

Demanda de vivienda social en España

INFORME

26 de septiembre de 2008



Este Estudio ha sido realizado por la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP) con la colaboración de la empresa consultora IKEI Research & Consultancy.

Por parte de la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP) han participado:

■ **ÁREA DE ESTUDIOS, ESTRATEGIAS Y FORMACIÓN:**

- Director Coordinador: Antonio Díaz Méndez

■ **ÁREA DE SERVICIOS JURÍDICOS Y POLÍTICAS LOCALES:**

- Director Coordinador: José Antonio Vázquez Hernández
- Directora Coordinadora Adjunta: Mónica Serrano García
- Directora de Desarrollo Sostenible: Gema Rodríguez López
- Técnico de Desarrollo Sostenible: Marta Rodríguez-Gironés Arbolí

Por parte de IKEI han participado:

- Director Coordinador del Proyecto: Rafael Doria
- Consultores Senior: Andoni Maiza, Mamen Garzo, Laura Gallo, Clara Izurieta
- Consultora: Silvia Chacón
- Trabajo de Campo: Beatriz San José

INDICE

PRESENTACIÓN	10
1. LA VIVIENDA EN ESPAÑA	12
1.1. MARCO COMPETENCIAL Y MARCO GENERAL DE ACTUACIÓN	12
1.2. OBJETIVOS Y EJECUCIÓN DEL PLAN 2005-2008.....	17
1.3. PRODUCCIÓN DE VIVIENDA EN EL PERIODO 2005-2007.....	22
1.4. INDICADORES DE OFERTA.....	27
2. LA DEMANDA DE VIVIENDA EN 2006	29
2.1. INTRODUCCIÓN	29
2.2. LA DEMANDA DE COMPRA DE VIVIENDA PRINCIPAL	29
2.2.1. Motivos de la demanda.....	32
2.2.2. Capacidad económica	34
2.2.3. Nuevas ó usadas	38
2.2.4. Protegida ó libre.....	39
2.2.5. Alquiler ó compra.....	45
2.3. INDICADORES DE DEMANDA 2006.....	47
3. EL NUEVO CONTEXTO DEMOGRÁFICO Y ECONÓMICO	49
3.1. CONTEXTO DEMOGRÁFICO	49
3.1.1. Evolución de la población	49
3.1.2. Proyecciones de población 2013.....	54
3.1.3. Proyección del número de hogares en España.....	59
3.1.4. Resultados de la proyección del número de hogares de algunas Comunidades Autónomas	61
3.2. EL CONTEXTO ECONÓMICO	67
3.2.1. Situación Económica General	67
3.2.2. Previsiones 2009	70
3.2.3. Situación del Mercado Inmobiliario.....	71
4. NECESIDADES DE VIVIENDA SOCIAL EN ESPAÑA	78
4.1. CONSIDERACIONES METODOLÓGICAS	78
4.1.1. Consideraciones generales sobre la información recogida.....	78
4.1.2. Consideraciones metodológicas en las diferentes CC.AA.....	81
4.2. RESULTADOS OBTENIDOS	84
4.3. DETALLE MUNICIPAL DE LA DEMANDA POR CC.AA.	88
4.3.1. Síntesis.....	88
4.3.2. Andalucía.....	93
4.3.3. Aragón	100
4.3.4. Asturias.....	101
4.3.5. Baleares.....	103
4.3.6. Canarias.....	104
4.3.7. Cantabria	106
4.3.8. Castilla-La Mancha	108



4.3.9.	Castilla y León	111
4.3.10.	Cataluña.....	113
4.3.11.	Comunidad Valencia.....	116
4.3.12.	Extremadura	119
4.3.13.	Galicia	121
4.3.14.	Madrid	123
4.3.15.	Murcia	125
4.3.16.	Navarra	128
4.3.17.	País Vasco.....	129
4.3.18.	La Rioja.....	131
4.3.19.	Ceuta y Melilla	132

5. CONSIDERACIONES SOBRE LA DEMANDA DE VIVIENDA EN EL PERIODO 2009-2012 ...134

ANEXOS 139

A.1.	PLAN DE VIVIENDA 2005-2008	139
A.2.	PERFIL DE LOS HOGARES DEMANDANTES DE COMPRA DE VIVIENDA PRINCIPAL.....	145
A.3.	PARQUE DE VIVIENDA.....	155
A.4.	PLANES DE VIVIENDA: DATOS DE INTERÉS	158



INDICE DE CUADROS

Tabla 1.1	Convenios de colaboración entre el Ministerio de Vivienda y las Comunidades Autónomas para la aplicación del Plan Estatal 2005-2008	13
Tabla 1.2	Porcentaje de reserva para vivienda protegida en la normativa de las Comunidades Autónomas	15
Tabla 1.3	Objetivos convenidos entre el Ministerio de Vivienda y las Comunidades Autónomas. Plan Estatal de Vivienda 2005-2008.....	18
Tabla 1.4	Grado de cumplimiento de los objetivos convenidos de construcción de vivienda protegida del Plan de Vivienda 2005-2008	21
Tabla 1.5	Viviendas iniciadas (protegidas y libres) por Comunidades Autónomas. 2005-2007.....	24
Tabla 1.6	Indicadores de oferta	27
Tabla 2.1	Indicadores de demanda 2006.....	47
Tabla 3.1	Evolución de la población extranjera en España, 1996-2008.....	50
Tabla 3.2	Evolución de la población en edad potencial de emancipación, 1991-2008	51
Tabla 3.3	Población extranjera con tarjeta ó autorización de residencia, 2005-2008	52
Tabla 3.4	Nº extranjeros/as por CC. AA., 2008	53
Tabla 3.5	Proyecciones de población 2009-2013	54
Tabla 3.6	Evolución del colectivo en edades propicias para la emancipación, 2001-2013.....	58
Tabla 3.7	Proyección del número de hogares de España, 1991-2013.....	60
Tabla 3.8	Proyección del número de hogares de Andalucía.	61
Tabla 3.9	Proyección del número de hogares en Catalunya	63
Tabla 3.10	Proyección del número de hogares en la Comunidad de Madrid.....	63
Tabla 3.11	Proyección del número de hogares en Galicia.	65
Tabla 3.12	Evolución del PIB y VAB por ramas de actividad, 2004-2008	68
Tabla 3.13	Evolución del número de ocupados por rama de actividad, 2004-2008.....	68
Tabla 3.14	Evolución del número de parados por rama de actividad, 2004-2008	69
Tabla 3.15	Principales Indicadores del Escenario Macroeconómico, 2007-2009	71
Tabla 3.16	Evolución de la población joven ocupada, 2001-2008.....	72
Tabla 3.17	Evolución de los indicadores de esfuerzo del mercado de la vivienda, 2005-2008	72
Tabla 4.1	Modelo de ficha socilitada sobre la demanda de vivienda protegida	80
Tabla 4.2	Estimación de la demanda de vivienda social en España.....	82
Tabla 4.3	La demanda de vivienda protegida por CC.AA.....	88
Tabla 4.4	La demanda de vivienda protegida en capitales y grandes Municipios.....	89
Tabla 4.5	La demanda de vivienda protegida en Andalucía.....	93
Tabla 4.6	La demanda de vivienda protegida en Sevilla	94
Tabla 4.7	Municipios andaluces con mayores problemas de acceso a la vivienda.....	95
Tabla 4.8	Demandantes Vivienda Protegida en los Municipios de menos de 20.000 habitantes ..	95
Tabla 4.9	La demanda de vivienda protegida en Córdoba	96
Tabla 4.10	La demanda de vivienda protegida en Andalucía por Provincias.....	97
Tabla 4.11	La demanda de vivienda protegida en Andalucía por Municipios. Granada	98
Tabla 4.12	La demanda de vivienda protegida en Jerez	98
Tabla 4.13	La demanda de vivienda protegida en Cádiz.....	99
Tabla 4.14	La demanda de vivienda protegida en Aragón	100
Tabla 4.15	La demanda de vivienda protegida en Asturias.....	101
Tabla 4.16	La demanda de vivienda protegida en Asturias por Municipios	102



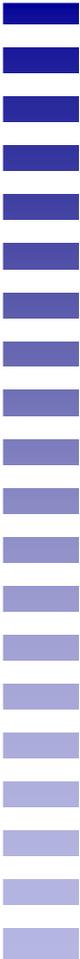
Tabla 4.17	La demanda de vivienda protegida en Baleares.....	103
Tabla 4.18	La demanda de vivienda protegida en Canarias	104
Tabla 4.19	La demanda de vivienda protegida en Canarias por Municipios	105
Tabla 4.20	La demanda de vivienda protegida en Cantabria	106
Tabla 4.21	La demanda de vivienda protegida en Santander	107
Tabla 4.22	La demanda de vivienda protegida en Castilla-La Mancha.....	108
Tabla 4.23	La demanda de vivienda protegida en Albacete.....	109
Tabla 4.24	La demanda de vivienda protegida en Castilla-La Mancha por Municipios.....	110
Tabla 4.25	La demanda de vivienda protegida en Castilla y León	111
Tabla 4.26	La demanda de vivienda protegida en Salamanca.....	112
Tabla 4.27	La demanda de vivienda protegida en Segovia	112
Tabla 4.28	La demanda de vivienda protegida en Cataluña	113
Tabla 4.29	La demanda de vivienda protegida en Barcelona.....	114
Tabla 4.30	La demanda de vivienda protegida en Lleida.	115
Tabla 4.31	La demanda de vivienda protegida en Valencia	116
Tabla 4.32	La demanda de vivienda protegida en Valencia por ámbitos geográficos	117
Tabla 4.33	La demanda de vivienda protegida en Castellón.....	118
Tabla 4.34	La demanda de vivienda protegida en Alicante	118
Tabla 4.35	La demanda de vivienda protegida en Extremadura	119
Tabla 4.36	La demanda de vivienda protegida en Badajoz.....	120
Tabla 4.37	La demanda de vivienda protegida en Galicia.....	121
Tabla 4.38	La demanda de vivienda protegida en Galicia por Municipios	122
Tabla 4.39	La demanda de vivienda protegida en Madrid.....	123
Tabla 4.40	La demanda de vivienda protegida en registros municipales de Madrid: Getafe, Madrid capital, Leganés y Torrejón de Ardoz	124
Tabla 4.41	La demanda de vivienda protegida en Murcia	125
Tabla 4.42	La demanda de vivienda protegida en los Municipios con más de 10 demandantes de la Región de Murcia	126
Tabla 4.43	La demanda de vivienda protegida en Murcia capital.....	127
Tabla 4.44	La demanda de vivienda protegida en Navarra	128
Tabla 4.45	La demanda de vivienda protegida en el País Vasco.....	129
Tabla 4.46	Demanda protegida en los principales Municipios del País Vasco.	130
Tabla 4.47	La demanda de vivienda protegida en La Rioja.....	131
Tabla 4.48	La demanda de vivienda protegida en Logroño.....	131
Tabla 4.49	La demanda de vivienda protegida en Ceuta y Melilla	132
Tabla 5.1	Escenario del Plan 2009-2012	137
Tabla A.1	Edad de la persona de referencia de los hogares que buscan vivienda principal para compra por CC.AA.	146
Tabla A.2	Tamaño de la unidad familiar de los hogares que buscan vivienda principal para compra (en número de personas) por CC. AA	149
Tabla A.3	Actividad económica de la persona de referencia de los hogares que buscan vivienda principal para compra por CC.AA.	152
Tabla A.4	Superficie media de las viviendas demandadas para compra por CC.AA.	153
Tabla A.5	Viviendas libres iniciadas por CC.AA. (1991-2007)	155
Tabla A.6	Viviendas protegidas iniciadas por CC.AA. (1991-2007).....	156
Tabla A.7	Evolución parque de viviendas . 1991-2007.	157





FEDERACION ESPAÑOLA DE
MUNICIPIOS Y PROVINCIAS

Tabla A.8	Evolución de Viviendas vacías, principales y no principales. (1991-2001)	157
Tabla A.9	Evolución de Viviendas, principales y no principales. (2001-2007).....	157



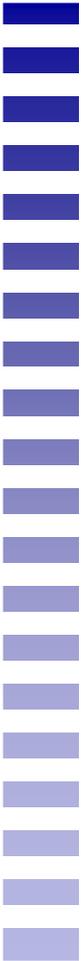
INDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1.1	Plan de Vivienda 2005-2008. Objetivos de producción de vivienda nueva y nº efectivo de viviendas iniciadas.....	19
Gráfico 1.2	Vivienda protegida nueva. Evolución de las solicitudes de calificación provisional y de las viviendas iniciadas, 1991-2007	20
Gráfico 1.3	Ratio de viviendas por mil habitantes por CC.AA. Promedio 2005-2007	23
Gráfico 1.4	Cuota de vivienda protegida sobre total viviendas libres iniciadas. 2005-2007	25
Gráfico 1.5	Número de viviendas libres iniciadas. 2000-2007	26
Gráfico 2.1	Distribución de la vivienda principal buscada por CC.AA.....	30
Gráfico 2.2	Índice de demanda de compra de vivienda principal por CC.AA.	31
Gráfico 2.3	Motivos de búsqueda de vivienda de los hogares (% afirmativo).....	32
Gráfico 2.4	Precio máximo medio dispuesto a pagar (euros) por la compra de una vivienda principal por CC.AA.....	36
Gráfico 2.5	Distribución del precio dispuesto a pagar por la compra de una vivienda principal	37
Gráfico 2.6	Distribución de la forma de compra de la vivienda buscada	39
Gráfico 2.7	Distribución del mercado donde se busca la vivienda para compra.....	40
Gráfico 2.8	Índice de demanda de viviendas buscadas en el mercado de protección pública por CC.AA.	42
Gráfico 2.9	Distribución de la forma de promoción de la vivienda buscada para compra	43
Gráfico 2.10	Índice de demanda de viviendas buscadas en promotor público por CC.AA.....	45
Gráfico 2.11	Distribución de la posibilidad de elegir el alquiler como régimen de tenencia	46
Gráfico 2.12	La aceptación del alquiler como modalidad de ocupación por CC.AA. (% afirmativo)...	47
Gráfico 3.1.	Tasas anuales de crecimiento poblacional, España 1999 a 2007.....	49
Gráfico 3.2.	Variación poblacional anual media por CC.AA. en el periodo 2001-2008.....	50
Gráfico 3.3.	Pirámide de población por grupos de edad. España. 1991, 2008.....	51
Gráfico 3.4.	Evolución del peso de la población extranjera España, 1996-2008	53
Gráfico 3.5	Hipótesis de entradas y salidas del extranjero, 2008-2012	55
Gráfico 3.6.	Proyección de la pirámide de población en España. 2001-2013.....	57
Gráfico 3.7	Proyección del colectivo de población en edades propicias para la emancipación*	59
Gráfico 3.8	Previsión de la evolución del ritmo de creación de hogares en España.	61
Gráfico 3.9	Previsión de la evolución del ritmo de creación de hogares en Andalucía.....	62
Gráfico 3.10	Previsión de la evolución del ritmo de creación de hogares en la Comunidad de Madrid.	64
Gráfico 3.11	Previsión de la evolución del ritmo de creación de hogares en el País vasco.	66
Gráfico 3.12	Evolución del PIB en España, la UE y los Estados Unidos, 2000-2008.....	67
Gráfico 3.13	Evolución de la tasa de paro, 2001-2008	69
Gráfico 3.14	Evolución del Índice de Precios de Consumo (IPC), 2000-2008	70
Gráfico 3.15	Evolución del Euribor a 1 año, 2003-2008.....	72
Gráfico 3.16	Evolución del importe medio de las hipotecas, 2003-2008	73
Gráfico 3.17	Evolución de las viviendas libres iniciadas, 2007-2008.....	73
Gráfico 3.18	Evolución de las transacciones inmobiliarias de viviendas, 2004-2008	74
Gráfico 3.19	Evolución Precio medio de la vivienda libre expresado en euros/m ² , 2002-2008	74
Gráfico 3.20.	Evolución parque de viviendas . 2001-2007.	75
Gráfico 3.21	Diferencia viviendas terminadas versus formación bruta de hogares, 2001-2007	76
Gráfico 5.1	Evolución de la producción de vivienda libre y del euribor. 2000-2008.....	134



Gráfico 5.2	Previsión de la evolución del ritmo de creación de hogares en España.	135
Gráfico 5.3	Evolución del precio de la vivienda libre. 2002-2008.	135
Gráfico 5.4	Grado de cumplimiento de los objetivos convenidos de construcción de vivienda protegida del Plan de Vivienda 2005-2008.	136
Gráfico A.1	Distribución de la edad de la persona de referencia de los hogares que buscan vivienda principal para compra.	145
Gráfico A.2	Edad media de la persona de referencia de los hogares que buscan vivienda principal para compra por CC.AA.	147
Gráfico A.3	Tamaño de la unidad familiar de los hogares que buscan vivienda principal para compra (en número de personas).....	148
Gráfico A.4	Tamaño medio de la unidad familiar de los hogares que buscan vivienda principal para compra (en número de personas por hogar) por CC.AA.....	150
Gráfico A.5	Distribución de la actividad económica de la persona de referencia de los hogares que buscan vivienda principal para compra.....	151
Gráfico A.6	Superficie media útil (m ²) de las viviendas demandadas para compra por CC.AA.....	154





PRESENTACIÓN



PRESENTACIÓN

- El Estudio de Demanda de Vivienda Social en España recoge los resultados de un intenso esfuerzo por tener un mayor conocimiento sobre la situación de la población española respecto a sus necesidades de vivienda y, en particular, por conocer más detalladamente cuál puede ser el volumen de personas con necesidad de ser atendidas por las políticas públicas de vivienda en España en el ámbito del próximo Plan de Vivienda 2009-2012.
- Este informe se complementa con los resultados del Estudio sobre Suelo Disponible para la Promoción de Nuevas Viviendas Sociales, que trata de aportar más luz en relación con un tema frecuentemente aludido, pero raramente analizado, como es el de la disponibilidad de suelo para edificar vivienda protegida en España.
- Ambos Estudios han sido Planteados con un enfoque centrado en la realidad de los Municipios y las CC.AA. de España y, muy particularmente, en las capitales de provincia y en los Municipios de mayor tamaño, ya que es en estos territorios donde se concentra una mayor parte de la población y de las necesidades de vivienda social en España.
- De tal forma, la Federación Española de Municipios y Provincias desea agradecer especialmente la colaboración en este esfuerzo a la Asociación de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo (AVS) por la difusión entre sus miembros de los objetivos del Estudio, y a los responsables de vivienda de los Ayuntamientos, gobiernos autonómicos y empresas públicas municipales y autonómicas que han colaborado en este Estudio.
- Los resultados obtenidos gracias a este esfuerzo conjunto contribuyen a tener una idea más clara sobre la demanda real de vivienda social y sobre la entidad de la restricción Planteada por el recurso físico del suelo para la construcción de vivienda protegida en España. En este sentido, estos Estudios constituyen un nuevo ejemplo de las iniciativas desarrolladas por la FEMP para contribuir y colaborar con el Ministerio de Vivienda al objeto de obtener toda la información relevante posible para diseñar unas políticas públicas de vivienda adecuadas en el próximo periodo 2009-2012 y, en definitiva, para atender mejor las necesidades de vivienda social en España.



LA VIVIENDA EN ESPAÑA



1. LA VIVIENDA EN ESPAÑA

1.1. MARCO COMPETENCIAL Y MARCO GENERAL DE ACTUACIÓN

- Tras la descentralización de las competencias en materia de vivienda a las Comunidades Autónomas, iniciada en 1978, el marco competencial de los tres niveles administrativos, central, autonómico y local, quedó configurado como sigue:
 - **A la Administración Central le compete:**
 - Establecer el marco legislativo general donde desarrollar la política de suelo y vivienda.
 - Dictar medidas sobre financiación de la vivienda protegida y preparar y adoptar los Planes Estatales de Vivienda, es decir, los programas-marco financieros que conllevan una dotación de recursos económicos para garantizar los objetivos programados al efecto.
 - **A la Administración Autonómica:**
 - Le compete la gestión directa de la política de vivienda dictada desde la Administración Central, sin menoscabo de la toma de decisión sobre actuaciones complementarias en los mismos campos (legislativo y de financiación), siempre que no contradigan las decisiones adoptadas en el territorio nacional. Su intervención puede ser decisiva en la creación de un patrimonio de suelo y en la intervención directa en la producción de viviendas protegidas.
 - **A los Ayuntamientos:**
 - Los Ayuntamientos, por su parte, tienen responsabilidad directa en materia de ordenación del suelo, mediante la elaboración del Planeamiento. Así mismo, cuentan con capacidad para intervenir en la consecución de un patrimonio público de suelo, en la edificación y gestión de viviendas municipales ó en la adopción de medidas fiscales (locales) y de financiación, de acuerdo a un Plan municipal previamente trazado.
- La excepción a este esquema general viene dada por la Comunidad Autónoma del País Vasco y la Comunidad Foral de Navarra que, en virtud de sus Estatutos de Autonomía, gozan de competencias exclusivas en materia de vivienda.
- El marco general de actuación, hoy vigente, es el Plan Estatal de Vivienda 2005-2008, que fue aprobado por Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, y que ha sido objeto de modificación en enero de 2008 con la aprobación del Real Decreto 14/2008. La mejora de la accesibilidad a la vivienda por parte de la ciudadanía ha sido la preocupación principal de la política de vivienda en el Estado y el eje motor de las actuaciones recogidas en el Plan Estatal de Vivienda 2005-2008.
- La aplicación y desarrollo del Plan Estatal de Vivienda, en cuanto a las relaciones con las Comunidades Autónomas y Ciudades Autónomas de Ceuta y Melilla, se efectúa mediante los convenios de colaboración firmados entre el Ministerio de Vivienda y aquéllas, convenios que tienen validez para toda la duración del Plan. En dichos convenios se recogen:

- Los objetivos totales convenidos, distribuidos territorialmente y por programas anuales, traducidos en número de actuaciones protegidas de cada clase a financiar en el periodo de vigencia del Plan.
- Las obligaciones de cada una de las Administraciones públicas firmantes de los acuerdos, tanto por lo que se refiere a los procesos de tramitación y en cuanto a las ayudas financieras respectivas.
- Los métodos para el seguimiento y modificación, si fuera necesario, del cumplimiento de los objetivos del Plan en la Comunidad Autónoma ó Ciudad.

Tabla 1.1 Convenios de colaboración entre el Ministerio de Vivienda y las Comunidades Autónomas para la aplicación del Plan Estatal 2005-2008

CC.AA.	Publicación en B.O.E.
Andalucía	27/02/2006
Aragón	25/02/2006
Asturias	26/12/2005
Baleares	19/01/2006
Canarias	27/01/2006
Cantabria	27/01/2006
Castilla y León	25/02/2006
Castilla-La Mancha	27/01/2006
Cataluña	26/01/2006
Ceuta	27/01/2006
Extremadura	19/01/2006
Galicia	03/03/2006
La Rioja	25/02/2006
Madrid	26/01/2006
Melilla	27/01/2006
Valencia	21/01/2006

Fuente: Ministerio de Vivienda.

- En la actualidad se comienzan ya a apuntar algunas líneas de trabajo del Plan Estatal de Vivienda 2009-2012 que se propone, en principio, impulsar la vivienda protegida, la profesionalización del mercado del alquiler, la rehabilitación de barrios y cascos históricos, la eficiencia energética y el desarrollo urbanístico equilibrado. Se están avanzando, también, algunas premisas de actuación: 1) la flexibilidad (en cada territorio la situación y las necesidades del mercado de la vivienda son muy diferentes); 2) la corresponsabilidad (cada administración debe de rendir cuentas desde el marco de sus compromisos); y 3) la coordinación, que implica fundamentalmente, que todos los agentes dispongan de la información imprescindible para diseñar y ejecutar la política de vivienda.
- El artículo 2.9 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008 define las viviendas protegidas como sigue:

- “Se entenderá por viviendas de protección oficial ó viviendas protegidas las así calificadas ó declaradas por el órgano competente de las Comunidades Autónomas y de las Ciudades de Ceuta y Melilla que cumplan los requisitos establecidos en este Real Decreto. Las viviendas protegidas podrán destinarse a la venta ó al arrendamiento, y han de constituir el **alojamiento habitual y permanente** de sus ocupantes. Con independencia de otra posible denominación, en cumplimiento de la normativa propia de las Comunidades Autónomas ó de las Ciudades de Ceuta y Melilla, en ejercicio de sus competencias, las viviendas protegidas para venta podrán calificarse ó declararse **en función de los ingresos de los solicitantes** (1,5-7,5 IPREM), **de régimen especial, de precio general y de precio concertado**. Igualmente, las viviendas protegidas para arrendamiento podrán calificarse ó declararse de renta básica y de renta concertada”.

- Por último, es necesario señalar las diferentes normativas que rigen para la reserva de suelo para viviendas protegidas en cada Comunidad Autónoma. Su aplicabilidad es la garantía de la disponibilidad de suelo para promociones públicas y privadas de viviendas protegidas. La reserva que prevén las normativas de las CC.AA. en algunos supuestos es inferior a la prevista por la nueva Ley 8/2007, de 28 de mayo, “de suelo”, por ello, deberán adecuar su normativa de forma voluntaria, ó verán, transcurrido un año, el uno de julio de 2008, y en virtud de la Disposición Transitoria Primera, la aplicación directa de la reserva del 30%, si bien con las precisiones que dicha Disposición establece.

Tabla 1.2 Porcentaje de reserva para vivienda protegida en la normativa de las Comunidades Autónomas

PORCENTAJE DE RESERVA PARA VIVIENDA PROTEGIDA EN LA NORMATIVA DE LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS			
COMUNIDAD AUTÓNOMA	PORCENTAJE	OBSERVACIONES	NORMATIVA Y ARTICULADO
ANDALUCÍA	30%	Todos Municipios. Criterios de integración, no concentración.	Art. 10 1 A) Ley 7/2002 (LOUA).
ARAGÓN	40% 20% - 20%	Capitales de Provincia. Municipios + 5.000 hab. y relevancia. Restantes municipios previa fijación CC.AA.	Art. 35.2 f) Ley 5/1999, de 25 marzo, de urbanismo.
ASTURIAS	30%	Sector Urbanización Prioritaria.	Art. 62 TR de ordenación del territorio y urbanismo (DL 1/2004).
CANARIAS	20%	Del aprovechamiento conjunto de los suelos urbanos o urbanizables residenciales. No más del 33% promoción pública/alquiler.	Art. 32, 2º, A, 8 DL 1/2000 TR Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.
	25% 20%	25% Municipios declarados de localización preferente. 20% Resto de municipios.	Art. 27 Ley 2/2003 de viviendas de Canarias.
CANTABRIA	25%	Sectores objeto de Urbanización prioritaria. Al menos el 10% R. Especial.	Art. 48 Ley 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo.
CASTILLA Y LEÓN	10%	Suelo Urbano no consolidado.	Art. 38 Ley 5/1999 de Urbanismo.
	20%	Suelo urbanizable delimitado.	Art. 86 Reglamento de Urbanismo.
	30%	Suelo urbanizable no delimitado	
CASTILLA-LA MANCHA	50%	Suelos urbanizables.	
	%	Urbanos consolidados el que justificadamente se establezca.	Art. 24 TRLOTAU
CATALUÑA	30%	Suelo residencial nueva implantación. 20% Regimen general y especial. 10% Viviendas precio concertado.	Art. 57 T. Refundido 2005.

COMUNIDAD AUTÓNOMA	PORCENTAJE	OBSERVACIONES	NORMATIVA Y ARTICULADO
EXTREMADURA	25%	Suelo Urbanizable y urbano sujeto a Actuaciones Urbanizadoras.	Art. 70 Ley del Suelo y Ordenación Territorial.
GALICIA	25%	Distrito o sector (SU - SUR)	Art. 55 y 64 Ley del Suelo de Galicia 9/2002.
LA RIOJA	30%	Excepción municipios -1.000 hab.	Art. 69 Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.
MADRID	50 del 90%	Sobre el aprovechamiento susceptible de apropiación.	Art. 38.2 Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.
MURCIA	%	No fijado en Suelo Urbano en caso necesario por el plan general.	Arts. 99 y 101.3d) Texto Refundido 2005.
	10%	Suelo urbanizable.	
NAVARRA	50%	Nueva capacidad residencial. Excepciones: Municipios específicos y menores de 3.000 hab.	Art. 53 Ley Foral 35/2002.
VALENCIA	40%	Municipio de Valencia. Municipios de Alicante y Castellón. Municipios Singulares C Municipios Zona A Municipios Zona B y C Municipios en zona C con población entre 5.000 y 2.000 habitantes. Municipios en zona C con población inferior a 2.000 habitantes.	D.Transitoria 8ª Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.
	30%		
	25%		
	25%		
	20%		
15%			
10%			
PAÍS VASCO	40%	Suelo urbano, incremento edificación	Art. 80 Ley del Suelo y Urbanismo.
	75%	Suelo urbanizable.	

Fuente: Boletín nº 89 de septiembre de 2007 de AVS, Promotores Públicos de Vivienda y Suelo.



1.2. OBJETIVOS Y EJECUCIÓN DEL PLAN 2005-2008

- Los convenios firmados por el Ministerio de Vivienda y las Comunidades Autónomas para la ejecución del Plan 2005-2008 recogen un total de 544.232 actuaciones, de las cuales 468.784 (86%) corresponden a actuaciones de vivienda y las restantes 75.448 (14%) a actuaciones sobre suelo.
- Dentro de las primeras, la construcción de vivienda nueva protegida absorbe el grueso de los objetivos convenidos pretendiéndose alcanzar la cifra de 251.672 nuevas unidades en el cuatrienio de vigencia del Plan de Vivienda (casi 63 mil viviendas al año). La distribución de estas viviendas entre el régimen de venta y de alquiler es del 73% y 27% respectivamente.



Tabla 1.3 Objetivos convenidos entre el Ministerio de Vivienda y las Comunidades Autónomas. Plan Estatal de Vivienda 2005-2008

	Viviendas protegidas de nueva construcción		Adquisición viviendas usadas alquiler	Ayudas a propietarios viv. libres alquiler	Adquisición de vivienda usada y rural	Rehabilitación	Suelo	Total Viviendas	Total Viviendas y Suelo
	Venta	Alquiler							
ESPAÑA	183.936	67.736	3.601	8.595	36.906	133.700	75.448	468.784	544.232
Andalucía	33.100	24.525	1.300	1.400	3.675	1.000	8.860	69.500	78.360
Aragón	12.900	2.225	0	212	2.000	2.883	375	21.410	21.785
Asturias (Principado)	5.904	3.894	0	400	2.500	3.000	9.000	17.698	26.698
Balears (Illes)	2.015	976	0	224	325	6.900	1.475	11.390	12.865
Canarias	11.039	2.636	263	1.124	1.000	2.910	1.940	23.848	25.788
Cantabria	4.640	713	0	220	875	2.270	2.236	9.518	11.754
Castilla y León	9.899	1.385	188	620	4.200	15.501	3.450	33.993	37.443
Castilla-La Mancha	10.900	2.644	124	140	2.000	4.470	3.315	21.508	24.823
Cataluña	20.550	10.863	708	1.195	1.900	23.500	6.000	65.766	71.766
Com. Valenciana	22.340	2.772	300	1.200	8.000	12.500	5.544	51.112	56.656
Extremadura	10.075	1.158	165	295	1.450	3.968	3.050	17.599	20.649
Galicia	9.342	3.890	70	600	2.217	9.350	4.927	27.469	32.396
Madrid (Comunidad)	18.216	7.473	280	535	2.952	38.950	24.097	70.036	94.133
Murcia (Región)	8.900	1.672	150	210	2.000	4.074	500	17.506	18.006
Navarra (Com.Foral) (1)	--	--	--	--	--	--	--	--	--
País Vasco (2)	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Rioja (La)	3.684	880	25	198	1.725	1.825	679	8.892	9.571
Ceuta	281	30	12	0	16	324	0	815	815
Melilla	151	0	16	22	41	275	0	724	724

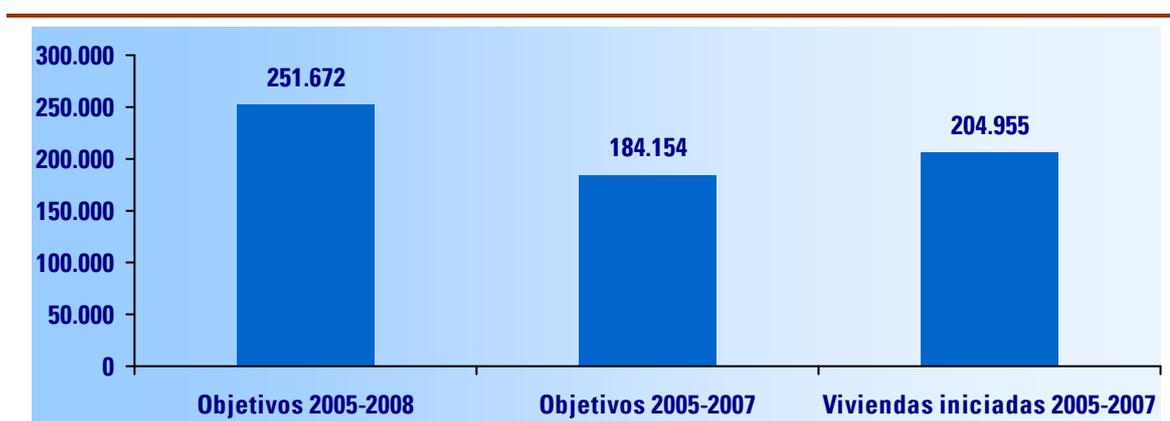
(1): Los objetivos de promoción de vivienda nueva protegida del Plan de Vivienda de Navarra para el periodo 2005-2008 ascendían a 13.000 unidades (2.100 en alquiler y 10.900 en venta).

(2): Los objetivos de promoción de vivienda nueva protegida del Plan Director de Vivienda 2006-2009 ascendían a 27.000 unidades (8.500 en alquiler y 18.500 en venta)

Fuente: Elaboración Ikei a partir de datos del Ministerio de Vivienda.

- El número de viviendas nuevas efectivamente iniciadas con financiación del Ministerio de Vivienda en el periodo 2005-2007 ascendió a 204.955 unidades (68 mil viviendas por año) lo que representa un grado de cumplimiento del 111,30% respecto a los objetivos convenidos con las Comunidades Autónomas para dicho periodo (184.154).

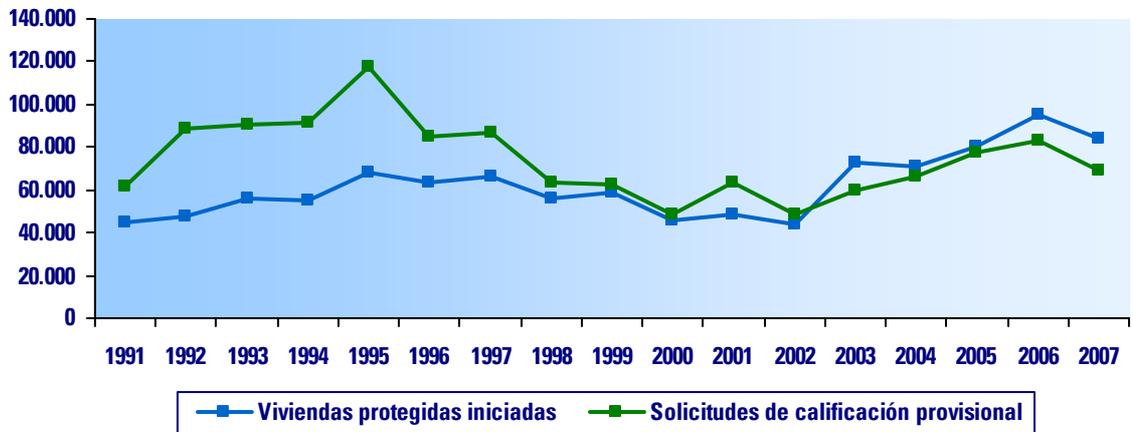
Gráfico 1.1 Plan de Vivienda 2005-2008. Objetivos de producción de vivienda nueva y nº efectivo de viviendas iniciadas



Fuente: Ministerio de Vivienda

- Madrid, Castilla-La Mancha, Castilla y León, Aragón y Cataluña fueron las Comunidades que alcanzaron el mayor grado de cumplimiento del programa estatal establecido para el trienio objeto de atención, siendo respectivamente del 286%, 144%, 132%, 130% y 108%.
- En cuanto a la evolución de las viviendas protegidas iniciadas y grado de ejecución de los objetivos convenidos, se constata una inflexión en el año 2007. En efecto, si el número de viviendas iniciadas había seguido una senda creciente en los últimos años, en 2007 se contrae originando el incumplimiento de los objetivos convenidos para dicho año que, sin embargo, se habían cubierto con creces en los dos años precedentes, explicando un balance positivo en el conjunto del trienio analizado.
- Aunque no cabe extrapolar directamente el resultado trimestral para estimar las realizaciones anuales, lo cierto es que los datos del primer trimestre arrojan una cifra de iniciaciones muy baja: 9.439 viviendas. Ello apunta a las dificultades de alcanzar el objetivo del Plan de iniciar 67.518 unidades en 2008.

Gráfico 1.2 Vivienda protegida nueva. Evolución de las solicitudes de calificación provisional y de las viviendas iniciadas, 1991-2007



Fuente: Ministerio de Vivienda



Tabla 1.4 Grado de cumplimiento de los objetivos convenidos de construcción de vivienda protegida del Plan de Vivienda 2005-2008

	Objetivos convenidos					Viviendas protegidas iniciadas Plan Estatal			% s/viviendas iniciadas con financiación del Ministerio s/ objetivos convenidos 2005-2007			
	Total	2005	2006	2007	2008	2005	2006	2007	2005	2006	2007	2005-2007
ESPAÑA	251.672	54.865	63.006	66.283	67.518	65.148	75.967	63.840	119	121	96	111
Andalucía	57.625	14.900	14.625	14.175	13.925	12.710	13.764	10.460	85	94	74	85
Aragón	15.125	2.500	3.675	4.575	4.375	2.171	8.162	3.642	87	222	80	130
Asturias (Principado)	9.798	2.042	2.500	2.721	2.535	1.769	1.967	1.217	87	79	45	68
Balears (Illes)	2.991	570	606	1.050	765	321	578	417	56	95	40	59
Canarias	13.675	2.839	3.476	3.670	3.690	2.840	544	2.250	100	16	61	56
Cantabria	5.353	1.174	1.343	1.418	1.418	801	1.093	445	68	81	31	59
Castilla y León	11.284	2.627	2.724	2.785	3.148	3.629	3.763	3.340	138	138	120	132
Castilla-La Mancha	13.544	3.336	3.336	3.436	3.436	3.788	6.263	4.541	114	188	132	144
Cataluña	31.413	4.238	8.050	8.800	10.325	6.610	7.210	9.039	156	90	103	108
Com. Valenciana	25.112	8.364	5.904	5.422	5.422	6.470	5.931	4.872	77	100	90	88
Extremadura	11.233	1.069	2.688	3.513	3.963	577	496	811	54	18	23	26
Galicia	13.232	1.382	3.950	3.950	3.950	2.666	3.674	2.607	193	93	66	96
Madrid (Comunidad)	25.689	6.613	6.036	6.598	6.422	18.423	18.730	17.894	279	310	271	286
Murcia (Región)	10.572	2.120	2.819	2.848	2.785	1.346	3.269	2.029	63	116	71	85
Navarra (Com.Foral)						--	--	--				
País Vasco						--	--	--				
Rioja (La)	4.564	1.030	1.168	1.178	1.188	1.027	523	210	100	45	18	52
Ceuta	311	61	68	106	76	--	--	66			62	28
Melilla	151	0	38	38	75	--	--	--	--	--	--	0

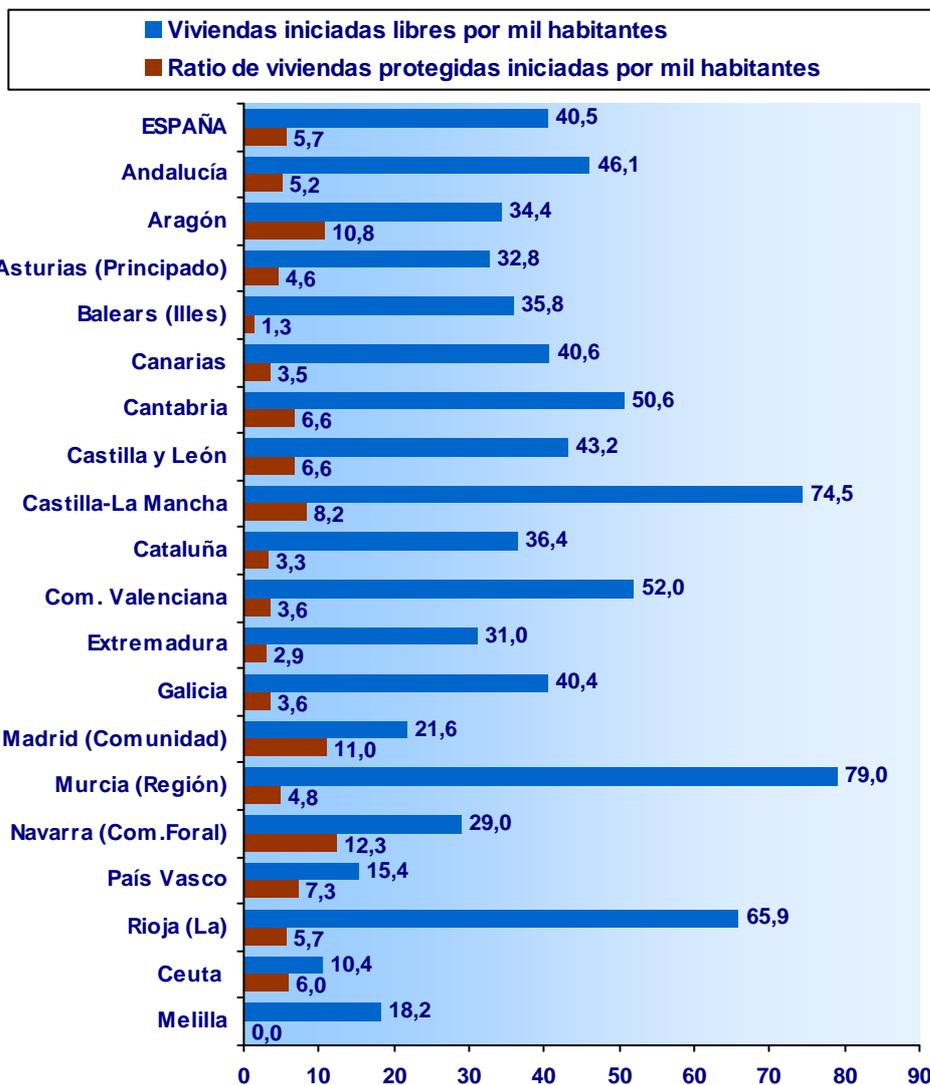
Fuente: Elaboración Ikei a partir de datos del Ministerio de Vivienda.

1.3. PRODUCCIÓN DE VIVIENDA EN EL PERIODO 2005-2007

- Considerando no sólo las viviendas protegidas nuevas financiadas en el marco del Plan Estatal sino también las derivadas de programas autonómicos se obtiene que la cifra total de vivienda protegida nueva iniciada en el trienio 2005-2007 se eleva a 259.541 unidades, lo que supone un promedio anual de alrededor de 86.515 viviendas. El grueso de las 54.586 viviendas protegidas edificadas al margen del Plan Estatal corresponde al País Vasco (29%), seguido de las Comunidades de Madrid (22%), Navarra (14%), Castilla y León (11%) y Andalucía (10%).
- Atendiendo al ratio de viviendas protegidas iniciadas por mil habitantes, y considerando tanto las vinculadas al Plan Estatal como a los Planes autonómicos, se obtiene un promedio de 5,7 unidades en el periodo 2005-2007. Las tres Comunidades que lideran el ranking, superando las 10 viviendas protegidas por mil habitantes, son: Navarra (12,3), Madrid (11) y Aragón (10,8).
- En lo que respecta a la vivienda libre, la cifra de iniciaciones en el periodo 2005-2007 alcanza 1.832.649 viviendas, es decir, 610.883 viviendas/año. En términos de ratio por mil habitantes se alcanza las 40,5 unidades de promedio. Destacan por su elevado resultado las Comunidades de Murcia (79), Castilla-La Mancha (75) y La Rioja (66).
- La cuota de vivienda protegida iniciada sobre total viviendas libres es del 14,2%, siendo las Comunidades de Madrid, Navarra y País Vasco las que, unidas a la ciudad de Ceuta, obtienen los valores máximos para este indicador.



Gráfico 1.3 Ratio de viviendas por mil habitantes por CC.AA. Promedio 2005-2007



Fuente: Ministerio de Vivienda

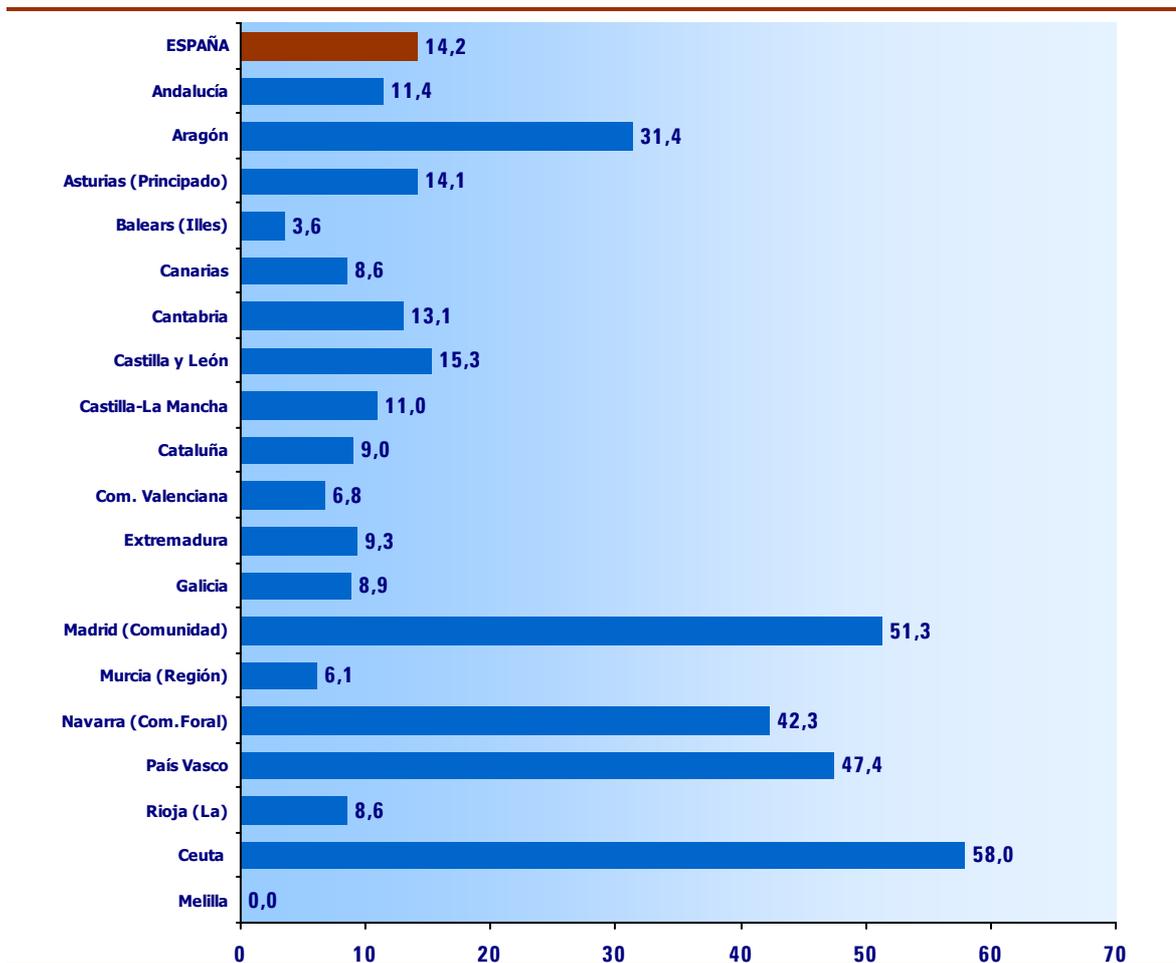


Tabla 1.5 Viviendas iniciadas (protegidas y libres) por Comunidades Autónomas. 2005-2007

	Viviendas protegidas iniciadas Plan Estatal y otras iniciativas autonómicas				Viviendas libres iniciadas				Total viviendas iniciadas (libres y protegidas)			
	Total	2005	2006	2007	Total	2005	2006	2007	Total	2005	2006	2007
ESPAÑA	259.541	80.427	95.255	83.859	1.832.649	635.608	664.923	532.117	2.092.190	716.035	760.179	615.976
Andalucía	42.256	14.142	15.552	12.562	371.819	137.619	134.381	99.819	414.075	151.761	149.933	112.381
Aragón	13.975	2.171	8.162	3.642	44.552	14.744	14.690	15.118	58.527	16.915	22.852	18.760
Asturias (Principado)	4.953	1.769	1.967	1.217	35.233	14.334	10.621	10.278	40.186	16.103	12.588	11.495
Baleares (Illes)	1.316	321	578	417	36.903	10.633	12.795	13.475	38.219	10.954	13.373	13.892
Canarias	7.098	3.417	1.227	2.454	82.174	28.834	31.686	21.654	89.272	32.251	32.913	24.108
Cantabria	3.796	973	1.810	1.013	28.983	9.857	10.088	9.038	32.779	10.830	11.898	10.051
Castilla y León	16.679	5.304	5.398	5.977	109.308	38.818	39.713	30.777	125.987	44.122	45.111	36.754
Castilla-La Mancha	16.162	3.788	6.827	5.547	147.397	43.635	54.572	49.190	163.559	47.423	61.399	54.737
Cataluña	23.709	6.932	7.576	9.201	262.611	91.053	101.772	69.786	286.320	97.985	109.348	78.987
Com. Valenciana	17.384	6.474	6.038	4.872	253.851	86.095	92.991	74.765	271.235	92.569	99.029	79.637
Extremadura	3.127	1.011	870	1.246	33.788	9.293	10.580	13.915	36.915	10.304	11.450	15.161
Galicia	9.907	2.666	4.241	3.000	111.898	35.739	38.246	37.913	121.805	38.405	42.487	40.913
Madrid (Comunidad)	67.197	20.662	23.031	23.504	131.062	48.936	51.586	30.540	198.259	69.598	74.617	54.044
Murcia (Región)	6.667	1.369	3.269	2.029	110.002	39.299	37.058	33.645	116.669	40.668	40.327	35.674
Navarra (Com.Foral)	7.430	3.607	2.813	1.010	17.566	6.552	6.000	5.014	24.996	10.159	8.813	6.024
País Vasco	15.665	4.625	5.148	5.892	33.071	11.987	9.815	11.269	48.736	16.612	14.963	17.161
Rioja (La)	1.760	1.027	523	210	20.373	7.494	7.831	5.048	22.133	8.521	8.354	5.258
Ceuta	460	169	225	66	793	364	224	205	1.253	533	449	271
Melilla		--	--	--	1.265	322	274	669	1.265	--	--	--

Fuente: Elaboración Ikei a partir de datos del Ministerio de Vivienda

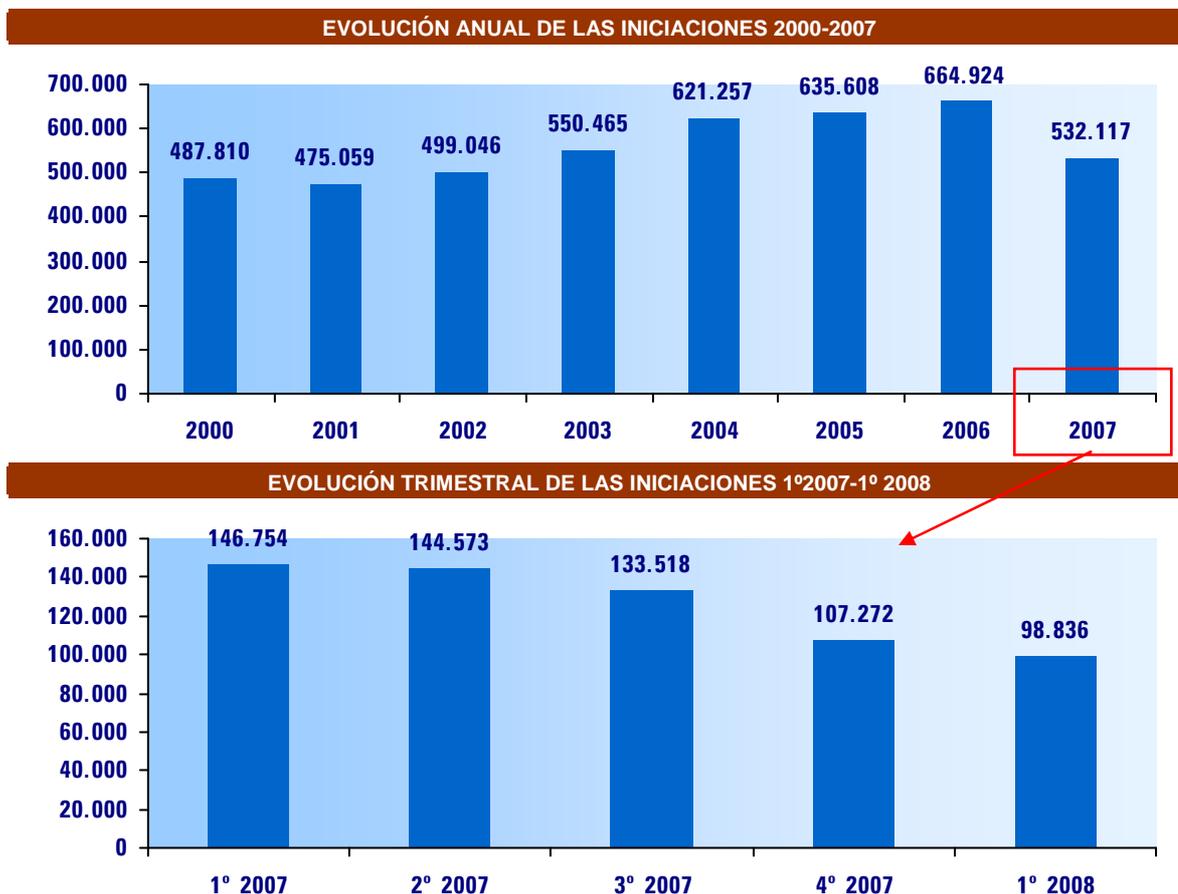
Gráfico 1.4 Cuota de vivienda protegida sobre total viviendas libres iniciadas. 2005-2007



Fuente: Ministerio de Vivienda

- Las iniciaciones de vivienda libre también han registrado un decremento en 2007 y en el primer trimestre de 2008 (98.836 unidades) es un 32% inferior a la cifra correspondiente al primer trimestre de 2007.

