

OBSERVATORIO DE VIVIENDA Y SUELO

Boletín núm. 3
Tercer trimestre 2012



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE FOMENTO

DIRECCIÓN GENERAL
DE ARQUITECTURA,
VIVIENDA Y SUELO

OBSERVATORIO DE VIVIENDA Y SUELO

Boletín núm. 3
Tercer trimestre 2012



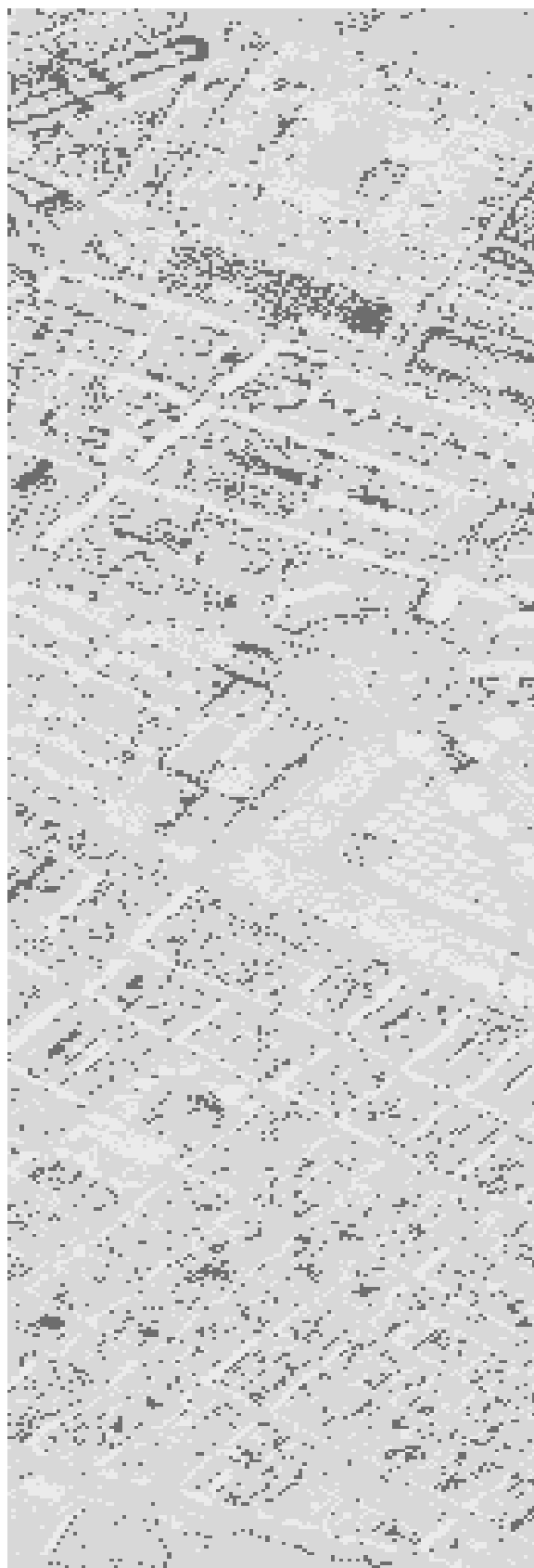
2013

Catálogo de publicaciones de la Administración General del Estado:
<http://publicacionesoficiales.boe.es>

Tienda virtual de publicaciones del Ministerio de Fomento:
www.fomento.es

Edita: Centro de Publicaciones
Secretaría General Técnica
Ministerio de Fomento©

NIPO Línea: 161-12-069-X



0. PRESENTACIÓN.....	6
1. ACTIVIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN Y DE LA PROMOCIÓN RESIDENCIAL.....	7
2. MERCADO DE LA VIVIENDA. PRECIOS Y TRANSACCIONES.....	14
3. MERCADO DEL SUELO. PRECIOS Y TRANSACCIONES.....	28
4. REHABILITACIÓN.....	32
5. ALQUILER DE VIVIENDA.....	36
6. FINANCIACIÓN Y ACCESO A LA VIVIENDA.....	38
7. CREDITOS DUDOSOS Y LANZAMIENTOS...	46
8. SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN.....	48

18 de enero de 2013

o. PRESENTACIÓN.

La situación del mercado de la vivienda

La renta bruta disponible de los hogares ha acelerado el ritmo de decrecimiento llegando a alcanzar el 4,7% de variación interanual. La concesión de nuevos créditos sigue descendiendo, situándose por debajo de 49.000 operaciones en el tercer trimestre de 2012. El crédito vivo a las familias para la adquisición de viviendas se mantiene estable, si bien se encuentra ya por debajo de los 600.000 millones de euros, reduciéndose un 4% en los últimos dos años. El crédito vivo a promotores y constructores se ha reducido desde marzo de 2009 en el 14 y 39%, ajustándose por la disminución de producción. En cuanto a los créditos dudosos, continua el fuerte aumento en las constructoras (26%) e inmobiliarias (30%) en tanto que en las familias se sitúa en el 3,5%.

Paralelamente, la demanda, según se manifiesta a través de las transacciones, se mantiene en niveles estacionarios muy bajos, en torno a las 80.000 unidades trimestrales, de las que solo la mitad son viviendas usadas, como ocurre en los periodos recesivos. El comportamiento interanual muestra que las compraventas aumentan en la costa mediterránea, Andalucía, Asturias, Cantabria y Castilla – La Mancha. Las transacciones de suelo continúan descendiendo en superficie y valor total.

El importe de la inversión extranjera en la adquisición de inmuebles continua la tendencia de crecimiento iniciada en 2010, aproximándose a los 5.000 millones de euros, con un acumulado del 37% en tres años, que debería estar contribuyendo a la reducción del stock en venta.

El precio medio de la vivienda libre continua disminuyendo, se ha situado en 1.566 €/m², con un decrecimiento del 9,4% en el último año y del 25,5% acumulado desde el inicio de la crisis. Desde el primer trimestre de 2011 el decrecimiento es mayor en el precio de la vivienda usada que en la nueva. En cuanto al precio de la vivienda protegida, se sitúa en un 73,5% del de la vivienda libre usada, en términos medios nacionales, y únicamente en País Vasco, Madrid, Barcelona y Cantabria se sitúa por debajo del 70%.

Ante esta situación, la actividad inmobiliaria se mantiene en recesión con fuerte descenso interanual de la obra nueva, sin llegar a las 17.000 viviendas terminadas en el tercer trimestre.

Sin embargo, se observa, en los visados de dirección de obra, que la actividad en rehabilitación tiene unas tasas de decrecimiento más moderadas que la obra nueva. Por otro lado, la rentabilidad bruta del alquiler mantiene un crecimiento continuado desde 2009, alcanzando el 4,2%.

En resumen, la situación del mercado continúa enrarecida, con poca demanda debido a la disminución de la renta familiar y de los créditos, y una disminución constante de la obra nueva. La disminución de los precios no parece capaz de activar la demanda, salvo en algunos productos y lugares específicos. En esta situación la disminución de la producción y de los precios no parece llegar a moderarse debido a la escasez de financiación y de capacidad de ahorro, por disminución de la renta en amplios sectores de la población. La rehabilitación y el alquiler tienen un comportamiento más estable, ya que pueden estar contribuyendo más a la accesibilidad a la vivienda.

1. ACTIVIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN Y DE LA PROMOCIÓN RESIDENCIAL

Este Capítulo incluye en el primer apartado la información relativa a la evolución de la actividad residencial, ofreciendo los datos de licencias municipales de obra y de viviendas iniciadas y terminadas del Ministerio de Fomento. En el segundo apartado se recogen datos de los presupuestos de ejecución recogidos en los visados de dirección de obra así como de los valores de liquidación contenidos en los certificados de final de obra.

Iniciación y terminación de viviendas

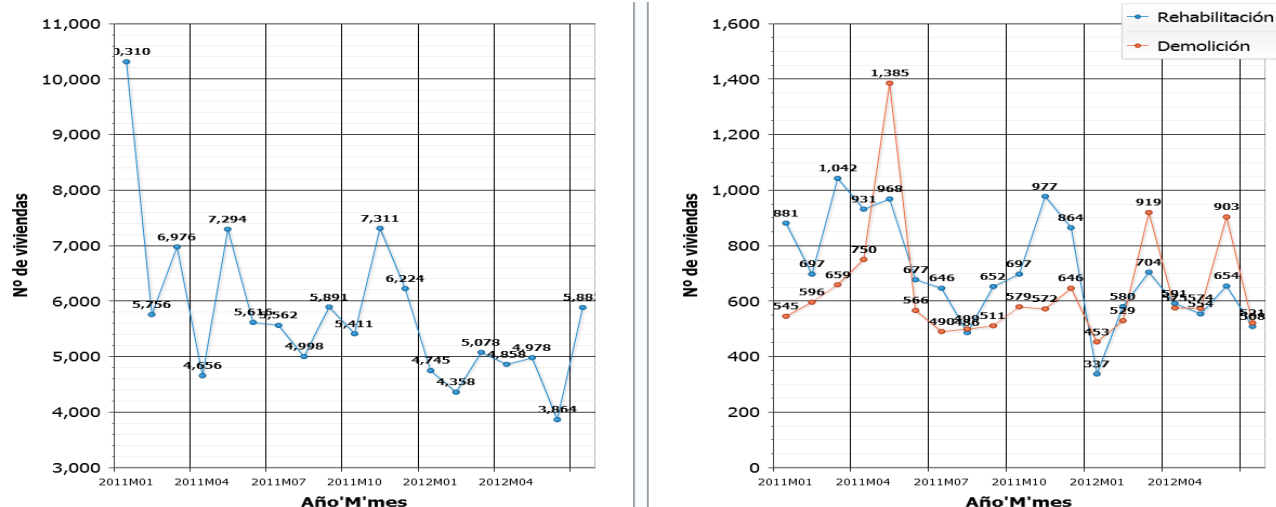
A lo largo de 2012 se mantiene la atonía en el número de viviendas autorizadas en las licencias municipales de nueva planta, si bien en julio se produjo un repunte con 5.882 viviendas lo que representa una variación interanual de casi un 6% después de dos meses en los que la variación fue del -31%, como se puede apreciar en la Tabla y Gráfico 1.1. Por su parte, el número de licencias de demolición, se mantiene en el promedio de la décima parte de las de obra nueva, con algunas oscilaciones mensuales. Las licencias de rehabilitación se recogen en el Capítulo 4.

Tabla 1.1. Número de viviendas según licencias municipales de obra: nueva planta, rehabilitación y demolición.

	Nueva planta (NP)	Rehabilitación (Rh)	Demolición (Dm)	% Rh/NP	% Dm/NP	Variación anual NP
2011 Jul	5.562	646	490	11,6	8,8	-28,5
Ago	4.998	486	499	9,7	10,0	-23,4
Sep	5.891	652	511	11,1	8,7	-17,1
Oct	5.411	697	579	12,9	10,7	-13,5
Nov	7.311	977	572	13,4	7,8	-20,7
Dic	6.224	864	646	13,9	10,4	-50,1
2012 Ene	4.745	337	453	7,1	9,5	-54,0
Feb	4.358	580	529	13,3	12,1	-24,3
Mar	5.078	704	919	13,9	18,1	-27,2
Abr	4.858	591	575	12,2	11,8	4,3
May	4.978	554	574	11,1	11,5	-31,8
Jun	3.864	654	903	16,9	23,4	-31,2
Jul	5.882	508	521	8,6	8,9	5,8

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

Gráfico 1.1. Número de viviendas según licencias municipales: nueva planta, rehabilitación y demolición.



Las estadísticas del Ministerio de Fomento estiman las viviendas iniciadas y terminadas a partir de los visados de proyectos de los Colegios Oficiales de Arquitectos (COA) para las viviendas libres (VL), y de las calificaciones provisionales (inicio) y definitivas (terminación) para las viviendas protegidas (VP). Estos datos se presentan en la Tabla 1.2 y Gráficos 1.3, si bien, se carece de información sobre las viviendas iniciadas desde el mes de julio ya que no se ha actualizado a la fecha de cierre de este Boletín.

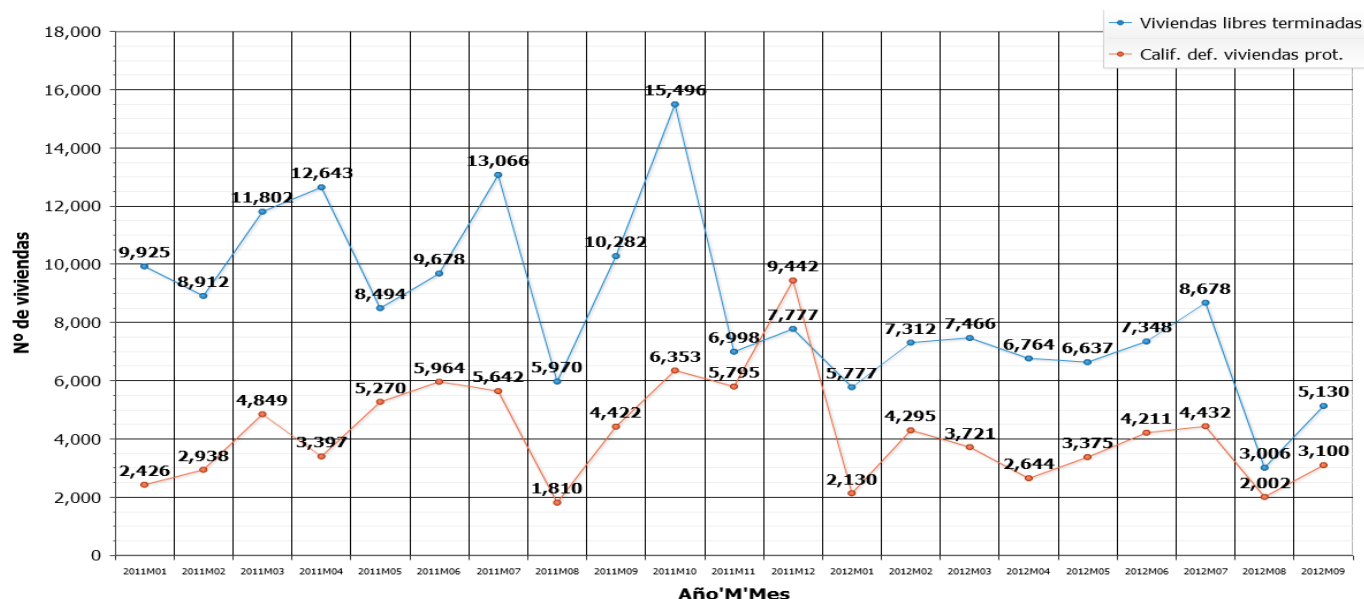
Tabla 1.2. Número de viviendas iniciadas y terminadas: VL y VP.

	Vivienda Libre iniciada	Vivienda Libre terminada	Vivienda Protegida Calificación Provisional	Vivienda Protegida Calificación Definitiva	Total Viviendas iniciadas	Total Viviendas terminadas	Variación anual (%) Viviendas iniciadas	Variación anual (%) Viviendas terminadas
2011 Jul	3.656	13.066	1.931	5.642	5.587	18.708		
Ago	4.467	5.970	1.638	1.810	6.105	7.780		
Sep	4.172	10.282	2.068	4.422	6.240	14.704		
Oct	4.419	15.496	2.608	6.353	7.027	21.849	-36,6	-8,7
Nov	2.922	6.998	3.658	5.795	6.580	12.793	13,0	-49,7
Dic	2.945	7.777	2.064	9.442	5.009	17.219	-31,5	-48,5
2012 Ene	3.926	5.777	2.150	2.130	6.076	7.907	-16,8	-41,8
Feb	3.348	7.312	1.408	4.295	4.756	11.607	-40,6	-18,0
Mar	3.842	7.466	2.060	3.721	5.902	11.187	-25,3	-36,7
Abr	2.701	6.764	713	2.644	3.414	9.408	-38,4	-46,5
May	3.175	6.637	1.214	3.375	4.389	10.012	-20,4	-21,9
Jun	2.771	7.348	1.306	4.211	4.077	11.559	-49,7	-24,1
Jul		8.678	990	4.432		13.110		-33,6
Ago		3.006	1.374	2.002		5.008		-49,6
Sep		5.130	1.549	3.100		8.239		-50,1

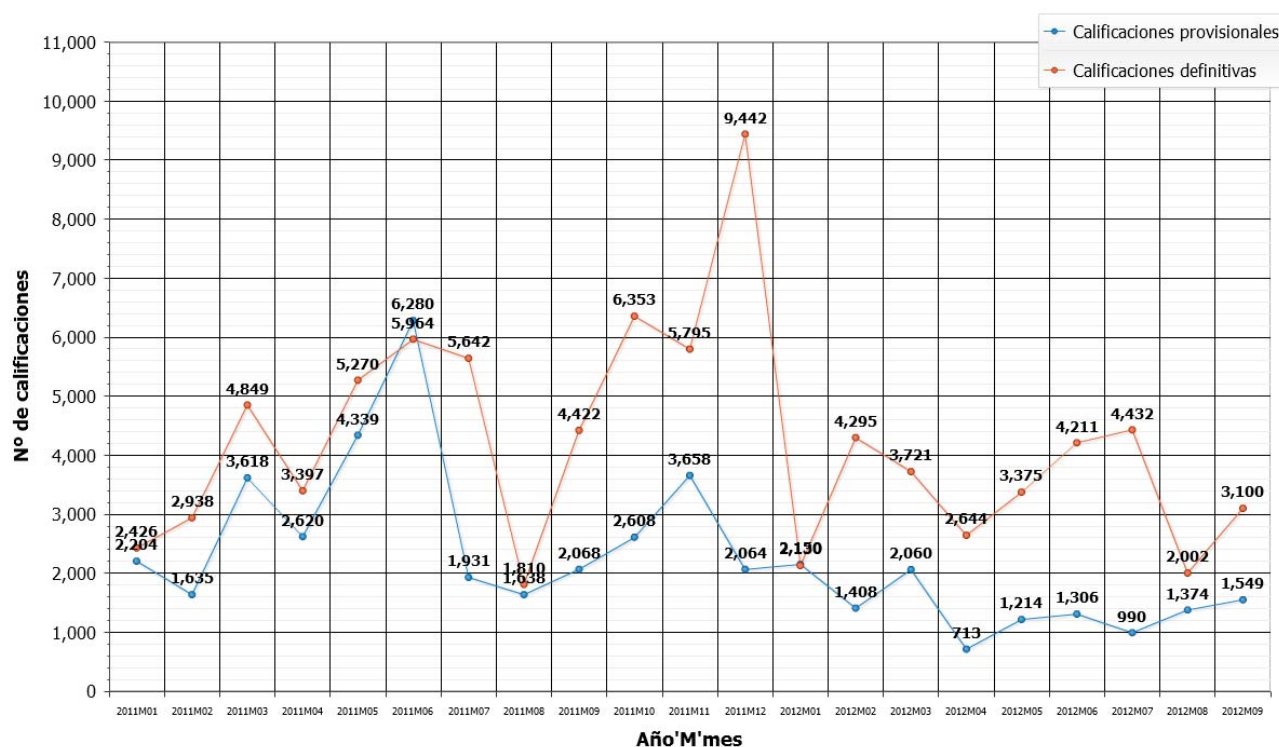
Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

Las viviendas libres terminadas mantienen su tendencia a la baja respecto al año anterior debido al constante descenso de la iniciación de viviendas desde 2008, con un fuerte decrecimiento interanual del 50% tanto en agosto como en septiembre. Las viviendas de protección han disminuido un 31% en las calificaciones provisionales y un 20% en las definitivas en el conjunto de los meses de julio a septiembre de 2012 respecto al año anterior, un descenso algo menor que el 43% de las viviendas libres terminadas en esos mismos periodos.

Gráfico 1.2.a. Número de viviendas terminadas: VL y VP



Fuente: Ministerio de Fomento

Gráfico 1.2.b. Número de viviendas iniciadas y terminadas: VP (calificaciones provisionales y definitivas)

Fuente: Ministerio de Fomento

Finalmente en la Tabla y Gráfico 1.4 se comparan las viviendas terminadas estimadas por el Ministerio de Fomento con los Certificados de Final de Obra. En los 12 meses de octubre de 2011 a septiembre de 2012 se terminaron 139.889 y 129.576 viviendas. Las gráficas presentan una gran similitud, si bien en octubre y diciembre de 2011, el número de certificados finales de obra presentó fluctuaciones muy pronunciadas.

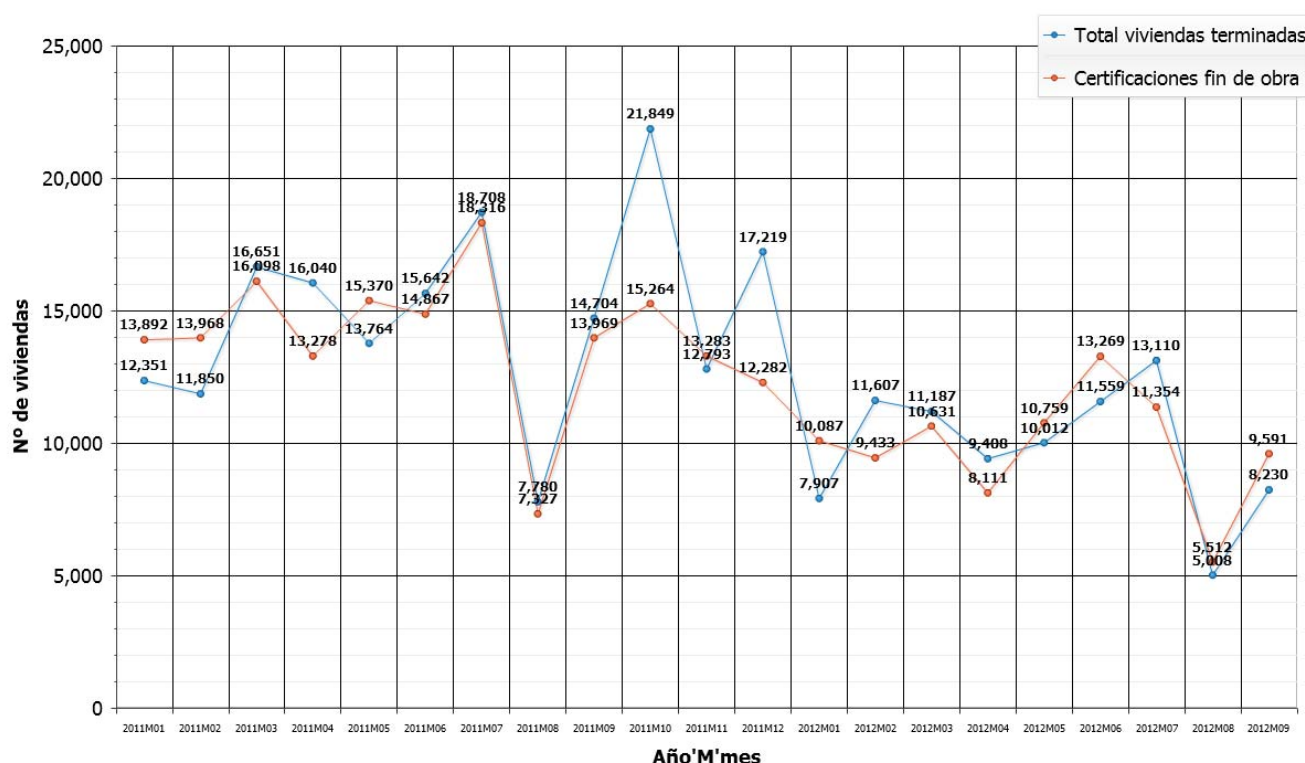
Tabla 1.3. Número de viviendas terminadas: comparación de fuentes de información.

	Total viviendas terminadas (1)	Certificados Final obra (2)	Variación anual (%) Viviendas terminadas	Variación anual (%) Certificados Final Obra
2011 Jul	18.708	18.316		
Ago	7.780	7.327		
Sep	14.704	13.969		
Oct	21.849	15.264	3,6	-26,9
Nov	12.793	13.283	-39,6	-35,6
Dic	17.219	12.282	-26,8	-36,9
2012 Ene	7.907	10.087	-36,0	-27,4
Feb	11.607	9.433	-2,1	-32,5
Mar	11.187	10.631	-32,8	-34,0
Abr	9.408	8.111	-41,3	-38,9
May	10.012	10.759	-27,3	-30,0
Jun	11.559	13.269	-26,1	-10,7
Jul	13.110	11.354	-29,9	-38,0
Ago	5.008	5.512	-35,6	-24,8
Sep	8.230	9.591	-44,0	-31,3
Oct		12.054		-21,0

Nota 1: El número de viviendas terminadas se corresponde con la suma del número de VL de la serie del Ministerio de Fomento y el número de calificaciones definitivas de VP.

Nota 2: Según información de los certificados finales de obra facilitados por los COAT.

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

Gráfico 1.3. Comparación del número de viviendas terminadas utilizando diversas fuentes.

Fuente: Ministerio de Fomento

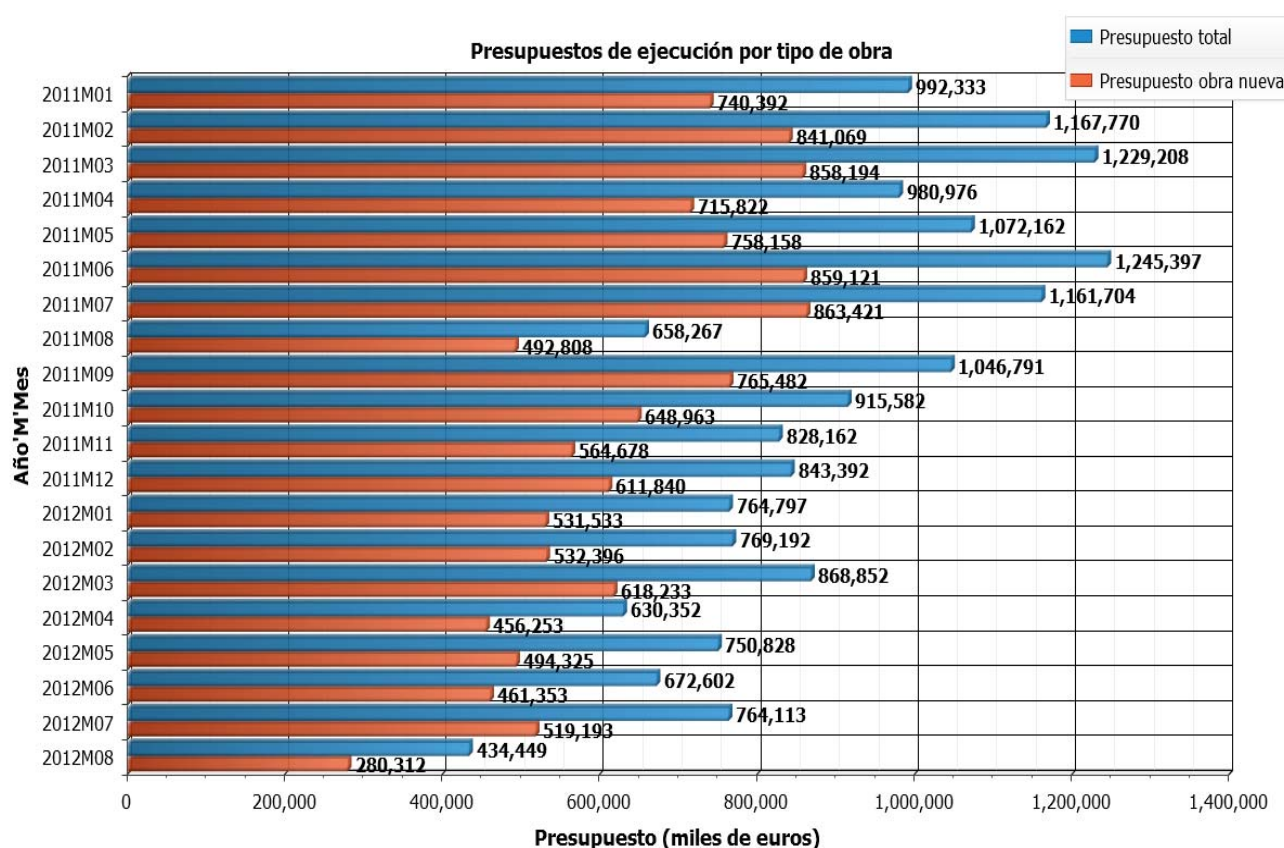
Valor presupuestado y liquidado de las obras de vivienda.

