

OBSERVATORIO DE VIVIENDA Y SUELO

Boletín núm. 8
Cuarto trimestre 2013



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE FOMENTO

DIRECCIÓN GENERAL
DE ARQUITECTURA,
VIVIENDA Y SUELO

Centro virtual de publicaciones del Ministerio de Fomento:

www.fomento.gob.es

Catálogo de publicaciones de la Administración General del Estado:

<http://publicacionesoficiales.boe.es>

Título de la obra: **Observatorio de Vivienda y Suelo, Boletín núm. 8, cuarto trimestre 2013.**

Autor: **Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo, Ministerio de Fomento**

Año de edición: **Mayo 2014**

Edición digital:

1ª edición electrónica: **Mayo 2014**

Formato: **PDF**

Tamaño: **7,60 MB**

NIPO: 161-14-052-9

Edita:

Centro de Publicaciones
Secretaría General Técnica
Ministerio de Fomento©

Aviso Legal: Todos los derechos reservados. Esta publicación no podrá ser reproducida ni en todo, ni en parte, ni transmitida por sistema de recuperación de información en ninguna forma ni en ningún medio, sea mecánico, fotoquímico, electrónico o cualquier otro.





0. PRESENTACIÓN.....	4
1. ACTIVIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN Y DE LA PROMOCIÓN RESIDENCIAL.....	5
2. MERCADO DE LA VIVIENDA. PRECIOS Y TRANSACCIONES... ..	12
3. MERCADO DEL SUELO. PRECIOS Y TRANSACCIONES.....	26
4. REHABILITACIÓN.....	30
5. ALQUILER DE VIVIENDA.....	34
6. FINANCIACIÓN Y ACCESO A LA VIVIENDA.....	36
7. CREDITOS DUDOSOS Y LANZAMIENTOS.....	44
8. SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN.....	46

10 de abril de 2014

o. PRESENTACIÓN.

La situación actual del mercado de vivienda y suelo

La actividad de construcción de nuevas viviendas continúa la tónica de los últimos trimestres. En este sentido, de acuerdo con el último dato conocido de diciembre de 2013, el número de viviendas libres terminadas fue de 3.974, lo que representa poco más de la cuarta parte de las de hace un año, otorgándose la calificación definitiva a 1.918 viviendas protegidas.

En el cuarto trimestre, se escrituraron 93.438 transacciones de vivienda, dato inferior al de hace un año en un 30,6%, correspondiendo en su mayor parte a vivienda usada. En concreto, se escrituraron 4 veces más transacciones de viviendas usadas que nuevas.

En cuanto al precio medio de la vivienda libre, continúa su descenso, con una caída en el entorno del 30% desde el inicio de la crisis, y con un valor en el cuarto trimestre de 2013 de 1.467 €/m². Por otra parte, y también con datos del Ministerio de Fomento, el precio medio del suelo urbano se mantiene en los dos últimos trimestres, en los 148 €/m², pero es un valor un 21% menor que el de hace un año.

La diferencia entre el precio de la vivienda libre usada y el precio de la vivienda protegida ha continuado disminuyendo y, si hace seis años, antes del inicio de la crisis, el precio de la vivienda protegida era aproximadamente la mitad del de la vivienda libre usada, actualmente la diferencia de precios se ha reducido a un 24%. En diez provincias el precio de la vivienda protegida ha superado al de la vivienda libre usada.

Continúa aumentando la compra de vivienda por parte de extranjeros que, según el último trimestre conocido, asciende al 16% del total, es decir, que una de cada seis viviendas vendidas, son adquiridas por extranjeros. Por nacionalidades, según información de los Registradores de la Propiedad, destaca Reino Unido con un 16%, Francia 10% y Rusia con el 8% de los extranjeros compradores de vivienda en España. Por otra parte, se incrementa también la inversión extranjera en inmuebles, que asciende a 6.453 millones de euros, un 16% superior a la de hace un año.

El número de préstamos hipotecarios formalizados por las entidades de crédito para la adquisición de vivienda ha aumentado con respecto al trimestre anterior hasta los 44.407 créditos, si bien en tasa interanual representa un descenso de casi una tercera parte con respecto al año anterior.

En relación con el crédito dudoso, continúa la tendencia de aumento de la morosidad que, en el caso de adquisición de vivienda, alcanza ya el 5,67%, en rehabilitación el 6,74%, y en financiación a la construcción está en el 34,27%. En el apartado de actividades inmobiliarias, también ha continuado el aumento y actualmente el crédito dudoso se eleva al 38%.

Por último, la relación entre el precio de la vivienda y la renta bruta disponible por hogar, se ha mantenido a lo largo de 2013 en 5,9 años, y en el cuarto trimestre desciende a 5,8 años. Por último, el esfuerzo anual, es decir, lo que representan las cuotas a pagar por un hogar medio, es actualmente un tercio de la renta.

Estructura y contenidos del boletín

Este nuevo boletín estadístico del Observatorio de Vivienda y Suelo correspondiente al cuarto trimestre de 2013, mantiene la estructura y contenidos del anterior, y recoge los principales datos publicados hasta el pasado 10 de abril por los diferentes organismos y entidades.

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 incluyen 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

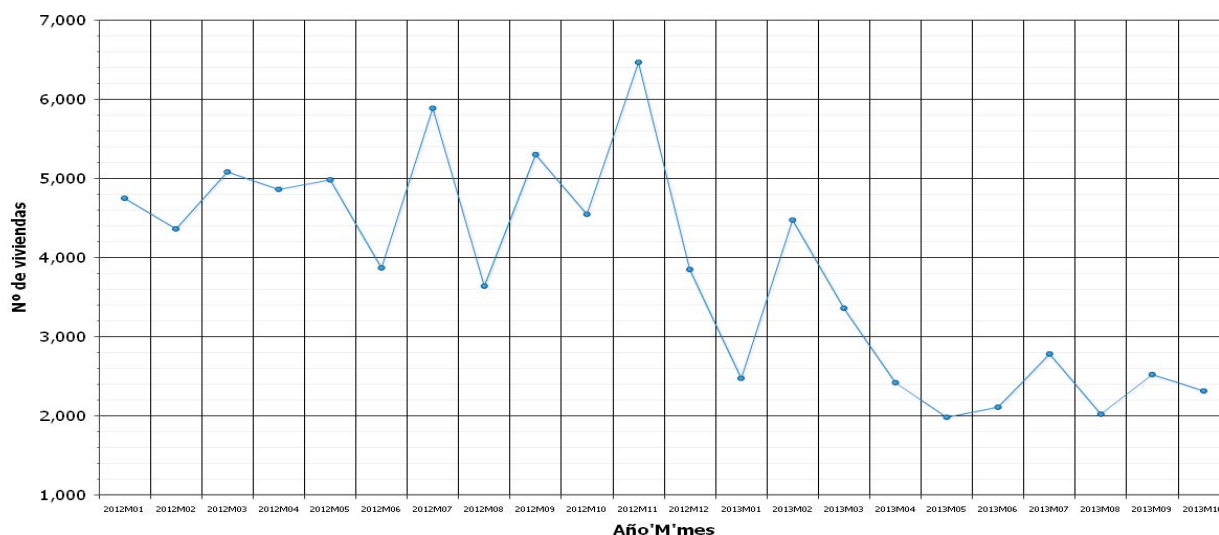
En la **Tabla y Gráfico 1.1** se puede observar el número de viviendas autorizadas en las licencias municipales de nueva planta, si bien desde agosto de 2013 no se incluye información del País Vasco. En el mes de octubre de 2013, último dato conocido, se redujo a 2.311 viviendas, es decir, aproximadamente la mitad de hace un año. Por su parte, el número de licencias de rehabilitación en el mismo mes fue de 373 viviendas, es decir, el 16,1% de las de obra nueva, y en demolición el número de licencias concedidas fue de 470.

Tabla 1.1. Viviendas según licencias municipales de obra de nueva planta, rehabilitación y demolición.

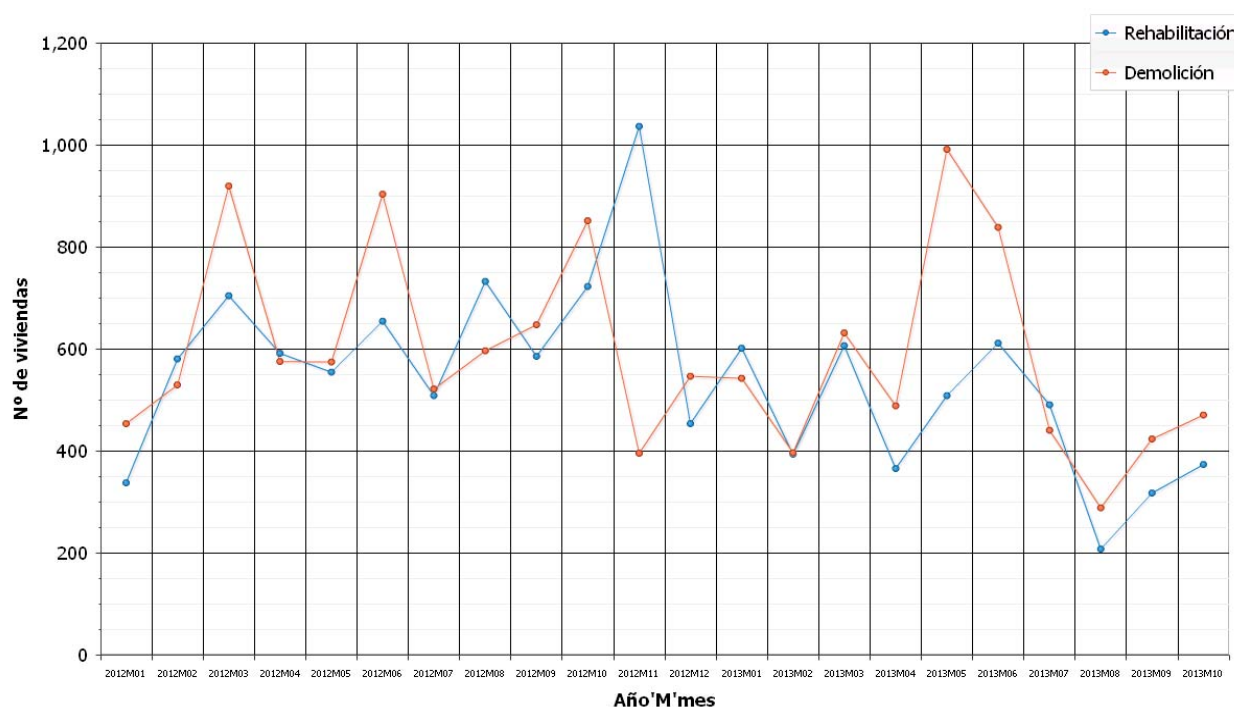
	Nueva planta (NP)	Rehabilitación (Rh)	Demolición (Dm)	% Rh/NP	% Dm/NP	% Variación anual NP
Jul	5.882	508	521	8,6	8,9	5,8
Ago	3.634	732	596	20,1	16,4	-27,3
Sep	5.298	585	647	11,0	12,2	-10,1
Oct	4.542	722	851	15,9	18,7	-16,1
Nov	6.461	1.036	395	16,0	6,1	-11,6
Dic	3.845	453	546	11,8	14,2	-38,2
2013 Ene	2.469	601	542	24,3	22,0	-48,0
Feb	4.470	393	396	8,8	8,9	2,6
Mar	3.354	606	631	18,1	18,8	-34,0
Abr	2.414	365	488	15,1	20,2	-50,3
May	1.978	508	991	25,7	50,1	-60,3
Jun	2.105	611	838	29,0	39,8	-45,5
Jul	2.777	490	440	17,6	15,8	-52,8
Ago	2.018	207	288	10,3	14,3	-44,5
Sep	2.518	317	423	12,6	16,8	-52,5
Oct	2.311	373	470	16,1	20,3	-49,1

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

Gráfico 1.1.a. Viviendas según licencias municipales de obra de nueva planta.



Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

Gráfico 1.1.b. Viviendas según licencias municipales de obra de rehabilitación y demolición.

Fuente: Ministerio de Fomento

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 y Gráficos 1.2**.

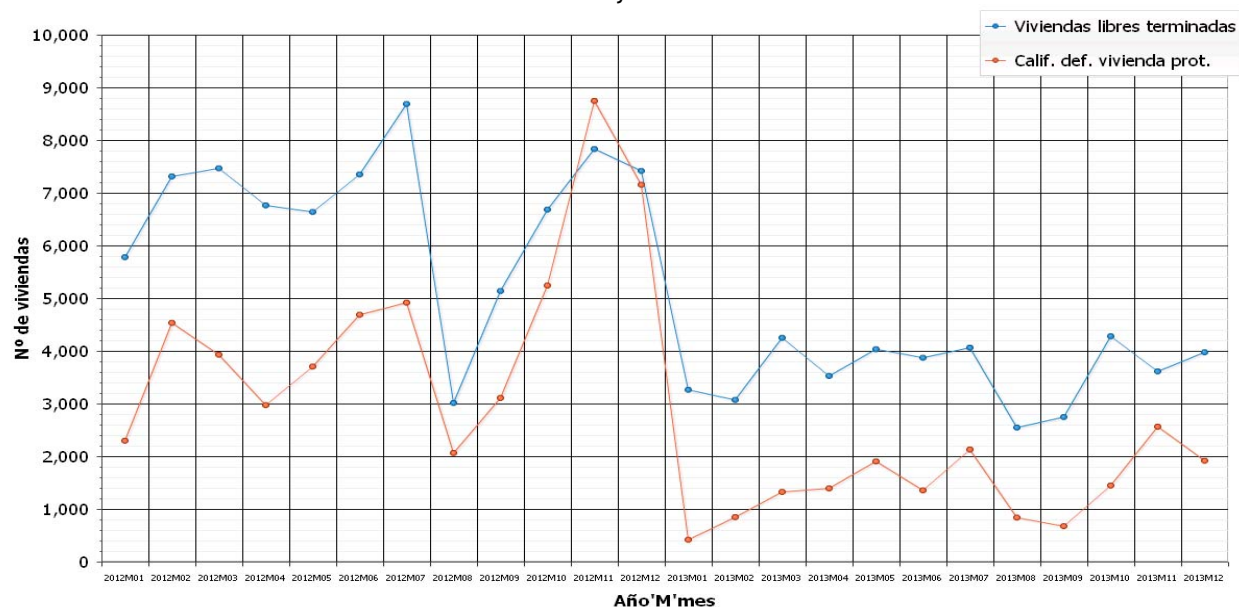
Tabla 1.2. Número de viviendas iniciadas y terminadas: VL y VP.

	Vivienda Libre		Vivienda Protegida Calificación Provisional	Vivienda Protegida Calificación Definitiva	Total Viviendas iniciadas	Total Viviendas terminadas	Variación anual (%) (sobre viv. libre)	
	iniciada	terminada					Viviendas iniciadas	Viviendas terminadas
2012 Ene	3.926	5.777	2.169	2.296	6.095	8.073	-16,8	-41,8
Feb	3.347	7.312	1.693	4.532	5.040	11.844	-40,6	-18,0
Mar	3.842	7.466	2.038	3.928	5.880	11.394	-25,3	-36,7
Abr	2.723	6.764	842	2.972	3.565	9.736	-37,9	-46,5
May	3.202	6.637	1.267	3.702	4.469	10.339	-19,7	-21,9
Jun	2.796	7.348	1.231	4.687	4.027	12.035	-49,3	-24,1
Jul	2.413	8.689	1.036	4.917	3.449	13.606	-34,0	-33,6
Ago	2.888	3.013	1.376	2.063	4.264	5.076	-35,3	-49,6
Sep	2.843	5.138	1.292	3.107	4.135	8.245	-31,9	-50,0
Oct	2.889	6.681	1.500	5.241	4.389	11.922	-34,6	-56,9
Nov	1.748	7.834	964	8.745	2.712	16.579	-40,2	11,9
Dic	1.953	7.417	1.747	7.152	3.700	14.569	-33,7	-4,6
2013 Ene		3.263	528	416		3.679		-43,5
Feb		3.071	886	844		3.915		-58,0
Mar		4.251	205	1.323		5.574		-43,1
Abr		3.525	539	1.392		4.917		-47,9
May		4.034	1.359	1.905		5.939		-39,2
Jun		3.871	467	1.355		5.226		-47,3
Jul		4.062	283	2.127		6.189		-53,3
Ago		2.546	307	837		3.383		-15,5
Sep		2.744	248	673		3.417		-46,6
Oct		4.278	601	1.446		5.724		-36,0
Nov		3.611	382	2.563		6.174		-53,9
Dic		3.974	684	1.918		5.892		-46,4

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

Las viviendas libres terminadas mantienen su tendencia a la baja respecto al año anterior, al continuar el descenso en la construcción de viviendas que se viene registrando desde 2008, con un fuerte decrecimiento interanual en todos los meses de 2013. En diciembre de 2013 el número de viviendas libres terminadas fue de 3.974 con una variación interanual del -46,4%. Por otra parte, continua el retraso en la obtención de datos correspondientes a las viviendas iniciadas, y el último dato conocido es diciembre de 2012 con 1.953 viviendas. También hay que señalar dos notas en relación con la información estadística de Almería y Extremadura, en las que se indica que los datos se deben considerar estimados, por falta de datos.

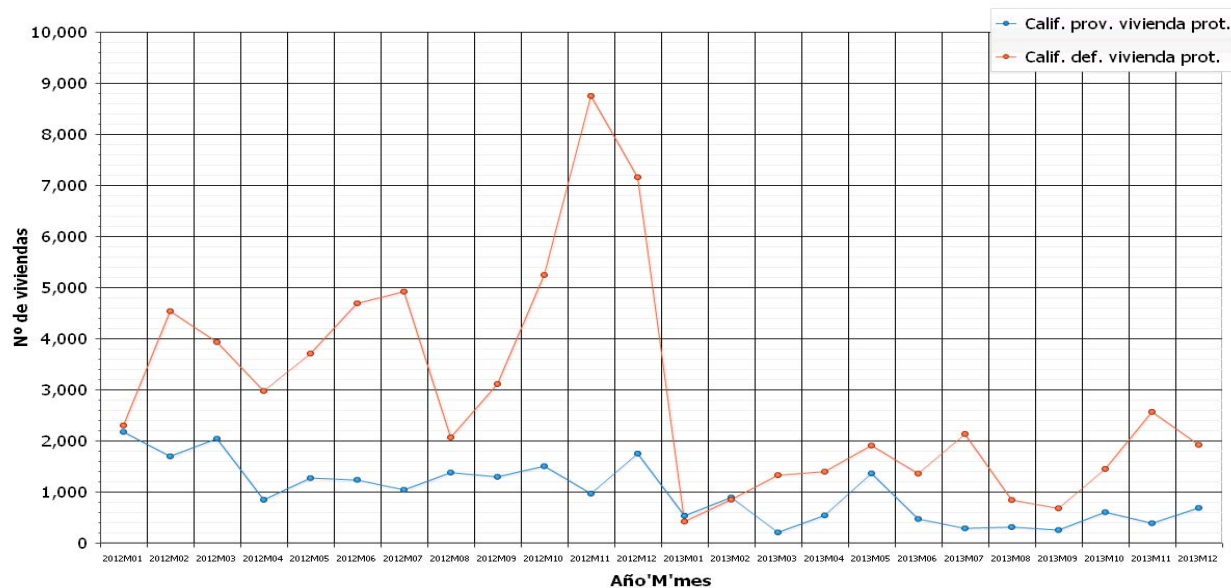
Gráfico 1.2.a. Número de viviendas terminadas: VL y VP.



Fuente: Ministerio de Fomento

En cuanto a las calificaciones de vivienda protegida, tanto provisional como definitiva, se ha producido un descenso importante a lo largo del año 2013. El último dato de diciembre de 2013 indica que se han concedido 684 calificaciones provisionales. Las calificaciones definitivas del mes de diciembre son 1.918 viviendas, que representan poco más de la cuarta parte de las concedidas hace un año.

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



Fuente: Ministerio de Fomento

Finalmente, en la **Tabla y Gráfico 1.3** se comparan las viviendas terminadas (incluyendo las viviendas libres terminadas y las calificaciones definitivas de vivienda protegida) con los certificados de final de obra, observándose un fuerte descenso en ambas columnas. El número de viviendas terminadas en el mes de diciembre es de 5.892, lo que supone una variación anual de -59,6%, y los certificados fin de obra en el mismo mes ascienden a 5.055, con una variación anual del -44,8%.

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

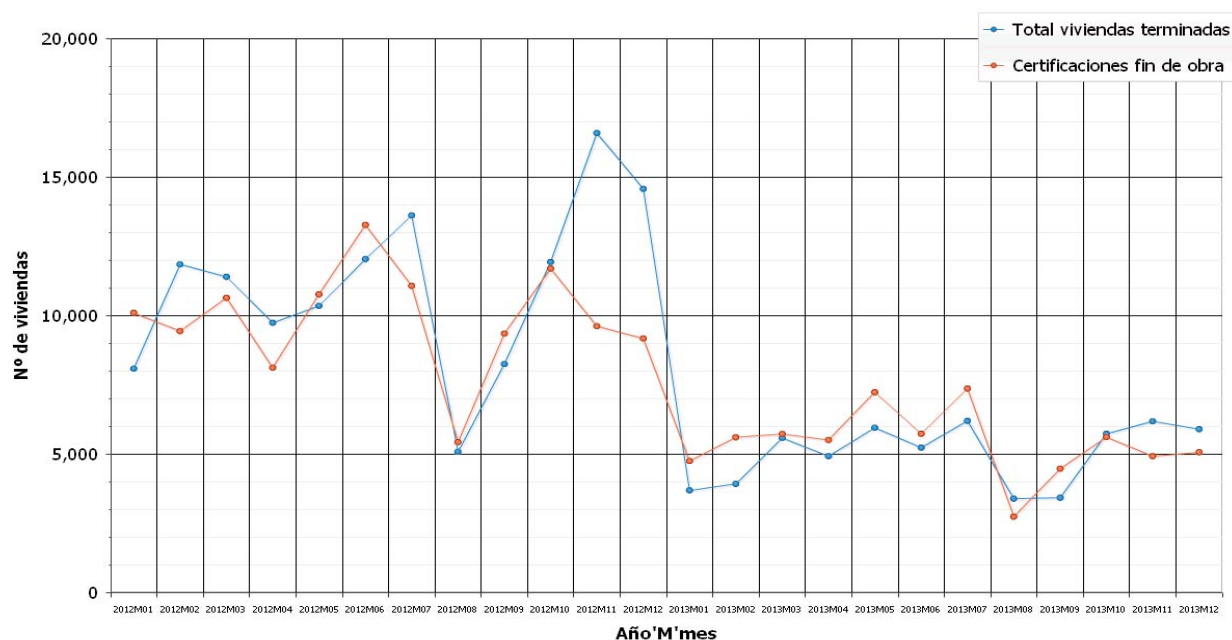
	Total viviendas terminadas (1)	Certificados Final obra (2)	Variación anual (%) Viviendas terminadas	Variación anual (%) Certificados Final Obra
Jul	13.606	11.066	-27,3	-31,7
Ago	5.076	5.423	-34,8	-23,4
Sep	8.245	9.338	-43,9	-29,7
Oct	11.922	11.689	-45,4	-19,6
Nov	16.579	9.609	29,6	-23,3
Dic	14.569	9.164	-15,4	-20,1
2013 Ene	3.679	4.739	-54,4	-50,2
Feb	3.915	5.599	-66,9	-37,9
Mar	5.574	5.713	-51,1	-42,5
Abr	4.917	5.502	-49,5	-27,9
May	5.939	7.224	-42,6	-30,7
Jun	5.226	5.726	-56,6	-53,0
Jul	6.189	7.361	-54,5	-33,5
Ago	3.383	2.733	-33,4	-49,6
Sep	3.417	4.462	-58,6	-52,2
Oct	5.724	5.604	-52,0	-52,1
Nov	6.174	4.918	-62,8	-48,8
Dic	5.892	5.055	-59,6	-44,8
2014 Ene		4.735		-0,1

Nota 1: El número de viviendas terminadas se corresponde con la suma del número de VL de la serie del M. 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: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

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



Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

Valor presupuestado y liquidado de las obras de vivienda.

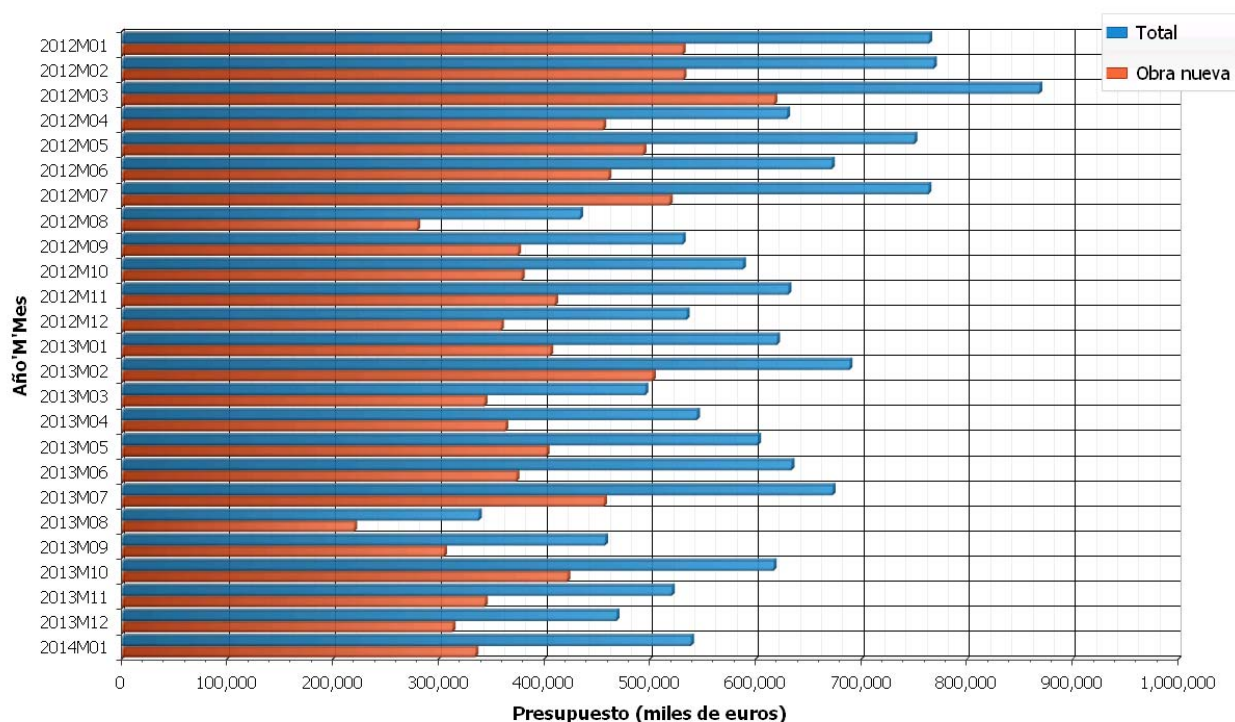
Como se aprecia en la **Tabla y Gráfico 1.4**, el valor total de las certificaciones finales de la obra nueva, de acuerdo con el último dato conocido que es enero de 2014, representa el 62% del valor total presupuestado en los proyectos visados para todo tipo de obras de edificación, sin que se aprecien cambios significativos a lo largo del último año. El valor total registra en tasa interanual un descenso del 13%.