Gráfico 1.5 Número de viviendas libres iniciadas. 2000-2007



Fuente: Ministerio de Vivienda



1.4. INDICADORES DE OFERTA

Tabla 1.6 Indicadores de oferta

INDICADORES DE OFERTA	
Objetivo de iniciación de viviendas protegidas Plan 2005-2008	63 mil/año
Objetivo de iniciación de viviendas protegidas Plan 2005-2008. Compra	46 mil/año
Objetivo de iniciación de viviendas protegidas Plan 2005-2008. Alquiler	17 mil/año
Viviendas protegidas iniciadas. 2005	65 mil/año
Viviendas protegidas iniciadas. 2006	76 mil/año
Viviendas protegidas iniciadas. 2007	64 mil/año
Viviendas protegidas iniciadas. 2008	
Viviendas protegidas iniciadas Plan Nacional + iniciativas CC.AA. 2005	80 mil/año
Viviendas protegidas iniciadas Plan Nacional + iniciativas CC.AA. 2006	95 mil/año
Viviendas protegidas iniciadas Plan Nacional + iniciativas CC.AA. 2007	84 mil/año
Viviendas protegidas iniciadas Plan Nacional + iniciativas CC.AA. 2008*	36 mil/año

* Estimación multiplicando por 4 las viviendas iniciadas en el primer trimestre



2



LA DEMANDA DE VIVIENDA EN 2006



2. LA DEMANDA DE VIVIENDA EN 2006

2.1. INTRODUCCIÓN

- El presente capítulo trata de caracterizar la demanda de compra de vivienda principal en España y se basa en las cifras de la Encuesta de Demanda de Vivienda y Alquileres realizada por el Ministerio de Vivienda en octubre y noviembre de 2006 y publicada el 6 de mayo de 2008.

2.2. LA DEMANDA DE COMPRA DE VIVIENDA PRINCIPAL

- Según la Encuesta de Demanda de Vivienda del Ministerio de Vivienda, de los 14.270.700 hogares principales existentes en España se estima que 208.600 buscan una vivienda principal en propiedad, lo que supone un índice general de demanda de vivienda del 1,5% sobre el total de hogares existentes.

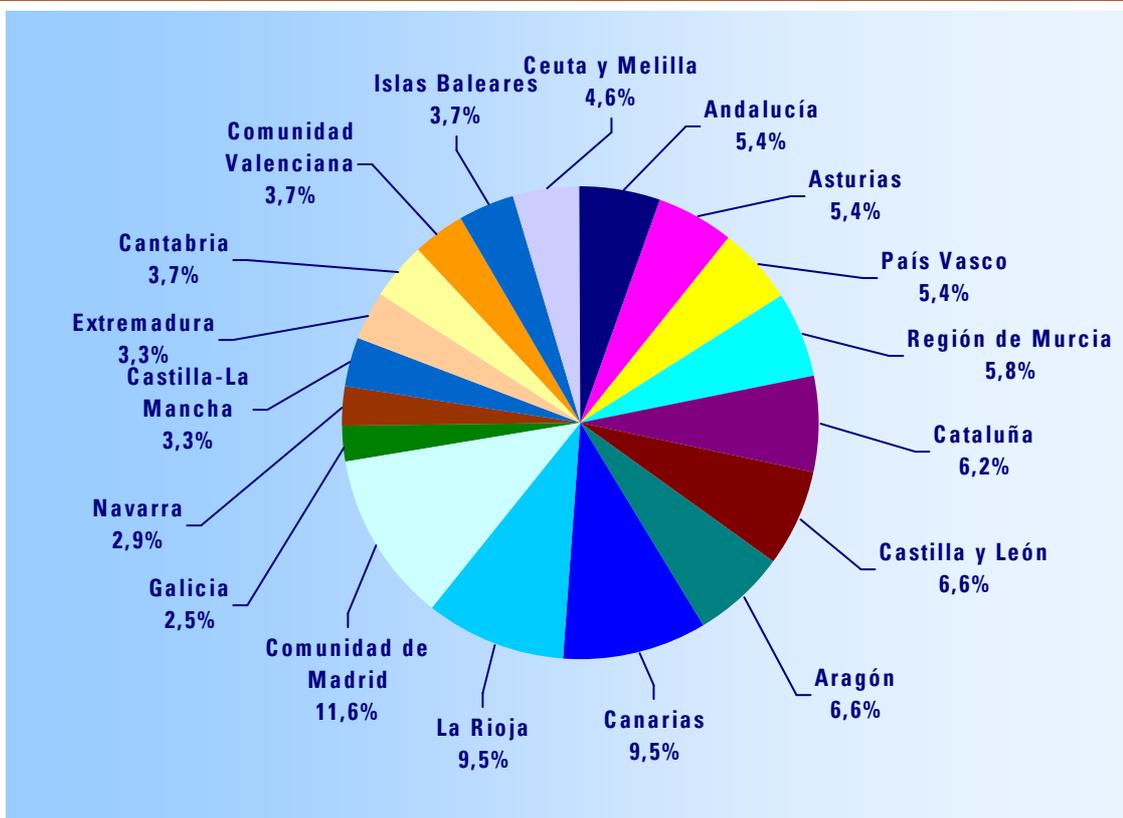
Tabla 2.1 Viviendas principales buscadas para compra por CC.AA.

	Viviendas principales buscadas (Miles de viviendas)	% vertical	Índice de demanda de compra de vivienda principal (% Viviendas principales buscadas / Viviendas principales totales)
Andalucía	30,6	14,7	1,3
Aragón	7,2	3,5	1,6
Principado de Asturias	5,0	2,4	1,3
Islas Baleares	2,8	1,4	0,9
Canarias	12,9	6,2	2,3
Cantabria	1,6	0,8	0,9
Castilla – La Mancha	4,7	2,3	0,8
Castilla y León	14,0	6,7	1,6
Cataluña	36,0	17,3	1,5
Comunidad Valenciana	13,3	6,4	0,9
Extremadura	2,9	1,4	0,8
Galicia	5,2	2,5	0,6
Comunidad de Madrid	53,3	25,5	2,8
Región de Murcia	5,5	2,6	1,4
C. Foral de Navarra	1,3	0,6	0,7
País Vasco	9,5	4,6	1,3
La Rioja	2,4	1,1	2,3
Ceuta y Melilla	0,4	0,2	1,1
TOTAL	208,6	100,0	1,5

Fuente: Encuesta de Demanda de Vivienda. Ministerio de Vivienda. Elaboración IKEI.

- El 26% de la demanda de vivienda principal para compra se sitúa en la Comunidad de Madrid, el 17% en Cataluña y el 15% en Andalucía. El resto de Comunidades obtienen una representación porcentual inferior al 10%.

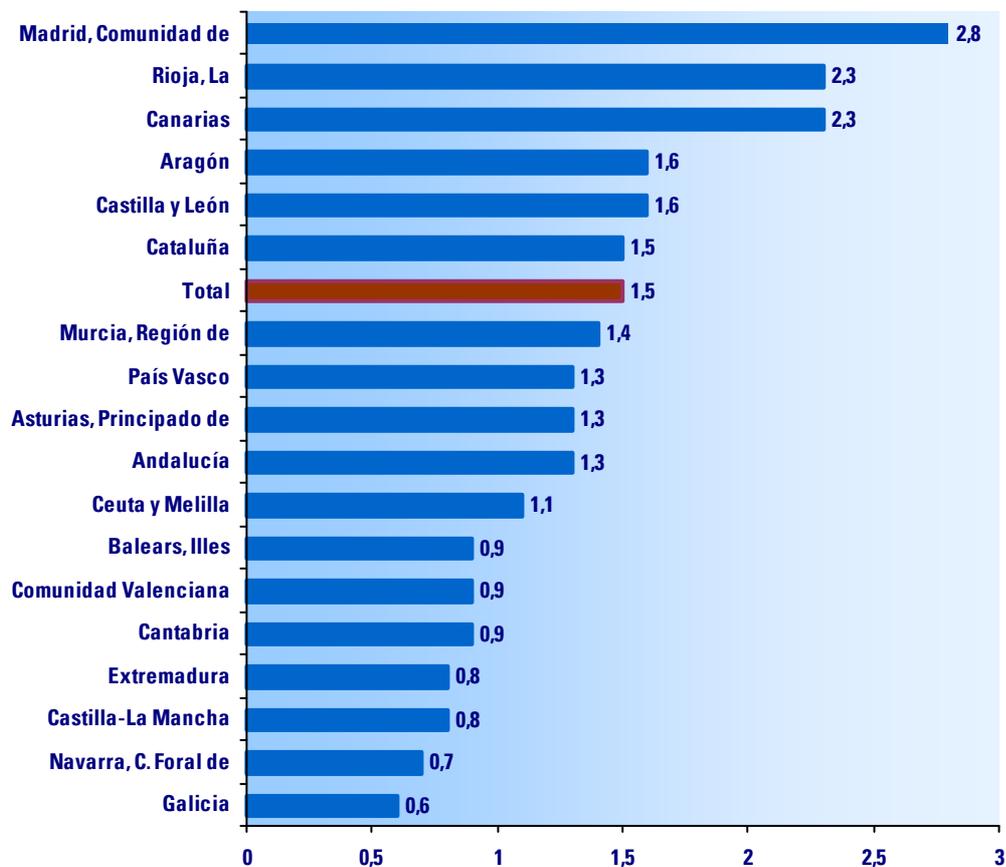
Gráfico 2.1 Distribución de la vivienda principal buscada por CC.AA.



Fuente: Encuesta de Demanda de Vivienda. Ministerio de Vivienda. Elaboración IKEI.

- Ahora bien, la presión de la demanda difiere en cada una de las CC.AA. Así, cabe reseñar que si bien, el índice de demanda de compra de vivienda principal en España es del 1,5% (demanda de vivienda principal sobre el conjunto de viviendas principales), este resultado es superior en el caso de las Comunidades de Madrid (2,8%), La Rioja (2,3%), Canarias (2,3%), Aragón (1,6%) y Castilla y León (1,6%).
- Salvo Cataluña que obtienen el mismo resultado que para el total de España (1,5%), el resto de Comunidades Autónomas presentan un índice de demanda de compra de vivienda principal inferior, tal y como se detalla en la gráfica adjunta.

Gráfico 2.2 Índice de demanda de compra de vivienda principal por CC.AA.



Fuente: Encuesta de Demanda de Vivienda. Ministerio de Vivienda. Elaboración IKEI.



2.2.1. Motivos de la demanda

- Centrando la atención en los motivos explicativos de la demanda de comprar una vivienda principal resulta de gran interés destacar que el 50% de las respuestas aluden al hecho de ser la primera vivienda en propiedad por emancipación, es decir, hacen referencia a las personas jóvenes que demandan acceder a su primera vivienda y que desean formar un nuevo núcleo familiar independiente del hogar paterno-materno.
- Por otro lado, un 26% de las familias consultadas señala que no posee vivienda en propiedad. Estos son hogares ya constituidos que residen de alquiler ó en una vivienda cedida y que desean cambiarse a una vivienda en propiedad.
- El resto de motivos explicativos de la búsqueda de una vivienda en propiedad tienen menores niveles de respuesta.

Gráfico 2.3 Motivos de búsqueda de vivienda de los hogares (% afirmativo)



Fuente: Encuesta de Demanda de Vivienda. Ministerio de Vivienda. Elaboración IKEI.



Tabla 2.2 Motivos de búsqueda de vivienda de los hogares por CC.AA. (% afirmativo)

Respuesta múltiple % afirmativo	Necesidad de una vi- vienda ma- yor	Mejora cuali- tativa de la vivienda	Primera vi- vienda en propiedad por emanci- pación	No tener ninguna vivienda en propiedad	Otros
Andalucía	7,2	4,6	52,6	33,3	3,9
Aragón	6,9	15,2	56,7	16,6	12,4
Principado de Asturias	32,2	14,1	36,2	28,2	0,0
Islas Baleares	24,8	0,0	35,4	42,5	0,0
Canarias	5,4	13,2	63,8	26,4	0,0
Cantabria	0,0	0,0	56,0	0,0	0,0
Castilla – La Mancha	14,9	14,9	23,3	46,7	0,0
Castilla y León	6,4	18,5	55,6	14,3	10,0
Cataluña	21,1	14,7	44,7	15,0	11,1
Comunidad Valenciana	6,0	16,6	39,2	34,7	6,0
Extremadura	0,0	24,5	24,5	59,6	0,0
Galicia	0,0	11,6	52,2	17,4	15,5
Comunidad de Madrid	11,1	7,9	52,8	31,4	6,2
Región de Murcia	0,0	18,3	43,8	23,7	0,0
C. Foral de Navarra	0,0	0,0	59,3	0,0	0,0
País Vasco	9,5	12,6	66,3	17,9	6,3
La Rioja	0,0	0,0	58,7	21,0	0,0
TOTAL	10,8	11,2	50,2	26,1	6,2

Fuente: Encuesta de Demanda de Vivienda. Ministerio de Vivienda. Elaboración IKEI.

- Las personas que demandan acceder a una primera vivienda y constituir por tanto un nuevo núcleo familiar y aquellas familias que no teniendo vivienda en propiedad buscan cambiar a través de la compra de vivienda forman parte de un colectivo susceptible de ser atendidos por la política de vivienda protegida, es por ello que se recoge en la tabla siguiente las cifras absolutas de las viviendas demandadas por este colectivo, cifrándose para el conjunto de España en 159.100 viviendas.

Tabla 2.3 Cuantificación de la demanda de compra de vivienda de los hogares sin vivienda en propiedad por CC.AA.

Nº de viviendas	Demanda de acceso	Demanda de cambio*	Total demanda sin vivienda en propiedad
Andalucía	16,1	10,2	26,3
Aragón	4,1	1,2	5,3
Principado de Asturias	1,8	1,4	3,2
Islas Baleares	1,0	1,2	2,2
Canarias	8,2	3,4	11,6
Cantabria	0,9	-	0,9
Castilla – La Mancha	1,1	2,2	3,3
Castilla y León	7,8	2,0	9,8
Cataluña	16,1	5,4	21,5
Comunidad Valenciana	5,2	4,6	9,8
Extremadura	0,7	1,7	2,4
Galicia	2,7	0,9	3,6
Comunidad de Madrid	28,1	16,7	44,8
Región de Murcia	2,4	1,3	3,7
C. Foral de Navarra	0,8	-	0,8
País Vasco	6,3	1,7	8,0
La Rioja	1,4	0,5	1,9
TOTAL	104,7	54,4	159,1

* Hogares que no tienen vivienda en propiedad.

Fuente: Encuesta de Demanda de Vivienda. Ministerio de Vivienda. Elaboración IKEI.

2.2.2. Capacidad económica

- En el presente apartado se recoge la información relativa a la capacidad económica de las familias que demandan comprar una vivienda principal en España. Comenzando por el precio máximo dispuesto a pagar, la Encuesta de Demanda del Ministerio de Vivienda refleja que éstos hogares declaran estar dispuestos a pagar un precio máximo de 112.366 euros por vivienda. Más concretamente, señalan que el precio medio máximo dispuesto a pagar por metro cuadrado construido es de 1.164 euros, algo mayor cuando se refiere a metros cuadrados útiles, 1.348 euros de media.
- Ahora bien, los resultados por Comunidades Autónomas reflejan grandes diferencias en cuando a la capacidad económica para afrontar la compra de una vivienda principal.

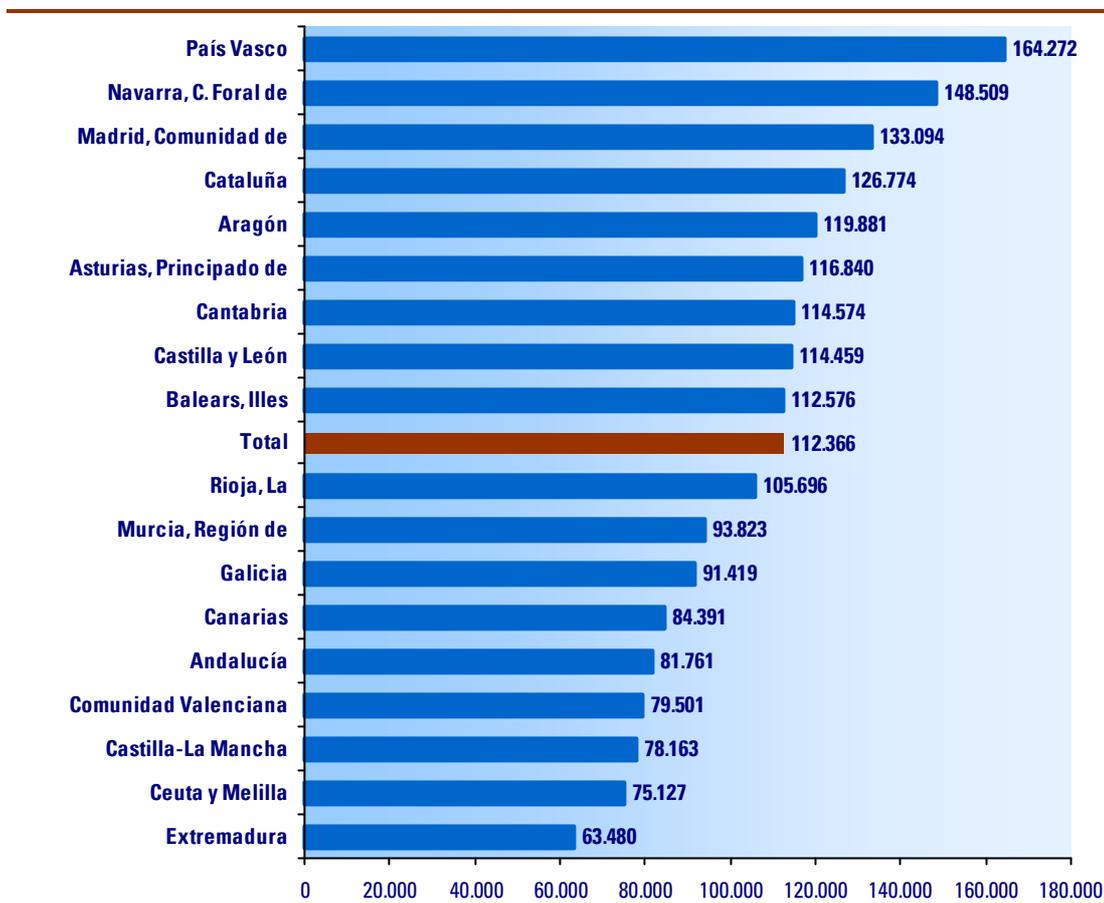
Tabla 2.4 Precio máximo medio dispuesto a pagar por los hogares que buscan vivienda principal para compra por CC.AA.

Euros	Precio medio por vivienda	Precio medio por m2 construido	Precio medio por m2 útil
Andalucía	81.761	859	1.012
Aragón	119.881	1.231	1.441
Principado de Asturias	116.840	1.316	1.482
Islas Baleares	112.576	1.054	1.310
Canarias	84.391	842	972
Cantabria	114.574	1.307	1.503
Castilla – La Mancha	78.163	605	731
Castilla y León	114.459	1.014	1.239
Cataluña	126.774	1.435	1.593
Comunidad Valenciana	79.501	737	851
Extremadura	63.480	630	754
Galicia	91.419	1.119	1.210
Comunidad de Madrid	133.094	1.439	1.672
Región de Murcia	93.823	848	953
C. Foral de Navarra	148.509	1.525	1.765
País Vasco	164.272	1.735	1.996
La Rioja	105.696	1.186	1.380
Ceuta y Melilla	75.127	653	812
TOTAL	112.366	1.164	1.348

Fuente: Encuesta de Demanda de Vivienda. Ministerio de Vivienda. Elaboración IKEI.

- El precio máximo dispuesto a pagar por la compra de una vivienda principal oscila entre los 164.272 euros de media en el País Vasco y los 63.480 euros recogidos por las familias de Extremadura.
- Tal y como se puede ver en la siguiente gráfica, el ranking de precio máximo dispuesto a pagar lo encabezan las familias que demandan comprar una vivienda principal del País Vasco (164.272), Navarra (148.509), Madrid (133.094) y Cataluña (126.774).
- Aragón, el Principado de Asturias, Cantabria, Castilla y León y las Islas Baleares también obtienen un precio máximo medio superior el promedio de España. El resto de Comunidades Autónomas se sitúan por debajo.

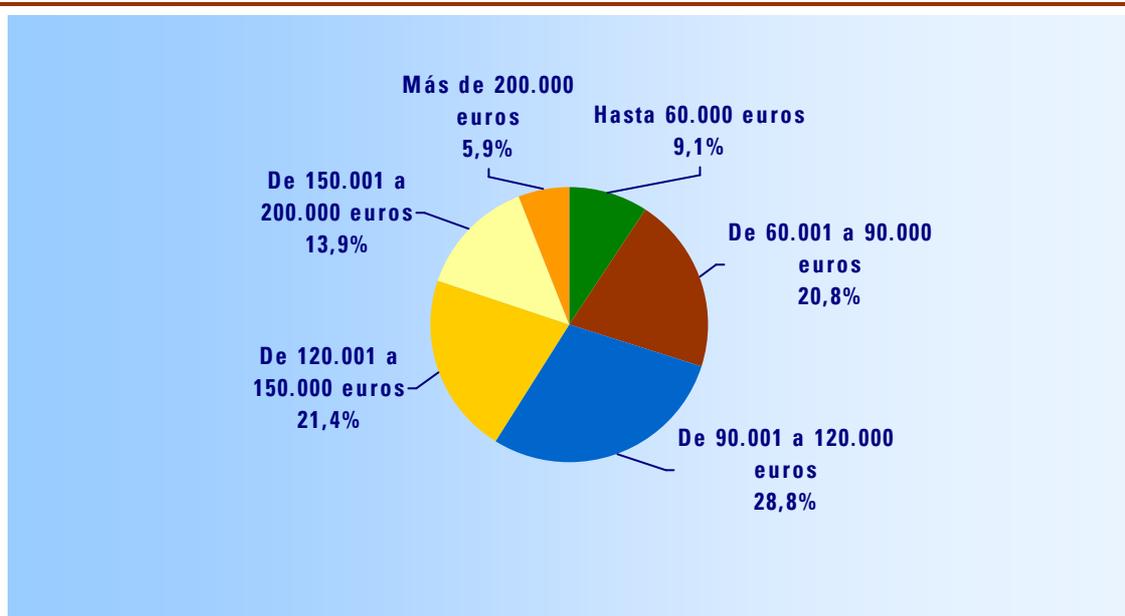
Gráfico 2.4 Precio máximo medio dispuesto a pagar (euros) por la compra de una vivienda principal por CC.AA.



Fuente: Encuesta de Demanda de Vivienda. Ministerio de Vivienda. Elaboración IKEI.

- De la distribución de frecuencias del precio dispuesto a pagar por la compra de la vivienda principal cabe concretar que la opción más señalada es la que se sitúa entre 90.001 y 120.000 euros con el 29% de los hogares consultados. Por encima de esta cantidad se asienta un 41% de las familias (más de 120.000 euros) y por debajo (menos de 90.000 euros) el 30% restante.

Gráfico 2.5 Distribución del precio dispuesto a pagar por la compra de una vivienda principal



Fuente: Encuesta de Demanda de Vivienda. Ministerio de Vivienda. Elaboración IKEI.

Tabla 2.5 Precio dispuesto a pagar por la compra de una vivienda principal por CC.AA.

% horizontal	Hasta 60.000 euros	De 60.001 a 90.000 euros	De 90.001 a 120.000 euros	De 120.001 a 150.000 euros	De 150.001 a 200.000 euros	Más de 200.000 euros	Total
Andalucía	18,0	42,8	23,5	8,5	7,2	0,0	100,0
Aragón	9,7	9,7	34,7	19,4	16,7	9,7	100,0
Principado de Asturias	0,0	20,0	42,2	24,4	13,3	0,0	100,0
Islas Baleares	0,0	28,6	0,0	71,4	0,0	0,0	100,0
Canarias	12,5	38,3	31,3	14,1	3,9	0,0	100,0
Cantabria	0,0		100,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Castilla – La Mancha	25,0	31,8	43,2	0,0	0,0	0,0	100,0
Castilla y León	5,0	17,7	34,8	15,6	20,6	6,4	100,0
Cataluña	5,8	8,6	31,6	33,0	11,4	9,7	100,0
Comunidad Valenciana	21,2	34,1	33,3	5,3	6,1	0,0	100,0
Extremadura	46,4	35,7	17,9	0,0	0,0	0,0	100,0
Galicia	0,0	51,1	25,5	23,4	0,0	0,0	100,0
Comunidad de Madrid	2,1	10,7	26,0	32,0	20,8	8,4	100,0
Región de Murcia	31,4	17,6	27,5	0,0	23,5	0,0	100,0
C. Foral de Navarra	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
País Vasco	0,0	5,3	16,0	20,2	33,0	25,5	100,0
La Rioja	0,0	0,0	66,7	0,0	33,3	0,0	100,0
TOTAL	9,1	20,8	28,8	21,4	13,9	5,9	100,0

Fuente: Encuesta de Demanda de Vivienda. Ministerio de Vivienda. Elaboración IKEI.



- De la Encuesta de Demanda del Ministerio se desprende que el 9% de los hogares que demandan comprar una vivienda no pueden hacer frente a un precio superior a 60.000 euros, lo que en cifras absolutas supone 18.500 viviendas. Si el precio máximo se eleva a 90.000 euros la proporción de familias asciende al 30%, es decir, 60.700 hogares no pueden comprar una vivienda de precio superior a 90.000. La cifra se eleva a 143.700 viviendas cuando el precio máximo es de 120.000 euros. Estas cifras representan al colectivo de mayores dificultades de acceder al mercado libre, siendo susceptibles de ser atendidos en el mercado protegido. La tabla adjunta detalla la demanda de vivienda de los hogares de mayor necesidad por condiciones económicas en las Comunidades Autónomas.

Tabla 2.6 Demanda de compra de viviendas con un precio máximo a pagar por CC.AA.

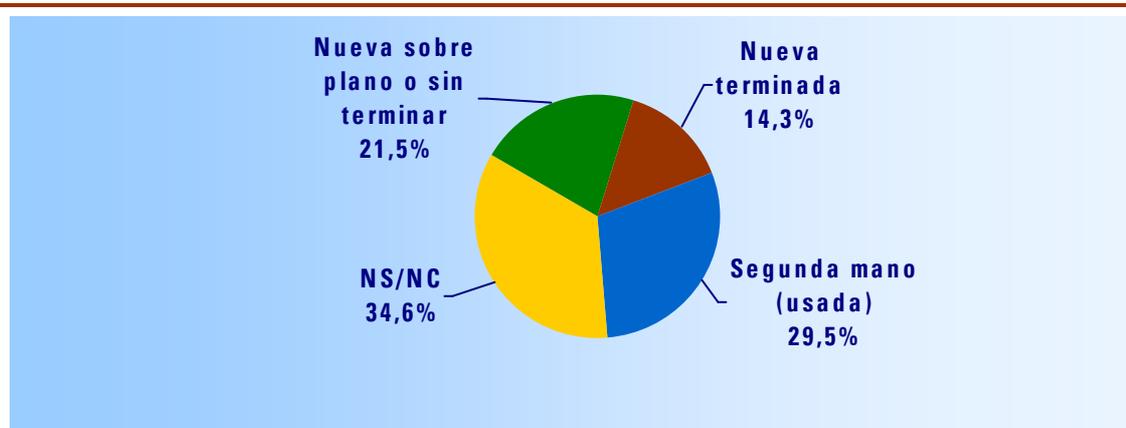
	Miles de Viviendas			% Horizontal acumulado		
	Hasta 60.000 euros	Hasta 90.000 euros	Hasta 120.000 Euros	Hasta 60.000 euros	Hasta 90.000 euros	Hasta 120.000 Euros
Andalucía	5,5	18,6	22,9	18,0	60,8	84,3
Aragón	0,7	1,4	4,6	9,7	19,4	54,2
Principado de Asturias	0,0	0,0	3,9	0,0	0,0	0,0
Islas Baleares	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Canarias	1,6	6,5	10,7	12,5	50,8	82,0
Cantabria	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Castilla – La Mancha	1,1	2,5	0,0	25,0	56,8	100,0
Castilla y León	0,7	3,2	9,6	5,0	22,7	57,4
Cataluña	2,1	5,2	26,4	5,8	14,4	46,0
Comunidad Valenciana	2,8	7,3	9,6	21,2	55,3	88,6
Extremadura	1,3	2,3	0,0	46,4	82,1	100,0
Galicia	0,0	0,0	4,7	0,0	0,0	0,0
Comunidad de Madrid	1,1	6,8	36,7	2,1	12,7	38,8
Región de Murcia	1,6	2,5	0,0	31,4	49,0	76,5
C. Foral de Navarra	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
País Vasco	0,0	0,0	3,9	0,0	0,0	0,0
La Rioja	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
TOTAL	18,5	60,7	143,7	9,1	30,0	58,7

Fuente: Encuesta de Demanda de Vivienda. Ministerio de Vivienda. Elaboración IKEI.

2.2.3. Nuevas ó usadas

- Del total de casos consultados que demandan una vivienda en propiedad el 30% declara que está buscando una vivienda usada, un 22% una vivienda nueva sobre Plano ó sin terminar y un 14% busca una vivienda nueva terminada. Ahora bien, la opción que acoge al mayor número de respuestas es la de no saber cuál es la forma de compra de la futura vivienda.

Gráfico 2.6 Distribución de la forma de compra de la vivienda buscada



Fuente: Encuesta de Demanda de Vivienda. Ministerio de Vivienda. Elaboración IKEI.

Tabla 2.7 Forma de compra de la vivienda buscada por CC.AA.

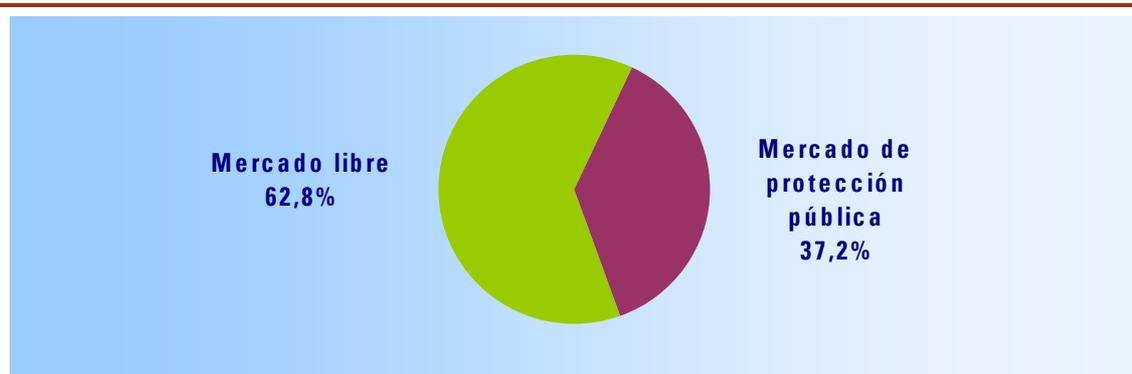
% horizontal	Nueva sobre Plano ó sin terminar	Nueva terminada	Segunda mano (usada)	NS/NC	Total
Andalucía	27,8	9,5	20,3	42,5	100,0
Aragón	20,8	20,8	27,8	30,6	100,0
Principado de Asturias	40,8	12,2	22,4	24,5	100,0
Islas Baleares	0,0	0,0	51,9	48,1	100,0
Canarias	24,0	27,1	21,7	27,1	100,0
Cantabria	31,3	0,0	37,5	31,3	100,0
Castilla – La Mancha	31,3	20,8	33,3	14,6	100,0
Castilla y León	32,4	18,7	18,7	30,2	100,0
Cataluña	7,2	8,1	43,1	41,7	100,0
Comunidad Valenciana	21,1	15,8	32,3	30,8	100,0
Extremadura	31,8	0,0	0,0	68,2	100,0
Galicia	14,0	10,0	0,0	76,0	100,0
Comunidad de Madrid	23,1	19,5	32,5	25,0	100,0
Región de Murcia	31,5	16,7	22,2	29,6	100,0
C. Foral de Navarra	0,0	100,0	0,0	0,0	100,0
País Vasco	14,1	0,0	37,0	48,9	100,0
La Rioja	26,1	0,0	34,8	39,1	100,0
TOTAL	21,5	14,3	29,5	34,6	100,0

Fuente: Encuesta de Demanda de Vivienda. Ministerio de Vivienda. Elaboración IKEI.

2.2.4. Protegida ó libre

- En cuanto al mercado donde se busca la vivienda para compra la Encuesta revela que el 63% de las mismas corresponden al mercado libre, frente a un 37% de las viviendas buscadas en el mercado de protección pública.

Gráfico 2.7 Distribución del mercado donde se busca la vivienda para compra



Fuente: Encuesta de Demanda de Vivienda. Ministerio de Vivienda. Elaboración IKEI.

Tabla 2.8 Mercado donde se busca la vivienda para compra por CC.AA.

% horizontal	Mercado libre	Mercado de protección pública	Total
Andalucía	54,9	45,1	100,0
Aragón	55,6	44,4	100,0
Principado de Asturias	79,6	20,4	100,0
Islas Baleares	100,0	0,0	100,0
Canarias	55,8	44,2	100,0
Cantabria	100,0	0,0	100,0
Castilla – La Mancha	89,4	10,6	100,0
Castilla y León	64,5	35,5	100,0
Cataluña	73,3	26,7	100,0
Comunidad Valenciana	50,4	49,6	100,0
Extremadura	64,3	35,7	100,0
Galicia	44,2	55,8	100,0
Comunidad de Madrid	58,9	41,1	100,0
Región de Murcia	81,5	18,5	100,0
C. Foral de Navarra	35,7	64,3	100,0
País Vasco	67,4	32,6	100,0
La Rioja	58,3	41,7	100,0
TOTAL	62,8	37,2	100,0

Fuente: Encuesta de Demanda de Vivienda. Ministerio de Vivienda. Elaboración IKEI.

- Resulta de gran interés reseñar que las viviendas buscadas en el mercado de protección pública ascienden a 77.200 en España según la información publicada por la Encuesta de Demanda del Ministerio de Vivienda. Se detalla en la tabla adjunta las cifras cuantitativas de cada Comunidad Autónoma.

Tabla 2.9 Viviendas buscadas en el mercado de Protección Pública por CC.AA.

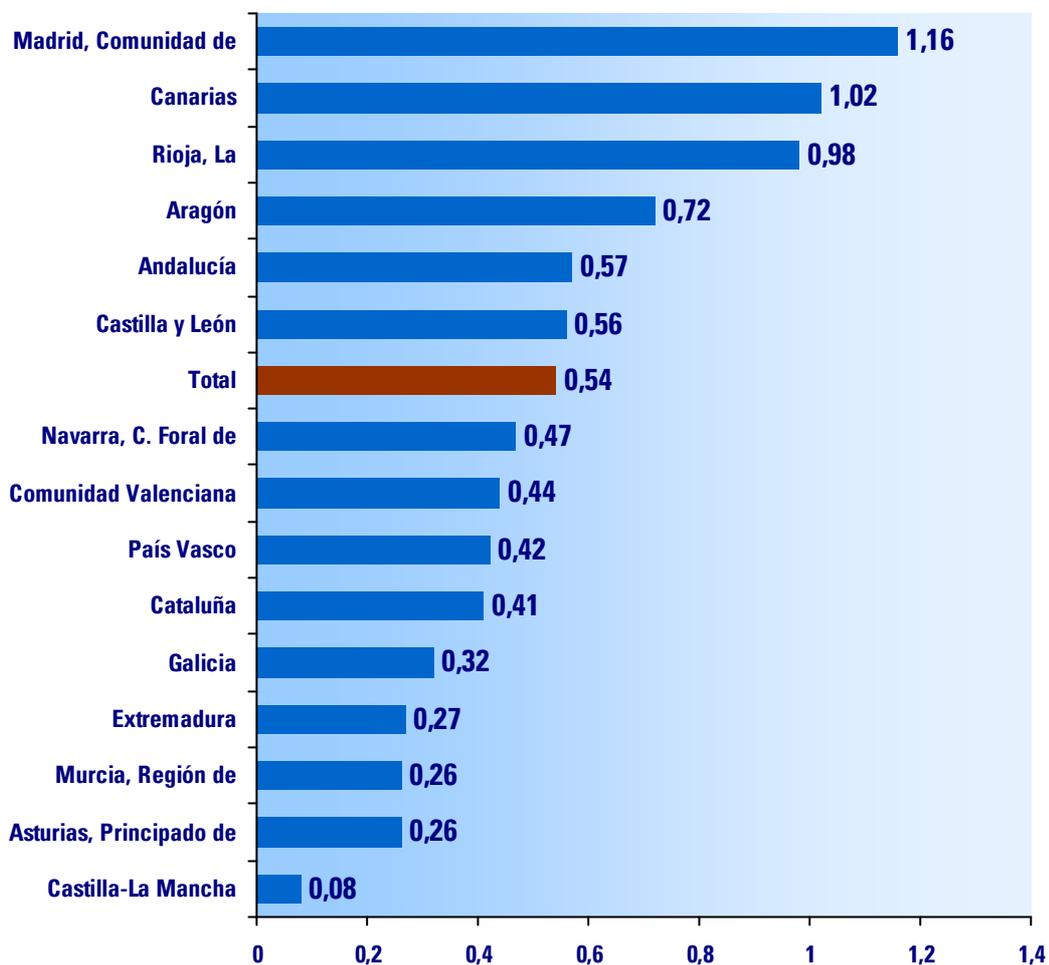
	Viviendas de protección pública Miles de viviendas	% vertical	Índice de demanda de vivienda protegida % de viviendas de protección pública/ Vi- viendas Totales*
Andalucía	13,8	17,9	0,57
Aragón	3,2	4,1	0,72
Principado de Asturias	1,0	1,3	0,26
Islas Baleares	--	--	--
Canarias	5,7	7,4	1,02
Cantabria	--	--	--
Castilla – La Mancha	0,5	0,6	0,08
Castilla y León	5,0	6,5	0,56
Cataluña	9,6	12,4	0,41
Comunidad Valenciana	6,6	8,5	0,44
Extremadura	1,0	1,3	0,27
Galicia	2,9	3,8	0,32
Comunidad de Madrid	21,9	28,4	1,16
Región de Murcia	1,0	1,3	0,26
C. Foral de Navarra	0,9	1,2	0,47
País Vasco	3,1	4,0	0,42
La Rioja	1,0	1,3	0,98
TOTAL	77,2	100,0	0,54

*Sobre el total de viviendas principales estimadas por la Encuesta.

Fuente: Encuesta de Demanda de Vivienda. Ministerio de Vivienda. Elaboración IKEI.

- También resulta interesante constatar que las viviendas buscadas para compra en el mercado de protección pública representan un índice de demanda sobre el total de viviendas principales del 0,54%, ratio que oscila entre el 1,16 de Madrid y el 0,08 de Castilla-La Mancha.

Gráfico 2.8 Índice de demanda de viviendas buscadas en el mercado de protección pública por CC.AA.

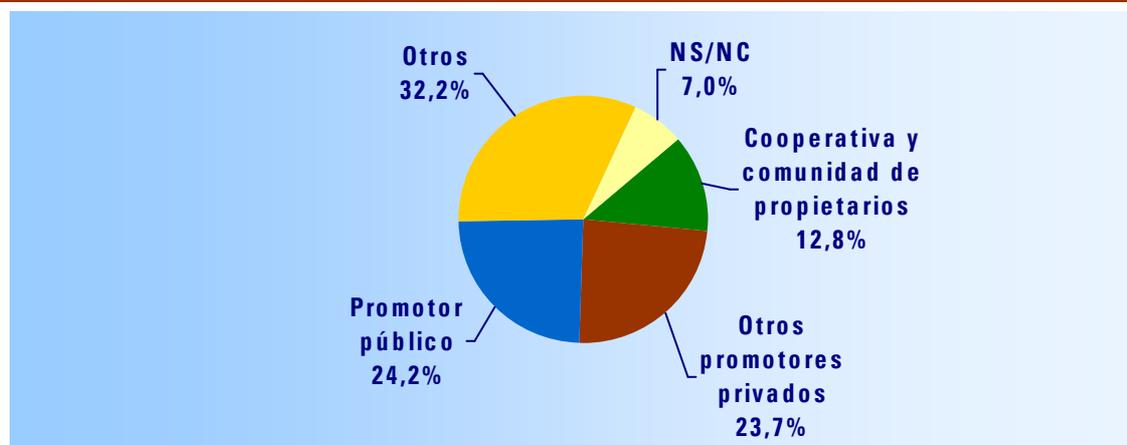


Fuente: Encuesta de Demanda de Vivienda. Ministerio de Vivienda. Elaboración IKEI.

- Finalmente, en cuanto a la forma de promoción de la vivienda buscada la Encuesta revela que un 13% de las viviendas tendrán la forma de cooperativa ó comunidad de propietarios, un 24% hacen referencia a otros promotores privados, un 24% será promotor público y un 32% otro tipo de forma.



Gráfico 2.9 Distribución de la forma de promoción de la vivienda buscada para compra



Fuente: Encuesta de Demanda de Vivienda. Ministerio de Vivienda. Elaboración IKEI.

Tabla 2.10 Forma de promoción de la vivienda buscada por CC.AA.

% horizontal	Cooperativa y comunidad de propietarios	Otros promotores privados	Promotor público	Otros	NS/NC	Total
Andalucía	11,1	21,9	30,7	24,5	11,8	100,0
Aragón	20,8	18,1	20,8	25,0	15,3	100,0
Principado de Asturias	0,0	56,5	21,7	21,7	0,0	100,0
Islas Baleares	0,0	38,5	0,0	61,5	0,0	100,0
Canarias	0,0	22,7	40,6	18,8	18,0	100,0
Cantabria	0,0	53,8	0,0	46,2	0,0	100,0
Castilla – La Mancha	15,6	22,2	0,0	42,2	20,0	100,0
Castilla y León	25,7	30,7	17,9	25,7	0,0	100,0
Cataluña	17,2	19,4	18,8	41,3	3,3	100,0
Comunidad Valenciana	0,0	36,8	20,3	36,8	6,0	100,0
Extremadura	0,0	44,4	0,0	55,6	0,0	100,0
Galicia	38,0	40,0	22,0		0,0	100,0
Comunidad de Madrid	14,5	13,9	30,1	35,9	5,6	100,0
Región de Murcia	9,1	29,1	12,7	36,4	12,7	100,0
C. Foral de Navarra	0,0	0,0	100,0		0,0	100,0
País Vasco	7,5	39,8	22,6	30,1	0,0	100,0
La Rioja	0,0	28,6	0,0	33,3	38,1	100,0
TOTAL	12,8	23,7	24,2	32,2	7,0	100,0

Fuente: Encuesta de Demanda de Vivienda. Ministerio de Vivienda. Elaboración IKEI.

- Dado el interés de las cifras se recoge en la siguiente tabla las cifras absolutas de las viviendas buscadas para compra a través del promotor público.

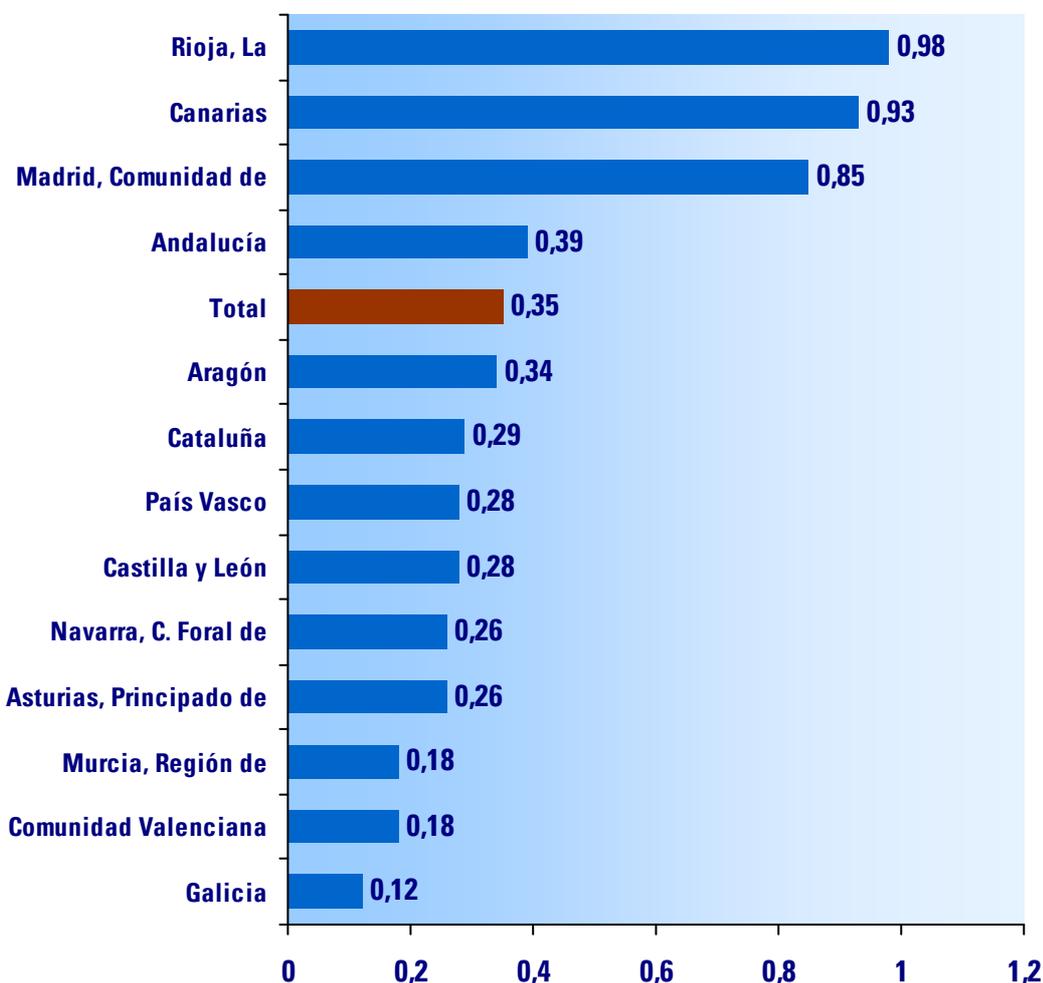
Tabla 2.11 La búsqueda de viviendas principales para compra a través del promotor público por CC.AA.