El valor total de las certificaciones finales de la obra nueva viene siendo algo superior al 70% del valor total presupuestado en los proyectos visados para todo tipo de obras de edificación, sin que se aprecien cambios significativos en los últimos 15 meses. Además, se mantiene una constante tendencia a la baja a lo largo del periodo, con una tasa interanual del -36% en el mes de octubre.

Tabla 1.4. Presupuestos de ejecución. Visados de dirección de obra (Miles de €).

	Valor total (T)	Obra nueva (ON)	Proporción ON/T (%)	Variación anual (%)
2011 Jul	1.161.703,5	863.420,7	74,3	
Ago	658.266,6	492.807,9	74,9	
Sep	1.046.790,8	765.481,5	73,1	
Oct	915.581,8	648.962,6	70,9	-17,4
Nov	828.162,3	564.677,9	68,2	-34,0
Dic	843.392,1	611.840,4	72,5	-32,0
2012 Ene	764.797,4	531.533,1	69,5	-22,9
Feb	769.192,0	532.396,1	69,2	-34,1
Mar	868.852,0	618.232,8	71,2	-29,3
Abr	630.352,4	456.253,1	72,4	-35,7
May	750.828,1	494.324,5	65,8	-30,0
Jun	672.602,0	461.353,1	68,6	-46,0
Jul	764.112,7	519.192,9	67,9	-34,2
Ago	434.449,1	280.311,5	64,5	-34,0
Sep	531.635,6	375.664,4	70,7	-49,2
Oct	588.594,3	379.176,8	64,4	-35,7

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

Gráfico 1.4. Presupuestos de ejecución por tipo de obra (Miles de €).

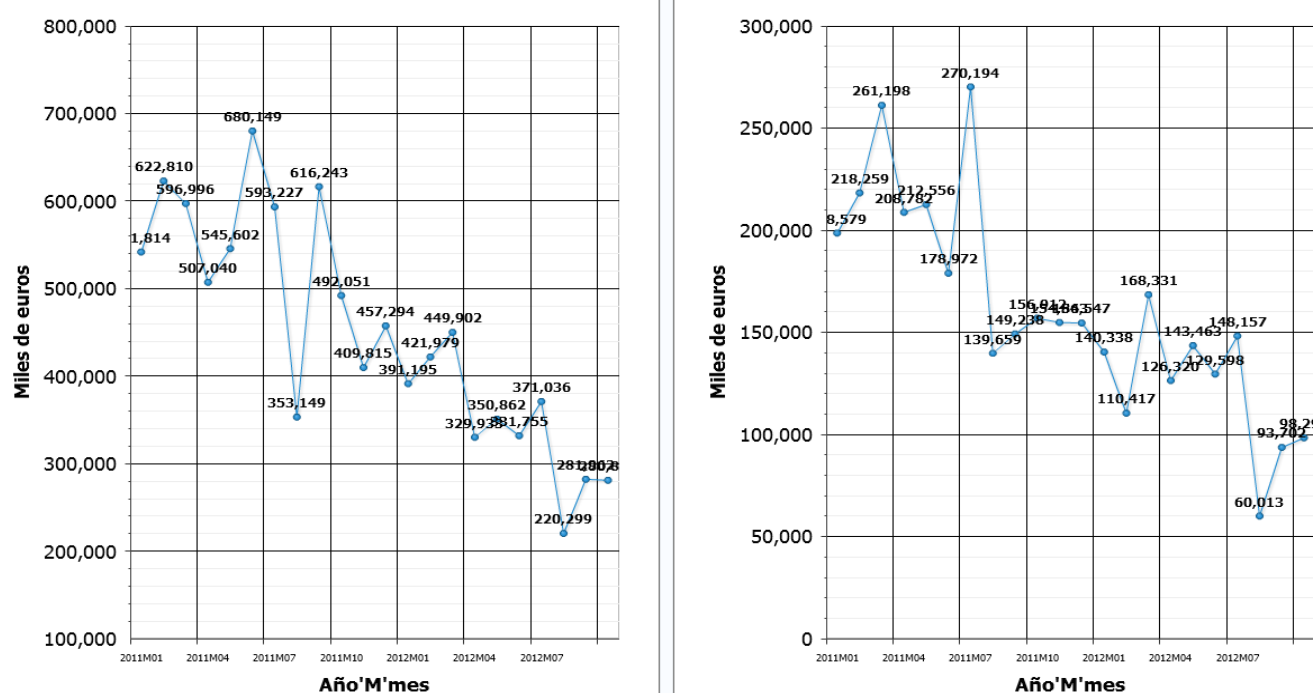
Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

Como se observa en la Tabla 1.5, el valor presupuestado para la obra nueva residencial se mantiene entre el 70-80% del total de la obra nueva. Las tasas de decrecimiento interanual del valor total de la obra nueva se mantienen por debajo de -40% en los meses de junio a octubre de este año, situándose en octubre en 379 millones de euros.

Tabla 1.5. Presupuestos de ejecución material en obra nueva: residencial y no residencial (miles €).

	Valor total	Total residencial	Total no residencial	Proporción Residencial (%)	Variación total anual (%)
2011 Jul	863.421	593.227	270.194	68,7	
Ago	492.808	353.149	139.659	71,7	
Sep	765.482	616.243	149.238	80,5	
Oct	648.963	492.051	156.912	75,8	-15,9
Nov	564.678	409.815	154.863	72,6	-37,8
Dic	611.840	457.294	154.547	74,7	-35,2
2012 Ene	531.533	391.195	140.338	73,6	-28,2
Feb	532.396	421.979	110.417	79,3	-36,2
Mar	618.233	449.902	168.331	72,8	-28,0
Abr	456.253	329.933	126.320	72,3	-36,3
May	494.325	350.862	143.463	71,0	-34,8
Jun	461.353	331.755	129.598	63,9	-49,3
Jul	519.193	371.036	148.157	71,5	-39,9
Ago	280.312	220.299	60.013	78,6	-43,1
Sep	375.664	281.962	93.702	75,1	-50,9
Oct	379.177	280.878	98.298	74,1	-41,6

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

Gráfico 1.5. Presupuestos visados de dirección de obra nueva: residencial y no residencial (Miles de €).

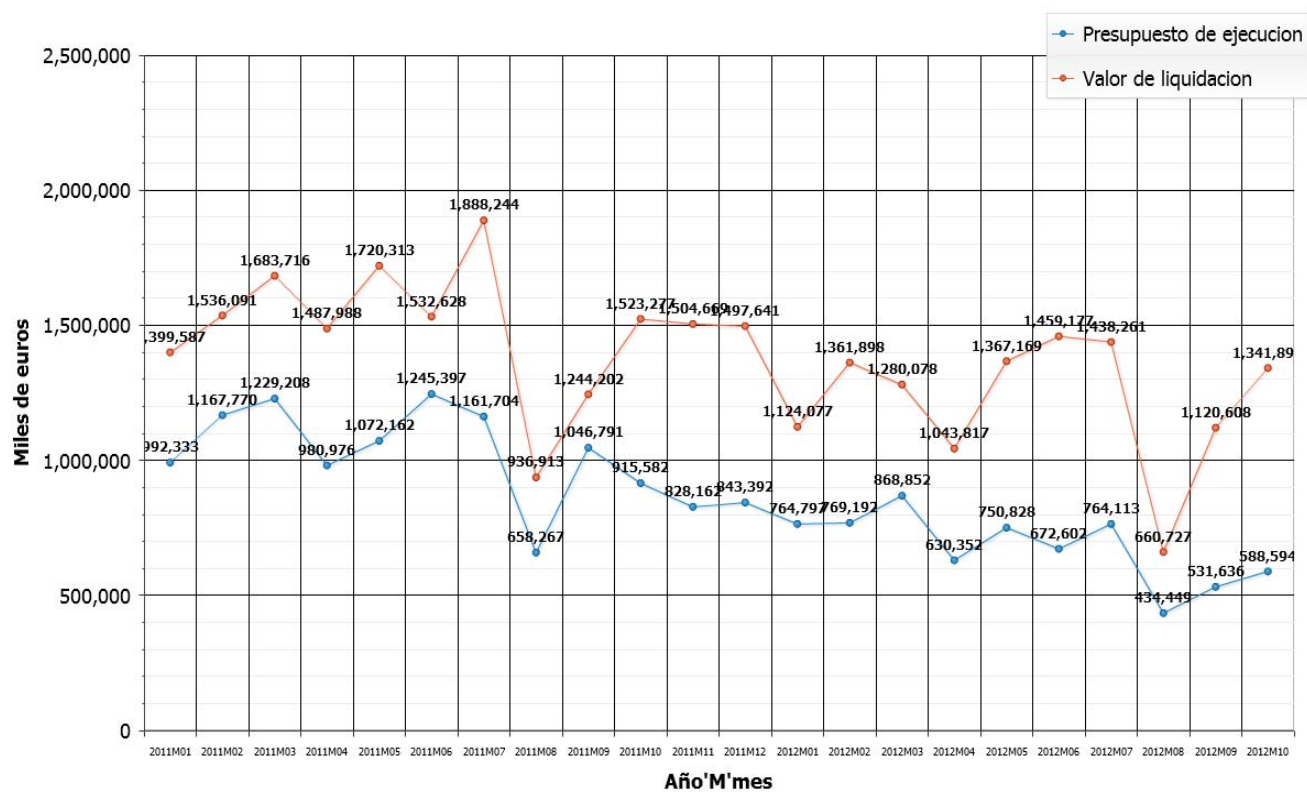
Según se observa en la Tabla 1.6, el valor total presupuestado al inicio de las obras en los últimos 12 meses ascendió a 8.447 millones de euros y el valor de liquidación de las obras terminadas en el mismo periodo fue de 15.200 millones de euros. La tasa de variación interanual de octubre fue de -36% siguiendo la tónica del último año. En los meses de septiembre y octubre el valor de liquidación de las obras terminadas ha duplicado el valor de presupuesto de las iniciadas que tienen un fuerte decrecimiento.

Tabla 1.6. Presupuestos de ejecución de los visados de obra nueva y valor de liquidación de los certificados de final de obra (Miles de €). Incluye obra nueva, ampliación y reforma.

	Presupuesto ejecución mat (PEM)	Valor de liquidación (VL) ¹	Variación anual PEM (%)	Variación anual VL (%)
Jul	1.161.704	1.888.244		
Ago	658.267	936.913		
Sep	1.046.791	1.244.202		
Oct	915.582	1.523.277	-17,4	-21,4
Nov	828.162	1.504.669	-34,0	-22,8
Dic	843.392	1.497.641	-32,0	-20,2
2012 Ene	764.797	1.124.077	-22,9	-19,7
Feb	769.192	1.361.898	-34,1	-11,3
Mar	868.852	1.280.078	-29,3	-24,0
Abr	630.352	1.043.817	-35,7	-29,9
May	750.828	1.367.169	-30,0	-20,1
Jun	672.602	1.459.177	-46,0	-4,8
Jul	764.113	1.438.261	-34,2	-23,8
Ago	434.449	660.727	-34,0	-29,5
Sep	531.636	1.120.608	-49,2	-10,0
Oct	588.594	1.341.890	-35,7	-11,9

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

¹El valor de liquidación incluye los gastos generales y financieros y el IVA.

Gráfico 1.6. Presupuestos de ejecución y liquidaciones (Miles de €).

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

2. MERCADO DE LA VIVIENDA. PRECIOS Y TRANSACCIONES

El precio medio de la vivienda.

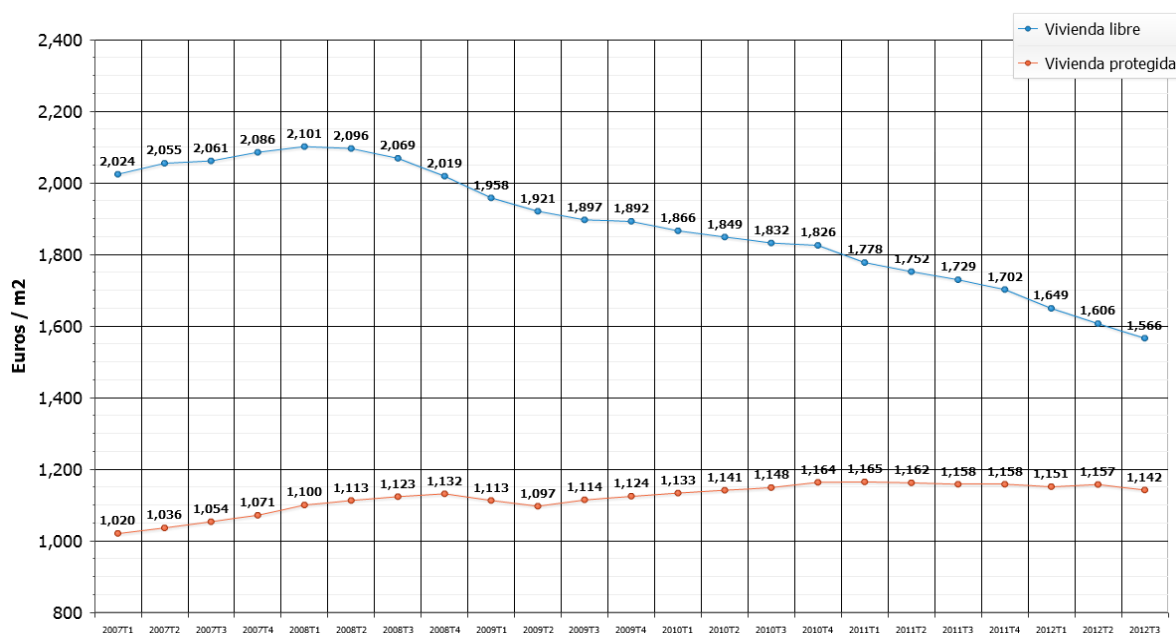
En la Tabla 2.1 se presentan los precios medios de la vivienda libre (VL) y vivienda protegida (VP), y en la Tabla 2.2 los de la vivienda libre nueva y usada, ofrecidos por el Ministerio de Fomento a partir de valores de tasación.

Tabla 2.1. Precio de la vivienda: total nacional (€/m²)

	Precio V Libre	Precio VL base 100 (2008 1T)	Precio V Protegida	Relación precios VL/VP	Variación anual VL (%)	Variación anual VP (%)
2008 1 T	2.101	100,0	1.100	1,9	3,8	7,8
2 T	2.096	99,7	1.113	1,9	2,0	7,4
3 T	2.069	98,4	1.123	1,8	0,4	6,6
4 T	2.019	96,1	1.132	1,8	-3,2	5,6
2009 1 T	1.958	93,2	1.113	1,8	-6,8	1,1
2 T	1.921	91,4	1.097	1,8	-8,3	-1,4
3 T	1.897	90,3	1.114	1,7	-8,3	-0,8
4 T	1.892	90,0	1.124	1,7	-6,3	-0,6
2010 1 T	1.866	88,8	1.133	1,6	-4,7	1,9
2 T	1.849	88,0	1.141	1,6	-3,7	4,1
3 T	1.832	87,2	1.148	1,6	-3,4	3,1
4 T	1.826	86,9	1.164	1,6	-3,5	3,5
2011 1 T	1.778	84,6	1.165	1,5	-4,7	2,8
2 T	1.752	83,4	1.162	1,5	-5,2	1,8
3 T	1.729	82,3	1.158	1,5	-5,6	0,8
4 T	1.702	81,0	1.158	1,5	-6,8	-0,5
2012 1 T	1.649	78,5	1.151	1,4	-7,2	-1,2
2 T	1.606	76,4	1.157	1,4	-8,3	-0,4
3 T	1.566	74,5	1.142	1,4	-9,4	-1,4

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

Gráfico 2.1.a. Precio de la vivienda libre y protegida (€/m²).

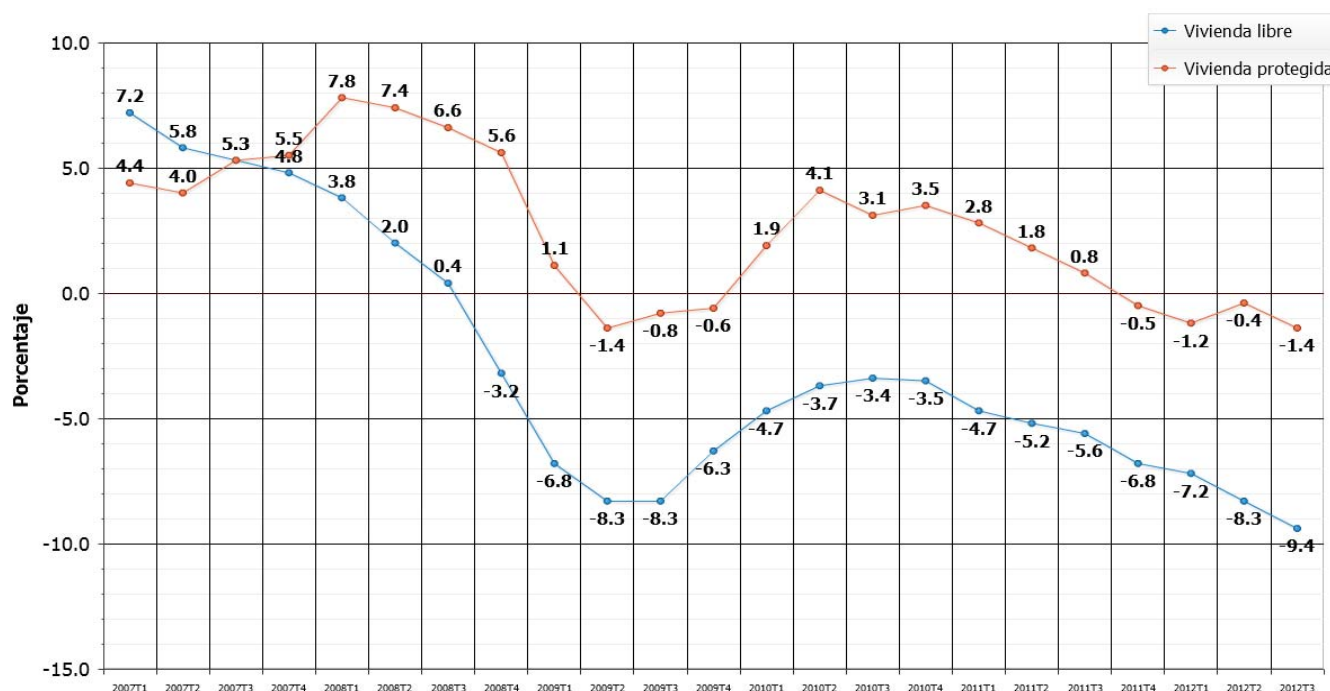


Fuente: Ministerio de Fomento

El precio medio de la vivienda libre mantiene su paulatino descenso desde finales de 2008, con una ligera aceleración de la tasa de decrecimiento interanual que se ha situado en el tercer

trimestre en -9,4%. Desde 2008 (1T) los precios han bajado un 25,5%. Aunque el precio de la vivienda protegida mantiene un ligero decrecimiento, su relación con el de la vivienda libre se mantiene en 1,4.

Gráfico 2.1.b. Variación anual del precio de la vivienda libre y protegida.



Fuente: Ministerio de Fomento

Tabla 2.2. Precio de la vivienda libre: total, nueva y usada (€/m²)

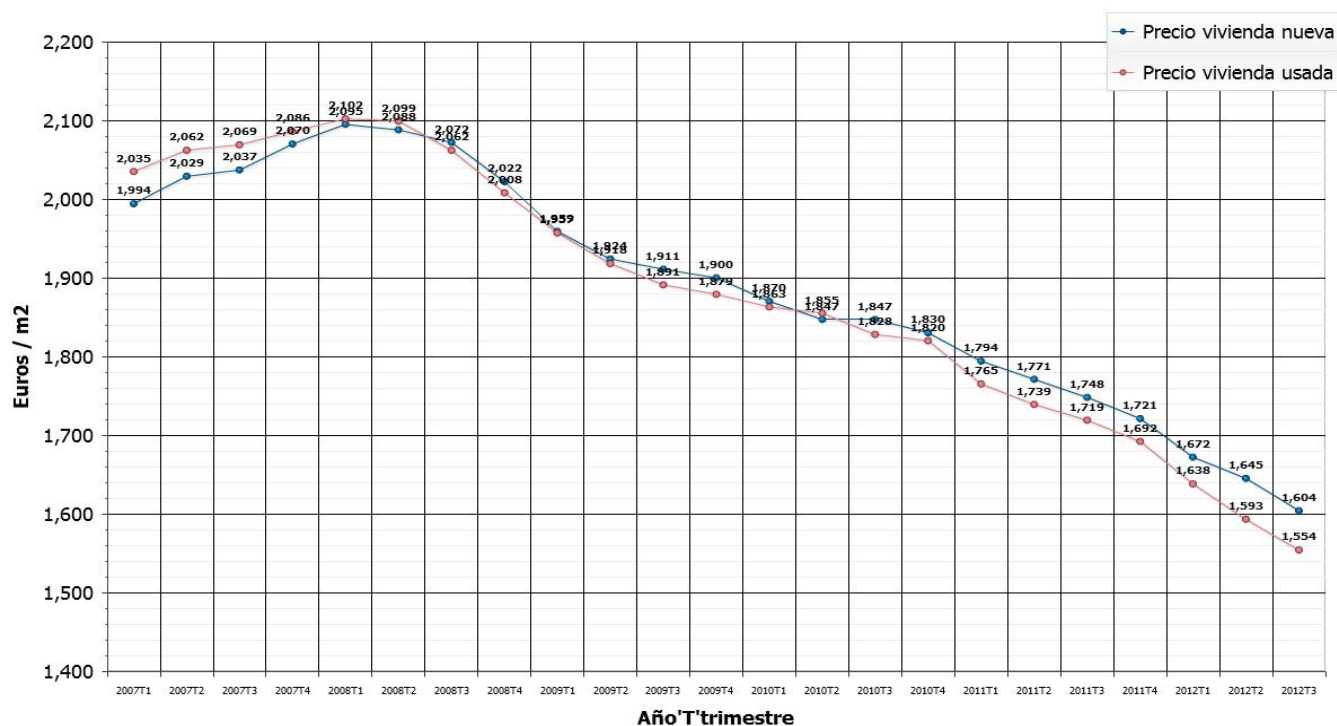
	Precio total	Variación anual (%)	Precio Vivienda nueva	Variación anual (%)	Precio vivienda usada	Variación anual (%)
2008 1 T	2.101	3,8	2.095	5,1	2.102	3,3
2 T	2.096	2,0	2.088	2,9	2.099	1,8
3 T	2.069	0,4	2.072	1,7	2.062	-0,3
4 T	2.019	-3,2	2.022	-2,3	2.008	-3,7
2009 1 T	1.958	-6,8	1.959	-6,5	1.957	-6,9
2 T	1.921	-8,3	1.924	-7,9	1.918	-8,6
3 T	1.897	-8,3	1.911	-7,7	1.891	-8,3
4 T	1.892	-6,3	1.900	-6,1	1.879	-6,4
2010 1 T	1.866	-4,7	1.870	-4,6	1.863	-4,8
2 T	1.849	-3,7	1.847	-4,0	1.855	-3,3
3 T	1.832	-3,4	1.847	-3,4	1.828	-3,3
4 T	1.826	-3,5	1.830	-3,7	1.820	-3,2
2011 1 T	1.778	-4,7	1.794	-4,1	1.765	-5,3
2 T	1.752	-5,2	1.771	-4,1	1.739	-6,2
3 T	1.729	-5,6	1.748	-5,4	1.719	-5,9
4 T	1.702	-6,8	1.721	-5,9	1.692	-7,0
2012 1 T	1.649	-7,2	1.672	-6,8	1.638	-7,2
2 T	1.606	-8,3	1.645	-7,1	1.593	-8,4
3 T	1.566	-9,4	1.604	-8,2	1.554	-9,6

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

Los precios de la VL nueva y usada, están teniendo un comportamiento similar. En el final del periodo alcista la vivienda usada llegó a alcanzar valores medios más altos, para pasar a

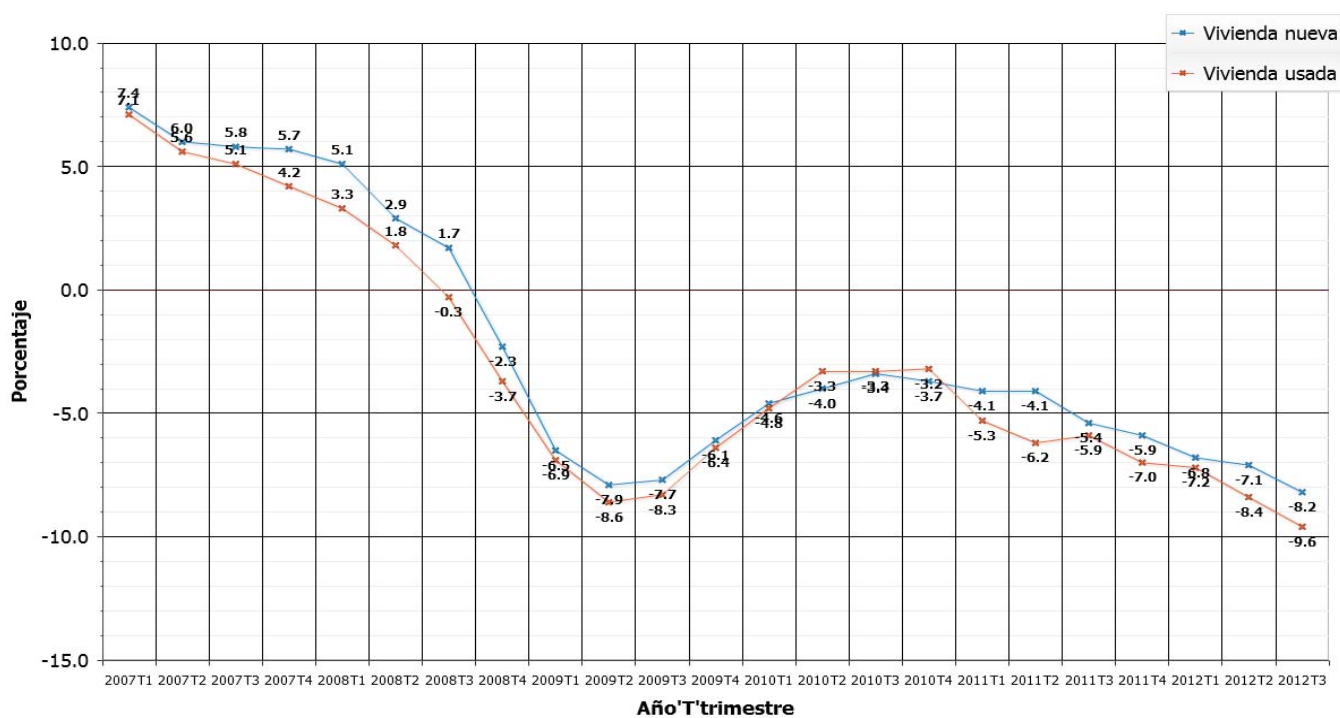
igualarse en los años 2008 y 2009, y después pasar a ser la vivienda nueva la de valor medio más alto.

