

**FACULTAD DE ECONOMÍA Y EMPRESA DE
DONOSTIA - SAN SEBASTIÁN**

Grado en administración y dirección de empresas

eman ta zabal zazu



Universidad
del País Vasco

Euskal Herriko
Unibertsitatea

**ANÁLISIS DEL MERCADO DE LA
VIVIENDA: DESDE EL MARCO EUROPEO A
LA CAPV**

Curso 2017/2018

TRABAJO FIN DE GRADO

Autor/a: Laura Marijuan Elguea

Director/a: Aitziber Etxezarreta

Etxarri

ÍNDICE

BLOQUE I. Análisis de vivienda en el marco europeo

1. Introducción	8
2. Cuantificación y caracterización de la vivienda principal	9
3. Régimen de tenencia de las viviendas europeas	12
4. Parque de vivienda en propiedad	16
4.1. Índice de precios de la vivienda (total, ocupada y nueva).....	16
4.2 Posibles motivos del aumento de precio de la vivienda en propiedad.....	20
4.3. Perfil de propietario en propiedad.....	25
5. Análisis del mercado de alquiler	29
5.1. Situación del mercado de alquiler en el marco europeo.....	29
5.2. Coste del mercado en alquiler.....	32
5.3. Diferentes ofertas de alquiler (alquiler social, alquiler privado).....	33
6. Sobreendeudamiento de los hogares	36
6.1. Deuda bruta de los hogares en relación a la renta.....	36
6.2. Sobrecarga financiera por coste de vivienda.....	37
6.3. Tipología de hogares con sobrecarga financiera	40
6.4. Porcentaje de familias con impagos relacionados con la vivienda.....	42
7. Conclusiones generales sobre el mercado inmobiliario en la Unión Europea	46

BLOQUE II. Análisis del mercado de la vivienda en la CAPV

8. Cuantificación y caracterización de la vivienda principal en la CAPV	51
9. Régimen de tenencia de las viviendas de la CAPV	56
10. Parque de vivienda en propiedad en la CAPV	57

10.1. Evolución de precios de la vivienda-datos anuales.....	57
10.2 Posibles motivos del aumento o disminución del precio de la vivienda en propiedad.....	59
11. Análisis del mercado de alquiler en la CAPV	61
11.1. Situación del mercado de alquiler en la CAPV.....	61
11.2. Coste del mercado de alquiler.....	61
BLOQUE III. Conclusiones	
12. Conclusiones generales del bloque I y bloque II, comparación del mercado de vivienda de la Unión Europea y de la Comunidad Autónoma del País Vasco	64
13. Bibliografía	69
14. Páginas web consultadas	70

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Parque de viviendas principales en los países europeos (2016).....	10
Tabla 2. Distribución porcentual de las familias en función del tamaño familiar (2016).....	11
Tabla 3. Tamaño de las viviendas en los países europeos (2012).....	11
Tabla 4. Distribución de la población por estado de tenencia y tipo (2016).....	15
Tabla 5. Precio de la vivienda en propiedad. Datos anuales 2007-2017.....	16
Tabla 6. Precio de la vivienda en propiedad ocupada. Datos anuales 2007-2017.....	17
Tabla 7. Precio de la vivienda nueva. Datos anuales 2007-2017.....	19
Tabla 8. Resumen del índice de precios de vivienda, de mayor a menor aumento de precio (2017).....	19
Tabla 9. Evolución del coste de la construcción residencial. Datos anuales 2007-2017.....	20
Tabla 10. Salario neto medio en la Unión Europea. Datos anuales 2016-2018.....	22
Tabla 11. Salario medio de cada país (2017 y 2018).....	23
Tabla 12. Distribución de hogares por tipo de hogar y nivel de ingresos (2016). Renta por debajo del 60% de la media.....	26
Tabla 13. Distribución de hogares por tipo de hogar y nivel de ingresos (2016) Renta por encima del 60% de la media.....	27
Tabla 14. Distribución de hogares por tipo de hogar (2016).....	28
Tabla 15. Precio de la vivienda en alquiler. Datos anuales 2007-2017.....	33
Tabla 16. Distribución porcentual del parque de viviendas según el régimen de tenencia (2017).....	35
Tabla 17. Evolución porcentual de la vivienda social en los países europeos (2015 y 2017).....	35
Tabla 18. Sobrecarga financiera por coste de vivienda según tenencia (2016).....	38
Tabla 19. Tipología de hogares con sobrecarga financiera (2016).....	41

Tabla 20. Porcentaje de familias con impagos relacionados con la vivienda en la Unión Europea. Datos anuales 2010- 2016.....	45
Tabla 21. Distribución porcentual de la población de la Unión Europea por estado de tenencia. Datos anuales 2010-2016.....	47
Tabla 22. Distribución territorial del parque de viviendas de la CAPV (2016).....	51
Tabla 23. Viviendas principales y no principales de la CAPV (2016).....	53
Tabla 24. Parque de viviendas principales en la CAPV. Datos anuales 2007-2016.....	53
Tabla 25. Número de viviendas por cada 1000 habitantes en la CAPV.....	54
Tabla 26. Tamaño familiar medio de las viviendas de la CAPV (2016).....	54
Tabla 27. Porcentaje del nº de habitaciones por vivienda en la CAPV (2016).....	55
Tabla 28. Porcentaje de hogares por régimen de tenencia de la vivienda en la CAPV. Datos anuales 2007-2016.....	56
Tabla 29. Precio de la vivienda nueva libre y social (miles de euros) en la CAPV. Datos anuales 2007-2018.....	57
Tabla 30. Precio medio de vivienda nueva por territorio (2017 y 2018).....	58
Tabla 31. Índice de costes del sector de construcción de la CAPV. Datos anuales 2010-2017.....	59
Tabla 32. Salario neto medio en la CAPV. Datos anuales 2015-2016.....	60
Tabla 33. Precio de la vivienda de alquiler libre y de protección oficial o social. Datos anuales 2007-2018.....	61
Tabla 34. Precio neto medio de alquiler libre por territorio (2017 y 2018).....	63
Tabla 35. Porcentaje de vivienda social en la CAPV (2017).....	63
Tabla 36. Resumen de datos de cuantificación y caracterización de vivienda.....	65
Tabla 37. Régimen de tenencia de las viviendas (2016).....	66
Tabla 38. Mercado de vivienda en propiedad.....	67
Tabla 39. Mercado de vivienda en alquiler.....	68

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Tamaño familiar medio de las viviendas europeas (2016).....	10
Gráfico 2. Distribución de la población por estado de tenencia; propietarios. Datos anuales 2007-2016.....	12
Gráfico 3. Distribución de la población por estado de tenencia; en alquiler. Datos anuales 2007-2016.....	13
Gráficos 4 y 5. Tenencia porcentual de la vivienda en función de la renta (2016).....	14
Gráfico 6. Evolución del precio de vivienda en propiedad, promedio anual de cambio años 2007-2017.....	17
Gráfico 7. Evolución del precio de vivienda en propiedad ocupada, promedio anual de cambio 2007-2017.....	18
Gráfico 8. Precio de vivienda nueva en los 27 países de la Unión Europea (2017).....	21
Gráfico 9. Precio de la vivienda nueva (2017).....	24
Gráfico 10. Distribución de la población por estado de tenencia (2016).....	29
Gráfico 11. Porcentaje de vivienda social en los países europeos (2017).....	34
Gráfico 12. Deuda bruta de los hogares en relación a la renta Datos anuales 2007-2016.....	37
Gráfico 13. Evolución del gasto de los hogares en vivienda Datos anuales 2007-2016.....	39
Gráfico 14. Porcentaje medio de sobrecarga de cada país en vivienda (2016).....	40
Gráfico 15. Por debajo del 60% de la media de ingreso equivalente Datos anuales 2007-2016.....	43
Gráfico 16. Por encima del 60% de la media de ingreso equivalente Datos anuales 2007-2016.....	43
Gráfico 17. Porcentaje total de familias con impagos relacionados con la vivienda Datos anuales 2007-2016.....	44

Gráfico 18. Distribución territorial del parque de viviendas de la CAPV (2016).....	52
Gráfico 19. Evolución del parque de vivienda total por territorio	
Datos anuales 2007-2016.....	52
Gráfico 20. Viviendas principales y no principales de la CAPV (2016).....	53
Gráfico 21. Distribución porcentual de las familias en función del tamaño familiar	
(2016).....	55
Gráfico 22. Porcentaje de hogares por régimen de tenencia (2016).....	56
Gráfico 23. Evolución del precio de la vivienda nueva libre y protegida o social	
(Miles de euros). Datos anuales 2007-2018.....	58
Gráfico 24. Evolución del precio de alquiler libre y de P.O o social (euros)	
Datos anuales 2007-2018.....	62

BLOQUE I. Análisis de vivienda en el marco Europeo.

1. Introducción

La investigación que presento en este estudio surge del interés por situar en que se asemeja y se diferencia el mercado de la vivienda de la Comunidad Autónoma del País Vasco al resto de países europeos. Por lo tanto, el objetivo principal de este trabajo es ubicar o comparar los datos cuantitativos y cualitativos del mercado de vivienda de la CAPV en el marco Europeo.

Para ello, el trabajo se divide en dos grandes bloques; en el primer bloque se estudia todo lo relacionado en base a la vivienda en el marco Europeo, y en el segundo bloque se analizan los mismos datos pero en referencia a la CAPV.

Tanto en el primer bloque como en el segundo, se hace referencia a una serie de datos estadísticos como: la cuantificación y caracterización de la vivienda principal, el régimen de tenencia de las viviendas europeas, el parque de vivienda en propiedad, el parque de vivienda de alquiler, y el sobreendeudamiento de los hogares.

Por lo tanto, en el primer bloque analizamos en profundidad la situación del mercado de la vivienda en los países europeos. Para ello, hemos obtenido conclusiones globales de la Unión Europea, trabajando siempre con los mismos 6 países europeos en todo momento: dos países del sur de Europa, España e Italia, otros dos de Europa Occidental, Francia y Alemania, Suecia como país del norte de Europa y por último Reino Unido, país del noroeste de Europa. De este modo, analizando estos seis países europeos, obtenemos el comportamiento o las condiciones generales que tienen por lo general en el mercado de vivienda europeo.

El segundo bloque en cambio, hace referencia a los mismos apartados analizados en el primer bloque, pero, basándonos solo en datos estadísticos y cualitativos de la Comunidad Autónoma del País Vasco. De este modo, se obtienen conclusiones y comportamientos generales en base a esos datos obtenidos de la CAPV.

Por último, tras analizar ambos bloques, hay un último apartado, bloque III, en el que obtenemos las conclusiones globales, teniendo en cuenta las conclusiones obtenidas tanto en el bloque I como en el bloque II. Es decir, concluimos el trabajo ubicando los datos de la CAPV en el marco Europeo.

2. Cuantificación y caracterización de la vivienda principal

En este primer bloque del trabajo, vamos a hacer referencia a la cuantificación y caracterización de las viviendas principales europeas. Los aspectos que vamos a analizar en este apartado son los siguientes: el parque de viviendas principales en los países europeos, el tamaño familiar medio de las viviendas europeas, la distribución de las familias en función del tamaño familiar y por último como características de la vivienda tanto la superficie media de la vivienda, como el número de dormitorios medio de cada una.

Según los últimos datos disponibles de Eurostat, Europa contaba con un parque de vivienda principal que superaba los 221 millones de viviendas en el año 2016 como vemos en la tabla 1 de abajo. De ese total de viviendas, vamos a analizar ahora, de los 6 países europeos seleccionados; Alemania, Francia, Italia, Suecia, Reino Unido y España, en cuál de ellos hay un mayor número de viviendas. Analizando la tabla 1, prácticamente la mayoría de las viviendas se ubican en Alemania (40,7 millones), Francia (29,3 millones) y en Reino Unido (28,8 millones). Se encuentran por detrás también con un importante peso de vivienda; Italia (25,8 millones) y España (18,5 millones). Por último, está Italia, que a diferencia del resto solo cuenta con 4,8 millones de vivienda, un número bastante inferior al resto de los países europeos.

En términos de promedio poblacional, vemos que en Europa hay una media de 433 viviendas por cada 1000 habitantes. En el caso de estos 6 países europeos, 4 de ellos están por encima de esta media. Alemania (494 viviendas) encabeza también en este caso y le siguen por detrás Suecia (487 viviendas), Reino Unido (438 viviendas) y Francia (437 viviendas). En referencia a estos 4 países que están por encima de la media de viviendas por cada 1000 habitantes, llama la atención el caso de Suecia. Al analizar el nº de viviendas principales, las viviendas de Suecia (4,8 millones) parecían muy pocas viviendas a diferencia del resto de países. Sin embargo, al ver que tiene una menor cantidad de población, vemos ahora que el número de viviendas por cada 1000 habitantes es bastante mayor que en otros países, situándose así por encima de la media europea.

Por el contrario, por debajo de la media europea de viviendas por cada 1000 habitantes en el año 2016 se encuentran Italia (426,9 viviendas) y España (397,9 viviendas). En conclusión, todos los países tienen una media de viviendas parecida, menos en el caso de Alemania, que sí que se diferencia un poco del resto teniendo 60 viviendas más que la media europea.

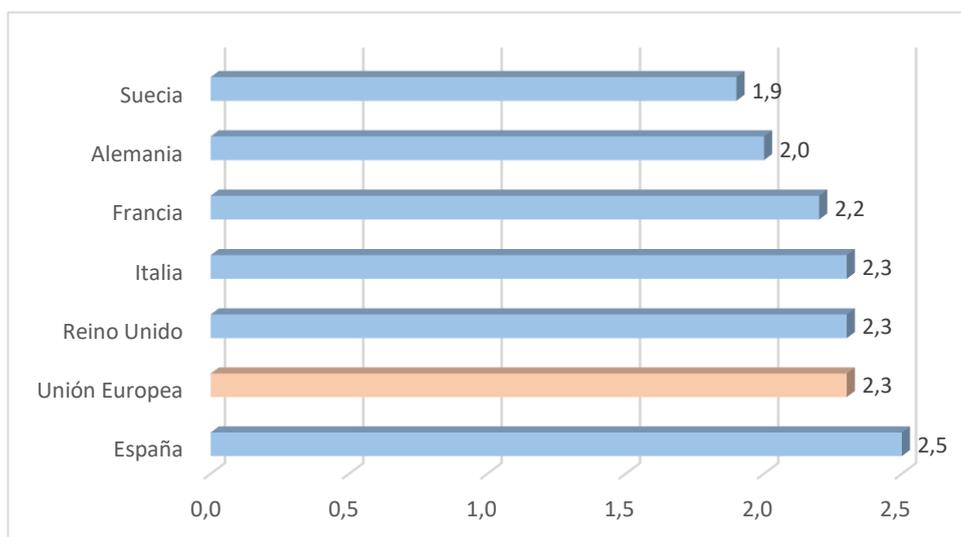
Tabla 1. Parque de viviendas principales en los países europeos (2016)

	Nº de viviendas principales	Población a 1 de enero 2016	Nº de viviendas por cada 1000 habitantes
Unión Europea	221.326.200	511.522.671	432,7
Alemania	40.722.600	82.521.653	493,5
España	18.512.500	46.528.024	397,9
Francia	29.314.400	66.989.083	437,6
Italia	25.864.700	60.589.445	426,9
Suecia	4.862.700	9.995.153	486,5
Reino Unido	28.822.300	65.808.573	438,0

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Eurostat, última actualización de nº de viviendas 26.04.2018 y de la población 27.02.2018

En cuanto a la composición familiar de esas viviendas principales, los datos de Eurostat muestran lo reflejado en el gráfico 1. El tamaño medio familiar europeo es de 2,4 personas por vivienda familiar. Por encima de esta media solo tenemos el caso de España con una media de 2,5 personas, el resto se sitúan por debajo. Suecia (1,9 personas) y Alemania (2 personas) presentan el tamaño medio de personas más bajo de los 6 países analizados, seguidos de Francia (2,2 personas) y Reino Unido e Italia, ambos con una media de 2,3 personas.

Gráfico 1. Tamaño familiar medio de las viviendas europeas (2016)



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Eurostat, última actualización 26.04.2018

Si analizamos ahora la distribución de las viviendas en función del tamaño familiar (tabla 2) observamos que aproximadamente el 32,4% de las viviendas europeas corresponden a hogares unipersonales. Son en este caso, Suecia (41,7%), Alemania (40,7%), Francia (35,5%) e Italia (32,4%) los países con mayores familias u hogares

unipersonales. Por el contrario, tenemos el caso de España y Reino Unido, en el que las familias unipersonales tienen menor peso, siendo en primer lugar la distribución más representativa los hogares con familias de 2 personas por vivienda.

Tabla 2. Distribución porcentual de las familias en función del tamaño familiar (2016).

	1 persona	2 personas	3 personas	4 personas	5 personas
Unión Europea	32,4	31,2	16,3	13,7	4,5
Alemania	40,7	34,2	12,4	9,3	2,6
España	25,4	30,4	20,9	17,4	4,6
Francia	35,5	32,9	13,4	12,6	4,2
Italia	32,4	27,5	19,6	15,8	3,8
Suecia	41,9	32,5	10,6	10,9	3,1
Reino Unido	29,7	35,5	15,6	13,0	4,4

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Eurostat, última actualización 18.05.2018

Vamos a analizar ahora una de las características principales de las viviendas, la superficie media. La superficie media de los países de la Unión Europea se sitúa en 95,9 metros cuadrados, superficie media que superan solo 2 países de los 6 analizados; España (99,1 metros cuadrados) y Suecia (99,8 metros cuadrados). Por debajo de esta media se sitúan en cambio, Alemania (94,3 metros cuadrados), Francia (93,7 metros cuadrados) e Italia (93,6 metros cuadrados). Por último, queda el caso de Reino Unido, país del que tenemos un dato más antiguo, del año 2001. Con este dato, vemos que con unos 86,9 metros cuadrados de superficie media de la vivienda, se sitúa en el país con menor tamaño de vivienda de los seis analizados.

En la misma tabla 3 hacemos referencia al número de dormitorios de media que tiene cada vivienda de cada país. La media de la Unión europea se sitúa en 4 habitaciones por vivienda, dato que es igual en el caso de Francia en el año 2006. En los demás cinco países, la media de habitaciones es superior a la de la Unión Europea. En el caso de Italia, en 2001 contaba con una media de 4,2 habitaciones, al igual que Suecia en el año 2009. Por encima de esta media se sitúan Alemania, con 4,4 habitaciones en 2006, Reino Unido con 4,7 en 2001, y por último con mayor número de viviendas, el caso de España, con una media de 5,1 habitaciones por vivienda en el año 2009.

Tabla 3. Tamaño de las viviendas en los países europeos (2012)

Año 2012	Superficie media de la vivienda	Nº de habitaciones
Suecia	99,8	4,2(2009)
España	99,1	5,1 (2009)
Unión Europea	95,9	4
Alemania	94,3	4,4 (2006)
Francia	93,7	4 (2006)
Italia	93,6	4,2 (2001)
Reino Unido	86.9(2001)	4,7 (2001)

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Eurostat, última actualización 15.02.2018 y de "Housing Statistics in the European Union, 2010"

3. Régimen de tenencia de las viviendas europeas

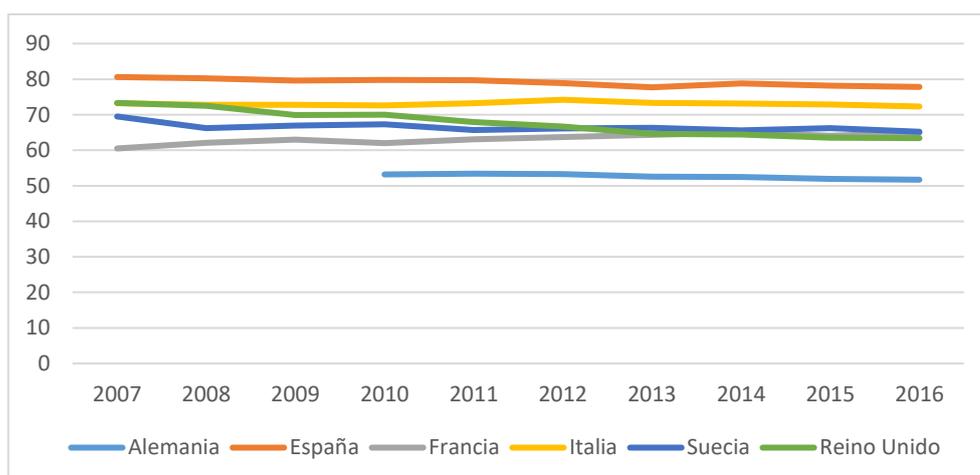
Analizando la evolución de los españoles entre 2007 y 2017 podemos observar cómo en España el régimen de tenencia en propiedad de la vivienda sigue siendo ampliamente mayoritario, si bien ha disminuido unos puntos en los últimos años: de 80,6% en 2007 a 77,8% en 2017. Por lo tanto, más de la mitad de los españoles han invertido en la compra de una vivienda frente al alquiler, situándose además en primer lugar en cuanto a porcentaje de vivienda en propiedad de todos los países analizados. A pesar de que la imagen global de estos 10 años haya sido decreciente por haber bajado 10 puntos, a partir del año 2014 la tenencia a comprar la vivienda empezó otra vez a crecer, de un 77,7% a un 77,8%. Por lo tanto, la imagen global de la tenencia de España es decreciente del año 2007 al 2013 y creciente del año 2013 al 2017.

Analizando el resto de los países, todos los países han seguido la misma tendencia que España, aumentando un poco la tenencia a alquilar la vivienda con el paso del tiempo. El único país que ha seguido un camino contrario ha sido Italia, en el que la tenencia de comprar la vivienda ha disminuido de un 73,2% en el año 2007 a un 72,3% en el 2017.

Sin embargo, cabe destacar que el único país que tiene mayor diversidad en cuando a la tenencia de la vivienda es Alemania. Este el único país de los 6 que entran en la comparación que a día de hoy tiene la misma cantidad de personas viviendo en alquiler como en propiedad, exactamente un 48,3% de alquiler frente al 51,5% en propiedad, aumentando además el porcentaje de vivienda de alquiler con el paso del tiempo.