	Promotor público Miles de viviendas	% vertical	Índice de demanda de promotor público % de viviendas buscadas en promotor público/ Viviendas Totales*
Andalucía	9,4	19,0	0,39
Aragón	1,5	3,0	0,34
Principado de Asturias	1,0	2,0	0,26
Islas Baleares	--	--	--
Canarias	5,2	10,5	0,93
Cantabria	--	--	--
Castilla – La Mancha	--	--	--
Castilla y León	2,5	5,1	0,28
Cataluña	6,8	13,7	0,29
Comunidad Valenciana	2,7	5,5	0,18
Extremadura	--	--	--
Galicia	1,1	2,2	0,12
Comunidad de Madrid	16,0	32,3	0,85
Región de Murcia	0,7	1,4	0,18
C. Foral de Navarra	0,5	1,0	0,26
País Vasco	2,1	4,2	0,28
La Rioja	--	--	0,98
TOTAL	49,5	100,0	0,35

*Sobre el total de viviendas principales estimadas por la Encuesta.

Fuente: Encuesta de Demanda de Vivienda. Ministerio de Vivienda. Elaboración IKEI.

Gráfico 2.10 Índice de demanda de viviendas buscadas en promotor público por CC.AA.

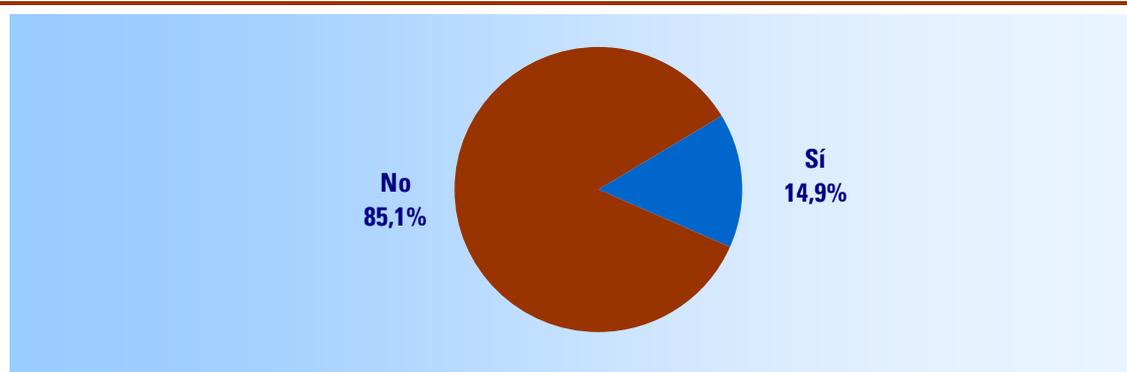


Fuente: Encuesta de Demanda de Vivienda. Ministerio de Vivienda. Elaboración IKEI.

2.2.5. Alquiler ó compra

- Como ya se ha explicado con anterioridad los datos recogidos a través de la Encuesta de Demanda hacen referencia a familias que buscan una vivienda en propiedad. Sin embargo también se plantea a este colectivo la pregunta “¿si optaría por una vivienda alquilada similar a la que busca?”. Ante este planteamiento, los resultados globales muestran que un 85% rechaza la posibilidad de ocupar una vivienda similar bajo el régimen de tenencia del alquiler, frente a un 15% de estas familias que aceptarían el alquiler como una posible modalidad de ocupación.

Gráfico 2.11 Distribución de la posibilidad de elegir el alquiler como régimen de tenencia



Fuente: Encuesta de Demanda de Vivienda. Ministerio de Vivienda. Elaboración IKEI.

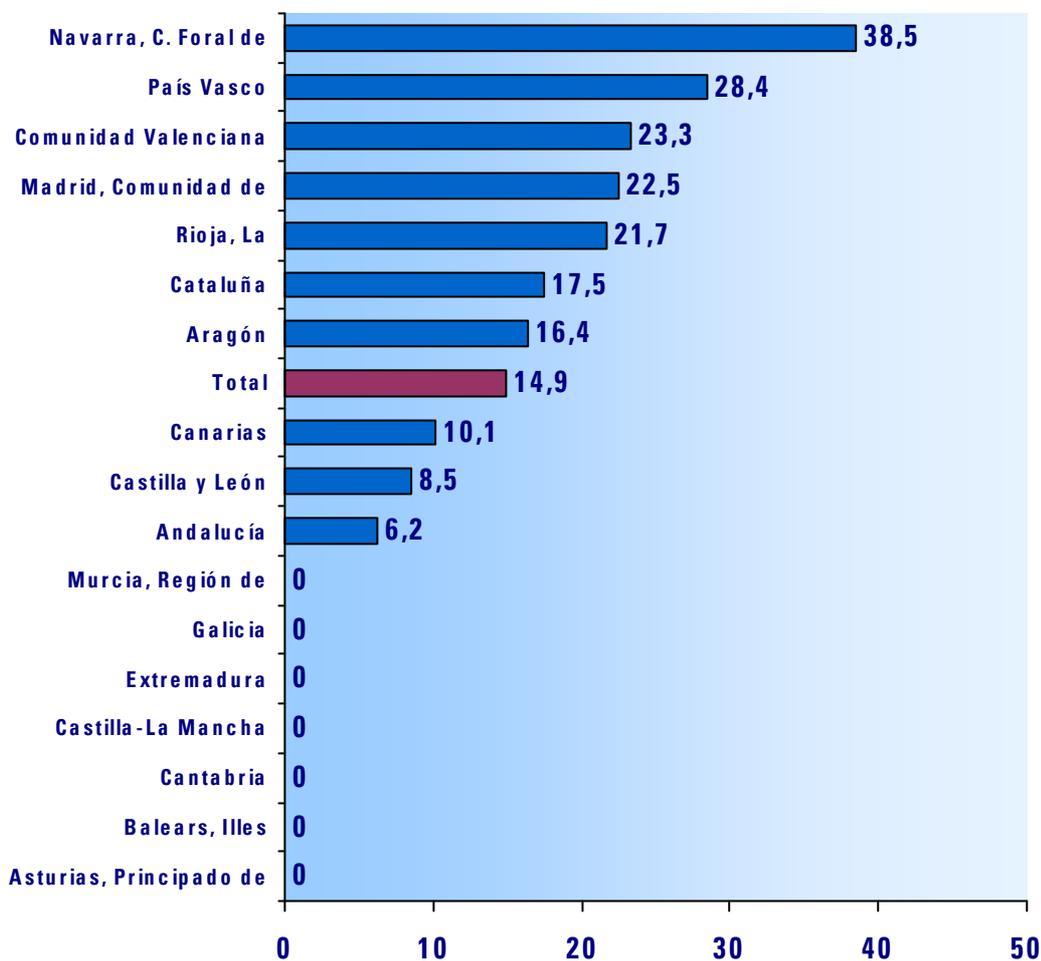
- Tal y como se detalla en la siguiente tabla y se muestra en la gráfica adjunta la aceptación del alquiler es muy superior en la Comunidad Foral de Navarra (39%), en el País Vasco (28%), en la Comunidad Valenciana (23%), en Madrid (23%) y en la Rioja (22%) que en el resto de CC.AA.

Tabla 2.12 Posibilidad de elegir el alquiler como régimen de tenencia por CC.AA.

% horizontal	Sí	No	Total
Andalucía	6,2	93,8	100,0
Aragón	16,4	83,6	100,0
Principado de Asturias	0,0	100,0	100,0
Islas Baleares	0,0	100,0	100,0
Canarias	10,1	89,9	100,0
Cantabria	0,0	100,0	100,0
Castilla – La Mancha	0,0	100,0	100,0
Castilla y León	8,5	91,5	100,0
Cataluña	17,5	82,5	100,0
Comunidad Valenciana	23,3	76,7	100,0
Extremadura	0,0	100,0	100,0
Galicia	0,0	100,0	100,0
Comunidad de Madrid	22,5	77,5	100,0
Región de Murcia	0,0	100,0	100,0
C. Foral de Navarra	38,5	61,5	100,0
País Vasco	28,4	71,6	100,0
La Rioja	21,7	78,3	100,0
TOTAL	14,9	85,1	100,0

Fuente: Encuesta de Demanda de Vivienda. Ministerio de Vivienda. Elaboración IKEI.

Gráfico 2.12 La aceptación del alquiler como modalidad de ocupación por CC.AA. (% afirmativo)



Fuente: Encuesta de Demanda de Vivienda. Ministerio de Vivienda. Elaboración IKEI.

2.3. INDICADORES DE DEMANDA 2006

Tabla 2.1 Indicadores de demanda 2006

INDICADORES DE DEMANDA 2006	
Viviendas principales buscadas para compra	209 mil
Demanda de compra de vivienda de los hogares sin vivienda en propiedad	159 mil
Demanda de compra de viviendas con un precio máximo a pagar inferior a 120 mil €	144 mil
Viviendas buscadas en el mercado de Protección Pública	77 mil
Viviendas buscadas en el mercado de Protección Pública a través del promotor público	50 mil



3



EL NUEVO CONTEXTO DEMOGRÁFICO Y ECONÓMICO



3. EL NUEVO CONTEXTO DEMOGRÁFICO Y ECONÓMICO

3.1. CONTEXTO DEMOGRÁFICO

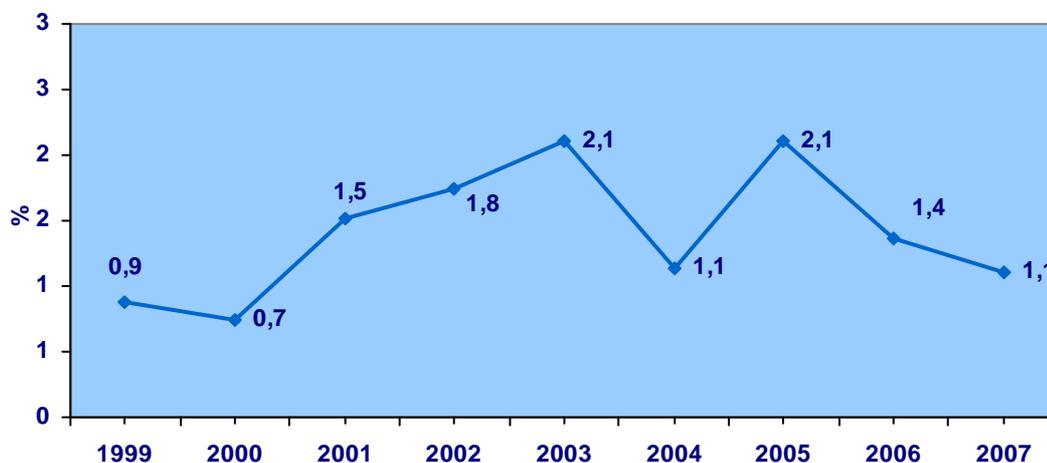
■ Este apartado pretende recoger las variaciones observadas en determinados factores demográficos con influencia en la demanda de vivienda. La estimación de demanda de la Encuesta de 2006 del Ministerio de Vivienda podría verse afectada por la variación de las variables demográficas. Así, se consideran tres variables a tener en cuenta:

- la evolución de la población
- el flujo de nuevos inmigrantes
- la evolución de los nuevos hogares (la evolución social de los tipos de familia y su tamaño)

3.1.1. Evolución de la población

■ Se percibe un menor ritmo de crecimiento poblacional desde 2005, aunque en cifras absolutas, prácticamente suponen en torno a 600.000 personas más al año. La presión difiere según las CC.AA.

Gráfico 3.1. Tasas anuales de crecimiento poblacional, España 1999 a 2007.



Fuente: Instituto Nacional de Estadística de Estadística (INE), Padrones de Población.

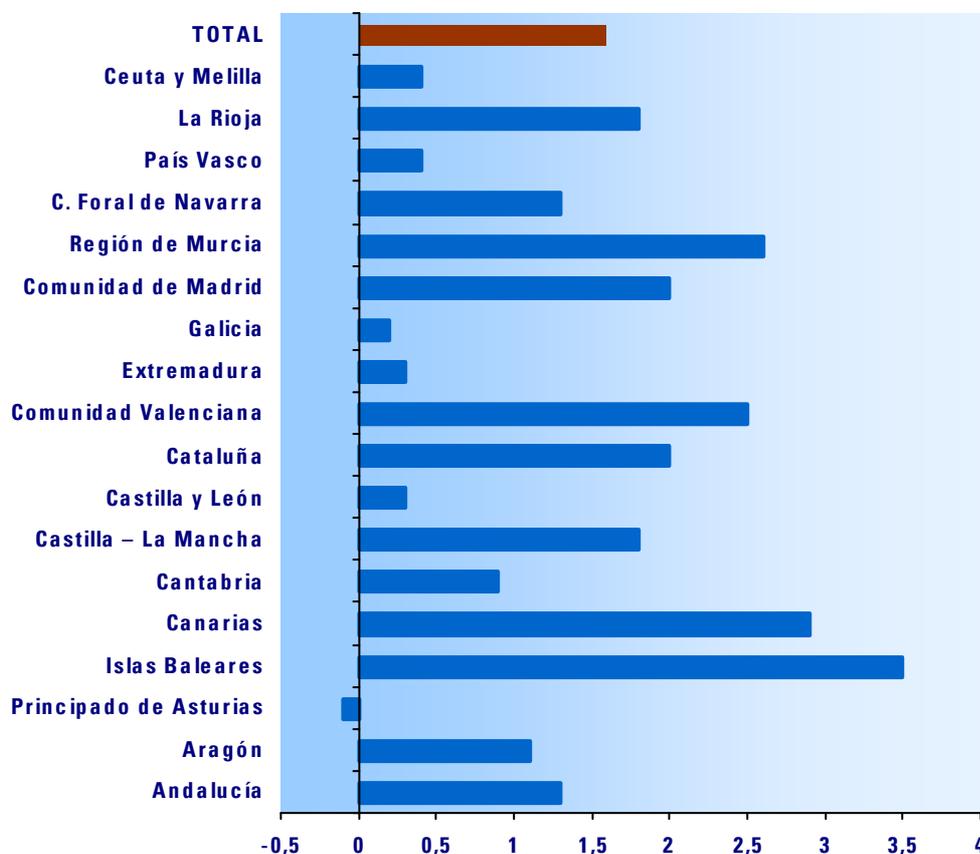
Tabla 3.1 Evolución de la población extranjera en España, 1996-2008

	Población total	Población extranjera	% Variación	% Pob extranj / Pob total
1996	39.669.394	542.314	10,7	1,4
1998	39.852.651	637.085	8,7	1,6
1999	40.202.160	748.953	17,6	1,9
2000	40.499.791	923.879	23,4	2,3
2001	41.116.842	1.370.657	48,4	3,3
2002	41.837.894	1.977.946	44,3	4,7
2003	42.717.064	2.664.168	34,7	6,2
2004	43.197.684	3.034.326	13,9	7,0
2005	44.108.530	3.730.610	22,9	8,5
2006	44.708.964	4.144.166	11,1	9,3
2007	45.200.737	4.519.554	9,1	10,0
2008*	46.063.511	5.220.577	15,5	11,3

*: Avance del Padrón a 1 de enero de 2008. Datos provisionales.

Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE), Padrones de población.

Gráfico 3.2. Variación poblacional anual media por CC.AA. en el periodo 2001-2008

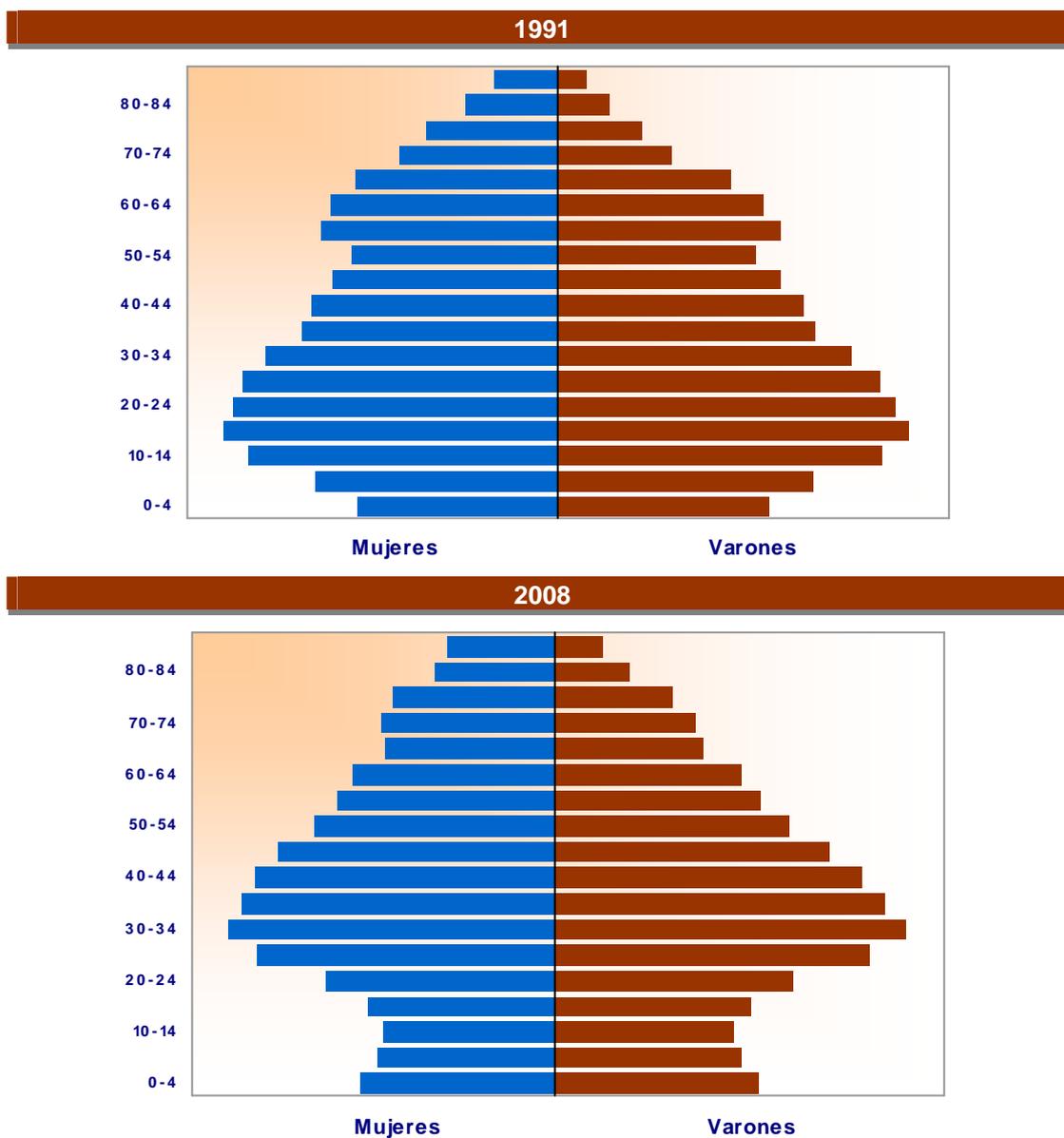


Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE), Estimaciones de la población actual calculadas a partir del Censo 2001



- Por otra parte, la pirámide de población refleja una menor presión en los próximos años, en los estratos más bajos de edad potencial de emancipación

Gráfico 3.3. Pirámide de población por grupos de edad. España. 1991, 2008



Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE), Censo y Estimaciones de la población actual calculadas a partir del censo 2001.

Tabla 3.2 Evolución de la población en edad potencial de emancipación, 1991-2008

	1991	2006	2008	Variac 2006-2008
20-24 años	3.237.363	2.891.027	2.785.246	-3,7%
25-29 años	3.104.329	3.701.942	3.649.554	-1,4%
30-34 años	2.862.506	3.826.159	4.038.981	5,6%
TOTAL	9.204.198	10.419.128	10.473.781	0,5%

Fuente: INE, Censo y Estimaciones de la población actual calculadas a partir del censo 2001

- El fenómeno de la inmigración, de verdadera relevancia en los últimos años, ha reforzado y potenciado el ritmo de creación de hogares.
- El Padrón de Habitantes arroja una cifra de 5,2 millones de inmigrantes a 1 de enero de 2008. Sin embargo, las cifras de la Secretaría de Trabajo e Inmigración estiman en 3,98 millones el número de extranjeros en situación legal a 31 de diciembre de 2007 y en 4,2 en marzo de 2008. El Padrón puede estar sobrevalorando el número de inmigrantes debido a posibles duplicidades mientras que los datos del Ministerio no contabilizan los inmigrantes en situación irregular.

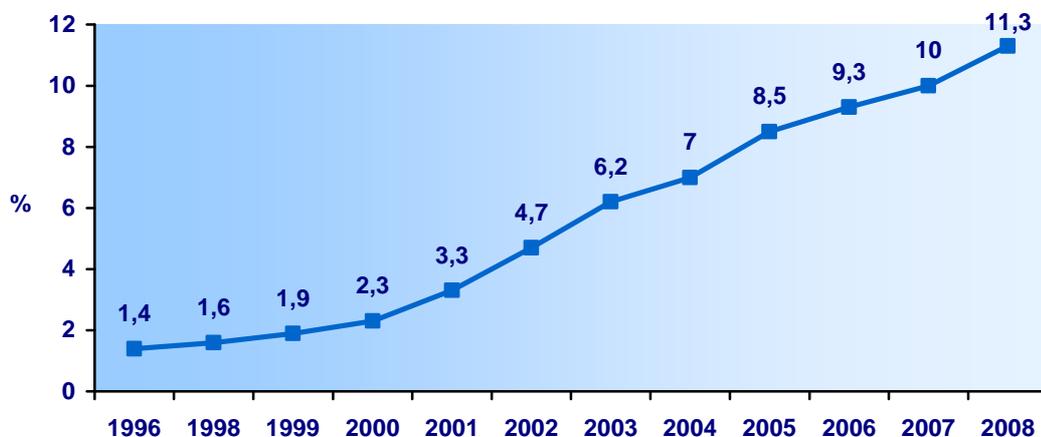
Tabla 3.3 Población extranjera con tarjeta ó autorización de residencia, 2005-2008

Fecha	Nº de Extranjeros legales
31-03-2005	2.054.453
31-03-2006	2.873.250
31-03-2007	3.236.743
31-12-2007	3.979.014
31-03-2008	4.192.835

Fuente: Secretaría de Trabajo e Inmigración

- Buena parte del aumento de la población de los últimos años viene explicada por la fuerte entrada de inmigrantes, que se han dirigido principalmente a las zonas más dinámicas en creación de empleo.
- La estructura por edades de la población inmigrante presenta, respecto de la población nativa, un peso superior de las cohortes en edad de trabajar y demandar vivienda.
- Las previsiones del INE apuntan a que los inmigrantes aportarán el 12% de la población residente en España a principios de la próxima década hasta alcanzar los 5,5 millones de personas. Según los datos del avance del Padrón a 1 de enero de 2008, el peso de la población extranjera sobre el total ascendía ya a un 11,3%. Ello supone que se está rozando el escenario de mayor entrada de inmigrantes, un 12%, niveles similares a los de países como Alemania ó Estados Unidos.
- La capacidad de generar empleo de la economía española en los próximos años condicionará los flujos de entrada de inmigrantes. Los negativos indicadores del contexto económico que se vienen observando apunta a una posible contención del flujo de inmigrantes.

Gráfico 3.4. Evolución del peso de la población extranjera España, 1996-2008



Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE), Padrones de población

Tabla 3.4 Nº extranjeros/as por CC. AA., 2008

	Población Extranjera	Población Total	% Pob Extranjera / Pob Total
Andalucía	615.787	8.177.805	7,5
Aragón	153.990	1.325.272	11,6
Principado de Asturias	40.171	1.079.215	3,7
Islas Baleares	222.331	1.071.221	20,8
Canarias	282.004	2.070.465	13,6
Cantabria	33.098	581.215	5,7
Castilla – La Mancha	203.847	2.038.956	10,0
Castilla y León	153.435	2.553.301	6,0
Cataluña	1.097.966	7.354.441	14,9
Comunidad Valenciana	838.224	5.016.348	16,7
Extremadura	35.049	1.095.894	3,2
Galicia	95.122	2.783.100	3,4
Comunidad de Madrid	991.259	6.251.876	15,9
Región de Murcia	224.098	1.424.063	15,7
C. Foral de Navarra	64.518	619.114	10,4
País Vasco	116.650	2.155.546	5,4
La Rioja	43.524	317.020	13,7
Ceuta y Melilla	9.504	147.659	6,4
TOTAL	5.220.577	46.063.511	11,3

Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE), Padrón de población



3.1.2. Proyecciones de población 2013

a) Evolución del número de habitantes

- Según las últimas proyecciones de población elaboradas por el Instituto Nacional de Estadística, **el número de habitantes de España continuará elevándose de forma sostenida durante los próximos ejercicios hasta alcanzar una cifra de algo más de 48,7 millones de habitantes en 2012** según el Escenario Central (casi 48,9 millones según el Escenario Alto y cerca de 48,6 millones según el Escenario Bajo).
- Considerando que la última población de estimación actual elaborada por el INE para enero de 2008 arroja una cifra de algo menos de 45,3 millones de habitantes, las proyecciones de población Plantean un incremento poblacional de aproximadamente un 7,5% en el periodo 2008-2013.

Tabla 3.5 Proyecciones de población 2009-2013

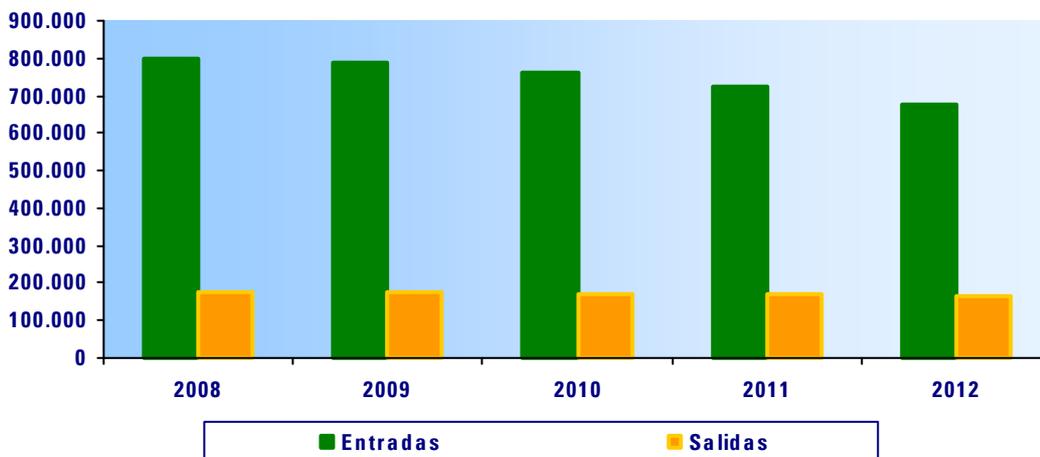
*	2009	2010	2011	2012	2013
Escenario Alto	45.990.250	46.745.315	47.486.683	48.205.254	48.891.145
Escenario Central	45.952.934	46.685.986	47.400.474	48.085.227	48.728.228
Escenario Bajo	45.915.393	46.627.094	47.315.054	47.965.936	48.565.724

* Datos a 1 de enero de cada año.

Fuente: INE. Proyecciones de Población a Corto Plazo. Enero 2008.

- En cuanto a los componentes de esta ganancia poblacional, cabe destacar que entre las hipótesis formuladas por el INE se recoge un ligero aumento de la esperanza de vida de las mujeres y los varones, un leve aumento en el número de hijos por mujer y un flujo neto de entradas de personas del extranjero de unas 600.000 personas en los primeros años de la proyección y de unas 450.000 personas en los últimos años.
- Otro aspecto a reseñar en relación con estas proyecciones es que la información elaborada por el INE se circunscribe únicamente a la totalidad del ámbito nacional y que, por lo tanto, no se encuentra disponible el detalle de información por Comunidades Autónomas.

Gráfico 3.5 Hipótesis de entradas y salidas del extranjero, 2008-2012



* Escenario Central.

Fuente: INE. Proyecciones de Población a Corto Plazo. Enero 2008.

b) Proyección de la estructura de la Población

- En función de las proyecciones de población elaboradas por el INE y por la natural evolución de la actual pirámide de población, no se observan cambios de gran entidad en la estructura de la población española, aunque sí hay algunas cuestiones que conviene mencionar:
 - Se prevé un ensanchamiento de la base de la pirámide como consecuencia del esperado aumento en la tasa de natalidad.
 - Como consecuencia del descenso de la tasa de natalidad registrado desde comienzos de los 80, se prevé una leve reducción del colectivo de población joven.
 - En 2013 las numerosas generaciones nacidas en los 60 y en los 70 llegarán a la mediana edad (entre 40 y 54 años), con lo que se producirá un aumento de población en estos tramos de edad.
 - Aumentará el colectivo de población en los grupos de edad más avanzada (75 y más años), un incremento ligero en términos relativos (del 7,4% al 8,5% del total poblacional), pero más sustancial en cifras absolutas (920.000 personas).

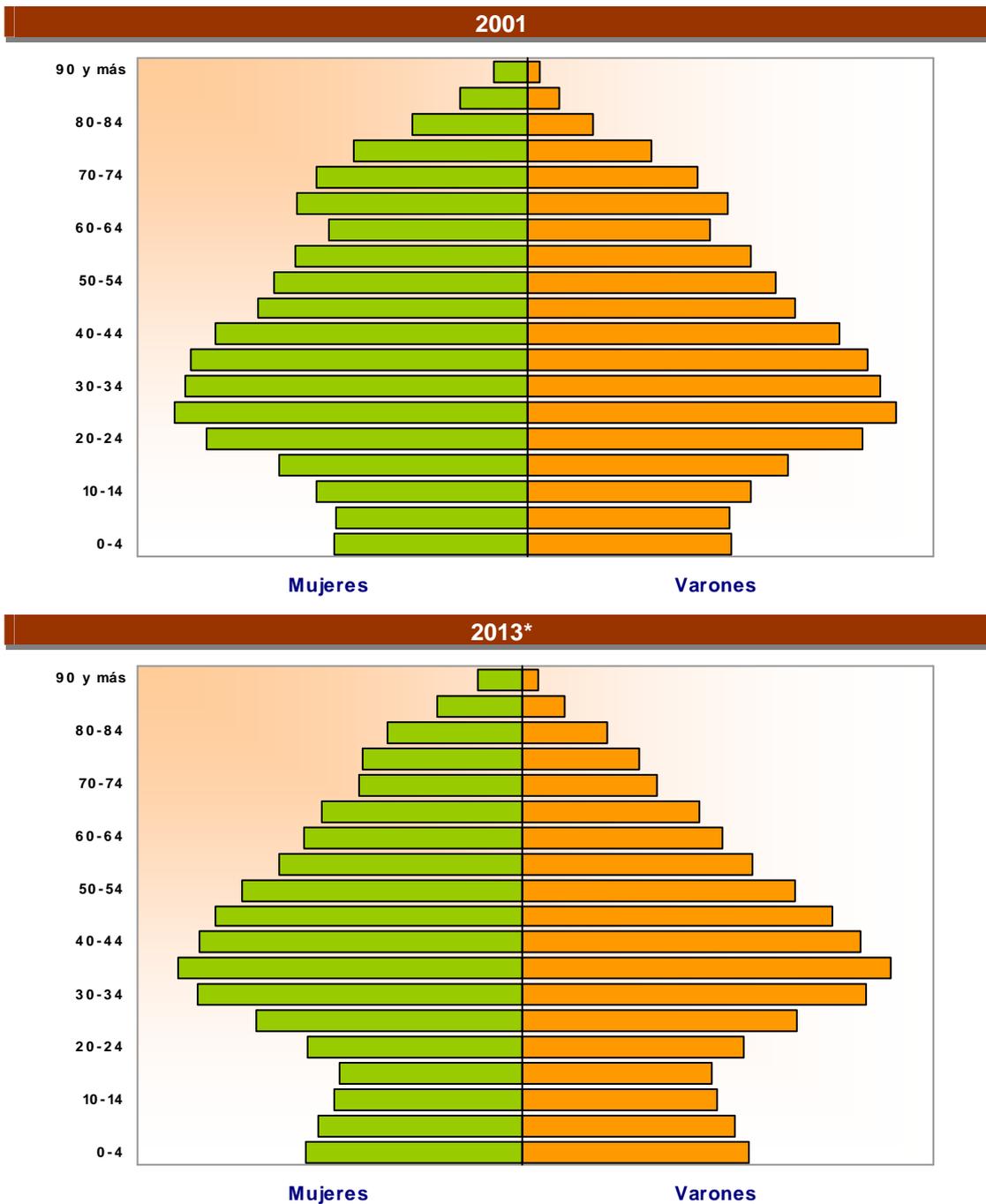


Tabla 3.1 Estructura de la población por sexo y edad. 2013. Escenario Central.

Edad	Total		Varones		Mujeres	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%
TOTAL	48.728.228	100,0	24.045.073	100,0	24.683.155	100,0
0-14	7.502.937	15,4	3.847.404	16,0	3.655.533	14,8
15-19	2.243.101	4,6	1.147.228	4,8	1.095.873	4,4
20-24	2.638.408	5,4	1.340.462	5,6	1.297.946	5,3
25-29	3.275.763	6,7	1.669.008	6,9	1.606.755	6,5
30-34	4.043.303	8,3	2.088.039	8,7	1.955.264	7,9
35-39	4.315.220	8,9	2.236.892	9,3	2.078.328	8,4
40-44	4.011.990	8,2	2.058.808	8,6	1.953.182	7,9
45-49	3.730.981	7,7	1.880.496	7,8	1.850.485	7,5
50-54	3.351.096	6,9	1.661.038	6,9	1.690.058	6,8
55-59	2.860.706	5,9	1.396.933	5,8	1.463.773	5,9
60-64	2.533.361	5,2	1.218.580	5,1	1.314.781	5,3
65-69	2.279.438	4,7	1.074.957	4,5	1.204.481	4,9
70-74	1.800.006	3,7	821.729	3,4	978.277	4,0
75-79	1.673.019	3,4	716.089	3,0	956.930	3,9
80-84	1.333.935	2,7	521.819	2,2	812.116	3,3
85-89	770.927	1,6	264.073	1,1	506.854	2,1
90 y más	364.037	0,7	101.518	0,4	262.519	1,1

Fuente: INE. Proyecciones de Población a Corto Plazo. Enero 2008.

Gráfico 3.6. Proyección de la pirámide de población en España. 2001-2013.



* Escenario Central.

Fuente: INE. Censo de Población (2001). Proyecciones de Población a Corto Plazo. Enero 2008.

c) Previsión de la evolución del colectivo joven en edad potencial de acceso a una vivienda

- El análisis del colectivo de población en edades más propicias para la emancipación aporta una información muy relevante desde el punto de vista de la evolución de las necesidades de vivienda, ya que a igualdad del resto de condiciones, cabe esperar que las necesidades evolucionen al alza cuando este colectivo crece y, viceversa, a la baja cuando su tamaño disminuye.
- En este sentido, según las estimaciones de población actual y las proyecciones de población a corto plazo del INE, el colectivo de población potencialmente demandante de una vivienda para primer acceso se encuentra en máximos en el presente (2007-2008), y se prevé que el tamaño de este colectivo se reduzca paulatinamente hasta 2013.
- Concretamente, según la estimación de población de 2007, hay un total de 10,44 millones de jóvenes de entre 20 y 34 años, cifra significativamente superior a la registrada en 2007 (un 3,7% más) y todavía más respecto a los 9,96 millones previstos para 2013.

Tabla 3.6 Evolución del colectivo en edades propicias para la emancipación, 2001-2013

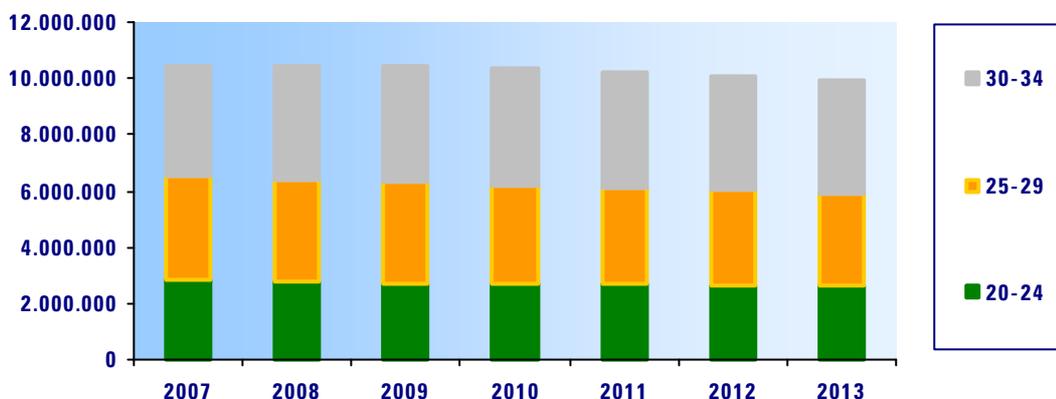
Edad	2001		2007		2013	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%
TOTAL	10.063.510	100,0	10.441.155	100,0	9.957.474	100,0
20-24	3.184.683	31,6	2.825.477	27,1	2.638.408	26,5
25-29	3.500.248	34,8	3.679.617	35,2	3.275.763	32,9
30-34	3.378.579	33,6	3.936.061	37,7	4.043.303	40,6

* Escenario central.

Fuente: INE. Censo de Población (2001). Proyecciones de Población a Corto Plazo. Enero 2008.

- Como se aprecia en las cifras de población proyectadas a 2013, el colectivo que más se reduce es el de entre 20 y 24 años (como consecuencia de la reducción de la natalidad), mientras que por el contrario, aumenta el grupo de población entre 30 y 34 años.
- En definitiva, a la luz de estos datos, **parece previsible una paulatina y suave reducción de las necesidades de vivienda derivadas de la presión demográfica del colectivo joven con necesidad de acceder a su primera vivienda.**

Gráfico 3.7 Proyección del colectivo de población en edades propicias para la emancipación*



* Escenario Central.

Fuente: INE. Proyecciones de Población a Corto Plazo. Enero 2008.

3.1.3. Proyección del número de hogares en España

a) Consideraciones metodológicas

- En este apartado se presentan los resultados de un ejercicio de estimación de la evolución del número total de hogares en España y de su incremento/decremento con base en la traslación y las hipótesis de las Tasas de Jefatura sobre una proyección de la pirámide poblacional futura.
- Más concretamente, se han aplicado las tasas de jefatura de familia estimadas a cada una de las cohortes de sexo y edad. De esta forma, se ha obtenido una estimación del número de hogares y, a continuación, mediante diferencias entre el número de hogares en las distintas fechas de referencia se ha calculado la variación en el número de hogares. Se trata por tanto de cifras netas de variación en el número de hogares y no de cifras brutas de creación de hogares.
- Como se puede observar, este método requiere la formulación de múltiples hipótesis, con lo cual la estimación elaborada se ajustará en mayor ó menor medida a la evolución real en función del grado de cumplimiento de las hipótesis Planteadas.
- Por una parte, se encuentran todas las hipótesis relacionadas con las proyecciones de población. En este documento se han empleado las cifras elaboradas por el INE y que han sido analizadas anteriormente. Estas proyecciones Plantean hipótesis sobre dos apartados fundamentales, el movimiento natural de la población y los movimientos migratorios:
 - El impacto de las posibles desviaciones en la evolución natural de la población es limitado ya que la natalidad no tiene relevancia a efectos de la creación de hogares en el horizonte temporal considerado y tampoco parece probable que haya errores considerables en la estimación de la tasa de mortalidad.

- Por el contrario, los posibles errores en la estimación de los movimientos migratorios podrían tener una incidencia importante, al tratarse de colectivos en edades propicias a la creación de un hogar.
- Por otra parte, se encuentran las hipótesis Planteadas en torno a la previsible evolución de las tasas de jefatura de familia. A este respecto, se ha de reseñar que si las tasas evolucionan de forma sustancialmente diferente de lo previsto en las hipótesis Planteadas, se podrían producir desviaciones significativas respecto a los resultados presentados.
- En este sentido, prever la evolución de estas tasas resulta una labor complicada, ya que depende de muchos y diversos factores (evolución del empleo, los tipos de interés, los precios de la vivienda, las políticas públicas de vivienda, etc.). En este caso concreto, se ha optado por Plantear un **escenario constante**, esto es, por mantener las tasas de referencia por sexo y edad del Censo de 2001 a lo largo de toda la proyección.
- Los resultados de este escenario son interesantes ya que permiten evaluar el impacto de los cambios demográficos en el número de hogares, aislando estos efectos de los producidos por el cambio en el tamaño de los hogares.
- En definitiva, se ha de tener en consideración que, en el contexto de este informe, las **cifras presentadas recogen una aproximación que, sobre todo, pretenden establecer una tendencia en la previsible evolución del número de hogares en España.**

b) Resultados de la proyección

- Según los resultados de la proyección, atendiendo a los factores demográficos y sociológicos, y bajo el supuesto de unas condiciones económicas similares a las de los últimos años, **es previsible que el número de hogares en España continúe elevándose durante los próximos ejercicios, de modo que se alcanzará una cifra aproximada de 17.900.000 hogares en 2013.**

Tabla 3.7 Proyección del número de hogares de España, 1991-2013

Año	Escenario Constante
1991*	11.839.904
2001*	14.187.165
2007	15.990.031
2013	17.902.691

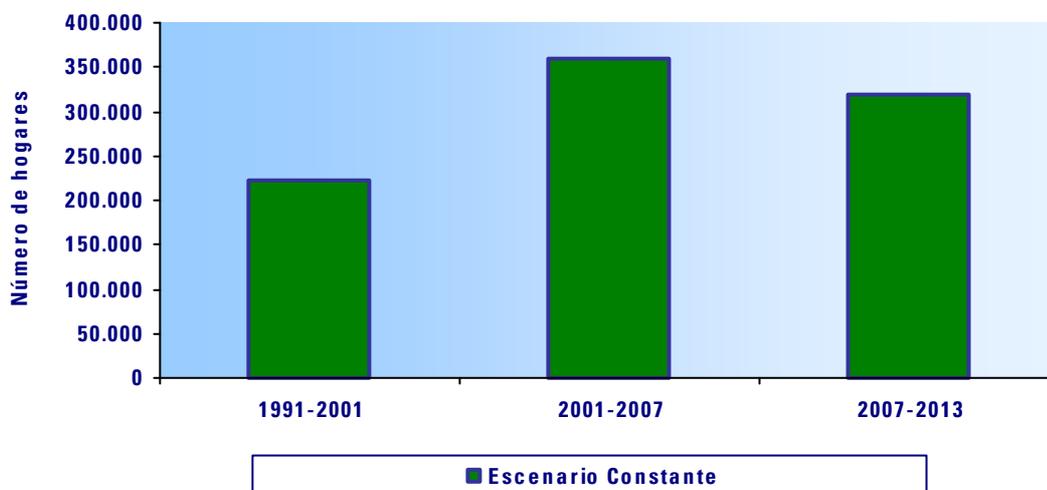
* Datos de los Censos de Población y Viviendas de 1991 y 2001 (INE). Dato de 1991 a 1 de marzo, 2001 a 1 de noviembre, y 2007 y 2013 a 1 de enero.

Fuente: Elaboración IKEI

- No obstante, según los resultados de esta proyección, **también parece previsible que el ritmo de creación de nuevos hogares disminuya de forma paulatina durante los próximos años.** Así, se prevé un incremento neto anual de 318.000 hogares entre 2007 y 2013, frente a los aproximadamente 360.000 hogares del periodo 2001-2007.



Gráfico 3.8 Previsión de la evolución del ritmo de creación de hogares en España.



Fuente: Elaboración IKEI.

3.1.4. Resultados de la proyección del número de hogares de algunas Comunidades Autónomas¹

a) Andalucía

- Según las estimaciones preparadas por el Instituto Nacional de Estadística de Andalucía el número de hogares va a continuar aumentando en esta Comunidad durante los próximos años, aunque a menor ritmo que en ejercicios precedentes.
- Más concretamente, en función de los resultados de la proyección elaborada se prevé que el número de hogares en Andalucía aumente en términos de entre 112.000 y 138.000 unidades durante los próximos 4 años.

Tabla 3.8 Proyección del número de hogares de Andalucía.

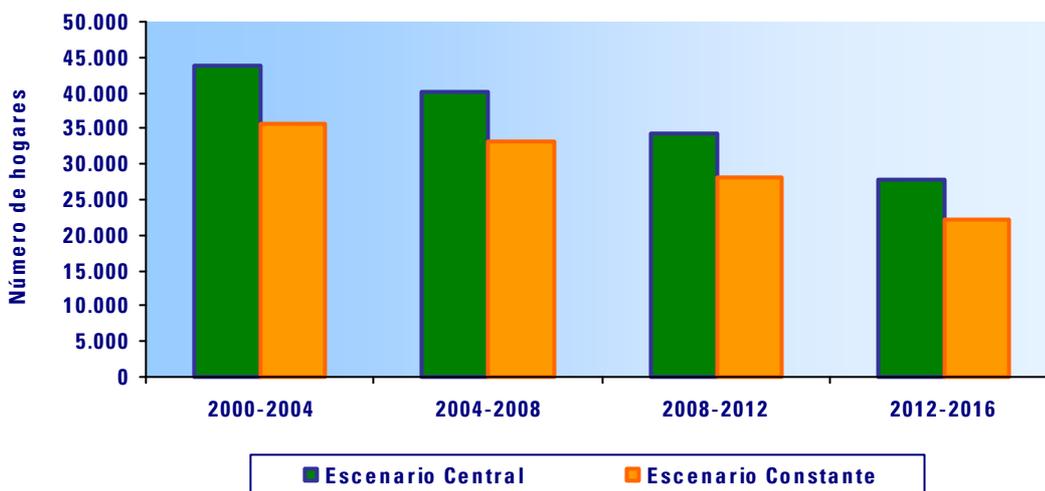
Año	Escenario Central	Escenario Constante
2000	2.314.900	2.314.900
2004	2.489.700	2.457.800
2008	2.650.900	2.590.000
2012	2.788.100	2.702.000
2016	2.899.500	2.791.300

Fuente: Instituto Nacional de Estadística de Andalucía

¹ Se han seleccionado las siete Comunidades Autónomas con mayor número de habitantes y se reflejan los cinco casos en los que se dispone de esta información.

- Un aspecto a reseñar es que en función de estos resultados **se prevé una disminución en el ritmo de creación de hogares en Andalucía**: se pasa de la creación de unos 40.000 hogares año entre 2000 y 2008 a la creación de unos 30.000 hogares entre 2008 y 2012, y además con una tendencia a la baja durante los siguientes años.

Gráfico 3.9 Previsión de la evolución del ritmo de creación de hogares en Andalucía.



Fuente: Instituto Nacional de Estadística de Andalucía. Elaboración IKEI.

b) Catalunya

- El número de hogares de Catalunya va a continuar aumentando de forma significativa durante los próximos ejercicios según las proyecciones elaboradas por el Instituto Nacional de Estadística de Catalunya.
- Concretamente, según las estimaciones elaboradas se prevé que la cifra de hogares registre un incremento neto de entre 165.000 y 240.000 hogares entre 2008 y 2012, esto es, entre 40.000 y 60.000 hogares al año.

Tabla 3.9 Proyección del número de hogares en Catalunya

Año	Escenario Tendencial	Escenario Alto
2005	2.482.798	2.556.352
2006	2.524.533	2.616.476
2007	2.566.269	2.676.600
2008	2.608.004	2.736.724
2009	2.649.739	2.796.848
2010	2.691.475	2.856.972
2011	2.733.210	2.917.096
2012	2.774.946	2.977.220
2013	2.816.681	3.037.345
2014	2.858.417	3.097.469
2015	2.900.152	3.157.593

Fuente: Instituto Nacional de Estadística de Catalunya.

c) Comunidad de Madrid

- Según la proyección elaborada por el Instituto Nacional de Estadística de la Comunidad de Madrid, el número de hogares de la Comunidad continuará elevándose de forma significativa durante los próximos años, aunque a un ritmo menos intenso que en los últimos años.
- En concreto, según las estimaciones elaboradas el número de hogares de la Comunidad de Madrid registrará un incremento en términos netos de entre 150.000 y 180.000 hogares entre 2008 y 2012 (entre un 7% y un 8% de incremento en el periodo).

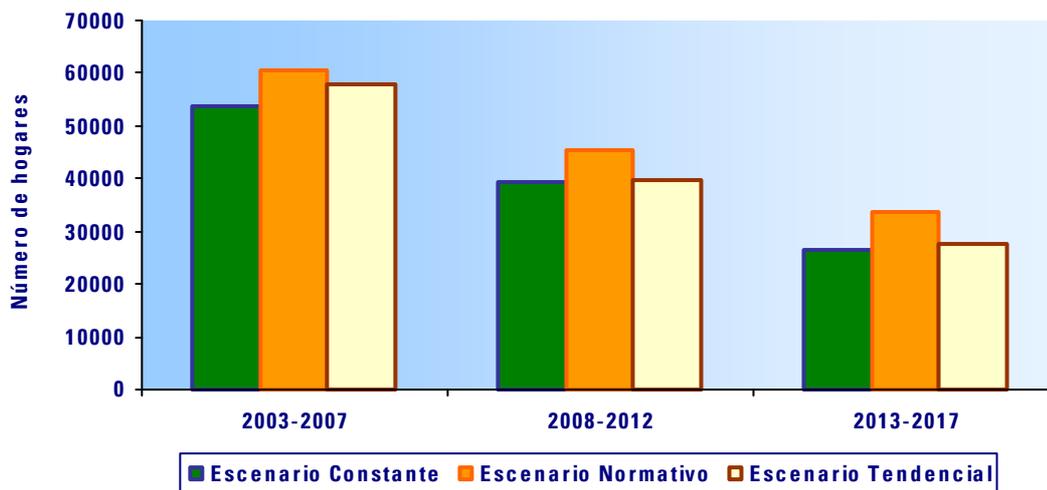
Tabla 3.10 Proyección del número de hogares en la Comunidad de Madrid

Año	Constante	Normativo	Tendencial
2002	1.919.631	1.924.474	1.921.308
2003	1.980.414	1.992.856	1.989.486
2004	2.039.051	2.059.042	2.054.424
2005	2.092.478	2.118.765	2.110.951
2006	2.142.264	2.175.090	2.163.689
2007	2.188.888	2.227.592	2.211.246
2008	2.232.937	2.277.536	2.255.767
2009	2.274.547	2.325.472	2.298.344
2010	2.313.598	2.370.585	2.337.416
2011	2.350.798	2.414.320	2.375.277
2012	2.384.894	2.454.803	2.409.376
2013	2.416.442	2.492.940	2.441.167
2014	2.445.150	2.528.711	2.470.929
2015	2.471.261	2.561.726	2.497.461
2016	2.495.925	2.593.888	2.523.466
2017	2.518.245	2.623.659	2.546.766

Fuente: Instituto Nacional de Estadística de la Comunidad de Madrid.

