

# OBSERVATORIO DE VIVIENDA Y SUELO

Boletín núm. 20  
Cuarto trimestre 2016



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](http://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 nº 20, cuarto trimestre 2016**

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

Año de edición: 2017

**Características Edición:**

1ª edición electrónica: mayo 2017

Formato: PDF

Tamaño: 2,73 MB

Edita:

© Ministerio de Fomento  
Secretaría General Técnica  
Centro de Publicaciones

NIPO: 161-15-009-2

**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.





<b>0. PRESENTACIÓN.....</b>	<b>4</b>
<b>1. ACTIVIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN Y DE LA PROMOCIÓN RESIDENCIAL.....</b>	<b>5</b>
<b>2. MERCADO DE LA VIVIENDA. PRECIOS Y TRANSACCIONES.....</b>	<b>13</b>
<b>3. MERCADO DEL SUELO. PRECIOS Y TRANSACCIONES.....</b>	<b>27</b>
<b>4. REHABILITACIÓN.....</b>	<b>31</b>
<b>5. ALQUILER DE VIVIENDA.....</b>	<b>35</b>
<b>6. FINANCIACIÓN Y ACCESO A LA VIVIENDA.....</b>	<b>37</b>
<b>7. CREDITOS DUDOSOS Y LANZAMIENTOS.....</b>	<b>45</b>
<b>8. SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN.....</b>	<b>49</b>

18 de abril de 2017

## o. PRESENTACIÓN.

---

### La situación actual del mercado de vivienda y suelo

Las transacciones de vivienda escrituradas en el cuarto trimestre de 2016 ascendieron a 126.516, según datos del Ministerio de Fomento, lo que supone un incremento del 10% con respecto al mismo trimestre del año anterior. Hay que destacar el importante peso de las transacciones de vivienda usada, que multiplican casi por nueve el número de transacciones de vivienda nueva.

El número de viviendas libres terminadas se situó en el mes de diciembre en las 3.655, lo que representa un aumento del 16,5% con respecto al mismo mes del año anterior. En relación con el número de viviendas iniciadas se mantienen los datos del boletín anterior, en el que se señalaba que en los meses de febrero y marzo de 2016, se había duplicado el dato en relación con el año anterior, alcanzando las 5.386 y 5.756 viviendas iniciadas, respectivamente.

En los últimos siete trimestres, se mantuvo el incremento del precio de la vivienda libre. En el cuarto trimestre de 2016 el precio experimentó un incremento del 2,6% en relación con el mismo trimestre del año anterior, hasta alcanzar los 1.512 €/m<sup>2</sup> según las estadísticas de valor tasado del Ministerio de Fomento.

El precio medio del suelo urbano objeto de transacción se situó en 172 €/m<sup>2</sup> en el cuarto trimestre de 2016, con un incremento del 13% con respecto al mismo trimestre del año anterior.

El mercado de compra de vivienda por parte de extranjeros se mantiene y, según los últimos datos disponibles, representa el 16,4% del total. Por nacionalidades, según información de los Registradores de la Propiedad, destaca Reino Unido con 16,46%, Francia 8,53%, Alemania 9,16%, Suecia 6,40%, y Bélgica con un 6,25% de los extranjeros compradores de vivienda en España.

El mercado de viviendas en alquiler mantiene en los tres últimos años una rentabilidad bruta del alquiler muy estable, registrando un 4,36% en el cuarto trimestre de 2016.

En cuanto a las ejecuciones hipotecarias, de acuerdo con los datos que publica el INE a partir de la información de los Registradores de la Propiedad, las que afectaron a vivienda en el cuarto trimestre de 2016 fueron 9.935, de las que 4.630 corresponden a vivienda habitual.

En relación con el crédito dudoso, en el cuarto trimestre continuó su paulatina reducción. Se situó en el 29,09% la morosidad en la financiación a la construcción y en el 25,50% en el apartado de actividades inmobiliarias. El crédito dudoso para adquisición de vivienda, se redujo también hasta el 4,67% y en rehabilitación se situó en el 6,53% en el cuarto trimestre de 2016.

Los préstamos hipotecarios para adquisición de vivienda alcanzaron los 68.741 en el cuarto trimestre de 2016, casi un 19% superior a la del año anterior, con una media de 110.741 euros por vivienda. El importe total del valor prestado en el cuarto trimestre alcanzó los 7.612 millones de euros, y representa un aumento del 6% en relación con el mismo trimestre del año anterior.

En cuanto a la accesibilidad económica para la adquisición de vivienda, la relación entre el precio de la vivienda y la renta bruta disponible por hogar, se mantiene estable a lo largo de 2016 y el último valor disponible del cuarto trimestre es de 6,77 años de renta bruta. El esfuerzo anual se ha reducido hasta el 33,4% de la renta disponible por hogar.

### Estructura y contenidos del boletín

Este boletín estadístico del Observatorio de Vivienda y Suelo, correspondiente al cuarto trimestre de 2016, recoge los principales datos publicados hasta el pasado 12 de abril por los diferentes organismos y entidades, manteniendo la estructura y contenidos del anterior.

## 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

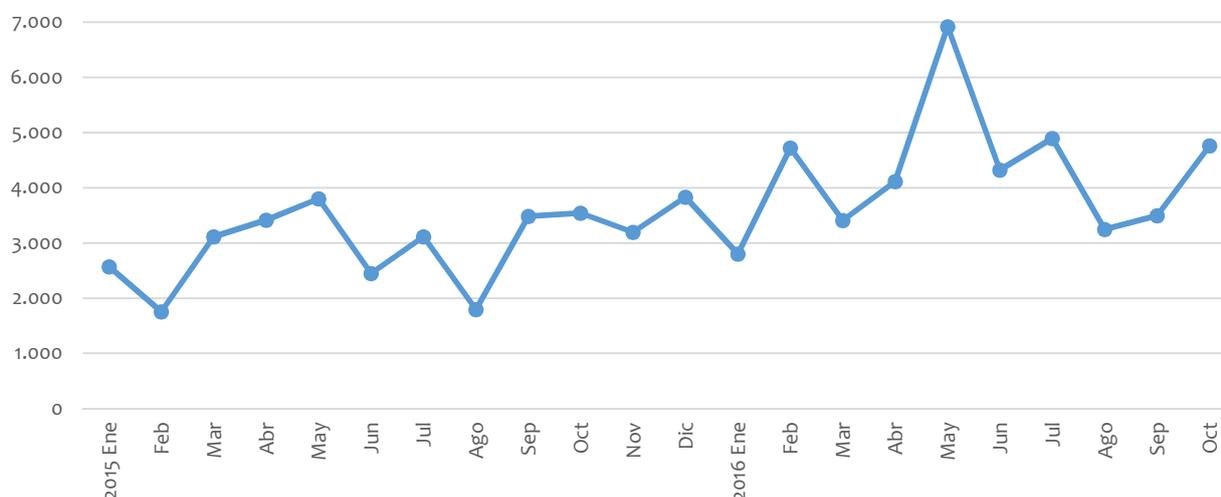
En la **Tabla y Gráfico 1.1** se puede observar el número de viviendas autorizadas en las licencias municipales de nueva planta, y el último dato publicado es octubre de 2016, concediéndose un total de 4.763 viviendas, con un incremento del 34,5%, en relación con el año anterior. Por su parte, el número de licencias de rehabilitación en el mismo mes fue de 512 viviendas, es decir un 10,7% de las de nueva planta, y las de demolición casi el 8,7% de las de nueva planta.

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

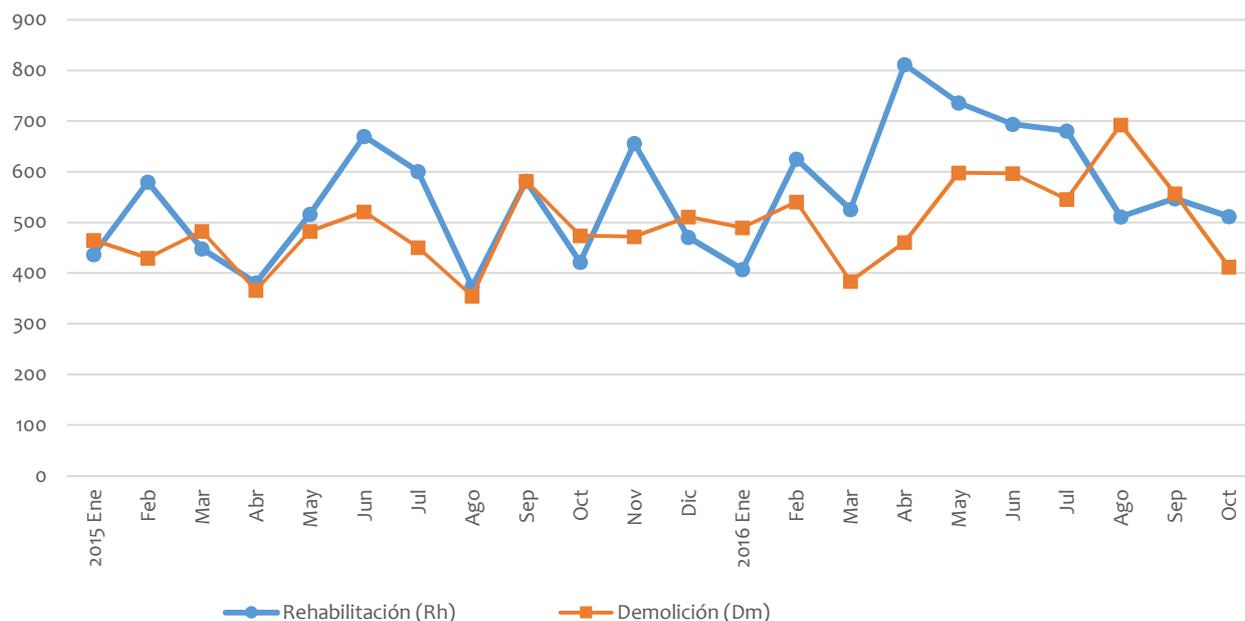
	Nueva planta (NP)	Rehabilitación (Rh)	Demolición (Dm)	% Rh/NP	% Dm/NP	% Variación anual NP
2015 Abr	3.417	381	366	11,2	10,7	35,0
May	3.800	516	483	13,6	12,7	13,0
Jun	2.451	670	521	27,3	21,3	-20,0
Jul	3.112	601	451	19,3	14,5	15,5
Ago	1.793	373	355	20,8	19,8	10,3
Sep	3.485	582	582	16,7	16,7	57,7
Oct	3.541	422	474	11,9	13,4	32,0
Nov	3.195	656	472	20,5	14,8	6,0
Dic	3.829	471	511	12,3	13,3	12,7
2016 Ene	2.804	407	490	14,5	17,5	9,0
Feb	4.721	625	541	13,2	11,5	169,2
Mar	3.408	526	384	15,4	11,3	9,4
Abr	4.116	812	461	19,7	11,2	20,5
May	6.921	736	598	10,6	8,6	82,1
Jun	4.322	694	597	16,1	13,8	76,3
Jul	4.896	681	546	13,9	11,2	57,3
Ago	3.245	511	693	15,7	21,4	81,0
Sep	3.495	547	557	15,7	15,9	0,3
Oct	4.763	512	412	10,7	8,7	34,5

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

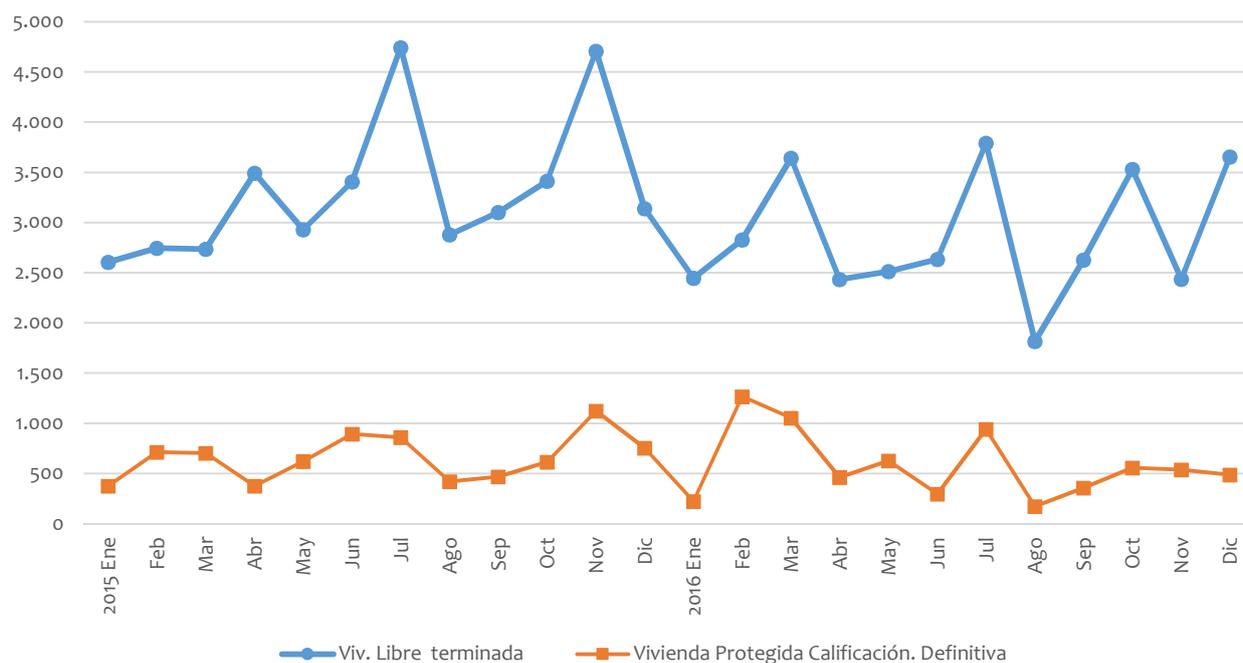
Las estadísticas del Ministerio de Fomento estiman las viviendas iniciadas y terminadas a partir de los visados de proyectos de los Colegios Oficiales de Arquitectos (COA) para las viviendas libres (VL), y de las calificaciones provisionales (inicio) y definitivas (terminación) para las viviendas protegidas (VP). Estos datos se presentan en la **Tabla y Gráficos 1.2.**

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

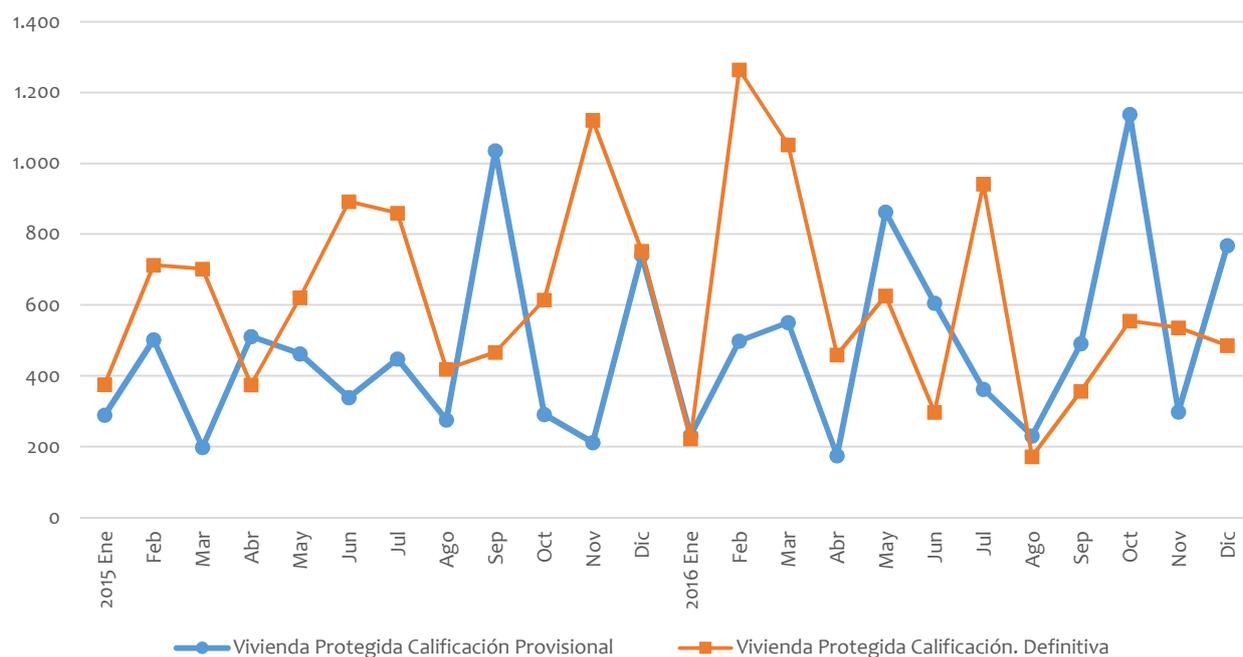
	Viv. Libre iniciada	Viv. Libre terminada	Vivienda Protegida Calificación Provisional	Vivienda Protegida Calificación Definitiva	Total Viviendas iniciadas	Total Viviendas terminadas	Var. anual (sobre viv. libre) %	
							Viviendas iniciadas	Viviendas terminadas
2015 Abr	2.981	3.492	511	375	3.492	3.867	33,4	29,7
May	3.540	2.930	462	621	4.002	3.551	34,4	-7,5
Jun	5.089	3.407	339	892	5.428	4.299	53,1	3,6
Jul	3.496	4.741	448	860	3.944	5.601	40,2	63,1
Ago	3.305	2.877	276	419	3.581	3.296	28,2	51,3
Sep	4.627	3.102	1.036	467	5.663	3.569	73,4	48,4
Oct	5.610	3.412	291	615	5.901	4.027	83,4	12,6
Nov	2.947	4.709	212	1.122	3.159	5.831	100,7	61,1
Dic	3.724	3.138	741	753	4.465	3.891	70,9	-0,5
2016 Ene	3.920	2.447	232	223	4.152	2.670	7,6	-6,0
Feb	5.386	2.828	498	1.265	5.884	4.093	108,4	3,0
Mar	5.756	3.643	551	1.053	6.307	4.696	55,0	33,2
Abr		2.432	175	460		2.892		-30,4
May		2.512	863	626		3.138		-14,3
Jun		2.633	606	297		2.930		-22,7
Jul		3.792	362	942		4.734		-20,0
Ago		1.817	231	172		1.989		-36,8
Sep		2.627	491	357		2.984		-15,3
Oct		3.529	1.138	555		4.084		3,4
Nov		2.436	298	536		2.972		-48,3
Dic		3.655	768	486		4.141		16,5

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

El número de viviendas libres terminadas en diciembre de 2016 ha sido de 3.655 y se concedieron 486 calificaciones definitivas de vivienda protegida. En relación con las viviendas iniciadas, los últimos datos publicados corresponden a los meses de febrero y marzo de 2016, con un total en los dos meses de 11.142 viviendas, y representan más del doble que hace un año.