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

	Valor total (T)	Obra nueva (ON)	Proporción ON/T (%)	Variación anual (%)
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
Nov	631.492,5	410.780,9	65,0	-23,7
Dic	535.346,3	359.621,9	67,2	-36,5
2013 Ene	620.853,4	406.228,1	65,4	-18,8
Feb	689.404,7	503.240,8	73,0	-10,4
Mar	496.231,9	344.045,6	69,3	-42,9
Abr	544.946,2	363.768,0	66,8	-13,5
May	602.707,1	402.735,8	66,8	-19,7
Jun	634.413,3	374.309,5	59,0	-5,7
Jul	673.213,0	456.965,8	67,9	-11,9
Ago	338.647,2	220.623,6	65,1	-22,1
Sep	457.996,0	305.714,5	66,8	-13,9
Oct	617.645,9	422.373,0	68,4	4,9
Nov	521.248,7	344.287,7	66,1	-17,5
Dic	468.942,6	313.828,0	66,9	-12,4
2014 Ene	539.384,3	335.364,9	62,2	-13,1

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

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



Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

Por su parte, de acuerdo con la **Tabla 1.5**, el valor presupuestado para la obra nueva residencial es casi del 74% del total de la obra nueva. La tasa de variación interanual del valor

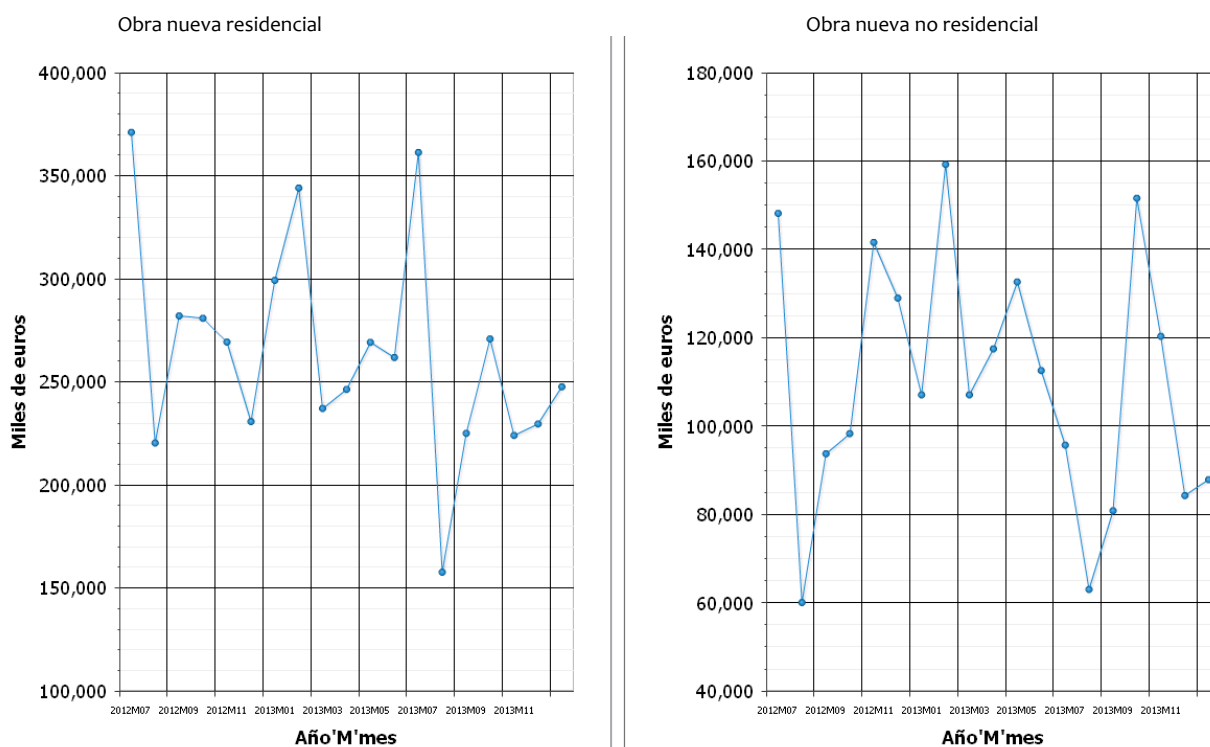
total de la obra nueva, es negativa del 17% en el mes de enero de 2014, situándose el valor total presupuestado en este mismo mes en 335 millones de euros.

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

	Valor total	Total residencial	Total no residencial	Proporción Residencial (%)	Variación total anual (%)
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	379.136	280.878	98.258	74,1	-41,6
Nov	410.781	269.242	141.539	65,5	-27,3
Dic	359.622	230.698	128.924	64,2	-41,2
2013 Ene	406.228	299.172	107.057	73,6	-23,6
Feb	503.241	344.024	159.217	68,4	-5,5
Mar	344.046	236.987	107.059	68,9	-44,4
Abr	363.768	246.307	117.461	67,7	-20,3
May	402.736	269.103	132.633	66,8	-18,5
Jun	374.310	261.790	112.519	69,9	-18,9
Jul	456.966	361.305	95.661	79,1	-12,0
Ago	220.624	157.642	62.982	71,5	-21,3
Sep	305.715	224.946	80.769	73,6	-18,6
Oct	422.373	270.815	151.558	64,1	11,4
Nov	344.288	224.016	120.271	65,1	-16,2
Dic	313.828	229.573	84.255	73,2	-12,7
2014 Ene	335.365	247.528	87.837	73,8	-17,4

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

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



Fuente: Ministerio de Fomento

En la **Tabla 1.6** se observa que el valor total presupuestado y el valor de liquidación de las obras terminadas se han reducido con respecto al mismo mes de hace un año en un 13,1% y un 10,6%, respectivamente. Según el último dato conocido, correspondiente al mes de enero de 2014, el presupuesto de ejecución material asciende a 539 millones de euros, y el valor de

liquidación, que incluye gastos generales, financieros y el IVA, asciende a 557 millones de euros.

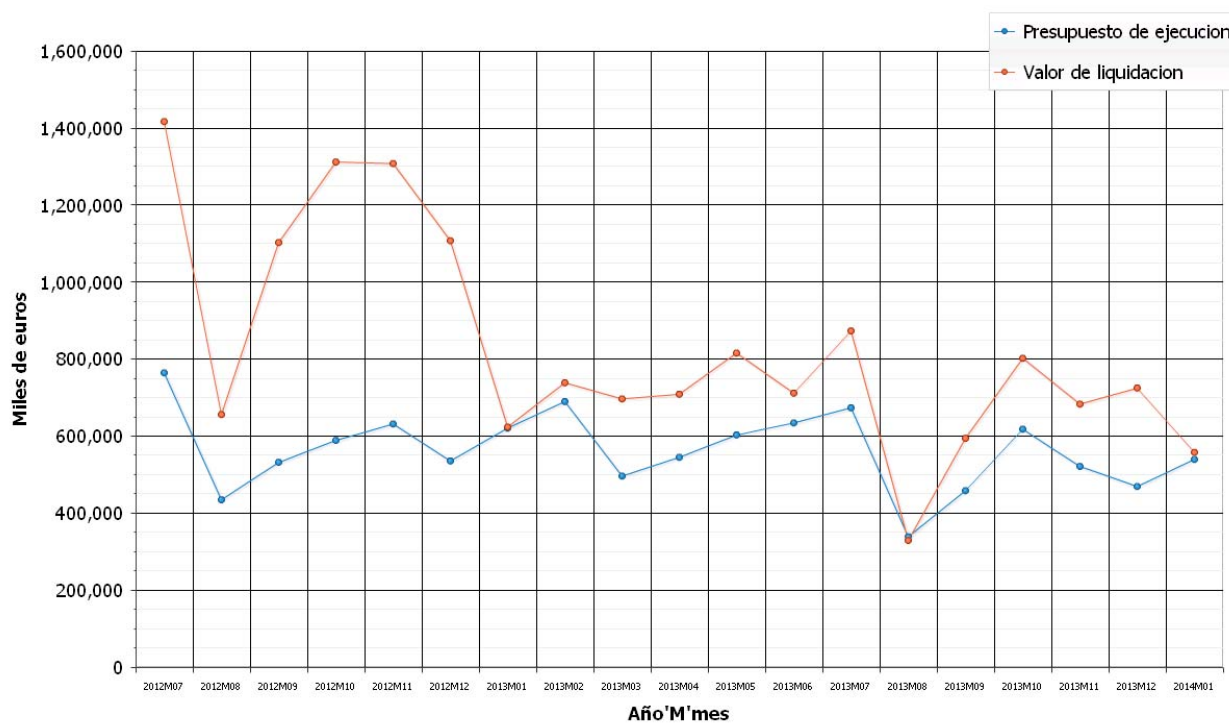
Tabla 1.6. Presupuestos de ejecución de los visados de obra y valor de liquidación de los certificados de final de obra (Miles de euros). Incluye obra nueva, ampliación y reforma.

	Presupuesto ejecución material (PEM)	(1) Valor de liquidación (VL)	Variación anual PEM (%)	Variación anual VL (%)
Jul	764.113	1.416.741	-34,2	-23,8
Ago	434.449	655.648	-34,0	-29,5
Sep	531.636	1.102.358	-49,2	-9,9
Oct	588.594	1.311.829	-35,7	-11,9
Nov	631.493	1.307.714	-23,7	-15,3
Dic	535.346	1.107.533	-36,5	-23,9
2013 Ene	620.853	623.621	-18,8	-43,0
Feb	689.405	738.546	-10,4	-44,8
Mar	496.232	696.449	-42,9	-44,1
Abr	544.946	708.870	-13,5	-30,1
May	602.707	815.632	-19,7	-39,5
Jun	634.413	711.588	-5,7	-49,1
Jul	673.213	872.778	-11,9	-38,4
Ago	338.647	328.616	-22,1	-49,9
Sep	457.996	594.008	-13,9	-46,1
Oct	617.646	802.249	4,9	-38,8
Nov	521.249	682.692	-17,5	-47,8
Dic	468.943	724.512	-12,4	-34,6
2014 Ene	539.384	557.387	-13,1	-10,6

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

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

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



Fuente: Ministerio de Fomento

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 la 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.

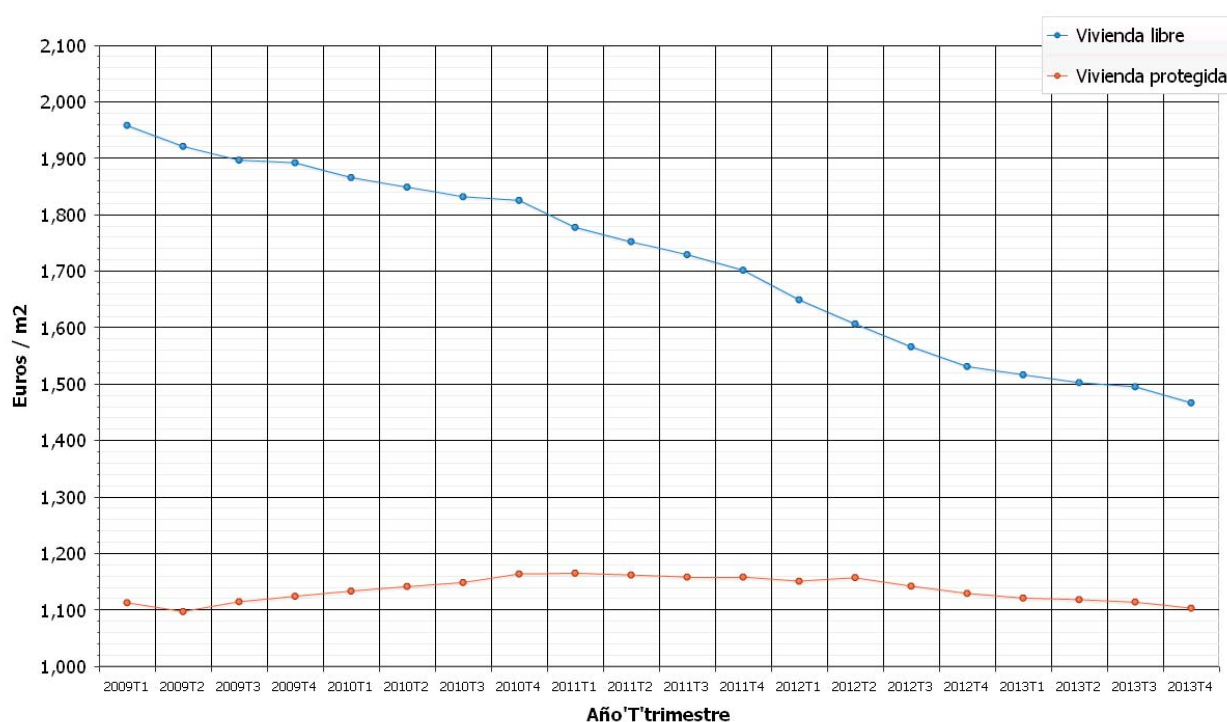
Los datos correspondientes a los dos primeros trimestres de 2013 han sido revisados, al haberse incluido en los cálculos tasaciones adicionales recibidas con posterioridad.

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

	Precio Libre	Viv.	Precio VL base 100 (2008 1T)	Precio Viv. Protegida	Relación precios VL/VP	Variación anual VL (%)	Variación anual VP (%)
2010 1 T	1.866		88,8	1.133	1,65	-4,7	1,8
2 T	1.849		88,0	1.141	1,62	-3,7	4,0
3 T	1.832		87,2	1.148	1,60	-3,4	3,1
4 T	1.826		86,9	1.164	1,57	-3,5	3,6
2011 1 T	1.778		84,6	1.165	1,53	-4,7	2,8
2 T	1.752		83,4	1.162	1,51	-5,2	1,8
3 T	1.729		82,3	1.158	1,49	-5,6	0,9
4 T	1.702		81,0	1.158	1,47	-6,8	-0,5
2012 1 T	1.649		78,5	1.151	1,43	-7,3	-1,2
2 T	1.606		76,4	1.157	1,39	-8,3	-0,4
3 T	1.566		74,5	1.142	1,37	-9,4	-1,4
4 T	1.531		72,9	1.129	1,36	-10,0	-2,5
2013 1 T	1.516		72,2	1.121	1,35	-8,0	-2,6
2 T	1.503		71,5	1.118	1,34	-6,4	-3,4
3 T	1.495		71,2	1.114	1,34	-4,5	-2,5
4 T	1.467		69,8	1.103	1,33	-4,2	-2,3

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

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

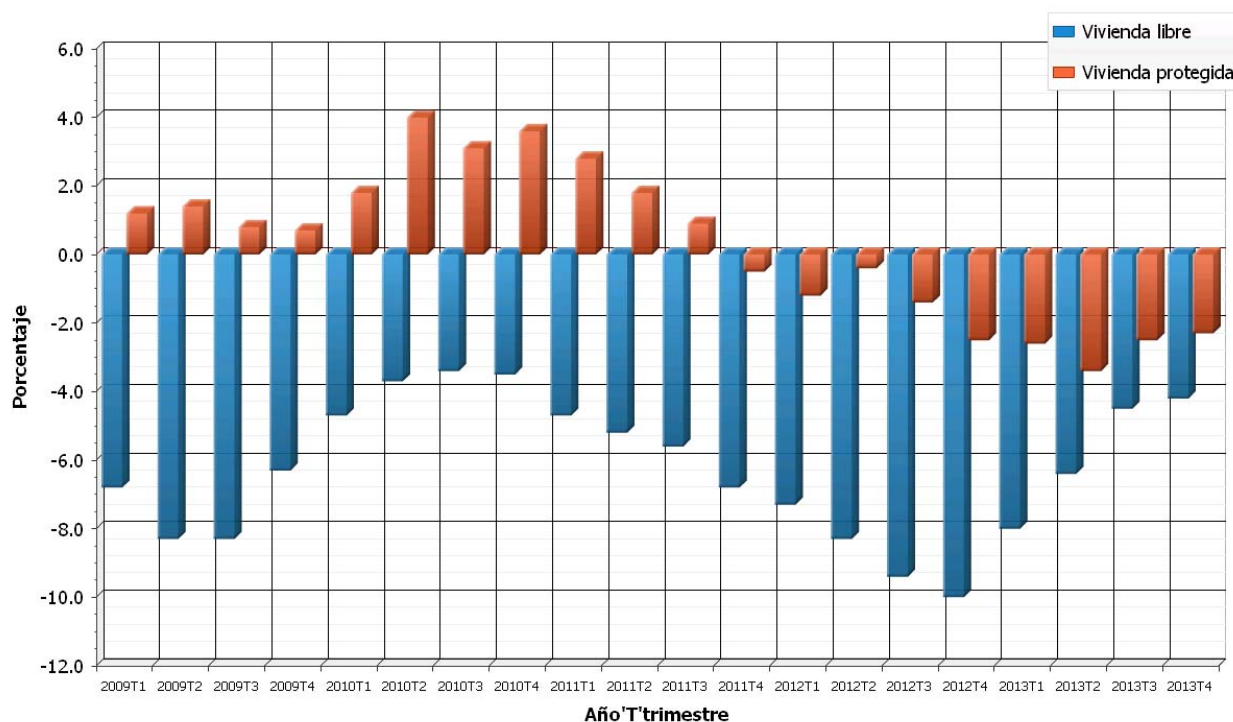


Fuente: Ministerio de Fomento

El precio medio de la vivienda libre mantiene su continuo descenso desde 2008 y, en el último trimestre, registra una variación del -4,2% en relación con el mismo trimestre del año anterior.

En cuanto a la relación entre los precios de la vivienda libre y la vivienda protegida, se observa que el precio de la primera es, actualmente, un 33% superior al de la vivienda protegida. Hay que tener en cuenta que en 2008 el precio de la vivienda libre casi duplicaba el de la vivienda protegida.

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



Fuente: Ministerio de Fomento

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

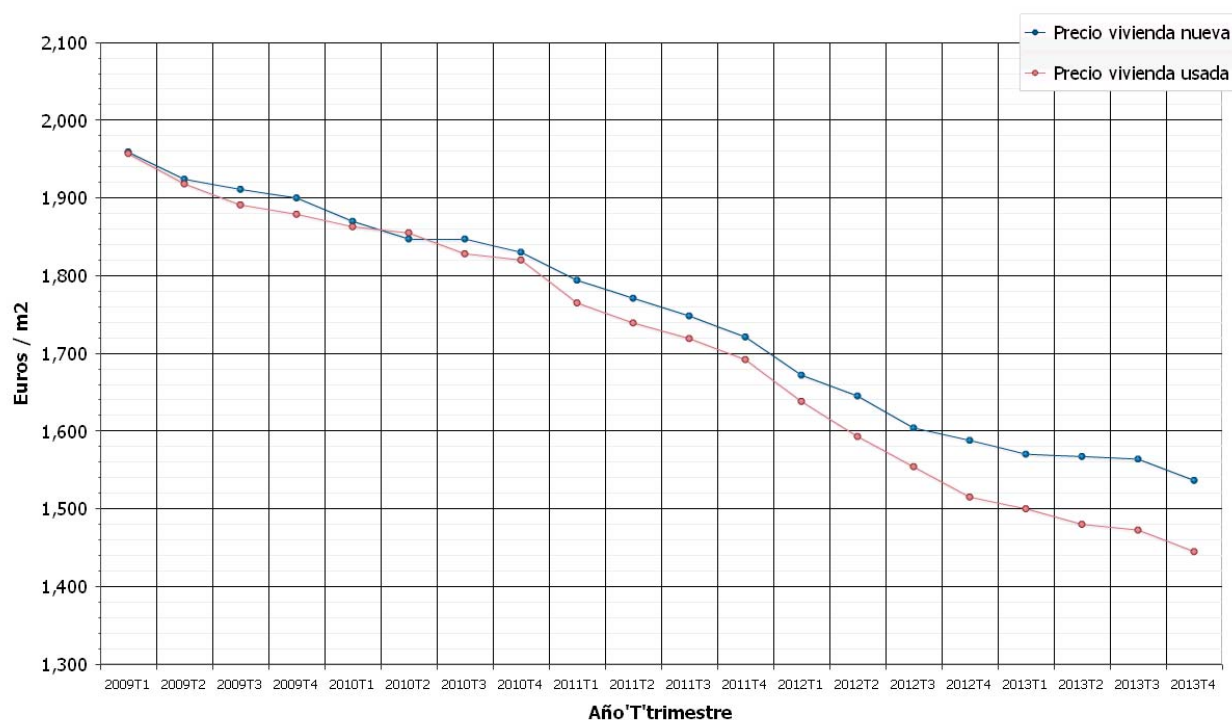
	Precio total	Variación anual (%)	Precio Vivienda libre nueva	Variación anual (%)	Precio vivienda libre usada	Variación anual (%)
2010 1 T	1.866	-4,7	1.870	-4,6	1.863	-4,8
2 T	1.849	-3,7	1.847	-4,0	1.855	-3,3
3 T	1.832	-3,4	1.847	-3,4	1.828	-3,3
4 T	1.826	-3,5	1.830	-3,7	1.820	-3,2
2011 1 T	1.778	-4,7	1.794	-4,1	1.765	-5,3
2 T	1.752	-5,2	1.771	-4,1	1.739	-6,3
3 T	1.729	-5,6	1.748	-5,4	1.719	-6,0
4 T	1.702	-6,8	1.721	-6,0	1.692	-7,0
2012 1 T	1.649	-7,3	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
4 T	1.531	-10,0	1.588	-7,7	1.515	-10,5
2013 1 T	1.516	-8,0	1.570	-6,1	1.500	-8,4
2 T	1.503	-6,4	1.567	-4,7	1.480	-7,1
3 T	1.495	-4,5	1.564	-2,5	1.473	-5,2
4 T	1.467	-4,2	1.537	-3,2	1.445	-4,6

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

Los precios de la VL nueva y usada mantienen la tendencia del trimestre anterior, habiéndose registrado un descenso interanual del -4,6% en el precio de la vivienda usada, y del -3,2% en el precio de la vivienda nueva. En el final del periodo alcista, la vivienda usada llegó a alcanzar

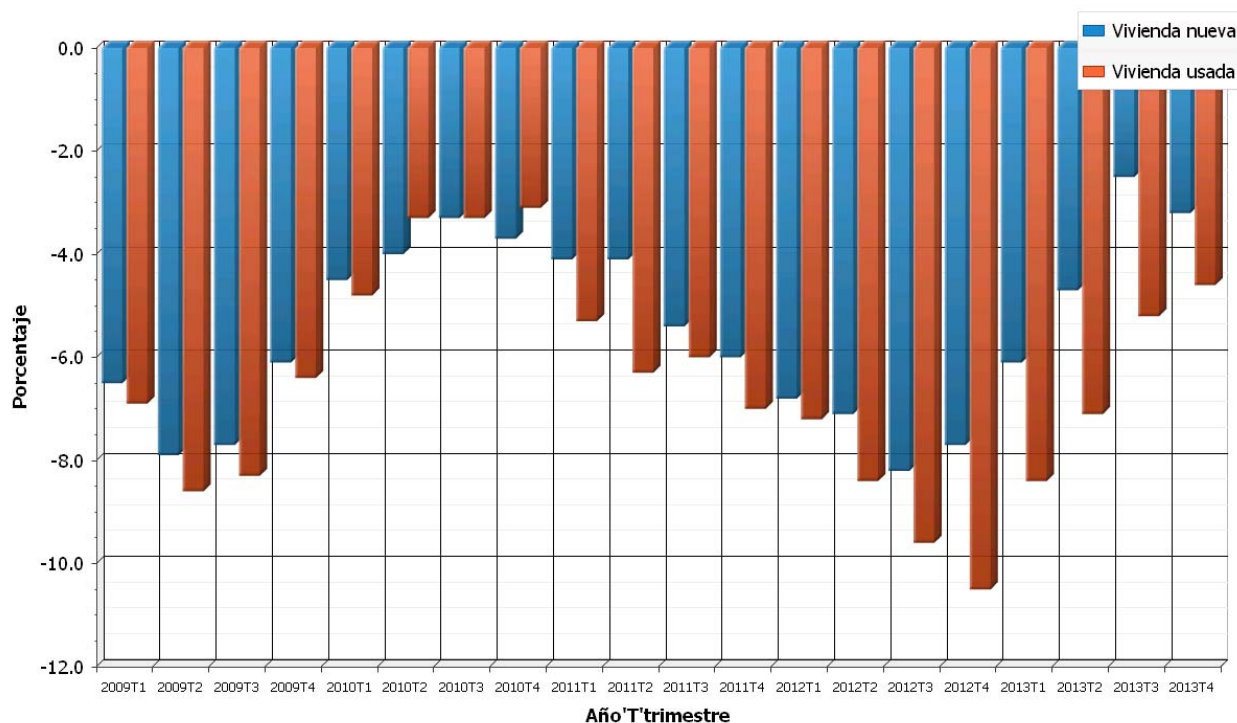
precios medios más altos que la vivienda nueva, para pasar a igualarse en los años 2008, 2009 y 2010. En los últimos tres años la vivienda nueva tiene un precio medio más elevado.

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 (%).



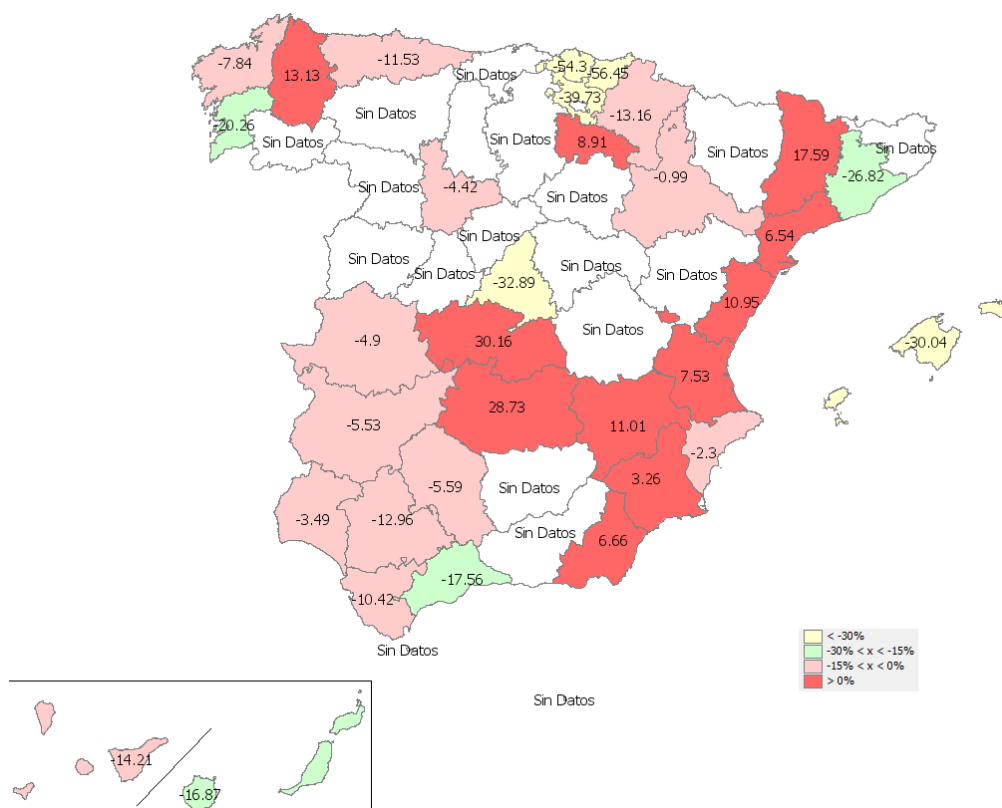
Fuente: Ministerio de Fomento

El precio de la vivienda libre usada se ha reducido más de un 20% en los últimos cuatro años, y el de la vivienda protegida se ha mantenido prácticamente inalterable. La consecuencia es, como se puede apreciar en la **Tabla 2.3** que la relación entre ambos precios se ha reducido.

