis de las transacciones de viviendas ha puesto de manifiesto un menor volumen de compraventas en relación a la población residente en las Comunidades de Madrid, Cataluña y País Vasco. En la Tabla 3.4 se enfrentan el número de viviendas transmitidas en una Comunidad (columna 1) al volumen de compradores residentes en esa Comunidad Autónoma (columna 2). En la tercera columna de la tabla se puede comprobar la diferencia entre ambos valores, constatándose un importante déficit de viviendas en relación al volumen de compradores en las tres Comunidades anteriormente mencionadas.

Tabla 3.4 **Distribución de las viviendas compradas por residentes en el Estado y de los compradores por CC.AA. en el año 2007**

CC.AA.	Ubicación Viviendas	Lugar residencia Compradores	Diferencia	% Diferencia sobre Viviendas
Andalucía	168.426	158.034	10.392	6,2
Aragón	23.336	23.067	269	1,2
Asturias	19.667	18.006	1.661	8,4
Baleares	21.312	20.088	1.224	5,7
Canarias	39.090	38.072	1.018	2,6
Cantabria	13.426	10.490	2.936	21,9
Castilla y León	48.564	43.369	5.195	10,7
Castilla La Mancha	45.123	35.542	9.581	21,2
Cataluña	111.062	118.903	-7.841	-7,1
Comunidad Valenciana	123.918	111.830	12.088	9,8
Extremadura	17.101	15.416	1.685	9,9
Galicia	38.588	34.841	3.747	9,7
Madrid	79.974	114.739	-34.765	-43,5
Murcia	33.103	31.689	1.414	4,3
Navarra	8.639	9.223	-584	-6,8
País Vasco	26.504	35.308	-8.804	-33,2
Rioja (La)	7.890	6.800	1.090	13,8
Ceuta y Melilla	2.042	2.348	-306	-15,0
Total	827.765	827.765	0	

Fuente: Ministerio de Vivienda. Elaboración propia.

Por lo tanto, todo hace pensar que los residentes de estos tres ámbitos geográficos están adquiriendo viviendas, en un número significativamente elevado, en las Comunidades vecinas en primer lugar, pero también en otras Comunidades Autónomas. El exceso de viviendas en relación al número de compradores residentes en Castilla-La Mancha puede ser indicativo de que la población de Madrid haya elegido este destino para adquirir sus viviendas. De la misma manera, Cantabria y La Rioja parecen ser las ubi-

caciones escogidas por los residentes en el País Vasco, mientras que los habitantes de Cataluña habrían optado por la Comunidad Valenciana.

Este fenómeno responde a dos situaciones, por un lado, en ocasiones sucede el efecto frontera, en la que se opta por escoger la residencia principal en un municipio de una Comunidad limítrofe debido a unas mejores condiciones, por lo general, precios más reducidos⁽⁶⁾. Al mismo tiempo, hay que tener presente, la adquisición de viviendas secundarias, mezclándose en esta Estadística ambos fenómenos.

Si se compara con los mismos datos del tercer trimestre de 2008, se comprueba una situación similar pero de mayor intensidad, esto es, el déficit y el exceso de vivienda en relación a los compradores residentes se manifiesta en las mismas Comunidades Autónomas que en 2007, pero las diferencias se acentúan.

Tabla 3.5 **Distribución de las viviendas compradas por residentes en el Estado y de los compradores por CC.AA. en el 3.º trimestre de 2008**

CC.AA.	Ubicación Viviendas	Lugar residencia Compradores	Diferencia	% Diferencia sobre Viviendas
Andalucía	24.031	21.978	2.053	8,5
Aragón	3.166	3.042	124	3,9
Asturias	3.327	2.902	425	12,8
Baleares	2.636	2.359	277	10,5
Canarias	5.277	4.863	414	7,8
Cantabria	2.194	1.518	676	30,8
Castilla y León	7.499	6.595	904	12,1
Castilla La Mancha	6.863	5.437	1.426	20,8
Cataluña	12.344	13.645	-1.301	-10,5
Comunidad Valenciana	16.330	14.751	1.579	9,7
Extremadura	3.415	3.159	256	7,5
Galicia	6.758	5.790	968	14,3
Madrid	9.974	16.981	-7.007	-70,3
Murcia	6.125	5.346	779	12,7
Navarra	1.503	1.571	-68	-4,5
País Vasco	4.241	5.932	-1.691	-39,9
Rioja (La)	1.044	783	261	25,0
Ceuta y Melilla	316	391	-75	-23,7
Total	117.043	117.043	0	

Fuente: Ministerio de Vivienda. Elaboración propia.

(6) Un claro ejemplo sería la población vizcaína que ha fijado su residencia en Castro Urdiales (Cantabria).

La Tabla 3.6 presenta la relación entre el volumen de compraventas formalizadas y la población residente en la Comunidad Autónoma. Esta tabla representa de manera clara y marcadas en azul las Comunidades receptoras, es decir, con mayor número de viviendas transmitidas que compradores residentes, mientras que en gris se presentan las Comunidades en las que el volumen de compradores es muy superior al de compraventas formalizadas.

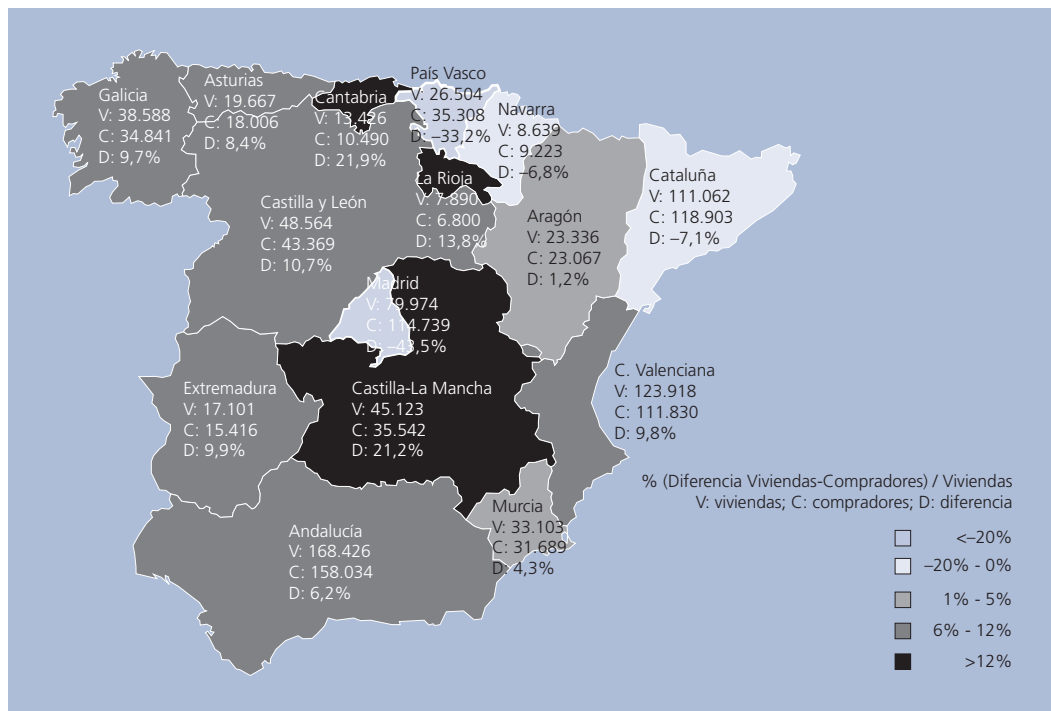
Tabla 3.6 **Viviendas transmitidas por 1.000 habitantes y compradores por 1.000 habitantes por CC.AA. 2007**

CC.AA.	Viviendas por 1.000 habitantes	Compradores por 1.000 habitantes	Diferencia
Madrid	13,2	18,9	-5,7
País Vasco	12,4	16,5	-4,1
Ceuta y Melilla	14,0	16,1	-2,1
Cataluña	15,5	16,5	-1,0
Navarra	14,3	15,2	-0,9
Aragón	18,0	17,8	0,2
Canarias	19,7	18,8	0,9
Galicia	14,0	12,6	1,4
Asturias	18,3	16,8	1,5
Baleares	21,1	19,5	1,6
Extremadura	15,7	14,1	1,6
Andalucía	21,3	19,6	1,7
Castilla y León	19,2	17,2	2,0
Murcia	25,2	22,8	2,4
Comunidad Valenciana	25,7	22,9	2,8
Rioja (La)	25,6	22,0	3,6
Castilla La Mancha	22,8	18,0	4,8
Cantabria	23,5	18,3	5,2
Total	18,5	18,3	0,2

Fuente: Ministerio de Vivienda. Elaboración propia.

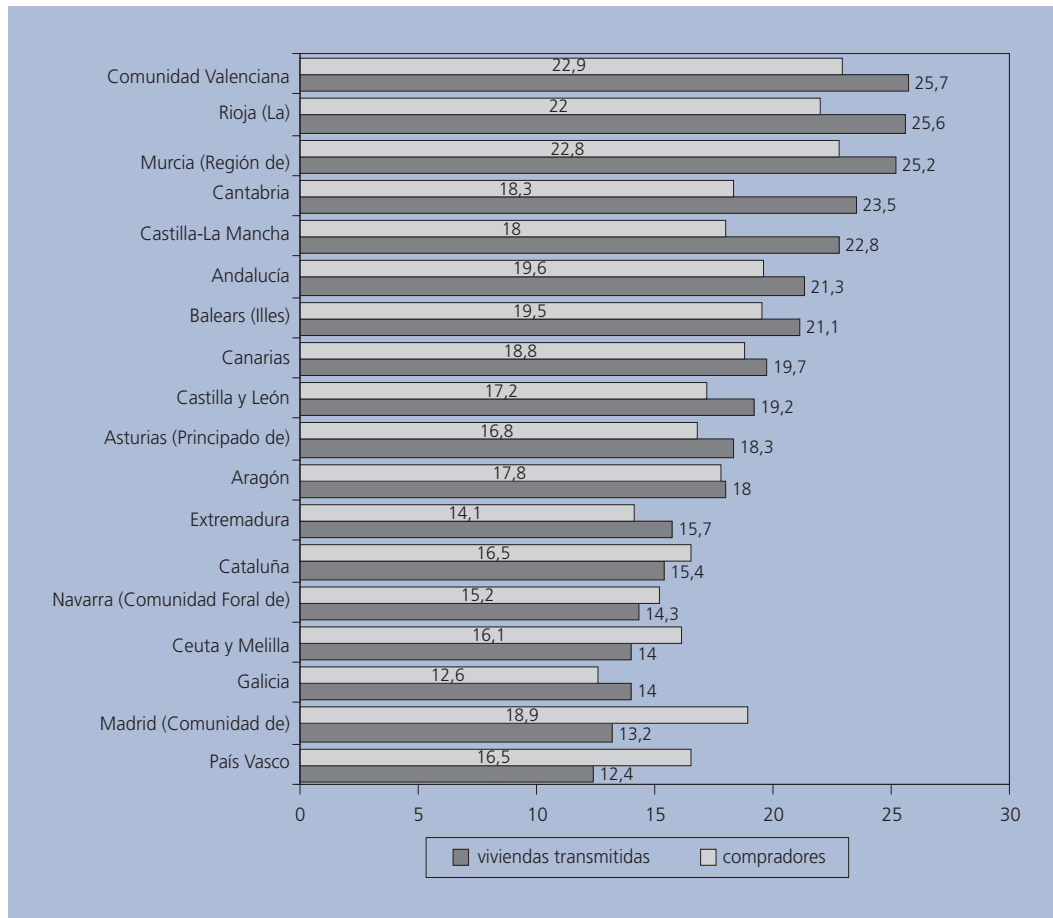
De la misma manera, en el mapa adjunto se puede comprobar en términos absolutos la distribución de las viviendas transmitidas y de los compradores que han efectuado las compraventas, identificándose por colores las Comunidades en las que el volumen de compradores supera al de viviendas objeto de transacción (tonos claros) de aquellas en las que se da la situación contraria (tonos más oscuros, según intensidad).

Mapa 3.5 **Relación entre la ubicación de las viviendas compradas y la residencia de los compradores. Transacciones efectuadas en 2007**



Fuente: Ministerio de Vivienda. Elaboración propia.

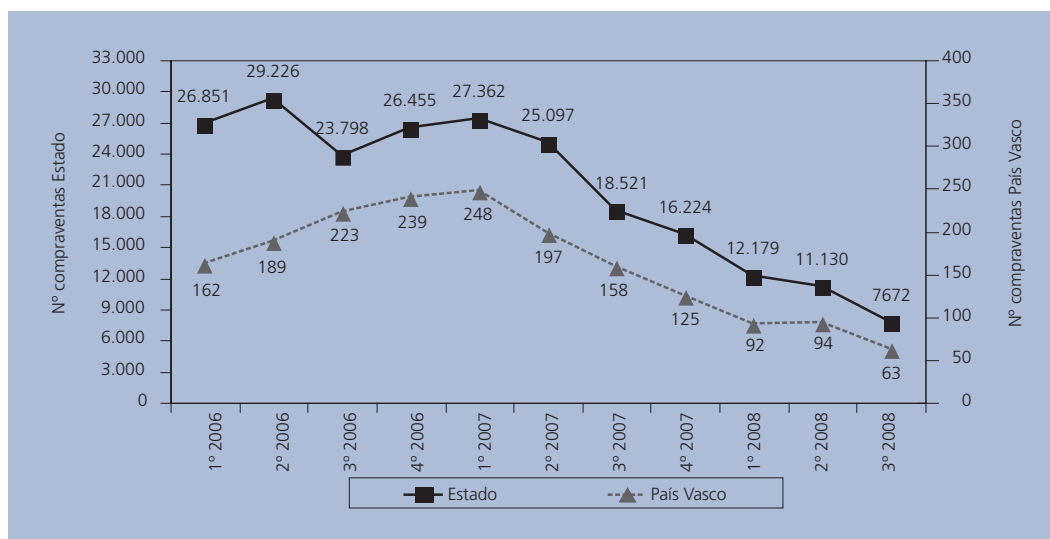
Gráfico 3.16 **Viviendas transmitidas y compradores por 1.000 habitantes por CC.AA. 2007**



Fuente: Ministerio de Vivienda. Elaboración propia.

Finalmente, el análisis de la compra de vivienda por parte de la población extranjera residente pone de manifiesto el progresivo descenso que han experimentado las transacciones desde el primer trimestre de 2007. Concretamente, las compraventas formalizadas por la población extranjera residente en el País Vasco en el tercer trimestre de 2008 son menos de la mitad que las efectuadas hace un año, y representan la cuarta parte de las firmas realizadas en el mismo período de hace dos años. De la misma manera, la trayectoria seguida por las transacciones de viviendas formalizadas por la población extranjera en el conjunto del Estado, han supuesto un importante bajón, poniendo así de manifiesto que el actual escenario económico y financiero afecta en mayor medida a la población extranjera.

Gráfico 3.17 Evolución de transacciones de vivienda de personas extranjeras residentes



Fuente: Ministerio de Vivienda. Elaboración propia.

3.3. LA FINANCIACIÓN HIPOTECARIA

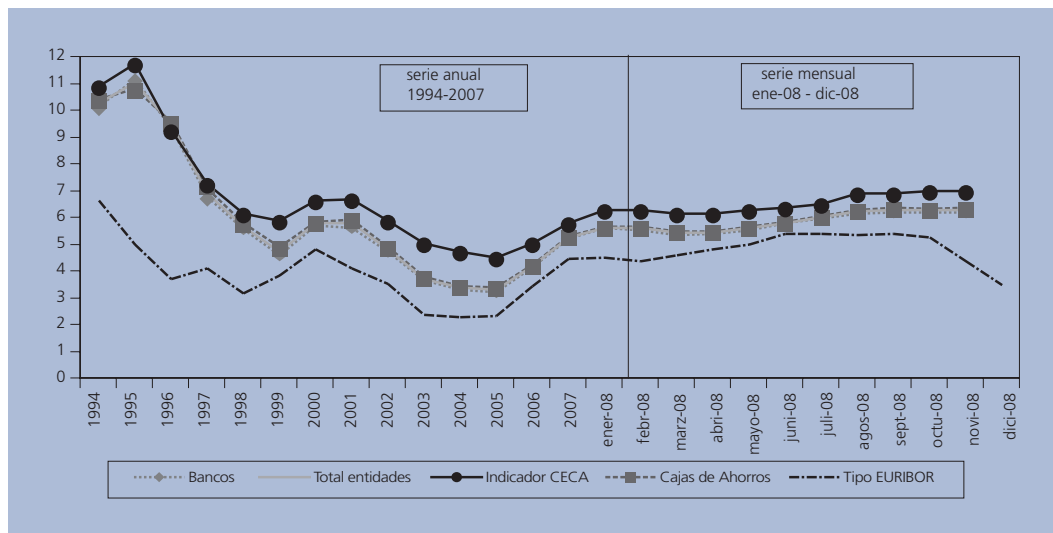
3.3.1. LOS TIPOS DE INTERÉS: EL EURIBOR

El elevado precio de la vivienda aboca a la mayor parte de la población a la contratación de un crédito hipotecario para poder acceder a la propiedad. El tipo de referencia de la gran mayoría de los préstamos hipotecarios formalizados en la CAPV es el Euribor y viene definido por dos variables: el precio oficial del dinero marcado por la política económica del Banco Central Europeo y la tasa de riesgo que se aplican entre sí las diferentes Entidades.

La evolución del Euribor ha sufrido diversos altibajos en los últimos años, pero atendiendo a la trayectoria más reciente, se constata como desde 2006 ha ido progresivamente incrementando su valor hasta llegar a los niveles del año 2000, registrándose el máximo de estos últimos años en septiembre de 2008 (5,4%). Estas fuertes subidas se han debido principalmente a la inseguridad de las propias entidades financieras que han incrementado la tasa de riesgo.

Sin embargo, tras este período de crecimiento, a partir de octubre de 2008 ha tenido lugar una brusca caída hasta situarse en diciembre de 2008 en 3,45%. En este descenso han intervenido dos factores, por un lado las tensiones interbancarias se han relajado lo que ha reducido la tasa de riesgo, y al mismo tiempo los Bancos Centrales han decidido bajar el precio del dinero como medida para la reactivación económica. Este importante descenso es el único factor positivo en un mercado en recesión que aliviará en gran medida las ajustadas economías familiares.

Gráfico 3.18 **Evolución de índices de referencia de los préstamos hipotecarios, 1994-2008**



Fuente: Banco de España, Boletín Estadístico.

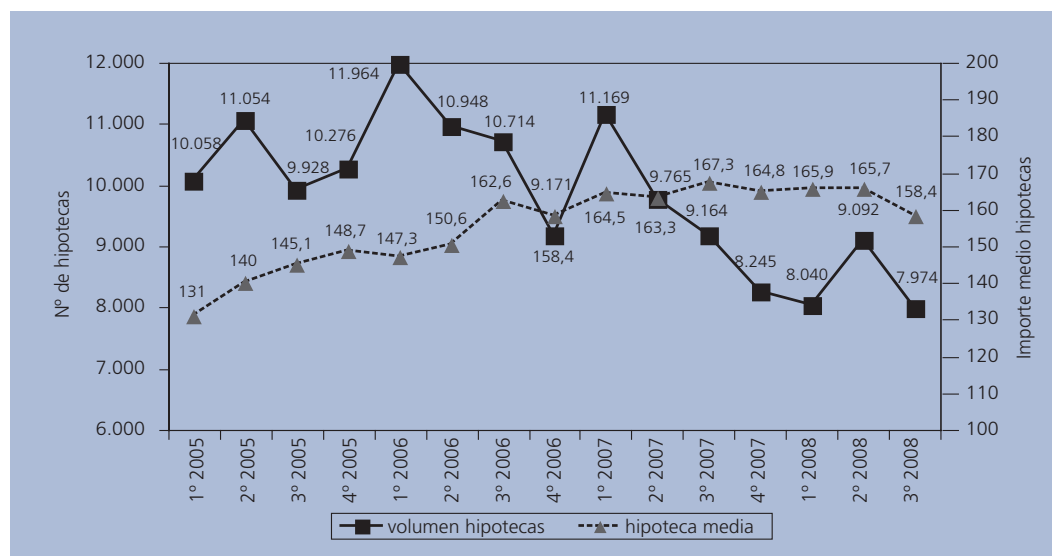
Las previsiones además, apuntan a mayores bajadas a lo largo de 2009. La política económica del Banco Central Europeo es de relanzar la economía y por ello se prevén nuevos descensos en los tipos de interés. Asimismo, se estima que las tasas de riesgo continuarán descendiendo. Desde el Instituto de Crédito Oficial (ICO) se augura que los tipos podrían llegar hasta el 1,9% en un año.

3.3.2. EL VOLUMEN E IMPORTE MEDIO DE LAS HIPOTECAS CONTRATADAS

En consonancia con la senda de retroceso observada en las compraventas formalizadas, paralelamente las hipotecas contratadas han sufrido un importante descenso. El número de hipotecas firmadas en el tercer trimestre de 2008 se cifra en 7.974 unidades, esto es, un 13% inferior al volumen total contratado en el mismo período del año precedente (9.164 contratos). El análisis de las contrataciones de los últimos trimestres pone de manifiesto un pico en el segundo trimestre del año, situación que se produce periódicamente como puede comprobarse en la serie mostrada en el gráfico. No obstante, el conjunto de hipotecas de los tres primeros trimestres del año, es sensiblemente inferior al volumen formalizado en el mismo período de 2007, en concreto un 17% inferior.

El importe total de las 7.974 hipotecas contratadas asciende a 1.262.921 euros, por lo que la hipoteca media se ha situado en 158.400 euros en el conjunto de la CAPV. Este promedio es un 5% inferior al valor medio registrado hace un año.

Gráfico 3.19 **Evolución del volumen de hipotecas formalizadas y de la hipoteca media, 2005-2008***



* 2008: Dato correspondiente a los tres primeros trimestres del año.

Fuente: Ministerio de Vivienda. Elaboración propia.

Es un hecho destacable que el descenso en las hipotecas formalizadas comienza a hacerse patente ya desde el segundo trimestre de 2007, mientras que en el caso de las compraventas, la caída en las formalizaciones tiene lugar más tarde registrando en 2007 aún un máximo en el volumen de transacciones formalizadas.

El análisis territorial presenta diferencias de interés, si bien, el retroceso es común a los tres Territorios Históricos, la intensidad de la caída es de distinta magnitud. De esta manera, se constata que la contracción sufrida en Álava y Gipuzkoa es significativamente menor a la registrada en Bizkaia. En concreto, las tasas se cifran en -5% y -7% en Álava y Gipuzkoa respectivamente, situándose en un -19% en Bizkaia.

Este resultado concuerda con el mayor retroceso observado en las compraventas formalizadas en Bizkaia, mientras que en los territorios vecinos han disminuido en menor medida.

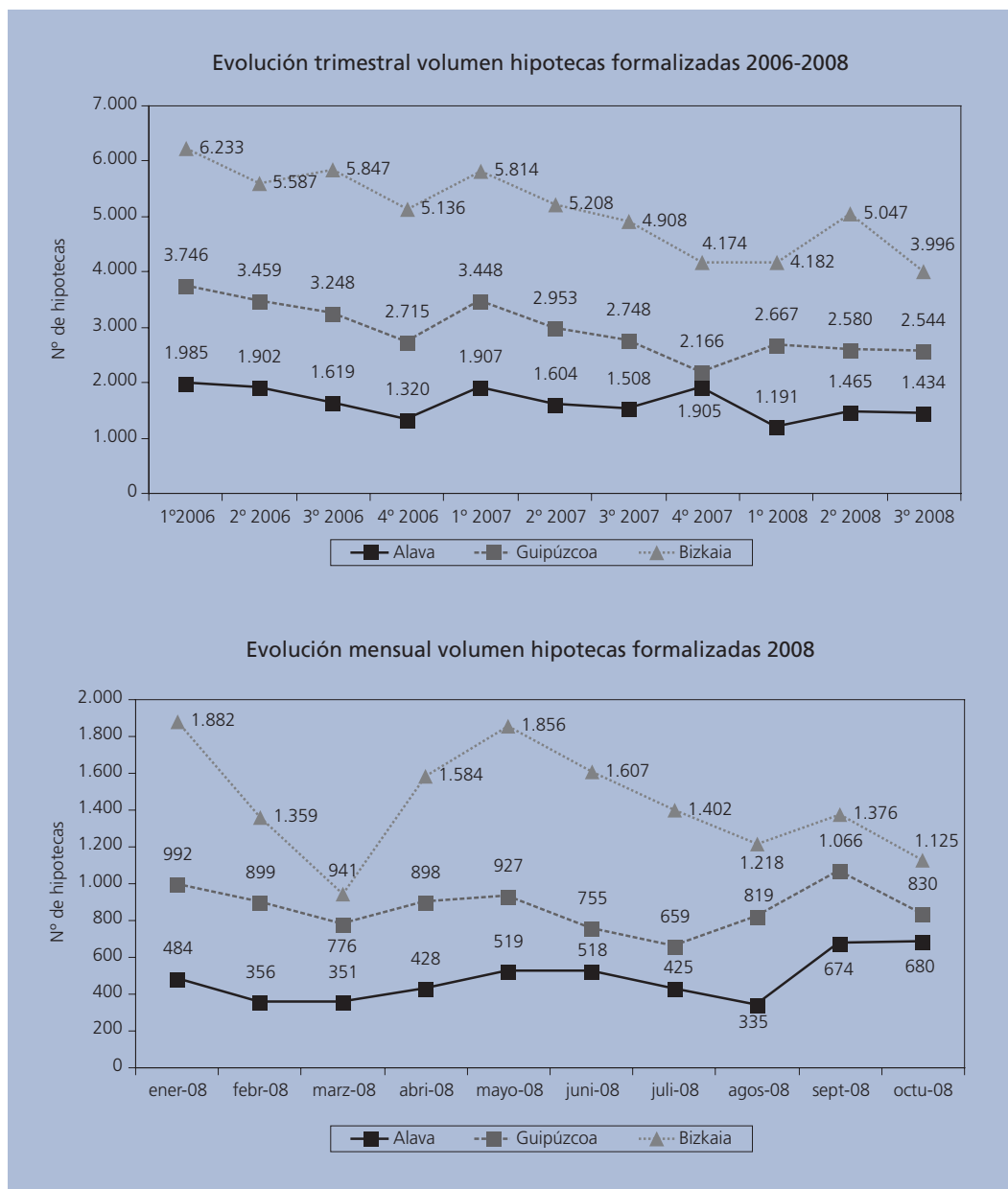
Tabla 3.7 **Evolución del volumen de hipotecas formalizadas por Territorios Históricos**

	N.º de hipotecas formalizadas		
	3.º trimestre 2007	3.º trimestre 2008	Tasa variación
Álava	1.508	1.434	-4,9
Gipuzkoa	2.748	2.544	-7,4
Bizkaia	4.908	3.966	-18,6
Total CAPV	9.164	7.974	-13,0

Fuente: INE. Elaboración propia.

Atendiendo a la evolución territorial a más largo plazo, dos cuestiones se ponen de relieve, por un lado que, en Bizkaia, las fluctuaciones observadas a lo largo de la serie son mucho más marcadas, mientras que Álava y Bizkaia, a pesar de la contracción, presentan curvas más planas. Por otro lado, el retroceso en el volumen de hipotecas formalizadas en los últimos dos años es mucho más evidente en Bizkaia que en los otros dos Territorios Históricos.

Gráfico 3.20 Evolución del volumen de hipotecas formalizadas por Territorio Histórico, 2006-2008*. CAPV

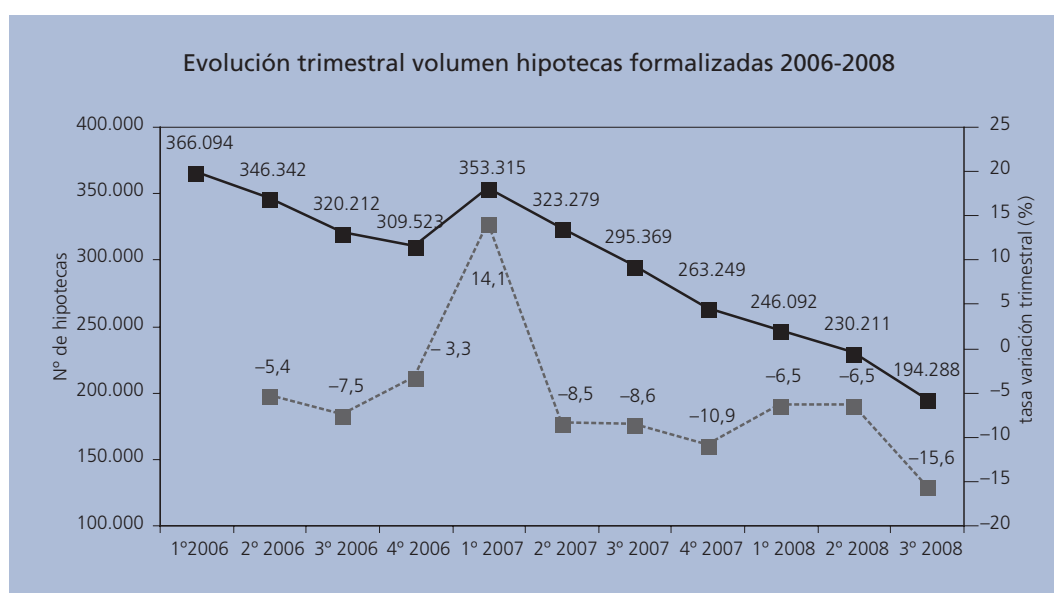


* 2008: Dato correspondiente a los tres primeros trimestres del año.

Fuente: INE. Elaboración propia.

Si se presta atención a la situación experimentada en el conjunto del Estado se constata un importante retroceso, sensiblemente más elevado al observado en la CAPV. Concretamente, en el tercer trimestre de 2008 en el conjunto del Estado se han contratado 194.288 hipotecas, es decir, un 34% menos que el volumen formalizado en el año precedente (295.369 unidades), frente al retroceso del 13% experimentado en la CAPV en el mismo período.

Gráfico 3.21 **Evolución del volumen de hipotecas formalizadas en el conjunto del Estado 2006-2008***



* 2008: Dato correspondiente a los tres primeros trimestres del año.

Fuente: INE. Elaboración propia.

Todas las Comunidades Autónomas del Estado, sin excepción, han sufrido una caída en el número de hipotecas formalizadas. Los descensos más bruscos han correspondido a Andalucía (-43%) y la Comunidad Valenciana donde el desplome experimentado ha sido espectacular, sufriendo una caída del 47% según los datos del tercer trimestre de 2008.

Otras Comunidades con fuertes retrocesos han sido Cataluña (-41%), Baleares (-39%) y Murcia (-38%), mientras que en el extremo opuesto, se comprueba que los menores descensos se registran en Cantabria y La Rioja con caídas en el entorno del 5% en ambos casos. Cabe destacar este resultado por cuanto que estas dos Comunidades Autónomas son además las que mayores ratios de hipotecas por habitantes presentan y del análisis previo se deducía un mayor diferencial entre el número de viviendas objeto de compraventa y el número de compradores residentes en la Comunidad Autónoma.