Gráfico 2.2.a. Precio de la vivienda libre nueva y usada (€/m²).



Fuente: Ministerio de Fomento

Gráfico 2.2.b. Variación anual del precio de la vivienda nueva y usada.



Fuente: Ministerio de Fomento

Por su parte, la evolución de los precios de la VP y de la VL usada desde 2007 ha ido descendiendo progresivamente. Inicialmente el precio de la VP era la mitad de la VL usada. En el tercer trimestre de 2012 la diferencia se ha reducido a un 26,5%.

Tabla 2.3. Relación entre los precios de la vivienda protegida y la vivienda libre usada: total nacional.

	%VP/VLU
2008 T1	-47,7
T2	-47,0
T3	-45,5
T4	-43,6
2009 T1	-43,1
T2	-42,8
T3	-41,1
T4	-40,2
2010 T1	-39,2
T2	-38,5
T3	-37,2
T4	-36,1
2011 T1	-34,0
T2	-33,2
T3	-32,6
T4	-31,5
2012 T1	-29,7
T2	-27,4
T3	-26,5

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

En el Mapa 2.3, se observa, en primer lugar, que el escaso número de tasaciones provinciales no permite obtener datos representativos en 15 provincias, todas ellas en la mitad norte del país, con excepción de la cornisa cantábrica, el Ebro y el litoral catalán.

Asimismo se observa que en siete provincias el precio de la vivienda protegida es mayor o igual que el de la vivienda libre usada: A Coruña, Lugo, León, Toledo, Cuenca, Ciudad Real y Jaén. Y en otras nueve provincias la vivienda protegida es muy ligeramente inferior a la vivienda libre usada variando entre el 90-99%. Finalmente en las 20 provincias restantes el precio de la vivienda protegida es inferior al 90% de la libre usada, y en 11 de ellas inferior al 80%. Las provincias con mayores diferencias son las tres provincias vascas, Madrid, Barcelona y Cantabria, en las que es inferior al 70%.

Mapa 2.3. Relación entre los precios de la vivienda protegida y la libre usada: tercer trimestre 2012.

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

En la Tabla y Gráfico 2.4 se presenta una comparación de la fuente de precios del Ministerio de Fomento, basada en tasaciones, con la del Instituto Nacional de Estadística (INE), que se basa en los precios de escrituración y que no ofrece valores absolutos sino la evolución en forma de índice. Para realizar la comparación se han tomado ambas series como índice con base 100 en el primer trimestre de 2007.

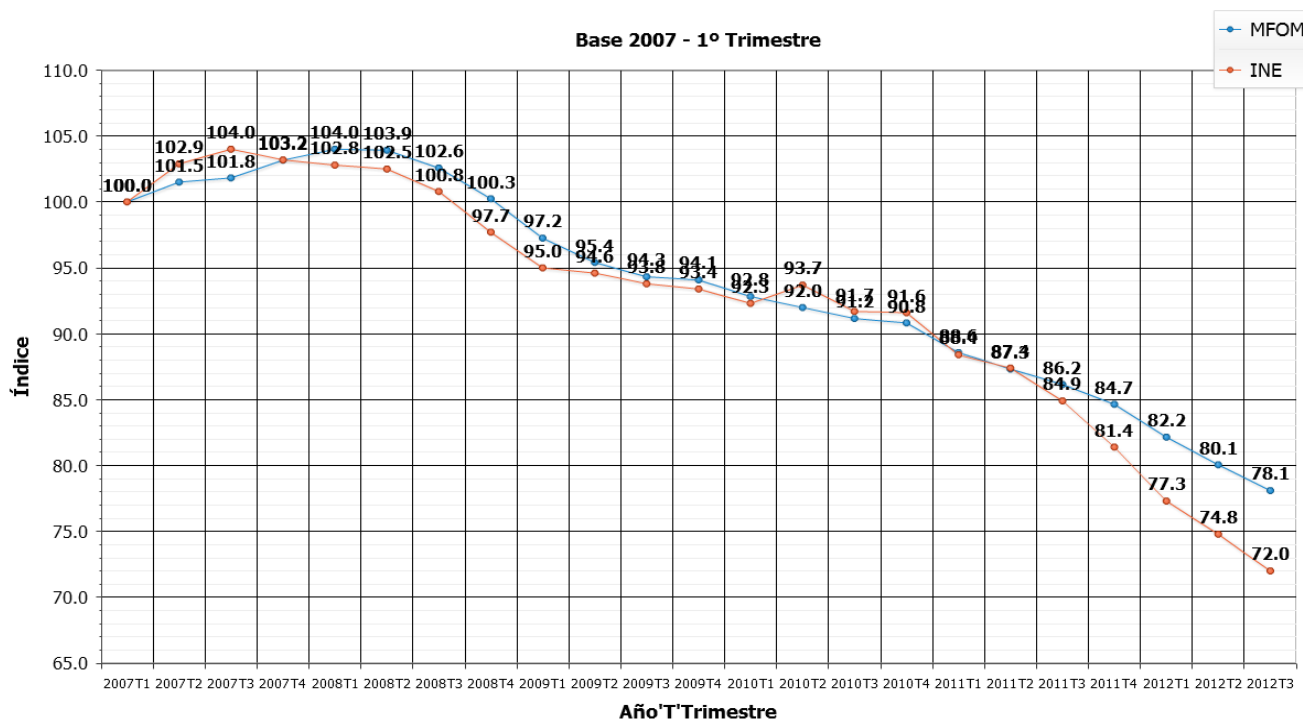
Tabla 2.4. Índice general de precios de la vivienda.

	Índice MF	Índice INE
2008 T1	104,0	102,8
T2	103,9	102,5
T3	102,6	100,8
T4	100,3	97,7
2009 T1	97,2	95,0
T2	95,4	94,6
T3	94,3	93,8
T4	94,1	93,4
2010 T1	92,8	92,3
T2	92,0	93,7
T3	91,2	91,7
T4	90,8	91,6
2011 T1	88,6	88,4
T2	87,3	87,4
T3	86,2	84,9
T4	84,6	81,4
2012 T1	82,2	77,3
T2	80,1	74,8
T3	78,1	72,0

Fuente: Ministerio de Fomento e INE

Como puede observarse, las dos series presentan una evolución similar en el periodo analizado. Las diferencias principales radican en que en 2007, ya en el final del periodo alcista, los precios de tasación crecían más despacio que los escriturados y que al iniciarse la recesión en 2008 y 2009 los escriturados descendieron con mayor celeridad, igualándose las pendientes posteriormente. Si bien, debe señalarse que el descenso en los precios escriturados recogidos en el índice del INE registra en una aceleración mayor en los cinco últimos trimestres.

Gráfico 2.4. Evolución comparada de los índices de precios de venta de diversas fuentes.



Fuente: Ministerio de Fomento e INE

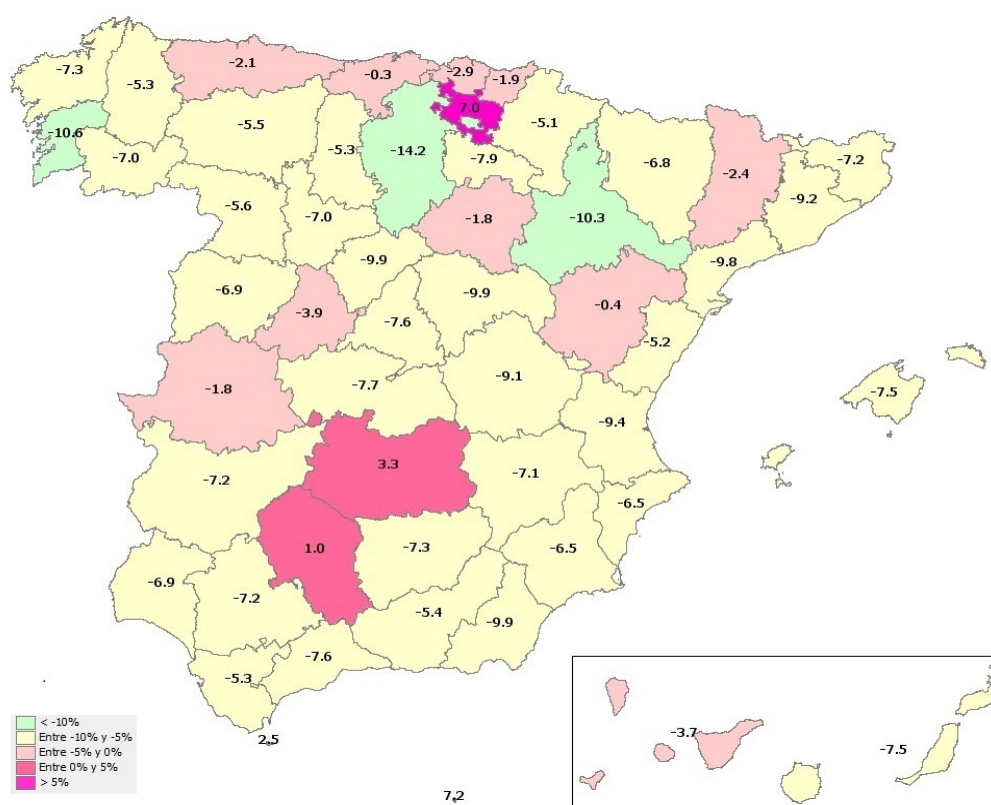
En los Mapas 2.5 que se presentan a continuación se muestra la distribución provincial de los precios medios en el tercer trimestre de 2012 y el crecimiento interanual de los precios medios provinciales para el último año.

Superan los 2.000 €/m² las provincias de Guipúzcoa, Vizcaya, Álava Barcelona y Madrid. A continuación se sitúan con más de 1.500 €/m² Baleares, Girona, Cantabria, Málaga, Cádiz, Zaragoza, Asturias y Tarragona. Por debajo de mil euros se sitúan Lugo, Teruel, Ciudad Real, Cáceres, Jaén, Cuenca y Badajoz con el precio menor (911 €/m²).

En cuanto a la variación de los precios, solo se observa crecimiento en Álava, Ciudad Real y Córdoba. En todas las demás provincias se registra un descenso de los precios, que en Burgos, Zaragoza y Pontevedra llega a superar el 10%.

Mapa 2.5.a Precios medios provinciales en el tercer trimestre de 2012 (€/m²).

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

Mapa 2.5.b. Variación interanual de los precios medios provinciales en el tercer trimestre de 2012 (%).

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

Transacciones de vivienda registradas y escrituradas.

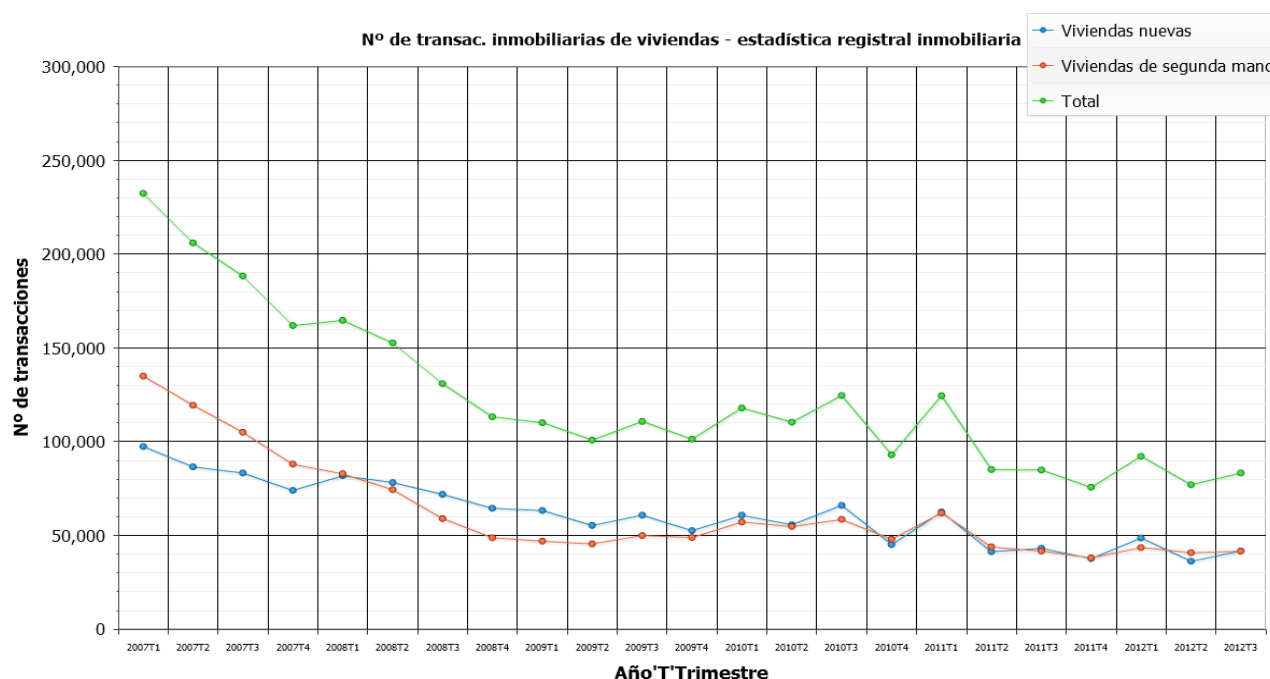
Desde finales de 2010 las transacciones registradas disminuyeron por debajo de 100.000 frente a las más de 230.000 de principios de 2007. El tercer trimestre de 2012 ha registrado 83.000 operaciones, igualando el número transacciones de viviendas usadas a las nuevas. La variación anual del último trimestre ha sido de un -2% lo que supone una recuperación respecto a los cinco trimestres anteriores.

Tabla 2.6. Transacciones registradas de vivienda.

	Total	Transacciones vivienda Nueva (N)	Transacciones Vivienda usada (U)	Relación U/N	Variación anual (%)
2008 1T	164.632	81.797	82.835	1,01	-29,15
2T	152.630	78.233	74.397	0,95	-25,91
3T	130.884	71.896	58.988	0,82	-30,48
4T	113.274	64.479	48.795	0,76	-30,04
2009 1T	110.154	63.253	46.901	0,74	-33,09
2T	100.850	55.300	45.550	0,82	-33,93
3T	110.709	60.791	49.918	0,82	-15,41
4T	101.401	52.515	48.886	0,93	-10,48
2010 1T	117.911	60.740	57.171	0,94	7,04
2T	110.378	55.657	54.721	0,98	9,45
3T	124.593	66.079	58.514	0,89	12,54
4T	93.003	45.057	47.946	1,06	-8,28
2011 1T	124.542	62.515	62.027	0,99	5,62
2T	85.161	41.291	43.870	1,06	-22,85
3T	84.852	43.118	41.734	0,97	-31,90
4T	75.649	37.606	38.043	1,01	-18,66
2012 1T	92.211	48.691	43.520	0,89	-25,96
2 T	77.023	36.189	40.834	1,13	-9,6
3 T	83.235	41.666	41.569	0,99	-1,9

Fuente: Estadística registral inmobiliaria y elaboración propia

Gráfico 2.6. Número de transacciones inmobiliarias de vivienda. Estadística registral inmobiliaria.



Fuente: Estadística registral inmobiliaria y elaboración propia

En la Tabla y el Gráfico 2.6 se puede observar que la curva de viviendas usadas estaba situada por encima de la correspondiente a las viviendas nuevas, para pasar por debajo en 2008 e igualarse ambas desde finales de 2009.

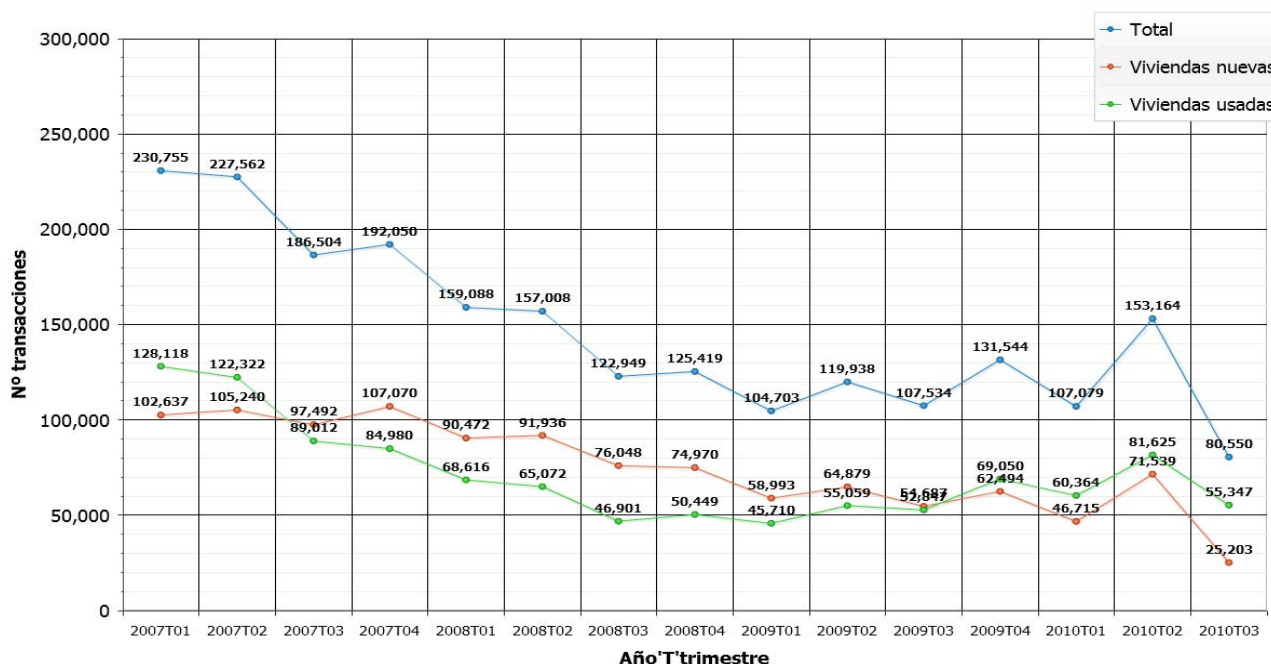
Las transacciones escrituradas, siguen pautas similares de evolución como puede observarse en la Tabla y Gráfico 2.7. La mayor diferencia se aprecia en las transacciones escrituradas de vivienda nueva que en los años 2011 y 2012 duplican las de usadas, debido a la fuerte caída de la escrituración de aquellas.

Tabla 2.7. Transacciones escrituradas de vivienda.

	Total	Nuevas	Usadas	Relación U/N	Variación anual (%)
2008 1T	159.088	90.472	68.616	0,8	-31,1
2T	157.008	91.936	65.072	0,7	-31,0
3T	122.949	76.048	46.901	0,6	-34,1
4T	125.419	74.970	50.449	0,7	-34,7
2009 1T	104.703	58.993	45.710	0,8	-34,2
2T	119.938	64.879	55.059	0,8	-23,6
3T	107.534	54.687	52.847	1,0	-12,5
4T	131.544	62.494	69.050	1,1	4,9
2010 1T	107.079	46.715	60.364	1,3	2,3
2T	153.164	71.539	81.625	1,1	27,7
3T	80.550	25.203	55.347	2,2	-25,1
4T	150.494	56.274	94.220	1,7	14,4
2011 1T	74.455	26.264	48.191	1,8	-30,5
2T	90.756	30.606	60.150	2,0	-40,7
3T	76.534	25.996	50.538	1,9	-5,0
4T	107.373	45.014	62.359	1,4	-28,7
2012 1T	69.420	17.603	51.817	2,9	-6,7
2 T	84.289	25.072	59.217	2,4	-7,1
3 T	75.642	24.267	51.375	2,1	-1,2

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

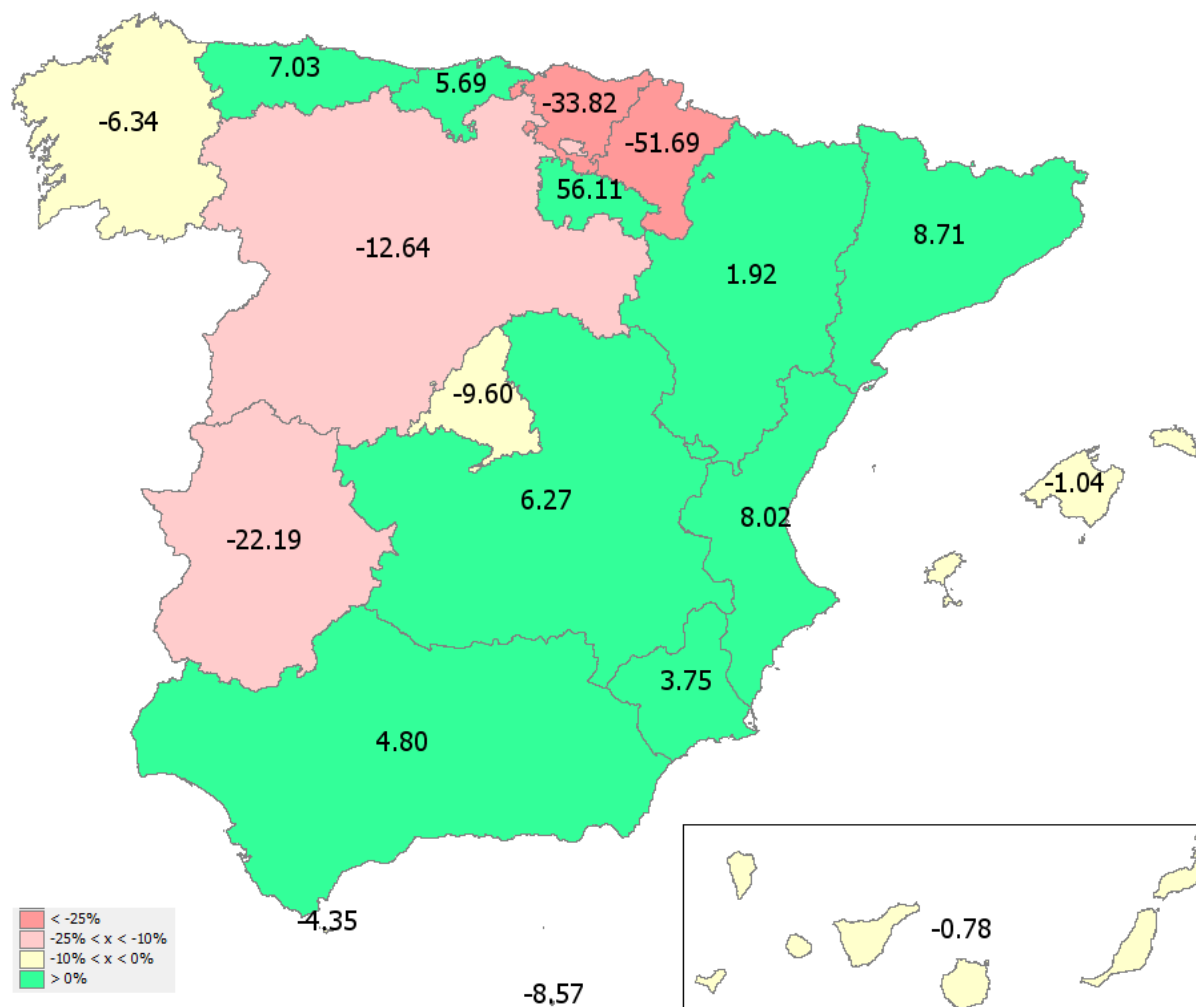
Gráfico 2.7. Número de transacciones inmobiliarias de vivienda: total, nueva y usada.



Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

En el Mapa 2.7 se refleja la variación anual de las transacciones por Comunidades Autónomas. La media nacional supuso una disminución del 1,1 %. Entre las Comunidades Autónomas, aparecen dos situaciones singulares de fuerte crecimiento y decrecimiento en La Rioja y Navarra, que son las dos Comunidades con menos transacciones. Cabe destacar las diferencias de comportamiento de la costa mediterránea en donde se encuentran las tres comunidades con mayor número de transacciones (Andalucía, Comunidad Valenciana y Cataluña, todas ellas con un crecimiento entre el 4 y el 9% junto a Asturias, Cantabria, y Castilla-La Mancha. Las Comunidades en donde más disminuyen las transacciones son País Vasco y Navarra, seguidas por Extremadura, Catilla y León, Galicia y Madrid.

Mapa 2.7: Variación interanual de las transacciones escrituradas en el 3T de 2012 por CCAA.



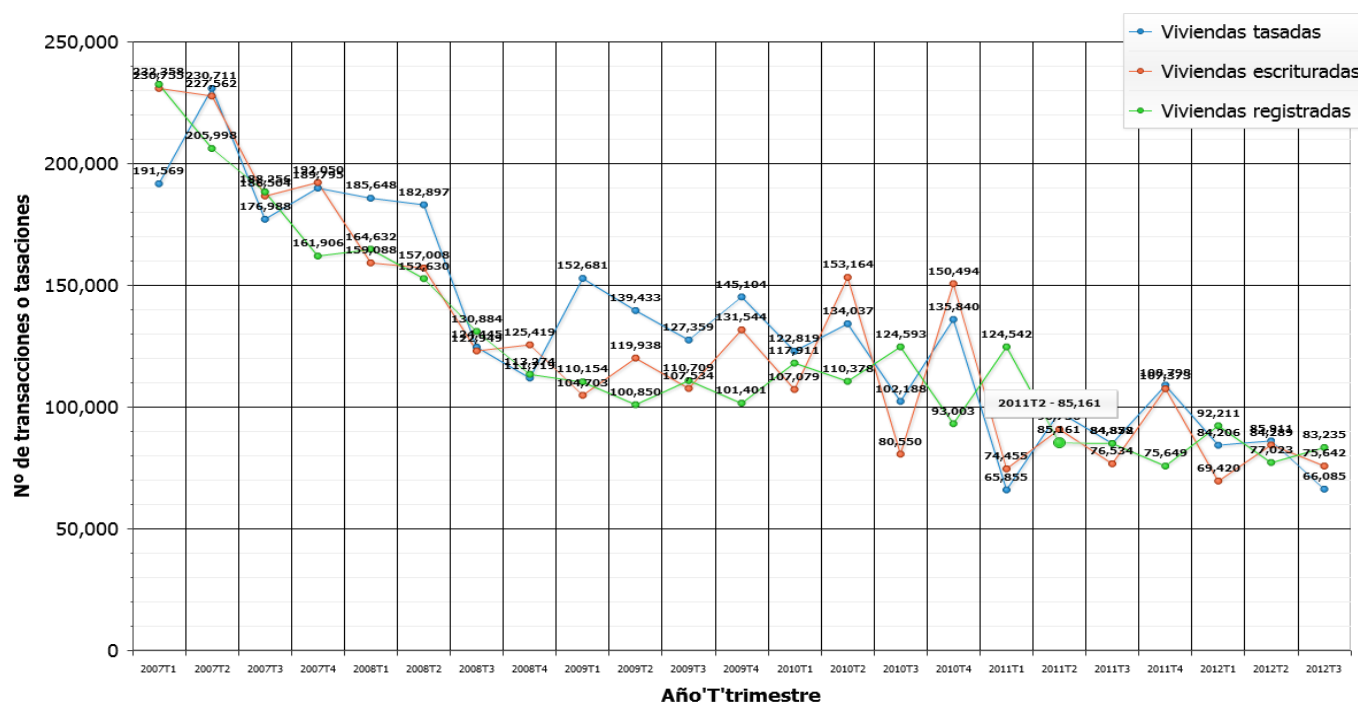
Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

Finalmente, en la Tabla y el Gráfico 2.8 se comparan las transacciones totales registradas y escrituradas, incluyendo asimismo las tasaciones, que si bien no implican necesariamente una transacción sí son un indicador de posible actividad en el mercado inmobiliario. El número total de transacciones desde el primer trimestre de 2008 ha sido de 2,1 millones escrituradas y de 2,05 millones registradas. Las tasaciones en el periodo se hicieron sobre 2,26 millones de viviendas. Las diferencias trimestrales son a veces importantes debido a que son distintos actos administrativos que no tienen que corresponderse en el tiempo, pero las diferencias no son importantes en los totales del periodo.