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

Fuente: Ministerio de Fomento

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

Fuente: Ministerio de Fomento

En este boletín se continúa la publicación de la información desglosada de las calificaciones definitivas de vivienda protegida, que refleja las características de las mismas. Incorpora información en relación con el régimen de protección, general o concertado, especial, y otros, el tipo de promotor, privado o público, y el régimen de tenencia, diferenciando si se trata de viviendas en propiedad, en alquiler, en alquiler con opción a compra, u otras modalidades.

Esta información, que se inicia el año 2014, se recoge en la nueva **Tabla 1.2 bis**, y en el **Gráfico 1.2 bis** se refleja la distribución de las viviendas según el régimen de tenencia.

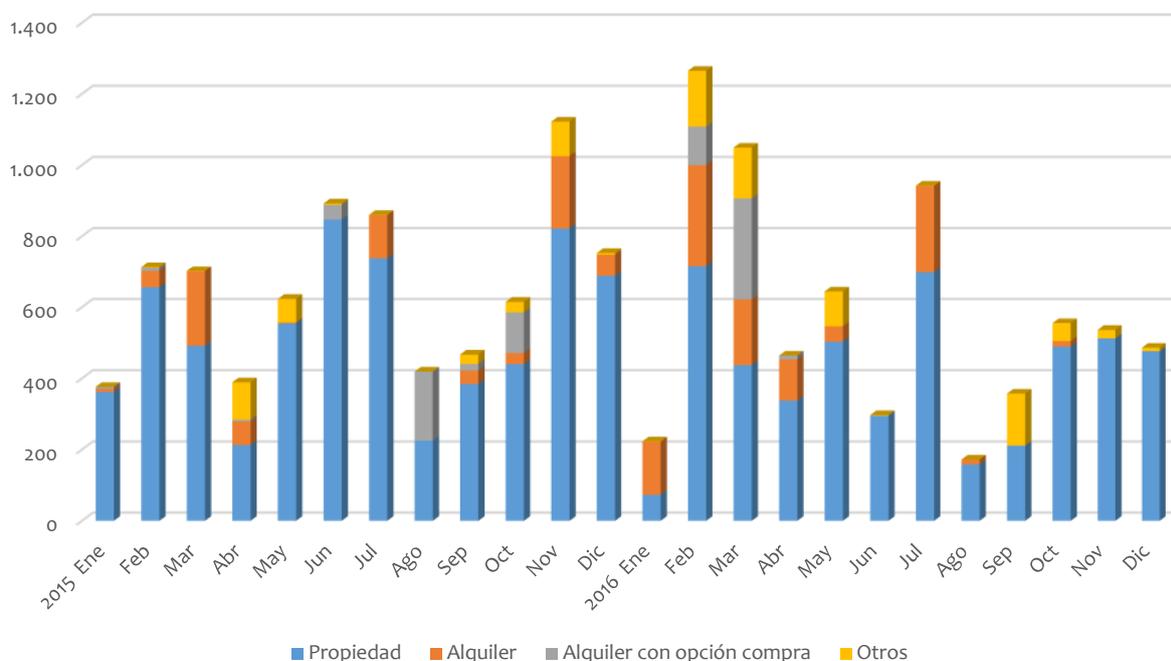
**Tabla 1.2.bis.** Calificación definitiva de vivienda protegida. Planes estatales y autonómicos.

	TOTAL	Régimen de protección			Promotor		Régimen de tenencia			
		General	Especial	Otros	Privado	Público	Propiedad	Alquiler	Alquiler con opción compra	Otros
2015 Abr	389	237	54	98	283	106	213	66	5	105
May	623	235	13	375	265	358	554	3	0	66
Jun	892	844	37	11	854	38	847	0	41	4
Jul	860	649	45	166	614	246	738	121	0	1
Ago	419	418	0	1	225	194	225	0	194	0
Sep	467	424	1	42	399	68	384	38	18	27
Oct	615	606	7	2	347	268	440	31	114	30
Nov	1.122	971	136	15	909	213	822	203	0	97
Dic	753	486	20	247	669	84	688	60	0	5
2016 Ene	223	57	32	134	54	169	73	149	0	1
Feb	1.265	943	284	38	1.141	124	716	284	108	157
Mar	1.004	731	0	273	491	558	437	185	284	143
Abr	460	399	54	7	448	16	338	115	11	0
May	626	502	62	62	569	57	503	43	0	98
Jun	335	295	39	1	268	29	295	0	0	2
Jul	942	824	90	28	850	92	698	243	0	1
Ago	172	166	5	1	158	14	158	14	0	0
Sep	357	352	3	2	251	106	211	0	0	146
Oct	555	500	38	17	491	64	489	16	0	50
Nov	536	516	0	20	307	229	512	0	0	24
Dic	486	413	8	65	402	84	476	0	0	10

Fuente: Ministerio de Fomento

A lo largo del cuarto trimestre de 2016 se han concedido un total de 1.577 calificaciones definitivas de vivienda protegida, de las que un 90,6% pertenecen al régimen general de protección, y corresponden un 76% con promociones privadas.

En relación con el régimen de tenencia el 93,66%, es decir 1.477 viviendas, son en propiedad.

**Gráfico 1.2.bis.** Régimen de tenencia de las calificaciones definitivas de vivienda protegida.

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. El número de viviendas terminadas en el mes de diciembre es de 4.141 y los certificados fin de obra en el mismo mes ascienden a 3.609. En ambos casos significa una pequeña reducción en relación con el mismo mes del año anterior, del 6,4% y del 3,1% respectivamente.

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

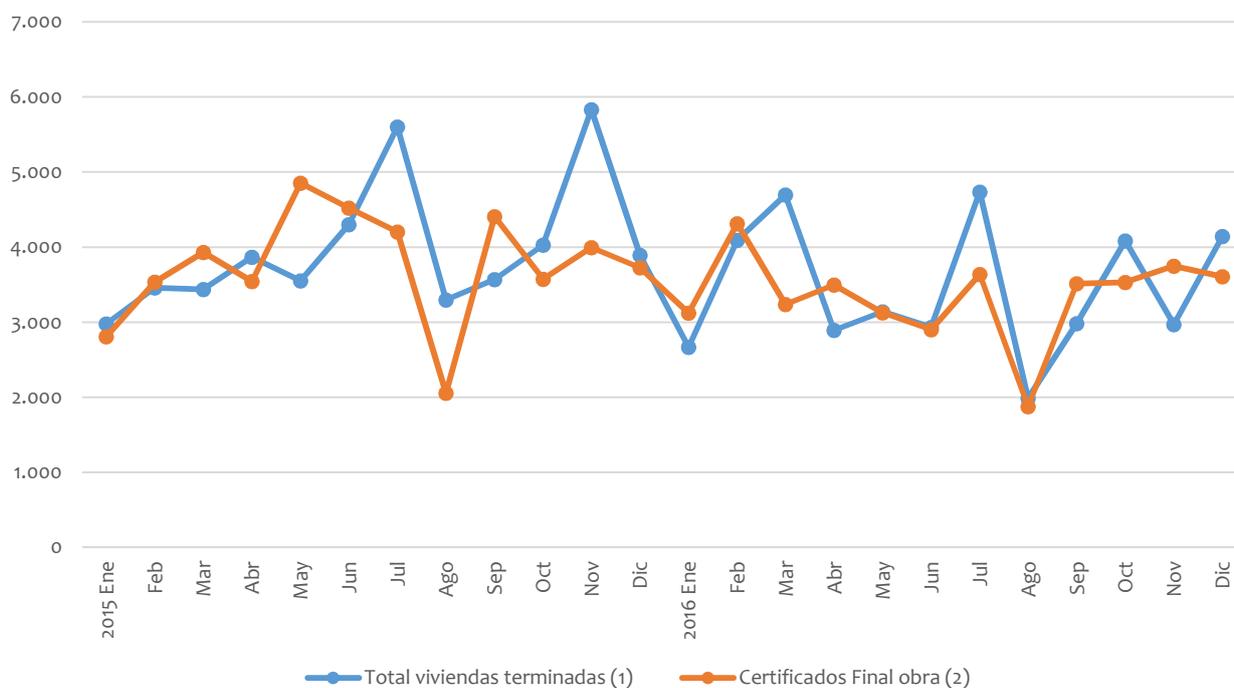
	Total viviendas terminadas (1)	Certificados Final obra (2)	Variación anual (%) Viviendas terminadas	Variación anual (%) Certificados Final Obra
2015 Abr	3.867	3.545	-3,7	-2,4
May	3.551	4.853	-31,8	48,5
Jun	4.299	4.520	-14,4	3,9
Jul	5.601	4.203	18,1	-4,3
Ago	3.296	2.056	33,3	-5,0
Sep	3.569	4.406	22,6	43,7
Oct	4.027	3.574	-12,2	-33,2
Nov	5.831	3.996	49,2	-8,0
Dic	3.891	3.726	3,9	24,2
2016 Ene	2.670	3.125	-10,4	11,3
Feb	4.093	4.315	18,4	22,1
Mar	4.696	3.236	36,7	-17,7
Abr	2.892	3.495	-25,2	-1,4
May	3.138	3.127	-11,6	-35,6
Jun	2.930	2.902	-31,8	-35,8
Jul	4.734	3.638	-15,5	-13,4
Ago	1.989	1.878	-39,7	-8,7
Sep	2.984	3.514	-16,4	-20,2
Oct	4.084	3.532	1,4	-1,2
Nov	2.972	3.748	-49,0	-6,2
Dic	4.141	3.609	6,4	-3,1

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 de los presupuestos de ejecución de los visados de dirección de la obra nueva, de acuerdo con el último dato conocido que es diciembre de 2016, es de 559 millones de euros y representa el 70,2% del valor total presupuestado en los proyectos visados para todo tipo de obras de edificación.

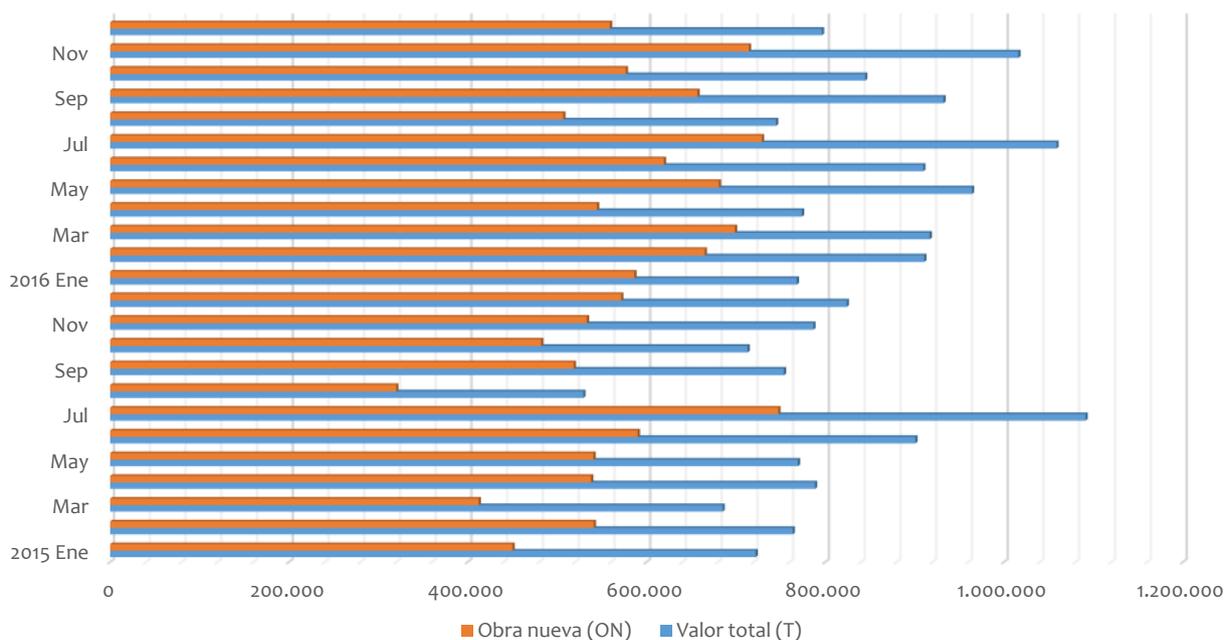
El valor total en el mes de diciembre, 796,5 millones de euros, representa una pequeña reducción del 3,4% en relación con el año anterior.

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

	Valor total (T)	Obra nueva (ON)	Proporción ON/T (%)	Variación anual (%)
2015 Abr	788.815,9	538.161,9	68,2	38,9
May	769.688,9	540.873,7	70,3	31,7
Jun	901.071,9	590.398,5	65,5	49,9
Jul	1.091.393,3	747.626,0	68,5	25,9
Ago	529.562,8	320.162,9	60,5	48,1
Sep	754.069,6	518.867,0	68,8	32,5
Oct	713.255,2	482.410,7	67,6	1,5
Nov	786.907,3	533.584,6	67,8	77,8
Dic	824.188,3	571.947,2	69,4	71,1
2016 Ene	768.352,3	586.678,0	76,4	6,4
Feb	911.041,3	665.391,4	73,0	19,3
Mar	917.144,6	699.301,5	76,2	33,8
Abr	774.121,2	544.858,8	70,4	-1,9
May	964.446,1	681.168,5	70,6	25,3
Jun	910.000,4	619.651,1	68,1	1,0
Jul	1.058.922,5	729.398,6	68,9	-3,0
Ago	745.112,1	507.113,6	68,1	40,7
Sep	932.518,9	657.273,1	70,5	23,7
Oct	844.990,8	577.099,2	68,3	18,5
Nov	1.016.378,5	714.661,2	70,3	29,2
Dic	796.564,0	559.296,7	70,2	-3,4

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

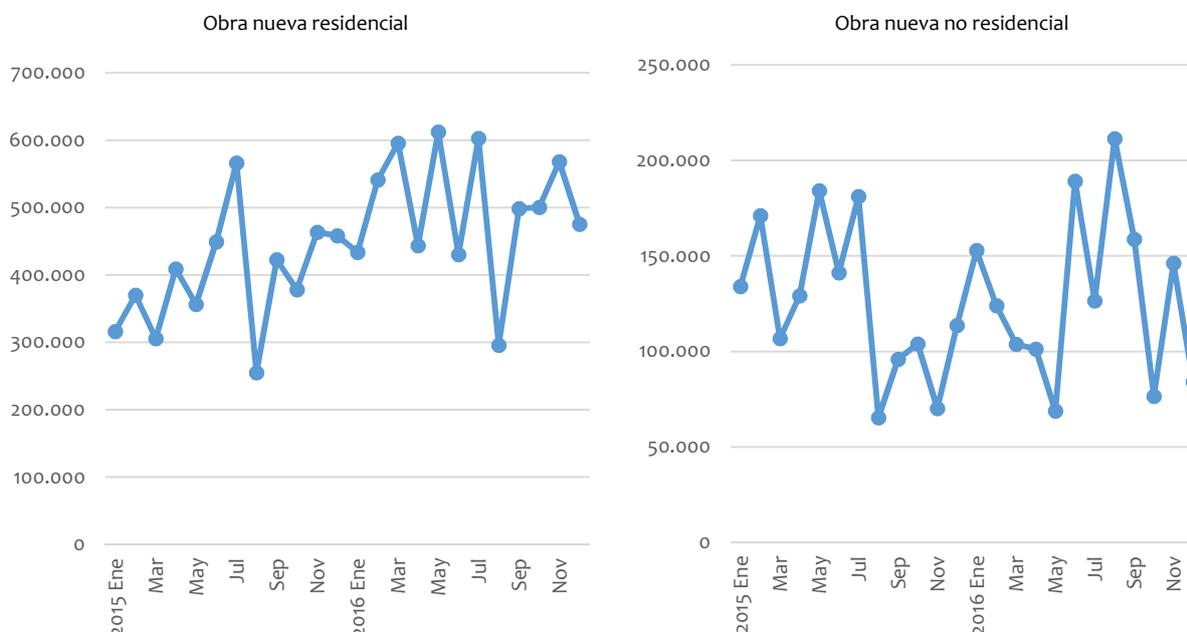
Por su parte, de acuerdo con la **Tabla 1.5**, el valor presupuestado para la obra nueva residencial es del 85% del total de la obra nueva. La tasa de variación interanual del valor total de la obra nueva, es de un -2,2% en el mes de diciembre de 2016, situándose el valor total presupuestado en este mismo mes en 559,3 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 (%)
2015 Abr	538.162	408.917	129.245	76,0	32,1
May	540.874	356.680	184.193	65,9	41,8
Jun	590.399	449.229	141.170	76,1	58,2
Jul	747.626	566.513	181.113	75,8	21,0
Ago	320.163	254.854	65.309	79,6	25,4
Sep	518.867	422.914	95.953	81,5	39,6
Oct	482.411	378.469	103.942	78,5	3,3
Nov	533.585	463.460	70.125	86,9	99,6
Dic	571.947	458.256	113.691	80,1	104,7
2016 Ene	586.678	433.840	152.838	73,9	30,3
Feb	665.391	541.370	124.022	81,4	22,9
Mar	699.302	595.535	103.767	85,2	69,5
Abr	544.859	443.593	101.266	81,4	1,2
May	681.169	612.237	68.931	89,9	25,9
Jun	619.651	430.486	189.165	69,5	5,0
Jul	729.399	602.922	126.476	82,7	-2,4
Ago	507.114	295.758	211.355	58,3	58,4
Sep	657.273	498.556	158.717	75,9	26,7
Oct	577.099	500.598	76.502	86,7	19,6
Nov	714.661	568.408	146.254	79,5	33,9
Dic	559.297	475.198	84.099	85,0	-2,2

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 en el mes de diciembre se reduce un 3,4% con respecto al año anterior, y el valor de liquidación de las obras terminadas se ha reducido también, en tasa interanual con respecto al mismo mes de hace un año en un 11,4%.