Tabla 3.8 Evolución del volumen de hipotecas formalizadas por Comunidades Autónomas

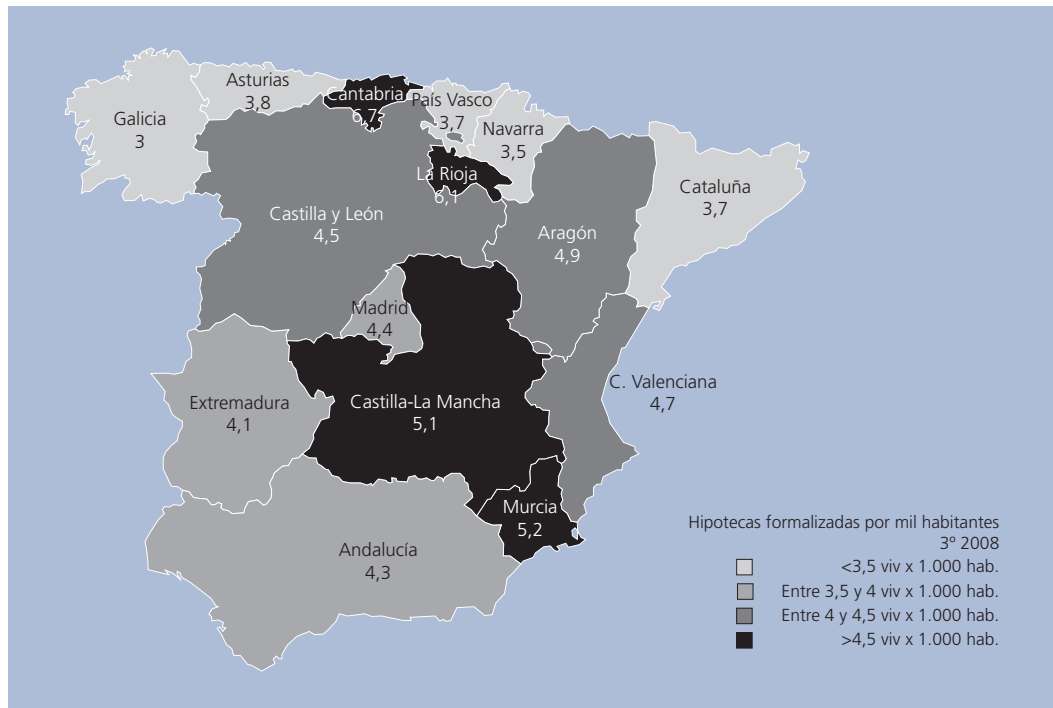
	N.º de hipotecas formalizadas		
	3.º trimestre 2007	3.º trimestre 2008	Tasa variación anual
Andalucía	60.413	34.537	-42,8
Aragón	7.909	6.337	-19,9
Asturias	5.321	4.054	-23,8
Baleares	7.868	4.816	-38,8
Canarias	12.733	10.472	-17,8
Cantabria	4.081	3.858	-5,5
Castilla y León	13.132	11.431	-13,0
Castilla La Mancha	15.197	10.019	-34,1
Cataluña	45.482	26.730	-41,2
Comunidad Valenciana	43.027	22.864	-46,9
Extremadura	6.107	4.466	-26,9
Galicia	10.968	8.285	-24,5
Madrid	37.054	26.650	-28,1
Murcia	11.687	7.266	-37,8
Navarra	2.759	2.093	-24,1
País Vasco	9.164	7.974	-13,0
Rioja (La)	1.972	1.878	-4,8
Total Estado	295.369	194.288	-34,2

Fuente: INE. Elaboración propia.

En el mapa adjunto se presenta la relación entre las hipotecas formalizadas y la población residente en cada Comunidad Autónoma, quedando plasmados en tonos de mayor intensidad las ratios más elevadas. Los datos representados corresponden a las hipotecas formalizadas en el tercer trimestre de 2008.

Tal como puede observarse, Cantabria y La Rioja, registran las ratios más elevadas cifrándose en 6,7 y 6,1 hipotecas contratadas por mil habitantes respectivamente. Asimismo, del análisis anterior acerca de las compraventas formalizadas se desprendía que estas Comunidades se situaban también en los puestos más altos del ranking.

Por el contrario, las ratios de contrataciones de hipotecas más bajas se registran en Galicia (3 hipotecas por mil habitantes), Navarra (3,5 hipotecas por mil habitantes) y País Vasco y Cataluña, ambos con 3,7 contratos por mil habitantes.

Mapa 3.6 **Número de hipotecas formalizadas por mil habitantes, 3.º trimestre 2008**

Fuente: Ministerio de Vivienda. Elaboración propia.

En lo que respecta a la comparación con Europa, según los datos del Banco de España, el ritmo de concesión de créditos se ha reducido en el último año más en el Estado que en el resto de grandes países europeos. De esta manera, la caída de los créditos en el Estado contrasta con países como Alemania, donde incluso ha subido la concesión de créditos.

No obstante, de acuerdo con los datos de la encuesta del BCE sobre préstamos bancarios en la eurozona, ya en el último trimestre de 2007 se comprobaba que los bancos de la zona euro habían intensificado el endurecimiento de los requisitos para la concesión de préstamos a las empresas y a los particulares en los créditos relacionados con la adquisición de vivienda. De esta manera, las restricciones en los estándares de los préstamos a particulares para la compra de vivienda pasaron de un 12% en el tercer trimestre de 2007 a un 21% en el último trimestre del mismo año⁽⁷⁾.

En lo que respecta a los resultados de la última encuesta sobre la concesión de préstamos en el último trimestre de 2008, se constata que las restricciones han ido paulatinamente incrementándose a lo largo del año 2008 hasta alcanzar el 41% en el último trimestre del año en lo que a la concesión de presta-

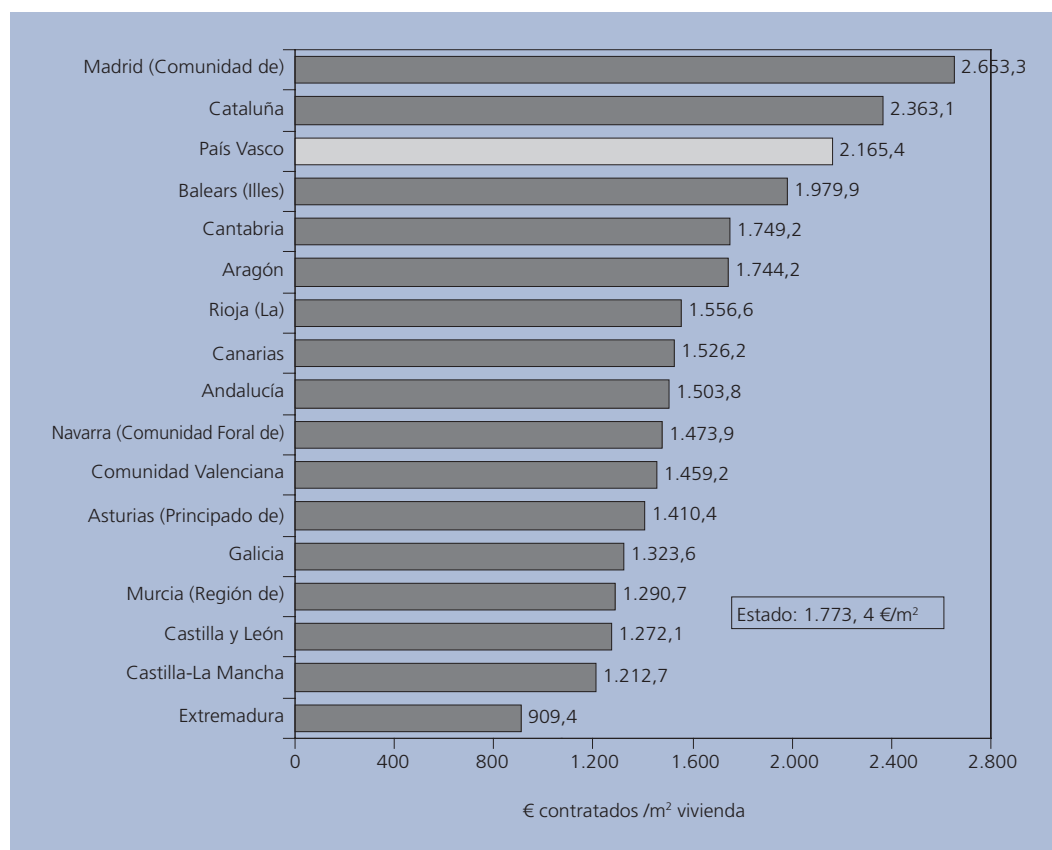
(7) Este resultado corresponde al porcentaje neto de las respuestas, calculado como la diferencia entre aquellos que afirman que han incrementado las restricciones y aquellos que aseguran que las han relajado.

mos a particulares para la compra de vivienda se refiere. En cuanto a las restricciones a las empresas el incremento se sitúa en el último trimestre del año en el 64%, comprobándose así como las entidades financieras exigen mayores garantías a sus clientes a la hora de prestar el dinero.

En este escenario, el Banco Central Europeo urge al sistema financiero a que «abra el grifo» del crédito a las familias y a las empresas, y exige a los bancos que trasladen a los ciudadanos las rebajas de los tipos de interés que ha llevado a cabo el BCE. Por otro lado, los Gobiernos internacionales preparan nuevos programas para acudir en auxilio del sector financiero.

Otro dato interesante, extraído de la Estadística Registral Inmobiliaria elaborada por el Colegio de Registradores de la Propiedad, es el crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado. Atendiendo a las compraventas registradas en el tercer trimestre de 2008, el valor registrado en el País Vasco se cifra en 2.165 €/m², siendo sensiblemente más elevado en las hipotecas contratadas en Bancos (2.545 €/m²), que en los contratos efectuados con las Cajas de Ahorro (2.087 €/m²).

Gráfico 3.22 **Crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda. 3.º trimestre 2008**



Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria. Elaboración propia.

Este valor constituye el tercero más elevado del Estado, por detrás de la Comunidad de Madrid (2.653 €/m²) y Cataluña (2.363 €/m²). Por su parte, Extremadura y Castilla-La Mancha se sitúan en el extremo opuesto registrando el menor importe contratado por metro cuadrado de vivienda adquirido, 909 y 1.212 €/m², respectivamente.

Otro dato que merece ser mencionado es la progresiva reducción de los plazos de contratación de los créditos hipotecarios, puesto que en un solo trimestre se ha reducido el resultado medio en 8 meses pasando de los 323 meses a 315 meses en el tercer trimestre de 2008.

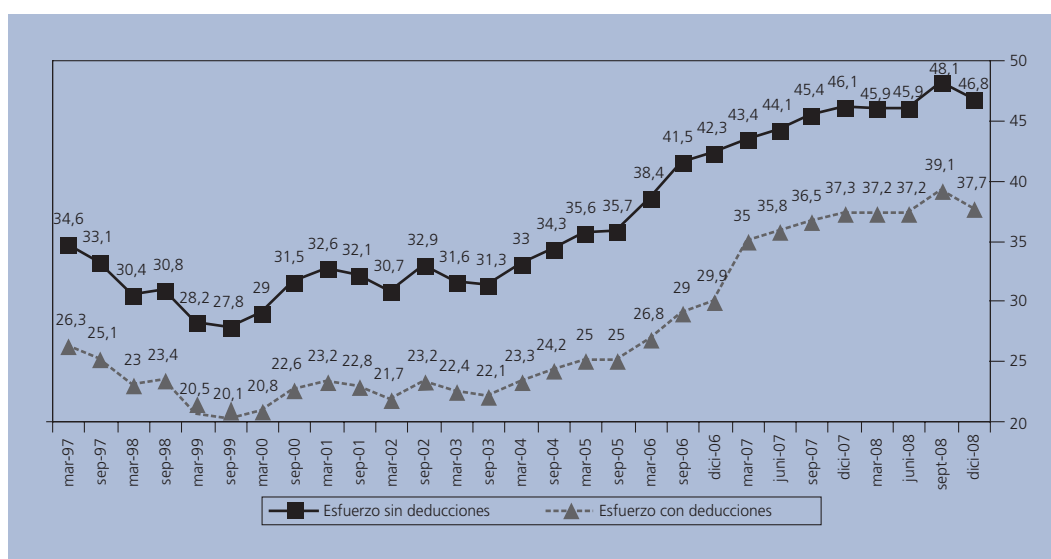
3.3.3. EL ESFUERZO FINANCIERO

Atendiendo a los datos publicados por el Banco de España acerca del esfuerzo teórico anual requerido por un hogar para financiar una vivienda, se comprueba que, en el último trimestre de 2008, el indicador experimenta un descenso tras el repunte sufrido el trimestre anterior, período en el que alcanzó un máximo histórico, tanto en la versión del indicador bruta, esto es, sin deducciones, como en la neta de impuestos.

Los datos del cuarto trimestre de 2008 se sitúan en 46,8% y 37,7% respectivamente. Este comportamiento del indicador se explica por la evolución reciente a la baja del importe medio de las hipotecas contratadas, así como por el efecto del descenso de los tipos de interés a lo largo del último trimestre del año.

A pesar de este último descenso, no hay que olvidar que el esfuerzo financiero alcanza unos valores muy elevados que acaparan cerca de la mitad del salario bruto de las familias, lo que hace que, en muchos casos, los niveles de endeudamiento alcancen límites prácticamente insostenibles.

Gráfico 3.23 **Esfuerzo Anual Teórico de los Hogares en el Estado**



Fuente: Asociación Hipotecaria Española y Banco de España. Elaboración propia.

Tabla 3.9 **Evolución de la cuota hipotecaria mensual media y la proporción respecto al coste salarial**

	Cuota hipotecaria			% Cuota s/coste salarial		
	3.º trim. 2007	3.º trim. 2008	Tasa variación	3.º trim. 2007	3.º trim. 2008	Tasa variación
Andalucía	745,76	776,75	4,2	49,46	48,46	-1,0
Aragón	795,66	725,18	-8,9	45,56	39,69	-5,9
Asturias	648,39	713,76	10,1	38,65	40,62	2,0
Baleares	994,83	1.004,45	1,0	64,85	62,09	-2,8
Canarias	693,23	712,32	2,8	49,61	48,29	-1,3
Cantabria	684,29	772,30	12,9	45,52	49,53	4,0
Castilla y León	686,91	694,28	1,1	44,72	42,62	-2,1
Castilla La Mancha	707,78	697,43	-1,5	47,71	44,56	-3,2
Cataluña	1.023,17	986,49	-3,6	54,45	50,42	-4,0
Comunidad Valenciana	463,41	559,79	20,8	34,68	39,16	4,5
Extremadura	631,23	636,77	0,9	45,65	43,78	-1,9
Galicia	736,39	771,68	4,8	45,38	44,99	-0,4
Madrid	1.174,65	1.138,71	-3,1	58,61	54,83	-3,8
Murcia	714,87	740,67	3,6	50,91	49,49	-1,4
Navarra	810,56	730,28	-9,9	43,45	37,52	-5,9
País Vasco	911,70	951,20	4,3	48,69	47,75	-0,9
Rioja (La)	748,05	768,95	2,8	49,98	48,12	-1,9
Total Estado	832,64	834,33	0,2	49,38	47,08	-2,3

Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria, 2007-2008.

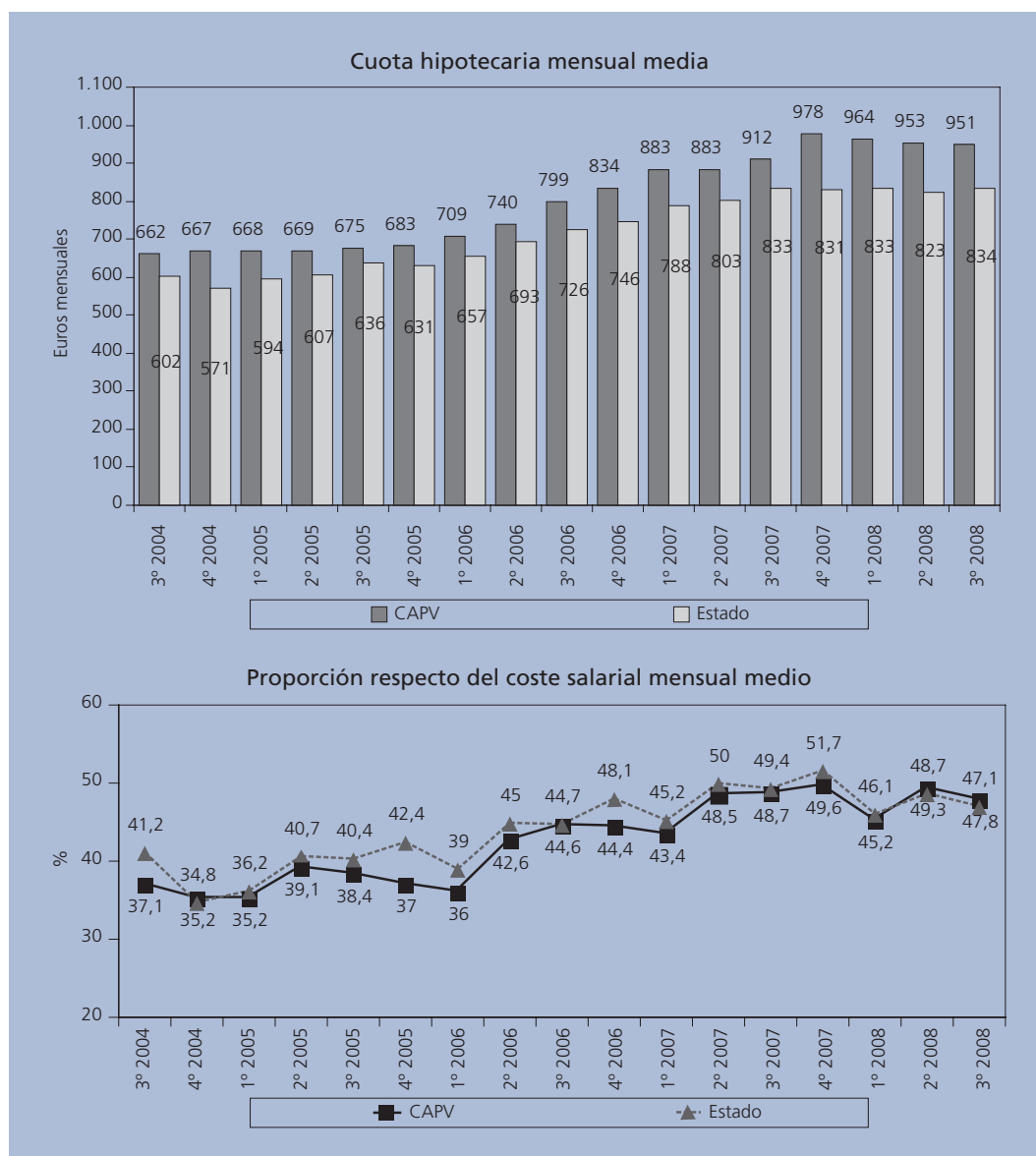
Atendiendo a los datos de la Estadística Registral Inmobiliaria la cuota mensual media de las hipotecas contratadas en el tercer trimestre de 2008 en el conjunto del Estado se cifra en 834 €/mes, siendo similar al promedio registrado en el mismo período del año precedente. En cuanto al porcentaje de dicha cuota respecto del coste salarial mensual medio, se obtiene una tasa del 47%, esto es, el pago de la hipoteca representa cerca de la mitad del salario bruto percibido por las familias que han contratado hipotecas. Esta proporción supone un retroceso de 2 puntos porcentuales respecto del porcentaje registrado hace un año.

Por Comunidades Autónomas, la proporción más elevada corresponde a Baleares (62%), en tanto que la más baja se registra en Navarra (37%). En cuanto, al País Vasco la proporción observada es similar a la presentada por el conjunto del Estado (48%).

En el Gráfico 3.24, se refleja la evolución de la cuota hipotecaria mensual media registrada en el País Vasco desde 2004, en términos de comparación con la cuota registrada en el conjunto del Estado. Asimismo, se recoge la evolución de la proporción que representa esta cuota sobre el coste salarial mensual medio. En términos generales, se comprueba que a lo largo de la serie analizada, el País Vasco a pesar de registrar una cuota mensual media más elevada, el peso que ésta tiene sobre el coste salarial ha sido

inferior a la proporción observada en el conjunto del Estado. Sin embargo, esta situación se invierte en los dos últimos trimestres analizados, donde la proporción con respecto al coste salarial es algo superior, aunque de un orden de magnitud similar, en la CAPV que en el Estado.

Gráfico 3.24 **Evolución de la cuota hipotecaria mensual media y la proporción respecto al coste salarial en el País Vasco y el Estado. 2004-2008**



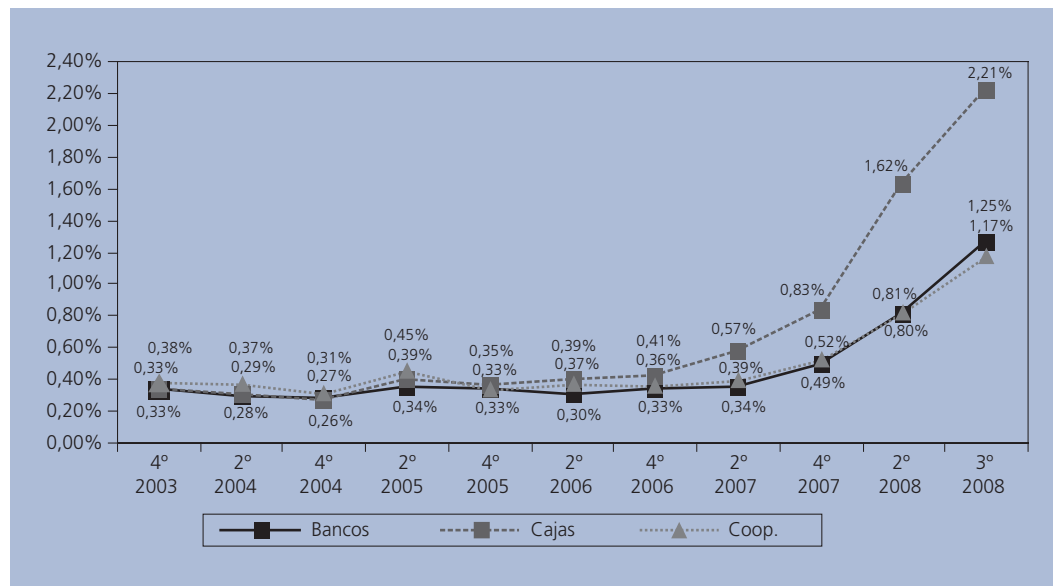
Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria. Elaboración propia.

3.3.4. LA MOROSIDAD

La tasa de morosidad de los créditos concedidos por los Bancos y Cajas de ahorro se ha disparado, superando ya el 3%. Según los últimos datos disponibles ofrecidos por el Banco de España y correspondientes a diciembre de 2008 la tasa alcanza el 3,286%, lo que supone el valor más elevado desde septiembre de 1997.

En el último año y medio, este dato ha sufrido una importante escalada, incrementándose de manera continuada todos los meses. Así, este resultado representa un incremento de 0,168 puntos respecto a la tasa del mes precedente (3,118%) y es más de tres veces superior a la tasa registrada hace un año (0,848%). El saldo de créditos dudosos se situó a cierre de 2008 en 59.496 millones de euros, lo que supone un incremento de 3.052 millones de euros en tan sólo un mes.

Gráfico 3.25 **Tasa de dudosis para adquisición de vivienda en el Estado (dic-03 a sep-08)**



Fuente: Asociación Hipotecaria Española y Banco de España. Elaboración propia.

Centrando la atención en las Cajas de Ahorro, se confirman como las Entidades que acumulan mayor saldo dudoso (33.564 millones de euros), lo que supone multiplicar por más de 4,5 el importe que representaban a cierre del año anterior. La tasa de mora de las cajas se eleva al 3,79%, cuadruplicando de esta manera la tasa presentada hace un año (0,889%).

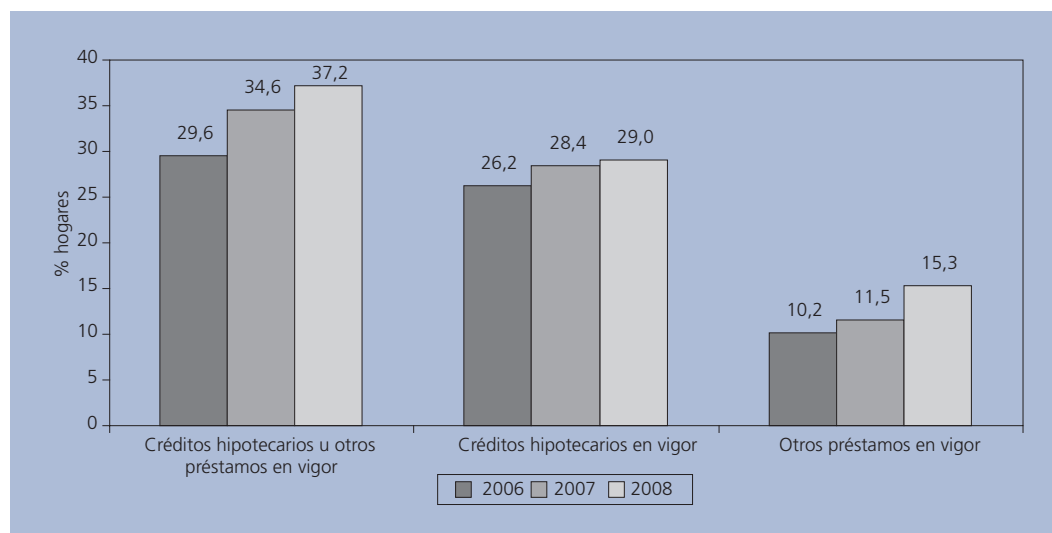
En cuanto a la tasa de morosidad de los Bancos, aunque en un nivel más bajo, también se encuentra en máximos, alcanzando el 2,811%, nivel que no alcanzaba desde junio de 1997.

Centrando la atención en las Cajas de Ahorro vascas, es preciso destacar que Caja Laboral ha cerrado el año 2008 con una tasa de morosidad del 2,21%, muy inferior a la media del sector (3,79%). En cuanto a las expectativas, a lo largo de 2009, Caja Laboral espera doblar esta tasa hasta el 5,5%, frente a unos augurios para el conjunto del sector según los expertos en el entorno del 7-8%. De la misma manera, el resto de cajas vascas han cerrado el ejercicio 2008 con unas tasas de morosidad inferiores a la media del sector, y por debajo de las que presentan Entidades como Caixa Catalunya, Caja Madrid o Bancaja.

3.4. EL ENDEUDAMIENTO DE LOS HOGARES VASCOS

Según los datos publicados por la Federación de Cajas de Ahorros Vasco-Navarras, más de la tercera parte de los hogares vascos se encuentran endeudados con un préstamo hipotecario u otro tipo de préstamo en vigor. En este sentido, se observa una tendencia al alza en el número de hogares que recurren a deuda crediticia en el último trienio, pasando del 29,6% en 2006 al 37,2% en 2008, incremento debido en su mayor parte a la constitución de préstamos de carácter no hipotecario, que han aumentado el número de hogares gravados en 5,1 puntos porcentuales en el periodo analizado, por un 2,8% de los hipotecarios. Así, en 2008 cerca del 30% de los hogares vascos tiene constituido un crédito hipotecario y, por su parte, el 15,3% mantiene otro tipo de carga crediticia.

Gráfico 3.26 Hogares con créditos hipotecarios u otros préstamos en vigor. 2006-2008

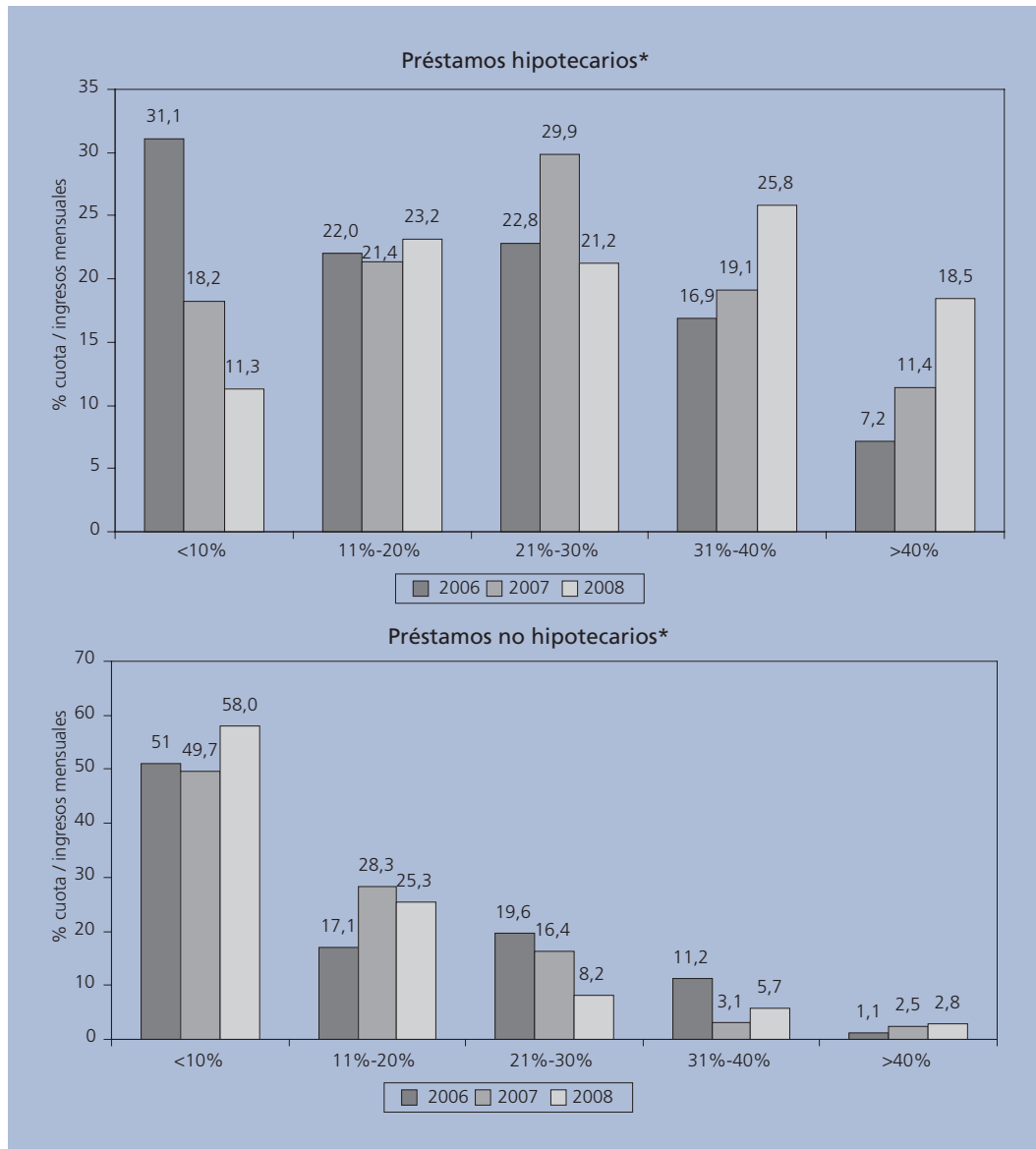


Fuente: Federación de Cajas de Ahorros Vasco-Navarras.

