



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

INFORME DE SINTESIS SOBRE LA VIVIENDA EN EUSKADI

2021 y Avance primer semestre
de 2022

Noviembre 2022



Índice

1.	La vivienda en Euskadi en 2021 y avance para 2022	5
2.	Contexto económico	8
3.	La edificación de vivienda en Euskadi	12
4.	Necesidades de vivienda en Euskadi	17
5.	La demanda de vivienda protegida	19
6.	La actividad del mercado inmobiliario e hipotecario en Euskadi	22
6.1.	Evolución de las compraventas de viviendas en Euskadi y España	22
6.2.	Evolución del precio de la vivienda en Euskadi y España	25
6.3.	La actividad hipotecaria en Euskadi y España	30
7.	La rehabilitación de vivienda	32
8.	El impacto social de la crisis financiera	34
8.1.	El esfuerzo financiero y el endeudamiento de los hogares	34
8.2.	El impacto de la crisis: ejecuciones hipotecarias y lanzamientos judiciales	35
9.	Avance 2022	38
9.1.	La actividad del sector de la construcción en los primeros meses de 2022	38
9.2.	El mercado de la vivienda: compraventas y precios	41
9.3.	El mercado hipotecario y el impacto de la subida del Euribor	42



Índice de Tablas

Tabla 1.	Evolución de las viviendas terminadas según tipología de vivienda. 2000-2021.....	13
Tabla 2.	Evolución de las viviendas adjudicadas por Etxebide. 2013-2021.....	21

Índice de Gráficos

Gráfico 1.	Evolución comparada del PIB real a precios de mercado de la C.A. de Euskadi y del valor añadido del sector de la construcción. 2010-2021 (Tasas de variación interanual).....	8
Gráfico 2.	PIB anual del sector de la construcción de la C.A. de Euskadi. 2007-2021 (Precios corrientes. Miles de euros).....	8
Gráfico 3.	Índice de costes del sector de la construcción en la C.A. de Euskadi. 2019-2021.....	9
Gráfico 4.	Índice de costes del sector de la construcción en la C.A. de Euskadi. 2019-2022 por meses (Tasas de variación interanual).....	9
Gráfico 5.	Población ocupada de 16 y más años de la C.A. de Euskadi. 2010-2021. (Miles de personas).....	10
Gráfico 6.	Evolución del peso relativo comparado de la población ocupada de 16 y más años de la C.A. de Euskadi en el sector de la construcción. 2010-2021 (%).....	11
Gráfico 7.	Evolución del índice de dinamismo y del índice de evolución de ventas del mercado inmobiliario. 2010-tercer trimestre 2021.....	12
Gráfico 8.	Evolución de las viviendas terminadas según tipología de vivienda. 2000-2021.....	13
Gráfico 9.	Distribución territorial de las viviendas terminadas. 2021.....	14
Gráfico 10.	Porcentaje de viviendas protegidas terminadas respecto del total de viviendas terminadas por territorio histórico. 2021.....	14
Gráfico 11.	Evolución de las viviendas libres y protegidas terminadas por territorio histórico. 2010-2021.....	15
Gráfico 12.	Viviendas protegidas iniciadas en las Comunidades Autónomas por cada 1.000 habitantes. 2021.....	16
Gráfico 13.	Necesidades de acceso a la primera vivienda (en número de viviendas), hogares con necesidad de cambio de vivienda y de rehabilitación de sus viviendas sobre el total del parque de vivienda en 2021.....	17
Gráfico 14.	Necesidades de acceso a la primera vivienda (en número de viviendas), hogares con necesidad de cambio de vivienda y de rehabilitación de sus viviendas 2013-2021.....	17
Gráfico 15.	Personas con necesidades de acceso a la primera vivienda y que cuentan con algún tipo de ingreso. 2021.....	18
Gráfico 16.	Hogares con necesidad de cambio de vivienda. 2021.....	18
Gráfico 17.	Demanda de vivienda protegida registrada en Etxebide (expedientes de solicitud). 2010-2021.....	19
Gráfico 18.	Demanda de vivienda protegida registrada en Etxebide (expedientes de solicitud) según régimen de acceso solicitado. 2010-2021.....	19
Gráfico 19.	Evolución de las solicitudes entre 2020 y 2021 según régimen de acceso.....	20
Gráfico 20.	Evolución del número de solicitudes en Etxebide. 2010-2021.....	20
Gráfico 21.	Número de solicitudes en Etxebide por cada 100 habitantes IV trimestre 2021.....	21
Gráfico 22.	Evolución de la demanda de Etxebide, 2020-2021, por régimen de acceso y territorio histórico.....	21
Gráfico 23.	Evolución de las compraventas de viviendas según tipología en Euskadi. 2010-2021.....	22
Gráfico 24.	Evolución del número de compraventas (tasas de variación anual (%) según tipo de vivienda en Euskadi. 2010-2021.....	22
Gráfico 25.	Evolución de las transacciones de vivienda formalizadas según territorio histórico. 2020-2021.....	23
Gráfico 26.	Evolución de las tasas de variación anual (%) por territorio histórico. 2010-2021.....	24
Gráfico 27.	Evolución de las compraventas de viviendas según tipología en España. 2020-2021.....	24
Gráfico 28.	Evolución del precio por metro cuadrado construido de la vivienda nueva libre en Euskadi y en España. 2012-2021.....	25
Gráfico 29.	Ranking de precios medios por metro cuadrado construido de la vivienda libre nueva en las CCAA. 2021.....	25



Gráfico 30.	Evolución del precio por metro cuadrado construido de la vivienda usada en Euskadi y en España. 2012-2021	26
Gráfico 31.	Evolución del precio por metro cuadrado construido de la vivienda usada en las capitales de Euskadi. 2012-2021.....	26
Gráfico 32.	Ranking de precios medios por metro cuadrado construido de la vivienda usada en las CCAA. 2021	27
Gráfico 33.	Evolución del precio por metro cuadrado útil de las viviendas protegidas (VPO y vivienda social) en Euskadi. 2010- III T de 2021.....	27
Gráfico 34.	Renta media mensual de los alquileres vigentes a 31 de diciembre de 2020 y 30 de Junio de 2021 por estrato poblacional y las capitales vascas.....	28
Gráfico 35.	Renta media mensual de las fianzas depositadas. Anual 2016-2019 y trimestral en 2020 y 2021	29
Gráfico 36.	Evolución de las rentas mensuales de la oferta de viviendas libres y protegidas en alquiler. 2010-III T 2021	29
Gráfico 37.	Evolución de las hipotecas formalizadas en Euskadi. 2010-2021	30
Gráfico 38.	Evolución de las hipotecas formalizadas en España. 2010-2021	30
Gráfico 39.	Evolución del importe medio (euros) de las hipotecas constituidas sobre viviendas en Euskadi y en España. 2010-2021.....	31
Gráfico 40.	Evolución de las licencias de obra mayor según tipo de obra en Euskadi. 2010-2021.....	32
Gráfico 41.	Presupuesto total de las licencias de obra vinculadas al uso residencial en Euskadi. 2016-2021	33
Gráfico 42.	Evolución de la cuota hipotecaria de las hipotecas constituidas sobre el coste salarial (esfuerzo financiero) en Euskadi y en España. 2010-2021.....	34
Gráfico 43.	Evolución de la cuota hipotecaria de las hipotecas constituidas en Euskadi y en España. 2010-2021.....	34
Gráfico 44.	Evolución de los lanzamientos y ejecuciones hipotecarias en Euskadi. 2010-2021.....	35
Gráfico 45.	Evolución de los lanzamientos practicados en Euskadi según motivo. 2013-2021.....	35
Gráfico 46.	Lanzamientos recibidos y ejecuciones hipotecarias presentadas por cada 100.000 habitantes Euskadi vs España. 2010-2021.....	36
Gráfico 47.	Evolución de las daciones en pago por CCAA. 2021	36
Gráfico 48.	Incidencia de las daciones en pago por cada 100.000 habitantes en cada CCAA. 2021.....	37
Gráfico 49.	Índice de costes del sector de la construcción. 2021-2022.....	38
Gráfico 50.	Evolución del PIB y del VAB de la construcción 2020-2022 (II trimestre).....	39
Gráfico 51.	Producción del sector de la construcción 2020-2022 (II trimestre)	39
Gráfico 52.	Licencias de obra por tipo de obra. 2021-2022	40
Gráfico 53.	Evolución de la población ocupada. 2021-2022 (III trimestre 2022) (miles de personas)	40
Gráfico 54.	Compraventas de vivienda en Euskadi. 2022	41
Gráfico 55.	Evolución del precio por metro cuadrado construido de la vivienda nueva en Euskadi y en España. 2012-2021	41
Gráfico 56.	Evolución del precio por metro cuadrado construido de la vivienda usada en Euskadi y en España. 2012-2021	42
Gráfico 57.	Hipotecas sobre viviendas en 2021 y 2022 (hasta el mes de agosto) en Euskadi y España.....	42
Gráfico 58.	Evolución de la cuota hipotecaria de las hipotecas constituidas sobre el coste salarial (esfuerzo financiero) en Euskadi y en España. 2010-2022.....	43
Gráfico 59.	Evolución de la cuota hipotecaria de las hipotecas constituidas en Euskadi y en España. 2010-2022	43
Gráfico 60.	Ejecuciones hipotecarias. 2021-2022.....	43
Gráfico 61.	Lanzamientos judiciales producidos por ejecuciones hipotecarias. 2021-2022.....	44
Gráfico 62.	Lanzamientos judiciales vinculados al contrato de alquiler. 2021-2022.....	44



1. La vivienda en Euskadi en 2021 y avance para 2022

1. **Notable incremento del PIB, aunque sin recuperar niveles pre-pandemia**

La economía vasca en 2021 ha mostrado una notable mejoría, registrando un aumento del PIB del 5,9% tras haber sufrido en 2020 la mayor caída en décadas. Sin embargo, al final de 2021 todavía no se habían podido recuperar los niveles de producción previos a la pandemia.

2. **El sector de la construcción crece con fuerza con el mejor dato de empleo desde 2021**

El sector de la construcción supera la cota de 3.800 millones de euros en 2021, 256 millones más que en 2020 pero por debajo del nivel previo a la pandemia. La evolución del empleo es muy positiva dado que el sector alcanza a dar empleo en 2021 a 52,8mil personas ocupadas, el mejor dato desde 2012.

3. **La inversión y el gasto público son los principales impulsores de la actividad en el sector**

Esta positiva evolución del sector se asienta tanto en el dinamismo de la actividad de edificación como, especialmente, en el gran crecimiento de la actividad de rehabilitación, en ambos casos con una aportación muy notable de la inversión pública.

4. **La edificación de vivienda aumenta de forma moderada**

En el caso de la edificación el balance del año es positivo. Se han terminado 4.442 viviendas en 2021 (490 viviendas más que en 2020) con un especial protagonismo de la vivienda protegida (1.099 viviendas terminadas el doble que en 2020). En cambio, la producción de viviendas libres terminadas se mantiene en un nivel semejante a 2020 (3.343 viviendas en 2021, 47 menos que en 2020)

5. **El sector de la rehabilitación es el gran protagonista de 2021 por su gran crecimiento**

La actividad de rehabilitación continúa adquiriendo, año tras año, un creciente peso específico en la actividad del sector. En 2021 se registran cerca de 3.500 licencias de obra mayor en Euskadi, con un crecimiento del 21% respecto a 2020 y superando también el nivel de 2019.

6. **Sin embargo, a finales de 2021 se produjo un gran aumento de los costes que amenaza la recuperación del sector y del conjunto de la economía**

A finales de 2021, De forma inesperada, se comenzaron a percibir señales de una fuerte presión sobre los precios y los costes que afectaban al conjunto de la economía y también sobre el propio sector que han continuado con mayor intensidad en el primer semestre de 2022

En este contexto el sector se enfrenta a un reto considerable para continuar manteniendo esta evolución positiva y poder optimizar las oportunidades que supone el notable aumento de la financiación pública de la UE y la gran apuesta del Plan Director de Vivienda 2021-2023 por el impulso de la rehabilitación y de la promoción de vivienda protegida.



7. Las compraventas de vivienda usada han impulsado al mercado de la vivienda a crecer por encima del 20 con un incremento moderado de los precios

El mercado de la vivienda en 2021 ha resultado también especialmente dinámico, registrando un crecimiento de dos dígitos en el número de compraventas (+22%) y superando la cota de las 25.000 transacciones. Sin embargo, este crecimiento se sustenta en la vivienda usada (83% del total de compraventas) superando las 21.000 compraventas con un incremento del 30% respecto a 2020.

En este contexto de mayor dinamismo del mercado de vivienda usada, su precio crece, pero de forma moderada, en 2021 (+2%), estando a la cabeza Euskadi del ranking de las CCAA de España y sus capitales en los primeros puestos.

8. Las rentas medias en el mercado de alquiler presentan grandes diferencias territoriales, siendo muy elevadas en las capitales y áreas metropolitanas

En el caso del mercado de alquiler, se debe destacar el aumento del precio medio por metro de cuatro de las rentas en Euskadi en el segundo semestre de 2021, hasta superar ligeramente los 680 euros de media. En todo caso, se advierten diferencias territoriales muy considerables, según el tamaño de los municipios, siendo especialmente elevada en Donostia donde supera los 900 euros de media y, en menor medida, en Bilbao (759 euros). En cambio, en los municipios menores de 20.000 habitantes la renta media apenas supera los 600 euros de promedio,

9. Las personas que manifiestan la necesidad de acceso a la primera vivienda crecen significativamente en 2021 (+8,8%), mientras se mantiene en niveles elevados la necesidad de cambio de vivienda especialmente entre los hogares en alquiler y resulta especialmente considerable el fuerte aumento de los hogares que plantean la necesidad de rehabilitar sus viviendas.

Las necesidades de acceso a primera vivienda se sitúan en 58.137 viviendas, si bien esta demanda se asocia a personas sin ingresos suficientes para poder pagarla en 7 de cada 10 personas. Por tanto, la demanda efectiva apenas alcanzaría a 18.000 viviendas a construir en los próximos 4 años.

El número de hogares con necesidad de cambio de vivienda se mantiene por encima de los 80.000 hogares, cerca de la mitad son hogares en alquiler, lo que pone en evidencia la situación insatisfactoria (normalmente por la carestía de la renta) de buena parte de los hogares que se encuentran en alquiler en Euskadi.

Por su parte, los hogares que manifiestan la necesidad de rehabilitar sus viviendas crecen con mucha fuerza (+28%) hasta suponer más 87.000 hogares (1 de cada 10 hogares vascos). Esta magnitud resulta muy relevante en un momento en el que las políticas de vivienda del Gobierno Vasco están centrando gran parte de sus recursos en impulsar un salto cualitativo en la mejora del parque de viviendas vasco.



10. La demanda de vivienda protegida se mantiene estable de forma que la demanda de alquiler continúa suponiendo cerca de 8 de cada 10 solicitudes

Por su parte, por primera vez en los últimos años, la demanda de vivienda protegida en 2021 apenas ha crecido, de forma que se contabilizan 77.027 solicitudes en Etxebide, 467 más que en 2020. Las solicitudes de vivienda en alquiler, de hecho, se reducen muy ligeramente (132 solicitudes menos que en 2020) mientras que las de compra aumentan de forma moderada (+3,1%). En todo caso, las 59.656 solicitudes de vivienda en alquiler continúan conformando la mayor parte de la demanda de vivienda protegida ya que suponen el 77% de la demanda.

11. La política social y de vivienda ha permitido mitigar considerablemente el impacto social de esta crisis

Por tanto, a diferencia de lo sucedido tras la Gran Recesión de 2008, durante 2020 y 2021 las políticas públicas, han tenido un papel activo y crucial en el apoyo a la actividad productiva y el empleo, mitigando considerablemente el impacto de esta crisis del COVID. De este modo, en el ámbito de la política vasca de vivienda se han continuado impulsando las prestaciones y ayudas para el pago de la vivienda en alquiler con una notable cobertura en Euskadi. Esta política ha permitido que los lanzamientos judiciales se mantengan en 2021 por debajo de los niveles previos a la pandemia y que su incidencia relativa en Euskadi de los mismos sea la menor del conjunto de las CCAA de España.

12. Un primer avance de 2022: principales indicadores del primer semestre de 2022

- El primer semestre de 2022 ha venido marcado por el gran aumento de los costes de la energía y el transporte que ha acabado produciendo un incremento sin precedentes en las últimas décadas de la inflación hasta alcanzar el 10% interanual.
- Hasta el momento el efecto sobre el sector de la construcción está siendo moderado en los seis primeros meses de 2022, de forma que la actividad de edificación y, especialmente la de rehabilitación, mantienen un ritmo considerable y el empleo del sector continúa creciendo significativamente.
- En cambio, el mercado de la vivienda y el hipotecario ya muestran signos de ralentización. El BCE ha modificado radicalmente su política monetaria expansiva que mantenía desde hace años, con tipos cero o negativos. El Euribor ha crecido en apenas unos meses 2,5 puntos porcentuales
- Como consecuencia de ello el ritmo de constitución de hipotecas en 2022 en los 8 primeros meses se ha reducido considerablemente, mientras que la cuota que deben pagar estas nuevas hipotecas crece notablemente.
- Sin embargo, al menos todavía no se percibe un impacto social considerable, de forma que el número de ejecuciones hipotecarias y los lanzamientos judiciales no muestran signos de un incremento significativo en este primer semestre de 2022.

