

Mercado de la vivienda en España

La vivienda es un bien de consumo duradero y un activo. Como bien de consumo produce servicios de alojamiento y como activo puede aportar al propietario una rentabilidad, en caso de alquiler, o una ganancia de capital en caso de reventa.

La **oferta de vivienda** está integrada por el parque de viviendas existente; y la demanda guarda una estrecha correlación con la evolución del número de hogares y con las expectativas de revalorización.

En los últimos años, se considera que el **proceso de auge** en España se inició en 1998, siendo el 2002 el año que más se elevaron los precios (18,1%), perdiendo fuerza en 2007.

El 26% de los hogares españoles poseen una **segunda vivienda**.

El porcentaje de **viviendas en propiedad** en el año 2005 fue del 86,3% y las **viviendas en alquiler** del 9,3%.

En 2006, el número de **viviendas en alquiler** se situó en 1.791.475 (Cataluña representó el 25,7% y Madrid el 18,5%).

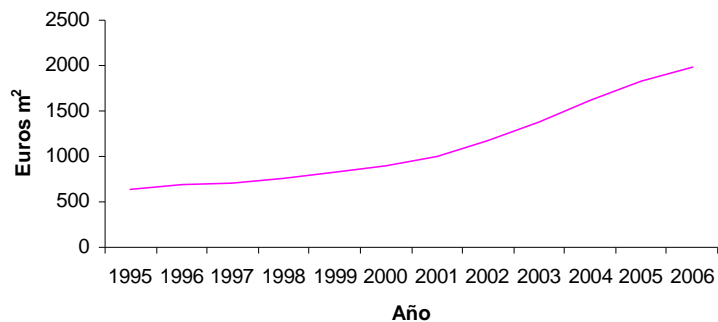
El **precio mensual medio** pagado por alquiler fue de 5,36 €/m², siendo Madrid la región más cara con 8,11 €/m². La más barata fue Extremadura con 2,79 €/m².

Precio medio de la vivienda

(nueva construcción + segunda mano)

| | | | | | | | | | | | | |
|------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Año | <u>1995</u> | <u>1996</u> | <u>1997</u> | <u>1998</u> | <u>1999</u> | <u>2000</u> | <u>2001</u> | <u>2002</u> | <u>2003</u> | <u>2004</u> | <u>2005</u> | <u>2006</u> |
| €/m² | 629,7 | 694,4 | 702,8 | 756,7 | 829,2 | 893,3 | 992,7 | 1.164,60 | 1.380,30 | 1.618,00 | 1.824,30 | 1.990,50 |

Gráfico



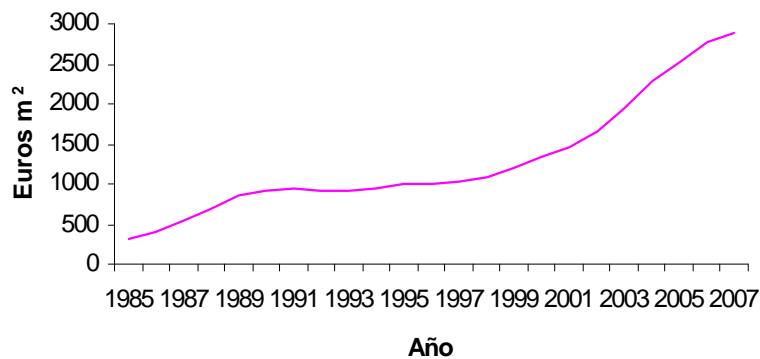
Fuente: Ministerio de la vivienda

Precio medio de la vivienda nueva

| | | | | | | | | | | | | |
|------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Año | <u>1985</u> | <u>1986</u> | <u>1987</u> | <u>1988</u> | <u>1989</u> | <u>1990</u> | <u>1991</u> | <u>1992</u> | <u>1993</u> | <u>1994</u> | <u>1995</u> | <u>1996</u> |
| €/m² | 326 | 413 | 535 | 682 | 857 | 915 | 933 | 919 | 917 | 954 | 989 | 1.002 |