- Una cuestión a resaltar es que los resultados obtenidos anticipan una **disminución en el ritmo de creación de hogares de la Comunidad de Madrid**: se pasa de la creación de aproximadamente 55.000-60.000 hogares/año entre 2003 y 2007 a unos 40.000-45.000 hogares/año entre 2008 y 2012, y con una tendencia a la baja para sucesivos años.

Gráfico 3.10 Previsión de la evolución del ritmo de creación de hogares en la Comunidad de Madrid.



Fuente: Instituto Nacional de Estadística de la Comunidad de Madrid. Elaboración IKEI.

d) Galicia

- También en Galicia se prevé un aumento en el número de hogares de la Comunidad. Concretamente, según las proyecciones elaboradas por el Instituto Galego de Estadística, se prevé un incremento neto de aproximadamente 70.000 hogares entre 2008 y 2012 (un 7%).



Tabla 3.11 Proyección del número de hogares en Galicia.

Año	Hogares
2002	905.913
2003	921.187
2004	937.226
2005	953.383
2006	969.550
2007	985.974
2008	1.002.854
2009	1.019.585
2010	1.036.932
2011	1.054.717
2012	1.072.922
2013	1.090.758
2014	1.108.332
2015	1.125.151
2016	1.141.991
2017	1.158.142

Fuente: Instituto Galego de Estadística.

- Una cuestión a destacar es que, según estas previsiones, **se prevé que el ritmo de creación de hogares en Galicia se mantenga con una intensidad similar** durante todo el periodo de la proyección alrededor de los 16.000-17.000 hogares/año.

e) País Vasco

- Según la proyección del número de hogares del País Vasco elaborada por el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco, en esta Comunidad se prevé un incremento de aproximadamente 29.000-44.000 hogares entre 2010 y 2015, es decir, un incremento de aproximadamente un 3,5% y un 5% en este periodo.

Tabla 3.2 Proyección del número de hogares en el País Vasco.

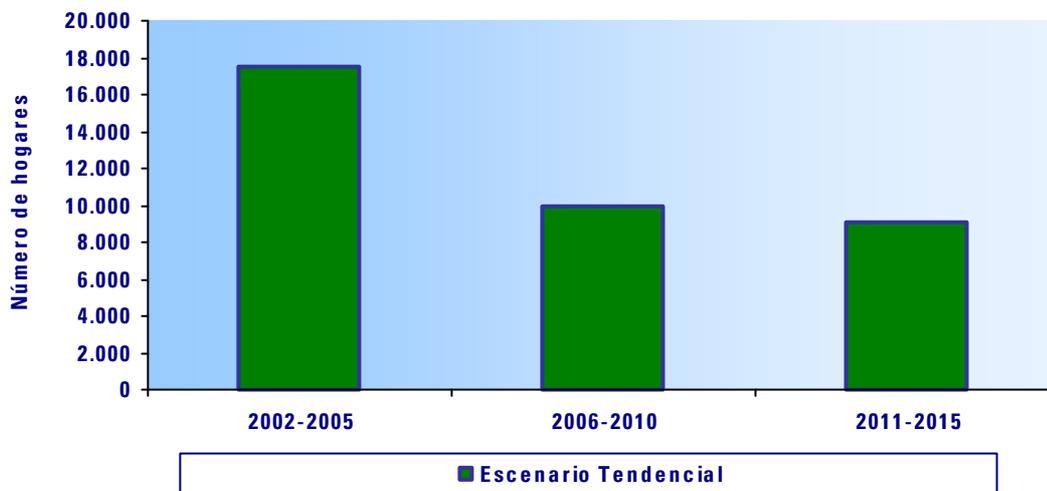
Año	Escenario Constante	Escenario Tendencial
2001	748.967	748.967
2005	806.439	819.005
2010	840.339	868.749
2015	868.841	914.416

Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco.

- Se ha de subrayar que, a tenor de la proyección elaborada, **se prevé una notable reducción en el ritmo de creación de hogares del País Vasco**: se pasa de unos 17.000 hogares/año entre 2002 y 2005 a unos 9.000 hogares/año entre 2006 y 2010.



Gráfico 3.11 Previsión de la evolución del ritmo de creación de hogares en el País vasco.



Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco. Elaboración IKEI.

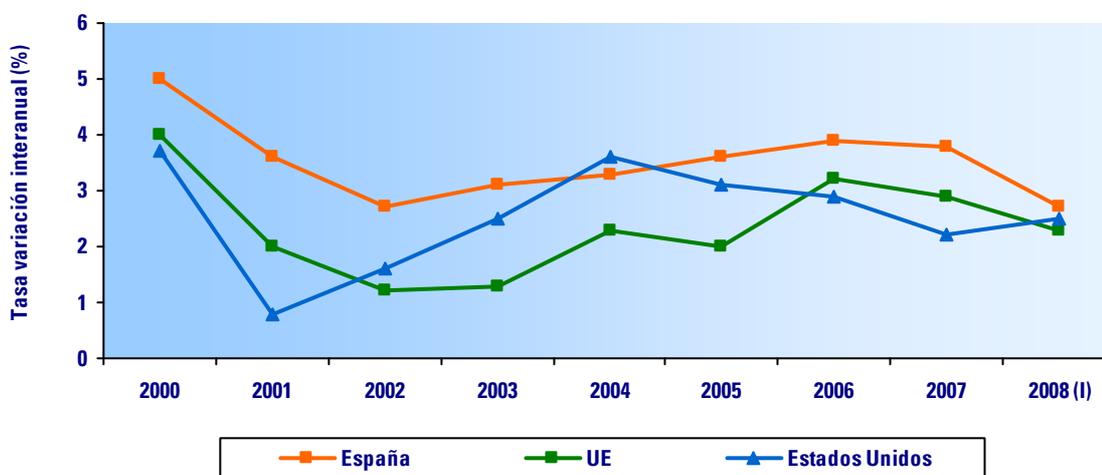


3.2. EL CONTEXTO ECONÓMICO

3.2.1. Situación Económica General

- La coyuntura económica actual se encuentra marcada por un deterioro del panorama económico internacional que arranca con la crisis de las hipotecas “sub-prime” en los Estados Unidos y que se consolida posteriormente con una ralentización de la actividad económica, la subida de los tipos de interés y la escalada de los precios del petróleo.
- La economía española se ha visto influenciada por este entorno y, tras cerrar el ejercicio de 2007 con unos resultados muy positivos en términos de crecimiento del PIB y del empleo, comienza a demostrar ciertos síntomas de ralentización. Se trata de una situación hasta cierto punto lógica dado el intenso proceso de crecimiento experimentado por la economía española durante los últimos ejercicios.
- Concretamente, el PIB español registra tasas de crecimiento entre el 3,3% y el 3,8% en el periodo 2004-2007, por encima de los alcanzados en la UE-27 y también en otras economías desarrolladas como los Estados Unidos y Japón.

Gráfico 3.12 Evolución del PIB en España, la UE y los Estados Unidos, 2000-2008



Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE). Contabilidad Nacional de España.

- Desde un punto de vista sectorial, el crecimiento económico de estos años se ha visto impulsado de forma muy destacada por el sector de la construcción (tasas de crecimiento por encima del 5%) y también por el sector servicios (tasas alrededor del 4%), mientras que la aportación de la industria ha mejorado sensiblemente en 2006 y 2007.

Tabla 3.12 Evolución del PIB y VAB por ramas de actividad, 2004-2008

Tasa de variación anual en %	PIB	VAB a precios básicos	Agricultura	Industria	Energía	Construcción	Servicios
2004	3,3	3,1	-2,3	0,6	3,2	5,1	3,8
2005	3,6	3,3	-8,6	1,0	5,2	5,6	4,1
2006	3,9	3,9	2,4	2,9	1,4	5,0	4,1
2007	3,8	3,9	3,8	3,1	1,0	3,8	4,2
2008 (I)	2,7	2,8	3,0	-0,3	4,0	1,4	3,7

Fuente: Ministerio de Economía y Hacienda e Instituto Nacional de Estadística (INE)

- En este sentido, hay que reseñar que la desaceleración de la economía española en el primer trimestre de 2008 (crecimiento del PIB del 2,7%) parece estrechamente vinculada a una ralentización de la actividad económica de la construcción, especialmente en su segmento residencial, y a los subsectores industriales más estrechamente ligados con la construcción.
- En lo que se refiere al empleo, hay que destacar el importante proceso de creación de empleo registrado durante los últimos años. Según los datos de la Encuesta de Población Activa (EPA) elaborada por el INE, entre 2004 y 2007 la cifra de ocupados en España se incrementa en casi 2,4 millones de personas. Así, los servicios tienen una contribución particularmente relevante a este incremento de la cifra de empleo (1,9 millones de personas), como la construcción, que aporta un buen número de nuevos empleos (casi 0,5 millones de personas más).

Tabla 3.13 Evolución del número de ocupados por rama de actividad, 2004-2008

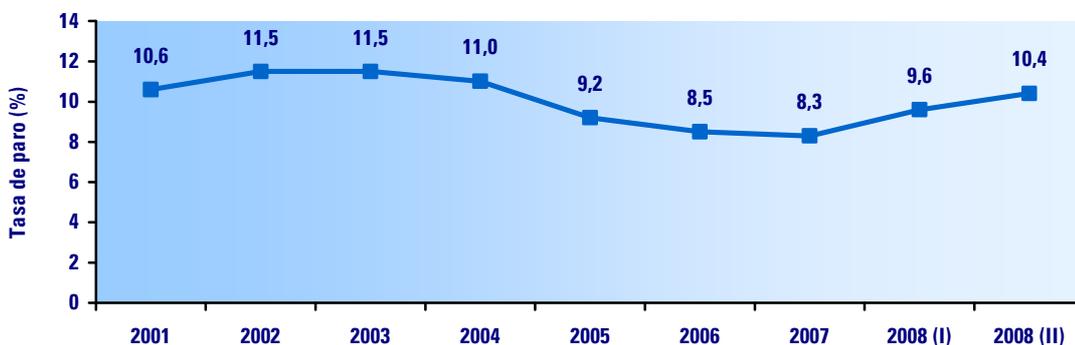
Miles de personas	Total	Ramas de actividad			
		Agrario	Industria	Construcción	Servicios
2004	17.970,9	988,9	16.981,9	2.253,2	11.517,7
2005	18.973,3	1.000,7	17.972,5	2.357,2	12.335,4
2006	19.747,7	944,3	18.803,4	2.542,9	12.968,4
2007	20.356,0	925,5	19.430,5	2.697,4	13.471,3
2008 (I)	20.402,3	922,4	19.479,9	2.620,3	13.521,1
2008 (II)	20.425,1	880,9	19.544,2	2.498,0	13.773,0

* Datos anuales expresados en medias trimestrales (sin desestacionalizar).

Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE). Encuesta de Población Activa.

- En todo caso, esta positiva trayectoria no debe ocultar el repunte de la tasa de paro en 2008. Así, según los datos del segundo trimestre de 2008, la tasa de paro en España se sitúa en un 10,4%, esto es, 2,1 puntos porcentuales más que la tasa media registrada en 2007 (8,3%).

Gráfico 3.13 Evolución de la tasa de paro, 2001-2008



Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE). Encuesta de Población Activa.

- La evolución de las cifras de paro por ramas de actividad, refleja un acusado repunte en el desempleo del sector de la construcción en los primeros meses de 2008. No obstante, también aumenta considerablemente la cifra de parados en el sector servicios y en la industria.

Tabla 3.14 Evolución del número de parados por rama de actividad, 2004-2008

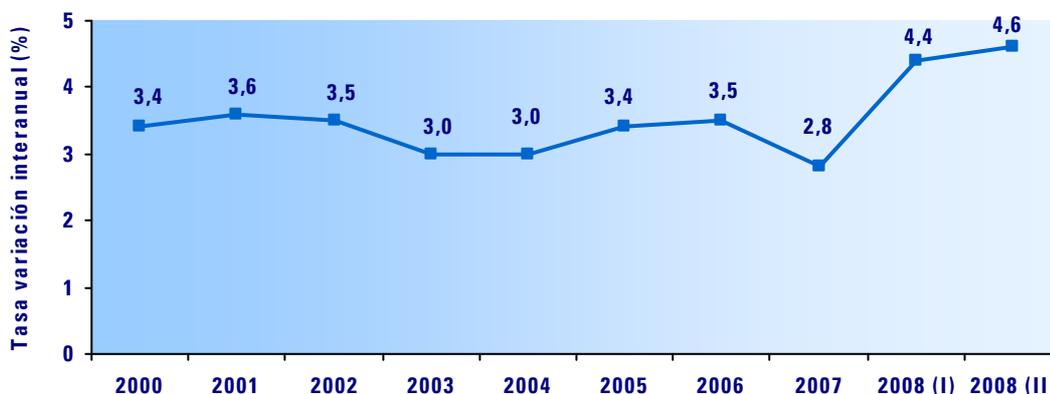
Miles de personas	Total	Ramas de actividad				
		Agraria	Industria	Construcción	Servicios	Otros
2004	2.213,6	178,7	247,4	209,2	972,7	605,6
2005	1.912,5	107,5	161,3	151,9	673,9	818,0
2006	1.837,1	90,7	146,2	161,7	706,8	731,7
2007	1.833,9	96,9	135,6	183,4	713,7	704,3
2008 (I)	2.174,2	118,0	164,7	288,8	847,6	755,0
2008 (II)	2.381,5	125,0	185,0	357,7	886,8	809,1

* Datos expresados en medias trimestrales.

Fuente: Ministerio de Economía y Hacienda e Instituto Nacional de Estadística (INE) –Encuesta de Población Activa.

- El deterioro de la actividad económica internacional se encuentra asociado, en parte, al repunte en el aumento del petróleo y, más genéricamente, al repunte del coste de las materias primas. Lógicamente, esta evolución ha tenido una clara influencia sobre los precios del consumo, de forma que en los primeros meses de 2008 la tasa de variación interanual del IPC ha repuntado hasta alcanzar un valor del 4,6% en el segundo trimestre de 2008.

Gráfico 3.14 Evolución del Índice de Precios de Consumo (IPC), 2000-2008



Fuente: Ministerio de Economía y Hacienda e Instituto Nacional de Estadística (INE)

3.2.2. Previsiones 2009

- El crecimiento sostenido de la economía española en la última década ha posibilitado la reducción del desempleo en España y la mejora de la calidad de vida y, por otra, incrementar el atractivo de España como destino de los flujos migratorios, lo que ha permitido un mayor dinamismo de la población. En conjunto, estos factores han impulsado la demanda residencial.
- La evolución del mercado laboral es importante, ya que condiciona la mayor ó menor presión puntual en el mercado inmobiliario y afecta a las expectativas de los agentes, lo que puede provocar cambios significativos en las condiciones de demanda.
- El marco actual sin embargo se caracteriza por:
 - Revisión a la baja de las previsiones de crecimiento económico (Ministerio de Economía, FMI, Bruselas, OCDE, etc.), reducción a la mitad en un año de los préstamos concedidos a las familias para la adquisición de viviendas, etc.
 - Pesimismo en cuanto a la facilidad para conseguir un empleo y sobre su estabilidad.
 - Dificultades en el acceso a la financiación, crecimiento de los tipos de interés.
 - Desconfianza de los inversores hacia la economía española (el diferencial de rentabilidad exigido a la deuda pública española en relación a la alemana ha ido aumentando significativamente desde 2007 y los expertos sugieren que esta situación no mejorará a corto plazo).

Tabla 3.15 Principales Indicadores del Escenario Macroeconómico, 2007-2009

Variación en % respecto al mismo periodo del año anterior	2007	2008	2009
PIB por componentes de demanda			
▪ Gasto en consumo final nacional privado	3,2	2,2	2,2
▪ Gasto en consumo final de las AA.PP	5,1	4,8	3,8
▪ Formación bruta de capital fijo	5,9	1,5	1,5
▪ Demanda Nacional	4,6	2,6	2,4
▪ Exportación de bienes y servicios	5,3	4,0	3,9
▪ Importación de bienes y servicios	6,6	4,1	3,7
▪ Saldo Exterior	-0,7	-0,3	-0,2
PIB real	3,8	2,3	2,3
PIB nominal	7,0	5,5	5,0
Precios			
▪ Deflactor del PIB	3,1	3,1	2,6
Costes laborales, empleo y paro			
▪ Empleo total	3,0	1,2	1,1
▪ Productividad por ocupado	0,8	1,0	1,2
▪ Coste laboral unitario	2,7	3,4	2,5
▪ Tasa paro (% de la población activa)	8,3	9,8	10,0
Sector Exterior (% del PIB)			
▪ Necesidad de financiación frente al resto del mundo	-9,5	-9,6	-9,8

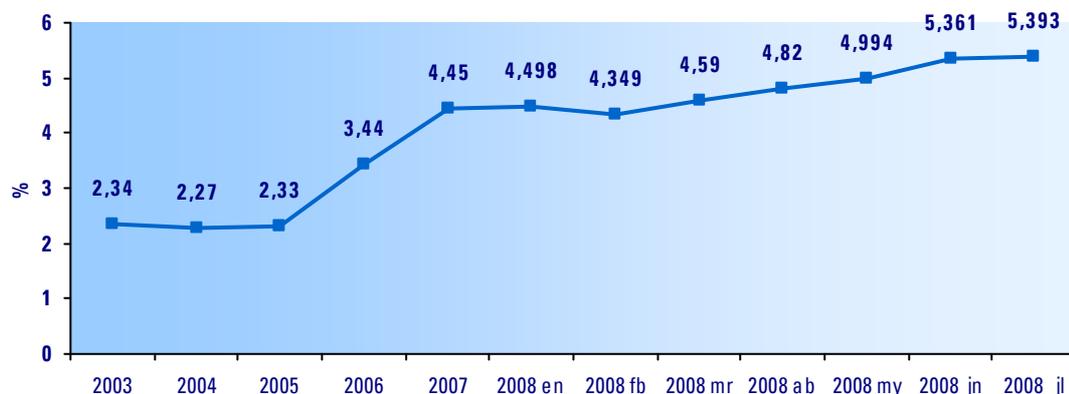
* 25 de Abril 2008

Fuente: Ministerio de Economía y Hacienda e Instituto Nacional de Estadística (INE)

3.2.3. Situación del Mercado Inmobiliario

- Las turbulencias financieras del entorno internacional han tenido una importante repercusión sobre los tipos de interés, variable clave en las decisiones de endeudamiento y, por ende, en la compra de vivienda de los hogares españoles.
- Durante los últimos años la gran mayoría de los préstamos concedidos para financiar la adquisición de una vivienda contempla un tipo de interés variable que depende de la evolución del Euribor, con lo que la importante subida experimentada en 2007 y durante 2008 por este indicador tiene una importante repercusión en el esfuerzo financiero y en las posibilidades de endeudamiento de las familias

Gráfico 3.15 Evolución del Euribor a 1 año, 2003-2008



Fuente: Banco de España.

- Esta coyuntura coincide, además, con un deterioro de la situación económica general y una ralentización del ritmo de creación de empleo. Así, en el caso de la población joven, se unen dos factores: i) una reducción demográfica del colectivo de población en edades más propicias a la emancipación; y ii) unido a lo anterior, una disminución en el incremento de la población joven ocupada.

Tabla 3.16 Evolución de la población joven ocupada, 2001-2008

Miles de personas	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008 (I)	2008 (II)
De 20 a 24 años	1.553,0	1.536,5	1.543,2	1.540,6	1.622,5	1.646,4	1.600,5	1.502,1	1.510,4
De 25 a 29 años	2.435,2	2.496,9	2.607,2	2.697,1	2.776,1	2.830,7	2.852,3	2.773,3	2.740,9
De 30 a 34 años	2.443,6	2.537,6	2.643,6	2.776,4	2.933,0	3.058,3	3.193,6	3.245,1	3.222,6
De 35 a 39 años	2.338,4	2.418,3	2.511,3	2.612,4	2.736,3	2.871,3	2.965,8	3.014,7	3.000,3
Total 20-39 años	8.770,2	8.989,3	9.305,3	9.626,5	10.067,9	10.406,7	10.612,2	10.535,2	10.474,2

Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE) – Encuesta de Población Activa

- No sólo eso, el incremento registrado en años pasados en el precio de la vivienda libre ha situado el esfuerzo financiero en niveles tan elevados que, en las nuevas condiciones económicas, muchas familias no tienen posibilidad de hacer frente de forma solvente a los préstamos que deberían solicitar para poder adquirir una vivienda en el mercado libre.

Tabla 3.17 Evolución de los indicadores de esfuerzo del mercado de la vivienda, 2005-2008

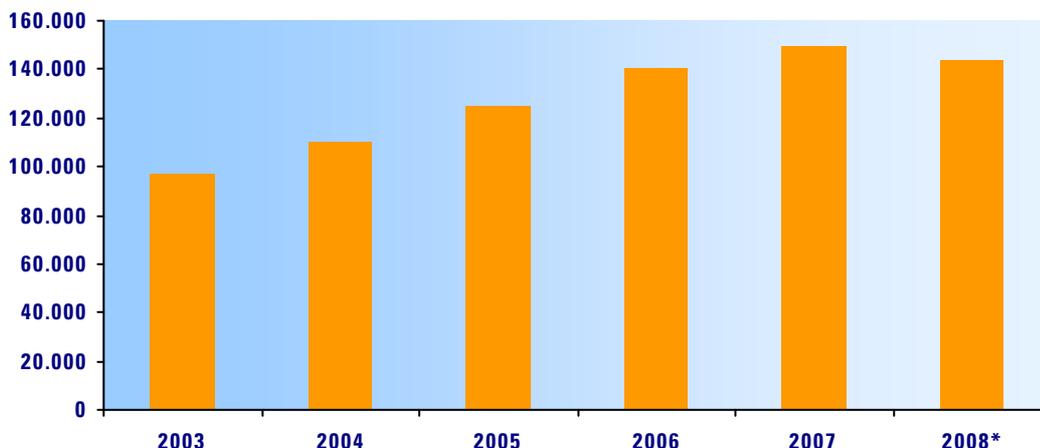
	2005	2006	2007	2008 (I)*	2008 (II)*
Precio de la vivienda/ RBD por hogar	6,7	7,0	7,0	7,0	7,0
Esfuerzo teórico anual sin deducciones	36,4	42,6	46,3	46,3	46,2

* Datos trimestrales.

Fuente: Banco de España



Gráfico 3.16 Evolución del importe medio de las hipotecas, 2003-2008

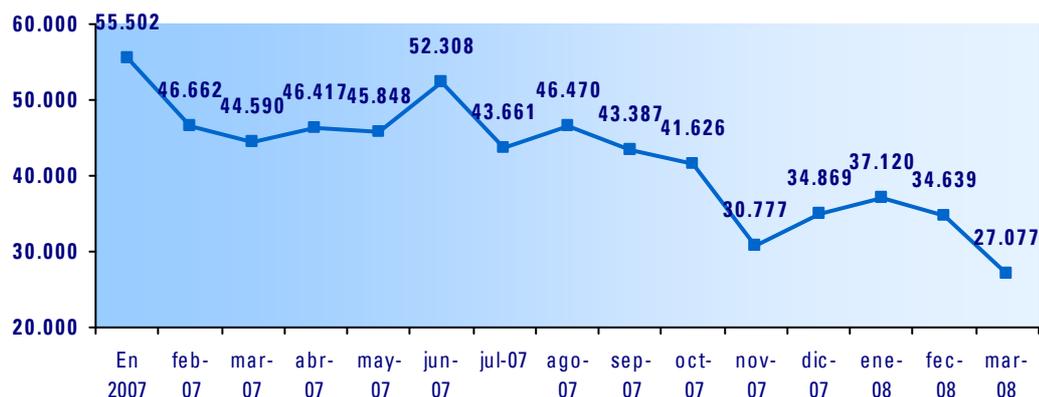


* Enero-abril 2008.

Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE). Estadística de Hipotecas.

- Por lo tanto, se observa que tanto los factores demográficos como económicos indican una disminución de la presión de demanda de vivienda que, paralelamente, se ven reflejados en numerosos indicadores que apuntan una ralentización e, incluso, un estancamiento del mercado inmobiliario.
- Resulta muy ilustrativo comprobar que el dato de viviendas libres iniciadas disminuye de aproximadamente 50.000 viviendas/mes hasta finales de 2007 a las 30.000 viviendas/mes de comienzos de 2008.

Gráfico 3.17 Evolución de las viviendas libres iniciadas, 2007-2008



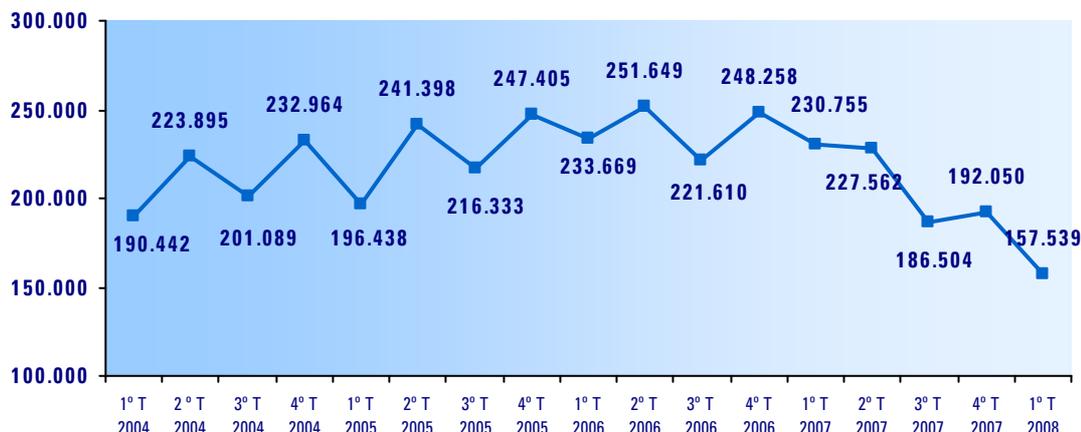
*Datos expresados en series mensuales

Fuente: Ministerio de Vivienda

- Unido a lo anterior, el número de transacciones debidas a procesos de compraventa de viviendas (nuevas y usadas) ha registrado un pronunciado descenso durante los últimos meses. Más concretamente, este dato ha disminuido de una media trimestral de unas 230-250.000 transacciones mensuales a unas 160.000 transacciones durante los tres primeros meses de 2008.



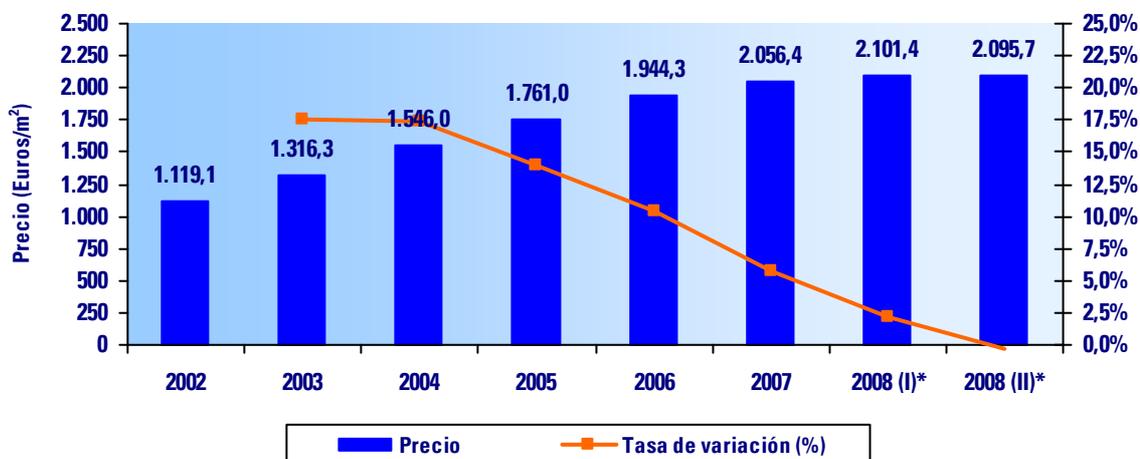
Gráfico 3.18 Evolución de las transacciones inmobiliarias de viviendas, 2004-2008



Fuente: Ministerio de Vivienda.

- No sólo eso, la menor presión de la demanda también tiene un claro reflejo en la evolución de los precios de la vivienda libre que, tras varios ejercicios con incrementos superiores a los dos dígitos (incluso por encima del 15%), registran un incremento mucho más moderado en 2007 y apuntan hacia una absoluta contención en 2008.

Gráfico 3.19 Evolución Precio medio de la vivienda libre expresado en euros/m², 2002-2008



* Datos trimestrales. Tasa de variación trimestral.

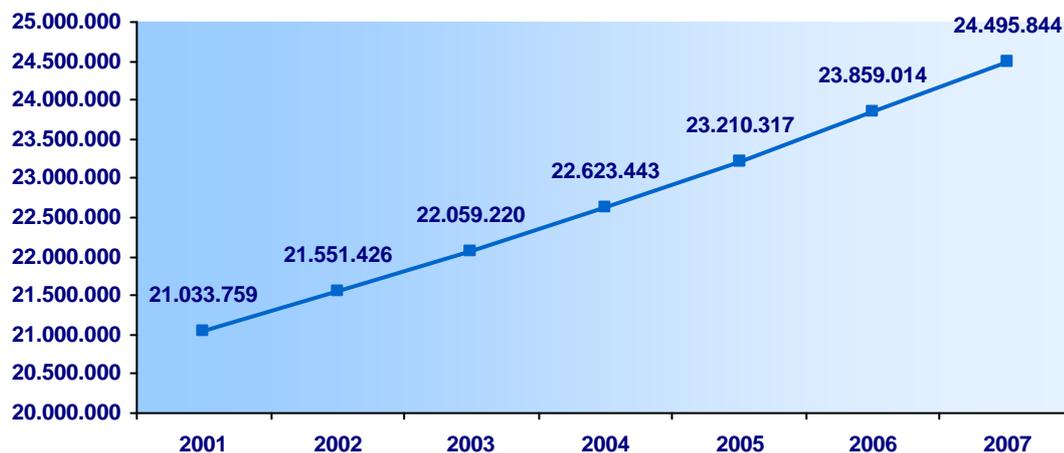
Fuente: Ministerio de Vivienda

- En definitiva, los datos recogidos reflejan un escenario inmobiliario caracterizado por una acusada reducción en los niveles de actividad (construcción y compraventas), estrechamente relacionado con una menor presión de la demanda de vivienda y un deterioro de las condiciones económicas y financieras. Se trata, hasta cierto punto, de un escenario razonable dado el prolongado periodo de frenética actividad registrado por el sector desde finales de los 90 y que, aparentemente, puede conllevar asociado una reducción en los precios reales de las viviendas libres.



- En este contexto, hay que destacar los datos del propio Ministerio de Vivienda que sitúa la demanda real de vivienda en unos 450.000 nuevos hogares anuales frente a construcción global en el año 2007 de 650.000 viviendas, aludiendo así a un excesivo crecimiento del sector inmobiliario de los años precedentes.

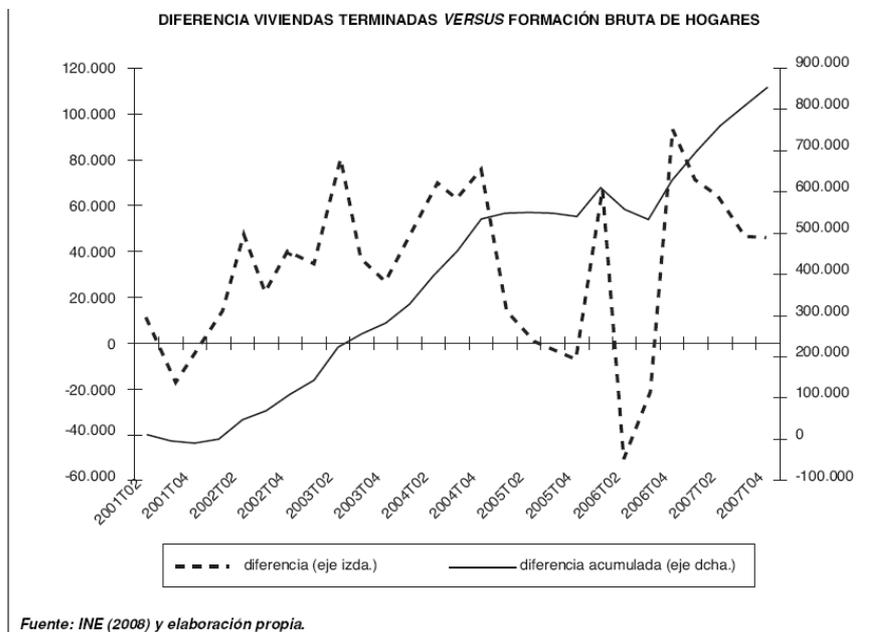
Gráfico 3.20. Evolución parque de viviendas . 2001-2007.



Fuente: Ministerio de Vivienda, Censo.

- En esta misma línea, es destacable el análisis realizado en un reciente Boletín Económico del ICE en el que compara la evolución de la diferencia anual entre las viviendas terminadas y la formación bruta de hogares, constatándose un incremento del exceso de oferta respecto de la demanda de primera vivienda. Es decir, este exceso de oferta está incrementado el stock de vivienda no principal, aumentando la proporción de viviendas vacías y segundas residencias respecto de la proporción observada en 2001.

Gráfico 3.21 Diferencia viviendas terminadas versus formación bruta de hogares, 2001-2007



Fuente: Boletín Económico del ICE con datos del Instituto Nacional de Estadística, INE, 2008.





4



NECESIDADES DE VIVIENDA SOCIAL EN ESPAÑA



4. NECESIDADES DE VIVIENDA SOCIAL EN ESPAÑA

4.1. CONSIDERACIONES METODOLÓGICAS

4.1.1. Consideraciones generales sobre la información recogida

- En este apartado se presentan los resultados de una estimación de demanda de vivienda social elaborada tras un **intenso proceso de consultas** a empresas públicas de vivienda y suelo, Municipios y Comunidades Autónomas de España, y tras una exhaustiva búsqueda de otra información existente sobre la materia.
- Como paso previo al análisis de los datos, el primer aspecto relevante a tener en cuenta, consiste en las diferentes fuentes que pueden ser utilizadas para ofrecer datos sobre la demanda de vivienda protegida. El dato de demandantes de vivienda protegida puede proceder, principalmente, de dos vías diferentes:
 - Estudios específicos de necesidades y demanda de vivienda que, a su vez, pueden utilizar diferentes metodologías:
 - a) Estudios basados en la realización de Encuestas sobre necesidades y demanda de vivienda.
 - b) Estudios basados en proyecciones demográficas y análisis de otras variables económicas.
 - Registros de solicitantes de vivienda.
- En concreto, y en lo que respecta a la información recogida, se comprueba que algunas CC.AA. como Andalucía, Comunidad Valenciana, Navarra, Cataluña y País Vasco disponen de Estudios de necesidades y demanda que han sido encargados por los agentes públicos para el conocimiento detallado del volumen de necesidades de su región y que, en la medida de lo posible, han sido contrastados por los propios agentes públicos.
- En otros casos, los datos utilizados en la estimación proceden de los registros de demandantes de vivienda de protección pública. Muchos Ayuntamientos y Comunidades disponen de registros que contienen una información muy interesante sobre la demanda de protección pública en su región (Castilla-La Mancha, Castilla y León, Aragón, Cantabria, Extremadura, etc.).
- Sin embargo, la experiencia de los Registros de demandantes de vivienda protegida más antiguos (como el País Vasco y Navarra) ha permitido comprobar que la cifra de personas inscritas es un dato “inflado” por varios motivos:

- En primer lugar, la inscripción en el registro de las parejas de manera individualizada incrementa las posibilidades de acceso a una vivienda protegida, por lo que éste es un procedimiento habitual entre las parejas jóvenes que aún no han formalizado su situación a través del matrimonio ó pareja de hecho, y que, por otro lado, son el grueso de los demandantes de vivienda protegida. Así mismo, es preciso tener en cuenta que la suma de los ingresos en una única solicitud dejaría fuera de la protección pública a muchas de estas parejas.
- Un segundo aspecto clave de los registros de solicitantes, es la inscripción en el sistema en cuanto se cumple con el requisito de edad mínima, sin tener una necesidad real, ni intención de independizarse del hogar familiar. Un hecho a tener presente es que un volumen importante de estos jóvenes no han realizado ellos mismos la solicitud sino que han sido inscritos en el registro por sus padres/madres.
- Finalmente, hay que señalar que en algunos de estos Registros no se comprueban los requisitos imprescindibles para poder optar a una vivienda de protección pública (ingresos máximos y mínimos, no propiedad de vivienda,...) en el momento de la inscripción, realizándose la comprobación pertinente en el momento de la adjudicación.
- Por los motivos expuestos, al tratar la información se ha procedido a introducir factores correctores (basados en la experiencia del País Vasco y Navarra y en informaciones obtenidas de otras CC.AA.), para intentar convertir estos “censos de potenciales demandantes”, en una cifra más aproximada al colectivo de personas que efectivamente puede demandar una vivienda protegida durante los próximos cuatro años.
- Finalmente, hay que indicar que en algunos casos también se han utilizado las estimaciones existentes sobre la creación de hogares en base a criterios demográficos y sociológicos (por ejemplo, la Comunidad de Madrid), de forma que estos datos han sido corregidos en función de la proporción aproximada de hogares potenciales con niveles de ingresos “protegibles”.
- En la Tabla 4.1 se muestra el modelo de ficha enviada a los diferentes agentes públicos para ser cumplimentada con la información disponible sobre los demandantes de vivienda protegida en su municipio, provincia ó Comunidad Autónoma, según el caso. Tal y como se puede observar, en esta ficha se trata de cuantificar el número de demandantes de vivienda protegida (con el desglose territorial pertinente), y también se ha solicitado información sobre el régimen de tenencia solicitado, así como sobre los niveles de ingresos de los demandantes.

Tabla 4.1 Modelo de ficha solicitada sobre la demanda de vivienda protegida

CC.AA.		
Año de referencia: 2008		
	Nº	%
Nº Total Demandantes Vivienda Protegida		
Nº Demandantes por ámbitos geográficos		
▪ Provincia 1		
Capital		
Resto área metropolitana		
Resto provincia		
▪ Provincia 2		
Capital		
Resto área metropolitana		
Resto provincia		
▪ Provincia 3		
Capital		
Resto área metropolitana		
Resto provincia		
Total CC.AA.		
Nº Demandantes por régimen de tenencia deseado		
▪ Propiedad/derecho de superficie		
▪ Alquiler		
▪ Indistinto		
Total CC.AA.		
Nº Demandantes según ingresos		
▪ Menos de 2,5 IPREM.		
▪ Entre 2,5 y 5,5 IPREM		
▪ Más de 5,5 IPREM		
Total CC.AA.		

Fuente: Elaboración Ikei.

4.1.2. Consideraciones metodológicas en las diferentes CC.AA.

- En este apartado se ofrece una explicación de la procedencia de los diferentes datos en las distintas Comunidades Autónomas, así como la metodología utilizada en cada caso para la estimación de la demanda de vivienda de protección pública para los próximos cuatro años (ver Tabla 4.2).
- Se puede comprobar que en el caso de algunas Comunidades Autónomas el dato base para la estimación procede de Estudios de necesidades y demanda de vivienda realizados en la Comunidad. En el caso de Andalucía, Cataluña y Galicia, los Estudios están basados en proyecciones demográficas y análisis de otros factores sociológicos y económicos. En cuanto a la Comunidad Valenciana, la Comunidad Foral de Navarra y el País Vasco, los Estudios se han basado en la realización de una Encuesta específica de necesidades y demanda de vivienda, si bien, para este último además se ha tenido en cuenta la información del Registro de demandantes de vivienda protegida.
- Por otro lado, las Comunidades Autónomas de Aragón, Asturias, Baleares, Cantabria, Castilla-La Mancha, Castilla y León, Extremadura, Murcia, La Rioja y Ceuta y Melilla, disponen de Registro de demandantes de vivienda protegida, y ésta ha sido la fuente utilizada para la estimación de la demanda de vivienda protegida.
- Finalmente, hay algunos casos en que la información no procede exactamente de ninguna de estas dos tipos de fuentes. Así, por ejemplo, en Canarias, los datos se corresponden con los solicitantes inscritos en un período de tiempo para adjudicaciones concretas de viviendas; no se trata de un registro vivo. En cuanto a Madrid, no se dispone de un Estudio específico de demanda, ni de un registro de demandantes de vivienda protegida, pero las estimaciones realizadas por el Instituto Nacional de Estadística de la Comunidad permiten realizar una estimación de la demanda real de vivienda protegida.

Tabla 4.2 Estimación de la demanda de vivienda social en España

CC.AA.	FUENTE UTILIZADA	METODOLOGÍA DE ESTIMACIÓN
FUENTE: ESTUDIOS DE DEMANDA DE VIVIENDA		
ANDALUCÍA	Estudio de demanda de vivienda realizado por el IESA, por encargo de la Junta de Andalucía.	El Estudio del IESA analiza conjuntamente variables demográficas y económicas para llegar a la conclusión de que los Municipios de Andalucía necesitan 290.281 nuevas viviendas de protección pública para los próximos 10 años . Para el presente Estudio se parte de este dato, ya que incluso algunos Municipios importantes (p.ej. Sevilla) disponiendo de Registro de demandantes consideran como válido el resultado del Estudio del IESA y lo utilizan para cumplimentar la FICHA del municipio. Para la estimación se ha calculado la demanda a 4 años, cuantificándose en 116.112 viviendas .
CATALUÑA	Estudio de demanda realizado por la Generalitat de Cataluña en el marco del Pacto Nacional por la Vivienda	Según el análisis de necesidades de vivienda incluido en el Pacto Nacional por la Vivienda de Cataluña el saldo de necesidades de vivienda se cifra en 200.000 viviendas. El Estudio realiza estimaciones de demanda a partir de proyecciones demográficas. Se toma este dato del citado análisis para este Estudio, considerando que la demanda de vivienda protegida a cuatro años para el conjunto de Cataluña asciende a 200.000 viviendas .
COMUNIDAD VALENCIANA	Estudio de Necesidades y Demanda de Vivienda en la Comunidad Valenciana 2008-2011. Observatorio Valenciano de la Vivienda, 2008.	El Observatorio Valenciano de la Vivienda ha facilitado los datos del Estudio de Necesidades y Demanda de Vivienda en la Comunidad Valenciana realizado en 2008. Este Estudio tiene como base la realización de una Encuesta entre la población para la identificación de las necesidades de vivienda. A partir de los resultados de esta Encuesta se efectúa una Estimación de la demanda de vivienda protegida, cifrándose en 123.109 viviendas para el conjunto de la Comunidad Autónoma . Este es el dato que se ha tomado como demanda de vivienda a cuatro años para el presente Estudio.
GALICIA	Estudio sobre la necesidad de vivienda protegida	Según un Estudio realizado en el marco del Plan Sectorial de suelo residencial de la Comunidad Gallega, el volumen de demandantes de vivienda asciende a 47.000 personas en Galicia. Este Estudio se ha basado en proyecciones demográficas. La estimación realizada en el presente Estudio, sitúa la demanda a cuatro años en 23.500 viviendas protegidas .
COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA	Estudio de necesidades y demanda de vivienda realizado por el Gobierno de Navarra.	En el marco del Pacto Social por la Vivienda de Navarra, el Gobierno de Navarra ha realizado un Estudio sobre las necesidades de vivienda protegida en la Comunidad Foral de Navarra. El Gobierno ha suministrado información sobre este Estudio (basado en la realización de una Encuesta entre la población), que estima la demanda de vivienda protegida a cuatro años en 20.400 viviendas .
PAÍS VASCO	Estudio de necesidades y demanda de vivienda y Registro de demandantes de vivienda protegida	A partir de la información facilitada por el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco, se comprueba que el País Vasco cuenta con un Registro de demandantes de vivienda protegida, cuyo último dato conocido arroja la cifra de 86.305 personas inscritas . No obstante, el Gobierno Vasco realiza anualmente un Estudio sobre las necesidades de vivienda de la Comunidad Autónoma, estimando la demanda de vivienda protegida en aproximadamente la mitad de la cifra ofrecida por el Registro de solicitantes en el mismo período. Así que se estima que la demanda de vivienda protegida a cuatro años en el País Vasco asciende a 43.153 viviendas .
CC.AA.	FUENTE UTILIZADA	METODOLOGÍA DE ESTIMACIÓN
FUENTE: REGISTROS DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA		
ARAGÓN	Registro de vivienda protegida de Aragón: TOC TOC	Los Ayuntamientos remiten al TOC TOC como fuente para conocer el volumen de demandantes de vivienda protegida. En la web del TOC TOC se comprueba que el número de demandantes asciende a 35.000 en el conjunto de Aragón . Para la estimación de la demanda real en este caso se recurre a la experiencia contrastada de Comunidades como el País Vasco, que disponen de Registro y Estudio de demanda, utilizando la misma ratio obtenida en ese caso. Por tanto, se estima que la demanda a cuatro años de vivienda de protección pública en Aragón es de 17.500 viviendas .
BALEARES	Registro público de demandantes de viviendas protegidas del Gobierno Balear.	Según la Exposición de Motivos de la Ley 5/2008, de 14 de mayo, de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo para viviendas de protección pública, existen en las Islas Baleares aproximadamente 3.000 demandantes de vivienda protegida registrados . Para la estimación realizada en este Estudio se toma este dato como la demanda de vivienda protegida a 4 años: 3.000 viviendas .



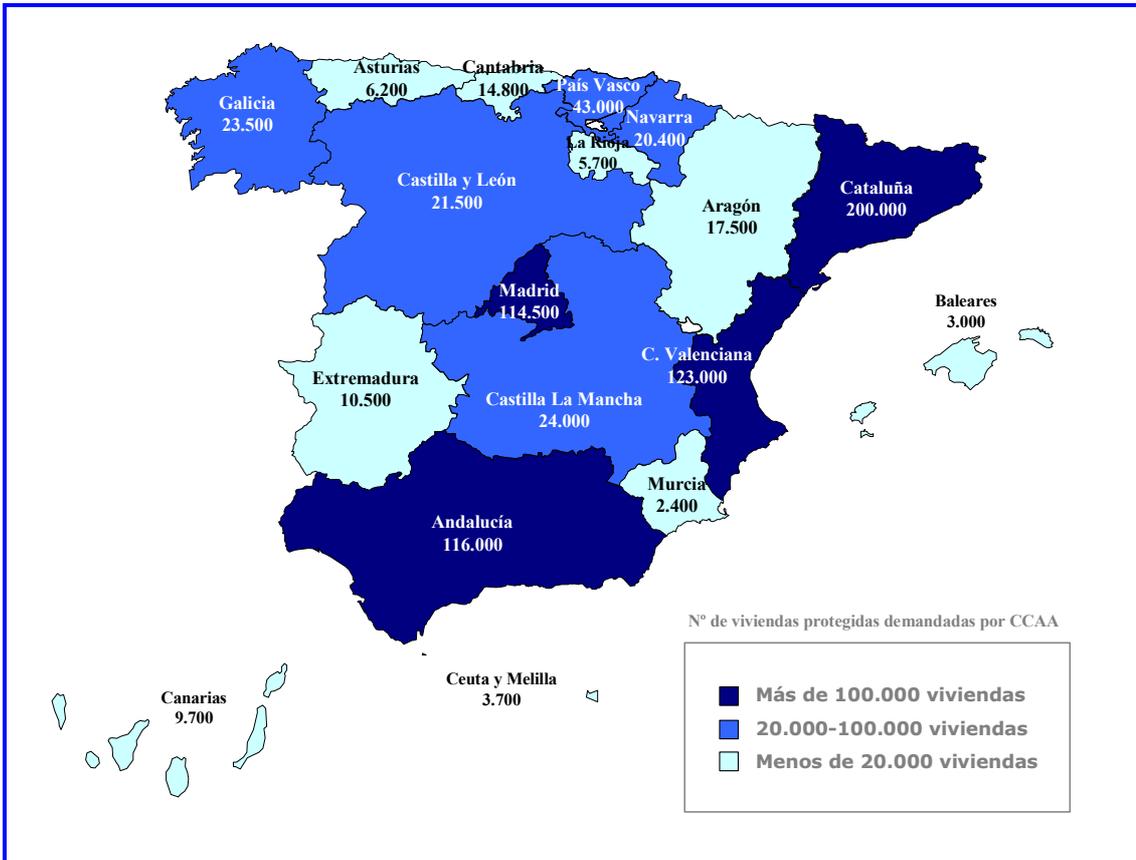
CC.AA.	FUENTE UTILIZADA	METODOLOGÍA DE ESTIMACIÓN
CANTABRIA	Registro público de demandantes de vivienda de Cantabria.	Tanto el Gobierno de Cantabria, como la Sociedad de Vivienda y Suelo de Santander, ofrecen datos de sus registros de demandantes de vivienda protegida. En ambos casos, el dato ofrecido para Santander es similar. No obstante, el Gobierno de Cantabria considera que el Registro no refleja la demanda real ("dato inflado"), y por este motivo ha encargado un Estudio a la Universidad de Cantabria para estimar la demanda real (aún no disponible). El dato de demandantes inscritos en el Registro asciende a 29.763 en el conjunto de Cantabria. Para este Estudio, se estima que la demanda a cuatro años es de 14.882 viviendas .
CASTILLA LA MANCHA	Registro de demandantes de vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha	Según la información publicada en el Pacto por la Vivienda en Castilla-La Mancha, firmado en mayo de 2008, el Registro de demandantes de vivienda protegida de Castilla-La Mancha cuenta con 47.844 personas inscritas . Asimismo, el Ayuntamiento de Albacete ha facilitado información sobre los demandantes inscritos de su municipio, cifrándose en 6.989 personas. Como en los casos anteriores, para la estimación de la demanda real, se aplica la misma ratio estimando que la demanda de vivienda protegida a cuatro años en Castilla-La Mancha asciende a 23.922 viviendas .
CASTILLA Y LEÓN	Registro de demandantes de vivienda protegida de Castilla y León	La Dirección General de Vivienda y Arquitectura de la Junta de Castilla y León ha facilitado información sobre el volumen de demandantes de vivienda protegida inscritos en su Registro público (43.032 demandantes). Por otro lado el Patronato Municipal de la Vivienda de Salamanca (611 demandantes) y la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de Segovia (132 demandantes) han suministrado información sobre la demanda en su municipio. En cuanto a la información de las capitales corresponde a solicitudes presentadas para adjudicaciones concretas, que en el caso de Segovia se corresponde únicamente con viviendas en alquiler. La demanda real a cuatro años estimada para Castilla y León se cifra en 21.516 viviendas .
EXTREMADURA	Registro de demandantes de vivienda protegida de Extremadura.	La Consejería de Fomento de la Junta de Extremadura ha suministrado datos sobre su Registro de demandantes de vivienda protegida, cuantificándose la demanda en 21.024 solicitantes para el conjunto de Extremadura. La demanda a cuatro años estimada en el presente Estudio a partir de este dato se cifra en 10.512 viviendas .
REGIÓN DE MURCIA	Registro de demandantes de viviendas protegidas de la Región de Murcia	La Dirección General de Vivienda y Arquitectura de la Región de Murcia ha facilitado información sobre su registro de demandantes de vivienda protegida. El total de solicitantes inscrito en el Registro asciende a 4.815 personas . Se estima que la demanda de vivienda protegida a cuatro años asciende a 2.408 viviendas .
LA RIOJA	Registro de demandantes de vivienda protegida del Instituto de la Vivienda de La Rioja	El Instituto de la Vivienda de La Rioja suministra información sobre su Registro de demandantes de vivienda protegida, cifrándose el total de inscritos en 11.492 personas . Se estima la demanda de vivienda protegida a cuatro años en La Rioja en 5.746 viviendas .
CEUTA Y MELILLA	Registro de demandantes de vivienda protegida	La Empresa Municipal de la Vivienda de Ceuta y la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Melilla suministran información sobre sus registros de demandantes de vivienda protegida, cifrándose en 5.000 y 2.410 solicitantes respectivamente. La Estimación realizada cifra la demanda a cuatro años en 2.500 viviendas para Ceuta y 1.205 viviendas para Melilla .
ASTURIAS	Registro de demandantes de vivienda protegida.	Partiendo de la información disponible sobre los solicitantes inscritos en el año 2003/2004 (8.296 inscritos) se ha aplicado un incremento de las necesidades de magnitud similar a la observada en otras CC.AA. y se ha estimado la demanda actual a partir de este dato. Así, se estima que la demanda actual de vivienda protegida en Asturias asciende a 6.222 viviendas .
CC.AA.	FUENTE UTILIZADA	METODOLOGÍA DE ESTIMACIÓN
FUENTE: OTRAS FUENTES		
CANARIAS	Solicitudes admitidas en procesos de adjudicación de viviendas protegidas.	El Plan de Vivienda de Canarias 2005-2008 refleja el dato de personas que han solicitado vivienda protegida en los tres años inmediatamente anteriores al Plan. Esta cifra asciende a 9.729 solicitantes en el conjunto de la Comunidad Canaria .
MADRID	Estudio sobre la creación de hogares de la Comunidad de Madrid	El Instituto Nacional de Estadística de la Comunidad de Madrid ha realizado unas estimaciones sobre la creación de hogares en base a criterios demográficos y sociológicos. Estos datos han sido corregidos en función de la proporción aproximada de hogares potenciales con niveles de ingresos "protegibles". De esta manera, la estimación de demanda de vivienda protegida a cuatro años en la Comunidad de Madrid se cifra en 114.590 viviendas .