Tabla 2.8. Comparación de fuentes sobre transacciones y tasaciones (unidades).

	Transacciones escrituradas	Transacciones registradas	Tasaciones
2008 1T	159.088	164.632	185.648
2T	157.008	152.630	182.897
3T	122.949	130.884	124.445
4T	125.419	113.274	111.719
2009 1T	104.703	110.154	152.681
2T	119.938	100.850	139.433
3T	107.534	110.709	127.359
4T	131.544	101.401	145.104
2010 1T	107.079	117.911	122.819
2T	153.164	110.378	134.037
3T	80.550	124.593	102.188
4T	150.494	93.003	135.840
2011 1T	74.455	124.542	65.855
2T	90.756	85.161	97.839
3T	76.534	84.852	84.878
4T	107.373	75.649	108.798
2012 1T	69.420	92.211	84.206
2 T	84.289	77.023	85.911
3 T	75.642	83.235	66.085
Total	2.097.939	2.053.092	2.257.742

Fuente: Ministerio de Fomento y Estadística Registral Inmobiliaria

Gráfico 2.8. Número de tasaciones, transacciones escrituradas y registradas..

Fuente: Ministerio de Fomento y Estadística Registral Inmobiliaria

Riqueza inmobiliaria e Inversión extranjera.

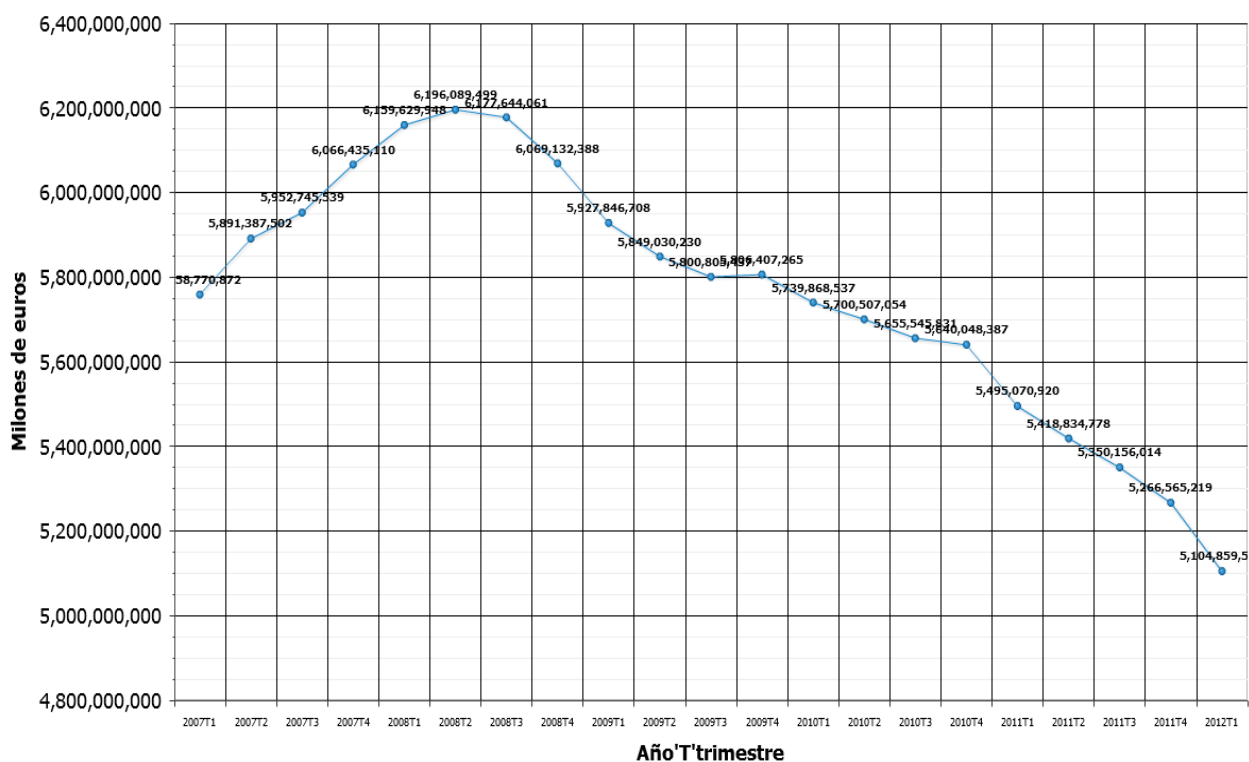
En la Tabla 2.9 se recoge la estimación de la riqueza inmobiliaria realizada por el Banco de España en base a la superficie del parque residencial y el precio medio inmobiliario, ofreciéndose la serie hasta el último dato disponible (primer trimestre de 2012).

Tabla 2.9. Riqueza inmobiliaria de los hogares (millones de €)

	Riqueza inmobiliaria	B100 (2008T2)	Var. anual (%)
2008T1	6.159.629.948	99,4	7,0
2008T2	6.196.089.499	100,0	5,2
2008T3	6.177.644.061	99,7	3,8
2008T4	6.069.132.388	98,0	0,0
2009T1	5.927.846.708	95,7	-3,8
2009T2	5.849.030.230	94,4	-5,6
2009T3	5.800.805.437	93,6	-6,1
2009T4	5.806.407.265	93,7	-4,3
2010T1	5.739.868.537	92,6	-3,2
2010T2	5.700.507.054	92,0	-2,5
2010T3	5.655.545.831	91,3	-2,5
2010T4	5.640.048.387	91,0	-2,9
2011T1	5.495.070.920	88,7	-4,3
2011T2	5.418.834.778	87,5	-4,9
2011T3	5.350.156.014	86,3	-5,4
2011T4	5.266.565.219	85,0	-6,6
2012T1	5.104.859.573	82,4	-7,1
2012T2	s.d.		
2012T3	s.d.		

Fuente: Banco de España y elaboración propia

Gráfico 2.9. Riqueza inmobiliaria de los hogares (millones de €)



Fuente: Banco de España

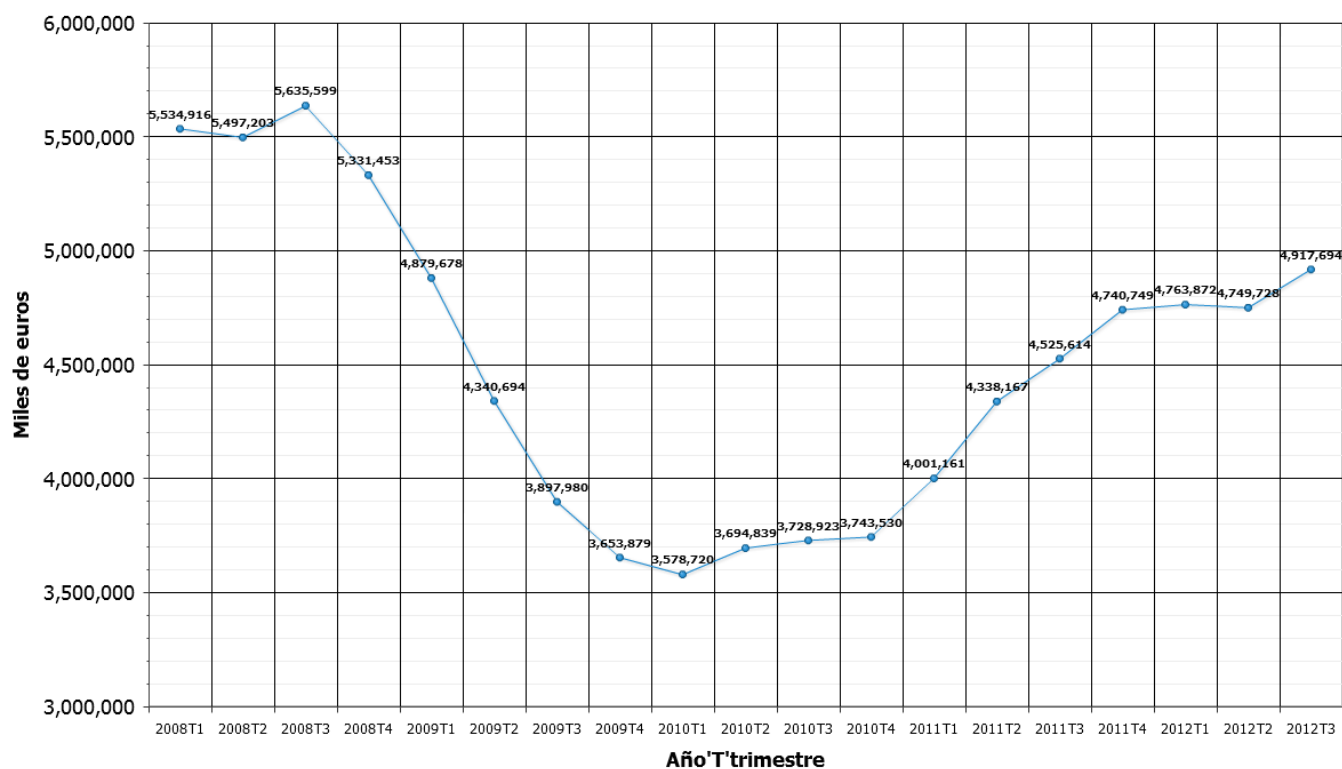
En la Tabla y Gráficos 2.10 se presenta la información del Banco de España sobre inversión extranjera. Desde inicios de 2010 se mantiene un aumento constante que en el tercer trimestre de 2012 se acerca a los 5.000 millones de euros. Lo que supone un crecimiento acumulado del 37% en estos tres años. Como ratio del PIB la inversión extranjera ha subido al 0,47.

Tabla 2.10. Inversión extranjera en inmuebles (miles de €)

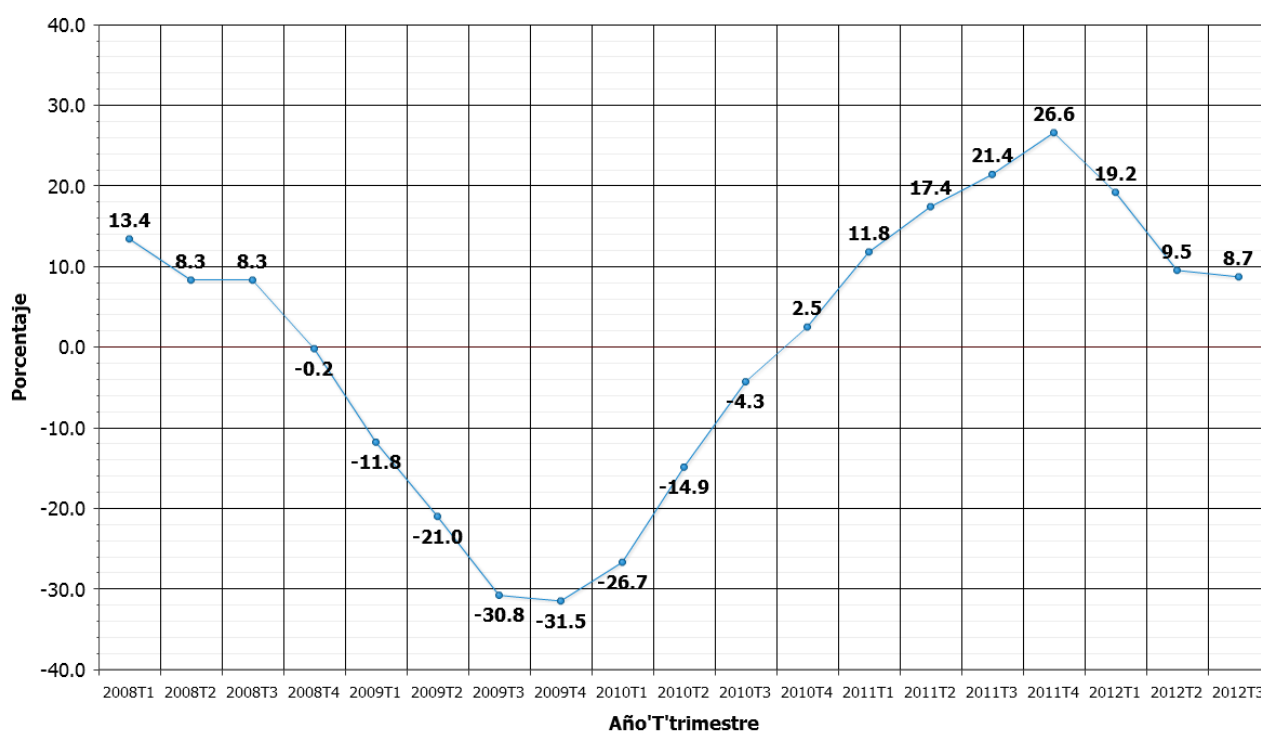
	Importe	Variación anual	Ratio sobre PIB
2008T1	5.534.916	13,4	0,52
2008T2	5.497.203	8,3	0,51
2008T3	5.635.599	8,3	0,52
2008T4	5.331.453	-0,2	0,49
2009T1	4.879.678	-11,8	0,45
2009T2	4.340.694	-21,0	0,41
2009T3	3.897.980	-30,8	0,37
2009T4	3.653.879	-31,5	0,35
2010T1	3.578.720	-26,7	0,34
2010T2	3.694.839	-14,9	0,35
2010T3	3.728.923	-4,3	0,35
2010T4	3.743.530	2,5	0,35
2011T1	4.001.161	11,8	0,38
2011T2	4.338.167	17,4	0,41
2011T3	4.525.614	21,4	0,43
2011T4	4.740.749	26,6	0,45
2012T1	4.768.402	19,2	0,45
2012T2	4.751.276	9,5	0,45
2012T3	4.917.694	8,7	0,47

Fuente: Banco de España y elaboración propia

Gráfico 2.10.a. Inversión extranjera en inmuebles (miles de €)



Fuente: Banco de España y elaboración propia

Gráfico 2.10.b. Tasa de variación interanual de la Inversión extranjera en inmuebles (%)

Fuente: Banco de España y elaboración propia

3. MERCADO DEL SUELO. PRECIOS Y TRANSACCIONES

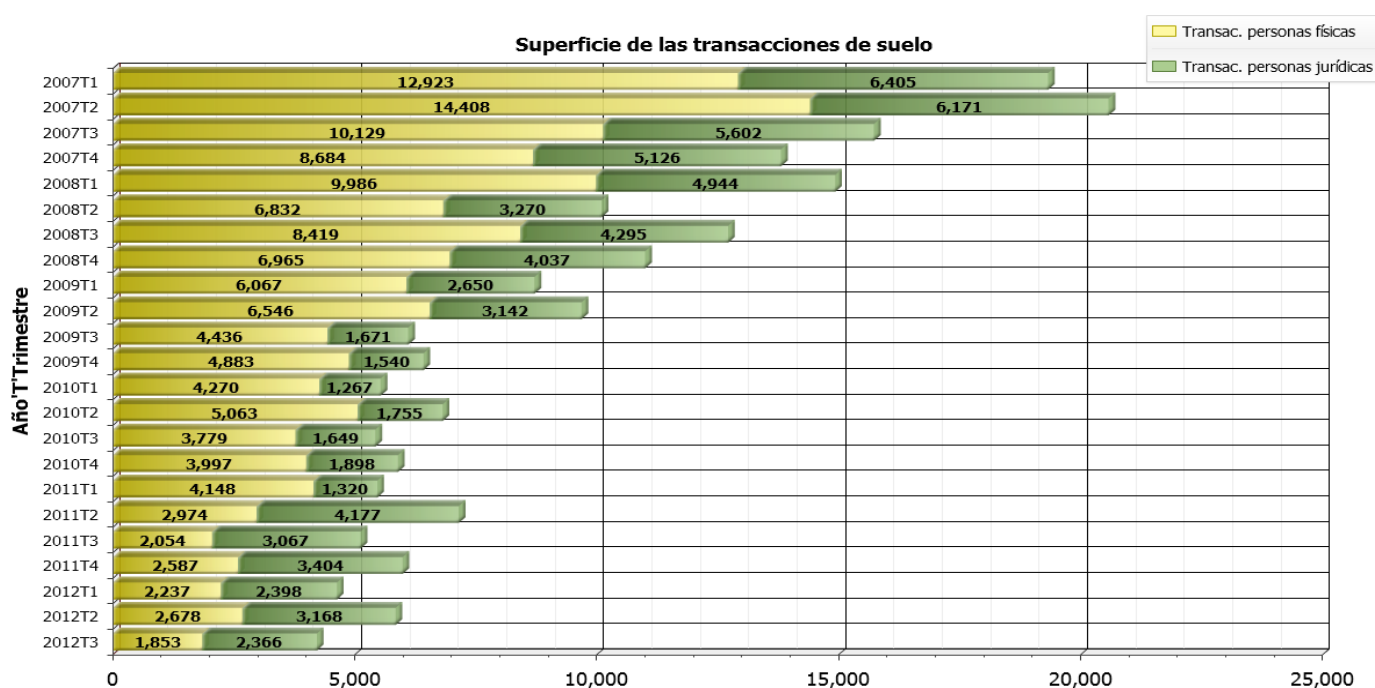
La información de precios de suelo urbano transaccionado que publica el Ministerio de Fomento, proviene de la estadística registral. En las Tablas 3.1 y 3.2 se presentan la superficie y el valor total de suelo transaccionado. Los datos muestran la fuerte reducción de las transacciones con cierta estabilización a partir de mediados de 2009, si bien en dos trimestres de 2012 no se alcanzaron las 500 hectáreas ni los 6.000 millones de euros transaccionados, produciéndose mayor desaceleración que en 2011.

Tabla 3.1. Superficie de suelo transaccionado (miles de m²).

	Miles de m ²	Variación anual (%)
2008 T1	14.930	-22,8
T2	10.102	-50,9
T3	12.714	-19,2
T4	11.002	-20,34
2009 T1	8.717	-41,6
T2	9.688	-4,1
T3	6.107	-52,0
T4	6.423	-41,62
2010 T1	5.536	-36,5
T2	6.818	-29,6
T3	5.428	-11,1
T4	5.895	-8,21
2011 T1	5.467	-1,2
T2	7.151	4,9
T3	5.122	-5,7
T4	5.991	1,63
2012 T1	4.635	-15,2
T2	5.847	-18,2
T3	4.219	-17,6

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia.

Gráfico 3.1. Superficie del suelo transaccionado.

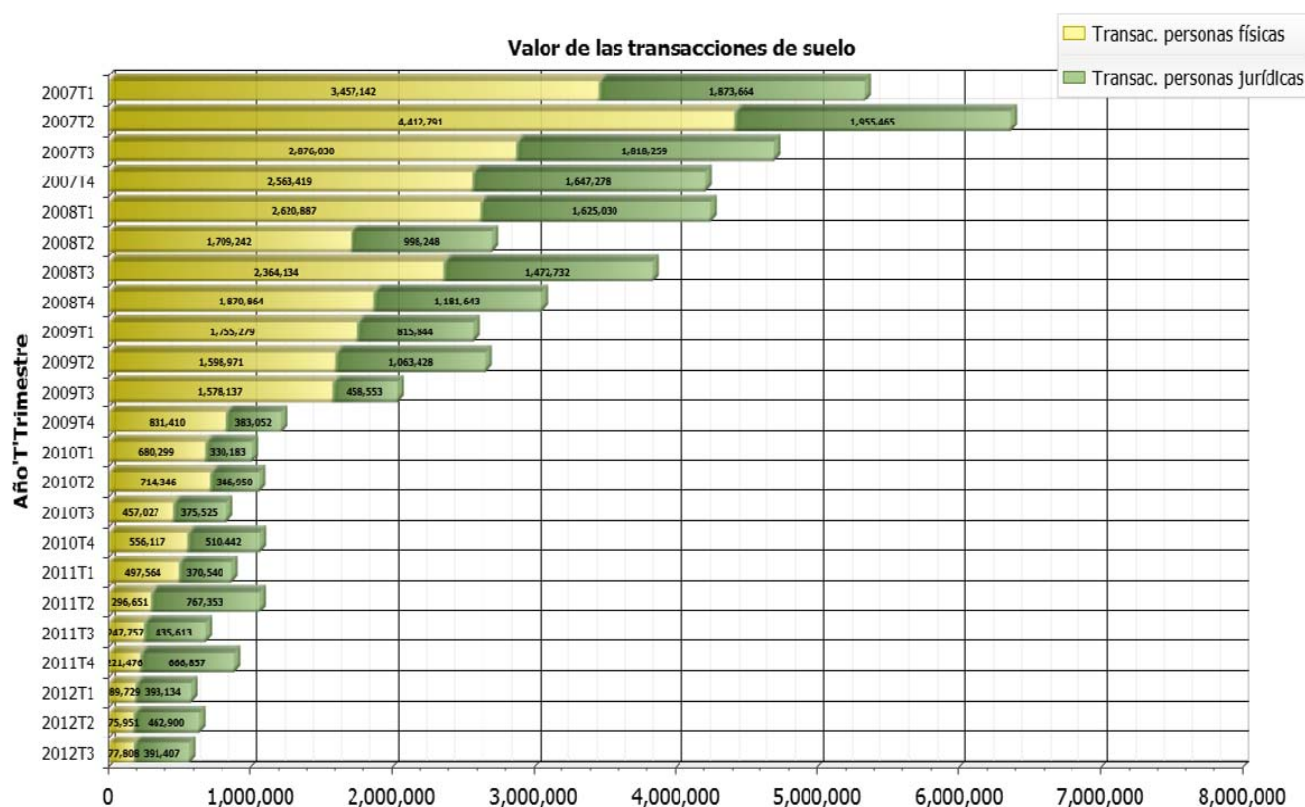


Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia.

Tabla 3.2. Valor de las transacciones de suelo.

	Miles €	Variación anual (%)
2008 T1	4.245.917	-20,4
T2	.707.491	-57,5
T	3.836.867	-18,3
T4	3.052.507	-27,5
2009 T1	2.571.122	-39,4
T2	2.662.400	-1,7
T3	2.036.690	-46,9
T4	1.214.462	-60,2
2010 T1	1.010.482	-60,7
T2	1.061.296	-60,1
T3	832.552	-59,1
T4	1.066.559	-12,2
2011 T1	868.103	-14,1
T2	1.064.003	0,3
T3	683.370	-17,9
T4	888.334	-16,7
2012 T1	582.863	-32,9
T2	638.851	-40,0
T3	569.215	-16,7

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

Gráfico 3.2. Valor de las transacciones de suelo (miles de €): personas físicas y jurídicas.

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

En la tabla 3.3, se presenta la información sobre los precios medios del suelo urbano transaccionado. Como puede observarse, el precio medio nacional mantuvo una disminución lenta y continuada a lo largo de estos cinco años desde los 285 €/m² hasta los 168 €/m² del 3T

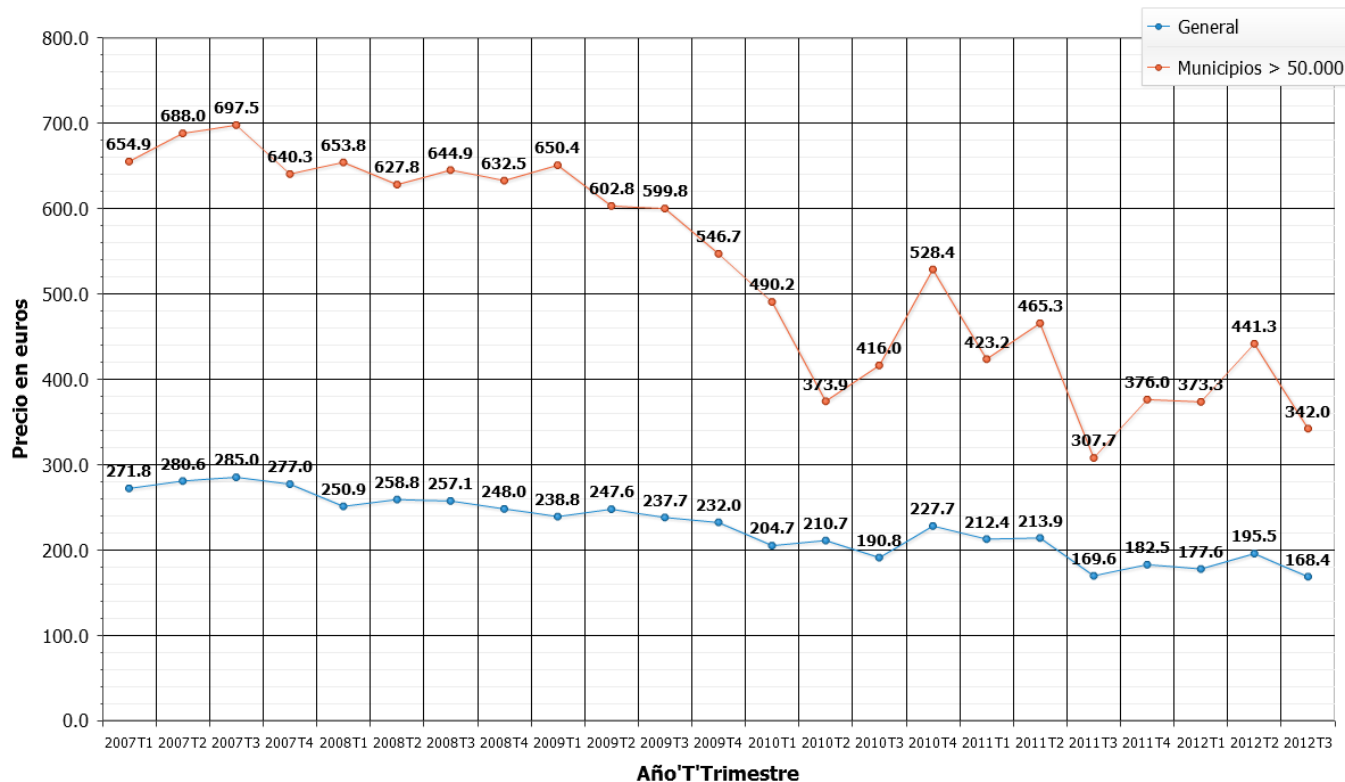
de 2012. Los precios de suelo en las ciudades de más de 50.000 habitantes se mantienen en el doble del precio general.

