



TRABAJO DE FIN DE GRADO

Análisis de la política de Vivienda en España

Autor: D. Ángel Ferre Miranda

Tutor/es: D^a. Laura Piedra Muñoz

Grado en Administración y Dirección de Empresas

Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales

UNIVERSIDAD DE ALMERÍA

Curso Académico: 2013 / 2014

Almería, Junio de 2014

ÍNDICE

<u>1) RESUMEN DEL TRABAJO.....</u>	<u>3</u>
<u>2) INTRODUCCIÓN.....</u>	<u>3</u>
<u>3) HISTORIA DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA.....</u>	<u>4</u>
1. De Principios de S.XX hasta la transición democrática en 1975.....	4
2. Transición y Década de los 80	5
3. Década de los 90 y auge del Sector inmobiliario.....	5
4. Nuevo siglo. Crisis y Actualidad.....	6
<u>4) GASTO PUBLICO EN VIVIENDA DE ESPAÑA.....</u>	<u>8</u>
<u>5) VIVIENDA EN ESPAÑA. DATOS Y CIFRAS.....</u>	<u>10</u>
1. Vivienda Protegida	10
2. Vivienda libre.....	12
3. Ventas y Parque de Viviendas	13
4. Régimen de tenencia.....	14
<u>6) COMPARACIÓN ENTRE CC.AA.....</u>	<u>16</u>
1. Precios.....	17
2. Construcción y Ventas	19
3. Clases de vivienda familiar	22
4. Régimen de tenencia.....	25
<u>7) COMPARATIVA ENTRE ESPAÑA Y OTROS PAISES DE LA UNIÓN EUROPEA Y LA OCDE.....</u>	<u>28</u>
<u>8) OTRAS AYUDAS NO MONETARIAS.....</u>	<u>31</u>
<u>9) CONCLUSIONES.....</u>	<u>32</u>
<u>10) REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS.....</u>	<u>34</u>
<u>11) ANEXOS.....</u>	<u>36</u>

1) RESUMEN DEL TRABAJO

La política de vivienda es uno de los componentes del estado de bienestar, aunque esta intervención es objeto de continuo debate político e ideológico, en lo referente a su justificación y la forma de llevarla a cabo.

En el presente trabajo se pretende dar a conocer el gasto realizado por el Estado en política de vivienda en los últimos años, examinando la influencia de la situación económica del país en dicha evolución y las repercusiones y consecuencias derivadas de la misma.

Se analizarán precios, viviendas construidas, ventas y demás de los distintos tipos de viviendas, añadiendo también una comparativa entre las diferentes regiones españolas.

Nos basaremos en artículos de revistas especializadas y en los datos oficiales publicados por el Ministerio de Fomento o el Instituto Nacional de Estadística (INE), entre otros.

2) INTRODUCCIÓN

Desde que existe la vida humana como tal, las personas tenemos la necesidad de protegernos de determinados agentes externos en un lugar en el que converger otras necesidades como la de alimento, bienestar o salud. Es por ello que en la declaración de derechos humanos, el derecho a una vivienda digna es considerado uno más. Todos tenemos derecho a un hogar, un lugar en el cual cubrir nuestras necesidades básicas.

A lo largo de la historia esta necesidad de vivir se ha convertido en un negocio para muchos, llegando a dejar a otros tantos sin la posibilidad de acceder a una vivienda si no es mediante determinadas ayudas.

En los últimos tiempos nuestro país se ha sumergido de lleno en una crisis económica que ha hecho que estas ayudas sean cada vez menores y que el mundo de la vivienda en general diera un cambio en lo referente a la tendencia que seguía. Esta es la razón por la que se ha realizado este trabajo, para mostrar cómo ha cambiado la situación en los últimos años y qué podemos augurar para los siguientes.

En el punto 3 se explican los diferentes planes de viviendas existentes a lo largo de la historia de nuestro país, agrupados en cuatro grandes bloques históricos. En el siguiente punto se muestra el gasto realizado por el Estado en materia de vivienda, donde se puede ver el cambio de un año a otro desde el 2006 hasta la actualidad.

Más adelante en el punto 5, nos centramos de lleno en el mundo de la vivienda, explicando qué tipos existen, cuántas ventas se han producido, cuántas viviendas se encuentran a lo largo de todo el país, e incluso qué régimen de tenencia poseen sus habitantes.

Esos mismos datos se analizan también en los siguientes apartados, comparando ahora los pertenecientes a cada comunidad autónoma y a distintos países de la Unión Europea.

Por último se explican que otros tipos de ayudas concede el Estado para el acceso a la vivienda y se plasman algunas conclusiones sobre este tema tan debatido y criticado.

3) HISTORIA DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA

El Estado debe encargarse de que no exista población que pueda quedar fuera de disfrutar de los derechos humanos básicos, como el derecho a una vivienda digna, y para ello ha venido utilizando distintas herramientas y medidas a lo largo de los años, adecuándolas a los problemas y situaciones encontradas en cada periodo.

1. De Principios de S.XX hasta la transición democrática en 1975

Hasta 1939, con el final de la guerra, los planes y medidas dedicadas a la vivienda perseguían terminar con el desempleo y fomentar la construcción de viviendas libres y protegidas.

Sin embargo, desde el final de la guerra civil hasta la etapa de transición (1936-1975), el país, que cesó las construcciones en posguerra, contaba con un parque de viviendas muy reducido y de muy baja calidad, había aumentado su población en gran medida y seguía con un nivel de construcción bastante bajo, con lo que las medidas adoptadas en ese periodo se dirigían a aumentar la producción de viviendas a través de ayudas financieras, crediticias o de suministros, creando así distintos tipos de viviendas para diferentes clases sociales como pueden ser viviendas protegidas, de clases medias, bonificables, subvencionadas, de renta limitada, entre otras.

También en este periodo, concretamente en 1963, aparece por primera vez la vivienda de protección oficial (VPO).

2. Transición y Década de los 80

Durante la época de transición, hasta 1981 aproximadamente, cambió el régimen político pero también la visión de la vivienda por parte del Estado. Su prioridad anterior de construir lo máximo posible y centrarse en la oferta fue evolucionando hacia la construcción de viviendas para las escalas sociales más necesitadas, centrándose de esta manera en la demanda. Los tipos de vivienda que el Estado veía necesario promover fueron las viviendas protegidas y las de alquiler.

Los cambios experimentados tuvieron lugar no solo en los sistemas para financiar las viviendas, sino que también se redujeron los tipos de interés y la cuota de préstamo hipotecario, así como variables relacionadas con el impuesto de la renta, que hizo aumentar la renta disponible de la población que adquiriría una vivienda.

El Estado seguía siendo quien marcaba los puntos a seguir en materia de vivienda, aunque también se produjeron cambios en la administración, haciendo de esta forma que las comunidades autónomas fueran incorporando competencias sobre ordenación de territorio, urbanismo y vivienda.

Un tiempo después, en 1986, España se incorpora a la Unión Europea y comienza una etapa de recuperación económica. Las medidas propuestas por el gobierno se centraron tanto en la construcción de viviendas como en la creación de empleo, pero seguían teniendo como prioridad la parte de la población más desfavorecida.

El grave problema que encontraba la vivienda en esta época era su escasez y la falta de accesibilidad, los cuales se vieron muy reducidos mediante las ayudas que se venían proponiendo anteriormente de construcción y financiación y mediante un acuerdo entre las entidades financieras y la administración sobre qué volumen de vivienda financiar mediante préstamos u otras ayudas.

3. Década de los 90 y auge del Sector inmobiliario

Al inicio de la década de los noventa, España se encuentra con otro problema, cuenta con una oferta amplia de viviendas sin ocupar a un precio alto, y con una demanda altísima de viviendas a precio bajo asequible acorde con los ingresos de la mayoría de la población.

Para paliar esta situación, en el Plan Nacional de Vivienda 1992-1995, se amplía el sector de la población con derecho a ayuda. El objetivo básico de este plan era facilitar el acceso a una vivienda nueva o de segunda mano a la población con niveles de renta bajos o

medios. Para esto utilizan los programas de vivienda de protección oficial y de rehabilitación, y crean las viviendas a precio tasado (VPT) que no pueden superar un determinado precio, superior al de las VPO.

Otros sistemas o ayudas que fueron implantados son, por ejemplo, el Programa Primer Acceso, consistente en una ayuda para aquellos que accedían por primera vez a una vivienda o las cuentas Ahorro-Vivienda, sistema que premiaba el ahorro anterior a la compra de alguna.

A partir de 1996 se produce la expansión de la economía española, reflejándose en el aumento de la tasa de empleo y el crecimiento de la demanda de vivienda, y haciendo que los precios de éstas comenzaran a incrementarse de una manera exponencial.

Con esta nueva circunstancia del mercado inmobiliario, los promotores no encontraban ningún incentivo para construir viviendas de protección oficial, con lo que se decantan por la construcción de vivienda libre.

Esto provoca una fuerte disminución de las actuaciones protegidas financiadas y la mayor parte de las pocas llevadas a cabo son de régimen general, dejando el alquiler o la rehabilitación en un segundo plano.

Por ello el Plan de vivienda 1996-1999 buscaba aumentar la oferta de viviendas en alquiler, estimular la rehabilitación del parque de viviendas, garantizar el mantenimiento de un nivel adecuado de empleo en el sector vivienda y facilitar el acceso a la primera vivienda a familias de pocos ingresos. Este plan, que no llegó a culminar, fue sustituido por el Plan de Vivienda 1998-2001 cuya novedad fue la introducción de la Ayuda Estatal Directa a la Entrada.

4. Nuevo siglo. Crisis y Actualidad

Con esta época de auge del mercado inmobiliario español llega el nuevo siglo y las viviendas libres seguían aumentando en relación a las protegidas.

El primer plan de la década, Plan de vivienda 2002-2005, quería facilitar el acceso a una vivienda digna tanto en propiedad como en alquiler a los grupos de población con ingresos reducidos, así como ofertar más viviendas para el alquiler, fomentar el empleo e introducir incentivos para la construcción de viviendas de protección oficial.

Sin embargo la rentabilidad del mercado inmobiliario era tan alta que estas medidas seguían sin resultarle atractivas a los constructores y en 2004, para reforzar el plan, fue

aprobado el llamado Plan de Choque, que ofrecía unas ayudas de hasta 6000 euros para la rehabilitación de viviendas que fueran a ser puestas en alquiler, y otras destinadas a facilitar el acceso a viviendas de alquiler a inquilinos menores de 35 años de hasta 240 euros mensuales, 2.880 euros al año.

El siguiente plan, 2005-2008, pretendía aumentar el número de viviendas protegidas para satisfacer de esta manera las necesidades de vivienda de mucha población que aún con esfuerzos no podían acceder al mercado de vivienda libre, y quería prestar una atención especial a los colectivos más desfavorecidos para que pudieran acceder a una vivienda digna.

También se quería fomentar el alquiler y utilizar el parque de viviendas desocupadas para este tipo de régimen, así como promover la rehabilitación de viviendas.¹

En mitad de este periodo llega la gran crisis económica mundial que hoy día continúa, cambiando por completo el mercado inmobiliario y el gasto de las familias y del Estado en general.

Debido a esto se crea un severo escenario económico y financiero que retrae la demanda y la oferta de viviendas y que creó graves dificultades de acceso a una importante parte de la población.

Para esta situación, el nuevo plan, Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, persiguió que el esfuerzo de las familias para acceder a una vivienda no superara la tercera parte de sus ingresos, además de fomentar las viviendas de protección oficial y el alquiler de viviendas. Otro punto en el que se centró este pasado plan fue en la rehabilitación y renovación del parque de viviendas, centros históricos, urbanos, barrios degradados y municipios rurales para erradicar el chabolismo y la infravivienda.