4.2. RESULTADOS OBTENIDOS

- Antes de comenzar a analizar los resultados, se ha de reseñar que los resultados sobre demanda de vivienda protegida analizados en este capítulo son fruto de una estimación elaborada de acuerdo con las consideraciones metodológicas detalladas en el apartado anterior de este informe (apartado 4.1).
- De tal forma, a partir de la información obtenida de los registros de demandantes y de los Estudios de necesidad y demanda de vivienda social de los Municipios, Provincias y Comunidades Autónomas **se estima que en la actualidad existe un demanda de vivienda social para los próximos 4 años en España de, aproximadamente, un total de 760.000 viviendas.**
- Según esta estimación, **la demanda efectiva podría rondar las 190.000 viviendas sociales al año**, con una presión relativamente más intensa de la demanda en los grandes núcleos urbanos que han estado inmersos en un rápido proceso de expansión durante estos últimos años y en los que los precios de la vivienda libre han alcanzado los valores más elevados.
- Además, se ha de reseñar que la información de detalle suministrada por los agentes públicos refleja que un porcentaje significativo de la población podría ver satisfecha su necesidad de acceso a una vivienda a través del régimen de alquiler (aproximadamente un 25-35% de la población española).
- Evidentemente, se ha de tener en cuenta que estas cifras son el resultado de un cálculo aproximativo, en el que se han considerado, con inevitables limitaciones, las diferencias en la política de vivienda protegida de las Comunidades Autónomas, unas diferencias que afectan a cuestiones tan fundamentales como la de la definición del colectivo destinatario de las viviendas de protección pública (según sus niveles de ingresos, etc.).
- En todo caso, y a pesar de estas limitaciones, los resultados obtenidos confirman la existencia de un colectivo muy importante de personas que han de ser atendidas por las políticas públicas para que puedan materializar su necesidad básica de acceso a una vivienda.

Mapa 4.1. Mapa de demanda de vivienda social por CC.AA.



Fuente: Elaboración IKEI.

Tabla 4.1 Estimaciones de demanda de vivienda social en España

	Demanda a 4 años
Almería	2.838
Cádiz	1.894
Córdoba	4.519
Granada	3.474
Huelva	2.242
Jaén	1.676
Málaga	8.354
Sevilla	10.202
Resto Municipios	80.913
Total Andalucía	116.112
Huesca	840
Teruel	578
Zaragoza	11.040
Resto Municipios	5.042
Total Aragón	17.500
Oviedo	731
Resto Municipios	5.492
Total Asturias	6.222
Palma de Mallorca	1.673
Resto Municipios	1.327
Total Baleares	3.000
Las Palmas Gran Canaria	2.300
Santa Cruz de Tenerife	1.469
Resto Municipios	5.960
Total Canarias	9.729
Santander	10.489
Resto Municipios	4.393
Total Cantabria	14.882
Albacete	4.345
Ciudad Real	1.422
Cuenca	1.734
Guadalajara	4.484
Toledo	3.069
Resto Municipios	8.870
Total Castilla-La Mancha	23.922
Ávila	1.055
Burgos	3.445
León	929
Palencia	732
Salamanca	696
Segovia	779
Soria	885
Valladolid	3.951
Zamora	340
Resto Municipios	8.706
Total Castilla y León	21.516

	Demanda a 4 años
Barcelona	43.750
Gerona	2.500
Lérida	2.081
Tarragona	3.668
Resto Municipios	148.001
Total Cataluña	200.000
Alicante	7.917
Castellón	6.759
Valencia	17.681
Resto Municipios	90.752
Total Comunidad Valenciana	123.109
Badajoz	2.722
Cáceres	3.236
Resto Municipios	4.554
Total Extremadura	10.512
A Coruña	6.350
Lugo	1.500
Orense	2.500
Pontevedra	1.500
Resto Municipios	11.650
Total Galicia	23.500
Madrid	40.754
Resto Municipios	73.836
Total Madrid	114.590
Murcia	1.397
Resto Municipios	1.011
Total Murcia	2.408
Pamplona	9.500
Resto Municipios	10.900
Total Navarra	20.400
Vitoria-Gasteiz	7.344
Donostia-San Sebastián	5.728
Bilbao	6.493
Resto Municipios	23.588
Total País Vasco	43.153
Logroño	4.702
Resto Municipios	1.044
Total La Rioja	5.746
Ceuta	2.500
Total Ceuta	2.500
Melilla	1.205
Total Melilla	1.205
TOTAL ESPAÑA	760.005

Fuente: Elaboración IKEI.

4.3. DETALLE MUNICIPAL DE LA DEMANDA POR CC.AA.

4.3.1. Síntesis.

Tabla 4.3 La demanda de vivienda protegida por CC.AA.

Demandantes de vivienda protegida	Registro demandantes	Estimación demanda	Fuente
Andalucía		290.281	IESA 2007 (Estimación de la demanda a 10 años elaborada por encargo de la Junta de Andalucía para el Pacto por la Vivienda). Datos recogidos en multitud de noticias de prensa. Sevilla envía también estos datos, dándoles validez por delante de su registro.
Aragón	35.000		Noticia publicada en la página web Toc-Toc del Gobierno de Aragón
Principado de Asturias	8.296	14.882 14.788	Informe de análisis del Registro de Solicitantes de Vivienda del Principado de Asturias 2003/2004 Estimación de la necesidad de vivienda elaborada en el Plan Asturiano de Vivienda 2006-2008 basada en el factor demográfico del año 2007 (escenario 1 y escenario 2).
Islas Baleares	3.000		Dato incluido en la exposición de motivos de la Ley 5/2008 de 14 de mayo de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo para viviendas de protección pública.
Canarias	9.729		Solicitudes admitidas en los procesos de adjudicación de los últimos 3 años en viviendas de promoción pública recogidos en el Plan de Vivienda de Canarias, 2005-2008
Cantabria	29.763		FICHA: Gobierno de Cantabria. El Gobierno ha encargado un Estudio a la Universidad de Cantabria (aún no tiene datos) sobre la demanda real porque considera que los datos del registro no reflejan la demanda real.
Castilla – La Mancha	47.844		Demandantes de viviendas registrados y publicados en el Pacto por la Vivienda de Castilla-La Mancha, 2008
Castilla y León	43.032		FICHA: Junta de Castilla y León
Cataluña		27.000 200.000	FICHA: Generalitat de Cataluña. Nuevas necesidades creadas en 2007 Pacto Nacional por la vivienda de Cataluña. Saldo necesidades no atendidas en 2007.
Comunidad Valenciana		123.109	Estudio de Necesidades y Demanda de Vivienda en la Comunidad Valenciana 2008-2011 del Observatorio Valenciano de la Vivienda.
Extremadura	21.024		FICHA: Consejería de Fomento de la Junta de Extremadura, 2008
Galicia	19.000	47.000	Nota de prensa del correo gallego sobre el Plan Sectorial de Solo Residencial Estudio de necesidad actual de vivienda protegida realizado para el Plan sectorial de suelo residencial gallego.
Comunidad de Madrid			
Región de Murcia	4.815		Dato general enviado por email desde la Dirección General de Vivienda y Arquitectura de la Región de Murcia. Para el detalle por Municipios remiten a la web: www.carm.es
C. Foral de Navarra		20.400	FICHA: Estimación de la demanda a 4 años. Encuesta de necesidades de vivienda 2008. Gobierno de Navarra.
País Vasco	86.305	45.000	FICHA: ETXEBIDE (Servicio Vasco de Vivienda de Protección Pública).Registro 2007. Estimación de la demanda a 4 años: Informe de necesidades de vivienda, Gobierno Vasco 2007
La Rioja	11.492		FICHA: Registro demandantes de vivienda protegida del Instituto de la Vivienda de la Rioja. Julio-2008.
Ceuta y Melilla	7.410		FICHAS: Empresas municipales de la vivienda de Ceuta y Melilla.

Fuente: Elaboración Ikei

Tabla 4.4 La demanda de vivienda protegida en capitales y grandes Municipios

Demandantes de vivienda protegida	Registro demandantes	Estimación demanda	Fuente
Andalucía			
▪ Almería capital	9.000	7.096	FICHA: Empresa municipal de vivienda de Almería. Dato procedente del IESA. (Noticias en prensa)
▪ El Ejido		3.879	Dato procedente del IESA. (Noticias en prensa)
▪ Cádiz capital		4.734	Dato procedente del IESA. (Noticias en prensa)
▪ Cádiz capital		6.301	FICHA: Promoción y gestión de vivienda de Cádiz
▪ Jerez de la Frontera	3.745	7.247	FICHA: Empresa municipal de la vivienda de Jerez
▪ Córdoba capital		11.298	Dato procedente del IESA. (Noticias en prensa)
▪ Municipios de la Zona Sur. Campiña y Subbética		8.924	Dato procedente del IESA. (Noticias en prensa)
▪ Granada capital	1.900	8.685	FICHA: Empresa provincial de vivienda, suelo y equipamiento de Granada
▪ Municipios de Costa Granada		4.460	Dato procedente del IESA. (Noticias en prensa)
▪ Huelva capital		5.605	Dato procedente del IESA. (Noticias en prensa)
▪ Jaén capital	480	4.191	FICHA: Sociedad municipal de vivienda de Jaén. Datos correspondientes a inscritos en la última convocatoria realizada por ellos (2006)
▪ Municipios de la Zona Centro-Norte		9.289	Dato procedente del IESA. (Noticias en prensa)
▪ Málaga capital		20.885	Dato procedente del IESA. (Noticias en prensa)
▪ Municipios de la Costa del Sol		16.105	Dato procedente del IESA. (Noticias en prensa)
▪ Sevilla capital	84.946	25.505	FICHA: Empresa municipal de la vivienda de Sevilla. 1ª columna procede de su registro de demandantes, 2ª es la estimación del IESA. Da por buena la estimación realizada por el IESA.
▪ Dos Hermanas		4.527	Dato procedente del IESA. (Noticias en prensa).
Aragón			
▪ Huesca Capital	4.800		Noticia publicada en la página web Toc-Toc del Gobierno de Aragón
▪ Teruel Capital			
▪ Zaragoza Capital			
Principado de Asturias			
▪ Gijón	6.509		Noticia publicada en Prensa: La Voz de Asturias 30/01/2008
▪ Oviedo			
Islas Baleares			
▪ Palma de Mallorca			ND
Canarias			
▪ Las Palmas de Gran Canaria	2.300		Solicitudes admitidas en los procesos de adjudicación de los últimos 3 años en viviendas de promoción pública recogidos en el Plan de Vivienda de Canarias, 2005-2008
▪ La Laguna	2.384		Solicitudes admitidas en los procesos de adjudicación de los últimos 3 años en viviendas de promoción pública recogidos en el Plan de Vivienda de Canarias, 2005-2008
▪ Santa Cruz de Tenerife	1.469		Solicitudes admitidas en los procesos de adjudicación de los últimos 3 años en viviendas de promoción pública recogidos en el Plan de Vivienda de Canarias, 2005-2008
▪ San Bartolomé de Tirajana	279		Solicitudes admitidas en los procesos de adjudicación de los últimos 3 años en viviendas de promoción pública recogidos en el Plan de Vivienda de Canarias, 2005-2008
▪ Telde	427		Solicitudes admitidas en los procesos de adjudicación de los últimos 3 años en viviendas de promoción pública recogidos en el Plan de Vivienda de Canarias, 2005-2008
▪ Arona	103		Solicitudes admitidas en los procesos de adjudicación de los últimos 3 años en viviendas de promoción pública recogidos en el Plan de Vivienda de Canarias, 2005-2008

Demandantes de vivienda protegida	Registro demandantes	Estimación demanda	Fuente
Cantabria			
▪ Santander	22.350 20.977		FICHA: Sociedad de vivienda y suelo de Santander, 2008 FICHA: Gobierno de Cantabria, 2008
Castilla-La Mancha			
▪ Capital Albacete	6.989		FICHA: Instituto municipal de la vivienda de Albacete, 2007
▪ Capital Ciudad Real	2.844		Noticia publicada por Europa press sobre el registro de demandantes.
▪ Capital Puertollano	907		Noticia publicada por Europa press sobre el registro de demandantes.
▪ Capital Cuenca	3.467		Noticia publicada por Europa press sobre el registro de demandantes.
▪ Capital Guadalajara	8.968		Noticia publicada por Europa press sobre el registro de demandantes.
▪ Capital Toledo	6.137		Noticia publicada por Europa press sobre el registro de demandantes.
Castilla y León			
▪ Capital Ávila	2.110		FICHA: Junta de Castilla y León, Registro autonómico, 2008.
▪ Capital Burgos	6.890		FICHA: Junta de Castilla y León, Registro autonómico, 2008.
▪ Capital León	1.857		FICHA: Junta de Castilla y León, Registro autonómico, 2008.
▪ Capital Palencia	1.463		FICHA: Junta de Castilla y León, Registro autonómico, 2008.
▪ Capital Salamanca	611	1.347	FICHA: Junta de Castilla y León, Registro autonómico, 2008 FICHA: Patronato municipal de la vivienda y urbanismo de Salamanca, Cifra de demandantes de 2005.
▪ Capital Segovia	132	1.157	FICHA: Junta de Castilla y León, Registro autonómico, 2008 FICHA: Empresa municipal de suelo y vivienda de Segovia, 2007.
▪ Capital Soria	1.943		FICHA: Junta de Castilla y León, Registro autonómico, 2008.
▪ Capital Valladolid	7.901		FICHA: Junta de Castilla y León, Registro autonómico, 2008.
▪ Capital Zamora	680		FICHA: Junta de Castilla y León, Registro autonómico, 2008.
Cataluña			
▪ Barcelona capital			ND
▪ Municipios del área metropolitana de Barcelona		4.370	FICHA: Instituto Metropolitano de Promoción de Suelo y Gestión Patrimonial (2007)
▪ Lleida capital		731	FICHA: Empresa municipal de Urbanismo de Lleida (2008).
▪ Resto Municipios de la provincia de Lleida		31	ND
▪ Tarragona capital			ND

Demandantes de vivienda protegida	Registro demandantes	Estimación demanda	Fuente
Comunidad Valenciana			
▪ Capital Alicante		7.917 3.127 hogares precisan cambiar a vivienda protegida y 4.657 personas acceder.	Estudio de Necesidades y Demanda de Vivienda en la Comunidad Valenciana 2008-2011 del Observatorio Valenciano de la Vivienda. FICHA: Estudio de demanda de vivienda en el municipio de Alicante.
▪ Capital Castellón	2.007	6.759	FICHA: Oficina municipal de vivienda en Castellón, Registro con cifras octubre 2007- junio 2008. Estudio de Necesidades y Demanda de Vivienda en la Comunidad Valenciana 2008-2011 del Observatorio Valenciano de la Vivienda. .
▪ Capital Valencia		17.681 40.000	Estudio de Necesidades y Demanda de Vivienda en la Comunidad Valenciana 2008-2011 del Observatorio Valenciano de la Vivienda. . Noticia de prensa publicada en www.lasProvincias.es sobre la Revisión del PGOU de Valencia. Estudio sobre la demanda de vivienda en la ciudad realizado en 2007 para los próximos 12 años.
Extremadura			
▪ Capital Badajoz	5.018		FICHA: Inmobiliaria municipal de Badajoz, 2008
▪ Capital Cáceres	5.444 6.472		FICHA: Consejería de Fomento de la Junta de Extremadura, 2008. FICHA: Consejería de Fomento de la Junta de Extremadura, 2008
Galicia			
▪ A Coruña		12.700	Estudio de necesidad actual de vivienda protegida realizado para el Plan sectorial de suelo residencial gallego
▪ Vigo		13.110	Estudio de necesidad actual de vivienda protegida realizado para el Plan sectorial de suelo residencial gallego
▪ Santiago de Compostela		5.000	Estudio de necesidad actual de vivienda protegida realizado para el Plan sectorial de suelo residencial gallego
▪ Orense		5.000	Estudio de necesidad actual de vivienda protegida realizado para el Plan sectorial de suelo residencial gallego
▪ Pontevedra		3.000	Estudio de necesidad actual de vivienda protegida realizado para el Plan sectorial de suelo residencial gallego
Comunidad de Madrid			
▪ Alcobendas			ND
▪ Alcorcón	22.000		Noticia publicada en www.burburja.info sobre solicitudes de vivienda protegida en el Ayuntamiento de Alcorcón. Junio 2007
▪ Coslada			ND
▪ Getafe	23.907		FICHA: Ayuntamiento de Getafe.
▪ Leganés	16.626		FICHA: Empresa municipal de suelo de Leganés, 2007.
▪ Madrid	18.087		FICHA: Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, 2007
▪ Majadahonda			ND
▪ Pozuelo de Alarcón			ND
▪ Las Rozas			ND
▪ Torrejón de Ardoz	7.393		FICHA: Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, 2008
Región de Murcia			
▪ Municipios del área metropolitana de Murcia	500		FICHA: Urbanizadora Municipal de Murcia.
▪ Resto de Municipios de Murcia	118		FICHA: Urbanizadora Municipal de Murcia.
▪ Murcia	2.793		Registro demandantes de vivienda protegida. www.carm.es
▪ Yecla	133		Registro demandantes de vivienda protegida. www.carm.es
▪ Cartagena	129		Registro demandantes de vivienda protegida. www.carm.es

Demandantes de vivienda protegida	Registro demandantes	Estimación demanda	Fuente
C. Foral de Navarra			
▪ Capital Pamplona		9.500	FICHA: Estimación de la demanda. Gobierno de Navarra.
▪ Municipios de la Comarca de Pamplona		6.300	FICHA: Estimación de la demanda. Gobierno de Navarra.
▪ Resto de Municipios		4.600	FICHA: Estimación de la demanda. Gobierno de Navarra.
País Vasco			
▪ Capital VITORIA	14.687		FICHA: Registro de demandantes de vivienda protegida (Etxebide)
▪ Llodio	863		FICHA: Registro de demandantes de vivienda protegida (Etxebide)
▪ Amurrio	352		FICHA: Registro de demandantes de vivienda protegida (Etxebide)
▪ Capital SAN SEBASTIÁN	11.456		FICHA: Registro de demandantes de vivienda protegida (Etxebide)
▪ Rentería	2.083		FICHA: Registro de demandantes de vivienda protegida (Etxebide)
▪ Irún	1.522		FICHA: Registro de demandantes de vivienda protegida (Etxebide)
▪ Lasarte	1.192		FICHA: Registro de demandantes de vivienda protegida (Etxebide)
▪ Eibar	1.060		FICHA: Registro de demandantes de vivienda protegida (Etxebide)
▪ Hernani	1.042		FICHA: Registro de demandantes de vivienda protegida (Etxebide)
▪ Zarautz	1.037		FICHA: Registro de demandantes de vivienda protegida (Etxebide)
▪ Capital BILBAO	12.986		FICHA: Registro de demandantes de vivienda protegida (Etxebide)
▪ Getxo	2.662		FICHA: Registro de demandantes de vivienda protegida (Etxebide)
▪ Baracaldo	2.560		FICHA: Registro de demandantes de vivienda protegida (Etxebide)
▪ Basauri	1.921		FICHA: Registro de demandantes de vivienda protegida (Etxebide)
▪ Portugalete	1.607		FICHA: Registro de demandantes de vivienda protegida (Etxebide)
▪ Leioa	1.268		FICHA: Registro de demandantes de vivienda protegida (Etxebide)
▪ Santurce	1.068		FICHA: Registro de demandantes de vivienda protegida (Etxebide)
La Rioja			
▪ Logroño	8.740		FICHA: Ayuntamiento de Logroño, 2007.
Ceuta y Melilla			
▪ Ceuta	5.000		FICHA: Empresa municipal de vivienda de Ceuta.
▪ Melilla	2.410		FICHA: Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de de Melilla, 2008

Fuente: Elaboración Ikei

4.3.2. Andalucía

Tabla 4.5 La demanda de vivienda protegida en Andalucía

ANDALUCÍA		
Año de referencia: 2007		
	Nº	%
Nº Total Demandantes Vivienda Protegida	290.281	100,0
Nº Demandantes por ámbitos geográficos		
▪ Provincia 1 ALMERÍA	26.027	9,0
Capital ALMERÍA	7.096	2,4
Resto Área metropolitana ALMERÍA	--	--
Resto provincia ALMERÍA	18.931	6,5
▪ Provincia 2 CÁDIZ	44.499	15,3
Capital CÁDIZ	4.734	1,6
Resto Área metropolitana CÁDIZ	18.253	6,3
Resto provincia CÁDIZ	21.512	7,4
▪ Provincia 3 CÓRDOBA	26.567	9,2
Capital CÓRDOBA	11.298	3,9
Resto Área metropolitana CÓRDOBA	--	--
Resto provincia CÓRDOBA	15.269	5,3
▪ Provincia 4 GRANADA	31.281	10,8
Capital GRANADA	8.685	3,0
Resto Área metropolitana GRANADA	9.782	3,4
Resto provincia GRANADA	12.814	4,4
▪ Provincia 5 HUELVA	18.546	6,4
Capital HUELVA	5.605	1,9
Resto Área metropolitana HUELVA	3.451	1,2
Resto provincia HUELVA	9.490	3,3
▪ Provincia 6 JAÉN	21.872	7,5
Capital JAÉN	4.190	1,4
Área metropolitana JAÉN	2.714	0,9
Resto provincia JAÉN	14.967	5,2
▪ Provincia 7 MÁLAGA	56.634	19,5
Capital MÁLAGA	20.885	7,2
Área metropolitana MÁLAGA	16.105	5,5
Resto provincia MÁLAGA	19.644	6,8
▪ Provincia 8 SEVILLA	67.855	23,4
Capital SEVILLA	25.505	8,8
Área metropolitana SEVILLA	19.633	6,8
Resto provincia SEVILLA	22.717	7,8
Total Andalucía	290.281	100,0
Nº Demandantes por régimen de tenencia deseado*		
▪ Propiedad/derecho de superficie 32%	93.912	32,4
▪ Alquiler 1,8%	5.278	1,8
▪ Indistinto: 66,2%	194.091	66,9
Total Andalucía	290.281	100,0
Nº Demandantes según ingresos		
▪ Menos de 2,5 IPREM.: 83,7%	245.595	84,6
▪ Entre 2,5 y 5,5 IPREM: 16,3%	47.686	16,4
▪ Más de 5,5 IPREM	--	--
Total Andalucía	290.281	100,0

Fuente: Demanda de vivienda a 10 años elaborada por el INSTITUTO DE ESTUDIOS AVANZADOS (IESA), 2007.

*La proporción es válida para las capitales, aunque aquí se ha aplicado al conjunto de la demanda.

- Los datos de la demanda de vivienda protegida en Andalucía proceden del Estudio realizado por el IESA (Instituto de Estudios Sociales Avanzados) por encargo de la Junta de Andalucía. El Pacto por la Vivienda de Andalucía, firmado en diciembre de 2007 por el Gobierno Autonómico, la Federación Andaluza de Municipios, representantes de los sindicatos y la patronal andaluza y 31 entidades financieras, se ha basado en este Estudio para establecer los objetivos de vivienda protegida para los próximos diez años.
- La principal conclusión de este Estudio es que los vecinos de los 770 Municipios andaluces tienen una necesidad en la actualidad de 290.281 viviendas protegidas para acceder en condiciones idóneas a su primera residencia (ver Tabla 4.5). Aunque el problema de acceso a la vivienda se presenta en todos los Municipios, se manifiesta con mayor intensidad en las áreas metropolitanas, litorales y pueblos de más de 50.000 habitantes.
- Los datos sobre el régimen de tenencia deseado y los ingresos de los demandantes para el conjunto de la demanda de Andalucía se han estimado a partir de la distribución de los demandantes en función de ingresos y régimen de tenencia facilitados por la Empresa Municipal de Sevilla.

Tabla 4.6 La demanda de vivienda protegida en Sevilla

SEVILLA		
Empresa municipal de la vivienda de Sevilla		
	Nº	%
Nº Total Demandantes Vivienda Protegida	67.855	100,0
Nº Demandantes por ámbitos geográficos		
▪ Provincia 1 SEVILLA	67.855	100,0
Capital SEVILLA	25.505	37,6
Resto Área metropolitana SEVILLA	19.633	28,9
Resto provincia SEVILLA	22.717	33,5
Total Sevilla	67.855	100,0
Nº Demandantes por régimen de tenencia deseado (Sevilla capital)*		
▪ Propiedad/derecho de superficie 32%	8.167	32,0
▪ Alquiler 1,8%	459	1,8
▪ Indistinto: 66,2%	16.879	66,2
Total Sevilla	25.505	100,0
Nº Demandantes según ingresos (Sevilla capital)*		
▪ Menos de 2,5 IPREM: 83,7%	21.358	83,7
▪ Entre 2,5 y 5,5 IPREM: 16,3%	4.147	16,3
▪ Más de 5,5 IPREM	--	--
Total Sevilla	25.505	100,0

Fuente: Empresa municipal de la vivienda de Sevilla.

Proyectado a partir de los datos del Registro de Demandantes de Vivienda de Sevilla.

- Asimismo, el Estudio ha detectado los Municipios con mayores dificultades para acceder a la vivienda, estando situados, en términos generales, en el litoral con una importante proporción de población joven, en la que se han calificado pocas viviendas protegidas y que registran unos precios de la vivienda libre bastante altos. Estos Municipios se reflejan en la siguiente tabla:

Tabla 4.7 Municipios andaluces con mayores problemas de acceso a la vivienda

Municipios andaluces con mayores problemas de acceso a la vivienda
<ul style="list-style-type: none"> ■ Provincia de MÁLAGA: Benalmádena Estepona Rincón de la Victoria Fuengirola Málaga Mijas Torremolinos Marbella
<ul style="list-style-type: none"> ■ Provincia de CÁDIZ: Cádiz Rota
<ul style="list-style-type: none"> ■ Provincia de ALMERÍA: El Ejido Roquetas de Mar Níjar

Fuente: Demanda de vivienda a 10 años elaborada por el INSTITUTO DE ESTUDIOS AVANZADOS (IESA), 2007.

- Por otro lado, en las siguientes tablas se puede comprobar una distribución de la demanda de vivienda protegida en diferentes ámbitos geográficos.

Tabla 4.8 Demandantes Vivienda Protegida en los Municipios de menos de 20.000 habitantes

Demandantes Vivienda Protegida en los Municipios de menos de 20.000 habitantes	Nº	% sobre total demanda provincia
Almería	9.391	36,08
Cádiz	7.588	17,28
Córdoba	9.189	34,59
Granada	17.205	55,00
Huelva	11.944	64,40
Jaén	11.554	52,83
Málaga	8.475	14,96
Sevilla	21.126	31,13
TOTAL ANDALUCÍA	96.472	32,93

Fuente: Demanda de vivienda a 10 años elaborada por el INSTITUTO DE ESTUDIOS AVANZADOS (IESA), 2007.



Tabla 4.9 La demanda de vivienda protegida en Córdoba

CÓRDOBA		
Promotora Provincial de Viviendas de Córdoba, S.A.		
	Nº	%
Nº Total Demandantes Vivienda Protegida	370	100,0
Nº Demandantes por ámbitos geográficos		
▪ Provincia CÓRDOBA		
Fuente Tojar	13	3,5
Obejo	11	3,0
Villafranca	70	18,9
La victoria	8	2,2
Hinojosa del Duque	10	2,7
Pedroche	4	1,1
Nueva Carteya	6	1,6
El Carpio	15	4,1
La Granjuela	8	2,2
Los Blazquez	9	2,4
Adamuz	7	1,9
Cerro Muriano	48	13,0
La Rambla	13	3,5
La Rambla	18	4,9
Benamejí	41	11,1
Hornachuelos	12	3,2
Rute	25	6,8
Conquista	8	2,2
Peñarroya-Pueblonuevo	26	7,0
Cardeña	12	3,2
Villaralto	6	1,6
Total Córdoba	370	100,0
Nº Demandantes por régimen de tenencia deseado (Córdoba capital)*		
▪ Propiedad/derecho de superficie %	265	71,6
▪ Alquiler	105	28,4
▪ Indistinto:	--	--
Total Córdoba	370	100,0
Nº Demandantes según ingresos (Córdoba capital)*		
▪ Menos de 2,5 IPREM:	105	28,4
▪ Entre 2,5 y 5,5 IPREM:	265	71,6
▪ Más de 5,5 IPREM	--	--
Total Córdoba	370	100,0

Fuente: Promotora Provincial de Viviendas de Córdoba, S.A. 2007.

Tabla 4.10 La demanda de vivienda protegida en Andalucía por Provincias.

ANDALUCÍA			
Nº Demandantes por ámbitos geográficos			
	Nº		Nº
Provincia 1 ALMERÍA			
Almería	7.096		
El Ejido	3.879		
Roquetas de Mar	3.284		
Zona Poniente	10.203		
Zona Levante	2.888		
Valle Almanzora	2.444		
La Alpujarra	495		
Los Vélez	361		
Provincia 2 CÁDIZ			
Cádiz	4.734		
Jerez de la Frontera	7.247		
Campo Gibraltar	9.463		
Costa Noroeste	4.484		
Sierra	4.431		
La Janda	3.134		
Provincia 3 CÓRDOBA			
Córdoba	11.298		
Zona Sur, Campiña y Subbética	8.924		
Valle Guadalquivir	2.859		
Zona Norte, Valles Guadiato y los Pedroches	2.418		
Provincia 4 GRANADA			
Granada	8.685		
Costa Granada	4.460		
AltiPlanicies Orientales-Baza Guadix, Huéscar	4.194		
Zona Oeste Provincia	2.704		
Las Alpujarras	1.456		
Provincia 5 HUELVA			
Huelva	5.605		
Litoral Occidental	3.288		
Condado-Entorno de Doñana	3.166		
El Andévalo y Minas	1.831		
Sierra de Aracena	1.205		
Provincia 6 JAÉN			
Jaén	4.191		
Área Metropolitana de Jaén	6.905		
Zona Centro Norte	9.289		
Sierras Cazorla, Segura, Las Villas y Mágina	4.335		
Zona Sur	1.344		
Provincia 7 MÁLAGA			
Málaga	20.885		
Torremolinos	2.138		
Benalmádena	1.746		
Costa Sol Occidental	12.105		
Costa Sol Oriental-Axarquía	5.177		
Zona Norte	3.630		
Serranía de Ronda	2.479		
Provincia 8 SEVILLA			
Sevilla	25.505		
Dos Hermanas	4.527		
Alcalá de Guadaira	2.702		
Campiña y Sierra Sur	26.288		
Bajo Guadalquivir	5.415		
La Vega	3.387		
Entorno Doñana-Aljafare	2.121		
Sierra Norte	1.030		

Fuente: Demanda de vivienda a 10 años elaborada por el INSTITUTO DE ESTUDIOS AVANZADOS (IESA), 2007.

- Por otro lado, la Empresa Provincial de Vivienda, Suelo y Equipamiento de Granada y la Empresa Municipal de la Vivienda de Jerez han aportado datos sobre demandantes de vivienda protegida en su provincia / municipio.

Tabla 4.11 La demanda de vivienda protegida en Andalucía por Municipios. Granada

GRANADA		
Empresa provincial de vivienda, suelo y equipamiento de Granada		
	Nº	%
Nº Total Demandantes Vivienda Protegida	10.000	100,0
Nº Demandantes por ámbitos geográficos		
▪ Provincia 1 GRANADA		
Capital GRANADA	1.900	19,0
Resto Área metropolitana GRANADA	4.750	47,5
Resto provincia GRANADA	3.350	33,5
Total Granada	10.000	100,0
Nº Demandantes por régimen de tenencia deseado (Granada capital)*		
▪ Propiedad/derecho de superficie	9.650	96,5
▪ Alquiler	350	3,5
▪ Indistinto:	--	--
Total Granada	10.000	100,0
Nº Demandantes según ingresos (Granada capital)*		
▪ Menos de 2,5 IPREM: 70%	7.000	70,0
▪ Entre 2,5 y 5,5 IPREM: 22%	2.200	22,0
▪ Más de 5,5 IPREM: 8%	800	8,0
Total Granada	10.000	100,0

Fuente: Empresa provincial de vivienda, suelo y equipamiento de Granada, 2007.

Tabla 4.12 La demanda de vivienda protegida en Jerez

JEREZ		
Empresa municipal de la vivienda de Jerez		
	Nº	%
Nº Total Demandantes Vivienda Protegida	3.745	100,0
Nº Demandantes por régimen de tenencia deseado		
▪ Propiedad/derecho de superficie	1.677	44,8
▪ Alquiler	2.068	55,2
▪ Indistinto:	--	--
Total	3.745	100,0
Nº Demandantes según ingresos		
▪ Menos de 2,5 IPREM:	3.550	94,8
▪ Entre 2,5 y 5,5 IPREM:	192	5,1
▪ Más de 5,5 IPREM	3	0,1
Total	3.745	100,0

Fuente: Empresa municipal de la vivienda de Jerez, 2008.

Tabla 4.13 La demanda de vivienda protegida en Cádiz

CÁDIZ		
Empresa municipal de la vivienda de Cádiz		
	Nº	%
Nº Total Demandantes Vivienda Protegida	6.301	100,0
Nº Demandantes por régimen de tenencia deseado		
▪ Propiedad/derecho de superficie	6.301	100,0
▪ Alquiler		
▪ Indistinto:		
Total	6.301	100,0
Nº Demandantes según ingresos		
▪ Menos de 2,5 IPREM:	5.999	95,2
▪ Entre 2,5 y 5,5 IPREM	302	4,8
▪ Más de 5,5 IPREM		
Total	6.301	100,0

Fuente: Promoción y Gestión de vivienda de Cádiz, 2008.

4.3.3. Aragón

Tabla 4.14 La demanda de vivienda protegida en Aragón

ARAGÓN		
Año de referencia: 2008		
	Nº	%
Nº Total Demandantes Vivienda Protegida	35.000	
Nº Demandantes por ámbitos geográficos		
▪ Provincia 1 HUESCA	4.800	
Capital HUESCA		
Resto área metropolitana HUESCA		
Resto provincia HUESCA		
▪ Provincia 2 TERUEL		
Capital TERUEL		
Resto área metropolitana TERUEL		
Resto provincia TERUEL		
▪ Provincia 3 ZARAGOZA		
Capital ZARAGOZA		
Resto área metropolitana ZARAGOZA		
Resto provincia ZARAGOZA		
Total Aragón		
Nº Demandantes por régimen de tenencia deseado		
▪ Propiedad/derecho de superficie		
▪ Alquiler		
▪ Indistinto		
Total Aragón		
Nº Demandantes según ingresos		
▪ Menos de 2,5 IPREM.		
▪ Entre 2,5 y 5,5 IPREM		
▪ Más de 5,5 IPREM		
Total Aragón		

Fuente: Noticias publicadas en página web de Toc-Toc del Gobierno de Aragón.

- Según el consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de Aragón, Alfonso Vicente, 35.000 aragoneses necesitan una vivienda protegida. Es una noticia publicada en la página web de Toc Toc, registro de vivienda protegida de Aragón, sobre el número de personas inscritas como demandantes de vivienda protegida.
- Las tres capitales de provincia (Huesca, Teruel y Zaragoza) señalan que no disponen información de las personas demandantes de vivienda protegida a nivel municipal, siendo el Gobierno de Aragón, en concreto, el registro Toc Toc el que dispone de dicha información.
- Los últimos datos disponibles indican que en Huesca hay más de 4.800 oscenses inscritos en el registro de demandantes de VPA. No se han obtenido datos sobre la demanda de las otras dos capitales de provincia.

4.3.4. Asturias

Tabla 4.15 La demanda de vivienda protegida en Asturias

ASTURIAS		
Año de referencia: 2003/2004		
	Nº	%
Nº Total Demandantes Vivienda Protegida	8.296	100,0
Nº Demandantes por ámbitos geográficos		
▪ Provincia 1 PRINCIPADO DE ASTURIAS		
Capital OVIEDO	974	11,7
Resto provincia OVIEDO	7.438	78,0
Perdidos por el sistema	858	10,3
Total Asturias	8.296	100,0
Nº Demandantes por régimen de tenencia deseado		
▪ Propiedad/derecho de superficie	2.975	35,9
▪ Alquiler	4.199	50,7
- Alquiler	1.083	13,1
- Alquiler con opción de compra	3.116	37,6
▪ Indistinto	347	4,2
▪ Ns/Nc	775	9,3
Total Asturias	8.296	100,0
Nº Demandantes según ingresos		
▪ Menos de 2,5 IPREM.	7.601	91,6
▪ Entre 2,5 y 5,5 IPREM	695	3,3
▪ Más de 5,5 IPREM	--	--
Total Asturias	8.296	100,0

Fuente: Análisis del Registro de Solicitantes de Vivienda del Principado de Asturias de 2003/2004.

- En el Plan Asturiano de Vivienda de 2006-2008 se realiza una estimación de la necesidad de vivienda basada en el factor demográfico. Así, cabe cifrar la necesidad de Asturias a 2007 en 14.882 viviendas en el escenario 1 y de 14.788 en el escenario 2. Ahora bien, según la última información conseguida sobre el registro de solicitantes de vivienda en el Principado de Asturias, en 2003/2004 había 8.296 solicitantes de vivienda protegida como queda reflejado en la Tabla 4.15).
- Tomando como referencia el análisis del Registro de Solicitantes de Vivienda del Principado de Asturias de 2003/2004, se ha incluido en la tabla anterior información relativa al ámbito geográfico, régimen de tenencia deseado y nivel de ingresos. Se incluye a continuación una tabla detallada de la población demandante de vivienda en esa fecha por Municipios.

Tabla 4.16 La demanda de vivienda protegida en Asturias por Municipios

Demanda de vivienda en Asturias			
Municipio	Nº de demandantes	Municipio	Nº de demandantes
Allande	20	Navia	70
Aller	133	Noreña	43
Avilés	978	Onís	3
Belmonte de Miranda	25	Oviedo	974
Bimenes	1	Parres	19
Boal	6	Peñamellera Baja	48
Cabranes	14	Pesoz	16
Candamo	11	Piloña	11
Cangas de Narcea	279	Ponga	7
Cangas de Onís	88	Pravia	81
Caravia	20	Proaza	1
Carreño	43	Quirós	16
Caso	12	Regueras (Las)	5
Castrillón	213	Rivadedeva	1
Castropol	78	Ribadesella	84
Coaña	32	Ribera de Arriba	30
Colunga	27	Riosa	4
Corvera	116	Salas	20
Cudillero	33	S. Martín del Rey Aurelio	17
Degaña	3	S. Martín de Oscos	12
Franco (El)	38	Sta. Eulalia de Oscos	19
Gijón	1.778	S. Tirso de Abres	21
Gozón	145	Sariego	10
Grado	90	Siero	237
Grandas de Salime	7	Sobrescobio	20
Ibias	7	Somiedo	28
Illas	5	Soto del Barco	68
Langreo	197	Tapia de Casariego	75
Laviana	140	Taramundi	8
Lena	49	Teverga	9
Llanera	182	Tineo	43
Llanes	252	Valdés	75
Mieres	180	Vegadeo	20
Morcín	3	Villaviciosa	50
Muros del Nalón	32	Villayón	2
Nava	52	Yermes y Tameza	2
TOTAL			7.438
Perdidos sistema			858
TOTAL			8.296

Fuente: Análisis del Registro de Solicitantes de Vivienda del Principado de Asturias de 2003/2004.

- Finalmente, cabe reseñar que según la Empresa Municipal de la Vivienda de Gijón, Emvisl, 6.509 personas se encuentran inscritas como demandantes de vivienda protegida en 2008. Información publicada en prensa en "La Voz de Asturias" el 31/01/2008.

4.3.5. Baleares

Tabla 4.17 La demanda de vivienda protegida en Baleares

BALEARES		
Año de referencia: 2007		
	Nº	%
Nº Total Demandantes Vivienda Protegida	3.000	
Nº Demandantes por ámbitos geográficos		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Provincia 1 ISLAS BALEARES Capital PALMA DE MALLORCA Resto área metropolitana PALMA DE MALLORCA Resto provincia ISLAS BALEARES 		
Total Islas Baleares		
Nº Demandantes por régimen de tenencia deseado		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Propiedad/derecho de superficie ▪ Alquiler ▪ Indistinto 		
Total Islas Baleares		
Nº Demandantes según ingresos		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Menos de 2,5 IPREM. ▪ Entre 2,5 y 5,5 IPREM ▪ Más de 5,5 IPREM 		
Total Islas Baleares		

Fuente: Ley 5/2008, de 14 de mayo, de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo para viviendas de protección pública.

- Según la Exposición de Motivos de la Ley 5/2008, de 14 de mayo, de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo para viviendas de protección pública, existen en las Islas Baleares aproximadamente 3.000 demandantes registrados.

4.3.6. Canarias

Tabla 4.18 La demanda de vivienda protegida en Canarias

CANARIAS		
Año de referencia:2002-2005		
	Nº	%
Nº Total Demandantes Vivienda Protegida		
Nº Demandantes por ámbitos geográficos		
▪ Provincia 1 LAS PALMAS	4.306	44,3
Capital LAS PALMAS DE GRAN CANARIAS	2.300	23,6
Resto provincia LAS PALMAS	2.006	20,6
▪ Provincia 2 SANTA CRUZ DE TENERIFE	5.423	55,7
Capital SANTA CRUZ DE TENERIFE	1.469	15,1
Resto provincia SANTA CRUZ DE TENERIFE	3.954	40,6
Total Canarias	9.729	100,0
Nº Demandantes por régimen de tenencia deseado		
▪ Propiedad/derecho de superficie		
▪ Alquiler		
▪ Indistinto		
Total Canarias		
Nº Demandantes según ingresos		
▪ Menos de 2,5 IPREM.		
▪ Entre 2,5 y 5,5 IPREM		
▪ Más de 5,5 IPREM		
Total Canarias		

Fuente: Plan de Vivienda de Canarias, 2005-2008

- Las cifras relativas a la población demandante de vivienda pública y de protección oficial de Canarias hacen referencia a las solicitudes admitidas en los procesos de adjudicación de los tres últimos años publicados en el Plan de Vivienda de Canarias 2005-2008. No existe un registro permanente y global de demandantes de vivienda de promoción pública en la Comunidad.
- Según el Plan de Viviendas de Canarias 9.729 personas han solicitado vivienda protegida en los 3 años anteriores al Plan. Se detalla en la tabla adjunta las cifras de solicitantes en los distintos Municipios. Cabe destacar que en Las Palmas de Gran Canaria la cifra de demandantes se elevaba a 2.300 y en Santa Cruz de Tenerife a 1.469. La Gomera tiene un número de demandantes muy elevado, 2.384.

Tabla 4.19 La demanda de vivienda protegida en Canarias por Municipios

La demanda de vivienda pública y de protección oficial en Canarias			
Municipio	Nº de deman- dantes	Municipio	Nº de deman- dantes
Gran Canaria	4.155	La Palma	638
Agüimes	149	Breña Baja	37
Artenara	10	El Paso	41
Arucas	309	Los Llanos de Aridane	199
Gáldar	149	Santa Cruz de la Palma	277
Ingenio	148	Tazacorte	58
Las Palmas de Gran Canaria	2.300	Tijarafe	26
San Bartolomé de Tirajana	279	Fuerteventura	151
Santa Lucía	384	Puerto del Rosario	151
Telde	427	La Gomera	54
Tenerife	4.700	San Sebastián de la Gomera	54
Arona	103	El Hierro	31
Fasnia	16	Frontera	31
La Laguna	2.384		
La Matanza de Acentejo	72		
La Orotava	337		
Santa Cruz de Tenerife	1.469		
Santiago del Teide	63		
Tacoronte	256		
TOTAL			9.729

Fuente: Noticia publicada por Europa press sobre el registro de demandantes.

4.3.7. Cantabria

Tabla 4.20 La demanda de vivienda protegida en Cantabria

CANTABRIA		
Año de referencia: 2008		
	Nº	%
Nº Total Demandantes Vivienda Protegida	29.763	100,0
Nº Demandantes por ámbitos geográficos		
▪ Provincia 1 CANTABRIA	29.763	100,0
Capital SANTANDER	20.977	70,5
Área metropolitana SANTANDER	1.926	6,5
Resto provincia CANTABRIA	6.860	23,0
Total Cantabria	29.763	100,0
Nº Demandantes por régimen de tenencia deseado		
▪ Propiedad/derecho de superficie	12.012	40,4
▪ Alquiler	---	
▪ Indistinto	17.751	59,6
Total Cantabria	29.763	100,0
Nº Demandantes según ingresos		
▪ Menos de 2,5 IPREM. 53,40%		
▪ Entre 2,5 y 5,5 IPREM 46,60%		
▪ Más de 5,5 IPREM		
Total Cantabria	29.763	100,0

Fuente: Gobierno de Cantabria.

- El Gobierno de Cantabria ha remitido información concreta sobre la cifra de demandantes de vivienda protegida del Registro. Ascende a 29.736 personas los demandantes de vivienda protegida en la Comunidad. Ahora bien, el Gobierno de Cantabria ha encargado un Estudio a la Universidad de Cantabria para estimar la demanda real, considerando que el registro no refleja la demanda real de vivienda protegida: inscripción de parejas por separado, inscripción de personas sin necesidad real, etc.
- Por su parte, la Sociedad de Vivienda y Suelo de Santander ha remitido información detallada de la demanda de vivienda protegida en el municipio. La cifra de demandantes asciende a 22.350, cifra similar a la facilitada para la capital cántabra por el Gobierno de la Comunidad (20.977).

Tabla 4.21 La demanda de vivienda protegida en Santander

- SANTANDER -		
Sociedad de Vivienda y Suelo de Santander		
	Nº	%
Nº Total Demandantes Vivienda Protegida	22.350	100,0
Nº Demandantes por régimen de tenencia deseado		
▪ Propiedad/derecho de superficie	22.350	100,0
▪ Alquiler	0	
▪ Indistinto	0	
Nº Demandantes según ingresos		
▪ Menos de 2,5 IPREM.	--	
▪ Entre 2,5 y 5,5 IPREM	--	
▪ Más de 5,5 IPREM	--	

Fuente: Sociedad de Vivienda y Suelo de Santander, Ayuntamiento de Santander.



4.3.8. Castilla-La Mancha

Tabla 4.22 La demanda de vivienda protegida en Castilla-La Mancha

CASTILLA-LA MANCHA		
Año de referencia: 2008		
	Nº	%
Nº Total Demandantes Vivienda Protegida	47.844	100,0
Nº Demandantes por ámbitos geográficos		
▪ Provincia 1 ALBACETE	8.689	18,2
Capital ALBACETE	6.989	14,6
Resto provincia ALBACETE	1.700	3,6
▪ Provincia 2 CIUDAD REAL	6.842	14,3
Capital CIUDAD REAL	2844	5,9
Resto provincia CIUDAD REAL	3.998	8,4
▪ Provincia 3 CUENCA	5.402	11,3
Capital CUENCA	3467	7,2
Resto provincia CUENCA	1.935	4,0
▪ Provincia 4 GUADALAJARA	12.031	25,1
Capital GUADALAJARA	8968	18,7
Resto provincia GUADALAJARA	3.063	6,4
▪ Provincia 5 TOLEDO	14.880	31,1
Capital TOLEDO	6137	12,8
Resto provincia TOLEDO	8.743	18,3
Total Castilla-La Mancha	47.844	100,0
Nº Demandantes por régimen de tenencia deseado		
▪ Propiedad/derecho de superficie	38.658	80,8
▪ Alquiler	9.186	19,2
▪ Indistinto	--	--
Total Castilla-La Mancha	47.844	100,0
Nº Demandantes según ingresos		
▪ Menos de 2,5 IPREM		
▪ Entre 2,5 y 5,5 IPREM		
▪ Más de 5,5 IPREM		
Total Castilla-La Mancha	47.844	

Fuente: El Pacto por la Vivienda de Castilla-La Mancha. Ayuntamiento de Albacete. Noticia publicada por Europa press sobre el registro de demandantes.