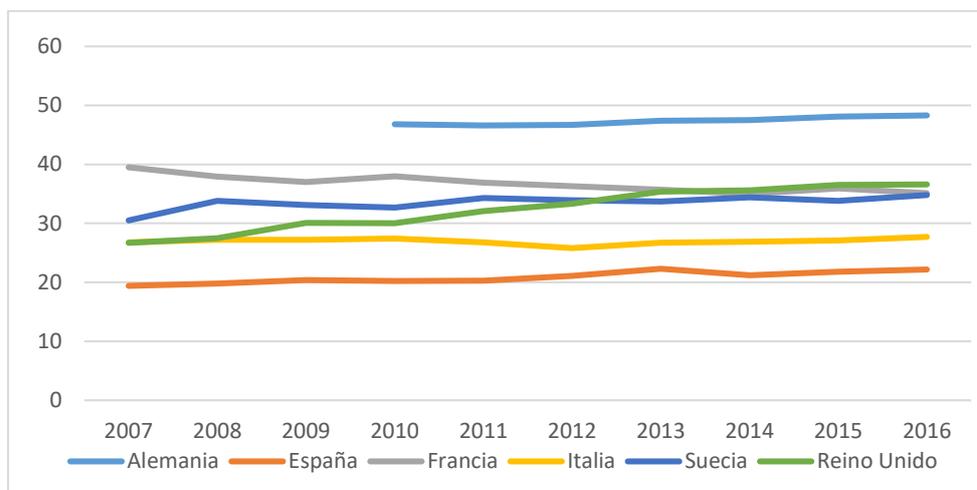
Por otra parte, nombrar que la situación de Italia se asemeja la que más a la española, rondado un 72,3% de la población con una vivienda en propiedad. Por detrás tenemos a Suecia, Francia y a Reino Unido, que están alrededor del 60% y por último y el país más diferenciado, Alemania.

Gráfico 2. Distribución de la población por estado de tenencia; propietarios. Datos anuales 2007-2016



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Eurostat, última actualización 03.04.2018

Gráfico 3. Distribución de la población por estado de tenencia; en alquiler. Datos anuales 2007-2016



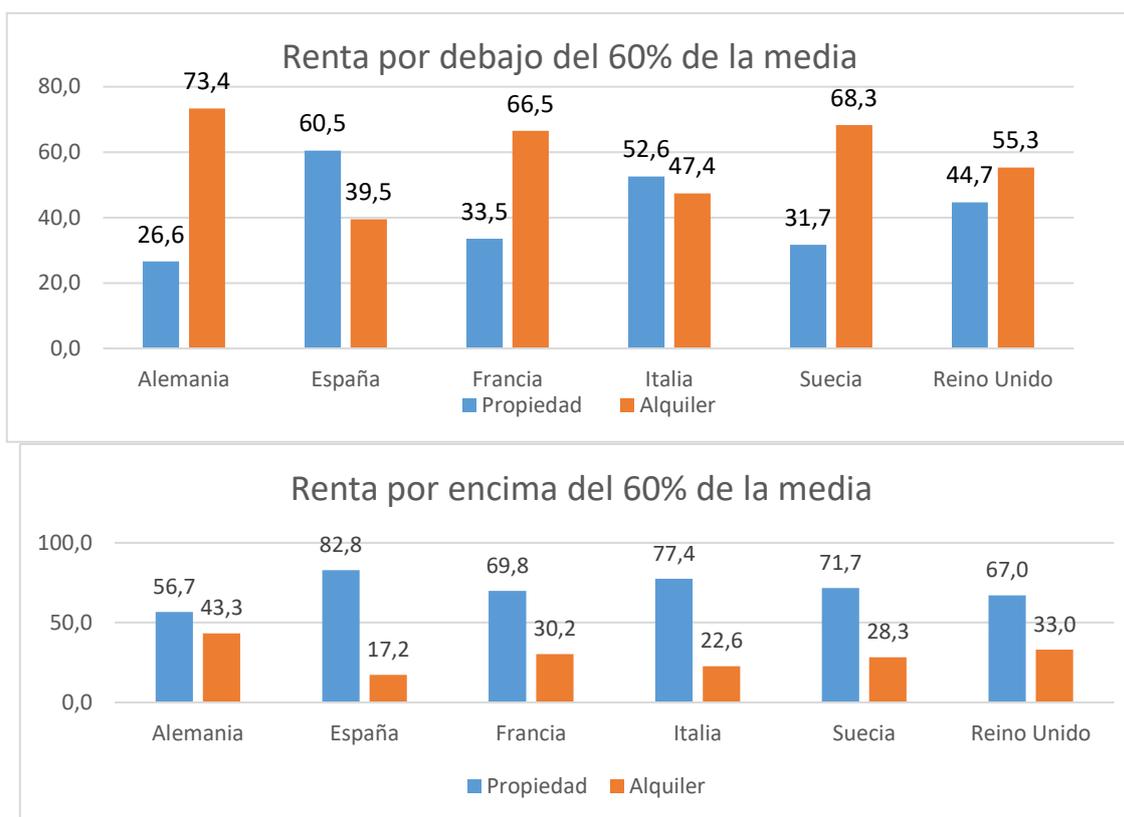
Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Eurostat, última actualización 03.04.2018

Los motivos de tenencia de la vivienda pueden ser distintos dependiendo del país, pero uno de los motivos que vamos a analizar a continuación refleja bastante bien uno de los motivos de elección a la hora de comprar o alquilar una vivienda: la renta de los propietarios o inquilinos de la vivienda. Analizaremos así, como varía la tenencia en función de tener la renta por debajo o por encima del 60% de la media de la población.

Analizando los datos del año 2016 con la población que está por debajo del 60% de la renta media, gráfico 4, sacamos unas conclusiones. Todos los países, exceptuando a España e Italia actúan de la misma manera. Estos datos nos hacen ver que en el caso de familias con ingresos bajos, no se endeudan con un préstamo de una vivienda y tienen una tenencia a alquilar la vivienda. Destacan así, Alemania, Suecia y Francia con un porcentaje entre el 73% y 66%, seguidos después por Reino Unido con un 55%. En el caso contrario están España e Italia, que a pesar de tener unos ingresos por debajo del 60% de la media en ambos países destaca la compra del hogar frente al alquiler.

En cuanto a la población que tiene una renta superior al 60% de la media, gráfico 5, pasa exactamente lo mismo. En este caso, al referirnos a gente que tiene más ingresos, la tenencia de estos es comprar la vivienda, ya que tienen más recursos y seguridad para enfrentarse a un préstamo. De esta manera, en los 6 países la tenencia es la misma, comprar la vivienda frente a alquilarla. Destaca por todo lo alto el caso de España, seguido de Italia. Así, llegamos a la misma conclusión de antes, Alemania, Francia, Suecia y Reino Unido tienden a elegir la tenencia de la vivienda dependiendo de los ingresos que tengan. Es decir, personas con una buena renta y con un buen nivel de vida, generalmente compraría la vivienda. Por el contrario, personas con niveles de vida inferiores, o con menores ingresos, tienden a alquilar la vivienda, exceptuando los casos de España e Italia, que la tenencia siempre es la misma, comprar.

Gráficos 4 y 5. Tenencia porcentual de la vivienda en función de la renta (2016)



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Eurostat, última actualización 03.04.2018

Tras haber analizado la tenencia de cada país, ahora diferenciamos dentro de cada tenencia dos características más (tabla 4). En el caso de la población que tienen una vivienda en propiedad, se diferencian ahora las personas que tienen una hipoteca o un préstamo pendiente, y las que no. Forman parte de esta tenencia los 5 países que tienen como costumbre comprar la vivienda, España, Italia, Francia, Suecia y Reino Unido. En el caso de España, Francia e Italia lo más común es que sean propietarios sin hipotecas o préstamos pendientes, y en el caso de Suecia y Reino Unido, lo contrario. Cabe destacar aquí que de esos 3 países con tenencia a comprar, el único que tiene como segunda tenencia el alquiler antes de enfrentarse a la hipoteca es Italia. Por lo demás, el caso de España y Francia es el mismo, la segunda opción más común es la de comprar una vivienda e hipotecarse.

A diferencia de estos 5 países está el caso de Alemania, que destaca por su preferencia a alquilar a precio de mercado frente a la compra del hogar. Además, la segunda opción de los alemanes es la de comprar enfrentándose a una hipoteca, muy cerca de la de comprarla sin hipotecarse, un 26,2% frente a un 25,5%.

Por lo tanto, como hemos analizado en los gráficos 4 y 5, estos datos confirman la excepción de comprar la vivienda de Alemania, frente al resto de países.

Tabla 4. Distribución de la población por estado de tenencia y tipo (2016)

	Propietario con hipoteca o préstamo	Propietario sin hipoteca pendiente o préstamo de vivienda	Alquiler a precio de mercado	Alquiler a precio reducido o gratis
Alemania	26,2%	25,5%	39,8%	8,4%
España	30,9%	46,9%	13,8%	8,4%
Francia	31,0%	33,8%	19,2%	16,0%
Italia	15,9%	56,3%	16,8%	11,0%
Suecia	54,8%	10,4%	34,0%	0,8%
Reino Unido	35,5%	27,9%	18,0%	18,6%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Eurostat, última actualización 16.04.2018

4. Parque de vivienda en propiedad

4.1 Índice de precios de la vivienda (vivienda total, ocupada y nueva).

En este primer apartado, vamos a hacer referencia al índice de precios de la vivienda en propiedad. Dentro del análisis de la evolución del índice de precios de la vivienda, vamos a diferenciar tres diferentes viviendas; la vivienda en propiedad total, la vivienda ocupada y por último el índice de precio de la vivienda nueva.

Comenzamos de este modo, analizando el índice de precios de la vivienda en propiedad entre los años 2007 y 2017 observando la tabla que tenemos debajo (tabla 5).

Tabla 5. Precio de la vivienda en propiedad. Datos anuales 2007-2017.

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Unión Europea	101,14	101,75	97,29	98,33	98,60	96,73	95,64	97,23	100,00	104,25	108,80
Alemania	81,20	82,30	83,00	83,90	86,80	89,80	92,60	95,50	100,00	106,00	110,20
España	148,79	146,66	136,97	134,55	124,27	105,90	96,24	96,54	100,00	104,62	111,10
Francia	100,70	101,62	95,33	99,91	105,71	105,14	103,11	101,50	100,00	101,01	104,32
Italia	:	:	:	116,30	117,20	113,90	107,40	102,70	100,00	99,20	98,80
Suecia	65,71	66,42	68,40	73,87	75,72	76,61	80,81	88,40	100,00	108,63	115,58
Reino Unido	93,59	89,37	81,43	86,09	84,84	85,18	87,37	94,38	100,00	106,98	111,98

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Eurostat, última actualización 11.04.2018

En primer lugar, vamos a centrarnos en la evolución que ha tenido cada país a lo largo de los 10 años, de 2007 a 2017. En primer lugar, cabe destacar la bajada de precios que se ve en el año 2009 de todos los países, exceptuando el caso de Suecia. Todos los precios de las viviendas en propiedad caen después de la gran crisis económica a raíz de las hipotecas subprime y el estallido de otras burbujas inmobiliarias en todo el mundo. Suecia es el único país que aumenta de un 66,42 a un 68,40 el precio de la vivienda, los demás países como Reino Unido y España, por ejemplo, caen en picado como se aprecia en el gráfico 6.

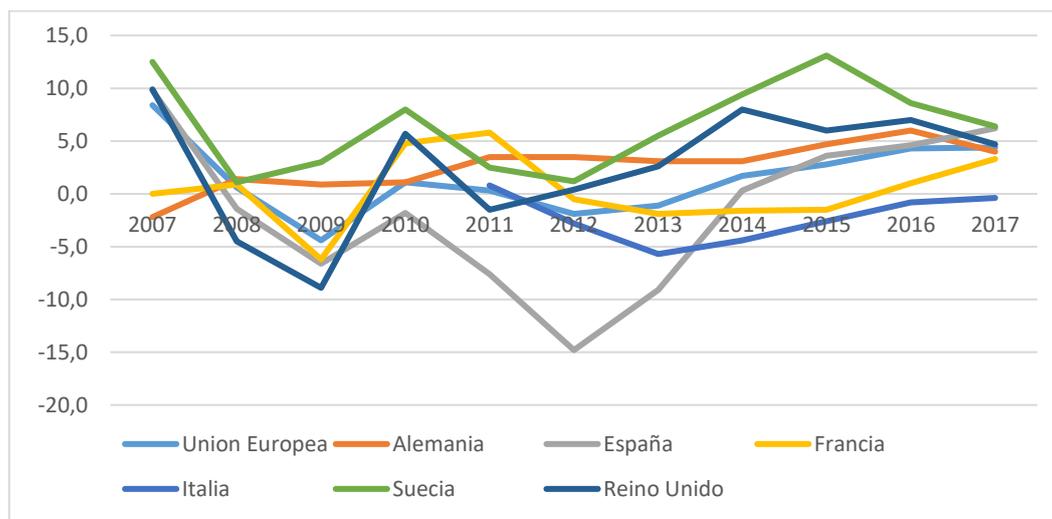
Tras la crisis económica, todos los países empiezan a volver a una tendencia al alza en el año 2014. Del año 2013 al año 2014, todos tienen un promedio de cambio positivo en cuanto al precio del hogar, exceptuando el caso de Francia e Italia. Destacan en este aumento Suecia y Reino Unido, que serán después los que con ese ritmo de crecimiento llegan a ser los países con mayor crecimiento de precio de vivienda tienen de 2015 a 2017 (Tabla 5).

Por último, analizando el cambio que han tenido los países desde el 2015 hasta el 2017, vemos así el crecimiento que han tenido todos los países, exceptuando a Italia, que

disminuye en 1,2 puntos, quedándose en último lugar del ranking en cuanto al aumento del precio de vivienda. Los demás países tienen un crecimiento en estos dos años que han sido los siguientes; Suecia (15,58 puntos), Reino Unido (11,98 puntos), España (11,10 puntos), Alemania (10,20 puntos), Francia (4,32 puntos).

Por lo tanto, relacionamos países del norte de Europa con los precios de vivienda más altos, dato que analizaremos más adelante analizando el tipo de propietario de cada país; salario, edad, etc.

Gráfico 6. Evolución del precio de vivienda en propiedad, promedio anual de cambio 2007-2017.



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Eurostat, última actualización 11.04.2018

Una vez analizada la evolución de precios de la vivienda en propiedad, vamos a analizar ahora el índice de precios de las viviendas ocupadas. En este caso, no tenemos la media europea de precios de vivienda ocupada, pero si la comparamos con el dato anterior de la vivienda en propiedad 108,80 puntos (tabla 6) solo Suecia y España se encuentran por encima de este. Por lo tanto, estamos ante una misma situación, los países del norte de Europa y España son también los que tienen aumentos de precios más altos de vivienda ocupada frente al resto de países.

Tabla 6. Precio de la vivienda en propiedad ocupada. Datos anuales 2007-2017.

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Alemania				88,30	90,90	93,60	95,70	97,70	100,00	102,50	105,60
España				115,35	110,26	99,66	96,41	96,95	100,00	104,62	109,58
Francia			92,06	93,60	97,40	98,52	98,48	99,97	100,00	101,77	104,01
Italia				98,30	100,70	102,30	101,40	100,30	100,00	100,30	101,00
Suecia	86,35	89,57	88,72	89,86	93,57	95,28	95,22	97,51	100,00	107,87	112,69
Reino Unido	91,48	92,90	89,26	92,64	94,85	96,04	96,60	99,01	100,00	102,63	105,80

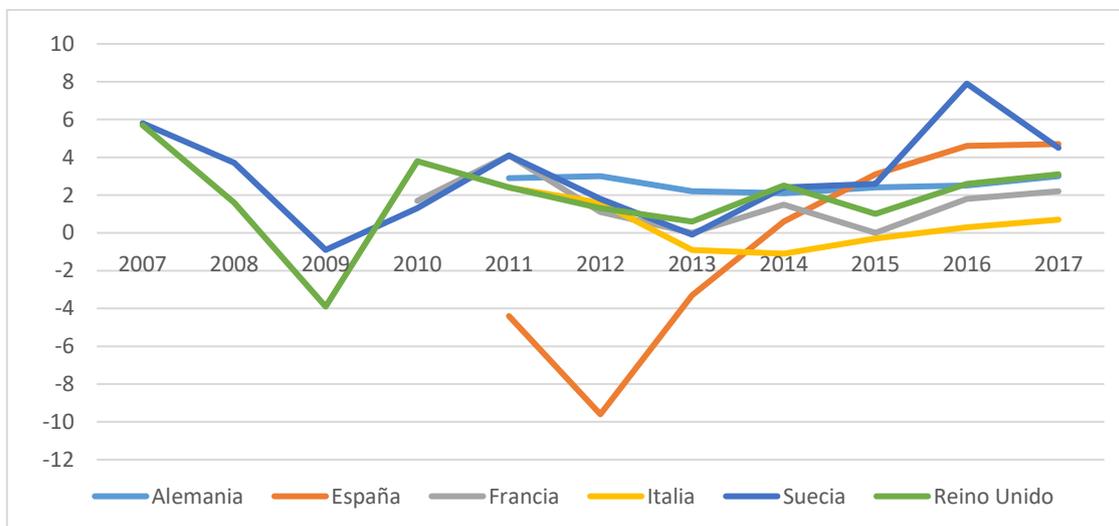
Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Eurostat, última actualización 11.04.2018

Tras haber analizado los precios de las viviendas ocupadas en los 6 países, analizamos ahora la evolución que han tenido el precio a lo largo de estos 10 años. Es llamativo en este caso también como los precios bajan en el año 2009 a raíz de la crisis económica, solo tenemos los datos de Suecia y de Reino Unido, pero el pico del gráfico 7 muestra como cayeron los precios en picado. Vemos también como España es el único país en el que bajan los precios de la vivienda en el año 2012, a diferencia del resto.

Al igual que en el caso anterior, el precio de estas viviendas empieza a coger forma y a aumentar a partir del año 2014, exceptuando el caso de Italia que disminuye un poco, tras la recuperación de la crisis económica. Aun y todo, a partir del año 2015 los precios de las viviendas van aumentando poco a poco en los 6 países. Todos ellos tienen un aumento positivo de la vivienda ocupada, por lo tanto, no deja de aumentar el precio de la vivienda de propiedad ocupada con el paso de los años.

Los aumentos del precio de vivienda han sido los siguientes, en un orden de mayor a menor crecimiento de precios: Suecia (12,69 puntos), España (9,58 puntos), Reino Unido (5,80 puntos), Alemania (5,60 puntos), Francia (4,01 puntos) y por último Italia (1 punto).

Gráfico 7. Evolución del precio de vivienda en propiedad ocupada, promedio anual de cambio 2007-2017



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Eurostat, última actualización 11.04.2018

Por último, la última comparativa de precios que vamos a realizar es sobre el índice de precios de la vivienda nueva que se está construyendo en estos seis países. Analizando la tabla realizada en base a los datos obtenidos de Eurostat, los 3 países con menor aumento de precio son los mismos que en los dos casos anteriores: Italia, Francia y Alemania. El cuarto país del ranking es una vez más Alemania, con un aumento de 7,2 puntos desde 2015, seguido de Francia con 5,71 puntos y por último de Italia con una disminución de precio de 0,7 puntos.

En cuanto a los 3 que se encuentran en el top del ranking de mayor aumento de precio desde el año 2015, son en este caso, Suecia (112,79 puntos), Reino Unido (119,39 puntos) y por último en tercer lugar con mayor aumento de vivienda el caso de España (112,93 puntos). Por lo tanto, el único cambio que hay en estas 3 estadísticas comparas es el orden de los 3 primeros países con mayor aumento, por lo demás, los resultados son muy parecidos.

Tabla 7. Precio de la vivienda nueva. Datos anuales 2007-2017.

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Alemania	75,40	77,40	81,60	83,60	87,80	90,30	91,40	94,80	100,00	104,50	107,20
España	127,18	132,51	127,03	124,20	116,84	100,05	94,66	95,48	100,00	106,45	112,93
Francia	90,54	91,89	92,07	94,55	99,14	98,58	98,21	98,33	100,00	101,72	105,71
Italia	:	:	:	101,40	104,10	106,40	103,80	101,50	100,00	99,20	99,30
Suecia	77,34	80,55	85,59	88,93	93,93	96,04	95,03	97,81	100,00	106,19	112,79
Reino Unido	94,42	91,37	82,28	84,64	85,92	85,56	88,07	95,16	100,00	108,53	119,39

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Eurostat, última actualización 11.04.2018

Vamos a ver ahora una tabla 8 en la que se reflejan los países en orden de mayor a menor aumento de precio de vivienda en función del tipo de vivienda analizado; vivienda en propiedad, vivienda en propiedad ocupada, y vivienda nueva desde el año 2015 hasta el año 2017

Tabla 8. Resumen del índice de precios de vivienda, de mayor a menor aumento de precio, año 2017.

Vivienda en propiedad	Vivienda en propiedad ocupada	Vivienda nueva
Reino Unido	Suecia	Suecia
España	España	Reino Unido
Suecia	Reino Unido	España
<i>Alemania</i>	<i>Alemania</i>	<i>Alemania</i>
<i>Francia</i>	<i>Francia</i>	<i>Francia</i>
<i>Italia</i>	<i>Italia</i>	<i>Italia</i>

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Eurostat

Tras haber analizado las 3 evoluciones de los precios de vivienda de los seis países, vamos a sacar unas conclusiones y ver como se queda el crecimiento del precio de la vivienda española en comparación al de la europea. Los precios de Alemania, Francia e Italia está claro que en todos los casos son los que menos han aumentado a diferencia del resto. Analizando el resto de países, España siempre se sitúa por encima de la media de estos 6 países, junto con Reino Unido y Suecia. Por lo tanto, España es el único país del sur occidental de Europa que tiene los precios más caros de la vivienda junto a los países del norte y noroeste como Suecia y Reino Unido.

Es por ello que trataremos de ver después 2 de los motivos de este aumento o disminución del precio de vivienda: la evolución del coste de la construcción residencial,

factor que afecta a la oferta de vivienda y el salario mensual medio de cada país, factor que afecta a la demanda del mercado de vivienda.

4.2. Posibles motivos del aumento de precio de la vivienda en propiedad

Vamos a ver ahora dos de los posibles motivos del aumento del precio de la vivienda en los países europeos, por un lado la evolución del coste de construcción residencial, y por otro lado, el salario medio mensual de los países.