Además del problema de la cantidad de viviendas libres vacías y de la escasa accesibilidad a una de ellas por parte de la mayor parte de población, nos encontramos debido a la gran crisis con unos nuevos problemas emergentes, la generalización de impago de las hipotecas y los desahucios.

¹ Para una información más detallada sobre planes de vivienda véase Pérez, T, Rodríguez, M, y Blanco, A. (2011), y Pareja, M, y Sánchez (2012).

Así llegamos a la actualidad, inmersos en una crisis de la que no sabemos cuándo se empezarán a notar cambios significativos. El consejo de ministros ha aprobado el Plan Estatal de Vivienda y Suelo 2013-2016, que en principio iba a contar con una dotación de 2.421 millones de euros, 600 millones para este 2014.

Los temas prioritarios ahora son la inseguridad jurídica de los propietarios de viviendas y las dificultades para el desahucio con lo que se han creado unas leyes que facilitan y agilizan estos últimos.

Con lo cual este plan vigente se centra en contribuir a paliar todas las dificultades existentes ofreciendo ayudas al alquiler y a la rehabilitación del parque de viviendas, creando así más de cien mil empleos en el sector, además de como sus predecesores ofreciendo ayudas para el alquiler y fomentando la renovación y rehabilitación urbana y edificatoria, poniendo el punto de mira en los colectivos más desfavorecidos.

4) GASTO PUBLICO EN VIVIENDA DE ESPAÑA

Como se comenta en el anterior apartado, la vivienda es un derecho básico reconocido, y como se recoge en la Constitución, la Administración del Estado es quien posee las competencias en esta materia ejerciéndola a través de los ministerios a los que se les asignan las diferentes funciones.

Hoy día el encargado de realizar las políticas gubernamentales sobre vivienda es el Ministerio de Fomento. Dicho ministerio cuenta con cuatro programas de gasto para la política de Acceso a la vivienda y fomento de la edificación. Estos son:

- Dirección y Servicios Generales de Vivienda.
- Promoción, administración y ayudas para la rehabilitación y acceso a la vivienda.
- Ordenación y fomento de la edificación.
- Urbanismo y política de suelo.

Los planes plurianuales de vivienda recogidos en el apartado anterior se instrumentan a través del programa Promoción, administración y ayudas para la rehabilitación y acceso a la vivienda.

Es por eso que se hace destacar la importancia de este programa en la política de vivienda, ya que en él se concentra prácticamente todo el gasto en su totalidad, alrededor de un 95% todos los años.²

² Porcentaje y datos basados en Pérez, T, Rodríguez, M, y Blanco, A. (2011).

El periodo escogido para analizar es desde el 2006 hasta la actualidad.

En la siguiente tabla se muestra el presupuesto dedicado (en miles de euros) a la promoción, administración, y ayudas para la rehabilitación y acceso a la vivienda.

Tabla 1. Presupuestos Generales del Estado para Promoción, administración y ayudas para rehabilitación y acceso a vivienda (miles de euros)

Año	Presupuesto
2006	999.817,90
2007	1.155.245,83
2008	1.274.929,82
2009	1.512.544,99
2010	1.393.637,73
2011	1.126.645,50
2012	780.801,42
2013	783.342,53
2014	772.839,07

Fuente: Secretaria de Estado de Presupuesto y Gastos. Gobierno de España.

Como se aprecia en la tabla, el presupuesto dedicado a la vivienda fue incrementándose año tras año debido al boom inmobiliario hasta alcanzar su máximo en el año 2009, punto álgido de la crisis, donde empezó a decaer levemente en 2010 y 2011.

Los síntomas de mejora de la crisis seguían sin aparecer y de 2011 a 2012 se produce el decremento más pronunciado de todos los periodos, disminuyendo cerca del 31%.

Estos descensos monetarios en políticas de viviendas se han producido debido a la pérdida de capacidad económica del Estado español, que se ha visto obligado a dedicar menos inversión cada año y suplir esta falta de ayuda con otra de otros tipos como pueden ser deducciones fiscales u otras nuevas leyes que influyen en la vivienda.

Este 2014 también se presupuesta una cantidad inferior a la de los años anteriores, continuando así con la disminución ya característica.

Si bien es cierto, los gastos finalmente realizados no son siempre como se habían previsto, por ello se tiene la necesidad de mostrar la liquidación de los gastos en materia de los presupuestos antes aportados.

Tabla 2. Presupuestos liquidados. Pagos realizados en relación a Promoción, administración y ayudas para rehabilitación y acceso a vivienda (miles de euros)

Año	Gasto
2006	631.385
2007	876.336
2008	915.861
2009	1.132.420
2010	1.033.989
2011	1.277.045
2012	774.474

Fuente: Secretaría de Estado de Presupuesto y Gastos. Gobierno de España.

Los datos de 2013 y 2014 aún no han sido aportados por el Gobierno pero en los años anteriores vemos que las cifras varían de forma significativa todos los años entre el pago o gasto finalmente realizado y lo presupuestado cada ejercicio, siendo éste mayor cada año excepto en 2011 donde se presupuestó menos de lo finalmente pagado.

5) VIVIENDA EN ESPAÑA. DATOS Y CIFRAS

Otra de las variables donde podemos apreciar el estallido de la burbuja inmobiliaria es en los precios del metro cuadrado de una vivienda en los últimos años.

1. Vivienda Protegida

La vivienda protegida es aquella vivienda que ha obtenido algún tipo de ayuda para su promoción o edificación o bien la que ha sido promovida y construida por la administración pública sin ánimo de lucro con el objetivo de favorecer el acceso a la vivienda o el alojamiento social a la parte de población con menores facilidades para entrar en el mercado de una vivienda libre.

Existe un plazo máximo para este régimen de protección el cual suele ser de 30 años, aunque no es el mismo en todas las comunidades autónomas ni en todas las circunstancias. Para que una vivienda pertenezca a este grupo debe de tener unas determinadas características, que son expuestas en los planes de vivienda y en las normas y regulaciones de vivienda de cada comunidad.

También están sujetas a unas limitaciones como son que dicha vivienda debe ser usada como vivienda principal y habitual, y su venta o alquiler tiene fijado un precio máximo que

no se puede superar, además de en ocasiones poder estar sujeta de una autorización previa por parte del Estado.

Estas obligaciones acaban cuando termina el plazo de protección anteriormente dicho o cuando a dicha vivienda se le permite una descalificación, acto que le hace pasar a ser una vivienda libre abandonando su antiguo régimen.³

La siguiente tabla muestra los valores del precio medio del metro cuadrado de una vivienda protegida en los últimos años:

Tabla 3. Precios medios del metro² de Vivienda Protegida (euros)

Año	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Precio	997	1.045	1.117	1.112	1.147	1.161	1.145	1.114

Fuente: Ministerio de Fomento. Gobierno de España.

El Estado debe encargarse de que el precio de las casas protegidas mantenga cierto nivel para permitir el acceso a ellas de las personas más desfavorecidas, por eso apreciamos que los precios son prácticamente constantes todos los años, sin influir la crisis en ellos.

Sin embargo, aunque los precios se mantengan estables, los efectos de la crisis se han dejado ver en que, aun siendo un precio bajo y constante, hay menos personas que pueden acceder a una vivienda de este tipo.

La construcción de este tipo de viviendas también se ha visto perjudicada por la crisis, esto se aprecia en la siguiente tabla.

Tabla 4. Número de Viviendas Protegidas a construir

Año	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013 (1)
Viviendas	60.878	67.514	68.587	67.904	58.311	58.308	53.332	16.799

Fuente: Ministerio de Fomento. Gobierno de España.

(1) Datos de 2013 hasta febrero.

El número de viviendas protegidas aumentaba progresivamente todos los años hasta el 2009, punto álgido de la crisis donde disminuyó considerablemente, manteniéndose prácticamente constante los años siguientes.

³ Definiciones y datos sobre vivienda protegida procedentes de Defensor del pueblo (2013).

2. Vivienda libre

Como sabemos, los sectores más afectados por la crisis han sido el sector de la construcción y el inmobiliario. Con la etapa de bienestar económico que surgió en España, los promotores y constructores no veían razón para construir viviendas protegidas ya que la vivienda libre les aportaba mayor rentabilidad. De esta manera se crea la burbuja inmobiliaria, con precios aumentando de manera desorbitada, por encima incluso de las rentas, falta de suelo edificable, especulaciones, recalificación de terrenos, excesos de créditos...

Con la llegada de la crisis y sus efectos en la población, las viviendas dejaron de venderse, quedando vacías y afectando a todos los trabajadores de la construcción y subsectores.

Estos efectos se agravan hasta que para el 2008 explota dicha burbuja y las viviendas libres, aquellas que no están protegidas por el Estado y no tienen las limitaciones y prohibiciones que se expusieron en el apartado anterior, son las peor paradas.

Tabla 5. Precio medio del metro² de Vivienda Libre (euros)

Año	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Precio	1.944	2.056	2.071	1.917	1.843	1.740	1.588	1.495

Fuente: Ministerio de Fomento. Gobierno de España.

Como se aprecia en la tabla, los precios han ido aumentando cada año paulatinamente hasta 2009, siendo casi el doble que los precios de la vivienda protegida.

A partir de dicho año comienzan a bajar y año tras año se aprecia que el precio de la vivienda ha tenido que disminuir, acercándose cada vez más a los precios de la vivienda protegida, con motivo de la cantidad de viviendas libres y la escasa capacidad de la población para acceder a una debido a la disminución de ayudas del Estado, de salarios, del aumento del paro y de otros indicadores de la pérdida de capacidad económica que la mayoría de ciudadanos han experimentado los últimos años.

Donde más se aprecia el daño de la crisis al sector ha sido en la cantidad de viviendas construidas y su evolución.

Tabla 6. Número de Viviendas Libres terminadas

Año	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
								(1)
Viviendas	597.632	579.665	563.631	356.555	218.572	121.043	80.083	43.230

Fuente: Ministerio de Fomento. Gobierno de España.

(1) Datos estimados.

Como vemos, la cantidad de viviendas construidas aumentaba cada año hasta el 2009 donde bajo un 36,7% con respecto a 2008. La disminución anual ha sido cada vez más pronunciada llegando en 2013 a tener una producción de casi el 93% menos que en 2006.

3. Ventas y Parque de Viviendas

Tras los datos monetarios y sobre construcción en los últimos años mostrados en los apartados anteriores, la duda que nos queda por despejar sería cuántas viviendas han sido adquiridas en los últimos años. En la siguiente tabla se muestra la evolución de la compraventa de viviendas de segunda mano, evolución que está en consonancia con las cifras anteriores.

Tabla 7. Número de Transacciones inmobiliarias de Viviendas de Segunda mano

Año	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Ventas	544.994	424.432	231.038	222.666	291.556	221.238	247.274	243.972

Fuente: Ministerio de Fomento. Gobierno de España.

Las bajadas más significantes tienen lugar en los periodos 2006-2007 y 2007-2008, años de los inicios de la crisis, donde disminuyeron las ventas más de un 45%. A partir de ese año la cifra de ventas, mucho más baja que de costumbre, mantiene un nivel parecido constante en los últimos años, excepción de una pequeña subida en 2010 y 2012.

Para concluir este punto, la tabla muestra los datos del Ministerio de Fomento en cuanto al parque de viviendas existente en España en los últimos años, que a pesar del parón en la construcción de nuevas viviendas ha ido aumentando anualmente.

Tabla 8. Estimación del parque de viviendas nacional

Año	Parque de viviendas	Año	Parque de viviendas
2006	23.493.772	2010	25.106.251
2007	24.034.966	2011	25.249.053
2008	24.569.715	2012	25.382.415
2009	24.908.126		

Fuente: Ministerio de Fomento. Gobierno de España.

