




ETXEBIZITZAKO  
BEHATOKIA

OBSERVATORIO  
VASCO DE LA  
VIVIENDA



# Informe de evolución de la edificación de vivienda en la CAE en los últimos 50 años: 1960-2013

Octubre 2014

administración

2014

## **ÍNDICE**

1.	<b>INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>3</b>
2.	<b>LA EDIFICACIÓN DE VIVIENDA EN LA CAE y en el estado.....</b>	<b>4</b>
2.1.	Evolución de la edificación de vivienda .....	4
3.	<b>INDICADORES DE edificación en relación a la población.....</b>	<b>7</b>
3.1.	Indicadores de edificación en relación a la población .....	7
3.2.	Análisis territorial .....	8
4.	<b>COMPARATIVA POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS .....</b>	<b>10</b>

## **ÍNDICE DE CUADROS**

		<b><u>Página</u></b>
Cuadro 3.1	Evolución de la edificación de vivienda en la CAE en relación a la población.....	7
Cuadro 3.2	Evolución de la edificación de vivienda en el Estado en relación a la población .....	7
.Cuadro 3.3	Evolución de la edificación de vivienda por Territorios Históricos .....	9

## **ÍNDICE DE GRÁFICOS**

		<b><u>Página</u></b>
Gráfico 2.1	Evolución de la edificación de vivienda en la CAE y en el Estado .....	5
Gráfico 2.2	Evolución de la cuota de vivienda protegida sobre total vivienda en la CAE y en el Estado .....	6
Gráfico 2.3	Evolución de la cuota de edificación de la CAE en el Estado .....	6
Gráfico 3.1	Evolución de la edificación de vivienda en relación con la población CAE y Estado .....	8
Gráfico 3.2	Evolución de la edificación de vivienda protegida en relación a la población por Territorios Históricos .....	9
Gráfico 4.1	Evolución de la edificación de viviendas en las Comunidades Autónomas .....	11

## 1. INTRODUCCIÓN

La construcción de viviendas en la CAE ha pasado por diferentes fases marcadas por los diferentes ciclos económicos. La evolución seguida en los últimos 50 años muestra un cierto paralelismo con el desarrollo de la construcción en el conjunto del Estado, pero al mismo tiempo la CAE ha mantenido sus particularidades.

Así, en los momentos de máxima expansión del mercado inmobiliario, cuando se alcanzaron cifras de construcción desorbitadas en el conjunto del Estado, la Comunidad Autónoma de Euskadi fue partícipe de este dinamismo edificatorio en mucha menor medida.

Asimismo, el peso de la vivienda protegida no ha tenido la misma importancia en los distintos ciclos analizados, ni en los diferentes ámbitos geográficos.

La Estadística del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España ha permitido analizar la evolución de la intensidad edificatoria en los diferentes ámbitos geográficos, permitiendo además comprobar la evolución de la vivienda libre y la vivienda protegida a lo largo de estos años.

En el presente Informe se ofrece la evolución de la construcción de viviendas desde el año 1960 hasta 2013. Se ofrece una comparativa entre la trayectoria seguida en la CAE y en el Estado, atendiendo a la vivienda libre y a la vivienda protegida.

Asimismo, se presenta una comparativa territorial analizando la actividad constructiva en los tres Territorios Históricos.

Por último, se analizan los ritmos constructivos de las diferentes Comunidades Autónomas en los distintos ciclos analizados.



## 2. LA EDIFICACIÓN DE VIVIENDA EN LA CAE Y EN EL ESTADO

### 2.1. Evolución de la edificación de vivienda

La evolución de la edificación de vivienda en los últimos 50 años en la CAE, al igual que en el conjunto del Estado, ha estado marcada por cuatro grandes ciclos: dos fases claramente expansivas, una fase intermedia con importantes altibajos y una última etapa de un notorio declive en la edificación de vivienda.

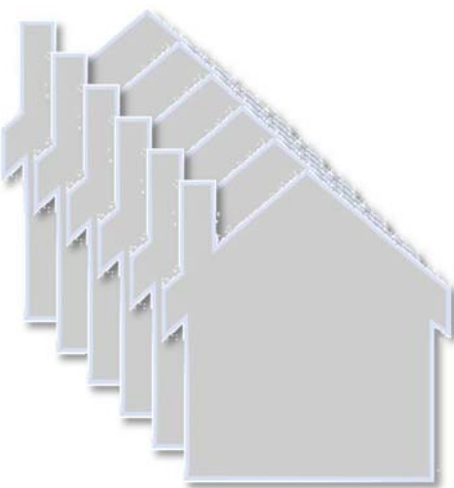
En el primer ciclo, entre 1960 y 1973, se han registrado los máximos históricos de la edificación en Euskadi, en el entorno de las 25.000 viviendas anuales y superando las 35.000 viviendas en el año 1968. El fuerte incremento de los precios del petróleo a finales de 1973 supuso el inicio del cambio, y el segundo shock petrolífero de 1979 representó ya el fin del auge inmobiliario que se prolongó durante más de una década. En 1986 parecía apuntar al inicio del despegue, pero no fue hasta 1994 cuando la recuperación se hizo evidente y se volvió a la senda expansiva de épocas pasadas.