Si hace cinco años el precio de la vivienda protegida era aproximadamente la mitad del de la vivienda libre usada, es decir, se situaba en un valor próximo al 50%, este porcentaje se ha ido reduciendo hasta situarse en el 24% registrado en el cuarto trimestre de 2013.

Tabla 2.3 y Mapa 2.3. Relación entre los precios de la vivienda protegida y la vivienda libre usada: total nacional (tabla) y valores por provincias en el cuarto trimestre de 2013 (mapa).

	%VP/VLU
2010 T1	-39,2
T2	-38,5
T3	-37,2
T4	-36,0
2011 T1	-34,0
T2	-33,2
T3	-32,6
T4	-31,6
2012 T1	-29,7
T2	-27,4
T3	-26,5
T4	-25,5
2013 T1	-25,3
T2	-24,4
T3	-24,4
T4	-23,7



Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

En el **Mapa 2.3** se puede ver que el número de provincias, en las que el escaso número de tasaciones provinciales no ha permitido obtener datos representativos se ha reducido a 17, sin que se disponga de datos igualmente de las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla.

Con los datos disponibles se puede destacar que, como ha venido ocurriendo en trimestres anteriores, en las tres provincias vascas se mantiene un valor medio de la vivienda protegida en el entorno del 50% de la vivienda libre usada. En Baleares el precio es un 30% inferior. Y, en las provincias de Barcelona y Madrid se ha registrado un precio de la vivienda protegida inferior a la libre usada en un 27% y un 33%, respectivamente.

En diez provincias el precio de la vivienda protegida ha superado el de la vivienda libre usada. En las provincias de Almería, Albacete, Tarragona, Valencia, Castellón, La Rioja y Lugo el precio de la vivienda protegida es entre un 6 y un 13% más cara que la vivienda libre usada. En el caso más extremo están Lleida con un 18% más cara, Ciudad Real con un precio de la vivienda protegida un 29% más cara que la libre usada, y en el caso de Toledo este porcentaje se eleva hasta el 30%.

En el resto de provincias los precios medios tienen un valor parecido, en los dos tipos de vivienda, libre usada y protegida.

Por su parte, en la **Tabla y Gráfico 2.4** se presenta una comparación de la serie de precios de vivienda 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 entre estas dos fuentes de información, se han tomado ambas series como índice con base 100 en el primer trimestre de 2007.

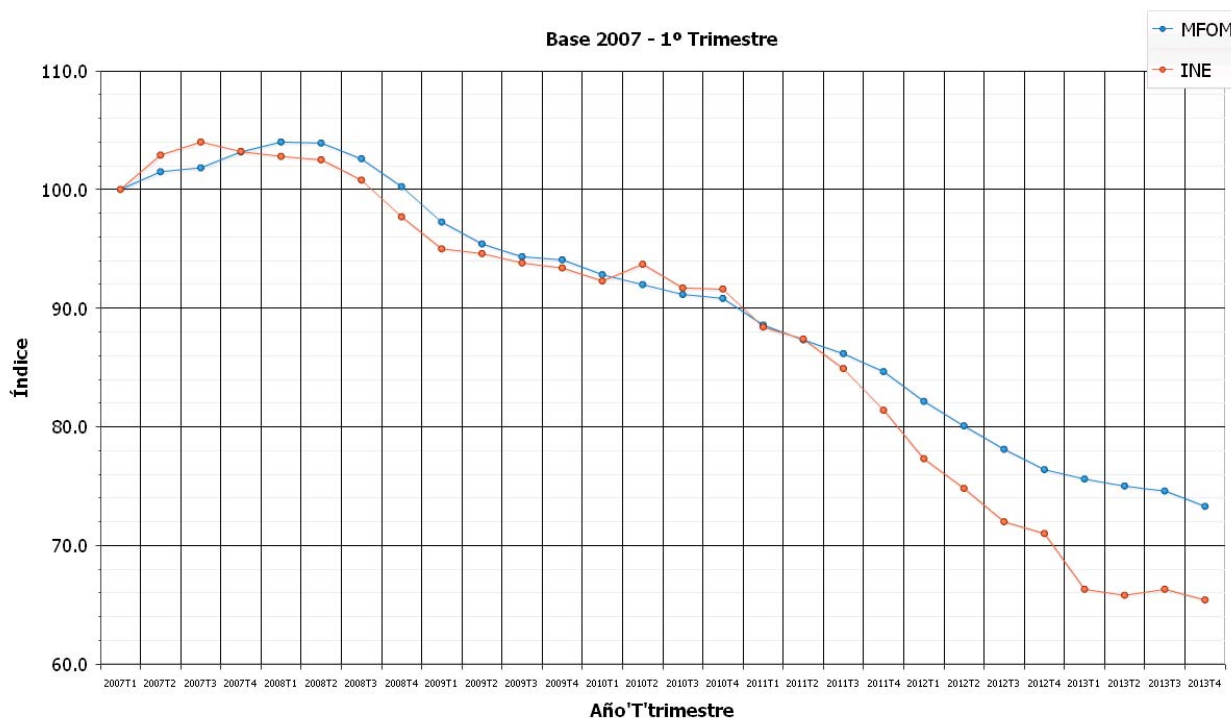
Tabla 2.4. Índice general de precios de la vivienda: Ministerio de Fomento (MF) e INE.

	Índice MF	Índice INE
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
T4	76,4	71,0
2013 1T	75,6	66,3
T2	75,0	65,8
T3	74,6	66,3
T4	73,3	65,4

Fuente: Ministerio de Fomento, INE y elaboración propia

Se puede comprobar que 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, los escriturados descendieron con mayor celeridad, igualándose las pendientes de las gráficas posteriormente. Si bien, debe señalarse que el descenso en los precios escriturados recogidos en el índice del INE registra una aceleración mayor en los dos últimos años, con un valor último del 65,4% en el cuarto trimestre de 2013.

Gráfico 2.4. Índice general de precios de la vivienda: Ministerio de Fomento (MFOM) e INE.



Fuente: Ministerio de Fomento e INE

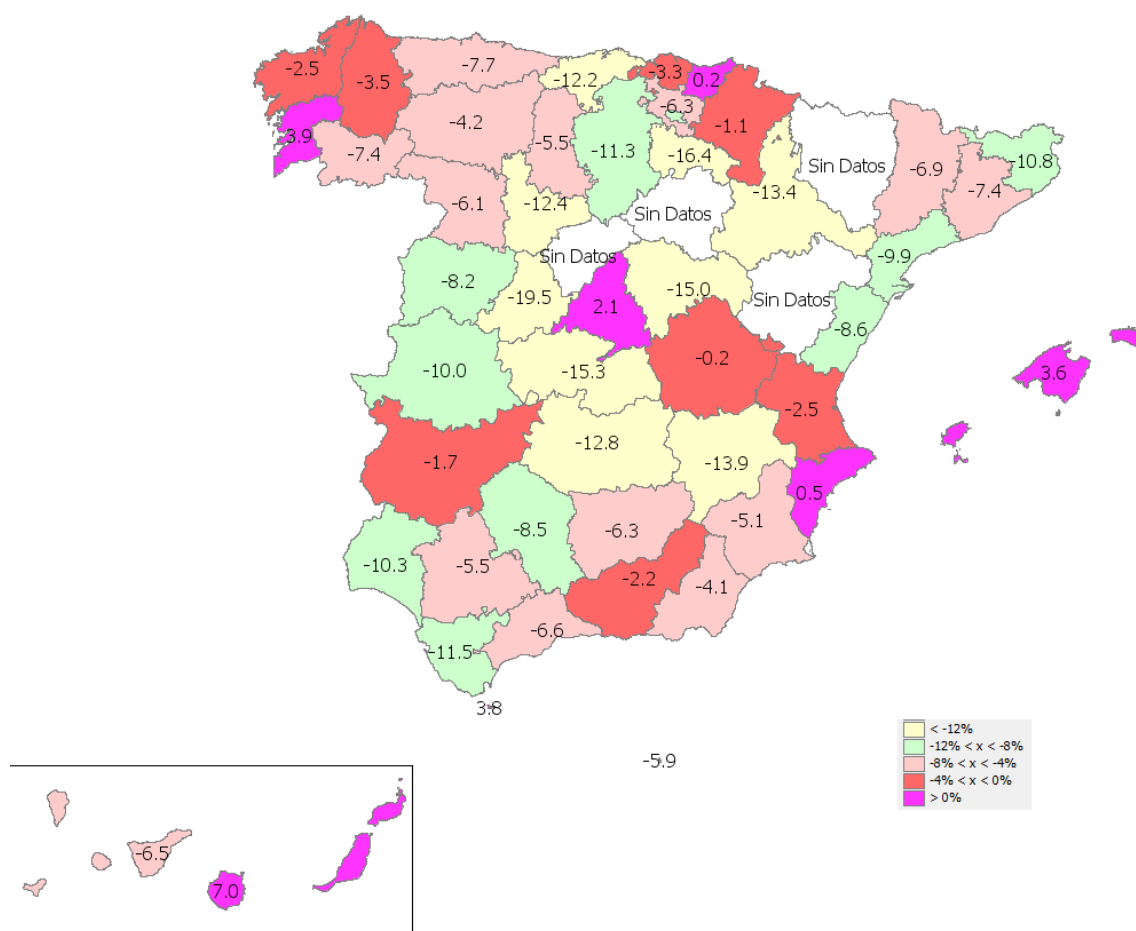
De los datos se puede destacar que superan los 1.800 €/m² de precio medio de la vivienda las tres provincias vascas, Madrid, Illes Balears y Barcelona, situándose a continuación, con más de 1.400 €/m², Málaga, Cantabria, Girona y las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla. Con un precio inferior a los 1.000 €/m² están las provincias de Jaén, Teruel, Ávila, León, Zamora, Albacete, Ciudad Real, Cuenca, Toledo, Badajoz, Cáceres, Lugo, y Ourense. El resto de provincias tienen un precio medio de vivienda comprendido entre los 1.000 y los 1.400 €/m².

Map of Spain showing the number of agricultural holdings per municipality in 2009. The map is color-coded by density: light green for < 1000 , medium green for $1000 < x < 1400$, light pink for $1400 < x < 1800$, red for $1800 < x < 2200$, and magenta for > 2200 . Numerous municipalities are labeled with their specific values. A legend in the bottom right corner defines the color scale. An inset map in the bottom left shows the Balearic Islands with values 1198.4 and 1344.5.

En cuanto a la variación de los precios en el último año, como puede observarse en el **Mapa 2.5.b**, se ha registrado un incremento entre 0 y 4% en las provincias de Alicante, Pontevedra, Álava, Illes Balears, Madrid, y en la ciudad autónoma de Ceuta. En la provincia de Las Palmas el incremento del precio de la vivienda es de un 7%.

El descenso mayor en el precio de la vivienda, superior al 12%, se ha registrado en las provincias de Cantabria (-12,2%), Valladolid (-12,4%), Ciudad Real (-12,8%), Zaragoza (-13,4%), Albacete (-13,9%), Guadalajara (-15%) Toledo (-15,3%), La Rioja (-16,4%) y por último la provincia de Ávila con un descenso en el precio de un 19,5%.

DIRECCIÓN GENERAL DE ARQUITECTURA, VIVIENDA Y SUELO

Mapa 2.5.b. Variación interanual de precios medios provinciales en el cuarto trimestre de 2013 (%).

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

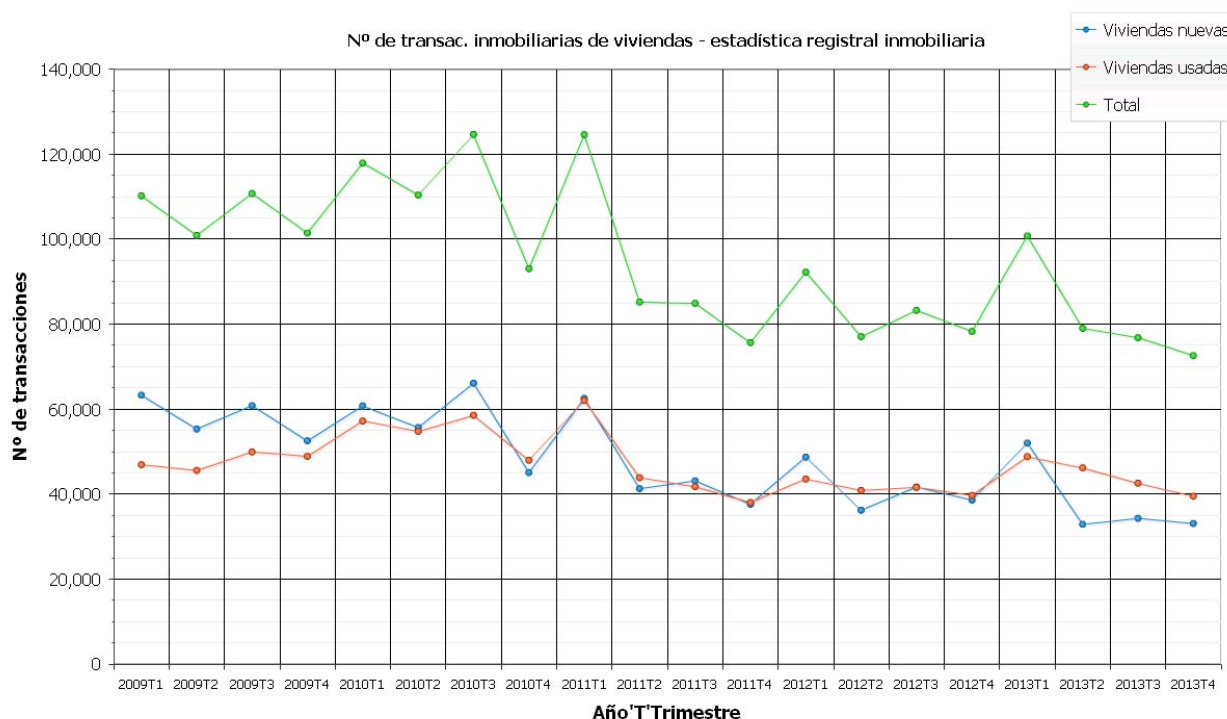
Transacciones de vivienda registradas y escrituradas. Tasaciones.

En el cuarto trimestre de 2013 se han registrado un total de 71.560 operaciones, lo que representa una disminución del 7,3% con respecto al mismo trimestre del año anterior. El número de transacciones de vivienda usada es un 20% superior al de vivienda nueva.

Tabla 2.6. Número de transacciones registradas de vivienda: total, vivienda nueva y usada.

	Total	Transacciones vivienda Nueva (N)	Transacciones vivienda Usada (U)	Relación U/N	Variación anual (%)
2010 1T	117.911	60.740	57.171	0,9	7,0
2T	110.378	55.657	54.721	1,0	9,5
3T	124.593	66.079	58.514	0,9	12,5
4T	93.003	45.057	47.946	1,1	-8,3
2011 1T	124.542	62.515	62.027	1,0	5,6
2T	85.161	41.291	43.870	1,1	-22,9
3T	84.852	43.118	41.734	1,0	-31,9
4T	75.649	37.606	38.043	1,0	-18,7
2012 1T	92.211	48.691	43.520	0,9	-26,0
2T	77.023	36.189	40.834	1,1	-9,6
3T	83.235	41.666	41.569	1,0	-1,9
4T	78.281	38.572	39.709	1,0	3,5
2013 1T	100.768	51.990	48.778	0,9	9,3
2T	79.000	32.860	46.140	1,4	2,6
3T	76.818	34.288	42.530	1,2	-7,7
4T	72.560	33.087	39.473	1,2	-7,3

Fuente: Estadística registral inmobiliaria y elaboración propia

Gráfico 2.6. Número de transacciones registradas de vivienda: total, vivienda nueva y usada.

Fuente: Estadística registral inmobiliaria y elaboración propia

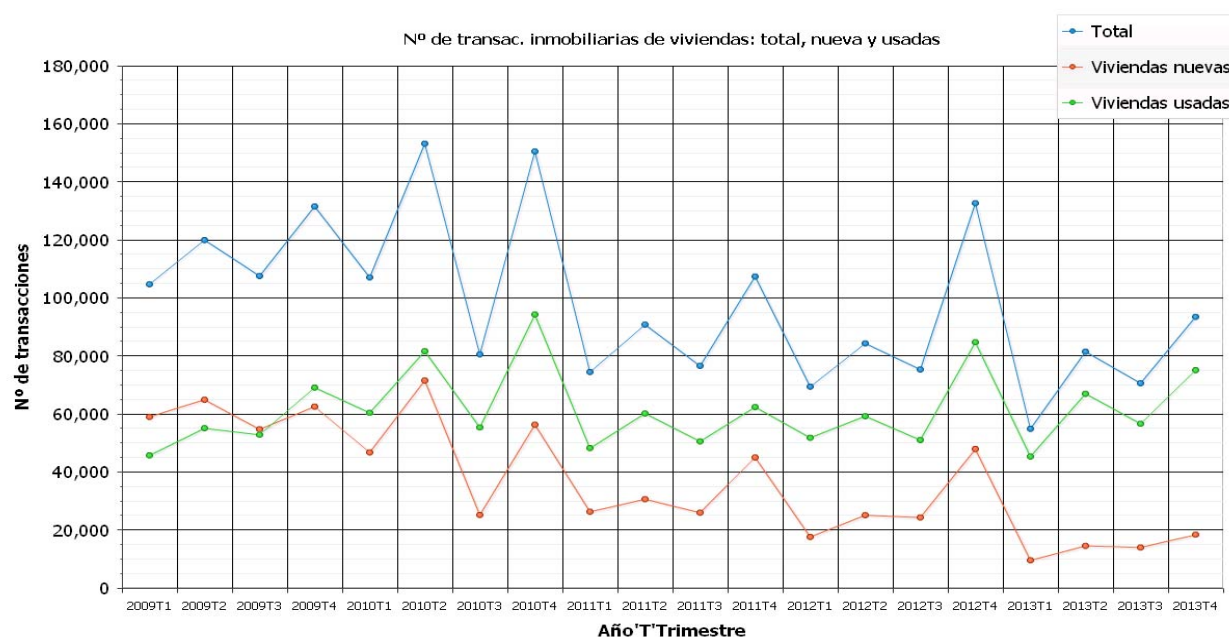
En cuanto a las transacciones escrituradas, que incluyen vivienda libre y protegida, siguen pautas similares de evolución como puede apreciarse en la **Tabla y Gráfico 2.7**. La mayor diferencia se manifiesta en las transacciones escrituradas de vivienda usada, que en 2011 y 2012 duplicaron las de vivienda nueva, debido a la fuerte caída de la escrituración de estas últimas y, en los dos primeros trimestres de 2013, la multiplican casi por cinco. Conviene destacar la variación anual del total de transacciones escrituradas del cuarto trimestre de 2013, con un descenso importante, de un 30,6% en relación con el mismo mes de hace un año.

Por otra parte, es destacable la reducción importante en el número de transacciones escrituradas de vivienda nueva, menos de la mitad de hace un año, manteniéndose más estable el número de transacciones de vivienda usada.

Tabla 2.7. Transacciones escrituradas de vivienda: total, vivienda nueva y usada.

	Total	Nuevas (N)	Usadas (U)	Relación U/N	Variación anual (%)
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	-6,8
2T	84.289	25.072	59.217	2,4	-7,1
3T	75.313	24.321	50.992	2,1	-1,6
4T	134.601	49.353	85.248	1,7	25,4
2013 1T	54.835	9.516	45.319	4,8	-21,0
2T	81.472	14.515	66.957	4,6	-3,3
3T	70.604	13.991	56.613	4,0	-6,3
4T	93.438	18.355	75.083	4,1	-30,6

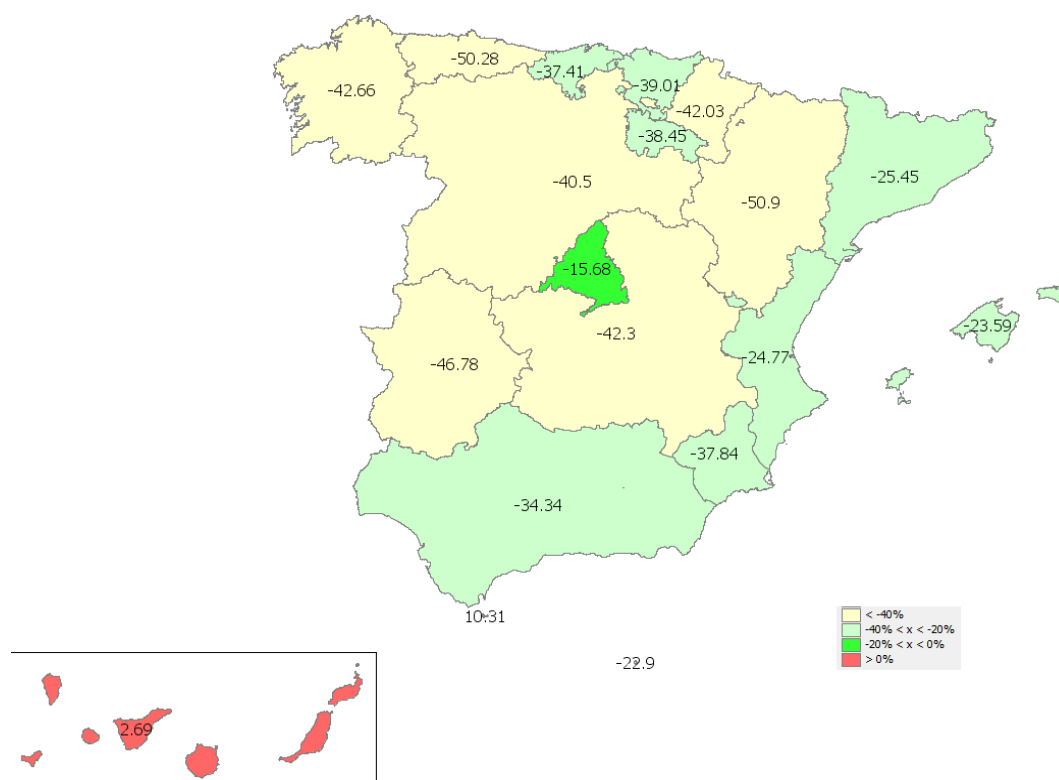
Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

Gráfico 2.7. Transacciones escrituradas de vivienda: total, vivienda nueva y usada.

Fuente: Ministerio de Fomento

En el **Mapa 2.7** se refleja la variación anual de las transacciones escrituradas de vivienda por comunidades autónomas. Únicamente refleja incremento, aunque mínimo, Canarias con un 2,69%, y la ciudad autónoma de Ceuta con un 10,31%. El resto tiene valores negativos, entre los que destacan, con descensos entre el 40% y el 50%, las regiones de Castilla y León, Castilla La Mancha, Galicia, Navarra y Extremadura.

Por último, con valores superiores al 50%, se presentan las comunidades de Aragón y el Principado de Asturias, con un descenso del 50,9% y 50,3% respectivamente.

Mapa 2.7. Variación interanual de las transacciones escrituradas en el cuarto trimestre de 2013.

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

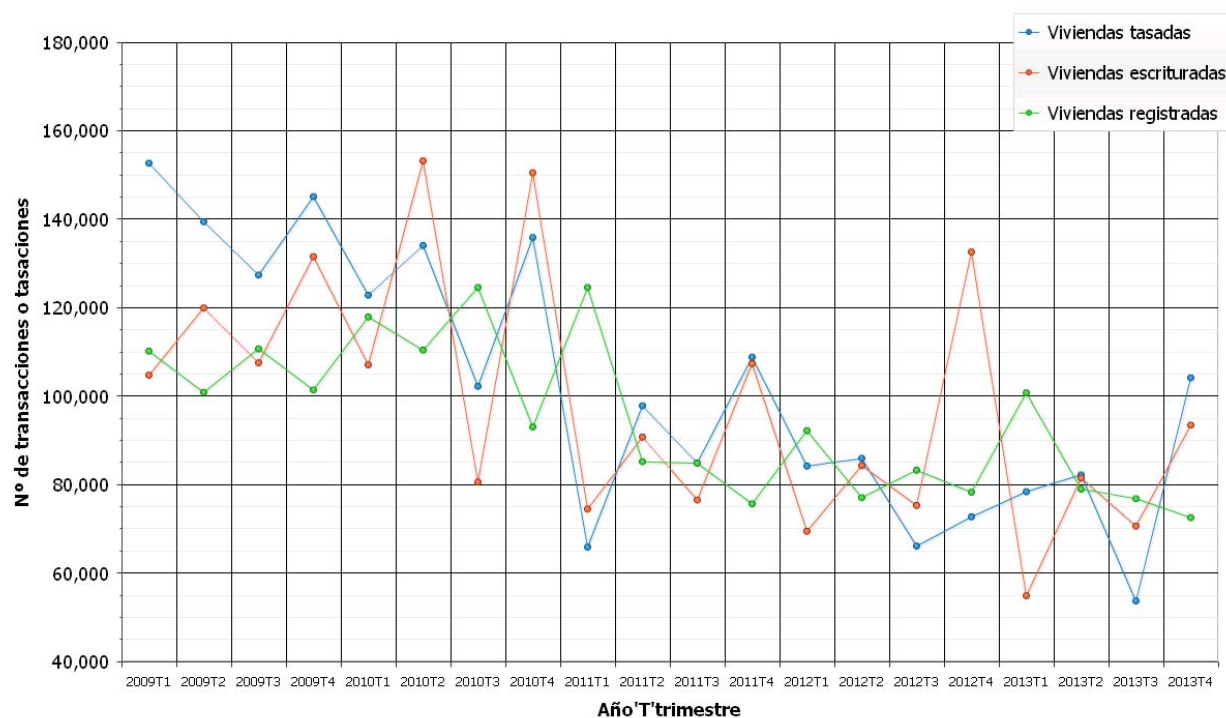
Finalmente, en la **Tabla y Gráfico 2.8** se comparan las transacciones totales registradas y escrituradas, incluyendo asimismo las tasaciones que, si bien no implican necesariamente una transacción, sí son un indicador de actividad en el mercado inmobiliario. El número total de transacciones desde el primer trimestre de 2010 ha sido de 1,50 millones escrituradas y de 1,47 millones registradas. En cuanto a las tasaciones, desde 2010 se realizaron 1,47 millones de tasaciones de viviendas. Las diferencias trimestrales son a veces importantes debido a que son distintos actos de la transmisión que no tienen necesariamente que corresponderse en el tiempo, pero las diferencias no son relevantes en los totales de periodos más largos, como el señalado con los últimos cuatro años.