La diferencia que encontramos se produce en cuanto al número que aumenta cada año el parque de viviendas, pues desde 2009 aumenta unas 100-200.000 viviendas/ año y no las 500-600.000 que venían sucediéndose anteriormente.

4. Régimen de tenencia

Tener un hogar no implica ser el dueño de la vivienda en sí misma, sino que existen numerosas formas de tenencia. En este trabajo vamos a abordar las más características y predominantes, la propiedad y el alquiler.

Una vivienda en régimen de propiedad supone que el habitante es el dueño del bien mientras que con el régimen de alquiler es una persona la que presta a otra su bien, en este caso una vivienda, para que lo utilice como suyo a cambio de una contraprestación.

El alquiler se puede dividir en dos tipos, el privado, o a precios de mercado, y el social, o con precios inferiores a los de mercado, donde solo unos pocos que cumplan determinados requisitos pueden acceder.

España ha sido siempre un país donde el régimen de propiedad predomina frente al arrendamiento con mucha diferencia, esto puede verse más claramente en el siguiente gráfico donde se muestran los datos de régimen de tenencia en el pasado año 2013.

Gráfico 1. Régimen de tenencia en el año 2013



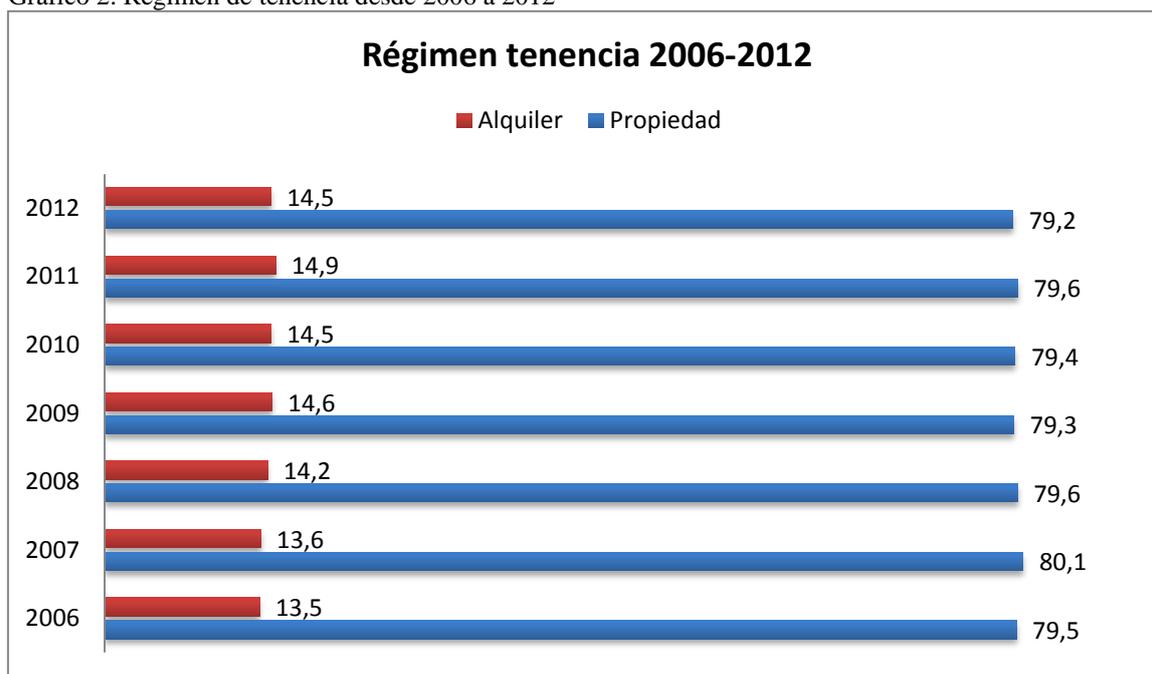
Fuente: INE.

El régimen de propiedad, el 77,7% de los hogares españoles, predomina sobre el 15,4% que viven en un régimen de arrendamiento, destacando el privado frente al social.

La evolución de estas cifras no se ha visto alterada con la crisis ni con los cambios del entorno de los últimos años, al contrario, han seguido manteniendo unos niveles muy similares todos los años y es por ello por lo que el gobierno quiere incentivar el régimen de alquiler tanto para las casas dispuestas ya en este mercado como para las que se encuentran vacías y deshabitadas.

El siguiente gráfico muestra los tantos por ciento del régimen de tenencia en el periodo analizado.

Gráfico 2. Régimen de tenencia desde 2006 a 2012



Fuente: INE.

Como podemos comprobar en el gráfico, tanto el régimen de propiedad como el de alquiler se mantienen estables todos los años, no pudiendo sacar unas fuertes conclusiones.

Sin embargo aunque sigan unos niveles muy parecidos, se puede apreciar cómo de 2006 hasta el pasado 2013 ha aumentado un 2% el régimen de arrendamiento haciendo disminuir el régimen de propiedad, pero manteniendo la fuerte separación que no se prevé que se acorte considerablemente en los próximos años.

6) COMPARACIÓN ENTRE CC.AA.

Como se dijo anteriormente, es el Estado el encargado de las políticas relativas a la vivienda, así como de elaborar los planes de vivienda plurianuales. Esto hoy día sigue sin cambiar aunque es desde la etapa de transición donde las comunidades autónomas comienzan a tener más peso y a adquirir más competencia en este y otros ámbitos.

Es por esto que cada comunidad autónoma realiza diferentes acciones y gestiones aun dirigiéndose a una misma política, con lo que hace que sean muchas las diferencias que se presentan entre las comunidades autónomas en sus variables económicas y demográficas, que pueden influir en la posible adquisición de una vivienda, como puede ser el número de habitantes, la extensión, el salario medio, la tasa de desempleo o la manera en que la administración gestiona determinados asuntos.

1. Precios

Uno de los valores donde se pueden apreciar las diferencias entre las comunidades autónomas podría ser en los precios de las viviendas libres.

En la siguiente tabla podemos ver la comparativa del año 2013.

Tabla 9. Precio Medio del m² de vivienda libre por CC.AA en 2013 (Euros)

Comunidad	Precio 2013	Comunidad	Precio 2013
Andalucía	1.247,6	Extremadura	884,3
Aragón	1.223,5	Galicia	1.210,1
Asturias	1.373	La Rioja	1.160,9
Baleares	1.857,6	Madrid	2.022,6
Canarias	1.278,6	Murcia	1.043,4
Cantabria	1.538,7	Navarra	1.396
C. León	1.119,1	País Vasco	2.504,7
C. La Mancha	943,2	Valencia	1.142,6
Cataluña	1.697,9		

Fuente: Ministerio de Fomento. Gobierno de España.

Las comunidades con el precio medio de suelo más bajo son Castilla La Mancha y Extremadura. Por el contrario, donde encontramos los precios más elevados es en Madrid y Baleares, y en primer lugar el País Vasco, con bastante diferencia.

El resto de comunidades siguen aproximadamente un precio similar siendo un poco más elevado el precio en algunas comunidades periféricas y más bajo en las comunidades del interior.

Para este 2014 se espera que los precios del metro cuadrado de vivienda libre en venta continúen disminuyendo en todas las comunidades, siguiendo como los más baratos Castilla la Mancha y Extremadura, al igual que los que menos Madrid y País Vasco, aunque también se prevé que estos últimos recorten distancias.

La comparativa para el periodo 2006-2012 (ver Anexo 1) muestra que las comunidades prácticamente no varían en su posición en cuanto a los precios de viviendas libres más baratas en ese periodo y en la actualidad.

Sin embargo, podemos comprobar que los precios del metro cuadrado de la vivienda libre aumentaron en 2007 con respecto al año anterior, y en algunas comunidades también en 2008, como venía haciendo por el boom inmobiliario, comenzando desde ese año el descenso que se produce paulatinamente cada periodo

Una tendencia muy similar sigue el precio del metro cuadrado de una vivienda protegida. En la siguiente tabla podemos ver los precios referentes al pasado año 2013.

Tabla 10. Precio Medio del m² de vivienda protegida por CC.AA en 2013 (Euros)

Comunidad	Precio 2013	Comunidad	Precio 2013
Andalucía	1.139,9	Extremadura	791,2
Aragón	1.140	Galicia	986
Asturias	1.130,1	La Rioja	1.102,4
Baleares (2)	1.269,1	Madrid	1.369,5
Canarias	1.068,5	Murcia	998,5
Cantabria (1)	1.097,1	Navarra	1.143,3
C. León	1.023,8	País Vasco	1.142
C. La Mancha	1.036,6	Valencia	1.070,7
Cataluña	1.357,6		

Fuente: Ministerio de Fomento. Gobierno de España.

(1) Media de Cantabria sin los dos últimos trimestres

(2) Media de Baleares sin tercer trimestre.

Al igual que con los precios de la vivienda libre en venta encontramos que las comunidades autónomas presentan pequeñas diferencias, los precios más elevados de vivienda protegida se encuentran en Madrid y Baleares, pasando el País Vasco a un puesto más bajo y dando paso a Cataluña como la segunda comunidad con el precio de vivienda protegida más alto. Los más bajos se encuentran en Extremadura y Galicia.

Tras analizar la evolución del periodo 2006-2012 (ver Anexo 2) comprobamos que los precios medios de la vivienda se han movido aproximadamente entre los mismos valores, aumentando o disminuyendo relativamente poco cada año dependiendo de la comunidad autónoma. Lo que sacamos en conclusión es que al contrario del precio de la vivienda libre, que disminuía cada año con respecto al anterior desde el estallido de la burbuja inmobiliaria, los precios de la vivienda protegida llegaban incluso a incrementarse año tras año, haciendo así que en la mayoría de las comunidades autónomas los precios de ambos

tipos de viviendas sean prácticamente iguales, eliminando de esta manera la distinción entre ambas y por consiguiente aumentando el nivel de esfuerzo para el acceso a una vivienda de las clases sociales más desfavorecidas.

2. Construcción y Ventas

Los precios anteriormente expuestos vienen dados y justificados en gran medida por el número de viviendas sin propietario que encontramos a lo largo de todo el país y que continúan sin venderse. Este motivo también hace que la construcción de viviendas sea mucho menor debido a la poca actividad inmobiliaria y las previsiones de que gran parte de esas viviendas construidas pasen a formar parte de las inhabitadas.

Como vimos con los datos generales de España, para las comunidades autónomas de igual modo, es en la construcción de viviendas libres donde más se aprecian los efectos de la crisis y el problema de la vivienda.

Tabla 11. Número de viviendas libres construidas por CC.AA

Año/ Comunidad	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013(1)
Andalucía	123.799	119.380	109.837	60.178	36.619	17.584	13.381	6.632
Aragón	12.865	12.863	14.189	10.726	8.139	2.956	3.307	1.195
Asturias	12.764	9.795	10.129	6.464	6.814	4.313	2.897	1.475
Baleares	10.172	12.162	11.827	9.071	5.171	3.364	2.559	1.226
Canarias	26.286	23.176	29.618	18.472	12.405	6.955	1.314	695
Cantabria	8.864	8.072	7.244	6.882	2.703	1.805	1.466	962
C. León	38.232	35.506	34.638	22.603	16.228	10.732	8.501	4.223
C. La Mancha	36.088	50.688	47.229	34.148	21.468	8.810	6.890	3.152
Cataluña	80.817	87.086	87.518	42.219	25.441	24.562	8.388	4.251
Extremadura	7.621	10.915	9.524	7.722	6.453	3.798	2.781	1.338
Galicia	29.998	33.032	34.229	22.150	17.245	8.202	5.443	3.188
La Rioja	5.434	5.208	6.376	4.240	2.893	2.147	785	495
Madrid	61.621	40.008	32.554	25.075	13.335	7.320	7.004	5.323
Murcia	41.876	33.259	32.528	22.198	12.877	3.244	2.984	881
Navarra	5.900	5.636	5.811	3.894	1.738	1.191	1.467	886
País Vasco	9.794	10.793	9.083	8.782	6.409	5.851	4.757	3.994
Valencia	84.813	81.358	80.945	51.402	21.959	7.550	5.738	2.907

Fuente: Ministerio de Fomento. Gobierno de España.