Hay que destacar que en el mes de noviembre se ha producido un valor de liquidación importante, con un total de 1.429 millones de euros.

El presupuesto de ejecución material en el mes de diciembre asciende a 796,56 millones de euros, y el valor de liquidación, que incluye gastos generales, financieros y el IVA, asciende a 509,47 millones de euros.

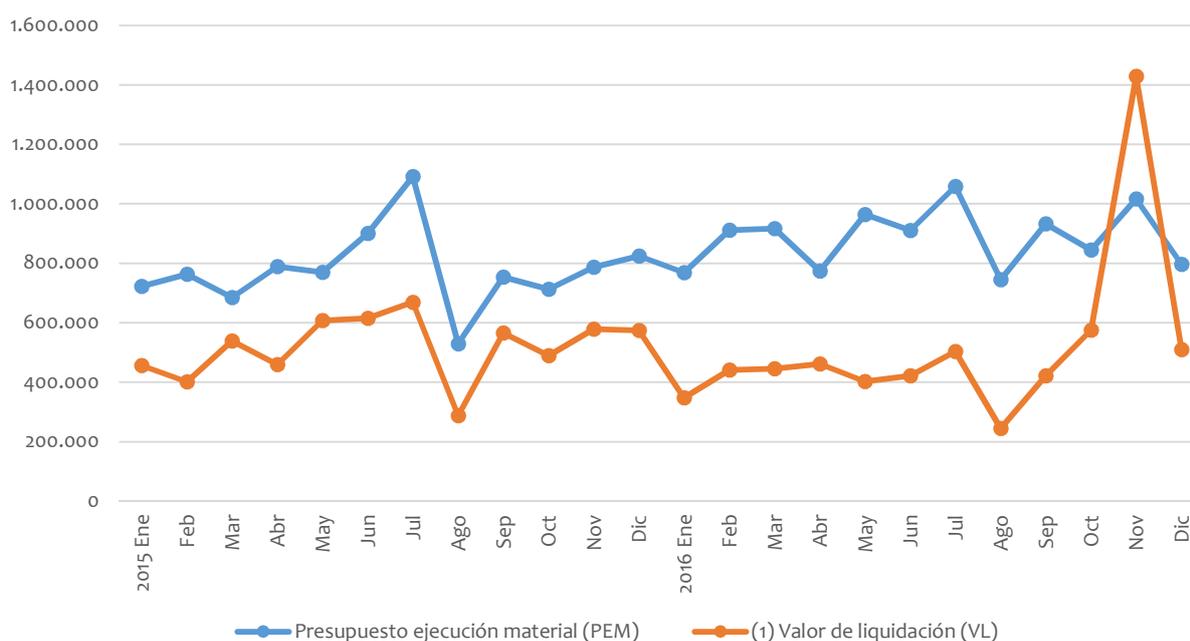
**Tabla 1.6.** Presupuestos de ejecución de los visados de obra y valor de liquidación de los certificados de final de obra (Miles de euros). Incluye obra nueva, ampliación y reforma.

	Presupuesto ejecución material (PEM)	(1) Valor de liquidación (VL)	Variación anual PEM (%)	Variación anual VL (%)
2015 Abr	788.816	459.535	38,9	-22,3
May	769.689	607.666	31,7	21,7
Jun	901.072	615.679	49,9	3,8
Jul	1.091.393	668.299	25,9	-11,6
Ago	529.563	287.701	48,1	6,0
Sep	754.070	565.893	32,5	20,6
Oct	713.255	489.546	1,5	-29,0
Nov	786.907	578.673	77,8	14,7
Dic	824.188	574.811	71,1	24,2
2016 Ene	768.352	347.843	6,4	-23,7
Feb	911.041	441.377	19,3	9,8
Mar	917.145	445.983	33,8	-17,3
Abr	774.121	462.028	-1,9	0,5
May	964.446	402.790	25,3	-33,7
Jun	910.000	421.653	1,0	-31,5
Jul	1.058.923	503.021	-3,0	-24,7
Ago	745.112	244.920	40,7	-14,9
Sep	932.519	421.641	23,7	-25,5
Oct	844.991	575.237	18,5	17,5
Nov	1.016.379	1.429.296	29,2	147,0
Dic	796.564	509.476	-3,4	-11,4

[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.

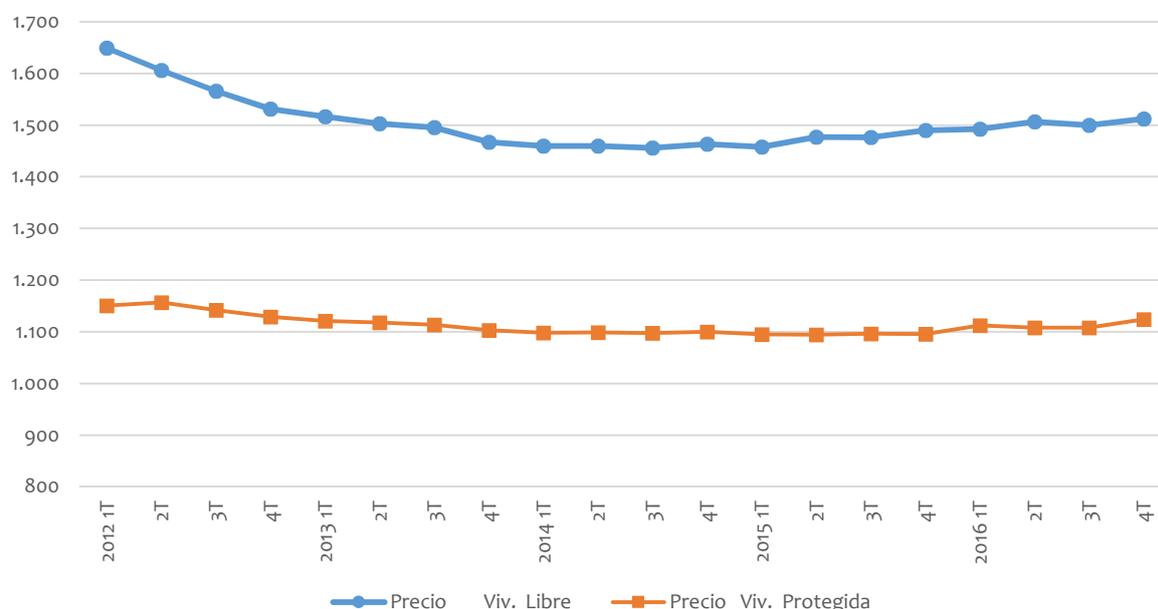
En la **Tabla 2.1** se presentan los precios medios de la vivienda libre (VL) y la vivienda protegida (VP), y en la **Tabla 2.2** los de la vivienda libre nueva y usada, ofrecidos por el Ministerio de Fomento a partir de valores de tasación, y que pasan a denominarse en las tablas correspondientes como “valor tasado”.

**Tabla 2.1.** Precio de la vivienda: total nacional (€/m<sup>2</sup>).

	Precio Viv. Libre	Precio VL base 100 (2008 1T)	Precio Viv. Protegida	Relación precios VL/VP	Variación anual VL (%)	Variación anual VP (%)
2013 1T	1.516	72,2	1.121	1,35	-8,0	-2,6
2T	1.503	71,5	1.118	1,34	-6,4	-3,4
3T	1.495	71,2	1.114	1,34	-4,5	-2,5
4T	1.467	69,8	1.103	1,33	-4,2	-2,3
2014 1T	1.459	69,5	1.098	1,33	-3,8	-2,0
2T	1.459	69,5	1.099	1,33	-2,9	-1,7
3T	1.456	69,3	1.098	1,33	-2,6	-1,5
4T	1.463	69,6	1.100	1,33	-0,3	-0,3
2015 1T	1.458	69,4	1.095	1,33	-0,1	-0,2
2T	1.477	70,3	1.095	1,35	1,2	-0,4
3T	1.476	70,3	1.097	1,35	1,4	-0,1
4T	1.490	70,9	1.096	1,36	1,8	-0,4
2016 1T	1.492	71,0	1.112	1,34	2,4	1,5
2T	1.506	71,7	1.108	1,36	2,0	1,2
3T	1.500	71,4	1.108	1,35	1,6	1,1
4T	1.512	72,0	1.124	1,34	1,5	2,6

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

**Gráfico 2.1.a.** Precio de la vivienda libre y protegida (€/m<sup>2</sup>).



Fuente: Ministerio de Fomento

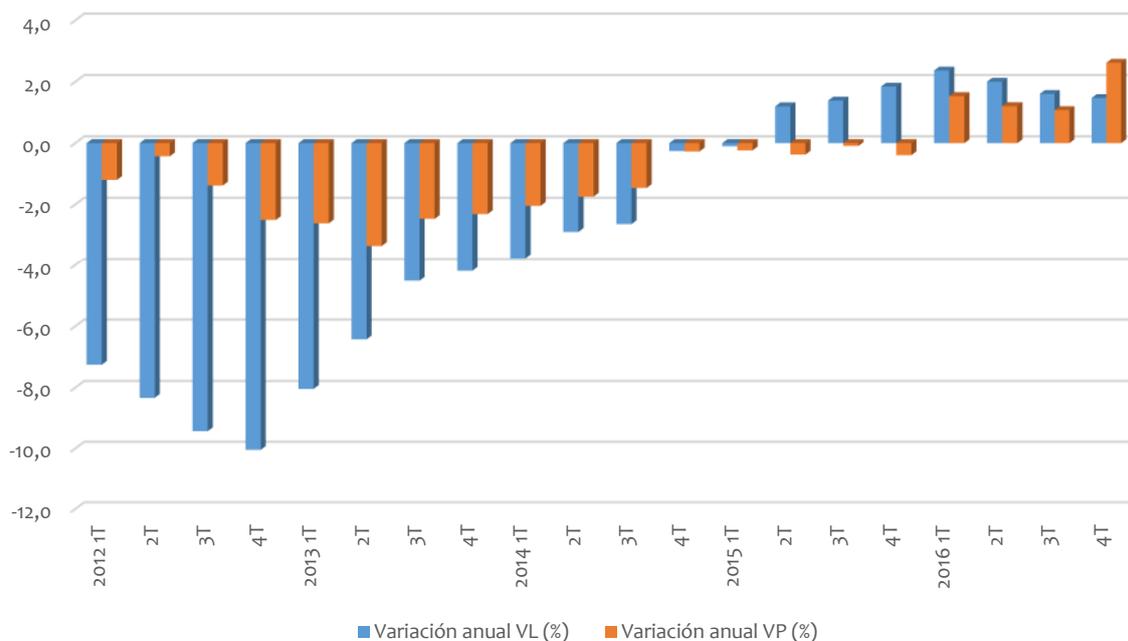
El precio medio de la vivienda libre se mantiene estable a lo largo del último año, y concretamente alcanza un valor de 1.512 €/m<sup>2</sup> en el cuarto trimestre de 2016.

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 34% 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.

En el **Gráfico 2.1.b** se puede observar que a lo largo del último año, y por primera vez en los últimos siete años, se produce un incremento positivo en la variación anual del precio de la vivienda libre. Concretamente en el cuarto trimestre de 2016 se produce un aumento del precio del 2,6%, en relación con el precio de hace un año.

**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 (€/m<sup>2</sup>).

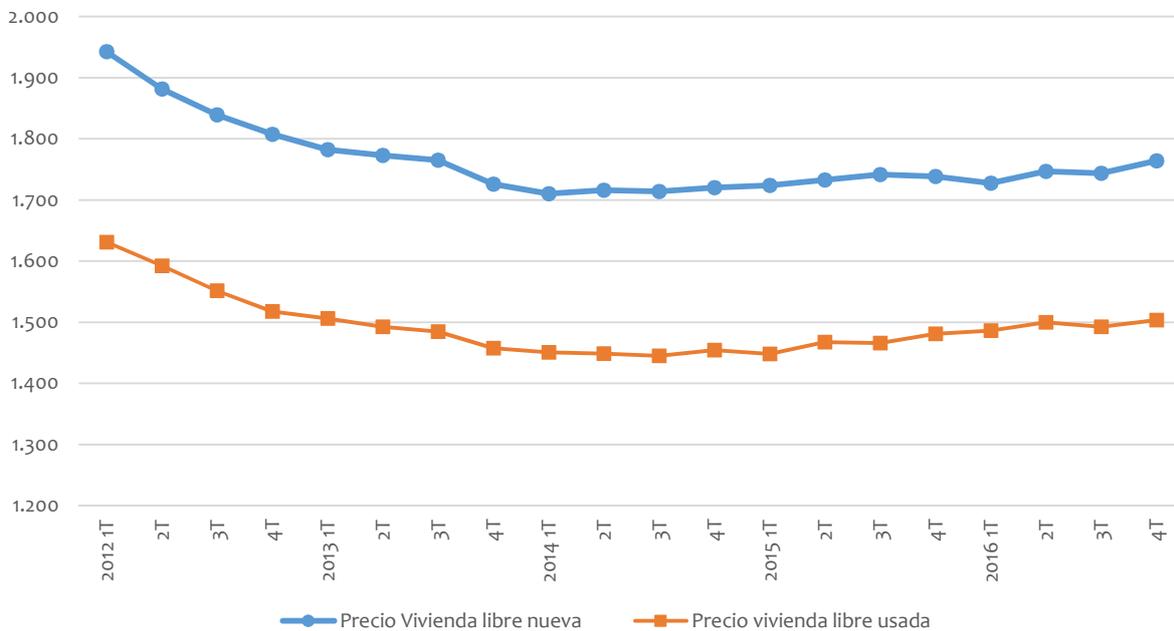
	Precio total	Variación anual (%)	Precio Vivienda libre nueva	Variación anual viv. nueva (%)	Precio vivienda libre usada	Variación anual viv. usada (%)
2013 1T	1.516	-8,1	1.783	-8,2	1.506	-7,6
2T	1.503	-6,4	1.773	-5,8	1.493	-6,3
3T	1.495	-4,5	1.765	-4,0	1.485	-4,3
4T	1.467	-4,2	1.726	-4,5	1.457	-4,0
2014 1T	1.459	-3,8	1.711	-4,0	1.451	-3,7
2T	1.459	-2,9	1.716	-3,2	1.449	-2,9
3T	1.456	-2,6	1.714	-2,9	1.445	-2,7
4T	1.463	-0,3	1.720	-0,3	1.454	-0,2
2015 1T	1.458	-0,1	1.724	0,8	1.449	-0,2
2T	1.477	1,2	1.733	1,0	1.468	1,3
3T	1.476	1,4	1.742	1,6	1.466	1,4
4T	1.490	1,8	1.739	1,1	1.481	1,8
2016 1T	1.492	2,4	1.728	0,2	1.486	2,6
2T	1.506	2,0	1.747	0,8	1.500	2,2
3T	1.500	1,6	1.744	0,1	1.493	1,8
4T	1.512	1,5	1.764	1,5	1.504	1,5

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

Los precios de la vivienda libre, tanto la de nueva construcción como la usada, es decir vivienda con más de cinco años de antigüedad, se mantienen prácticamente estables a lo largo del último año, con ligeros aumentos del 1,5 al 2,6% en tasa interanual.