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

	Transacciones escrituradas	Transacciones registradas	Tasaciones
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
2T	84.289	77.023	85.911
3T	75.313	83.235	66.085
4T	134.601	78.281	72.711
2013 1T	54.835	100.768	78.397
2T	81.472	79.000	82.209
3T	70.604	76.818	53.664
4T	93.438	72.560	104.138

Fuente: Ministerio de Fomento y Estadística Registral Inmobiliaria

Gráfico 2.8. Comparación de fuentes sobre transacciones y tasaciones (número de viviendas).



Fuente: Ministerio de Fomento y Estadística Registral Inmobiliaria

Riqueza inmobiliaria e inversión extranjera.

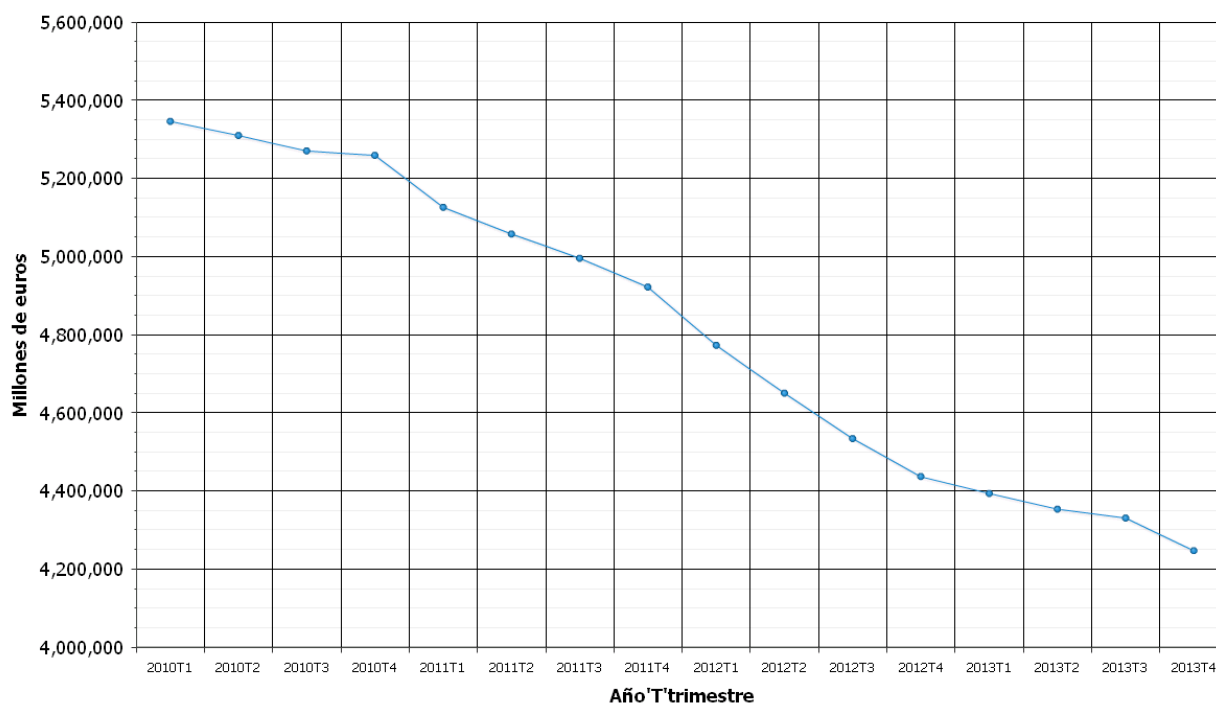
En la **Tabla 2.9** se recoge la estimación de la riqueza inmobiliaria realizada por el Banco de España en base a la superficie del parque residencial y el precio medio inmobiliario. Teniendo como referencia el valor máximo que se produce en el segundo trimestre de 2008, el valor se ha reducido en casi una tercera parte, hasta los 4,2 billones en el último trimestre de 2013.

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

	Riqueza inmobiliaria	B100 (2008T2)	Var. anual (%)
2010T1	5.345.637,066	86,3	-3,5
2010T2	5.309.380,493	85,7	-2,7
2010T3	5.269.969,197	85,1	-2,5
2010T4	5.258.737,064	84,9	-2,8
2011T1	5.125.992,497	82,7	-4,1
2011T2	5.057.369,283	81,6	-4,7
2011T3	4.995.542,557	80,6	-5,2
2011T4	4.921.426,689	79,4	-6,4
2012T1	4.772.450,529	77,0	-6,9
2012T2	4.650.043,352	75,0	-8,1
2012T3	4.533.488,245	73,2	-9,2
2012T4	4.436.448,504	71,6	-9,9
2013T1	4.393.577,228	70,9	-7,9
2013T2	4.353.195,869	70,3	-6,4
2013T3	4.330.219,332	69,9	-4,5
2013T4	4.246.837,006	68,5	-4,3

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, con datos acumulados en los últimos doce meses.

Desde inicios de 2010, se mantiene un incremento constante en la inversión, alcanzando un valor en el cuarto trimestre de 2013 de 6.453 millones de euros, lo que supone un aumento del 80% en estos cuatro años. La variación interanual última es de un 16%, si bien en los dos trimestres anteriores la variación anual fue incluso mayor con incrementos del 26 y 28%.

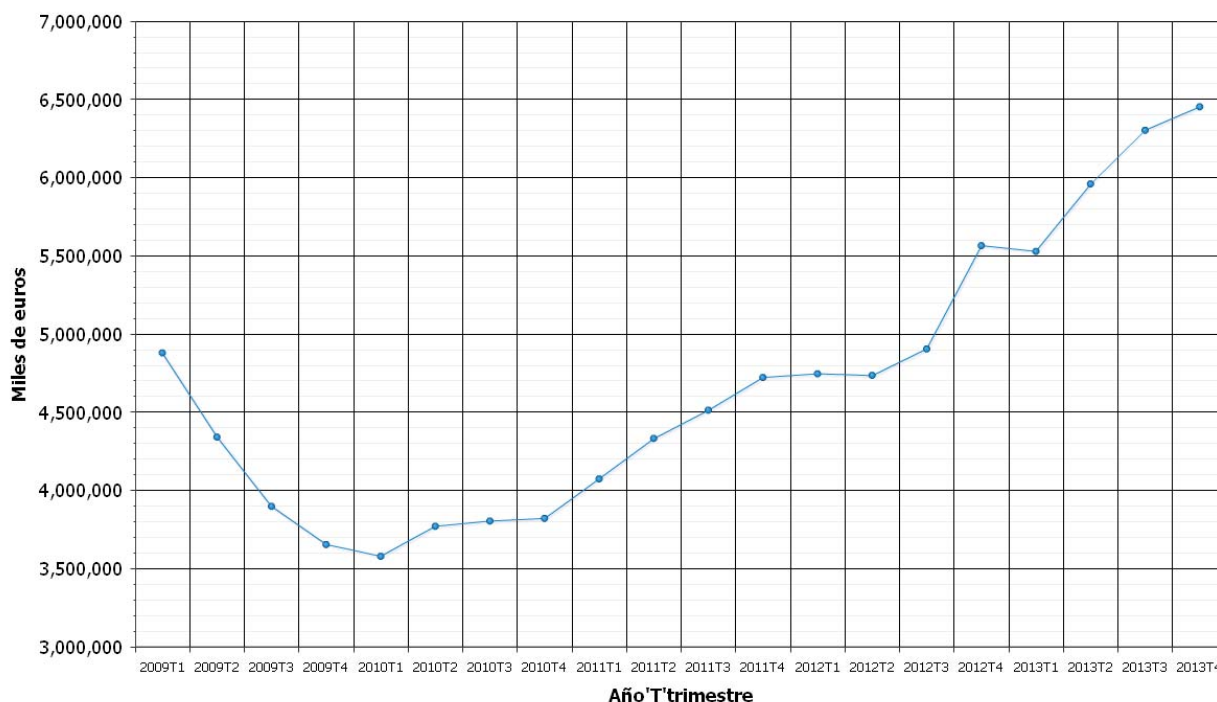
Expresada como ratio del PIB, la inversión extranjera ha ido aumentando en estos cuatro años hasta alcanzar actualmente el 0,62 en el cuarto trimestre de 2013.

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

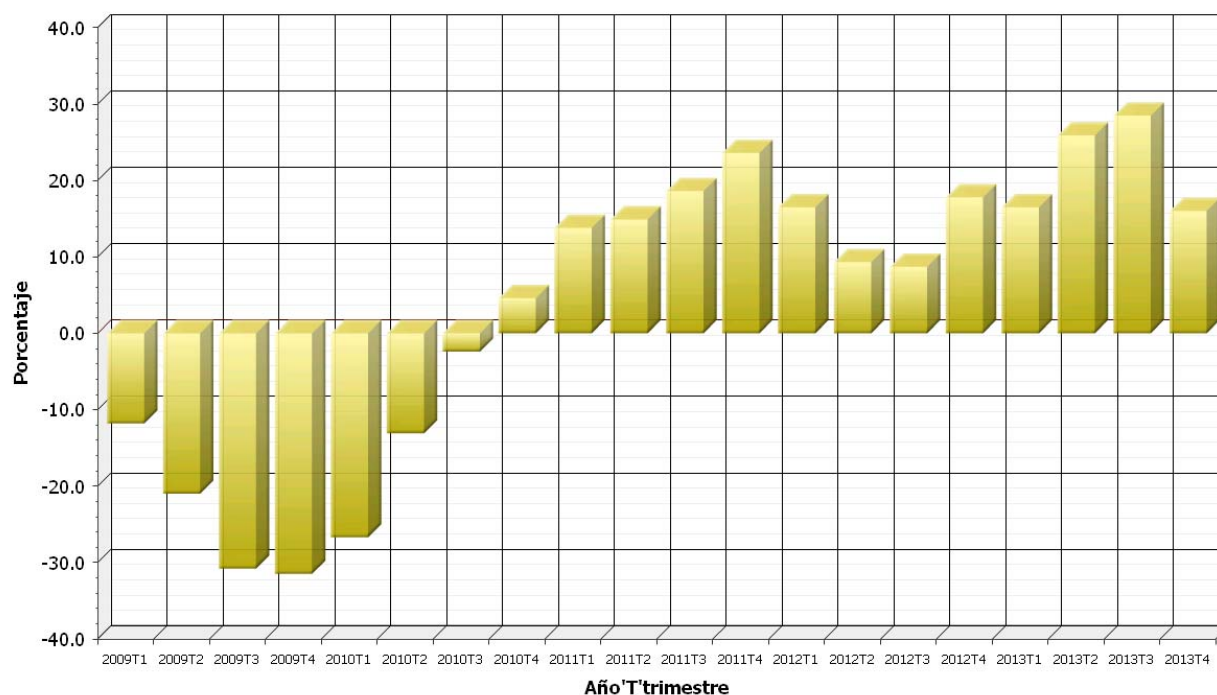
	Importe	Variación anual %	Ratio sobre PIB
2010T1	3.579.109	-26,7	0,34
2010T2	3.770.834	-13,1	0,35
2010T3	3.804.992	-2,4	0,35
2010T4	3.820.359	4,6	0,35
2011T1	4.072.844	13,8	0,39
2011T2	4.331.907	14,9	0,41
2011T3	4.512.422	18,6	0,43
2011T4	4.722.716	23,6	0,45
2012T1	4.746.354	16,5	0,46
2012T2	4.734.841	9,3	0,46
2012T3	4.904.240	8,7	0,47
2012T4	5.564.754	17,8	0,54
2013T1	5.528.762	16,5	0,54
2013T2	5.958.964	25,9	0,58
2013T3	6.303.024	28,5	0,62
2013T4	6.453.419	16,0	0,63

Fuente: Banco de España y elaboración propia

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



Fuente: Banco de España

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

Fuente: Banco de España y elaboración propia

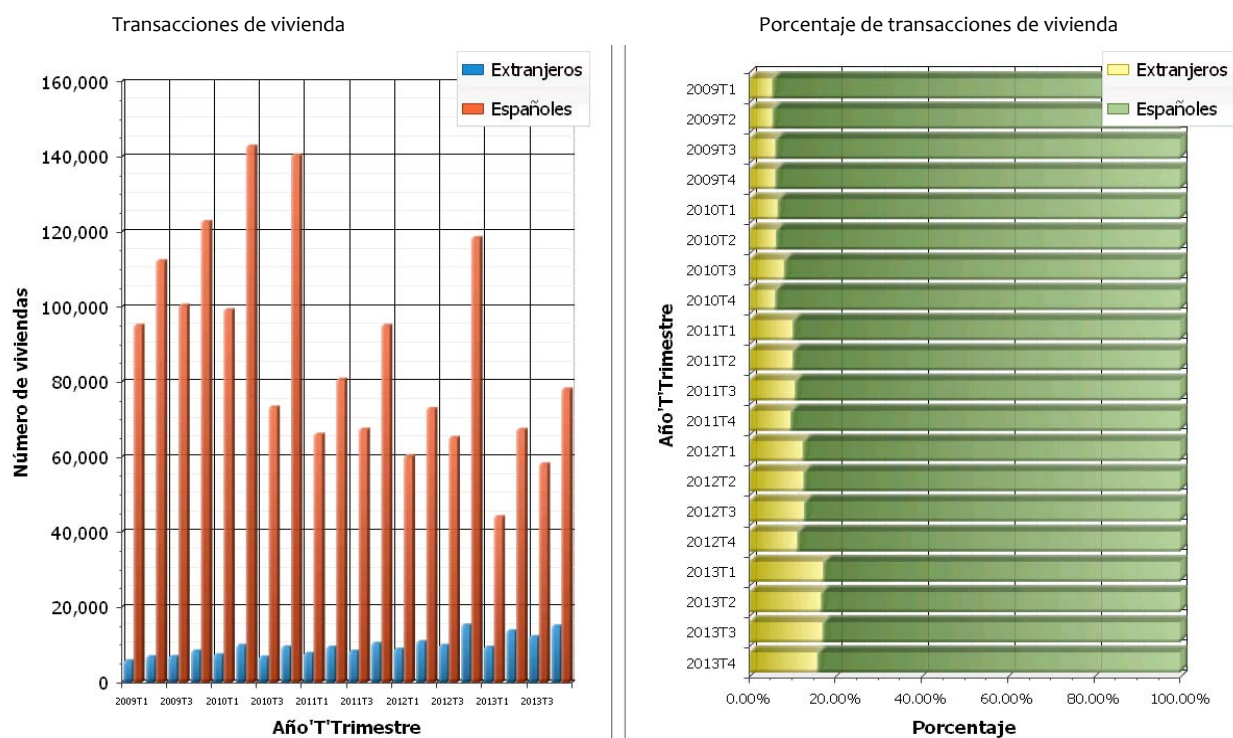
En la **Tabla y Gráficos 2.11** se incorpora información relativa a las transacciones de vivienda según residencia del comprador, que publica el Ministerio de Fomento, a partir de las escrituras públicas realizadas ante notario.

El número de extranjeros compradores de vivienda ha aumentado progresivamente en los últimos años. A principio de 2009, los extranjeros representaban el 5%, y el último dato correspondiente al cuarto trimestre de 2013 se eleva al 16%. Es decir, que una de cada seis viviendas es comprada actualmente por extranjeros, si bien, en su mayor parte corresponde a vivienda de segunda mano, ya que menos del 10% del total es vivienda nueva.

Tabla 2.11. Transacciones de vivienda, según residencia del comprador.

	TOTAL	españoles		extranjeros				no consta	
		nº	%	residentes	no residentes	total	%	nº	%
2010T1	107.079	99.053	92,5	6.651	518	7.169	6,7	857	0,8
2010T2	153.164	142.671	93,1	8.882	719	9.601	6,3	892	0,6
2010T3	80.550	73.121	90,8	6.043	502	6.545	8,1	884	1,1
2010T4	150.494	140.266	93,2	8.541	677	9.218	6,1	1.010	0,7
2011T1	74.455	65.860	88,5	6.930	543	7.473	10,0	1.122	1,5
2011T2	90.756	80.527	88,7	8.473	666	9.139	10,1	1.090	1,2
2011T3	76.534	67.235	87,8	7.460	600	8.060	10,5	1.239	1,6
2011T4	107.373	94.900	88,4	9.440	737	10.177	9,5	2.296	2,1
2012T1	69.420	60.109	86,6	8.053	566	8.619	12,4	692	1,0
2012T2	84.122	72.718	86,4	9.772	821	10.593	12,6	811	1,0
2012T3	75.310	65.039	86,4	8.786	825	9.611	12,8	660	0,9
2012T4	134.601	118.236	87,8	13.620	1.395	15.015	11,2	1.350	1,0
2013T1	54.835	43.939	80,1	8.379	787	9.166	16,7	1.730	3,2
2013T2	81.472	67.186	82,5	12.460	1.057	13.517	16,6	769	0,9
2013T3	70.604	57.981	82,1	10.893	1.088	11.981	17,0	642	0,9
2013T4	93.438	77.912	83,4	13.629	1.158	14.787	15,8	739	0,8

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

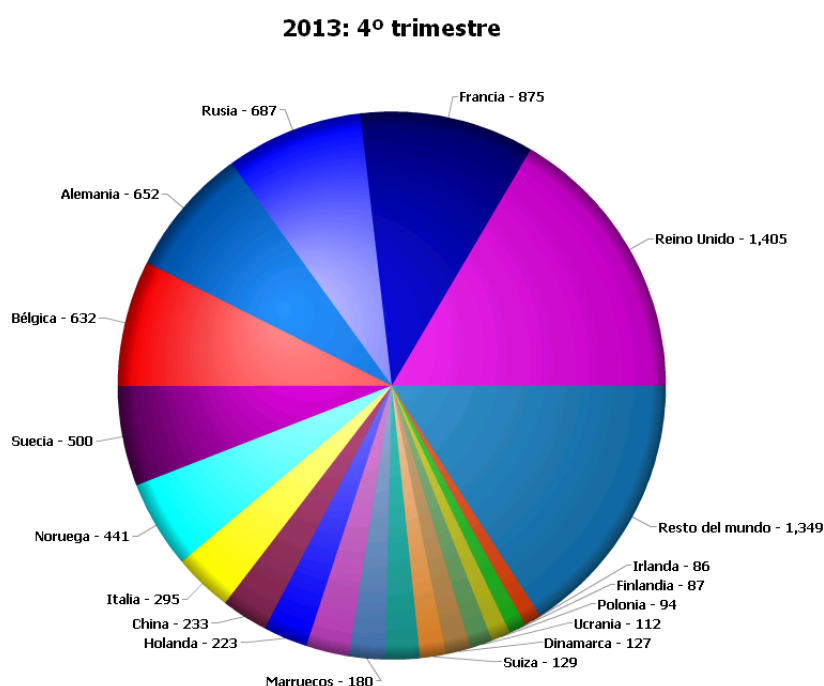
Gráficos 2.11 a y b. Transacciones de vivienda de españoles y extranjeros (nº y %).

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

A través de los datos que ofrecen los Registradores de la Propiedad, podemos conocer la nacionalidad del comprador. En la **Tabla y Gráfico 2.12** se observa que en el cuarto trimestre de 2013, el 13% del total son extranjeros compradores de vivienda, y su nacionalidad corresponde en un 16,54% al Reino Unido, seguido de Francia con el 10,30%, Rusia con alrededor del 8,09%, y Bélgica y Alemania con alrededor del 7,5% del total de extranjeros.

Tabla y Gráfico 2.12. Compraventa de viviendas registradas, según nacionalidad del comprador.

2013 T4	Nacionalidad	Nº	%	% s/ext.
	Reino Unido	1.405	2,13	16,54
	Francia	875	1,32	10,30
	Rusia	687	1,04	8,09
	Alemania	652	0,99	7,67
	Bélgica	632	0,96	7,44
	Suecia	500	0,76	5,89
	Noruega	441	0,67	5,19
	Italia	295	0,45	3,47
	China	233	0,35	2,74
	Holanda	223	0,34	2,62
	Argelia	216	0,33	2,54
	Marruecos	180	0,27	2,12
	Rumanía	173	0,26	2,04
	Suiza	129	0,20	1,52
	Dinamarca	127	0,19	1,49
	Ucrania	112	0,17	1,32
	Polonia	94	0,14	1,11
	Finlandia	87	0,13	1,02
	Irlanda	86	0,13	1,01
	Resto	1.349	2,04	15,88
	Extranjeros	8.496	12,85	100,00
	Nacionales	57.609	87,15	
	TOTAL	66.105	100,00	



Fuente: Estadística registral inmobiliaria

3. MERCADO DEL SUELO. PRECIOS Y TRANSACCIONES

La información sobre precios de suelo urbano objeto de transacción que publica el Ministerio de Fomento, sobre la base de la estadística registral, se ofrece en las **Tablas 3.1 y 3.2**, en las que se presentan la superficie y el valor total del suelo.

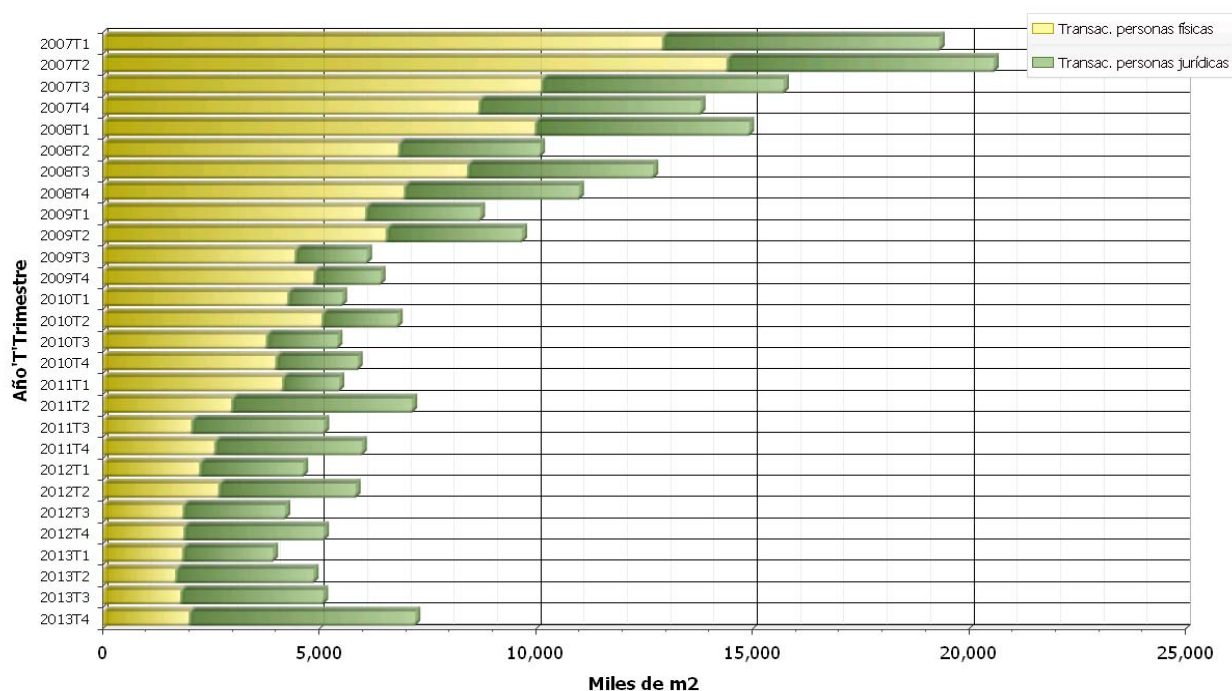
Los datos muestran que la superficie de suelo objeto de transacción, se ha mantenido en el entorno de las 500 y 700 hectáreas. El dato correspondiente al cuarto trimestre de 2013 indica una superficie de suelo total de 723 hectáreas, que representa casi un 41% más que hace un año y, sin embargo, con un valor de 724,5 millones de euros, que representa una reducción del 10% con respecto a la cifra de hace un año. Por otra parte, hay que señalar el aumento cada vez mayor de la adquisición por parte de personas jurídicas.

Tabla 3.1. Superficie de suelo objeto de transacción (miles de m²).

	Suelo objeto de transacción	Variación anual	adquirente persona (Miles de m ²)	
	Miles de m ²	(%)	física	jurídica
2010 T1	5.536	-36,5	4.270	1.267
T2	6.818	-29,6	5.063	1.755
T3	5.428	-11,1	3.780	1.649
T4	5.895	-8,2	3.997	1.898
2011 T1	5.467	-1,2	4.148	1.320
T2	7.151	4,9	2.974	4.177
T3	5.122	-5,6	2.054	3.067
T4	5.991	1,6	2.587	3.404
2012 T1	4.635	-15,2	2.237	2.398
T2	5.847	-18,2	2.678	3.168
T3	4.219	-17,6	1.853	2.366
T4	5.115	-14,6	1.871	3.244
2013 T1	3.937	-15,1	1.844	2.093
T2	4.875	-16,6	1.684	3.191
T3	5.099	20,9	1.798	3.300
T4	7.227	41,3	1.999	5.228

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia.

Gráfico 3.1. Superficie de suelo objeto de transacción (miles de m²).