- Castilla-La Mancha posee un registro de demandantes de vivienda protegida que permite conocer las necesidades de vivienda en la región. Según la información publicada en el Pacto por la Viviendas en Castilla-La Mancha firmado en mayo de 2008, 47.844 personas demandan vivienda protegida en la Comunidad. Se detalla en la tabla anterior la demanda por Provincias.
- El Ayuntamiento de Albacete a través del Instituto Municipal de la Vivienda ha facilitado información de la demanda de vivienda protegida a nivel municipal, elevándose a 6.989 el número de demandantes registrados, información que queda recogida en la Tabla 4.23.

Tabla 4.23 La demanda de vivienda protegida en Albacete

- ALBACETE -		
Instituto Municipal de la Vivienda		
	Nº	%
Nº Total Demandantes Vivienda Protegida	6.989	100,0
Nº Demandantes por régimen de tenencia deseado		
▪ Propiedad/derecho de superficie	4.890	70,0
▪ Alquiler	714	10,2
▪ Indistinto	1.385	19,8
Nº Demandantes según ingresos		
▪ Menos de 2,5 IPREM.	4.488	64,2
▪ Entre 2,5 y 5,5 IPREM	2.501	35,8
▪ Más de 5,5 IPREM	--	--

Fuente: Instituto municipal de la vivienda de Albacete.

- Finalmente, se recoge en la tabla adjunta información detallada de la demanda de vivienda protegida de los principales Municipios de Castilla-La Mancha. Información publicada por Europa press.

Tabla 4.24 La demanda de vivienda protegida en Castilla-La Mancha por Municipios

Demanda de vivienda en los principales Municipios de Castilla-La Mancha			
Municipio	Nº de deman- dantes	Municipio	Nº de deman- dantes
Albacete		Guadalajara	
Albacete	6.565	Guadalajara	8.968
Villarrobledo	363	Azuqueca de Henares	995
Hellín	360	Alovera	280
Balazote	190	Sigüenza	212
La Roda	189	Marchamalo	183
Almansa	161	Cabanillas del Campo	128
Pozo Cañada	111	Yunquera de Henares	112
Ciudad Real		Toledo	
Ciudad Real	2.844	Toledo	6.137
Puertollano	907	Talavera de la Reina	5.071
Alcázar de San Juan	715	Illescas	907
Tomelloso	300	Alameda de la Sagra	173
Manzanares	180	Mocejón	173
Valdepeñas	159	Burguillos de Toledo	138
Campo de Criptana	156	Yuncos 138Mora	134
Herencia	126	Casarrubios del Monte	118,
Bolaños de Calatrava	108	Bargas	114
Socuéllamos	105	Quintanar de la Orden	100
Pedro Muñoz	100		
Cuenca			
Cuenca	3.467		
Tarancón	717		

Fuente: Noticia publicada por Europa press sobre el registro de demandantes.

4.3.9. Castilla y León

Tabla 4.25 La demanda de vivienda protegida en Castilla y León

CASTILLA Y LEÓN		
Año de referencia: 2008		
	Nº	%
Nº Total Demandantes Vivienda Protegida	43.032	100,0
Nº Demandantes por ámbitos geográficos*		
▪ Provincia 1 AVILA	2.757	6,4
Capital AVILA	2.110	4,9
Resto provincia AVILA	647	1,5
▪ Provincia 2 BURGOS	10.209	23,7
Capital BURGOS	6.890	16,0
Resto provincia BURGOS	3.319	7,7
▪ Provincia 3 LEÓN	5.704	13,3
Capital LEÓN	1.857	4,3
Resto provincia LEÓN	3.847	8,9
▪ Provincia 4 PALENCIA	2.855	6,6
Capital PALENCIA	1.463	3,4
Resto provincia PALENCIA	1.392	3,2
▪ Provincia 5 SALAMANCA	2.905	6,8
Capital SALAMANCA	1.347	3,1
Resto provincia SALAMANCA	1.558	3,6
▪ Provincia 6 SEGOVIA	2.927	6,8
Capital SEGOVIA	1.157	2,7
Resto provincia SEGOVIA	1.770	4,1
▪ Provincia 7 SORIA	3.017	7,0
Capital SORIA	1.943	4,5
Resto provincia SORIA	1.074	2,5
▪ Provincia 8 VALLADOLID	14.710	34,2
Capital VALLADOLID	7.901	18,4
Resto provincia VALLADOLID	6.809	15,8
▪ Provincia 9 ZAMORA	1.831	4,3
Capital ZAMORA	680	1,6
Resto provincia ZAMORA	1.151	2,7
Total Castilla y León	43.032	100,0
Nº Demandantes por régimen de tenencia deseado		
▪ Propiedad/derecho de superficie	29.954	69,6
▪ Alquiler		0,0
▪ Indistinto	11.530	26,8
Total Castilla y León	1.548	3,6
Nº Demandantes según ingresos		
▪ Menos de 2,5 IPREM.	40.400	93,9
▪ Entre 2,5 y 5,5 IPREM	2.518	5,9
▪ Más de 5,5 IPREM	114	0,3
Total Castilla y León	43.032	100,0

* Existe una duplicidad de registros debido a la posibilidad de elegir 3 Municipios.

Fuente: Dirección General de Vivienda y Arquitectura de la Junta de Castilla y León.

- Según la información facilitada por la Dirección General de Vivienda y Arquitectura de la Junta de Castilla y León en la comunidad hay un total de 43.032 demandantes de vivienda protegida. Se detalla en la tabla anterior la información por área geográfica, por régimen de tenencia deseado y por nivel de ingresos.
- Según la información remitida por el propio Ayuntamiento de Salamanca, en el municipio se contabiliza una demanda de 611 viviendas protegidas y en Segovia de 132. Se detalla la información en las tablas adjuntas.

Tabla 4.26 La demanda de vivienda protegida en Salamanca

Patronato Municipal de la Vivienda y Urbanismo de Salamanca		
	Nº	%
Nº Total Demandantes Vivienda Protegida	611	100,0
Nº Demandantes por régimen de tenencia deseado		
▪ Propiedad/derecho de superficie	611	100,0
▪ Alquiler	0	0,0
▪ Indistinto	0	0,0
Nº Demandantes según ingresos		
▪ Menos de 2,5 IPREM.	448	73,3
▪ Entre 2,5 y 5,5 IPREM	157	25,7
▪ Más de 5,5 IPREM	6	1,0

Fuente: Patronato Municipal de la Vivienda y Urbanismo de Salamanca.

Tabla 4.27 La demanda de vivienda protegida en Segovia

Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de Segovia		
	Nº	%
Nº Total Demandantes Vivienda Protegida	132	100,0
Nº Demandantes por régimen de tenencia deseado		
▪ Propiedad/derecho de superficie	0	
▪ Alquiler	132	100,0
▪ Indistinto	0	
Nº Demandantes según ingresos		
▪ Menos de 2,5 IPREM.	86	
▪ Entre 2,5 y 5,5 IPREM		
▪ Más de 5,5 IPREM		

Fuente: Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de Segovia.

4.3.10. Cataluña

Tabla 4.28 La demanda de vivienda protegida en Cataluña

CATALUÑA		
Año de referencia: 2007		
	Nº	%
Nº Total Demandantes Vivienda Protegida	200.000	100,0
Nº Demandantes por ámbitos geográficos		
▪ Provincia 1 BARCELONA	148.000	74,0
Capital BARCELONA	42.920	21,5
Área metropolitana BARCELONA	45.880	22,9
Resto provincia BARCELONA	59.200	29,6
▪ Provincia 2 GERONA	20.000	10,0
Capital GERONA	2.800	1,4
Área metropolitana GERONA	--	--
Resto provincia GERONA	17.200	8,6
▪ Provincia 3 LLEIDA	11.000	5,5
Capital LLEIDA	3.500	1,8
Área metropolitana LLEIDA	--	--
Resto provincia LLEIDA	7.500	3,8
▪ Provincia 4 TARRAGONA	21.000	10,5
Capital TARRAGONA	3.800	1,9
Área metropolitana TARRAGONA	2.100	1,1
Resto provincia TARRAGONA	15.100	7,6
Total Cataluña	200.000	100,0
Nº Demandantes por régimen de tenencia deseado		
▪ Propiedad/derecho de superficie 60%	120.000	60,0
▪ Alquiler 40%	80.000	40,0
▪ Indistinto	---	
Total Cataluña	200.000	100,0
Nº Demandantes según ingresos		
▪ Menos de 2,5 IPREM. 53,40%		
▪ Entre 2,5 y 5,5 IPREM 46,60%		
▪ Más de 5,5 IPREM		
Total Cataluña		

Fuente: Cifra total demandantes y distribución por régimen de tenencia deseado: ficha cumplimentada por la Generalitat de Cataluña con datos procedentes del Pacto Nacional por la Vivienda.

Distribución geográfica: Estimación a partir de la distribución de la población de edad comprendida entre los 20 y los 34 años, INE 2007.

- Los datos proceden de la estimación de la demanda realizada en el marco del Pacto Nacional por la Vivienda. Según la estimación realizada se plantea una creación anual de necesidades en el período 2007-2010 de 27.000 nuevos hogares al año con necesidad de ayuda pública para acceder a la vivienda (45.000 nuevos hogares totales creados por año). Teniendo en cuenta las necesidades acumuladas y la atención anual de necesidades se estima un saldo de necesidades no atendidas en 2007 de 200.000 hogares con necesidad de ayuda pública para acceder a la vivienda.
- Uno de los requisitos que impone la nueva Ley por el derecho a la vivienda es la creación de un Registro de demandantes de vivienda protegida que, por ahora, sólo existe como Reglamento en exposición pública.
- La estimación de necesidades recogida en el Pacto Nacional por la Vivienda no incluye una distribución geográfica, por lo que para este Estudio se procede a realizar una estimación del reparto territorial atendiendo a la población de edad comprendida entre 20 y 34 años en los distintos ámbitos geográficos, ya que son los principales demandantes de vivienda protegida.

Tabla 4.29 La demanda de vivienda protegida en Barcelona.

BARCELONA: Área Metropolitana de Barcelona		
Año de referencia: 2008		
	Nº	%
Nº Total Demandantes Vivienda Protegida	4.370	100,0
Nº Demandantes por ámbitos geográficos		
■ Provincia 1 BARCELONA		
Capital BARCELONA	--	
Área metropolitana BARCELONA	4.370	100,0
Resto provincia BARCELONA	--	
Total Área Metropolitana Barcelona	4.370	
Nº Demandantes por régimen de tenencia deseado		
■ Propiedad/derecho de superficie	4.370	100,0
■ Alquiler	0	0,0
■ Indistinto	0	0,0
Total Cataluña	4.370	100,0
Nº Demandantes según ingresos		
■ Menos de 2,5 IPREM. 70%	3.059	70,0
■ Entre 2,5 y 5,5 IPREM 29,4%	1.286	29,4
■ Más de 5,5 IPREM: 0,6%	25	0,6
Total Cataluña	4.370	100,0

Fuente: Instituto Metropolitano de Promoción de Suelo y Gestión Patrimonial de Barcelona, 2008

Tabla 4.30 La demanda de vivienda protegida en Lleida.

LLEIDA		
Año de referencia: 2008		
	Nº	%
Nº Total Demandantes Vivienda Protegida	762	100,0
Nº Demandantes por ámbitos geográficos		
▪ Provincia 1 LLEIDA		
Capital LLEIDA	731	100,0
Área metropolitana LLEIDA		
Resto provincia LLEIDA	31	
Total Provincia Lleida	762	100,0
Nº Demandantes por régimen de tenencia deseado		
▪ Propiedad/derecho de superficie 17,3%	132	17,3
▪ Alquiler 82,7%	630	82,7
▪ Indistinto	0	0,0
Total Provincia Lleida	762	100,0
Nº Demandantes según ingresos		
▪ Menos de 2,5 IPREM. 86,7%	661	86,7
▪ Entre 2,5 y 5,5 IPREM 13,3%	101	13,2
▪ Más de 5,5 IPREM:	--	
Total Provincia Lleida	762	100,0

Fuente: Empresa Municipal de Urbanismo de Lleida, 2008

4.3.11. Comunidad Valencia

Tabla 4.31 La demanda de vivienda protegida en Valencia

VALENCIA*		
Año de referencia: 2008-2011		
	Nº	%
Nº Total Demandantes Vivienda Protegida	123.109	100,0
Nº Demandantes por ámbitos geográficos		
▪ Provincia 1 ALICANTE	53.846	43,7
Capital ALICANTE	7.917	6,4
Resto área metropolitana ALICANTE	4.173	3,4
Resto provincia ALICANTE	41.756	33,9
▪ Provincia 2 CASTELLÓN	20.654	16,8
Capital CASTELLÓN	6.759	5,5
Resto área metropolitana CASTELLÓN	13.177	10,7
Resto provincia CASTELLÓN	718	0,6
▪ Provincia 3 VALENCIA	48.609	39,5
Capital VALENCIA	17.681	14,4
Resto área metropolitana VALENCIA	19.066	15,5
Resto provincia VALENCIA	11.862	9,6
Total Valencia	123.109	100,0
Nº Demandantes por régimen de tenencia deseado		
▪ Propiedad/derecho de superficie	105.708	85,9
▪ Alquiler	17.402	14,1
▪ Indistinto	--	--
Total Valencia	123.109	100,0
Nº Demandantes según ingresos		
▪ Menos de 2,5 IPREM. Umbral inferior	80.922	65,7
▪ Entre 2,5 y 5,5 IPREM Umbral superior	42.187	34,3
▪ Más de 5,5 IPREM	--	--
Total Valencia	123.109	100,0

* La información hace referencia al número de viviendas objeto de ayudas pública del umbral superior.

Fuente: Estudio de Necesidades y Demanda de Vivienda en la Comunitat Valenciana, 2008-2011. Observatorio Valenciano de la Vivienda.

- La información relativa a la necesidad de vivienda protegida en la Comunidad Valenciana procede del Estudio de Necesidades y Demanda de Vivienda en la Comunitat Valenciana 2008-2011 publicado por el Observatorio Valenciano de la Vivienda en febrero de 2008.
- El Estudio realiza una estimación cuantitativa sobre el número de viviendas susceptibles de ser objeto de atención de las políticas públicas en el periodo 2008-2011. El Estudio considera como necesidad de acceso tanto a las personas que precisan acceder a su primera vivienda como a los hogares que no teniendo vivienda en propiedad necesitan cambiar de vivienda habitual.
- Dado que el Estudio de Necesidades y Demanda de vivienda de Valencia ha establecido una horquilla de valores en función de los grupos socioeconómicos donde se Plantean los objetivos de las ayudas públicas mediante un intervalo que permite establecer el umbral mínimo (menos de 2,5 veces IPREM) y un umbral máximo (menos de 3,5 veces IPREM), la información expuesta co-

rresponde al umbral máximo de necesidad.

- Las cifras por ámbitos geográficos proceden también del Estudio salvo las cifras de las capitales, resto del área metropolitana y del resto del resto de la provincia que se han estimado partiendo de la información del área metropolitana y en base al peso poblacional del ámbito geográfico estudiado. Se detalla en la Tabla 4.32 los datos de las distintas áreas geográficas recogidas en el Estudio.

Tabla 4.32 La demanda de vivienda protegida en Valencia por ámbitos geográficos

VALENCIA		
Año de referencia: 2008-2011		
	Nº	%
Nº Total Demandantes Vivienda Protegida	123.109	100,0
Nº Demandantes por ámbitos geográficos		
▪ Área 1: Interior de Castellón. Interior de Valencia, la Montaña de Alacant	2.244	1,8
▪ Área 2: El Maestrat, Castellón y su área de influencia	19.936	16,2
▪ Área 3: Camp del Turia, Los Serranos, y R. Ademuz, Camp de Morvedre	2.612	2,1
▪ Área 4: Valencia y su área de influencia	36.747	29,8
▪ Área 5: Las Riberas, La Safor	5.807	4,7
▪ Área 6: La Costera, La Vall de Albaida	2.554	2,1
▪ Área 7: Alcoi Comtat, Alto Medio Vinalopó	8.565	7,0
▪ Área 8: Marina Alta, Marina Baixa	15.693	12,7
▪ Área 9: Alacant y su área de influencia	12.090	9,8
▪ Área 10: Naix Vinalopó, Vega Baja	16.860	13,7
Total Valencia	123.109	100,0

Fuente: Estudio de Necesidades y Demanda de Vivienda en la Comunitat Valenciana, 2008-2011. Observatorio Valenciano de la Vivienda.

- Según el Ayuntamiento de Castellón entre octubre de 2007 y junio de 2008 el Ayuntamiento ha recibido solicitud de 1.115 viviendas protegidas, que para un tamaño por hogar de 1,8 demandantes por vivienda eleva la necesidad de vivienda del municipio a 2.007 personas. Cifra inferior a la estimada para Castellón por el Estudio de Necesidades y Demanda de Vivienda de la Comunidad Valenciana de 2008-2011 (6.759 demandantes en Castellón).

Tabla 4.33 La demanda de vivienda protegida en Castellón

- CASTELLÓN -		
Oficina municipal de vivienda en Castellón		
	Nº	%
Nº Total Demandantes Vivienda Protegida	2.007	100,0
Nº Demandantes por régimen de tenencia deseado		
▪ Propiedad/derecho de superficie	1.404	70,0
▪ Alquiler	603	30,0
▪ Indistinto	---	
Nº Demandantes según ingresos		
▪ Menos de 2,5 IPREM.	1.121	55,9
▪ Entre 2,5 y 5,5 IPREM	835	41,6
▪ Más de 5,5 IPREM	50	2,5

Fuente: Oficina municipal de vivienda del Ayuntamiento de Castellón.

- Finalmente, cabe reseñar que según el Estudio de demanda de vivienda llevado a cabo en 2008 en el municipio de Alicante, 3.127 hogares precisan cambiarse a una vivienda protegida y 4.657 personas jóvenes tienen necesidad de acceder a una primera vivienda de tipo protegido.

Tabla 4.34 La demanda de vivienda protegida en Alicante

ALICANTE	
Año de referencia: 2008	
	Nº
Demanda de cambio	
▪ Demanda total de cambio	13.714 hogares
▪ Demanda real de vivienda protegida	3.127 hogares
Demanda de acceso	
▪ Demanda total de acceso	9.722 individuos
▪ Demanda real de vivienda protegida	4.657 individuos

Fuente: Estudio de Demanda de Vivienda el Municipio de Alicante.

4.3.12. Extremadura

Tabla 4.35 La demanda de vivienda protegida en Extremadura

EXTREMADURA		
Año de referencia: 2008		
	Nº	%
Nº Total Demandantes Vivienda Protegida	21.024	100,0
Nº Demandantes por ámbitos geográficos		
▪ Provincia 1 BADAJOZ	11.013	49,0
Capital BADAJOZ	5.444	24,2
Resto área metropolitana BADAJOZ		
Resto provincia BADAJOZ	5.569	24,8
▪ Provincia 2 CÁCERES	11.466	51,0
Capital CÁCERES	6.472	28,8
Resto área metropolitana CÁCERES	0	0,0
Resto provincia CÁCERES	4.994	22,2
Total Extremadura	22.479	100,0
Nº Demandantes por régimen de tenencia deseado		
▪ Propiedad/derecho de superficie	21.024	100,0
▪ Alquiler	0	0,0
▪ Indistinto	0	0,0
Total Extremadura	21.024	100,0
Nº Demandantes según ingresos		
▪ Menos de 2,5 IPREM.	13.946	66,3
▪ Entre 2,5 y 5,5 IPREM	7.037	33,5
▪ Más de 5,5 IPREM	41	0,2
Total Extremadura	21.024	100,0

Fuente: Consejería de Fomento de la Junta de Extremadura.

- La Consejería de Fomento de la Junta de Extremadura cifra la demanda de vivienda protegida en 2008 en 21.024 demandantes, de los que el 24% residen en Badajoz y el 29% en Cáceres.
- El propio Ayuntamiento de Badajoz, a través de la inmobiliaria municipal, ha remitido información detallada sobre la demanda de vivienda protegida registrada en el municipio (ver Tabla 4.36).

Tabla 4.36 La demanda de vivienda protegida en Badajoz

- BADAJOZ -		
Inmobiliaria Municipal de Badajoz		
	Nº	%
Nº Total Demandantes Vivienda Protegida	5.018	100,0
Nº Demandantes por régimen de tenencia deseado		
▪ Propiedad/derecho de superficie	5.018	100,0
▪ Alquiler		
▪ Indistinto		
Nº Demandantes según ingresos		
▪ Menos de 2,5 IPREM.	4.215	84,0
▪ Entre 2,5 y 5,5 IPREM	782	17,3
▪ Más de 5,5 IPREM	21	0,4

Fuente: Ayuntamiento de Badajoz.

4.3.13. Galicia

Tabla 4.37 La demanda de vivienda protegida en Galicia

GALICIA				
Año de referencia: 2008				
	Nº	%		
Nº Total Demandantes Vivienda Protegida	19.000			
Nº Demandantes por ámbitos geográficos				
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Provincia 1 A CORUÑA <ul style="list-style-type: none"> Capital A CORUÑA Resto área metropolitana A CORUÑA Resto provincia A CORUÑA 				
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Provincia 2 LUGO <ul style="list-style-type: none"> Capital LUGO Resto área metropolitana LUGO Resto provincia LUGO 				
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Provincia 3 ORENSE <ul style="list-style-type: none"> Capital ORENSE Resto área metropolitana ORENSE Resto provincia ORENSE 				
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Provincia 4 PONTEVEDRA <ul style="list-style-type: none"> Capital PONTEVEDRA Resto área metropolitana PONTEVEDRA Resto provincia PONTEVEDRA 				
Total Galicia				
Nº Demandantes por régimen de tenencia deseado				
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Propiedad/derecho de superficie ▪ Alquiler ▪ Indistinto 				
Total Galicia				
Nº Demandantes según ingresos				
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Menos de 2,5 IPREM. ▪ Entre 2,5 y 5,5 IPREM ▪ Más de 5,5 IPREM 				
Total Galicia				

Fuente: Xunta de Galicia de la Consellería de Vivienda e Solo.

- Según una nota de prensa publicada en el correo gallego sobre el Plan Sectorial de Solo Residencial existe en la Comunidad Gallega un total de 19.000 personas inscritas en el registro de demandantes de vivienda protegida.
- Ahora bien, un Estudio sobre la necesidad actual de vivienda protegida realizado en el marco del Plan sectorial de suelo de residencial eleva la demanda en Galicia a 47.000 viviendas. Se recogen a continuación algunas cifras aproximadas de dicha demanda de vivienda por Municipios (ver Tabla 4.38).

Tabla 4.38 La demanda de vivienda protegida en Galicia por Municipios

Necesidad actual de vivienda protegida en Municipios de GALICIA	
Municipios	Nº de viviendas
Vigo	13.110
A Coruña	12.700
Santiago de Compostela	Aprox. 5.000
Ourense	Aprox. 5.000
Pontevedra	Aprox. 3.000
Ferrol	Aprox. 2.000
Vilagarcía de Arousa	500-1000
Ribeira	500-1000
Burela	500-1000
Sanxenso	500-1000
Total Galicia	47.000

Fuente: Estudio de necesidad actual de vivienda protegida realizado para el Plan Sectorial de suelo residencial gallego.



4.3.14. Madrid

Tabla 4.39 La demanda de vivienda protegida en Madrid

MADRID		
Año de referencia: 2007		
	Nº	%
Nº Total Demandantes Vivienda Protegida		
Nº Demandantes por ámbitos geográficos		
▪ Provincia 1 MADRID		
Capital MADRID	18.087	
Resto área metropolitana MADRID		
Resto provincia MADRID		
Total Madrid		
Nº Demandantes por régimen de tenencia deseado		
▪ Propiedad/derecho de superficie		
▪ Alquiler		
▪ Indistinto		
Total Madrid		
Nº Demandantes según ingresos		
▪ Menos de 2,5 IPREM		
▪ Entre 2,5 y 5,5 IPREM		
▪ Más de 5,5 IPREM		
Total Madrid		

Fuente: Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid.

- Por el momento no se ha encontrado información relativa a la demanda de vivienda protegida en la Comunidad de Madrid.
- Los Ayuntamientos de Getafe, Madrid capital y Leganés han remitido información detallada sobre la demanda de vivienda protegida en sus Municipios. Se recoge en la tabla adjunta.

Tabla 4.40 La demanda de vivienda protegida en registros municipales de Madrid: Getafe, Madrid capital, Leganés y Torrejón de Ardoz

Demanda de vivienda protegida en registros municipales				
Municipio	Getafe	Madrid	Leganés	Torrejón de Ardoz
Organismo	Ayuntamiento	Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo	Empresa municipal de suelo de Leganés	Ayuntamiento
Nº Total Demandantes Vivienda Protegida	23.907	18.087	16.626	7.393
Nº Demandantes por régimen de tenencia deseado				
▪ Propiedad/derecho de superficie	18.484	9.319	16.626	
▪ Alquiler	5.423	3.802	0	
▪ Indistinto	107	4.966	0	
Nº Demandantes según ingresos				
▪ Menos de 2,5 IPREM.	--	13.005	11.638	
▪ Entre 2,5 y 5,5 IPREM	--	3.466	4.988	
▪ Más de 5,5 IPREM	--	18	0	

Fuente: Ficha cumplimentada por los Ayuntamientos.

4.3.15. Murcia

Tabla 4.41 La demanda de vivienda protegida en Murcia

REGIÓN DE MURCIA		
Año de referencia: 2007		
	Nº	%
Nº Total Demandantes Vivienda Protegida	4.815	100,0
Nº Demandantes por ámbitos geográficos		
▪ Provincia 1 MURCIA	4.815	100,0
Capital MURCIA	2.793	58,0
Resto Área metropolitana MURCIA	--	
Resto provincia MURCIA	2.022	42,0
Total Murcia	4.815	100,0
Nº Demandantes por régimen de tenencia deseado		
▪ Propiedad/derecho de superficie 60%		
▪ Alquiler 40%		
▪ Indistinto		
Total Murcia		
Nº Demandantes según ingresos		
▪ Menos de 2,5 IPREM. 53,40%		
▪ Entre 2,5 y 5,5 IPREM 46,60%		
▪ Más de 5,5 IPREM		
Total Murcia		

Fuente: Cifra total facilitada por la Dirección General de Vivienda y Arquitectura Región de Murcia.
 Distribución geográfica: Registro de demandantes vivienda protegida: www.carm.es

Tabla 4.42 La demanda de vivienda protegida en los Municipios con más de 10 demandantes de la Región de Murcia

REGIÓN DE MURCIA		
Año de referencia: 2008		
Municipio	Nº	% total provincia
Abanilla	16	0,3
Abaran	19	0,4
Aguilas	102	2,1
Alcantarilla	100	2,1
Alhama de Murcia	73	1,5
Archena	48	1,0
Beniel	12	0,2
Blanca	31	0,6
Bullas	19	0,4
Calasparra	23	0,5
Cartagena	129	2,7
Cehegin	173	3,6
Cieza	86	1,8
Fortuna	42	0,9
Fuente Alamo	23	0,5
Jumilla	65	1,3
La union	15	0,3
Las torres de Cotillas	22	0,5
Lorca	130	2,7
Lorqui	94	2,0
Mazarron	55	1,1
Molina de Segura	152	3,2
Moratalla	20	0,4
Mula	43	0,9
Murcia	2.793	58,0
Pliego	29	0,6
San pedro del Pinatar	58	1,2
Santomera	19	0,4
Torre Pacheco	93	1,9
Totana	39	0,8
Ulea	13	0,3
Yecla	133	2,8
TOTAL PROVINCIA	4.815	100,0

Fuente: Registro de demandantes de vivienda protegida de Murcia, www.carm.es 2008

- Asimismo, la Urbanizadora Municipal de Murcia ha facilitado información sobre los demandantes de vivienda protegida del área metropolitana de Murcia.

Tabla 4.43 La demanda de vivienda protegida en Murcia capital

MURCIA. URBANIZADORA MUNICIPAL		
Año de referencia: 2007		
	Nº	%
Nº Total Demandantes Vivienda Protegida	618	100,0
Nº Demandantes por ámbitos geográficos		
▪ Provincia 1 MURCIA		
Capital MURCIA	500	80,9
Resto Área metropolitana MURCIA	118	19,1
Resto provincia MURCIA	--	--
Total Murcia	618	100,0
Nº Demandantes por régimen de tenencia deseado		0,0
▪ Propiedad/derecho de superficie	618	100,0
▪ Alquiler	--	--
▪ Indistinto	--	--
Total Murcia	618	100,0
Nº Demandantes según ingresos		0,0
▪ Menos de 2,5 IPREM. 53,40%	450	72,8
▪ Entre 2,5 y 5,5 IPREM 46,60%	168	27,2
▪ Más de 5,5 IPREM	--	--
Total Murcia	618	100,0

Fuente: Urbanizadora Municipal, S.A. de Murcia, 2007

4.3.16. Navarra

Tabla 4.44 La demanda de vivienda protegida en Navarra

COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA		
Año de referencia: 2008		
	Nº	%
Nº Total Demandantes Vivienda Protegida	20.400	100,0
Nº Demandantes por ámbitos geográficos		
▪ Provincia 1 NAVARRA		
Capital PAMPLONA	9.500	46,6
Área metropolitana PAMPLONA	6.300	30,9
Resto provincia NAVARRA	4.600	22,5
Total Navarra	20.400	100,0
Nº Demandantes por régimen de tenencia deseado		
▪ Propiedad/derecho de superficie 60%	15.000	73,5
▪ Alquiler 40%	2.700	13,2
▪ Indistinto	2.700	13,2
Total Navarra	20.400	100,0
Nº Demandantes según ingresos		
▪ Menos de 2,5 IPREM. 53,40%	12.800	62,7
▪ Entre 2,5 y 5,5 IPREM 46,60%	7.400	36,3
▪ Más de 5,5 IPREM	200	1,0
Total Navarra	20.400	100,0

Fuente: Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda en Navarra, Plan de Vivienda 2008-2011.

- El Gobierno de Navarra ha firmado recientemente (julio de 2008) el Pacto Social por la Vivienda. Como paso previo a la firma del Pacto, el Gobierno elaboró un completo diagnóstico sobre la situación de la vivienda en la Comunidad Foral que incluía un Estudio de las necesidades de vivienda. Según los resultados de la Encuesta efectuada entre la población Navarra, se estima una demanda de vivienda para los próximos cuatro años de 20.400 viviendas protegidas.

4.3.17. País Vasco

Tabla 4.45 La demanda de vivienda protegida en el País Vasco

PAÍS VASCO		
Año de referencia: 2007		
	Nº	%
Nº Total Demandantes Vivienda Protegida	86.305	100,0
Nº Demandantes por ámbitos geográficos		
▪ Provincia 1 ÁLAVA	16.484	19,1
Capital VITORIA-GASTEIZ	14.687	17,0
Resto Área metropolitana VITORIA-GASTEIZ	264	0,3
Resto provincia ÁLAVA	1.533	1,8
▪ Provincia 2 GUIPÚZCOA	30.897	35,8
Capital DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN	11.456	13,3
Resto Área metropolitana DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN	9.245	10,7
Resto provincia GUIPÚZCOA	10.196	11,8
▪ Provincia 3 VIZCAYA	38.924	45,1
Capital BILBAO	12.986	15,0
Resto Área metropolitana BILBAO	17.741	20,6
Resto provincia VIZCAYA	8.197	9,5
Total País Vasco	86.305	100,0
Nº Demandantes por régimen de tenencia deseado		
▪ Propiedad/derecho de superficie 40,2%	34.695	40,2
▪ Alquiler 22,6%	19.505	22,6
▪ Indistinto 37,2%	32.105	37,2
Total País Vasco	86.305	100,0
Nº Demandantes según ingresos		
▪ Menos de 2,5 IPREM. 52,7%	42.131	48,8
▪ Entre 2,5 y 5,5 IPREM 45,6%	39.343	45,6
▪ Más de 5,5 IPREM: 1,7%	1.482	1,7
Total País Vasco	86.305	100,0

Fuente: Servicio Vasco de Adjudicación de Vivienda de Protección Pública, (Etxebide), 2007

- El País Vasco cuenta con un Registro de Demandantes de Vivienda Protegida, (Servicio Vasco de Adjudicación de Vivienda de Protección Pública, Etxebide). Los datos recogidos en la ficha corresponden al número de demandantes de vivienda inscritos en 2007, que en conjunto ascendían a 86.305 personas.

Tabla 4.46 Demanda protegida en los principales Municipios del País Vasco.

PAÍS VASCO		
Año de referencia: 2006		
	Nº	% sobre el total
Nº Demandantes por ámbitos geográficos		
■ Provincia 1 ÁLAVA	16.484	19,1
VITORIA-GASTEIZ	14.687	17,0
Llodio	863	1,0
Amurrio	352	0,4
Iruña de Oca	100	0,1
■ Provincia 2 GUIPÚZCOA	30.897	35,8
DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN	11.456	13,3
Rentaría	2.083	2,4
Irún	1.522	1,8
Lasarte	1.192	1,4
Arrasate	1.141	1,3
Eibar	1.060	1,2
Hernani	1.042	1,2
Zarautz	1.037	1,2
Tolosa	987	1,1
■ Provincia 3 VIZCAYA	38.924	45,1
BILBAO	12.986	15,0
Getxo	2.662	3,1
Baracaldo	2.560	3,0
Basauri	1.921	2,2
Portugalete	1.607	1,9
Leioa	1.268	1,5
Santurce	1.068	1,2
Sestao	1.010	1,2
Durango	877	1,0

Fuente: Servicio Vasco de Adjudicación de Vivienda de Protección Pública, (Etxebide), 2007

- Asimismo, el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco realiza con carácter anual un análisis de las necesidades y demanda de vivienda en la Comunidad Autónoma de cara a cuantificar y caracterizar la demanda total de vivienda y, en particular, la demanda de vivienda protegida. Además de las necesidades de vivienda, resulta de interés el análisis de la demanda de vivienda en el corto/medio plazo. De esta manera, en el informe de 2007 se cuantifica la demanda de vivienda protegida a cuatro años en aproximadamente 45.000 viviendas.

4.3.18. La Rioja

Tabla 4.47 La demanda de vivienda protegida en La Rioja

LA RIOJA		
Año de referencia: Julio 2008		
	Nº	%
Nº Total Demandantes Vivienda Protegida	11.492	100,0
Nº Demandantes por ámbitos geográficos		
▪ Provincia 1 LA RIOJA		
Capital LOGROÑO	9.404	81,8
Área metropolitana LOGROÑO (no está creada)	--	0,0
Resto provincia LA RIOJA	2.088	18,2
Total Navarra	11.492	100,0
Nº Demandantes por régimen de tenencia deseado		
▪ Propiedad/derecho de superficie	11.125	96,8
▪ Alquiler	1.180	10,3
▪ Indistinto	--	0,0
Total Navarra	11.492	100,0
Nº Demandantes según ingresos		
▪ Menos de 2,5 IPREM. 53,40%	9.588	83,4
▪ Entre 2,5 y 5,5 IPREM 46,60%	1.805	15,7
▪ Más de 5,5 IPREM	99	0,9
Total Navarra	11.492	100,0

Fuente: Instituto de Vivienda de la Rioja.

- El Instituto de Vivienda de la Rioja señala que en julio de 2008 11.492 riojanos están registrados como demandantes de vivienda protegida, una gran mayoría, el 82% residen en Logroño. El Ayuntamiento de Logroño remite por su parte la demanda de vivienda protegida registrada en el municipio.

Tabla 4.48 La demanda de vivienda protegida en Logroño

-LOGROÑO -	
Organismo	Ayuntamiento de Logroño
Nº Total Demandantes Vivienda Protegida	8.740
Nº Demandantes por régimen de tenencia deseado	
▪ Propiedad/derecho de superficie	8.487
▪ Alquiler	253
▪ Indistinto	--
Nº Demandantes según ingresos	
▪ Menos de 2,5 IPREM.	7.263
▪ Entre 2,5 y 5,5 IPREM	1.398
▪ Más de 5,5 IPREM	79

Fuente: Ayuntamiento de Logroño.

4.3.19. Ceuta y Melilla

- El Ayuntamiento de Ceuta estima una demanda de vivienda protegida de 5.000 personas y el Ayuntamiento de Melilla estima una demanda de 2.410, según la información remitida por ambas Corporaciones Locales.

Tabla 4.49 La demanda de vivienda protegida en Ceuta y Melilla

Demanda de vivienda protegida en registros municipales - CEUTA Y MELILLA -		
Municipio	CEUTA	MELILLA
Organismo	Empresa municipal de vivienda de Ceuta	Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Melilla
Nº Total Demandantes Vivienda Protegida	5.000	2.410
Nº Demandantes por régimen de tenencia deseado		
▪ Propiedad/derecho de superficie	4.000	1.325
▪ Alquiler	1.000	1.085
▪ Indistinto	--	--
Nº Demandantes según ingresos		
▪ Menos de 2,5 IPREM.	1.500	--
▪ Entre 2,5 y 5,5 IPREM	2.500	--
▪ Más de 5,5 IPREM	1.000	--

Fuente: Ayuntamiento de Ceuta y Ayuntamiento de Melilla.



5



**CONSIDERACIONES SOBRE LA
DEMANDA DE VIVIENDA EN
EL PERIODO 2009-2012**



5. CONSIDERACIONES SOBRE LA DEMANDA DE VIVIENDA EN EL PERIODO 2009-2012

- La importante **producción de vivienda libre en el periodo 2005-2008** se ha visto influida por la reducción de los tipos de interés y las facilidades crediticias que han facilitado el acceso a las viviendas. Pero también, se ha revalorizado la vivienda como depósito de valor, invirtiendo bien como garantía para futuros gastos, bien como vehículo de obtención de beneficios a corto plazo, ante la escalada de precios y de demanda. El importante stock de segunda residencia y de vivienda vacía parecen mostrar un exceso de oferta en 2007.
- Sin embargo, las variables económicas derivadas de la **crisis financiera del verano de 2007** han hecho reconsiderar las tasas de crecimiento económico y, por consiguiente, del empleo generado. A su vez, las restricciones crediticias ante la desconfianza generada en el sector financiero han endurecido las condiciones de acceso a la vivienda, observándose una caída espectacular en la iniciación y en las compraventas de viviendas.

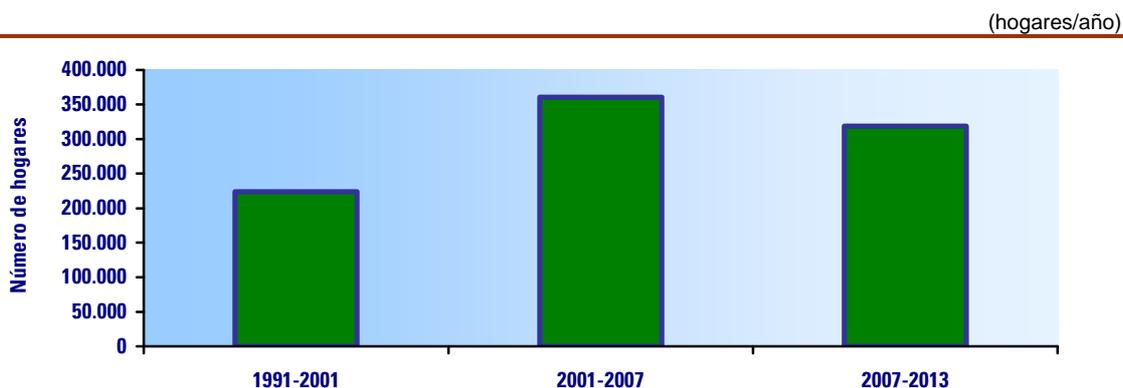
Gráfico 5.1 Evolución de la producción de vivienda libre y del euríbor. 2000-2008.



* Estimación a partir de datos disponibles de iniciaciones del primer trimestre de 2008. Euríbor a julio de 2008.
Fuente: Ministerio de Vivienda y Banco de España. Elaboración propia.

- Además de los reseñados efectos del entorno económico y financiero, los **factores demográficos apuntan hacia una reducción en el ritmo de creación de hogares**: el ritmo previsible de creación de hogares (demanda satisfecha), se estima próximo a los 320.000 hogares al año como valor medio del periodo 2007-2013, frente a los 360.000 hogares del periodo 2001-2007.

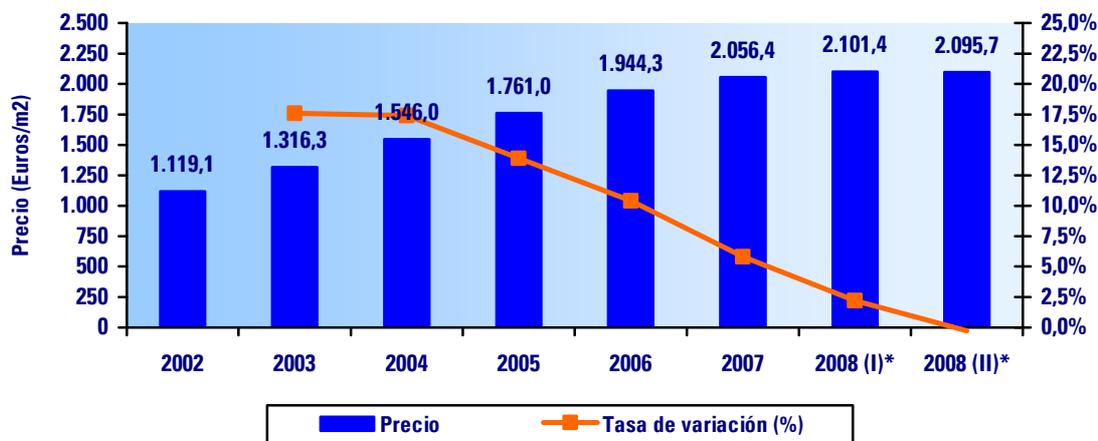
Gráfico 5.2 Previsión de la evolución del ritmo de creación de hogares en España.



Fuente: Elaboración IKEI.

- En este contexto, los dos primeros años, 2009 y 2010, del siguiente periodo del nuevo Plan, apuntan hacia una atonía del mercado inmobiliario de vivienda libre, con reducciones de precios reales vía incrementos del IPC, y un stock de vivienda libre al que paulatinamente se dará salida. Sin embargo, el mercado de vivienda protegida puede verse dinamizado por el interés de los promotores en mantener su actividad empresarial.

Gráfico 5.3 Evolución del precio de la vivienda libre. 2002-2008.

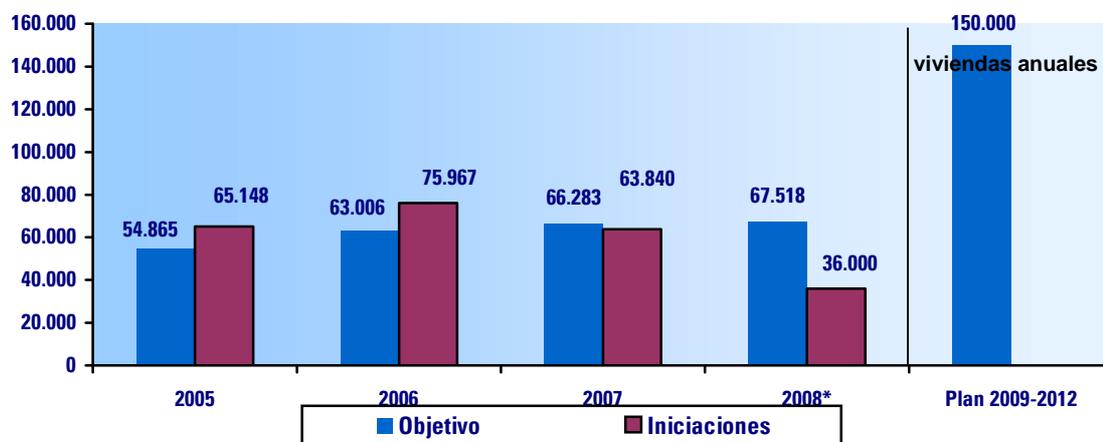


* Datos trimestrales. Tasa de variación trimestral.

Fuente: Ministerio de Vivienda. Elaboración propia.

- Aún y todo, es necesario señalar que **en 2009 y 2010 la demanda de vivienda protegida nueva se verá claramente insatisfecha** debido al bajo ritmo de iniciación de viviendas protegidas desde mediados de 2007. Las iniciadas en 2009 no se adjudicarán hasta 2011. Si las iniciadas después del verano de 2007 se ofertara en 2009, las iniciadas en 2008 en 2010, y manteniéndose ese desfase en años sucesivos, la oferta de vivienda nueva debería complementarse con otras medidas, bien activando el stock de vivienda vacía, bien a través de acuerdos con promotores con vivienda libre disponible.

Gráfico 5.4 Grado de cumplimiento de los objetivos convenidos de construcción de vivienda protegida del Plan de Vivienda 2005-2008



*Datos 2008 estimados a partir de las iniciaciones del primer trimestre del año (9.000 viviendas iniciadas).

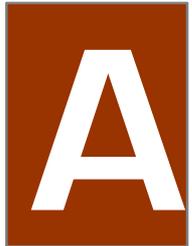
Fuente: Ministerio de Vivienda. Elaboración propia.

- De tal forma, a partir de la información obtenida de los registros de demandantes y de los Estudios de necesidad y demanda de vivienda social de los Municipios, Provincias y Comunidades Autónomas **se estima que en la actualidad existe un demanda de vivienda social para los próximos 4 años en España de, aproximadamente, un total de 760.000 viviendas.**
- Según esta estimación, **la demanda efectiva podría rondar las 190.000 viviendas sociales al año**, con una presión relativamente más intensa de la demanda en los grandes núcleos urbanos que han estado inmersos en un rápido proceso de expansión durante estos últimos años y en los que los precios de la vivienda libre han alcanzado los valores más elevados.
- **La cifra de 150.000 nuevas viviendas/año en régimen de protección pública es una referencia de demanda que se justifica** teniendo en cuenta la capacidad adquisitiva de los que buscan viviendas, aunque es necesario ser conscientes de que supone casi duplicar el mejor ritmo de los últimos años de producción de vivienda pública en España (en torno a 87.000 viviendas al año en el periodo 2005-2007). Sin duda es una cifra alcanzable teniendo en cuenta el interés de los promotores ante un descenso del mercado libre en los próximos años. Sólo las limitaciones de suelo disponible y la evolución de las condiciones económicas y financieras, pueden limitar este objetivo.
- Si se cumple el objetivo de promoción de 150.000 nuevas viviendas protegidas al año, y en el caso de que se alcanzara el ambicioso objetivo de **satisfacer un 29% de la demanda a través de medidas sobre el parque de vivienda construido** (se ha utilizado el % observado en la Encuesta 2006 del Ministerio de aquellos que buscaban una vivienda principal usada), **la demanda insatisfecha al final del periodo sería de aproximadamente 160.000 personas** (frente a las 760.000 actuales). A partir de esa fecha, 2013, se estima que la presión demográfica será menor y, de hacerse efectivas las medidas de agilización y de reservas de suelo, se estará en unas condiciones idóneas para iniciar el siguiente Plan.

Tabla 5.1 Escenario del Plan 2009-2012

Años	Demanda de vivienda protegida (1)	Iniciación de nuevas viviendas protegidas (2)	Oferta de nuevas viviendas protegidas (dos años después de iniciarse) (3)	Demanda satisfecha con vivienda usada (29% de la demanda) (4)	Demanda-Oferta (5= 1-3-4)	Demanda insatisfecha acumulada
2009	190.000	150.000	40.000	55.000	95.000	95.000
2010	190.000	150.000	40.000	55.000	95.000	190.000
2011	190.000	150.000	150.000	55.000	-15.000	175.000
2012	190.000	150.000	150.000	55.000	-15.000	160.000

Fuente: Elaboración IKEI.



ANEXOS

A.1. PLAN DE VIVIENDA 2005-2008

A.1.1. *Objetivos y Ejes Estratégicos*

- El Plan de Vivienda tiene como objetivo prioritario que la vivienda protegida amplíe su peso en el conjunto de los mercados de vivienda, como instrumento para la mejor satisfacción de las necesidades de los colectivos que no pueden acceder mediante esfuerzos razonables a los mercados de vivienda libre.
- En segundo lugar, el Plan pretende contribuir a un mayor equilibrio entre las formas de tenencia, fomentando el alquiler hacia una equiparación con la propiedad, y promoviendo la movilización del parque de viviendas desocupadas para el alquiler.
- En tercer lugar, se impulsa como parte fundamental de la política de vivienda, un conjunto de actuaciones en materia de suelo edificable destinado preferentemente a viviendas protegidas. Para optimizar el uso de los recursos naturales y económicos, el Plan fomenta actuaciones en el suelo edificable destinado preferentemente a vivienda protegida, favorece la rehabilitación, la movilización del patrimonio residencial existente y la conservación del patrimonio histórico.
- En cuarto lugar, aunque el Plan tiene un alcance universal, se dirige específicamente a aquellos colectivos con mayores dificultades para acceder a una vivienda digna. El Plan tiene en cuenta de modo especial a jóvenes, familias numerosas y monoparentales, mayores de 65 años, personas con discapacidad y sus familias, así como personas víctimas de la violencia de género y del terrorismo. Y, dentro de estos grupos, las ayudas estatales directas a la compra de viviendas se dirigen básicamente a quienes acceden por primera vez al mercado de vivienda en propiedad.
- En quinto lugar, el Plan promueve la adaptación de las tipologías de vivienda a las necesidades de las familias, adecuándolas a las nuevas formas de vida, a las actuales estructuras familiares y a las mayores necesidades de accesibilidad de mayores y personas con discapacidad.
- Por último, el Plan se basa en la concertación y cooperación institucional entre todas las Administraciones Públicas y con los agentes sociales y económicos.
- En resumen, el Plan pretende adecuarse a la realidad de la problemática del acceso a la vivienda por parte de la ciudadanía, pero con la vista puesta en un horizonte estratégico, a medio y largo plazo, en el que la estructura misma del mercado de la vivienda vaya siendo modificado a través de la presencia de un segmento protegido cuantitativamente cada vez más significativo, que juegue un papel estabilizador del subsector, prestando el servicio que requieren aquellos grupos de población que no pueden acceder al mercado de vivienda libre en condiciones aceptables.