(1) Datos estimados.

Desde el periodo 2007-2008 se ha visto reducido el número de viviendas construidas, al contrario de lo que se estaba viendo anteriormente.

En cuanto a viviendas protegidas las cosas cambian puesto que aunque se ha frenado la construcción y ha disminuido cada año en España las viviendas protegidas, si lo analizamos por comunidades autónomas encontramos que cada una de ellas presenta una tendencia distinta. Algunas comunidades han aumentado en los últimos años este tipo de viviendas, otras lo han disminuido considerablemente y otras se mantienen dentro de unos niveles, con lo cual aquí es donde encontramos las diferencias entre las distintas comunidades que hace que no se puedan comparar.

Tabla 12. Número de viviendas protegidas a construir por CC.AA

Año/ Comunidad	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Andalucía	9.386	9.070	9.305	9.670	8.603	8.798	9.190
Aragón	1.101	833	4.956	3.430	1.796	981	3.541
Asturias	945	1.465	1.610	1.161	1.943	2.620	1.201
Baleares	405	385	239	339	391	288	69
Canarias	975	1.307	543	72	384	636	892
Cantabria	980	1.128	707	1.607	741	836	436
C. León	3.466	3.619	3.436	2.364	669	2.380	1.965
C. La Mancha	3.937	4.636	4.462	3.720	5.233	3.329	2.600
Cataluña	3.803	4.303	6.315	6.366	6.786	5.759	5.147
Extremadura	2.105	2.609	2.650	3.666	2.261	1.829	1.859
Galicia	3.292	3.774	2.758	1.778	2.261	1.717	660
La Rioja	888	803	724	964	519	251	410
Madrid	14.245	20.184	16.623	20.125	15.064	16.178	16.602
Murcia	1.197	1.079	1.306	1.224	950	538	599
Navarra	3.006	1.822	2.983	2.979	1.574	2.614	1.398
País Vasco	4.829	4.751	5.000	4.672	4.991	5.523	3.835
Valencia	6.284	5.317	4.879	3.662	3.994	3.764	2.755

Fuente: Ministerio de Fomento. Gobierno de España.

Por último, al igual que se mostraron las cifras generales en España, en la siguiente tabla podemos ver las transacciones de viviendas cada año en cada comunidad autónoma. Aquí tampoco se pueden comparar unas cifras con otras debido a la diferencia entre las distintas comunidades, de población, kilómetros cuadrados, etc, pero sí podemos apreciar la evolución en cada una de ellas.

Tabla 13. Número de Transacciones inmobiliarias de Viviendas de Segunda mano por CC.AA

Año/ Comunidad	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Andalucía	101.220	86.070	47.723	44.545	53.754	43.998	48.956	46.482
Aragón	14.183	11.210	6.386	6.167	7.990	5.786	6.956	5.790
Asturias	11.711	10.208	5.856	4.752	6.220	4.093	4.125	3.526
Baleares	16.257	14.233	6.543	5.555	7.158	6.388	7.104	6.894
Canarias	22.693	22.957	12.346	9.776	12.428	10.782	12.224	13.286
Cantabria	7.442	5.614	2.820	2.771	3.752	2.535	2.508	2.352
C. León	24.931	22.564	13.493	12.201	16.799	12.470	13.477	11.281
C. La Mancha	19.690	15.323	9.061	7.846	10.553	8.745	10.239	9.871
Cataluña	108.880	70.333	34.879	35.731	45.685	32.057	37.835	38.458
Extremadura	10.713	9.857	6.285	5.327	6.627	4.928	4.836	3.905
Galicia	15.947	15.788	9.913	8.569	11.651	8.128	9.076	8.251
La Rioja	4.136	2.827	1.493	1.334	2.003	1.415	1.724	1.610
Madrid	64.742	40.327	25.254	28.250	40.677	26.988	30.441	33.673
Murcia	21.727	13.786	6.410	7.551	8.768	6.374	7.324	7.516
Navarra	3.777	3.442	2.138	2.212	2.778	2.506	2.270	2.179
País Vasco	14.292	14.669	9.517	8.253	13.696	10.105	8.172	7.525
Valencia	81.023	63.889	30.108	31.223	40.224	33.404	39.483	40.934

Fuente: Ministerio de Fomento. Gobierno de España.

Como vemos las distintas comunidades se comportan de una manera muy diferente, aunque en general podríamos decir que las ventas vienen descendiendo desde el 2007, y que el pasado 2013, junto con el 2009 y 2011 han sido los años con menores ventas del periodo analizado.

Por último, el parque de viviendas en España en el año 2012 ascendía a 25.382.415, con lo que nos queda saber, después de las viviendas vendidas y a construir en los últimos años,

cuántas corresponden a cada comunidad autónoma, datos que se muestran en la siguiente tabla.

Tabla 14. Parque de viviendas en CC.AA en 2012.

Comunidad	Viviendas	Comunidad	Viviendas
Andalucía	4.384.954	Extremadura	654.789
Aragón	785.857	Galicia	1.613.132
Asturias	619.310	La Rioja	200.183
Baleares	590.085	Madrid	2.923.510
Canarias	1.044.637	Murcia	783.002
Cantabria	360.627	Navarra	312.305
C. León	1.730.724	País Vasco	1.028.524
C. La Mancha	1.256.651	Valencia	3.157.657
Cataluña	3.882.901		

Fuente: Ministerio de Fomento. Gobierno de España.

El parque de viviendas en años anteriores está incluido como Anexo 3.

3. Clases de vivienda familiar

Como vivienda entendemos el local construido, transformado o dispuesto para fines de alojamiento de personas, pero al hablar de vivienda familiar nos referimos al lugar destinado a la morada o domicilio de una o más familias, e incluso de una única persona, dejando fuera de esta definición a los lugares destinados al alojamiento de personas, propiamente dicho, que hacen vida común pero no se considera domicilio, como pueden ser las viviendas destinadas a locales de trabajo.

Según datos del INE, la vivienda familiar en España se encuentra en torno a 20.946.554, diferenciándose en distintos tipos, que pueden ser vivienda principal, donde el propietario reside de forma habitual, vivienda secundaria, la usada de forma esporádica, vivienda vacía, la no habitada, de alojamiento u otro tipo.

Los datos más relevantes que podemos sacar de la siguiente tabla son el número de viviendas secundarias en cada comunidad autónoma y sobre todo el número de viviendas vacías, lo que viene en consonancia con lo expuesto anteriormente de que existen muchas viviendas que no pueden ser ocupadas.

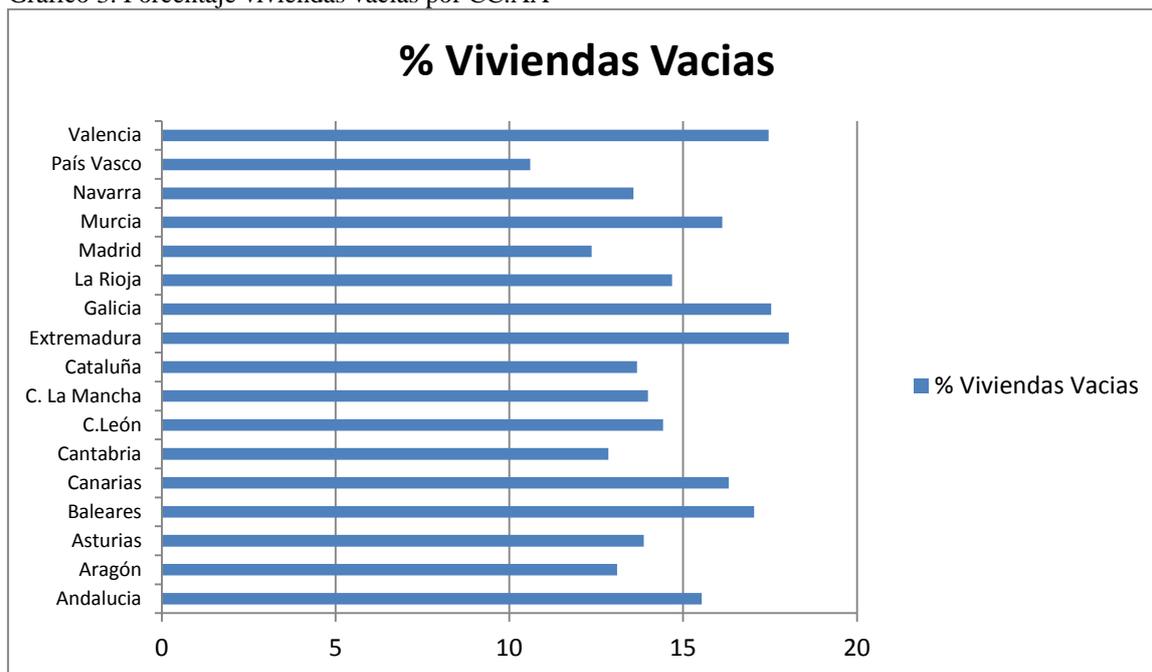
Tabla 15. Clases de vivienda familiar

Comunidad	Principal	Secundaria	Vacías	Alojamiento	Otro tipo	TOTAL
NACIONAL	14.184.026	3.360.631	3.106.422	3.143	292.332	20.946.554
Andalucía	2.415.143	514.178	548.669	2.036	51.098	3.531.124
Aragón	443.205	117.980	85.716	38	7.544	654.483
Asturias	389.310	55.699	72.640	92	5.875	523.616
Baleares	305.431	97.148	85.535	47	13.679	501.840
Canarias	552.351	120.332	138.892	146	39.742	851.453
Cantabria	182.645	52.536	36.518	11	12.525	284.235
C. León	889.197	333.214	209.006	78	17.920	1.449.415
La Mancha	610.227	229.424	137.900	45	8.455	986.051
Cataluña	2.315.774	514.943	452.921	82	30.435	3.314.155
Extremadura	366.893	96.785	103.506	33	6.579	573.796
Galicia	900.376	166.711	229.360	229	11.687	1.308.363
La Rioja	101.439	30.202	22.898	-	1.392	155.931
Madrid	1.873.671	275.705	306.556	121	22.092	2.478.145
Murcia	378.211	111.431	95.589	41	7.341	592.613
Navarra	188.730	31.080	35.102	42	3.767	258.721
País Vasco	741.399	47.863	94.287	9	6.002	889.560
Valencia	1.492.744	564.086	444.823	48	46.074	2.547.775

Fuente: INE.

Para poder comparar los datos más fácilmente sin caer en errores en cuanto a las diferencias entre CC.AA., en el siguiente gráfico se muestra el tanto por ciento de viviendas vacías respecto del total de cada comunidad.