Vamos a analizar primero la evolución del coste de la construcción residencial entre los años 2007 y 2016. Cuando hablamos del coste de construcción residencial nos referimos al coste necesario para llevar a cabo el proceso de construcción. Es decir, el índice de costes de los componentes como el coste de los materiales y el coste de mano de obra que muestra la evolución de los precios de los factores de producción utilizados en la industria de producción.

Para ver si tiene algo que ver el aumento del precio de la vivienda con el aumento del coste de construcción residencial, vamos a basarnos en los datos de los tres países con mayor aumento del precio de vivienda nueva de 2015 a 2017 por ejemplo; Reino Unido (19.3 puntos de aumento), España (12.93 puntos) y por último Suecia (12,79 puntos). Si nos fijamos en la evolución del coste de la construcción residencial ahora, son solo 3 los países que tienen una evolución de 2010 a 2016 superior a la de la unión europea (7,4 puntos). En estos 6 años, son tres los países que han aumentado en mayor medida que la europea con los siguientes valores: Suecia (113,2), Reino Unido (113,1) y Alemania (110,4). Y por el contrario, el único país que apenas ha tenido aumento en este coste desde el año 2010 (solo 1,3 puntos) es España, situándose en el sexto país de los 6 analizados.

Tabla 9. Evolución del coste de la construcción residencial. Datos anuales 2007-2017.

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Unión Europea	94,0	98,1	98,6	100,0	103,0	104,7	105,3	106,0	106,5	107,4
Alemania	94,4	97,5	97,9	100,0	103,7	105,8	106,5	107,6	109,2	110,4
España	92,2	96,5	97,5	100,0	103,8	103,5	103,8	104,0	102,6	101,3
Francia	96,0	99,0	97,7	100,0	103,7	105,2	104,5	104,3	103,6	104,1
Italia	94,0	97,6	98,5	100,0	103,0	105,4	106,1	105,9	106,4	106,7
Suecia	91,2	95,7	97,6	100,0	103,0	105,7	107,4	108,3	110,8	113,2
Reino Unido	92,8	97,7	100,3	100,0	101,3	103,8	106,3	109,2	110,1	113,1

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Eurostat, última actualización 03.05.2018

Analizamos entonces en primer lugar el caso de España ya que es uno de los 3 países donde más ha crecido el precio de la vivienda nueva y a su vez en el que menos ha crecido el índice del precio de la construcción residencial. Por lo tanto, con estos datos llegamos a una conclusión; que el aumento del precio de las viviendas de España por ejemplo no tiene relación con la subida de precios de la mano de obra de construcción ni de los materiales utilizados.

En cambio, si analizamos el aumento que han tenido en el resto de países como por ejemplo en Suecia y Reino Unido, ambos han tenido un gran aumento del año 2010 al 2016 de 13,2 y 13,1 puntos. De la misma manera, el precio de las viviendas nuevas de

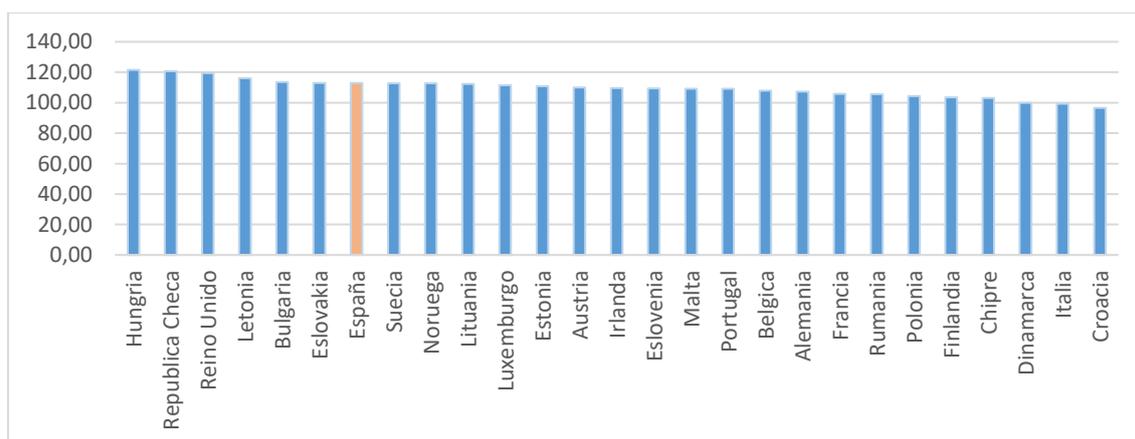
estos dos países se sitúan también entre los tres primeros con aumento de precios más altos en los últimos dos años, por lo tanto, uno de los factores de ese aumento podría ser el aumento del coste de la construcción residencial, ya que también ha aumentado considerablemente.

En conclusión, haciendo un análisis global y analizando el aumento de precio de la vivienda en estos cuatro países; Suecia, Reino Unido, Alemania e Italia podría ser consecuencia del aumento del coste residencial, ya que ha aumentado bastante. En cambio, en el caso de Francia y España, el aumento del precio de vivienda en principio, no está relacionado con este coste.

Además, haciendo referencia a los dos países con menor aumento del coste de construcción residencial, llama la atención el caso de España frente al de Italia ya que Italia se ha situado siempre en el último lugar en cuanto al aumento del precio de la vivienda. Sin embargo, el caso de España es más llamativo ya que sin tener apenas cambio en el coste residencial, el aumento del precio de vivienda ha aumentado considerablemente, llegando a estar siempre entre los 3 primeros países con mayor aumento de precio de vivienda. Por lo tanto, teniendo en cuenta que los gastos residenciales son la mano de obra, el precio de los materiales, el valor del sueño y el beneficio del promotor, podemos concluir lo siguiente. Para tener un aumento tan grande en el precio de vivienda español, tiene que ser a consecuencia del aumento del precio del suelo o del aumento del beneficio del promotor, por ejemplo. (Alonso, 2009)

Nos vamos a centrar ahora más concretamente en el caso de España, ya que es muy llamativo el crecimiento que ha tenido el precio de vivienda nueva a diferencia del resto de países, llegando a ser el séptimo país con mayor aumento del precio de vivienda nueva de los 27 países europeos que compara Eurostat en este caso y se ve reflejado en el gráfico 8.

Gráfico 8. Precio de vivienda nueva en los 27 países de la Unión Europea (2017)



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Eurostat, última actualización 03.05.2018

En primer lugar, con el aumento más elevado de vivienda nueva se encuentra Hungría (121,60), es decir, es el país que ha tenido mayor crecimiento desde el año 2015 del precio nuevo de vivienda, aumentando 21,60 puntos desde el año 2015. Con un aumento de 20,60 puntos le sigue muy pegado la República Checa y después Reino Unido, Letonia,

Bulgaria, Eslovaquia, y en séptimo lugar, España (112,93). Ya hemos analizado anteriormente en la tabla 8 como se situaban con mayor aumento del precio de vivienda Reino Unido, y en segundo lugar España, al igual que se ve reflejado en este gráfico ahora (gráfico 8).

Por lo tanto, es curioso como España se sitúa en el séptimo puesto del ranking de aumentos de precio más alto, y a la misma vez, como tiene el que menor aumento en el coste de la construcción residencial de los 6 países analizados.

Tras haber analizado la evolución del coste de construcción residencial, vamos a ver ahora, los salarios medios de los países europeos, para analizar también la posibilidad de que el precio de la vivienda esté relacionado con este segundo factor. En primer lugar (tabla 10), observamos que los 6 países seleccionados, Suecia, Alemania, Reino Unido, España, Francia e Italia tienen el salario mensual medio por encima de la media de la unión europea (1543,00€).

Tabla 10. Salario neto medio en la Unión Europea. Datos anuales 2016-2018.

		2016	2017	2018
1	Dinamarca	3.100,00 €	3,095.00 €	3,270.00 €
2	Luxemburgo	3.149,00 €	3,009.00 €	3,159.00 €
3	Suecia	2.560,00 €	2,465.00 €	2,570.00 €
4	Finlandia	2.335,00 €	2,509.00 €	2,509.00 €
5	Irlanda	2.129,00 €	2,464.00 €	2,479.00 €
6	Austria	2.124,00 €	2,009.00 €	2,324.00 €
7	Alemania	2.225,00 €	2,270.00 €	2,270.00 €
8	Francia	2.180,00 €	2,157.00 €	2,225.00 €
9	Holanda	2.158,00 €	2,263.00 €	2,155.00 €
10	Reino Unido	2.113,00 €	2,102.00 €	1,990.00 €
11	Bélgica	2.091,00 €	2,091.00 €	1,920.00 €
12	Italia	2.033,00 €	1,762.00 €	1,758.00 €
13	España	1.754,00 €	1,718.00 €	1,749.00 €
14	Chipre	1.574,00 €	1,658.00 €	1,658.00 €
15	Eslovenia	1.092,00 €	1,074.00 €	1,062.00 €
16	Malta	1.021,00 €	1,021.00 €	1,021.00 €
17	Estonia	903,00 €	945.00 €	957.00 €
18	Portugal	1.001,00 €	984.00 €	925.00 €
19	Grecia	1.069,00 €	947.00 €	917.00 €
20	Republica Checa	793,00 €	837.00 €	873.00 €
21	Croacia	742,00 €	792.00 €	802.00 €
22	Polonia	723,00 €	752.00 €	784.00 €
23	Eslovaquia	708,00 €	755.00 €	748.00 €
24	Letonia	664,00 €	703.00 €	738.00 €

25	Lituania	585,00 €	637.00 €	693.00 €
26	Hungría	570,00 €	622.00 €	635.00 €
27	Rumania	463,00 €	515.00 €	565.00 €
28	Bulgaria	382,00 €	406.00 €	457.00 €
Promedio		1,508.61	1.520,00 €	1543 ,00 €

Fuente: Elaboración propia a partir de List of European countries by average wage.

Haciendo un análisis en profundidad ahora a la tabla 10, vemos el siguiente orden de mayor a menor en lo que al salario medio de cada país se refiere. En primer lugar, está Suecia con un salario neto medio de 2570,00€ mensuales en el año 2018. Suecia se encuentra en tercer lugar del ranking teniendo en cuenta los 28 actuales países de la Unión Europea, es decir, está muy cerca del país europeo con mayor salario mensual, Dinamarca (3270,00€). Además, muy seguidos de Suecia se encuentran Alemania (2270,00€) y Francia (2157,00€). Por último, quedan los otros tres países, que, a pesar de estar por encima de la media europea, en este caso son los únicos tres mileuristas. En este punto se encuentran Reino Unido (1990,00€), Italia (1758,00€) y por último con menor sueldo mensual España (1749,00€).

Una vez analizada la tabla 10, vamos a relacionar ahora estos salarios de cada país con los precios de vivienda nueva que se han construido en el año 2017. Para ello, al tener los precios de vivienda nueva del año 2017, vamos a basarnos también en los salarios medios del año 2017. Si analizamos en salario medio del año 2017, vemos unos resultados muy parecidos a los del año 2018 (1520,00€). Si comparamos los salarios netos medios del año 2017 y 2018, el orden de los países de mayor a menor salario, es el mismo, pero en algunos casos el salario ha aumentado de un año a otro, en otros ha disminuido, y en otros, como en el caso de Alemania, se ha mantenido. Si analizamos el caso de Suecia, Francia y España, el sueldo a aumentado en los tres casos, 105€, 68€ y 31€ respectivamente. Por el contrario, en el caso de Reino Unido y Italia los sueldos han disminuido de un año para otro, en el caso de Reino Unido en 112€ y en el caso de Italia en 4€.

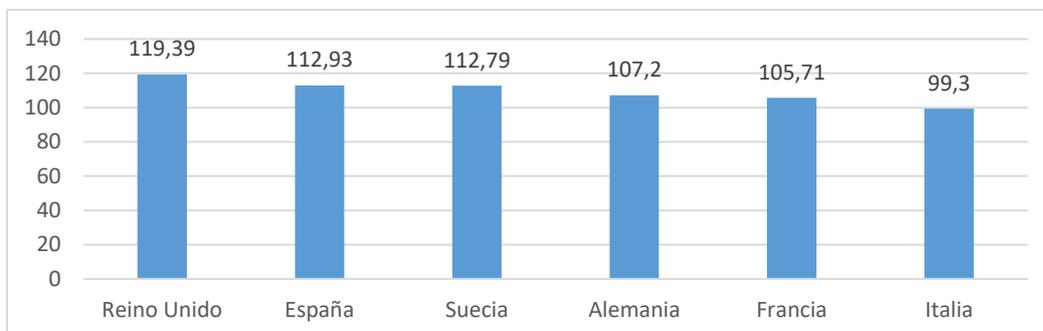
Tabla 11. Salario medio de cada país (2017 y 2018)

		2017		2018
1	Suecia	2,465.00€	↑	2,570.00€
2	Alemania	2,270.00€	=	2,270.00€
3	Francia	2,157.00€	↑	2,225.00€
4	Reino Unido	2,102.00€	↓	1,990.00€
5	Italia	1,762.00€	↓	1,758.00€
6	España	1,718.00€	↑	1,749.00€

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de

De esta manera, teniendo una referencia de los salarios medios del año 2017, vamos a recordar la situación o el orden de los países en función del aumento del precio de vivienda nueva de mayor a menor con el gráfico 9. Teniendo en cuenta entonces el precio de vivienda nueva, el país con el mayor aumento de precio de vivienda es Suecia, seguido de Reino Unido, España, Alemania, Francia y por último Italia.

Gráfico 9. Precio de la vivienda nueva (2017)



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Eurostat, última actualización 11.04.2018

Vamos a analizar ahora, 3 situaciones o comportamientos distintos relacionando el aumento del precio de la vivienda nueva y el salario medio mensual de cada país.

Si observamos el caso de Suecia, en ambos casos, tanto en el ranking del aumento de precio de vivienda nueva como en el ranking del mayor salario medio, se sitúa en primera posición. Por lo tanto, podemos decir que el precio de la vivienda sí que va en función del nivel de renta de los ciudadanos, a mayor salario con el paso de los años, mayor es también el precio de la vivienda. Es decir, en este caso, a mayor salario mensual, mayor parte de ese salario irá destinado al coste de vivienda.

En segundo lugar, está el caso de Alemania, Francia e Italia. En el caso de estos tres países, los aumentos del precio de la vivienda son de los más bajos de los 6 seleccionados, como apreciamos en el gráfico 9. Sin embargo, si analizamos los salarios medios mensuales, Alemania se encuentra en segunda posición, Francia en tercera e Italia en quinta. Es decir, en este caso el precio de la vivienda y el salario medio no están a la altura. Estamos ante una situación en la que los ciudadanos se encuentran en un nivel de renta adecuado, en el caso de Alemania y Francia rondando los 2000€ y en el caso de Italia los 1700€. En conclusión, son los 3 países con menor aumento en el precio de vivienda nueva, y a la vez, de los que mejor salario mensual han tenido en el año, 2017, por lo tanto, el precio de la vivienda en este caso no varía en función de los ingresos medios de cada ciudadano.

En tercer y último lugar, está en caso de Reino Unido y España, que es el caso más preocupante. Haciendo referencia a la tabla 11, vemos que Reino Unido se sitúa en cuarto lugar del ranking y España en el sexto, en el último. Por lo tanto, en cuanto a salario mensual medio se refiere, estamos ante dos de los países con menores salarios de los que analizamos. Por si esto fuera poco, si vemos ahora el gráfico 9, Reino Unido es el país con mayor aumento en el precio de vivienda nueva, seguido en segundo lugar de España. Por lo tanto, en este caso, vemos que el salario de los ciudadanos no tiene mucho que ver con el precio de vivienda correspondiente de cada país. El precio de la vivienda ha tenido

un aumento mayor si lo comparamos con la posición del salario mensual de estos dos países. En definitiva, España y Reino Unido tienen las viviendas nuevas más caras de todos los países desarrollados analizados en relación con los salarios existentes. (Alonso, 2009)

4.3. Perfil de propietario en propiedad

En este apartado vamos a hacer hincapié en el perfil del propietario que tiene tenencia comprar una propiedad. De esta manera, analizaremos por un lado la tenencia que tiene a vivir la gente que tiene unos ingresos medios menores que el 60% de la media de ingresos, y por otro lado de los que tienen unos ingresos superiores al 60% de la media. Para finalizar también, haremos un último repaso global para saber de qué manera vive el perfil de los propietarios de los seis países que estamos analizando. Para ello analizamos en primer lugar el perfil de la gente que ha habitado las viviendas en propiedad del año 2017.

En primer lugar, vamos a analizar el perfil de propietarios que tienen unos ingresos medios menores al 60% de la media europea. Si analizamos la tabla 12, la media de personas de la Unión Europea con niveles bajos de ingresos, son personas que viven solas, solteras, separados, divorciados, viudos... Por lo tanto, tienen ingresos bajos mensualmente, y una casa que pagar ellos solos. Si vemos además la tenencia de los 6 países seleccionados, siguen la misma línea que la media europea, lo más usual es que en una vivienda viva una única persona.

En segundo lugar, la mayoría de los países tienen una tenencia a vivir en pareja, como son España, Francia, Italia y Reino Unido. Y, por el contrario, en el caso de Alemania y Suecia, la segunda composición más común es que viva un solo adulto mayor de 65 años de edad.

Un dato a resaltar en esta situación es, que en la mayoría de los países la tercera opción más común es la de vivir solo un adulto mayor a 65 años de edad o la de vivir solo dos adultos, a diferencia de España, que es el único país en el que a pesar de tener unos ingresos menores al 60% de la media, la tercera opción más común es la de vivir en pareja con dos hijos dependientes. Es un dato llamativo, porque a diferencia del resto, además de tener una vivienda por pagar, encima tienen unos hijos dependientes de los que hacerse cargo, por lo tanto, es una situación difícil de llevar hablando encima de un país en el que los precios de las viviendas son desorbitados.

Tabla 12. Distribución de hogares por tipo de hogar y nivel de ingresos (2016). Renta por debajo del 60% de la media

	Persona soltera	Un adulto >65	Persona soltera con hijos dependientes	Dos adultos	Dos adultos, al menos uno mayor de 65
Unión Europea	8,3	3,2	1,4	3,4	1,5
Alemania	13,4	4,1	1,4	3,7	1,7
España	5,0	1,1	1,3	4,7	2,0
Francia	5,3	1,7	1,8	2,3	0,9
Italia	8,1	3,7	1,0	3,8	2,0
Suecia	12,7	5,3	1,6	2,0	0,8
Reino Unido	7,6	3,5	1,9	4,0	2,0

Dos adultos con un hijo dependiente	Dos adultos con dos hijos dependientes	Dos adultos con tres Hijos dependientes o más	Tres adultos o más	Tres adultos o más con hijos dependientes
1,3	1,4	0,8	0,9	1,0
0,9	0,6	0,4	0,3	0,2
2,4	2,7	1,0	1,8	1,7
0,9	1,0	0,9	0,4	0,4
1,8	2,3	0,8	1,5	1,2
0,8	0,7	0,8	0,2	0,4
1,0	1,1	0,8	0,6	0,4

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Eurostat, última actualización 16.04.2018

Por otra parte, tenemos el perfil de propietario de personas que tienen unos ingresos medios menores al 60% de la media europea (tabla 13). Al analizar los datos medios de la Unión Europea, vemos como la mayoría de las personas con estos ingresos son partidarias de vivir en pareja. Por lo tanto, pagan una vivienda entre dos personas y al tener encima mejores niveles de ingresos, el esfuerzo es menor..

En este caso, si vemos la tenencia de los 6 países seleccionados, la mayoría no siguen la línea de la media europea. Solo España y Reino Unido tienen esa tenencia de vivir en pareja. Por el contrario, Francia, Italia y Suecia siguen teniendo la misma tenencia que antes, teniendo un nivel de renta menor o mayor, estos países son más propensos a vivir solos en una sola vivienda, es decir, hablamos de personas solteras.

Además, Alemania se queda en medio de las dos situaciones, teniendo el mismo porcentaje de gente viviendo sola que viviendo en pareja. Por lo tanto, el nivel de renta sí que influye un poco en este país para elegir la tenencia de vivienda, pero se queda a la elección de cada uno.

En segundo lugar, es importante nombrar que todos los países que tienen como más habitual vivir soltero como Francia, Italia y Suecia tienen en segundo lugar la opción de vivir en pareja. Y a su vez, los países como España y Reino Unido que la mayoría viven

en pareja, tienen como segunda mayoría el vivir soltero. Por lo tanto, todos los países no tienen la misma distribución en los hogares, pero siempre están entre las mismas dos opciones que son la de vivir soltero o vivir en pareja. Por último, resaltar que la tercera opción más común de gente con este tipo de ingresos es la de vivir dos adultos con al menos una persona mayor de 65 años.

Tabla 13. Distribución de hogares por tipo de hogar y nivel de ingresos (2016). Renta por encima del 60% de la media

	Persona soltera	Un adulto >65	Persona soltera con hijos dependientes	Dos adultos	Dos adultos, al menos uno mayor de 65
Unión Europea	24,3	10,9	2,8	25,4	12,4
Alemania	27,4	10,2	3,1	27,4	12,2
España	20,4	10,2	2,0	23,5	11,7
Francia	30,4	13,4	3,5	27,9	13,4
Italia	24,3	11,6	2,4	21,7	13,5
Suecia	29,1	10,6	3,9	27,3	12,7
Reino Unido	22,1	10,1	4,2	28,5	12,9

Dos adultos con un hijo dependiente	Dos adultos con dos hijos dependientes	Dos adultos con tres hijos dependientes o más	Tres adultos o más	Tres adultos o más con hijos dependientes
7,8	7,8	2,2	7,3	3,9
7,1	6,7	2,1	3,8	1,6
9,0	8,6	1,3	10,4	4,1
7,6	9,1	3,4	3,3	1,9
8,1	7,6	1,4	10,3	3,7
6,3	8,3	2,5	2,0	1,4
7,3	7,6	2,6	6,7	3,4

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Eurostat, última actualización 16.04.2018

Por último, vamos a hacer un análisis global de la distribución de los hogares teniendo en cuenta a toda la gente por igual, sin tener en cuenta el nivel de ingresos medios. A la primera conclusión que llegamos analizando la tabla 14, es que, a la vez que en el caso de las personas con ingresos mayores a un 60%, las dos primeras opciones que se barajan todo el rato son las mismas, la de vivir soltero/a o la de vivir en pareja. En este caso también, al igual que antes, España y Reino Unido siguen siendo las que tienen más tenencia a vivir en pareja frente al resto.