Tabla 3.3. Precio medio del suelo urbano transaccionado (€/m²).

	General	Municipios >50.000	Relación >50/Gen	Variación anual general (%)	Variación anual Mun >50 (%)
2008 T1	251	654	2,6	-7,7	-0,2
T2	259	628	2,4	-7,8	-8,8
T3	257	645	2,5	-9,8	-7,5
T4	248	633	2,6	-10,5	-1,2
2009 T1	239	650	2,7	-4,8	-0,5
T2	248	603	2,4	-4,3	-4,0
T3	238	600	2,5	-7,5	-7,0
T4	232	547	2,4	-6,5	-13,6
2010 T1	205	490	2,4	-14,3	-24,6
T2	211	374	1,8	-14,9	-38,0
T3	191	416	2,2	-19,7	-30,6
T4	228	528	2,3	-1,8	-3,3
2011 T1	212	423	2,0	3,7	-13,7
T2	214	465	2,2	1,5	24,4
T3	170	308	1,8	-11,1	-26,0
T4	183	376	2,1	-19,8	-28,8
2012 T1	178	373	2,1	-16,4	-11,8
T2	196	441	2,3	-8,6	-5,2
T3	168	342	2,0	-0,7	11,2

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia.

Gráfico 3.3. Precio medio del suelo urbano transaccionado (€/m²).



Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia.

Finalmente se presenta una comparación de fuentes entre los datos del Ministerio de Fomento y los del Banco de España, ambos elaborados con información de distintas sociedades de tasación.

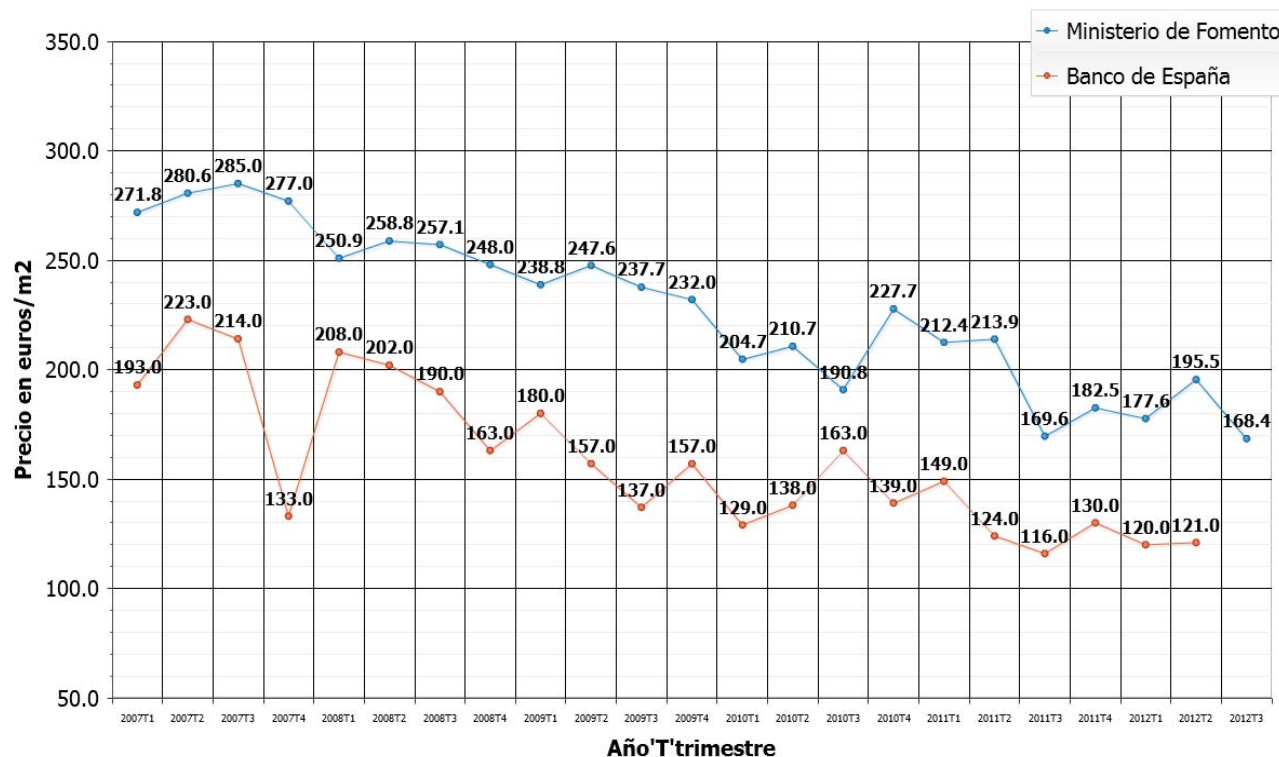
Tabla 3.4. Precio medio del suelo urbano (€/m^2). Diversas fuentes.

	Ministerio de Fomento	Banco de España
2008 T1	251	208
T2	259	202
T3	257	190
T4	248	163
2009 T1	239	180
T2	248	157
T3	238	137
T4	232	157
2010 T1	205	129
T2	211	138
T3	191	163
T4	228	139
2011 T1	212	149
T2	214	124
T3	170	116
T4	183	130
2012 T1	178	120
T2	196	121
T3	168	

Fuente: Ministerio de Fomento y Banco de España.

Las tendencias que marcan ambas series son similares, pero los valores de la información del Banco de España son, en conjunto, inferiores en un 30% a los del Ministerio de Fomento.

Gráfico 3.4. Precio medio del suelo urbano (€/m^2). Diversas fuentes.



Fuente: Ministerio de Fomento y Banco de España.

4. REHABILITACIÓN

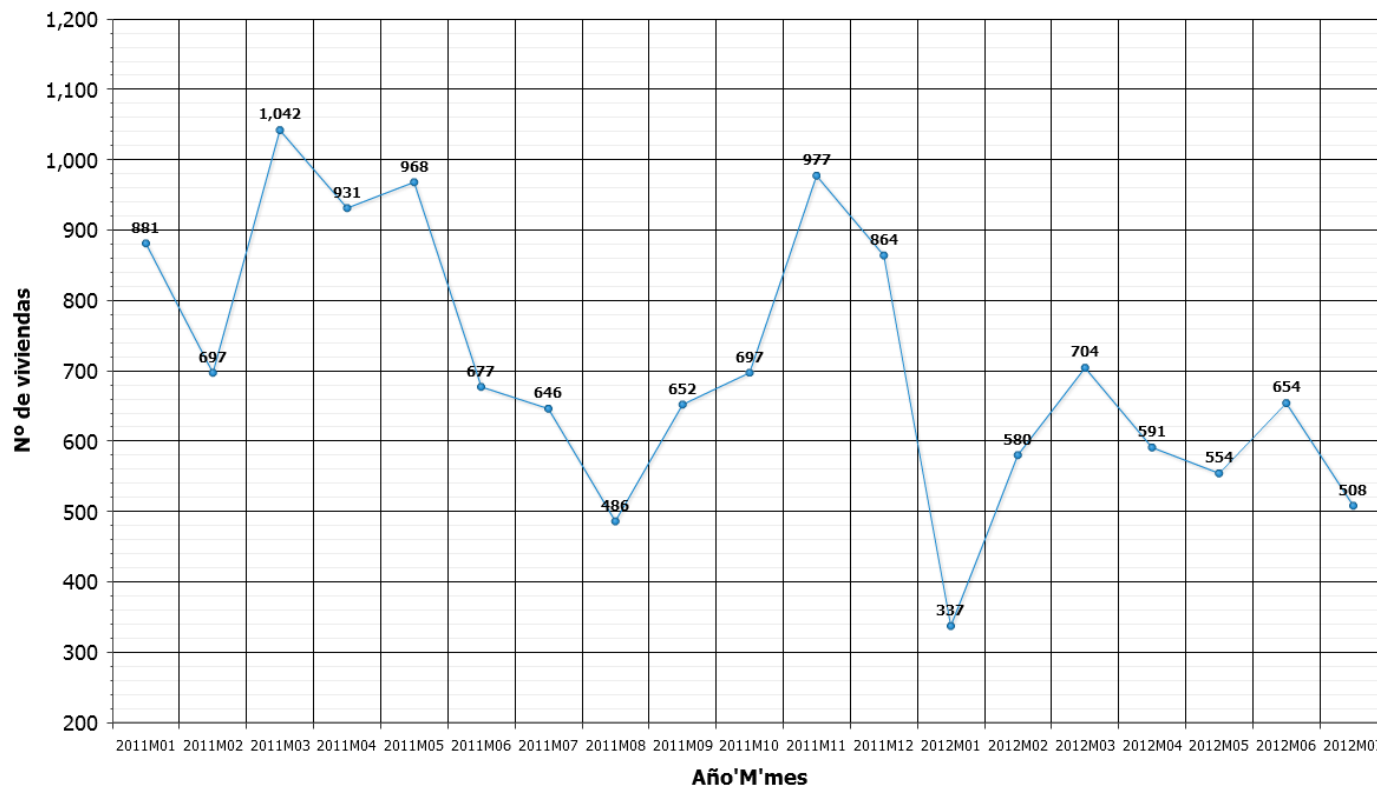
En los últimos doce meses se han concedido 7.604 licencias de rehabilitación frente a 63.598 de nueva planta por lo que, en base a este indicador, por cada 100 actuaciones de nueva planta se realizan 12 actuaciones de rehabilitación. La media en el último año es de 634 licencias de rehabilitación al mes, siendo el mes de enero de 2012 el dato menor de la serie con 337 viviendas y el segundo más bajo, el mes de julio con 508 viviendas.

Tabla 4.1. Número de viviendas según información de licencias: nueva planta y rehabilitación.

	Nueva planta	Rehabilitación	%Rehab/VNP
2011 Jul	5.562	646	11,6
Ago	4.998	486	9,7
Sep	5.891	652	11,1
Oct	5.411	697	12,9
Nov	7.311	977	13,4
Dic	6.224	864	13,9
2012 Ene	4.745	337	7,1
Feb	4.358	580	13,3
Mar	5.078	704	13,9
Abr	4.858	591	12,2
May	4.978	554	11,1
Jun	3.864	654	16,9
Jul	5.882	508	8,6

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia.

Gráfico 4.1. Número de viviendas según información de licencias de rehabilitación.



Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia.

En los últimos doce meses se visaron direcciones de obra para 26.602 ampliaciones y reformas, es decir, 35 por cada 100 visados de obra nueva, si bien en el mes de octubre de 2012 se alcanzó el 41% de los visados totales.

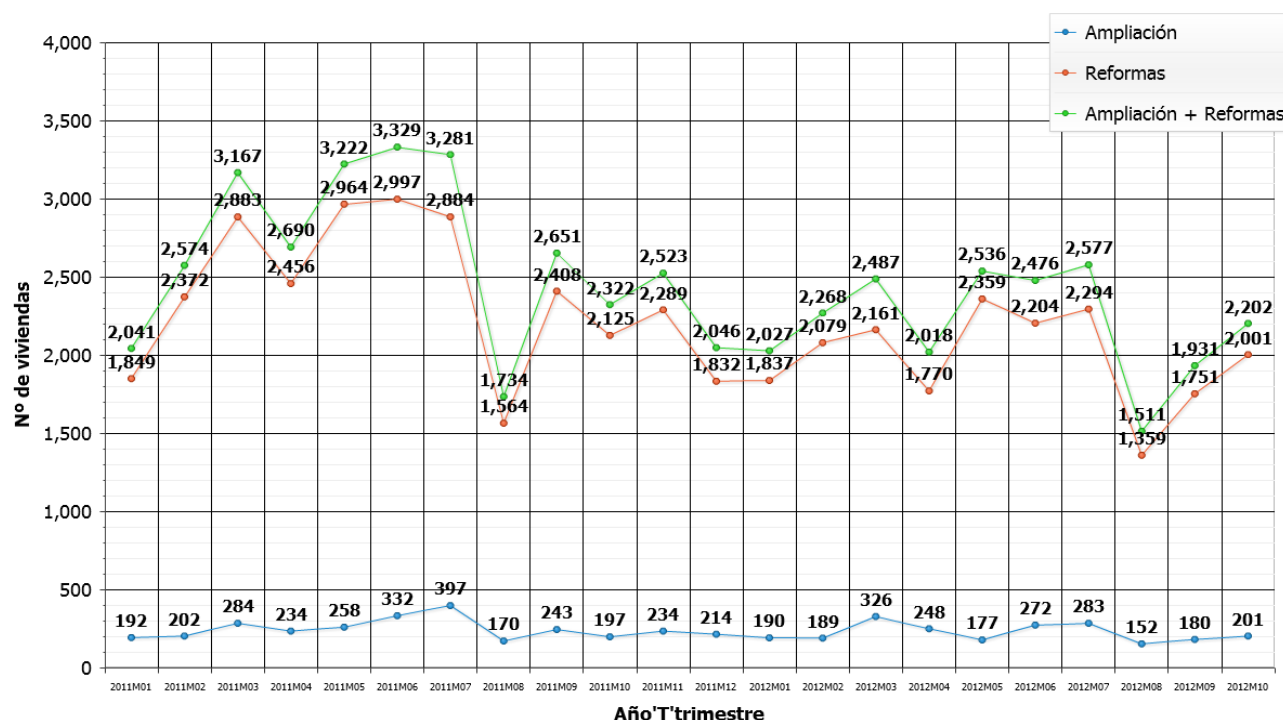
Tabla 4.2. Visados de dirección de obra según información de los COAT (número de viviendas).

	Total	Ampliación (A)	Reforma (R)	A + R	% de A + R	Variación anual Total (%)	Variación anual A+R (%)
2011 Jul	10.517	397	2.884	3.281	31,2		
Ago	6.085	170	1.564	1.734	28,5		
Sep	10.521	243	2.408	2.651	25,2		
Oct	8.204	197	2.125	2.322	28,3	-2,9	-10,7
Nov	7.120	234	2.289	2.523	35,4	-31,5	-7,4
Dic	7.460	214	1.832	2.046	27,4	-27,9	-13,8
2012 Ene	6.798	190	1.837	2.027	29,8	-22,9	-0,7
Feb	6.868	189	2.079	2.268	33,0	-36,2	-11,9
Mar	7.335	326	2.161	2.487	33,9	-27,8	-21,5
Abr	5.819	248	1.770	2.018	34,7	-32,4	-25,9
May	6.484	177	2.359	2.536	39,1	-33,4	-21,3
Jun	5.978	272	2.204	2.476	41,4	-49,7	-25,6
Jul	6.616	283	2.294	2.577	38,9	-37,1	-21,5
Ago	4.158	152	1.359	1.511	36,3	-31,7	-12,9
Sep	5.091	180	1.751	1.931	37,9	-51,6	-27,2
Oct	5.386	201	2.001	2.202	40,9	-34,3	-5,2

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia.

La variación anual de octubre respecto a un año antes, supone una caída del 5,2%, la menor desde el mes de enero. Según se observa en el Gráfico 4.2, el primer semestre de 2011 tuvo mayor actividad, no recuperándose a esos niveles después de la caída, aparentemente estacional, del pasado agosto.

Gráfico 4.2. Número de viviendas según visados de dirección de obra (COAT): ampliación y reforma.



Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia.

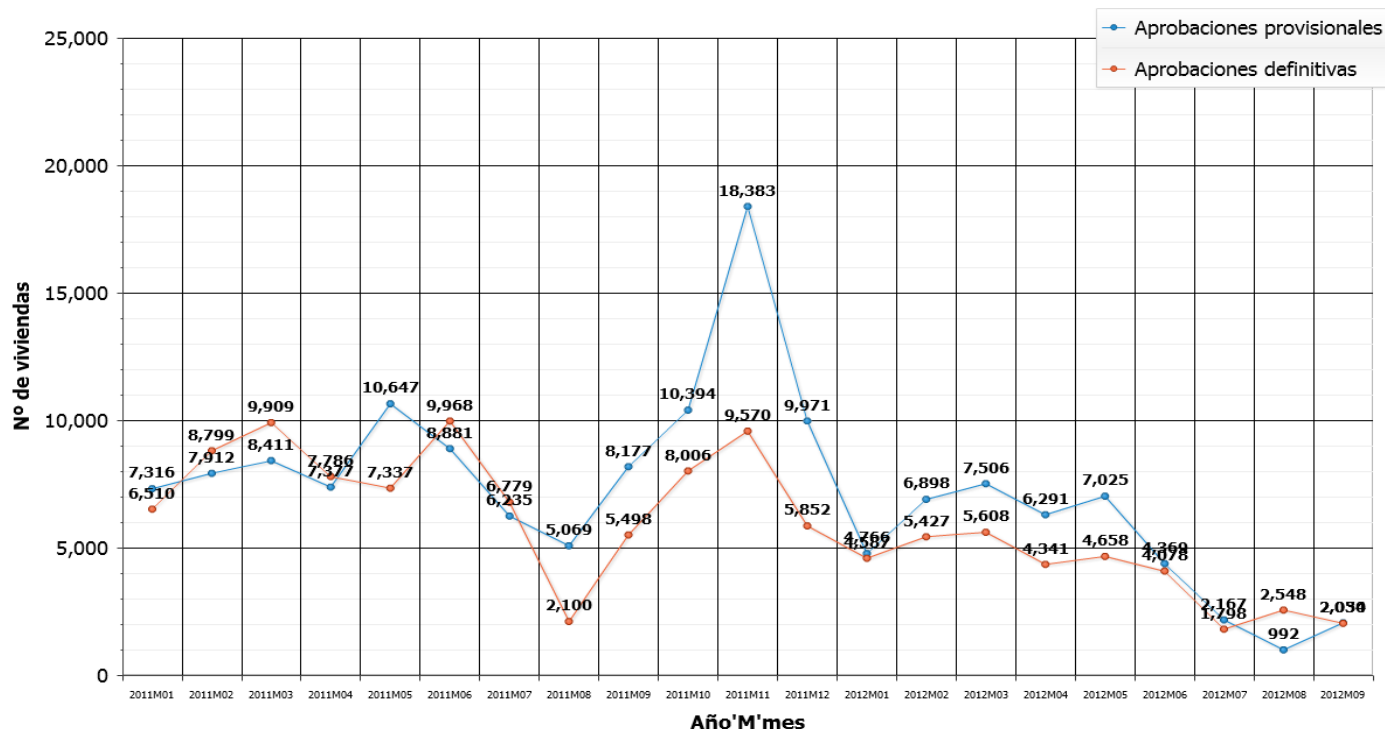
La información de ayudas a la rehabilitación que proporciona el Ministerio de Fomento, muestra que en los últimos 12 meses se dieron 74.527 calificaciones provisionales para rehabilitación protegida frente a 58.507 calificaciones definitivas, lo cual parece indicar un aumento en el uso de las ayudas de rehabilitación protegida. Este aumento parece haberse ralentizado en los cuatro últimos meses.

Tabla 4.3. Aprobación de ayudas a la rehabilitación. Planes estatales y autonómicos.

	Provisionales	Definitivas
2011 Jul	6.235	6.779
Ago	5.069	2.100
Sep	8.177	5.498
Oct	10.394	8.006
Nov	18.383	9.570
Dic	9.971	5.852
2012 Ene	4.766	4.587
Feb	6.898	5.427
Mar	7.506	5.608
Abr	6.291	4.341
May	7.025	4.658
Jun	4.369	4.078
Jul	2.167	1.798
Ago	992	2.548
Sep	2.050	2.034

Fuente: Ministerio de Fomento.

Gráfico 4.3. Número de aprobaciones provisionales y definitivas de rehabilitación protegida.



Fuente: Ministerio de Fomento.

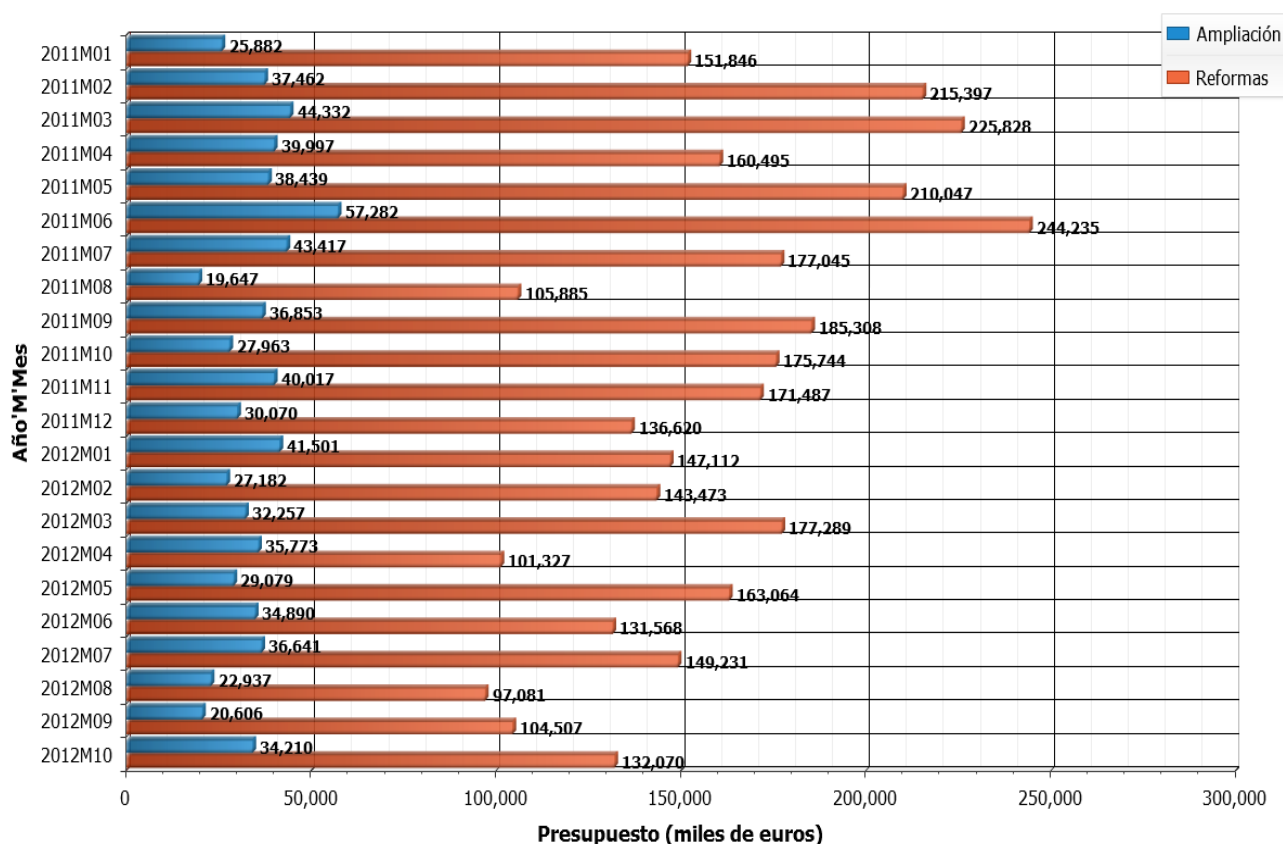
Finalmente, la información de los visados de dirección de obra ofrece asimismo el valor de los presupuestos de ejecución de las obras al inicio de las mismas. En los últimos 12 meses se visaron obras de ampliación y reforma presupuestadas en 2.040 M €, lo que supone un 24% del total de obra visada por los COAT. La variación anual muestra caídas desde el mes de febrero pasado.

Tabla 4.4. Presupuesto de ejecución según tipo de obra: ampliación y reforma (miles de €).

	TOTAL	Ampliación	Reforma	Ampliación y reforma	Ampl+Ref (%)	Variación anual (%)
2011 Jul	1.161.704	43.417	177.045	220.462	19,0	
Ago	658.267	19.647	105.885	125.531	19,1	
Sep	1.046.791	36.853	185.308	222.162	21,2	
Oct	915.582	27.963	175.744	203.707	22,2	
Nov	828.162	40.017	171.487	211.504	25,5	
Dic	843.392	30.070	136.620	166.691	19,8	
2012 Ene	764.797	41.501	147.112	188.613	24,7	6,1
Feb	769.192	27.182	143.473	170.655	22,2	-32,5
Mar	868.852	32.257	177.289	209.546	24,1	-22,4
Abr	630.352	35.773	101.327	137.100	21,7	-31,6
May	750.828	29.079	163.064	192.142	25,6	-22,7
Jun	672.602	34.890	131.568	166.458	24,7	-44,8
Jul	764.113	36.641	149.231	185.872	24,3	-15,7
Ago	434.449	22.937	97.081	120.018	27,6	-4,4
Sep	531.636	20.606	104.507	125.113	23,5	-43,7
Oct	588.594	34.210	132.070	166.280	28,3	-18,4

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia.

Gráfico 4.4. Presupuestos de ejecución de obras de ampliación y reforma (miles de €).



Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia.

5. ALQUILER DE VIVIENDA

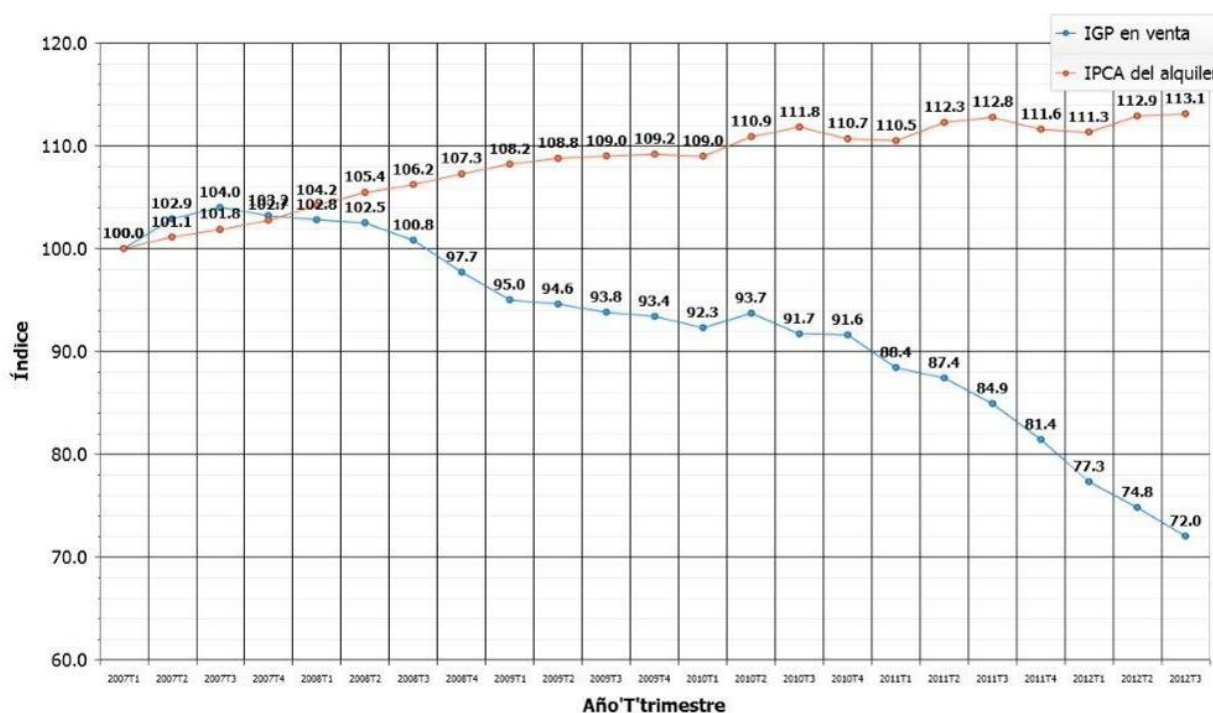
La comparación del Índice general de precios (IGP) de venta de vivienda libre con el Índice de Precios al Consumo Armonizado (IPCA) para alquiler, ambos del INE, muestra que el IPCA del alquiler se sigue manteniendo estable en los 10 últimos trimestres en tanto que el precio mantiene la tendencia a la baja, situándose en el 72,0% del valor de 2005 o, lo que es lo mismo, según se observa en la tabla, descendiendo un 28% respecto a inicios de 2007.