Con la salvedad del año 2001, la etapa que va desde 1994 hasta 2006 ha registrado importantes volúmenes edificatorios alcanzando el máximo valor en 2006 con cerca de 25.000 viviendas construidas en la CAE. Hay que decir que, a diferencia de lo sucedido en el Estado, a pesar de la expansión edificatoria de la década pasada no fueron alcanzados los valores de los años 60.

Por el contrario, la edificación de vivienda en el conjunto del Estado en el período 2000-2006 superó los máximos registrados 40 años atrás, con unos niveles excepcionales de actividad constructora, superando las 900.000 viviendas edificadas en el año 2006, máximo valor de la serie histórica.

Finalmente, el año 2007, inicio de la crisis económica y financiera, fue el comienzo de la drástica caída experimentada por la construcción inmobiliaria, que aún se mantiene en la actualidad, puesto que cada año se ve reducido el volumen de nuevas edificaciones. En el año 2013 fueron edificadas 2.895 viviendas en la CAE y un total de 27.071 viviendas en el conjunto del Estado, valor inferior al volumen edificado en épocas pasadas sólo en Euskadi.

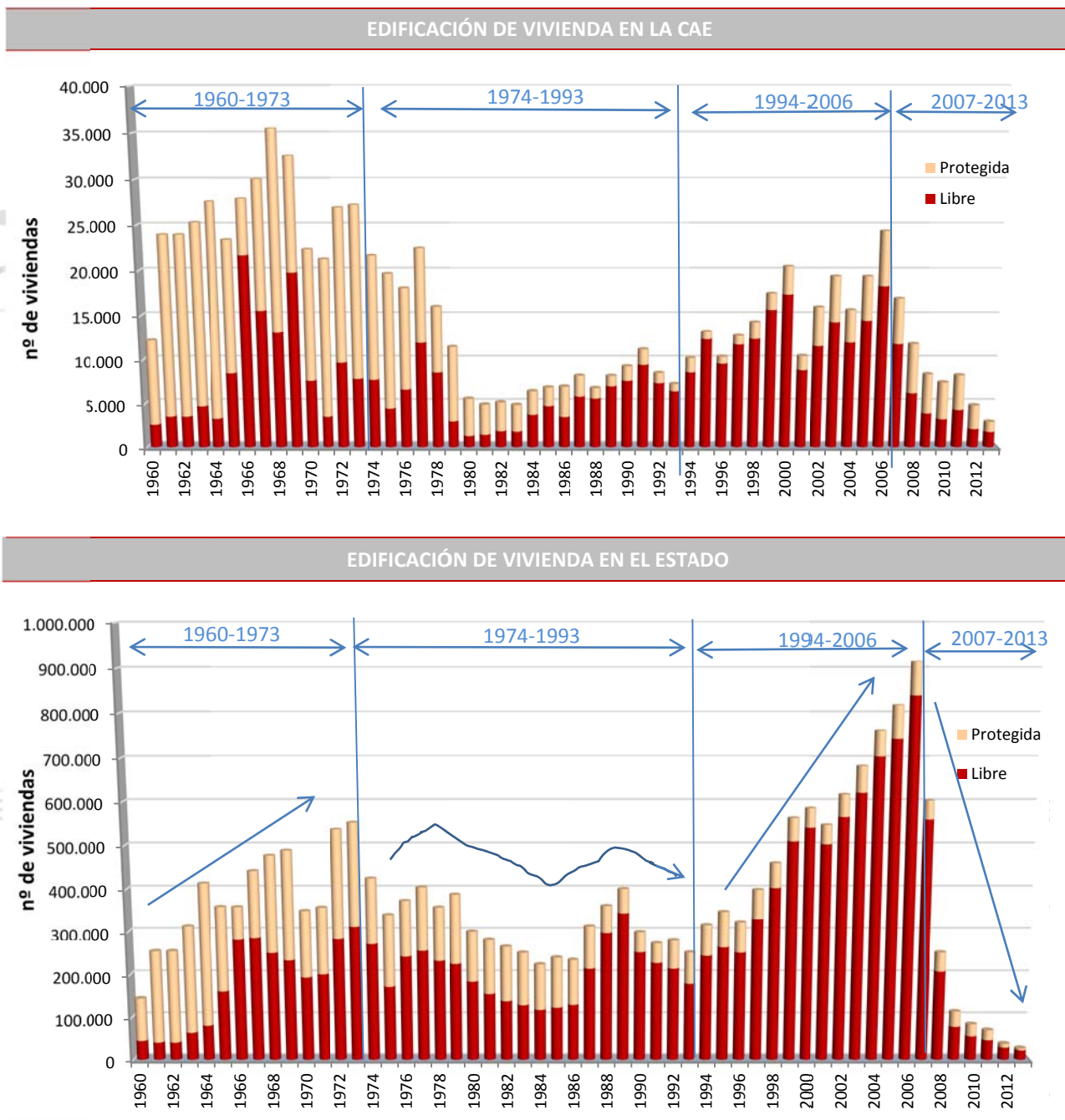
Resulta particularmente de gran interés un análisis diferenciado de la dinámica de la vivienda libre y la protegida. Así, hay que decir que, en la primera etapa expansiva la vivienda protegida era la gran protagonista, puesto que en la CAE representaba más del 50% de la construcción, llegando a superar incluso la cuota del 80% algunos años. Cabe destacar que en el año 1964 fueron edificadas más de 24.000 viviendas protegidas en la CAE, y que los niveles de edificación se mantuvieron en elevados niveles hasta 1980 cuando tuvo lugar un brusco descenso de la construcción de viviendas protegidas. A partir de este momento, el mayor dinamismo en la edificación de vivienda protegida ha tenido lugar en el período 2002-2011, con un promedio de 4.700 viviendas protegidas anuales.