Gráfico 3. Porcentaje viviendas vacías por CC.AA

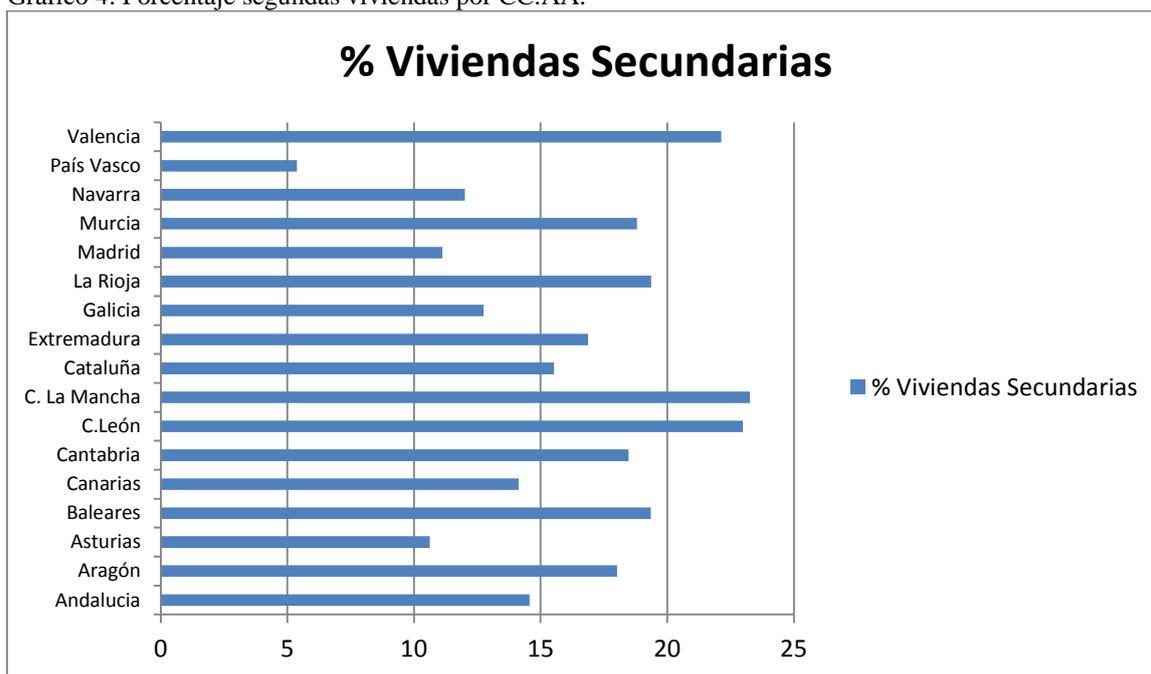


Fuente: INE.

Los datos circulan desde el 10,6% del País Vasco hasta el 18,04% de Extremadura, siendo ésta la comunidad con mayor porcentaje de casas sin habitar de todo el territorio español. La media española se sitúa en 14,77%. Estas viviendas sin habitar comprenden las viviendas que se encuentran disponibles para la venta o el alquiler o simplemente las que están abandonadas, incluyendo también las que se encuentran en un estado deficiente para ser habitadas, con lo que estos datos pueden inducir a errores relativos a la creencia de que todas estas viviendas pueden fomentarse y ser proporcionadas para el alquiler.

La contrapartida de las viviendas vacías en una comunidad sería las viviendas secundarias, ya que mientras que las vacías transmiten una visión negativa, según cual sea el motivo por el cual no están habitadas, las viviendas secundarias transmiten una visión positiva en cuanto a propietarios que cuentan con más de un hogar y la mayoría de las veces con una contribución positiva al turismo nacional.

Gráfico 4. Porcentaje segundas viviendas por CC.AA.



Fuente: INE.

De este gráfico sacamos que el 16,20% del total de las viviendas familiares españolas son viviendas secundarias. El dato más alto lo encontramos en Castilla La Mancha con un 23,77%, por el contrario el más bajo, 5,38%, pertenece al País Vasco.

4. Régimen de tenencia

Como ocurre en líneas generales con el total de España, en las comunidades autónomas predomina la propiedad como régimen de tenencia muy por encima del alquiler.

Los datos de los últimos años tampoco han tenido grandes cambios con lo que no se ha visto signo alguno de un gran éxito en la promoción y fomento del régimen de alquiler por parte del Estado.

Las conclusiones que se pueden sacar se van a argumentar en consonancia con la siguiente tabla y gráficos comparativos que dejan ver las cifras de cada comunidad y de esta manera las posibles diferencias entre ellas.

Tabla 16. Porcentaje de Régimen de tenencia por CC.AA. Periodo 2006-2013

Año	2006		2007		2008		2009		2010		2011		2012		2013	
	P	A	P	A	P	A	P	A	P	A	P	A	P	A	P	A
Andalucía	80,2	9,8	80,3	10,4	80,1	11,1	82	10,3	82,7	10,1	82,9	11,4	81,9	9,8	78,1	13,2
Aragón	82,7	11,4	79,4	14,2	82,7	12,7	81,3	12,5	80,5	12,4	76,8	14,7	78,6	13,7	76,4	17,1
Asturias	78,0	14,7	81,8	13,1	80,7	14,1	80,7	12,9	82,9	11,8	84,9	11,4	84,7	7,7	80,7	12,4
Baleares	66,1	23,8	61,9	27,9	62,1	29,0	67,3	25,2	69,4	22,5	70,4	22,7	65,9	25,7	65,8	27,5
Canarias	67,6	19,1	68,7	21,9	67,7	21,5	65,1	20,8	69,1	17,8	71,3	15,2	73,3	16,6	76,1	14,7
Cantabria	80,8	8,4	85,7	9,5	84,5	10,8	83,8	12,4	83,7	10,0	84,1	11,2	85,6	9,3	81,5	10,9
C. León	84,2	10,3	85,1	9,6	84,2	10,4	84,1	10,0	83,5	11,4	84,6	11,4	82,1	12,2	82,1	11,7
C. Mancha	84,4	9,8	87,1	7,6	83,2	12,9	81,8	13,0	78,2	16,0	79,3	14,4	79,3	13,5	79,9	11,9
Cataluña	76,5	18,5	75,9	19,1	76,1	19,9	74,2	21,8	74	22,0	73,5	21,8	74,4	20,4	74,5	19,4
Extremadura	79,8	10,2	78,3	11,8	80,1	10,2	81,8	8,4	81,7	8,7	80,3	10,1	76,9	13,7	78	10,5
Galicia	84,3	7,8	81,8	8,5	83,1	8,6	81,5	9,4	81,1	9,2	81,4	10,6	82,6	10,9	80,7	11,8
La Rioja	79,6	13,3	81,2	13,1	81,9	11,2	81,4	10,6	80,2	11,7	81,8	15,2	81,5	15,3	82,8	10,5
Madrid	79,6	17,4	80,7	17,3	79,3	17,8	77	20,1	77	19,7	77,8	19,1	77,3	20,3	74,5	21,2
Murcia	76,5	14,3	77,3	13,3	77,4	15,2	78,7	14,0	79,3	14,6	81,3	14,0	78,3	12,4	73,4	14,8
Navarra	80,3	15,0	83,8	13,1	85,3	12,1	86,8	10,5	85,2	12,2	82,5	14,8	82,4	15,1	83,3	12,6
País Vasco	87,1	9,6	87,5	9,3	87,1	8,8	88,2	8,4	85,8	9,7	84	11,9	87,5	9,3	84,7	11,3
Valencia	79,9	11,4	84,3	9,4	82,5	10,3	82,1	11,0	83,2	10,3	83,6	11,0	80,9	11,7	80,3	13,1

Fuente: INE.

La comunidad que mayor porcentaje de propiedad como régimen de tenencia posee en este último año es el País Vasco con un 84,7% seguido de cerca por Navarra, 83,3% y La Rioja, 82,8%.

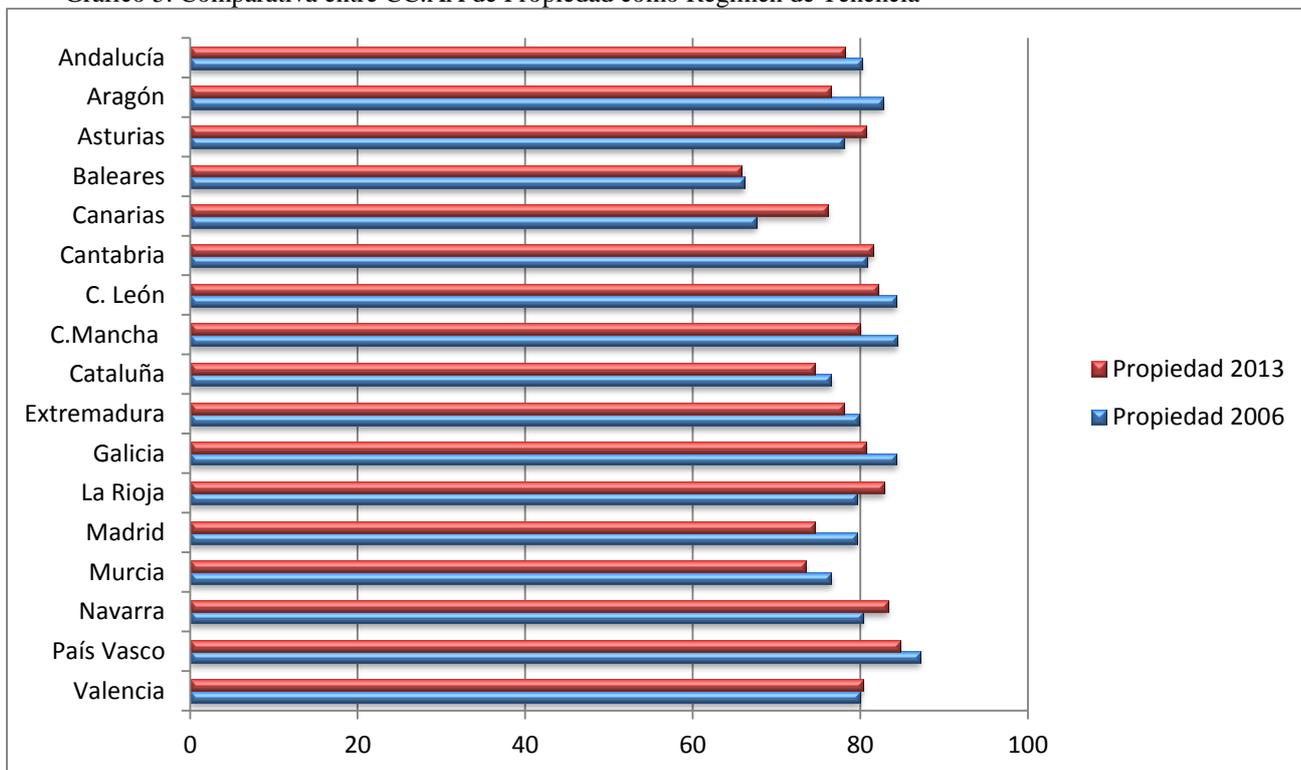
Las diferencias habidas en este tipo de tenencia desde el 2006 no son muy significativas, ya que el País Vasco también se posiciona líder en ese año con ese tipo de régimen, aunque con unos puntos porcentuales más, 87,1%. Sin embargo, son en las otras comunidades donde sí vemos algunas evoluciones, ya que Navarra y La Rioja se encontraban en 2006 dentro de la media, sin destacar entre las que poseían los mayores niveles de propiedad, al contrario de Galicia y Castilla La Mancha, que en 2006 seguían al País Vasco y han experimentado una bajada de este tipo de tenencia para el año 2013, encontrándose en mitad de la tabla, pasando de un 84,3% a un 80,7% en Galicia y de un 84,4% a un 79,9% Castilla La Mancha.

Aunque estas comunidades han experimentado cambios considerables, es Canarias la que destaca en su evolución aumentando casi nueve puntos su porcentaje de régimen de tenencia, pasando de un 67,6 % en 2006 a un 76,1% en 2013.

En cuanto a la comunidad con menor propiedad como forma de tenencia encontramos tanto en 2006 como en 2013 a Baleares.

En el siguiente gráfico podemos apreciar mejor los cambios habidos en el periodo y las comunidades más destacadas en cuanto a propiedad como régimen de tenencia.