España y Reino Unido son los países que están en los tres países más caros en cuanto al precio de la vivienda en los tres análisis de vivienda que hemos realizado anteriormente; precio de vivienda, precio de vivienda ocupada y precio de vivienda nueva. Por lo tanto, es una buena decisión la de vivir en pareja en España y Reino Unido, para poder así pagar o hacerse cargo de la hipoteca de la vivienda más fácilmente.

En cuanto a la tercera distribución más común se diferencian dos casos también, la de una sola persona viviendo mayor a 65 años de edad, o la de dos personas viviendo juntas, siempre y cuando una de ellas sea mayor a dicha edad. Teniendo en cuenta la distribución que han cogido España y Reino Unido en las primeras y segundas opciones, son estos dos países junto a Italia los que tienen mayor tenencia a vivir en pareja, con al menos una persona mayor a 65 años. Por lo tanto, la otra opción del resto de los países, Alemania, Francia y Suecia es la de vivir soltero con una edad superior a los 65 años.

Tabla 14. Distribución de hogares por tipo de hogar (2016)

	Persona soltera	Un adulto >65	Persona soltera con hijos dependientes	Dos adultos	Dos adultos, al menos uno mayor de 65
Unión Europea	32,5	14,1	4,2	28,8	13,9
Alemania	40,8	14,3	4,4	31,1	13,9
España	25,4	11,3	3,3	28,2	13,8
Francia	35,7	15,1	5,3	30,1	14,2
Italia	32,4	15,2	3,5	25,4	15,6
Suecia	41,9	15,9	5,5	29,2	13,5
Reino Unido	29,7	13,6	6,2	32,5	14,9

Dos adultos con un hijo dependiente	Dos adultos con dos hijos dependientes	Dos adultos con tres Hijos dependientes o más	Tres adultos o más	Tres adultos o más con hijos dependientes
9,1	9,2	3,1	8,2	4,9
8,0	7,3	2,5	4,1	1,8
11,4	11,3	2,3	12,2	5,8
8,4	10,1	4,3	3,7	2,3
9,9	9,9	2,2	11,8	5,0
7,0	9,0	3,3	2,3	1,8
8,3	8,8	3,4	7,3	3,8

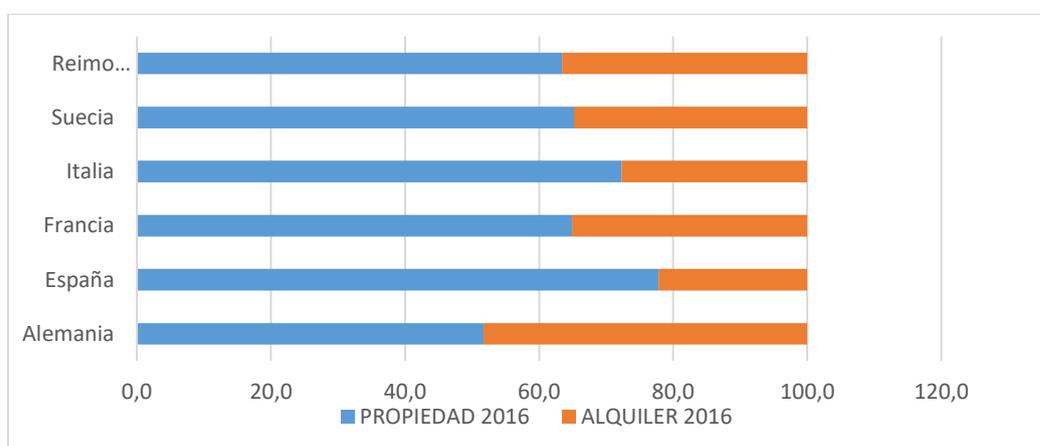
Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Eurostat, última actualización 16.04.2018

5. Análisis del mercado de alquiler

5.1. Situación del mercado de alquiler en el marco europeo.

Este apartado aborda la situación de la vivienda de alquiler en los países europeos. Tal y como hemos observado en el primer apartado, la mayoría de los países tienen tenencia a comprar una vivienda en propiedad. Como conclusión, hemos obtenido que los países con una renta inferior al 60% de los ingresos medios, tienen tenencia a alquilar la vivienda. En cambio, en el caso de las familias con una renta superior a ese 60%, en todos los casos analizados, todos los países compraban una vivienda antes que alquilarla. Por lo tanto, la situación de la vivienda del alquiler en Europa, por lo general, la tenencia a comprar la vivienda está por encima a la de alquilarla como vemos en el gráfico 10.

Gráfico 10. Distribución porcentual de la población por estado de tenencia (2016)



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Eurostat, última actualización 19.04.2018

Haciendo un análisis en profundidad al gráfico 10, vemos como todos los seis países europeos seleccionados tienen una tenencia a comprar la vivienda frente a alquilarla. El único país con unos porcentajes casi parecidos a la hora de alquilar o comprar la vivienda es Alemania, que tiene un 51,7% de familias con una vivienda en propiedad. Por lo demás, España se posiciona en primer lugar en el ranking con un 77,8% de familias con vivienda en propiedad, detrás Italia con un 72,3%, seguido de Suecia (65,2%), Francia (64,9%), Reino Unido (63,4%), y Alemania, ya nombrado anteriormente con un 51,7%.

Detrás de estos porcentajes de vivienda, vamos a analizar también más profundamente 3 facetas u ofertas que encontramos dentro del alquiler de vivienda, el alquiler social, el mercado profesional, y por último, el mercado minorista. Estos tres tipos de vivienda de alquiler, algunos más que otros, están en unos niveles muy bajos en el general en los países europeos. Para que este mercado de alquiler sea completo y cumpla con sus funciones como, por ejemplo; equilibrar las decisiones sobre la tenencia de vivienda, permitir la movilidad de los ciudadanos y garantizar el acceso a una vivienda a las familias

con unos niveles de renta inferiores al resto, tiene que tener los siguientes tres puntos muy claros según la lógica económica. (Beruete, 2007)

En primer lugar, en cuanto al alquiler público de vivienda social se refiere, debería de ser suficiente como para paliar el problema de acceso a las familias que verdaderamente lo necesiten, es decir, los que tienen problemas económicos o niveles de rentas bajos. En segundo lugar, al igual que el alquiler social, el alquiler privado también tiene que ser bastante amplio, con una legislación adecuada, con una rentabilidad atractiva y que tenga unos mecanismos financieros que canalicen adecuadamente el ahorro de los agentes hacia el mercado. Por último, el tercer punto y no menos importante para mantener o tener un parque de alquiler completo sería tener unos alquileres particulares con los que completar la oferta en el caso de tener las dos anteriores completas. Dicho esto, a continuación, vamos a analizar uno a uno el significado de cada uno de estos tipos de alquiler, para después analizar las estadísticas sin problema.

Cuando hacemos referencia a la vivienda social europea, antiguamente era una vivienda dirigida a la clase trabajadora, pero hoy en día ha dado un giro fundamental y trata de contrarrestar diversas formas de exclusión social y de la discriminación al acceso de la vivienda.

Por lo tanto, cuando hablamos de vivienda social, hacemos referencia a un inmueble construido por el Estado para personas que no tienen recursos como para acceder a una vivienda digna. Es decir, para familias que no tienen suficientes recursos económicos como para comprar o alquilar una vivienda cualquiera. Estas viviendas se caracterizan por haber sido construidas, renovadas y compradas por el Estado a través de préstamos con intereses reducidos a proveedores. Cuando hablamos de proveedores, nos referimos a todo tipo de proveedores como por ejemplo; promotores públicos, promotores comerciales, organizaciones y cooperativas sin ánimo de lucro, etc. Al fin y al cabo, cualquier individuo que esté dispuesto a comprar o rehabilitar una vivienda.

A cambio de estas condiciones, las viviendas tienen una serie de limitaciones en cuanto a tamaño o calidad, por ejemplo, y de esta manera se venden o alquilan a familias con ingresos inferiores a cierto tope a precios inferiores a los de mercado. Cuando nos referimos a familias con ingresos inferiores a cierto tope, hablamos de condiciones establecidas dependiendo del país, como también pueden ser no tener o poseer otra vivienda, o tener prioridad en el caso de ser personas discapacitadas o personas dependientes, por ejemplo. Son condiciones establecidas por los ayuntamientos y otros organismos locales de cada país, ya que son los que se encargan de asumir el papel principal en cuanto al estudio, ejecución y control de los planes de vivienda social, permitiendo así un mayor acercamiento a la propia realidad social de cada país, siempre y cuando las condiciones que establezcan estén dentro de las regulaciones regionales y nacionales. (Morales, 2012)

Para finalizar, comentar también que el Estado estipula acuerdos con instituciones de crédito, que se comprometen a ceder préstamos en condiciones favorables para así financiar la vivienda de una forma sencilla. Además, en algunos casos, estas viviendas pueden beneficiarse de las ayudas públicas en forma de subvenciones.

Por otra parte, existe la vivienda de alquiler profesional y la de alquiler minorista o particular. Cada vez son más los propietarios que se lanzan a alquilar sus pisos para obtener unos beneficios, y a la vez, también se forman más profesionales para llevar a cabo esa tarea de forma más profesional, sencilla y segura. En el caso de acceder o comprar una vivienda mediante el mercado profesional, es una operación que presenta unos costes superiores a la de alquilarlo como particular, ya que recibes un asesoramiento personalizado de unos profesionales. Si analizamos el alquiler profesional, vemos que hay unas ventajas tanto para el propietario que alquila el piso como para los inquilinos que van a alquilarlo.

Vemos a continuación las ventajas que obtienen tanto el arrendador como el arrendatario tramitando el alquiler mediante un profesional. Para el casero que arrenda la vivienda, el profesional le ayudará a hacer una cuidadosa selección del inquilino, haciéndoles un estudio de solvencia, ya que el mayor miedo de hoy en día, es el posible impago por parte del arrendatario. Por otra parte, el profesional siempre estará presente, antes, durante y después de la firma del contrato para asesorarles con cualquier duda relacionada con el alquiler de la vivienda. Por lo tanto, es una forma de alquilar de una forma rápida y segura para el arrendador.

En el caso del arrendatario también, vemos las siguientes ventajas. En primer lugar, el profesional le ofrecerá todo tipo de viviendas que se adecuen a sus necesidades, ahorrándose así mucho tiempo en buscarlos por su cuenta. Además, estas viviendas tienen el visto bueno por las agencias profesionales, por lo que están en un buen estado. Y por último, siempre tendrá a disposición al profesional para cualquier duda o asesoramiento que surja en el proceso, además de estar presente como hemos dicho antes en la firma del contrato.

Sin embargo, la cantidad de alquiler minorista es superior a la del alquiler profesional. Esto sucede, por el coste que tiene contar con un profesional que te asesore durante el proceso del arrendamiento. Las inmobiliarias o los profesionales no tienen fijados por la ley la cantidad de dinero que tienen que cobrar por hacer este trabajo, por lo que la cantidad dependerá en función del profesional. Normalmente, el coste para el arrendador suele ser una o dos mensualidades de la renta de la vivienda, pero esto dependerá de la inmobiliaria. En otros casos también, este coste se repartirá entre el casero y el inquilino, por lo que, es un coste totalmente negociable y variable en función del profesional.

5.2. Coste del mercado en alquiler

Se recoge en la siguiente tabla 15 la evolución del precio de alquiler de los países europeos. Vamos a analizar a continuación qué países han tenido un mayor aumento del precio de alquiler con el paso de los años y cuales han sido más constantes. Los seis países analizados han tenido una evolución del precio de la vivienda de alquiler creciente, todos ellos han crecido del año 2007 al año 2017, exceptuando el caso de España, que ha sido creciente hasta el año 2012 y después ha ido cayendo hasta día de hoy y de Italia que desde el año 2013 se ha mantenido bastante constante.

Analizando ahora la evolución que han tenido a partir del año 2015, vemos lo siguiente. Hay tres países en los que el precio de la renta del alquiler ha aumentado significativamente a diferencia del resto de los países. Esta situación se da en el caso de Alemania, Reino Unido y Suecia, que han aumentado en 2,9, 2,7 y 1,73 puntos respectivamente. Con ese aumento en estos dos años, se sitúan entre los tres países de los seis seleccionados con mayor crecimiento del precio de vivienda de alquiler.

Por debajo de estos aumentos de precios de vivienda de alquiler se encuentran Francia, Italia y España. Francia e Italia han tenido un aumento desde el 2015 de 0,51 y 0,5 puntos respectivamente, y en último lugar se encuentra el precio de alquiler de España, el que ha aumentado solamente en 0,32 puntos.

Tras haber analizado la evolución del precio de alquiler de los seis países, vamos a hacer una comparativa ahora con el precio de vivienda en propiedad nueva. Si recordamos el precio de la vivienda en propiedad nueva, los países con mayores aumentos de precio eran Suecia Reino Unido y España, seguidos después de Alemania, Francia e Italia. Vemos de este modo, que los mayores aumentos de precios tanto en propiedad como en alquiler se dan en Reino Unido y en Suecia, situándose entre los tres primeros países en ambos casos. En segundo lugar, Francia e Italia se sitúan también en ambos casos por debajo de la media, es decir, en los 3 últimos países en referencia al ranking del aumento de precios de ambos tipos de vivienda. Y por último están en caso de Alemania y de España, que son algo distintos.

En el caso de Alemania, en cuanto al precio de vivienda en propiedad nueva se encontraba en el cuarto país con mayor aumento del precio de vivienda y en el caso de la vivienda en alquiler en cambio, se sitúa en primer lugar. Esto, puede ser debido al siguiente motivo; la mayor tenencia a alquiler de Alemania que el resto de países. Al final, Alemania es el país más diferenciado del resto en cuando a la elección de vivienda, siendo el único país que en el año 2016 tuvo casi un mismo porcentaje de familias viviendo en alquiler que viviendo en propiedad como hemos visto anteriormente en los gráficos 2 y 3.

Por último, está el caso de España, en el que ocurre lo opuesto a Alemania. En lo que al precio de vivienda nueva se refiere, España se situaba en tercer lugar del ranking de los precios más crecientes. Si analizamos en cambio el precio de la renta del alquiler, vemos justamente lo contrario, es decir, que se encuentra en el último lugar del ranking. Observando la tenencia de los ciudadanos españoles, un 77,8% de las familias tenían una

vivienda en propiedad en el año 2016, siendo solo un 22,2% de las familias las que vivían del alquiler (gráfico 10).

Sin embargo, cabe destacar, que la diferencia del crecimiento del precio de alquiler de estos 6 países es mínima (3 puntos como mucho), por lo que cuando hablamos de aumentos o disminuciones de precios, hablamos de una diferencia de precio mínima, al estar hablando de seis países en los que los precios de vivienda en general son altos, y son países desarrollados.

Tabla 15. Precio de la vivienda en alquiler. Datos anuales 2007-2017.

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
ALEMANIA	90,7	91,7	92,7	93,8	94,9	96,1	97,3	98,8	100,0	101,2	102,9
ESPAÑA	91,48	95,36	98,29	100,45	101,51	102,01	101,93	101,31	100,00	99,91	100,32
REINO UNIDO	82,0	84,8	86,3	87,5	89,7	92,7	95,0	97,2	100,0	101,8	102,7
SUECIA	83,94	86,07	88,84	90,28	92,38	94,75	96,86	98,56	100,00	100,88	101,73
FRANCIA	88,86	90,84	92,68	94,16	95,28	96,78	98,34	99,36	100,00	100,32	100,51
ITALIA	88,2	90,4	93,4	95,2	96,8	98,9	100,2	99,9	100,0	100,3	100,5

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de FRED federal reserve economic data

5.3. Diferentes ofertas de alquiler (alquiler social, alquiler privado)

A continuación, vamos a ver las distintas ofertas que hay dentro del mercado de alquiler; alquiler social, alquiler privado y otras formas de alquiler, analizando los porcentajes de cada tipo de alquiler en cada país.

Del total de las viviendas principales de los países europeos, aproximadamente el 74% es en propiedad, un 28% en régimen de alquiler y un 1% corresponde a viviendas cedidas o cooperativas como se aprecia en la tabla 16. Por lo tanto, haciendo una visión global llegamos a la misma conclusión que hemos sacado anteriormente, los datos ponen en evidencia que la vivienda en propiedad es de media la principal modalidad de los países europeos.

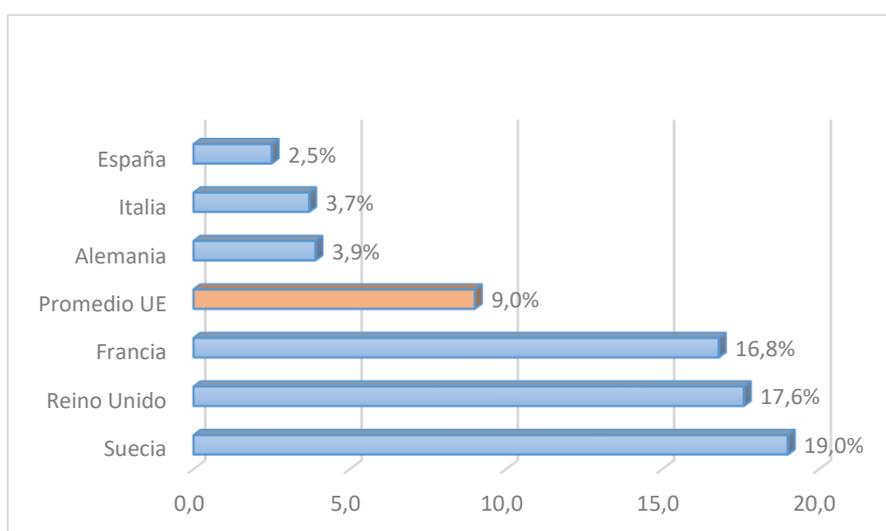
Haciendo referencia a la tabla 16 ahora, vamos a diferenciar en este caso dentro de la vivienda de alquiler, el alquiler privado y el alquiler social. Si vemos el promedio anual de la Unión Europea (año 2012), de ese 28% de la vivienda de alquiler, sólo un 9% corresponde al mercado de alquiler social o protegido, y el 16% restante pertenece al alquiler privado.

Vemos así, que solo España e Italia se sitúan por debajo de la media de la Unión Europea (28%) en lo que al porcentaje de vivienda de alquiler se refiere, con un 22,2% y

27,7% respectivamente. Los demás países; Suecia, Francia, Reino Unido y Alemania se sitúan con un porcentaje de familias mayor viviendo en alquiler. Alemania es sin duda, la excepción de todos los países europeos con una media de 48,3% de viviendas en alquiler.

Analizando ahora los porcentajes de vivienda social en el gráfico 11, vemos que la media de la Unión Europea corresponde a un 9% del total de las viviendas. La mitad de los países analizados tienen un porcentaje mayor de vivienda social a la media, y la otra mitad un porcentaje menor. Los países con mayor vivienda social son; Suecia (19%), Reino Unido (17,6%) y en tercer lugar Francia (16,8%). Por debajo de la media en cambio, está el caso de Alemania (3,9%), Italia (3,7%) y por último en último lugar el caso de España con un 2,5% de las viviendas.

Gráfico 11. Porcentaje de vivienda social en los países europeos (2017)



Fuente: Elaboración propia

En conclusión, si comparamos el parque de alquiler social con el privado resulta de interés constar que la vivienda social de alquiler tiene un mayor peso que la vivienda privada de alquiler en los siguientes países: Francia y Suecia. Por el contrario, el parque de alquiler privado es superior en el caso de Alemania, Italia, Reino Unido y España. Siendo llamativo el mercado de vivienda español, que se sitúa con bastante diferencia del resto con un porcentaje inferior de vivienda en alquiler, y a la misma vez de alquiler social (2.5%).

Tabla 16. Distribución porcentual del parque de viviendas según el régimen de tenencia, año 2017.

ALQUILER					
	Propiedad	Alquiler social/protegido	Alquiler privado/libre	Alquiler total	Otros
Alemania	51,7%	3,9%	44,4%	48,3%	0%
España	77,8%	2,5%	13,1%	22,2%	6,6%
Francia	64,9%	16,8%	16%	35,1%	2,3%
Italia	72,3%	3,7%	14,4%	27,7%	9,6%
Suecia	65,2%	19,0%	15,85%	34,8%	0%
Reino Unido	63,4%	17,6%	19%	36,6%	0%
Promedio UE (2012)	74,0%	9,0%	16%	28,0%	1%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos Eurostat, “The estate of housing in the EU 2017”, “Vivienda social en la Unión Europea”,2012.

Tras haber analizado la distribución del parque de viviendas de alquiler más detalladamente (tabla 16), vamos a ver ahora la evolución que ha tenido la vivienda social europea del año 2015 al año 2017 (tabla 17). Vemos aquí, que todos los países han tenido una pequeña disminución del parque de vivienda social con el paso de estos dos años, exceptuando a España. España es el único país, que ha tenido un aumento del 0,1% en la vivienda de alquiler social, sin embargo, un aumento tan pequeño que le sigue situando entre los países con menor porcentaje de vivienda social.

Tabla 17. Evolución porcentual de la vivienda social en los países europeos (2015 y 2017)

	2015		2017
Alemania	4,2	↓	3,9
España	2,4	↑	2,5
Francia	17,4	↓	16,8
Italia	5,5	↓	3,7
Suecia	19,0	↓	19,0
Reino Unido	18,2	↓	17,6

Fuente: Elaboración propia a partir de datos Eurostat, “The estate of housing in the EU 2017”, “The estate of housing in the EU 2015”,

6. Sobreendeudamiento de los hogares

6.1. Deuda bruta de los hogares en relación a la renta.

Tras hacer un breve análisis a la tenencia de vivienda de los seis países europeos, vamos a ver ahora cómo han llevado los gastos relacionados con la vivienda las familias europeas antes, durante y después de la crisis económica. Tras la crisis económica y financiera desencadenada a partir del año 2008 no todos los países se han visto afectados de la misma manera. En el caso de España, por ejemplo, al haber tenido ese boom inmobiliario tan grande durante los años después de la crisis han tenido que hacer frente a problemas más graves que otros países en los que no hubo tal construcción de viviendas como, por ejemplo; impagos hipotecarios, pérdida de viviendas, sobreendeudamiento, etc.