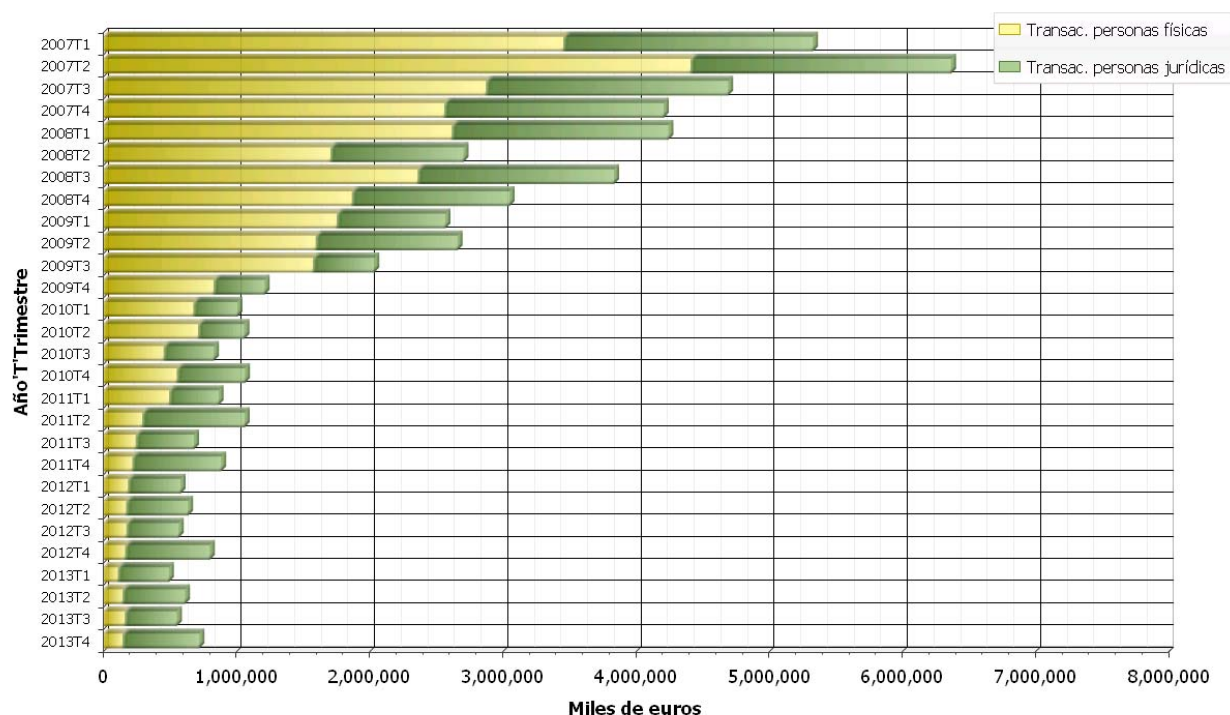


Fuente: Ministerio de Fomento

Tabla 3.2. Valor de las transacciones de suelo (miles de euros).

	Valor de las transacciones	Variación anual	adquirente persona (Miles €)	
	Miles €	(%)	física	jurídica
2010 T1	1.010.482	-60,7	680.299	330.183
T2	1.061.296	-60,1	714.346	346.950
T3	832.552	-59,1	457.027	375.525
T4	1.066.559	-12,2	556.117	510.442
2011 T1	868.103	-14,1	497.564	370.540
T2	1.064.003	0,3	296.651	767.353
T3	683.370	-17,9	247.757	435.613
T4	888.334	-16,7	221.476	666.857
2012 T1	582.863	-32,9	189.729	393.134
T2	638.851	-40,0	175.951	462.900
T3	569.215	-16,7	177.808	391.407
T4	801.968	-9,7	168.037	633.931
2013 T1	495.420	-15,0	114.027	381.393
T2	616.521	-3,5	149.140	467.381
T3	554.614	-2,6	165.843	388.771
T4	724.523	-9,7	147.597	576.926

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

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

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

En la **Tabla 3.3** se presenta la información sobre los precios medios del suelo urbano objeto de transacción. Los datos indican que el precio medio nacional mantiene una disminución lenta y continuada, con leves altibajos, a lo largo de estos cuatro años, desde los 205 €/m² hasta los 148 €/m² del cuarto trimestre de 2013. Este último valor es el mismo del trimestre anterior.

Por su parte, los precios de suelo en los municipios de más de 50.000 habitantes se mantienen en un valor que casi duplica el precio general.

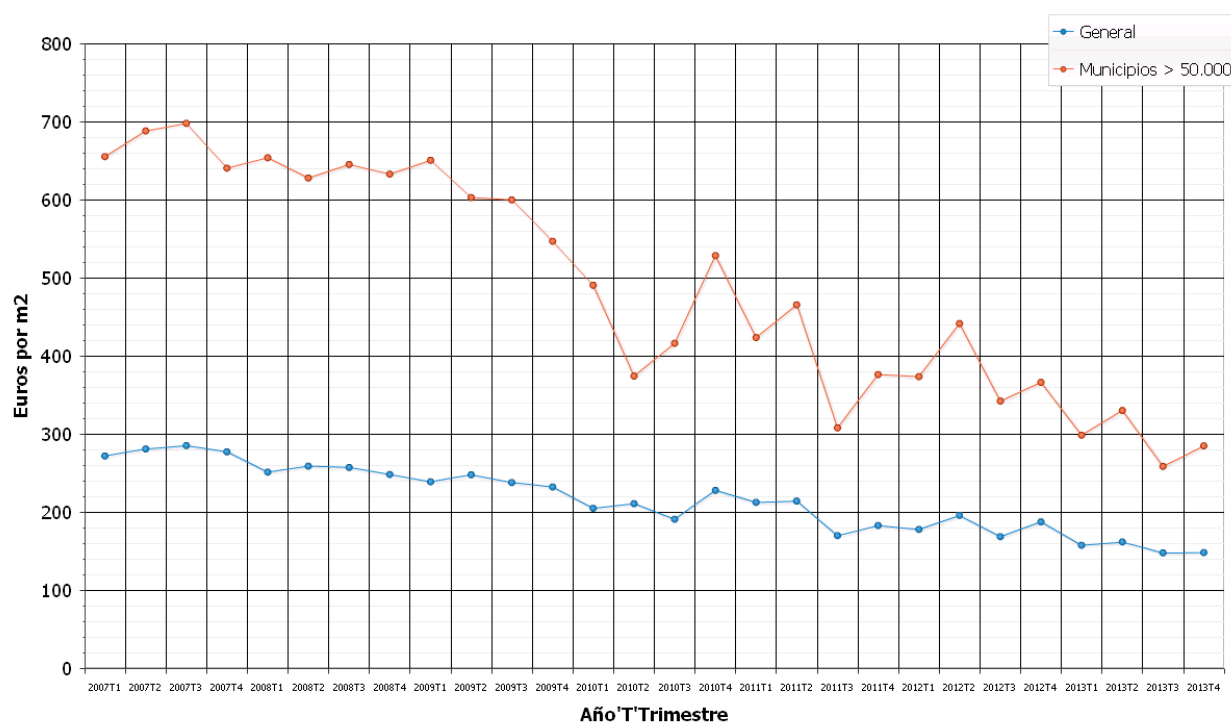
En términos de variación anual se ha producido una reducción, tanto en el precio general con un descenso del 21%, como en el precio de suelo en municipios de más de 50.000 habitantes, con un descenso del 22%.

Tabla 3.3. Precio medio del suelo urbano objeto de transacción (€/m²).

	General	Municipios >50.000	Relación >50/Gen	Variación anual general (%)	Variación anual Mun >50 (%)
2010 T1	205	490	2,4	-14,2	-24,6
T2	211	374	1,8	-14,9	-38,0
T3	191	416	2,2	-19,7	-30,7
T4	228	528	2,3	-1,7	-3,5
2011 T1	212	423	2,0	3,4	-13,7
T2	214	465	2,2	1,4	24,3
T3	170	308	1,8	-11,0	-26,0
T4	183	376	2,1	-19,7	-28,8
2012 T1	178	373	2,1	-16,0	-11,8
T2	196	441	2,3	-8,4	-5,2
T3	168	342	2,0	-1,2	11,0
T4	187	366	2,0	2,4	-2,6
2013 T1	157	298	1,9	-11,7	-20,0
T2	162	330	2,0	-17,6	-25,1
T3	148	258	1,8	-12,2	-24,5
T4	148	285	1,9	-21,1	-22,3

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia.

Gráfico 3.3. Precio medio del suelo urbano objeto de transacción (€/m²).



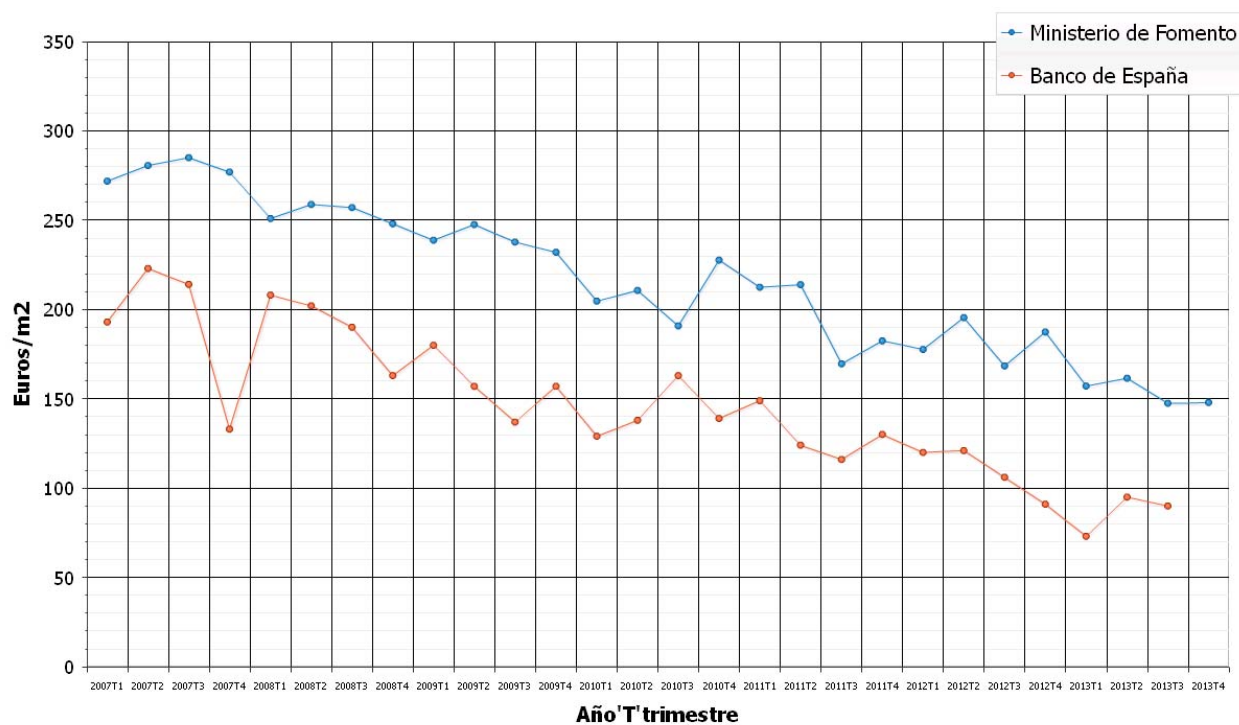
Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia.

Finalmente, en la **Tabla y Gráfico 3.4** 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. Las tendencias que marcan ambas series son similares, pero los valores de la información del Banco de España son, en conjunto, inferiores entre un 30% y un 40%, a los del Ministerio de Fomento.

Tabla 3.4. Precio medio del suelo urbano (€/m²). Diversas fuentes.

	Ministerio de Fomento	Banco de España
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	106
T4	187	91
2013 T1	157	73
T2	162	95
T3	148	90
T4	148	s.d.

Fuente: Ministerio de Fomento y Banco de España.

Gráfico 3.4. Precio medio del suelo urbano (€/m²). Diversas fuentes.

Fuente: Ministerio de Fomento y Banco de España.

4. REHABILITACIÓN

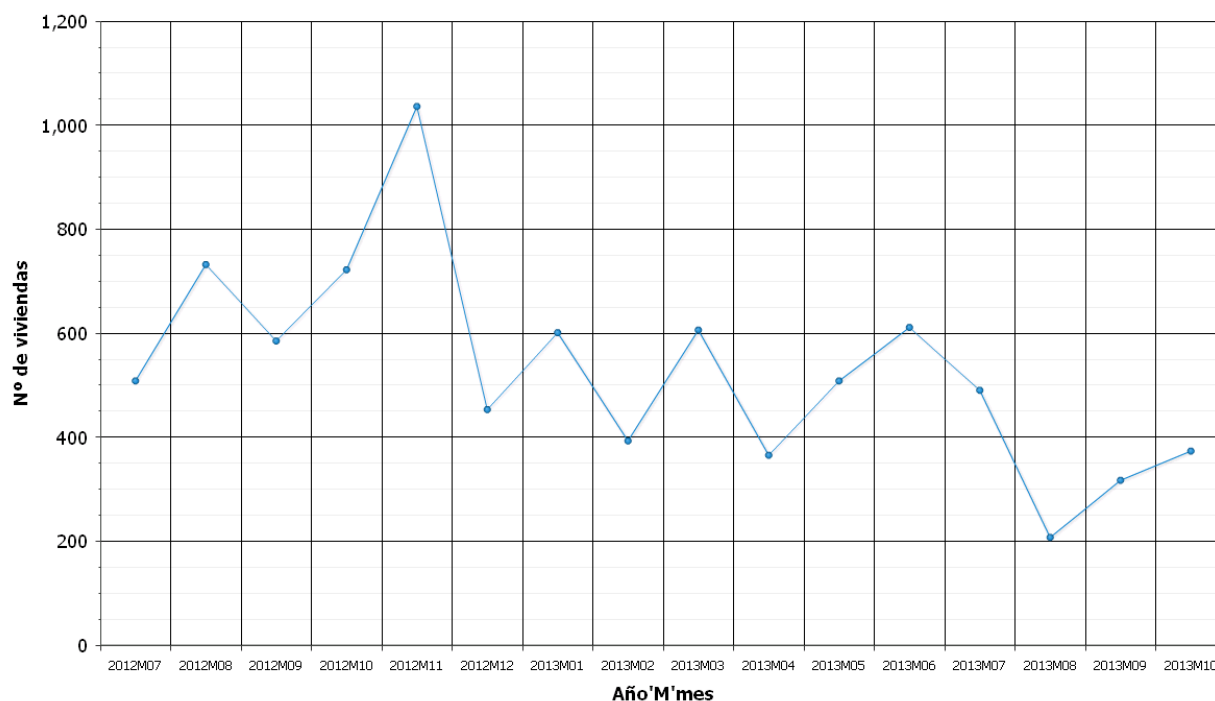
En la **Tabla 4.1**, se recoge el último dato conocido del mes de octubre de 2013, que nos indica que se han concedido licencias para un total de 2.311 viviendas de nueva planta, y un total de 373 licencias de rehabilitación de vivienda, lo que representa un 16% de las licencias de nueva planta.

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

	Nueva planta	Rehabilitación	% Rehab/VNP
Jul	5.882	508	8,6
Ago	3.634	732	20,1
Sep	5.298	585	11,0
Oct	4.542	722	15,9
Nov	6.461	1.036	16,0
Dic	3.845	453	11,8
2013 Ene	2.469	601	24,3
Feb	4.470	393	8,8
Mar	3.354	606	18,1
Abr	2.414	365	15,1
May	1.978	508	25,7
Jun	2.105	611	29,0
Jul	2.777	490	17,6
Ago	2.018	207	10,3
Sep	2.518	317	12,6
Oct	2.311	373	16,1

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia.

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



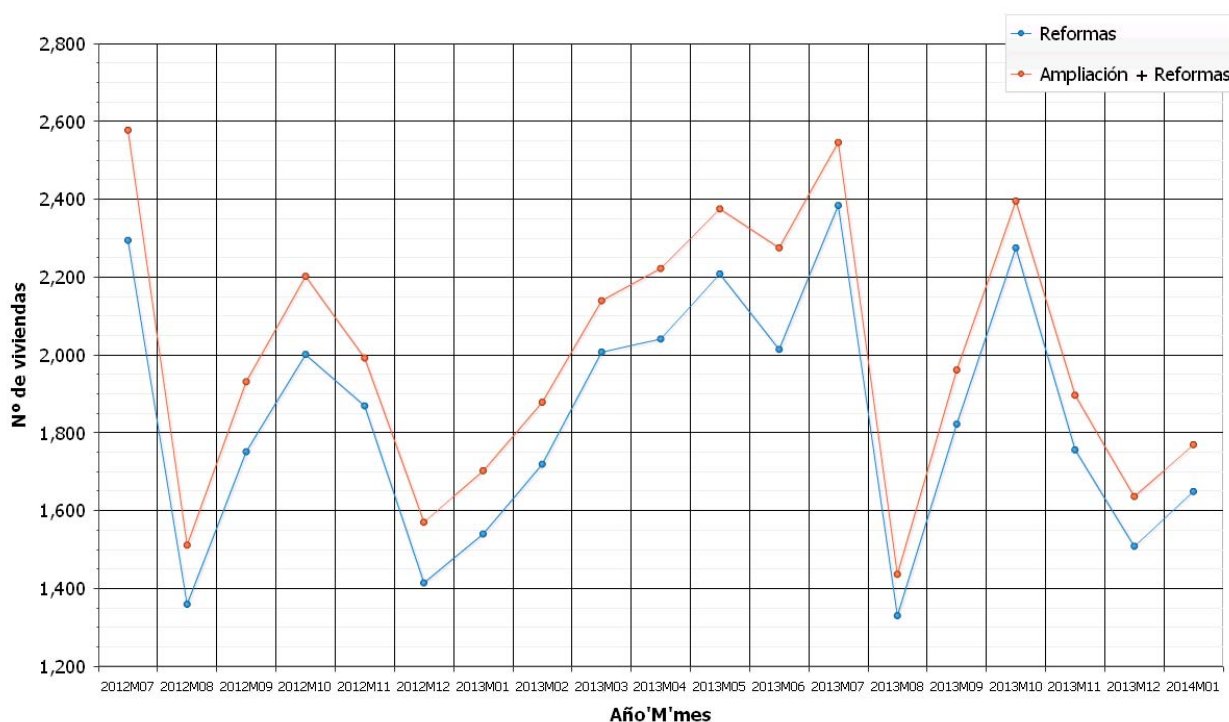
Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia.

Según se indica en la **Tabla 4.2**, tanto el total de visados de obra nueva, como la suma de ampliación y reforma mantienen unas cifras similares a las de hace un año, con una ligera reducción del 12% en la obra nueva. En el mes de enero de 2014 los visados de dirección de obra, en número de viviendas, para ampliación y reforma representaron el 40% del total de visados.

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 (%)
Jul	6.616	283	2.294	2.577	39,0	-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
Nov	5.098	123	1.869	1.992	39,1	-28,4	-21,0
Dic	4.157	156	1.414	1.570	37,8	-44,3	-23,3
2013 Ene	4.976	162	1.540	1.702	34,2	-26,8	-16,0
Feb	6.176	159	1.719	1.878	30,4	-10,1	-17,2
Mar	4.758	132	2.007	2.139	45,0	-35,1	-14,0
Abr	4.840	181	2.041	2.222	45,9	-16,8	10,1
May	5.003	167	2.208	2.375	47,5	-22,8	-6,3
Jun	5.175	261	2.014	2.275	44,0	-13,4	-8,1
Jul	6.525	162	2.384	2.546	39,0	-1,4	-1,2
Ago	3.021	106	1.330	1.436	47,5	-27,3	-5,0
Sep	4.151	139	1.822	1.961	47,2	-18,5	1,6
Oct	5.219	120	2.275	2.395	45,9	-3,1	8,8
Nov	4.385	140	1.756	1.896	43,2	-14,0	-4,8
Dic	4.101	128	1.508	1.636	39,9	-1,3	4,2
2014 Ene	4.377	120	1.649	1.769	40,4	-12,0	3,9

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia.

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

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia.

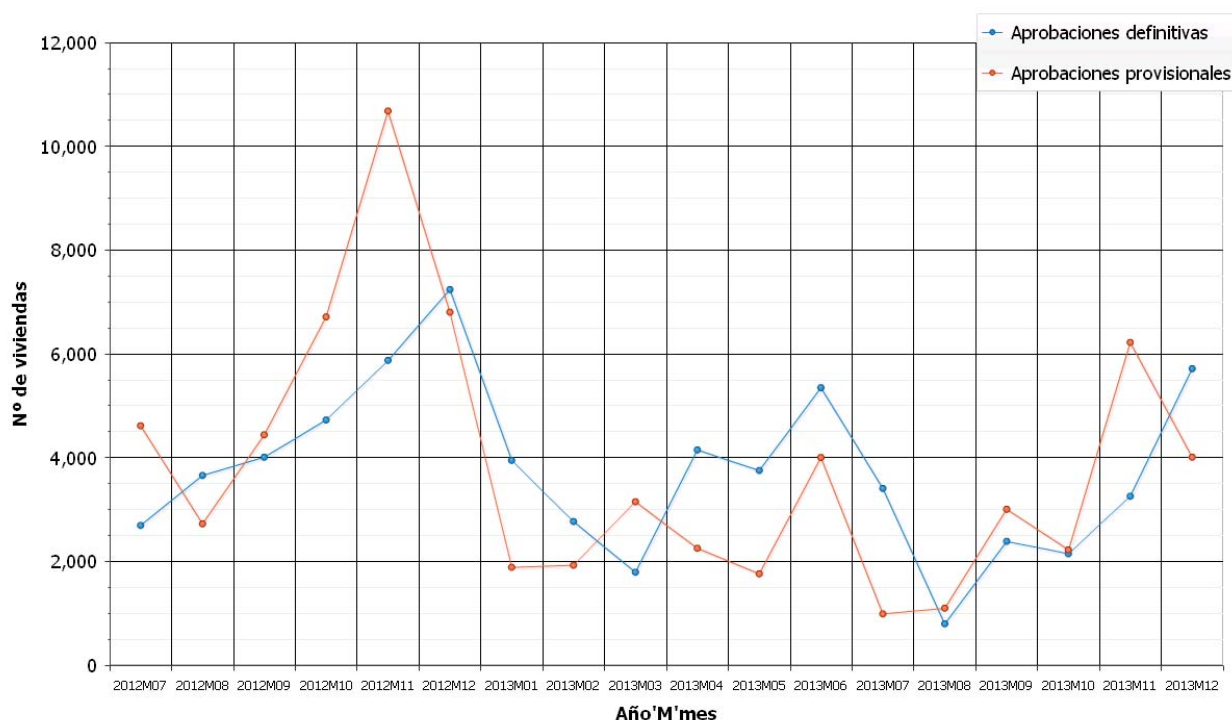
Por su parte, la información sobre ayudas a la rehabilitación del Ministerio de Fomento, indica que en diciembre se otorgaron 4.006 calificaciones provisionales para rehabilitación protegida, y 5.714 calificaciones definitivas, como puede apreciarse en la **Tabla y Gráfico 4.3**.

Por otra parte, hay que señalar que en la información estadística del Ministerio de Fomento figura una nota en relación con Cantabria, en la que se indica: “provisionalmente sin datos de planes estatales desde febrero de 2013”.

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

	Provisionales	Definitivas
Jul	4.615	2.694
Ago	2.726	3.658
Sep	4.437	4.006
Oct	6.710	4.727
Nov	10.678	5.872
Dic	6.801	7.238
2013 Ene	1.885	3.948
Feb	1.925	2.768
Mar	3.149	1.791
Abr	2.252	4.149
May	1.762	3.751
Jun	4.005	5.348
Jul	988	3.407
Ago	1.096	795
Sep	3.007	2.385
Oct	2.222	2.149
Nov	6.219	3.256
Dic	4.006	5.714

Fuente: Ministerio de Fomento.

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

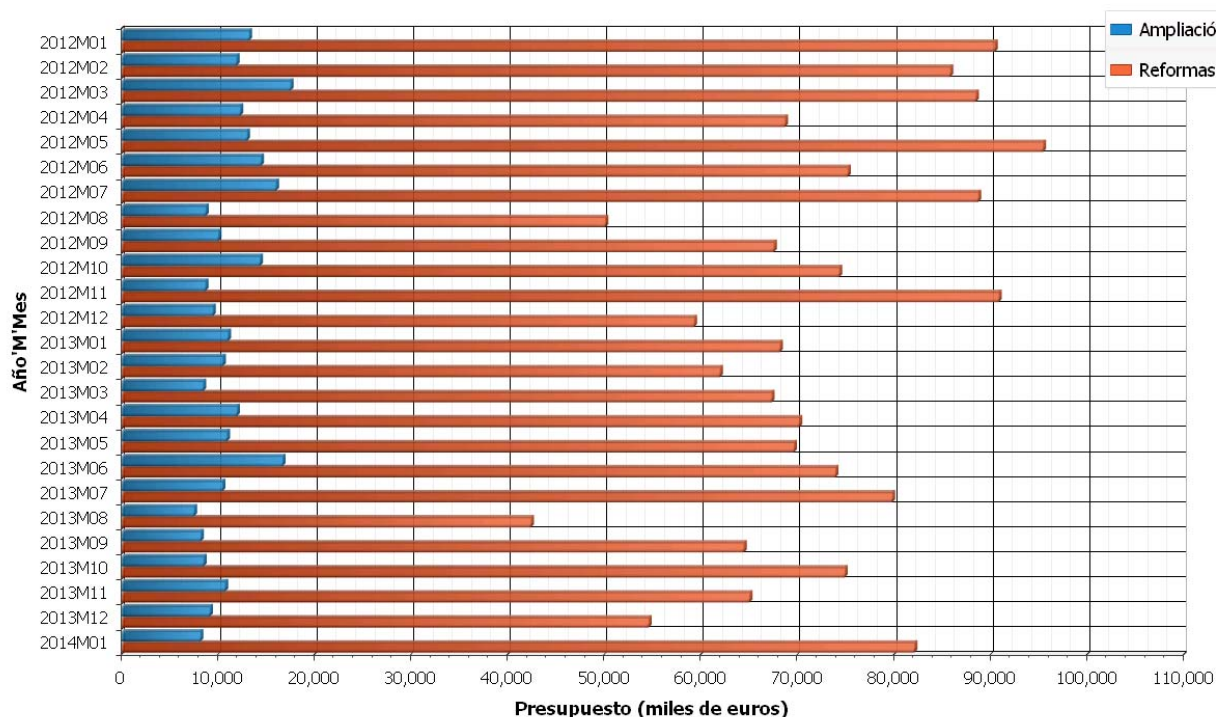
Fuente: Ministerio de Fomento.

Finalmente, la información sobre visados de dirección de obra de los COAT ofrece asimismo el valor de los presupuestos de ejecución de las obras residenciales, al inicio de las mismas. Los datos del último mes conocido, enero de 2014, indican un presupuesto de 338 millones de euros, de los que el 27% corresponde a obras de ampliación y reforma. Asimismo, la variación anual de este tipo de obras muestra un dato positivo ya que aumentó el último año un 14%, mientras que la correspondiente a obra nueva ha experimentado una caída, en la variación anual, de un 17% en el mes de enero de 2014, como se observa en la **Tabla 4.4**.

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

	TOTAL	Obra nueva uso residencial	Ampliación viviendas (A)	Reforma viviendas (R)	Ampliación + Reforma	% (A + R)	Variación anual ON (%)	Variación anual A+R (%)
Jul	476.023	371.160	16.070	88.793	104.863	22,0	-37,4	-20,6
Ago	279.787	220.797	8.808	50.182	58.990	21,1	-37,5	-22,6
Sep	363.234	285.492	10.124	67.618	77.742	21,4	-53,7	-35,3
Oct	369.677	280.878	14.412	74.387	88.799	24,0	-42,9	-19,2
Nov	368.930	269.242	8.775	90.913	99.688	27,0	-34,3	-12,9
Dic	299.604	230.698	9.540	59.366	68.906	23,0	-49,6	-22,5
2013 Ene	378.527	299.172	11.118	68.237	79.355	21,0	-23,5	-23,5
Feb	416.636	344.024	10.579	62.033	72.612	17,4	-18,5	-25,8
Mar	312.920	236.987	8.540	67.394	75.933	24,3	-47,3	-28,4
Abr	328.598	246.307	12.036	70.255	82.291	25,0	-25,4	1,4
May	349.813	269.103	11.010	69.701	80.710	23,1	-23,3	-25,7
Jun	352.551	261.790	16.759	74.002	90.761	25,7	-21,1	1,1
Jul	451.718	361.305	10.533	79.880	90.413	20,0	-2,7	-13,8
Ago	207.705	157.642	7.602	42.461	50.063	24,1	-28,6	-15,1
Sep	297.742	224.946	8.288	64.508	72.796	24,4	-21,2	-6,4
Oct	354.375	270.815	8.594	74.965	83.560	23,6	-3,6	-5,9
Nov	299.938	224.016	10.816	65.105	75.922	25,3	-16,8	-23,8
Dic	293.467	229.573	9.232	54.662	63.894	21,8	-0,5	-7,3
2014 Ene	337.950	247.528	8.252	82.171	90.422	26,8	-17,3	13,9

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia.