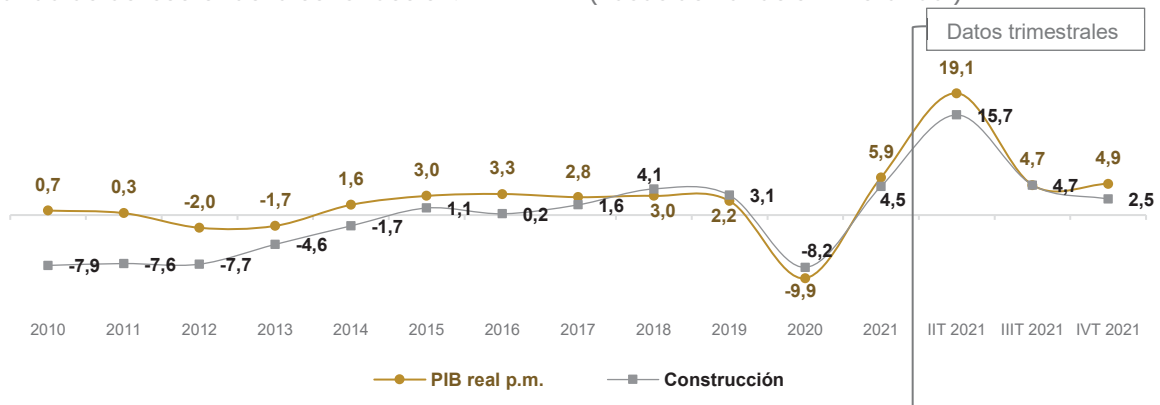


2. Contexto económico

En 2021, la actividad económica en Euskadi ha experimentado la mayor tasa de crecimiento desde 2010 que, sin embargo, no permite recuperar el nivel de producción anteriores a la crisis.

- En 2021 la economía vasca creció un 5,9%, más de dos puntos porcentuales por encima del mayor registro en los últimos once años (en 2016 creció el 3,3%).
- Sin embargo, esta tasa de crecimiento no permite remontar todavía la gran caída de 2020 y recuperar los niveles de actividad previos a la crisis del COVID.
- En los últimos trimestres de 2021 el crecimiento resulta algo más moderado (4,7% en el tercero y 4,9% en el cuarto), y comenzaban a atisbarse ciertas tensiones inflacionistas y el incremento creciente de los costes de energía y transporte.

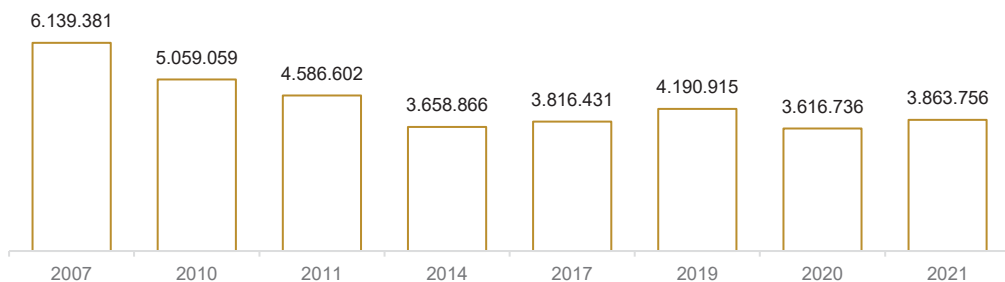
Gráfico 1. Evolución comparada del PIB real a precios de mercado de la C.A. de Euskadi y del valor añadido del sector de la construcción. 2010-2021 (Tasas de variación interanual)



Fuente: Eustat. Cuentas trimestrales

- El crecimiento de la actividad en el sector de la construcción a lo largo de 2021 ha supuesto producir por encima de los 3.800 millones de euros. Son 256 millones más que en 2020 pero aún por debajo del VAB generado antes del impacto de la pandemia.

Gráfico 2. PIB anual del sector de la construcción de la C.A. de Euskadi. 2007-2021 (Precios corrientes. Miles de euros)



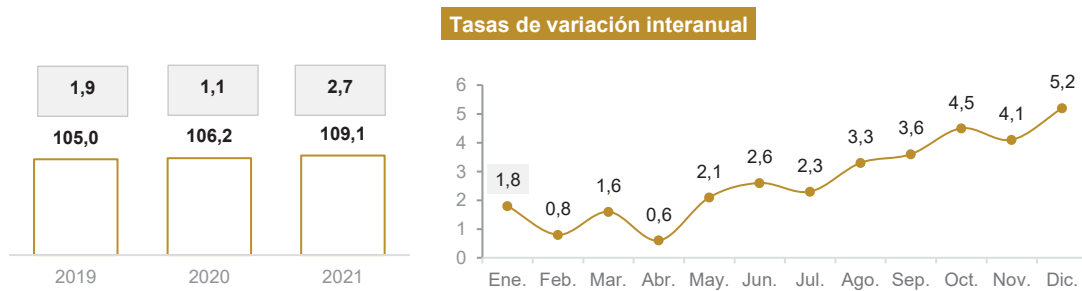
Fuente: Eustat. Cuentas trimestrales



Las tensiones en los precios de las materias primas y la energía están impactando negativamente en los costes de edificación que se incrementan en el 5% interanual en diciembre de 2021.

- Mientras que los costes de la construcción crecían de forma moderada en 2020 (+1,1%) y al comienzo de 2021 (por debajo del 3% hasta el mes de julio), en la segunda mitad del año ha comenzado una espiral inflacionista asociada a tensiones en los mercados de suministros (principales materias primas y de energía).
- En diciembre de 2021 los costes crecían un 5,2% respecto al mes de diciembre de 2020. Y en enero de 2022 este incremento de costes es un 6,5% superior al índice de enero de 2021. En el año 2022 ha continuado esta presión en los costes del sector incluso con mayor intensidad que en el final de 2021, no apreciándose en el momento de redactar este informe síntomas de una posible desaceleración de los costes.

Gráfico 3. Índice de costes del sector de la construcción en la C.A. de Euskadi. 2019-2021



Fuente: Eustat. Índice de costes de la construcción

Gráfico 4. Índice de costes del sector de la construcción en la C.A. de Euskadi. 2019-2022 por meses (Tasas de variación interanual)



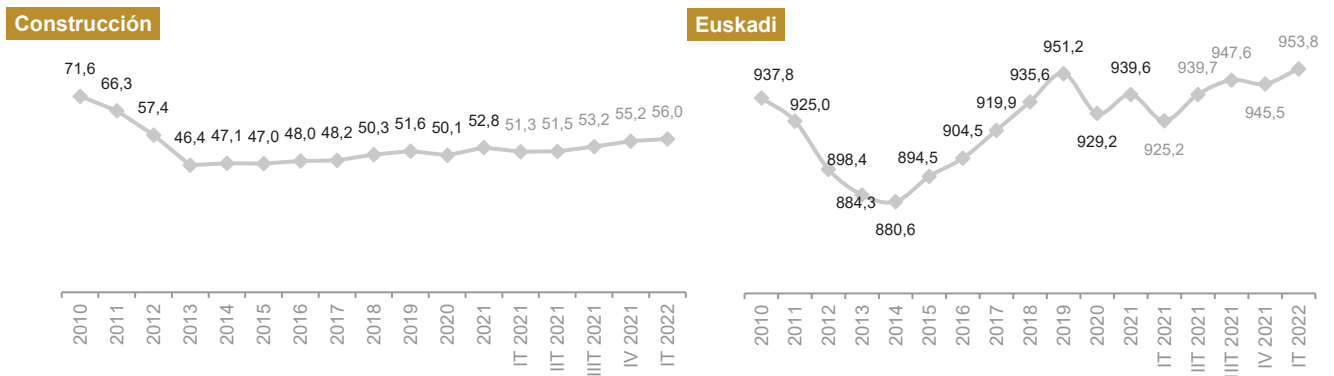
Fuente: Eustat. Índice de costes del sector de la construcción



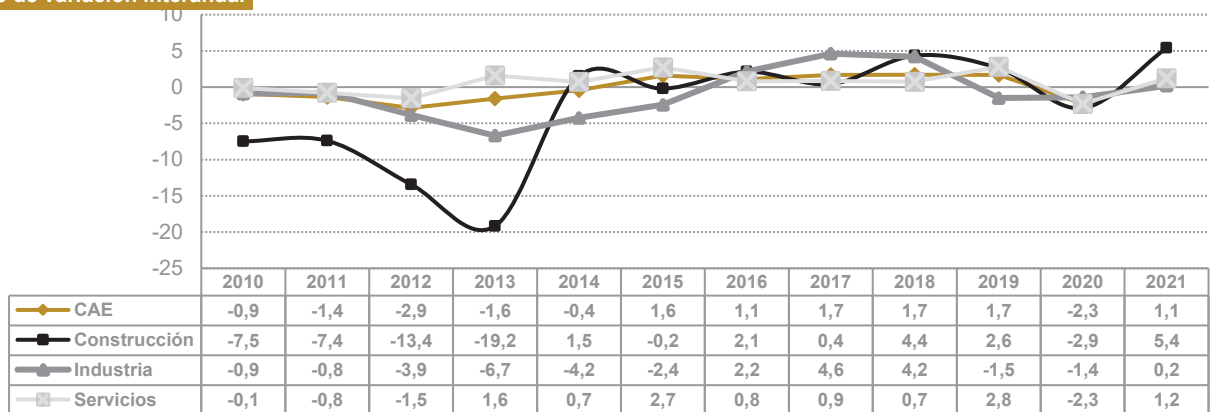
El sector de la construcción vasco es, en términos de población ocupada, el que más crece en 2021.

- La población ocupada del sector de la construcción en Euskadi crece en 2021 un 5,4% respecto a la de 2020, hasta alcanzar 52,8 mil personas ocupadas el mayor nivel de empleo desde 2012. En el cuarto trimestre de 2021, esta cifra se sitúa en 55,2 mil personas ocupadas, y comienza 2022 con datos próximos a 2012: 56 mil personas ocupadas en el sector.
- El aumento de la inflación y la creciente dificultad para contratar personal cualificado en un mercado de trabajo con tasas de paro decrecientes están generando presiones en los costes laborales.

Gráfico 5. Población ocupada de 16 y más años de la C.A. de Euskadi. 2010-2021. (Miles de personas)



Tasas de variación interanual

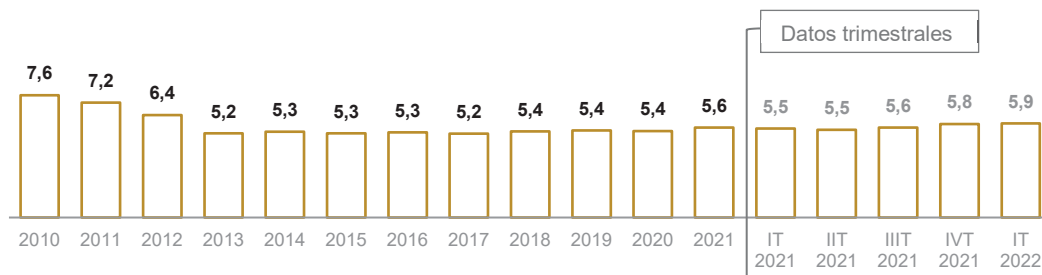


Fuente: Eustat. Encuesta de población en relación con la actividad

- De hecho, en 2021 el peso relativo de la población ocupada en el sector de la construcción respecto al total de la población ocupada se sitúa en el 5,6%: de nuevo, el dato más alto desde 2012 (6,4%), tendencia que continúa en 2020, llegando a alcanzar en el primer trimestre de 2022 un peso porcentual de casi 6 puntos.



Gráfico 6. Evolución del peso relativo comparado de la población ocupada de 16 y más años de la C.A. de Euskadi en el sector de la construcción. 2010-2021 (%)



Fuente: Eustat. Encuesta de población en relación con la actividad

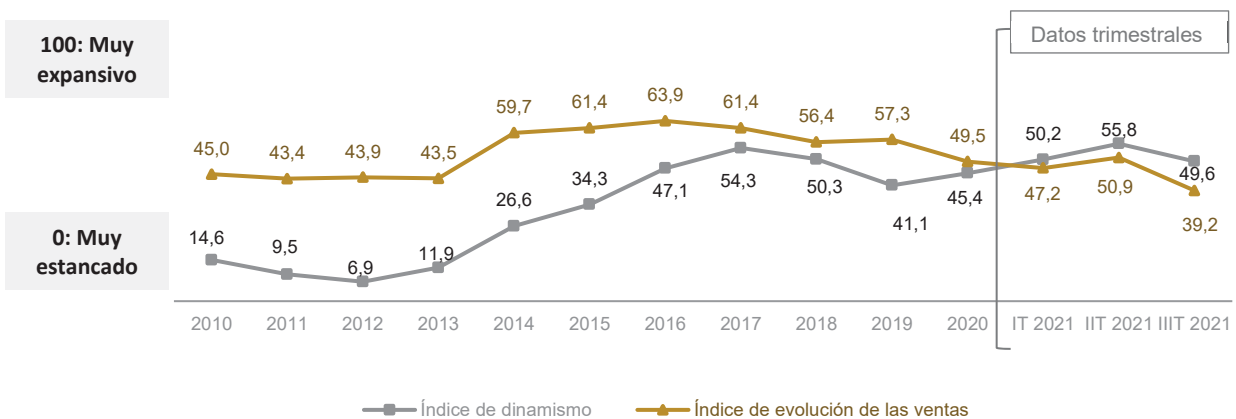


3. La edificación de vivienda en Euskadi

El último dato disponible de la Estadística de Oferta Inmobiliaria (tercer trimestre de 2021) muestra una caída significativa de las expectativas de los agentes inmobiliarios.

- En el tercer trimestre de 2021, el índice de dinamismo del mercado inmobiliario alcanzaba, en una escala entre 0 (muy estancado) y 100 (muy expansivo), los 49,6 puntos. Cae un 11,1% respecto al dato del segundo trimestre (55,8 puntos), rompiendo la trayectoria ascendente observada desde 2019 (41,1 puntos).
- El índice de evolución de ventas sigue con su trayectoria descendente observada desde 2016 (con las salvedades de 2019 y el segundo trimestre de 2021) y presenta, en el tercer trimestre de 2021, el dato más bajo desde 2010: 39,2 puntos.

Gráfico 7. Evolución del índice de dinamismo y del índice de evolución de ventas del mercado inmobiliario. 2010-tercer trimestre 2021¹



Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria

El balance de la actividad de edificación en 2021 es positivo, dado que crece significativamente el número de viviendas terminadas en Euskadi, alcanzando la cifra de 4.442 viviendas (490 viviendas más que en 2020).

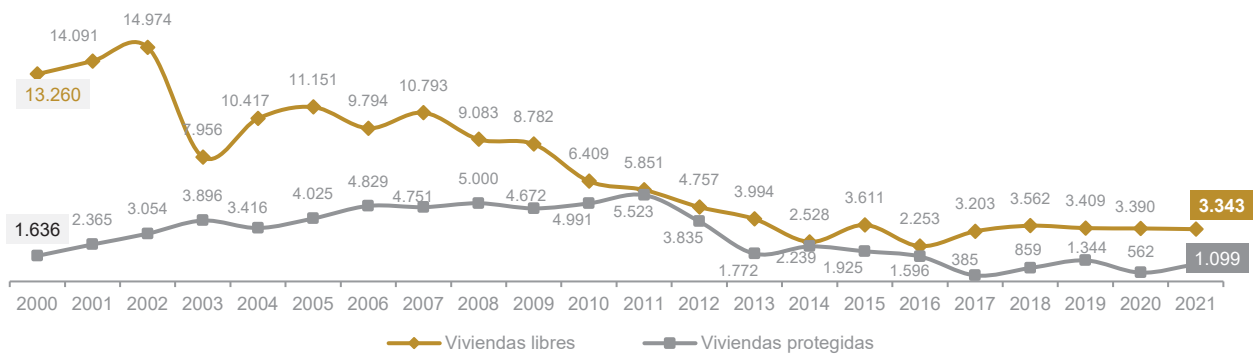
- En 2021 se terminaron en Euskadi 4.442 viviendas, lo que supone un incremento de 12,4% respecto al número de las terminadas en 2020 (3.052 viviendas). Se recuperan valores que se daban en 2018 (4.421 viviendas terminadas), pero quedan lejos las más de 10.000 viviendas que se terminaban en los años anteriores a 2012.
- Este incremento se sustenta en el que se produce entre las viviendas de protección pública, que casi se duplica al comparar las viviendas terminadas en 2020 (562 viviendas) y las terminadas en 2021 (1.099 viviendas). El incremento interanual es del 95,6%.

¹ El último dato publicado de la Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria se corresponde con el tercer trimestre de 2021.



- La evolución de las viviendas libres terminadas presenta cierto grado de estabilidad terminándose 47 viviendas menos en 2021 (3.343 viviendas) que en 2020 (3.390 viviendas).
- Con esta diferente evolución del número de viviendas terminadas de ambas tipologías, se recupera el peso relativo de la edificación de vivienda protegida en Euskadi al suponer casi la cuarta parte (24,7%) del total de viviendas terminadas. En 2020 este peso era del 14,2%.

Gráfico 8. Evolución de las viviendas terminadas según tipología de vivienda². 2000-2021



Fuente: Ministerio de Fomento

Tabla I. Evolución de las viviendas terminadas según tipología de vivienda. 2000-2021

Año	Viviendas terminadas				
	Viviendas libres	Viviendas de protección pública	Total, viviendas	% V. Protegidas/Total	Var. Interanual (Total Viviendas)
2000	13.260	1.636	14.896	11,0	
2001	14.091	2.365	16.456	14,4	10,5
2002	14.974	3.054	18.028	16,9	9,6
2003	7.956	3.896	11.852	32,9	-34,3
2004	10.417	3.416	13.833	24,7	16,7
2005	11.151	4.025	15.176	26,5	9,7
2006	9.794	4.829	14.623	33,0	-3,6
2007	10.793	4.751	15.544	30,6	6,3
2008	9.083	5.000	14.083	35,5	-9,4
2009	8.782	4.672	13.454	34,7	-4,5
2010	6.409	4.991	11.400	43,8	-15,3
2011	5.851	5.523	11.374	48,6	-0,2
2012	4.757	3.835	8.592	44,6	-24,5
2013	3.994	1.772	5.766	30,7	-32,9
2014	2.528	2.239	4.767	47,0	-17,3
2015	3.611	1.925	5.536	34,8	16,1
2016	2.253	1.596	3.849	41,5	-30,5
2017	3.203	385	3.588	10,7	-6,8
2018	3.562	859	4.421	19,4	23,2
2019	3.409	1.344	4.753	28,3	7,5
2020	3.390	562	3.952	14,2	-16,9
2021	3.343	1.099	4.442	24,7	12,4

Fuente: Ministerio de Fomento

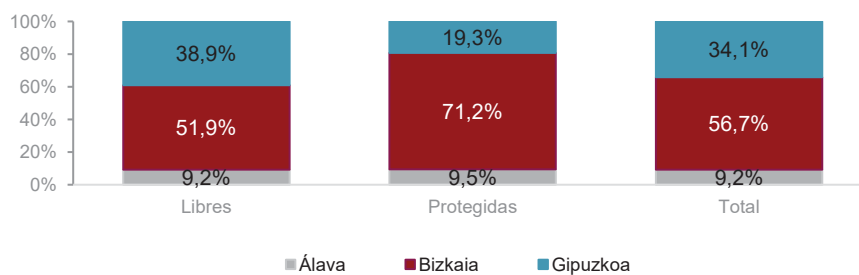
² En el caso de la vivienda protegida la información se corresponde con el número de calificaciones definitivas de los planes estatales y autonómicos.