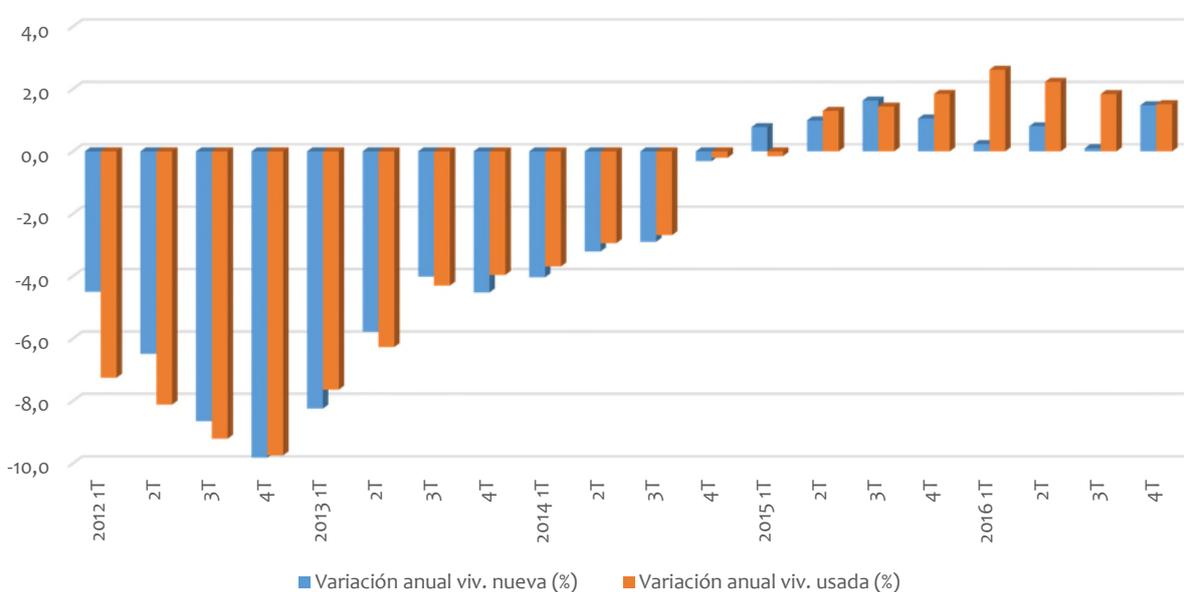
Es necesario señalar que los datos de la columna correspondiente a vivienda libre nueva de la **Tabla 2.2**, se han modificado, ya que a partir de 2015 el Ministerio de Fomento establece que el cómputo de vivienda nueva es de cinco años, y no dos como hasta entonces. Se han corregido ya los datos de toda la serie.

**Gráfico 2.2.a.** Precio de la vivienda libre nueva y usada (€/m<sup>2</sup>).



Fuente: Ministerio de Fomento

**Gráfico 2.2.b.** Variación anual del precio de la vivienda nueva y usada (%).



Fuente: Ministerio de Fomento

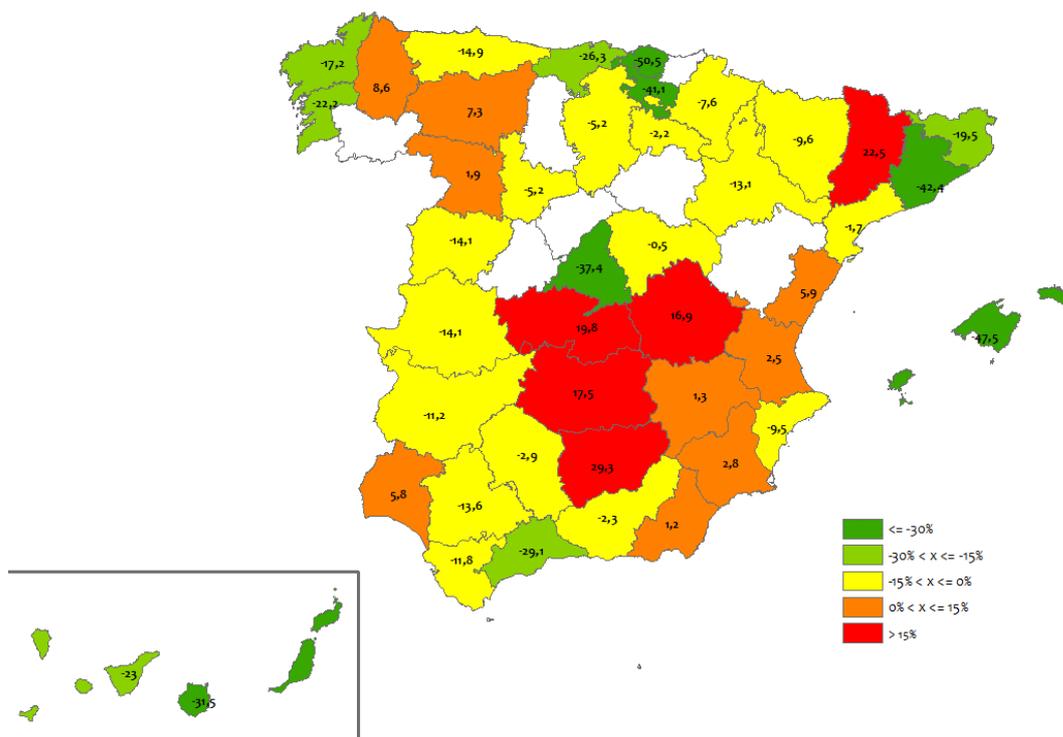
El precio de la vivienda libre usada retoma valores de hace tres años, y la vivienda protegida se ha mantenido prácticamente inalterable. En la **Tabla 2.3** se observa que la relación entre ambos precios se mantiene en el entorno de la cuarta parte los últimos cuatro años.

Si hace ocho años el precio de la vivienda protegida representaba casi la mitad del de la vivienda libre usada, este porcentaje se ha ido reduciendo progresivamente hasta situarse en el 25,2%

registrado en el último trimestre. Es decir que el precio medio de la vivienda protegida es actualmente una cuarta parte más barato que la vivienda libre usada.

**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 2016 (mapa).

	%VP/VLU
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
2014 T1	-24,3
T2	-24,2
T3	-24,2
T4	-24,4
2015 T1	-24,4
T2	-25,4
T3	-25,2
T4	-26,0
2016 T1	-25,2
T2	-26,2
T3	-25,8
4T	-25,2



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 es actualmente de siete, sin que se disponga de datos igualmente de las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla.

Con los datos disponibles se puede destacar que, se mantiene un valor medio de la vivienda protegida en el entorno del 50% de la vivienda libre usada en Bizkaia, 41% en Álava, sin disponer de datos en este trimestre de la otra provincia. En Baleares -47,5%, en Barcelona -42,4% y en Madrid el precio es un 37,4% inferior.

La mayoría de las provincias, en concreto 16, tienen un precio de la vivienda protegida hasta un 15% inferior al precio de la vivienda libre usada, y otras 5 entre un 15% y un 30% inferior.

En once provincias el precio de la vivienda protegida ha superado el de la vivienda libre usada.

Las provincias con valores más elevados son: Jaén un 29,3% más cara, Toledo 19,8%, Ciudad Real 17,5% y Lleida con un precio de la vivienda protegida un 22,5% más cara que la vivienda libre usada.

Por su parte, en la **Tabla y Gráfico 2.4** se presenta una comparación de la serie de valores 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.

Hay que señalar que el índice del precio de la vivienda del Ministerio de Fomento, se dejó de publicar desde el primer trimestre de 2015.

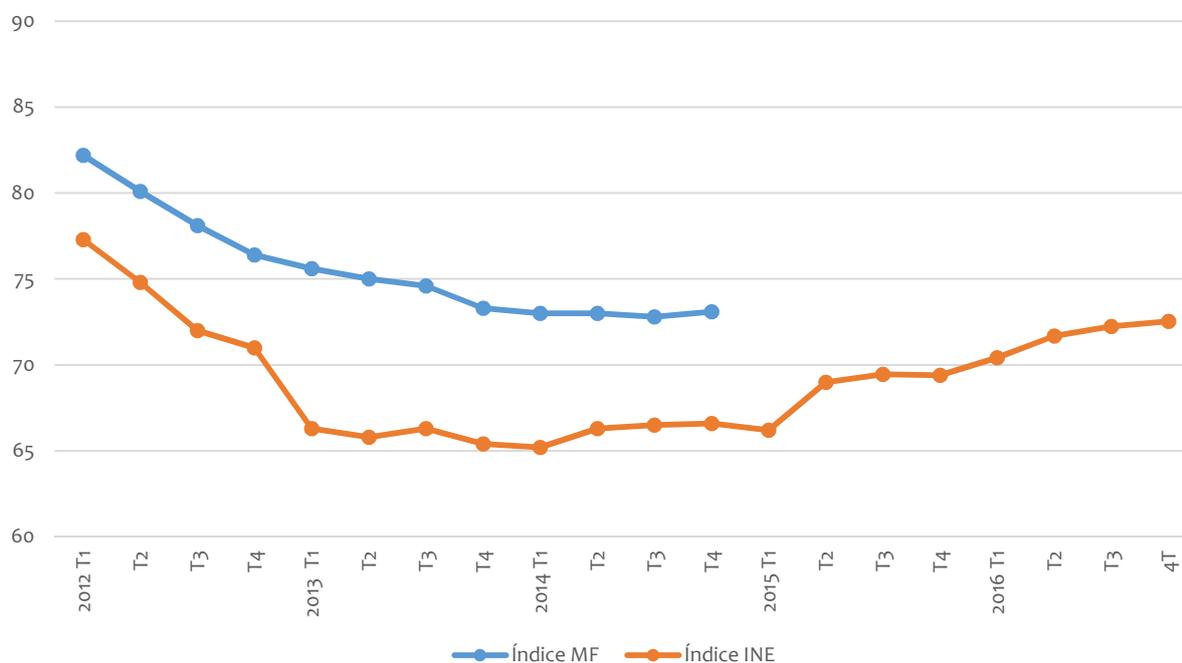
Para realizar la comparación entre estas dos fuentes de información, se han tomado ambas series como índice con base 100 en el primer trimestre de 2007.

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

	Índice MF	Índice INE
2012 T1	82,2	77,3
T2	80,1	74,8
T3	78,1	72,0
T4	76,4	71,0
2013 T1	75,6	66,3
T2	75,0	65,8
T3	74,6	66,3
T4	73,3	65,4
2014 T1	73,0	65,2
T2	73,0	66,3
T3	72,8	66,5
T4	73,1	66,6
2015 T1		66,2
T2		69,0
T3		69,5
T4		69,4
2016 T1		70,4
T2		71,7
T3		72,2
4T		72,5

Fuente: Ministerio de Fomento, INE y elaboración propia

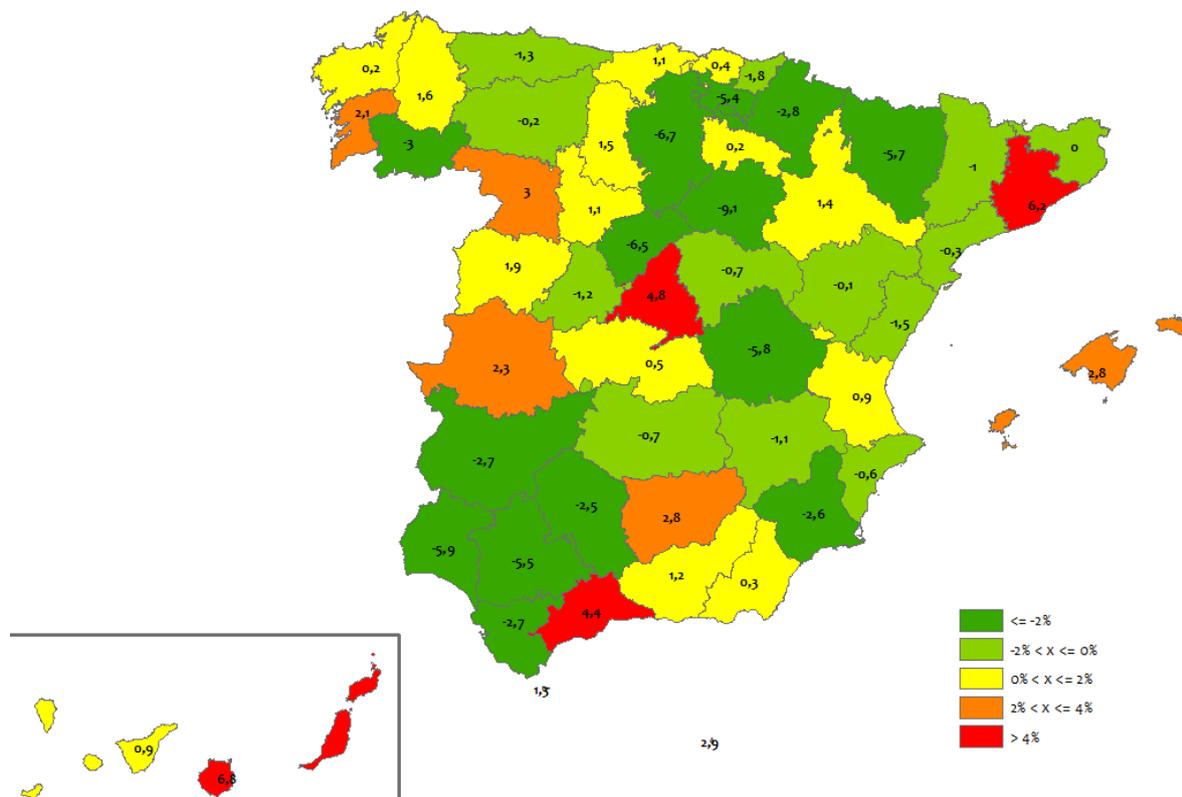
Se puede comprobar que las dos series presentan una evolución similar en el periodo analizado. Si bien, debe señalarse que el descenso en los precios escriturados recogidos en el índice del INE registra una aceleración mayor en 2011 y 2012, atenuada en 2013 y 2014, y con un valor último del 72,5% en el cuarto trimestre de 2016.

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

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 cuarto trimestre de 2016 y el crecimiento interanual de los precios medios provinciales para el último año.



**Mapa 2.5.b.** Variación interanual de precios medios provinciales en el cuarto trimestre de 2016 (%).

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

**Transacciones de vivienda registradas y escrituradas. Tasaciones.**

En el cuarto trimestre de 2016 se han registrado un total de 93.423 operaciones, con un incremento respecto del mismo trimestre del año anterior de un 11%.

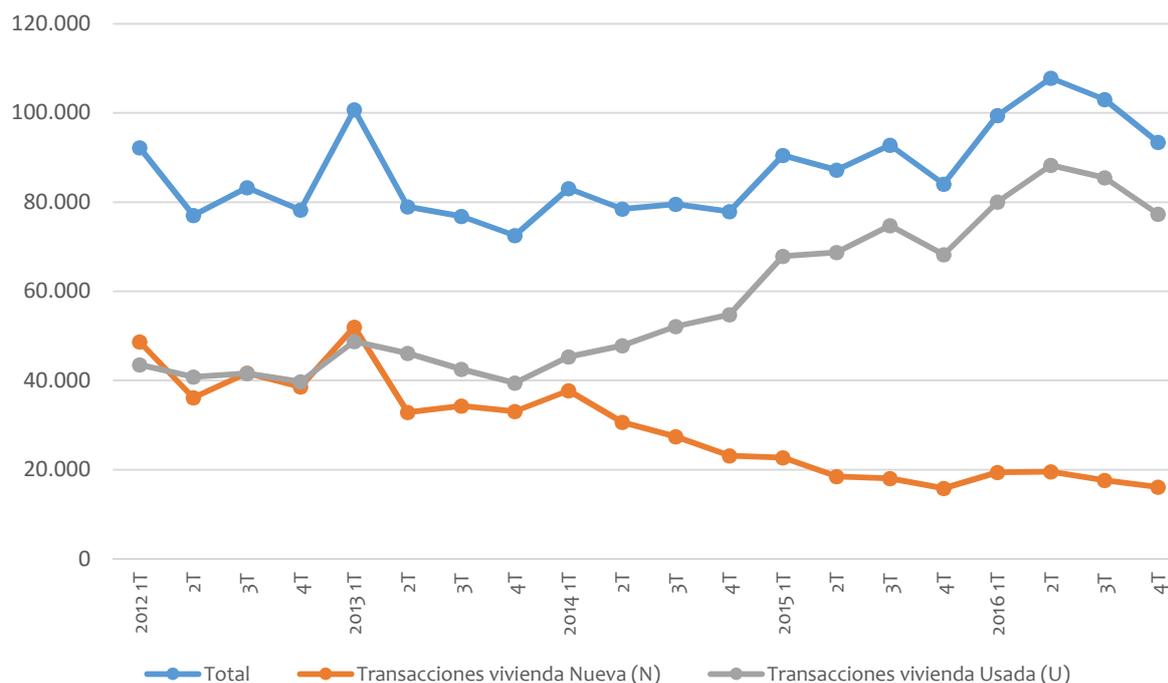
Actualmente el número de transacciones de vivienda usada es de casi cinco veces la vivienda nueva, y en 2011 el número de operaciones era prácticamente el mismo.

En el último año el total de viviendas registradas fue de 403.743, y solo dos de cada diez viviendas eran viviendas de nueva construcción, es decir 72.587 viviendas, y el resto, 331.156 corresponden a vivienda usada.