Gráfico 5. Comparativa entre CC.AA de Propiedad como Régimen de Tenencia



Fuente: INE.

Referente al régimen de alquiler, Baleares, la comunidad con menos viviendas en propiedad, es la que más viviendas posee en este tipo de régimen todos los años estudiados. En este último año alcanzó el 27,5%, muy por encima del resto de comunidades.

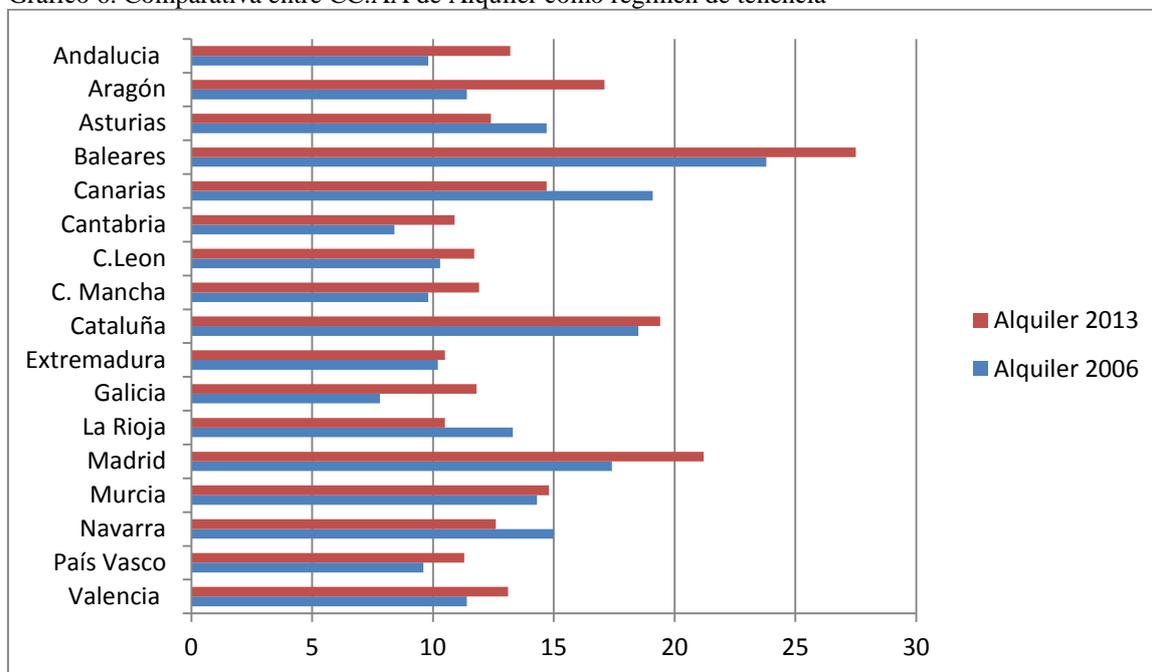
Con las otras comunidades apreciamos que los cambios tampoco han sido considerables y que en 2006 junto con Baleares, aunque con bastante diferencia, encontrábamos otras destacadas como Canarias o Cataluña. La evolución y cambio para el 2013 la encontramos en la subida de este tipo de régimen en la comunidad madrileña y en la bajada de Canarias por haber aumentado el régimen de propiedad considerablemente.

Efectivamente entre las comunidades con menor porcentaje de viviendas en alquiler encontramos las que mayor porcentaje tenían de propiedad como pueden ser en 2006 el

País Vasco, Galicia y Cantabria, y en 2013 La Rioja y Extremadura junto con el País Vasco de nuevo.

También podemos apreciar mejor estas diferencias en el siguiente gráfico comparativo.

Gráfico 6. Comparativa entre CC.AA de Alquiler como régimen de tenencia



Fuente: INE.

7) COMPARATIVA ENTRE ESPAÑA Y OTROS PAISES DE LA UNIÓN EUROPEA Y LA OCDE

No solo en España encontramos el régimen de propiedad como régimen de tenencia primario, sino que esta preferencia se extiende por toda el área europea, aunque cierto es que unos países obtienen unos porcentajes mayores que otros.

Según datos de los últimos estudios del SEE, Sistema Estadístico Europeo, recogidos en el Eurostat, de todas las viviendas pertenecientes a los regímenes de alquiler o de propiedad, España poseería un 21% y un 79% respectivamente.

La EU28, que comprende el estudio de 28 países diferentes de la Unión Europea, centra la media de viviendas en propiedad en un 70,6%, un poco por debajo de la media española, y la media del alquiler en un 29,4% de las viviendas, cifra por encima de la de nuestro país.

El país europeo con mayor porcentaje de viviendas en régimen de alquiler, incluso predominando éstas sobre las de propiedad, sería Suiza con un 56,1% seguido de Alemania con un 46,7%.

Por el contrario, donde se aprecia menor índice de alquiler y un altísimo porcentaje de viviendas en propiedad sería en primer lugar Rumanía, posicionándose en un 96,6%, seguido de Lituania con un 91,9%, haciendo en estos países casi inexistente el régimen de arrendamiento. En la siguiente tabla podemos apreciar mejor la variación entre algunos de los países analizados.

Tabla 17. Porcentajes Régimen de tenencia por países

País	% Alquiler	% Propiedad	País	% Alquiler	% Propiedad
Rumania	3,4	96,6	Francia	36,3	63,7
Croacia	10,5	89,5	Finlandia	26,1	73,9
Bulgaria	12,6	87,3	Austria	42,5	57,5
Lituania	8,1	91,9	Bélgica	27,7	72,3
Polonia	17,6	82,4	Reino Unido	33,4	66,7
Hungría	9,5	90,6	Luxemburgo	29,2	70,8
Eslovenia	23,8	76,2	Alemania	46,7	53,2
Estonia	17,7	82,3	Dinamarca	35,7	64,3
Grecia	24,1	75,9	Holanda	32,5	67,5
Italia	25,9	74,1	Suecia	29,9	70,1
Chipre	26,8	73,3	Noruega	15,2	84,8
España	21,0	79,0	Islandia	22,7	77,3
Portugal	25,4	74,5	Suiza	56,1	43,9

Fuente: Eurostat.

Referentes a nuestros países vecinos, con los que compartimos frontera, encontramos que Portugal tiene un nivel de viviendas en alquiler un poco por encima del nuestro, pero que con Francia sí encontramos una diferencia más llamativa ya que su nivel de viviendas en arrendamiento alcanza más de 15 puntos de diferencia, bajando su tanto por ciento de viviendas en propiedad al 63,7% del total de las viviendas recogidas entre estos dos regímenes.

En cuanto al resto de países encontramos algunas variaciones pero generalmente oscilan los mismos niveles, destacando siempre el régimen de propiedad sobre el alquiler.

Sea cual sea el tipo de régimen en el que se encuentre la vivienda, ésta genera unos gastos, para casi la totalidad de la población, los mayores en comparación con sus otros bienes.

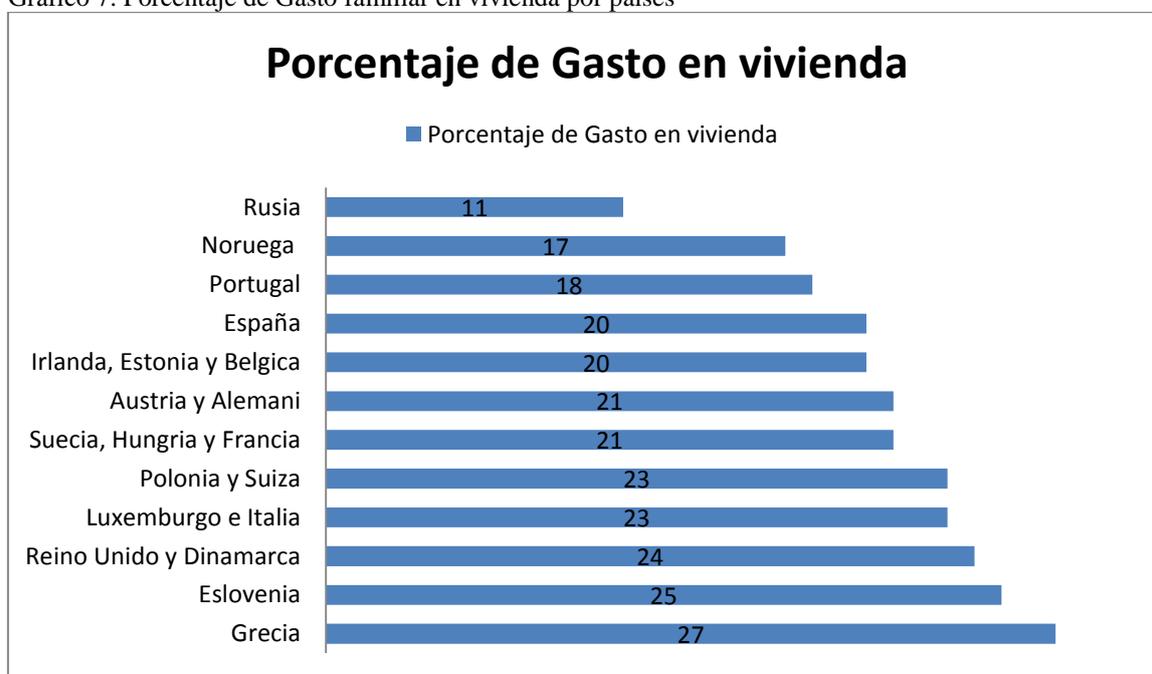
Por ello la OCDE, la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos, elabora continuamente unos estudios donde este dato es uno de los que se muestran.

Por ejemplo para las familias españolas la OCDE determina el gasto para mantener una vivienda en una media del 20% de sus ingresos. Esto no nos aleja mucho de la media mundial, la cual se sitúa en el 21%.

El resto de los países europeos se encuentran entre el 27% de los griegos y el 11% de los rusos, pasando por los que se encuentran en la media del 21% como pueden ser Austria, Suecia, Hungría, Francia o Alemania.

En el siguiente gráfico podemos apreciar mejor las pocas diferencias existentes en el gasto de mantener una vivienda entre los países europeos, ya que los únicos que se encuentran por debajo de la media junto a Rusia son Portugal y Noruega con un 18 y 17% respectivamente.

Gráfico 7. Porcentaje de Gasto familiar en vivienda por países



Fuente: OCDE.

Por encima de la media sí encontramos posicionados a varios países, por ejemplo el caso de Eslovenia, que con su 25% sigue de cerca al gasto griego. Reino Unido y Dinamarca también se sitúan por encima con un 24%.

Aunque existan algunos puntos porcentuales de diferencia entre los países se puede ver que la mayoría, exceptuando Rusia, tiende a unos niveles muy parecidos que unifican en toda Europa, que el gasto en vivienda es el gasto más elevado de una familia y por lo tanto al que menos se puede hacer frente en los momentos de mayor necesidad.

8) OTRAS AYUDAS NO MONETARIAS

Otro tipo de ayudas que el gobierno pone a disposición de la población en materia de vivienda para poder paliar las necesidades y dificultades existentes sin incurrir en un gasto monetario son el tipo de deducciones aplicadas a las mismas.

Estas deducciones para la declaración de la renta se realizan únicamente para las consideradas viviendas habituales y en el último plan de vivienda también se han visto modificados los requisitos de este tipo de incentivo a la vivienda.

Hoy día solo pueden acceder a estas deducciones sobre las viviendas en el caso de construcción o ampliación, por el dinero prestado en una cuenta de ahorro vivienda, por la adecuación de la vivienda por motivos de minusvalía y por la adquisición o rehabilitación únicamente de las viviendas cuya compra se realizara antes del 1 de Enero del 2013, eliminando así esta ventaja fiscal para los futuros compradores de un hogar.