También en el conjunto del Estado la mayor producción de vivienda protegida tuvo lugar en el primer período analizado, puesto que incluso en la gran época expansiva, entre 2000 y 2006, la edificación se centró en el mercado libre, situándose las cuotas de vivienda protegida en este período por debajo del 10%, mientras que en Euskadi se aproximaron al 30%.

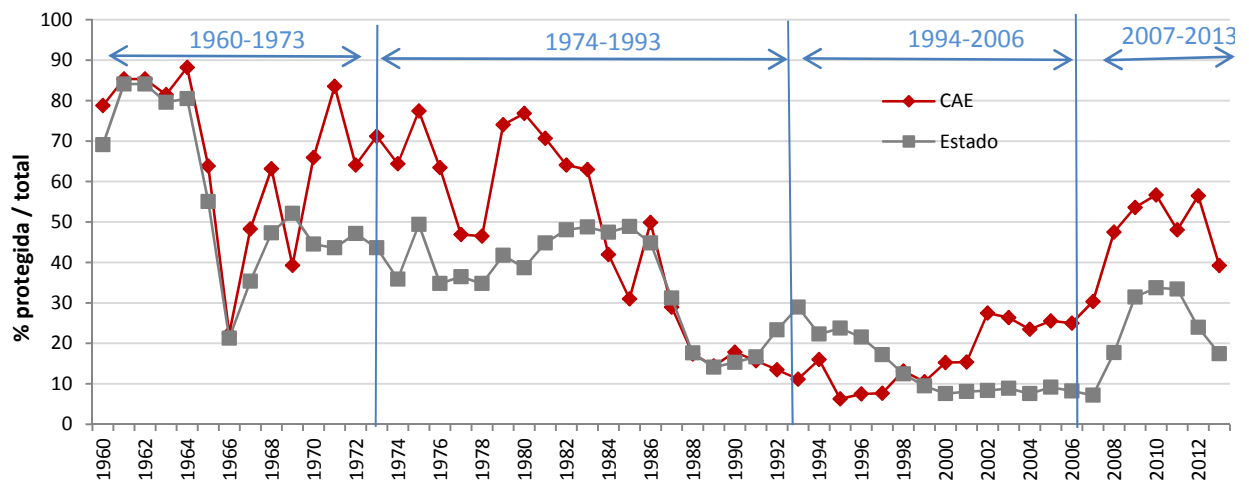
En el último ciclo, el desplome de la edificación de vivienda libre ha hecho incrementar sustancialmente la cuota del mercado protegido, en el caso de la CAE superando incluso el 50% de la edificación total y en el conjunto del Estado el 30%.

**Gráfico 2.1** Evolución de la edificación de vivienda en la CAE y en el Estado



Fuente: Colegio de Arquitectos de España. Elaboración propia.

Gráfico 2.2 Evolución de la cuota de vivienda protegida sobre total vivienda en la CAE y en el Estado



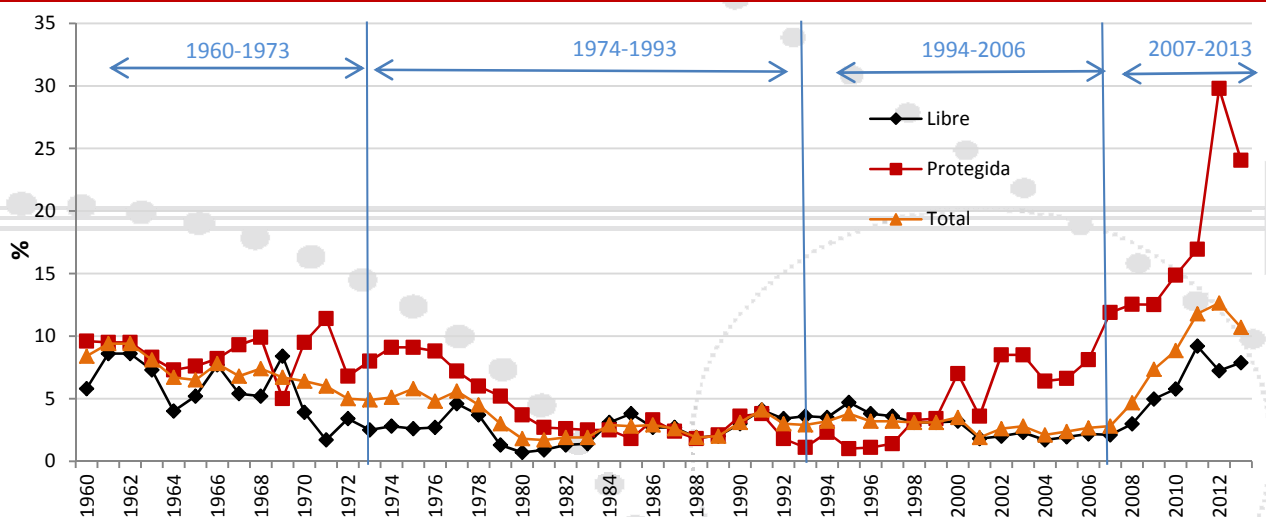
Fuente: Colegio de Arquitectos Vasco Navarros y de España. Elaboración propia.