En cuanto a la incidencia de los préstamos sobre la renta familiar, se observa en los últimos años un importante incremento del número de hogares que dedican al pago de las cuotas de los créditos constituidos una mayor proporción de sus ingresos. De esta forma, el 44,3% de los hogares con hipoteca destinan más del 30% de sus ingresos al pago de las mensualidades. Cabe destacar la progresión experimentada en los últimos dos años, habiendo pasado del 24,1% en 2006 hasta el mencionado porcentaje actual en 2008. Además, señalar que el principal aumento se ha producido en el porcentaje de hogares en los que el crédito hipotecario supone más del 40% de los ingresos familiares.

Por su parte, los compromisos de pago derivados de préstamos de carácter no hipotecario suponen para más del 80% de los hogares una carga inferior a la quinta parte de los ingresos familiares, situación que se refuerza en el trienio analizado, y derivado del mayor esfuerzo financiero que deben afrontar las familias de cara a la amortización del crédito hipotecario, lo que minimiza su capacidad de endeudamiento restante.

Gráfico 3.27 Incidencia de los préstamos sobre la renta familiar. 2006-2008

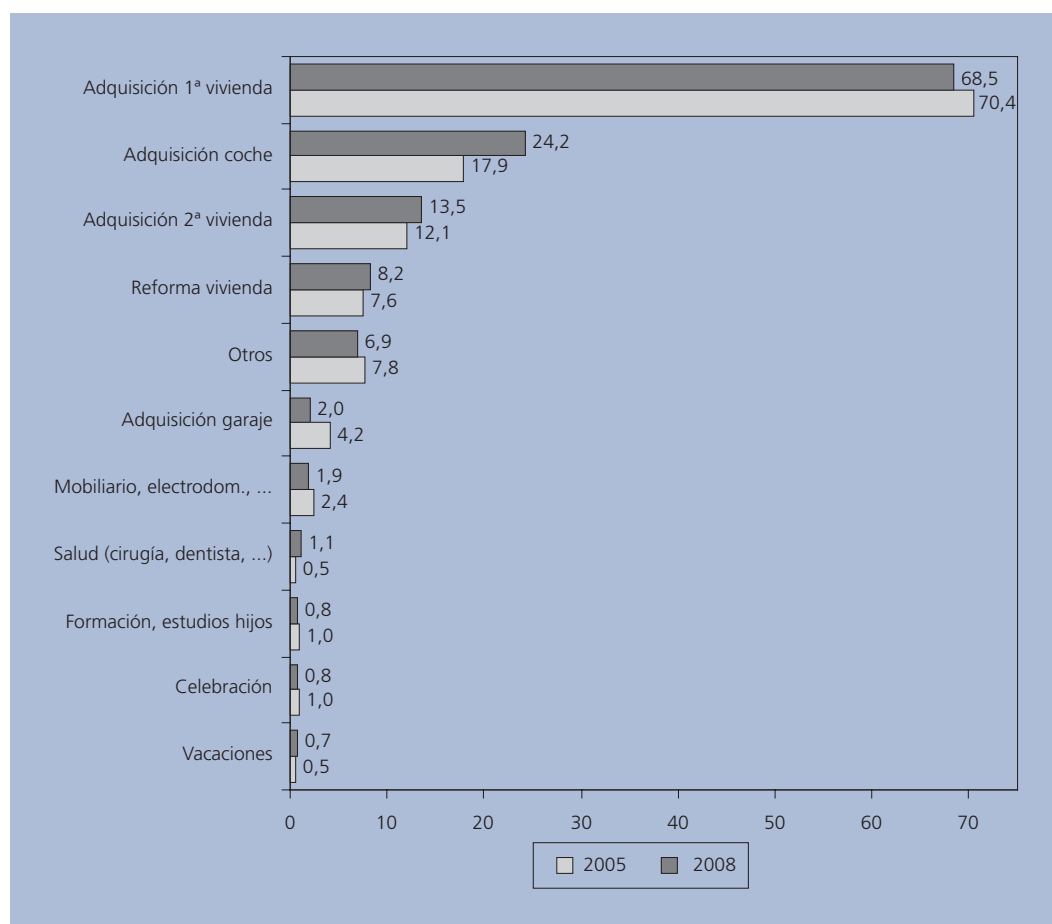


* Hogares con préstamo.

Fuente: Federación de Cajas de Ahorros Vasco-Navarras.

Por último, en 2008 la adquisición de la primera vivienda constituye el destino de algo más de las dos terceras partes de los créditos formalizados (68,5%), seguido de la compra de un vehículo (24,2%) y de una segunda vivienda (13,5%).

Gráfico 3.28 Destino de los créditos o préstamos. 2005-2008



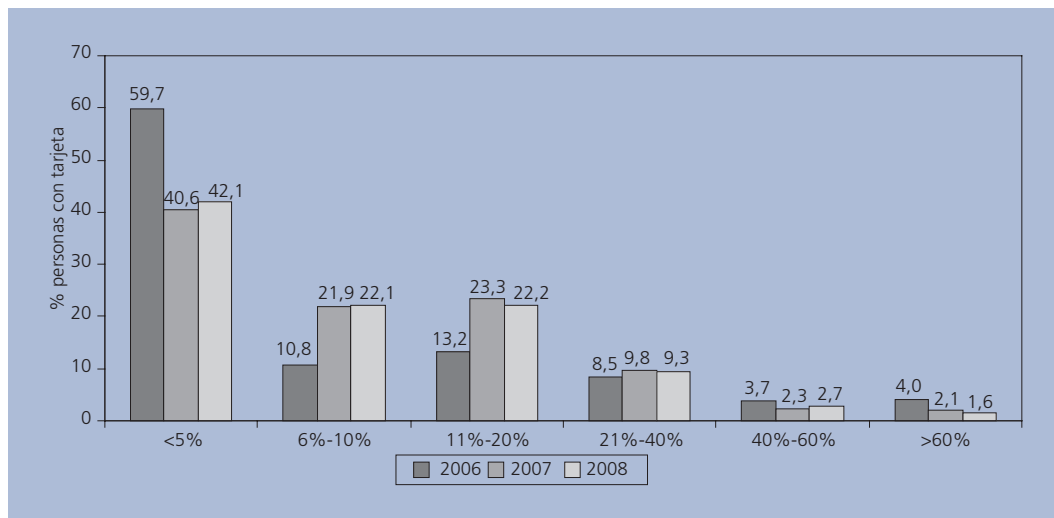
Fuente: Federación de Cajas de Ahorros Vasco-Navarras.

Por su parte, respecto a otras modalidades de endeudamiento diferentes a préstamos o créditos, destacan la utilización de las tarjetas de crédito y las compras realizadas a plazos. En cuanto a las tarjetas de crédito, cabe destacar que, en los últimos dos años, aproximadamente el 40% de los usuarios realiza gastos con cargo a su tarjeta por un importe inferior al 5% de sus ingresos mensuales, mientras que el porcentaje que señala cargos en los tramos del 6%-10% y el 11%-20% es, en ambos casos, el 22% de los usuarios. De esta forma, más del 85% de los clientes utilizan las tarjetas por un importe inferior al 20% de sus ingresos mensuales.

Por otro lado, en 2008 tan sólo el 3,8% de los hogares vascos señalan que realizan compras a plazos, confirmando la tendencia descendente observada en los últimos años tanto en número de usuarios como en volúmenes de compra aplazados. De esta forma, para más de la mitad de los hogares que señalan esta práctica, los pagos mensuales de las cantidades aplazadas representan menos del 5% de sus

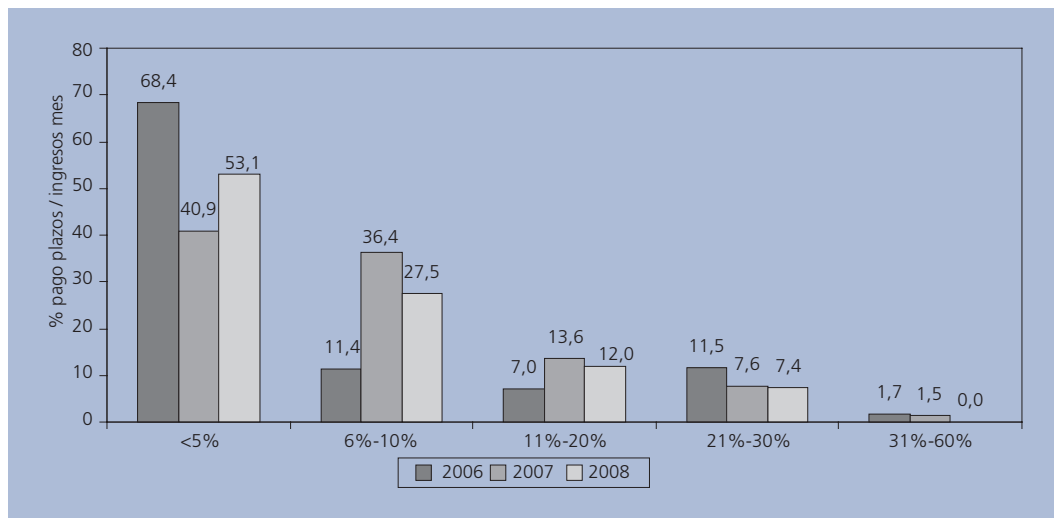
ingresos, y para cuatro de cada cinco menos de la décima parte. La adquisición de mobiliario, electrodomésticos y equipos tecnológicos (59,9%), y en menor medida los automóviles (20,1%) son los artículos más demandados mediante esta modalidad de financiamiento.

Gráfico 3.29 Incidencia de los cargos en las tarjetas de crédito sobre los ingresos. 2006-2008



Fuente: Federación de Cajas de Ahorros Vasco-Navarras.

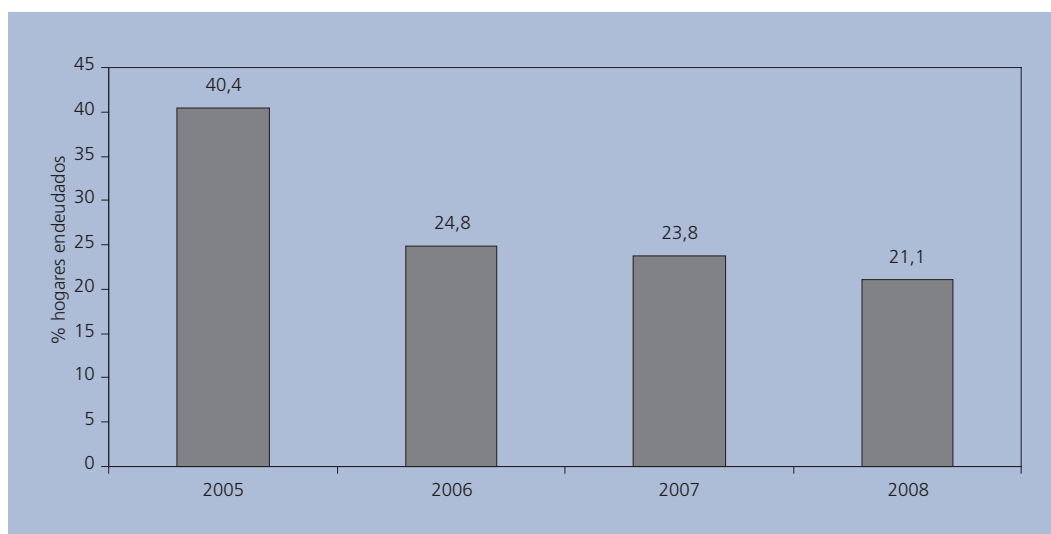
Gráfico 3.30 Incidencia de las compras a plazos sobre los ingresos. 2006-2008



Fuente: Federación de Cajas de Ahorros Vasco-Navarras.

Finalmente, cabe destacar el descenso experimentado en los últimos años entre los hogares endeudados que cuentan con disponibilidad de fondos ahorrados, habiéndose reducido en el periodo 2005-2008 prácticamente a la mitad, pasando del 40,4% de los hogares a tan sólo el 21,1%.

Gráfico 3.31 **Disponibilidad de ahorro en los hogares endeudados. 2005-2008**



Fuente: Federación de Cajas de Ahorros Vasco-Navarras.

3.5. LOS PRECIOS DE LAS VIVIENDAS

Como ya se ha apuntado anteriormente la vivienda es un producto muy heterogéneo y en su precio intervienen muchas variables. Los datos reflejados por las Estadísticas representan los valores medios registrados por un conjunto de viviendas de un ámbito geográfico concreto. Este valor va a venir determinado por las características de estas viviendas, y su localización geográfica, y una variación en el precio medio entre diferentes períodos puede significar una caracterización distinta de las viviendas que componen el precio en cada momento, sin tener porqué suponer un incremento o descenso real del precio de la vivienda.

De la misma manera, las diversas estadísticas de precios existentes reflejan diferentes valores de la vivienda, esto es, tomando en consideración una vivienda se puede ofrecer, el valor de tasación o valor de mercado, el precio solicitado por el oferente o el valor registrado mediante escritura pública. Estos valores distan en gran medida unos de otros, a lo que hay que añadir que representan distintos momentos de la vida de la vivienda.

El precio solicitado corresponde al inicio de la operación en la que aún no se ha formalizado la compraventa, en algunas ocasiones, fundamentalmente en el caso de la vivienda de segunda mano, este valor puede sufrir un descenso después de la negociación final. El valor de tasación que ofrecen algunas estadísticas suele corresponder al realizado por encargo de las Entidades Financieras a la hora de solicitar el crédito hipotecario. Este valor se aproxima al de mercado en el momento de la tasación, pero cuando éste está lejano al instante de la compra inicial puede diferir mucho del precio realmente pagado.

Finalmente, el precio registrado mediante escritura pública en el momento de formalizar la compraventa, suele estar por debajo, tanto del precio de mercado como del realmente pagado, principalmente en el caso de las viviendas usadas registradas puesto que el Impuesto de Transmisiones Inmuebles está ligado a este valor.

La Estadística de Precios de la vivienda del Ministerio de Vivienda utiliza los valores de tasación suministrados por ATASA, Asociación Profesional de Sociedades de Valoración. Atendiendo a los datos del cuarto trimestre de 2008, y a su evolución en el País Vasco, se comprueba un retroceso en el precio medio de la vivienda usada (-7,1%), mientras que la vivienda de nueva construcción registra un moderado crecimiento en el conjunto de la CAPV (+3,1%).

Tabla 3.10 Precios de las viviendas libres según tipología de la vivienda en la CAPV

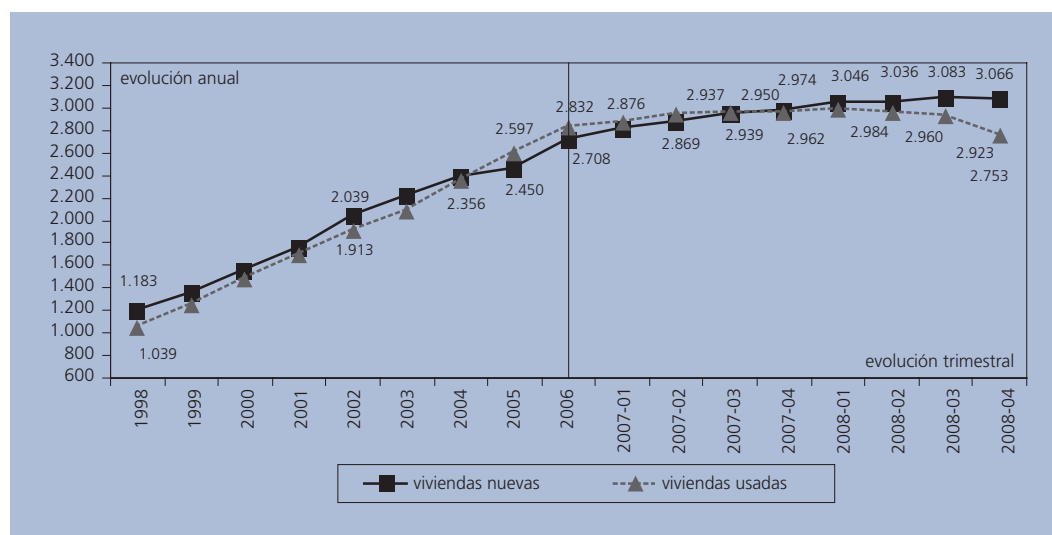
	Viviendas nuevas		Viviendas usadas		Total viviendas	
	Precio €/m ² 4.º tr. 2008	Δ anual	Precio €/m ² 4.º tr. 2008	Δ anual	Precio €/m ² 4.º tr. 2008	Δ anual
Álava	2.539,3	-2,6	2.314,6	-4,6	2.430,9	-2,6
Gipuzkoa	3.124,6	7,3	2.832,0	-5,2	2.990,9	0,2
Bizkaia	3.085,8	0,0	2.808,9	-8,0	2.948,8	-4,3
Total CAPV	3.066,4	3,1	2.752,7	-7,1	2.960,2	-0,3

Fuente: Ministerio de vivienda. Elaboración propia.

En valores absolutos, el precio medio de la vivienda de segunda mano en la CAPV se cifra en 2.753 €/m², en tanto que el promedio de la vivienda nueva es algo mayor (3.006 €/m²).

El análisis a más largo plazo ofrecido en el Gráfico 3.32 pone de manifiesto los sucesivos incrementos experimentados por el precio medio de las viviendas registradas en la CAPV en los últimos diez años. Sin embargo, desde 2006 se comprueba una contención en los precios, siendo a partir del segundo trimestre de 2008 cuando empieza a registrarse un retroceso en el precio medio de la vivienda usada, mientras que la vivienda de nueva construcción continúa una trayectoria de crecimiento moderado.

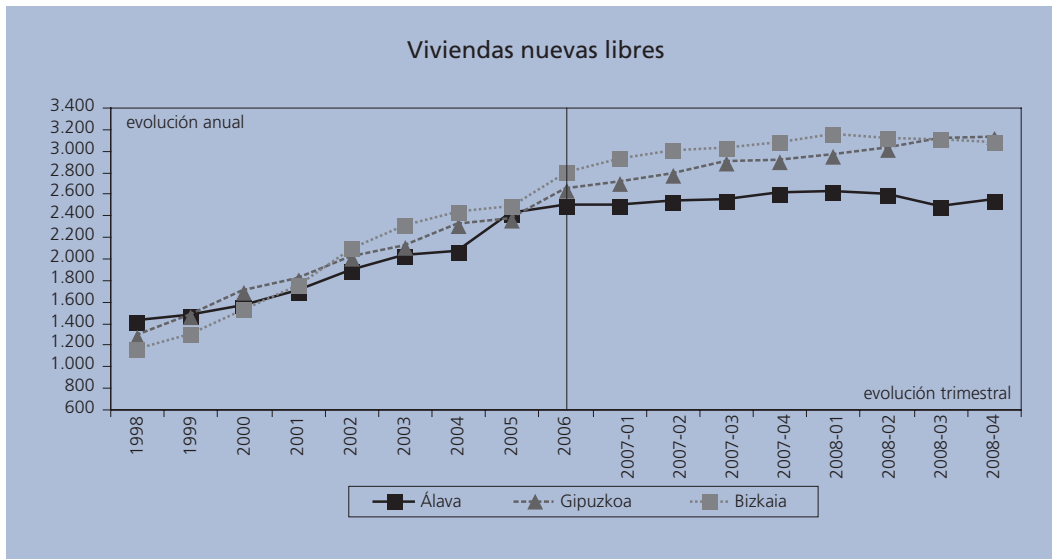
Gráfico 3.32 **Evolución del precio de las viviendas libres según tipología en la CAPV, 1998-2008**



Fuente: Ministerio de vivienda. Elaboración propia.

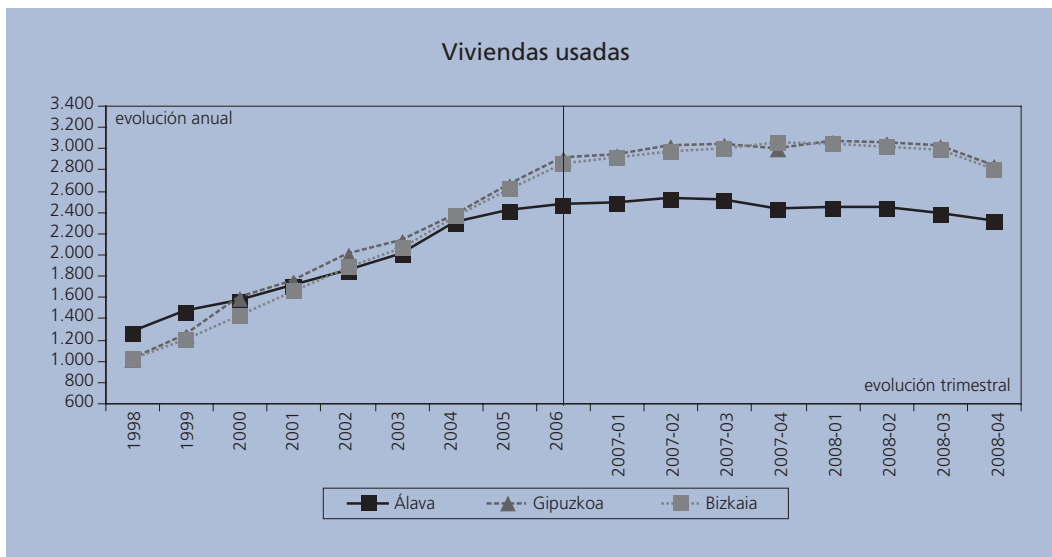
Si se presta atención a la evolución experimentada por los precios en los diferentes Territorios Históricos, en lo que respecta al mercado de vivienda usada el comportamiento es similar en los tres ámbitos geográficos, esto es, se aprecia una contracción en todos los casos, siendo algo más acentuada en Bizkaia (-8%), mientras que el retroceso de Álava y Gipuzkoa se sitúa en el entorno del 5%. Por el contrario, si se centra el análisis en el sector de nueva construcción se comprueban trayectorias muy diferentes. En concreto, el precio en Álava se contrae un 3% anual, al tiempo que en Gipuzkoa crece un 8%, y Bizkaia mantiene el mismo precio medio que el pasado año.

Gráfico 3.33 Evolución del precio de las viviendas nuevas libres según Territorios Históricos, 1998-2008



Fuente: Ministerio de vivienda. Elaboración propia.

Gráfico 3.34 Evolución del precio de las viviendas de segunda mano según Territorios Históricos, 1998-2008

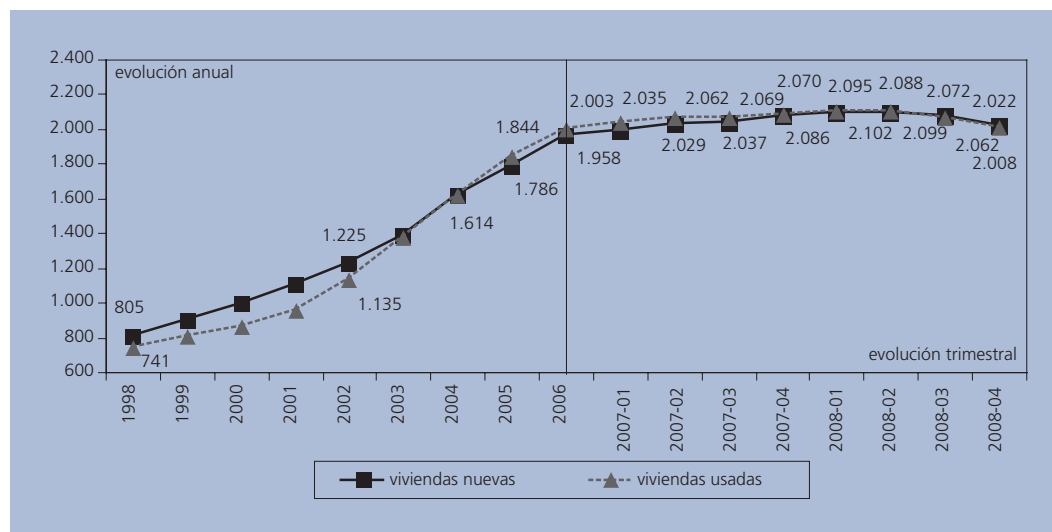


Fuente: Ministerio de vivienda. Elaboración propia.

El análisis de la evolución de precios en el conjunto del Estado muestra también un cambio de tendencia en el año 2006, cuando tiene lugar el freno del período alcista de precios para pasar a una fase de contención y finalmente, a partir del tercer trimestre de 2008 presenta los primeros síntomas de retroceso. A diferencia del comportamiento observado en el País Vasco, la trayectoria de precios en el Estado es similar atendiendo al mercado de vivienda usada o de nueva construcción, sin apreciarse diferencias ni en la evolución, ni en los valores absolutos de los precios.

El promedio en el mercado de nueva construcción asciende en el cuarto trimestre de 2008 a 2.022 €/m², mientras que el segmento de segunda mano registra un precio medio de 2.008 €/m².

Gráfico 3.35 **Evolución del precio de las viviendas libres según tipología en el Estado, 1998-2008**



Fuente: Ministerio de vivienda. Elaboración propia.

La comparativa de los precios registrados en las diferentes Comunidades Autónomas presenta al País Vasco como la Comunidad con el precio medio de las viviendas de nueva construcción más elevado del Estado. Concretamente, el promedio registrado en el cuarto trimestre de 2008 asciende a 3.066 €/m², valor que supera ampliamente el precio medio de la Comunidad de Madrid que se sitúa en segundo lugar (2.753 €/m²).

El precio medio de las viviendas nuevas en el conjunto del Estado se cifra en 2.022 €/m², pero muchas Comunidades Autónomas registran un promedio significativamente más reducido. Así, Extremadura registra el promedio más bajo (1.164 €/m²), presentando también las dos Castillas promedios sensiblemente inferiores a la media, en el entorno de los 1.500 €/m².

Tabla 3.11 Precios de las viviendas libres según tipología por Comunidades Autónomas

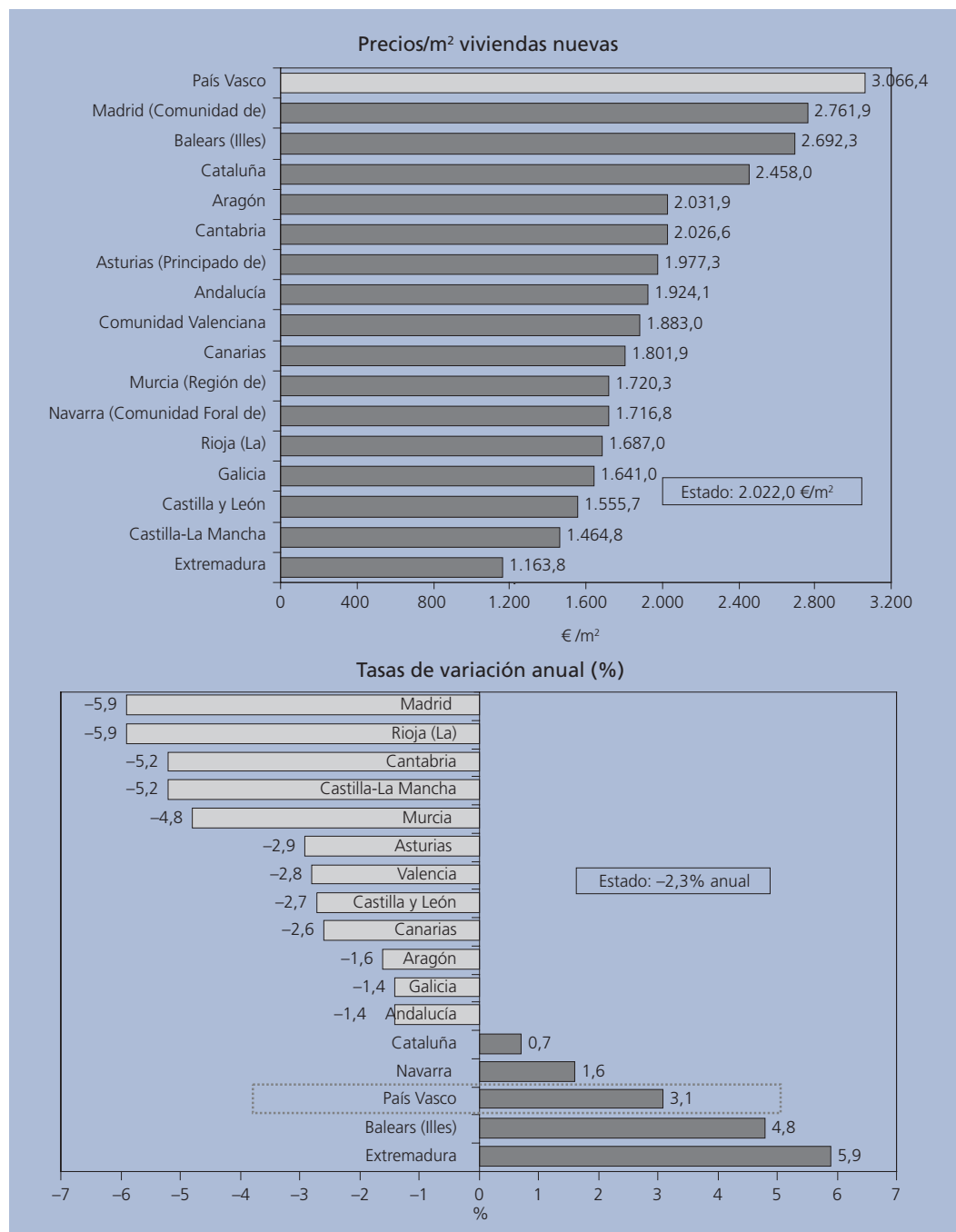
	Viviendas nuevas			Viviendas usadas		
	4.º trim. 2007	4.º trim. 2008	Tasa variación	4.º trim. 2007	4.º trim. 2008	Tasa variación
Andalucía	1.952,1	1.924,1	-1,4	1.676,4	1.667,2	-0,5
Aragón	2.064,6	2.031,9	-1,6	1.846,8	1.716,8	-7,0
Asturias	2.035,8	1.977,3	-2,9	1.632,6	1.683,2	3,1
Baleares	2.568,2	2.692,3	4,8	2.380,7	2.261,3	-5,0
Canarias	1.850,6	1.801,9	-2,6	1.813,0	1.688,7	-6,9
Cantabria	2.138,1	2.026,6	-5,2	1.982,4	1.913,9	-3,5
Castilla y León	1.599,4	1.555,7	-2,7	1.462,6	1.377,5	-5,8
Castilla La Mancha	1.545,4	1.464,8	-5,2	1.336,5	1.245,6	-6,8
Cataluña	2.440,8	2.458,0	0,7	2.451,9	2.415,1	-1,5
Comunidad Valenciana	1.936,5	1.883,0	-2,8	1.545,0	1.533,7	-0,7
Extremadura	1.099,2	1.163,8	5,9	1.004,5	964,2	-4,0
Galicia	1.664,6	1.641,0	-1,4	1.354,1	1.290,7	-4,7
Madrid	2.934,8	2.761,9	-5,9	3.019,0	2.780,6	-7,9
Murcia	1.807,3	1.720,3	-4,8	1.478,0	1.390,3	-5,9
Navarra	1.689,1	1.716,8	1,6	1.724,6	1.761,8	2,2
País Vasco	2.973,9	3.066,4	3,1	2.962,0	2.752,7	-7,1
Rioja (La)	1.791,9	1.687,0	-5,9	1.504,4	1.409,1	-6,3
Total Estado	2.069,9	2.022,0	-2,3	2.085,9	2.007,7	-3,7

Fuente: Ministerio de vivienda. Elaboración propia.