Para hacer frente a esta crisis económica, muchas personas dejaron de lado sus viviendas en propiedad y decidieron desplazarse a una vivienda en alquiler. Para que esto sucediera correctamente, el sistema de vivienda ideal de los países sería el que tuviera un menor número de viviendas en propiedad, y a la vez disponer de un mercado de alquiler de gran tamaño y calidad. Por lo tanto, dependiendo de la política de vivienda de cada país, habrá países que hayan podido llevar mejor los daños causados por la crisis como es el caso de Alemania por ejemplo, y otros que lo han llevado peor, España, por ejemplo.

Además de la crisis económica que se vivió desde el año 2008 se le añade también un periodo inestable en la banca y en la reestructuración financiera, que afecta también a los hogares y familias. Esta situación se lleva a cabo después de la crisis, cuando empieza a aumentar el desempleo y los activos inmobiliarios empiezan a perder valor; lo que lleva a muchas familias a no poder hacer frente a los pagos hipotecarios, aumentando así la fragilidad financiera de los hogares y a su vez la inestabilidad del sistema bancario. Por lo tanto, en este periodo de la crisis, la hipoteca o préstamos de la vivienda es la mayor deuda de la mayoría de las familias.

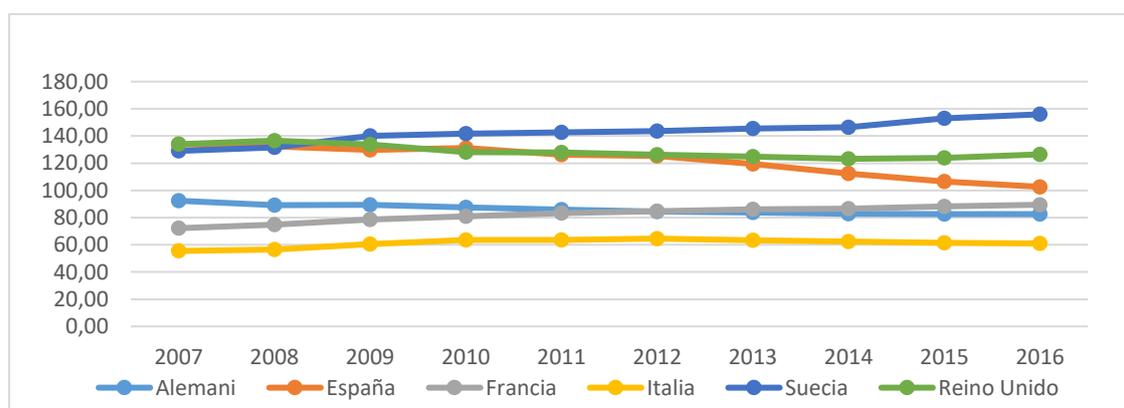
Sin embargo, dependiendo de la política de vivienda de cada país, de la dependencia de los créditos, y muchos factores más, cada país afronta estos problemas de una manera u otra. Por eso, vamos a ver ahora una gráfica que demuestra la deuda bruta de los hogares en relación a la renta de los 6 países, para ver como lo ha llevado cada uno de ellos con el paso de los años.

Haciendo referencia al gráfico 12, vemos que todos los países siguen una evolución de la deuda bastante equilibrada en estos 9 años analizados. En el año 2008 con el comienzo de la crisis, hay tres países que tienen un nivel de deuda muy parecido; los hogares de Reino Unido tenían una deuda de 136,56%, seguido de los españoles con un 134,00% y de Suecia con un 131,64%. A diferencia de Alemania (89,07%), Francia (74,90%) e Italia (56,51%) el grado de endeudamiento de esos tres hogares es muy elevado.

Entre los tres países con menor endeudamiento, cabe destacar la evolución de Alemania, ya que además de mantenerse en un nivel bajo de deuda, es el único en el que ha decrecido. Esto puede tener relación con la tenencia de vivienda que tiene, mucho más equilibrada que en otros países, con un peso de la vivienda en alquiler por encima del resto.

Para finalizar, vemos como desde el año 2011 al año 2016, los tres primeros países con mayor deuda bruta son los mismos, Suecia, Reino Unido y España. En los últimos 6 años que tenemos para analizar, siguen esa evolución manteniéndose en ese mismo orden, de mayor a menor deuda bruta. Suecia con un 155,94%, Reino Unido con un 126,42% y por último en tercer lugar España con un 102,65%. Estos 3 primeros países son a la vez, los tres primeros países con mayor aumento precio de vivienda nueva como hemos visto antes en la tabla 8, índice de precios de vivienda nueva.

Gráfico 12. Deuda bruta de los hogares en relación a la renta. Datos anuales 2007-2016.



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Eurostat, última actualización 04.04.2018

6.2. Sobrecarga financiera por coste de vivienda

Tras haber analizado la deuda bruta de los países en relación a la renta, vamos a ver ahora con más detenimiento la deuda de los países, pero la que está relacionada en este caso con el coste de la vivienda de cada familia. Es decir, vamos a analizar primero en qué tenencia de vivienda es mayor el porcentaje de sobrecarga por coste de la vivienda, en segundo lugar, analizaremos la evolución del coste por gasto de vivienda entre los años 2007 y 2016, y por último, haremos una visión global del porcentaje medio de sobrecarga de cada país basándonos en datos de Eurostat del año 2016.

Analizando en primer lugar la sobrecarga financiera por coste de vivienda en la tabla 18, en los seis países europeos analizados, en todos los casos soportan unos gastos de vivienda superiores las familias o personas que viven de alquiler frente a los que viven en

propiedad. De estos 6 países, España es el país que más gastos de vivienda soporta en el caso de familias con alquiler a precio de mercado; un 43% exactamente.

En el caso de la media de los países de la Unión Europea también, la mayoría de las familias con sobrecarga financiera son también las que viven de alquiler, un 28% de las familias. Por encima de esta media tenemos a Italia (32,2%), seguido de Reino Unido (35,4%) y por último muy por encima el caso de España con un 43% de las familias. Por otra parte, tenemos por debajo de la media europea el caso de Alemania, Suecia, Francia con un (23%), (18%) y (16,5%) respectivamente. Siendo el porcentaje de familias inferior o superior a la media, de todas las familias europeas analizadas, la mayoría de las familias con más deuda bruta por coste de vivienda corresponde a personas que viven de alquiler a un precio de mercado.

En segundo lugar, en todos los países exceptuando el caso de Suecia, la mayor sobrecarga financiera por coste de vivienda también es de familias o personas que están en alquiler, pero por un precio inferior al de mercado. Por lo tanto, en todos los casos, menos en el caso de Suecia, en el año 2016 la mayor sobrecarga se ha dado en familias viviendo de alquiler.

En el otro extremo, están los propietarios sin carga hipotecaria que son los que cuentan con un menor número de familias con sobreendeudamiento tanto en España (2.8%), Alemania (9,2%), Francia (0,9%), Italia (3,6%), y Reino Unido (4.3%). Esta situación es habitual ya que a raíz de la de la crisis económica y financiera se ha reducido el porcentaje de familias con sobreendeudamiento, a consecuencia de la caída en el número de hipotecados.

Por lo tanto, la vivienda de alquiler se convierte en una forma de sustituir a la vivienda social para las familias con pocos recursos o problemas de accesibilidad a una vivienda digna, ya que el porcentaje de alquiler social europeo es muy bajo en general como hemos analizado antes en el gráfico 11.

Tabla 18. Sobrecarga financiera por coste de vivienda según tenencia (2016)

	Propietario con hipoteca o préstamo	Propietario sin hipoteca pendiente o préstamo de vivienda	Alquiler a precio de mercado	Alquiler a precio reducido o gratis
Unión Europea	5,4%	6,4%	28,0%	13,0%
Alemania	10,3%	9,2%	23,0%	19,1%
España	6,7%	2,8%	43,0%	10,6%
Francia	1,1%	0,9%	16,5%	8,9%
Italia	4,6%	3,6%	32,2%	12,7%
Suecia	2,8%	7,5%	18,0%	5,6%
Reino Unido	4,8%	4,3%	35,4%	16,2%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Eurostat, última actualización 19.03.2018

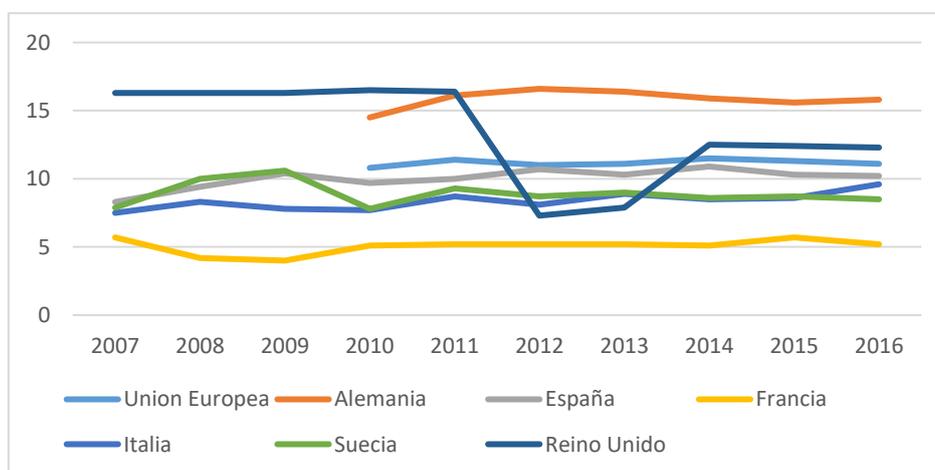
En segundo lugar, vemos ahora en el gráfico 13 la evolución del gasto de los hogares en vivienda entre los años 2007 y 2016, exceptuando los datos de Alemania y la Unión Europea que están a partir del año 2010. Vemos primero el caso de Alemania, que es el que mayor gasto tiene en vivienda de los 6 países; éste ha llevado una evolución bastante constante en estos 6 años, con su punto más alto en el año 2012 con un 16,6%. Pero, si analizamos el cambio del año 2009 al 2016 solo ha disminuido en 1,3 puntos, quedándose en una deuda media del 15,8%.

En segundo lugar, con mayor deuda bruta se encuentra Reino Unido. Llama la atención el caso de Reino Unido ya que su deuda ha disminuido mucho desde el año 2007 hasta el 2016. Bajó de un 16,3% hasta un 7,3% en el año 2012, después llegando al año 2016 con un gasto en vivienda del 12,3%. Por lo tanto, tuvo una bajada en picado, que después queda en que ha decrecido 4 puntos en toda su evolución, una disminución mayor a la de Alemania.

Por último, analizamos el caso de España, que se sitúa en el tercer país con mayor gasto en vivienda de los seis países analizados. El caso de España es distinto al de Alemania y Reino Unido a lo largo de estos 9 años ya que la evolución ha sido muy constante, sin variar a penas casi nada. Y, además, a diferencia de los otros dos ya mencionados, España aumenta 1,9 puntos en el transcurso de los 9 años. Por lo tanto, aun siendo a la vez que Alemania un país con poca variación de gasto con el transcurso de los años, se diferencia de Alemania y Reino Unido por ser el único país que ha aumentado el gasto de los hogares en vivienda a año 2016, pero sin superar la media de la Unión Europea.

Para terminar con la evolución del gasto de los hogares en vivienda, vamos a ver por encima la situación de Francia, Italia y Suecia, aun estando por debajo de la media europea y ser los 3 países con menor deuda de los 6 analizados. En los tres casos, la evolución del gasto de vivienda no ha sido muy grande, el gasto de los hogares en el caso de Italia por ejemplo ha aumentado en 2,1 puntos en 9 años quedándose en un 9,6% en 2016. Suecia también ha aumentado en sólo 0,6 puntos, quedándose en una deuda del 8,5% de la renta. Y por último y en sentido contrario, Francia ha disminuido en 0,5 puntos, terminando el año 2016 con una deuda en vivienda del 5,2%

Gráfico 13. Evolución del gasto de los hogares en vivienda. Datos anuales 2007-2016.

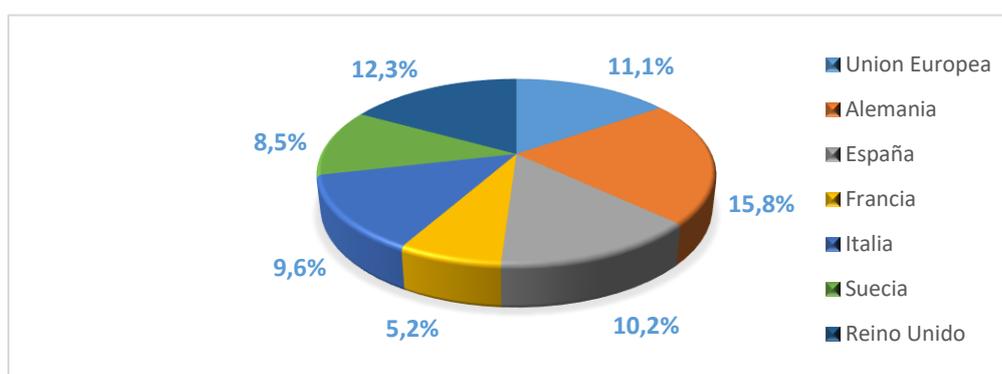


Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Eurostat, última actualización 19.04.2018

Para ver una visión global ahora de qué países tienen mayor o menor gasto en vivienda, analizamos ahora el gráfico 14 en el que se muestra el porcentaje de gasto en vivienda de cada país en el año 2016. La media de la Unión Europea de gastos de vivienda es un 11,1% de la renta disponible. Por encima de la media, están dos países, Alemania (15,8%) y Reino Unido (12,3%). Por debajo en cambio, están, España (10,2%), Italia (9,6%), Suecia (8,5%) y Francia en último lugar con un 5,2%.

Además, si analizamos en caso de Suecia, Reino Unido y España, son los tres países con mayor precio de vivienda nueva, ya visto anteriormente en la tabla 8 por lo que, están estrechamente relacionados en el caso de Reino Unido y España el estar entre los 3 países tanto con mayor aumento del precio de vivienda como con mayor gasto en vivienda. El caso de Suecia en cambio, a pesar de ser el país con precio de vivienda nuevo más caro, el gasto porcentual en vivienda medio del país está por debajo de la media europea. Por el contrario, si analizamos el caso de Alemania, vemos que se encontraba en el cuarto lugar con mayor aumento del precio de vivienda, y en este caso es el primer país con mayor gasto en los hogares en vivienda.

Gráfico 14. Porcentaje medio de sobrecarga de cada país en vivienda (2016)



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Eurostat, última actualización 19.04.201

6.3. Tipología de hogares con sobrecarga financiera

Tras haber analizado la deuda bruta de los hogares en relación a la renta, hemos visto (gráfico 12) como los países como Reino Unido, España y Suecia tenían una deuda muy grande en relación a la renta. Después, analizando el índice de sobrecarga financiera por coste de vivienda según la tenencia de cada país (tabla 18), hemos concluido que la mayoría de familias con sobrecarga financiera por coste de viviendas eran familias viviendo en alquiler a precio de mercado.

Vemos así, que entre los costes de los hogares más significativos se encuentra el coste de la vivienda. Por eso, sabiendo que la mayor parte de la sobrecarga financiera de los países es el coste de vivienda, vamos a analizar ahora la tipología de hogares con sobrecarga financiera.

Haciendo un análisis en profundidad de la tipología de los hogares en los 6 países seleccionados (tabla 19), revela que, de todos, 5 de ellos tienen el mayor porcentaje de sobrecarga financiera familias unipersonales, esos cinco países son Francia, Italia, Alemania, Suecia y Reino Unido. En el caso de Francia, Italia y Reino Unido, familias unipersonales menores de 65 años; Alemania y Suecia familias unipersonales con 65 o más años de edad.

El único país que no tiene a las familias unipersonales relacionadas con la mayor sobrecarga financiera es España. En el caso de España, un 29,5% de las familias corresponde a familias monoparentales con hijos, es decir con una sola madre o padre y con hijos. Es curioso, porque en los 5 países que tienen la mayor sobrecarga las familias unipersonales, la segunda y tercer tipo de familia con mayor sobrecarga también son las familias unipersonales. El único país en el que la tercera mayor sobrecarga financiera no es de familias unipersonales, es Italia, en el que las familias son monoparentales con hijos.

Tabla 19. Tipología de hogares con sobrecarga financiera (2016)

	Unión Europea	Alemania	España	Francia	Italia	Suecia	Reino Unido
Unipersonal	25,8	34,7	19,1	14,9	20,0	24,8	24,3
Unipersonal menor 65	29,8	31,9	28,9	19,9	27,0	23,2	33,1
Unipersonal igual o mayor 65	20,6	39,8	6,8	8,1	12,1	27,3	13,9
Monoparental con hijos	20,3	21,0	29,5	11,1	23,0	12,8	21,2
Unipersonal mujer	26,2	37,9	17,5	15,3	19,6	25,5	20,7
Unipersonal hombre	25,4	30,6	21,0	14,3	20,6	24,0	28,2
Pareja adultos	9,0	13,3	7,7	3,5	8,0	3,7	9,1
Pareja adultos menor 65	11,3	12,8	12,7	5,3	12,7	5,1	12,3
Pareja adultos uno mayor 65	6,5	14,0	2,4	1,6	5,0	2,0	5,4
Pareja con un hijo	9,8	10,3	10,0	3,4	9,6	4,7	13,3
Pareja con dos hijos	8,2	7,7	10,4	2,3	8,1	1,3	9,5
Pareja con tres o más hijos	8,7	8,5	17,4	1,4	9,4	6,8	10,4
Dos o más adultos sin hijos	7,9	12,2	6,0	3,3	6,1	3,5	9,4
Dos o más adultos con hijos	8,1	8,6	10,3	2,4	8,2	3,5	9,8
Tres o más adultos	5,5	6,9	3,8	2,0	3,7	1,8	10,0
Tres o más adultos con hijos	5,4	6,8	7,6	2,8	5,9	2,8	4,8
Hogares sin hijos dependientes	13,0	20,1	8,7	7,1	9,8	11,8	13,1
Hogares con hijos dependientes	9,2	10,1	11,5	3,5	9,3	4,8	11,4

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Eurostat, última actualización 19.04.2018

De los cinco países, en el único que las familias monoparentales con hijos son las que mayor coste tienen en tercera posición es el caso de Italia. Por lo tanto, en todos los países lo más común es que tengan mayor sobrecarga financiera las familias unipersonales, luego están España en primer lugar, y en algún caso Italia también, que además, las familias que tienen mayores deudas son monoparentales y tienen que hacerse cargo de algún hijo.

6.4. Porcentaje de familias con impagos relacionados con la vivienda.

Una vez analizados los tipos de familia más propensos dependiendo del país a tener una sobrecarga financiera, vamos a analizar ahora de forma global el porcentaje de familias que tienen impagos relacionados con la vivienda. Para realizar este análisis, vamos a diferenciar las familias en dos tipos. Por un lado, las familias que tienen unos ingresos inferiores al 60% de la media de ingreso equivalente, y por el otro las familias que tienen unos ingresos superiores al 60% de la media de los ingresos equivalentes.

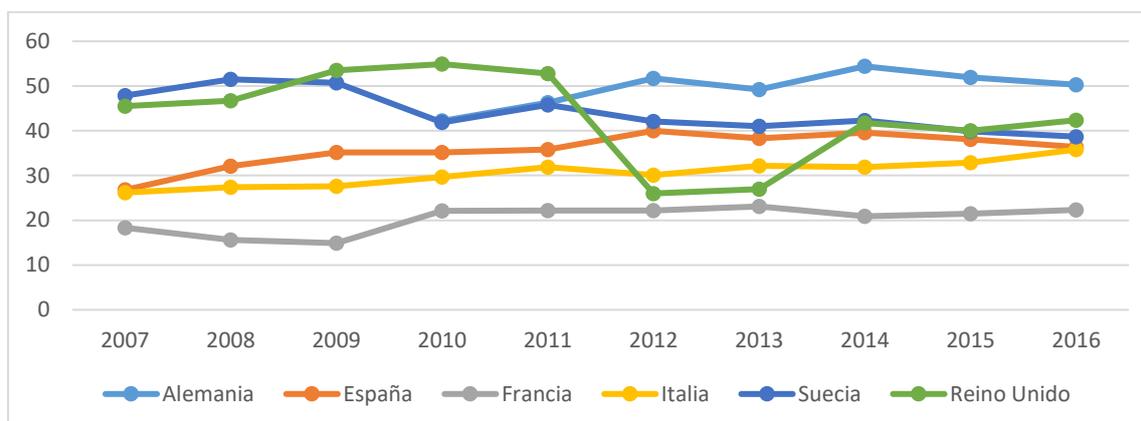
Analizando el porcentaje de familias con impagos relacionados con la vivienda con unos ingresos inferiores al 60% de la media de ingresos equivalentes, el gráfico 15 muestra los siguientes datos. Analizando los países que han aumentado en mayor medida, en primer lugar, están el caso de España e Italia, que los dos han aumentado en 9.6% desde el año 2007 al año 2016. Además de tener el mismo aumento tras el paso de estos 9 años, también tienen un porcentaje de gastos relacionado con la vivienda en el caso de estas familias muy parecido, en el año 2016 España tuvo un 36,4% de las familias con impagos, y en el caso de Italia eran un 35,8% de las familias.

Con un aumento un poco menor pero en este caso en 6 años (del año 2010 al año 2016) se encuentra el caso de Alemania, con un aumento de 8,1%. A pesar de tener una evolución un poco menos creciente que España e Italia, el porcentaje de familias con impagos relacionados con la vivienda en el año 2016 de Alemania, es bastante superior a todos los países, siendo con un 50,3% de las familias exactamente el país con porcentaje más alto de familias con impagos.

Por últimos, el cuarto país que ha tenido un aumento en la evolución del porcentaje de familias con impagos es Francia. En el caso de Francia, solo ha aumentado de un 18,3% en 2007 a un 22,3% en 2016. Pero a pesar de haber aumentado el porcentaje de familias con impagos, es a la vez, el país con menos familias con impagos relacionados con la vivienda.

Llama la atención, que por detrás del 50,3% de las familias con impagos alemanas, se encuentren Reino Unido (42,4%) y Suecia (38,7%). Siendo el segundo y tercer país con mayores familias con impagos relacionados con la vivienda, es curioso porque en el paso de los 9 años de evolución que hemos analizado, son también los únicos dos países con ingresos inferiores al 60% de la media equivalente en los que ha disminuido el porcentaje de impagos. Por ello, a pesar de ser los dos únicos en el que los impagos de las familias hayan disminuido, siguen encontrándose entre los 3 países con mayores familias con impagos de los 6 seleccionados, Alemania, Reino Unido, Suecia, España, Italia y Francia.