Gráfico 4.4. Presupuesto de ejecución de edificación residencial: ampliación y reforma (miles de €).

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia.

5. ALQUILER DE VIVIENDA

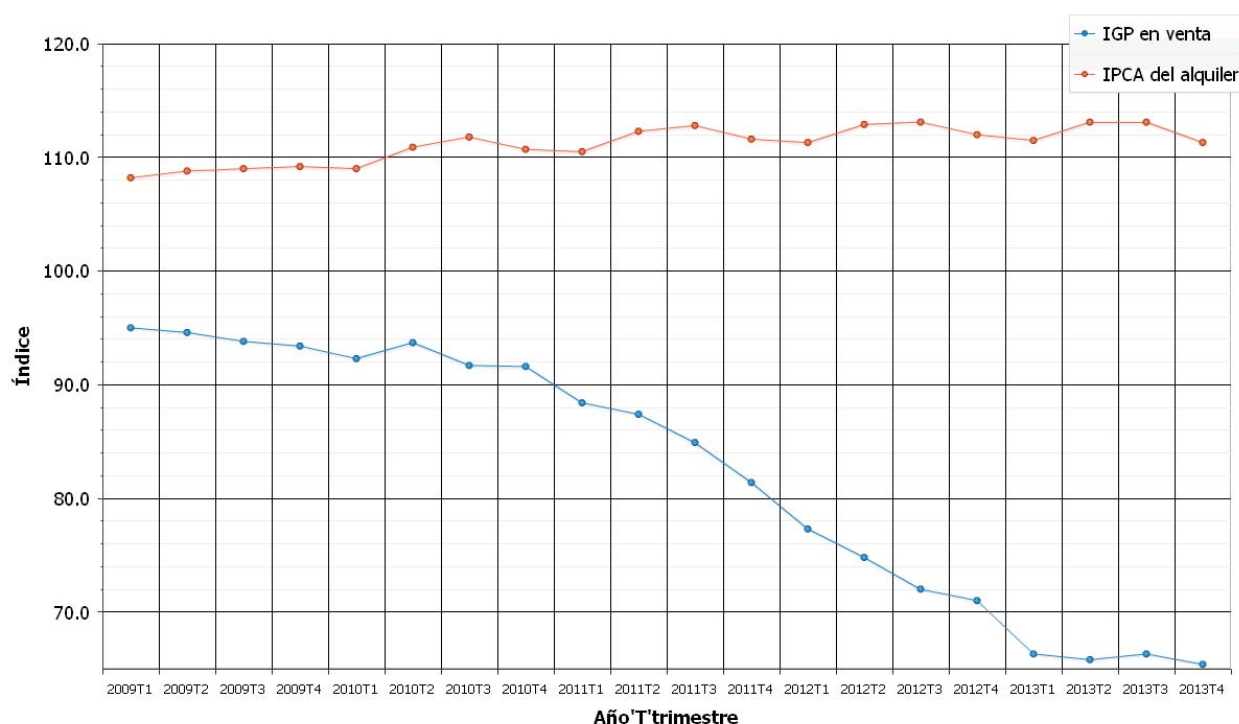
En la **Tabla y Gráfico 5.1**, que recoge el Índice General de Precios (IGP) de venta de vivienda libre y el Índice de Precios al Consumo Armonizado (IPCA) para alquiler, ambos del INE, puede observarse que el IPCA del alquiler se sigue manteniendo relativamente estable en los últimos años, en tanto que el precio de venta mantiene su tendencia a la baja, situándose el índice, según se observa en el gráfico, en el 65% del valor inicial, o lo que es lo mismo, descendiendo el precio en un 35% en siete años. Para homogeneizar ambos índices, se ha tomado como base 100 el primer trimestre 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
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
T2	81,4	111,6
2012 T1	77,3	111,3
T 2	74,8	112,9
T 3	72,0	113,1
T4	71,0	112,0
2013 T 1	66,3	111,5
T 2	65,8	113,1
T 3	66,3	113,1
T 4	65,4	111,3

Fuente: Instituto Nacional de Estadística y elaboración propia.

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



Fuente: Instituto Nacional de Estadística y elaboración propia

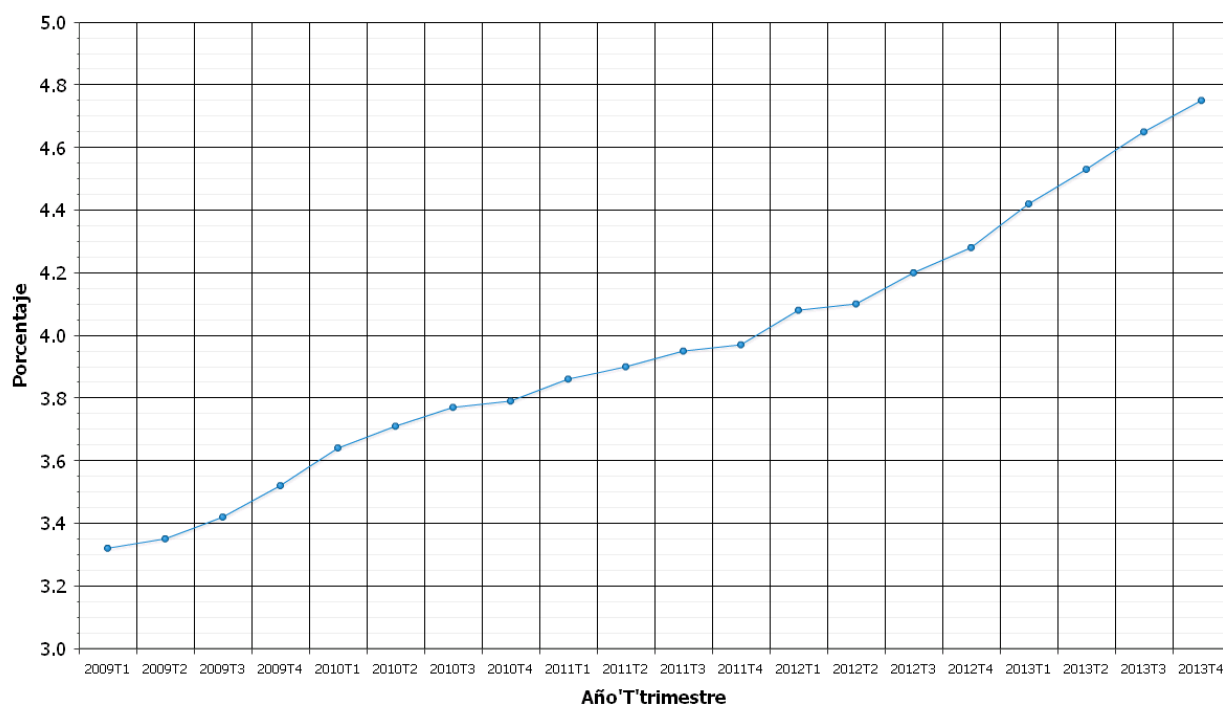
Por su parte, en la **Tabla y Gráfico 5.2**, se observa que la rentabilidad bruta del alquiler mantiene un crecimiento continuado, desde el 3,6% de principios de 2010 hasta situarse en el 4,8% del cuarto trimestre de 2013.

Tabla 5.2. Rentabilidad bruta del alquiler (%).

	Rentabilidad
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
2012T4	4,3
2013 T 1	4,4
2013 T2	4,5
2013 T3	4,7
2013 T4	4,8

Fuente: Banco de España

Gráfico 5.2. Rentabilidad bruta del alquiler (%).



Fuente: Banco de España

6. FINANCIACIÓN Y ACCESO A LA VIVIENDA

Las estadísticas del Banco de España sobre crédito inmobiliario vivo indican que el mayor volumen de crédito corresponde al destinado a la adquisición de vivienda con garantía hipotecaria, que se sitúa en 569.692 millones de euros en diciembre de 2013, una cifra que, en el momento actual, triplica el crédito a la actividad inmobiliaria y multiplica por nueve al de la construcción, tal como se indica en la **Tabla y Gráficos 6.1**. El crédito para rehabilitación de vivienda representa actualmente el 4% del de adquisición de vivienda.

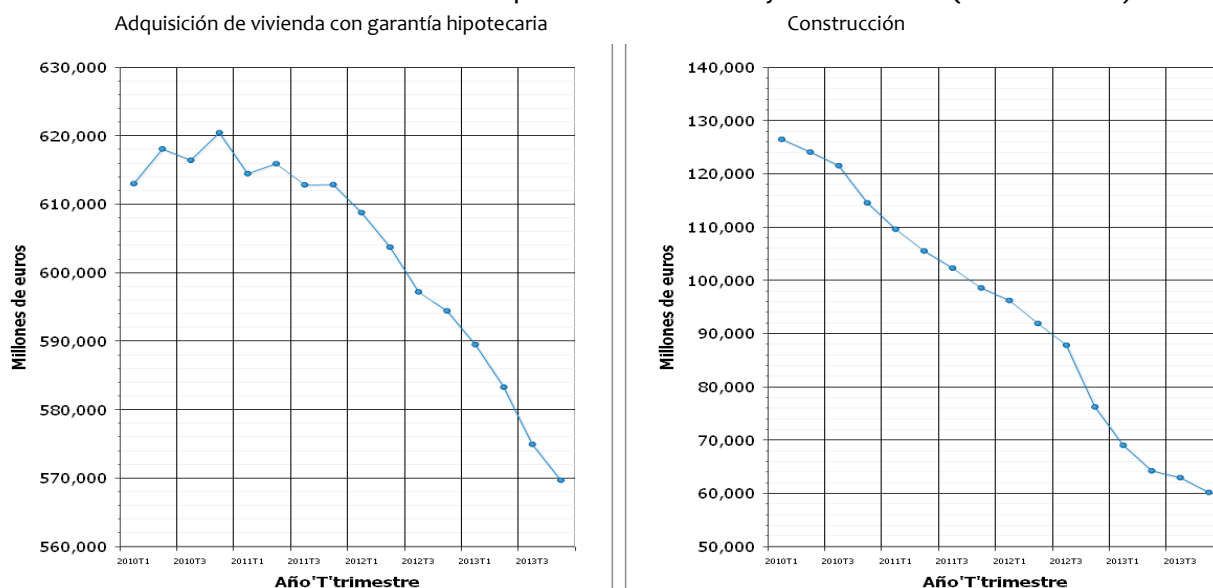
Tabla 6.1. Crédito inmobiliario vivo: totales en millones de euros y variación anual porcentual.

	crédito inmobiliario vivo				Variación anual (%)			
	Adquisición vivienda con garantía hipot.	Rehabilitación vivienda	Construcción	Actividad inmobiliaria	Adq. vivienda	Rehab	Construc.	Act. Inmob.
mar-10	612.985	29.617	126.464	322.820	0,7	-0,2	-11,9	-0,4
jun-10	618.055	30.332	124.054	321.946	1,7	-1,0	-7,9	-0,8
sep-10	616.401	30.537	121.514	320.090	1,1	0,7	-9,3	-1,3
dic-10	620.433	30.348	114.519	315.782	1,4	1,8	-12,2	-2,2
mar-11	614.447	29.995	109.582	312.152	0,2	1,3	-13,3	-3,3
jun-11	615.907	30.622	105.489	308.425	-0,3	1,0	-15,0	-4,2
sep-11	612.810	30.625	102.258	303.506	-0,6	0,3	-15,8	-5,2
dic-11	612.657	29.902	98.546	298.323	-1,3	-1,5	-13,9	-5,5
mar-12	608.763	29.534	96.193	295.696	-0,9	-1,5	-12,2	-5,3
jun-12	603.717	29.493	91.869	286.942	-2,0	-3,7	-12,9	-7,0
sep-12	597.181	28.579	87.793	280.245	-2,6	-6,7	-14,1	-7,7
dic-12	594.405	28.081	76.217	224.015	-3,0	-6,1	-22,7	-24,9
mar-13	589.475	25.484	69.013	204.281	-3,2	-13,7	-28,3	-30,9
jun-13	583.263	24.734	64.195	198.432	-3,4	-16,1	-30,1	-30,8
sep-13	574.922	24.198	62.934	195.083	-3,7	-15,3	-28,3	-30,4
dic-13	569.692	23.611	60.154	176.822	-4,2	-15,9	-21,1	-21,1

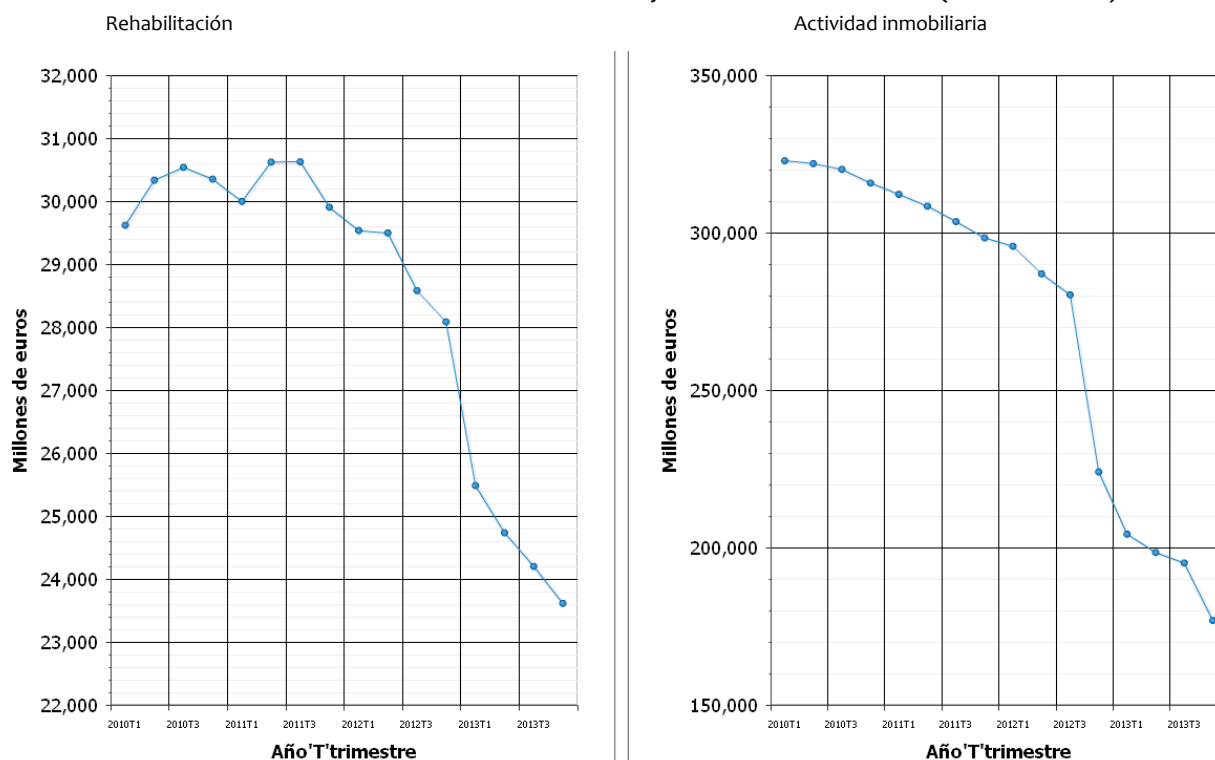
Fuente: Banco de España y elaboración propia

El saldo del crédito para adquisición de vivienda alcanzó el máximo a finales de 2010 con más de 620.400 millones de euros, habiéndose reducido en estos tres años en un 8%, en tanto que el crédito a la actividad inmobiliaria y la construcción se ha reducido, en este mismo periodo, en un 44% y un 47% respectivamente. El crédito a la rehabilitación mantiene una cifra más estable, ya que se ha reducido sólo un 21%.

Gráfico 6.1.a. Crédito inmobiliario vivo: adquisición de vivienda y construcción (millones de €).



Fuente: Banco de España y elaboración propia

Gráfico 6.1.b. Crédito inmobiliario vivo: rehabilitación y actividad inmobiliaria (millones de €).

Fuente: Banco de España y elaboración propia

En la **Tabla y Gráfico 6.2** se presenta la información sobre número de créditos hipotecarios para la adquisición de vivienda.

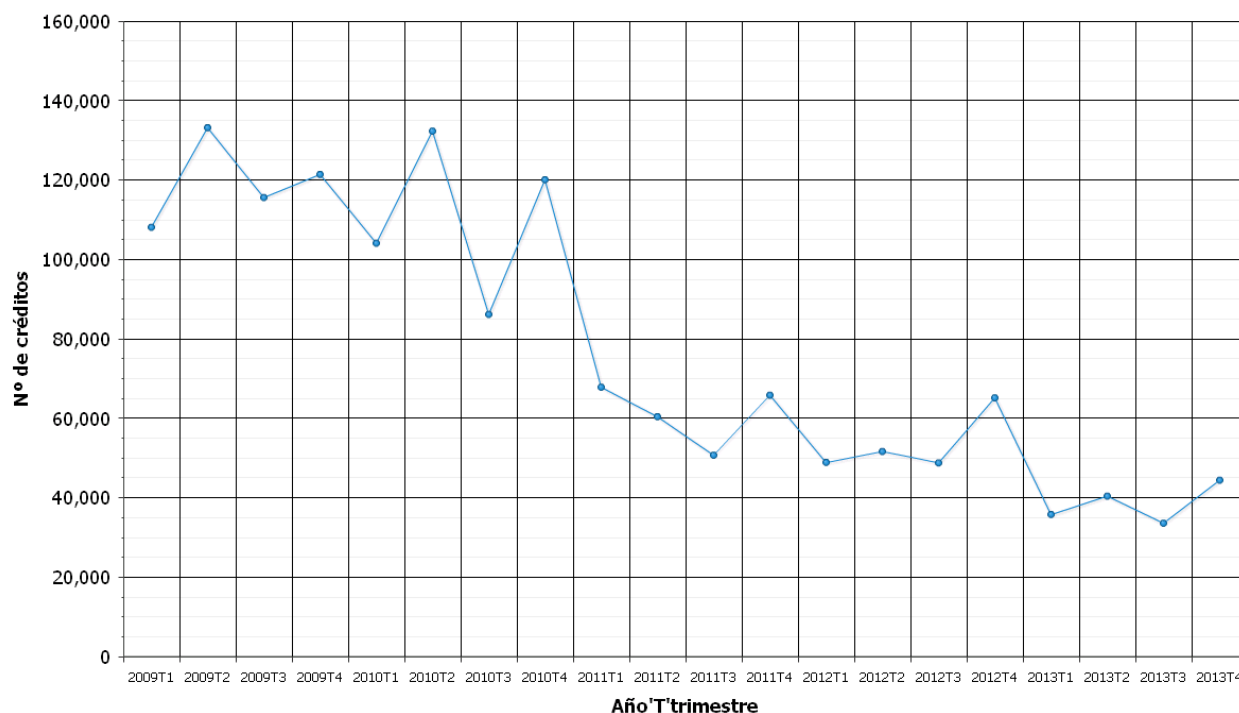
En el último trimestre el número de operaciones es de 44.407 préstamos hipotecarios, una cifra que si bien es superior a la del trimestre anterior, es casi la tercera parte de los créditos concedidos hace tres años, ya que el número se elevaba a los 120.035 préstamos.

En variación interanual el último trimestre representa una reducción del 32% con respecto al número de créditos concedidos hace un año.

Tabla 6.2. Préstamos hipotecarios nuevos para adquisición de vivienda.

	Nº total de créditos	Variación anual (%)
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
2012T4	65.131	-1,1
2013 T1	35.746	-26,8
2013 T2	40.372	-21,8
2013T3	33.590	-31,1
2013T4	44.407	-31,8

Fuente: Banco de España y elaboración propia

Gráfico 6.2. Préstamos hipotecarios nuevos para adquisición de vivienda.

Fuente: Banco de España y elaboración propia

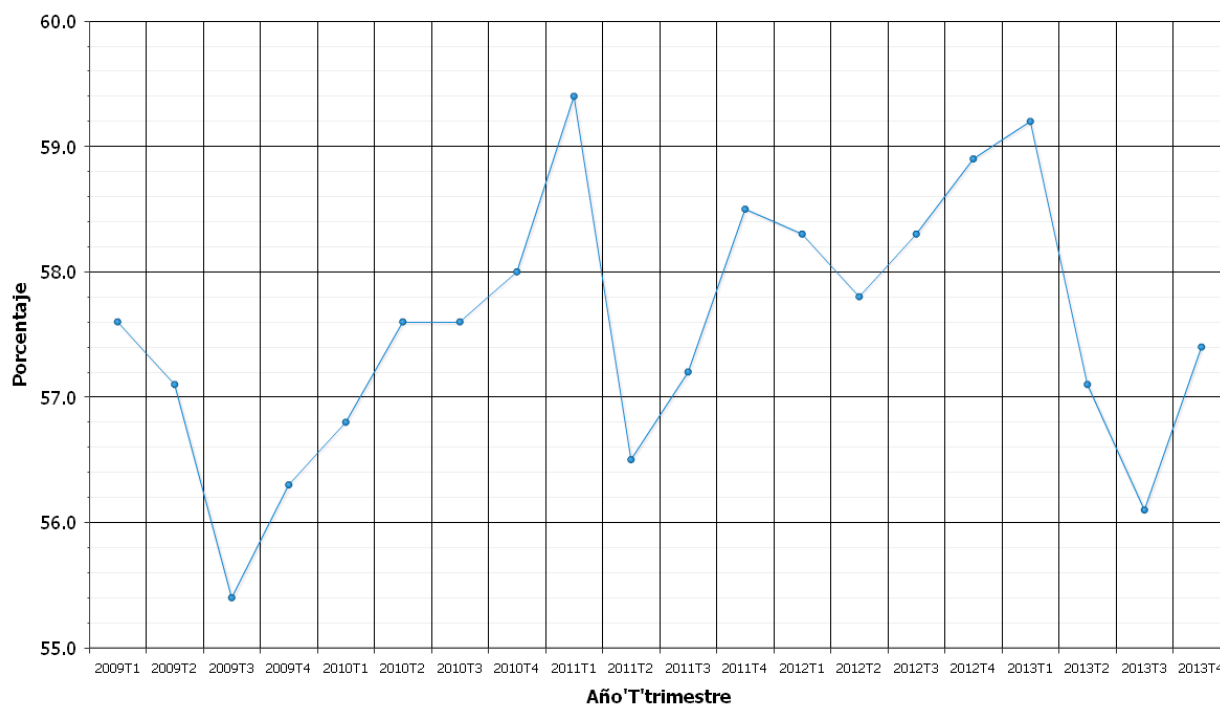
La evolución de la relación entre el principal del préstamo y el valor de tasación del inmueble, inscrito en el Registro, se presenta en la **Tabla y Gráfico 6.3**.

Desde 2009, el principal del préstamo se mantiene en el entorno del 58% del valor de tasación de la vivienda, y el último valor correspondiente al cuarto trimestre de 2013 es de 57%.

Tabla 6.3. Préstamos hipotecarios nuevos para adquisición de vivienda: relación préstamo / valor (%).

	Relación préstamo/valor
2010T1	56,8
2010T2	57,6
2010T3	57,6
2010T4	58,0
2011T1	59,4
2011T2	56,5
2011T3	57,3
2011T4	58,3
2012T1	58,3
2012T2	57,8
2012T3	58,3
2012T4	58,9
2013 T1	59,2
2013 T2	57,1
2013T3	56,1
2013T4	57,4

Fuente: Banco de España

Gráfico 6.3. Préstamos hipotecarios nuevos para adquisición de vivienda: relación préstamo/valor (%).

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, aumentó en el año 2012 y los dos primeros trimestres de 2013, reduciéndose al 13,6% en el cuarto trimestre de 2013, volviendo así a valores del año 2010 y 2011.

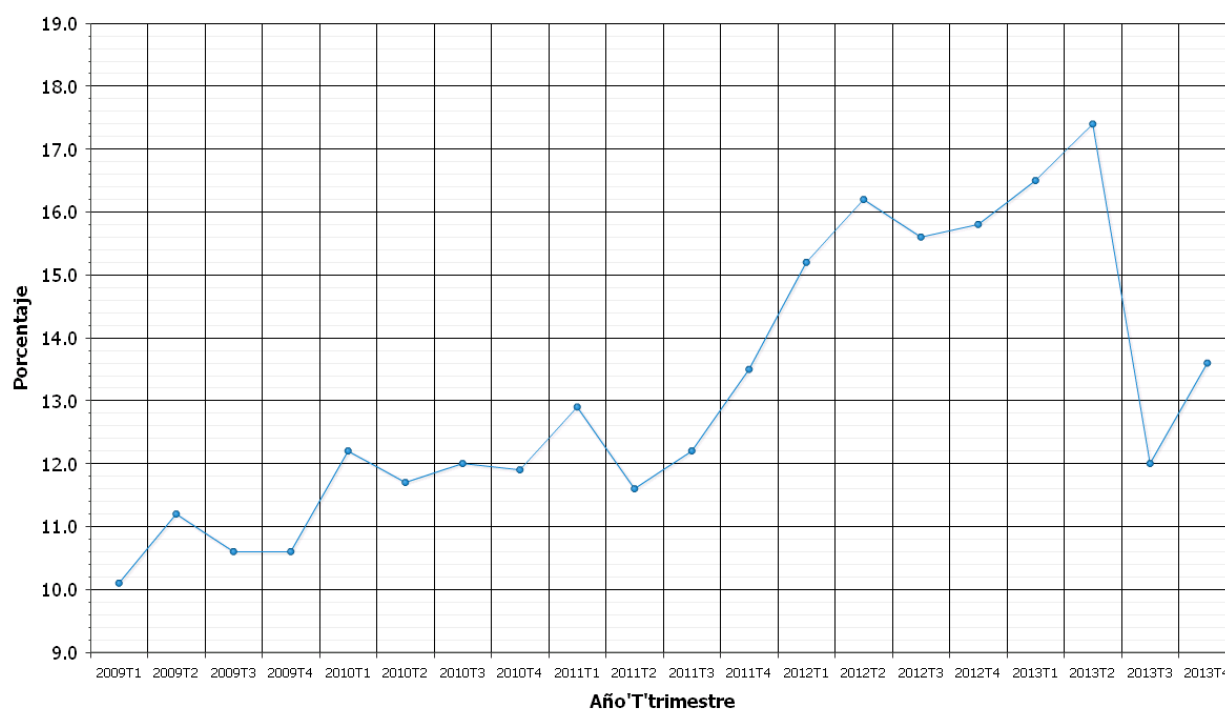
El valor mínimo del 10% se produce a principio del año 2009, y el máximo del 18% corresponde al año 2006.