En términos de evolución, el promedio del conjunto del Estado ha retrocedido un 2% anual, sin embargo, como puede comprobarse en el Gráfico 3.36 cinco Comunidades han incrementado su precio medio en el último año. El crecimiento más elevado ha correspondido a la Comunidad con el precio más bajo, esto es, Extremadura, con un incremento del 6% en el último año. Asimismo, Baleares ha crecido un 5% y el País Vasco un 3%. Por el contrario las mayores contracciones han tenido lugar en la Comunidad de Madrid y en La Rioja, con una caída del 6% en ambos casos.

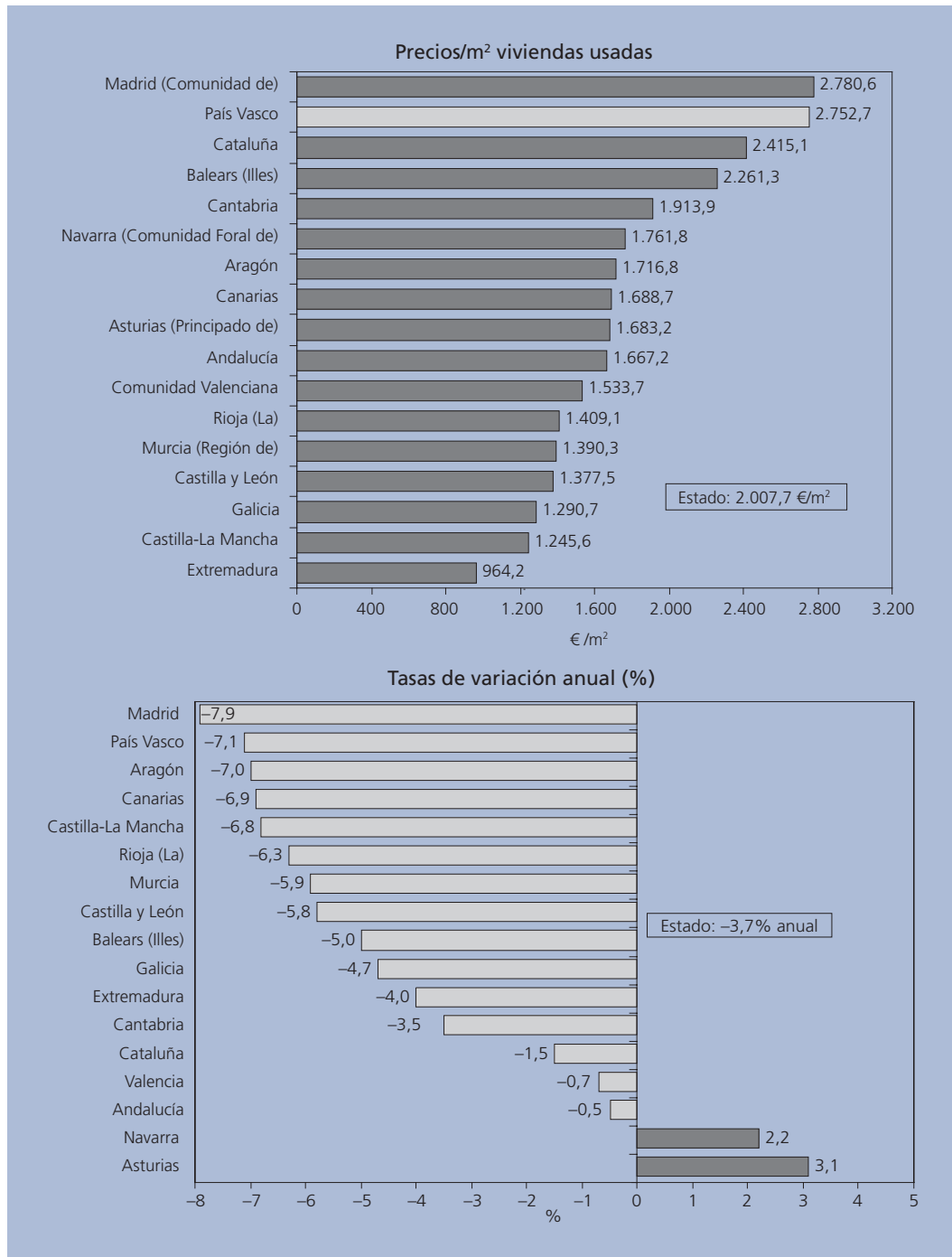
En cuanto al segmento de segunda mano, el promedio más elevado corresponde a Madrid (2.781 €/m²), si bien, el precio medio registrado en el País Vasco es prácticamente idéntico (2.753 €/m²). El resto de Comunidades Autónomas registran promedios sensiblemente inferiores, siendo Cataluña quien ocupa la tercera posición del ranking de precios (2.415 €/m²). Como es habitual, Extremadura, registra el promedio más bajo, 964 €/m², resultando ser menos de la mitad del precio medio del conjunto del Estado.

Gráfico 3.36 Precios de las viviendas nuevas libres y tasas de evolución anual.
4.º trim. 2008



Fuente: Ministerio de vivienda. Elaboración propia.

Gráfico 3.37 Precios de las viviendas usadas y tasas de evolución anual. 4.º trim. 2008



Fuente: Ministerio de vivienda. Elaboración propia.

La contracción para el conjunto del Estado se cifra en un 3,7%, y en esta ocasión únicamente dos Comunidades Autónomas han incrementado el precio medio de la vivienda usada en el último año. En concreto, Navarra y Asturias han registrado un crecimiento del 2,2% y 3,1% respectivamente. En este caso el retroceso más acentuado ha correspondido a la Comunidad de Madrid (-8%) y al País Vasco (-7%).

Los datos de precios comentados hasta el momento corresponden a la Estadística de Precios publicada por el Ministerio de Vivienda en la que se reflejan los valores de tasación de las viviendas. Por su parte, el INE ha comenzado a elaborar recientemente el Índice de Precios de la Vivienda. Se trata de un indicador cuya elaboración está basada en conceptos utilizados para la producción de los Índices de Precios de Consumo Armonizados. De esta manera, tiene como objetivo medir únicamente evoluciones de los precios, pero no los precios absolutos. La fuente de información para el cálculo del IPV son las escrituraciones prudentes de las bases de datos del Consejo General del Notariado.

Atendiendo al último dato publicado correspondiente al tercer trimestre de 2008, la tasa de variación anual del IPV en el conjunto del Estado se sitúa en el -3%. En lo que respecta al tipo de vivienda, se comprueban trayectorias opuestas, así mientras la vivienda nueva crece un 3,7%, la vivienda de segunda mano ha registrado una contracción del 8,6%.

En lo que respecta a la evolución del mercado de nueva construcción hay que tener presente que en el momento actual se está procediendo al registro de muchas compraventas cuyo precio fue acordado en un período anterior, esto es, hay un importante espacio de tiempo desde que se fija el precio de la vivienda hasta que éste es registrado y por este motivo, las contracciones en los precios pueden tardar más en aflorar en las estadísticas de este tipo.

La evolución del IPV en el País Vasco se cifra en el tercer trimestre de 2008 en el -6,3% anual para el conjunto de viviendas. La Estadística del INE no ofrece información diferenciada por mercado de nueva construcción y segunda mano a nivel de Comunidades Autónomas.

En lo que al mercado protegido se refiere y centrando la atención en la CAPV, ya que es un sector con una gran relevancia en la Comunidad Autónoma, el precio medio de esta tipología de viviendas en el cuarto trimestre de 2008 asciende a 1.245 €/m². Hay que tener presente que este precio es 2,4 veces inferior al precio medio que alcanzan las viviendas de nueva construcción en el mercado libre.

Tabla 3.12 **Precios de las viviendas protegidas en la CAPV**

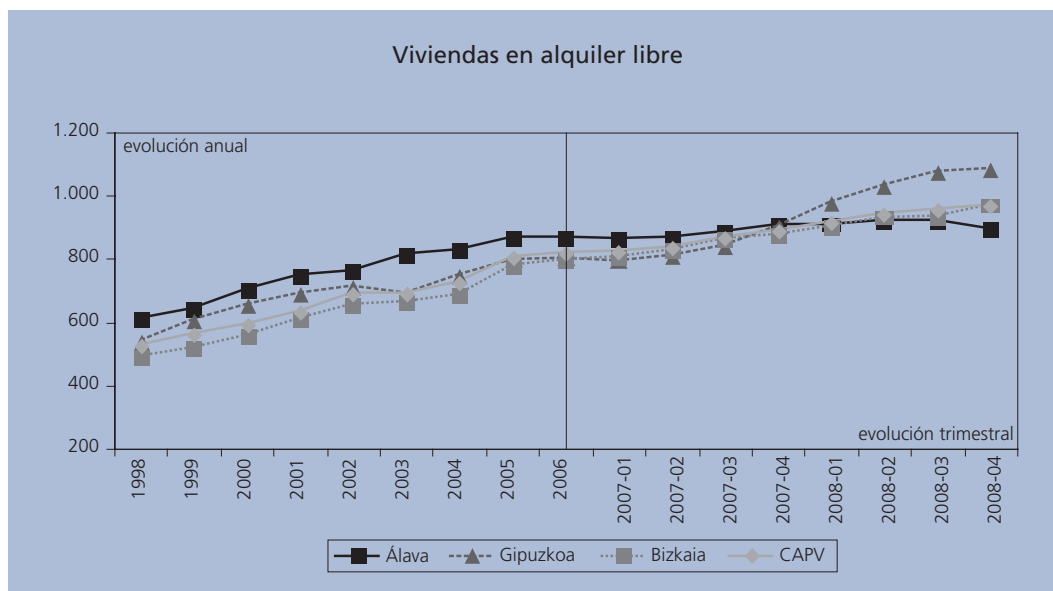
	Precio €/m ² 4.º trim. 2008	Δ anual
Álava	1.254,3	4,2
Gipuzkoa	1.202,4	0,8
Bizkaia	1.238,1	4,2
Total CAPV	1.245,1	4,2

Fuente: Ministerio de Vivienda.

Finalmente, cabe mencionar algunos datos sobre el mercado de alquiler, mercado que no está muy extendido en el País Vasco, representando entre el 7% y el 8% del total del parque de viviendas principales. Las elevadas rentas, la escasez de oferta y las facilidades para acceder al crédito hipotecario han influido en que este mercado no haya crecido. En el escenario actual, las políticas públicas centran sus esfuerzos en dinamizar un mercado que puede solucionar el problema de vivienda de los colectivos sociales con mayores dificultades para el acceso a la vivienda.

Según datos de la Estadística de Oferta Inmobiliaria de la CAPV, la renta media de mercado libre en el País Vasco ascendía en el último trimestre de 2008 a 969 € mensuales. El promedio de Álava es algo inferior tras las contracciones registradas en los últimos trimestres (895 €/mes), mientras que el promedio de Gipuzkoa es significativamente más elevado alcanzando los 1.086 € mensuales. Por su parte, Bizkaia presenta el mismo promedio que la renta media de la CAPV (969 €/mes).

Gráfico 3.38 **Evolución de las rentas medias de alquiler libre por Territorio Histórico, 1998-2008**



Fuente: Oferta Inmobiliaria en la CAPV. Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco.

El modelo residencial en la CAPV



4.1. ESTRUCTURA POBLACIONAL: DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA DE LA POBLACIÓN

4.1.1. ASPECTOS GENERALES

En la última década se ha asistido a un considerable aumento demográfico provocado por un repunte de la tasa de natalidad unido al incremento de la inmigración. A su vez, el número de hogares ha crecido notablemente como consecuencia, por un lado, del volumen de jóvenes que han llegado en este período a la edad de emancipación, y por otro lado, de la proliferación de familias monoparentales y de hogares unipersonales como consecuencia del aumento de los divorcios, unido al alargamiento de la esperanza de vida. De esta forma, la demanda de la vivienda se ha visto impulsada por estos cambios en la estructura poblacional, lo que ha contribuido al dinamismo del sector de la Construcción y, principalmente, de los servicios inmobiliarios en los últimos años.

Según los últimos datos del padrón, el volumen de la población de la CAPV en 2008 alcanza la cifra de 2.157.112 personas, constatándose progresivos incrementos en los últimos años, por lo que se invierte la tendencia descendente experimentada desde inicios de la década de los ochenta.

Por Territorios Históricos se observa que Álava es la única provincia que ha mantenido un ritmo constante de crecimiento, registrando también en la última etapa 2001-2008, los mayores incrementos de población. Por su parte, Bizkaia y Gipuzkoa han experimentado descensos poblacionales continuados en el periodo 1981-2001, con pérdidas en el número de habitantes de cerca de 67.000 y 21.000, respectivamente. Sin embargo, a lo largo de la presente década, la población ha ido paulatinamente recuperándose, y en el caso de Gipuzkoa superando incluso el nivel de población registrado en 1981.

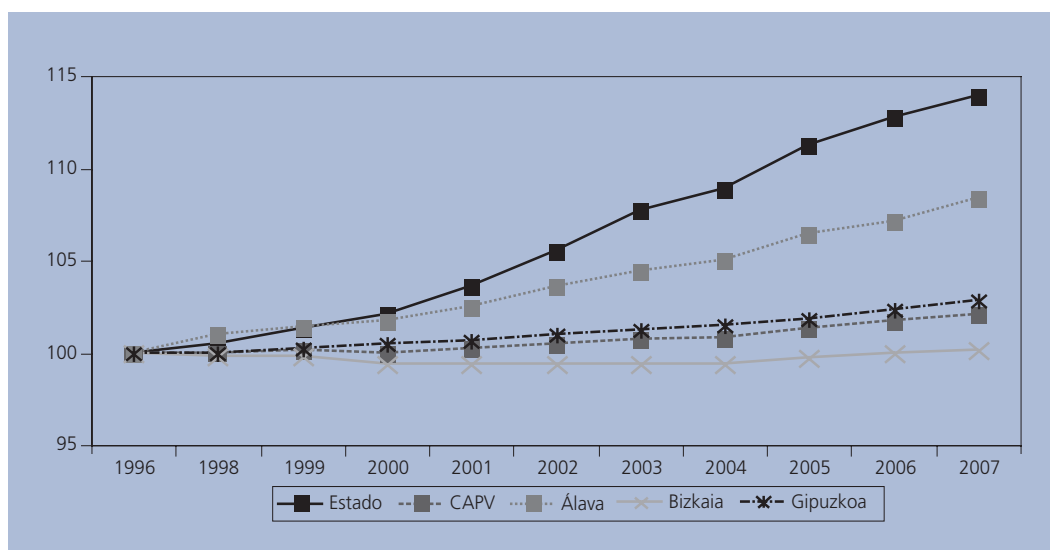
Tabla 4.1 Evolución de la población en la CAPV. 1981-2008

Años	Número de Habitantes				Tasa de variación anual (media anual del periodo) (%)			
	CAPV	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	CAPV	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
1981	2.141.809	257.850	1.189.278	694.681	—	—	—	—
1986	2.136.100	267.728	1.179.150	689.222	-0,1	0,8	-0,2	-0,2
1991	2.104.041	272.447	1.155.106	676.488	-0,3	0,4	-0,4	-0,4
1996	2.098.055	281.821	1.140.026	676.208	-0,1	0,7	-0,3	0,0
2001	2.082.587	286.387	1.122.637	673.563	-0,1	0,3	-0,3	-0,1
2006	2.129.339	305.822	1.136.852	686.665	0,5	1,1	0,3	0,5
2007	2.141.860	305.459	1.141.457	694.944	0,4	1,2	0,1	0,4
2008	2.157.112	309.635	1.146.421	701.056	0,7	1,4	0,4	0,9

Fuente: Eustat, Estadística de Población y Vivienda e INE, Instituto Nacional de Estadística.

Atendiendo al análisis comparativo de la evolución demográfica, se observa un crecimiento de población notablemente inferior en la CAPV que en el conjunto del Estado, consecuencia en parte de las mayores tasas de inmigración presentadas por la mayoría de Comunidades Autónomas.

Gráfico 4.1 **Evolución de la población. CAPV-Estado. Base 1996=100**



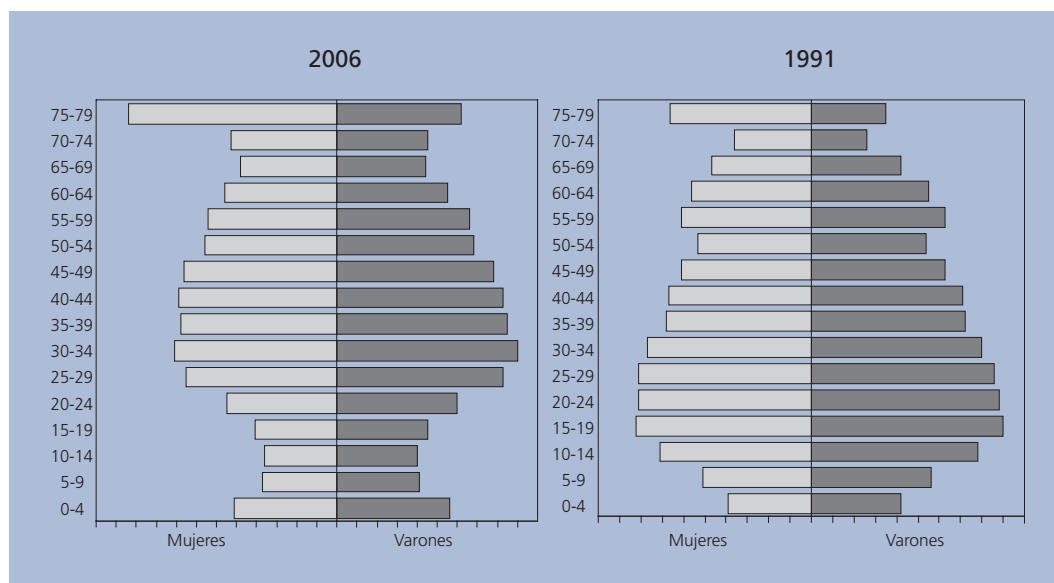
Fuente: INE, Instituto Nacional de Estadística.

La pirámide de población de la CAPV se ha modificado sustancialmente en los últimos años, consecuencia de las menores tasas de natalidad experimentadas y los incrementos de la esperanza de vida, lo que ha provocado un estrechamiento en la base y un proporcional ensanchamiento de población envejecida.

En concreto, según los datos censales de Eustat, tan sólo el 17,3% de la población vasca tiene una edad inferior a veinte años, mientras que en el año 1991 esta proporción alcanzaba el 25,4% del total. En cuanto al índice de envejecimiento, actualmente el 17,8% de los habitantes se encuentra por encima de la barrera de los 65 años, frente al 12,7% en 1991.

Como se ha mencionado, la evolución de la estructura de la población tiene una importante incidencia en las necesidades de vivienda. De esta manera, la menor proporción de personas en el tramo de edad comprendido entre los 20 y los 34 años (edad de emancipación), así como la menor proporción existente de personas más jóvenes, puede apuntar a una menor demanda de vivienda en los próximos años respecto a la demanda registrada en el período anterior.

Gráfico 4.2 Pirámide de población por grupos de edad en la CAPV. 1991, 2006



Fuente: Eustat, Estadística de Población y Viviendas e INE, Censo de Población y Viviendas 1991.

Tabla 4.2 Estructura de la población por grupos de edad. CAPV. 1991-2006

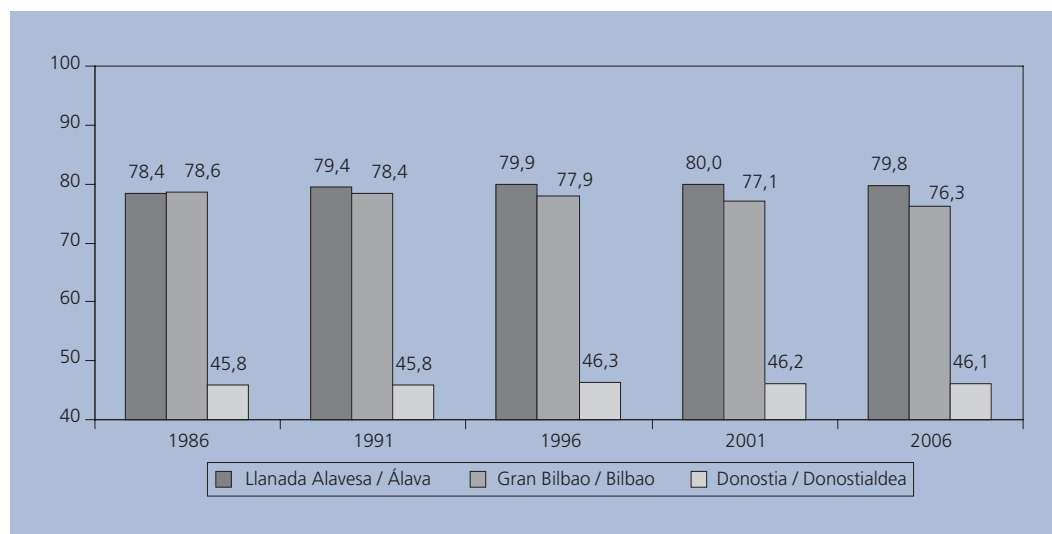
Tramos edad	2006		1991	
	Valores absolutos	%	Valores absolutos	%
Menos de 20 años	368.522	17,3	535.262	25,4
20-34 años	472.882	22,2	517.881	24,6
35-49 años	509.742	23,9	423.477	20,1
50-64 años	398.908	18,7	360.795	17,1
65 años y más	379.285	17,8	266.626	12,7
Total	2.129.339	100,0	2.104.041	100,0

Fuente: Eustat, Estadística de Población y Viviendas e INE, Censo de Población y Viviendas 1991.

4.1.2. ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN POR ÁMBITO GEOGRÁFICO

La distribución de la población por Comarcas pone de manifiesto la importante concentración de la población en las Comarcas a las que pertenecen las tres capitales vascas. De esta forma, la Llanada Alavesa absorbe el 79,8% de los habitantes de Álava, alcanzando los 244.174 residentes en 2006. Por su parte, el Gran Bilbao aglutina algo más de las tres cuartas partes de la población vizcaína (76,3%), mientras que Gipuzkoa se presenta como un territorio con una menor concentración en el área capitalina, que supone el 46,1% de la población.

Gráfico 4.3 **Evolución de la concentración poblacional en las comarcas de las tres capitales vascas. 1986-2006**



Fuente: Eustat y Padrón municipal de 2007.

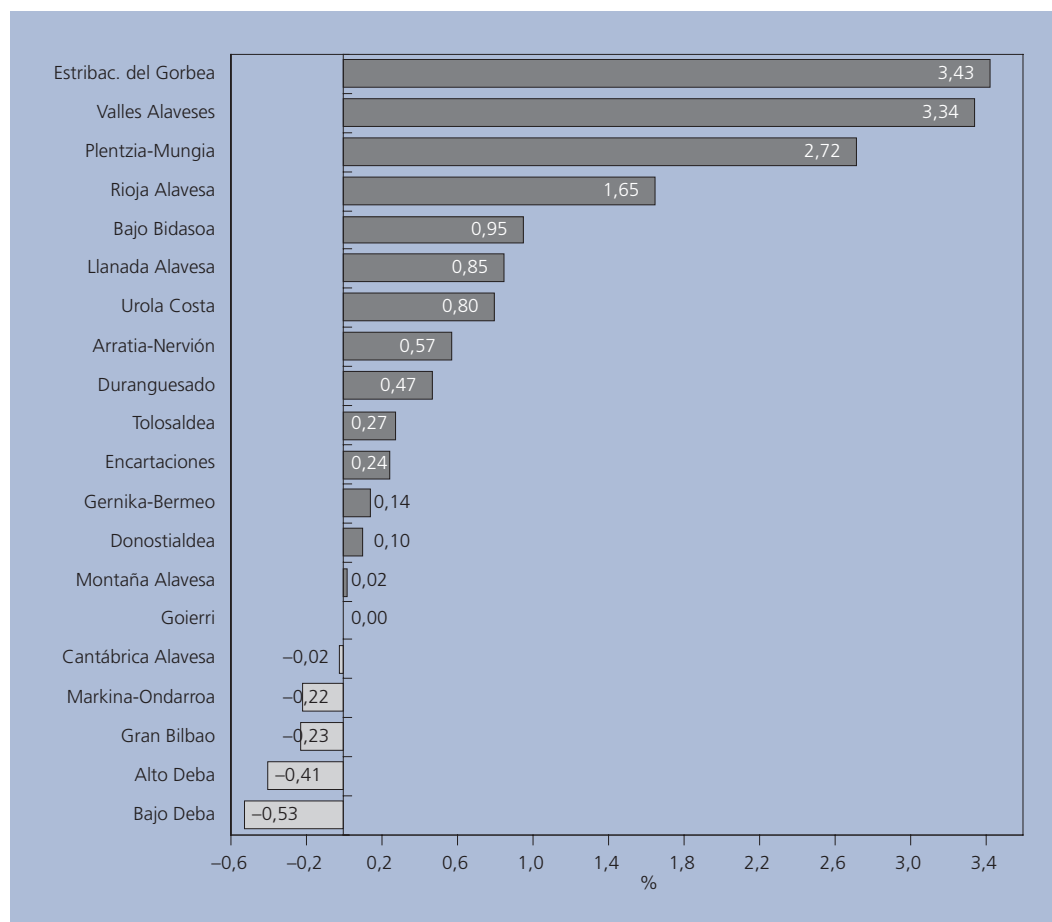
En lo que respecta a la evolución, la Comarca de Estribaciones del Gorbea y los Valles Alaveses son los que registran una tasa de crecimiento mayor en la última década (3,4% y 3,3% promedio anual, respectivamente), si bien su volumen en términos poblacionales sigue resultando reducido en el conjunto de ambas provincias. A su vez, destaca el crecimiento experimentado por Plentzia-Mungia (2,7% promedio anual) que supera en 2006 la barrera de los 50.000 habitantes y supone el 4,5% del total de la población de Bizkaia.

Tabla 4.3 Evolución de la población por zonas. 1986-2006

Comarcas	Población 1986	Población 1996	Población 2006	Promedio incremento anual	
				1986-1996	1996-2006
ÁLAVA					
Llanada Alavesa	209.997	225.147	244.174	1,20	0,85
Cantábrica Alavesa	34.731	33.742	33.678	-0,47	-0,02
Rioja Alavesa	9.788	9.658	11.251	-0,22	1,65
Valles Alaveses	4.160	4.134	5.515	-0,10	3,34
Montaña Alavesa	3.533	3.140	3.146	-1,85	0,02
Total Álava	267.728	281.821	305.822	0,88	0,85
BIZKAIA					
Gran Bilbao	926.949	887.977	867.777	-0,70	-0,23
Duranguesado	91.812	90.232	94.491	-0,29	0,47
Plentzia-Mungia	33.371	39.813	50.628	3,22	2,72
Gernika-Bermeo	46.077	44.402	45.010	-0,61	0,14
Encartaciones	30.702	29.791	30.500	-0,49	0,24
Markina-Ondarroa	28.396	26.683	26.105	-1,01	-0,22
Arratia-Nervión	21.843	21.128	22.341	-0,55	0,57
Estribac. del Gorbea	5.519	6.000	8.058	1,45	3,43
Total Bizkaia	1.179.150	1.140.026	1.136.852	-0,55	-0,03
GIPUZKOA					
Donostialdea	315.759	313.093	316.254	-0,14	0,10
Bajo Bidasoa	67.085	69.668	76.289	0,64	0,95
Urola Costa	61.826	64.173	69.329	0,63	0,80
Goierri	69.030	64.566	64.534	-1,08	0,00
Alto Deba	66.356	63.562	60.954	-0,70	-0,41
Bajo Deba	63.201	56.857	53.838	-1,67	-0,53
Tolosaldea	45.965	44.289	45.467	-0,61	0,27
Total Gipuzkoa	689.222	676.208	686.665	-0,31	0,15
Total CAPV	2.136.100	2.098.055	2.129.339	-0,30	0,15

Fuente: Eustat, Estadística de Población y Vivienda.

Gráfico 4.4 Variación poblacional por Comarcas. CAPV. 1996-2006



Fuente: Eustat, Estadística de Población y Vivienda.

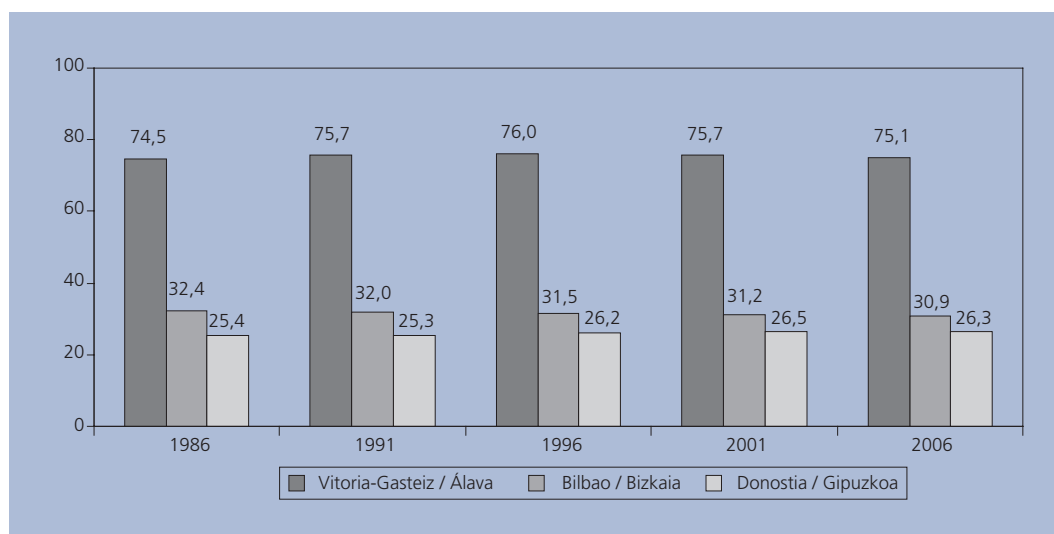
A la hora de analizar el crecimiento experimentado en las Comarcas de las capitales vascas, es necesario hacerlo de forma comparada con la evolución de las propias capitales. De esta forma, Vitoria-Gasteiz ha absorbido el 81,1% del crecimiento poblacional de la Llanada Alavesa en la última década, por lo que se mantiene la tendencia a la concentración de la población en el ámbito urbano. Por su parte, Donostia-San Sebastián ha crecido a un ritmo anual por encima del doble que el conjunto de Donostialdea, por lo que el crecimiento de la Comarca se debe principalmente al aumento de habitantes en la capital. Por último, la población del Gran Bilbao se ha visto disminuida a un promedio anual del 0,23%, porcentaje similar al de la Villa de Bilbao (-0,21%). Cabe destacar que, entre los municipios con más de 25.000 habitantes del Gran Bilbao, tan sólo Leioa ha visto incrementado el número de sus residentes en la última década (1,05% promedio), siendo los

municipios de la Margen Izquierda los que proporcionalmente más población han perdido (Sestao, -1,42%; Portugalete, -1,07%; Santurtzi y Barakaldo, -0,4%).