Finalmente, cabe analizar el peso de la edificación de vivienda de la CAE en el conjunto de la construcción residencial del Estado. En la primera etapa analizada y atendiendo a la edificación de vivienda protegida, las viviendas de la CAE representaban en torno al 10% del conjunto del Estado. Esta proporción se reduce significativamente en el segundo período (por debajo del 5%), para volver a incrementarse a partir del año 2000.

Así, en los últimos años, la proporción de la CAE se ha incrementado sustancialmente llegando incluso a representar el 30% del total de viviendas protegidas edificadas en el Estado en 2012.

En cuanto a la vivienda libre, destaca también en la última etapa un fuerte aumento de la representación de la edificación de la CAE en el conjunto del Estado, puesto que el desmoronamiento de la edificación de vivienda ha sido de una magnitud muy superior en el Estado.

Gráfico 2.3 Evolución de la cuota de edificación de la CAE en el Estado



Fuente: Colegio de Arquitectos Vasco Navarros y de España. Elaboración propia.

### 3. INDICADORES DE EDIFICACIÓN EN RELACIÓN A LA POBLACIÓN

#### 3.1. Indicadores de edificación en relación a la población

El análisis de la edificación de vivienda en relación a la población, arroja una ratio de 16,3 viviendas anuales por 1000 habitantes, edificadas en los años 60 en la Comunidad Autónoma de Euskadi. Esta elevada intensidad edificatoria no se ha vuelto a repetir en la CAE desde entonces. No hay que perder de vista que incluso en la etapa 2000-2006 de gran dinamismo en la construcción residencial, se alcanzó una ratio de 8,5 viviendas por mil habitantes.

Sin embargo, si se presta atención únicamente a la construcción de viviendas libres se constata un mayor ritmo edificatorio en la etapa 2000-2006 que en los años 60 (6,6 frente a 6 viviendas por 1000 habitantes).

En lo que respecta a la vivienda protegida, hay que decir que la etapa expansiva de los años 60 es irreplicable, pero cabe destacar una mayor producción de viviendas protegidas en la actual etapa de recesión (2007-2013) que en las décadas de los 80 y los 90.

Cuadro 3.1 Evolución de la edificación de vivienda en la CAE en relación a la población

Período	Edificación media viviendas por año			Edificación media viviendas por 1.000 habitantes		
	Libres	Protegidas	Total	Libres	Protegidas	Total
1960-1969	9.619	16.650	26.269	6,0	<b>10,3</b>	16,3
1970-1979	7.093	13.633	20.726	3,5	6,8	10,3
1980-1989	3.665	2.701	6.366	1,7	1,3	3,0
1990-1999	10.113	1.328	11.442	4,8	0,6	5,5
2000-2006	13.823	4.136	17.959	<b>6,6</b>	2,0	8,5
2007-2013	4.744	3.890	8.634	2,2	1,8	4,0

Fuente: Colegio de Arquitectos Vasco-Navarros. Elaboración propia.