**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 (%)
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
2014 1T	83.022	37.731	45.291	1,2	-17,6
2T	78.464	30.605	47.859	1,6	-0,7
3T	79.561	27.434	52.127	1,9	3,6
4T	77.881	23.093	54.788	2,4	7,3
2015 1T	90.534	22.670	67.864	3,0	9,0
2T	87.187	18.482	68.705	3,7	11,1
3T	92.786	18.017	74.769	4,1	16,6
4T	84.031	15.819	68.212	4,3	7,9
2016 1T	99.427	19.385	80.042	4,1	9,8
2T	107.838	19.547	88.291	4,5	23,7
3T	103.055	17.583	85.472	4,9	11,1
4T	93.423	16.072	77.351	4,8	11,2

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.

En el cuarto trimestre de 2016 la relación entre la vivienda usada y la vivienda nueva continúa aumentando, y actualmente es de 8,5.

La variación anual del total de transacciones escrituradas del cuarto trimestre de 2016, presenta un aumento de un 10% en relación con el mismo trimestre del año anterior.

A lo largo del año 2016 se escrituraron un total de 457.689 viviendas, de las que 47.025 corresponden a vivienda nueva, y las restantes 410.664 viviendas corresponden a vivienda usada.

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

	Total	Nuevas (N)	Usadas (U)	Relación U/N	Variación anual (%)
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	93.657	18.496	75.161	4,1	-30,4
2014 1T	81.516	13.368	68.148	5,1	48,7
2 T	91.769	14.523	77.246	5,3	12,6
3 T	80.388	12.183	68.205	5,6	13,9
4 T	111.948	14.789	97.159	6,6	19,5
2015 1T	85.605	11.178	74.427	6,7	5,0
2T	107.043	13.328	93.715	7,0	16,6
3T	94.035	10.581	83.454	7,9	17,0
4T	115.030	14.023	101.007	7,2	2,8
2016 1T	103.592	11.169	92.423	8,3	21,0
2T	123.438	12.150	111.288	9,2	15,3
3T	104.143	10.438	93.705	9,0	10,7
4T	126.516	13.268	113.248	8,5	10,0

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 2013 ha sido de 1,52 millones escrituradas y de 1,40 millones registradas.

En cuanto a las tasaciones, en los últimos cuatro años, desde 2013, se realizaron un total de casi 1,53 millones de tasaciones de viviendas.

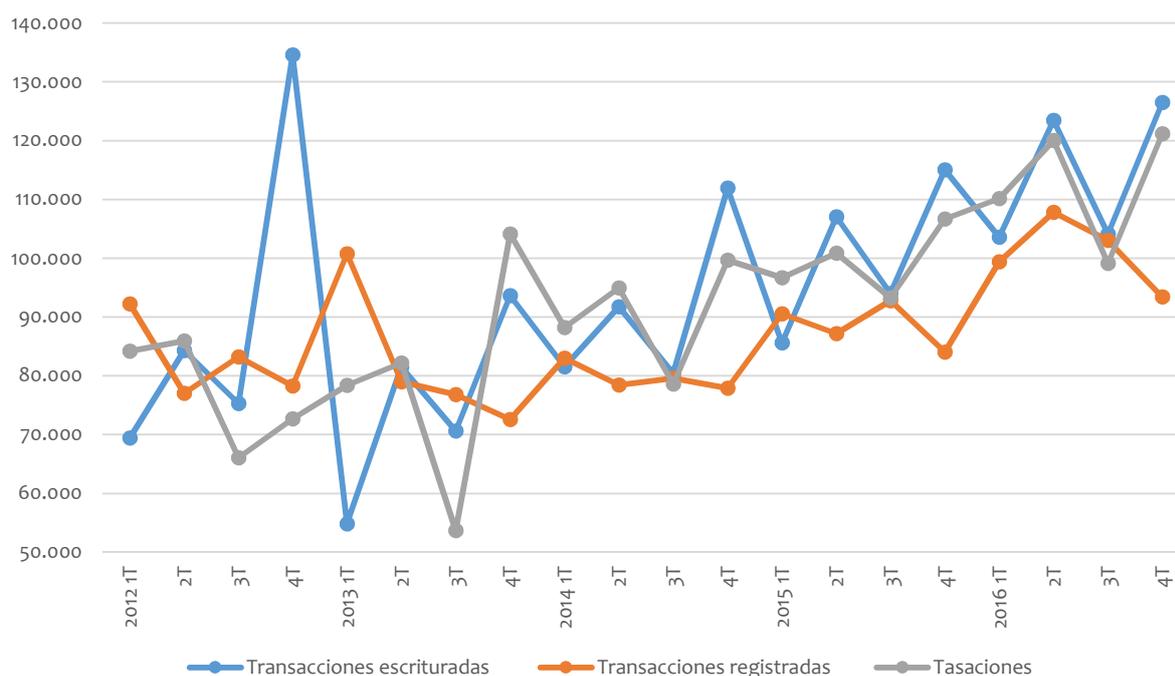
Las diferencias trimestrales son a veces importantes debido a que son distintos actos de la transmisión que no tienen necesariamente que corresponderse en el tiempo, pero las diferencias no son relevantes en los totales de periodos más largos, como el señalado con los últimos cuatro años.

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

	Transacciones escrituradas	Transacciones registradas	Tasaciones
2013 1T	54.835	100.768	78.397
2T	81.472	79.000	82.209
3T	70.604	76.818	53.664
4T	93.657	72.560	104.138
2014 1T	81.516	83.022	88.202
2T	91.769	78.464	94.932
3T	80.388	79.561	78.598
4T	111.948	77.881	99.679
2015 1T	85.605	90.534	96.682
2T	107.043	87.187	100.858
3T	94.035	92.786	93.289
4T	115.030	84.031	106.653
2016 1T	103.592	99.427	110.133
2T	123.438	107.838	120.048
3T	104.143	103.055	99.121
4T	126.516	93.423	121.188

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, recordando que ha cambiado la serie desde hace un año, al cambiar la referencia del precio de la vivienda, utilizando a partir de ahora la correspondiente al INE y no la del Ministerio de Fomento.

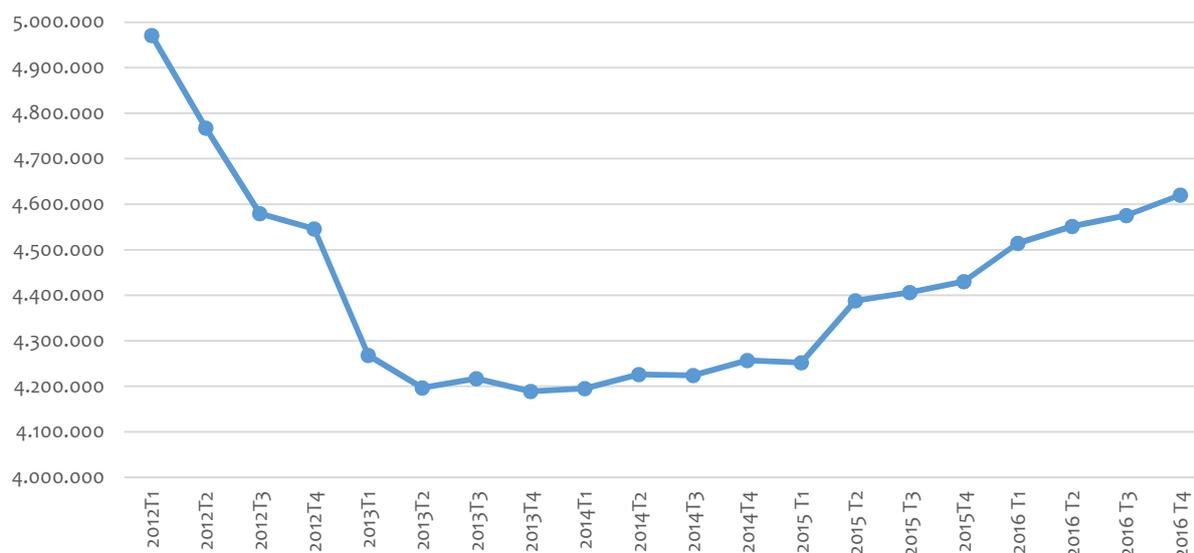
Teniendo como referencia el primer trimestre de 2009, que alcanzó casi los seis billones de euros, el valor se ha reducido en estos ocho años en un 22%, hasta los 4,62 billones en el cuarto trimestre de 2016, que representa una cantidad estable en los tres primeros trimestres del año, con un ligero incremento en el último dato publicado por el Banco de España.

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

	Riqueza inmobiliaria	B100 (2009T1)	Var. anual (%)
2013T1	4.268.056	72,1	-14,1
2013T2	4.196.888	70,9	-12,0
2013T3	4.217.271	71,2	-7,9
2013T4	4.188.750	70,7	-7,9
2014T1	4.195.053	70,8	-1,7
2014T2	4.225.741	71,4	0,7
2014T3	4.223.626	71,3	0,2
2014T4	4.256.846	71,9	1,6
2015 T1	4.252.117	71,8	1,4
2015 T2	4.387.942	74,1	3,8
2015 T3	4.406.135	74,4	4,3
2015T4	4.429.951	74,8	4,1
2016 T1	4.514.701	76,2	6,2
2016 T2	4.551.601	76,9	3,7
2016 T3	4.575.692	77,3	3,8
2016 T4	4.620.620	78,0	4,3

Fuente: Banco de España y elaboración propia

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



Fuente: Banco de España

La información sobre inversión extranjera de inmuebles, que publicábamos en boletines anteriores, ha dejado de publicarse por el Banco de España en 2014.

Como alternativa, a partir del boletín número 12, se presenta en la **Tabla y Gráficos 2.10** nueva información relativa al valor de las transacciones inmobiliarias de vivienda libre de extranjeros

residentes en España, que proporciona el Ministerio de Fomento, y que en el último trimestre es de 3.077 millones de euros. El valor medio es de 157.622 euros por vivienda libre.

Desde principio de 2011, se mantiene un incremento casi constante en los valores de compraventa de vivienda libre, desde los 1.184 millones de euros en el primer trimestre de 2011, hasta los 3.077 del último trimestre.

Es decir que en estos seis años, se multiplica por dos veces y medio el valor de la inversión extranjera en vivienda en nuestro país. Si bien hay que señalar que casi el 90% de esta cantidad corresponde a vivienda de segunda mano, y solo un 10% corresponde a vivienda nueva.

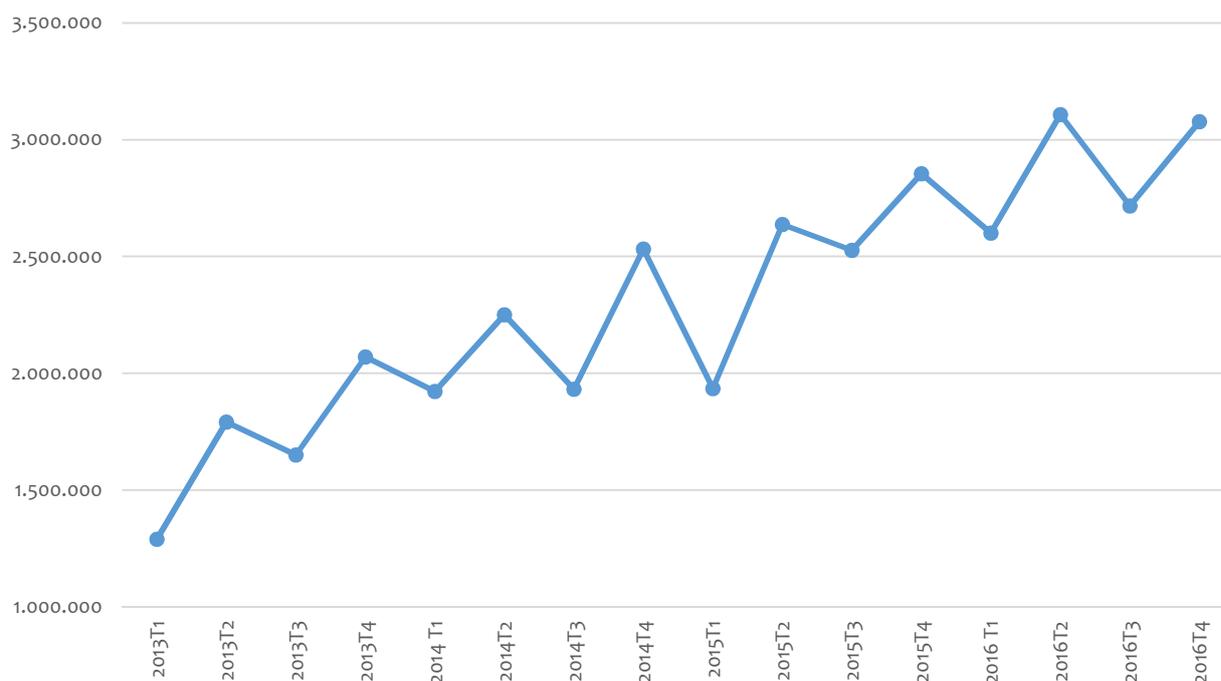
La variación interanual última representa un aumento del 7,8% en el último año.

**Tabla 2.10.** Valor de las transacciones de vivienda libre de extranjeros residentes en España (miles €).

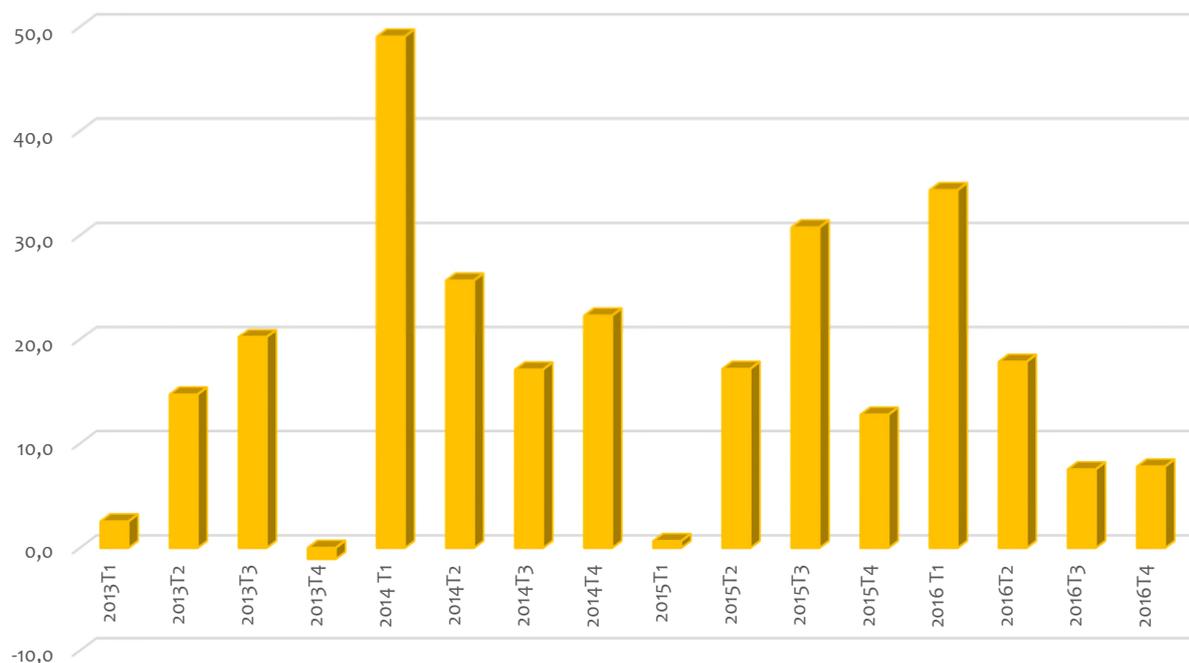
	valor de las transacciones			variación anual de total (%)	valor medio de las transacciones		
	Total	vivienda nueva	vivienda 2ª mano		Total	vivienda nueva	vivienda 2ª mano
2013T1	1.290.122,9	279.742,0	1.010.381,0	2,5	155.868,4	312.212,0	136.889,4
2013T2	1.791.426,4	199.389,4	1.592.037,0	14,7	145.691,8	181.428,0	142.184,2
2013T3	1.650.210,8	201.192,8	1.449.018,0	20,2	153.522,3	185.089,9	149.970,8
2013T4	2.070.179,6	277.486,4	1.792.693,2	-1,1	153.596,9	199.343,7	148.328,1
2014 T1	1.923.024,2	228.361,7	1.694.662,5	49,1	152.294,6	186.722,6	148.602,5
2014T2	2.251.020,1	237.609,2	2.013.410,9	25,7	154.137,2	185.777,3	151.100,3
2014T3	1.932.149,0	214.024,4	1.718.124,6	17,1	153.601,2	186.757,7	150.277,7
2014T4	2.531.675,7	261.534,5	2.270.141,1	22,3	156.459,8	191.180,2	153.253,3
2015T1	1.935.560,2	207.333,5	1.728.226,7	0,7	145.815,9	189.518,7	141.890,5
2015T2	2.637.046,0	279.092,2	2.357.953,9	17,1	156.093,6	198.925,3	152.214,4
2015T3	2.526.268,8	305.937,7	2.220.331,2	30,7	164.128,7	227.294,0	158.075,7
2015T4	2.854.737,7	319.038,0	2.535.694,7	12,8	159.767,9	218.669,0	154.530,7
2016 T1	2.600.024,4	282.479,4	2.317.545,2	34,3	157.969,8	211.436,7	153.246,4
2016T2	3.107.177,2	331.216,8	2.775.960,4	17,8	155.600,0	208.706,2	151.015,1
2016T3	2.716.270,1	303.969,4	2.412.300,7	7,5	160.469,7	200.772,4	156.510,8
2016T4	3.077.107,9	301.175,1	2.775.932,8	7,8	157.622,6	224.757,6	152.674,8