La zona geográfica con mayor decremento poblacional son el Bajo y Alto Deba en Gipuzkoa (-0,53% y -0,41%, respectivamente), el Gran Bilbao (-0,23%) y Markina-Ondarroa (-0,22%) en Bizkaia, mientras que en Álava la única Comarca que ha experimentado un ligero descenso poblacional ha sido Cantábrica Alavesa (-0,02%).

A su vez, cabe destacar la diferente concentración poblacional existente en las capitales de los diferentes Territorios Históricos. Así, mientras Bilbao y Donostia-San Sebastián se mantienen en tasas conjuntas alrededor del 30% de la población de Bizkaia y Gipuzkoa, Vitoria-Gasteiz aglutina las tres cuartas partes de la población alavesa, tasas que se han mantenido estables en las últimas dos décadas.

Gráfico 4.5 **Evolución de la concentración poblacional en las capitales vascas. 1986-2006**



Fuente: Eustat y Padrón municipal de 2007.

Aparte de las tres capitales, en la CAPV una docena de municipios cuentan con más de 25.000 habitantes. El núcleo poblacional más grande, después de las capitales, es Barakaldo que cuenta con 96.446 personas empadronadas, a pesar de que en los últimos 20 años ha perdido cerca de 18.000 residentes. Le siguen Getxo, con 81.254 habitantes e Irún (60.331).

Tabla 4.4 **Evolución de la población por municipios > 25.000 hab. 1986-2006**

Municipios > 25.000 hab.	Población 1986	Población 1996	Población 2006	Promedio incremento anual	
				1986-1996	1996-2006
Bilbao	381.506	358.875	351.179	-0,99	-0,21
Vitoria-Gasteiz	199.449	214.234	229.668	1,24	0,72
Donostia-San Sebastián	175.138	176.908	180.657	0,17	0,21
Baracaldo	114.094	100.474	96.446	-1,99	-0,40
Getxo	77.856	82.196	81.254	0,93	-0,11
Irún	54.043	55.215	60.331	0,36	0,93
Portugalete	57.794	54.071	48.274	-1,07	-1,07
Santurtzi	52.502	49.976	46.935	-0,80	-0,61
Basauri	51.931	48.490	43.282	-1,10	-1,07
Errenteria	43.676	39.663	37.748	-1,53	-0,48
Sestao	38.148	34.496	29.583	-1,60	-1,42
Galdakao	27.232	29.646	29.073	1,48	-0,19
Leioa	24.107	26.256	29.018	1,49	1,05
Durango	27.152	23.909	27.925	-1,99	1,68
Eibar	34.537	30.314	27.227	-2,04	-1,02

Fuente: Eustat, *Estadística de Población y Vivienda*.

4.2. EL PARQUE DE VIVIENDAS: DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA DE LAS VIVIENDAS

4.2.1. LAS VIVIENDAS FAMILIARES: PRINCIPALES, SECUNDARIAS Y VACÍAS

Los últimos datos oficiales referentes al parque de viviendas de la CAPV son los ofrecidos por el Censo de Población y Viviendas de 2001, que computaba un total de 889.560 viviendas familiares, de las cuales el 83,3% corresponden a viviendas principales, esto es, 741.408 viviendas, mientras que las viviendas secundarias y vacías ascendían a 148.152, el 16,7% del total.

Según el Censo de Población y Viviendas, la proporción de viviendas vacías en la CAPV en 2001 se cifra en el 10,6% del total del parque de viviendas, siendo Álava la provincia que menor proporción de viviendas vacía presenta (8,5%), mientras que Gipuzkoa es el territorio con mayor porcentaje de viviendas deshabitadas (11,7%).

Tabla 4.5 **Viviendas familiares por Territorio Histórico. 2001**

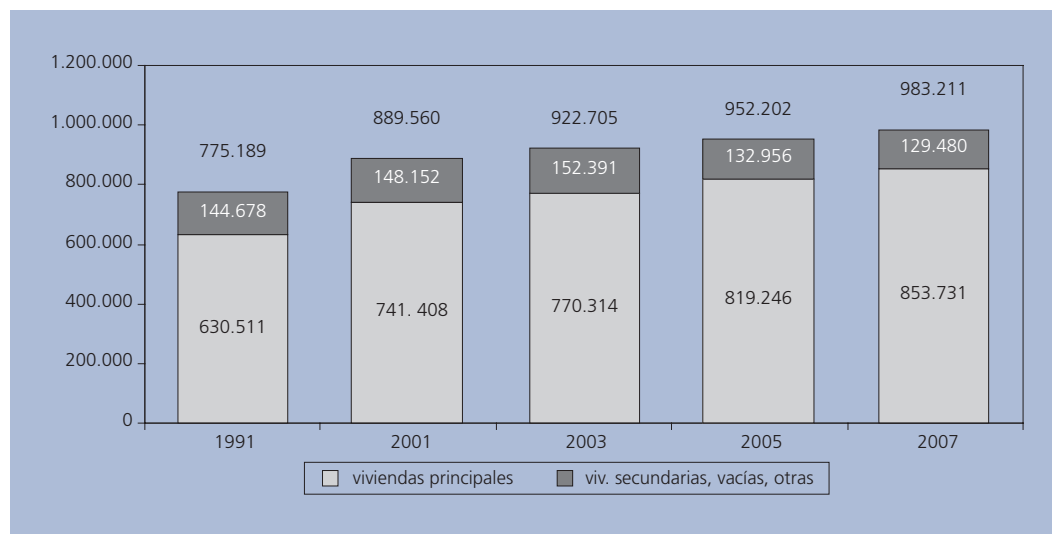
	Total	Viviendas principales	Viviendas no principales			% viviendas/total
			Secundarias	Vacías	Otras	
Álava	124.391	101.503	11.115	10.527	1.246	14,0
Bizkaia	469.769	397.197	21.150	49.223	2.199	52,8
Gipuzkoa	295.400	242.708	15.598	34.537	2.557	33,2
CAPV	889.560	741.408	47.863	94.287	6.002	100,0
Municipios > 25.000 hab.						
Bilbao	146.619	129.285	3.493	12.835	1.006	16,5
Vitoria-Gasteiz	87.951	77.067	3.088	6.962	834	9,9
Donostia-San Sebastián	77.729	65.398	3.998	6.653	1.680	8,7
Barakaldo	38.700	34.216	706	3.740	38	4,4
Getxo	30.631	26.761	861	2.603	406	3,4
Irun	23.851	20.268	235	3.295	53	2,7
Portugalete	19.689	17.953	149	1.527	60	2,2
Santurtzi	18.661	16.627	109	1.917	8	2,1
Basauri	17.956	16.149	160	1.637	10	2,0
Errenteria	15.597	14.084	128	1.338	47	1,8
Sestao	12.800	11.645	130	1.015	10	1,4
Galdakao	11.259	10.014	32	1.210	3	1,3
Leioa	10.801	9.425	321	1.036	19	1,2
Durango	10.368	8.630	239	1.483	16	1,2
Eibar	13.548	11.805	48	1.670	25	1,5

Fuente: INE, Censos de Población y Viviendas 2001.

En cuanto a la distribución del parque de viviendas por municipios, el 60,3% del total de viviendas existentes en la CAPV se ubican en localidades con una población superior a los 25.000 habitantes. Las tres capitales aglutinan algo más de la tercera parte del total, distribución que guarda correspondencia con el reparto poblacional por municipios.

Por su parte, el Ministerio de Vivienda, publica estimaciones anuales del parque de vivienda, estimaciones que a efectos de ofrecer la información más actualizada disponible son consideradas en el presente epígrafe. De esta forma, según los datos del Ministerio de Vivienda, el parque de viviendas de la CAPV en 2007 ascendería a 983.211 viviendas. Las viviendas principales se estiman en 853.731 (86,8% del total), lo que supondría un crecimiento del 15,1% con respecto a las cifras oficiales de 2001. Por su parte, las viviendas no principales se cifrarían en 129.480 (13,2%), lo que conllevaría una reducción del 12,6% en viviendas secundarias y vacías en el periodo 2001-2007.

Gráfico 4.6 **Evolución de las viviendas familiares en la CAPV, 1991-2007**



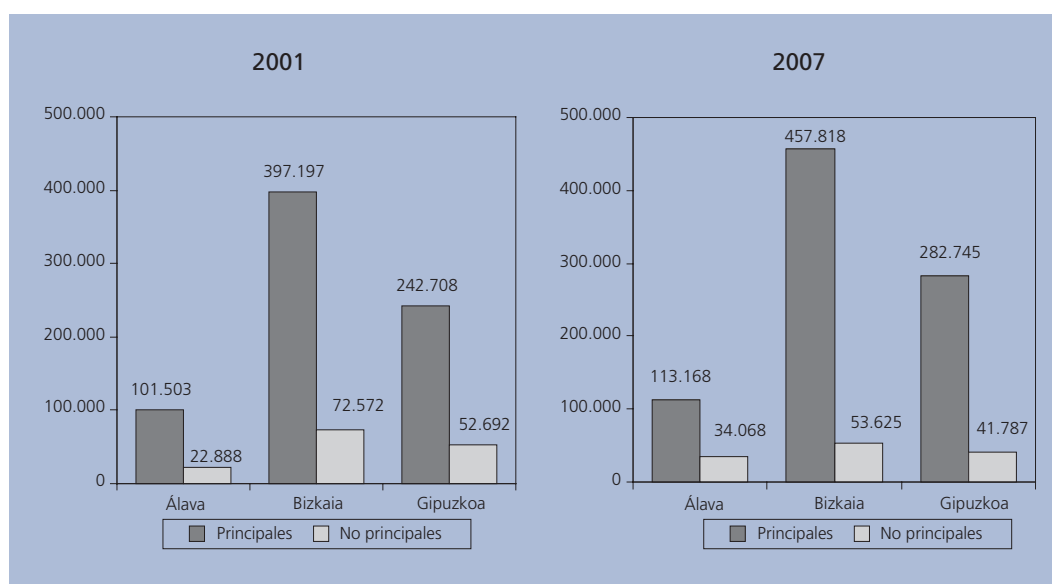
* A partir de 2001 estimaciones del Ministerio de Vivienda. 2003-2007.

Fuente: INE, Censos de Población y Viviendas 1991 y 2001.

Atendiendo a la distribución del parque de viviendas por Territorios, Bizkaia aglutinaría el 52% del total, seguido por Gipuzkoa, con el 33%, y Álava (15%). En lo que respecta al análisis por tipo de vivienda, se constataría que Bizkaia presenta la mayor proporción de viviendas principales (89,5% del total), mientras que Álava registraría la mayor representación de viviendas secundarias o vacías (23,1%).

En cuanto a su evolución, Álava sería la provincia que en mayor medida habría visto aumentado el número de viviendas, con un incremento del 18,4% en el periodo 2001-2007. Cabe destacar que gran parte de este crecimiento se debería a viviendas no principales, que se habrían incrementado en algo más de 11.000 unidades en el periodo, prácticamente la misma cantidad registrada por las viviendas principales. Por su parte, Bizkaia y Gipuzkoa presentan una disímil evolución respecto al Territorio alavés. Si bien los crecimientos registrados serían sensiblemente inferiores a los de Álava (8,9% y 9,9%, respectivamente), estos incrementos serían absorbidos en su totalidad por parte de la vivienda principal, ya que el número de no principales sufre notables reducciones en ambos Territorios (-18,9% y 10,9%, respectivamente).

Gráfico 4.7 **Evolución de las viviendas familiares por Territorio Histórico. 2001-2007**



Fuente: INE, Censos de Población y Viviendas 1991 y 2001.

Fuente: Ministerio de Vivienda.

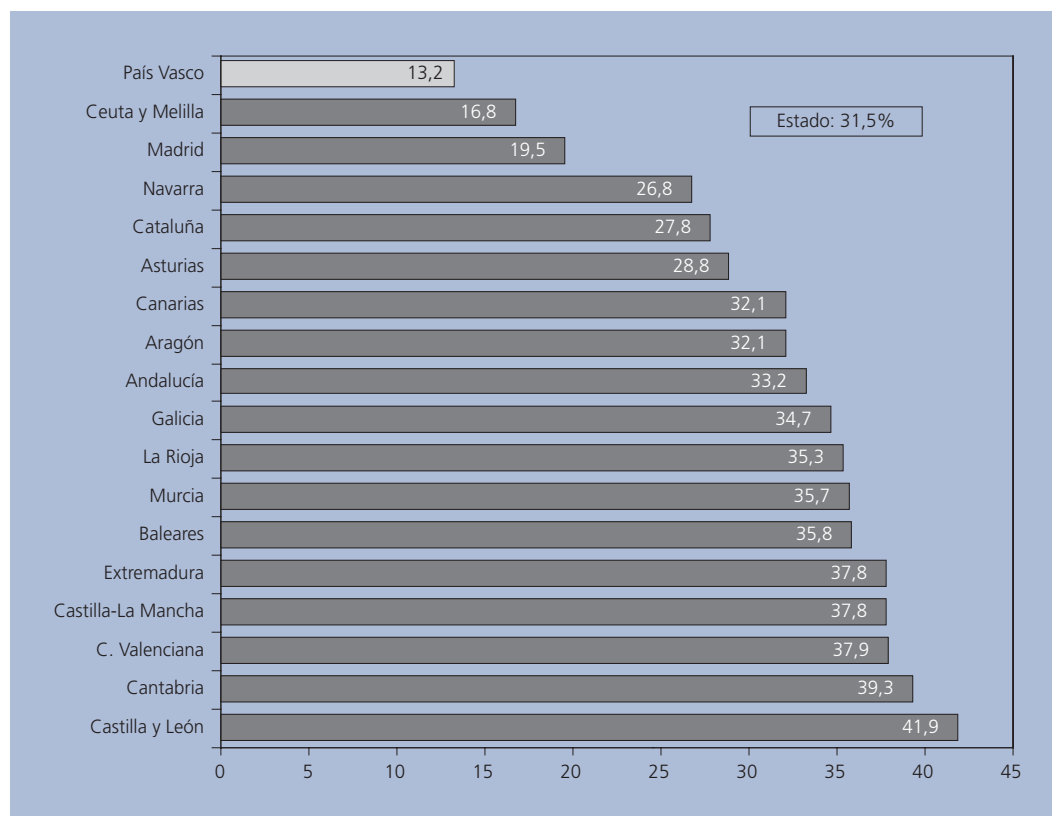
Por último, el análisis de la comparativa con los datos en el conjunto del Estado refleja un mejor aprovechamiento del parque de viviendas en la CAPV. En 2007, las viviendas no principales en el Estado representarían el 31,5% del conjunto del parque, más del doble de la cifra obtenida en la CAPV (13,2%). De hecho, el País Vasco es la Comunidad Autónoma con un menor porcentaje de viviendas secundarias, seguido de Ceuta y Melilla (16,8%) y la Comunidad de Madrid (19,5%), únicas tres Comunidades en las que las viviendas principales superan las tres cuartas partes del parque.

Tabla 4.6 **Comparativa viviendas familiares: CAPV-Estado. 1991, 2001, 2007**

	1991		2001		2007	
	CAPV	Estado	CAPV	Estado	CAPV	Estado
Viviendas principales	630.511	11.736.376	741.408	14.187.169	853.731	16.776.722
(%)	81,3	68,2	83,3	67,7	86,8	68,5
Resto viviendas	144.678	5.469.987	148.152	6.759.385	129.480	7.719.122
(%)	18,7	31,8	16,7	32,3	13,2	31,5
Total viv. Familiares	775.189	17.206.363	889.560	20.946.554	983.211	24.495.844
(%)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fuente: Censo de Población y Viviendas 1991 y 2001, Ministerio de Vivienda.

Gráfico 4.8 **Porcentaje de viviendas no principales por CC.AA. 2007**

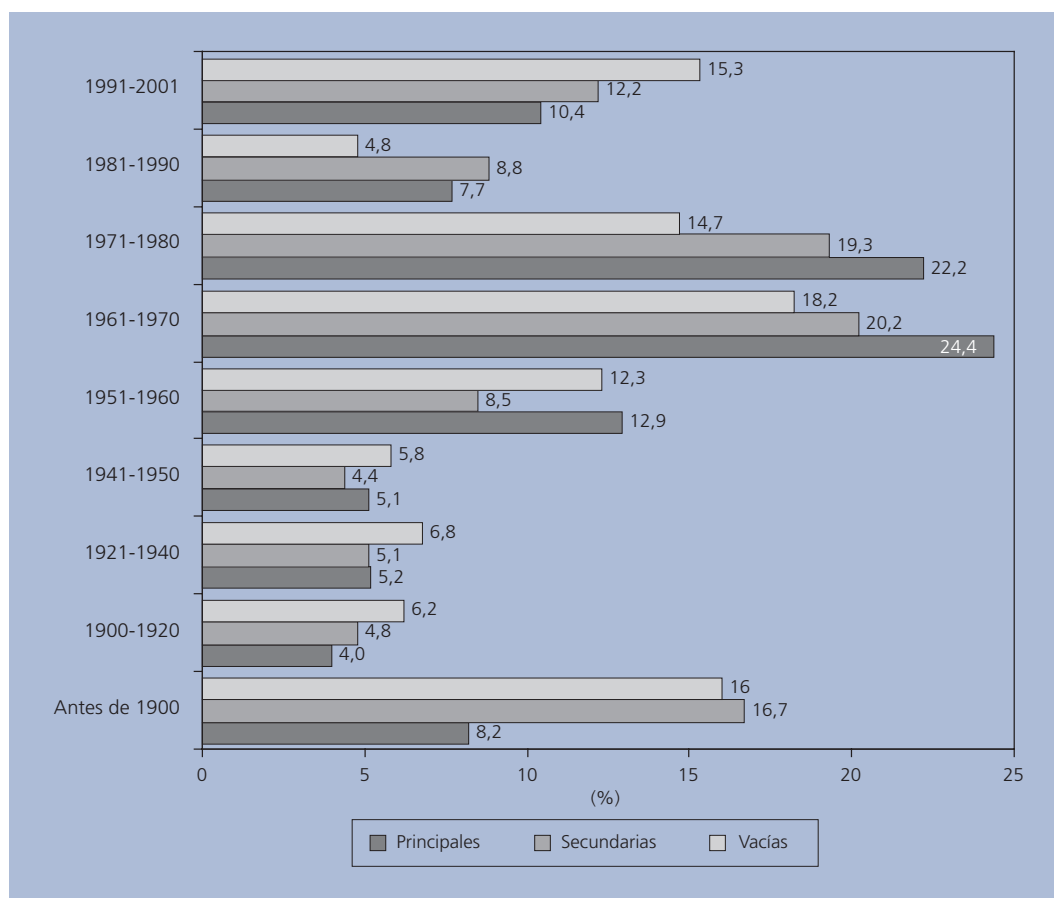


Fuente: Ministerio de Vivienda.

4.2.2. CARACTERIZACIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS

A pesar de la intensificación de la edificación en los últimos años, el parque de viviendas de la CAPV puede considerarse relativamente antiguo. Según los datos del Censo de 2001, la antigüedad media de las viviendas se sitúa en torno a los 40 años, siendo las décadas de los sesenta y setenta las que presentan una mayor actividad edificadora (44,7% del total del parque). Cabe mencionar que aproximadamente existen 213.000 viviendas construida antes de 1950, por lo que se prevé en el futuro inmediato un incremento de las actividades de rehabilitación dentro del sector de la Construcción.

Gráfico 4.9 Caracterización del parque de viviendas de la CAPV según antigüedad. 2001



Fuente: Censo de Población y Viviendas 2001.

Por lo que respecta al tamaño, el 57,6% de las viviendas de la CAPV tienen entre 61 y 90 metros cuadrados. Álava es el Territorio que presenta un mayor tamaño medio, con un 63,6% de las viviendas con una superficie superior a los 75 metros cuadrados, por 51,5% y 56,4% de Bizkaia y Gipuzkoa, respectivamente.

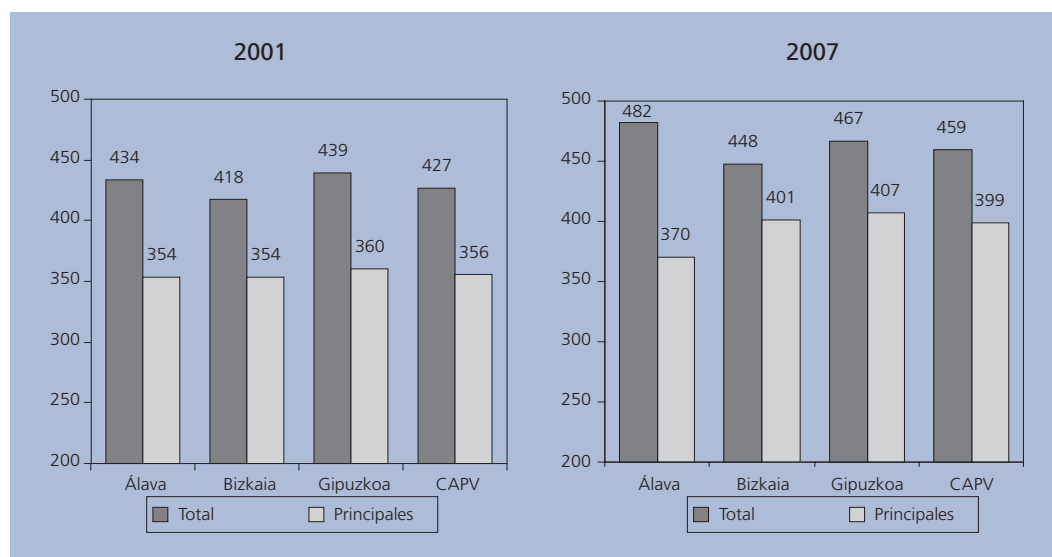
Tabla 4.7 **Caracterización del parque de viviendas de la CAPV según superficie**

Superficie	CAPV	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
Hasta 30 m ²	0,1	0,1	0,1	0,1
30-45 m ²	2,0	1,4	2,1	2,2
46-60 m ²	15,2	9,8	17,6	13,7
61-75 m ²	27,9	25,1	28,8	27,6
76-90 m ²	29,7	36,8	27,2	30,7
91-105 m ²	12,2	12,0	12,1	12,6
106-120 m ²	5,5	6,3	5,1	5,8
121-150 m ²	3,7	4,5	3,5	3,8
151-180 m ²	1,4	1,7	1,3	1,5
Más de 180 m ²	2,2	2,4	2,2	2,1
Total CAPV	741.408	101.503	397.197	242.708

Fuente: Censo de Población y Viviendas 2001.

La dotación media de viviendas por cada mil habitantes en la CAPV se situaría en 2007 en 459 unidades. Atendiendo únicamente a las viviendas principales, la media obtenida sería de 399, siendo Álava el territorio que presentaría la dotación más baja (370), mientras que Gipuzkoa registraría la mayor concentración de viviendas (407). En el periodo 2001-2007, la dotación de viviendas se habría incrementado en un 7,5% para el conjunto de la CAPV.

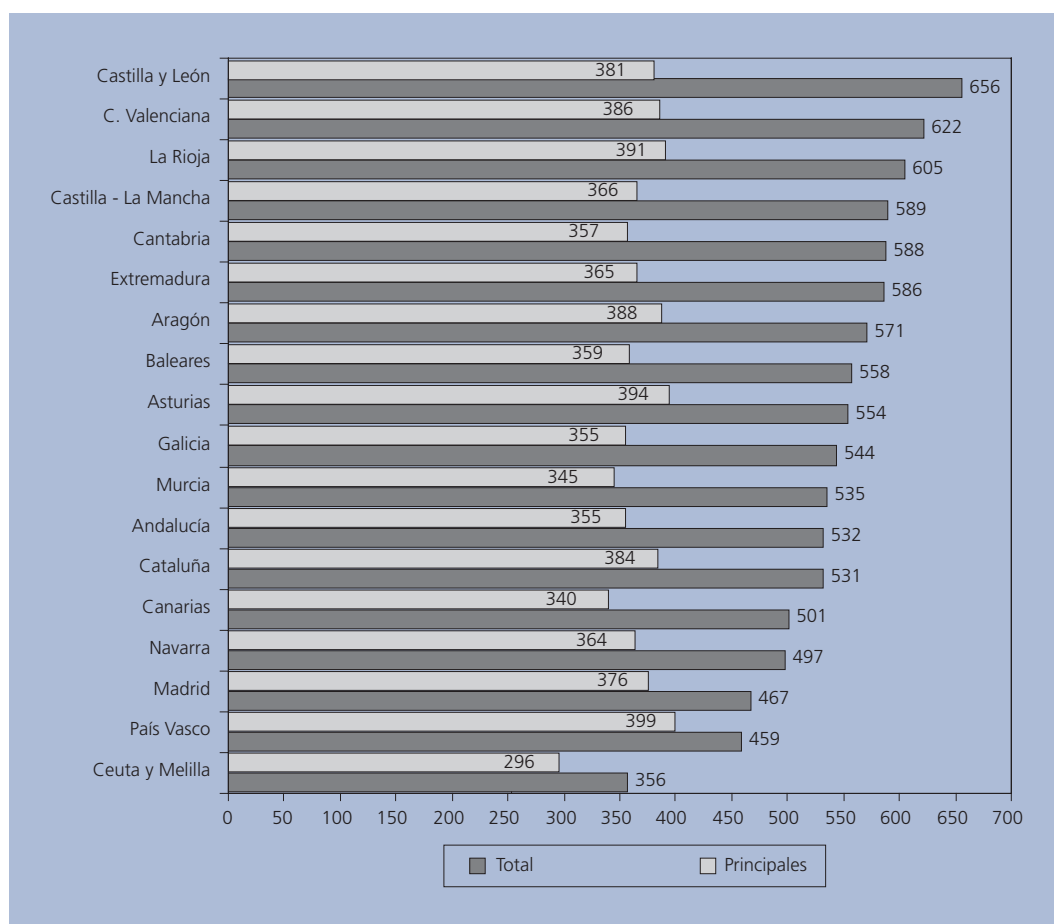
Gráfico 4.10 **Dotación de viviendas/1.000 habitantes en la CAPV por Territorio**



Fuente: INE, Censo de Población 2001 y Padrón Municipal; Ministerio de Vivienda. Elaboración propia.

El análisis de la dotación de viviendas presentado por las diferentes Comunidades Autónomas muestra que el País Vasco ostentaría la menor dotación media (459), a excepción de Ceuta y Melilla. Sin embargo, si se ciñe el cálculo del ratio a las viviendas principales se observa que la CAPV pasaría a ocupar el primer puesto en cuanto a número de viviendas por cada 1.000 habitantes (399), situándose 28 unidades por encima de la media estatal (371). Estos datos demuestran, por un lado, el carácter eminentemente residencial de la CAPV frente a otras Comunidades Autónomas que mantienen una mayor proporción de su parque de viviendas dedicado a un uso vacacional y, por otro lado, una menor tasa de ocupación media en los hogares de la CAPV.

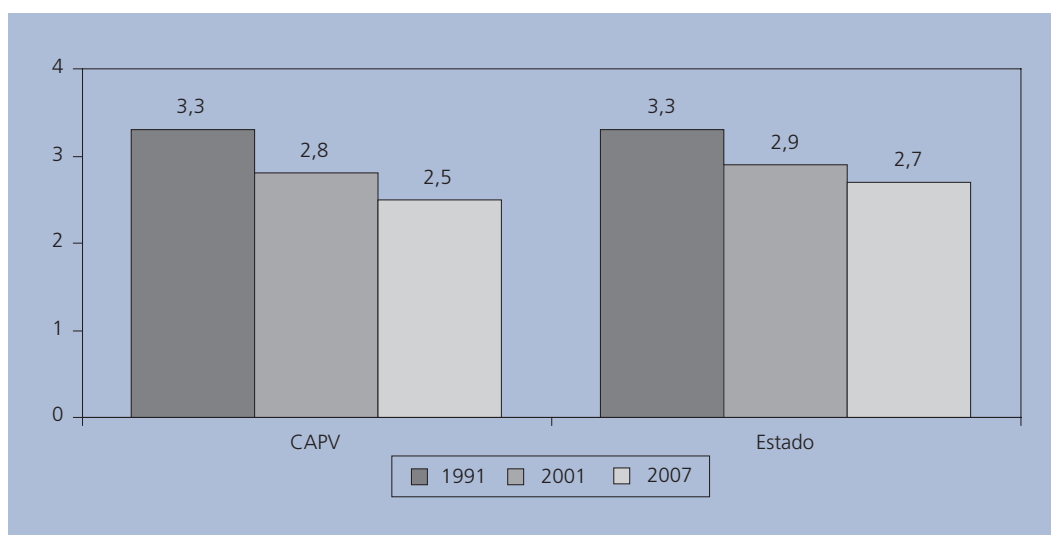
Gráfico 4.11 **Dotación de viviendas/1.000 habitantes por CC.AA. 2007**



Fuente: INE, Padrón Municipal y Ministerio de Vivienda. Elaboración propia.

Efectivamente, según las estimaciones del Ministerio de Vivienda, el tamaño medio de los hogares en la CAPV se cifraría en 2,5 personas, cifra ligeramente inferior a la registrada en el conjunto del Estado (2,7). Ahora bien, esta cifra se encontraría significativamente por debajo de la obtenida según los datos oficiales del Censo de 1991 (3,3 personas por vivienda principal), lo que confirmaría una clara tendencia a la contracción del tamaño medio del hogar en los últimos años, en gran medida provocado por la proliferación de familias monoparentales y hogares unipersonales, así como por la reducción de las tasas de natalidad.

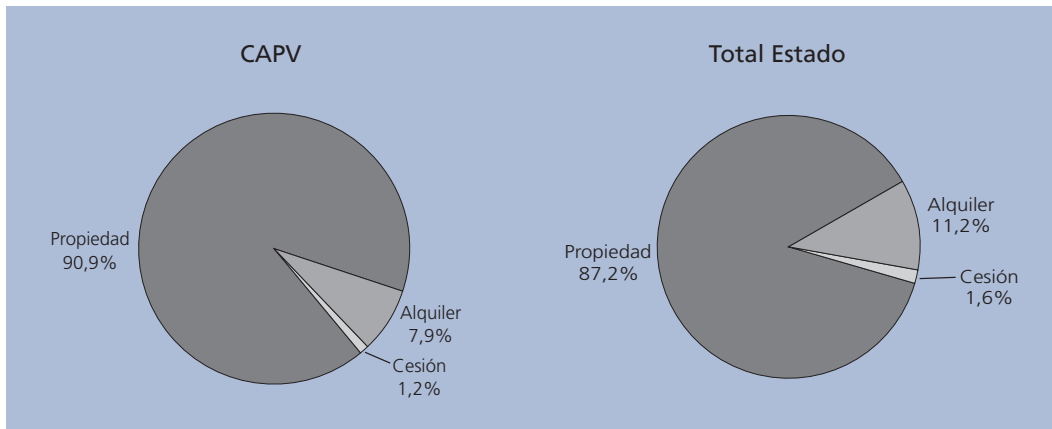
Gráfico 4.12 **Evolución de la tasa de ocupación de la vivienda 1991-2007.**
CAPV - Estado



Fuente: INE, Padrón Municipal y Ministerio de Vivienda. Elaboración propia.