Las deducciones para las viviendas compradas en años anteriores al 2012 se pueden aplicar a las que han sido financiadas mediante una hipoteca y consiste en la desgravación de un 15% sobre las cantidades aportadas anualmente a la entidad de crédito, con un límite máximo de 9.040€, lo que se traduce en una deducción de 1.356€ como máximo.

Al eliminar esta deducción para el 2013 no quedan excluidas las viviendas que hubieran firmado la compra antes de ese año, aunque la firma del resto de documentos o la finalización de la obra fuera posterior a dicha fecha.

Las viviendas secundarias no tienen derecho a esta desgravación y la rehabilitación por motivos de minusvalía sigue los mismos criterios exceptuando la base de tributación que asciende a 12.020,24€.

La deducción para la rehabilitación del hogar también se elimina en 2013, dando paso a una deducción de 6.750€ máximo por año, con un límite de 4, solo para las obras comenzadas en 2012.

Referente al alquiler también existen un tipo de deducciones que intentan fomentarlo como régimen de tenencia y que se pueden aplicar tanto al propietario como al inquilino, teniendo en cuenta que estas deducciones no son compatibles con otras destinadas a la vivienda habitual.

En el caso del inquilino las deducciones se dividen en dos tramos, uno estatal común a todas las regiones y otro que depende de la comunidad autónoma que lo regule. El estatal

consiste en una deducción del 10% de las cantidades aportadas al alquiler para inquilinos con unos ingresos menores de 28.000€, y una deducción del 15% para los menores de 35 años, con un tope de 500€, que no superen los 19.000€ de ingresos en declaración individual y los 24.000€ en declaración conjunta.

En el caso de los arrendadores, estos están exentos de pagar el IVA siempre y cuando la vivienda sea usada de forma habitual. En la declaración de la renta, cuando declaren los beneficios obtenidos por el alquiler de dicha vivienda, pueden deducir los costes derivados de mantener el alquiler que incluyen los impuestos sobre la vivienda, los gastos de defensa jurídica y de formalización del arrendamiento, los intereses de los créditos, los gastos de reparación y conservación, los de los seguros, los suministros de agua, luz y otros o el importe destinado a la amortización.

Esta deducción alcanza el 60%, menos en inquilinos menores de 35 años que cumplan unas condiciones económicas determinadas donde la deducción puede ser del 100%.

9) CONCLUSIONES

Después de lo expuesto a lo largo de este trabajo se pueden sacar varias conclusiones, aunque prácticamente todas giran alrededor del mismo culpable, la crisis.

La construcción de viviendas, tanto protegidas como libres, se ha reducido anualmente desde el inicio de la crisis al igual que el precio de ambas, los cuales circulan sobre aproximadamente los mismos niveles, siendo casi imperceptible la protección estatal ofrecida. Aún así hemos visto que el parque de viviendas ha aumentado año tras año debido a las ventas efectuadas, aunque la diferencia radica entre el aumento que se produce desde el inicio del periodo estudiado y el que tiene lugar en los últimos años, aproximadamente unas 400.000 viviendas menos cada año.

En cuanto al régimen de tenencia no se han visto grandes diferencias en el periodo estudiado, y la crisis tampoco ha influido en gran medida, ya que la propiedad es el régimen más encontrado, rondando cerca del 80% en nuestro país y convirtiendo el gasto destinado a la vivienda en el mayor gasto de las familias, posicionándolo la OCDE en el 20% del total.

En general, por la crisis, las familias han visto decrecer su capacidad económica, han reducido su gasto e incluso en casos extremos han llegado a perder todo, en ocasiones el alimento.

Este es el día a día de nuestro país y nuestras portadas, hambre, desempleo, conflictos... es por ello que se haya visto reducida la demanda de vivienda debido a que, como se ha comentado anteriormente, es el gasto más elevado para las familias.

Esta reducción de la demanda y de la capacidad de mantener una vivienda se han reflejado sobre todo en los precios de éstas, en las ventas y en la oferta, las construcciones; pero también se ha visto reflejado en otro tipos de problemas nuevos que han surgido como son los desahucios, la inseguridad jurídica o la cantidad de casas deshabitadas.

Es en este periodo de agonía y penurias para España, uno de los mayores y más largos, donde los ciudadanos reclaman sus derechos con más fuerza y piden respuestas, ayudas y una calidad de vida que piensan y creen, no sin razón, que el Estado debería asegurar.

El problema surge cuando el Estado también está pasando por una situación de angustia. ¿Cómo se le puede pedir a alguien que te ayude cuando él también necesita ayuda?

Esto hace que el problema sea cada vez más grave, y centrándonos en el tema estudiado, hace que las ayudas dirigidas a vivienda hayan disminuido considerablemente en los últimos años.

Personalmente entiendo que no se pueden ofrecer grandes ayudas monetarias cuando no se posee una gran capacidad de liquidez pero creo que existe una parte de la población muy amplia a la que las ayudas no monetarias, que se han eliminado, podrían ayudarle a sobrellevar un poco mejor la situación y contribuir de otra manera a la mejora económica del país en general y de su imagen.

Bien es cierto que parece que este 2014 se están avistando algunos síntomas que auguran que pueden aparecer algunas mejoras. Sin embargo en materia de vivienda aún no se han dejado ver con tanta claridad por lo que no se espera una gran recuperación ni un resurgimiento aunque sí una leve mejora con respecto a los últimos meses.

Las medidas que el Estado puede llevar a cabo para fomentar el consumo de las familias, y con ello la mejora y recuperación de la economía, deberían estar dirigidas no tanto al tema monetario, puesto que acabamos de decir que resulta un problema, sino a mejorar las ayudas que no necesitan de inversión, como por ejemplo el aumento de deducciones y reducciones, así como la eliminación o bajada de distintos impuestos que puedan hacer que la población y las familias puedan aumentar su ahorro y su consumo, mejorando así tanto el tema estudiado en este trabajo, la vivienda, como la economía en general.

10) REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

1. Organismos oficiales (datos y cifras)

Banco de España: www.bde.es

Eurostat: epp.eurostat.ec.europa.eu

Instituto Nacional de Estadística: www.ine.es

Intervención General de la Administración del Estado:
www.igae.pap.minhap.gob.es

Junta de Andalucía: www.juntadeandalucia.es

Ministerio de Fomento: www.fomento.es

Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico: www.oecd.org

Secretaría de Estado de Presupuesto y Gastos: www.sepg.pap.minhap.gob.es

2. Revistas y estudios

Borgia, S y Delgado, A. (2009): “Evolución de las políticas de vivienda en España: comparativa con la UE15”. Instituto de estudios fiscales.

Defensor del pueblo (2013): “Estudio sobre viviendas protegidas vacías”. Defensor del pueblo.

Ministerio de Fomento (2013): “Observatorio de vivienda y suelo. Boletín anual 2012”

Pareja, M y Sánchez, M.T. (2012): “La política de vivienda en España: Lecciones aprendidas y retos de futuro”. Revista Gallega de economía, Vol.21, núm. 2.

Pérez, T, Rodríguez, M y Blanco, A. (2011): “Política de gasto en vivienda. España 2010”. Instituto de estudios fiscales.

3. Consultas con profesionales

Juan Manuel Milán. FiscoNet Asesores.

Josefa Ramos Márquez. Despacho de abogados.

4. Otras fuentes no oficiales (consultas, noticias, opiniones...)

Blog sobre impuestos y declaración de la renta: www.impuestosrenta.com

Consejo de la juventud de España: www.cje.org

Consejo general del notariado: www.notariado.org

Diario El Mundo: www.elmundo.es

Diario El País: www.elpais.com

Finanzas.com: www.finanzas.com

Gobierno La Rioja: www.larioja.org

Servicio vasco de vivienda: www.etxebide.euskadi.net

Tinsa, tasación y valoración de empresas: www.tinsa.es

11) ANEXOS

Anexo 1

Comparativa entre CC.AA. Precio medio del m² de vivienda libre (periodo 2006-2012)

Comunidad/ Año	Precio	Comunidad/ Año	Precio
Andalucía 2006	1.633,6	Cataluña 2010	2.233,1
Andalucía 2007	1.739,7	Cataluña 2011	2.098,5
Andalucía 2008	1.781,8	Cataluña 2012	1.878
Andalucía 2009	1.653,6	Extremadura 2006	943,1
Andalucía 2010	1.580,7	Extremadura 2007	1.011,5
Andalucía 2011	1.489,7	Extremadura 2008	1.025,5
Andalucía 2012	1.333,7	Extremadura 2009	1.013,5
Aragón 2006	1.823,8	Extremadura 2010	999,5
Aragón 2007	1.914,9	Extremadura 2011	983,9
Aragón 2008	1.908	Extremadura 2012	900,9
Aragón 2009	1.730,7	Galicia 2006	1.394
Aragón 2010	1.661,4	Galicia 2007	1.512
Aragón 2011	1.541,4	Galicia 2008	1.552,3
Aragón 2012	1.383,9	Galicia 2009	1.451,7
Asturias 2006	1.604,6	Galicia 2010	1.454,9
Asturias 2007	1.722,9	Galicia 2011	1.394,3
Asturias 2008	1.769,8	Galicia 2012	1.264,2
Asturias 2009	1.616	La Rioja 2006	1.595
Asturias 2010	1.634,9	La Rioja 2007	1.600,6
Asturias 2011	1.588,8	La Rioja 2008	1.586,9
Asturias 2012	1.503,2	La Rioja 2009	1.540,5
Baleares 2006	2.199,7	La Rioja 2010	1.495,3
Baleares 2007	2.367,5	La Rioja 2011	1.408,2
Baleares 2008	2.409,5	La Rioja 2012	1.327,5
Baleares 2009	2.192,9	Madrid 2006	2.911,9
Baleares 2010	2.093,4	Madrid 2007	3.000,9
Baleares 2011	1.990,9	Madrid 2008	2.914,2
Baleares 2012	1.839,6	Madrid 2009	2.665,5
Canarias 2006	1.695,2	Madrid 2010	2.529,1
Canarias 2007	1.795,9	Madrid 2011	2.317,1
Canarias 2008	1.793,5	Madrid 2012	2.078,6
Canarias 2009	1.664,5	Murcia 2006	1.449,2
Canarias 2010	1.567,4	Murcia 2007	1.585,5
Canarias 2011	1.489,5	Murcia 2008	1.582,5
Canarias 2012	1.355,1	Murcia 2009	1.396
Cantabria 2006	1.906,6	Murcia 2010	1.354,2
Cantabria 2007	2.039,3	Murcia 2011	1.247,4
Cantabria 2008	2.024,3	Murcia 2012	1.136,6

Cantabria 2009	1.832,2	Navarra 2006	1.663,5
Cantabria 2010	1.855,5	Navarra 2007	1.705,2
Cantabria 2011	1.782,6	Navarra 2008	1.748,5
Cantabria 2012	1.716,6	Navarra 2009	1.635,7
Castilla León 2006	1.416,5	Navarra 2010	1.547,3
Castilla León 2007	1.501,6	Navarra 2011	1.446,4
Castilla León 2008	1.495,2	Navarra 2012	1.379,1
Castilla León 2009	1.397	País Vasco 2006	2.777,2
Castilla León 2010	1.384,3	País Vasco 2007	2.933,2
Castilla León 2011	1.305,3	País Vasco 2008	2.995,9
Castilla León 2012	1.218	País Vasco 2009	2.782,3
C. La Mancha 2006	1.360,5	País Vasco 2010	2.660,3
C. La Mancha 2007	1.424,1	País Vasco 2011	2.586,8
C. La Mancha 2008	1.402,1	País Vasco 2012	2.523,5
C. La Mancha 2009	1.246,6	Valencia 2006	1.570,2
C. La Mancha 2010	1.243,1	Valencia 2007	1.645,4
C. La Mancha 2011	1.173,3	Valencia 2008	1.670,5
C. La Mancha 2012	1.064,3	Valencia 2009	1.541,6
Cataluña 2006	2.256,6	Valencia 2010	1.453,1
Cataluña 2007	2.397,6	Valencia 2011	1.357,2
Cataluña 2008	2.463,4	Valencia 2012	1.212,6
Cataluña 2009	2.303,2		

Fuente: Ministerio de Fomento. Gobierno de España.