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

**Gráfico 2.10.a.** Valor de transacciones de vivienda libre de extranjeros residentes en España (miles €).



Fuente: Estadística Ministerio de Fomento

**Gráfico 2.10.b.** Variación interanual de las transacciones de vivienda libre de extranjeros residentes en España (%)

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

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

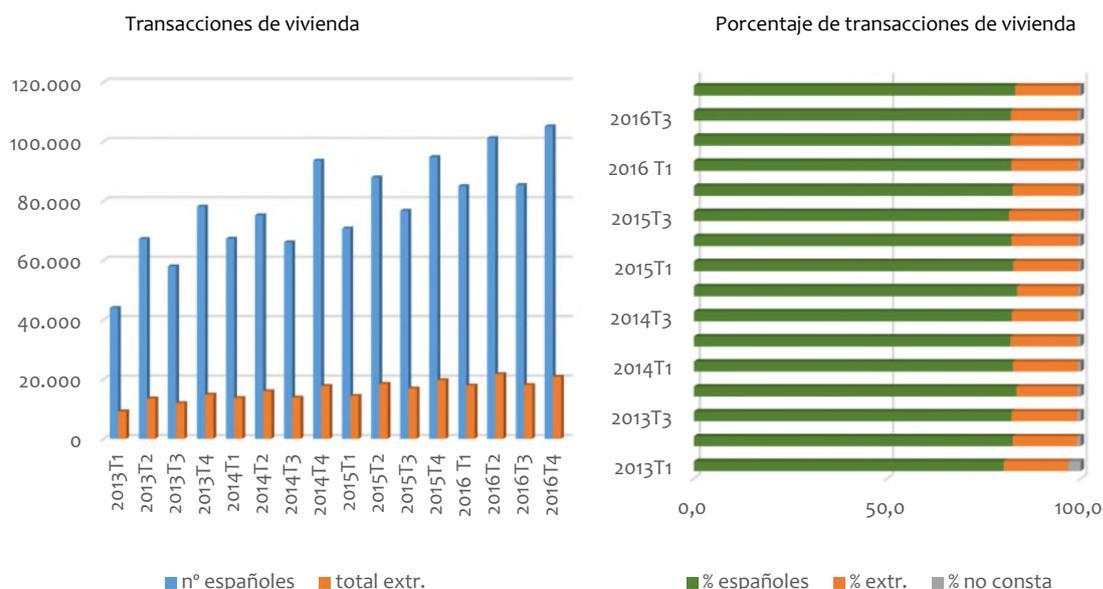
El número de extranjeros compradores de vivienda ha aumentado progresivamente en los últimos años.

A principio de 2009, los extranjeros representaban el 5%, y con el último dato correspondiente al cuarto trimestre de 2016 se eleva al 16,4%. La mayor parte corresponde a extranjeros residentes en nuestro país, y el tipo de vivienda que adquieren es de segunda mano, ya que el número de transacciones de vivienda nueva se acerca al 10% del total.

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

	TOTAL	españoles		extranjeros				no consta	
		n° españoles	% españoles	residentes	no residentes	total extr.	% extr.	n°	% no consta
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	93.657	78.102	83,4	13.650	1.160	14.810	15,8	745	0,8
2014T1	81.516	67.270	82,5	12.801	863	13.664	16,8	582	0,7
2014T2	91.769	75.157	81,9	14.773	1.185	15.958	17,4	654	0,7
2014T3	80.388	66.062	82,2	12.788	1.034	13.822	17,2	504	0,6
2014T4	111.948	93.566	83,6	16.405	1.317	17.722	15,8	660	0,6
2015T1	85.605	70.705	82,6	13.474	938	14.412	16,8	488	0,6
2015T2	107.043	87.898	82,1	17.172	1.254	18.426	17,2	719	0,7
2015T3	94.035	76.664	81,5	15.675	1.201	16.876	17,9	495	0,5
2015T4	115.030	94.758	82,4	18.197	1.473	19.670	17,1	602	0,5
2016 T1	103.592	85.004	82,1	16.796	1.072	17.868	17,2	720	0,7
2016T2	123.438	101.137	81,9	20.342	1.333	21.675	17,6	626	0,5
2016T3	104.143	85.363	82,0	17.223	810	18.033	17,3	747	0,7
2016T4	126.516	105.085	83,1	19.922	884	20.806	16,4	625	0,5

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

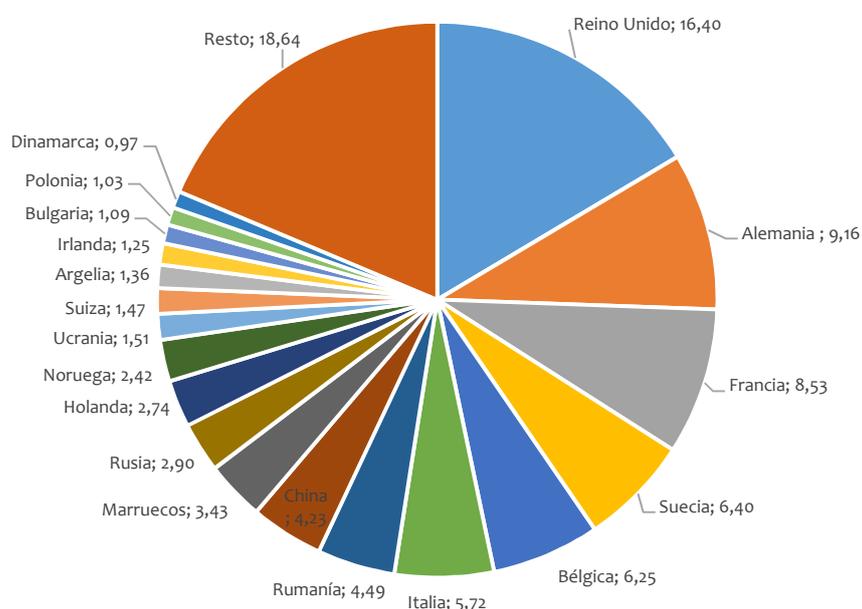
**Gráficos 2.11 a y b.** Transacciones de vivienda de españoles y extranjeros (nº y %).

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 2016, el 13,57% del total son extranjeros compradores de vivienda, y su nacionalidad corresponde en un 16,40% al Reino Unido, seguido de Alemania con el 9,16%, Francia 8,53%, Suecia con el 6,40%, y Bélgica con el 6,25% del total de extranjeros.

**Tabla y Gráfico 2.12.** Compraventa de viviendas registradas, % según nacionalidad del comprador. 4º T.

2016 T4	Nacionalidad	%	% s/ext.
	Reino Unido	2,22	16,40
	Alemania	1,24	9,16
	Francia	1,16	8,53
	Suecia	0,87	6,40
	Bélgica	0,85	6,25
	Italia	0,78	5,72
	Rumanía	0,61	4,49
	China	0,57	4,23
	Marruecos	0,47	3,43
	Rusia	0,39	2,90
	Holanda	0,37	2,74
	Noruega	0,33	2,42
	Ucrania	0,21	1,51
	Suiza	0,20	1,47
	Argelia	0,18	1,36
	Irlanda	0,17	1,25
	Bulgaria	0,15	1,09
	Polonia	0,14	1,03
	Dinamarca	0,13	0,97
	Resto	2,53	18,64
	Extranjeros	13,57	100,0
	Nacionales	86,43	
	TOTAL	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.

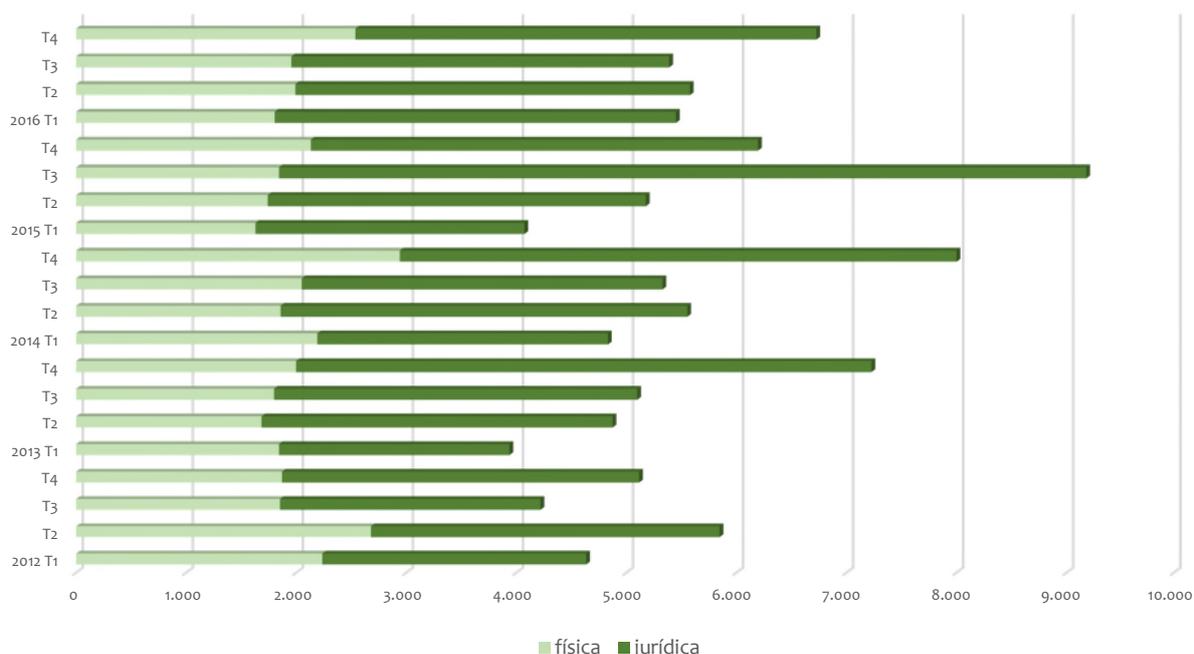
Los datos muestran que la superficie de suelo objeto de transacción, se ha mantenido en el entorno de las 500 hectáreas en los últimos años, con un máximo de 800 hectáreas en el último trimestre de 2014. El dato correspondiente al cuarto trimestre de 2016 indica una superficie de suelo de 672 hectáreas, que representa un 8,6% más que hace un año, y un valor total de 841 millones de euros.

**Tabla 3.1.** Superficie de suelo objeto de transacción (miles de m<sup>2</sup>).

	Suelo objeto de transacción	Variación anual	adquirente persona (Miles de m <sup>2</sup> )	
	Miles de m <sup>2</sup>	(%)	física	jurídica
2013	T1	15,1	1.844	2.093
	T2	16,6	1.684	3.191
	T3	20,9	1.798	3.300
	T4	41,3	1.999	5.228
2014	T1	22,7	2.191	2.641
	T2	13,9	1.858	3.696
	T3	4,5	2.049	3.279
	T4	10,7	2.941	5.059
2015	T1	-15,7	1.631	2.443
	T2	-6,8	1.742	3.436
	T3	72,3	1.843	7.338
	T4	-22,6	2.132	4.063
2016	T1	33,8	1.804	3.647
	T2	7,7	1.993	3.584
	T3	-41,3	1.957	3.433
	T4	8,6	2.538	4.188

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia.

**Gráfico 3.1.** Superficie de suelo objeto de transacción (miles de m<sup>2</sup>). Personas físicas y jurídicas.

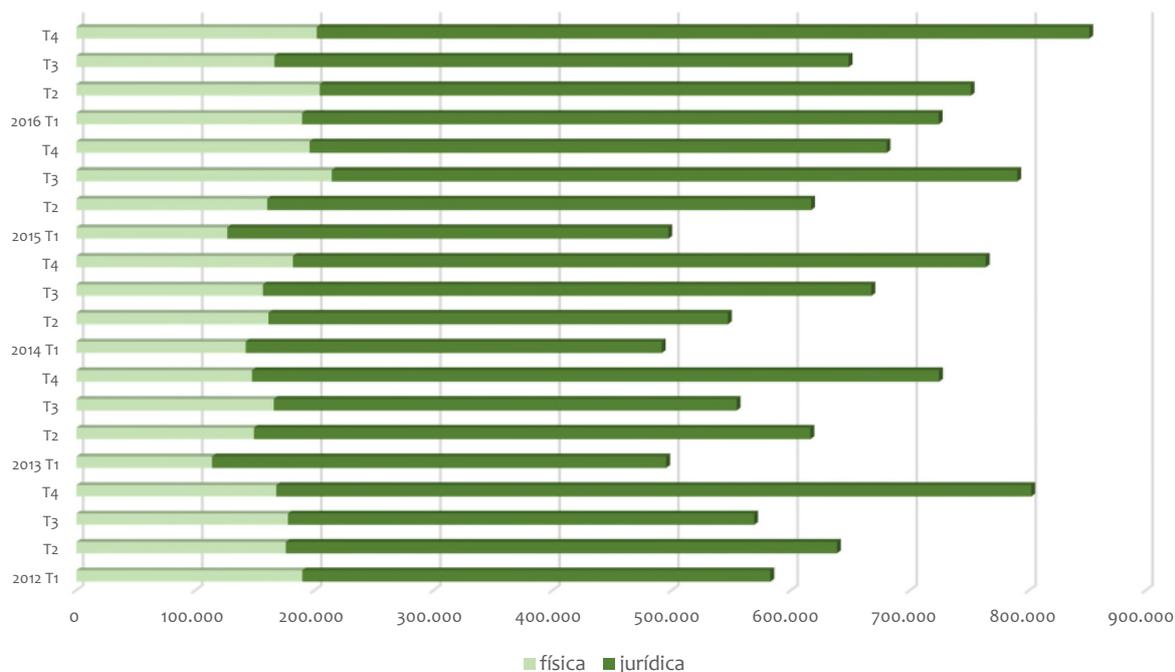


Fuente: Ministerio de Fomento

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

	Valor de las transacciones		Variación anual	adquirente persona (Miles €)	
	Miles €	(%)	física	jurídica	
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	
2014 T1	491.708	-0,7	142.291	349.418	
T2	547.211	-11,2	161.434	385.776	
T3	667.659	20,4	156.764	510.896	
T4	763.733	5,4	181.972	581.761	
2015 T1	497.245	1,1	126.814	370.431	
T2	617.158	12,8	160.442	456.715	
T3	790.199	18,4	214.515	575.684	
T4	680.444	-10,9	195.872	484.572	
2016 T1	724.236	45,6	189.644	534.592	
T2	751.131	21,7	204.349	546.782	
T3	648.594	-17,9	166.398	482.196	
T4	841.573	23,7	202.023	649.550	

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 los últimos cuatro años.

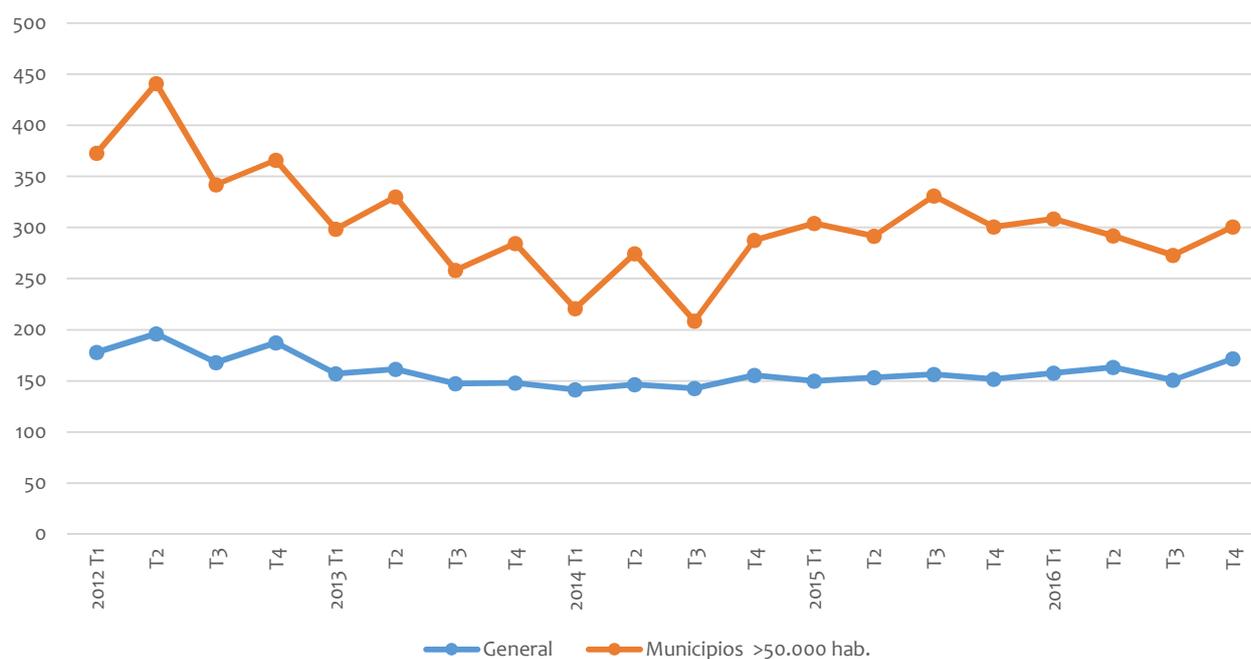
A lo largo del año 2015 se ha producido un incremento continuo en los nueve primeros meses, y en el cuarto trimestre del año se ha vuelto a valores de principio de año. El valor en el cuarto trimestre de 2016 es de 172 €/m<sup>2</sup> que representa un aumento del 13%, en relación con el mismo trimestre del año anterior.