Tabla 5.1. Comparación del Índice general de precios (IGP) de la vivienda y el IPCA del alquiler

	IGP en venta	IPCA del alquiler
2008 T1	102,8	104,2
T2	102,5	105,4
T3	100,8	106,2
T4	97,7	107,3
2009 T1	95,0	108,2
T2	94,6	108,8
T3	93,8	109,0
T4	93,4	109,2
2010 T1	92,3	109,0
T2	93,7	110,9
T3	91,7	111,8
T4	91,6	110,7
2011 T1	88,4	110,5
T2	87,4	112,3
T3	84,9	112,8
T4	81,4	111,6
2012 T1	77,3	111,3
T2	74,8	112,9
T3	72,0	113,1

Fuente: Instituto Nacional de Estadística

Gráfico 5.1. Comparación del Índice general de precios (IGP) de la vivienda y el IPCA del alquiler



Fuente: Instituto Nacional de Estadística

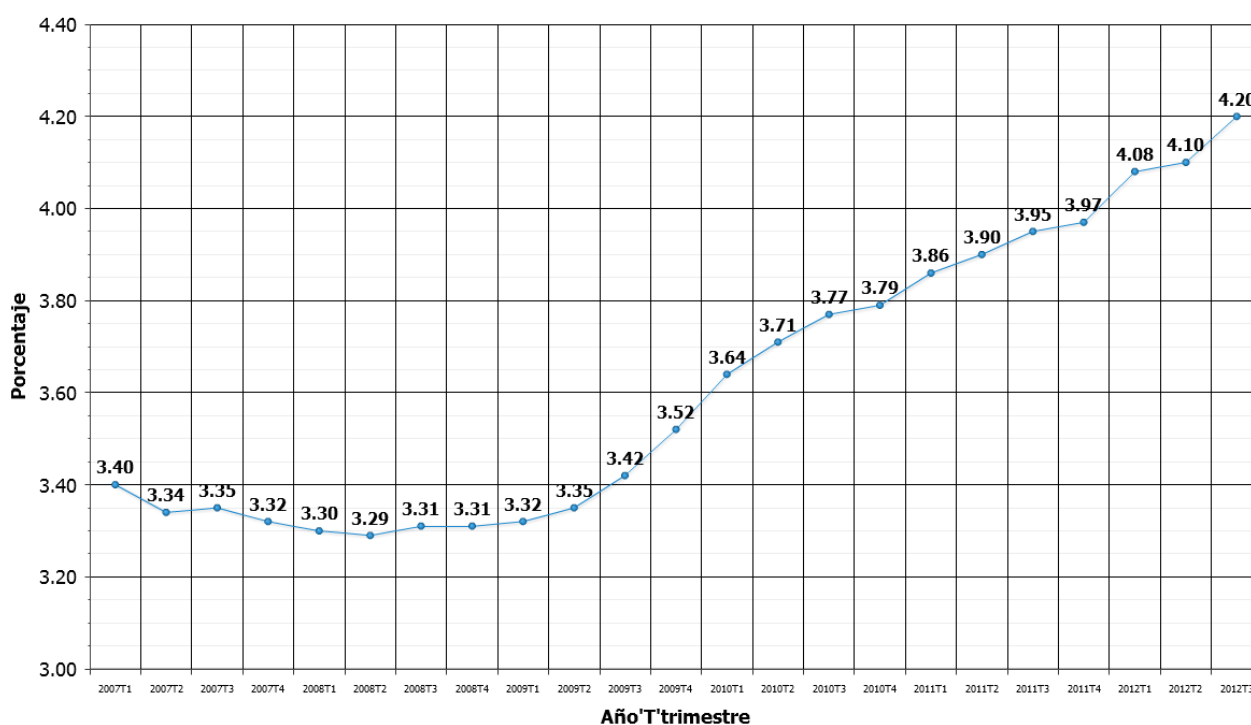
Se observa que la rentabilidad bruta del alquiler sigue su crecimiento continuado, desde el 3,3% de principios de 2009 hasta el 4,2% del tercer trimestre de 2012.

Tabla 5.2. Rentabilidad bruta del alquiler (%)

	Rentabilidad
2008T1	3,3
2008T2	3,3
2008T3	3,3
2008T4	3,3
2009T1	3,3
2009T2	3,4
2009T3	3,4
2009T4	3,5
2010T1	3,6
2010T2	3,7
2010T3	3,8
2010T4	3,8
2011T1	3,9
2011T2	3,9
2011T3	4,0
2011T4	4,0
2012T1	4,1
2012 T2	4,1
2012 T3	4,2

Fuente: Banco de España

Gráfico 5.2. Rentabilidad bruta del alquiler (%)



Fuente: Banco de España

6. FINANCIACIÓN

Las estadísticas del Banco de España sobre crédito inmobiliario vivo indican que el mayor volumen de crédito es el de adquisición de vivienda con garantía hipotecaria que se sitúa en 597.000 millones de euros duplicando el crédito a la actividad inmobiliaria y multiplicando por siete, en el momento actual, al de la construcción. El crédito para la rehabilitación es del orden del 4% del de adquisición de vivienda.

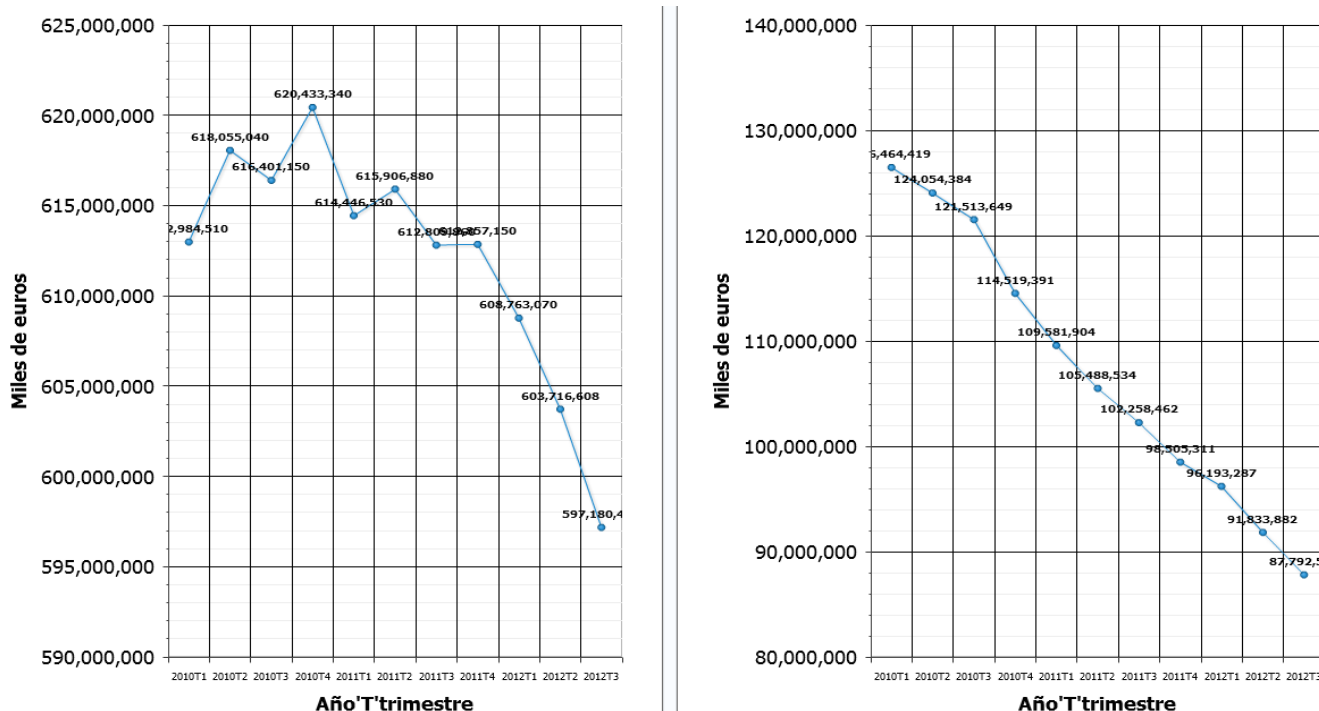
Tabla 6.1. Crédito vivo en los créditos vivienda (Miles € y % variación)

	Adquisición vivienda con garantía hipot.	Rehabilitación vivienda	Construcción	Actividad inmobiliaria	Var. Anual Adq. vivienda	Var. Anual Rehab	Var. anual: Construc.	Var. anual: Act. Inmob.
mar-10	612.984.510	29.617.244	126.464.419	322.820.450	0,7	-0,2	-11,9	-0,4
jun-10	618.055.040	30.331.910	124.054.384	321.945.630	1,7	-1,0	-7,9	-0,8
sep-10	616.401.150	30.536.692	121.513.649	320.089.570	1,1	0,7	-9,3	-1,3
dic-10	620.433.340	30.348.282	114.519.391	315.781.760	1,4	1,8	-12,2	-2,2
mar-11	614.446.530	29.995.114	109.581.904	312.151.710	0,2	1,3	-13,3	-3,3
jun-11	615.906.880	30.621.958	105.488.534	308.424.480	-0,3	1,0	-15,0	-4,2
sep-11	612.809.860	30.625.144	102.258.462	303.506.140	-0,6	0,3	-15,8	-5,2
dic-11	612.857.150	29.902.032	98.505.311	298.266.690	-1,3	-1,5	-13,9	-5,5
mar-12	608.763.070	29.534.372	96.193.287	295.696.260	-0,9	-1,5	-12,2	-5,3
jun-12	603.716.608	29.493.444	91.833.882	286.941.820	-2,0	-3,7	-12,9	-7,0
sep-12	597.180.480	28.579.064	87.792.527	280.245.440	-2,6	-6,7	-14,1	-7,7

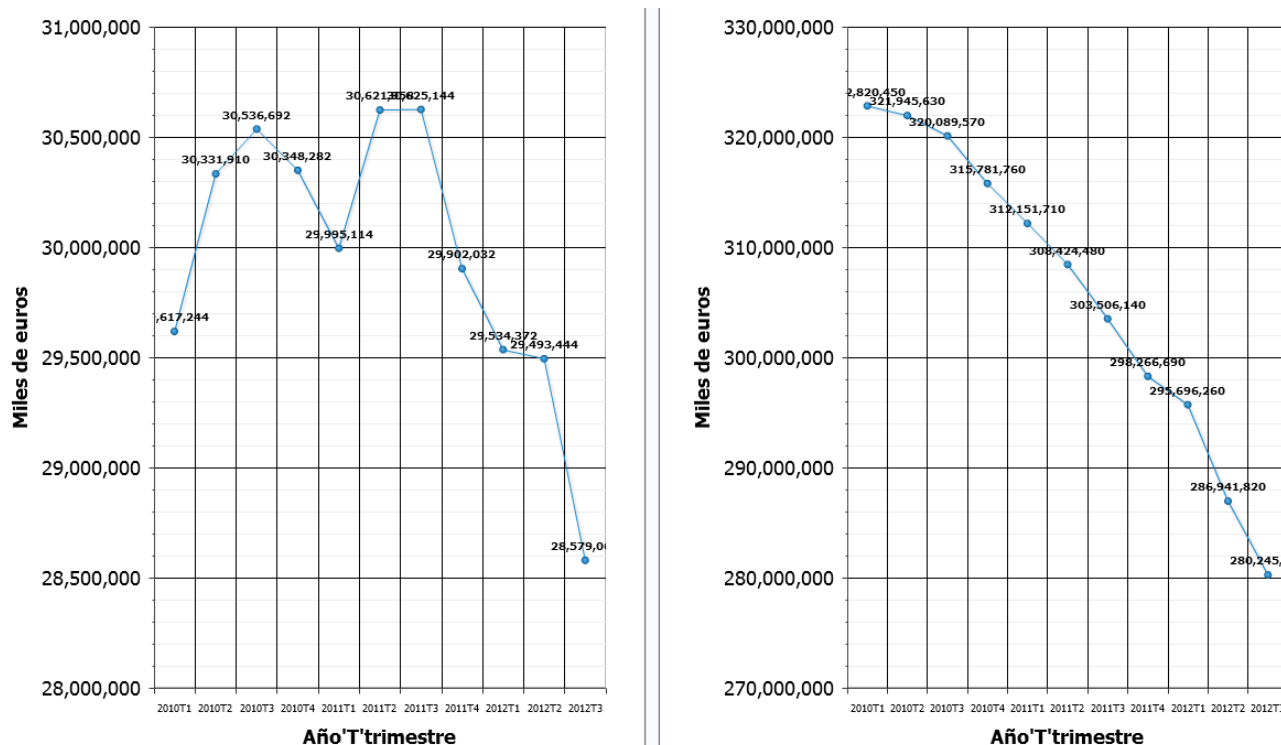
Fuente: Banco de España y elaboración propia

El saldo del crédito para adquisición alcanzó el máximo a finales de 2010 habiéndose reducido en un 4%, en tanto que los de las inmobiliarias y la construcción se han reducido desde marzo de 2009 en un 14 y 39%. El crédito a la rehabilitación no se ha empezado a reducir hasta 2012.

Gráfico 6.1.a. Créditos vivos de adquisición de vivienda y construcción (miles de €).



Fuente: Banco de España y elaboración propia

Gráfico 6.1.b. Créditos vivos de rehabilitación y actividad inmobiliaria (miles de €).

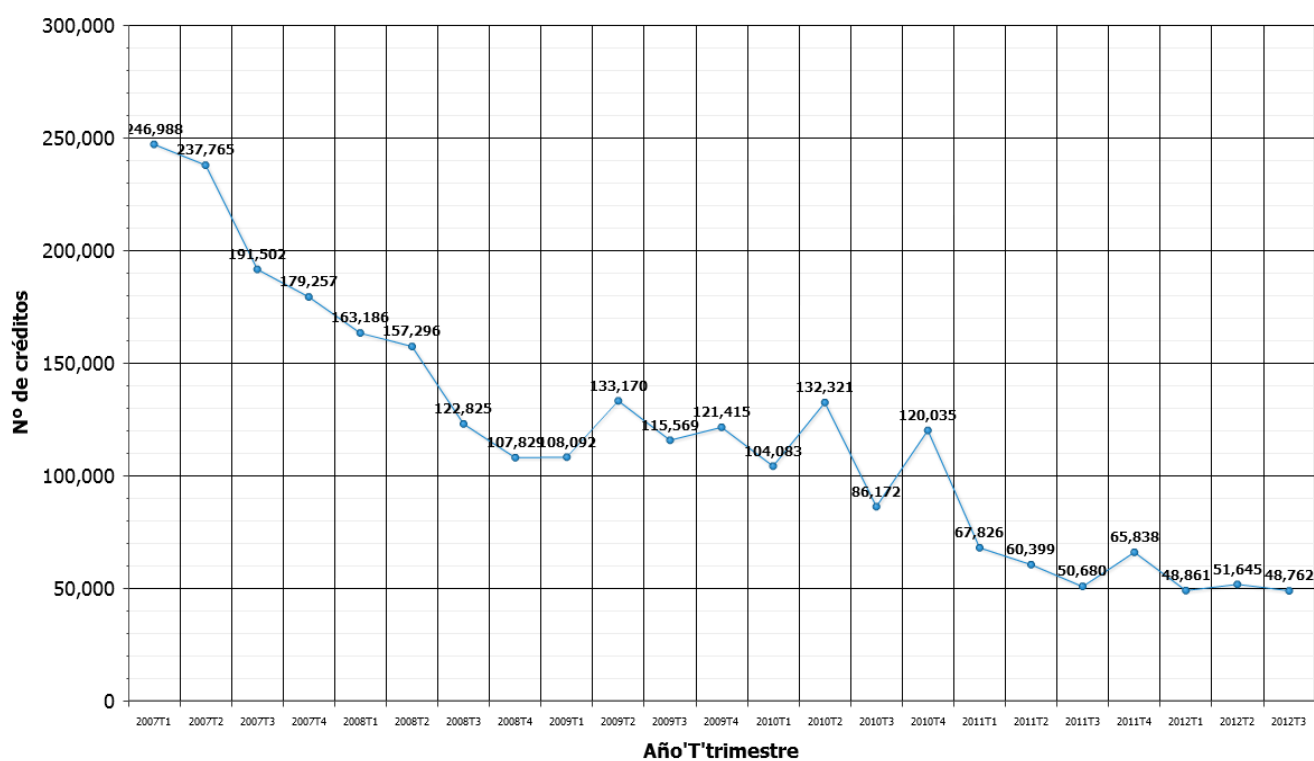
Fuente: Banco de España y elaboración propia

En la Tabla y los Gráficos 6.2 se presenta la información sobre número de hipotecas para la adquisición de vivienda. En el último trimestre el número de operaciones vuelve a disminuir por debajo de 49.000, sin llegar al 20% de las del primer trimestre de 2007 y un 40% de las contratadas en el tercer trimestre de 2010, si bien en los tres últimos trimestres parece desacelerarse la tasa de decrecimiento interanual.

Tabla 6.2. Préstamos hipotecarios nuevos para adquisición de la vivienda.

	Nº total de créditos	Variación anual
2008T1	163.186	-33,9
2008T2	157.296	-33,8
2008T3	122.825	-35,9
2008T4	107.829	-39,8
2009T1	108.092	-33,8
2009T2	133.170	-15,3
2009T3	115.569	-5,9
2009T4	121.415	12,6
2010T1	104.083	-3,7
2010T2	132.321	-0,6
2010T3	86.172	-25,4
2010T4	120.035	-1,1
2011T1	67.826	-34,8
2011T2	60.399	-54,4
2011T3	50.680	-41,2
2011T4	65.838	-45,2
2012T1	48.861	-28,0
2012T2	51.645	-14,5
2012T3	48.762	-3,8

Fuente: Banco de España y elaboración propia

Gráfico 6.2. Préstamos hipotecarios nuevos para adquisición de la vivienda.

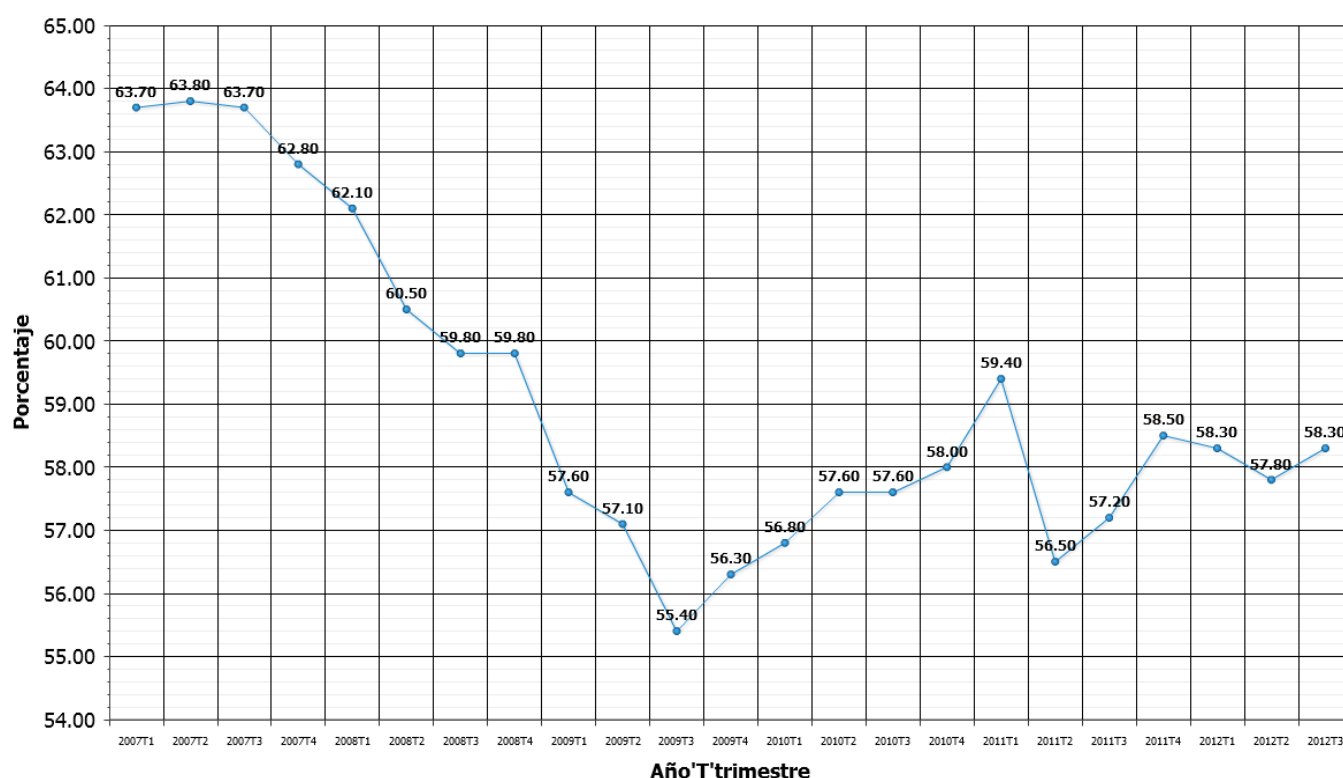
Fuente: Banco de España y elaboración propia

La evolución de la relación entre el principal del préstamo y el valor de tasación del inmueble, inscritos en el Registro, se presenta en la Tabla y Gráficos 6.3. Desde 2009 el principal del préstamo se mantiene en el entorno del 58% del valor de tasación de la vivienda.

Tabla 6.3. Préstamos hipotecarios nuevos para adquisición de la vivienda (%).

	Relación préstamo/valor
2008T1	62,1
2008T2	60,5
2008T3	59,8
2008T4	59,8
2009T1	57,6
2009T2	57,1
2009T3	55,4
2009T4	56,3
2010T1	56,8
2010T2	57,6
2010T3	57,6
2010T4	58,0
2011T1	59,4
2011T2	56,5
2011T3	57,2
2011T4	58,5
2012T1	58,3
2012T2	57,8
2012T3	58,3

Fuente: Banco de España

Gráfico 6.3. Préstamos hipotecarios nuevos para adquisición de la vivienda (%).

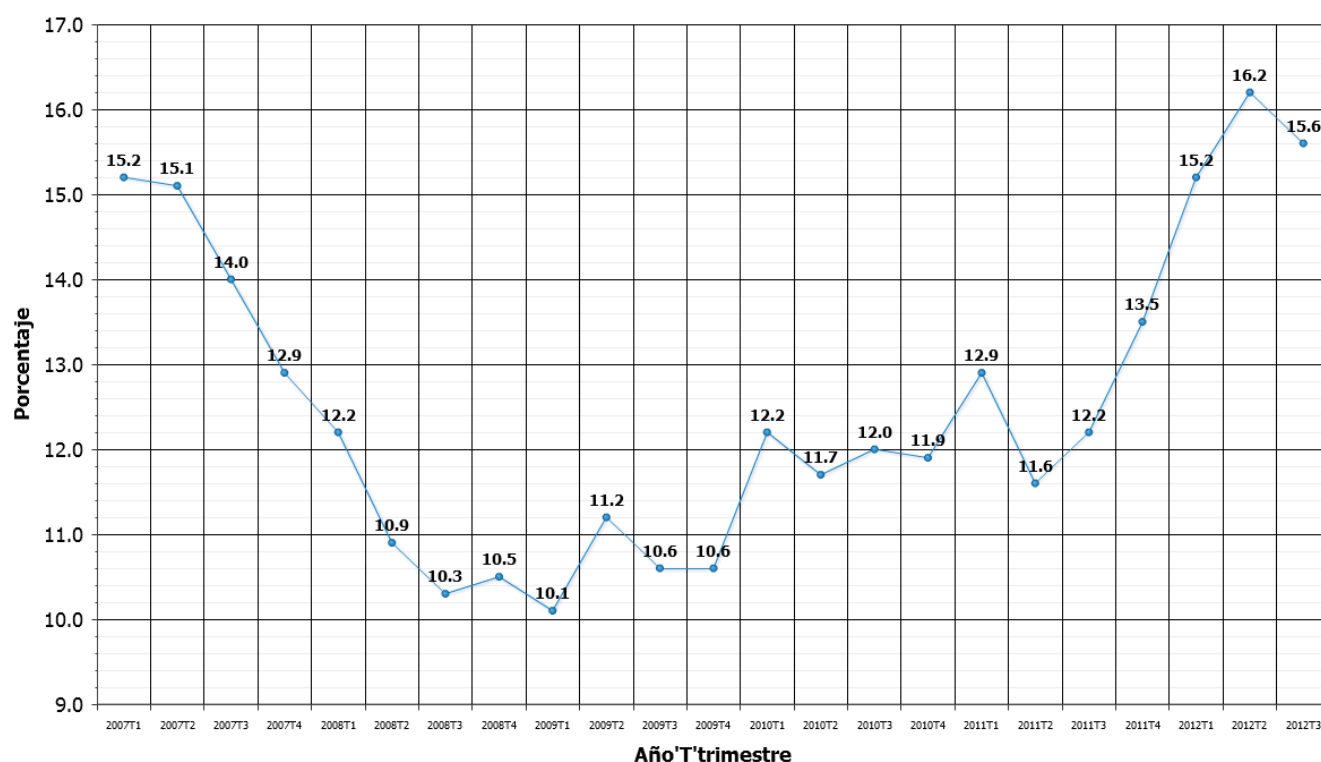
Fuente: Banco de España

En la Tabla y Gráfico 6.4 puede comprobarse que la proporción de créditos que superan el 80%, en la relación préstamo / valor, se ha recuperado en 2012 situándose en 15,6% frente al mínimo de 10,1 de 2009 y el máximo de 18% de 2006.

Tabla 6.4. Préstamos hipotecarios nuevos para adquisición de la vivienda (%).

	Operaciones con relación precio – valor > 80%
2008T1	12,2
2008T2	10,9
2008T3	10,3
2008T4	10,5
2009T1	10,1
2009T2	11,2
2009T3	10,6
2009T4	10,6
2010T1	12,2
2010T2	11,7
2010T3	12,0
2010T4	11,9
2011T1	12,9
2011T2	11,6
2011T3	12,2
2011T4	13,5
2012T1	15,2
2012T2	16,2
2012T3	15,6

Fuente: Banco de España

Gráfico 6.4. Préstamos hipotecarios nuevos para adquisición de la vivienda (%).