Gráfico 15. Por debajo del 60% de la media de ingreso equivalente. Datos anuales 2007-2016

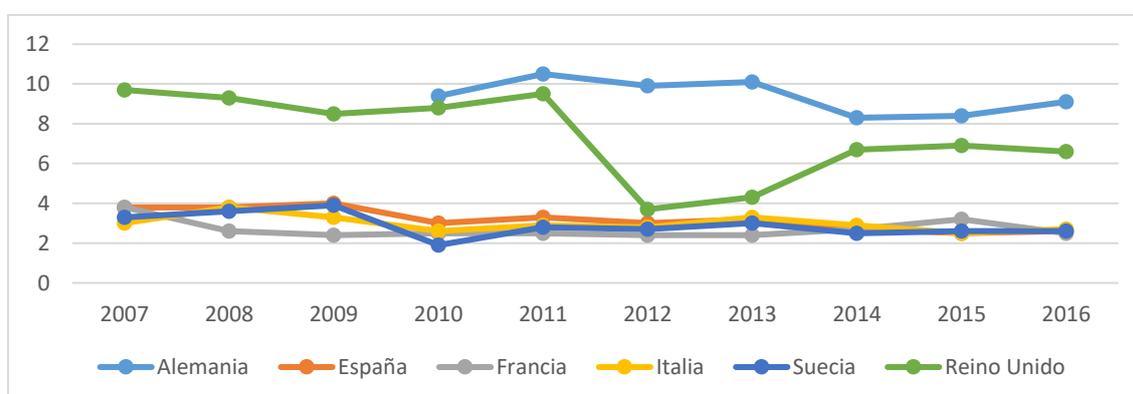


Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Eurostat, última actualización 19.04.2018

Si analizamos ahora el porcentaje de familias con impagos relacionados con la vivienda en el caso de familias con un nivel de renta superior; es decir, con un nivel de renta por encima del 60% de la media de ingresos equivalentes, observamos lo siguiente (gráfico 16). Tal y como muestra el gráfico 16, los impagos relacionados con la vivienda en el caso de estas familias han disminuido en todos los países. En este caso, todos los países han tenido una disminución del porcentaje de las familias con impagos, pero analizando la evolución del porcentaje, todos han disminuido solo entre 0 y 1 puntos, menos en el caso de Reino Unido que ha disminuido en 3,1 puntos desde el año 2007.

A pesar de haber sido pequeña la disminución, es positivo ver como este porcentaje ha sido inferior en todos los países con el paso del tiempo. De esta manera, en las familias con ingresos superiores al 60% de la media del ingreso equivalente, el ranking de los países con mayor a menor porcentaje de familias con impagos en el año 2016 es el siguiente; Alemania (9,1%), Reino Unido (6,6%), Italia (2,7%), España y Suecia (2,6%) y Francia (2,5%).

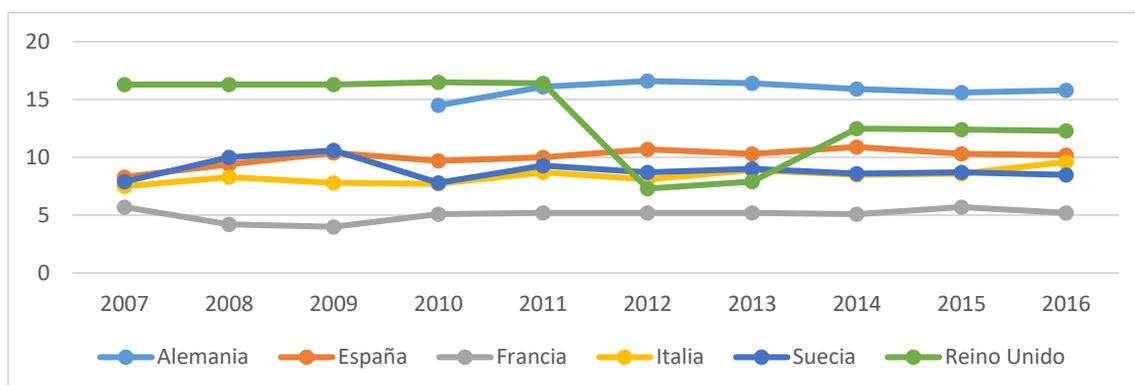
Gráfico 16. Por encima del 60% de la media de ingreso equivalente. Datos anuales 2007-2016



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Eurostat, última actualización 19.04.2018

Tras haber analizado detalladamente el porcentaje de familias con impagos relacionados con la vivienda dependiendo de su nivel de renta, vamos a ver ahora en el gráfico 17 un análisis global de las familias de cada país, sin tener en cuenta el nivel de renta de cada una.

Gráfico 17. Porcentaje total de familias con impagos relacionados con la vivienda. Datos anuales 2007-2016.



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Eurostat, última actualización 19.04.2018

Un análisis en profundidad del porcentaje de familias con impagos relacionados con la vivienda muestra que 4 de 6 países han aumentado este porcentaje de impagos con el transcurso del tiempo. Los 4 países en los que la tasa de impago ha aumentado es en los siguientes; Alemania (1,3 puntos), España, (1,9 puntos), Italia (2,1 puntos) y Suecia (0,6 puntos). Vemos así, que, a pesar de haber aumentado con el paso del tiempo, el porcentaje de aumento no ha sido muy elevado.

Por el contrario, tenemos el caso de Francia y Reino Unido, que, en este caso, del año 2007 al año 2016, las familias de estos dos países han sido capaces de llevar mejor los gastos de vivienda y reducir así, el porcentaje de familias con impagos relacionados con esta. En el caso de Francia, ha pasado de un 5,7% a un 5,2%, bajando sólo en 0,5 puntos. Y, en el caso de Reino Unido, sí que ha habido una evolución bastante decreciente en comparación a la evolución del resto de países. Reino Unido ha pasado de tener un porcentaje del 16,3% a un 12,3% en el año 2016, disminuyendo así en 4 puntos.

Vamos a analizar más profundamente ahora el caso de Reino Unido y Francia. En el caso de Francia, a pesar de haber tenido una disminución del 0,5% en estos 9 años, estamos hablando del país con menor porcentaje de familias con impagos. Por el contrario, el caso de Reino Unido llamaba la atención en este gráfico por ser el que más había disminuido con el paso del tiempo, pero, a pesar de esta disminución, Reino Unido se encuentra en el segundo lugar de los 6 países analizados con mayor porcentaje de familias con impagos.

Para finalizar, tras haber situado a los países por su especial caso de aumento o disminución del porcentaje de familias con impago, vamos a situar ahora el ranking de los países con mayor a menor porcentaje de familias con impagos relacionados con la vivienda en el año 2016 sin tener en cuenta en nivel de renta de las familias. Vemos así una visión global de cuales son de los 6 países los que tienen más problemas en cuanto a impagos relacionados con la vivienda. Los tres países con mayor porcentaje son;

Alemania (15,8%), Reino Unido (12,3%) y España (10,2%). Y los tres con menor porcentaje en cambio, Italia (9,6%), Suecia (8,5%) y por último Francia (5,2%).

A continuación, vamos a hacer un resumen global de las familias europeas, diferenciando así el porcentaje medio de las familias europeas con impagos relacionados con la vivienda, en el caso de tener una renta inferior al 60% de la media de ingreso equivalente, superior, o sin tener en cuenta el tipo de renta de cada familia.

Tal y como se muestra en la tabla 20, vemos un poco reflejado lo que hemos ido viendo poco a poco en los apartados anteriores. Por lo general, el porcentaje de familias con impagos se resumen en lo siguiente; en el caso de las familias con un nivel de renta inferior, es decir, por debajo del 60% de la media del ingreso equivalente, la media de los países de la unión europea demuestra que, con el paso de los años, el porcentaje de familias con impago ha ido aumentando. Ha aumentado 2,1 puntos, de un 37,2% a un 39,1%. Esta visión global la hemos visto reflejada en el (gráfico 17) también, ya que, de los 6 países, 4 de ellos habían tenido un aumento del porcentaje de impagos, exceptuando el caso de Suecia y Reino Unido, que había disminuido.

En segundo lugar, está la media de las familias con una renta superior al 60% de la media del ingreso equivalente. A pesar de ser pequeña, la media de la Unión Europea demuestra que, con el paso de los años, el número de familias con impagos ha ido disminuyendo, de un 5,5% en 2010 a un 5,2% en 2016. Esto también, lo hemos visto reflejado en el gráfico 18, viendo que en los 6 países, Alemania, España, Francia, Italia, Suecia y Reino Unido el porcentaje de familias con impagos había disminuido entre el año 2007 y 2016.

En tercer y último lugar, la tabla 20 hace referencia también a un análisis global de las familias con impagos sin tener en cuenta el nivel de renta de estas. En este caso, hay un aumento del 10,8% en 2010 al 11,1% en el año 2016. Esto refleja, que a pesar de haber países en los que el porcentaje de familias con impagos ha disminuido, normalmente las familias con un nivel de renta superior, el porcentaje de familias con aumento de impagos es superior; ya que, observando el total, la evolución de este porcentaje ha sido creciente.

En nuestro caso, en el gráfico 17, de los 6 países europeos seleccionado, sólo dos de ellos tenían una disminución de este porcentaje. Por lo tanto, se refleja perfectamente que la media de porcentaje de familias con impago de la Unión Europea en estos últimos años ha ido creciendo, por lo que es creciente.

Tabla 20. Porcentaje de familias con impagos relacionados con la vivienda en la Unión Europea. Datos anuales 2010- 2016.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Por debajo del 60% de la media de ingreso equivalente	37,2	38,0	38,1	37,7	40,1	39,2	39,1
Por encima del 60% de la media de ingreso equivalente	5,5	6,0	5,5	5,8	5,6	5,4	5,2
Total	10,8	11,4	11,0	11,1	11,5	11,3	11,1

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Eurostat, última actualización 19.04.2018

7. Conclusiones generales sobre el mercado inmobiliario en la Unión Europea.

En este último apartado del bloque I, vamos a sacar una conclusión global del mercado inmobiliario europeo, analizando punto por punto todos los apartados analizados anteriormente; la cuantificación y caracterización de la vivienda, el régimen de tenencia de la población, el parque de vivienda en propiedad y de alquiler, y por último el sobreendeudamiento de los hogares.

Sintetizando los resultados comparados sobre el stock de viviendas en los diferentes países europeos, en primer lugar, en referencia al número de viviendas principales, hemos visto que la cantidad de vivienda varía mucho dependiendo del país, pero esa cantidad de vivienda está estrechamente relacionada con la población de cada uno de ellos. Pero si hacemos hincapié en el número de viviendas por cada 1000 habitantes podemos ver lo siguiente: Todos los países siguen el mismo patrón en cuanto a la cantidad de vivienda por cada 1000 habitantes, ya que la cantidad de viviendas en todos los casos rondaba las 400 viviendas en el año 2016. Por lo tanto, exceptuando el caso de Alemania que se diferenciaba un poco del resto por tener unas 61 viviendas más de la media europea, podemos concluir que todos los países siguen el mismo patrón en cuanto a la cantidad del parque de vivienda principal.

En segundo lugar, en cuanto al tamaño medio familiar se refiere, sacamos las siguientes conclusiones: Todos los países europeos analizados están muy cerca de la media europea, que es una media de 2,3 personas por familia. El único país que está más cerca de las 3 personas por familia es España, con una media de 2,5 personas como media por familia. Por lo que, en cuanto al tamaño familiar por vivienda personal se refiere lo más normal es que las familias europeas tengan un tamaño medio de 2 o 3 personas.

Estrechamente relacionado con esto, aproximadamente el 32,4% de las viviendas europeas corresponden a viviendas unipersonales, y el 31,2% a viviendas para dos personas, por lo general entonces, las familias europeas tienen una distribución parecida en función del tamaño familiar. En este caso, se sale un poco del patrón el caso de España, ya que lo más habitual son familias de dos personas por vivienda, y en segundo lugar están muy parecidos los porcentajes de familias unipersonales, como de 3 o de 4 personas (tabla 2).

Por último, analizamos en este primer apartado el tamaño medio de las viviendas europeas y el número de habitaciones por hogar. En este caso, la conclusión a la que llegamos es bastante sencilla, ya que de media los países europeos que hemos elegido siguen el mismo patrón en cuanto al tamaño de la vivienda y sus respectivas habitaciones. La media ronda los 90-100 metros cuadrados de vivienda con unas 4 o 5 habitaciones por cada vivienda.

A continuación, hacemos ahora una visión global de la situación europea en lo que a la tenencia de vivienda se refiere. Si vemos ahora la tabla 21, hay un resumen del porcentaje de familias europeas entre el año 2010 y 2016 en función del tipo de vivienda en el que viven; en propiedad o en alquiler.

En primer lugar, vemos que la mayoría de los países europeos siguen el mismo patrón de tenencia, la media de los países de la Unión Europea antepone el comprar una vivienda a alquilarla. En el año 2016 un 69,20% de las familias europeas tenía una vivienda en propiedad como vemos reflejado en la tabla 21. Por lo tanto, aun teniendo el caso de Alemania, que es el que más se diferenciaba del resto, teniendo un porcentaje de alquiler y de vivienda muy parecido, todos los países siguen el mismo patrón de tenencia de comprar la vivienda.

Tabla 21. Distribución porcentual de la población de la Unión Europea por estado de tenencia. Datos anuales 2010-2016.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
ALQUILAR	29,40%	29,60%	29,50%	30,00%	30,10%	30,60%	30,80%
PROPIEDAD	70,60%	70,40%	70,50%	70,00%	69,90%	69,40%	69,20%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Eurostat, última actualización 18.05.2018

En segundo lugar, la otra conclusión que sacamos de este segundo apartado, el régimen de tenencia de la población, es la siguiente. Si analizamos el estado de tenencia de la población diferenciando el nivel de renta de las familias, obtenemos los siguientes resultados. Por lo general, la mayoría de los países con ingresos inferiores al 60% de la renta media, tienden a alquilar la vivienda frente a comprarla. Y, por el contrario, en el caso de las familias con rentas superiores al 60% de la renta media europea, todos los países siguen el patrón de comprar la vivienda, ya que tienen mayores recursos y una situación económica mejor como para hipotecarse con una compra de una vivienda.

Sin embargo, hay dos países que se salen de este patrón, España e Italia. En el año 2016, la situación de estos dos países fue distinta a la del resto. En ambos casos, tanto las familias con ingresos superiores al 60% de la renta media, como los que tienen ingresos inferiores, optaron por comprar la vivienda frente a alquilarla. Es decir, a pesar de tener un nivel de renta inferior o una situación económica peor, estos países tienden a comprar la vivienda. En este caso entonces, podemos decir que por lo general la tenencia de la vivienda sí que varía en función del nivel de renta, exceptuando el caso de Italia y de España.

En tercer y último lugar, vamos a concluir con la tenencia de la población por estado de tenencia y tipo. En este caso, hemos visto que la mayoría de los países tienen una tenencia a comprar la vivienda. Entre las familias que comprar la vivienda, se dividen aquí, las que tienen una hipoteca o préstamos pendiente y las que no. Esta distribución varía dependiendo del país, es decir, las familias europeas no siguen un mismo patrón a la hora de diferenciar estos dos aspectos. Y, en el caso de los países con tenencia a alquilar la vivienda, es decir, el caso de Alemania, lo más habitual es alquilarla a precio de mercado.

En tercer lugar, sacamos unas conclusiones ahora en referencia al tercer punto del bloque I, el mercado de vivienda en propiedad. En primer lugar, hacemos referencia al índice de precios de la vivienda en los países europeos. Tras haber analizado tres diferentes evoluciones de la evolución del precio de vivienda; precio de la vivienda, precio de la vivienda ocupada y precio de la vivienda nueva, llegamos a una misma conclusión. La

mayoría de los países europeos, en este caso 5 de los 6 países analizados, tienen una evolución creciente del precio de vivienda desde el año 2015 hasta el 2017.

Por lo tanto, podemos deducir que a diferencia del caso de Italia, que ha tenido una mínima disminución del precio de la vivienda (0,70 puntos) en estos dos años (tabla 7), por lo general el patrón de los países europeos será también creciente con el paso de los años. Además, con los resultados obtenidos, podemos relacionar también los países del norte de Europa y España como los países con precios de vivienda más crecientes. Por otra parte, hemos analizado también dos posibles causas que pueden ser factor del aumento del precio de la vivienda. La primera de ellas es el coste de construcción residencial, el que hemos visto que varía en función de cada país. Por lo tanto, en algún país el aumento del coste residencial se verá reflejado en el precio de la vivienda, y en otros casos, en cambio, puede aumentar el precio de la vivienda sin necesariamente haber aumentado el coste residencial. En conclusión, es un factor que puede afectar al aumento o disminución de la vivienda dependiendo del país.

El otro factor que hemos analizado ha sido el salario neto medio de los países europeos. En este caso también, al igual que con el coste de construcción residencial, es un factor que en algunos países sí lo hemos visto reflejado en el precio de la vivienda y en otros no. Por ejemplo, está el caso de Suecia con unos salarios medios muy altos y a la vez con unos precios de vivienda también muy altos, factores que sí que pueden estar relacionados. En cambio, luego está el caso de España con unos precios de vivienda más caros de la Unión Europea, con un salario medio mayor a la media de la unión europea, que no deja de ser mileurista. Por lo tanto, tanto el coste de construcción residencial como el salario neto medio de cada país puede estar relacionado con el índice de precios de la vivienda de cada país, pero generalmente no siguen ningún patrón.

Por último, el último aspecto que hemos analizado, es el tipo de propietario que suele haber en las viviendas de propiedad. En este caso, diferenciábamos las familias con una renta superior o inferior al 60% de la renta media de la unión europea, pero vamos a realizar una visión global sin tener en cuenta el nivel de renta de los propietarios. Las opciones que diferenciábamos eran; persona soltera, persona soltera mayor de 65 años, persona con hijos dependientes, dos adultos, dos adultos con hijos dependientes, tres adultos..etc. En conclusión, analizando la distribución de los hogares en el año 2016, la mayoría de los hogares estaban formados por personas solteras, en segundo lugar, por parejas, y en tercer lugar, solteros mayores de 65 años, o parejas siempre y cuando uno de ellos tenga más de 65 años. Por lo tanto, por lo general esas 4 opciones son las más comunes en los países europeos en cuanto a la distribución de los hogares.

Por otra parte, vemos ahora las conclusiones en referencia al mercado de alquiler europeo visto anteriormente en el punto 4 del bloque I. En primer lugar, ya analizado en el primer punto también, volvemos a hacer referencia el patrón que llevan los países europeos en cuando a la tenencia de vivienda. Por lo general, está claro que la tenencia de los países europeos es la compra de la vivienda frente a alquilarla.

En segundo lugar, desde el año 2015 al 2017, los índices de precios de la vivienda de alquiler han aumentado en los países analizados, por lo tanto, por lo general, estará pasando por igual en todos los países europeos. Cuando hablamos de un aumento de los precios, los puntos de aumento han sido 3 como mucho en todos los analizados, por lo tanto, estamos hablando de una evolución creciente, pero mínima.

Si comparamos ahora los precios de la vivienda nueva con los precios de los alquileres, los aumentos de los precios en ambos casos, han sido proporcionales para los países europeos. Es decir, en los países que más ha aumentado el precio de vivienda nueva, también ha aumentado más el precio del alquiler. Sin embargo, es importante nombrar que en el caso de Alemania por ejemplo, al estar más diferenciado que el resto de países en el alquiler, el precio de los hogares de alquiler a aumentado de los que más, y sin embargo el de la vivienda nueva de los que menos. Por lo tanto, en general el precio de la vivienda en propiedad y de alquiler sí que aumenta al mismo ritmo en cada país, exceptuando algunos casos como el de Alemania.

Por último, en cuando al mercado de alquiler se refiere, hemos comparado también las distintas ofertas de alquiler; alquiler social o protegido, alquiler libre y otros tipos de alquiler como puede ser la cesión de la vivienda. En este caso, la mayoría de los países europeos tienen un mayor parque de alquiler libre o privado frente al social. Es decir, hay algunos casos en los que la vivienda social está por encima que la privada, pero por lo general todos los países europeos tienen un mayor parque de vivienda de alquiler privado.

Estos datos nos han llevado a analizar también el parque de vivienda social de los países europeos. En este caso, de los 6 países analizados, del año 2016 al 2017 a excepción de España, todos los países han tenido una disminución de este tipo de vivienda. Por lo que, además de tratarse de un parque de vivienda muy limitado, ha disminuido un poco con el paso de los años.

Para finalizar, hacemos referencia ahora al punto 5 del bloque I, sobreendeudamiento de los países europeos. Tras haber visto punto por punto todas las distintas estadísticas sobre la deuda de las familias europeas por coste de vivienda, vamos a realizar ahora una pequeña conclusión sobre el posible patrón o posibles comportamientos similares que han llevados estos seis países europeos.

En primer lugar, vamos a hacer referencia al porcentaje de deuda bruta de los hogares europeos en relación a la renta. Como resultado de esta estadística hemos obtenido como resultado que 3 de los 6 países se diferencian bastante del resto, por tener un porcentaje de deuda bastante mayor, y son Suecia, Reino Unido y España, exactamente los mismo países que tienen los mayores aumentos de precios de vivienda nueva. Por lo tanto, podemos concluir, que los países europeos con mayor aumento de precio de vivienda, tienen también mayor porcentaje de deuda bruta de los hogares.

En segundo lugar, hemos analizado la sobrecarga financiera de las familias por coste de vivienda según la tenencia. En este caso, llegamos a la conclusión de que todos los países siguen un mismo patrón. En todos los países europeos, la mayoría de la sobrecarga financiera del coste de vivienda se encuentra en familias o personas que viven en alquiler

a un precio de mercado. Además, tras analizar la evolución del gasto de los hogares en vivienda, vemos que por lo general, los países llevan una evolución constante con el paso de los años, situándose en todos los casos europeos, entre el 8% y 15% de media de gasto en vivienda.