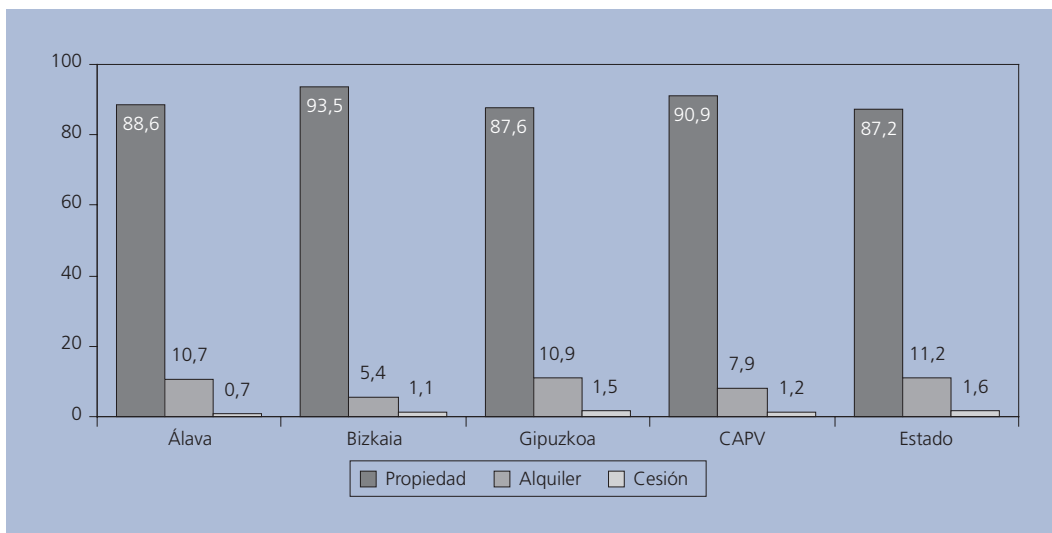
En lo que respecta al régimen de tenencia de las viviendas principales, según las estimaciones del Ministerio de Vivienda, el 90,9% del total de viviendas se encontrarían en régimen de propiedad, porcentaje ligeramente superior al registrado por el conjunto del Estado (87,2%). Bizkaia sería el territorio con una menor incidencia del régimen de alquiler (5,4% del total), por un 10,7% y 10,9% de Álava y Gipuzkoa, respectivamente.

Gráfico 4.13 **Comparativa viviendas principales según régimen de tenencia: CAPV - Estado. 2007**



Fuente: Ministerio de Vivienda.

Gráfico 4.14 **Comparativa viviendas principales según régimen de tenencia: CAPV - Estado. 2007**



Fuente: Ministerio de Vivienda.

La demanda de vivienda en la CAPV



5.1. LAS NECESIDADES Y DEMANDA A CORTO Y MEDIO PLAZO DE VIVIENDA EN LA CAPV

5.1.1. LA NECESIDAD Y DEMANDA DE ACCESO A LA PRIMERA VIVIENDA

a) Cuantificación de la necesidad y demanda de acceso

De acuerdo con los resultados de la Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV de 2007, el 10,1% de los hogares con presencia de personas jóvenes manifiestan necesidad de acceso a una primera vivienda⁽⁸⁾ por parte de éstos, porcentaje inferior al registrado en los últimos años y que se ubica en los niveles del año 2001.

Tabla 5.1 **Cuantificación de las necesidades y la demanda de acceso a la primera vivienda, CAPV 2007**

	Acceso 1.ª vivienda	
	Índice (% hogares)	Viviendas
Necesidad*	10,1	82.073
Demanda 4 años**	54,9	45.082
Demanda 2 años**	26,5	21.708
Demanda 1 año**	18,6	15.298

* % s/total hogares.

** % s/hogares con necesidad.

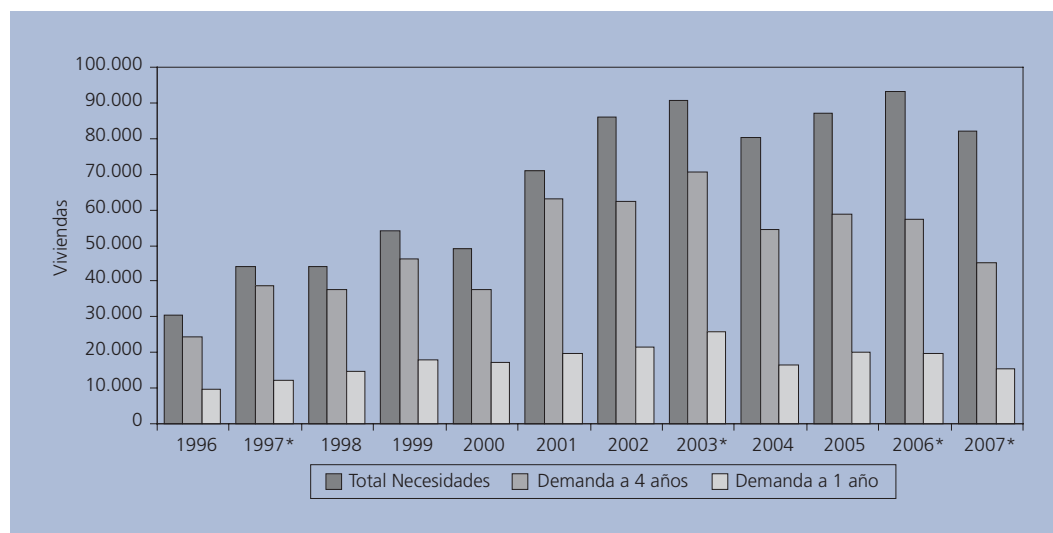
Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2007).
Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco.

Este resultado se traduce en algo más de 82.000 personas en la CAPV necesitadas de acceso a una primera vivienda, de las cuales el 18,6% prevé acceder a la misma en el plazo de un año, el 26,5% espera hacerlo en 2 años, mientras que la amplia mayoría (54,9%) estima en un periodo de 4 años la posibilidad de acceso a la primera vivienda.

Atendiendo a la evolución de las perspectivas de resolución de la necesidad de acceso a la vivienda en el corto plazo, se observa en 2007 un descenso en los resultados con respecto a los años precedentes, provocado en gran parte por el aumento de los tipos de interés y el empeoramiento, en general, de los indicadores económicos.

(8) Jóvenes que cuentan con ingresos propios y que desean abandonar el hogar familiar y ocupar una nueva vivienda.

Gráfico 5.1 **Evolución de las necesidades de acceso a la primera vivienda. CAPV 1996-2007**



* Años de cambio en la base de estimación.

Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2007).

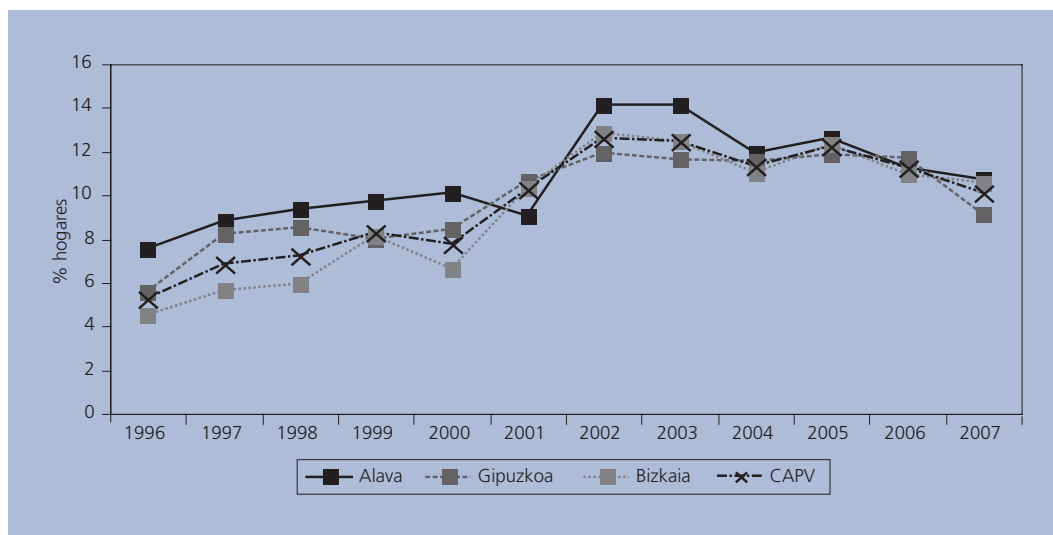
Por Territorios Históricos, Bizkaia supone el 55,8% de la necesidad de vivienda en la CAPV, seguido de Gipuzkoa (29,1%) y Álava (15%). En los tres territorios se observa un ligero descenso en los índices de necesidad, si bien Gipuzkoa presenta un descenso más acusado hasta ubicarse en el 9,1% de los hogares, 2,6 puntos porcentuales menos que en 2006. Por su parte, Álava presenta un índice de acceso del 10,7% (11,2% hace un año) y en Bizkaia el 10,6% (10,9% en 2006).

Tabla 5.2 **Cuantificación de la necesidad y la demanda de acceso a la primera vivienda por Territorios Históricos, 2007**

Acceso 1.ª vivienda	Índice (% hogares)	Viviendas		
		Necesidad	Demanda a 1 año	%
CAPV	10,09	82.073	15.298	100,0
Álava	10,66	12.330	2.298	15,0
Gipuzkoa	9,11	23.919	4.459	29,1
Bizkaia	10,57	45.824	8.542	55,8

Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2007). Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco.

Gráfico 5.2 **Evolución del índice de necesidad de acceso a la primera vivienda por Territorios Históricos, 1996-2007**



Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2007).

b) Caracterización del colectivo de acceso

En el presente apartado se exponen las principales características tanto de las personas con necesidad de acceder a su primera vivienda como de los inmuebles demandados por las mismas. Así, en término promedio, la edad media del demandante de acceso es de 29 años, y más concretamente, 30 años entre las personas necesitadas de acceso de forma individual y 28 entre los casos de acceso en pareja. Esta edad se ha incrementado en casi 2 años promedio en la última década.

Con relación al nivel formativo, se observa un incremento progresivo del colectivo universitario, constituyendo en la actualidad el grupo más numeroso demandante de acceso (42%), y habiendo relegado a los estudios profesionales al segundo lugar (31%). Por su parte, un 16,5% declara tener estudios primarios o sin estudios y un 10,5% secundarios. Cabe destacar, desde una perspectiva de género, que las mujeres presentan un nivel de estudios más alto (53,5% con estudios universitarios frente 32,6% de los hombres), situación ya observada en anteriores ediciones de la encuesta.

En cuanto a la situación laboral⁽⁹⁾ de las personas con necesidad de acceso, más de la mitad de los casos (51,1%) declara tener trabajo fijo, mientras que el 36,1% se encuentra en régimen laboral temporal y el 6,3% son autónomos. No se aprecian diferencias significativas en la situación laboral cuando

(9) A efectos de la Encuesta, las personas con necesidad de acceso deben disponer de ingresos propios para ser consideradas personas con necesidad de acceso.

se trata de un acceso individual o en pareja, pero sí cuando se introduce la perspectiva de género, ya que la proporción de hombres que disponen de empleo fijo es sensiblemente superior al de las mujeres (55,1% frente al 46,1%), las cuales se encuentran más sujetas a situaciones de interinidad (40,8% frente al 32,2% en el caso de los hombres).

Tabla 5.3 **Características socio-demográficas de las personas necesitadas de acceso**

Características	Tipo de acceso		Sexo		Total acceso (*)
	Individual ⁽¹⁰⁾	Pareja ⁽¹¹⁾	Mujeres	Hombres	
EDAD					
De 18 a 24 años	25,5	36,5	28,0	32,0	30,2
De 25 a 34 años	54,1	49,0	49,2	54,1	51,9
De 35 y más años	20,4	14,5	22,8	13,9	17,9
Edad media (años)	29,8	28,2	29,7	28,6	29,1
NIVEL DE ESTUDIOS					
Sin estudios/Primarios	17,6	15,0	6,4	24,7	16,5
Estudios profesionales	30,8	31,2	32,3	29,9	31,0
Estudios secundarios	11,8	8,8	7,8	12,8	10,5
Estudios universitarios	39,8	44,9	53,5	32,6	42,0
SITUACIÓN LABORAL					
Ocupado/a cuenta propia	6,4	6,2	6,0	6,5	6,3
Ocupado/a contrato fijo	50,8	51,3	46,1	55,1	51,1
Ocupado/a contrato temporal	38,2	33,2	40,8	32,2	36,1
Parado/a	2,5	7,6	5,3	4,2	4,7
Estudiante	0,5	0,0	0,0	0,5	0,3
Otra	1,5	1,7	1,7	1,5	1,6

(*) % vertical (s/total de personas necesitadas).

Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2007).

(10) Acceso individual: personas con necesidad de acceso que alegan como principal motivo el deseo de independizarse y además declaran que para efectuar ese acceso sólo van a disponer de un ingreso.

(11) Acceso en pareja: personas con necesidad de acceso que declaran como motivo el «deseo de vivir en pareja» o «casarse» y aquellos que disponen de varios ingresos para afrontar la necesidad de acceso.

Por su parte, atendiendo a los motivos que generan la necesidad de acceso a la vivienda, el deseo de independizarse es aludido por más de las tres cuartas partes de los encuestados (76%), seguido de la opción de vivir en pareja (19%). El tercer motivo, a gran distancia de las dos primeras razones, es el matrimonio (3,9%), opción más mencionada entre el colectivo de mujeres (5,2% frente 2,8% en los hombres).

Tabla 5.4 **Motivo de la necesidad de acceso a la primera vivienda**

Motivos	Total acceso	Mujeres	Varones
Casarse	3,9	5,2	2,8
Vivir en pareja	19,0	17,5	20,3
Independizarse	76,1	76,1	76,0
Trasladarse por motivos trabajo	0,3	0,0	0,5
Otro motivo	0,8	1,3	0,3

Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2007).

Por último, el análisis de las características de las viviendas necesitadas, refleja que la gran mayoría (70%) de los encuestados declaran que tanto una vivienda nueva como usada satisfaría su necesidad. Ahora bien, entre las personas que sí muestran predisposición hacia un tipo u otro de vivienda, el 23,4% se inclina por una vivienda nueva, mientras que las personas que muestran preferencia por una de segunda mano tan sólo constituyen el 5,4%. La proporción de personas que se decantan por vivienda nueva es superior cuando se trata de un acceso individual (25,6%) sobre un acceso en pareja (20,5%), así como también entre los hombres (26,3%) con respecto a las mujeres (19,9%).

Con relación al tamaño de la vivienda, la superficie promedio resultante es de 67,8 m², promedio ligeramente superior al obtenido en los 2 años anteriores (64 m²). De esta forma, el tamaño requerido se incrementa en 2007, invirtiendo la tendencia descendente en cuanto a la superficie requerida durante la última década.

Tabla 5.5 **Características de las viviendas necesitadas por las personas con necesidad de acceso**

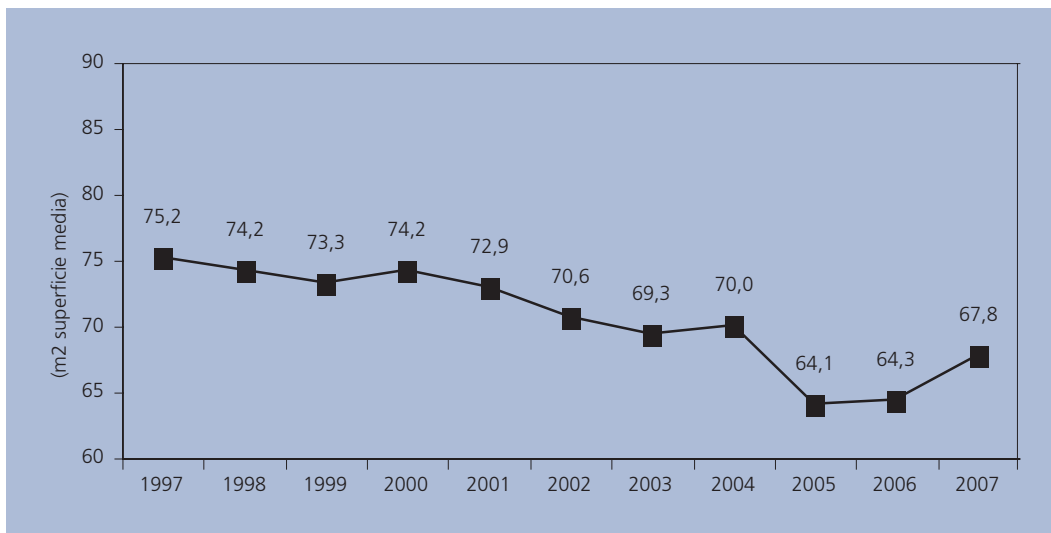
Características	Tipo de acceso		Sexo		Total acceso(*)
	Individual	Pareja	Mujeres	Varones	
CONDICIÓN					
Nueva	25,6	20,5	19,9	26,3	23,4
Usada	3,3	8,1	3,9	6,5	5,4
Indistintamente	69,6	70,6	74,3	66,6	70,0
Ns/Nc	1,5	0,8	1,9	0,6	1,2
SUPERFICIE ÚTIL					
Menos de 40 m ²	2,5	1,1	1,5	2,2	1,9
De 41a 60 m ²	31,1	20,9	29,5	24,5	26,7
De 61 a 75 m ²	32,0	36,8	40,5	28,8	34,0
De 76 a 90 m ²	22,1	32,2	19,4	32,2	26,4
De 91 a 120 m ²	0,0	2,2	2,7	3,5	3,1
Más de 120 m ²	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ns/Nc	8,5	6,8	6,4	8,9	7,8
Superficie media (m²)	66,3	69,7	66,1	69,2	67,8
RÉGIMEN TENENCIA					
Propiedad	66,0	70,3	67,9	67,8	67,8
Alquiler	8,2	8,5	7,7	8,8	8,3
Indistintamente	25,8	21,2	24,5	23,4	23,9

(*) % vertical (s/total de las y los necesitados de cada tipo).

Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2007).

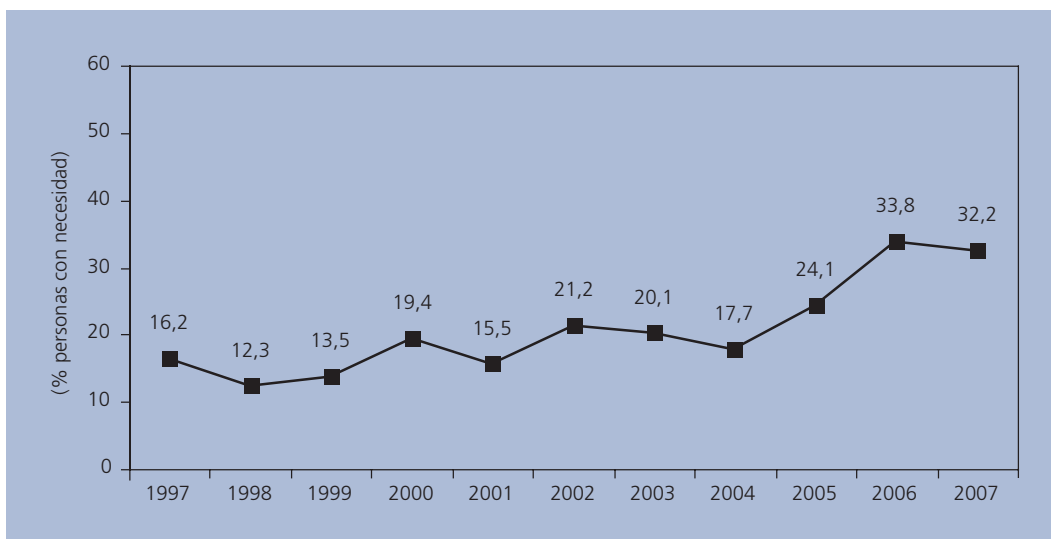
En cuanto al régimen de tenencia de la futura vivienda, y teniendo en cuenta las posibilidades económicas de los encuestados, la opción del régimen en propiedad sigue siendo la más popular (67,8%). Sin embargo, se aprecia una tendencia creciente de las personas que prefieren y/o les resulta indistinto el régimen de alquiler en los últimos años, sobre todo cuando se refiere a un acceso individual.

Gráfico 5.3 Evolución de la superficie media de las viviendas necesitadas por las personas con necesidad de acceso



Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2007).

Gráfico 5.4 Personas con necesidad de acceso: evolución de la opción del alquiler para la vivienda futura (primera opción o indistinta)



Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2007).

5.1.2. LA NECESIDAD Y DEMANDA DE CAMBIO DE VIVIENDA HABITUAL

a) Cuantificación de la necesidad y demanda de cambio de vivienda habitual

De acuerdo con los resultados de la Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV de 2007, cabe reseñar que la necesidad de cambiar de vivienda habitual se detecta en un 8% de los hogares vascos. Este resultado confirma la línea de crecimiento iniciada ya hace unos años. Traducido en datos absolutos, puede estimarse que 63.750 hogares vascos declaran tener necesidad de cambiar de vivienda.

La proporción de estas familias que consideran muy o bastante probable el poder efectuar el cambio en los próximos cuatro años representa el 48% del colectivo. La proporción se reduce al 29% cuando el plazo para el cambio es de 2 años y al 22% en 1 año. Al igual que sucedía entre los casos de necesidad de acceso, la probabilidad de solventar la necesidad de cambio según plazos se sitúa en los niveles más bajos de toda la serie estadística, reflejando unas desfavorables expectativas de las familias afectadas.

Tabla 5.6 **Cuantificación de las necesidades y la demanda de cambio de vivienda, CAPV 2007**

	Cambio de vivienda	
	Índice (% hogares)	Viviendas
Necesidad*	7,95	63.757
Demanda 4 años**	47,69	30.406
Demanda 2 años**	28,97	18.470
Demanda 1 año**	21,61	13.778

* % *s/total hogares.*

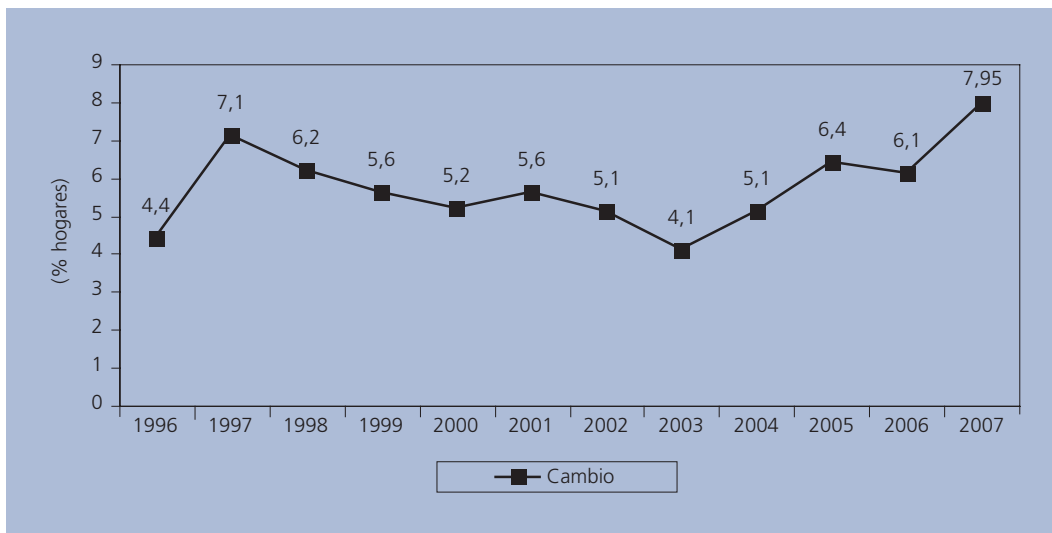
** % *s/hogares con necesidad.*

Fuente: *Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2007).*

No obstante, el aumento del índice de necesidad y la actualización de la base de estimación⁽¹²⁾, hacen que la demanda de cambio en cifras absolutas crezca a 13.700 viviendas a corto plazo (1 año) y a 30.400 en los próximos 4 años.

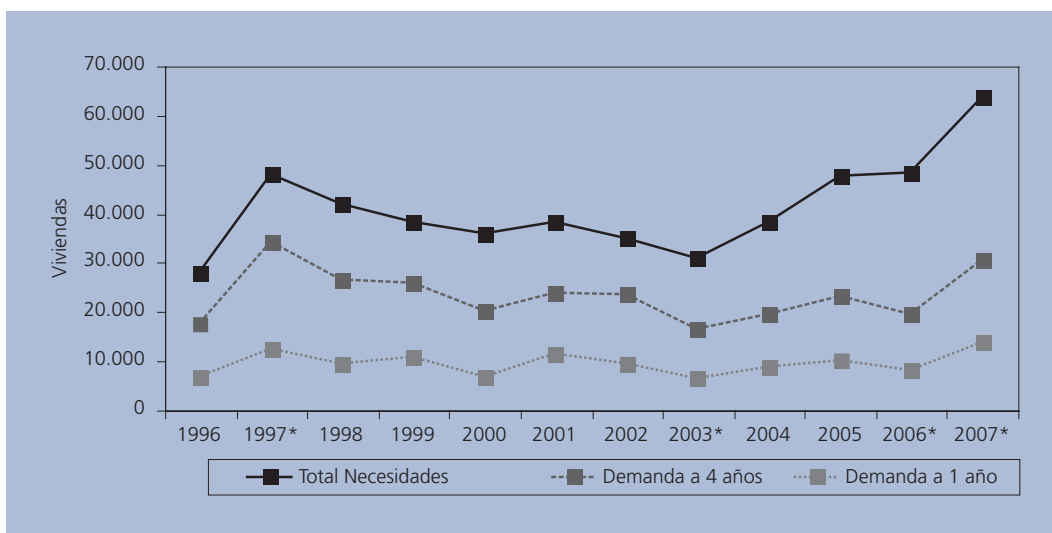
(12) Recuérdese que se utiliza como base la cifra de 801.975 hogares en la CAPV en 2006, un incremento del 1,33% respecto a los 791.427 hogares de 2005.

Gráfico 5.5 Evolución del índice de necesidad de cambio de vivienda de la CAPV, 1996-2007



Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2007).

Gráfico 5.6 Evolución de las necesidades de cambio de vivienda de la CAPV, 1996-2007



* Años de cambio en la base de estimación.

Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2007).

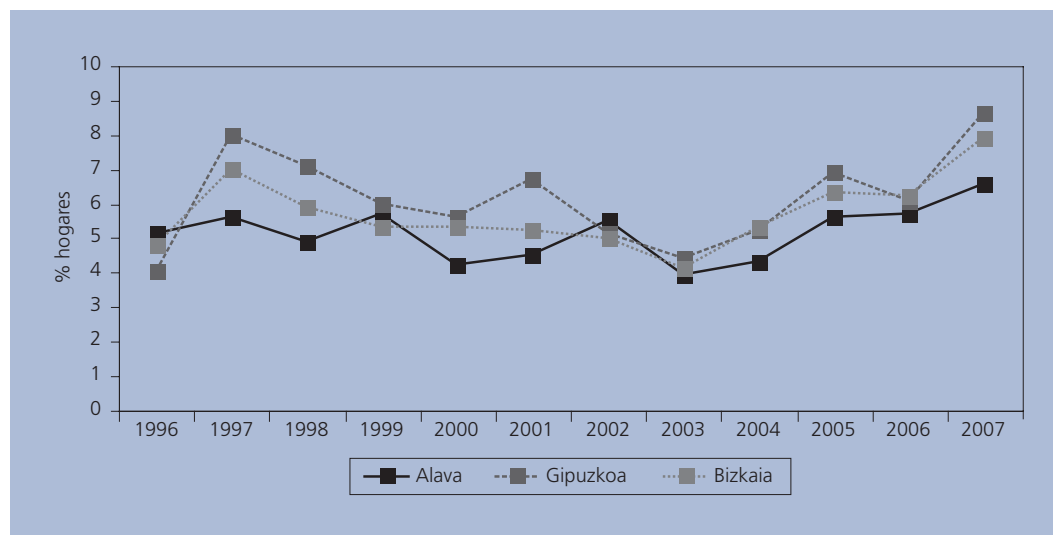
Tomando en consideración la zona geográfica de residencia, el aumento del índice de cambio es común a los tres Territorios Históricos, oscilando entre el máximo del 8,6% en Gipuzkoa, un 7,9% en Bizkaia y un 6,6% en Álava.

Tabla 5.7 **Cuantificación de las necesidades y la demanda de cambio de vivienda, CAPV 2007**

Cambio de vivienda	Índice (% hogares)	Viviendas		
		Necesidad	Demanda a 1 año	%
CAPV	7,94	63.757	13.778	100,0
Álava	6,56	7.502	1.621	11,8
Gipuzkoa	8,61	22.352	4.830	35,1
Bizkaia	7,91	33.903	7.327	53,2

Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2007).

Gráfico 5.7 **Evolución de los índices de necesidades de cambio por Territorios Históricos 1996-2007**



Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2007).

b) Caracterización de los hogares con necesidad de cambio

Las necesidades de cambio de residencia guardan estrecha relación con las propias características del núcleo familiar y de la vivienda de residencia habitual. Atendiendo en primer lugar a las características del núcleo familiar, se observa que la edad media de la persona principal en los hogares con necesidad de cambio se sitúa en los 48 años de edad, 6 años por debajo del promedio de la persona principal del total de hogares vascos (54 años), siendo los tramos de edad de 35 a 44 años y de 45 a 54 los que manifiestan una mayor proporción de necesidad de cambio (29,4% y 26,5%, respectivamente).

En cuanto al tamaño del hogar, se aprecia que las familias con necesidad de cambio están compuestas de media por 3,1 personas, mientras que el tamaño medio familiar en la CAPV es de 2,8, lo que revela una mayor necesidad de cambio entre las familias más numerosas. Asimismo, la familia nuclear con hijos es el colectivo más necesitado de cambio (43,4%).

Tabla 5.8 **Características socioeconómicas de los hogares con necesidad de cambio**

	Necesidad cambio	Total hogares
Edad Media Persona Principal	48,3	54,0
N.º Medio de Personas Hogar	3,1	2,8
Tipología de los hogares	(%)	(%)
Unipersonal	14,7	19,6
Nuclear sin hijos/as	18,2	20,2
Nuclear con hijos/as	43,4	44,3
Nuclear con hijos/as y otros	7,7	4,0
Monoparental con hijos/as menores a su cargo	4,3	1,4
Monoparental con hijos/as mayores	5,3	5,6
Compuesta (amigos/as)	1,5	0,4
Otra situación	4,9	4,5
Situación Laboral (P.P.)	(%)	(%)
Ocupado/a cuenta propia	9,8	9,2
Ocupado/a contrato fijo	44,0	42,5
Ocupado/a contrato temporal	10,3	5,6
Parado/a	6,0	4,0
Labores del hogar	2,7	1,6
Jubilado/a	22,6	32,6
Estudiante	0,5	0,1
Otra	4,1	4,4

Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2007).