Fuente: Banco de España

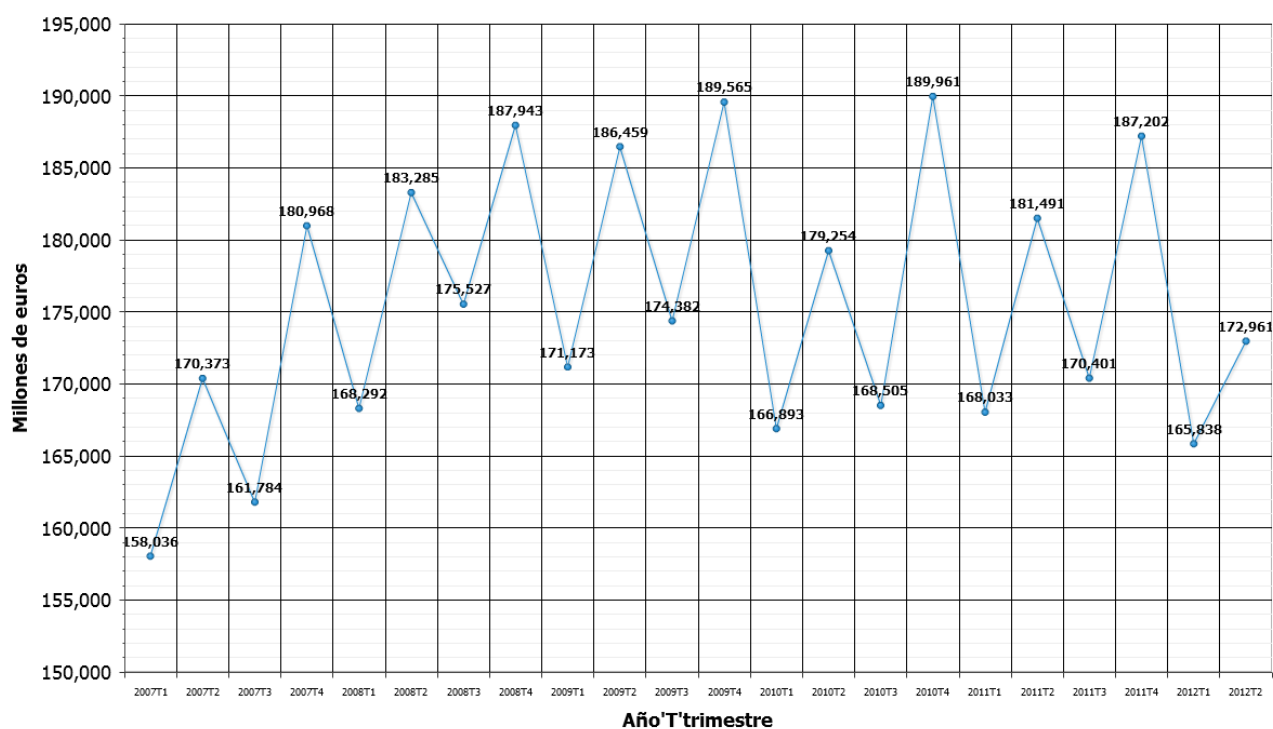
La accesibilidad económica a la adquisición de vivienda.

La renta bruta disponible de los hogares, que se presenta en la Tabla y Gráfico 6.5, registra un comportamiento estacional con repuntes en los trimestres segundo y cuarto de cada año. La renta del segundo trimestre de 2012 es la más baja de todos los segundos trimestres del periodo recesivo. El endeudamiento muestra un repunte volviendo a valores próximos al 88%.

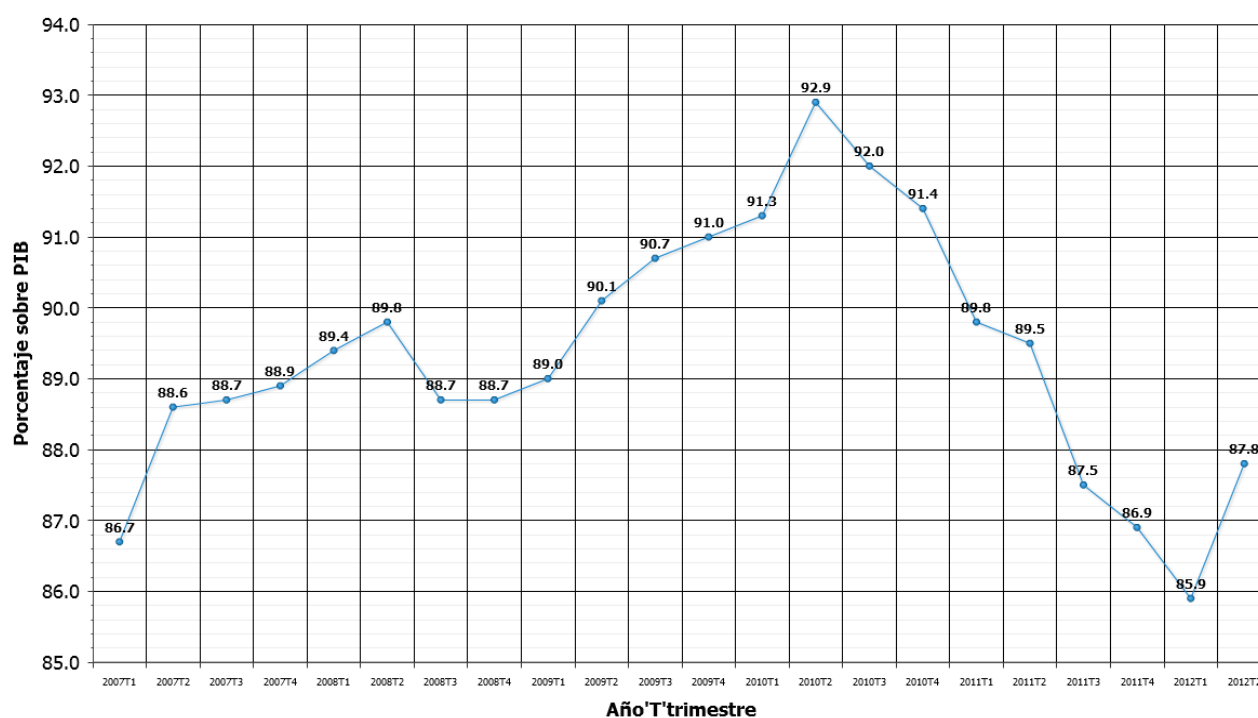
Tabla 6.5. Situación económica de los hogares

	Renta bruta disponible de los hogares (Millones €)	Variación anual (%)	Endeudamiento de los hogares (% PIB)
2008T1	168.292	6,5	89,4
2008T2	183.285	7,6	89,8
2008T3	175.527	8,5	88,7
2008T4	187.943	3,9	88,7
2009T1	171.173	1,7	89,0
2009T2	186.459	1,7	90,1
2009T3	174.382	-0,7	90,7
2009T4	189.565	0,9	91,0
2010T1	166.893	-2,5	91,3
2010T2	179.254	-3,9	92,9
2010T3	168.505	-3,4	92,0
2010T4	189.961	0,2	91,4
2011T1	168.033	0,7	89,8
2011T2	181.491	1,2	89,5
2011T3	170.401	1,1	87,5
2011T4	187.202	-1,5	86,9
2012T1	165.838	-1,3	85,9
2012T2	172.961	-4,7	87,8

Fuente: Banco de España

Gráfico 6.5.a. Renta bruta disponible de los hogares

Fuente: Banco de España

Gráfico 6.5.b. Endeudamiento de los hogares.

Fuente: Banco de España

Finalmente se presentan los indicadores habituales de medición de la asequibilidad de la vivienda en compra. (Tabla y Gráficos 6.6). El esfuerzo económico (con deducciones) que se situó en el 41% a finales de 2008 descendió en un año hasta el 28%, debido fundamentalmente a la reducción del precio de la vivienda, y se ha mantenido en ese entorno los tres últimos años a pesar del descenso continuado de los precios, debido a las difíciles condiciones salariales.

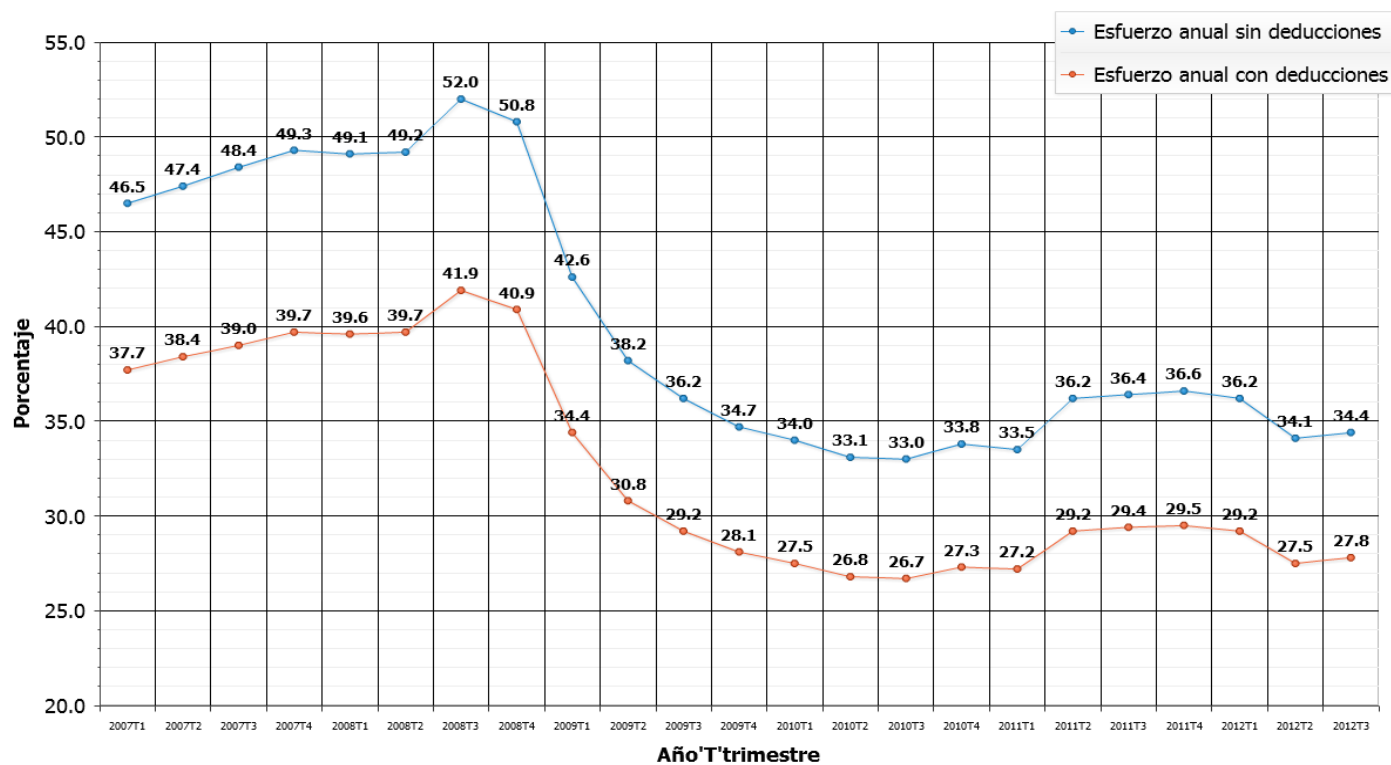
Como puede verse en el indicador que relaciona renta del hogar y precio de la vivienda, la situación se estabilizó, por disminución de ambos conceptos, en 2009 y 2010. Además, la falta de financiación y el empeoramiento de la renta de los hogares impide que la ligera mejora de las condiciones de asequibilidad se convierta en accesibilidad real a la vivienda en compra.

Tabla 6.6. Accesibilidad económica de la vivienda.

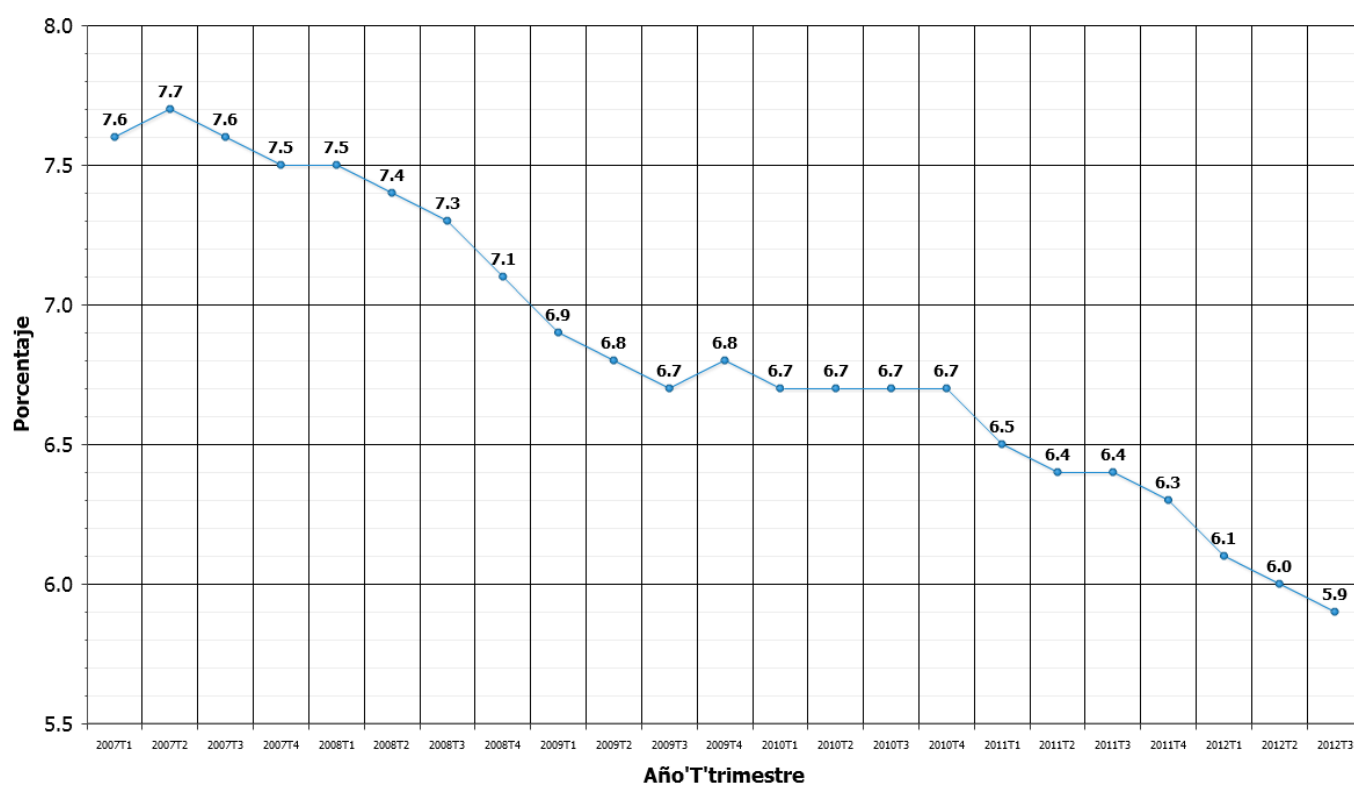
	Relación precio vivienda /renta hogar	Esfuerzo anual sin deducciones	Esfuerzo anual con deducciones
2008T1	7,5	49,1	39,6
2008T2	7,4	49,2	39,7
2008T3	7,3	52,0	41,9
2008T4	7,1	50,8	40,9
2009T1	6,9	42,6	34,4
2009T2	6,8	38,2	30,8
2009T3	6,7	36,2	29,2
2009T4	6,8	34,7	28,1
2010T1	6,7	34,0	27,5
2010T2	6,7	33,1	26,8
2010T3	6,7	33,0	26,7
2010T4	6,7	33,8	27,3
2011T1	6,5	33,5	27,2
2011T2	6,4	36,2	29,2
2011T3	6,4	36,4	29,4
2011T4	6,3	36,6	29,5
2012T1	6,1	36,2	29,2
2012T2	6,0	34,1	27,5
2012T3	5,9	34,4	27,8

Fuente: Banco de España

Gráfico 6.6.a. Esfuerzo anual, con y sin deducciones.



Fuente: Banco de España

Gráfico 6.6.b Relación precio vivienda – renta hogar

Fuente: Banco de España

7. CREDITOS DUDOSOS Y LANZAMINETOS

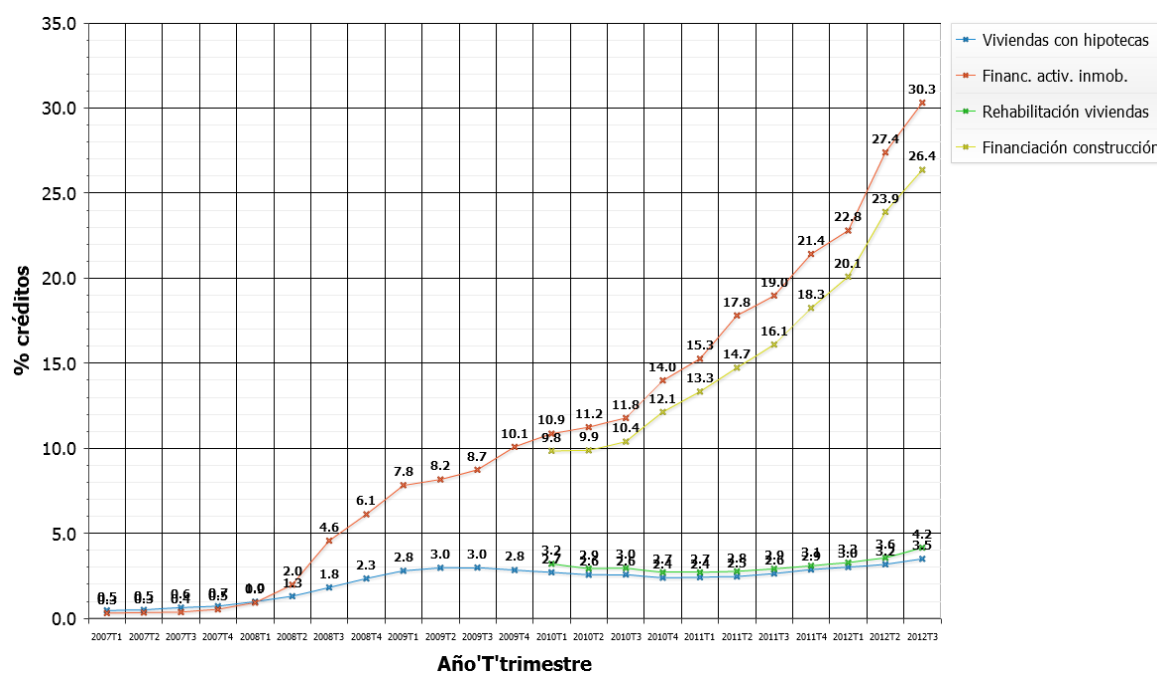
La información sobre créditos dudosos del Banco de España recogida en las Tabla y Gráfico 7.1, muestra dos pautas de comportamiento: la estabilidad de la dudosidad en los créditos a los hogares para la adquisición de vivienda y rehabilitación, que en los tres últimos años ha subido del 3 al 3,5%, y el crecimiento acelerado de la dudosidad en constructores y promotores que en 2008 representaban el 2% y en el tercer trimestre de 2012 han alcanzado el 26 y 30%

Tabla 7.1 Dudosidad en los créditos de vivienda (%)

	% dudoso: adq viv	% dudoso: rehab viv	% dudoso: construc.	% dudoso: act inmob
mar-08	0,98	1,19	1,01	0,92
jun-08	1,30	1,62	2,06	1,98
sep-08	1,81	2,23	3,45	4,57
dic-08	2,34	2,61	4,91	6,11
mar-09	2,80	3,29	6,79	7,82
jun-09	2,97	3,29	7,82	8,17
sep-09	2,99	3,34	8,08	8,73
dic-09	2,84	3,19	8,49	10,08
mar-10	2,70	3,21	9,84	10,86
jun-10	2,56	2,92	9,87	11,24
sep-10	2,58	2,95	10,39	11,78
dic-10	2,38	2,71	12,13	13,98
mar-11	2,42	2,71	13,33	15,26
jun-11	2,46	2,77	14,73	17,80
sep-11	2,63	2,91	16,09	18,97
dic-11	2,87	3,09	18,25	21,42
mar-12	3,01	3,28	20,09	22,80
jun-12	3,17	3,56	23,89	27,39
sep-12	3,49	4,15	26,36	30,32

Fuente: Banco de España

Gráfico 7.1. Dudosidad de créditos de vivienda (%)



Fuente: Banco de España

Finalmente, se incluyen en la Tabla y Gráfico 7.2 las estadísticas del Consejo General del Poder Judicial sobre ejecuciones hipotecarias presentadas por el Tribunal Superior de Justicia (TSJ) y los lanzamientos presentados por el mismo Tribunal. Hay que especificar que no existen estadísticas desglosadas sobre cuántas son de viviendas ni sobre cuántas de estas constituyen el domicilio habitual.

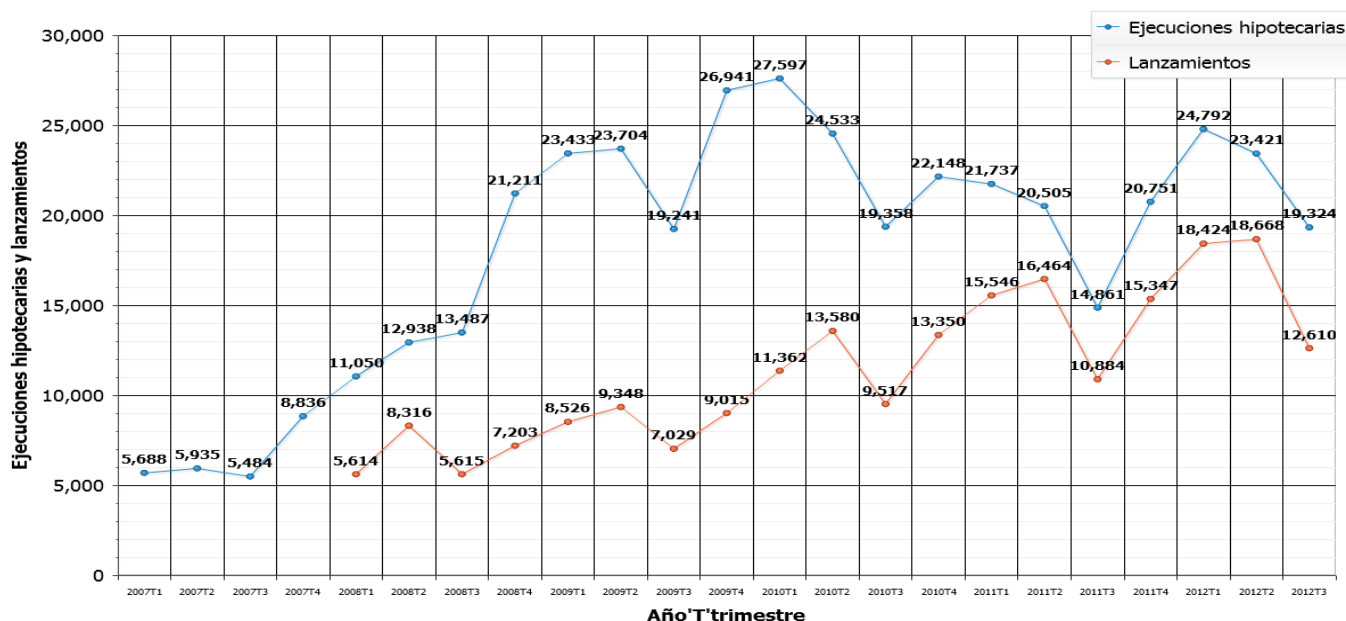
La ejecución de hipotecas alcanzo un máximo de 27.000 actuaciones en el primer trimestre de 2010, para descender hasta 14.681 en 2011 y repuntar de nuevo, situándose en 19.324. Los lanzamientos han mostrado un crecimiento más continuado desde 2008 pasando de 5.600 a más de 18.000 trimestrales, y quedarse en el último trimestre en 12.610. En ambas series se detecta un comportamiento con valores más bajos en verano.

Tabla 7.2. Número de ejecuciones hipotecarias y lanzamientos presentados por el TSJ.

	Ejecuciones hipotecarias	Variación anual (%)	Lanzamientos	Variación anual (%)
2008 T1	11.050	94,3	5.614	
T2	12.938	118,0	8.316	
T3	13.487	145,9	5.615	
T4	21.211	140,1	7.203	
2009 T1	23.433	112,1	8.526	51,9
T2	23.704	83,2	9.348	12,4
T3	19.241	42,7	7.029	25,2
T4	26.941	27,0	9.015	25,2
2010 T1	27.597	17,8	11.362	33,3
T2	24.533	3,5	13.580	45,3
T3	19.358	0,6	9.517	35,4
T4	22.148	-17,8	13.350	48,1
2011 T1	21.737	-21,2	15.546	36,8
T2	20.505	-16,4	16.464	21,2
T3	14.861	-23,2	10.884	14,4
T4	20.751	-6,3	15.347	15,0
2012 T1	24.792	14,1	18.424	18,5
T2	23.421	14,2	18.668	13,4
T3	19.324	30,0	12.610	15,9

Fuente: Consejo General del Poder Judicial

Gráfico 7.2. Número de ejecuciones hipotecarias y lanzamientos presentados por el TSJ



Fuente: Consejo General del Poder Judicial

8. SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

En este último apartado se incorporan, como referencia contextual a lo expuesto en los capítulos anteriores, la evolución de algunos datos macroeconómicos de Producto Interior Bruto (PIB), Formación Bruta de Capital Fijo (FBCF), Valor Añadido Bruto (VAB) y empleo, relacionados con la construcción y la actividad inmobiliaria.