En tercer lugar, hemos analizado la tipología de los hogares con sobrecarga financiera. En este caso, la mayoría de los países seguían un patrón parecido, siendo los hogares unipersonales lo que mayor sobrecarga financiera tienen por lo general. Pero, el caso de España se diferencia del resto, siendo el único país en el que son familias monoparentales con hijos las más endeudadas.

Por último, hemos hecho referencia al porcentaje de familias con impagos relacionados con la vivienda. Tras haber analizado estos porcentajes de impagos en función de la renta de las familias, vemos ahora unas conclusiones globales de las familias de los países europeos. La primera de ellas es, que a pesar de haber diferenciado las familias en función del nivel de renta, haciendo un análisis global, el ranking global de las familias europeas con impagos relacionados con la vivienda son las mismas a pesar de tener mayor o menor nivel de renta. Y en segundo lugar, la mayoría de los países europeos han tenido un aumento del porcentaje de familias con impagos relacionados con la vivienda.

BLOQUE II. Análisis del mercado de la vivienda en la CAPV.

En este segundo bloque del trabajo, vamos a dar continuidad al bloque I en el cual hemos analizado distintos aspectos del mercado de la vivienda europea. Tras haber analizado el mercado de la vivienda en el marco europeo, vamos a dar paso en este segundo bloque a un análisis estadístico también del mercado de vivienda de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Los aspectos que vamos a analizar en este apartado son los siguientes: la cuantificación y caracterización de la vivienda en la CAPV, el régimen de tenencia de estas viviendas, un análisis al mercado de vivienda en propiedad y de alquiler, y por último la situación económica de las familias ante los costes de vivienda antes, durante y después de la crisis económica.

La finalidad de analizar los mismos datos que hemos analizado en el bloque I, es para poder comparar después la situación del mercado de la vivienda europea con la de la Comunidad Autónoma Vasca.

8. Cuantificación y caracterización de la vivienda principal en la CAPV.

En este primer apartado del bloque II del trabajo, vamos a hacer referencia a la cuantificación y caracterización de las viviendas. Los aspectos que vamos a analizar en este apartado son los siguientes: el parque de viviendas de la CAPV, el tamaño familiar medio de las viviendas europeas, la distribución de las familias en función del tamaño familiar y por último como características de la vivienda tanto la superficie media de la vivienda como el número de dormitorios medio de cada una.

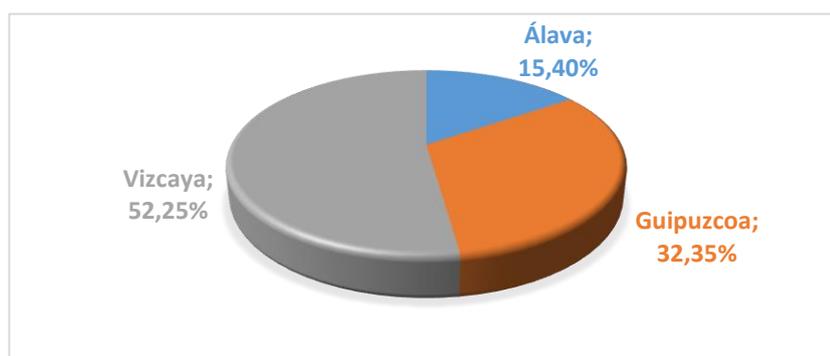
El parque de viviendas de la CAPV ascendía en 2016 a un total de 1.048.157 viviendas según datos estadísticos elaborados por el Ministerio de Fomento de España reflejados en la tabla 22. Si vemos la distribución de las viviendas por provincias (gráfico 18), Vizcaya concentra el 52,25% del parque de viviendas total, Guipúzcoa el 32,35% y Álava el 15,4% restante.

Tabla 22. Distribución territorial del parque de viviendas de la CAPV (2016)

	Nº de viviendas
Total	1.048.157
Álava	161.341
Guipúzcoa	339.115
Vizcaya	547.701

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Fomento de España.

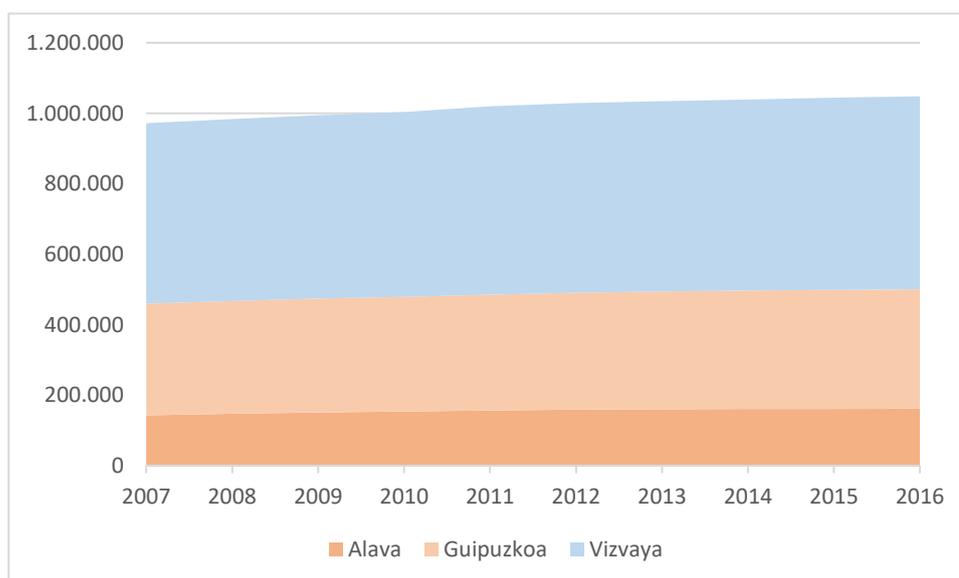
Gráfico 18. Distribución territorial del parque de viviendas de la CAPV (2016)



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de datos del Ministerio de Fomento de España.

Si analizamos ahora la evolución del total de viviendas del año 2007 al año 2016 por territorio, vemos lo reflejado en el gráfico 19. Si analizamos el total de viviendas sin tener en cuenta la segmentación por territorios, se han construido aproximadamente 77 mil viviendas en el periodo de 9 años. El crecimiento ha sido desigual en los diferentes territorios históricos, siendo Vizcaya el que mayor crecimiento ha tenido con una construcción de 36 mil viviendas aproximadamente. En segundo lugar se encuentra Álava con 21 mil y por último se encuentra la evolución más pequeña de Guipúzcoa con 14 mil viviendas.

Gráfico 19. Evolución del parque de vivienda total por territorio. Datos anuales 2007-2016

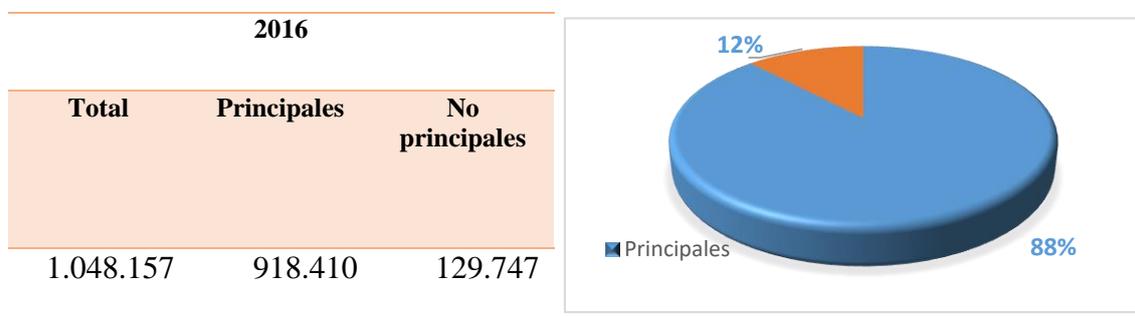


Fuente: Elaboración propia a partir de datos de datos del Ministerio de Fomento de España.

Tras analizar la evolución del parque de vivienda de la Comunidad Autónoma Vasca, vamos a ser ahora un poco más específicos y analizar la vivienda principal. Cuando hablamos de viviendas principales, hacemos referencia a las viviendas que constituyen la residencia habitual de sus ocupantes. Según los últimos datos disponibles del Ministerio

de Fomento de España, la Comunidad Autónoma Vasca contaba con un parque de viviendas principal que superaba los 918 miles de viviendas en el año 2016 como vemos en la tabla 23 de abajo, que representan el 88% del parque de viviendas del conjunto de la CAPV.

Tabla 23 y Gráfico 20. Viviendas principales y no principales de la CAPV (2016)



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de datos del Ministerio de Fomento de España.

Si nos fijamos ahora en la evolución que ha tenido la cantidad de la vivienda principal desde el año 2007(tabla 24), vemos que hasta el año 2011 ha tenido una evolución creciente, con un pico decreciente en el año 2012 y una subida bastante importante de nuevo en el año 2013. Desde el año 2013 hasta ahora sin embargo, la evolución ha sido bastante constante con sus pequeños aumentos y disminuciones de la cantidad de vivienda.

Tabla 24. Parque de viviendas principales en la CAPV. Datos anuales 2007-2016.

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
País Vasco	862.3 31	866.9 57	878.9 51	882.2 51	888.0 17	878.6 67	913.8 33	922.2 74	917.2 46	918.4 10
Araba	121.8 63	126.2 32	129.2 02	134.7 84	135.0 16	135.3 31	139.2 33	141.2 67	139.0 56	142.3 07
Guipúzcoa	281.1 26	284.6 53	280.9 17	284.2 49	287.0 44	279.2 49	292.3 88	293.3 19	300.4 50	295.4 37
Vizcaya	459.3 42	456.0 72	468.8 32	463.2 18	465.9 57	464.0 87	482.2 12	487.6 88	477.7 40	480.6 66

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de datos del Ministerio de Fomento de España.

Teniendo en cuenta ahora que la población de la Comunidad Autónoma Vasca en el año 2016 fue de 2.176.577 habitantes según fuentes estadísticas de Eustat, vamos a ver ahora el nº de viviendas que hay de media en la comunidad por cada 1.000 habitantes. Haciendo referencia a la tabla 25, teniendo en cuenta el número de viviendas principales

y la población del año 2016, vemos como hay un promedio de 422 viviendas por cada 1.000 habitantes (tabla 25).

Tabla 25. Número de viviendas por cada 1000 habitantes en la CAPV (2016)

	Nº de viviendas principales	Población a 1 de noviembre 2016	Nº de viviendas por cada 1000 habitantes
País Vasco	918.410	2.176.577	422

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de datos del Ministerio de Fomento de España Y Eustat.

En cuanto a la composición familiar de las viviendas principales, los datos de la encuesta demográfica del año 2016 de Eustat muestran lo reflejado en la tabla 26. El tamaño medio familiar de la CAPV es de 2,44 personas por vivienda familiar. Si analizamos la composición familiar de cada provincia, observamos que en el caso de Vizcaya y Guipúzcoa es la misma (2,46) personas, y en el caso de Álava se sitúa un pelín por debajo de la media de la CAV, con unas 2,38 personas por familia.

Tabla 26. Tamaño familiar medio de las viviendas de la CAPV (2016)

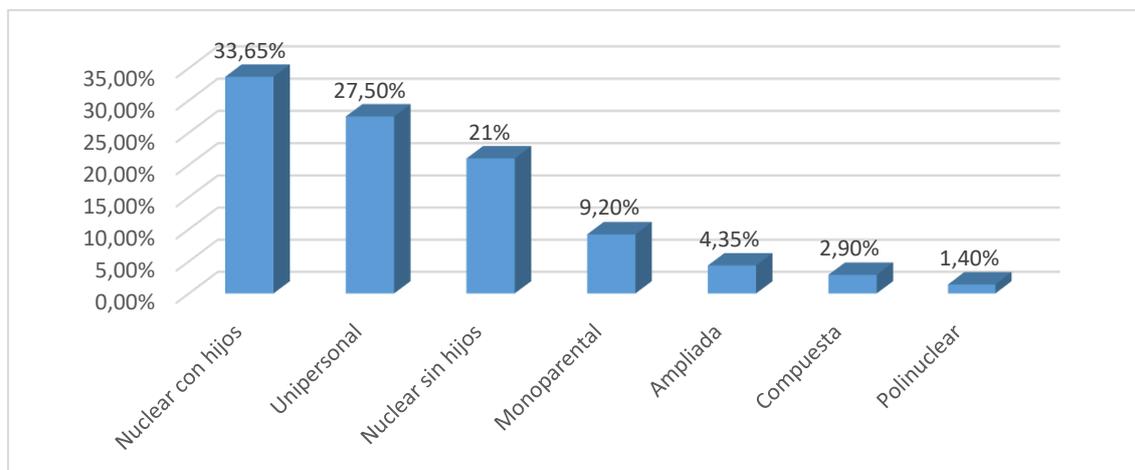
	Personas
C. A. de Euskadi	2,44
Álava	2,38
Vizcaya	2,46
Guipúzcoa	2,46

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Eustat, Encuesta demográfica, 2016.

Sin embargo, según un informe realizado por el Observatorio Vasco de la vivienda “El sector de construcción en la CAE: evolución 2008-2016”, el tamaño medio de los hogares vascos va a ir reduciéndose con el paso de los años, pudiendo pasar a tener 2.2 personas por vivienda en el año 2019.

Si analizamos ahora la distribución de las viviendas en función del tamaño familiar (gráfico 21) observamos que aproximadamente el 33,65% de las viviendas vascas corresponden a familias nucleares con hijos. En segundo lugar, lo más habitual es encontrarnos con familias unipersonales, con un 27,50% del total de las familias, y por último con un 21%, familias nucleares sin hijos. Por último también, con un porcentaje mucho menor al de los tres tipos de composiciones analizados, existen también familias monoparentales, ampliadas, compuestas y polinucleares.

Gráfico 21. Distribución porcentual de las familias en función del tamaño familiar (2016)



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Eustat, Encuesta demográfica, 2016.

Por último, las últimas dos características que vamos a analizar en este apartado son la superficie media de la vivienda Vasca y el número de habitaciones por cada vivienda. Si analizamos primero la superficie media del total de las viviendas de la Comunidad Autónoma Vasca, la media se sitúa en 86,9 metros cuadrados según la estadística municipal de viviendas realizada por Eustat en el año 2016.

Si hacemos referencia ahora a la tabla 27, vemos el porcentaje correspondiente al número de habitaciones de cada vivienda, teniendo en cuenta el total de las viviendas total de la CAPV, tanto principales como no principales, que fueron alrededor de un millón de viviendas en 2016 según fuentes de Eustat. Analizando así la tabla 27 vemos que la mayoría de las viviendas vascas tienen una media de 4 o 5 habitaciones por hogar. Siendo la distribución más común la de tener 5 habitaciones por hogar con un porcentaje del 49,5% del total de las viviendas.

Tabla 27. Porcentaje del nº de habitaciones por vivienda en la CAPV (2016)

Porcentaje del total de viviendas	
1-3 habitaciones	7,20%
4 habitaciones	25,70%
5 habitaciones	49,50%
6 habitaciones	12%
7 habitaciones	5,60%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Eustat, Estadística municipal de viviendas.

9. Régimen de tenencia de las viviendas de la CAPV.

Analizando ahora la evolución del régimen de tenencia de las viviendas entre los años 2007 y 2016, vemos los siguientes datos reflejados en la tabla 28 obtenidos del Instituto Nacional de Estadística. Si nos centramos primero en la evolución del porcentaje de vivienda en propiedad en estos 9 años, vemos lo siguiente. Es evidente que el porcentaje de vivienda en propiedad es muy superior al de alquiler en todos los años. Si analizamos la evolución que ha tenido desde el 2007 hasta el 2016, vemos una evolución decreciente de 87,5% de viviendas en propiedad a un 83,7%. Por lo tanto, a pesar de ser una modalidad minoritaria la de alquilar la vivienda, se aprecia un incremento del régimen de alquiler.

Analizando la tabla 28 ahora desde la otra perspectiva, vemos como el porcentaje de vivienda en alquiler ha aumentado en estos 9 años. En 2009 la Comunidad Autónoma Vasca contaba con un 12,5% de viviendas de alquiler, frente a un 16,3% que tuvo en el año 2016.

Tabla 28. Porcentaje de hogares por régimen de tenencia de la vivienda en la CAPV.

Datos anuales 2007-2016.

	PROPIEDAD	ALQUILER
2007	87,5	12,5
2008	87,1	13
2009	88,2	11,8
2010	85,8	14,2
2011	84,0	16
2012	87,5	12,5
2013	84,7	15,3
2014	85,4	14,6
2015	83,7	16,3
2016	83,7	16,3

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Instituto Nacional de Estadística.

Vemos en el gráfico 22 la distribución del porcentaje de viviendas por régimen de tenencia de la vivienda en el año 2016. En conclusión, la tenencia de la vivienda de la CAPV es evidente, el porcentaje de familias que compran la vivienda frente a alquilarla es mucho mayor. Hay que comentar también que el porcentaje de viviendas en propiedad ha ido poco a poco disminuyendo con el paso de los años, por lo que con tiempo, estas tenencias podrían ir cambiando. Pero, a día de hoy, el mercado del alquiler es una modalidad muy inferior a la de comprar la vivienda.

Gráfico 22. Porcentaje de hogares por régimen de tenencia (2016)



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Instituto Nacional de Estadística.

10. Parque de vivienda en propiedad

10.1. Evolución de precios de la vivienda-datos anuales

En el primer trimestre de 2018 se registran reducciones en el precio medio total de la vivienda nueva respecto al año 2017. El precio medio total de la vivienda nueva libre se sitúa en 254.700 euros en Euskadi a día de hoy. Este precio muestra una leve reducción del precio del último dato del año anterior (4.000 euros). Si analizamos además de forma global la evolución del precio medio de la vivienda desde el año 2007, se aprecia una caída importante (94.600 euros).

Por el contrario, si analizamos la evolución del precio medio de vivienda de protección oficial o social desde el año 2007 hasta el año 2018, vemos lo contrario a la vivienda libre, hay un incremento en el precio medio de la vivienda. El precio medio de la vivienda ha aumentado en 28.500 euros en este periodo de 10 años. Analizando además la variación de precio en el año 2018 sobre el mismo trimestre del año anterior, la variación de precio ha sido solo de 1000 euros, una cantidad pequeña que no deja de ser creciente.

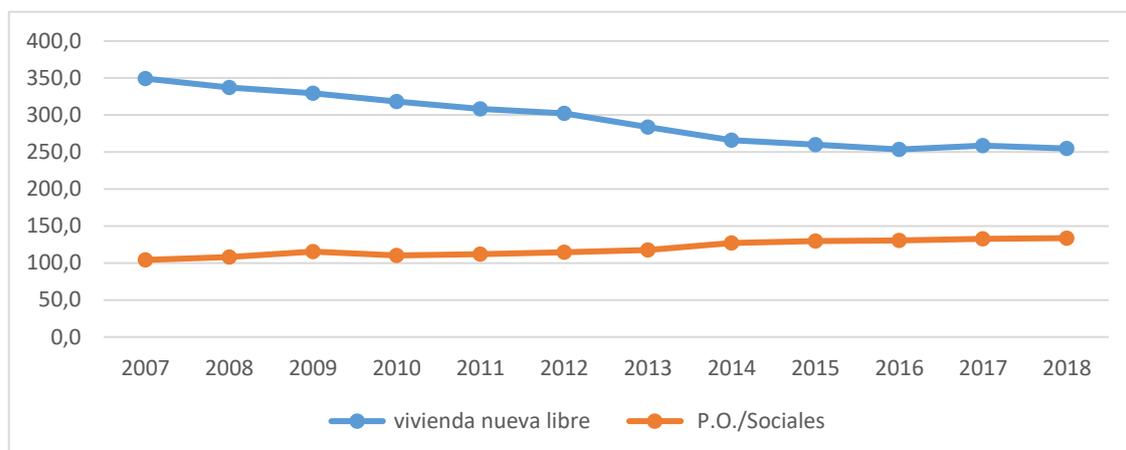
Tabla 29. Precio de la vivienda nueva libre y social (miles de euros) en la CAPV. Datos anuales 2007-2018.

	Vivienda nueva libre	P.O./Sociales
2007	349,3	104,2
2008	337,2	108,1
2009	329,3	115,3
2010	318,1	110,2
2011	308,3	112,0
2012	302,2	114,5
2013	283,8	117,7
2014	266,0	127,2
2015	259,8	129,8
2016	253,5	130,4
2017	258,7	132,7
2018	254,7	133,7

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Eustat, Gobierno Vasco, Encuesta sobre oferta inmobiliaria.

Comparamos ahora la evolución que ha tenido el precio de la vivienda nueva libre y el de las VPO o sociales en el gráfico 23. Desde una visión global, observamos que el precio medio de la oferta media ha bajado en mayor proporción (-94.000 euros) en la que ha aumentado el precio medio de la VPO o vivienda social (+28.500 euros).

Gráfico 23. Evolución del precio de la vivienda nueva libre y protegida o social (miles de euros). Datos anuales 2007-2018



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Eustat, Gobierno Vasco, Encuesta sobre oferta inmobiliaria.

Tras analizar la evolución del precio medio de vivienda de la Comunidad Autónoma Vasca, vamos a ver ahora la evolución que ha tenido cada territorio histórico de la CAPV en lo que ha vivienda nueva libre se refiere, del año 2017 al 2018. En el caso de Vizcaya y Guipúzcoa los precios de la oferta de vivienda libre disminuyen en el año 2018 con respecto al primer trimestre de 2017. Se reducen en 900 euros y 3.600 euros respectivamente. Sin embargo, si analizamos el precio de Álava en la tabla 30, vemos como ha aumentado de media en 7.300 euros de un año a otro. Por lo tanto, del trimestre del 2017 al primer trimestre de 2018, el aumento medio de precio de la vivienda nueva de la CAPC ha sido de 1,5 mil euros, un valor que en la tabla 29 es mayor (4.000 euros) por haber analizado el cuarto trimestre del año 2017.

Tabla 30. Precio medio de vivienda nueva por territorio (2017 y 2018)

	1er trimestre de 2018	
	Miles de euros	Variación sobre el mismo trimestre del año anterior
	Miles de euros	Miles de euros
C.A de Euskadi	254,7	-1,5
Álava	216,0	7,3
Vizcaya	259,6	-0,9
Guipúzcoa	257,2	-3,6

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Eustat, Gobierno Vasco, Encuesta sobre oferta inmobiliaria.