A.1.2. Principales novedades introducidas por el Plan de Vivienda 2005-2008

- Una de las novedades fundamentales es la creación de la figura de las **viviendas de precio concertado**. Esta tipología de vivienda se crea para atender la necesidad de familias de rentas medias (hasta 6,5 veces el IPREM), que no pueden permitirse comprar una casa en el mercado libre, pero cuyos ingresos excedían del tope fijado hasta entonces para las VPO.
- De tal forma, el Plan establece tres tipos de regímenes de protección oficial:
 - viviendas de régimen especial, a las que podrán acceder familias con ingresos inferiores a 2,5 veces el IPREM (16.443 euros/año);
 - viviendas de régimen general; para ingresos de hasta 5,5 veces el IPREM (36.164,6 euros/año);
 - y, como novedad, las viviendas de precio concertado: para familias con ingresos de hasta 6,5 veces el IPREM (42.751,8 euros/año).
- El precio oficial de venta de las viviendas de precio concertado será un 20% superior al de la VPO tradicional pero inferior al de las viviendas del mercado libre y no recibirán ayudas directas.
- El Plan Estatal 2005-2008 trae consigo también un nuevo y considerable incremento de **precios máximos** de las viviendas de nueva construcción de protección oficial.
- Al objeto de fomentar el **alquiler de viviendas**, se mantienen las ayudas contempladas en el Plan de Choque de julio de 2004, es decir, ayudas directas a los inquilinos jóvenes menores de 35 años² y con ingresos inferiores a 2,5 veces el IPREM, fijándose un máximo del 40% de la renta anual (y un máximo absoluto de 2.880 euros), y durante un plazo máximo de 24 meses.
- Además, también se mantiene la subvención de hasta 6.000 euros para reformas, seguros y mejoras, a percibir por los propietarios que pongan su vivienda vacía en alquiler, y con una renta máxima anual inicial del 5,5% del precio máximo legal de referencia de la vivienda (para una superficie máxima computable de 90 m²).
- Por otra parte, se crean nuevas ayudas para la promoción de viviendas protegidas de nueva construcción para arrendar, estableciéndose condiciones, plazos de vigencia de la protección y rentas máximas según el tipo de vivienda de que se trate.
- En cuanto a las ayudas a los promotores de vivienda en arrendamiento, además de los préstamos convenidos (por un importe del 80% del precio máximo y con un periodo de amortización de 10 ó 25 años), el Plan establece la subsidiación de los préstamos cualificados y la subvención a promotores de vivienda en arrendamiento, si bien estas últimas de forma exclusiva para las promociones de renta básica.

² También se incluye a otros colectivos específicos.

- Sin embargo, para los promotores de vivienda protegida de nueva construcción para venta, el Plan contempla como únicas ayudas los préstamos convenidos con un plazo de amortización de 25 años (además de las ayudas para suelo).
- Por otra parte, en el Plan se recoge de forma separada la casuística específica de las viviendas de promoción pública en arrendamiento, destinadas exclusivamente a familias ó personas individuales cuyos ingresos familiares no excedan de 2,5 veces el IPREM (o de otro límite inferior que establezcan las Comunidades Autónomas), y destinadas a arrendamiento con un plazo no inferior a 10 años.
- En cuanto a las medidas de **apoyo a los ciudadanos al acceso en propiedad** a las viviendas de nueva construcción y a viviendas usadas se prevén tres tipos principales de ayudas: préstamos convenidos, subsidiación de préstamos convenidos y ayudas estatales directas a la entrada, para viviendas de régimen especial ó de precio general. Para el primer acceso a una vivienda se establece una ayuda con carácter general de 7.000 euros si los ingresos de la persona solicitante no superan 2,5 veces el IPREM y de 4.000 euros si se sitúan entre 2,5 y 3,5 veces el IPREM. Además se establecen otras ayudas más elevadas para familias numerosas, jóvenes y otros colectivos preferentes³.
- En relación con las medidas para fomentar la **urbanización de suelo** para viviendas protegidas, el Plan establece subvenciones para la urbanización (y en su caso la adquisición onerosa), siempre que el destino predominante del suelo sea la promoción de viviendas calificadas ó declaradas como protegidas. A estos efectos, se entiende que al menos el 50% de la edificabilidad deberá destinarse a dicho uso y un 75% para que se considere área de urbanización prioritaria.
- En el capítulo de la **rehabilitación** se fomenta la rehabilitación de edificios, especialmente en los centros urbanos, al tiempo que la recuperación de barrios degradados y cascos históricos se sitúa como una de las fuentes más importantes para hacer ciudad y posibilitar la salida al mercado de nuevas viviendas en los centros de las ciudades.
- En el caso de las viviendas, se establece como condiciones generales que la antigüedad sea mayor de 15 años (salvo en casos específicos) ó que carezcan de alguna de las condiciones de habitabilidad contempladas. De similar modo, las condiciones establecidas para los edificios también hacen referencia a la antigüedad (más de 15 años), las barreras, la normativa técnica, etc.
- Otra novedad destacada consiste en la puesta en marcha de un **Programa de vivienda para jóvenes**. Este programa contempla un nuevo tipo de vivienda joven en arrendamiento (de renta básica), con una superficie comprendida entre 30 y 45 metros cuadrados útiles, incluyendo, en su caso, la superficie destinada a servicios comunes (con un máximo del 20% de la superficie útil total de las viviendas destinadas a servicios comunes).

³ Familias formadas únicamente por el padre ó la madre y los hijos, unidad familiar con una persona con discapacidad, unidad familiar con alguna persona de 65 ó más años, ó unidades con víctimas de la violencia de género ó del terrorismo, u otros colectivos en riesgo de exclusión social.

- Estas viviendas se dirigen especialmente a jóvenes de hasta 35 años de edad, pero también a personas mayores, inmigrantes y otros posibles ocupantes para los que las características de estas viviendas resulten adecuadas.
- En este caso, las subvenciones previstas con carácter general a los promotores de viviendas protegidas de nueva construcción para arrendar se elevan.
- Asimismo, también se mejoran los importes previstos con carácter general en las AEDE (Ayuda Estatal Directa a la Entrada), que se fijan en 10.000 euros para solicitantes por debajo de 2,5 IPREM y en 7.000 euros para los que tengan ingresos entre 2,5 y 3,5 IPREM (más los correspondientes incrementos en los Municipios singulares).
- También cabe destacar que, con el fin de crear un parque de viviendas protegidas estable, el plazo de **duración del régimen de protección** se extiende a lo largo de su vida útil, con un mínimo de 30 años, pudiendo ser superior según la normativa de las Comunidades Autónomas.
- El Plan establece que, pasados 10 años, la vivienda se pueda vender a terceros en determinadas condiciones y sin perjudicar a los propietarios que decidan ponerla en venta. Para ello, estipula que el precio máximo de transmisión de la vivienda será el de adquisición, actualizado por la inflación, y multiplicado por un coeficiente que determinarán las Comunidades Autónomas. De este modo, los vendedores no tendrán que devolver las ayudas (como sucedía hasta ahora), y aunque el precio máximo no será el de mercado, se acercará mucho más que hasta el momento.
- Para eliminar los sobrepregios y el fraude en la transmisión de las viviendas se plantea la utilización de los Registros de demandantes de vivienda.

A.1.3. *La reforma del Plan de Vivienda 2005-2008*

- En enero de 2008 se aprueba el **Real Decreto 14/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Plan de Vivienda 2005-2008.**
- Entre las principales novedades introducidas cabe destacar las medidas dirigidas a:
 - impulsar el mercado del alquiler
 - el fomento de la compra de viviendas usadas
 - la flexibilización de las condiciones de la promoción de viviendas protegidas de precio concertado y de régimen especial
 - la posibilidad de calificar como viviendas protegidas ciertas viviendas libres que cumplan las condiciones necesarias
 - la mejora de las condiciones de los préstamos para la rehabilitación integral de viviendas y de centros históricos y urbanos

- la ampliación del concepto de áreas de rehabilitación y la creación de la denominada área de renovación urbana
 - la fijación de un nuevo precio básico y la renovación del tipo de interés de los préstamos convenidos
-
- En lo que respecta al **fomento del alquiler** se adoptan medidas de reactivación del alquiler de la vivienda libre usada y de impulso de la promoción de vivienda nueva protegida en alquiler. En el primer grupo de medidas destaca la flexibilización de los requisitos de las ayudas lo que supone que más propietarios de viviendas libres tengan posibilidad de optar a las mismas, ayudas fiscales a arrendadores de vivienda a inquilinos jóvenes, nuevas ayudas a los jóvenes arrendatarios, renta básica para la emancipación de jóvenes. En el segundo grupo de medidas cabe subrayar las orientadas a incrementar la capacidad de financiación a los promotores de vivienda protegida en alquiler a través de préstamos subvencionados, rentas de alquiler protegido más atractivas, reducción del IVA en casos de viviendas de alquiler de renta básica, etc. Una modificación novedosa especialmente destacable en este apartado es la introducción de la figura del alquiler protegido con opción a compra.
 - En relación con el **fomento de la compra de viviendas usadas**, la reforma incrementa de forma sustancial los precios máximos de las viviendas libres que pueden optar a una subvención (más de un 20% en las grandes ciudades).
 - Asimismo, se reduce a 1 año el plazo para que una vivienda libre nueva pueda ser considerada usada (antes 2 años), con lo que las empresas promotoras que no vendan sus casas tendrán la posibilidad de ajustar sus precios para que los compradores puedan acogerse a estas ventajas.
 - En esta misma línea, también se modifican las condiciones de financiación de las viviendas y se incrementan los **precios máximos de las viviendas de precio concertado** con el objetivo de favorecer la venta de viviendas libres como viviendas protegidas con esta calificación.
 - A través de esta reforma también **se actualiza el precio básico** que sirve de referencia para el establecimiento del precio de las viviendas de protección oficial. Concretamente, el nuevo precio básico vigente se sitúa en 758 euros/m², esto es, un 4,1% más que en 2007.
 - Además, se eleva particularmente el **precio máximo de las viviendas de régimen especial** (hasta 2,5 veces el IPREM), con el objetivo de favorecer su viabilidad económica. En concreto, el precio de estas viviendas se calcula ahora como 1,5 veces el precio básico (frente a 1,4 veces el precio básico anteriormente), de forma que las viviendas destinadas a las familias con ingresos más bajos se sitúa en 1.137 euros/m² en el ámbito normal.
 - Asimismo, también se fija un nuevo **tipo de interés efectivo de los préstamos convenidos**, que queda establecido en una tasa del **5,09%** (un 4,39% anteriormente).
 - En cuanto a las **operaciones de rehabilitación**, se abre la posibilidad de enmarcar en el Plan la financiación parcial de operaciones de renovación urbana, cuando las necesidades sociales de grupos de población alojados en áreas urbanas degradadas así lo requieran, por resultar insuficientes las fórmulas de las áreas de rehabilitación integral ó de centros históricos y urbanos.

- A estos efectos se crea el concepto de **área de renovación urbana**, que queda definida como sigue: “se entenderá como áreas de renovación urbana los tejidos urbanos, zonas de los mismos ó barrios en proceso de degradación física, social ó ambiental, así acordadas... y que por el elevado nivel de deterioro de las viviendas así como por razones de índole técnica y económica comportan la demolición y hacen inviable la rehabilitación”.
- Otra cuestión relevante es la ampliación del **plazo máximo de amortización** de los préstamos en las operaciones de promoción de viviendas protegidas de nueva construcción para venta. De tal forma, se introduce la posibilidad de ampliar este plazo más allá de los 25 años anteriormente contemplados.



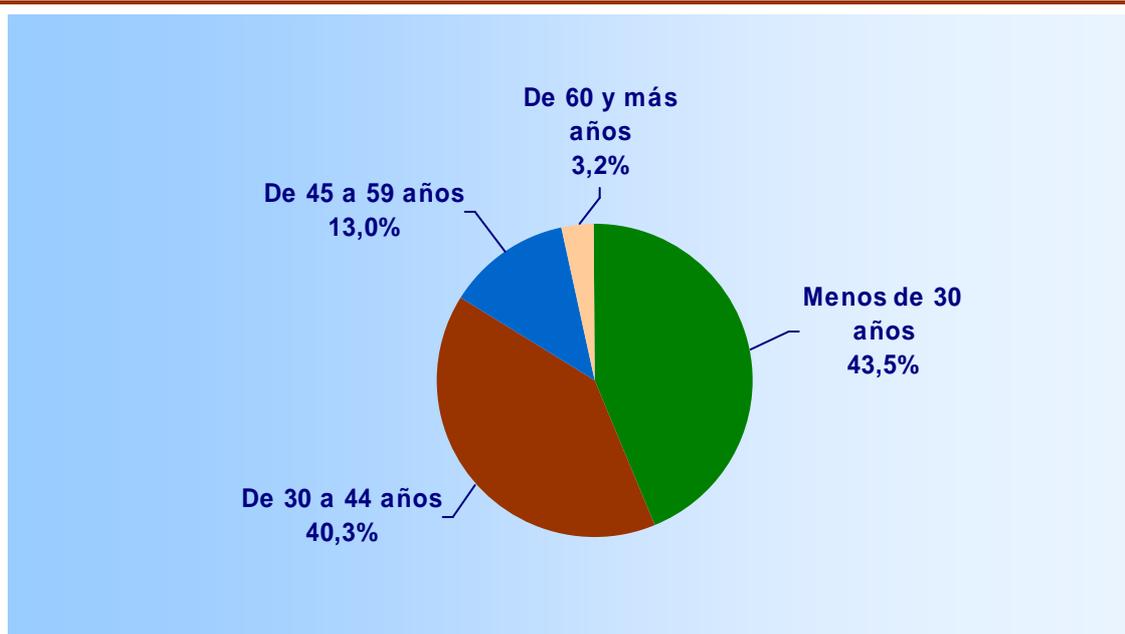
A.2. PERFIL DE LOS HOGARES DEMANDANTES DE COMPRA DE VIVIENDA PRINCIPAL

A.2.1. *Características socio-demográficas*

Centrando la atención en los **hogares que buscan comprar una vivienda principal** se recogen a continuación las principales características socio-demográficas de la unidad convivencial recogidas a través de la Encuesta de Demanda del Ministerio de Vivienda.

Comenzando por la edad de la persona principal de las familias que demandan vivienda principal en propiedad, es de destacar que el 44% tiene menos de 30 años, un 40% se sitúa entre 30 y 44 años y el 16% restante corresponden a personas de 45 años ó más. En términos de promedio se estima que la edad media de la persona que busca comprar una vivienda principal es de 34 años en el conjunto de España.

Gráfico A.1 Distribución de la edad de la persona de referencia de los hogares que buscan vivienda principal para compra



Fuente: Encuesta de Demanda de Vivienda. Ministerio de Vivienda. Elaboración propia.

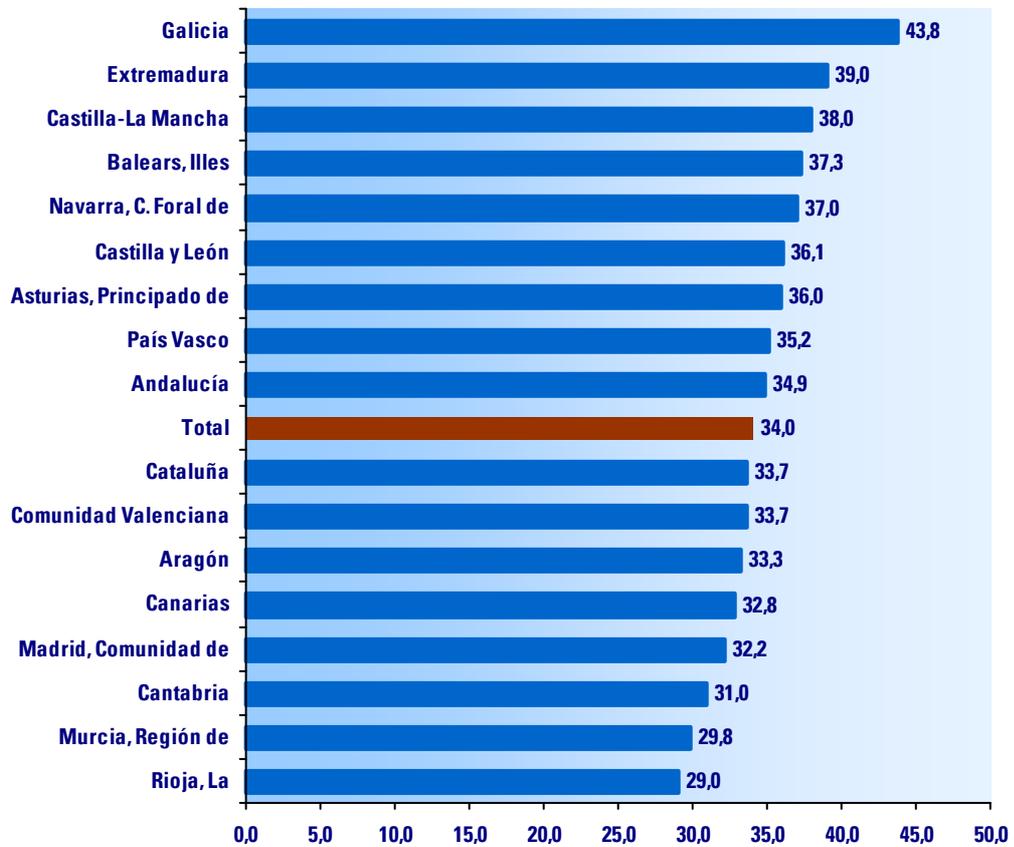
En la siguiente tabla se recoge la edad de la persona de referencia de los hogares que buscan comprar una vivienda principal y la edad media por Comunidades Autónomas.

Tabla A.1 Edad de la persona de referencia de los hogares que buscan vivienda principal para compra por CC.AA.

	% Horizontal					Edad media de la persona principal
	Menos de 30 años	De 30 a 44 años	De 45 a 59 años	De 60 y más años	Total	
Andalucía	40,2	40,5	16,0	3,3	100,0	34,9
Aragón	44,9	40,6	14,5	0,0	100,0	33,3
Principado de Asturias	24,5	61,2	14,3	0,0	100,0	36,0
Islas Baleares	17,2	65,5	17,2	0,0	100,0	37,3
Canarias	51,2	32,3	16,5	0,0	100,0	32,8
Cantabria	46,2	53,8	0,0	0,0	100,0	31,0
Castilla – La Mancha	23,9	54,3	10,9	10,9	100,0	38,0
Castilla y León	36,9	43,3	7,8	12,1	100,0	36,1
Cataluña	40,8	46,7	10,6	1,9	100,0	33,7
Comunidad Valenciana	44,7	38,6	16,7	0,0	100,0	33,7
Extremadura	21,4	46,4	32,1	0,0	100,0	39,0
Galicia	12,0	32,0	56,0	0,0	100,0	43,8
Comunidad de Madrid	55,0	31,7	9,2	4,1	100,0	32,2
Región de Murcia	55,1	44,9	0,0	0,0	100,0	29,8
C. Foral de Navarra	0,0	100,0	0,0	0,0	100,0	37,0
País Vasco	39,4	41,5	13,8	5,3	100,0	35,2
La Rioja	61,9	38,1	0,0	0,0	100,0	29,0
TOTAL	43,5	40,3	13,0	3,2	100,0	34,0

Fuente: Encuesta de Demanda de Vivienda. Ministerio de Vivienda. Elaboración propia.

Gráfico A.2 Edad media de la persona de referencia de los hogares que buscan vivienda principal para compra por CC.AA.

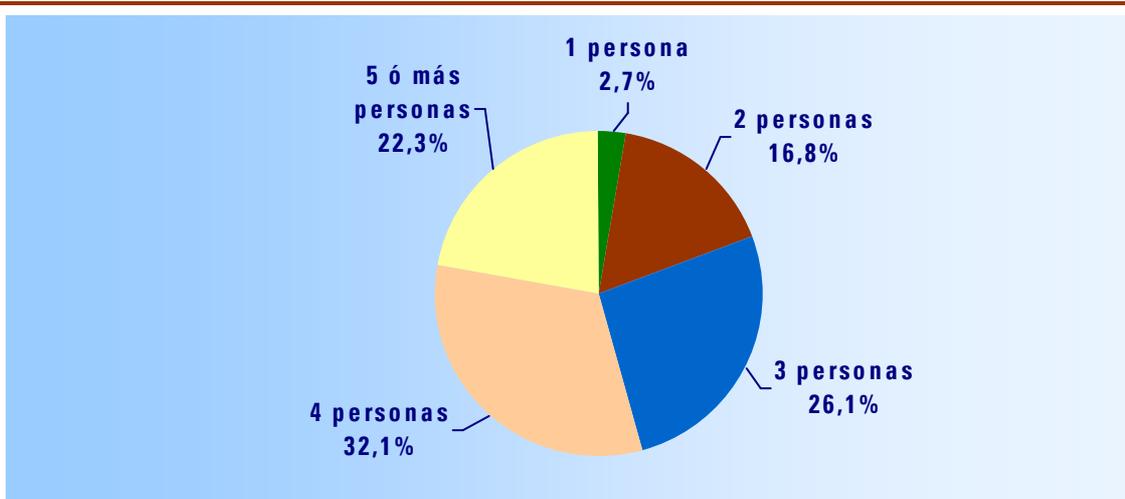


Fuente: Encuesta de Demanda de Vivienda. Ministerio de Vivienda. Elaboración propia.

En cuanto al tamaño de la unidad familiar se estima que estas familias tienen un tamaño medio de 3,5 personas por hogar, resultado muy elevado teniendo en cuenta que el tamaño familiar del total de hogares principales es de 2,9 personas según en Censo de 2001.

La distribución porcentual revela que un 32% de estas familias que demandan comprar vivienda principal están compuestas por 4 personas y un 26% por 3 personas. La proporción de familias compuestas por 5 personas ó más es también muy elevada (22%). Los hogares de 2 personas representan el 17% del colectivo y los hogares unipersonales el 3%.

Gráfico A.3 Tamaño de la unidad familiar de los hogares que buscan vivienda principal para compra (en número de personas)



Fuente: Encuesta de Demanda de Vivienda. Ministerio de Vivienda. Elaboración propia.

Se detalla en la tabla adjunta los resultados detallados del tamaño de la unidad familiar que busca comprar una vivienda principal por Comunidades Autónomas.

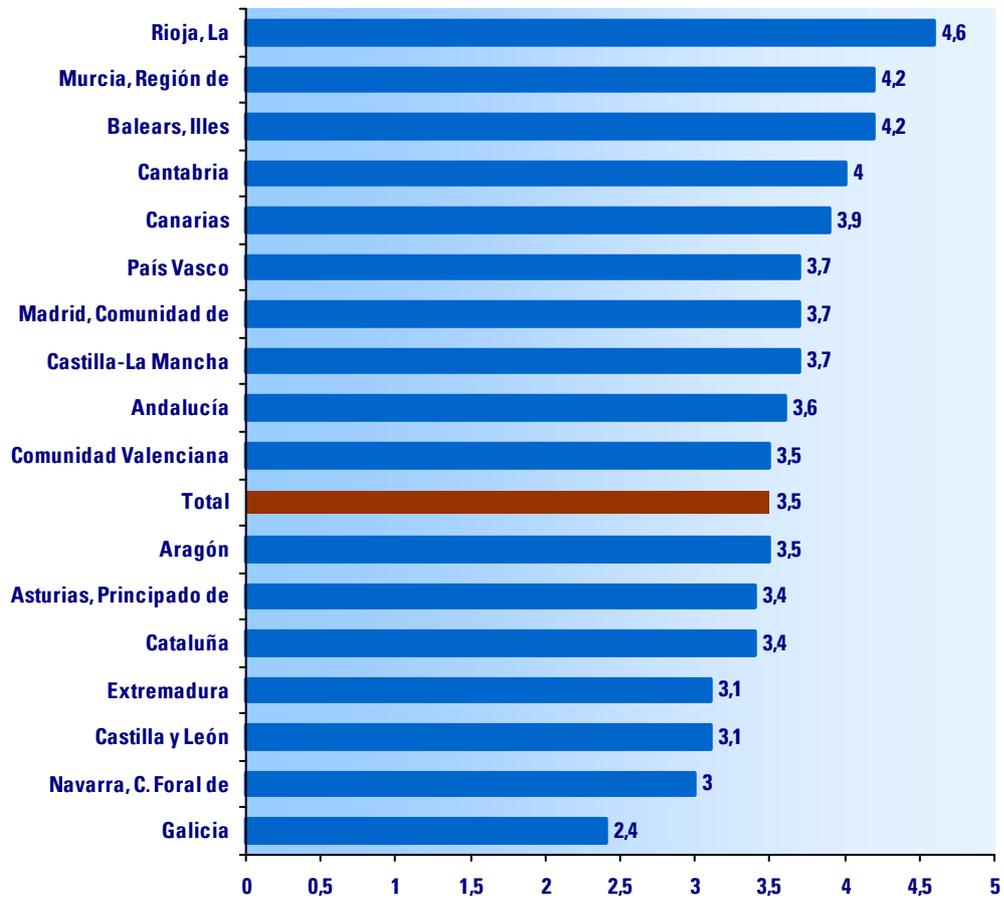


Tabla A.2 Tamaño de la unidad familiar de los hogares que buscan vivienda principal para compra (en número de personas) por CC. AA

	% Horizontal					Total	Tamaño medio (Nº de personas por vivienda)
	1	2	3	4	5 ó +		
Andalucía	3,9	19,5	18,6	32,6	25,4	100,0	3,6
Aragón	0,0	16,9	32,4	39,4	11,3	100,0	3,5
Principado de Asturias	0,0	17,0	27,7	55,3		100,0	3,4
Islas Baleares	0,0	0,0	20,8	37,5	41,7	100,0	4,2
Canarias	0,0	13,3	23,4	26,6	36,7	100,0	3,9
Cantabria	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	100,0	4,0
Castilla – La Mancha	0,0	10,9	30,4	41,3	17,4	100,0	3,7
Castilla y León	8,5	24,1	29,8	27,0	10,6	100,0	3,1
Cataluña	2,8	18,6	40,0	16,9	21,7	100,0	3,4
Comunidad Valenciana	0,0	12,3	35,4	37,7	14,6	100,0	3,5
Extremadura	0,0	32,0	24,0	44,0	0,0	100,0	3,1
Galicia	0,0	60,8	13,7	9,8	15,7	100,0	2,4
Comunidad de Madrid	3,8	13,1	21,6	36,4	25,1	100,0	3,7
Región de Murcia	0,0	0,0	14,3	49,0	36,7	100,0	4,2
C. Foral de Navarra	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0	100,0	3,0
País Vasco	0,0	16,0	19,1	41,5	23,4	100,0	3,7
La Rioja	0,0	0,0	0,0	44,4	55,6	100,0	4,6
TOTAL	2,7	16,8	26,1	32,1	22,3	100,0	3,5

Fuente: Encuesta de Demanda de Vivienda. Ministerio de Vivienda. Elaboración propia.

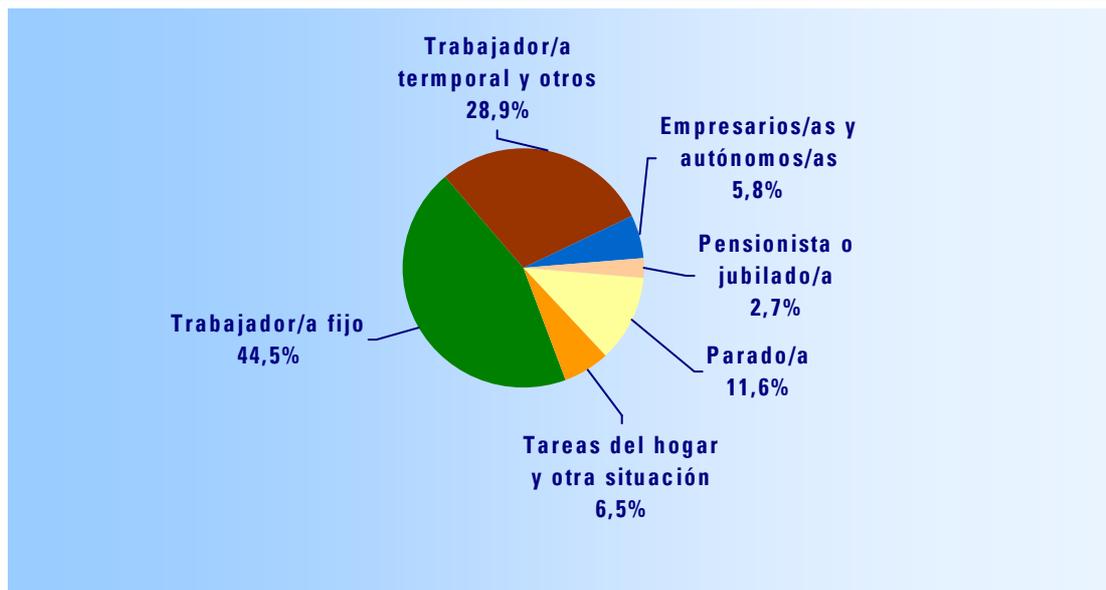
Gráfico A.4 Tamaño medio de la unidad familiar de los hogares que buscan vivienda principal para compra (en número de personas por hogar) por CC.AA



Fuente: Encuesta de Demanda de Vivienda. Ministerio de Vivienda. Elaboración propia.

La Encuesta también recoge información relativa a la actividad económica de la persona de referencia de los hogares que buscan comprar una vivienda principal. En este sentido, decir que el 79% de los casos son personas con una situación laboral de ocupados: el 45% poseen un contrato fijo, el 29% un contrato temporal y un 6% señalan ser empresarios/as ó autónomos/as. Por su parte, un 12% de estas personas de referencia se encuentran en situación de desempleo, un 3% son pensionistas ó jubilados y el 7% restante se dedican a las tareas del hogar y/o otra situación.

Gráfico A.5 Distribución de la actividad económica de la persona de referencia de los hogares que buscan vivienda principal para compra



Fuente: Encuesta de Demanda de Vivienda. Ministerio de Vivienda. Elaboración propia.

Tabla A.3 Actividad económica de la persona de referencia de los hogares que buscan vivienda principal para compra por CC.AA.

% horizontal	Trabajador/a fijo	Trabajador/a temporal y otros	Empresarios/as y autónomos/as	Pensionista ó jubilado/a	Parado/a	Tareas del hogar y otra situación	Total
Andalucía	34,0	31,7	5,9	3,9	12,4	12,1	100,0
Aragón	47,8	26,9	16,4	0,0	0,0	9,0	100,0
Principado de Asturias	37,2	23,3	0,0	0,0	39,5	0,0	100,0
Islas Baleares	41,7	58,3	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Canarias	63,9	16,4	0,0	0,0	14,8	4,9	100,0
Cantabria	41,7	58,3	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Castilla – La Mancha	21,4	21,4	0,0	11,9	14,3	31,0	100,0
Castilla y León	49,3	21,4	5,0	5,7	12,9	5,7	100,0
Cataluña	48,2	23,0	6,9	3,3	11,6	6,9	100,0
Comunidad Valenciana	30,8	41,5	6,2	0,0	13,8	7,7	100,0
Extremadura	33,3	25,0	20,8	0,0	20,8	0,0	100,0
Galicia	27,1	27,1	0,0	0,0	45,8	0,0	100,0
Comunidad de Madrid	49,0	29,3	6,6	3,4	8,4	3,4	100,0
Región de Murcia	23,5	60,8	15,7	0,0	0,0	0,0	100,0
C. Foral de Navarra	54,5	45,5	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
País Vasco	63,2	26,4	0,0	0,0	0,0	10,3	100,0
La Rioja	33,3	38,9	0,0	0,0	27,8	0,0	100,0
TOTAL	44,5	28,9	5,8	2,7	11,6	6,5	100,0

Fuente: Encuesta de Demanda de Vivienda. Ministerio de Vivienda. Elaboración propia.

A.2.2. Tamaño de viviendas principales buscadas

Como ya se ha descrito con anterioridad una parte muy relevante de las familias que buscan comprar una vivienda alegan que sus motivos están relacionados con las características de la residencia actual, bien porque no residen en una vivienda en propiedad ó por tener necesidad de una vivienda mayor ó de mayor calidad, por lo que resulta de gran relevancia reseñar las características de las viviendas demandadas.

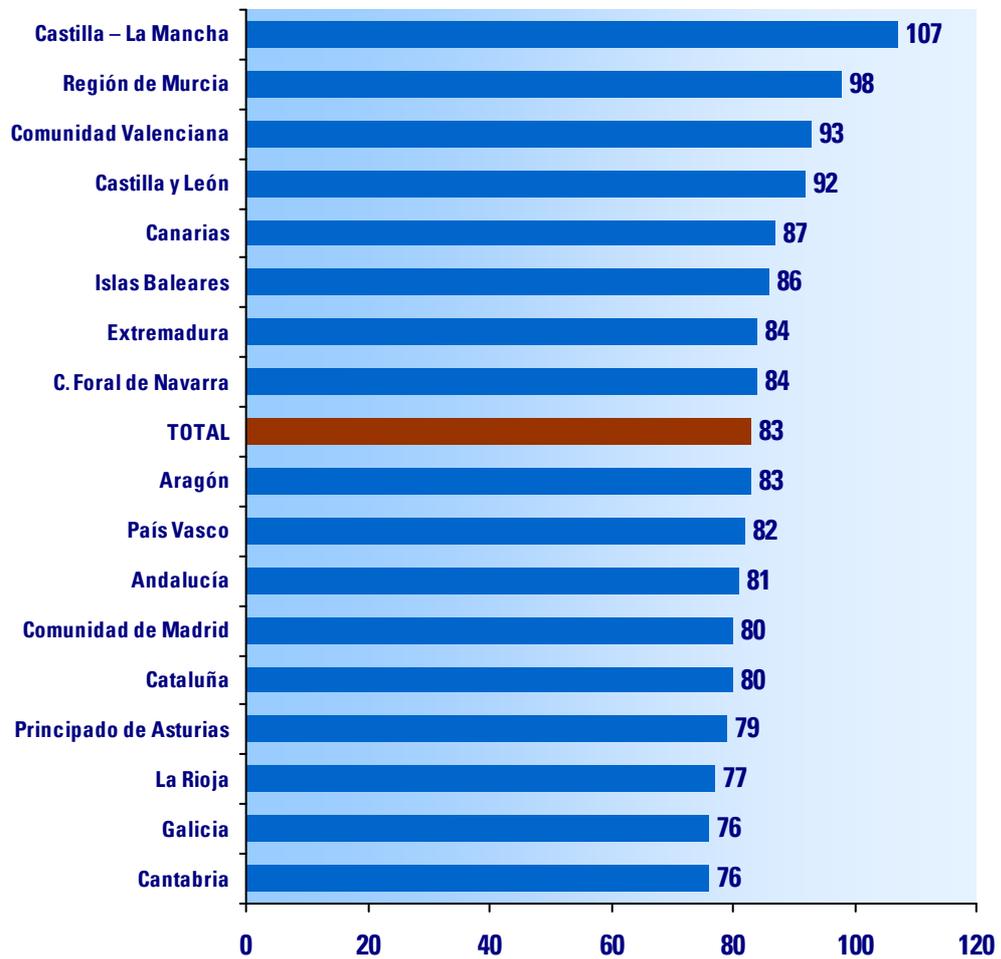
En este sentido, en cuanto al tamaño de la futura vivienda, las familias que buscan una vivienda en propiedad declaran tener necesidad de una vivienda de 97 m² de superficie media construida ó de 83 m² útiles. Estos promedios obtienen resultados diferentes según ámbitos geográficos como se detalla en la tabla adjunta.

Tabla A.4 Superficie media de las viviendas demandadas para compra por CC.AA.

M ²	Superficie media construidos	Superficie media úti- les
Andalucía	95	81
Aragón	97	83
Principado de Asturias	89	79
Islas Baleares	107	86
Canarias	100	87
Cantabria	88	76
Castilla – La Mancha	129	107
Castilla y León	113	92
Cataluña	88	80
Comunidad Valenciana	108	93
Extremadura	101	84
Galicia	82	76
Comunidad de Madrid	92	80
Región de Murcia	111	98
C. Foral de Navarra	97	84
País Vasco	95	82
La Rioja	89	77
TOTAL	97	83

Fuente: Encuesta de Demanda de Vivienda. Ministerio de Vivienda. Elaboración propia.

Gráfico A.6 Superficie media útil (m²) de las viviendas demandadas para compra por CC.AA.



Fuente: Encuesta de Demanda de Vivienda. Ministerio de Vivienda. Elaboración propia.

A.3. PARQUE DE VIVIENDA

A.3.1. *Datos de iniciaciones*

Tabla A.5 **Viviendas libres iniciadas por CC.AA. (1991-2007)**

Nº de Viviendas iniciadas	Media anual periodo 91 - 96	Media anual periodo 97-02	Media anual periodo 03-07	Nº medio anual de viviendas iniciadas 91-07
Andalucía	28.793	96.729	129.642	82.432
Aragón	8.046	14.092	15.124	12.261
Principado de Asturias	3.760	7.209	12.451	7.534
Islas Baleares	4.042	9.874	10.389	7.967
Canarias	7.545	24.742	27.518	19.489
Cantabria	2.122	6.392	9.096	5.680
Castilla – La Mancha	11.231	16.957	41.287	22.092
Castilla y León	15.132	25.332	35.107	24.607
Cataluña	31.202	69.722	88.215	61.566
Comunidad Valenciana	20.166	50.002	81.305	48.678
Extremadura	3.246	7.421	10.183	6.760
Galicia	11.039	23.060	35.056	22.346
Comunidad de Madrid	20.105	35.851	46.280	33.361
Región de Murcia	5.071	11.498	34.395	15.964
C. Foral de Navarra	3.095	4.529	6.168	4.505
País Vasco	7.091	12.013	11.698	10.183
La Rioja	1.803	3.966	6.287	3.885
Ceuta y Melilla	443	1.403	671	849
TOTAL	183.932	420.791	600.874	390.159

Fuente: Ministerio de Vivienda, Censo

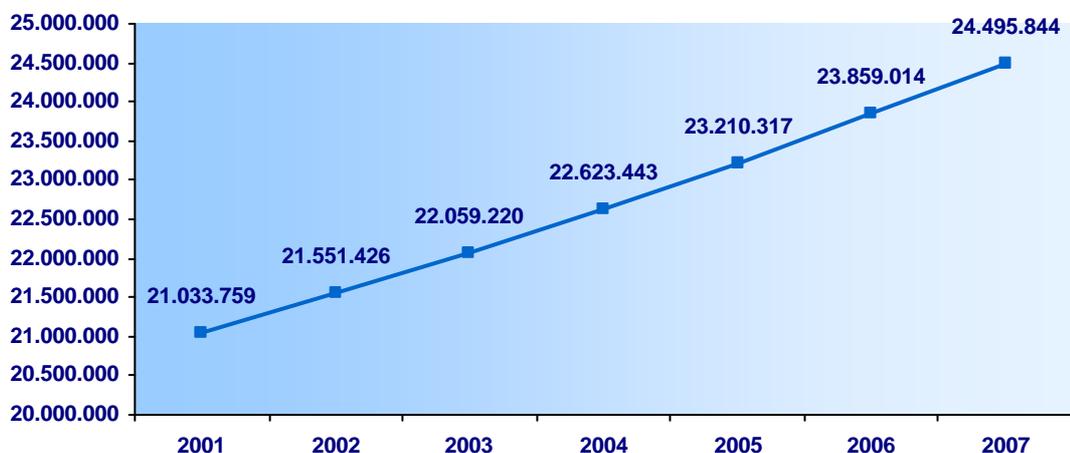
Tabla A.6 Viviendas protegidas iniciadas por CC.AA. (1991-2007)

Nº de Viviendas iniciadas	Media anual periodo 91 - 96	Media anual periodo 97-02	Media anual periodo 03-07	Nº medio anual de viviendas iniciadas 91-07
Andalucía	16.168	13.852	13.623	14.602
Aragón	1.380	785	3.641	1.835
Principado de Asturias	1.543	797	1.350	1.223
Islas Baleares	735	756	448	658
Canarias	1.729	1.258	2.161	1.690
Cantabria	117	724	938	573
Castilla – La Mancha	4.189	1.725	4.843	3.512
Castilla y León	1.979	1.623	4.650	2.639
Cataluña	4.037	3.965	7.117	4.917
Comunidad Valenciana	6.449	8.847	6.647	7.353
Extremadura	2.699	2.508	1.232	2.200
Galicia	2.028	3.136	3.728	2.919
Comunidad de Madrid	6.096	3.173	19.375	8.970
Región de Murcia	1.976	4.736	2.168	3.007
C. Foral de Navarra	1.766	1.468	2.581	1.901
País Vasco	2.272	3.416	5.343	3.579
La Rioja	400	410	616	467
Ceuta y Melilla	188	211	92	168
TOTAL	55.751	53.386	80.556	62.212

Fuente: Ministerio de Vivienda, Censo

A.3.2. Evolución número de viviendas

Tabla A.7 Evolución parque de viviendas . 1991-2007.



Fuente: Ministerio de Vivienda, Censo.

A.3.3. Tipo de viviendas

Tabla A.8 Evolución de Viviendas vacías, principales y no principales. (1991-2001)

Nº de Viviendas iniciadas	Vacías	Principales	No Principales	Totales
1991	2.475.639	11.736.376	2.994.348	17.206.363
2001	3.091.596	14.184.026	3.351.300	20.626.922

Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE)

Tabla A.9 Evolución de Viviendas, principales y no principales. (2001-2007)

Nº de Viviendas	Principales		No Principales		Totales
2001	14.184.026	67,4	6.849.733	32,6	21.033.759 100,0
2002	14.581.585	67,7	6.969.841	32,3	21.551.426 100,0
2003	15.000.923	68,0	7.058.297	32,0	22.059.220 100,0
2004	15.460.564	68,3	7.162.879	31,7	22.623.443 100,0
2005	15.884.170	68,4	7.326.147	31,6	23.210.317 100,0
2006	16.353.713	68,5	7.505.301	31,5	23.859.014 100,0
2007	16.776.722	68,5	7.719.122	31,5	24.495.844 100,0

Fuente: Ministerio de Vivienda, Censo.

A.4. PLANES DE VIVIENDA: DATOS DE INTERÉS

a) Andalucía: Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012

El Plan establece que el fuerte incremento de la población andaluza en la última década que ha pasado de 7,2 millones a 8 millones (+10,2%) y el fuerte aumento de los precios del suelo, ha provocado que amplios sectores de la población se hayan visto desplazados del mercado libre de la vivienda. En concreto, el Plan ha estimado que en la actualidad hay **824.341 personas con edad comprendida entre 18 y 35 años**, con empleo y con voluntad de emanciparse, cuyos ingresos actuales no se lo permiten.

El objetivo establecido en el presente Plan, en consonancia con el establecido en el Pacto Andaluz por la Vivienda, contempla la construcción de **300.000 viviendas protegidas para el periodo 2008-2017**.

Esta oferta de vivienda protegida se estructura en función del nivel de ingresos de la unidad familiar, tanto en venta como en alquiler, y distribuidas orientativamente de la siguiente forma:

- 10.000 viviendas** para personas con ingresos inferiores al IPREM.
- 200.000 viviendas** para personas con ingresos entre 1 y 2,5 veces el IPREM.
- 40.000 viviendas** para personas con ingresos entre 2,5 y 3,5 veces el IPREM.
- 40.000 viviendas** para personas con ingresos entre 3,5 y 5,5 veces el IPREM.
- 10.000 alojamientos** en alquiler para personas que no puedan acceder por su nivel de ingresos y demás circunstancias personales y familiares a una vivienda.

El Plan presenta las siguientes previsiones para **el periodo 2008-2012**:

PREVISIONES DEL PLAN CONCERTADO DE VIVIENDA Y SUELO 2008-2012						
TIPO DE ACTUACIONES	2008	2009	2010	2011	2012	TOTAL
1.- VENTA	10.700	17.700	22.000	23.400	23.400	97.200
1.1. Viviendas nueva construcción	9.800	16.800	21.000	22.400	22.400	92.400
1.2. Adquisición de viviendas existentes	900	900	1.000	1.000	1.000	4.800
2.- ALQUILER	5.200	8.200	10.000	10.600	10.600	55.500
2.1. Viviendas de nueva construcción	4.200	7.200	9.000	9.600	9.600	39.600
2.2. Subvenciones Fomento al Alquiler AFA	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	5.000
Fomento alquiler. Ayuda inquilinos	1.200	1.100	1.000	900	800	5.000
Fomento alquiler. Ayuda propietarios	1.500	1.300	1.200	1.000	900	5.900
3.- REHABILITACIÓN	28.600	27.780	27.024	26.319	25.655	135.378
3.1. Transformación Infravivienda	1.080	1.060	1.040	1.020	1.000	5.200
3.2. Rehabilitación Autonómica	8.640	8.480	8.320	8.160	8.000	41.600
3.3. Rehabilitación de Edificios	5.400	5.300	5.200	5.100	5.000	26.000
3.4. Rehabilitación Singular (Ascensores)	6.480	6.360	6.240	6.120	6.000	31.200
3.5. Adecuación funcional de viviendas	4.320	4.240	4.160	4.080	4.000	20.800
3.6. Rehabilitación Individual de viviendas	1.080	1.060	1.040	1.020	1.000	5.200
3.7. Rehab. Vivienda Patrimonio Publico Residencial	1.600	1.280	1.024	819	655	5.378
4.- PROGRAMAS DE SUELO	4.250	7.250	8.250	9.500	10.750	40.000
Ayudas a la Reserva de Terrenos y/o expropiación	215	370	420	470	525	2.000
Gestión Pública Cambio a Cooperación o expropiación	65	110	130	150	170	625
Urbanística Intervención de Agente Urbanizador	61	105	118	136	155	575
Actuaciones Autonómicas de Suelo <50%	850	1.450	1.650	1.900	2.150	8.000
>=50% y <75%	1.275	2.175	2.475	2.850	3.225	12.000
>=75%	640	1.090	1.240	1.420	1.610	6.000
Suelo ya urbanizado	425	725	825	950	1.075	4.000
Adquisición Patrimonio Municipal de Suelo	209	355	402	484	550	2.000
incorporación a Patrimonio Autonómico de Suelo	425	725	825	950	1.075	4.000
Act.Singulares Actuaciones Singulares	85	145	165	190	215	800

b) Aragón: Plan de Vivienda 2005-2009

Las actuaciones realizadas en el **periodo 2005-2008** y contempladas en el Plan de Vivienda 2005-2009 han sido las siguientes:

TIPO DE ACTUACIONES	TOTAL ACTUACIONES ADMINISTRACIÓN	2005 2006 2007 2008 2009				
		2005	2006	2007	2008	2009
1. Viviendas protegidas de nueva construcción	16.125	3.500	3.675	4.575	4.375	
1.A. Vivienda protegida de nueva construcción en venta	12.900	2.500	3.200	3.700	3.500	
1.A.1. Viv. Protegida de precio general	8.300	3.100	1.800	1.800	1.600	
1.A.2. Viv. Protegida de precio concertado	4.900	300	1.200	1.700	1.700	
1.A.3. Régimen especial	700	100	200	200	200	
1.B. Vivienda protegida de nueva construcción en alquiler	2.225		475	875	875	
1.B.1. Renta básica	1.175		325	425	425	
1.B.1.1. A 10 años	525		75	225	225	
1.B.1.2. A 25 años	650		250	200	200	
1.B.2. Renta concertada	1.050		150	450	450	
1.B.2.1. A 10 años	525		75	225	225	
1.B.2.2. A 25 años	525		75	225	225	
7. Suelo	375		150	150	75	
7.1. Areas Prioritarias	225		75	75	75	
7.2. Resto	150		75	75		

c) Plan Asturiano de la Vivienda 2006/2008

Previo a presentar los objetivos del Plan Asturiano de la Vivienda 2006-2008, resulta interesante presentar los objetivos del **Plan Estatal de la Vivienda 2002-2005** para Asturias así como su porcentaje de ejecución:

PLAN DE VIVIENDA 2002-2005 · Balance global			
TIPO DE ACTUACIÓN	OBJETIVOS DEL PLAN-CONVENIO	MINISTERIO-ACTUACIONES FINANCIADAS AÑO 2004**	PORCENTAJE DE EJECUCIÓN
1. Viviendas protegidas de nueva construcción para la venta	2.750	2.593	94,29
2. Viviendas protegidas de nueva construcción para alquiler**	1.293	924	71,46
3. Adquisición protegida de viviendas existentes	1.070	2.761	258,04
4. Rehabilitación protegida***	3.345	3.429	102,51
TOTAL VIVIENDAS	8.458	9.707	114,77
5. Suelo para vivienda protegida	3.000	5.850	195,00
TOTAL VIVIENDA+SUELO	11.458	15.557	135,77

Datos en número de viviendas

Así como los objetivos del **Plan Autonómico anterior (2001-2005)** así como su porcentaje de ejecución:

PROGRAMA AUTONÓMICO DE VIVIENDA 2001-2005 - Actuaciones. Balance global.				
EJE	ACTUACIÓN	2001-2005		
		OBJETIVOS	ACTUACIONES REALIZADAS	PORCENTAJE DE EJECUCIÓN
I. VPP	VPP/VIP	3.000	3.414	114
II. AYUDAS AL ACCESO	Compra	6.209	3.536	57
	Alquiler	2.054	4.747	231
	Subtotal	8.263	8.283	100
III. PROMOCIÓN PRIVADA	Promoción privada	3.400	178	5
IV. REHABILITACIÓN	Rehabilitación	7.500	10.067	134
TOTAL		22.163	21.942	99

El Plan realiza igualmente una estimación de la **demanda potencial de vivienda** en el Principado de Asturias para los próximos años. Conviene señalar que en el Plan se trabajan dos escenarios, incorporándose al presente documento el que refleja mayor demanda de viviendas:

NECESIDADES DE VIVIENDA Principado de Asturias			
ESCENARIO 1			
AÑO	Demanda de viviendas	Oferta de viviendas	Necesidades de vivienda
2002	413.072	393.319	19.753
2007	429.457	414.575	14.882
2012	433.127	412.575	20.552
2017	439.508	410.575	28.933

NECESIDADES DE VIVIENDA 2012		Tramos de ingreso y número de miembros del hogar. Principado de Asturias						
ESCENARIO 1								
	Total	Hasta 9.000 €	De 9.000 a 14.000 €	De 14.000 a 19.000 €	De 19.000 a 25.000 €	De 25.000 a 35.000 €	Más de 35.000 €	No consta
TOTAL	20.552	3.412	3.021	3.227	3.124	4.008	3.021	760
1 persona	4.408	732	648	692	670	860	648	163
2 personas	5.555	922	175	187	181	232	175	44
3 personas	4.998	830	735	785	760	975	735	185
4 personas	3.703	615	544	581	563	722	544	137
5 personas	1.250	207	184	196	190	244	184	46
6 personas	423	70	62	66	64	83	62	16
7 personas	140	23	21	22	21	27	21	5
8 personas	45	8	7	7	7	9	7	2
9 personas	14	2	2	2	2	3	2	1
10 o más personas	12	2	2	2	2	2	2	0

Como Objetivo propio del Plan Asturiano de Vivienda para el periodo 2006-2008 destaca el de **promover anualmente 1.000 viviendas de iniciativa pública** conjuntamente con Vipasa.