Por su parte, los precios de suelo en los municipios de más de 50.000 habitantes representan un valor prácticamente doble del precio general, manteniendo en el último trimestre el valor de hace un año.

**Tabla 3.3.** Precio medio del suelo urbano objeto de transacción (€/m<sup>2</sup>).

	General	Municipios >50.000 hab.	Relación >50/Gen	Variación anual general (%)	Variación anual Mun >50 (%)
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
2014 T1	142	221	1,6	-10,0	-26,0
T2	146	274	1,9	-9,3	-16,9
T3	143	209	1,5	-3,3	-19,2
T4	156	288	1,8	5,2	1,0
2015 T1	150	304	2,0	5,9	37,8
T2	153	292	1,9	4,7	6,3
T3	156	331	2,1	9,7	58,7
T4	152	301	2,0	-2,4	4,6
2016 T1	158	309	2,0	5,2	1,4
T2	163	292	1,8	6,6	0,1
T3	151	273	1,8	-3,5	-17,6
T4	172	301	1,8	13,0	0,0

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia.

**Gráfico 3.3.** Precio medio del suelo urbano objeto de transacción (€/m<sup>2</sup>).

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, que presentan por otra parte una mayor estabilidad.

El último dato comparable es el tercer trimestre de 2016, con un precio medio del suelo urbano de 151 €/m<sup>2</sup> según el Ministerio de Fomento, y 80 €/m<sup>2</sup> según el Banco de España.

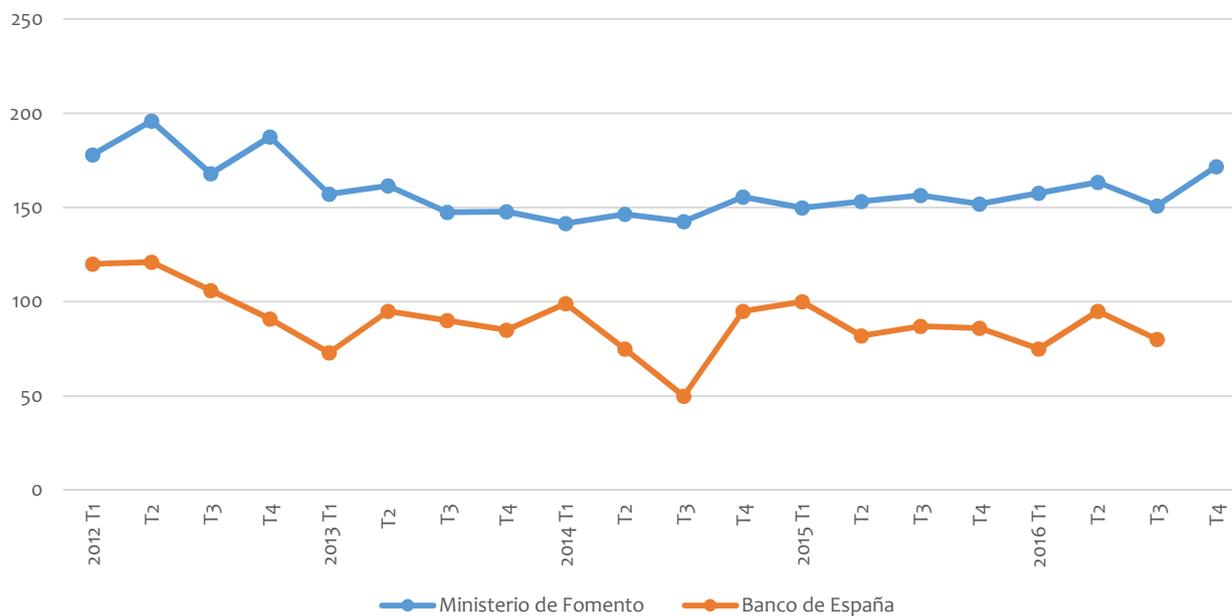
Es necesario señalar, como ha ocurrido en boletines anteriores, que no se ha publicado el dato correspondiente al cuarto trimestre del año por parte del Banco de España.

**Tabla 3.4.** Precio medio del suelo urbano (€/m<sup>2</sup>). Diversas fuentes.

	Ministerio de Fomento	Banco de España
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	85
2014 T1	142	99
T2	146	75
T3	143	50
T4	156	95
2015 T1	150	100
T2	153	82
T3	156	87
T4	152	86
2016 T1	158	75
T2	163	95
T3	151	80
T4	172	

Fuente: Ministerio de Fomento y Banco de España.

**Gráfico 3.4.** Precio medio del suelo urbano (€/m<sup>2</sup>). Diversas fuentes.



Fuente: Ministerio de Fomento y Banco de España.

## 4. REHABILITACIÓN

En la **Tabla 4.1**, se recoge el último disponible, correspondiente al mes de octubre de 2016, que nos indica que se han concedido licencias para un total de 4.763 viviendas de nueva planta.

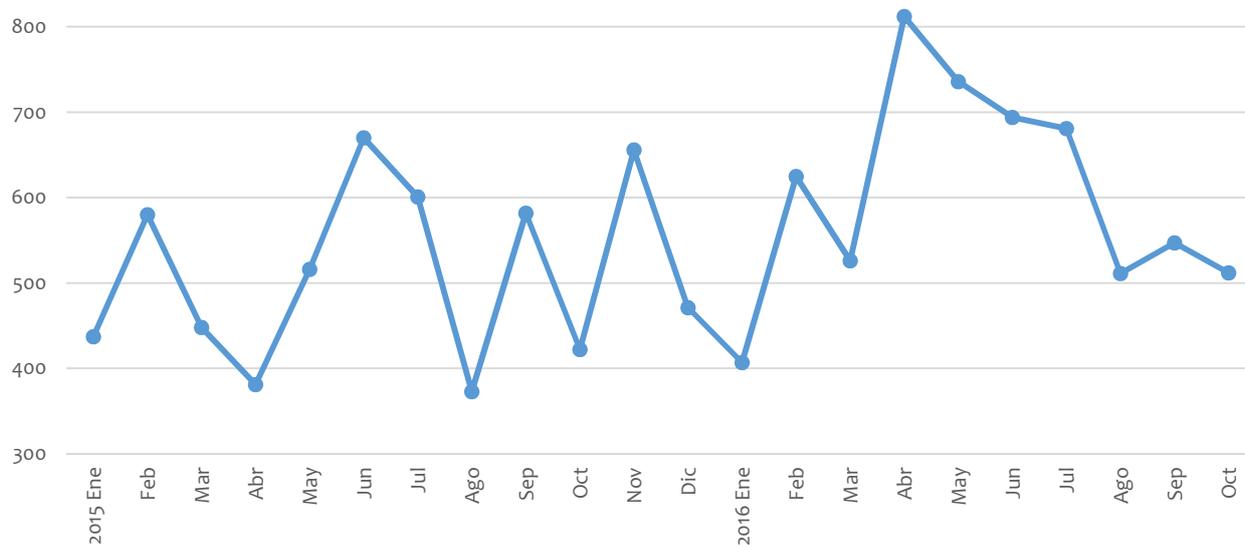
En este mes de octubre se han concedido también un total de 512 licencias de rehabilitación de vivienda, lo que representa un 10,7% de las licencias de nueva planta. Sin embargo hay que señalar que a lo largo del año 2015 las licencias de rehabilitación han representado valores superiores. Como por ejemplo en el mes de febrero que representaron la tercera parte 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
2015 Ene	2.572	437	17,0
Feb	1.754	580	33,1
Mar	3.116	448	14,4
Abr	3.417	381	11,2
May	3.800	516	13,6
Jun	2.451	670	27,3
Jul	3.112	601	19,3
Ago	1.793	373	20,8
Sep	3.485	582	16,7
Oct	3.541	422	11,9
Nov	3.195	656	20,5
Dic	3.829	471	12,3
2016 Ene	2.804	407	14,5
Feb	4.721	625	13,2
Mar	3.408	526	15,4
Abr	4.116	812	19,7
May	6.921	736	10,6
Jun	4.322	694	16,1
Jul	4.896	681	13,9
Ago	3.245	511	15,7
Sep	3.495	547	15,7
Oct	4.763	512	10,7

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**, en el mes de diciembre de 2016 los visados de dirección de obra, en número de viviendas, para ampliación y fundamentalmente reforma, representaron el 29% del total de visados.

En diciembre el total de visados ha tenido una reducción del 2,3% con relación al mismo mes del año anterior, si bien en el mes de diciembre de 2015, el valor se había duplicado con respecto al año anterior.

Por otra parte, la suma de ampliación y reforma ha representado un ligero aumento del 0,9% con respecto a la cifra de hace un año.

**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 (%)
2015 Abr	6.703	117	2.083	2.200	32,8	33,3	7,4
May	6.477	92	2.437	2.529	39,0	18,3	13,7
Jun	7.068	123	2.405	2.528	35,8	35,2	16,8
Jul	8.041	169	2.703	2.872	35,7	12,6	14,9
Ago	4.229	66	1.424	1.490	35,2	24,3	13,0
Sep	6.912	121	2.194	2.315	33,5	43,6	19,6
Oct	5.977	126	2.150	2.276	38,1	6,8	-2,3
Nov	7.092	133	2.216	2.349	33,1	75,3	23,8
Dic	7.064	132	1.858	1.990	28,2	99,4	18,7
2016 Ene	6.739	89	1.705	1.794	26,6	25,0	-9,1
Feb	7.964	138	2.150	2.288	28,7	30,1	19,0
Mar	8.432	131	2.100	2.231	26,5	54,3	-7,1
Abr	7.121	172	2.155	2.327	32,7	6,2	5,8
May	9.794	155	2.519	2.674	27,3	51,2	5,7
Jun	7.409	238	2.631	2.869	38,7	4,8	13,5
Jul	8.982	232	2.448	2.680	29,8	11,7	-6,7
Ago	5.018	138	1.589	1.727	34,4	18,7	15,9
Sep	7.378	178	2.232	2.410	32,7	6,7	4,1
Oct	7.787	170	2.259	2.429	31,2	30,3	6,7
Nov	8.606	213	2.448	2.661	30,9	21,3	13,3
Dic	6.905	149	1.858	2.007	29,1	-2,3	0,9

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.

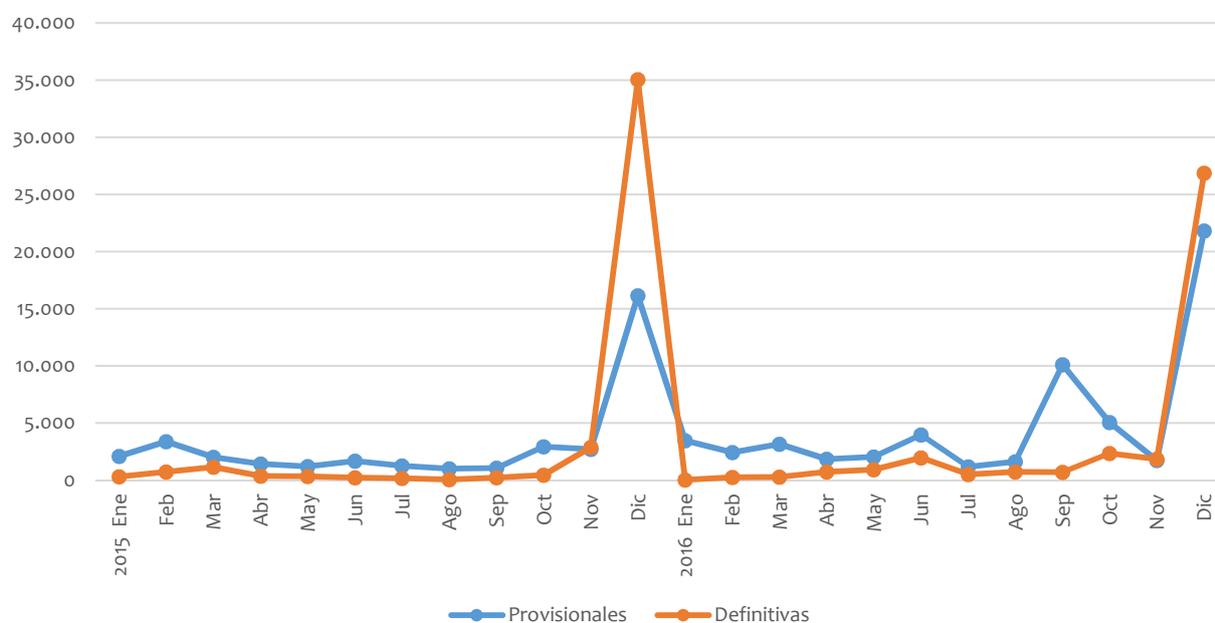
Por su parte, la información sobre ayudas a la rehabilitación del Ministerio de Fomento, indica que en diciembre se otorgaron 21.808 calificaciones provisionales para rehabilitación protegida, que corresponden básicamente a la comunidad autónoma de Andalucía 6.590, y 13.061 a Madrid, y las definitivas representaron un total de 26.868 de las que 19.216 pertenecen a Cataluña, y 5.166 corresponden a Madrid.

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

	Provisionales	Definitivas
2015 Abr	1.421	378
May	1.211	337
Jun	1.696	241
Jul	1.271	162
Ago	1.021	73
Sep	1.074	223
Oct	2.925	455
Nov	2.720	2.875
Dic	16.153	35.055
2016 Ene	3.471	21
Feb	2.441	251
Mar	3.172	290
Abr	1.842	724
May	2.036	922
Jun	3.977	1.966
Jul	1.170	521
Ago	1.628	742
Sep	10.110	712
Oct	5.070	2.350
Nov	1.747	1.849
Dic	21.808	26.868

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, diciembre de 2016, indican un presupuesto de 567 millones de euros, de los que un 16% corresponde a obras de ampliación y reforma. Asimismo, la variación

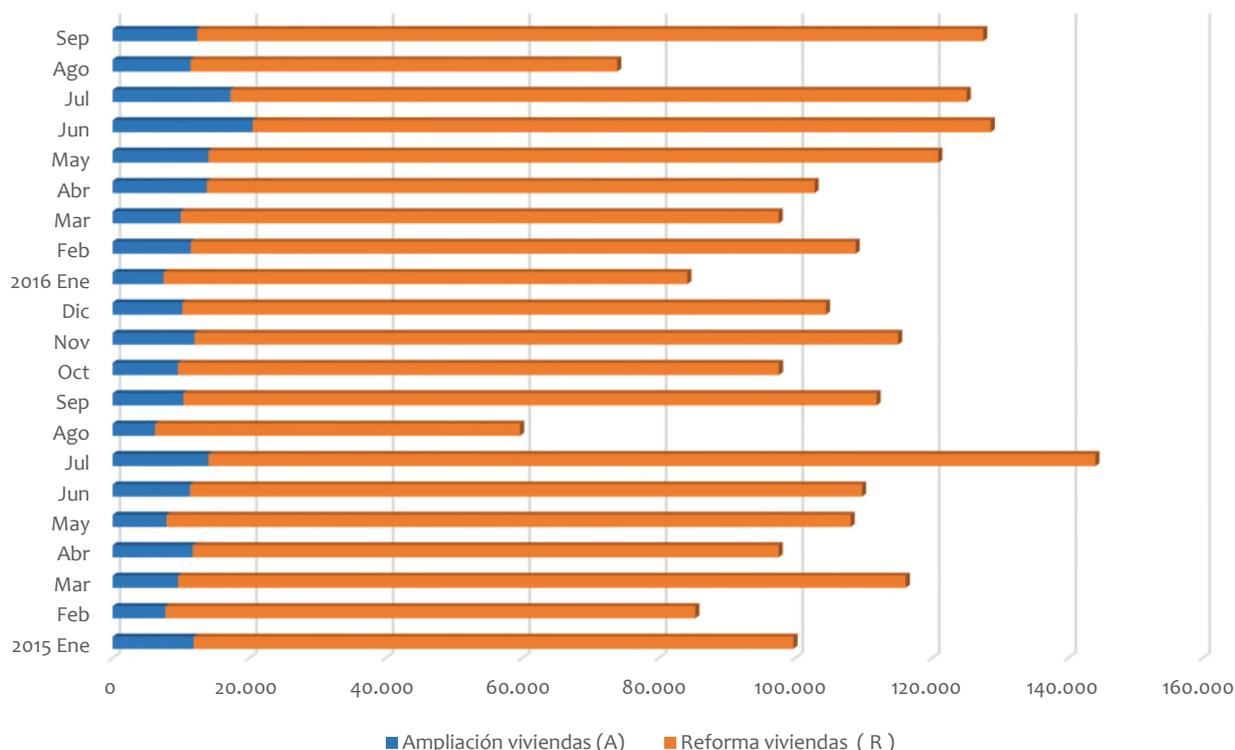
anual de este tipo de obras el último mes, representa una reducción de casi el 12%, y la correspondiente a obra nueva un aumento de casi el 4% en la variación anual en el mes de diciembre de 2016, como se observa en la **Tabla 4.4**.