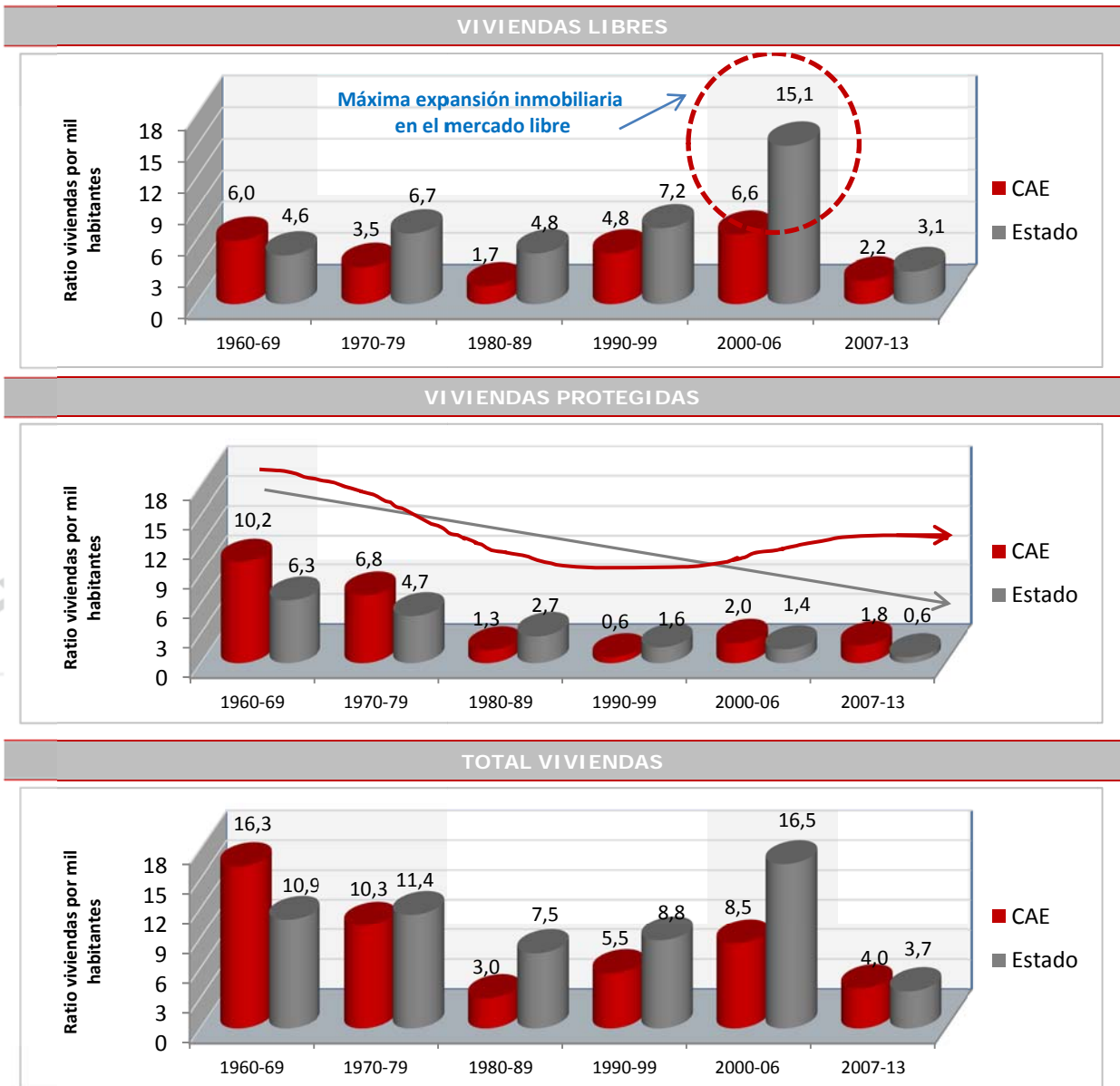
Por el contrario, en el Estado la evolución en la construcción de viviendas protegidas ha seguido una senda de descenso continuado desde las 6,3 viviendas por mil habitantes en la década de los 60 hasta las 0,6 viviendas por mil habitantes en la última etapa. Sin embargo, atendiendo al mercado libre, en el período de máxima expansión en la construcción inmobiliaria (2000-2006) se alcanzó una ratio de 15,1 viviendas libres por mil habitantes. En el último ciclo (2007-2013) la ratio ha descendido hasta las 3,1 viviendas libres por mil habitantes, lo que representa el mínimo histórico de la serie estadística.

Cuadro 3.2 Evolución de la edificación de vivienda en el Estado en relación a la población

Período	Edificación media viviendas por año			Edificación media viviendas por 1.000 habitantes		
	Libres	Protegidas	Total	Libres	Protegidas	Total
1960-1969	148.723	202.333	351.056	4,6	6,3	10,9
1970-1979	239.730	169.095	408.825	6,7	4,7	11,4
1980-1989	183.613	104.089	287.703	4,8	2,7	7,5
1990-1999	288.424	63.152	351.576	7,2	1,6	8,8
2000-2006	645.625	58.311	703.936	<b>15,1</b>	1,4	16,5
2007-2013	142.808	27.031	169.839	3,1	0,6	3,7

Fuente: Colegio de Arquitectos de España. Elaboración propia.

Gráfico 3.1 Evolución de la edificación de vivienda en relación con la población CAE y Estado



Fuente: Colegios de Arquitectos Vasco-Navarros y de España. Elaboración propia.

### 3.2. Análisis territorial

El primer dato a destacar en el análisis territorial es el fuerte dinamismo en la construcción residencial de Álava, muy superior a los otros dos Territorios Históricos. Atendiendo a los datos del Colegio de Arquitectos a lo largo de estos últimos 50 años, la actividad edificatoria tanto en el segmento libre como en el protegido ha sido mucho más intensa en Álava.

Como únicas salvedades se pueden apuntar una mayor edificación de vivienda protegida en Bizkaia en los años 60, y un mayor dinamismo en el mercado de vivienda libre en Gipuzkoa en la última etapa (2007-2013).

En términos de ratio por mil habitantes y atendiendo a la vivienda protegida, cabe destacar una ratio de 5 viviendas por mil en Álava en el período de máxima expansión (2000-2006) frente a 1,6 en Gipuzkoa y 1,4 en Bizkaia.