Por último, respecto a la situación laboral declarada por la persona principal del hogar con necesidad de cambio, cabe destacar que el 44% está ocupado con contrato fijo y un 22,6% se encuentra jubilado. Por su parte, se constata un mayor nivel de precariedad laboral en los hogares con necesidad de cambio, reflejado en el mayor número de parados (6%) y eventualidad laboral (10,3%) con respecto al total de hogares vascos (4% y 5,6%, respectivamente).

Centrando la atención en las principales causas generadoras de la necesidad de cambio, el tamaño inadecuado (30%) de la vivienda ocupada sigue siendo el más aludido, seguido por el hecho de ausencia de ascensor (21%) y el deseo de lograr un alquiler asequible (10%).

En cuanto al análisis de las características de las viviendas necesitadas, teniendo siempre en cuenta las condiciones económicas, se observa que, por un lado, la mayor parte de los hogares (60,6%) se muestra indiferente ante que la vivienda sea nueva o usada, si bien entre los que muestran preferencia predomina la vivienda nueva (27,8%). Por otro lado, la superficie media estimada de la vivienda necesitada es de 75 m², ligeramente superior a la de la actual vivienda sujeta a cambio (71,4%). Por último, la propiedad es el régimen preferido para la nueva vivienda (75,2%), si bien se incrementa ligeramente el número de hogares que estarían dispuestos a cambiarse en régimen de alquiler.

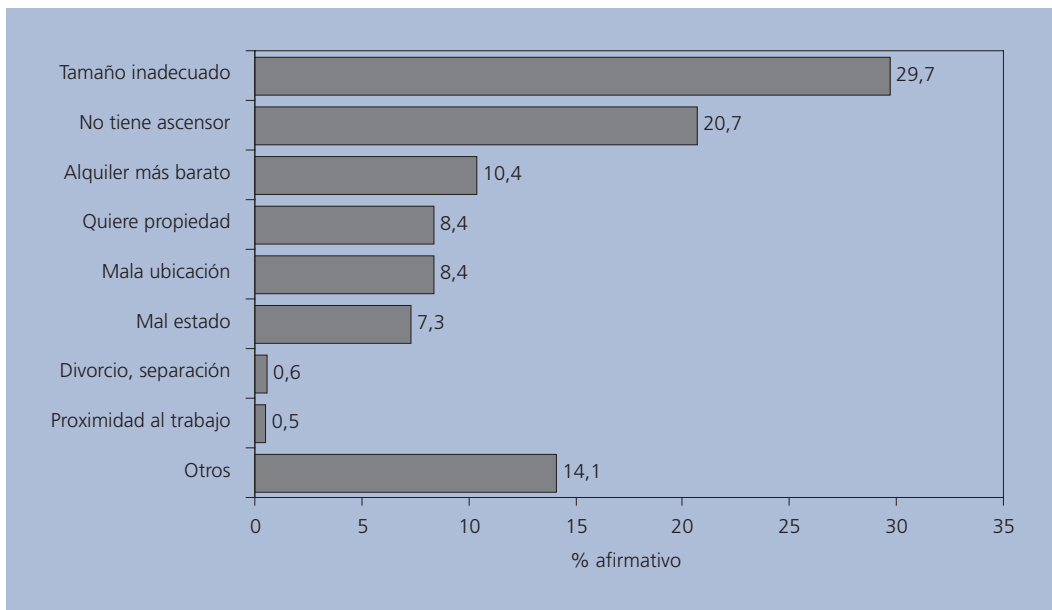
Tabla 5.9 Características de las viviendas necesitadas por los hogares con necesidad de cambio

Características	Hogares cambio(*)
CONDICIÓN	
Nueva	27,8
Usada	6,9
Indistintamente	60,6
Ns/Nc	4,7
SUPERFICIE ÚTIL	
Menos de 40 m ²	5,6
De 41a 60 m ²	16,8
De 61 a 75 m ²	22,2
De 76 a 90 m ²	33,4
De 91 a 120 m ²	12,5
Más de 120 m ²	2,1
Ns/Nc	7,5
Superficie media (m²)	74,8
RÉGIMEN TENENCIA	
Propiedad	75,2
Alquiler	11,4
Indistintamente	13,3

(*) % vertical (s/total de las y los necesitados de cada tipo).

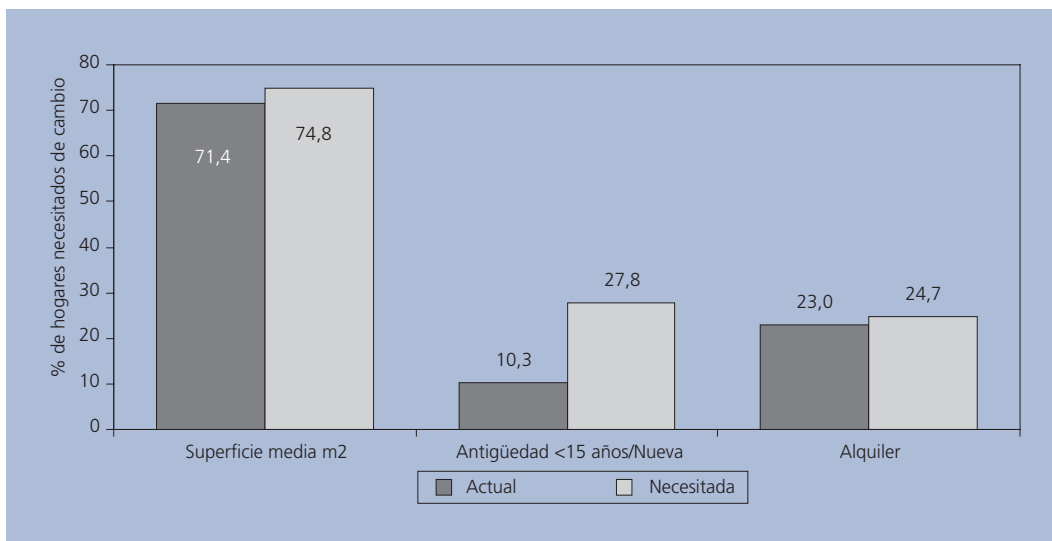
Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2007).

Gráfico 5.8 **Motivos de la necesidad de cambio**



Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2007).

Gráfico 5.9 **Hogares necesitados de cambio. Vivienda actual y vivienda necesitada**



Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2007).

5.2. LA DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA

5.2.1. SEGMENTO DE BAJA CAPACIDAD FINANCIERA EN PRIMERA VIVIENDA

Según la Encuesta Base 2007, el segmento de población que tiene necesidad de acceder a su primera vivienda y no dispone de capacidad financiera suficiente, se puede segmentar según dos criterios principales: por un lado, el precio máximo asumible y, por otro, según los ingresos brutos ponderados. Cabe mencionar que, probablemente, el primer criterio es el más acertado, ya que no sólo tiene en cuenta los ingresos de la persona necesitada, sino que además implica su capacidad de endeudamiento según sus circunstancias socioeconómicas. Sin embargo, el segundo criterio resulta más objetivo, ya que es plenamente cuantificable y, por ello, es el empleado por las políticas de vivienda.

En el presente apartado se trata de hacer una aproximación a la demanda de vivienda del segmento de baja capacidad financiera en función de ambas variables. Así, atendiendo a los precios máximos asumibles, para un límite de 120.000 euros el segmento de baja capacidad agruparía a la quinta parte de personas con necesidad de acceso a vivienda (20,2%), mientras que este porcentaje se aumenta hasta casi la mitad de los individuos necesitados (47,6%) cuando el límite se eleva hasta los 150.000 euros.

Tabla 5.10 **Segmento de baja capacidad financiera según tramos de precios asumibles**

(% acumulativo)

Precio Máximo Asumible	% Total
Menos de 72.000 euros	1,6
Menos de 96.000 euros	8,2
Menos de 120.000 euros	20,2
Menos de 150.000 euros	47,6

Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2007).

Por su parte, teniendo en cuenta los tramos de ingresos brutos ponderados, el segmento de baja capacidad financiera engloba a un 9,5% personas si se establece un límite de 15.000 euros, un 40,6% con un máximo de 21.000 euros y hasta el 74% con un tope de 33.000 euros.

Tabla 5.11 **Segmento de baja capacidad financiera según tramos de ingresos brutos ponderados**

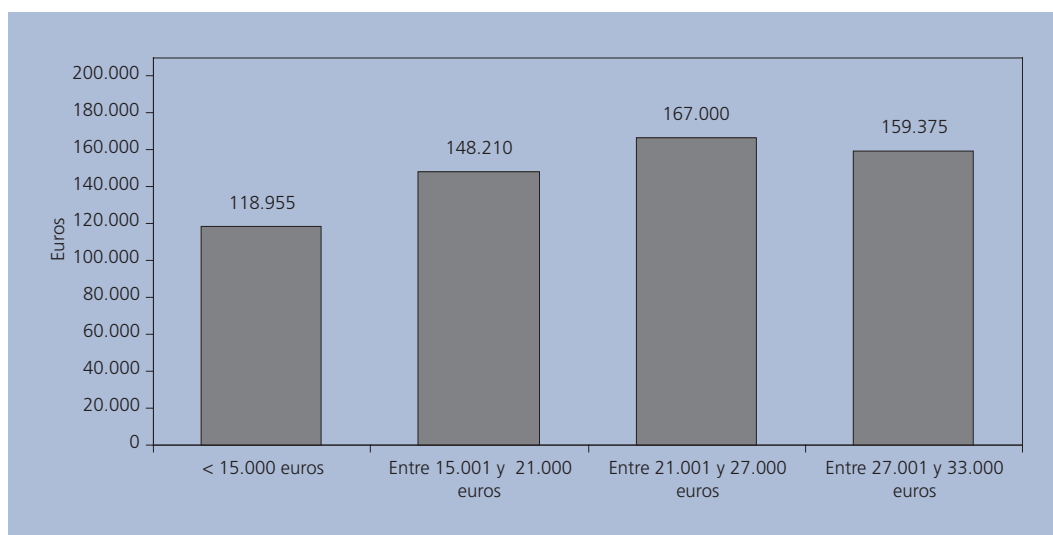
(% acumulativo)

Ingresos Brutos Ponderados	% Total
< 9.000 euros	1,6
< 15.000 euros	9,5
< 21.000 euros	40,6
< 27.000 euros	67,4
< 33.000 euros	74,0

Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2007).

El cruce de ambas variables ofrece interesantes resultados. De esta forma, se observa que las personas con ingresos brutos superiores a 15.000 euros creen que se encuentran en disposición de afrontar los pagos derivados de la adquisición de una vivienda por importe cercano a los 150.000 euros, y los individuos con ingresos comprendidos entre 21.000 y 33.000 creen estar en condiciones de pagar alrededor de 160.000 euros por su futura vivienda.

Gráfico 5.10 **Precio máximo asumible por las personas necesitadas de acceso según nivel de ingresos brutos ponderados**



Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2007).

5.2.2. SEGMENTO DE BAJA CAPACIDAD FINANCIERA EN LOS HOGARES CON NECESIDAD DE CAMBIO

Las políticas públicas de vivienda establecen como objeto de especial interés los hogares en situaciones más deficientes de habitabilidad, esto es, aquellos en los que la necesidad de cambio viene motivada por el mal estado o tamaño inadecuado de los inmuebles, así como los colectivos que no disponen de vivienda en propiedad. Al respecto, cabe destacar que el 40,9% de los hogares que señalan necesidad de cambio en 2007 se encuentran en alguna de estas circunstancias.

Al igual que en el caso del segmento de baja capacidad financiera en el acceso a primera vivienda, en el caso de los hogares con necesidad de cambio resulta interesante realizar una aproximación desde las variables de precios máximos asumibles e ingresos brutos ponderados, con el objetivo de cuantificar el colectivo que engloba el segmento de baja capacidad financiera en estos hogares denominados de «especial atención».

En este sentido, atendiendo a los precios máximos asumibles, al establecer un límite de 96.000 euros el segmento de baja capacidad de los hogares con necesidad de cambio corresponde al 5,2% del total, porcentaje que se incrementa hasta el 7,9% y el 13,3% cuando el tope máximo queda fijado en 120.000 y 150.000 euros, respectivamente.

Tabla 5.12 **Segmento de baja capacidad financiera según tramos de precios asumibles**

(% acumulativo)

Precio Máximo Asumible	% Total
Menos de 72.000 euros	—
Menos de 96.000 euros	5,2
Menos de 120.000 euros	7,9
Menos de 150.000 euros	13,3

Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2007).

Por su parte, al tener en cuenta como referencia la variable de ingresos brutos ponderados, el segmento de baja capacidad financiera engloba una mayor proporción de la población. Así, para un máximo de ingresos de 15.000 euros brutos ponderados, el colectivo de hogares con necesidad de cambio supone el 6,5%, alcanzando más de la cuarta parte de los mismos cuando la barrera se establece en los 33.000 euros.

Tabla 5.13 Segmento de baja capacidad financiera según tramos de ingresos brutos ponderados

(% acumulativo)

Ingresos Brutos Ponderados	% Total
< 9.000 euros	—
< 15.000 euros	6,5
< 21.000 euros	13,6
< 27.000 euros	20,4
< 33.000 euros	27,2

Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2007).

5.3. LA ESTIMACIÓN DE DEMANDA POTENCIAL DE VIVIENDA

5.3.1. CONSIDERACIONES METODOLÓGICAS

En este apartado se presenta una estimación de la evolución del número de hogares en la CAPV hasta 2020 bajo diferentes hipótesis de evolución del número de habitantes, de la estructura de población y de las tasas de jefatura de familia.

Concretamente, en lo que se refiere a las hipótesis de evolución de la población, se contemplan **cuatro escenarios demográficos diferentes**:

- **Escenario 1: escenario base**, realizado según los supuestos demográficos intermedios. Se contempla un índice de natalidad intermedio (1,6), una reducción en las tasas de mortalidad del 20% respecto a 2006, y una reducción en los flujos migratorios del 50% respecto a 2006.
- **Escenario 2: escenario expansivo**, realizado bajo el supuesto de una elevada tasa de natalidad (1,8), una reducción en las tasas de mortalidad del 30% respecto a 2006, y una reducción en los flujos migratorios del 50% respecto a 2006.
- **Escenario 3: escenario de control**, el menos expansivo en términos demográficos. Se contempla el menor índice de natalidad (1,2), idénticas tasas de mortalidad a las de 2006, y un flujo de llegada de inmigrantes de saldo cero.
- **Escenario 4: escenario complementario al de control**, en el que se plantean las mismas hipótesis que en el escenario de control salvo en lo que se refiere a la inmigración, apartado en el que se plantea un flujo migratorio un 50% menor al de 2006⁽¹³⁾.

Tabla 5.14 **Escenarios demográficos: hipótesis contempladas**

Escenario	Índice de Natalidad	Reducción Mortalidad (%)	Reducción Flujos Migratorios (%)
Escenario 1: escenario base	1,6	20%	50%
Escenario 2: escenario expansivo	1,6	30%	50%
Escenario 3: escenario de control	1,2	0%	Sin migraciones
Escenario 4: escenario complementario al de control	1,2	0%	50%

Fuente: *Elaboración propia.*

Por otra parte, se plantean **dos hipótesis diferentes en cuanto a la evolución de las tasas de jefatura**⁽¹⁴⁾:

- **Hipótesis 1. Tasas de jefatura constantes**: bajo esta hipótesis las tasas de jefatura se mantienen constantes en los mismos niveles que en la Encuesta Demográfica de 2006 (Eustat);

(13) Este escenario se plantea con el objetivo de cuantificar aproximadamente el efecto de la inmigración en términos de hogares.

(14) Las tasas de jefatura representan el porcentaje de individuos de cada cohorte de población (grupo de edad y sexo), que se han constituido como cabezas de familia.

—**Hipótesis 2. Tasas de jefatura tendenciales:** bajo esta hipótesis las tasas de jefatura evolucionan tendencialmente en la misma forma en la que lo hacen en el periodo 2001-2006 (es decir, en comparación con las tasas de jefatura del Censo de Población y Vivienda de 2001). En este caso se ha aplicado la fórmula más habitual de los denominados métodos de extrapolación⁽¹⁵⁾. Esta fórmula es diferente si la evolución de las tasas de jefatura en el periodo de referencia precedente registran una evolución creciente o decreciente:

En caso de crecimiento:

$$p(i, j, t + m) = 1 - [1 - p(i, j, t - n)] \times \left[\frac{1 - p(i, j, t)}{1 - p(i, j, t - n)} \right]^{\frac{(t+m)-(t-n)}{n}}$$

En caso de decrecimiento:

$$p(i, j, t + m) = p(i, j, t - n) \times \left[\frac{p(i, j, t)}{p(i, j, t - n)} \right]^{\frac{(t+m)-(t-n)}{n}}$$

Donde:

$p(i, j)$ = tasa de jefatura de población de la cohorte de sexo i y grupo de edad j ;

m = años transcurridos tras el último censo;

t = años del último censo;

n = distancia temporal entre los dos puntos de observación.

Finalmente, se ha de indicar que el escenario de tasas de jefatura constante se aplica a los cuatro escenarios demográficos planteados, mientras que el escenario normativo, de evolución tendencial de las tasas de jefatura únicamente se aplica al escenario base. De tal forma, finalmente se obtienen un total de 5 estimaciones diferentes sobre la proyección del número de hogares en la CAPV.

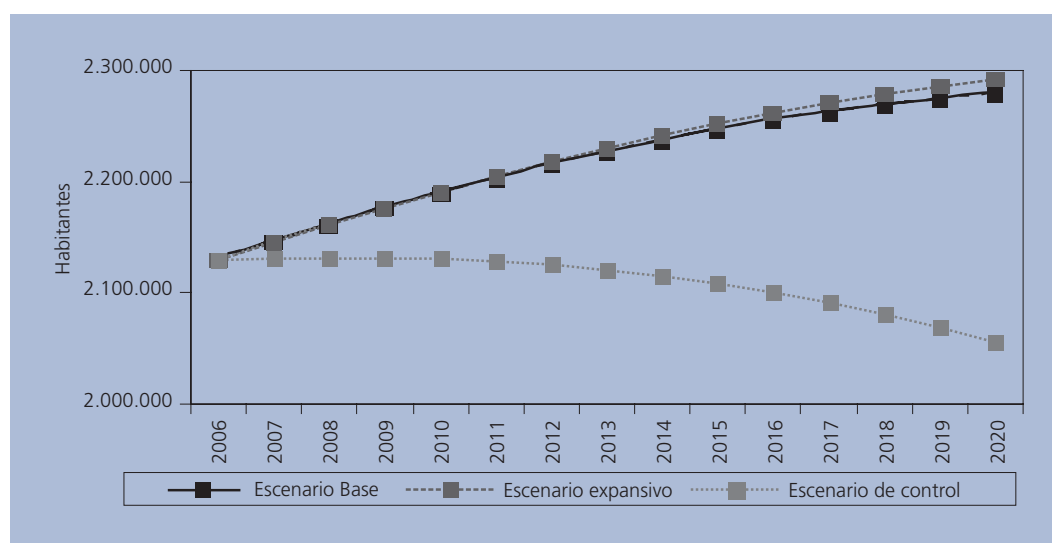
5.3.2. PROYECCIONES DEMOGRÁFICAS 2006-2020

Las proyecciones demográficas que constituyen el soporte de la estimación de la evolución futura de hogares en la CAPV contemplan que la población puede evolucionar al alza hasta alcanzar un total de casi 2.300.000 habitantes (según el escenario más expansivo), o bien a la baja hasta una cifra de poco más de 2.050.000 habitantes (de acuerdo con la hipótesis menos expansiva).

(15) Se estima el valor proyectado de las tasas mediante una fórmula exponencial modificada que permite prolongar, a velocidad decreciente, la evolución observada en dos momentos temporales (2001 y 2006 en este caso).

El escenario base, el planteado según las hipótesis intermedias, prevé que el número de habitantes de la CAPV ascienda a 2.278.000 habitantes en 2020, es decir, casi 150.000 personas más que en 2006⁽¹⁶⁾ (un 7% más que en 2006).

Gráfico 5.11 Proyección de la población de la CAPV, 2006-2020



Fuente: Elaboración propia.

Tabla 5.15 Previsiones sobre el saldo de población. 2006-2020

Escenario	Escenario Base	Escenario Expansivo	Escenario de Control
Total nacimientos	298.170	298.170	235.408
Total defunciones	285.247	271.876	308.473
Saldo vegetativo	12.923	26.294	-73.065
Saldo migratorio	136.471	136.471	0
Saldo poblacional	149.394	162.765	-73.065
Población total 2020	2.278.733	2.292.129	2.056.005

Fuente: Elaboración propia.

(16) Se toma como referencia los datos de la Estadística de Población y Viviendas (EPV06) de Eustat.

Además del número de habitantes, el mayor o menor crecimiento de la población, la previsible evolución de la estructura de la población tiene una incidencia fundamental en la estimación del número de hogares. En este sentido, hay que destacar que en la previsible evolución de la pirámide de población (escenario base), destaca el ensanchamiento de la cúspide de la pirámide, esto es, la acumulación de individuos en las cohortes de edades más avanzadas (80 y más años).

Este proceso tiene un gran impacto en el número de hogares de la CAPV, ya que debido a la mejora de las condiciones de salud de la población que envejece (en relación con generaciones anteriores), y la mayor disponibilidad de medidas de todo tipo para que las personas de edad más avanzada puedan vivir más tiempo de forma independiente en sus viviendas, **se va a incrementar muy notablemente el número de hogares formados exclusivamente por personas mayores.**

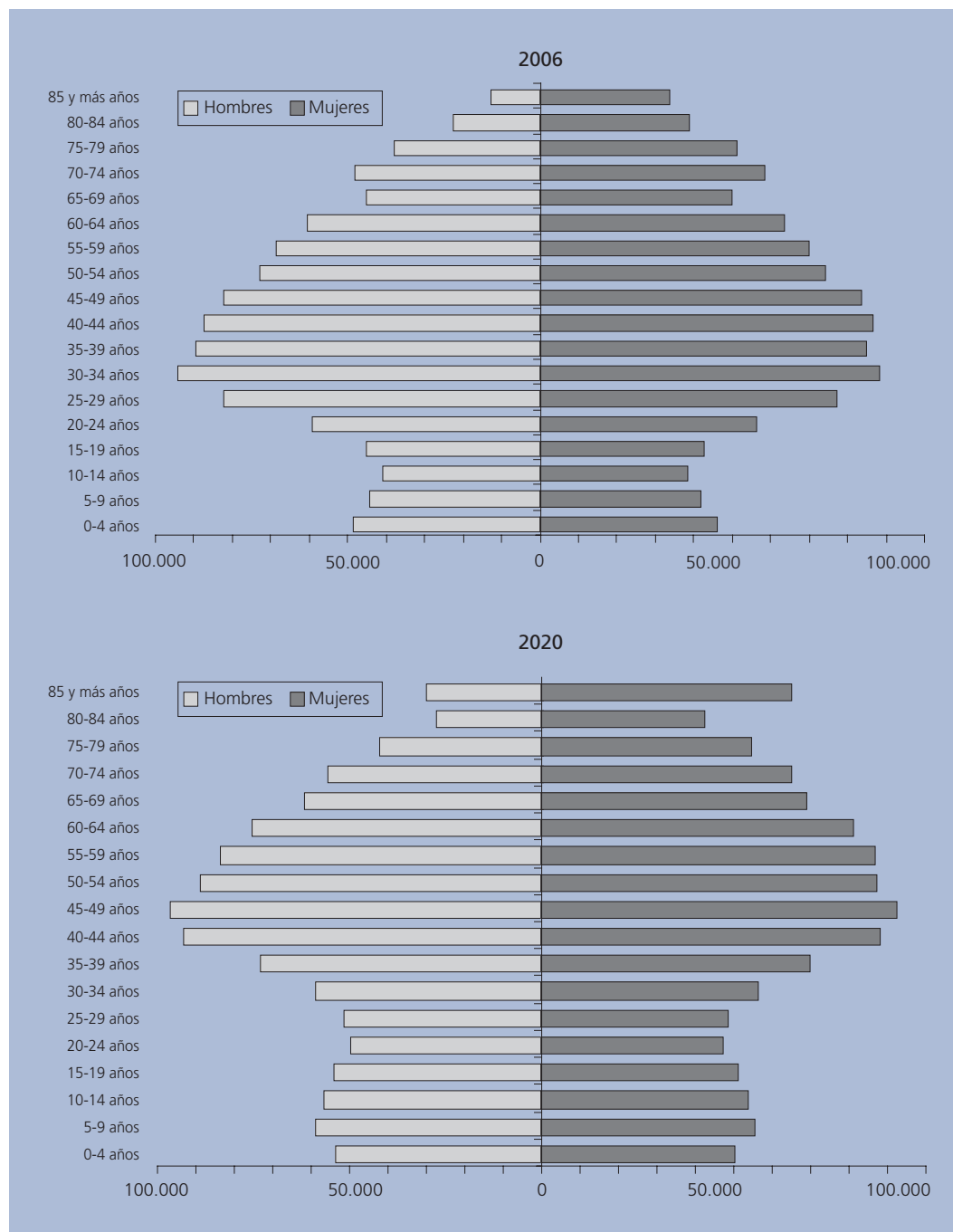
Otro aspecto que hay que analizar detenidamente es el de la evolución del colectivo en edades más propicias para la emancipación. En este sentido, hay que destacar que la dimensión de este colectivo de población se va a reducir en aproximadamente 175.000 personas hasta 2020 (27,9% menos que en 2006). De tal forma, cabe deducir que **el ritmo de creación de nuevos hogares por motivo de la emancipación se va a reducir de forma paulatina** durante este periodo (en el supuesto de que la proporción de jóvenes que se emancipa en pareja y de forma individual no experimenta grandes cambios).

Tabla 5.16 **Proyección del colectivo en edades más propicias para la emancipación. 2006-2020 (escenario base)**

	2006	2013	2020
20-24 años	115.208	94.911	97.152
25-29 años	159.616	117.660	100.282
30-34 años	182.593	152.230	115.268
35-39 años	174.215	188.495	142.724
Total 20-39 años	631.632	553.296	455.426

Fuente: *Elaboración propia.*

Gráfico 5.12 **Proyección de la pirámide de población de la CAPV, 2006-2020 (escenario base)**



Fuente: Eustat. Estadística de Población y Viviendas (EPV06). Elaboración propia.

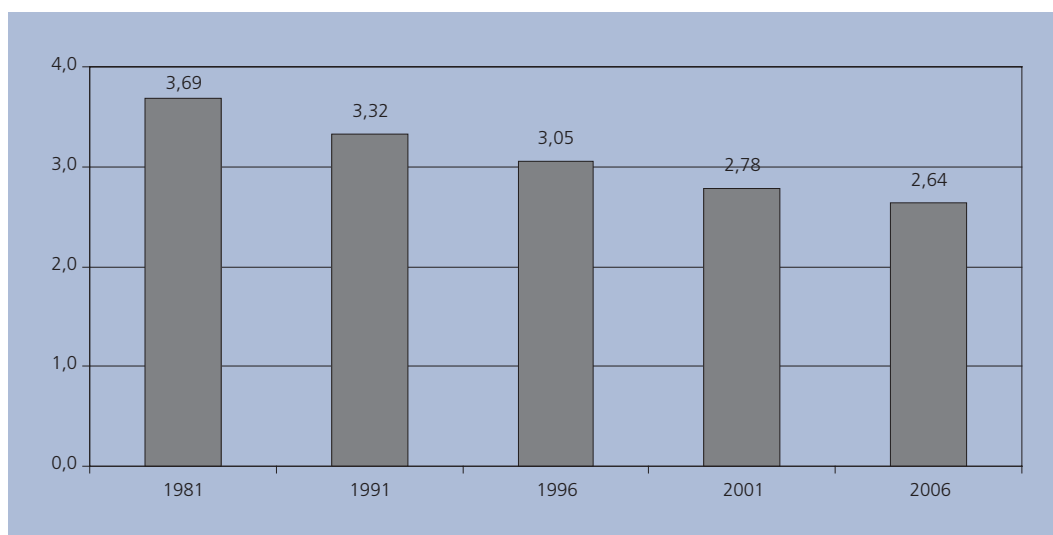
5.3.3. EVOLUCIÓN RECIENTE Y PROYECCIÓN DE LAS TASAS DE JEFATURA

La evolución de las tasas de jefatura entre 2001 (Censo 2001) y 2006 (Encuesta Demográfica 2006) pone de relieve algunas cuestiones que resulta interesante analizar:

- Disminuye la proporción de personas jóvenes (entre 20 y 39 años) y de personas de mediana edad (entre 40 y 55 años) de ambos sexos que son calificadas como personas de referencia del hogar.
- Si bien en el caso de los varones se trata de una evolución similar a la observada entre 1991 y 2001, sorprende el caso de las mujeres, ya que este descenso contrasta con el incremento en las tasas de jefatura registrado en el periodo 1991-2001.
- Se aprecia un considerable incremento en las tasas de jefatura de los varones de 65 y más años, todavía más acusado que el observado entre 1991 y 2001. Aparentemente, esta evolución se encuentra estrechamente relacionada con una mejora en las condiciones de salud de este segmento de población.
- Y, unido a lo anterior, se observa una ligera disminución en las tasas de jefatura de las mujeres de entre 65 y 84 años, y un aumento considerable en el segmento de 85 y más años. Este resultado es consecuencia de un aumento en la esperanza de vida de hombres y mujeres.

De acuerdo con esta evolución de las tasas de jefatura, **el tamaño medio familiar de la CAPV se ha reducido hasta 2,64 personas en 2006 (2,78 en 2001)**, principalmente como consecuencia del incremento del número de hogares formados por personas que viven solas y de matrimonios o parejas sin hijos.