| | | | | | | | | | | | |
|------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Año | <u>1997</u> | <u>1998</u> | <u>1999</u> | <u>2000</u> | <u>2001</u> | <u>2002</u> | <u>2003</u> | <u>2004</u> | <u>2005</u> | <u>2006</u> | <u>2007</u> |
| €/m² | 1.036 | 1.089 | 1.187 | 1.335 | 1.453 | 1.667 | 1.931 | 2.286 | 2.516 | 2.763 | 2.874 |

Gráfico

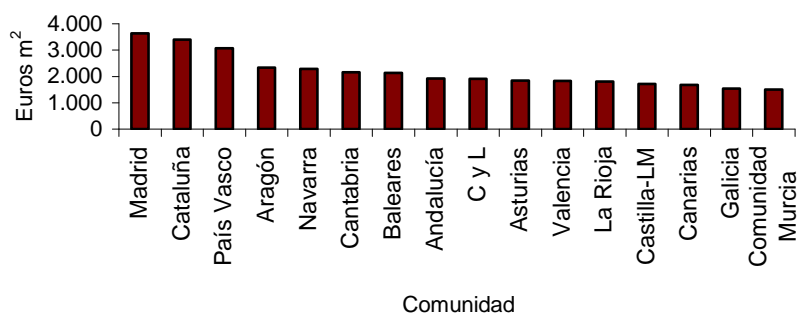


Fuente: Sociedad de tasación

Precio medio vivienda por CC.AA. (Diciembre 2005)

| | | | | | | | | |
|------------------------|------------------------|-----------------|-------------------|-----------------|--------------------|------------------|-----------------|------------------|
| Comunidad | <u>Madrid</u> | <u>Cataluña</u> | <u>País Vasco</u> | <u>Aragón</u> | <u>Navarra</u> | <u>Cantabria</u> | <u>Baleares</u> | <u>Andalucía</u> |
| €/m² | 3.629 | 3.397 | 3.070 | 2.335 | 2.290 | 2.164 | 2.127 | 1.916 |
| Comunidad | <u>Castilla y León</u> | <u>Asturias</u> | <u>Valencia</u> | <u>La Rioja</u> | <u>Castilla-LM</u> | <u>Canarias</u> | <u>Galicia</u> | <u>Murcia</u> |
| €/m² | 1.910 | 1.836 | 1.834 | 1.808 | 1.718 | 1.684 | 1.535 | 1.502 |

Gráfico

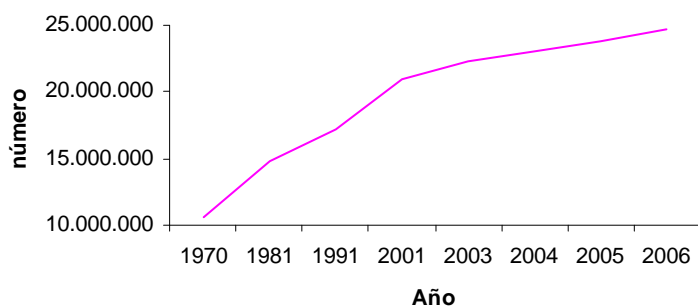


Fuente: Sociedad de tasación

Parque de viviendas

| Año | <u>1970</u> | <u>1981</u> | <u>1991</u> | <u>2001</u> | <u>2003</u> | <u>2004</u> | <u>2005</u> | <u>2006</u> |
|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Número | 10.658.882 | 14.726.134 | 17.206.363 | 20.946.554 | 22.359.162 | 23.077.828 | 23.830.417 | 24.678.186 |