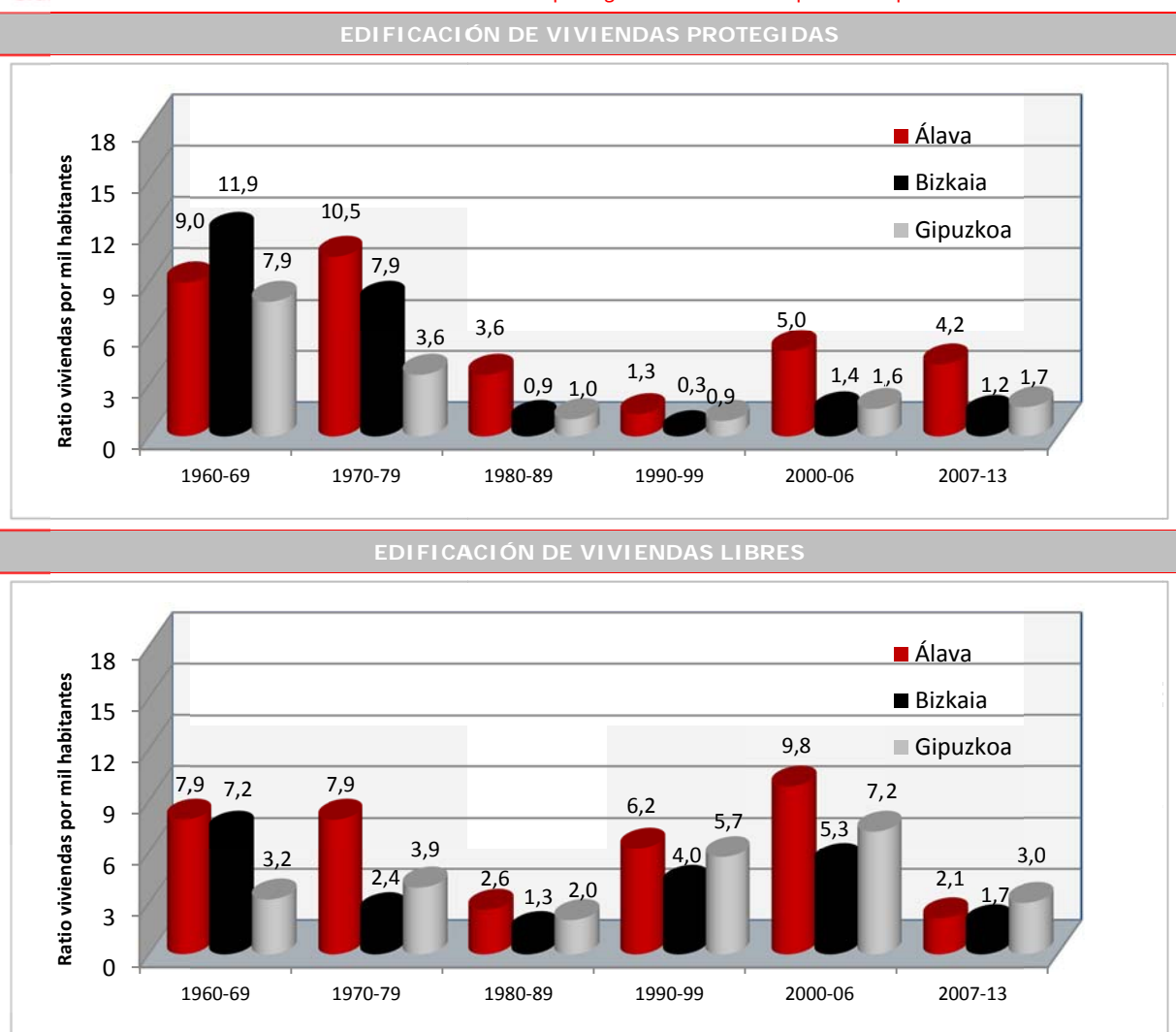
En el período 1960-2013 han sido edificadas en Álava un total de 44.580 viviendas (el 44% de ellas protegidas); en Bizkaia un total de 76.674 viviendas (el 27% protegidas), y en Gipuzkoa 64.892 viviendas (el 25% protegidas).

**Cuadro 3.3 Evolución de la edificación de vivienda por Territorios Históricos**

Período	Edificación media viviendas por 1.000 habitantes								
	Vivienda libre			Vivienda protegida			Total vivienda		
	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
1960-1969	7,9	<b>7,2</b>	3,2	9,0	<b>11,9</b>	<b>7,9</b>	16,9	19,1	11,2
1970-1979	7,9	2,4	3,9	<b>10,5</b>	7,9	3,6	18,4	10,3	7,6
1980-1989	2,6	1,3	2,0	3,6	0,9	1,0	6,2	2,3	3,0
1990-1999	6,2	4,0	5,7	1,3	0,3	0,9	7,4	4,3	6,6
2000-2006	<b>9,8</b>	5,3	<b>7,2</b>	5,0	1,4	1,6	14,9	6,7	8,8
2007-2013	2,1	1,7	3,0	4,2	1,2	1,7	6,4	2,9	4,6

Fuente: Colegio de Arquitectos de España. Elaboración propia.

**Gráfico 3.2 Evolución de la edificación de vivienda protegida en relación a la población por Territorios Históricos**



Fuente: Colegios de Arquitectos Vasco-Navarros. Elaboración propia.