Tabla 6.4. Préstamos hipotecarios nuevos para adquisición de vivienda: porcentaje de operaciones con relación préstamo/valor superior al 80%.

	Operaciones con relación precio – valor > 80%
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	12,1
2011T4	13,4
2012T1	15,2
2012T2	16,2
2012T3	15,6
2012T4	15,8
2013 T1	16,5
2013 T2	17,4
2013T3	12,0
2013T4	13,6

Fuente: Banco de España

Gráfico 6.4. Préstamos hipotecarios nuevos para adquisición de vivienda: porcentaje de operaciones con relación préstamo / valor superior al 80%.



Fuente: Banco de España

La accesibilidad económica a la adquisición de vivienda.

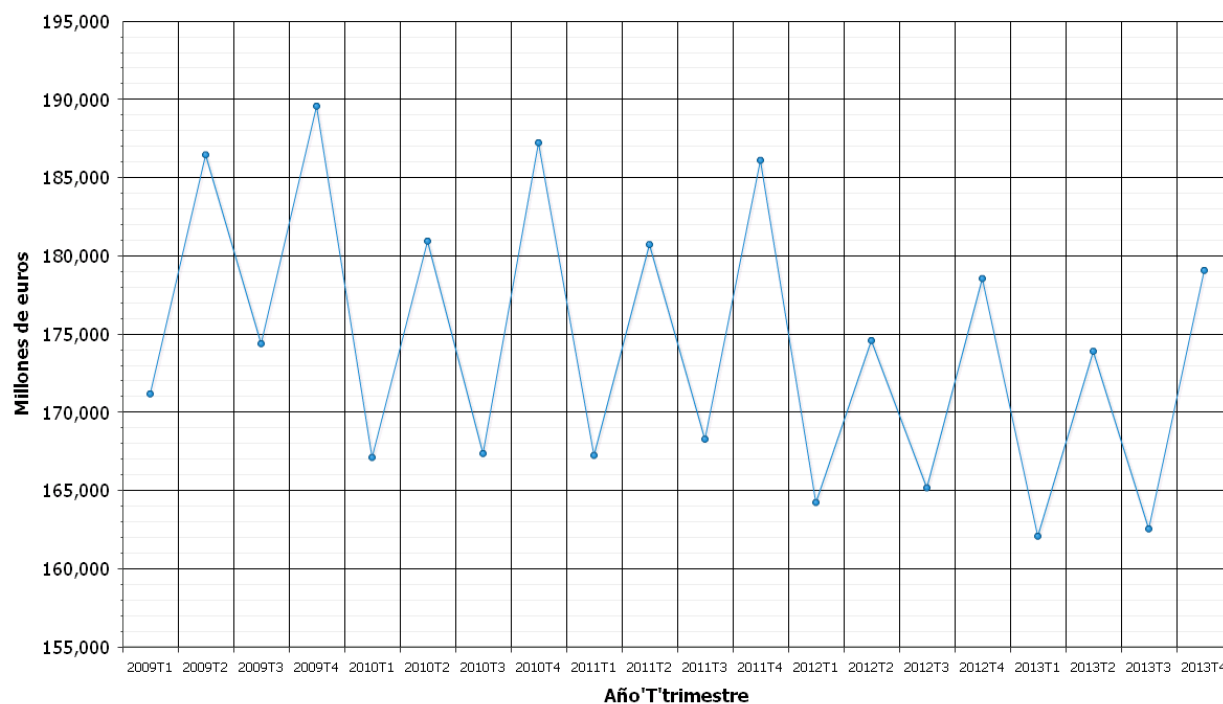
La renta bruta disponible de los hogares, que se presenta en la **Tabla y Gráfico 6.5**, registra un comportamiento estacional caracterizado por repuntes en los trimestres segundo y cuarto de cada año.

El último dato conocido es el cuarto trimestre de 2013, con 179.000 millones de euros, prácticamente la misma cantidad de hace un año

Tabla 6.5. Situación económica de los hogares.

	Renta bruta disponible de los hogares (Millones €)	Variación anual (%)	Endeudamiento de los hogares (% PIB)
2010T1	167.102	-2,5	90,9
2010T2	180.933	-3,5	92,8
2010T3	167.354	-4,3	91,7
2010T4	187.230	-1,8	91,9
2011T1	167.237	0,1	91,0
2011T2	180.723	-0,1	90,8
2011T3	168.268	0,5	89,4
2011T4	186.108	-0,6	89,5
2012T1	164.222	-1,8	89,0
2012T2	174.580	-3,4	89,6
2012T3	165.159	-1,8	87,9
2012T4	178.537	-4,1	87,6
2013 T1	162.079	-1,3	86,5
2013 T2	173.887	-0,4	85,8
2013T3	162.547	-1,6	84,2
2013T4	179.060	0,3	s.d.

Fuente: Banco de España

Gráfico 6.5.a. Renta bruta disponible de los hogares (millones de euros).

Fuente: Banco de España

Gráfico 6.5.b. Endeudamiento de los hogares. (% PIB).

Fuente: Banco de España

Finalmente, se presentan los indicadores habituales de medición de la asequibilidad de la compra de vivienda en la **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 mantiene en el entorno del 30% en 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. Si bien, la falta de financiación y el empeoramiento de la renta de los hogares puede impedir que la ligera mejora de las condiciones de asequibilidad se convierta en accesibilidad real a la vivienda en compra. En cualquier caso, se puede destacar que el número de años necesarios para la compra de una vivienda, en relación con la renta disponible por hogar, ha descendido desde los 7,5 años de renta, a comienzo de 2008, hasta la cifra de 5,9 años a lo largo de 2013, y finalmente 5,8 años en el último trimestre.

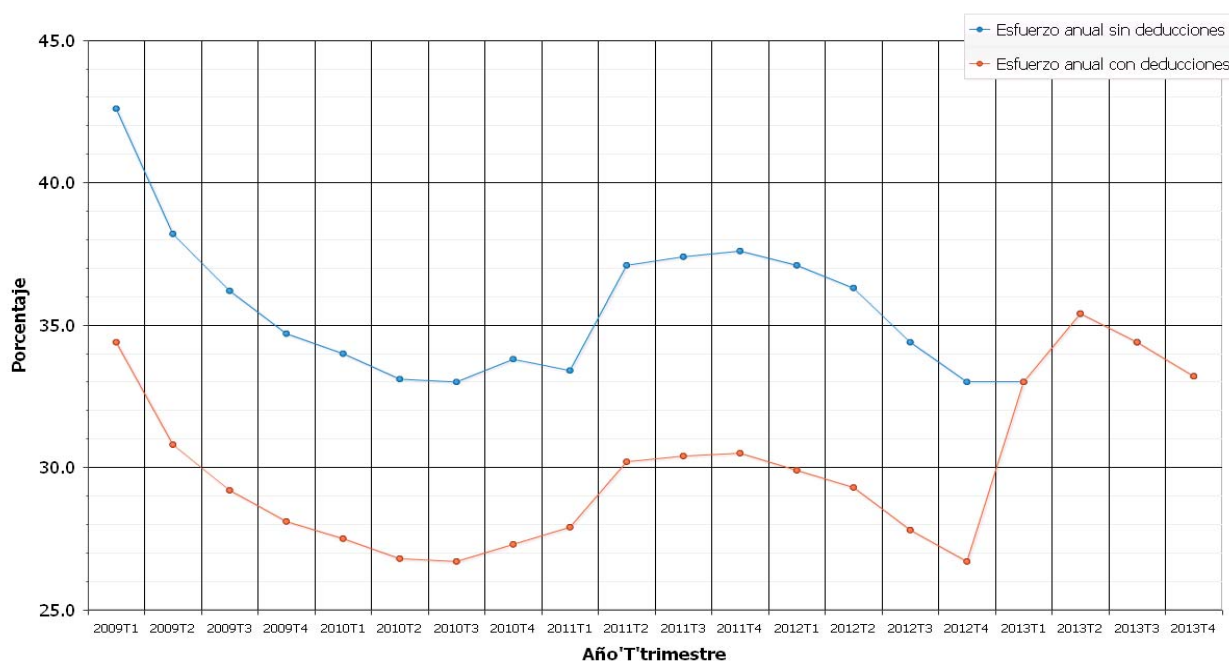
Por su parte, el esfuerzo económico se sitúa en el cuarto trimestre del año en el 33% de la renta disponible por hogar, igualándose el dato con deducciones, y sin deducciones, al haber desaparecido las deducciones por vivienda en enero de 2013.

Tabla 6.6. Accesibilidad económica de la vivienda.

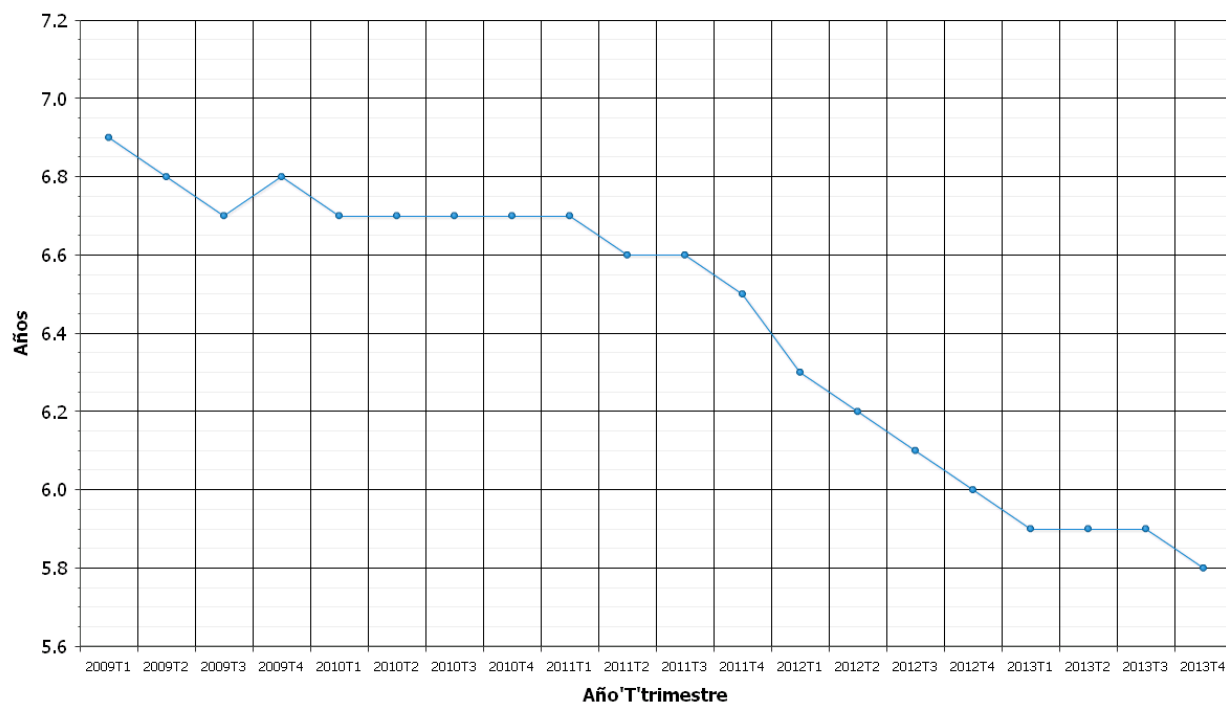
	Relación precio vivienda/renta hogar	Esfuerzo anual sin deducciones	Esfuerzo anual con deducciones
	años	%	%
2010T1	6,7	34,0	27,5
2010T2	6,7	33,1	26,8
2010T3	6,7	33,0	26,7
2010T4	6,7	33,8	27,3
2011T1	6,7	33,4	27,9
2011T2	6,6	37,1	30,2
2011T3	6,6	37,4	30,4
2011T4	6,5	37,6	30,5
2012T1	6,3	37,1	29,9
2012T2	6,2	36,3	29,3
2012T3	6,1	34,4	27,8
2012T4	6,0	33,0	26,7
2013 T1	5,9	33,0	33,0
2013 T2	5,9	35,4	35,4
2013T3	5,9	34,4	34,4
2013T4	5,8	33,2	33,2

Fuente: Banco de España

Gráfico 6.6.a. Accesibilidad económica de la vivienda: esfuerzo anual, con y sin deducciones.



Fuente: Banco de España

Gráfico 6.6.b. Accesibilidad económica de la vivienda: relación precio vivienda / renta hogar.

Fuente: Banco de España

7. CREDITOS DUDOSOS Y LANZAMIENTOS

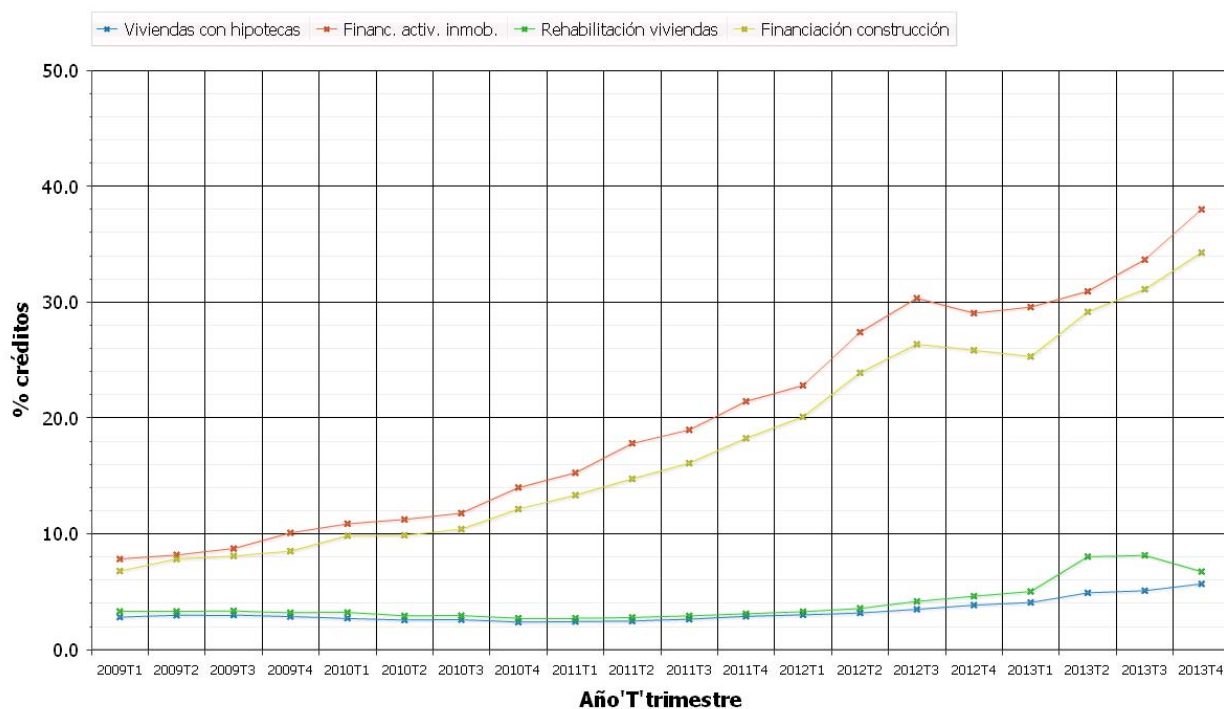
La información sobre créditos dudosos, con datos del Banco de España, se recoge en la **Tabla y Gráfico 7.1**. Se puede destacar que ha continuado el ligero aumento de la dudosidad en los créditos a los hogares para la adquisición de vivienda, que alcanzó en diciembre de 2013 el 5,67%, y en rehabilitación, que ha disminuido respecto al trimestre anterior, alcanzando el 6,74%. En el caso de constructores y promotores inmobiliarios, que a principios de 2008 tenían un porcentaje de créditos dudosos apenas del 1%, el incremento ha sido mucho más elevado en los últimos tres años, registrando valores de 34% y 38% respectivamente, en el último trimestre.

Tabla 7.1. Dudosidad en los créditos de vivienda (%).

	% dudosos: adquisición vivienda	% dudosos: rehabilitación vivienda	% dudosos: construcción	% dudosos: actividad inmobiliaria
mar-10	2,70	3,21	9,84	10,86
jun-10	2,56	2,92	9,87	11,24
sep-10	2,58	2,94	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	3,27	20,09	22,80
jun-12	3,16	3,56	23,90	27,39
sep-12	3,49	4,15	26,36	30,33
dic-12	3,84	4,62	25,84	29,05
mar-13	4,06	5,01	25,29	29,56
jun-13	4,90	8,02	29,15	30,93
sep-13	5,08	8,14	31,10	33,66
dic-13	5,67	6,74	34,27	38,00

Fuente: Banco de España

Gráfico 7.1. Dudosidad en los 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 recibidos por el mismo Tribunal.

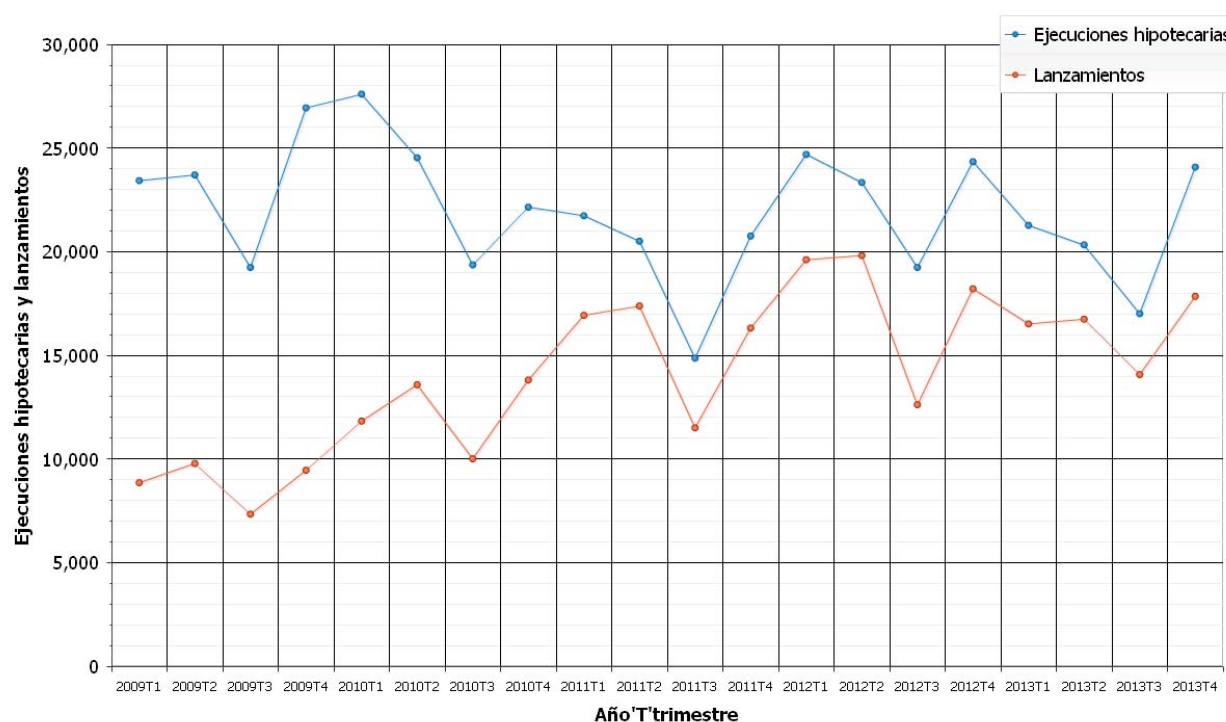
La ejecución de hipotecas alcanzó un máximo de 27.597 actuaciones en el primer trimestre de 2010, para descender hasta 14.681 en el tercer trimestre de 2011 y repuntar de nuevo en el año 2012, situándose actualmente en el cuarto trimestre de 2013 en 24.076 ejecuciones hipotecarias. Los lanzamientos han mostrado un crecimiento más continuado desde 2008, pasando de 5.600 a superar los 19.000 trimestrales, si bien, en el dato del último trimestre conocido se sitúan en los 17.842 lanzamientos. En ambas series se detecta un comportamiento estacional, 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 (%)
2010 T1	27.597	17,8	11.824	33,5
T2	24.533	3,5	13.580	38,9
T3	19.358	0,6	10.011	36,5
T4	22.148	-17,8	13.812	46,1
2011 T1	21.737	-21,2	16.932	43,2
T2	20.505	-16,4	17.376	28,0
T3	14.861	-23,2	11.502	14,9
T4	20.751	-6,3	16.311	18,1
2012 T1	24.699	13,6	19.620	15,9
T2	23.342	13,8	19.815	14,0
T3	19.238	29,5	12.610	9,6
T4	24.343	17,3	18.212	11,7
2013 T1	21.272	-13,9	16.521	-15,8
T2	20.323	-12,9	16.743	-15,5
T3	17.009	-11,6	14.076	11,6
T4	24.076	-1,1	17.842	-2,0

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.

En la **Tabla y Gráficos 8.1** se recogen los valores trimestrales, a precios corrientes, de los indicadores señalados anteriormente. Los datos del cuarto trimestre de 2013 presentan un valor del PIB igual al de hace un año, y valores de la FBCF, en las diferentes modalidades, con variación anual negativa, destacando el de vivienda con un -13,4%. Por otra parte, la participación en el PIB de la FBCF de la construcción ha bajado del 18% en el inicio de 2009, al 10% en el cuarto trimestre de 2013.

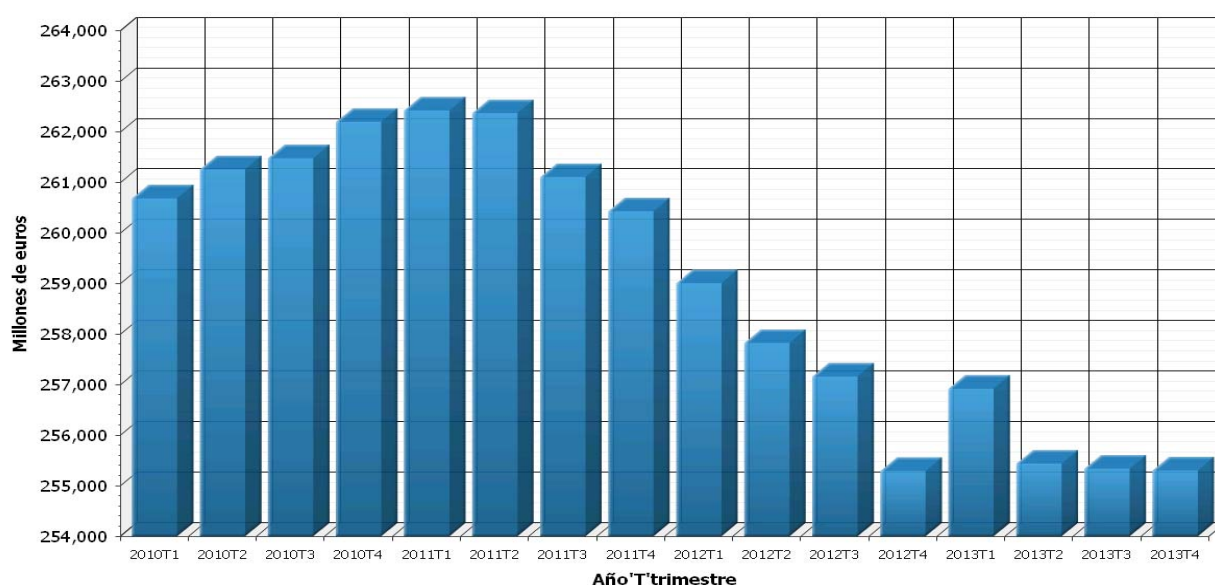
Tabla 8.1. Producto Interior Bruto a precios de mercado (desestacionalizado).