Gráfico



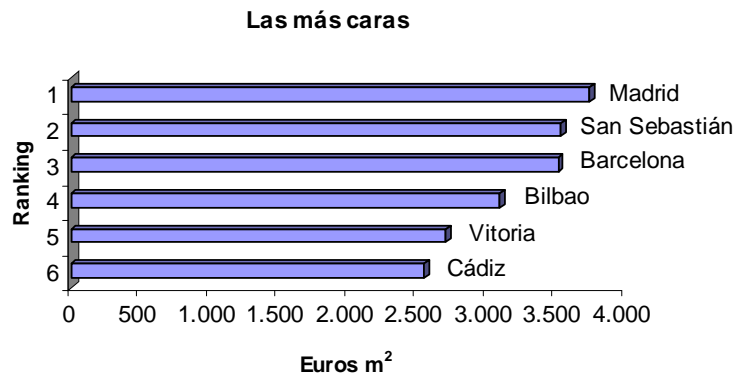
Fuente: Banco de España

Precio medio vivienda por ciudades

(año 2005)

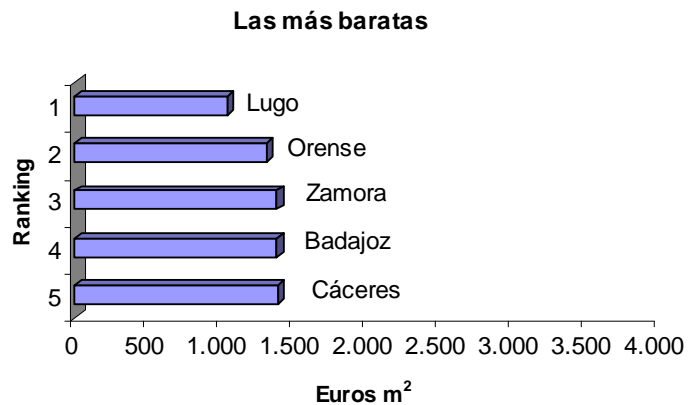
Las más caras

| | €m ² |
|---------------|-----------------|
| Madrid | 3.751 |
| San Sebastián | 3.541 |
| Barcelona | 3.520 |
| Bilbao | 3.097 |
| Vitoria | 2.704 |
| Cádiz | 2.554 |



Las más baratas

| | €m ² |
|---------|-----------------|
| Lugo | 1.049 |
| Orense | 1.313 |
| Zamora | 1.383 |
| Badajoz | 1.387 |
| Cáceres | 1.394 |



Fuente: Ministerio de la vivienda

Burbuja inmobiliaria

Definición: desviación del precio de los activos inmobiliarios, de origen generalmente especulativo, respecto del valor fundamental estimado según las expectativas más racionales.

Descripción: iniciada en 1998, los precios de la vivienda en España se han disparado a raíz de la entrada del euro, los bajos tipos de interés y la demanda generacional producida por la generación del Baby Boom. En 2005 se produce un encarecimiento del valor de las hipotecas, lo que deriva en una ralentización de las ventas de viviendas.

Causas:

Factores demográficos:

- la población inmigrante en España sufrió un espectacular crecimiento entre 1998 y 2006.
- Acceso a la vivienda de los nacidos durante los años 70 (conocida como la generación del Baby Boom)
- Demanda generada por la segunda residencia
- Demanda residencial turística
- Crecimiento del número de divorcios

Factores económicos:

- Tipos de interés y del Euribor a niveles históricamente bajos por debajo de la inflación
- Fiscalidad favorable a la compra de vivienda, en detrimento del alquiler
- Crecimiento económico sostenido
- Baja rentabilidad de las bolsas y fondos de inversión
- Necesidad de invertir dinero negro por la entrada en vigor del euro

Factores estructurales:

- Potestad de los ayuntamientos de decidir de forma arbitraria qué suelo es urbanizable, reduciendo su oferta y elevando el precio

Factores externos:

- Incremento del precio de los bienes inmuebles en casi todos los países industrializados
- Bajada sistemática de los tipos de interés tras los atentados del 11-S
- Estallido de la burbuja.com a finales de los 90 provocando una masiva fuga de dinero buscando rentabilidades seguras