Y como actuaciones previstas para los diferentes años **2006-2008**, destacan las presentadas a continuación:

ACTUACIONES PREVISTAS - PLAN ESTATAL 2005 - 2008 Para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda (RD 801/2005)					
AÑOS Y OBJETIVOS					
Típos de actuaciones	Total	2005	2006	2007	2008
1. Viv. protegidas de nueva construcción	9.798	2.042	2.500	2.721	2.535
<i>1.A. Viv. protegida de nueva construcción en venta</i>	5.904	1.430	1.500	1.650	1.324
1.A.1. Viv. Protegida de precio general	3.000	800	800	900	500
1.A.2. Viv. Protegida de precio concertado	2.904	630	700	750	824
1.A.3. Régimen especial	0	0	0	0	0
<i>1.B. Viv. protegida de nueva construcción en alquiler</i>	3.894	612	1.000	1.071	1.211
1.B.1. Renta básica	1.434	321	321	371	421
1.B.1.1. A 10 años	484	121	121	121	121
1.B.1.2. A 25 años	950	200	200	250	300
1.B.2. Renta concertada	2.460	291	679	700	790
1.B.2.1. A 10 años	169	0	29	50	90
1.B.2.2. A 25 años	2.291	291	650	650	700

ACTUACIONES PREVISTAS Y PRESUPUESTO 2006 - 2008		Plan Asturiano de Vivienda 2006-2008. Actuaciones.			
	Línea	2006	2007	2008	TOTAL
Viviendas de Iniciativa Pública	Consejería de Vivienda y Bienestar Social	300	300	300	900
	VIPASA	300	300	300	900
	Otros (Concursos de Suelo, Derecho de Superficie,...)	400	400	400	1.200
	Plan Erradicación Chabolismo	50	50	50	150
	Escuelas rurales	20	20	20	60
	Subtotal Viviendas de Iniciativa Pública		1.070	1.070	1.070

d) Islas Baleares: Plan Estatal de Vivienda 2005-2008

El **Plan Estatal de Vivienda 2005-2008** contempla para las Islas Baleares las siguientes actuaciones en materia de construcción de vivienda protegida:

Tipos de actuaciones	Años y objetivos (Actuaciones a financiar de cada clase en número de viviendas)				
	Total	2005	2006	2007	2008
1. Viviendas protegidas de nueva construcción	2.991	570	606	1.050	765
1.A Vivienda protegida de nueva construcción en venta	2.015	470	300	675	570
1.A.1 Viv. Protegida de precio general	1.715	470	250	575	420
1.A.2 Viv. Protegida de precio concertado	300	0	50	100	150
1.A.3 Régimen especial	0	0	0	0	0
1.B Vivienda protegida de nueva construcción en alquiler	976	100	306	375	195
1.B.1 Renta básica	815	100	270	270	175
1.B.1.1 A 10 años	215	0	70	70	75
1.B.1.2 A 25 años	600	100	200	200	100
1.B.2 Renta concertada	161	0	36	105	20
1.B.2.1 A 10 años	45	0	10	15	20
1.B.2.2 A 25 años	116	0	26	90	0

e) Plan de Vivienda de Canarias 2005-2008

El Plan recoge cifras orientativas de solicitantes de vivienda obtenidas a través de diferentes solicitudes realizadas a promociones específicas en el año 2004. Destacan **Tenerife y Gran Canaria** con un número de solicitantes admitidos de **4.700** y **4.155** respectivamente. Le siguen, por importancia cuantitativa, **la Isla de La Palma, con 638 personas, 151 de Fuerteventura, 54 en La Gomera y 31 en la Isla de El Hierro.**

El Plan de Vivienda presenta como actuaciones del **Plan de Vivienda 2002-2004**, las siguientes:

ACTUACIONES EN CONVENIO CON EL MINISTERIO	Ejercicio 2002			Ejercicio 2003			Ejercicio 2004			Total calificaciones 2002-2005
	Obj. Plan	Act. Calif.	% Ejecución	Obj. Plan	Act. Calif.	% Ejecución	Obj. Plan	Act. Calif.	% Ejecución	
Viviendas de nueva construcción	2.965	3.643	122,87%	2.965	2.548	85,94%	2.965	3.374	113,79%	9.565
En Venta	2.565	3.622	141,21%	2.565	1.845	71,93%	2.565	2.581	100,62%	8.048
a) Régimen General Tipo I	1.000	1.854	185,40%	1.000	670	67,00%	1.000	831	83,10%	3.355
b) Régimen General Tipo II	1.125	1.401	124,53%	1.125	1.143	101,60%	1.125	1.492	132,62%	4.036
c) Régimen Especial	440	367	83,41%	440	32	7,27%	440	258	58,64%	657
En Alquiler										
Arrendamiento a 10 años	400	21	5,25%	400	703	175,75%	400	793	198,25%	1.517
a) Régimen General	0	0		0	0		0	219		219
c) Régimen Especial	400	21	5,25%	400	703	175,75%	400	574	143,50%	1.298

ACTUACIONES PROPIAS DE LA CAC	Ejercicio 2002			Ejercicio 2003			Ejercicio 2004			Total Calif. 2002-2005
	Obj. Plan	Act. Calif.	% Ejecución	Obj. Plan	Act. Calif.	% Ejecución	Obj. Plan	Act. Calif.	% Ejecución	
Viviendas de Promoción Pública	750	0	0,00%	750	57	7,60%	750	776	103,47%	833
a) En Venta	500	0	0,00%	500	0	0,00%	500	0	0,00%	0
b) En Alquiler	250	0	0,00%	250	57	22,80%	250	776	310,40%	833



Como actuaciones propias del Plan en el **periodo 2005-2008**, destacan las siguientes:

PLAN DE VIVIENDA DE CANARIAS 2005-2008
RESUMEN ACTUACIONES CONVENIO MARCO Y PROPIAS DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA CANARIA
Coste en miles de euros

TIPOS DE ACTUACION	PLAN DE VIVIENDA 2005-2008													Nº TOTAL ACTUACIONES	COSTE TOTAL
	EJERCICIO 2005			EJERCICIO 2006			EJERCICIO 2007			EJERCICIO 2008					
	nº act.	coste	TOTAL	nº act.	coste	TOTAL	nº act.	coste	TOTAL	nº act.	coste	TOTAL			
ACTUACIONES INCLUIDAS EN EL CONVENIO CON EL MINISTERIO															
TOTAL VIVIENDA	5.507		564	6.482		735	6.857		1.095	6.917		1.236	25.788	3.630	
TOTAL SUELO	280		0	548		0	547		0	565		0	1.940	0	
TOTAL VIVIENDA + TOTAL SUELO	5.787		564	7.030		735	7.404		1.095	7.482		1.236	27.728	3.630	
ACTUACIONES PROPIAS DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA CANARIA															
TOTAL VIVIENDAS	12.741		63.139	12.688		61.679	13.331		65.984	13.632		70.065	62.392	260.867	
TOTAL SUELO	2.546		12.127	3.258		17.209	2.613		16.524	2.533		16.484	10.950	62.343	
TOTAL VIVIENDA + SUELO	15.287		75.266	15.946		78.888	15.944		82.508	16.165		86.549	63.342	323.210	
TOTAL CONVENIO + ACTUACIONES CAC															
TOTAL VIVIENDAS	18.248		63.703	19.170		62.414	20.188		67.079	20.549		71.301	78.180	264.497	
TOTAL SUELO	2.826		12.127	3.806		17.209	3.160		16.524	3.098		16.484	12.890	62.343	
TOTAL VIVIENDA + SUELO	21.074		75.830	22.976		79.623	23.348		83.603	23.647		87.785	91.070	326.840	

f) Plan de Vivienda para Cantabria

El **Plan Estatal de Vivienda 2005-2008** contempla para Cantabria las siguientes actuaciones en materia de construcción de vivienda protegida:

Tipos de actuaciones	Años y objetivos (Actuaciones a financiar de cada clase en número de viviendas)				
	Total	2005	2006	2007	2008
1. Viviendas protegidas de nueva construcción	5.353	1.174	1.343	1.418	1.418
1.A Vivienda protegida de nueva construcción en venta	4.640	1.000	1.180	1.230	1.230
1.A.1 Viv. Protegida de precio general	1.600	400	400	400	400
1.A.2 Viv. Protegida de precio concertado	2.000	500	500	500	500
1.A.3 Régimen especial	1.040	100	280	330	330
1.B Vivienda protegida de nueva construcción en alquiler	713	174	163	188	188
1.B.1 Renta básica	513	124	113	138	138
1.B.1.1 A 10 años	399	124	75	100	100
1.B.1.2 A 25 años	114	0	38	38	38
1.B.2 Renta concertada	200	50	50	50	50
1.B.2.1 A 10 años	200	50	50	50	50
1.B.2.2 A 25 años	0	0	0	0	0

g) IV Plan Regional de Vivienda y Suelo de Castilla-La Mancha horizonte 2010

El Plan contempla dar respuesta a las necesidades en cuanto demanda de vivienda y de actuaciones protegidas en la Comunidad de Castilla-La Mancha detectadas en Estudios realizados para la confección del Plan que cifra en **150.000 viviendas hasta el 2010** como consecuencia del desarrollo regional esperado.

El Plan 2005-2008 recoge las siguientes actuaciones:

A) ACTUACIONES CONVENIDAS CON EL MINISTERIO DE VIVIENDA

Tipos de actuaciones	AÑOS Y OBJETIVOS				
	(Actuaciones a financiar)				
	TOTAL	2005	2006	2007	2008
1. Viviendas protegidas de nueva construcción	13.544	3.336	3.336	3.436	3.436
1.A. Vivienda protegida de nueva construcción en venta	10.900	2.900	2.700	2.700	2.600
1.A.1. Viv. Protegida de precio general	5.300	1.500	1.300	1.300	1.200
1.A.2. Viv. Prot. de precio concertado	2.800	700	700	700	700
1.A.3. Régimen especial	2.800	700	700	700	700
1.B. Vivienda protegida de nueva construcción en alquiler	2.644	436	636	736	836
1.B.1. Renta básica	944	236	236	236	236
1.B.1.1. A 10 años	436	109	109	109	109
1.B.1.2. A 25 años	508	127	127	127	127
1.B.2. Renta concertada	1.700	200	400	500	600
1.B.2.1. A 10 años	1.300	100	300	400	500
1.B.2.2. A 25 años	400	100	100	100	100

Tipos de actuaciones	OBJETIVOS ADICIONALES				
	(Actuaciones a financiar)				
	TOTAL	2005	2006	2007	2008
1. Viviendas protegidas de nueva construcción	5.612	1.486	1.392	1.392	1.344
1.A. Vivienda protegida de nueva construcción en venta	5.214	1.386	1.292	1.292	1.244
1.A.1. Viv. Protegida de precio general	2.534	716	622	622	574
1.A.2. Viv. Protegida de precio concertado	1.339	335	335	335	335
1.A.3. Régimen especial	1.339	335	335	335	335
1.B. Vivienda protegida de nueva construcción en alquiler	400	100	100	100	100
1.B.1. Renta básica	400	100	100	100	100
1.B.1.1. A 10 años	208	52	52	52	52
1.B.1.2. A 25 años	192	48	48	48	48

Tipos de actuaciones	OBJETIVOS COMPATIBLES				
	(Actuaciones a financiar)				
	TOTAL	2005	2006	2007	2008
1. Viviendas protegidas de nueva construcción	11.997	3.054	2.963	3.013	2.967
1.A. Vivienda protegida de nueva construcción en venta	10.475	2.786	2.595	2.595	2.499
Jóvenes	8.057	2.143	1.996	1.996	1.922
Personas con discapacidad	808	216	200	200	192
Familias numerosas	804	214	199	199	192
Familias monoparentales	806	214	200	200	192
1.B. Vivienda protegida de nueva construcción en alquiler	1.522	268	368	418	468
Jóvenes	1.522	268	368	418	468

h) Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León 2002-2009

El Plan realiza en primer lugar una revisión

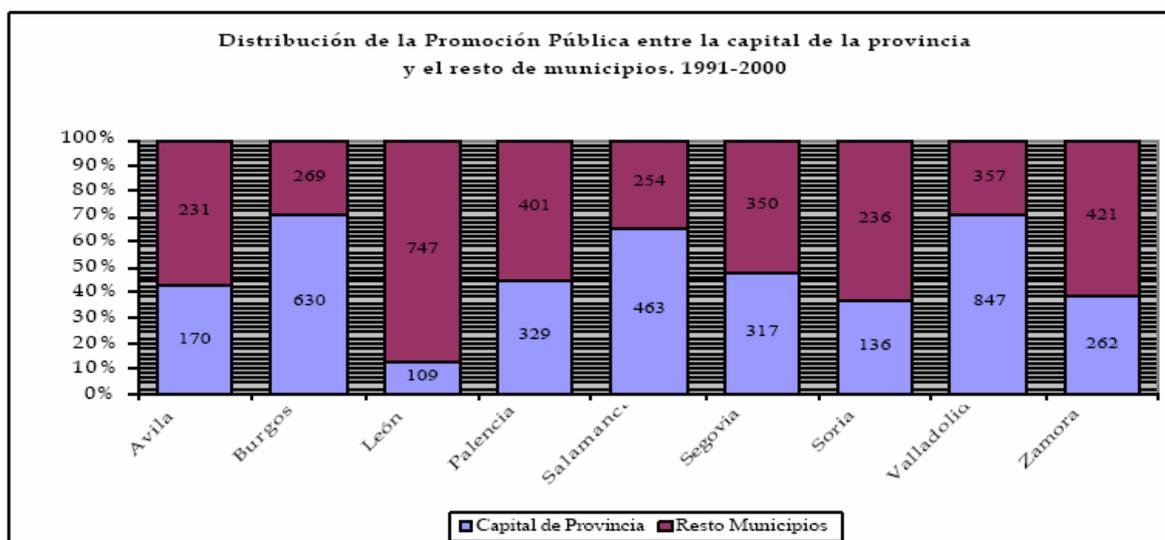
Periodo 1991-2001:

En el Plan se realiza un análisis de la evolución del parque de viviendas protegidas de la Comunidad de Castilla y León en los años 1991-2001.

El número de actuaciones en suelo financiadas con cargo a los Planes cuatrienales de vivienda de la Junta de Castilla y León se materializan en un total de 7.289 viviendas.

Viviendas de promoción pública iniciadas en Castilla y León. Periodo 1991-2001												
Provincias	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	Total
Ávila	42	0	20	212	0	45	39	12	0	31	104	505
Burgos	82	19	113	193	16	32	112	185	78	69	94	993
León	52	0	228	15	15	126	125	187	40	68	126	982
Palencia	10	110	230	20	30	108	56	20	20	126	74	804
Salamanca	14	43	469	20	25	56	20	50	0	20	82	799
Segovia	161	48	178	31	0	20	145	58	26	0	15	682
Soria	71	25	0	0	0	116	40	60	60	0	28	400
Valladolid	95	0	383	123	116	137	154	86	59	51	104	1308
Zamora	106	0	194	0	0	136	63	130	0	54	104	787
Totales	633	245	1815	614	202	776	754	788	283	419	731	7.260

Acerca de la diferenciación entre viviendas de promoción pública construidas en capitales de provincia, respecto al resto de municipio:



Fuente: Dirección General de Vivienda, Urbanismo y Ordenación del Territorio. Junta de Castilla y León

Periodo 2002-2009

El actual Plan para el periodo 2002-2009 contempla dar más de **130.000 actuaciones para acceso a nueva vivienda**, rehabilitación y generación de suelo urbanizado, con la movilización de más de 4.000 millones de euros en ocho años.

Propuesta Actuaciones Plan Director de Vivienda y Suelo 2002-2009		
Actuaciones	Total actuaciones 2002-2009	Media anual de actuaciones
Actuaciones en materia de urbanización de suelo	28.800	3.600
Viviendas nuevas protegidas con gestión pública	8.000	1.000
Viviendas nuevas protegidas con gestión privada	24.000	3.000
Rehabilitación	30.000	3.750
Vivienda Rural	12.000	1.500
Ayudas al alquiler	21.600	2.700
Grupos sociales singulares	7.720	965
Jóvenes: ayuda al acceso a la primera vivienda	7.200	900
Inmigrantes y colectivos marginales: alojamiento protegido	520	65
TOTAL	132.120	16.515

El **Plan Estatal 2005-2008** contemplaba para Castilla y León las siguientes actuaciones en materia de construcción de nuevas viviendas protegidas:

PLAN ESTATAL 2005-2008
Comunidad de Castilla y León

Tipos de actuaciones	Años y objetivos (Actuaciones a financiar de cada clase en número de viviendas)				
	Total	2005	2006	2007	2008
1. Viviendas protegidas de nueva construcción	11.284	2.627	2.724	2.785	3.148
1.A Vivienda protegida de nueva construcción en venta	9.899	2.400	2.499	2.500	2.500
1.A.1 Vivienda protegida de precio general	4.794	1.295	1.199	1.150	1.150
1.A.2 Vivienda protegida de precio concertado	4.210	980	1.130	1.050	1.050
1.A.3 Régimen especial	895	125	170	300	300
1.B Vivienda protegida de nueva construcción en alquiler	1.385	227	225	285	648
1.B.1 Renta básica	782	117	117	200	348
1.B.1.1 A 10 años	490	54	76	100	200
1.B.1.2 A 25 años	352	63	41	100	148
1.B.2 Renta concertada	603	110	108	85	300
1.B.2.1 A 10 años	349	59	75	65	150
1.B.2.2 A 25 años	254	51	33	20	150

i) Cataluña: Pacto Nacional por la Vivienda 2007-2016

El Plan incorpora un **Estudio previo de Necesidades de vivienda social** realizado en el año **2006** que se adjunta a continuación:

Necesidades de vivienda social, en cumplimiento del precepto que establece el Proyecto de ley de derecho a la vivienda en concepto de solidaridad urbana (artículo 73)

Escenario Parque titularidad pública

	Capitales de comarca < 5.000 habitantes	Municipios de 5.000 a 9.999 habitantes	Municipios de 10.000 a 99.999 habitantes	Municipios de 100.000 a 499.999 habitantes	Municipios de 500.000 habitantes o más	Municipios consorcio metropolitano vivienda	TOTAL
Número municipios. Año 2006	5	86	101	9	1	28	202
%/total Cataluña	0,5	9,1	10,7	1,0	0,1	3,0	21,4
Población 01/01/2006	13.579	593.788	2.695.355	1.466.438	1.605.602	3.026.605	6.374.762
%/total Cataluña	0,2	8,3	37,8	20,6	22,5	42,4	89,3
Parque viviendas total. Año 2006	7529	94.661	1.412.925	657.800	773.201	1.364.237	3.196.606
%/total Cataluña	0,2	9,5	38,8	18,0	21,2	37,4	87,7
Parque viviendas principales. Año 2006	4.756	205.262	919.237	523.292	606.431	1.093.901	2.258.978
Parque viviendas principales. Año 2006 (estimación)	6.316	272.595	1.220.778	694.950	805.361	1.452.737	3.000.000
%/total Cataluña	0,2	8,1	36,1	20,5	23,8	42,9	88,7
15 % viviendas principales. Año 2006 (a)	713	30.789	157.886	78.494	90.966	164.085	386.846
15 % viviendas principales. Año 2026 (b) (estimación)	947	40.889	183.117	104.243	120.804	217.911	450.000
Incremento viviendas principales 2006-2026	234	10.100	45.231	25.749	29.839	53.825	111.154
Parque titularidad pública. Año 2006 (c)	239	2.841	20.265	13.214	8.871	25.068	45.430
ESCENARIO PARQUE TITULARIDAD PÚBLICA							
Parque social pendiente. Año 2006 (a - c)	474	27.948	117.621	65.280	82.094	139.017	293.416
Parque social pendiente. Año 2026 (b - c) (estimación)	708	38.048	162.852	91.029	111.933	192.843	404.570
Media anual parque social pendiente en 2006	24	1.397	5.881	3.264	4.105	6.951	14.671
Media anual parque social pendiente en 2026 (estimación)	35	1.902	8.143	4.551	5.597	9.642	20.229
Viviendas pendientes en 2006 por 1.000 habitantes	1,7	2,4	2,2	2,2	2,6	2,3	2,3
Viviendas pendientes en 2026 por 1.000 habitantes (estimación)	2,6	3,2	3,0	3,1	3,5	3,2	3,4

Necesidades de vivienda social, en cumplimiento del precepto que establece el Proyecto de ley de derecho a la vivienda en concepto de solidaridad urbana (artículo 73)

Escenario Parque social

	Capitales de comarca < 5.000 habitantes	Municipios de 5.000 a 9.999 habitantes	Municipios de 10.000 a 99.999 habitantes	Municipios de 100.000 a 499.999 habitantes	Municipios de 500.000 habitantes o más	Municipios consorcio metropolitano vivienda	TOTAL
Número municipios. Año 2006	5	86	101	9	1	28	202
%total Cataluña	0,5	9,1	10,7	1,0	0,1	3,0	21,4
Población 01/01/2006	13.579	593.788	2.695.355	1.466.438	1.605.602	3.026.605	6.374.762
%total Cataluña	0,2	8,4	37,8	20,6	22,5	42,4	89,3
Parque viviendas total. Año 2006	7.529	345.651	1.412.925	657.300	773.201	1.364.237	3.196.606
%total Cataluña	0,2	9,5	38,8	18,0	21,2	37,4	87,7
Parque viviendas principales. Año 2006	4.756	205.262	919.237	523.292	606.431	1.093.901	2.258.978
Parque viviendas principales. Año 2006 (estimación)	6.316	272.595	1.220.778	694.950	805.361	1.452.737	3.000.000
%total Cataluña	0,2	8,1	36,1	20,5	23,8	42,9	88,7
15 % viviendas principales. Año 2006 (a)	713	30.789	137.886	78.494	90.965	164.085	338.846
15 % viviendas principales. Año 2026 (b) (estimación)	947	40.889	183.117	104.243	120.804	217.911	450.000
Incremento viviendas principales 2006-2026	234	10.100	45.231	25.749	29.839	53.825	111.154
Parque titularidad pública. Año 2006 (c)	487	12.420	69.694	40.345	55.948	94.718	178.896
Parque alquiler anterior 1985. Año 2006 (c ₁)	139	5.147	24.523	13.786	38.946	51.730	82.541
Parque titularidad pública. Año 2006 (c ₂)	239	2.841	20.265	13.214	8.871	25.068	45.430
Viviendas protegidas acabadas 1992-2006 en venta (c ₃)	109	4.129	23.823	12.975	7.430	16.801	48.465
Viviendas protegidas acabadas 1992-2006 en alquiler (c ₄)	0	303	1.084	370	701	1.120	2.458
ESCENARIO PARQUE SOCIAL							
Parque social pendiente. Año 2006 (a - c)	226	18.370	68.191	38.149	35.016	69.367	159.952
Parque social pendiente. Año 2026 (b - c) (estimación)	460	28.470	113.422	63.897	64.856	123.192	271.105
Media anual parque social pendiente en 2006	11	918	3.410	1.907	1.751	3.468	7.998
Media anual parque social pendiente en 2026 (estimación)	23	1.423	5.671	3.195	3.243	6.160	13.555
Viviendas pendientes en 2006 por 1.000 habitantes	0,8	1,5	1,3	1,3	1,1	1,1	1,3
Viviendas pendientes en 2026 por 1.000 habitantes (estimación)	1,7	2,4	2,1	2,2	2,0	2,0	2,1

El Plan recoge igualmente el **suelo disponible para la construcción de viviendas protegidas** del Instituto Catalán del Suelo y de los diferentes Planteamientos urbanísticos.

Concretamente la Disponibilidad de suelo del Instituto Catalán del Suelo es la siguiente:



	Periodo 2007-2010				Periodo 2011-2016				Periodo 2007-2016			
	total viviendas		viviendas protegidas		total viviendas		viviendas protegidas		total viviendas		viviendas protegidas	
TOTAL SECTORES	50.000		25.000		63.000		29.000		113.000		54.000	
Suelo de l'Incasól		20.000		13.000		32.000		20.000		52.000		33.000
Convenios sobre suelo con ayuntamientos				3.000								3.000
		en programación	5.500			en programación	25.000			en programación	31.000	
		plan/gestión	17.500			plan/gestión	4.000			plan/gestión	21.000	
		en obras urbanización	2.000			en obras urbanización				en obras urbanización	2.000	
			25.000	16.000			29.000	20.000			54.000	36.000

Programación anual de suelo con obras de urbanización, o en obras						
2007	2.200	1.500		2011	4.000	3.000
2008	6.400	4.000		2012	5.000	3.340
2009	4.400	3.000		2013	5.000	3.340
2010	9.000	4.500		2014	5.000	3.440
				2015	5.000	3.440
convenios con ayuntamientos	3.000	3.000		2016	5.000	3.440
TOTAL	25.000	16.000		TOTAL	29.000	20.000

La **Reserva de suelo para vivienda protegida** derivada de los Planteamientos urbanísticos aprobados desde 2003 es la siguiente:

Ámbito territorial	Tipo de plan	Fecha de la Información	Sectores	Techo	Viviendas	Vivienda protegida y Vivienda concertada		Vivienda dotacional	HP-HC-DOT estimación
						Techo	Vivienda		
Reservas de sòl per a habitatge protegit, concertat i dotacional									
Barcelona	MPPGM	enero 2007	17	2.130.422	34.514	1.041.649	13.468	4.716	
	MPPU	enero 2007	2	66.642	802	28.200	376		
			19	2.197.064	35.316	1.069.849	13.844	4.716	18.560
Resto PGM	MPPGM	enero 2007	20	1.796.033	19.075	568.482	7.297	465	
	MPPD	enero 2007	10	3.355.891	16.745	379.984	6.357	333	
			30	5.151.924	35.820	948.466	13.654	798	14.452
Resto prov. BCN	POUM	septiembre 2006	199	5.511.320	51.601	1.339.767	17.249		
Girona	POUM	septiembre 2006	52	612.212	6.669	155.735	1.749		
Lleida	POUM	septiembre 2006	44	518.530	4.561	103.691	1.362	23	
Tarragona	POUM	septiembre 2006	36	1.874.198	22.653	495.361	6.223		
			331	8.516.260	85.484	2.094.554	26.583	23	48.550 ¹
Girona	MP PG/PD	septiembre 2006	13	229.455	2.479	49.174	855	74	
Lleida	MP PG/PD	septiembre 2006	9	219.617	1.865	62.721	842		
			22	449.072	4.344	111.895	1.697	74	1.771
Total Catalunya			402	16.314.320	160.964	4.224.764	55.778	5.611	83.333
Potencial en sectores urbanizables no desarrollados de planeamiento no adaptado. Municipios de +10.000 habitantes o capitales de comarca. Demarcación de Barcelona									
PGM	SUD	enero 2007	15	1.084.591	9.789				
	SUND	enero 2007	18	1.171.451	15.140				
			33	2.256.042	24.929				7.479 ²
Resto prov. BCN	SUD	enero 2007	54	3.702.048	34.506				
	SUND	enero 2007	23	829.722	6.828				
			77	4.531.770	41.334				12.400 ²
Suma			110	6.787.812	66.263				19.879
Estimación global									103.212

El **Plan Nacional 2007-2016** recoge un conjunto de actuaciones expresadas en número de viviendas que se adjunta a continuación:

El Pacto nacional para la vivienda, según tipos de soluciones y número de actuaciones					
	Acceso y apoyo al coste de la vivienda			Rehabilitación y adaptación de la vivienda	Total
	Alquiler	Compra	Total		
Viviendas					
RETO 1	176.000	206.000	382.000		382.000
Uso del Parque existente	62.000		62.000		
Ayudas al pago del alquiler	40.000		40.000		
Viviendas protegidas nueva construcción	64.000	96.000	160.000		
Ayudas a la compra		100.000	100.000		
Rotación parque	10.000	10.000	20.000		
RETO 2				300.000	300.000
Ayudas a la rehabilitación				300.000	
RETO 3	35.000		35.000		35.000
Ayudas al pago del alquiler	20.000		20.000		
Viviendas dotacionales	15.000		15.000		
RETO 4	40.000	20.000	60.000		60.000
Ayudas al pago del alquiler	20.000		20.000		
Ayudas para evitar desahucios	15.000		15.000		
Viviendas protegidas nueva construcción	5.000	7.500	12.500		
Ayudas al pago de la hipoteca		12.500	12.500		
RETO 5	23.000		23.000		23.000
Viviendas Inclusión	15.000		15.000		
Viviendas de acogida	8.000		8.000		
TOTAL	274.000	226.000	500.000	300.000	800.000
	55%	45%	100%		
	34%	28%	62%	38%	100%

j) Ceuta: Plan Estatal de Vivienda

El **Plan Estatal de Vivienda 2005-2008** contempla para Ceuta las siguientes actuaciones en materia de construcción de vivienda protegida:

Tipos de actuaciones	Años y objetivos (Actuaciones a financiar de cada clase en número de viviendas)				
	Total	2005	2006	2007	2008
1. Viviendas protegidas de nueva construcción	311	61	68	106	76
1.A Vivienda protegida de nueva construcción en venta	281	61	68	76	76
1.A.1 Viv. Protegida de precio general	61	61	0	0	0
1.A.2 Viv. Protegida de precio concertado	114	0	38	38	38
1.A.3 Régimen especial	106	0	30	38	38
1.B Vivienda protegida de nueva construcción en alquiler	30	0	0	30	0
1.B.1 Renta básica	30	0	0	30	0
1.B.1.1 A 10 años	0	0	0	0	0
1.B.1.2 A 25 años	30	0	0	30	0
1.B.2 Renta concertada	0	0	0	0	0
1.B.2.1 A 10 años	0	0	0	0	0
1.B.2.2 A 25 años	0	0	0	0	0

k) Comunidad Valenciana: Plan de Vivienda

La CC.AA. tiene realizado un **Estudio sobre las Necesidades y Demanda de Vivienda** para los próximos años 2008-2011 cuyos principales resultados se adjuntan a continuación:

Demanda general:

	TOTAL	ACCESO A VIVIENDA				Rehabilitación
		TOTAL ACCESO	Cambio	Primer acceso	Segunda residencia	
Demanda potencial	366.298	241.764	153.938	75.718	12.108	124.534
Demanda Efectiva	277.798	186.888	122.535	52.245	12.108	90.910
Demanda No Efectiva	88.500	54.876	31.403	23.473	-	33.624

Demanda por Provincias:

	TOTAL	PROVINCIA			NIVEL DE HÁBITAT				
		ALICANTE	CASTELLÓN	VALENCIA	N. 1	N. 2	N. 3	N. 4	N. 5
Cambio	153.938	62.269	21.845	69.824	59.188	21.475	24.169	32.005	17.100
Primer acceso: individuos	128.720	56.326	20.227	52.167	50.576	17.073	19.628	20.992	20.451
Primer acceso: viviendas	75.718	33.621	10.958	31.138	29.391	10.738	11.751	11.216	12.623
Segunda residencia-inversión	12.108	1.892	2.405	7.811	2.714	2.239	2.424	1.961	2.771
TOTAL ACCESO*	241.764	97.782	35.208	108.773	91.293	34.452	38.344	45.182	32.494
Rehabilitación total	124.534	44.801	18.929	60.803	41.413	17.765	20.961	25.599	18.796
TOTAL DEMANDA*	366.298	142.583	54.137	169.576	132.706	52.217	59.305	70.781	51.290

Demanda principales Municipios:

	TOTAL	GRANDES MUNICIPIOS												
		Valencia	Torrent	Sagunto	Gandia	Paterna	Castellón	Torreveija	Elda	Elche	Benidorm	Alicante	Alcoy	Orihuela
Cambio	153.938	28.531	1.637	2.201	3.616	1.651	10.146	3.918	1.180	6.593	3.205	13.918	2.180	1.887
Primer acceso: individuos	128.720	22.328	1.215	1.422	3.037	914	9.636	1.182	804	8.612	3.372	10.000	2.885	2.242
Primer acceso: viviendas	75.718	12.755	643	677	1.840	455	5.291	716	765	5.631	2.629	5.713	1.829	1.184
Segunda residencia-inversión	12.108	1.163	152	800	828	138	595	125	58	278	150	250	69	193
TOTAL ACCESO*	241.764	42.449	2.432	3.678	6.284	2.244	16.032	4.759	2.003	12.502	5.984	20.310	4.078	3.264
Rehabilitación total	124.534	20.140	961	2.514	2.340	2.495	5.723	1.034	2.054	6.886	1.168	8.663	3.988	1.211
TOTAL*	366.298	62.589	3.393	6.192	8.624	4.739	21.755	5.763	4.057	19.388	7.152	28.973	8.066	4.475

Demanda por perfil de Ingresos:

	TOTAL	NIVEL INGRESOS (Nº de veces IPREM)					NIVEL SOCIAL				
		Hasta 1.50 veces	De 1.51 a 2.50	De 2.51 a 3.50	De 3.51 a 5.50	Más de 5.50	Alto	Medio Alto	Medio Medio	Medio Bajo	Bajo
Cambio	153.938	26.331	58.777	41.811	23.705	3.314	10.845	13.240	56.088	45.970	27.795
Primer acceso: individuos*	128.720	48.399	60.370	—	19.952	—	6.368	8.691	30.098	60.903	22.660
Primer acceso: viviendas*	75.718	28.254	36.516	—	10.948	—	3.860	6.222	16.993	35.396	13.247
Segunda residencia-inversión	12.108	439	3.019	4.427	3.246	977	1.562	1.604	4.039	3.401	1.501
TOTAL ACCESO	241.764	55.024	98.312	52.888	30.721	4.818	16.267	21.066	77.120	84.767	42.543
Rehabilitación total	124.534	26.136	46.000	32.154	16.892	3.352	6.329	11.929	32.255	47.930	26.091
TOTAL**	366.298	81.160	144.312	85.042	47.613	8.170	22.596	32.995	109.375	132.697	68.634

Se presenta igualmente, el **Plan Estatal de Vivienda 2005-2008** contempla para la Comunidad Valenciana las siguientes actuaciones en materia de construcción de vivienda protegida:

Tipos de actuaciones	Años y objetivos (Actuaciones a financiar de cada clase en número de viviendas)				
	Total	2005	2006	2007	2008
1. Viviendas protegidas de nueva construcción	25.112	8.364	5.904	5.422	5.422
1.A Vivienda protegida de nueva construcción en venta	22.340	7.394	5.210	4.868	4.868
1.A.1 Viv. Protegida de precio general	14.000	5.000	3.000	3.000	3.000
1.A.2 Viv. Protegida de precio concertado	6.500	1.750	1.750	1.500	1.500
1.A.3 Régimen especial	1.840	644	460	368	368
1.B Vivienda protegida de nueva construcción en alquiler	2.772	970	694	554	554

Tipos de actuaciones	Años y objetivos (Actuaciones a financiar de cada clase en número de viviendas)				
	Total	2005	2006	2007	2008
1.B.1 Renta básica	2.220	776	556	444	444
1.B.1.1 A 10 años	1.110	388	278	222	222
1.B.1.2 A 25 años	1.110	388	278	222	222
1.B.2 Renta concertada	552	194	138	110	110
1.B.2.1 A 10 años	276	97	69	55	55
1.B.2.2 A 25 años	276	97	69	55	55

I) Plan de Vivienda y Suelo en Extremadura 2004-2007:

El **Plan Estatal de Vivienda 2005-2008** contempla para Extremadura las siguientes actuaciones en materia de construcción de vivienda protegida:

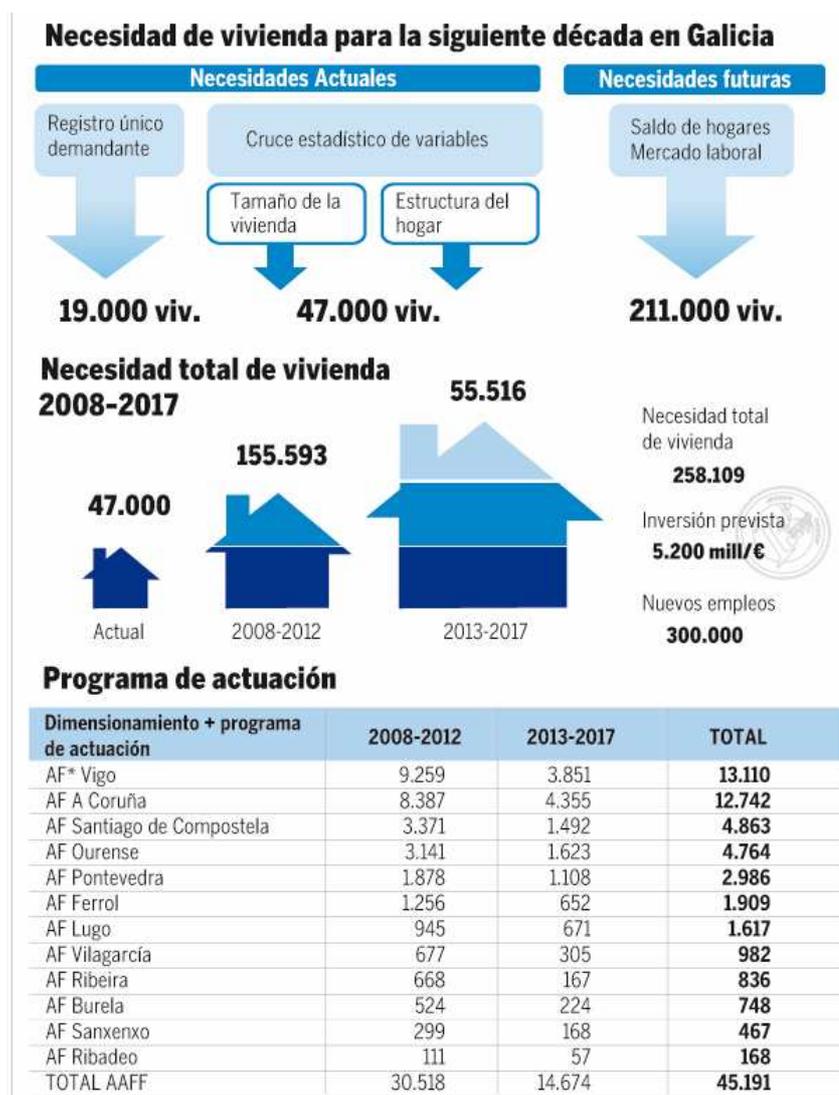
Tipos de actuaciones	Años y objetivos (Actuaciones a financiar de cada clase en número de viviendas)				
	Total	2005	2006	2007	2008
1. Viviendas protegidas de nueva construcción	11.233	1.069	2.688	3.513	3.963
1.A Vivienda protegida de nueva construcción en venta	10.075	1.050	2.375	3.100	3.550
1.A.1 Viv. Protegida de precio general	4.225	550	975	1.300	1.400
1.A.2 Viv. Protegida de precio concertado	2.850	0	600	1.000	1.250
1.A.3 Régimen especial	3.000	500	800	800	900
1.B Vivienda protegida de nueva construcción en alquiler	1.158	19	313	413	413
1.B.1 Renta básica	658	19	213	213	213
1.B.1.1 A 10 años	454	19	145	145	145
1.B.1.2 A 25 años	204	0	68	68	68
1.B.2 Renta concertada	500	0	100	200	200
1.B.2.1 A 10 años	500	0	100	200	200
1.B.2.2 A 25 años	0	0	0	0	0

m) Galicia: Plan de Vivienda 2005-2008 y Plan Sectorial Galego de Solo Residencial

El **Plan Estatal de Vivienda 2005-2008** contempla para Galicia las siguientes actuaciones en materia de construcción de vivienda protegida

Tipos de actuaciones	Años y objetivos (Actuaciones a financiar de cada clase en número de viviendas)				
	Total	2005	2006	2007	2008
1. Viviendas protegidas de nueva construcción	13.232	1.382	3.950	3.950	3.950
1.A Vivienda protegida de nueva construcción en venta	9.342	1.242	2.700	2.700	2.700
1.A.1 Viv. Protegida de precio general	5.500	1.000	1.500	1.500	1.500
1.A.2 Viv. Protegida de precio concertado	2.842	142	900	900	900
1.A.3 Régimen especial	1.000	100	300	300	300
1.B Vivienda protegida de nueva construcción en alquiler	3.890	140	1.250	1.250	1.250
1.B.1 Renta básica	3.100	100	1.000	1.000	1.000
1.B.1.1 A 10 años	640	40	200	200	200
1.B.1.2 A 25 años	2.460	60	800	800	800
1.B.2 Renta concertada	790	40	250	250	250
1.B.2.1 A 10 años	470	20	150	150	150
1.B.2.2 A 25 años	320	20	100	100	100

El **Plan Sectorial Galego de Solo Residencial** Plantea las necesidades de vivienda así como el Programa de actuación para los próximos años:



n) La Rioja: Plan Municipal de Vivienda 2005-2007

Previo a presentar el último Plan, se adjunta la ejecución del Plan Municipal de Vivienda anterior 2002-2005 por distribución geográfica

SECTOR	EL ARCO	EL CUBO	C. ANTIGUO CENTRO	LA ESTRELLA	LA CAVA	LOS LIRIOS	FARDACHON	EL CAMPILLO	VALDEGASTEA	TOTAL
JOVENES	268	54	88	44	224	167	27	146	244	1262
	68 %	53%	81%	69 %	68 %	84 %	77 %	70%	72%	71%
TOTAL VIVIENDAS	397	102	109	64	332	200	35	208	341	1788
ENTREGADAS	323	102	32	40	240	96	11	-	-	844
	81 %	100%	29 %	63 %	72 %	48 %	31 %	-	-	47 %

El **Plan Estatal de Vivienda 2005-2008** contempla para La Rioja las siguientes actuaciones en materia de construcción de vivienda protegida:

Tipos de actuaciones	Años y objetivos (Actuaciones a financiar de cada clase en número de viviendas)				
	Total	2005	2006	2007	2008
1. Viviendas protegidas de nueva construcción	4.564	1.030	1.168	1.178	1.188
1.A Vivienda protegida de nueva construcción en venta	3.684	825	953	953	953
1.A.1 Viv. Protegida de precio general	2.100	600	500	500	500
1.A.2 Viv. Protegida de precio concertado	1.350	150	400	400	400
1.A.3 Régimen especial	234	75	53	53	53
1.B Vivienda protegida de nueva construcción en alquiler	880	205	215	225	235
1.B.1 Renta básica	580	130	140	150	160
1.B.1.1 A 10 años	500	110	120	130	140
1.B.1.2 A 25 años	80	20	20	20	20
1.B.2 Renta concertada	300	75	75	75	75
1.B.2.1 A 10 años	300	75	75	75	75
1.B.2.2 A 25 años	0	0	0	0	0

o) Madrid: Plan Estatal de Vivienda

El **Plan Estatal de Vivienda 2005-2008** contempla para la Comunidad Autónoma de Madrid las siguientes actuaciones en materia de construcción de vivienda protegida:

Tipos de actuaciones	Años y objetivos (Actuaciones a financiar de cada clase en número de viviendas)				
	Total	2005	2006	2007	2008
1. Viviendas protegidas de nueva construcción	25.689	6.613	6.036	6.598	6.442
1.A Vivienda protegida de nueva construcción en venta	18.216	4.863	4.572	4.525	4.256
1.A.1 Viv. Protegida de precio general	10.501	2.963	2.622	2.575	2.341
1.A.2 Viv. Protegida de precio concertado	6.400	1.600	1.600	1.600	1.600
1.A.3 Régimen especial	1.315	300	350	350	315
1.B Vivienda protegida de nueva construcción en alquiler	7.473	1.750	1.464	2.073	2.186
1.B.1 Renta básica	5.023	1.400	764	1.373	1.486
1.B.1.1 A 10 años	2.795	901	494	700	700
1.B.1.2 A 25 años	2.228	499	270	673	786
1.B.2 Renta concertada	2.450	350	700	700	700
1.B.2.1 A 10 años	2.450	350	700	700	700
1.B.2.2 A 25 años	0	0	0	0	0

p) Melilla: Plan Estatal de Vivienda

El **Plan Estatal de Vivienda 2005-2008** contempla para la Melilla las siguientes actuaciones en materia de construcción de vivienda protegida:

Tipos de actuaciones	Años y objetivos (Actuaciones a financiar de cada clase en número de viviendas)				
	Total	2005	2006	2007	2008
1. Viviendas protegidas de nueva construcción	151	0	38	38	75
1.A Vivienda protegida de nueva construcción en venta	151	0	38	38	75
1.A.1 Viv. Protegida de precio general	151	0	38	38	75
1.A.2 Viv. Protegida de precio concertado	0	0	0	0	0
1.A.3 Régimen especial	0	0	0	0	0
1.B Vivienda protegida de nueva construcción en alquiler	0	0	0	0	0
1.B.1 Renta básica	0	0	0	0	0
1.B.1.1 A 10 años	0	0	0	0	0
1.B.1.2 A 25 años	0	0	0	0	0
1.B.2 Renta concertada	0	0	0	0	0
1.B.2.1 A 10 años	0	0	0	0	0
1.B.2.2 A 25 años	0	0	0	0	0

q) Navarra: Pacto Social por la Vivienda 2008-2011

El Pacto contempla la construcción de **15.000 viviendas hasta diciembre 2011**, 12.000 en propiedad y 3.000 en alquiler. De estas 3.000 serán promovidas por VINSA, correspondiendo el resto a promotores privados.

El 60% de las viviendas corresponderán a personas con ingresos menores de 2,5 veces el IERE, el 35% para aquellos con unos ingresos comprendidos entre 2,5 y 4,5 veces y el 5% restante para quienes tengan unos ingresos entre 4,5 y 5,5 veces.

De las 15.000 viviendas, 13.000 se construirán en la Comarca de Pamplona mientras que las 3.000 restantes se ubicarán en el resto de Navarra.

r) País Vasco: Plan Director de Vivienda 2006-2009

El **Plan Director de Vivienda 2006-2009** estima las **Necesidades de Vivienda** del País Vasco en el año 2006 a través de las personas inscritas en Etxebide. Concretamente, en abril de 2006 hay un total de **82.587 expedientes inscritos** en el Servicio Vasco de Vivienda – Etxebide.

El Plan presenta igualmente los objetivos del **Plan anterior 2002-2005** y el grado de cumplimiento de los mismos:

Cumplimiento de objetivos del Plan Director 2002-2005

	OBJETIVOS	REALIZ.	CUMPLIM. (%)
Promoción de viviendas protegidas	16.200	20.731	128
Según calificación			
- Sociales	5.250	3.150	60
- VPO	10.950	17.581	161
Según tipo de acceso			
- para alquiler	7.300	4.125	57
- para venta/derecho de superficie	8.900	16.606	187
Según agente promotor			
- Departamento	2.000	2.788	140
- VISESA	4.000	5.597	140
- Alokabide*	2.350	--	--
- Otros agentes	7.850	12.346	158
Adquisición de suelo	22.600	11.662	52
Ayudas a la adquisición de vivienda libre usada**	4.200	4.811	115
Ayudas al alquiler de viviendas vacías y compra para alquiler**	5.000	1.907	39
Rehabilitación de viviendas y edificios**	29.000	49.718	172
TOTAL	77.000	88.829	116

* Pese a lo establecido en el Plan Director 2002-2005 posteriormente se acordó que Alokabide no actuase como agente promotor, sino que adquiriera viviendas promovidas por VISESA y que su actividad se centrara en la gestión del parque de alquiler protegido promovido por otros agentes.

** Número de subvenciones.

Fuente: Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco.

El **Plan Director 2006-2009** tiene como objetivo incrementar la edificación de vivienda protegida en la CAPV promoviendo **27.000 viviendas protegidas**.

Objetivos cuantitativos globales del Plan Director 2006-2009

(nº actuaciones)

ACTUACIÓN	2000-03	2002-05	2006-09	% Δ s/02-05
Promoción de Viviendas	14.000	16.200	27.000	67
- Para alquiler	6.800	7.300	8.500	16
- Para venta	7.200	8.900	18.500	108
Alquiler de vivienda vacía	2.200	5.000	5.000 *	--
Locales calificados como vivienda protegida	--	--	750	--
Adquisición de viviendas usadas en áreas rurales	--	--	500	--
DEMANDA SATISFECHA**	20.300	25.400	33.250	31
Rehabilitación y renovación urbana***	25.000	29.000	41.500	43
Obtención de suelo****	18.000	22.600	24.000	6
TOTAL	63.300	77.000	98.750	28

s) Plan 2005-2008 de la Región de Murcia

El Plan Estatal de Vivienda 2005-2008 contempla para la Región de Murcia las siguientes actuaciones en materia de construcción de vivienda protegida:

Tipos de actuaciones	AÑOS Y OBJETIVOS (Actuaciones a financiar de cada clase en número de viviendas)				
	TOTAL	2005	2006	2007	2008
1. Viviendas protegidas de nueva construcción	10.572	2.120	2.819	2.848	2.785
1.A. Vivienda protegida de nueva construcción en venta	8.900	2.000	2.300	2.300	2.300
1.A.1. Viv. Protegida de precio general	7.100	1.700	1.800	1.800	1.800
1.A.2. Viv. Protegida de precio concertado	1.500	300	400	400	400
1.A.3. Régimen especial	300	0	100	100	100
1.B. Vivienda protegida de nueva construcción en alquiler	1.672	120	519	548	485
1.B.1. Renta básica	1.192	40	419	448	285
1.B.1.1. A 10 años	677	40	304	213	120
1.B.1.2. A 25 años	515	0	115	235	165
1.B.2. Renta concertada	480	80	100	100	200
1.B.2.1. A 10 años	240	40	50	50	100
1.B.2.2. A 25 años	240	40	50	50	100