En 2021, Bizkaia es el territorio que más vivienda produce, destacando en los dos tipos de vivienda terminada.

- Casi el 57% de las viviendas terminadas en Euskadi en 2021 se localizan en Bizkaia. Gipuzkoa (34%) y Álava (9%) suman el 43% restante.
- Entre las viviendas protegidas, la diferencia es más significativa: Bizkaia produce el 71% de vivienda protegida, siendo este peso casi cuatro veces más que el que se observa en Gipuzkoa (19%). Álava se mantiene más constante entorno al 9,5%.
- Entre las viviendas libres, más de la mitad (casi el 52%) también se localizan en Bizkaia. El territorio histórico de Gipuzkoa produce casi el 39% y Álava el otro 9%.

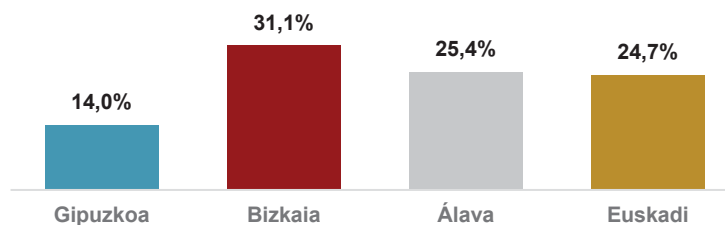
Gráfico 9. Distribución territorial de las viviendas terminadas. 2021



Fuente: Ministerio de Fomento

- El territorio histórico de Bizkaia es, en el año 2021, el territorio donde mayor peso relativo tiene la vivienda protegida terminada (31%) respecto al volumen total de vivienda terminada.
- Álava se sitúa en valores de la media de Euskadi (25%) y en Gipuzkoa este peso (14%) es casi once puntos menos que la citada media.

Gráfico 10. Porcentaje de viviendas protegidas terminadas respecto del total de viviendas terminadas por territorio histórico. 2021

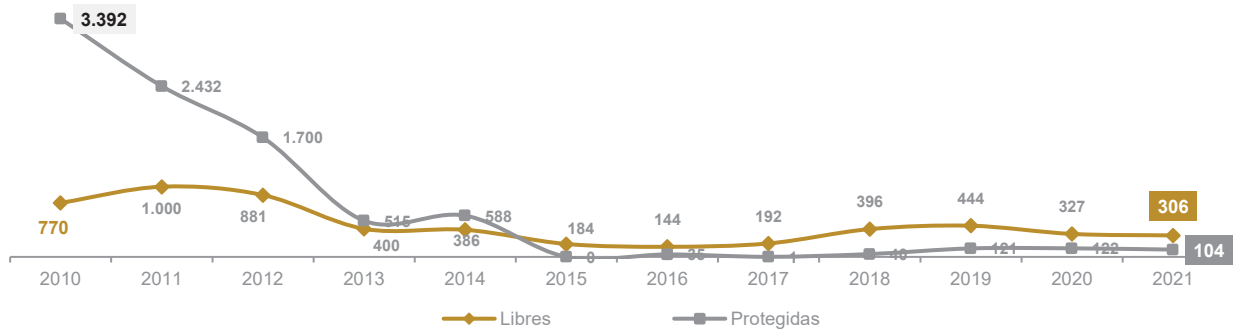


Fuente: Ministerio de Fomento

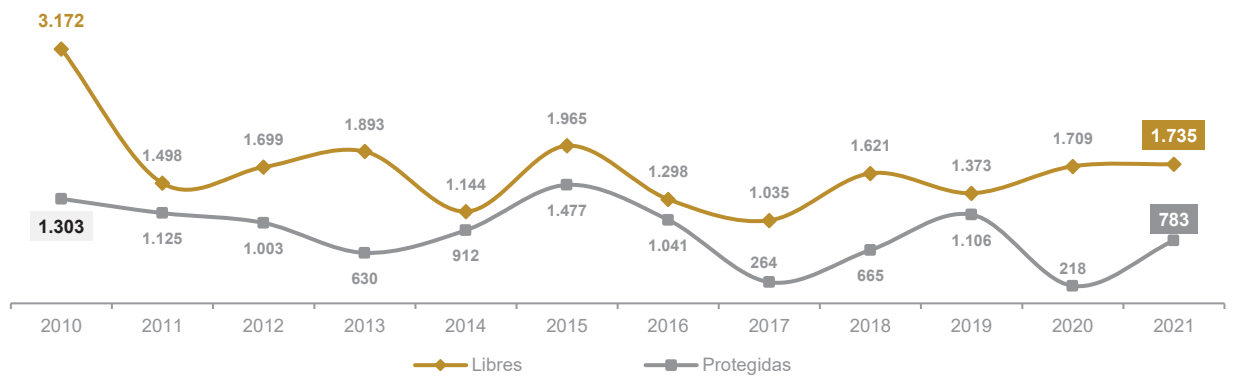


Gráfico 11. Evolución de las viviendas libres y protegidas terminadas por territorio histórico. 2010-2021

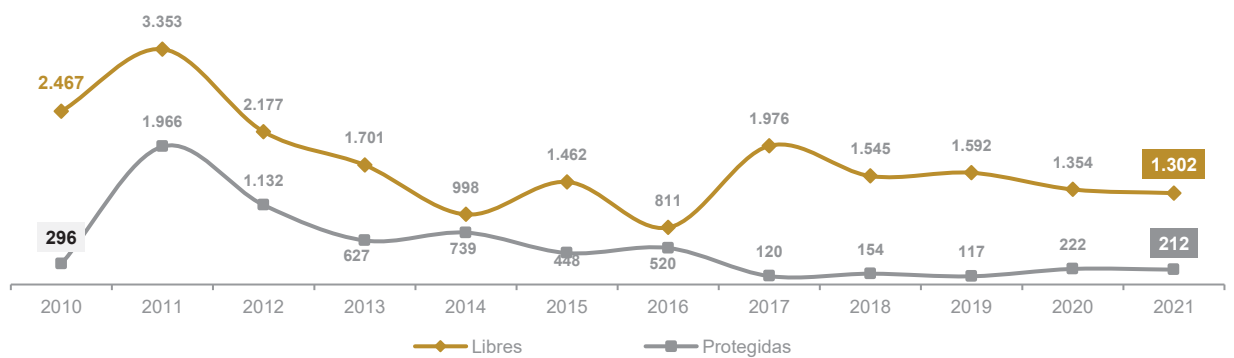
Álava



Bizkaia



Gipuzkoa



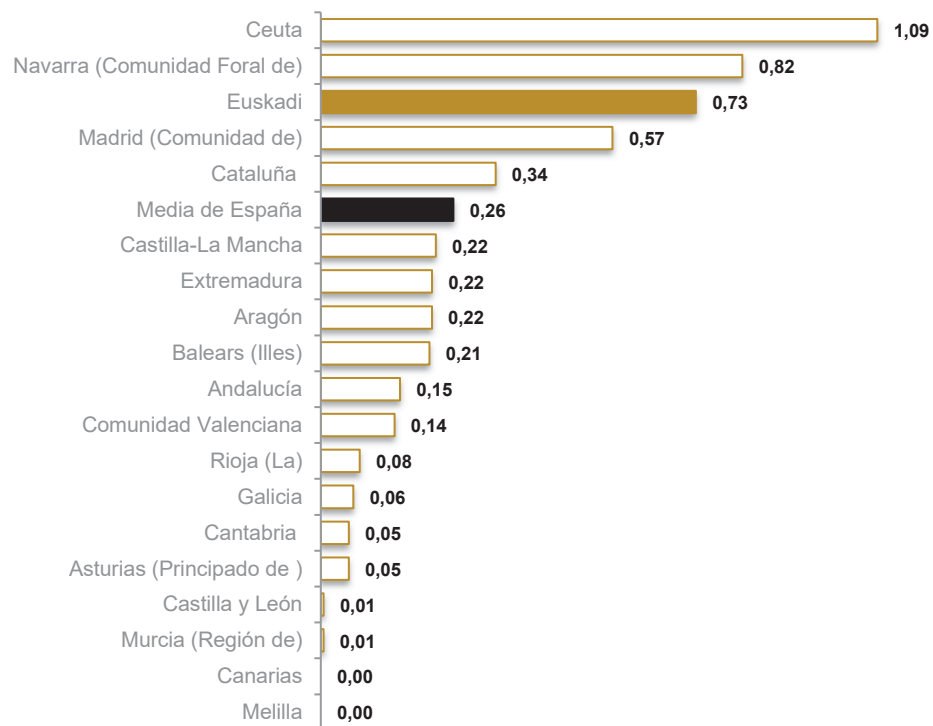
Fuente: Ministerio de Fomento



En 2021, Euskadi es la tercera Comunidad Autónoma con mayor número de viviendas protegidas iniciadas por cada mil habitantes.

- En el ranking por CCAA de viviendas iniciadas por mil habitantes, Euskadi (0,73) sólo se ve superada por Navarra (0,82) y la ciudad autónoma de Melilla (1,09). Junto con las Comunidades más pobladas de España (Madrid -0,57- y Cataluña -0,34-) son las únicas que se sitúan por encima de la media estatal (0,26).

Gráfico 12. Viviendas protegidas iniciadas en las Comunidades Autónomas por cada 1.000 habitantes. 2021



Fuente: Ministerio de Fomento, INE y elaboración propia



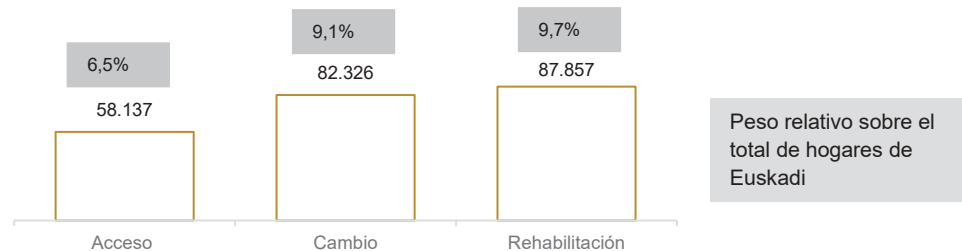
4. Necesidades de vivienda en Euskadi

Un total de 64.859 personas de 18 a 44 años plantean la necesidad de acceso a su primera vivienda en 2021, un 8,8% más que en 2019.

Recientemente se han publicado los datos que proporciona la Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda del Gobierno Vasco que se han recogido en otoño de 2021.

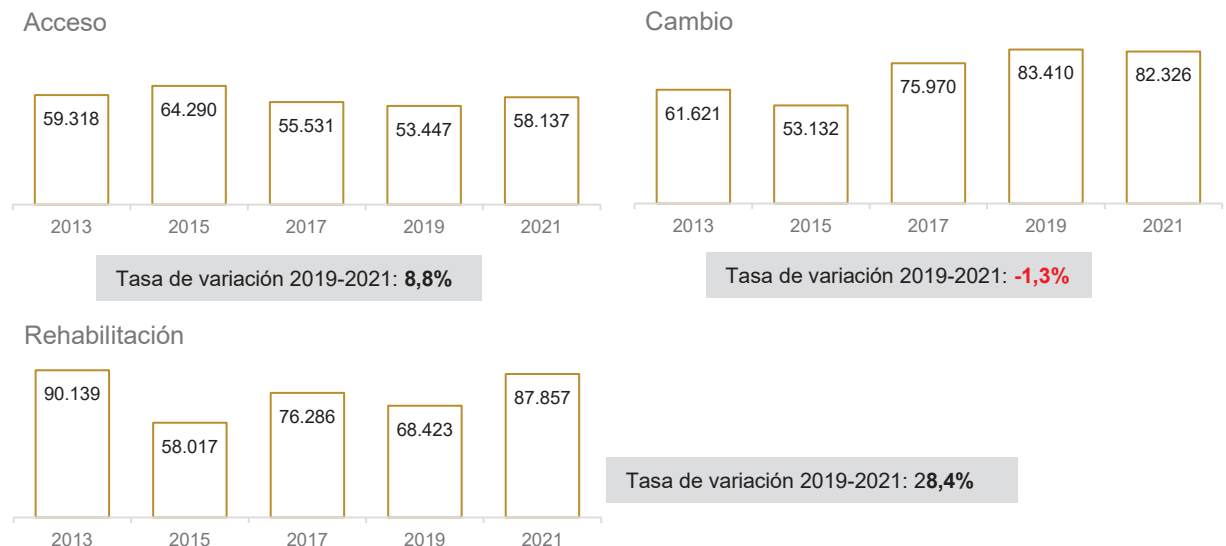
En 2021 se contabilizan 64.859 personas que plantean la necesidad de acceso a una primera vivienda, lo que supondría una demanda de 58.137 viviendas, un 8,8% más que en 2019.

Gráfico 13. Necesidades de acceso a la primera vivienda (en número de viviendas), hogares con necesidad de cambio de vivienda y de rehabilitación de sus viviendas sobre el total del parque de vivienda en 2021



Fuente: Encuesta de Necesidades y demanda de vivienda. Gobierno Vasco

Gráfico 14. Necesidades de acceso a la primera vivienda (en número de viviendas), hogares con necesidad de cambio de vivienda y de rehabilitación de sus viviendas 2013-2021



Fuente: Encuesta de Necesidades y demanda de vivienda. Gobierno Vasco

Sin embargo, como en ediciones precedentes de esta estadística, se confirma que las personas que muestran esta necesidad de acceso a su primera vivienda no disponen de ingresos para satisfacerla. Solo 7 de cada diez personas de 18 a 44 años no emancipadas que muestran esta necesidad considera que dispone de ingresos suficientes para responder a esta necesidad.



De este modo, la demanda efectiva de acceso a primera vivienda se limitaría algo más de 18.000 personas que cuentan con ingresos suficientes para acceder a su primera vivienda en los próximos años.

Gráfico 15. Personas con necesidades de acceso a la primera vivienda y que cuentan con algún tipo de ingreso. 2021



Fuente: Encuesta de Necesidades y demanda de vivienda. Gobierno Vasco

Por lo que respecta a la necesidad de cambio de vivienda de los hogares vascos, después de un notable crecimiento en años anteriores en 2021 se ha mantenido por encima de la cota de los 80.000 hogares que plantean esta necesidad, 1,3% menos que en 2019. En todo caso, es un volumen muy importante de hogares entre los que tiene un peso muy significativo los que residen en alquiler, cuatro veces por encima de lo que representan las viviendas en alquiler en el parque vasco y cerca de la mitad de la totalidad de los hogares en alquiler en Euskadi.

Gráfico 16. Hogares con necesidad de cambio de vivienda. 2021



Fuente: Encuesta de Necesidades y demanda de vivienda. Gobierno Vasco

Finalmente, crecen con fuerza los hogares que en 2021 indican que necesitan rehabilitar su vivienda (+28%). Son un total de 87.857 hogares cerca del 10% del parque de viviendas. Uno de los factores clave que en estos dos años ha podido incidir en este aumento de la vivienda es el notable grado de avance de las ITEs que ponen en evidencia las obras a realizar, especialmente las más urgentes (1 año de plazo).

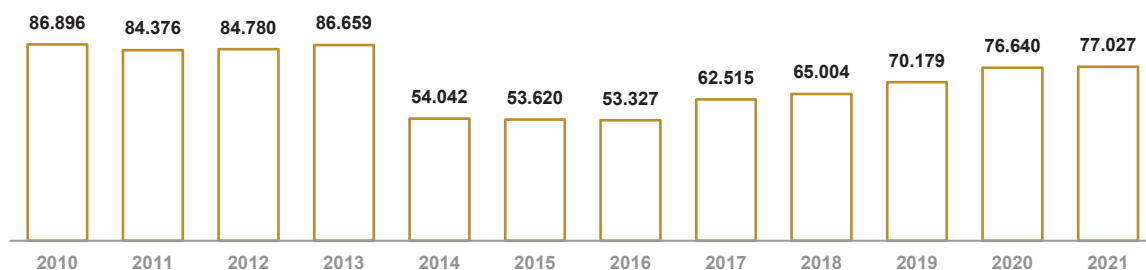


5. La demanda de vivienda protegida

La demanda de vivienda protegida apenas ha crecido en 2021 (+5%), tras el notable crecimiento registrado en los 6 años precedentes.

- En 2021 se ha interrumpido el fuerte incremento de la demanda de vivienda protegida que venía registrándose en años anteriores. Al finalizar 2021 se contabilizan 77.027 solicitudes, 467 más que doce meses antes (+0,2%).
- En todo caso, conviene recordar el gran crecimiento producido en plena pandemia en 2020, así como, desde una perspectiva de largo plazo, el gran crecimiento observado desde 2014, de forma que en los últimos 7 años la demanda ha aumentado un 42%, son 23.000 solicitudes más.
- En 2021 la demanda de vivienda en alquiler ha decrecido, aunque muy ligeramente (132 solicitudes menos que en 2020) por primera vez en muchos años quedándose por debajo de la cota de las 60.000 solicitudes (59.656)
- Mientras, la demanda de vivienda en compra aumenta de forma moderada (+3,1%) hasta las 17.371 solicitudes.