#### 4. COMPARATIVA POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS

La fuerte expansión constructora vivida en el Estado en los inicios del Siglo XXI no se ha sentido con la misma intensidad en todas las Comunidades Autónomas. En un primer análisis se comprueba cómo las provincias costeras, así como aquellas limítrofes con la Comunidad de Madrid o la Comunidad Autónoma Vasca han mostrado unos mayores ritmos edificatorios de vivienda libre. Este es el resultado de la construcción en estas zonas de viviendas destinadas a residencia secundaria.

En el período 2000-2006, Murcia ha registrado la mayor tasa de edificación con 24,3 viviendas por mil habitantes, seguida de Castilla La Mancha (19,9 por mil) y La Rioja (19,3 vivienda por mil). En lo que respecta a la fuerte edificación de La Rioja hay que decir que buena parte de los compradores de estas viviendas han sido personas de la CAE que han adquirido su segunda residencia en esta Comunidad Autónoma.

Hay que decir que la Comunidad Autónoma de Euskadi es la que en menor medida ha participado de este intenso ritmo constructor, siendo la Comunidad Autónoma que menor ratio ha registrado en este período.

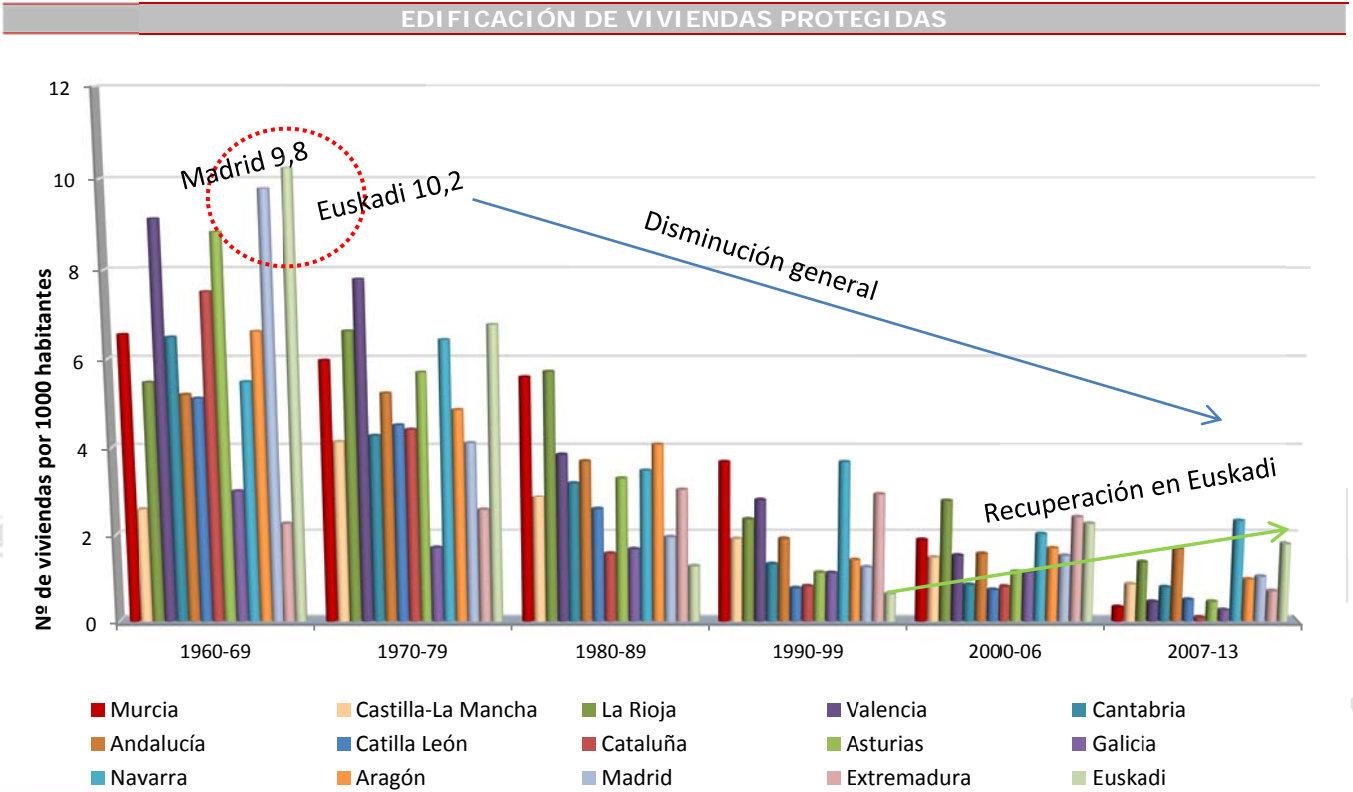
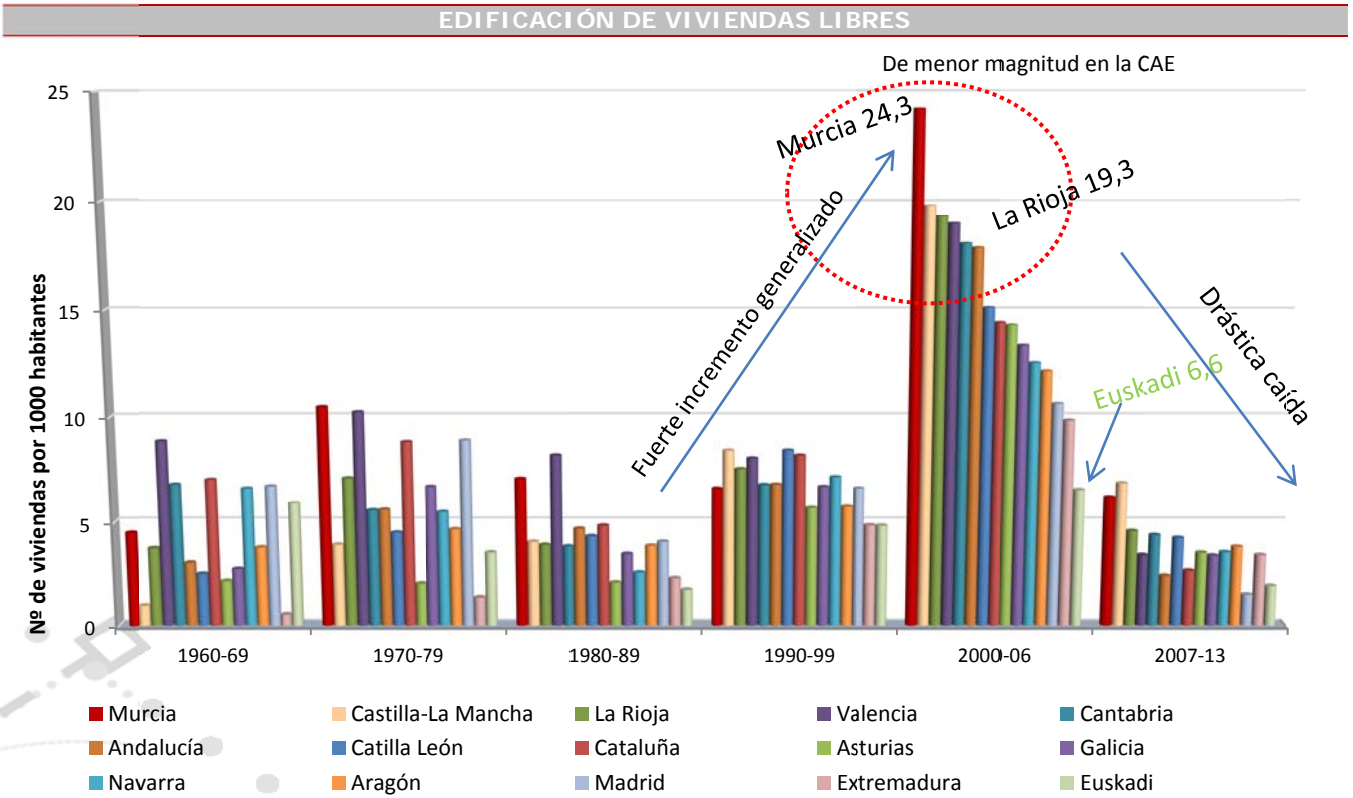
En el análisis del largo plazo, en la década de los 60, la mayor actividad constructora correspondía a la Comunidad Valenciana (8,9 viviendas por mil habitantes) seguida de Cataluña (7 viviendas por mil). Cabe mencionar que en esta etapa Euskadi se encontraba también entre las seis CCAA con mayor intensidad edificatoria.