Anexo 2

Comparativa entre CC.AA. Precio medio del m² vivienda protegida (periodo 2006-2012)

Comunidad/ Año	Precio	Comunidad/ Año	Precio
Andalucía 2006	892,5	Cataluña 2010	1.263,5
Andalucía 2007	944,1	Cataluña 2011	1.292,1
Andalucía 2008	1.016,7	Cataluña 2012	1.340,1
Andalucía 2009	1.016,8	Extremadura 2006	765,3
Andalucía 2010	1.045,4	Extremadura 2007	790,4
Andalucía 2011	1.105,7	Extremadura 2008	900,5
Andalucía 2012	1.150,2	Extremadura 2009	934,3
Aragón 2006	941,3	Extremadura 2010	932,8
Aragón 2007	1.000,7	Extremadura 2011	889,3
Aragón 2008	1.050,7	Extremadura 2012	829
Aragón 2009	1.040,1	Galicia 2006	936,1
Aragón 2010	1.066,6	Galicia 2007	979,6
Aragón 2011	1.109,3	Galicia 2008	1.044,9
Aragón 2012	1.166,5	Galicia 2009	1.027,1
Asturias 2006	1.015,5	Galicia 2010	1.039,1
Asturias 2007	1.042,6	Galicia 2011	1.071,2
Asturias 2008	1.093	Galicia 2012	1.105,2

Asturias 2009	1.093,6	La Rioja 2006	978,2
Asturias 2010	1.128,5	La Rioja 2007	1.030,4
Asturias 2011	1.200,8	La Rioja 2008	1.079,5
Asturias 2012	1.233,6	La Rioja 2009	1.049,3
Baleares 2006	1.053,1	La Rioja 2010	1.066,9
Baleares 2007	1.101,7	La Rioja 2011	1.087
Baleares 2008	1.171,1	La Rioja 2012	1.157,2
Baleares 2009	1.163,3	Madrid 2006	1.055,4
Baleares 2010	1.187,6	Madrid 2007	1.098
Baleares 2011	1.232,4	Madrid 2008	1.159,1
Baleares 2012	1.323,4	Madrid 2009	1.200,2
Canarias 2006	964,2	Madrid 2010	1.242,1
Canarias 2007	1.039,4	Madrid 2011	1.292,1
Canarias 2008	1.089,3	Madrid 2012	1.382,8
Canarias 2009	1.052,4	Murcia 2006	913,5
Canarias 2010	1.081,7	Murcia 2007	960,7
Canarias 2011	1.127,4	Murcia 2008	1.028,8
Canarias 2012	1.153,3	Murcia 2009	1.065,4
Cantabria 2006	1.034,3	Murcia 2010	1.089,3
Cantabria 2007	1.072,3	Murcia 2011	1.059,4
Cantabria 2008	1.105,8	Murcia 2012	1.026,7
Cantabria 2009	1.124,4	Navarra 2006	1.125,2
Cantabria 2010	1.170,2	Navarra 2007	1.178,9
Cantabria 2011	1.179,5	Navarra 2008	1.257,8
Cantabria 2012	1.136,1	Navarra 2009	1.256,6
Castilla León 2006	966,8	Navarra 2010	1.289,4
Castilla León 2007	1.007,6	Navarra 2011	1.273,8
Castilla León 2008	1.058,9	Navarra 2012	1.178,7
Castilla León 2009	1.037,1	País Vasco 2006	1.128,4
Castilla León 2010	1.048,9	País Vasco 2007	1.173,7
Castilla León 2011	1.053,4	País Vasco 2008	1.235,2
Castilla León 2012	1.081,8	País Vasco 2009	1.207,3
C. La Mancha 2006	870,7	País Vasco 2010	1.254,1
C. La Mancha 2007	916,9	País Vasco 2011	1.217,1
C. La Mancha 2008	999,7	País Vasco 2012	1.179,6
C. La Mancha 2009	1.005,1	Valencia 2006	963,8
C. La Mancha 2010	1.037	Valencia 2007	1.040,5
C. La Mancha 2011	1.067,9	Valencia 2008	1.109,7
C. La Mancha 2012	1.080,6	Valencia 2009	1.102,5
Cataluña 2006	1.134,6	Valencia 2010	1.154
Cataluña 2007	1.193,2	Valencia 2011	1.127,9
Cataluña 2008	1.269,5	Valencia 2012	1.107,1
Cataluña 2009	1.242		

Fuente: Ministerio de Fomento. Gobierno de España.

(1) Cantabria: Media de 2012, únicamente con dos trimestres.

(2) Islas Baleares y Asturias, media de 2012 con los primeros dos trimestres.

Anexo 3

Parque de viviendas por CC.AA periodo 2006-2011

Año/ Comunidad	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Andalucía	4.067.012	4.159.934	4.248.653	4.299.768	4.330.256	4.362.573
Aragón	722.305	734.445	752.169	765.180	773.915	779.117
Asturias	576.333	586.204	596.656	602.723	609.935	615.163
Baleares	553.224	564.062	574.529	581.969	585.687	587.234
Canarias	971.043	990.993	1.016.495	1.030.507	1.038.700	1.042.320
Cantabria	327.094	336.277	344.226	352.750	356.094	358.666
C. León	1.604.424	1.640.191	1.674.758	1.696.219	1.709.658	1.720.382
C. La Mancha	1.092.393	1.141.265	1.187.002	1.219.348	1.240.554	1.247.642
Cataluña	3.662.511	3.732.762	3.807.445	3.835.854	3.851.957	3.869.267
Extremadura	612.085	622.663	632.010	640.603	646.269	650.098
Galicia	1.475.077	1.512.422	1.550.411	1.575.449	1.595.995	1.606.880
La Rioja	178.439	183.619	190.047	194.533	197.274	198.973
Madrid	2.741.442	2.792.090	2.831.768	2.867.105	2.885.861	2.900.061
Murcia	693.797	722.252	750.719	769.138	778.071	779.493
Navarra	287.056	293.066	300.192	305.484	307.189	309.418
País Vasco	957.045	971.426	983.247	994.459	1.003.676	1.019.564
Valencia	2.922.289	3.000.215	3.078.014	3.125.409	3.142.938	3.149.218

Fuente: Ministerio de Fomento. Gobierno de España.

Anexo 4

Porcentajes de Régimen de Tenencia por CC.AA periodo 2006-2013 (Desglose)

	Propiedad							
	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Andalucía	78,1	81,9	82,9	82,7	82,0	80,1	80,3	80,2
Aragón	76,4	78,6	76,8	80,5	81,3	82,7	79,4	82,7
Asturias	80,7	84,7	84,9	82,9	80,7	80,7	81,8	78,0
Balears, Illes	65,8	65,9	70,4	69,4	67,3	62,1	61,9	66,1
Canarias	76,1	73,3	71,3	69,1	65,1	67,7	68,7	67,6
Cantabria	81,5	85,6	84,1	83,7	83,8	84,5	85,7	80,8
Castilla y León	82,1	82,1	84,6	83,5	84,1	84,2	85,1	84,2
C. La Mancha	79,9	79,3	79,3	78,2	81,8	83,2	87,1	84,4
Cataluña	74,5	74,4	73,5	74,0	74,2	76,1	75,9	76,5
Valencia	80,3	80,9	83,6	83,2	82,1	82,5	84,3	79,9
Extremadura	78,0	76,9	80,3	81,7	81,8	80,1	78,3	79,8
Galicia	80,7	82,6	81,4	81,1	81,5	83,1	81,8	84,3
Madrid	74,5	77,3	77,8	77,0	77,0	79,3	80,7	79,6
Murcia	73,4	78,3	81,3	79,3	78,7	77,4	77,3	76,5
Navarra	83,3	82,4	82,5	85,2	86,8	85,3	83,8	80,3
País Vasco	84,7	87,5	84,0	85,8	88,2	87,1	87,5	87,1
Rioja, La	82,8	81,5	81,8	80,2	81,4	81,9	81,2	79,6

Fuente: INE.

	Alquiler a precio de mercado							
	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Andalucía	9,3	7,5	9,0	7,4	7,1	8,1	6,8	4,5
Aragón	14,6	11,5	13,5	11,8	10,9	10,6	12,2	10,5
Asturias	10,9	6,2	9,7	9,7	10,5	10,8	10,0	10,6
Balears, Illes	25,3	23,3	20,2	20,8	21,4	25,8	23,7	19,8
Canarias	12,7	13,6	12,5	14,3	17,2	17,0	17,5	15,7
Cantabria	10,1	7,5	9,5	8,6	11,9	9,4	7,6	5,5
Castilla y León	9,8	9,0	8,4	8,7	7,5	8,2	7,1	8,0
C. La Mancha	11,3	12,8	13,7	14,8	12,0	11,5	5,8	7,7
Cataluña	16,5	16,4	17,3	15,5	15,0	13,4	13,8	13,4
Valencia	11,7	10,0	8,7	8,3	9,0	8,8	8,7	10,5
Extremadura	7,5	11,8	7,9	5,6	6,2	6,7	7,5	7,8
Galicia	10,5	9,6	9,1	7,5	7,5	6,7	6,3	6,3
Madrid	17,9	16,9	14,8	15,9	16,1	14,4	13,5	14,6
Murcia	13,8	11,7	13,2	13,9	13,6	14,2	12,0	11,2
Navarra	11,5	12,6	12,4	11,1	9,0	9,9	10,8	12,4
País Vasco	8,9	7,3	9,9	7,3	6,8	6,7	7,2	7,9
Rioja, La	9,2	14,9	14,4	10,7	9,5	10,0	12,5	11,9

Fuente: INE.

Alquiler inferior al precio de mercado								
	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Andalucía	3,9	2,3	2,4	2,7	3,2	3,0	3,6	5,3
Aragón	2,5	2,2	1,2	0,6	1,6	2,1	2,0	0,9
Asturias	1,5	1,5	1,7	2,1	2,4	3,3	3,1	4,1
Balears, Illes	2,2	2,4	2,5	1,7	3,8	3,2	4,2	4,0
Canarias	2,0	3,0	2,7	3,5	3,6	4,5	4,4	3,4
Cantabria	0,8	1,8	1,7	1,4	0,5	1,4	1,9	2,9
Castilla y León	1,9	3,2	3,0	2,7	2,5	2,2	2,5	2,3
C. La Mancha	0,6	0,7	0,7	1,2	1,0	1,4	1,8	2,1
Cataluña	2,9	4,0	4,5	6,5	6,8	6,5	5,3	5,1
Valencia	1,4	1,7	2,3	2,0	2,0	1,5	0,7	0,9
Extremadura	3,0	1,9	2,2	3,1	2,2	3,5	4,3	2,4
Galicia	1,3	1,3	1,5	1,7	1,9	1,9	2,2	1,5
Madrid	3,3	3,4	4,3	3,8	4,0	3,4	3,8	2,8
Murcia	1,0	0,7	0,8	0,7	0,4	1,0	1,3	3,1
Navarra	1,1	2,5	2,4	1,1	1,5	2,2	2,3	2,6
País Vasco	2,4	2,0	2,0	2,4	1,6	2,1	2,1	1,7
Rioja, La	1,3	0,4	0,8	1,0	1,1	1,2	0,6	1,4

Fuente: INE.