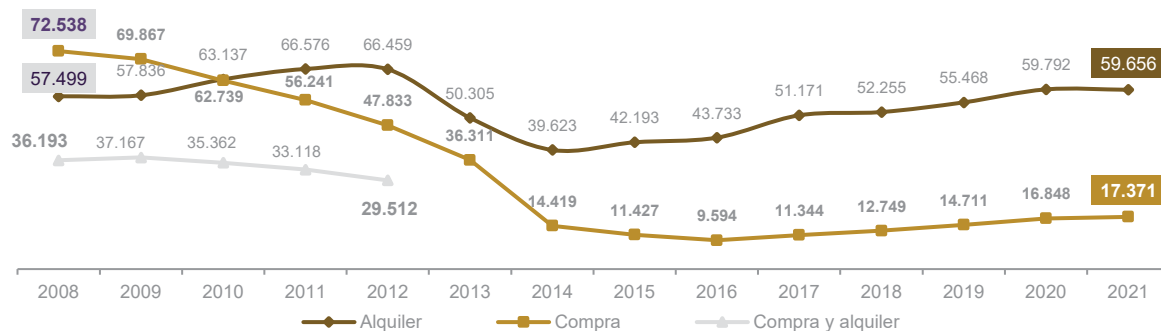
Gráfico 17. Demanda de vivienda protegida registrada en Etxebide (expedientes de solicitud). 2010-2021



Nota: Desde 2005 se eliminan de las solicitudes de vivienda en Etxebide a los/as arrendatarios/as de alta en el Registro de VPO, a los/as arrendatarios/as de vivienda del Programa Bizigune y a la población seleccionada en sorteos de VPO.

Fuente: Etxebide. Viceconsejería de Vivienda. Gobierno Vasco

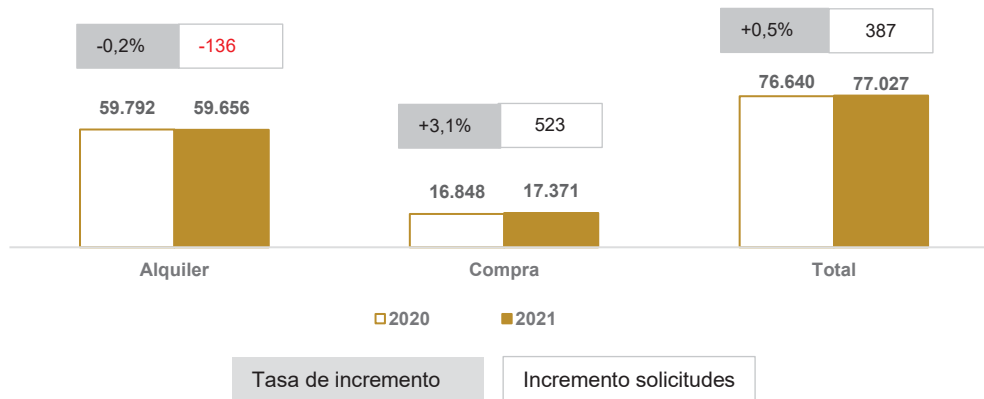
Gráfico 18. Demanda de vivienda protegida registrada en Etxebide (expedientes de solicitud) según régimen de acceso solicitado. 2010-2021



Fuente: Etxebide. Viceconsejería de Vivienda. Gobierno Vasco



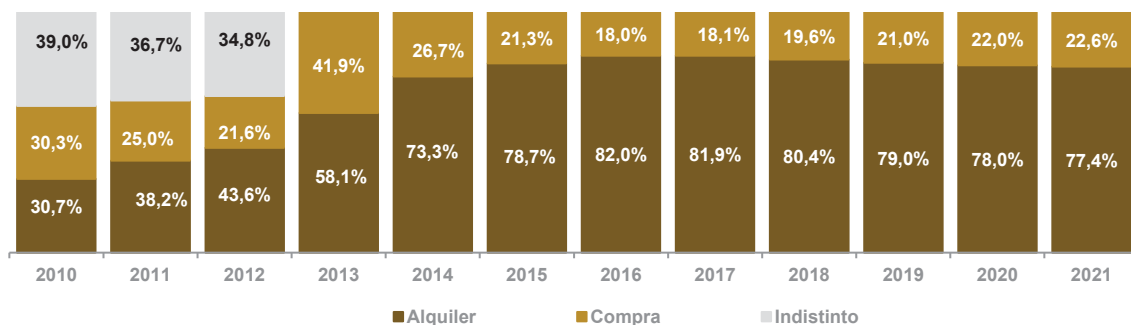
Gráfico 19. Evolución de las solicitudes entre 2020 y 2021 según régimen de acceso



Fuente: Etxebide. Viceconsejería de Vivienda. Gobierno Vasco

- La demanda protegida en alquiler continúa prevaleciendo de forma notable sobre el conjunto de la demanda protegida. Representa el 77% de las solicitudes en 2021, habiendo experimentado su peso relativo un ligero retroceso respecto al 82% que suponía en 2016.
- Hay que subrayar que, según la información del Observatorio Vasco de la Vivienda, más del 70% de las solicitudes de demanda de vivienda protegida en alquiler se corresponden con personas y familias ya emancipadas en una vivienda en alquiler libre.
- El peso de la demanda de compra supone el 22,6% del total de solicitudes en 2021, 4,6 puntos porcentuales más que en 2016, siendo la práctica totalidad de viviendas en régimen de alquiler protegido.

Gráfico 20. Evolución del número de solicitudes en Etxebide. 2010-2021



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

Fuente: Etxebide. Viceconsejería de Vivienda. Gobierno Vasco

- Araba es el único territorio histórico en el que aumenta la demanda en 2021 de forma significativa (+4,8%) hasta las 10,799 solicitudes.
- En Gipuzkoa el crecimiento de la demanda es muy ligero (+0,5%), mientras que Bizkaia experimenta una muy moderada reducción de las solicitudes (-0,6%) después de años de crecimiento.



Gráfico 21. Número de solicitudes en Etxebide por cada 100 habitantes IV trimestre 2021

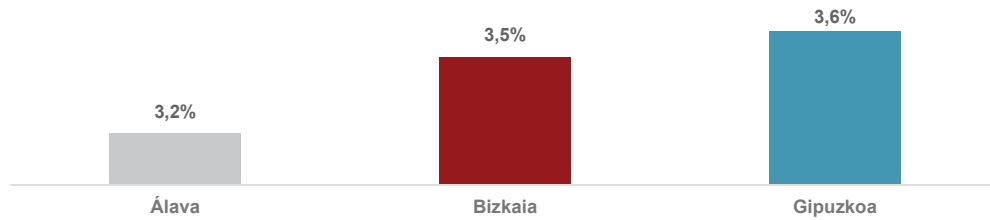
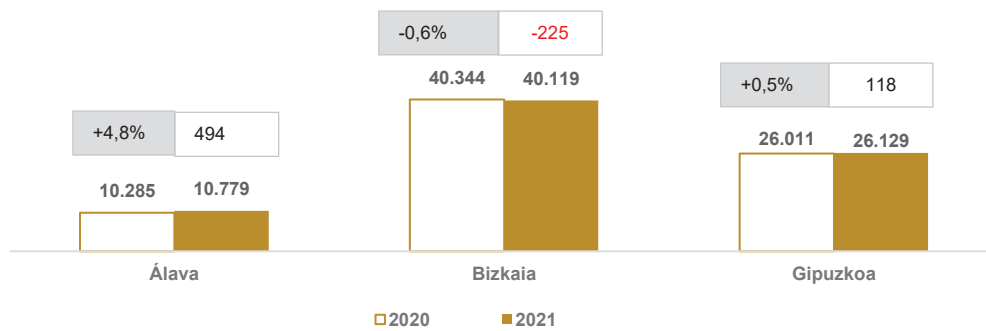
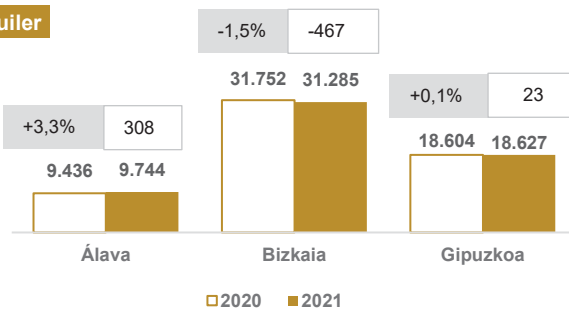


Gráfico 22. Evolución de la demanda de Etxebide, 2020-2021, por régimen de acceso y territorio histórico

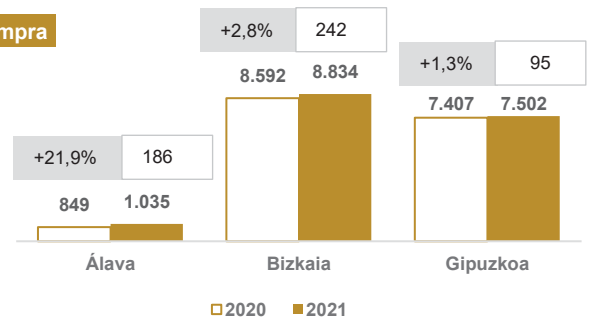
Total, Solicitudes



Alquiler



Compra



Tasa de incremento Incremento solicitudes

Fuente: Etxebide. Viceconsejería de Vivienda. Gobierno Vasco

- Las adjudicaciones de vivienda protegida han crecido notablemente en 2021, hasta un total de 354, siendo el mayor nivel desde 2016.

Tabla 2. Evolución de las viviendas adjudicadas por Etxebide. 2013-2021

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Alquiler	281	346	122	304	0	32	70	41	322
Compra	782	32	156	94	111	144	167	58	32
Total	1.063	378	278	398	111	176	237	99	354

Fuente: Etxebide. Viceconsejería de Vivienda. Gobierno Vasco



6. La actividad del mercado inmobiliario e hipotecario en Euskadi

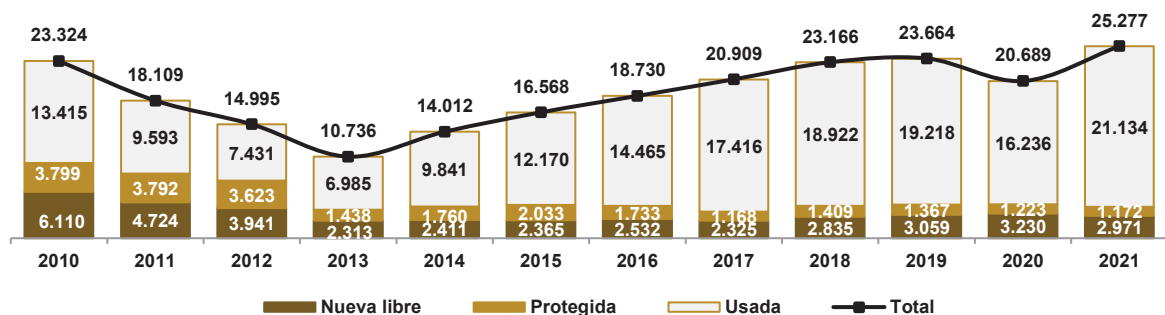
6.1. Evolución de las compraventas de viviendas en Euskadi y España

En el año 2021 se registra el mayor número de transacciones inmobiliarias (25.277 transacciones) en Euskadi desde 2010.

- Las 25.277 transacciones inmobiliarias formalizadas en 2021 en Euskadi suponen el mayor número de transacciones en un año desde 2010. Esta cifra récord representa un crecimiento del 22,2% respecto a 2020.
- De este modo, tras la caída registrada en 2020 como consecuencia de la pandemia (20.689 transacciones) se retoma la tendencia creciente que se viene observando desde de 2013 (10.736 transacciones).
- Son las 21.134 transacciones de vivienda usada (el 83,6% del total) las que impulsan el aumento de las transacciones en Euskadi con un incremento anual del 30,2%. De hecho, tanto las transacciones de vivienda nueva (2.971 transacciones) como las de vivienda protegida (1.172 transacciones) disminuyen en estos doce últimos meses.
- Las compraventas de vivienda protegida se sitúan, en 2021, en un nivel muy reducido, el valor mínimo desde 2010 (sólo superan a las 1.168 transacciones formalizadas en 2017).

Gráfico 23. Evolución de las compraventas de viviendas según tipología en Euskadi. 2010-2021

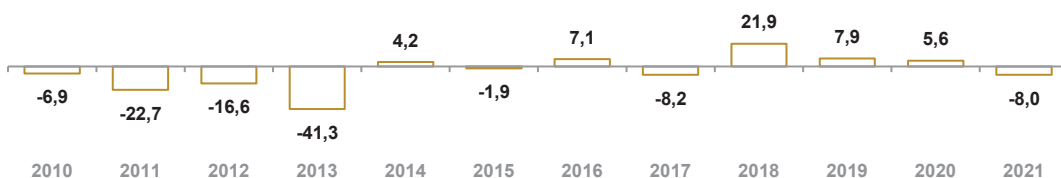
Nº de transacciones formalizadas

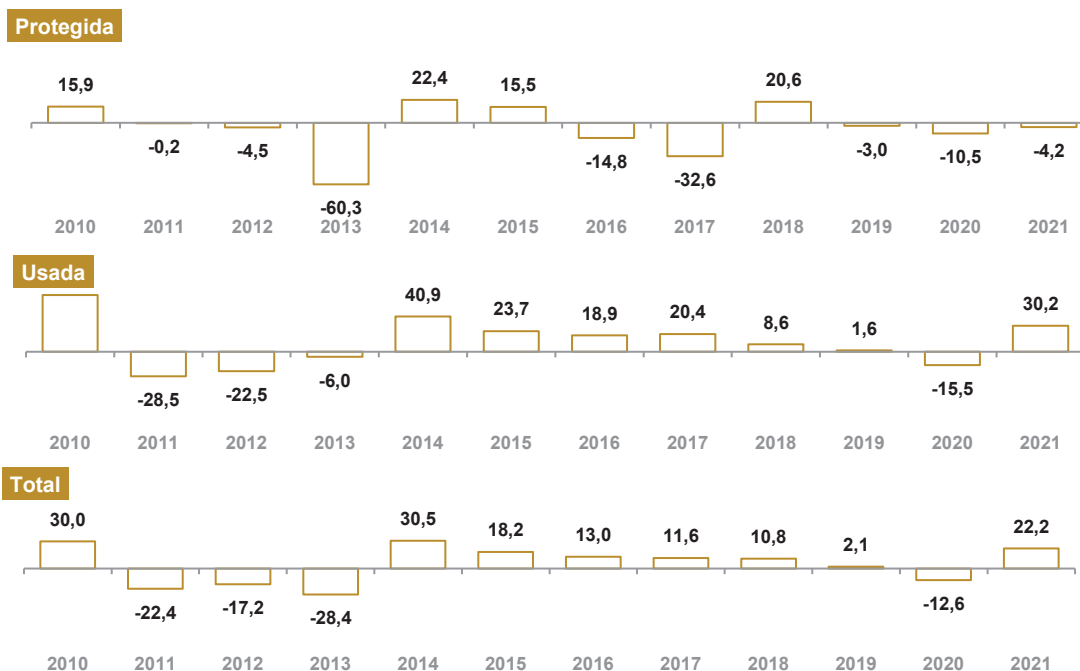


Fuente: Ministerio de Fomento. Estadística de transacciones inmobiliarias

Gráfico 24. Evolución del número de compraventas (tasas de variación anual (%)) según tipo de vivienda en Euskadi. 2010-2021

Nueva libre



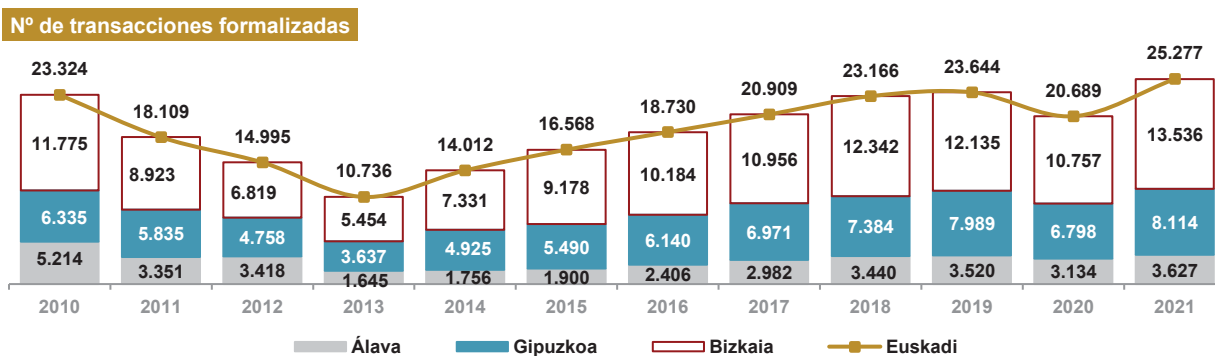


Fuente: Ministerio de Fomento. Estadística de transacciones inmobiliarias

En los tres territorios históricos se aprecia un notable aumento de la actividad del mercado de vivienda tras la caída (también generalizada) de 2020.

- Bizkaia, con 13.536 transacciones (53,6% del total) es el territorio en que el mercado de compraventas se muestra más dinámico en 2021 (+25,8%), hasta alcanzar el número más elevado de compraventas desde 2010.
- Las 8.114 transacciones formalizadas en Gipuzkoa en 2021 le sitúan como segundo territorio, tanto en volumen de transacciones (32,1%) como en tasa de crecimiento interanual (+19,4%). Y también consigue su registro más alto de transacciones desde 2010.
- El territorio histórico de Álava, con 3.627 transacciones inmobiliarias en 2021 (14,4% del total) registra el segundo mayor registro desde 2010 con un incremento interanual del 15,7%.