Sin embargo, ya en la década de los años 70, se empiezan a destacar por su elevado ritmo constructor cuatro CCAA (Murcia, Valencia, Cataluña y Madrid), mientras que Euskadi queda relegada a las últimas posiciones junto con Extremadura y Asturias. En la década de los 80 únicamente Murcia y la Comunidad Valenciana resisten el retroceso experimentado en el resto del Estado, y en la última etapa de recesión, también la Comunidad de Murcia junto con Castilla La Mancha continúan registrando las ratios más elevadas, eso sí, alejadas de las cifras registradas en los ciclos anteriores.

En lo que respecta a la vivienda protegida, en la década de los 60 la mayor actividad constructora correspondió a la CAE (10,2 viviendas por mil habitantes), seguida de la Comunidad de Madrid (9,8 viviendas por mil). Hay que decir que la mayoría de las Comunidades Autónomas registraron en aquella época un elevado volumen en la construcción de viviendas protegidas, siendo Extremadura, Galicia y Castilla La Mancha las Comunidades con menor actividad en este sector constructivo.

A partir de la década siguiente comenzó una senda generalizada de descenso en la producción de viviendas protegidas. En este sentido, cabe destacar la recuperación en la construcción de viviendas protegidas en Euskadi a partir del año 2002, registrando en la etapa 2007-2013 la segunda ratio más alta (1,8 viviendas por mil) por detrás de Navarra (2,3 viviendas por mil habitantes).

Gráfico 4.1 Evolución de la edificación de viviendas en las Comunidades Autónomas



Fuente: Colegio de Arquitectos de España. Elaboración propia.