Unidades: Millones de euros y tasas (Precios corrientes)

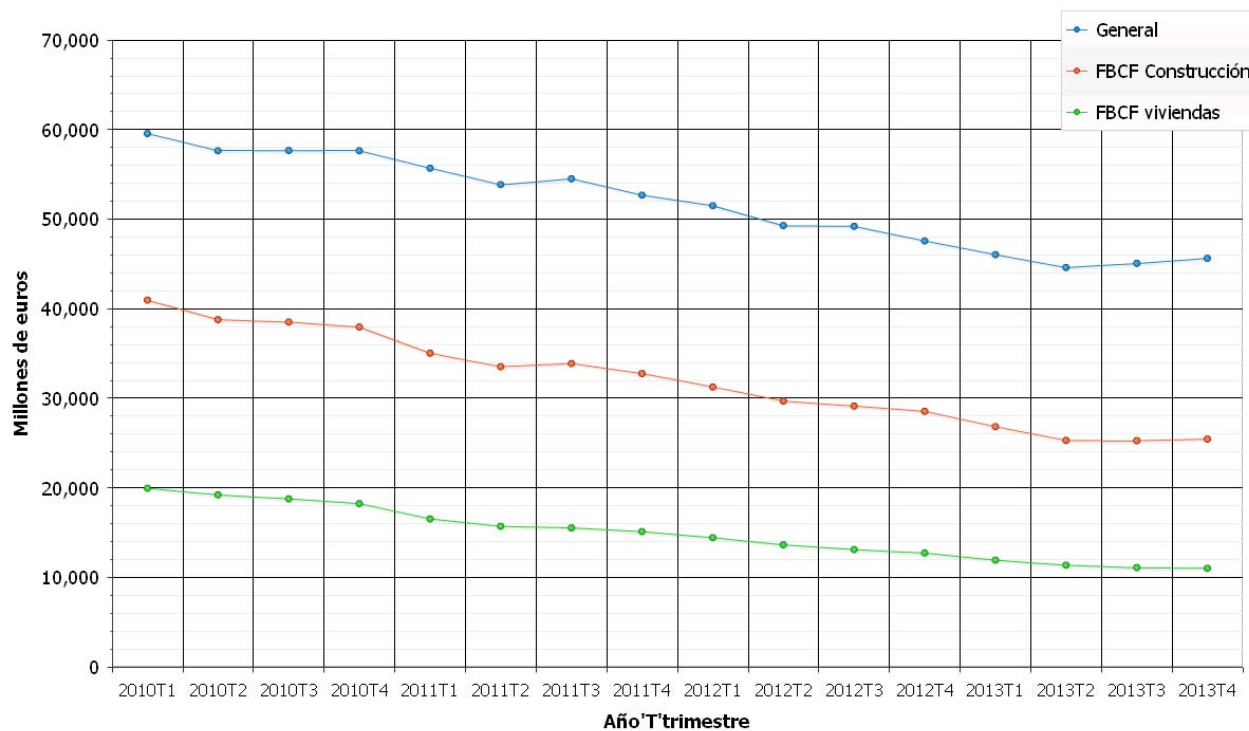
	Datos Base					Variación anual					Participación en PIB		
	PIB	FBCF	FBCF Constr.	FBCF Viv.	FBCF Otros	PIB	FBCF	FBCF Constr.	FBCF Viv.	FBCF Otros	FBCF Constr.	FBCF Viv.	FBCF Otros
2010TI	260.685	59.561	40.944	19.935	21.009	-1,6	-8,8	-13,0	-16,8	-9,0	15,7	7,6	8,1
2010TII	261.259	57.635	38.773	19.217	19.556	-0,1	-5,3	-11,3	-14,5	-8,0	14,8	7,4	7,5
2010TIII	261.479	57.660	38.499	18.761	19.738	0,5	-5,7	-10,9	-12,9	-8,9	14,7	7,2	7,5
2010TIV	262.197	57.625	37.946	18.232	19.714	0,8	-4,2	-9,7	-12,3	-7,3	14,5	7,0	7,5
2011TI	262.424	55.697	35.017	16.530	18.487	0,7	-6,5	-14,5	-17,1	-12,0	13,3	6,3	7,0
2011TII	262.369	53.841	33.536	15.694	17.842	0,4	-6,6	-13,5	-18,3	-8,8	12,8	6,0	6,8
2011TIII	261.106	54.493	33.874	15.534	18.340	-0,1	-5,5	-12,0	-17,2	-7,1	13,0	5,9	7,0
2011TIV	260.428	52.664	32.765	15.109	17.656	-0,7	-8,6	-13,7	-17,1	-10,4	12,6	5,8	6,8
2012TI	259.006	51.507	31.258	14.420	16.838	-1,3	-7,5	-10,7	-12,8	-8,9	12,1	5,6	6,5
2012TII	257.822	49.268	29.688	13.625	16.063	-1,7	-8,5	-11,5	-13,2	-10,0	11,5	5,3	6,2
2012TIII	257.160	49.206	29.119	13.089	16.030	-1,5	-9,7	-14,0	-15,7	-12,6	11,3	5,1	6,2
2012TIV	255.291	47.560	28.533	12.710	15.823	-2,0	-9,7	-12,9	-15,9	-10,4	11,2	5,0	6,2
2013TI	256.918	46.032	26.831	11.915	14.916	-0,8	-10,6	-14,2	-17,4	-11,4	10,4	4,6	5,8
2013TII	255.435	44.580	25.300	11.367	13.933	-0,9	-9,5	-14,8	-16,6	-13,3	9,9	4,5	5,5
2013TIII	255.336	45.048	25.252	11.080	14.172	-0,7	-8,5	-13,3	-15,3	-11,6	9,9	4,3	5,6
2013TIV	255.299	45.621	25.433	11.012	14.421	0,0	-4,1	-10,9	-13,4	-8,0	10,0	4,3	5,6

Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España

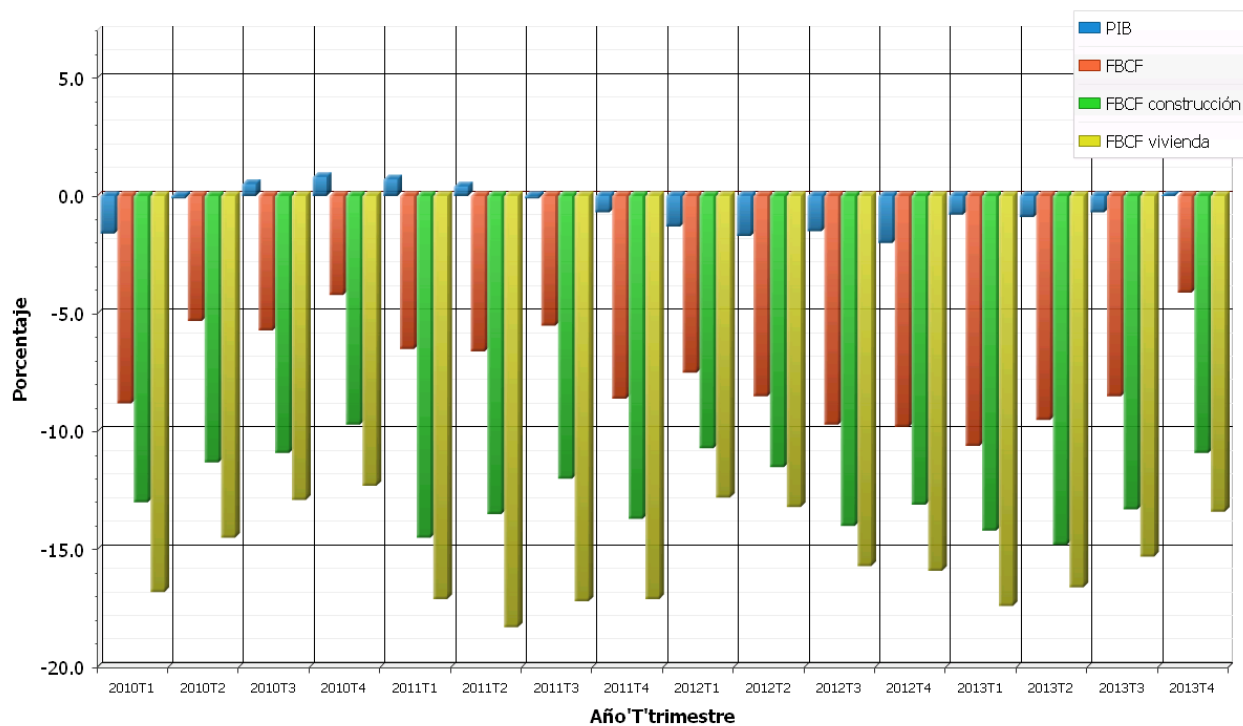
Gráfico 8.1.a. Producto Interior Bruto a precios de mercado (desestacionalizados).



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

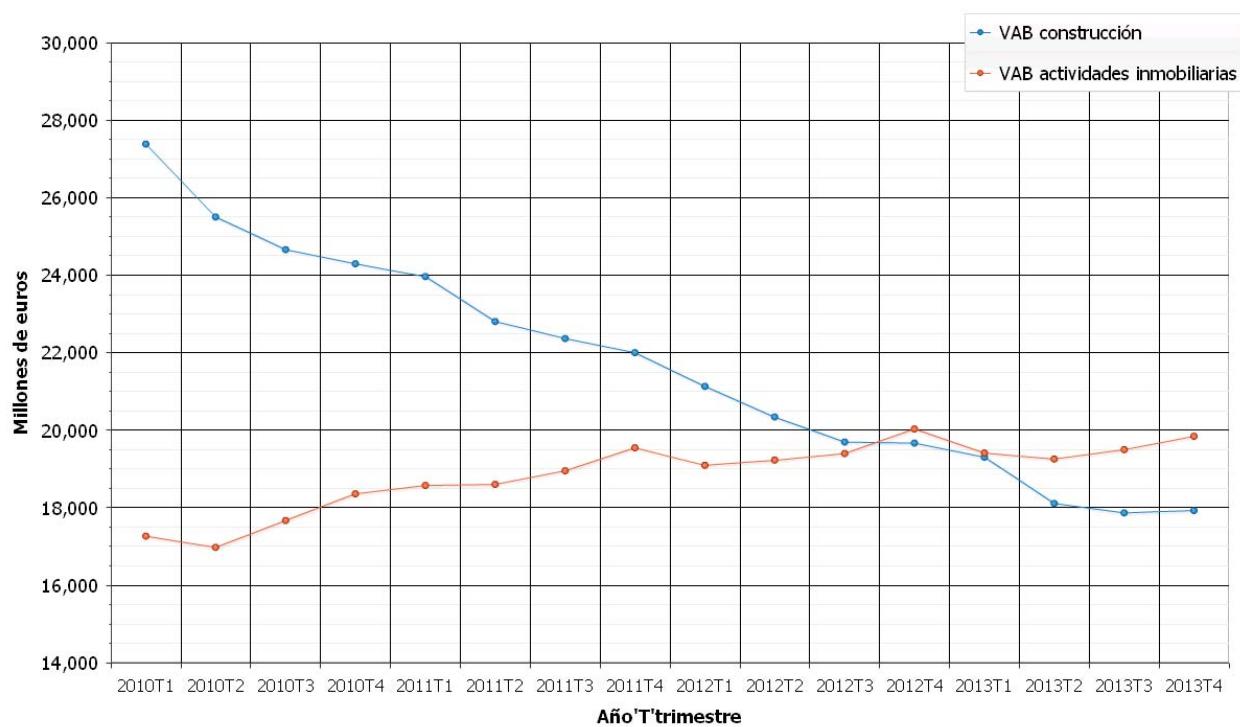
Gráfico 8.1.c. Variación anual del PIB y de la FBCF.

Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España

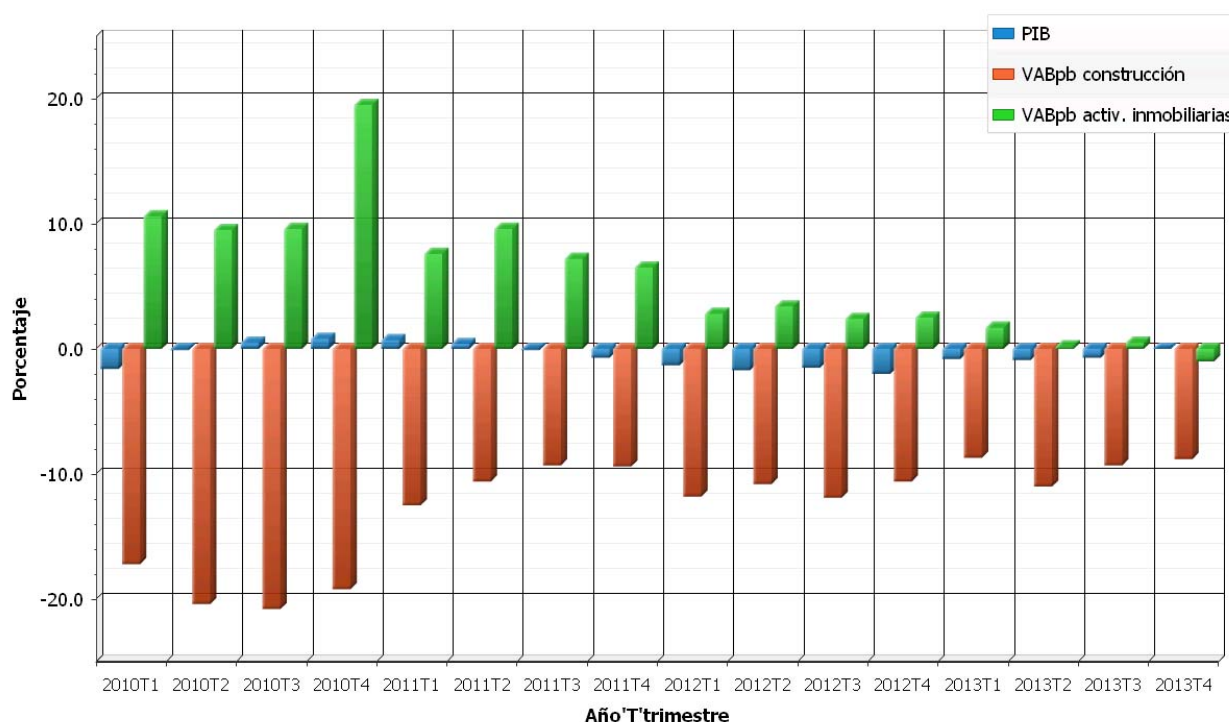
Tabla 8.2. Valor Añadido Bruto (Millones de euros y tasas a precios corrientes).

	Datos base (millones de euros)			Variación anual %			Participación PIB %	
	PIB	VaB Constr.	VaB Act. Inmob.	PIB	VaB Constr.	VaB Act. Inm.	VaB Constr.	VaB Act. Inm.
2010TI	260.685	27.381	17.262	-1,6	-17,2	10,6	10,5	6,6
2010TII	261.259	25.501	16.973	-0,1	-20,4	9,5	9,8	6,5
2010TIII	261.479	24.660	17.668	0,5	-20,8	9,6	9,4	6,8
2010TIV	262.197	24.292	18.360	0,8	-19,2	19,5	9,3	7,0
2011TI	262.424	23.964	18.571	0,7	-12,5	7,6	9,1	7,1
2011TII	262.369	22.805	18.600	0,4	-10,6	9,6	8,7	7,1
2011TIII	261.106	22.366	18.948	-0,1	-9,3	7,2	8,6	7,3
2011TIV	260.428	21.997	19.546	-0,7	-9,4	6,5	8,4	7,5
2012TI	259.006	21.130	19.090	-1,3	-11,8	2,8	8,2	7,4
2012TII	257.822	20.337	19.224	-1,7	-10,8	3,4	7,9	7,5
2012TIII	257.160	19.695	19.397	-1,5	-11,9	2,4	7,7	7,5
2012TIV	255.291	19.665	20.031	-2,0	-10,6	2,5	7,7	7,8
2013TI	256.918	19.302	19.407	-0,8	-8,7	1,7	7,5	7,6
2013TII	255.435	18.110	19.255	-0,9	-11,0	0,2	7,1	7,5
2013TIII	255.336	17.864	19.498	-0,7	-9,3	0,5	7,0	7,6
2013TIV	255.291	17.927	19.840	0,0	-8,8	-1,0	7,0	7,8

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

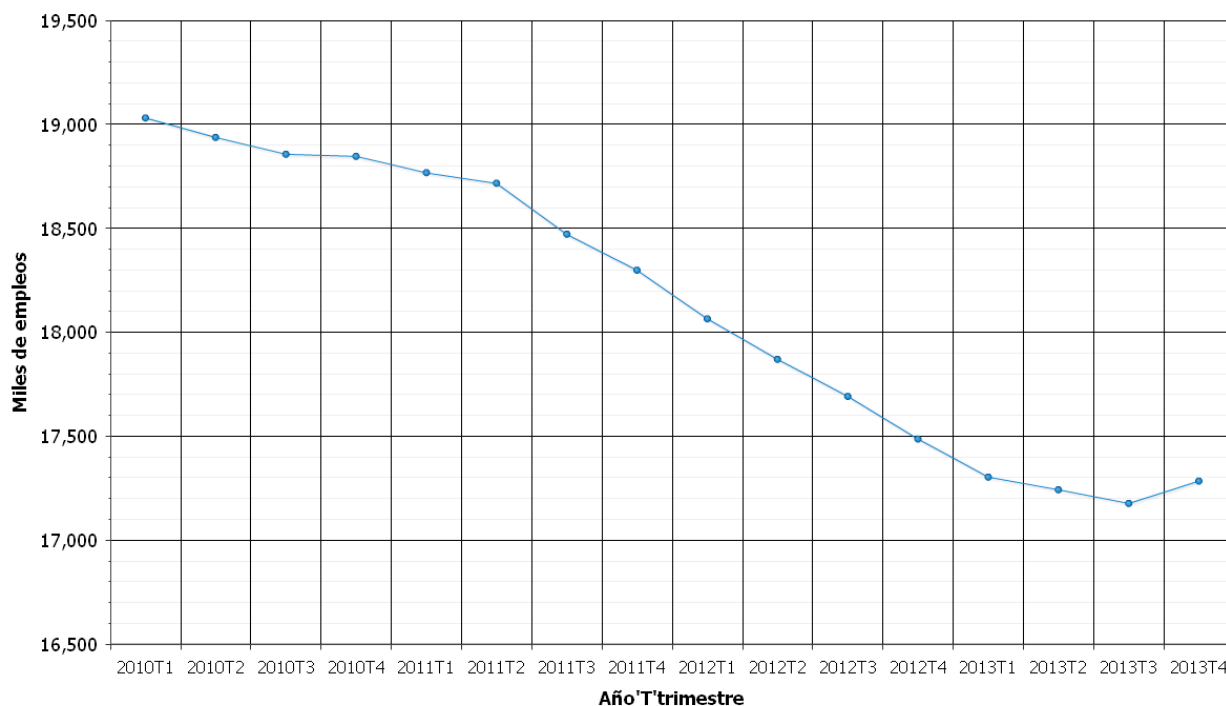
En la **Tabla 8.3**, correspondiente al empleo, cabe destacar que desde el inicio de la crisis el empleo total se ha reducido aproximadamente en 4 millones, de los que casi la mitad corresponden a la construcción.

En el cuarto trimestre de 2013 el número de ocupados es de 17,28 millones, de los que casi el 6% corresponde a la construcción, y el 1% a actividades inmobiliarias. Hace seis años la participación de la construcción en el empleo total era del 13%, y el de la actividad inmobiliaria era también del 1%. En los gráficos puede observarse que las curvas tienden a ser menos pronunciadas en los últimos trimestres.

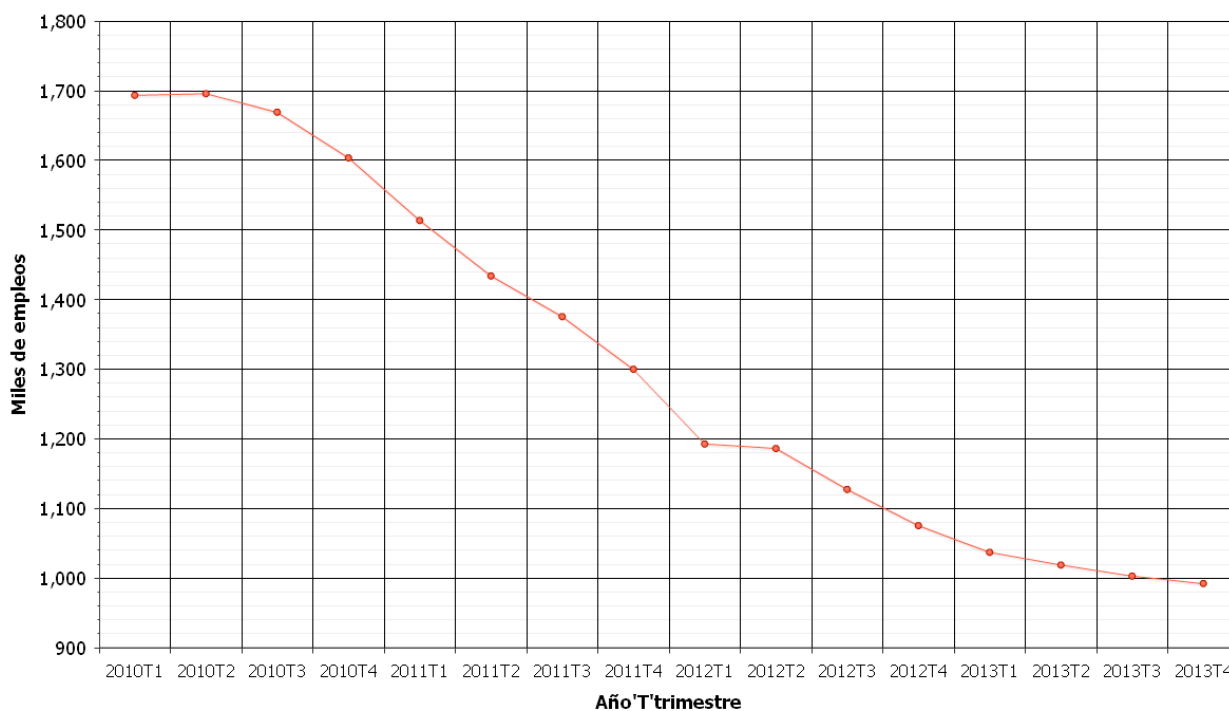
Tabla 8.3. Empleo por ramas de actividad (desestacionalizados). Ocupados (unidades: miles y tasas).

	Datos base (miles)			Variación anual %			Participación %	
	Empleo total	Construc	Act Inmob.	Empleo total	Construc	Act Inmob.	Construc	Act. Inmob.
2010TI	19.031	1.693	188	-3,5	-16,3	-11,8	8,9	1,0
2010TII	18.937	1.696	189	-2,5	-11,6	-6,5	9,0	1,0
2010TIII	18.857	1.669	201	-1,6	-10,0	0,2	8,9	1,1
2010TIV	18.846	1.603	198	-1,2	-12,1	0,2	8,5	1,0
2011TI	18.767	1.514	194	-1,4	-10,6	3,6	8,1	1,0
2011TII	18.716	1.434	198	-1,2	-15,4	4,8	7,7	1,1
2011TIII	18.471	1.376	185	-2,0	-17,6	-8,0	7,4	1,0
2011TIV	18.298	1.300	188	-2,9	-18,9	-4,8	7,1	1,0
2012TI	18.064	1.193	193	-3,7	-21,2	-0,5	6,6	1,1
2012TII	17.870	1.186	201	-4,5	-17,3	1,8	6,6	1,1
2012TIII	17.691	1.127	184	-4,2	-18,1	-0,2	6,4	1,0
2012TIV	17.487	1.075	178	-4,4	-17,3	-5,5	6,1	1,0
2013TI	17.304	1.037	174	-4,2	-13,1	-9,9	6,0	1,0
2013TII	17.242	1.019	175	-3,5	-14,1	-13,2	5,9	1,0
2013TIII	17.176	1.003	179	-2,9	-11,0	-2,7	5,8	1,0
2013TIV	17.284	992	172	-1,2	-7,7	-3,3	5,7	1,0

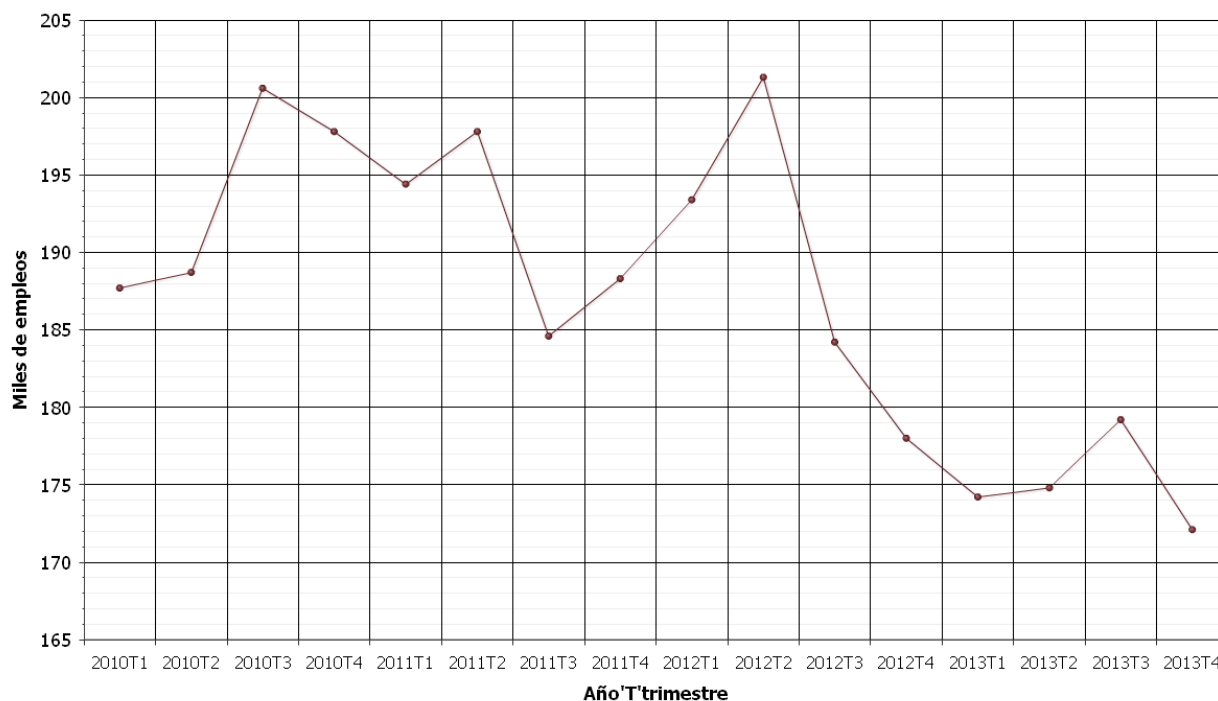
Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

Gráfico 8.3.a. Empleo por ramas de actividad: general

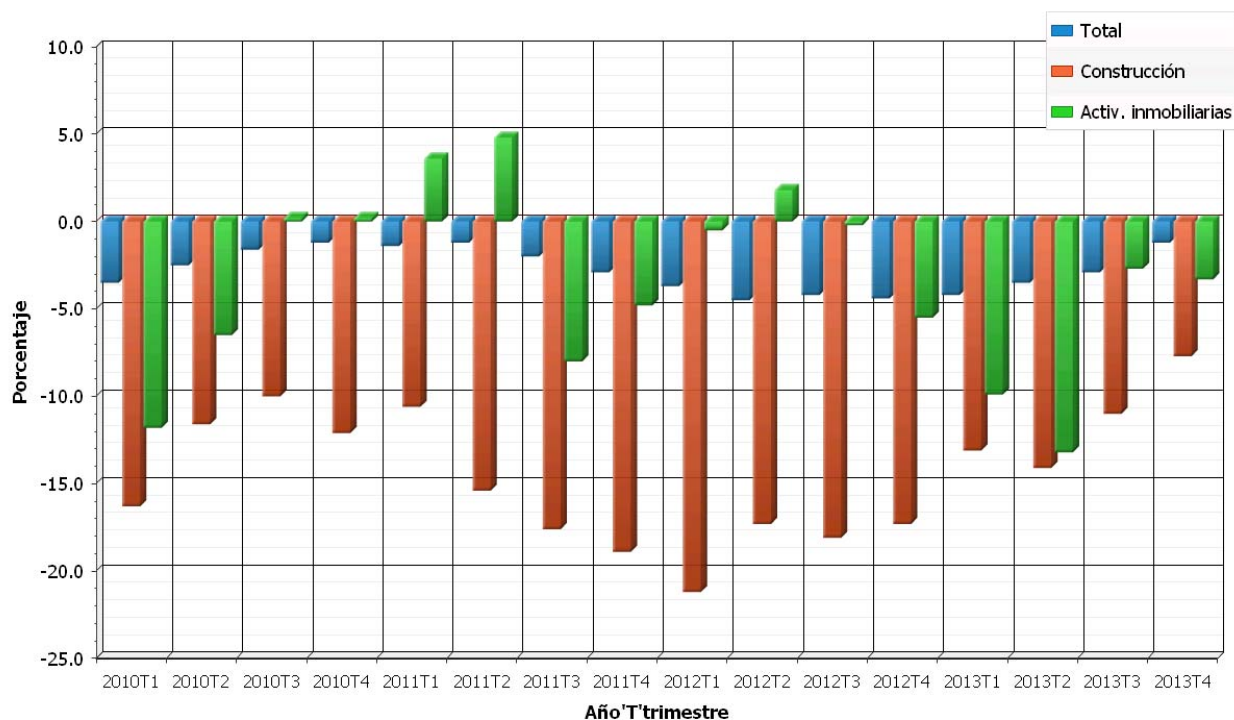
Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

Gráfico 8.3.b. Empleo por ramas de actividad: construcción

Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

Gráfico 8.3.c. Empleo por ramas de actividad: actividades inmobiliarias.

Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

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

Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE FOMENTO

SECRETARÍA GENERAL
TÉCNICA

CENTRO
DE PUBLICACIONES