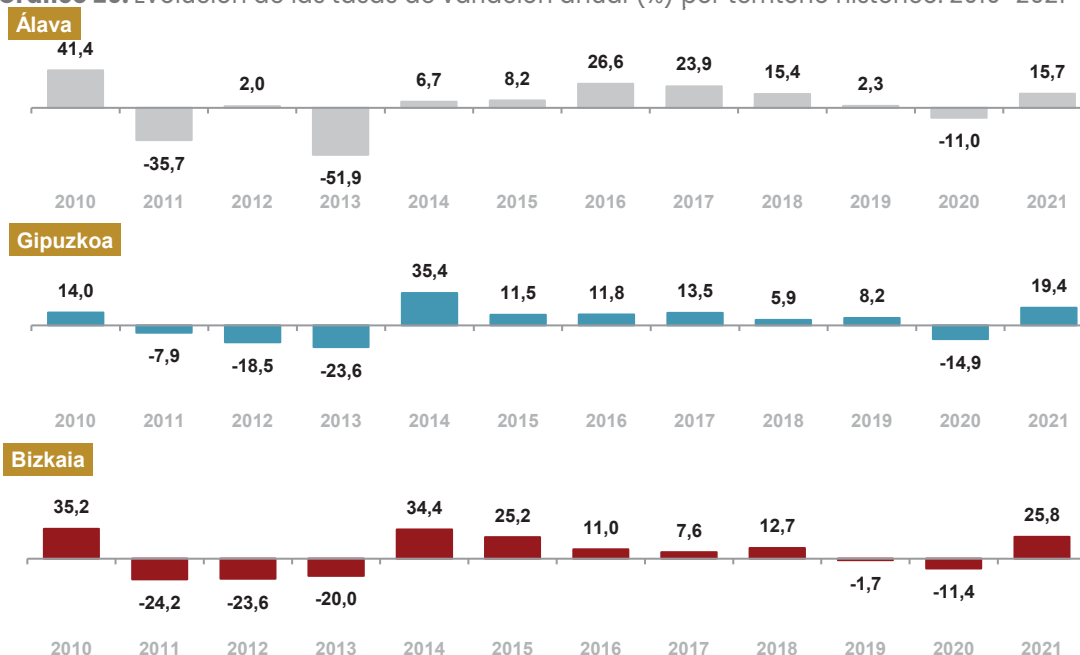
Gráfico 25. Evolución de las transacciones de vivienda formalizadas según territorio histórico. 2020-2021



Fuente: Ministerio de Fomento. Estadística de transacciones inmobiliarias



Gráfico 26. Evolución de las tasas de variación anual (%) por territorio histórico. 2010-2021

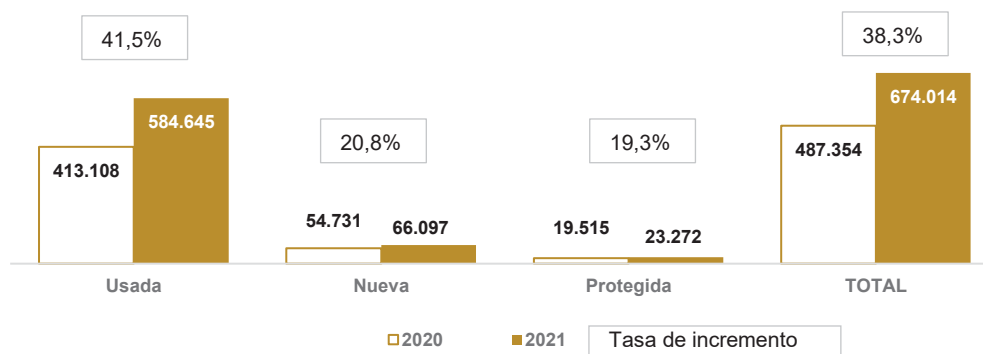


Fuente: Ministerio de Fomento. Estadística de transacciones inmobiliarias

En España también se recupera con fuerza la actividad del mercado en todas las tipologías de vivienda. El incremento en España en el último año es más intenso que el de Euskadi.

- En 2021 en el conjunto de España se llevan a cabo 674.014 transacciones inmobiliarias, lo que supone un 38,3% más que las contabilizadas en el año 2020.
- Las compraventas asociadas a la vivienda usada (+41,5% de variación interanual) son las que más empujan al mercado en España, de forma similar a lo observado en la CAPV. Las 584.645 compraventas de vivienda usada en 2021 suponen el 86,7% del total de transacciones.
- A diferencia con Euskadi, en España, crecen en 2021 las transacciones de vivienda nueva (+20,8%) y las de vivienda protegida (+19,3%).

Gráfico 27. Evolución de las compraventas de viviendas según tipología en España. 2020-2021



Fuente: Ministerio de Fomento. Estadística de transacciones inmobiliarias



6.2. Evolución del precio de la vivienda en Euskadi y España

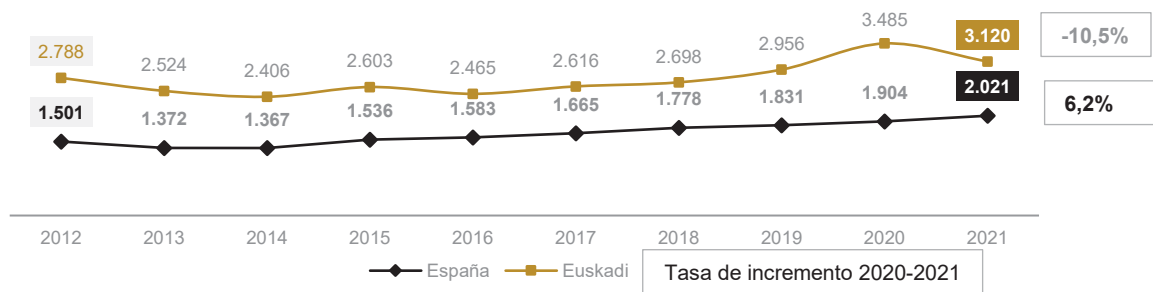
6.2.1. Precio de la vivienda en régimen de compra

A. Vivienda Libre Nueva

Euskadi registra en 2021 el mayor precio por metro cuadrado construido de la vivienda nueva libre en venta (3.120 €/m²) de España, aunque se reduce en un 10% respecto a 2020.

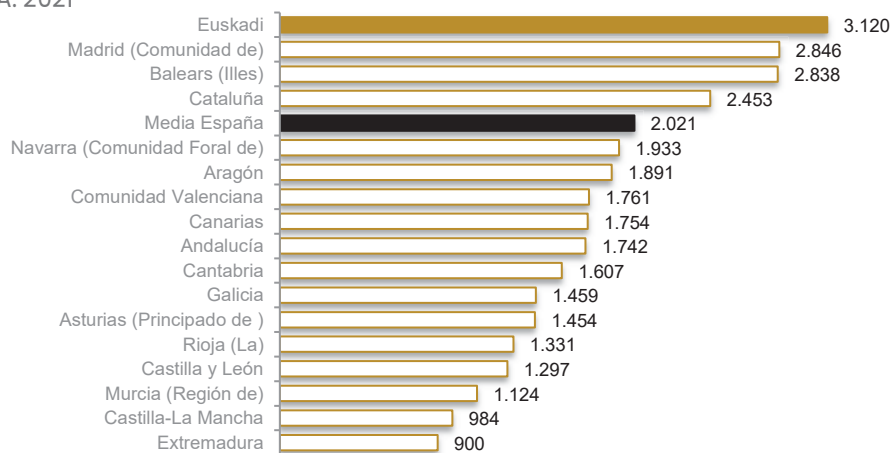
- El precio medio por metro cuadrado construido de la vivienda nueva libre en Euskadi experimenta en 2021 una reducción del 10,5% respecto al precio que proporcionaba en 2020 la Estadística Registral Inmobiliaria. No obstante, los 3.120 €/m² que se registran en la Comunidad Autónoma son el segundo mayor precio desde 2012.
- En España, se alcanza en 2021 el valor más alto desde 2012. El precio medio se sitúa en 2.021 €/m², lo que supone un incremento anual del 6,2%.
- En el ranking estatal Euskadi es la única Comunidad Autónoma que supera los 3.000 €/m², superando a la Comunidad de Madrid (2.846 €/m²), Illes Balears (2.838 €/m²) o Cataluña (2.453 €/m²) que también se sitúan por encima de la media española (2.021 €/m²).

Gráfico 28. Evolución del precio por metro cuadrado construido de la vivienda nueva libre en Euskadi y en España. 2012-2021



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

Gráfico 29. Ranking de precios medios por metro cuadrado construido de la vivienda libre nueva en las CCAA. 2021



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

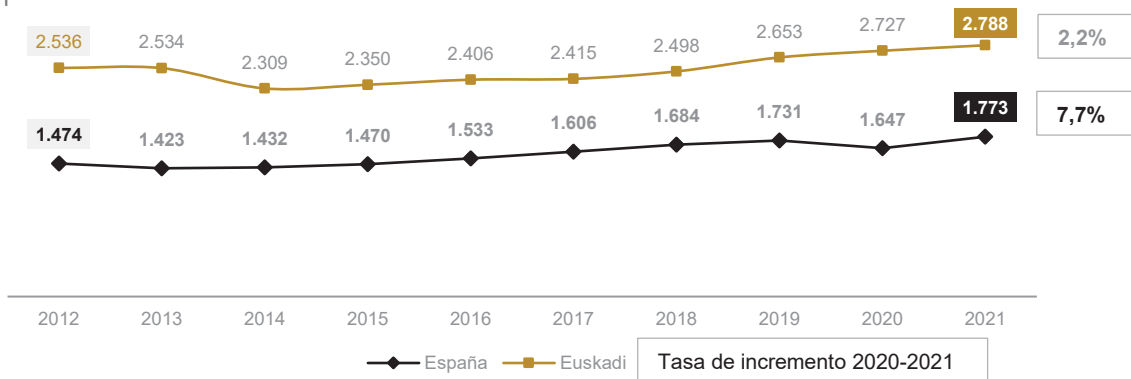


B. Vivienda Libre Usada

El precio por metro cuadrado de la vivienda libre usada alcanza su mayor valor (2.788 €/m²) de los últimos 10 años.

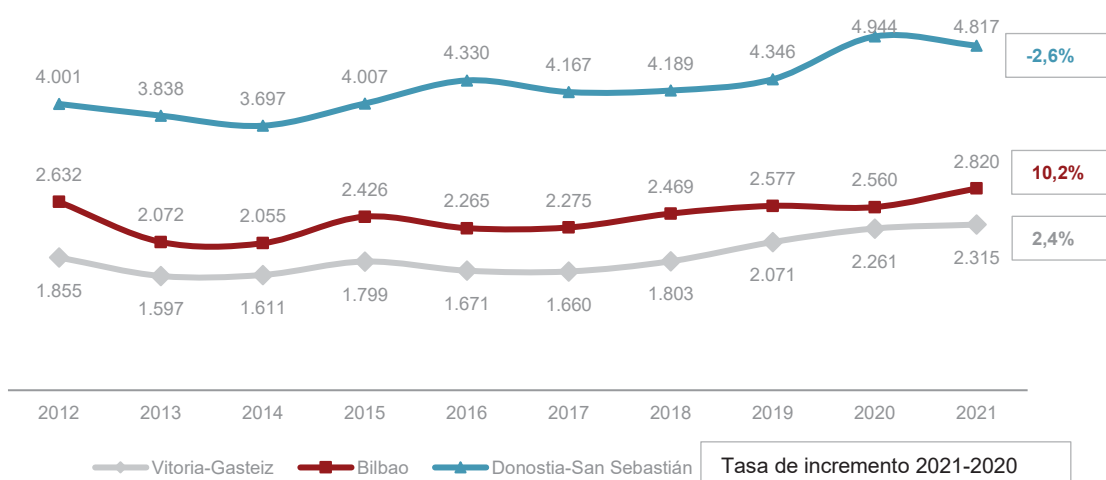
- En el año 2021, el precio por m² de la vivienda usada en Euskadi (2.788 €/m²) crece 2,2% respecto al año anterior, situándose como el mayor precio desde 2012.
- El precio medio en Euskadi supera en más de mil euros la media de España (1.773 €/m²) y ocupa el tercer puesto en el ranking por Comunidades Autónomas.
- También en España se alcanza el mayor precio por m² de toda la serie, próximo al dato de 2019 y crece un 7,7% respecto a 2020.

Gráfico 30. Evolución del precio por metro cuadrado construido de la vivienda usada en Euskadi y en España. 2012-2021



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

Gráfico 31. Evolución del precio por metro cuadrado construido de la vivienda usada en las capitales de Euskadi. 2012-2021

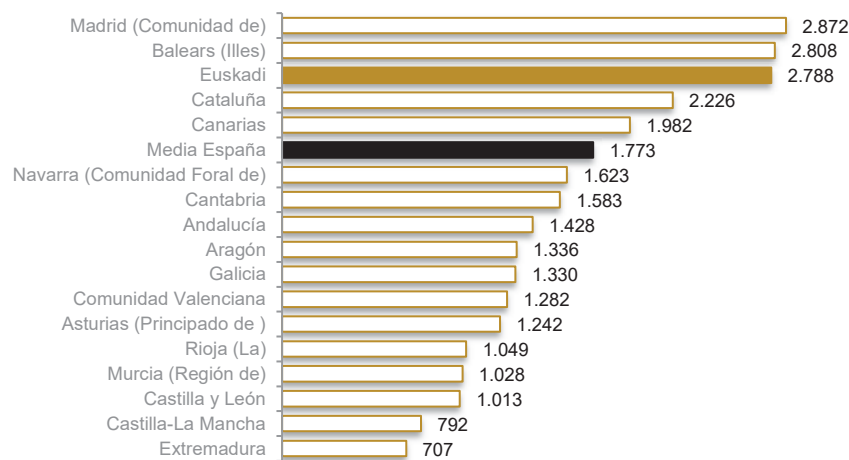


Fuente: Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España. Estadística Registral Inmobiliaria



- Las capitales vascas se encuentran entre las ciudades de España en las que resulta más cara la vivienda usada. Destaca Donostia (4.817 €/m²) que, a pesar de reducir tres puntos porcentuales el precio medio por m² de la vivienda usada respecto a 2020, supera con creces a Bilbao (2.820 €/m²) y a Vitoria-Gasteiz (2.315 €/m²).
- En todo caso, el precio medio por m² de la vivienda usada en Bilbao sufre un fuerte aumento de 10 puntos porcentuales respecto a 2020. En Vitoria-Gasteiz se registra un crecimiento más moderado (+2,4%), aunque también alcanza su registro más alto desde 2012.

Gráfico 32. Ranking de precios medios por metro cuadrado construido de la vivienda usada en las CCAA. 2021



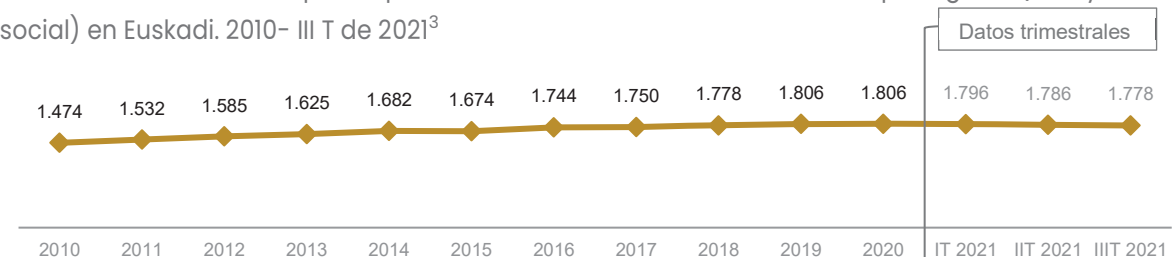
Fuente: Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España. Estadística Registral Inmobiliaria

C. Vivienda Protegida

El precio por metro cuadrado de la vivienda protegida en Euskadi se estabiliza por debajo de los 1.800 €/m² en los tres primeros trimestres de 2021.

- En el tercer trimestre de 2021 alcanzaba los 1.778 €/m² tras perder menos de medio punto respecto al trimestre anterior.

Gráfico 33. Evolución del precio por metro cuadrado útil de las viviendas protegidas (VPO y vivienda social) en Euskadi. 2010- III T de 2021³



Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria

³ El último dato publicado de la Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria se corresponde con el tercer trimestre de 2021.



6.2.2. Precio de la vivienda en régimen de alquiler

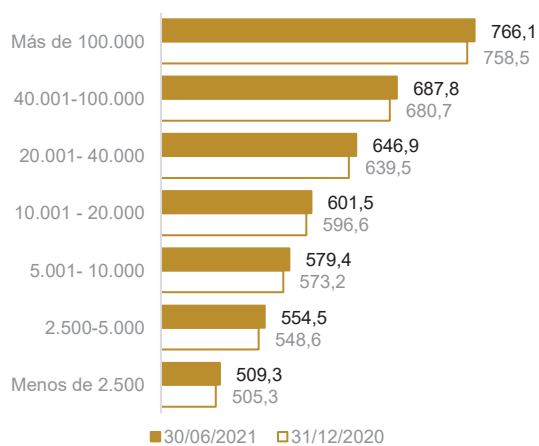
A. Vivienda Libre

La renta media de las viviendas en alquiler libre en Euskadi se sitúa en 683 euros mensuales, aunque resulta notablemente más elevadas en Donostia y Bilbao y en algunos municipios de la costa.

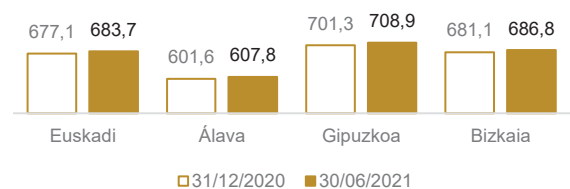
- La renta media de los contratos vigentes a 30 de junio de 2021 en Euskadi se sitúa en 683 euros.
 - Esta renta media está relacionada directamente con el tamaño de los municipios, de forma que alcanza 766 euros en los municipios de mayor dimensión y se sitúa por debajo de la cota de los 600 euros en los menores de 10.000 habitantes.
 - En Donostia el precio medio del alquiler supera los 900 euros, muy por encima de Bilbao (761 euros) y, especialmente, de Vitoria-Gasteiz (638 euros).
- Analizando la evolución de la renta media en las fianzas depositadas en los últimos años, se aprecia un incremento constante del precio del alquiler en Euskadi hasta alcanzar una media de 711 euros los contratos depositados en el segundo trimestre de 2021.