10.2. Posibles motivos del aumento de precio de la vivienda en propiedad

En el caso de la vivienda europea, hemos analizado dos de los posibles motivos del aumento del precio de la vivienda, por un lado la evolución del coste de construcción residencial, y por otro lado, el salario medio mensual de los países. En este caso, la evolución del precio de la vivienda nueva libre en propiedad ha sido decreciente y en el caso de la vivienda de protección oficial o social creciente. Por lo tanto, vamos a analizar también estos dos aspectos para saber si han podido influir en la evolución del precio medio de la vivienda.

Vamos a analizar primero la evolución del coste del sector de construcción de la CAPV entre los años 2007 y 2017. Haciendo referencia a la tabla 31, vemos que el coste de la construcción ha sido bastante constante con sus subidas y bajadas desde el año 2010 hasta el año 2017. Pero, analizando la evolución final, ha tenido un aumento de 2,2 puntos desde el año 2010, por lo tanto, ha habido un pequeño aumento en el coste de la construcción.

Tabla 31. Índice de costes del sector de construcción de la CAPV. Datos anuales 2010-2017

	Indice 2010= 100
Media anual	
2010	100,0
2011	102,3
2012	103,1
2013	103,2
2014	102,4
2015	101,9
2016	101,6
2017	102,2

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Eustat, Gobierno Vasco, Encuesta sobre oferta inmobiliaria.

Tras haber analizado la evolución del coste de construcción, vamos a ver ahora, los salarios netos medios de la Comunidad Autónoma Vasca, para analizar también la posibilidad de que el precio de la vivienda esté relacionado con este segundo factor. En primer lugar (tabla 32), observamos que el salario medio de los vascos ha disminuido un poco del año 2015 al 2017 de 1.950€ mensuales a 1.930€ mensuales. Si recordamos el salario neto medio de la unión europea (1.543,00€ mensuales), vemos como el de la CAPV, está por encima de esta media.

Tabla 32. Salario neto medio en la CAPV. Datos anuales 2015-2016

	Salario mensual medio
2015	1.950€
2016	1932,875€
2017	1.930€

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Adecco.

11. Análisis del mercado de alquiler

11.1. Situación del mercado de alquiler en la CAPV.

Este apartado aborda la situación de la vivienda de alquiler en la Comunidad Autónoma del País Vasco. Tal y como hemos observado en el punto 7 del Bloque II, régimen de tenencia de las viviendas de la CAPV, la mayoría de la CAPV tienen tenencia a comprar una vivienda en propiedad frente a alquilarla. Recordamos que sólo el 16.3% de las familias tuvieron una vivienda en alquiler en el año 2016, por lo que la tenencia de la vivienda está muy por encima de esta modalidad.

A pesar de esto, vamos a analizar a continuación la evolución del precio de la vivienda de alquiler en Euskadi; diferenciando el alquiler privado y el alquiler social o de vivienda protegida.

11.2. Coste del mercado en alquiler

En el primer trimestre de 2018 se registran aumentos en el precio medio total de la vivienda libre respecto al año 2017. El precio medio de alquiler de la vivienda libre se sitúa en 952,2 euros en Euskadi a día de hoy. Este precio muestra un leve aumento del precio del último dato del año anterior (7,9 euros). Si analizamos además de forma global la evolución del precio medio de la vivienda desde el año 2007, se aprecia un aumento de 62 euros en la evolución de estos 11 años.

Además, si analizamos la evolución del precio medio de alquiler de vivienda de protección oficial o social desde el año 2007 hasta el año 2018, vemos el mismo comportamiento que en el caso de la vivienda libre, hay un incremento en el precio medio de alquiler. El precio medio del alquiler ha aumentado en 134,1 euros en este periodo de 11 años. Analizando sin embargo la variación de precio en el año 2018 sobre el último trimestre del año anterior, la variación de precio ha sido negativa, ha disminuido en 1,2 euros en 1 trimestre. Pero, nos quedamos con la visión global del precio de alquiler social, que ha sido más creciente que decreciente desde el año 2007 hasta día de hoy.

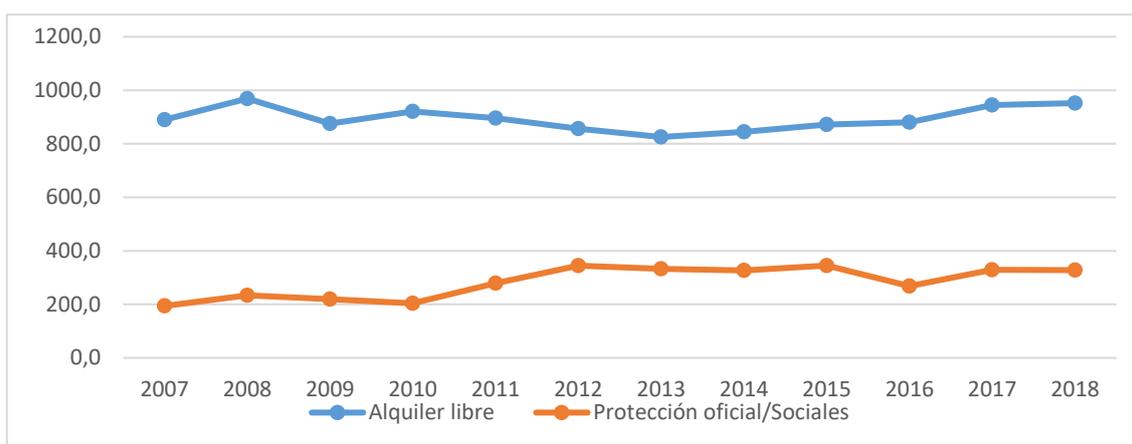
Tabla 33. Precio de la vivienda de alquiler libre y de protección oficial o social (euros). Datos anuales 2007-2018

	Alquiler libre	Protección oficial/Sociales
2007	890,2	194,1
2008	968,9	233,8
2009	875,3	219,8
2010	921,5	204,0
2011	896,3	279,2
2012	856,0	345,1
2013	825,4	333,1
2014	844,7	326,3
2015	871,7	345,2
2016	879,9	268,0
2017	944,3	329,4
2018	952,2	328,2

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Eustat y Estadística de oferta inmobiliaria (OFIN) 1er trimestre 2018.

Analizando ahora el gráfico 24, comparamos la evolución que ha tenido el precio medio del alquiler libre y el de las VPO o sociales. Si analizamos la evolución de estos 11 años, en ambos tipos de vivienda han tenido periodos en los que el precio ha aumentado y otros en los que ha disminuido. Sin embargo, desde una visión global, observamos que el precio medio del alquiler social ha aumentado en mayor proporción (134,1 euros) que el alquiler de vivienda libre (62 euros) en este periodo.

Gráfico 24. Evolución del precio de alquiler libre y de P.O o social (euros). Datos anuales 2007-2018



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Eustat, Gobierno Vasco, Encuesta sobre oferta inmobiliaria.

Tras analizar la evolución del precio medio de alquiler de la Comunidad Autónoma Vasca, vamos a ver ahora la evolución del precio de alquiler medio libre que ha tenido cada territorio histórico de la CAPV, del año 2017 al 2018. En el caso de todos los territorios los precios del alquiler de vivienda libre aumentan en el primer trimestre del año 2018 con respecto al primer trimestre de 2017. En el caso de Vizcaya y Álava el precio del alquiler ha aumentado más o menos en la misma proporción, 52,7 euros y 44,4 euros respectivamente. Destaca sin embargo el caso de Guipúzcoa, en el que el precio ha aumentado en 170,4 euros en un solo año, triplicando el aumento del resto de los territorios. Por lo tanto, del primer trimestre del 2017 al primer trimestre de 2018, el aumento medio de precio del alquiler libre de la CAPC ha sido de 55 euros, un valor que en la tabla 33 es un poco menor (8 euros) por haber analizado el cuarto trimestre del año 2017.

Tabla 34. Precio neto medio de alquiler libre por territorio (2017 y 2018)

	1er trimestre de 2018	Variación sobre el mismo trimestre del año anterior
	Euros	Euros
C.A de Euskadi	952,2	↑ 55
Álava	770,6	↑ 44,4
Vizcaya	959,3	↑ 52,7
Guipúzcoa	1057,9	↑ 170,4

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Eustat, Gobierno Vasco, Encuesta sobre oferta inmobiliaria.

Haciendo referencia a la tabla 35 ahora, vamos a diferenciar del número total de viviendas de Euskadi, que porcentaje corresponde a la vivienda social o de protección oficial. Si observamos la tabla, vemos como un 11,94% del total de las viviendas corresponde a la VPO.

Tabla 35. Porcentaje de vivienda social en la CAPV (2017)

	Total de viviendas	Porcentaje
Vivienda total	1.048.157	100%
Vivienda protección oficial	125.192	11,94%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de “Plan de Vivienda 2018-2020, Informe diagnóstico, Noviembre 2017”

BLOQUE III. Conclusiones

12. Conclusiones generales del bloque I y bloque II, comparación del mercado de vivienda de la Unión Europea y de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Con este tercer bloque del trabajo, vamos a dar fin al trabajo haciendo una comparación de los datos obtenidos tanto en el primer como en el segundo bloque. Es decir, en este apartado vamos a comparar los datos que hemos obtenido en el bloque II (mercado de vivienda en la CAPV) con el bloque I (mercado de vivienda en la Unión Europea). El fin de esta comparación es ver si el mercado de vivienda de la CAPV se asemeja o no al de la Unión Europea, y en caso de serlo, ver en qué aspectos.

Para realizar la comparación con un orden lógico, vamos a ir mirando punto por punto los aspectos analizados en ambos bloques. En primer lugar se hará referencia a la cuantificación y caracterización de la vivienda, en segundo lugar al régimen de tenencia de estas viviendas, en tercer lugar al mercado de vivienda en propiedad, y por último al mercado de vivienda de alquiler.

Comenzamos de este modo en primer lugar analizando la cuantificación y la caracterización de la vivienda en ambos casos. Para ello, observamos la tabla 36 en la que aparecen resumidos los datos más importantes que vamos a analizar.

En primer lugar, en cuanto al parque de vivienda se refiere, vemos una diferencia bastante grande entre la CAPV y la Unión Europea. Esta diferencia es normal, ya que estamos comparando una Comunidad Autónoma con la Unión Europea al completo. Por lo tanto, sin hacer tanto hincapié a las 918.410 y 221 millones de viviendas principales, vamos a analizar el número de viviendas por cada 1000 habitantes para saber así cuantas viviendas hay aproximadamente en cada caso. De esta manera, en el caso de la CAPV hay unas 422 viviendas por cada 1000 habitantes, un dato muy similar al de la Unión Europea que son 432 viviendas. Por lo tanto, en lo que a la construcción del parque de vivienda se refiere, vemos que el ritmo que lleva Euskadi, es similar al que lleva de media la Unión Europea.

Relacionado también con el mercado de vivienda, hemos analizado en segundo caso el tamaño medio familiar de las familias en el año 2016 y a su vez, las tres composiciones familiares más comunes. En el caso de la Comunidad Autónoma Vasca, en el año 2016 vivían 2,44 personas de medio en cada hogar. Comparándolo con las 2,3 personas que viven en cada casa en la Unión Europea, es un dato muy similar también el de ambos casos. Además, si hacemos referencia ahora a la composición familiar de las familias, las tres composiciones familiares más comunes son las mismas tanto en el caso de la CAPV como de la Unión Europea. En ambos casos, las familias están compuestas por una pareja con hijos o sin hijos, y si no son familias unipersonales. En el caso de la Unión Europea, de media viven menos personas que en la CAPV. Por lo que las familias más comunes son unipersonales o parejas sin hijos, y en tercer caso parejas con hijos. En cambio, si analizamos el caso de la CAPV, la primera opción es que vivan parejas con hijos, la segunda que sean familias unipersonales, y la última composición más común parejas sin hijos.

En lo que al parque de vivienda principal se refiere, las dos últimas características que hemos analizado son el tamaño medio de la vivienda (metros cuadrados) y el número de habitaciones que tiene de media cada vivienda. En este caso, los datos de la CAPV obtenidos son del año 2016, los de la Unión Europea sin embargo, son del año 2012, pero los compararemos de todas formas para ver si se asemejan o no. El tamaño medio de una vivienda de Euskadi es de 86,9 m², tamaño menor que el de las viviendas de la UE en el año 2012, que tenían una media de vivienda de 95,5m². Además, el número de habitaciones que tiene cada vivienda de media es de 5 habitaciones en la CAPV, y de 4 en la Unión Europea. Concluimos así, que aun teniendo un tamaño de vivienda menor, al tener de media más personas viviendo en la misma vivienda, el número de habitaciones por piso es mayor en el caso de la CAPV. En el caso de la Unión Europea sin embargo, son viviendas más espaciales, pero tienen 4 habitaciones de media, una menos que en el caso de Euskadi, por lo tanto, aun viviendo menos personas de media por familia, las viviendas son más grandes de tamaño pero con un menor número de habitaciones.

Tabla 36. Resumen de datos de cuantificación y caracterización de la vivienda.

		CAPV	Unión Europea
Cuantificación y caracterización de la vivienda	Nº de viviendas principales (2016)	918.410	221 millones
	Nº de viviendas por cada 1000 habitantes (2016)	422 viviendas	432 viviendas
	Tamaño medio familiar (2016)	2,44 personas	2,3 personas
	Distribución porcentual de las familias en función del tamaño familiar (2016)	Orden: De lo más habitual a lo menos habitual	
		Pareja con hijos	Unipersonal
		Unipersonal	Pareja sin hijos
	Pareja sin hijos	Pareja con hijos	
Tamaño de la vivienda (m ²)	86,9m ² (2016)	95,9m ² (2012)	
Nº de habitaciones por vivienda	5 habitaciones (2016)	4 habitaciones (2012)	

Fuente: Elaboración propia

Tras haber analizado la cuantificación y caracterización de la vivienda principal, analizamos en segundo lugar, el régimen de tenencia de las familias en ambas situaciones. Vamos a ver ahora en la tabla 37 el porcentaje de familias que viven tanto en propiedad como en alquiler a año 2016.

Si analizamos primero el caso de la CAPV, vemos que un 83,70% de las familias tienen una vivienda en propiedad frente a un 16,30% de familias que tienen una vivienda de alquiler. Muy pocas familias de Euskadi acuden a alquiler una vivienda frente a comprarla como se aprecia en los porcentajes.

Analizando ahora el régimen de tenencia de los países de la Unión Europea de media, pasa exactamente lo mismo. Un 69,20% de las familias europeas tienen una vivienda comprada, frente a un 30,80% que vive de alquiler. En ambas situaciones entonces,

vemos que el mercado de alquiler es una práctica muy inferior frente a la compra de la vivienda. Pero, recalcamos aquí, que en el caso de la Unión Europea, la media de gente que alquila una vivienda es superior a la que hay en Euskadi. Por lo tanto, a pesar de ser en ambos casos la vivienda de propiedad la tenencia principal, deberíamos de analizar por qué no existe apenas un mercado de alquiler útil y más accesible en la CAPV.

Tabla 37. Régimen de tenencia de las viviendas (2016)

		CAPV	Unión Europea
Régimen de tenencia de las viviendas	Porcentaje de vivienda en propiedad (2016)	83,70%	69,20%
	Porcentaje de vivienda alquilada (2016)	16,30%	30,80%

Fuente: Elaboración propia

En tercer lugar, vamos a hacer referencia al mercado de vivienda en propiedad (tabla 38). En este apartado vamos a comparar en primer lugar la evolución que ha tenido el precio de la vivienda nueva en ambos casos. Tras analizar la evolución de los precios de vivienda, veremos también dos posibles factores que pueden afectar a ese aumento o disminución de precios, el salario neto mensual de los ciudadanos y el coste de construcción residencial.

En lo que al precio de vivienda nueva se refiere, en el caso de la vivienda de la CAPV los precios han disminuido en un 0,4234% desde el año 2015 al año 2017. En el caso de la Unión Europea en cambio, el precio de la vivienda ha aumentado en 7,9% en los mismos años. Por lo tanto, a pesar de ser una disminución pequeña la de la vivienda de Euskadi, vemos que estamos ante una mejor situación de media que la Unión Europea, ya que los precios no aumentan de manera significativa.

Esté aumento o disminución del precio de la vivienda, puede ser a causa de muchos factores, pero vamos a analizar la variación de dos de los posibles factores. El primer posible factor que hemos analizado ha sido el salario neto medio mensual de cada persona. Vemos así, que el salario medio neto de la CAPV (1.930€) es superior al de la medio europea (1.520€).

Sin embargo, el salario de la CAPV ha disminuido un poco de 1.950€ en el año 2015 a 1.930€ en 2017. Por lo tanto, a pesar de estar por encima de la media europea, ha disminuido un poco con el paso de los años. En el caso del salario medio de la Unión Europea por el contrario, el salario medio ha aumentado con el paso de los años, de 1.508€ en 2016 a 1.543€ en 2018.

Por lo tanto, el salario medio de cada ciudadano sí que tiene algo que ver con el precio medio de la vivienda nueva. Por lo general, los países con un salario superior, tienen también un aumento de precio de vivienda nueva superior.

Por otra parte, el otro posible factor que puede afectar al aumento o disminución del precio de vivienda es el coste de construcción. Hemos analizado en ambos casos, la evolución que ha tenido el coste entre los años 2010 y 2016. En el caso de la CAPV, ha aumentado en 1,6 puntos, dato muy inferior al dato de la Unión Europea en el que ha habido un aumento de 7,4 puntos. En ambos casos, el coste de construcción ha sido creciente, por lo tanto, si analizamos el precio de vivienda de la Unión Europea (creciente también), éste podría ser un factor de este crecimiento. Analizando sin embargo el caso

de la CAPV, el coste de construcción también es creciente, pero el precio de la vivienda es decreciente (0,4234€ desde 2015 a 2017). Por lo tanto, tras ver el caso de la CAPV, concluimos que el coste de construcción sí que puede ser un factor que afecte al precio de la vivienda, pero sólo en algunos casos.

Tabla 38. Mercado de vivienda en propiedad

		CAPV	Unión Europea
Parque de vivienda en propiedad	↑o ↓ Precio de vivienda nueva	↓ 0,4234 % desde 2015 a 2017	↑7,9 % desde 2015 a 2017
	Posibles motivos del aumento/disminución del precio de la vivienda		
	Salario neto mensual (2017)	1.930 €	1.520 €
	Coste de construcción	↑1,6 puntos desde el año 2010 al año 2016	↑7,4 puntos desde el año 2010 al año 2016

Fuente: Elaboración propia

Para finalizar, vamos a ver ahora en la tabla 39 la información en referencia al mercado de vivienda de alquiler. Al igual que en el caso de vivienda en propiedad, vamos a ver la evolución del precio de alquiler entre el año 2015 y 2017. Además, al haber diferenciado el mercado de alquiler libre y de alquiler social o de vivienda protegida, vamos a comparar el porcentaje de vivienda social que hay en la Comunidad Autónoma del País Vasco y en la Unión Europea.

Si analizamos primero la evolución del precio de alquiler, en ambas situaciones se ha producido un aumento del precio del alquiler mensual entre el año 2015 y 2017. En el caso de la CAPV, ha habido un aumento del 8,3%, y en el caso de la media de la Unión Europea, un aumento del 1,4%.

Este aumento superior del precio de alquiler de Euskadi puede ser a raíz del crecimiento que ha tenido el parque de vivienda de alquiler en esta zona. El porcentaje de vivienda de alquiler ha aumentado de un 12,5% en 2007 a un 16,3% en el año 2016, por lo que el mayor uso de esta modalidad de la vivienda puede ser uno de los factores de su aumento de precio. En el caso de la Unión Europea, la tenencia de alquilar una vivienda a aumentado también, pero de un 29.40% en el año 2010 a un 30.80% en 2016. Por lo tanto, el aumento de precio que ha tenido Euskadi ha sido superior al de la Unión Europea, porque el aumento de las familias que han accedido a estas viviendas también ha sido mayor.

Por último, dentro del mercado de alquiler, hemos visto también la opción de alquilar una vivienda social o de protección oficial, para familias que no tienen accesibilidad a una vivienda libre por distintos motivos. Por eso, vemos aquí también los porcentajes de vivienda social que tiene tanto la CAPV como la Unión Europea. A pesar de tener un porcentaje de tenencia de alquiler menor que la media de la Unión Europea, el porcentaje de vivienda social de la CAPV, 11,94%, es superior al de la UE, 9%.

Tabla 39. Mercado de vivienda de alquiler.

		CAPV	Unión Europea
Parque de vivienda en alquiler	Coste del mercado de alquiler	↑8,3% desde 2015 a 2017	↑1,4% desde 2015 a 2017
	Porcentaje de vivienda social del total de viviendas (2017)	11,94%	9%

Fuente: Elaboración propia

13. Bibliografía

- Adecco. (2015). *IV Monitor Anual Adecco sobre Salarios (I)*.
- Adecco. (2016). *V Monitor Anual Adecco sobre Salarios (I): La remuneración en España*.
- Adecco. (2017). *VI Monitor Anual Adecco sobre Salarios*.
- Alice Pittini, G. K. (October 2017). *The State of housing in te EU 2017*. Brussels.
- Alice Pittini, L. G. (2015). *The State of housing in the EU 2015*. Brussels.
- Alonso, R. R. (2009). La política de vivienda en España en el contexto europeo. Deudas y retos. 37.
- Beruete, A. I. (2007). *Mercado de vivienda en alquiler*.
- Haffner, K. D. (2010). *Housing Statistics in the European Union*. Delft.
- Morales, L. N. (2012). *Vivienda Social en la Unión Europea*.
- Gobierno Vasco. (Noviembre 2017). *Plan de Vivienda 2018-2020, Informe final*.
- Gobierno Vasco. (2018). *Estadística sobre oferta inmobiliario (OFIN) 1er trimestre 2018*.
- Observatorio Vasco de Vivienda. (2016). *El sector de construcción en la CAE: Evolución 2008-2016*.
- Observatorio Vasco de Vivienda. (2016). *Informe sobre el alquiler en Euskadi, análisis comparado con el Estado y la UE*.

14. Páginas web consultadas

<https://www.reinisfischer.com/average-salary-european-union-2018>

<https://fred.stlouisfed.org/>

<http://www.housingeurope.eu/page-91/the-observatory>

<https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2012/09/05/508439-ventajas-de-alquilar-una-vivienda-a-traves-de-un-profesional>