Tabla 8.1. Producto Interior bruto a precios de mercado (desestacionalizado)

Unidades: Millones de euros y tasas (Precios corrientes)

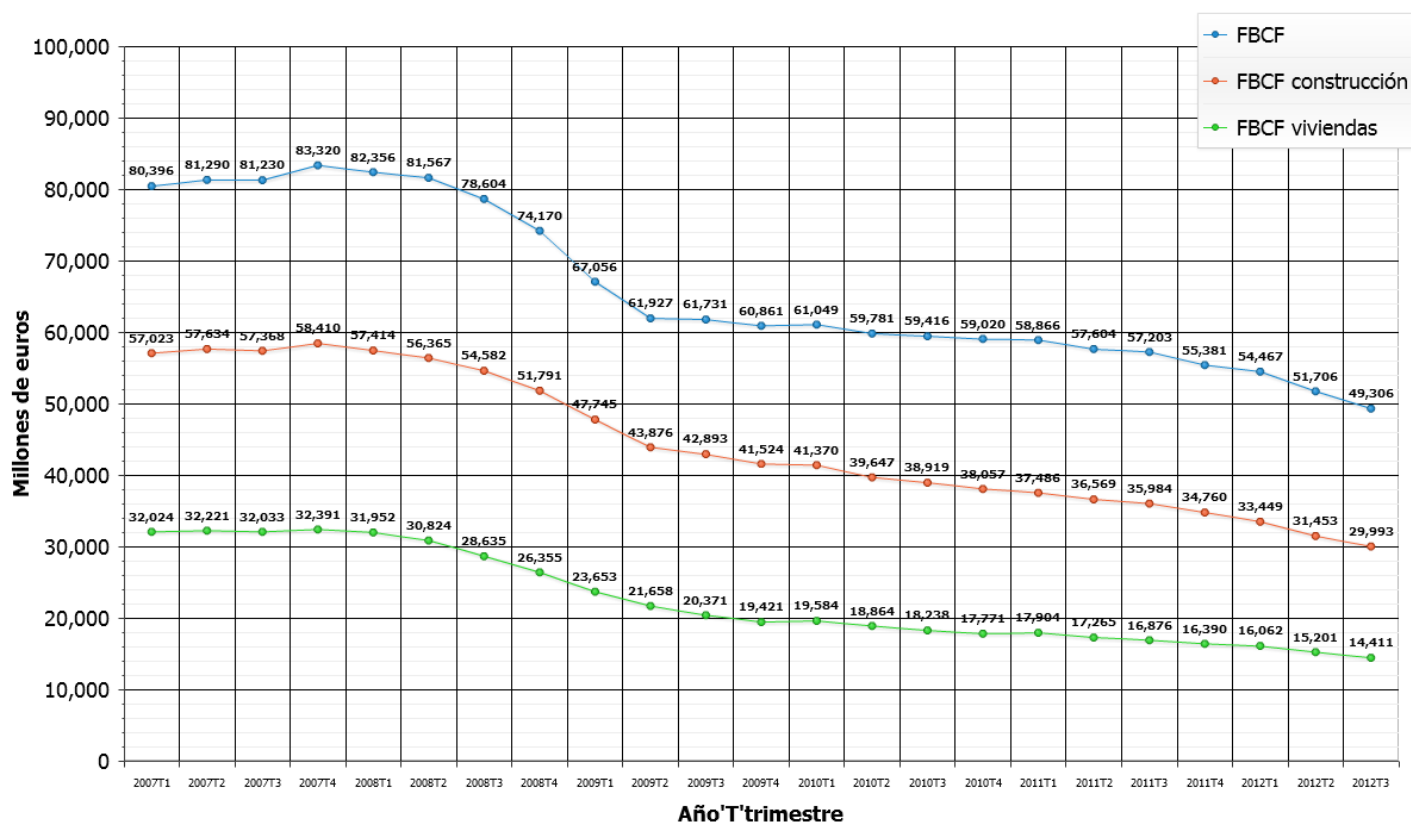
	Datos Base					Variación anual					Participación en PIB		
	PIB	FBCF	FBCF. Constr	FBCF. Viv	FBCF. Otros	PIB	FBCF	FBCF. Constr	FBCF. Viv	FBCF. Otros	FBCF. Constr	FBCF. Viv	FBCF. Otros
2007TI	257.549	80.396	57.023	32.024	24.999	7,6	9,6	7,8	7,3	8,4	22,1	12,4	9,7
2007TII	261.455	81.290	57.634	32.221	25.413	7,1	7,7	6,4	5,9	6,9	22,0	12,3	9,7
2007TIII	264.885	81.230	57.368	32.033	25.335	6,3	5,5	4,2	2,9	5,9	21,7	12,1	9,6
2007TIV	269.272	83.320	58.410	32.391	26.019	6,5	5,3	3,6	1,9	5,9	21,7	12,0	9,7
2008TI	272.024	82.356	57.414	31.952	25.462	5,6	2,4	0,7	-0,2	1,9	21,1	11,7	9,4
2008TII	273.561	81.567	56.365	30.824	25.541	4,6	0,3	-2,2	-4,3	0,5	20,6	11,3	9,3
2008TIII	272.701	78.604	54.582	28.635	25.947	3	-3,2	-4,9	-10,6	2,4	20,0	10,5	9,5
2008TIV	269.502	74.170	51.791	26.355	25.436	0,1	-11	-11,3	-18,6	-2,2	19,2	9,8	9,4
2009TI	265.086	67.056	47.745	23.653	24.092	-2,6	-18,6	-16,8	-26	-5,4	18,0	8,9	9,1
2009TII	261.970	61.927	43.876	21.658	22.218	-4,2	-24,1	-22,2	-29,7	-13	16,7	8,3	8,5
2009TIII	260.626	61.731	42.893	20.371	22.522	-4,4	-21,5	-21,4	-28,9	-13,2	16,5	7,8	8,6
2009TIV	260.378	60.861	41.524	19.421	22.103	-3,4	-17,9	-19,8	-26,3	-13,1	15,9	7,5	8,5
2010TI	260.995	61.049	41.370	19.584	21.786	-1,5	-9	-13,4	-17,2	-9,6	15,9	7,5	8,3
2010TII	261.682	59.781	39.647	18.864	20.783	-0,1	-3,5	-9,6	-12,9	-6,5	15,2	7,2	7,9
2010TIII	262.390	59.416	38.919	18.238	20.681	0,7	-3,8	-9,3	-10,5	-8,2	14,8	7,0	7,9
2010TIV	263.816	59.020	38.057	17.771	20.286	1,3	-3	-8,3	-8,5	-8,2	14,4	6,7	7,7
2011TI	265.080	58.866	37.486	17.904	19.582	1,6	-3,6	-9,4	-8,6	-10,1	14,1	6,8	7,4
2011TII	266.211	57.604	36.569	17.265	19.304	1,7	-3,6	-7,8	-8,5	-7,1	13,7	6,5	7,3
2011TIII	266.282	57.203	35.984	16.876	19.108	1,5	-3,7	-7,5	-7,5	-7,6	13,5	6,3	7,2
2011TIV	265.782	55.381	34.760	16.390	18.370	0,7	-6,2	-8,7	-7,8	-9,4	13,1	6,2	6,9
2012TI	264.663	54.467	33.449	16.062	17.387	-0,2	-7,5	-10,8	-10,3	-11,2	12,6	6,1	6,6
2012TII	263.498	51.706	31.453	15.201	16.252	-1	-10,2	-14	-12	-15,8	11,9	5,8	6,2
2012TIII	263.342	49.306	29.993	14.411	15.582	-1,1	-11,9	-16,6	-14,6	-18,5	11,4	5,5	5,9

Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España

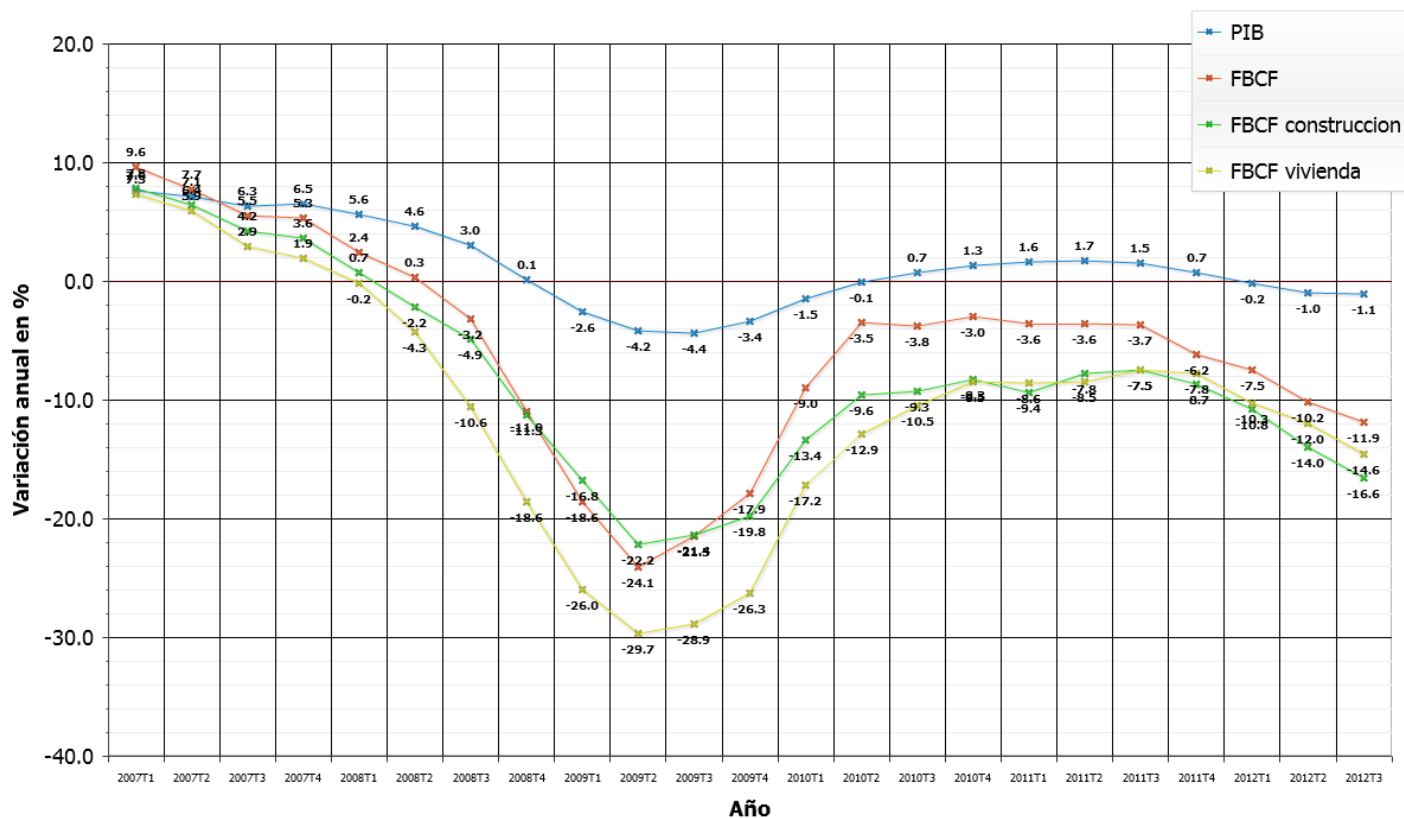
Gráfico 8.1.a. Producto Interior Bruto a precios de mercado (desestacionalizados).



Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España

Gráfico 8.1.b. Formación Bruta de Capital Fijo de la construcción, general y de viviendas

Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España

Gráfico 8.1.c. Variación anual del PIB y de la FBCF

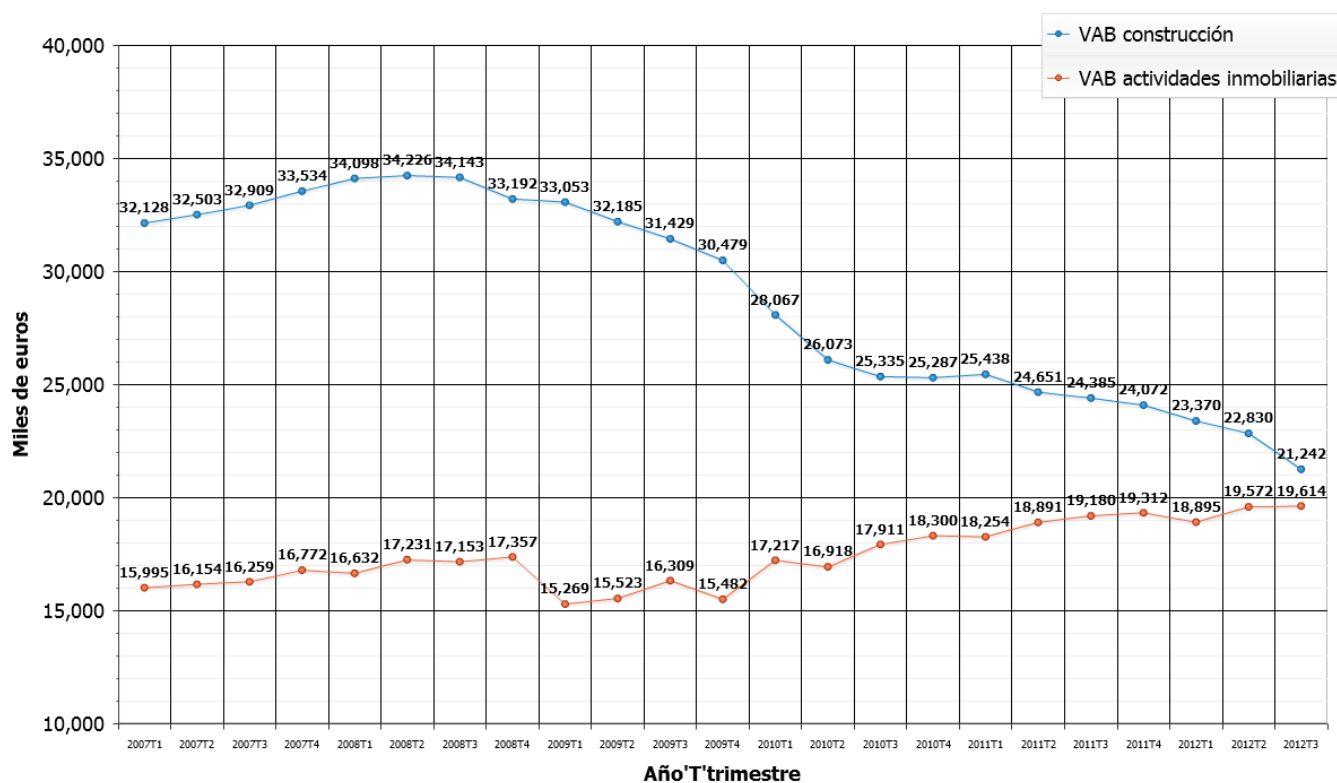
Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España

Tabla 8.2. Valor Añadido Bruto (Millones de euros y tasas a precios corrientes)

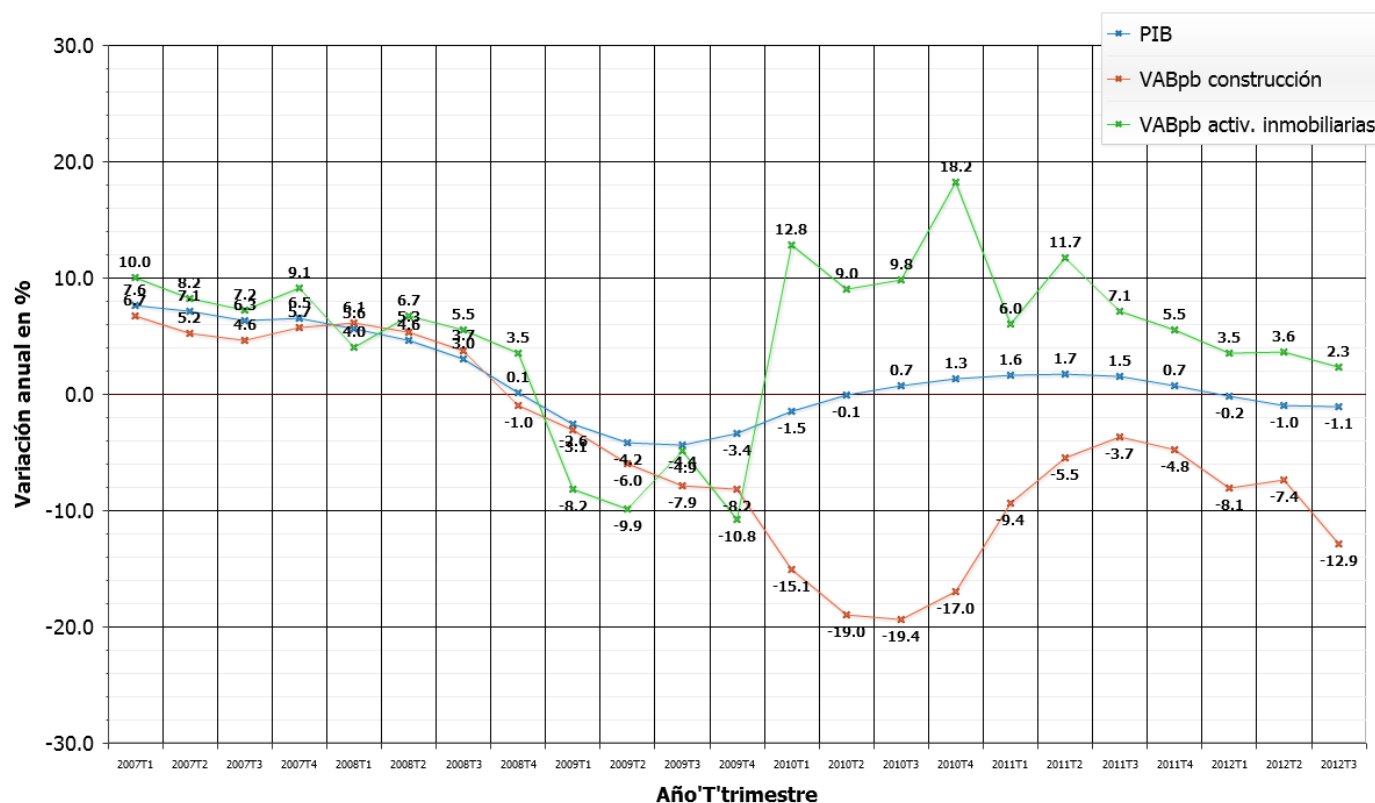
Unidades:

	Datos base			Variación anual			Participación PIB	
	PIB	VaB Cosntr	VaB Act Inm	PIB	VaB Cosntr	VaB Act Inm	VaB Cosntr	VaB Act Inm
2007TI	257.549	32.128	15.995	7,6	6,7	10	12,5	6,2
2007TII	261.455	32.503	16.154	7,1	5,2	8,2	12,4	6,2
2007TIII	264.885	32.909	16.259	6,3	4,6	7,2	12,4	6,1
2007TIV	269.272	33.534	16.772	6,5	5,7	9,1	12,5	6,2
2008TI	272.024	34.098	16.632	5,6	6,1	4	12,5	6,1
2008TII	273.561	34.226	17.231	4,6	5,3	6,7	12,5	6,3
2008TIII	272.701	34.143	17.153	3	3,7	5,5	12,5	6,3
2008TIV	269.502	33.192	17.357	0,1	-1	3,5	12,3	6,4
2009TI	265.086	33.053	15.269	-2,6	-3,1	-8,2	12,5	5,8
2009TII	261.970	32.185	15.523	-4,2	-6	-9,9	12,3	5,9
2009TIII	260.626	31.429	16.309	-4,4	-7,9	-4,9	12,1	6,3
2009TIV	260.378	30.479	15.482	-3,4	-8,2	-10,8	11,7	5,9
2010TI	260.995	28.067	17.217	-1,5	-15,1	12,8	10,8	6,6
2010TII	261.682	26.073	16.918	-0,1	-19	9	10,0	6,5
2010TIII	262.390	25.335	17.911	0,7	-19,4	9,8	9,7	6,8
2010TIV	263.816	25.287	18.300	1,3	-17	18,2	9,6	6,9
2011TI	265.080	25.438	18.254	1,6	-9,4	6	9,6	6,9
2011TII	266.211	24.651	18.891	1,7	-5,5	11,7	9,3	7,1
2011TIII	266.282	24.385	19.180	1,5	-3,7	7,1	9,2	7,2
2011TIV	265.782	24.072	19.312	0,7	-4,8	5,5	9,1	7,3
2012TI	264.663	23.370	18.895	-0,2	-8,1	3,5	8,8	7,1
2012TII	263.498	22.830	19.572	-1	-7,4	3,6	8,7	7,4
2012TIII	263.342	21.242	19.614	-1,1	-12,9	2,3	8,1	7,4

Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España

Gráfico 8.2.a. Valor Añadido Bruto de la construcción y actividades inmobiliarias

Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España

Gráfico 8.2.b. Variación anual del PIB y del VAB.

Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España

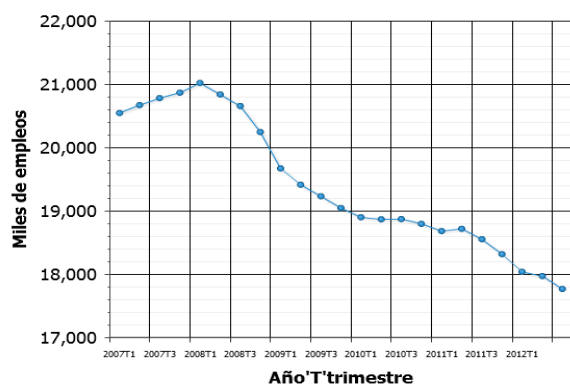
Tabla 8.3. Empleo por ramas de actividad (desestacionalizados). Ocupados (unidades: miles y tasas)

	Datos base			Variación anual			Participación	
	Empleo total	Construc	Act Inmob	Empleo total	Construc	Act Inmob	Construc	Act. Inmob.
2007TI	20.544	2.758	213	3,5	8,4	10,7	13,4	1,0
2007TII	20.667	2.784	211	3,2	7	4,3	13,5	1,0
2007TIII	20.778	2.774	216	3	4,3	3,1	13,4	1,0
2007TIV	20.864	2.768	212	2,5	2,5	0,3	13,3	1,0
2008TI	21.018	2.701	227	2,3	-2,1	6,7	12,8	1,1
2008TII	20.835	2.545	229	0,8	-8,6	8,4	12,2	1,1
2008TIII	20.652	2.387	225	-0,6	-14	4,3	11,6	1,1
2008TIV	20.242	2.191	225	-3	-20,9	5,9	10,8	1,1
2009TI	19.668	2.018	204	-6,4	-25,3	-10,2	10,3	1,0
2009TII	19.411	1.930	201	-6,8	-24,2	-12,3	9,9	1,0
2009TIII	19.228	1.859	203	-6,9	-22,1	-9,7	9,7	1,1
2009TIV	19.044	1.836	204	-5,9	-16,2	-9,4	9,6	1,1
2010TI	18.895	1.695	185	-3,9	-16	-9,5	9,0	1,0
2010TII	18.864	1.700	185	-2,8	-11,9	-7,7	9,0	1,0
2010TIII	18.869	1.680	200	-1,9	-9,7	-1,7	8,9	1,1
2010TIV	18.794	1.608	204	-1,3	-12,4	0	8,6	1,1
2011TI	18.679	1.516	211	-1,1	-10,5	14,1	8,1	1,1
2011TII	18.714	1.440	216	-0,8	-15,3	16,3	7,7	1,2
2011TIII	18.548	1.382	206	-1,7	-17,7	2,9	7,5	1,1
2011TIV	18.314	1.301	231	-2,6	-19,1	13,5	7,1	1,3
2012TI	18.035	1.196	220	-3,4	-21,1	4,3	6,6	1,2
2012TII	17.968	1.158	228	-4	-19,5	5,8	6,4	1,3
2012TIII	17.763	1.120	212	-4,2	-19,0	3,0	6,3	1,2

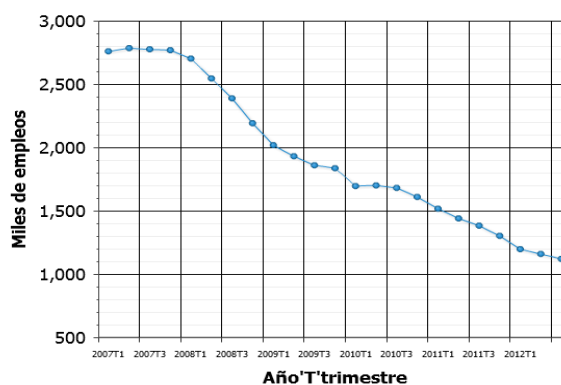
Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

Gráfico 8.3.a. Empleo por ramas de actividad: general, construcción y actividades inmobiliarias.

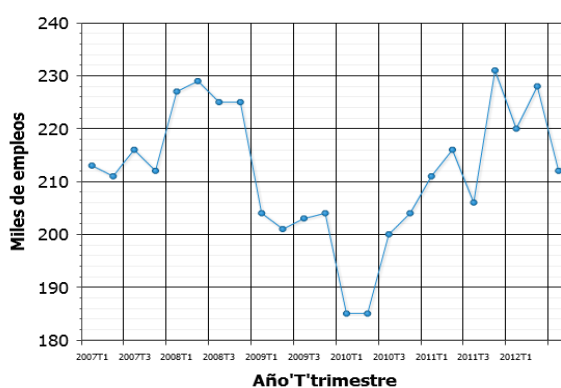
General:



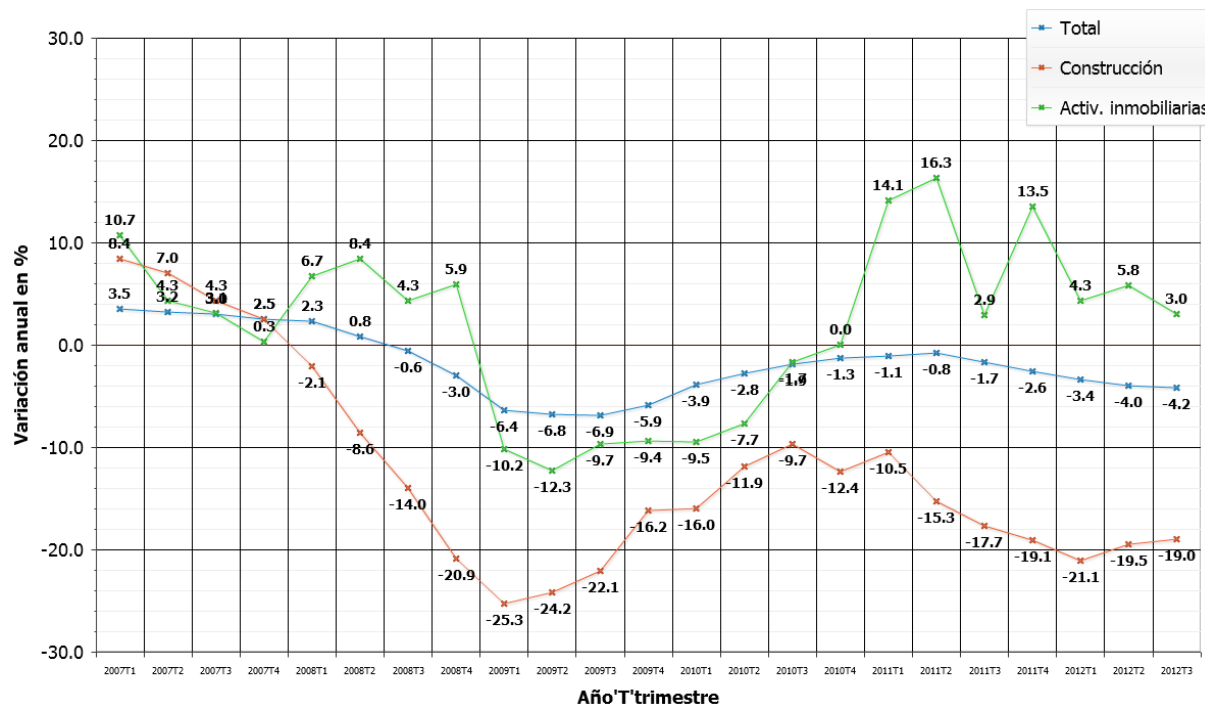
Construcción:



Actividades inmobiliarias:



Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España

Gráfico 8.3.b. Variación anual del empleo: total, construcción y actividades inmobiliarias

Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España