Gráfico 34. Renta media mensual de los alquileres vigentes a 31 de diciembre de 2020 y 30 de Junio de 2021 por estrato poblacional y las capitales vascas

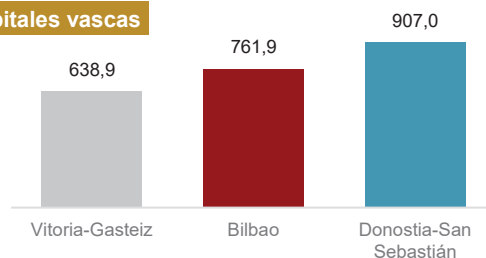
Estrato poblacional



Territorio Histórico



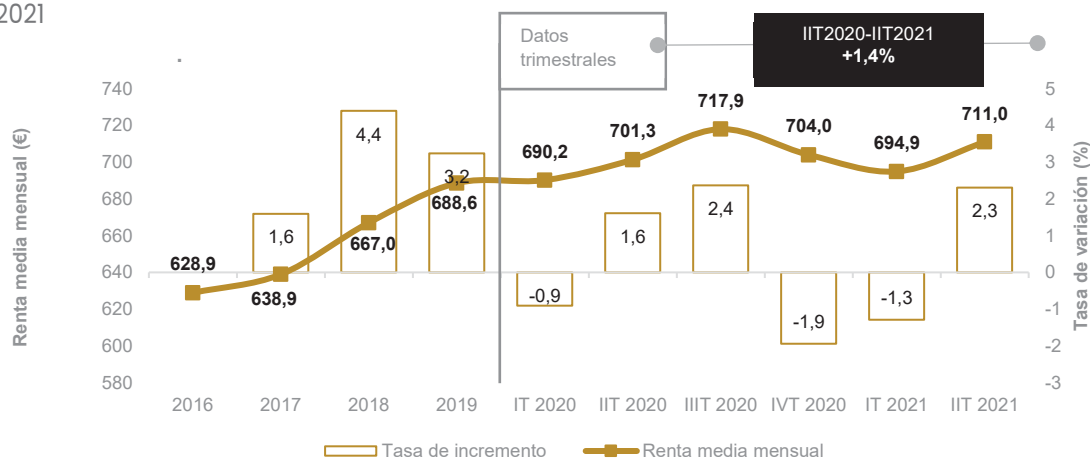
Capitales vascas



Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística del Mercado de Alquiler



Gráfico 35. Renta media mensual de las fianzas depositadas. Anual 2016-2019 y trimestral en 2020 y 2021

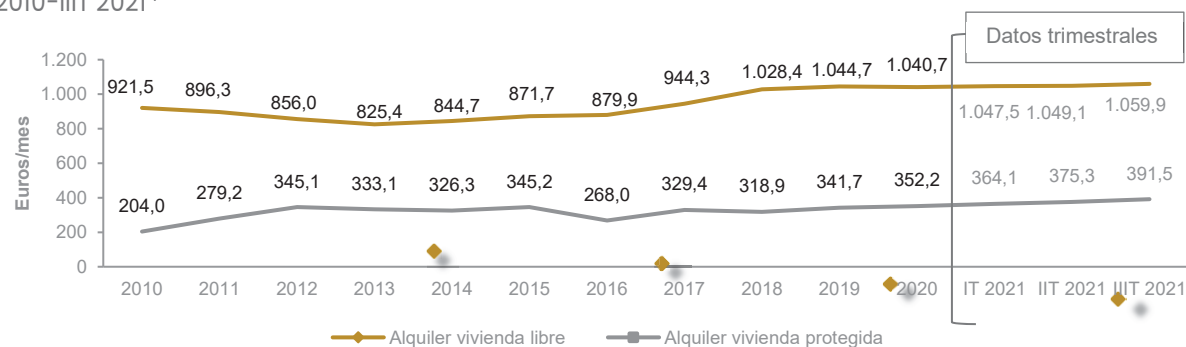


Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística del Mercado de Alquiler

B. Vivienda Protegida

- En el caso de la vivienda protegida (viviendas de protección oficial y vivienda social), según los datos de la Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria, la renta mensual media en el tercer trimestre de 2021 fue de 391,5 €/mes, muy por debajo, por tanto, del precio medio del alquiler libre en Euskadi.

Gráfico 36. Evolución de las rentas mensuales de la oferta de viviendas libres y protegidas en alquiler. 2010-IIIIT 2021⁴



Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria

⁴ El último dato publicado de la Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria se corresponde con el tercer trimestre de 2021.

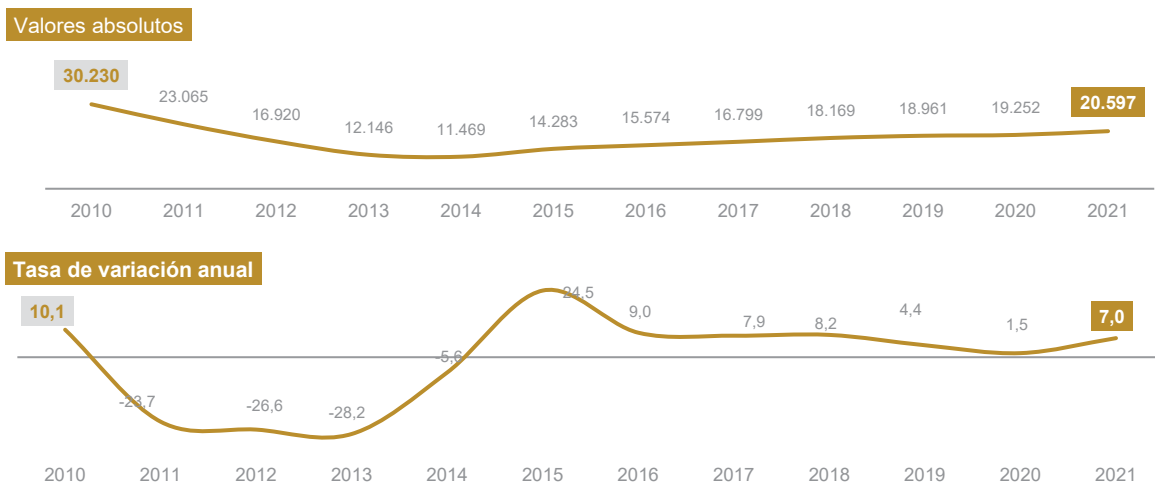


6.3. La actividad hipotecaria en Euskadi y España

El número de hipotecas formalizadas en Euskadi sigue creciendo, un año más, aproximándose en 2021 a las 20.600 hipotecas, el mayor registro desde 2012.

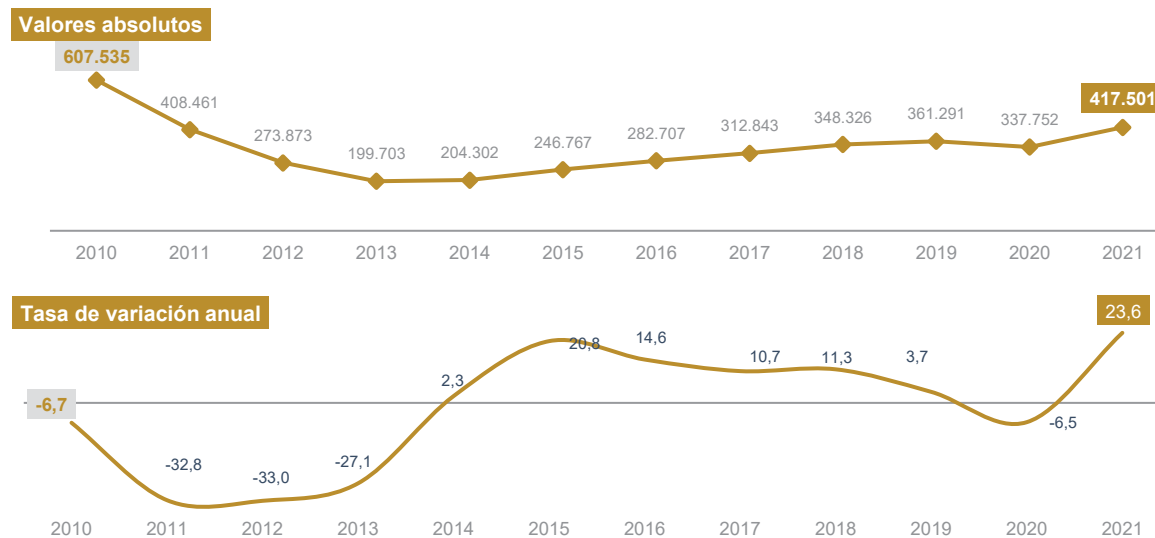
- En 2021 se han registrado 20.597 hipotecas sobre viviendas en Euskadi, creciendo un 7% respecto a 2020. Se mantiene un año más la evolución positiva del número de hipotecas y, en esta ocasión, recuperando ritmos de crecimiento de cuatro años atrás.
- En España se venían observando desde 2016 ritmos de crecimiento en la actividad hipotecaria mayores que en Euskadi, salvo en 2019. En este año 2021 se produce un gran incremento del número de hipotecas (+23,6%), tras la ligera caída registrada en 2020.

Gráfico 37. Evolución de las hipotecas formalizadas en Euskadi. 2010-2021



Fuente: INE. Hipotecas anuales

Gráfico 38. Evolución de las hipotecas formalizadas en España. 2010-2021



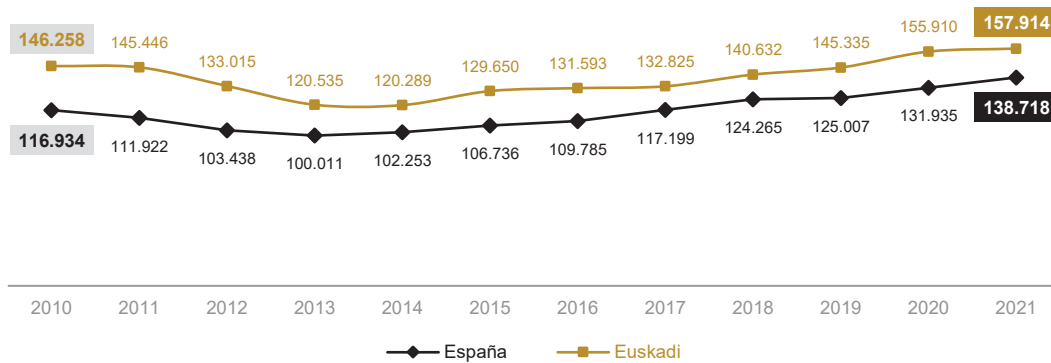
Fuente: INE. Hipotecas anuales



El importe medio de las hipotecas constituidas también crece en 2021, tal y como viene ocurriendo desde 2014.

- El importe medio en Euskadi de las hipotecas constituidas sobre viviendas alcanza en 2021 los 157.914 euros. Son 2.000 euros más (+1,3%) que en 2020. Esta tendencia creciente se viene observando desde el año 2014 cuando con 120.289 euros se llegaba al valor más bajo de la serie.
- En el España este importe medio siempre se ha situado por debajo del de Euskadi (de forma coherente al menor precio de la vivienda en España) aunque las trayectorias han seguido una trazada paralela. En 2021 (138.718 €) crece un 5% respecto a 2020 y se sitúa con un diferencial respecto a Euskadi de casi 19.200 euros menos.

Gráfico 39. Evolución del importe medio (euros) de las hipotecas constituidas sobre viviendas en Euskadi y en España. 2010-2021



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

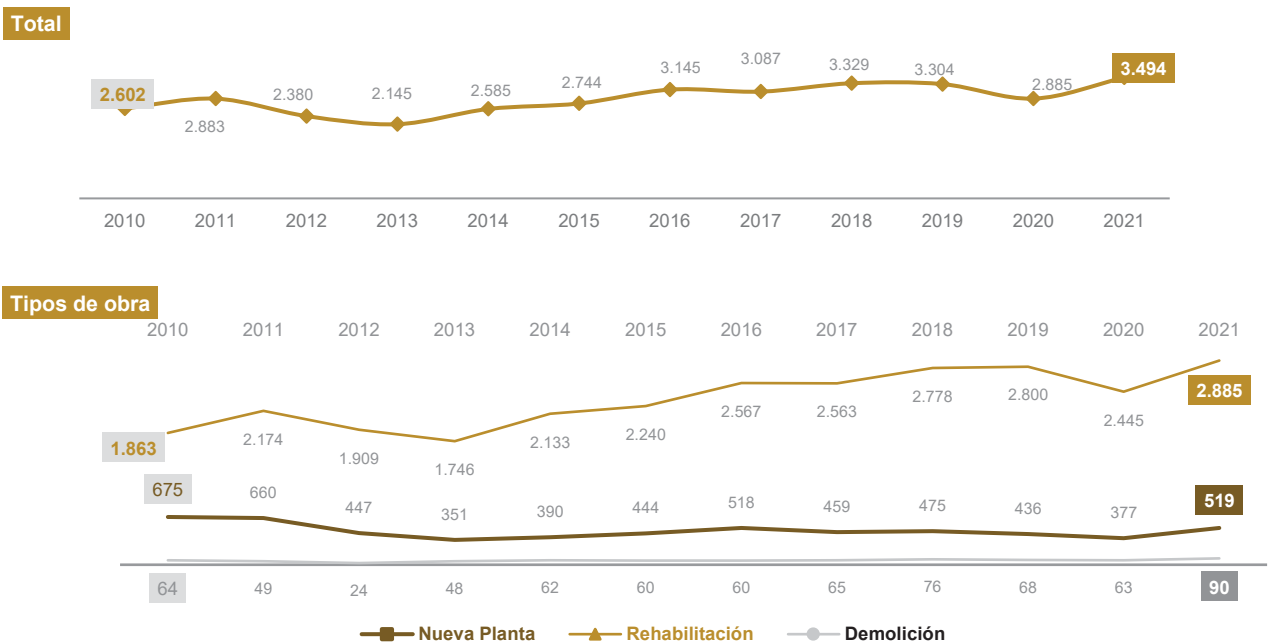


7. La rehabilitación de vivienda

La actividad de rehabilitación continua una tendencia creciente- En 2021, las casi 3.500 licencias de obra mayor en Euskadi alcanzan su máximo histórico.

- En 2021 se han emitido 3.494 licencias de obra mayor en Euskadi. Son 609 licencias más que las de 2020 (+ 21,1%) lo que se traduce en un récord histórico.
- Estos valores máximos en el número de licencias se reproducen en los tres tipos de obra que cubren: las más numerosas, las de **rehabilitación** (82,6% de las licencias), crecen en doce meses casi un 18% (440 licencias más), alcanzando el valor máximo de la serie con un total de 2.885 licencias en 2021.
- Las licencias de nueva planta (519 licencias: 14,9% del total) crecen casi un 38% y alcanzan su mayor registro desde 2012. Hay que señalar que las licencias asociadas a la edificación de vivienda nueva habían tocado fondo (377 licencias) en 2020.
- Los datos son muy positivos incluso si se comparan con la situación previa a la pandemia (2019): de forma que crecen las licencias de **nueva planta** en un 6,6% en y las licencias de obras de rehabilitación en un 4,9%.

Gráfico 40. Evolución de las licencias de obra mayor según tipo de obra en Euskadi. 2010-2021

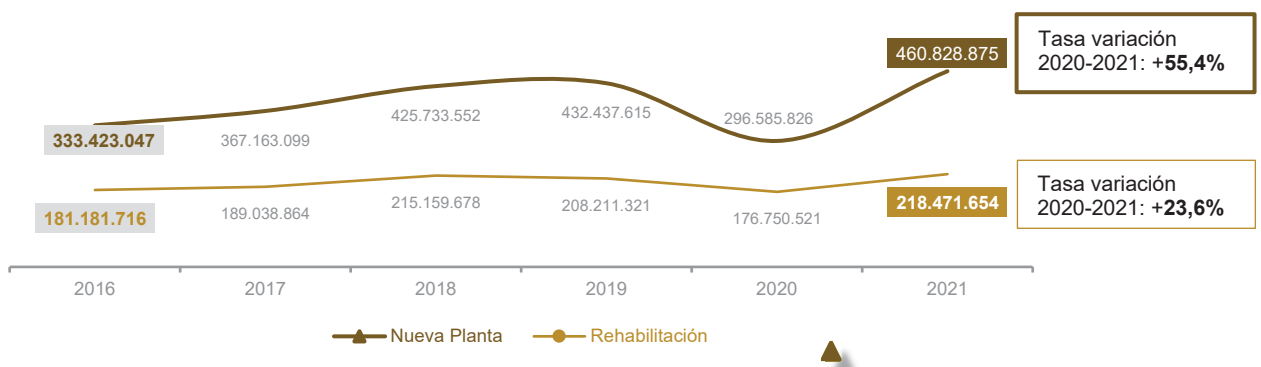


Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística sobre edificación y vivienda



- En 2021, el presupuesto de las licencias de nueva planta supera los 460,8 millones de euros y el de las licencias de rehabilitación casi llega a los 218,5 millones de euros.
- Ambos tipos de presupuestos crecen espectacularmente respecto a los mínimos de 2020: +55,4% los vinculados a licencias de nueva planta y +23,6% los vinculados a licencias de rehabilitación.