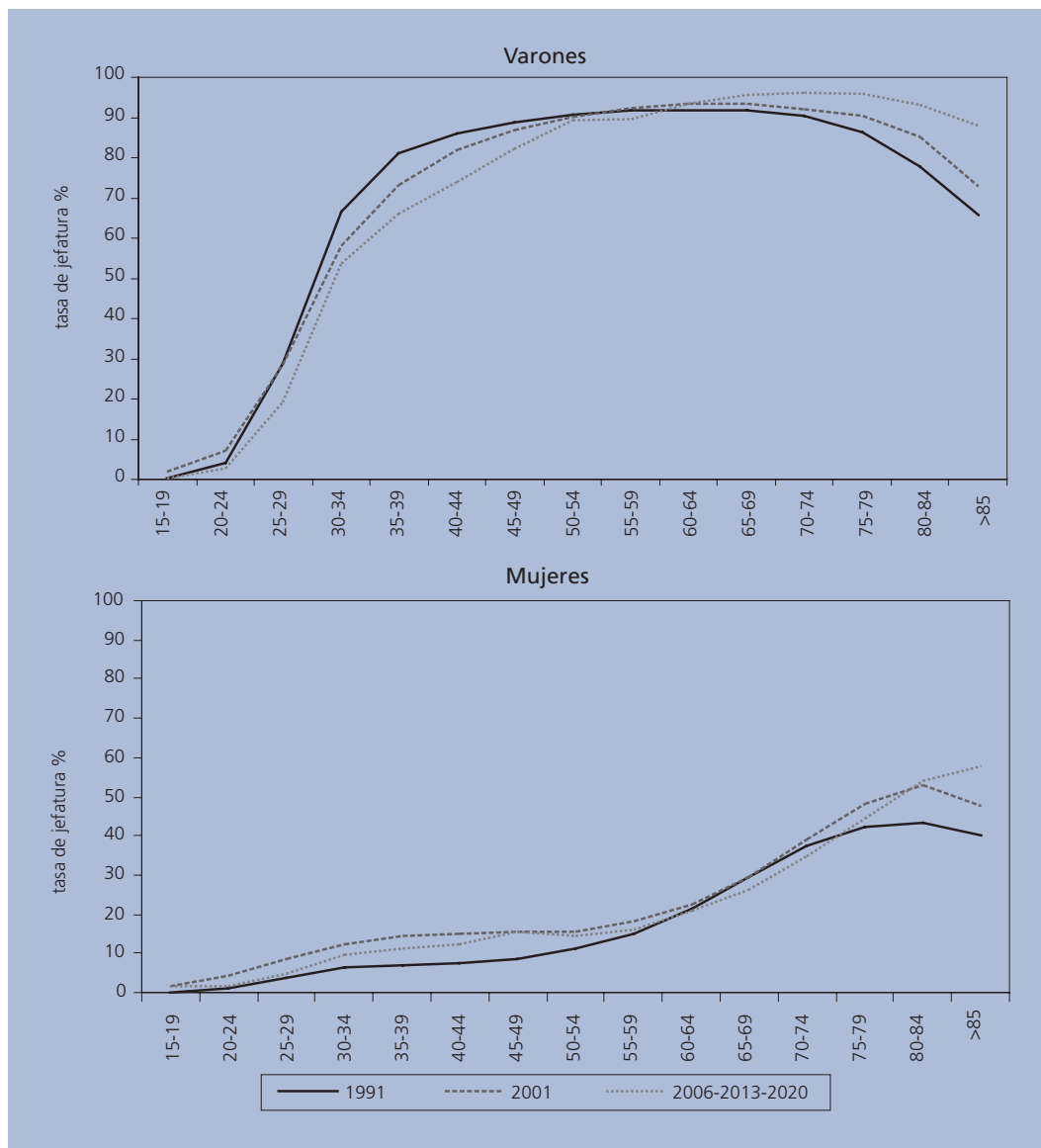
Gráfico 5.13 **Evolución del tamaño medio de los hogares de la CAPV. 1981-2006**



Fuente: Eustat, Censo de Población y Viviendas. Encuesta Demográfica 2006. Elaboración propia.

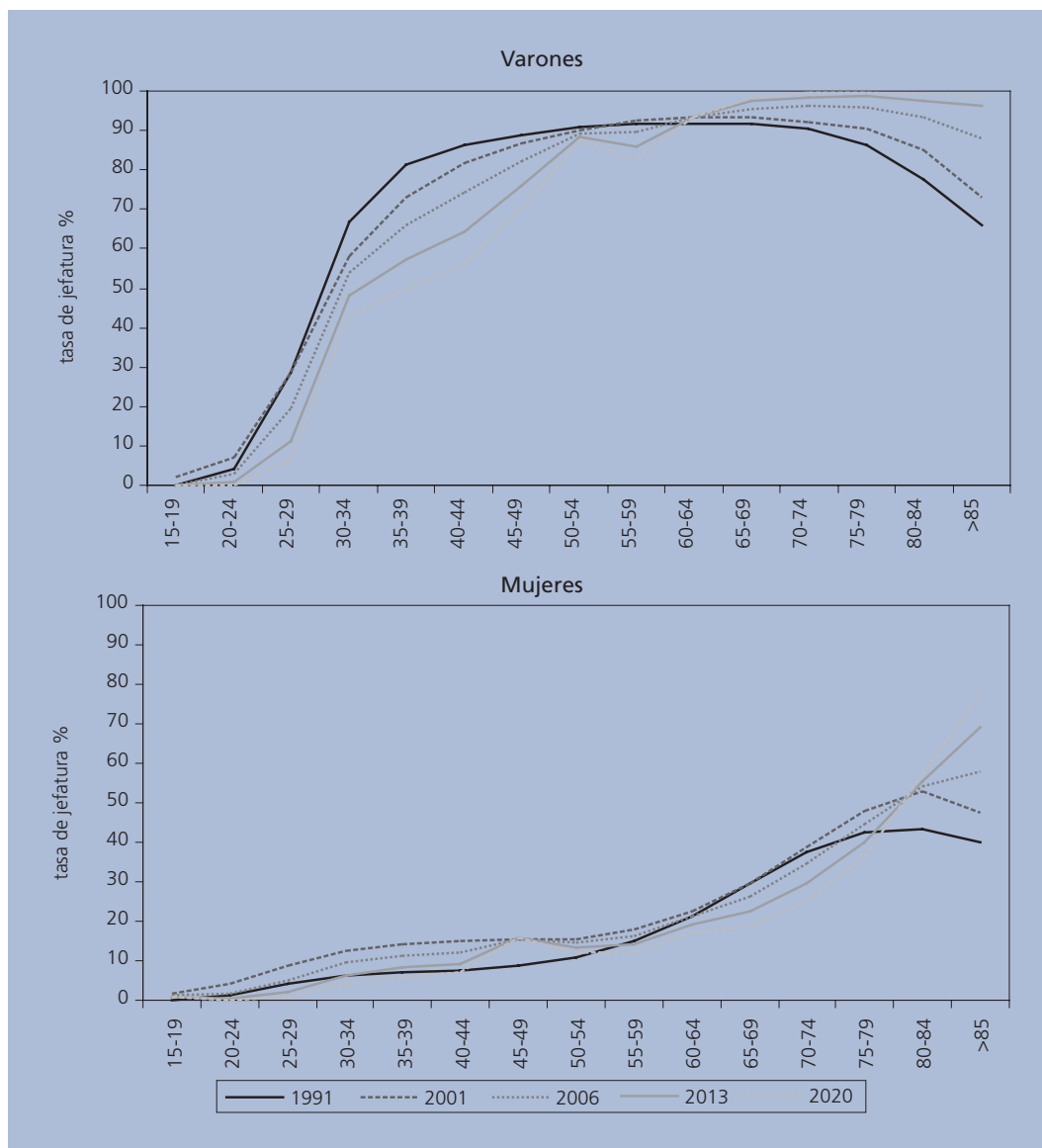
Finalmente, en lo que a los escenarios se refiere, hay que mencionar que la sorprendente evolución registrada en las tasas de jefatura entre 2001 y 2006 en algunas cohortes de edad y sexo provoca que las tasas de jefatura obtenidas en el escenario tendencial se antojen, en principio, poco probables por alcanzar valores excesivamente bajos en el caso de los individuos de entre 30 y 50 años.

Gráfico 5.14 **Tasas de jefatura de familia según sexo y tramos de edad.**
Escenario de tasas de jefatura constante



Fuente: Eustat. Censos de Población y Vivienda. Encuesta Demográfica 2006. Elaboración propia.

Gráfico 5.15 Tasas de jefatura de familia según sexo y tramos de edad.
Escenario de tasas de jefatura tendenciales



Fuente: Eustat. Censos de Población y Vivienda. Encuesta Demográfica 2006. Elaboración propia.

5.3.4. RESULTADOS DE LA PROYECCIÓN DEL NÚMERO DE HOGARES

Según las proyecciones elaboradas, el número de hogares de la CAPV continuará aumentando a un ritmo de aproximadamente 7.400 hogares/año hasta 2020 (escenario base). Este ritmo sería de unos 8.100 hogares en el supuesto de que hubiera un crecimiento demográfico ligeramente más expansivo, y aún en el supuesto de que se produjera una notable reducción de la población el número de hogares se incrementará en alrededor de 3.800 hogares/año.

No obstante, el ritmo de aumento del número de hogares de la CAPV sería considerablemente más reducido en caso de que las tasas de jefatura evolucionaran tendencialmente según lo sucedido entre 2001 y 2006. En este caso, en el escenario base de población, el ritmo de incremento del número de hogares de la CAPV sería de tan sólo 1.900 unidades/año⁽¹⁷⁾.

Tabla 5.17 **Proyección del número de hogares de la CAPV**

	2006	2013	2020
Escenario base (TJF1)*	779.432	844.375	882.698
Escenario base (TJF2)**	779.432	798.521	806.071
Escenario expansivo	779.432	846.943	892.316
Escenario de control	779.432	825.382	832.695
Escenario complementario al de control	779.432	826.620	833.629

* Tasas de jefatura constantes.

** Tasas de jefatura tendenciales.

Fuente: Elaboración propia.

Un aspecto a destacar es que todos los escenarios apuntan hacia una disminución del ritmo de creación de hogares: desde aproximadamente 9.300 hogares/año en el periodo 2007-2013 a unos 5.500 hogares/año en el periodo 2014-2020 según el escenario base (y desde 6.500 a 1.000 hogares/año en el escenario demográfico de reducción de la población).

(17) Recuérdese a este respecto la extraña evolución de las tasas de jefatura de familia observada entre 2001 y 2006.

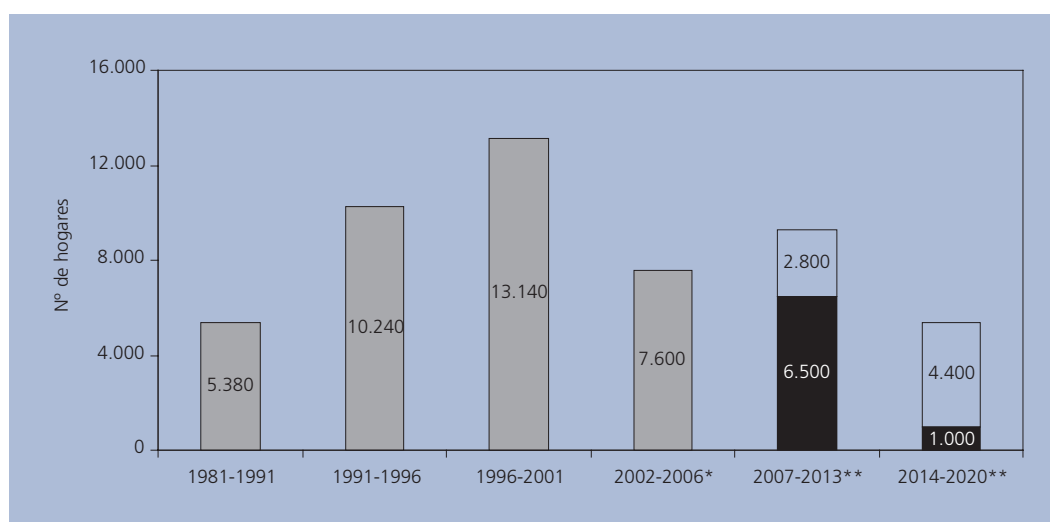
Tabla 5.18 **Estimación de la variación del número de hogares de la CAPV**

	Δ medio/año 2006-2013	Δ medio/año 2014-2020	Δ medio/año 2006-2020
Escenario base (TJF1)*	9.278	5.475	7.376
Escenario base (TJF2)**	2.727	1.078	1.902
Escenario expansivo	9.645	6.482	8.063
Escenario de control	6.564	1.045	3.805
Escenario complementario al de control	6.741	1.001	3.871

* Tasas de jefatura constantes.

** Tasas de jefatura tendenciales.

Fuente: Elaboración propia.

Gráfico 5.16 **Evolución del ritmo anual de variación neta del número de hogares de la CAPV (tasas de jefatura constantes)**

* El ritmo de incremento de hogares entre 2002 y 2006 es sorprendentemente bajo. Este resultado responde a un reducido aumento de población entre 2001 y 2006 (EPV 06), y sobre todo a una disminución de las tasas de jefatura (Encuesta Demográfica 2006).

** En color negro, las estimaciones más bajas y, en color blanco, las estimaciones más elevadas.

Fuente: Elaboración propia.

El análisis de resultados por cohortes de edad y sexo pone de relieve algunas cuestiones adicionales de interés:

—el número de hogares formados por personas jóvenes (20-34 años) de ambos sexos se reduce notablemente en todos los escenarios como consecuencia de la disminución de la población en estos

- intervalos de edad; su disminución sería mucho más acusada si se prolongara la tendencia a la reducción en las tasas de jefatura observadas entre 2001 y 2006;
- el número de hogares integrados por personas de edad media-alta (35-64 años), se incrementa moderadamente en los escenarios más expansivos y se reduce ligeramente si se prolonga la tendencia a la baja en las tasas de jefatura;
- el número de hogares constituidos por personas de avanzada edad de ambos sexos (65 y más años), se incrementa de forma muy sustancial en todos los escenarios planteados.

Tabla 5.19 **Proyección del número de hogares de la CAPV según sexo e intervalo de edad**

Escenario Base (TJF1)	2006		2013		2020	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
0-19 años	105	610	104	593	127	734
20-34 años	68.061	13.034	54.817	10.569	42.912	8.494
35-64 años	373.990	69.107	408.469	74.866	420.975	77.168
65 y + años	157.608	96.916	182.603	112.354	206.619	125.669
Total	599.764	179.667	645.993	198.382	670.633	212.065

Escenario de Control	2006		2013		2020	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
0-19 años	105	610	96	553	115	664
20-34 años	68.061	13.034	49.501	9.538	34.098	6.790
35-64 años	373.990	69.107	400.270	73.238	398.035	73.016
65 y + años	157.608	96.916	181.420	110.767	199.546	120.431
Total	599.764	179.667	631.287	194.095	631.794	200.901

Escenario Base (TJF2)	2006		2013		2020	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
0-19 años	105	610	12	420	8	369
20-34 años	68.061	13.034	44.590	6.206	28.794	2.970
35-64 años	373.990	69.107	381.888	65.136	373.060	60.011
65 y + años	157.608	96.916	189.001	111.270	216.923	123.936
Total	599.764	179.667	615.490	183.032	618.784	187.287

Fuente: *Elaboración propia.*

5.4. LA EDIFICACIÓN DE VIVIENDA, CREACIÓN DE HOGARES Y TRANSACCIONES REGISTRADAS

Para concluir este capítulo sobre la demanda de vivienda, puede resultar de interés realizar un contraste entre las cifras históricas de edificación de vivienda y de creación de hogares, por un lado, y entre las de edificación y las transacciones de vivienda registradas en los últimos años, por otro.

a) Viviendas terminadas vs. Incremento de hogares (1991-2006)

- La comparación entre las cifras de viviendas terminadas en la CAPV y el incremento experimentado por el número de hogares existentes permite, en una retrospectiva de largo plazo, analizar el grado de ajuste entre ambas magnitudes. Esto es, conocer en qué medida la edificación de vivienda ha respondido a una necesidad real derivada de la constitución de nuevos hogares.
- En términos generales, tomando en consideración el periodo 1991-2006, para el conjunto del mismo ambas magnitudes están bastante ajustadas, aunque con un cierto exceso edificatorio: algo más de 168.000 viviendas edificadas frente a 147.000 hogares más. Es decir, un exceso de 21.133 viviendas (+14,3%) en esos 15 años.
- Por subperiodos, se observa cómo en la primera mitad de los años 90 el incremento de hogares resulta bastante superior a la edificación, mientras que a partir de 1996 las cifras se van equiparando y desde 2001 la edificación más que compensa el déficit anterior.

No obstante, hay que tener en cuenta que:

- La cifra de hogares de 2006 es una estimación que trunca el ritmo de crecimiento en la cifra de hogares en una medida que parece un poco excesiva, según se ha comentado anteriormente.
- Al tratarse de incrementos netos de hogares, se obvia la dinámica de hogares creados/hogares desaparecidos que en términos de demanda de vivienda tiene repercusión⁽¹⁸⁾.
- No se tienen en cuenta las cifras de demoliciones, que lógicamente suponen una necesidad de reposición añadida.
- También hay que considerar la necesidad de un cierto exceso de oferta que permita dar fluidez y flexibilidad al mercado.
- Como resumen, cabe concluir que en esta visión histórica ha habido un buen nivel de ajuste entre la edificación y la demanda en el global de los últimos 15 años, aunque con desequilibrios temporales.

(18) No significa que el exceso de viviendas se encuentre vacío, sino que tal vez son viviendas usadas las que quedan vacías.

Tabla 5.20 **Contraste entre el incremento de hogares y el número de viviendas terminadas. 1991-2006**

	1991	1996	2001	2006	Total
N.º de hogares	632.075	683.286	748.967	779.432	—
—Incremento periodo	—	51.211	65.681	30.465	147.357
N.º viviendas terminadas periodo	—	35.261	57.440	75.789	168.490
Diferencia	—	-15.950	-8.241	45.324	21.133

Fuente: Eustat y Ministerio de Vivienda. Elaboración propia.

b) Viviendas terminadas vs. Transacciones registradas (2004-08)

- En una visión más reciente, es interesante comparar las cifras de viviendas terminadas en la CAPV con las transacciones registradas de vivienda nueva en los últimos cinco años. El resultado global del periodo refleja un fuerte exceso de terminaciones de viviendas respecto a las transacciones registradas: 74.281 viviendas frente a 45.315 transacciones. Esto es, casi 29.000 viviendas de más, cifra proporcionalmente alta.
- Esto sucede todos los años considerados, salvo 2008 (para el que los datos sólo cubren los tres primeros trimestres), aunque las diferencias parece que se van reduciendo: exceso de más de 10.000 viviendas en 2004 frente a 4.500 en 2006 (aunque en 2007 vuelve a casi 6.700 viviendas).

Tabla 5.21 **Contraste entre las transacciones de vivienda nueva y el número de viviendas terminadas. 2004-2008**

	2004	2005	2006	2007	2008*	Total
Transacciones vivienda nueva	6.338	7.924	10.535	11.904	8.614	45.315
Viviendas terminadas	16.621	16.674	15.088	18.579	7.319	74.281
Diferencia	10.283	8.750	4.553	6.675	-1.295	28.966

* 2008 sólo 3 primeros trimestres.

Fuente: Ministerio de Vivienda. Elaboración propia.

- Es difícil valorar estos resultados, de cara a extraer conclusiones respecto a la posible existencia de un stock de viviendas sin vender en la CAPV y determinar las dimensiones del mismo. Y ello en la medida en que se trata de datos procedentes de fuentes diversas y, por ejemplo, puede haber desfases temporales en las cifras (plazo entre la terminación de la vivienda y su registro). Así mismo, la inscripción de

las transacciones en el Registro de la Propiedad es voluntaria, lo que puede incidir en una minusvaloración de aquéllas, en una estadística que además es bastante reciente.

- En todo caso, sí cabe apuntar que respecto a estimaciones similares realizadas a nivel estatal, con excesos de oferta cuantificados entre 900.000 y 1 millón de viviendas⁽¹⁹⁾ en el periodo 2004-07, el exceso aparente en la CAPV sería de una dimensión comparativamente reducida (aproximadamente un 3% del total estatal).

(19) Daniel Fuentes, «Una nota sobre el exceso de oferta de viviendas y la duración del ajuste del sector», *Boletín Económico de ICE* n.º 2.958, 1 al 15 de febrero de 2009.

Resumen



ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

- La vivienda es, ante todo, un **bien de primera necesidad**, pero al mismo tiempo es un importante **bien económico**, en tanto que, por un lado, representa a un sector de actividad económica con un gran peso en el conjunto de la economía, y por otro, supone un atractivo elemento inversor que en los últimos años ha adquirido elevadas rentabilidades.
- Los intereses de estas diferentes vertientes, a menudo suelen estar encontrados, y por este motivo resulta especialmente difícil hablar del «problema de la vivienda», ya que no existe un problema único. Este hecho queda patente si se observa la situación de los últimos años, en que el objetivo fundamental era frenar el considerable incremento experimentado por los precios de las viviendas, en tanto que en la coyuntura actual, los esfuerzos se centran en reactivar un mercado en claro retroceso.
- El mercado de la vivienda es, por tanto, **un mercado muy complejo**, influido por muchas variables y que afecta a un número importante de grupos de interés. La vivienda es el bien de primera necesidad más caro al que accede una economía familiar por lo que depende directamente del mercado financiero. Al mismo tiempo, la promoción inmobiliaria depende en gran medida de la aportación de importantes préstamos bancarios.
- Esta **elevada dependencia del sistema financiero**, ha llevado a un escenario como el actual, con un importante volumen de población soportando unos niveles de endeudamiento prácticamente insostenibles, y un sector constructivo en claro retroceso, con muchos proyectos que se han quedado a mitad de camino.
- En este contexto, el **mercado de la vivienda protegida** juega un importante papel, por un lado para dar solución a las necesidades de los colectivos más desfavorecidos y por otro, para contrarrestar el retroceso en el volumen de iniciaciones de viviendas libres.
- A este respecto, es destacable la competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma del País Vasco en materia de vivienda, siendo la **legislación autonómica** la que establece el régimen jurídico básico de la vivienda de protección pública, esto es, las características de las viviendas, los precios y los criterios de adjudicación entre otros.
- Finalmente, **la Ley de Suelo y Urbanismo del País Vasco**, Ley 2/2006, de 30 de junio, nace con el objetivo de «dotar a Euskadi de una herramienta clave en la lucha contra la especulación del suelo, primando el derecho de la ciudadanía vasca al acceso a una vivienda digna, en propiedad o en alquiler, a un precio razonable».

LA VIVIENDA Y LA ACTIVIDAD ECONÓMICA EN LA CAPV

- En un contexto internacional caracterizado por una importante desaceleración económica, motivada entre otros factores por la crisis financiera internacional, en 2008 **la economía vasca ha alcanzado un crecimiento del 2%**, cifra inferior a la registrada en el ejercicio anterior (4,1%), pero **sensiblemente superior a la experimentada en el conjunto estatal (1,2%)** y la UE-27 (0,9%).
- La **contribución de la construcción a la economía vasca** se ha situado de media entre 2005 y 2008 en un **9%**, porcentaje que se ha incrementado desde principios de la década, gracias al dinamismo experimentado por el sector en los últimos años. Queda patente la **relevancia del sector de la Construcción**, tanto en términos de producción como de empleo, así como por el hecho añadido de ser un sector estratégico desde el punto de vista de las relaciones intersectoriales de la economía.
- En 2008, se produce un **acentuado descenso en el ritmo de crecimiento sectorial**, provocado por la crisis financiera internacional y la continuada subida de los tipos de interés, si bien, cabe mencionar que la economía vasca se muestra menos dependiente del sector de la Construcción que el conjunto de la economía española. En términos de empleo, la **construcción aporta en torno al 8,5% del total de empleados de la CAPV**, frente al 11,9% que representa en el conjunto estatal.
- Atendiendo a los subsectores de la Construcción, **el 71% de la producción corresponde a la edificación y el 29% restante a la obra civil**. Después de unos últimos ejercicios caracterizados por un mayor crecimiento del subsector de la edificación, la obra civil comienza a recuperar el protagonismo, confirmando el tradicional papel contracíclico de la obra civil en periodos de contracción de la demanda privada.
- Las **perspectivas del sector para 2009 no resultan esperanzadoras**, y se prevé que se agudicen los crecimientos negativos iniciados en el tercer trimestre de 2008. Ahora bien, los denominados «planes de rescate» del sistema financiero puestos en marcha por las principales economías a nivel internacional y las recientes bajadas de los tipos de interés por parte del Banco Central Europeo, pueden constituir un balón de oxígeno para la amortiguación de la caída de actividad del sector.
- Finalmente, es preciso mencionar que en un futuro próximo **cabe prever un incremento de las actividades de rehabilitación** dentro del sector de la Construcción. La caída de las iniciaciones de nuevas edificaciones, unido a la restricción en la concesión de créditos hipotecarios, contribuirán de forma indirecta a la rehabilitación y puesta en valor del parque de viviendas más antiguo.

EL MERCADO INMOBILIARIO EN LA CAPV

- Los últimos diez años se han caracterizado por un elevado crecimiento económico, que **ha favorecido la edificación residencial**. Las cifras globales del año 2007 (18.500) aún han supuesto uno de los valores más elevados de la serie estadística, pero a partir del segundo semestre de 2007 empiezan a mostrarse ya los primeros síntomas de ralentización en las nuevas edificaciones en la CAPV. Los últimos datos publicados no dejan lugar a dudas sobre el **claro retroceso del ritmo de iniciaciones**, 7.300 en los primeros tres trimestres del año 2008 (-42% respecto del mismo período del año precedente).
- La contracción registrada en el conjunto del Estado ha sido aún más severa, si bien, no hay que olvidar que el ritmo constructivo en otras Comunidades Autónomas es significativamente más elevado que el registrado en la CAPV. Por otro lado, **hay que destacar la importancia del mercado protegido en el sector de la edificación residencial en la CAPV**, ya que más de la cuarta parte de las viviendas iniciadas en el País Vasco en los últimos diez años han sido protegidas. Concretamente, el 39% de las viviendas iniciadas en 2007 en la CAPV correspondían a alguna modalidad de protección, frente al 13% en el conjunto del Estado.
- Al mismo tiempo, en esta última década **las condiciones financieras de acceso a los créditos hipotecarios han facilitado el acceso de la demanda a la propiedad** (descenso de los tipos de interés, incremento de los plazos de amortización y relajación en las restricciones para la concesión de nuevos créditos hipotecarios), incrementándose considerablemente el volumen de compraventas e hipotecas formalizadas. Consecuentemente, los precios de las viviendas han crecido a ritmos desconocidos hasta el momento, representando de esta manera un importante atractivo para los inversores.
- Sin embargo, **en el último año, el escenario ha cambiado sustancialmente**. La demanda, por un lado, se encuentra retraída y a la espera de una coyuntura más favorable y, por otro, las entidades financieras han dificultado el acceso a nuevos créditos hipotecarios. Los datos registrados en 2008 son claros a este respecto y evidencian esta situación. El volumen de compraventas registradas en la CAPV en el tercer trimestre de 2008 (4.253) es un 25% inferior al observado un año antes. De la misma manera, las hipotecas formalizadas también han sufrido una contracción, en este caso del 13% para el mismo período. En cuanto a los precios empiezan a registrar las primeras tasas negativas a lo largo de 2008.
- Asimismo, no hay que olvidar que los incrementos en los tipos de interés y el aumento del paro **han elevado las tasas de morosidad** de los créditos concedidos por los bancos y las cajas de ahorro, si bien, es preciso mencionar que **la situación en la CAPV es claramente mejor que la observada en el conjunto del Estado**. En concreto, la tasa de morosidad ofrecida por el Banco de España se cifra en el 3,286% a cierre de 2008, mientras que la tasa de las cajas vascas se sitúa en el entorno del 2%.
- En este escenario, **la nota positiva es la reducción del precio del dinero por parte del Banco Central Europeo** desde finales de 2008, y su consecuente traducción en el descenso de los tipos de interés que contribuirán a aliviar las ajustadas economías familiares.

EL MODELO RESIDENCIAL EN LA CAPV

- El incremento de la inmigración unido al repunte de la tasa de natalidad han contribuido al **considerable crecimiento demográfico observado en la última década**. Al mismo tiempo, en este período, se ha asistido a un importante **incremento del número de hogares**, fruto por un lado del volumen de jóvenes que han llegado a las edades propicias a la emancipación, y por otro, de las nuevas realidades sociales, esto es, incremento de los divorcios (más hogares monoparentales), y alargamiento de la esperanza de vida (más hogares unipersonales). Estos cambios en la estructura poblacional han impulsado la demanda de vivienda, lo que ha contribuido al dinamismo del sector inmobiliario.
- El **modelo residencial del País Vasco responde a un modelo con una clara concentración poblacional en las capitales y comarcas capitalinas**, especialmente en el caso de Álava donde las tres cuartas partes de la población alavesa residen en la capital. En cuanto a Bilbao, absorbe el 30% de la población del Territorio Histórico, si bien, los municipios del Gran Bilbao concentran el 76% de la población vizcaína.
- Por su parte, **Gipuzkoa se presenta como el Territorio con menor concentración en su área capitalina**. En concreto, la Comarca de Donostialdea aglutina al 46% de la población guipuzcoana (el 26% en Donostia).
- En lo que respecta al parque de viviendas familiares de la CAPV, es destacable que **el 87% del parque corresponde a viviendas principales**, frente al 68% del conjunto del Estado. De hecho, el País Vasco es la Comunidad Autónoma con una menor proporción de viviendas secundarias de todo el Estado. Estos datos demuestran el carácter eminentemente residencial de la CAPV frente a otras Comunidades Autónomas que mantienen una mayor proporción de su parque de viviendas destinado a uso vacacional.
- Al mismo tiempo, se comprueba una **menor tasa de ocupación media en los hogares de la CAPV**. En concreto, el tamaño medio de los hogares del País Vasco se cifra en 2,5 personas por hogar frente a las 2,7 registradas en el Estado.
- Por último, atendiendo al régimen de tenencia de las viviendas principales, una vez más se constata la **escasa incidencia del régimen de alquiler** en la CAPV, que se sitúa en torno al 7%.

LA DEMANDA DE VIVIENDA EN LA CAPV

- La Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV realizada en 2007 sitúa el número de **personas jóvenes necesitadas de acceder a su primera vivienda en unas 82.000 personas**, si bien, **la demanda efectiva en el plazo de cuatro años**, es decir, aquellas personas que prevén realizar el acceso en este período **se reduce a 45.000**.
- En lo que respecta a la vivienda deseada, **el régimen de propiedad continúa siendo la opción más popular entre los demandantes de vivienda (68%)**, si bien se aprecia una tendencia creciente de la preferencia/aceptación del régimen de alquiler.
- Por su parte, la citada Encuesta detecta **un volumen de hogares con la necesidad de cambiar su vivienda habitual del orden de 63.000**, traduciéndose en una **demanda a cuatro años de unas 30.000 viviendas**.
- En lo que respecta al **segmento de baja capacidad financiera**, esto es, los hogares en situación de especial atención, y por tanto, objeto de las políticas públicas de vivienda, se comprueba que entre los necesitados de **acceso el 75%** pertenecería a este colectivo y entre **los hogares con necesidad de cambio, una cuarta parte**.
- Según las proyecciones realizadas, **se estima que la cifra de hogares se incrementará en aproximadamente 9.300 unidades entre 2006 y 2013, y en alrededor de 5.400 unidades entre 2014 y 2020**. Como resultado, en 2020 el número total de hogares de la CAPV se situará en torno a 880.000 (casi 100.000 más que en 2006).
- No obstante, **el ritmo de creación de nuevos hogares hasta 2020 por efecto de la emancipación previsiblemente se va a reducir** como consecuencia de la llegada de cohortes de población menos numerosas y de unas tasas de jefatura quizás algo menores (o en el mejor de los casos similares) a las de periodos recientes.
- *El proceso de envejecimiento demográfico va a tener una repercusión muy alta en el envejecimiento de los hogares de la CAPV. En 2020 aproximadamente un 20-25% de la población tendrá 65 y más años, pero alrededor de un 40% de los hogares de la CAPV tendrá como persona de referencia a una persona de 65 y más años (y con un peso creciente de los hogares más mayores dentro de este grupo).*
- En consonancia con lo anterior, continuará aumentando la importancia de los hogares formados por 1-2 miembros de avanzada edad cuyos hijos/as ya se han emancipado (los denominados «nidos vacíos»). De esta forma, **se prevé que el tamaño medio de los hogares de la CAPV continúe su tendencia a la baja**.