Gráfico 41. Presupuesto total de las licencias de obra vinculadas al uso residencial en Euskadi. 2016-2021



Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística sobre edificación y vivienda



8. El impacto social de la crisis financiera

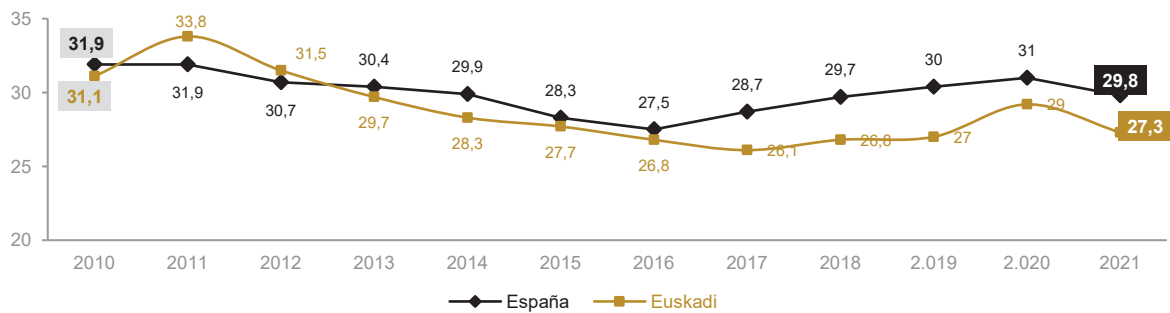
8.1. El esfuerzo financiero y el endeudamiento de los hogares

En 2021, caen en Euskadi, en términos relativos, tanto el esfuerzo financiero (-6,5%) como la cuota hipotecaria (-3,9%) de los hogares han constituido una hipoteca en este ejercicio.

- La política monetaria expansiva del BCE ha facilitado en los últimos años un reducido coste financiero de las hipotecas. El porcentaje que supone cuota hipotecaria sobre la renta (esfuerzo financiero) en los hogares que han constituido una hipoteca en 2021 es del 27,3%. Valor similar al que se recogía en 2019 (27,0%) y un 6,5% menor del de 2020 (29,2%).
- La cuota media hipotecaria en Euskadi sigue una tendencia similar a la del esfuerzo financiero de los hogares. La cuota de las hipotecas constituidas en 2021 se sitúa en 636,4 euros, un 3,9% menos que en 2020 (656,7 euros de media) y un 2,9% más que en 2019 (618,2 euros).

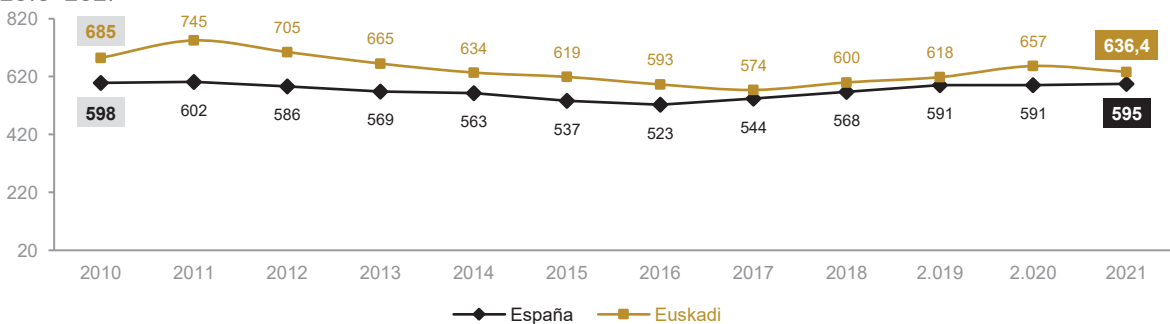
- El esfuerzo financiero medio de Euskadi se sitúa por debajo de la media estatal. En 2021, la diferencia es de 2,5 puntos porcentuales por debajo de la media española (29,8%), debido al mayor salario medio vasco, mientras que la cuota media de las hipotecas en Euskadi se sitúa 41 euros por encima de la media de España.

Gráfico 42. Evolución de la cuota hipotecaria de las hipotecas constituidas sobre el coste salarial (esfuerzo financiero) en Euskadi y en España. 2010-2021



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

Gráfico 43. Evolución de la cuota hipotecaria de las hipotecas constituidas en Euskadi y en España. 2010-2021



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

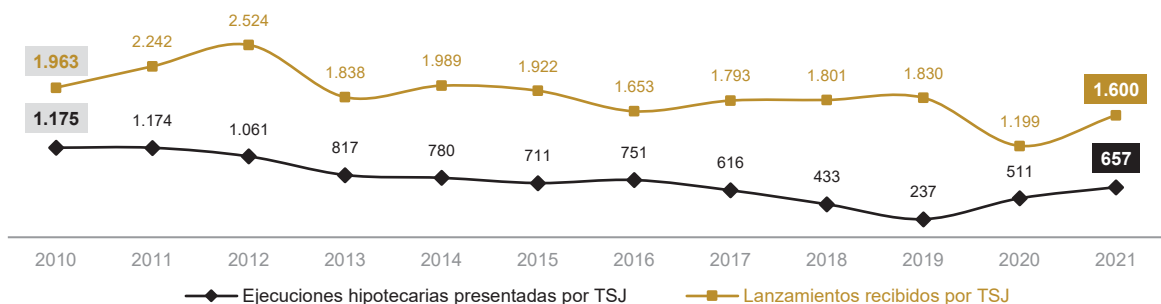


8.2. El impacto de la crisis: ejecuciones hipotecarias y lanzamientos judiciales

La aplicación de los ERTES y el amplio sistema de ayudas y prestaciones destinadas al pago de la vivienda han permitido limitar el impacto de la crisis del COVID.

- De no haberse aplicado los mecanismos y sistemas de apoyo impulsados por las Administraciones Públicas, la caída de casi un 10% en el PIB vasco hubiera tenido un efecto social sin precedentes en los hogares vascos.
- El impacto de la crisis del COVID se ha reflejado en los indicadores asociados a las ejecuciones hipotecarias tras el mínimo registrado en el número de ejecuciones hipotecarias en 2019 (237 ejecuciones). En 2021 se registran 657 ejecuciones hipotecarias en Euskadi. Son casi el triple de las registradas hace dos años (2,8 veces) y 146 ejecuciones más (+28,6%) que en 2020 (511 ejecuciones).
- Los lanzamientos judiciales en Euskadi pasan de 1.199 en 2020 a 1.600 en 2021. En todo caso, hay que subrayar que están lejos de los 1.830 que se registraban antes de la pandemia. Siguen siendo mayoritarios los lanzamientos vinculados a la Ley de Arrendamientos Urbanos (76,4% del total de lanzamientos).

Gráfico 44. Evolución de los lanzamientos y ejecuciones hipotecarias en Euskadi. 2010-2021



Fuente: Estadística del Consejo General del Poder Judicial

Gráfico 45. Evolución de los lanzamientos practicados en Euskadi según motivo. 2013-2021



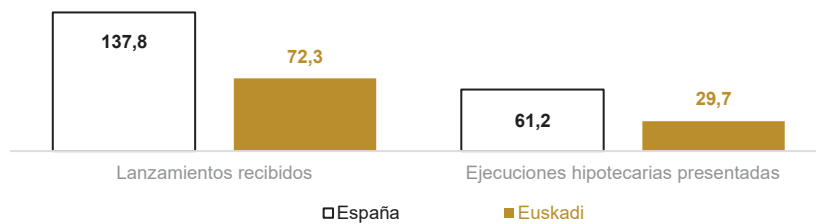
Fuente: Estadística del Consejo General del Poder Judicial



En todo caso, la incidencia relativa de las ejecuciones hipotecarias y de los lanzamientos en Euskadi se sitúa muy por debajo de la media estatal.

- En 2021 se registran 29 ejecuciones hipotecarias por cada 100 mil habitantes en Euskadi, 19 menos que en España.
- Los lanzamientos judiciales vinculados a ejecuciones hipotecarias también inciden con menor intensidad en Euskadi. En 2021 se registran 137 lanzamientos, 65 menos que la media estatal.
- Lo mismo sucede en el caso de la incidencia de los lanzamientos asociados a la Ley de Arrendamientos Urbanos, que en 2021 suponen 29 lanzamientos por cada 100 mil habitantes, frente a 61 lanzamientos en el caso de España.

Gráfico 46. Lanzamientos recibidos y ejecuciones hipotecarias presentadas por cada 100.000 habitantes Euskadi vs España. 2010-2021

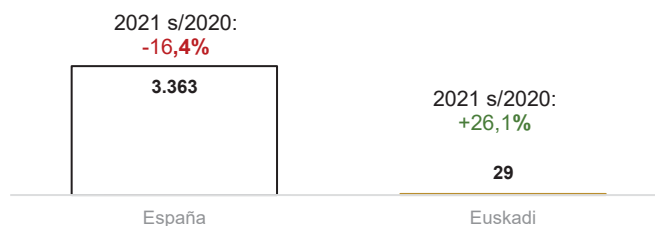


Fuente: Elaboración propia a partir de datos de INE y la Estadística del Consejo General del Poder Judicial

En 2021 se han producido 29 daciones en pago en Euskadi, lo que supone un incremento del 26% en un año. Es la segunda CCAA con menos daciones en pago por 100.000 habitantes.

- Las daciones en pago en Euskadi crecen de forma moderada, desde 23 daciones en 2020 a 29 daciones en 2021, lo que rompe con la tendencia decreciente en su número de los dos últimos años.
- No obstante, Euskadi junto con La Rioja son las CCAA con menor número de daciones en pago por cada 100.000 habitantes. La ratio de 1,31 daciones en Euskadi resulta muy inferiores a las 7,1 daciones de media en España.

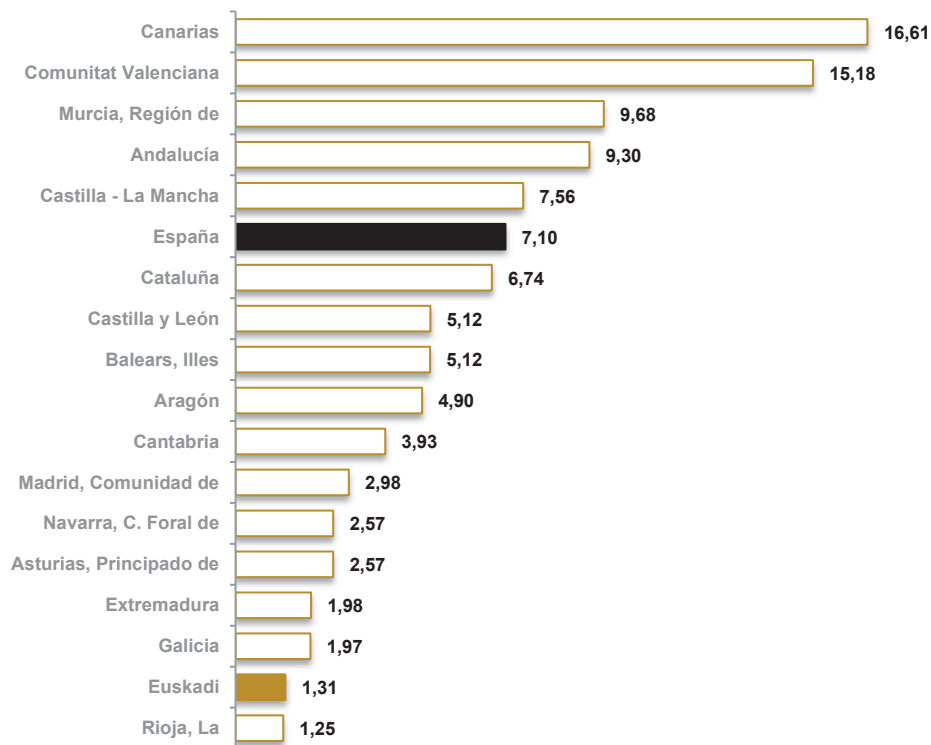
Gráfico 47. Evolución de las daciones en pago por CCAA. 2021



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



Gráfico 48. Incidencia de las daciones en pago por cada 100.000 habitantes en cada CCAA. 2021



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



9. Avance 2022

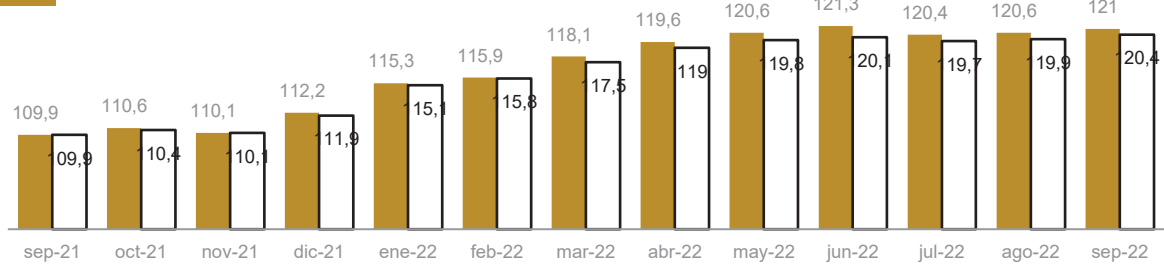
9.1. La actividad del sector de la construcción en los primeros meses de 2022

El intenso crecimiento de la inflación y de los costes de producción ha generado un impacto notable en el conjunto de la economía y en el sector de construcción.

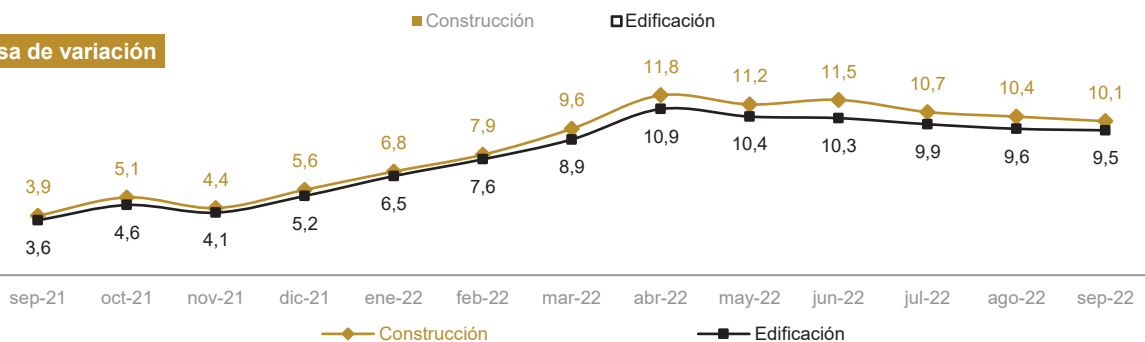
- Durante los nueve primeros meses de 2022 los costes de la construcción se han ido acelerando intensamente, de forma que las tasas de variación interanual superaban el 10% desde abril de 2022 hasta septiembre de 2022, moderándose apenas un punto porcentual en el tercer trimestre de 2022
- Los costes del subsector de la edificación también crecen en 2022 de forma muy acusada, presentando tasas de incremento interanual superiores al 10% hasta Junio de 2022 y apenas un punto menos en los siguientes trimestres de 2022

Gráfico 49. Índice de costes del sector de la construcción. 2021-2022

Índice



Tasa de variación



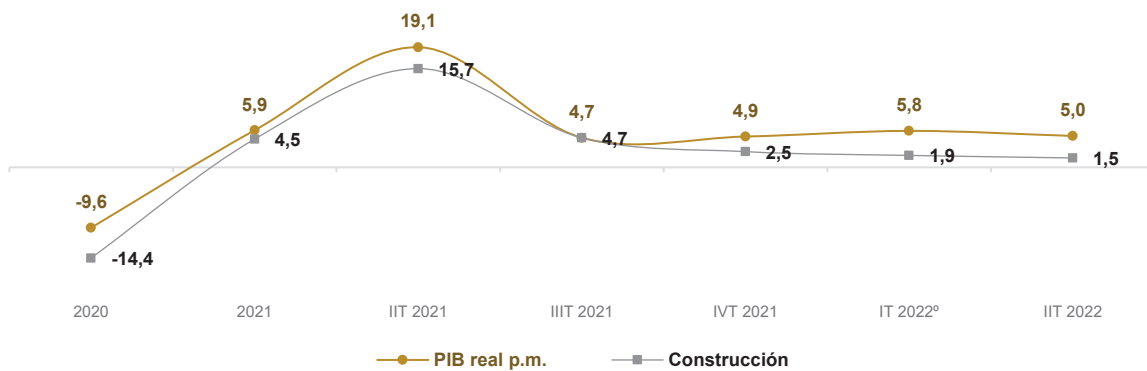
Fuente: Eustat



El sector de la construcción ha continuado creciendo, en los dos primeros trimestres de 2022, respecto al mayor incremento registrado en 2021.

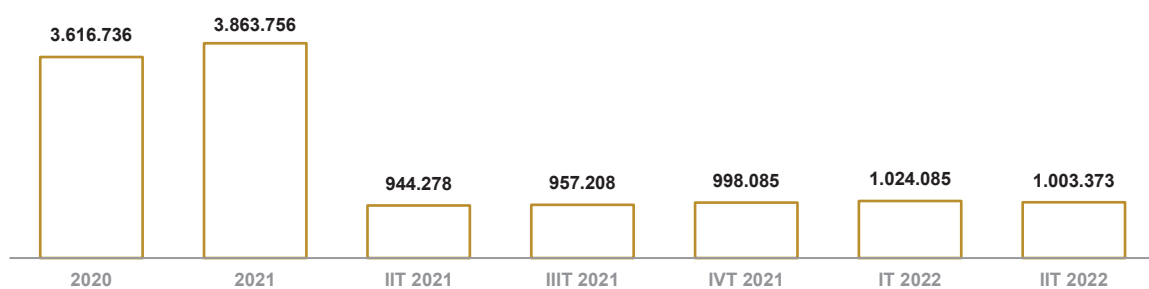
- El PIB crece el 5% interanual en el segundo trimestre de 2022, a un ritmo similar al del segundo semestre de 2021.
- En cambio, la producción del sector de la construcción reduce su ritmo de crecimiento en el primer semestre de 2022, por debajo del 2% lejos de las tasas de crecimiento observadas en 2021.
- El volumen de producción del sector de la construcción supera los 1.000 millones de euros en cada uno de los dos primeros trimestres de 2022, por encima de los niveles de producción trimestral de 2021 cuando se quedaba ligeramente por debajo de esta cota.

Gráfico 50. Evolución del PIB y del VAB de la construcción 2020-2022 (II trimestre)



Fuente: Eustat

Gráfico 51. Producción del sector de la construcción 2020-2022 (II trimestre)



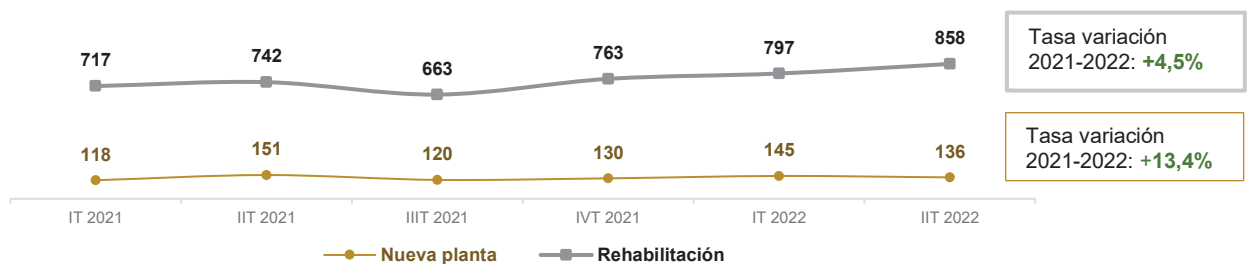
Fuente: Eustat



La actividad del subsector de rehabilitación continúa mostrando signos de una notable fortaleza en la primera mitad de 2022, mientras que el de edificación de vivienda también evoluciona positivamente.

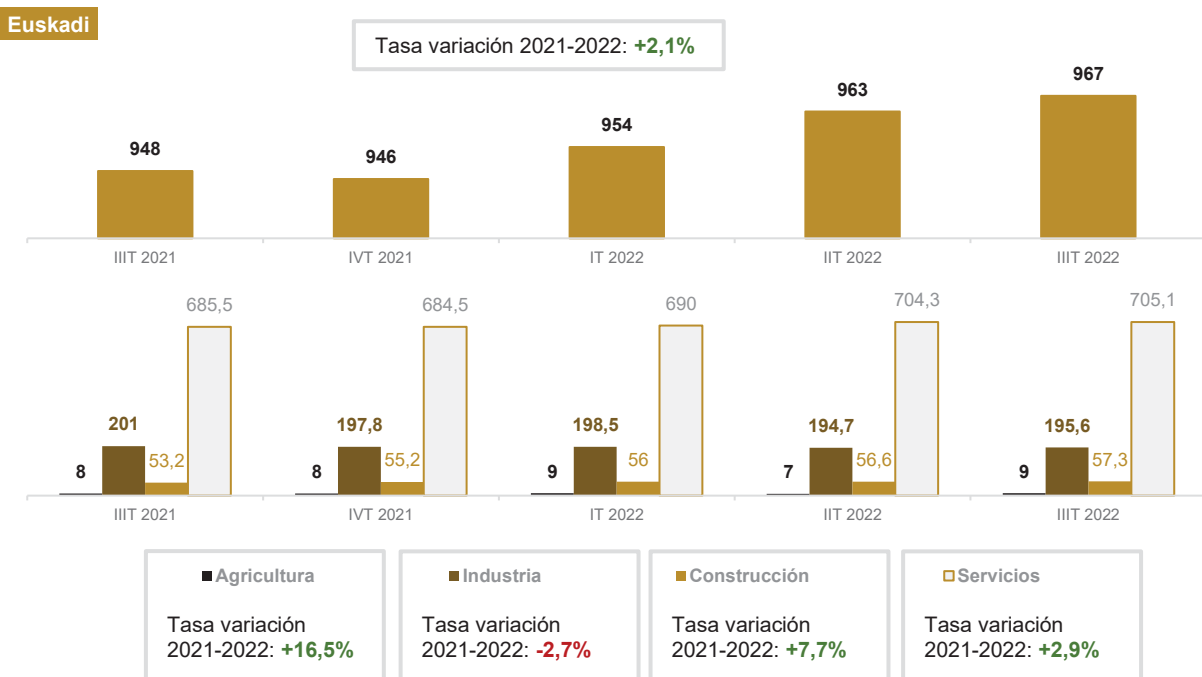
- La actividad de rehabilitación continúa alcanzando niveles récord en la serie estadística que proporciona la EDYVI del Gobierno Vasco.
- En el primer semestre de 2022 se han registrado 1.655 licencias, un 13% más que el primer semestre de 2021.
- La actividad de edificación crece también en el primer semestre de 2022 contabilizándose 281 licencias, un 4,5% más que en el mismo período del año anterior
- El empleo en el sector de la construcción continúa creciendo de forma significativa en los tres primeros meses de 2022, hasta alcanzar 57.300 personas en el tercer trimestre de 2022, 4.100 personas más (+ 7%) más que en el mismo trimestre de 2021.

Gráfico 52. Licencias de obra por tipo de obra. 2021-2022



Fuente: EDYVI. Gobierno Vasco

Gráfico 53. Evolución de la población ocupada. 2021-2022 (III trimestre 2022) (miles de personas)



Fuente: Eustat

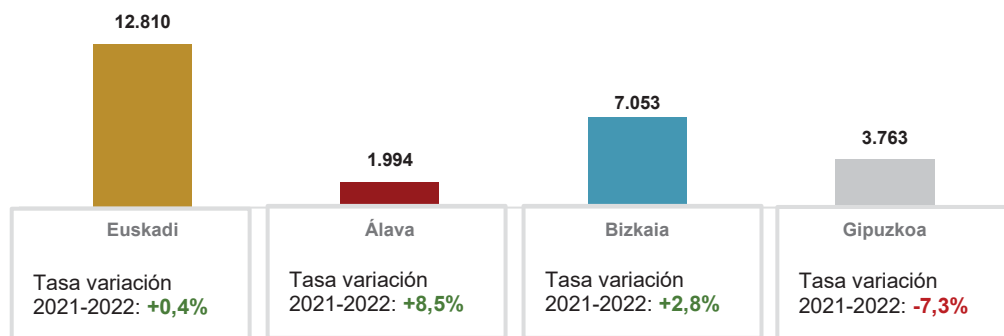


9.2. El mercado de la vivienda: compraventas y precios

La actividad del mercado de vivienda se ralentiza en el primer semestre de 2022 y los precios continúan ajustándose.

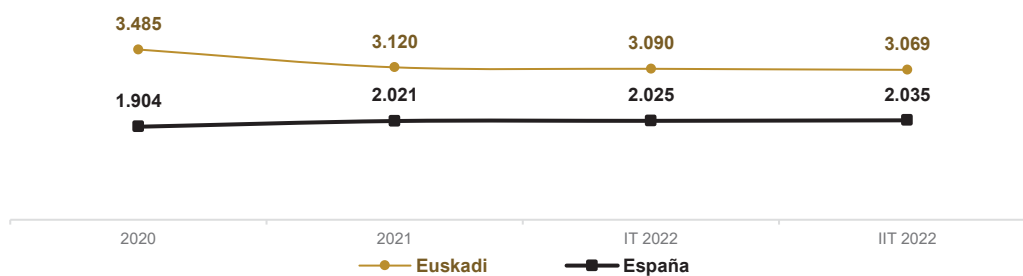
- Las compraventas crecen un 0,4% respecto al primer semestre de 2021
- Por lo que respecta al precio de la vivienda, se mantiene la tendencia decreciente en la vivienda nueva libre según los datos de la Estadística Registral Inmobiliaria.
- En el segundo trimestre de 2022 el precio medio por metro cuadrado se reduce hasta los 3.069 euros, lo que representa una reducción del 1,6%
- El precio medio de la vivienda usada también experimenta un ligero decremento en los seis primeros meses de 2022, hasta situarse en 2.826 euros, frente a 2.786 euros en 2021, un 1,4% menos.
- En todo caso Euskadi continua a la cabeza del precio medio de la vivienda usada y nueva libre en España, registrando un diferencial de más de 1.000 euros por metro cuadrado en la vivienda nueva libre y de algo más de 950 euros en la usada.

Gráfico 54. Compraventas de vivienda en Euskadi. 2022



Fuente: Ministerio de Fomento

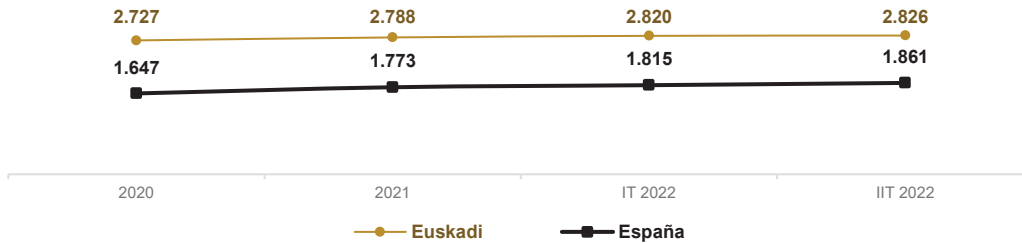
Gráfico 55. Evolución del precio por metro cuadrado construido de la vivienda nueva en Euskadi y en España. 2012-2021



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



Gráfico 56. Evolución del precio por metro cuadrado construido de la vivienda usada en Euskadi y en España. 2012-2021



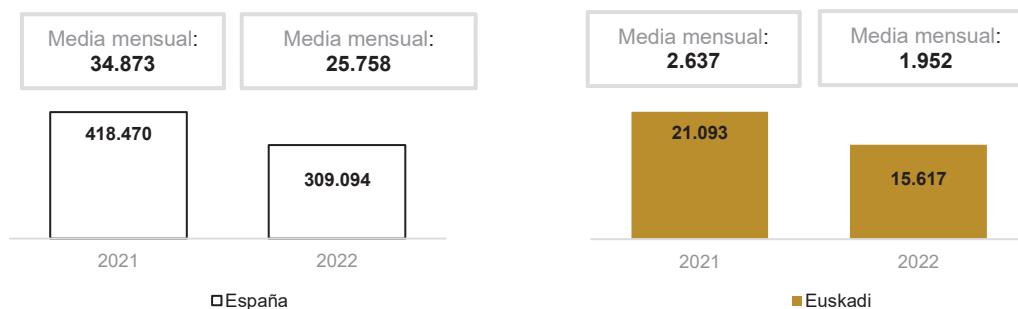
Fuente: Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España. Estadística Registral Inmobiliaria

9.3. El mercado hipotecario y el impacto de la subida del Euribor

El intenso incremento del Euribor en 2022 ya tiene un impacto considerable en la reducción de la constitución de nuevas hipotecas, mientras que todavía no se observa el impacto sobre los lanzamientos.

- Uno de los rasgos más relevantes de 2022 ha sido el brusco crecimiento del Euribor que ha puesto fin a muchos años de política monetaria expansiva del BCE. El Euribor en menos de un año ha crecido 2,5 puntos, lo que supone un crecimiento muy intenso que no se producía desde hace décadas en España.
- En 2022 se aprecia claramente un decremento en el número de hipotecas firmadas hasta agosto en Euskadi (15.617), que supone un promedio de menos de 2.000 viviendas por mes los 8 primeros meses de este año, frente a 2.637 de media mensual en 2021.

Gráfico 57. Hipotecas sobre viviendas en 2021 y 2022 (hasta el mes de agosto) en Euskadi y España



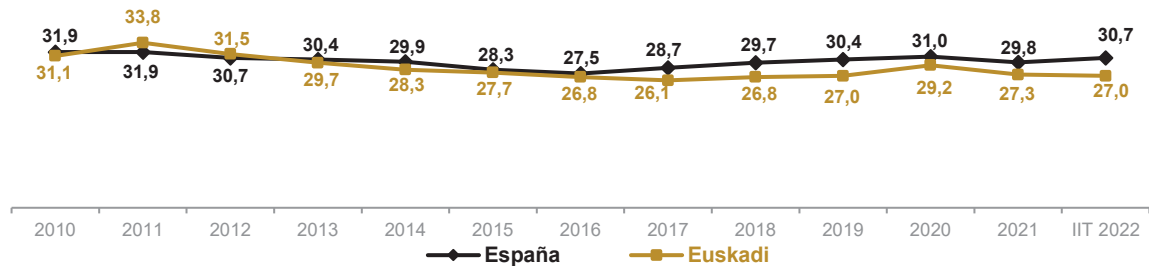
Fuente: INE

- Asimismo, esta subida supone un importante encarecimiento de la cuota hipotecaria de las hipotecas a tipo variable. Los últimos datos disponibles del segundo trimestre de 2022 demuestran que ya se ha producido un impacto sobre las nuevas hipotecas firmadas en Euskadi y en España.
- La cuota media de las hipotecas crece hasta 662 euros de promedio frente a 636 euros en 2021. Sin embargo, el esfuerzo financiero que pone en relación la cuota hipotecaria con el salario medio de los hogares que han firmado en 2022 una hipoteca apenas crece unas décimas respecto a 2021, desde el 27,3% al 27,9%.



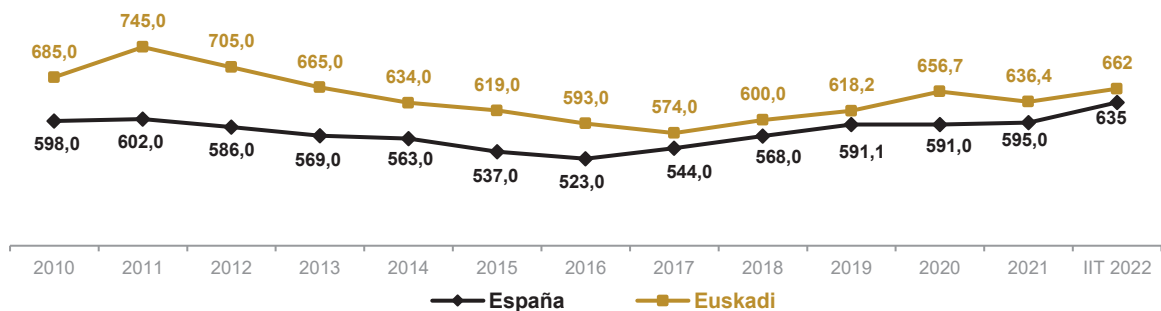
- Es de reseñar que el esfuerzo financiero para el pago de la vivienda sigue siendo en 2022 inferior en Euskadi que en España, registrándose 2,5 puntos porcentuales de diferencia favorables a Euskadi que se explican por el significativo mayor salario medio vasco.

Gráfico 58. Evolución de la cuota hipotecaria de las hipotecas constituidas sobre el coste salarial (esfuerzo financiero) en Euskadi y en España. 2010-2022



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

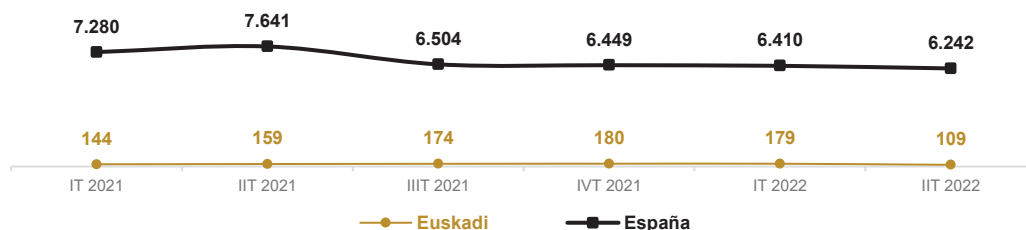
Gráfico 59. Evolución de la cuota hipotecaria de las hipotecas constituidas en Euskadi y en España. 2010-2022



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

- Por último, no se aprecia todavía un impacto de esta subida del Euribor en las ejecuciones hipotecarias. Se han producido 288 ejecuciones hipotecarias en el primer semestre de 2022, 15 menos que las 303 registradas en 2021 en el primer semestre de ese año.

Gráfico 60. Ejecuciones hipotecarias. 2021-2022

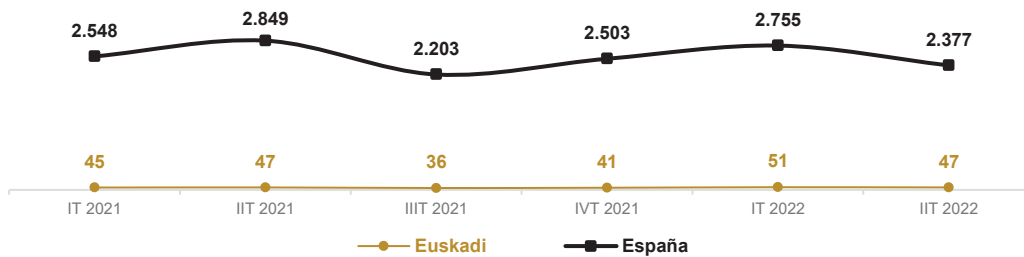


Fuente: Consejo General del Poder Judicial



- Los lanzamientos judiciales practicados como consecuencia de ejecuciones hipotecarias han aumentado en este primer semestre de 2022 ligeramente, desde 92 lanzamientos en estos primeros seis meses de 2021 a 98 lanzamientos en 2022.

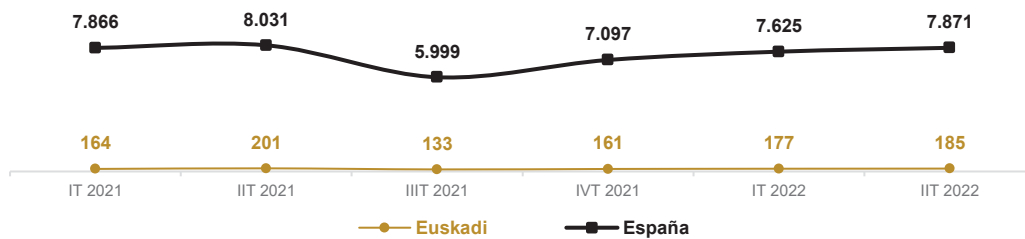
Gráfico 61. Lanzamientos judiciales producidos por ejecuciones hipotecarias. 2021-2022



Fuente: Consejo General del Poder Judicial

- En cambio, los desahucios asociados a contratos de alquiler han experimentado un pequeño decremento en el primer semestre de 2022 respecto al mismo período de 2021, pasando de 365 lanzamientos en los 6 primeros meses de 2021 a 362 lanzamientos en 2022.

Gráfico 62. Lanzamientos judiciales vinculados al contrato de alquiler. 2021-2022



Fuente: Consejo General del Poder Judicial