**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 (%)
2015 Abr	506.471	408.917	11.735	85.818	97.554	19,3	44,5	35,2
May	464.777	356.680	7.899	100.197	108.097	23,3	21,0	16,2
Jun	559.002	449.229	11.340	98.433	109.773	19,6	54,3	23,7
Jul	710.455	566.513	14.046	129.896	143.942	20,3	26,3	76,4
Ago	314.529	254.854	6.216	53.458	59.675	19,0	45,1	30,2
Sep	534.797	422.914	10.355	101.527	111.883	20,9	52,8	51,9
Oct	476.054	378.469	9.551	88.034	97.585	20,5	23,8	6,4
Nov	578.519	463.460	11.988	103.071	115.059	19,9	120,3	71,7
Dic	562.745	458.256	10.204	94.285	104.489	18,6	145,9	58,8
2016 Ene	518.007	433.840	7.465	76.702	84.167	16,2	37,2	-15,6
Feb	650.193	541.370	11.431	97.392	108.823	16,7	46,2	27,5
Mar	693.078	595.535	9.975	87.568	97.544	14,1	94,8	-16,0
Abr	546.400	443.593	13.812	88.996	102.807	18,8	8,5	5,4
May	733.158	612.237	14.032	106.889	120.921	16,5	71,6	11,9
Jun	559.087	430.486	20.511	108.090	128.601	23,0	-4,2	17,2
Jul	728.010	602.922	17.271	107.817	125.088	17,2	6,4	-13,1
Ago	369.652	295.758	11.427	62.467	73.894	20,0	16,1	23,8
Sep	626.047	498.556	12.377	115.114	127.491	20,4	17,9	14,0
Oct	612.115	500.598	13.966	97.551	111.517	18,2	32,3	14,3
Nov	685.830	568.408	16.780	100.642	117.422	17,1	22,6	2,1
Dic	567.312	475.198	12.014	80.100	92.114	16,2	3,7	-11,8

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, que mantenía una tendencia a la baja, se estabiliza a partir de 2013.

Los dos últimos años 2015 y 2016 el índice de precio de venta ha experimentado ligeras subidas, situándose el índice actualmente, según se observa en el **Gráfico 5.1**, en el 72,5% del valor inicial, o lo que es lo mismo, bajando el precio en un 27,5% en diez años.

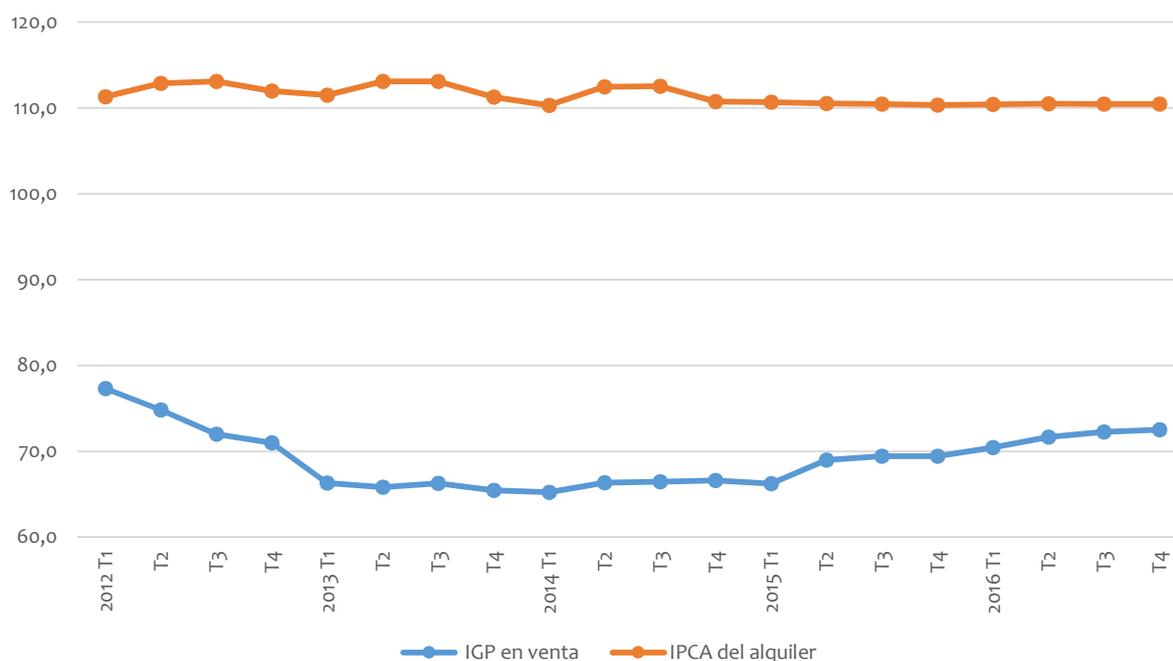
Para homogeneizar ambos índices, se ha tomado como base 100 el primer trimestre de 2007.

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

	IGP en venta	IPCA del alquiler
2013 T1	66,3	111,5
T2	65,8	113,1
T3	66,3	113,1
T4	65,4	111,3
2014 T1	65,2	110,3
T2	66,3	112,5
T3	66,5	112,5
T4	66,6	110,8
2015 T1	66,2	110,7
T2	69,0	110,5
T3	69,5	110,5
T4	69,4	110,4
2016 T1	70,4	110,4
T2	71,7	110,5
T3	72,2	110,5
T4	72,5	110,5

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 2,8% de mediados de 2008 hasta situarse en el 4,6% en el primer trimestre de 2014. Esta rentabilidad, como se puede observar en el gráfico correspondiente, se mantiene prácticamente estable, y en el cuarto trimestre de 2016 la rentabilidad es del 4,36%.

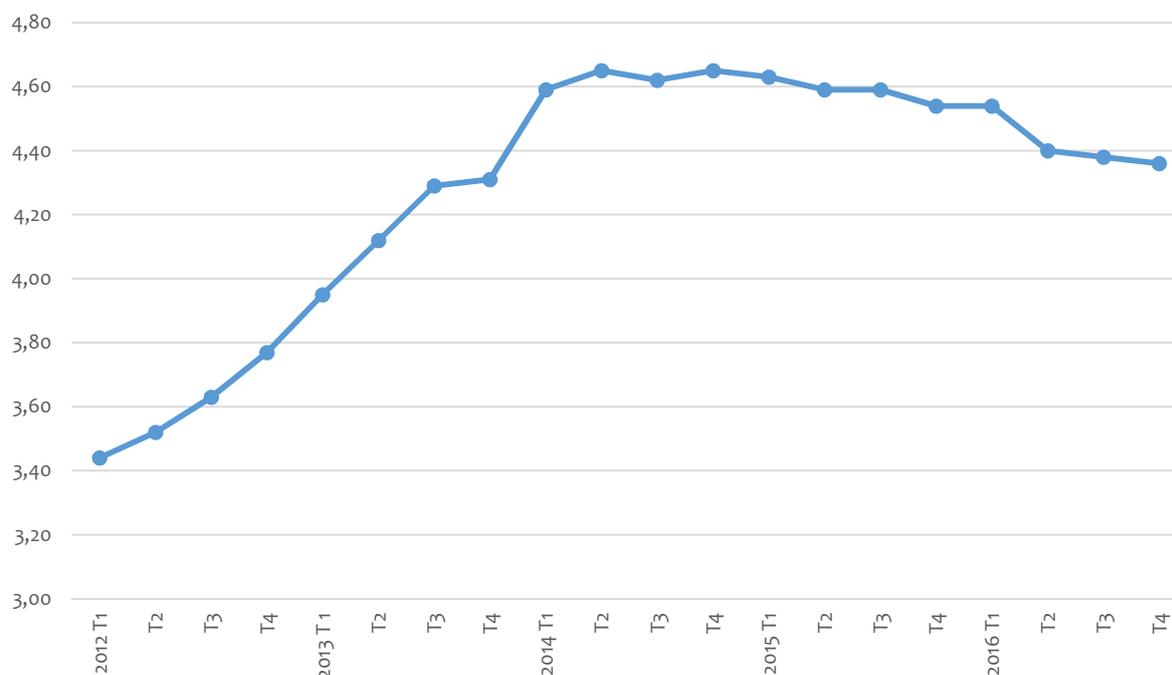
Conviene destacar que desde el boletín número 13 aparecen algunos ajustes en los valores de años anteriores, al variar el Banco de España a finales de 2014, la referencia del precio de la vivienda utilizado para el cálculo de la rentabilidad.

**Tabla 5.2.** Rentabilidad bruta del alquiler (%).

	Rentabilidad
2012 T1	3,44
T2	3,52
T3	3,63
T4	3,77
2013 T1	3,95
T2	4,12
T3	4,29
T4	4,31
2014 T1	4,59
T2	4,65
T3	4,62
T4	4,65
2015 T1	4,63
T2	4,59
T3	4,59
T4	4,54
2016 T1	4,54
T2	4,40
T3	4,38
T4	4,36

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, que se sitúa en 516.612 millones de euros en el cuarto trimestre de 2016. Esta cifra multiplica por más de cuatro el crédito a la actividad inmobiliaria y por casi trece al de la construcción, tal como se indica en la **Tabla y Gráficos 6.1**.

El crédito para rehabilitación de vivienda en el cuarto trimestre, 18.753 millones de euros, representa sólo el 3,6% del de adquisición de vivienda.

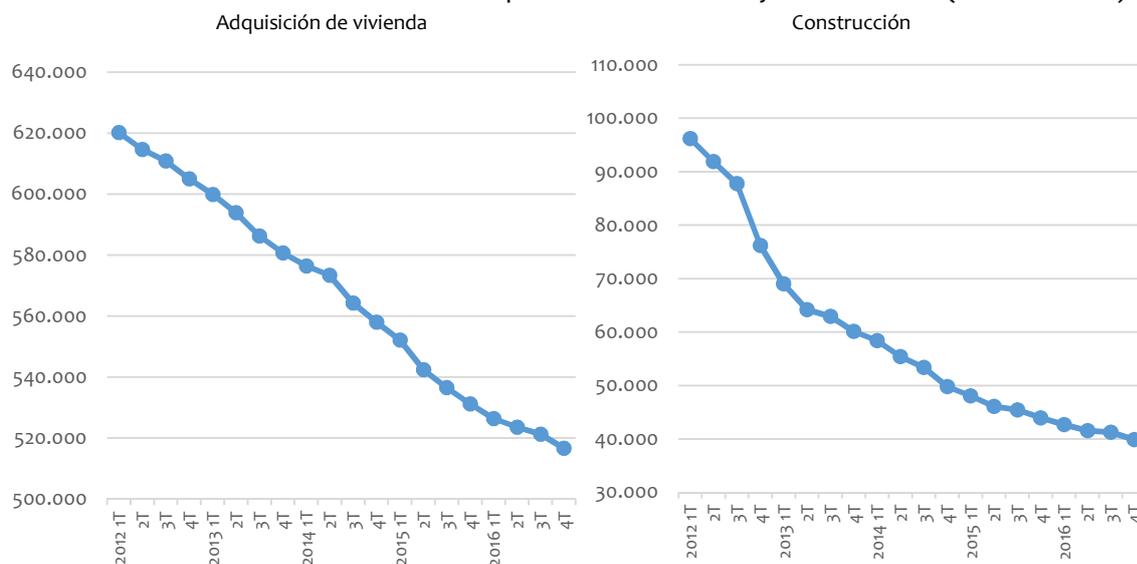
**Tabla 6.1.** Crédito inmobiliario vivo: totales en millones de euros y variación anual porcentual.

	crédito inmobiliario vivo, millones €				Variación anual (%)			
	Adquisición vivienda	Rehabilitación vivienda	Construcción	Actividad inmobiliaria	Adq. vivienda	Rehab	Construc.	Act. Inmob.
2013 1T	599.955	25.484	69.013	204.281	-3,3	-13,7	-28,3	-30,9
2T	593.929	24.734	64.195	198.432	-3,4	-16,1	-30,1	-30,8
3T	586.299	24.198	62.934	195.083	-4,0	-15,3	-28,3	-30,4
4T	580.784	23.611	60.154	176.822	-4,0	-15,9	-21,1	-21,1
2014 1T	576.464	22.680	58.386	170.839	-3,9	-11,0	-15,4	-16,4
2T	573.393	22.044	55.436	161.218	-3,5	-10,9	-13,6	-18,8
3T	564.252	21.833	53.403	156.197	-3,8	-9,8	-15,1	-19,9
4T	557.973	21.819	49.770	150.317	-3,9	-7,6	-17,3	-15,0
2015 1T	552.110	21.856	48.063	146.613	-4,2	-3,6	-17,7	-14,2
2T	542.422	21.461	46.090	138.329	-5,4	-2,6	-16,9	-14,2
3T	536.511	21.148	45.445	135.851	-4,9	-3,1	-14,9	-13,0
4T	531.256	20.813	43.936	135.190	-4,8	-4,6	-11,7	-10,1
2016 1T	526.382	20.431	42.663	128.871	-4,7	-6,5	-11,2	-12,1
2T	523.595	20.337	41.577	124.805	-3,5	-5,2	-9,8	-9,8
3T	521.232	19.046	41.230	123.177	-2,8	-9,9	-9,3	-9,3
4T	516.612	18.753	39.898	120.805	-2,8	-9,9	-9,2	-10,6

Fuente: Banco de España y elaboración propia

El saldo del crédito para adquisición de vivienda alcanzó máximos a principio de 2011 con 628.000 millones de euros, habiéndose reducido en estos seis años en un 17,8%, en tanto que el crédito a la actividad inmobiliaria y la construcción se ha reducido, en este mismo periodo, prácticamente a la mitad.

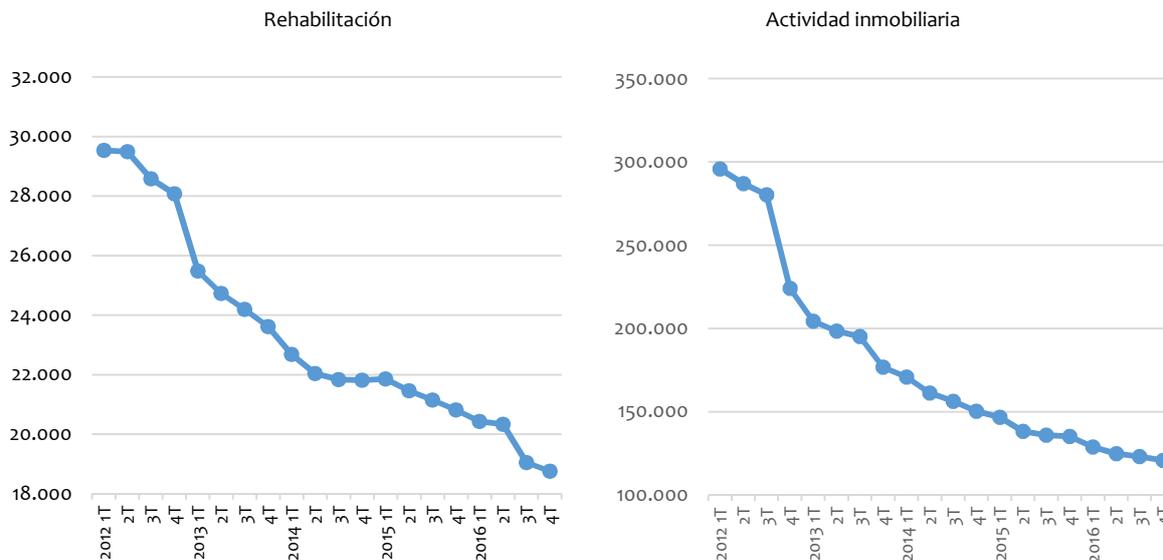
**Gráfico 6.1.a.** Crédito inmobiliario vivo: adquisición de vivienda y construcción (millones de €).



Fuente: Banco de España y elaboración propia

El crédito a la rehabilitación presenta una ligera recuperación, y mantiene una cifra más estable, ya que se ha reducido sólo una tercera parte.

**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 ofrece la información sobre hipotecas constituidas sobre vivienda que facilita el INE a partir de los datos de los Registros de la Propiedad.

En el cuarto trimestre de 2016 se han registrado un total de 68.741 hipotecas sobre vivienda, con un valor medio de 110.741 euros por vivienda. El número de hipotecas actuales ha vuelto a valores de hace más de cuatro años.

El importe total del valor prestado en el último trimestre es de 7.612 millones de euros, y representa un aumento del 20% en relación con el mismo trimestre del año anterior.

Por otra parte, hay que señalar que en el último trimestre se han cancelado un total de 71.918 hipotecas.

**Tabla 6.2.** Préstamos hipotecarios constituidos sobre vivienda.

	Nº total de hipotecas	importe (miles €)
2013 T1	66.618	6.777.172
2013 T2	50.704	4.872.581
2013 T3	41.089	4.048.779
2013 T4	41.292	4.274.041
2014 T1	50.453	5.150.771
2014 T2	50.305	5.013.376
2014 T3	53.090	5.500.166
2014 T4	50.454	5.226.228
2015 T1	62.572	6.644.959
2015 T2	60.651	6.330.226
2015 T3	65.590	7.025.739
2015 T4	57.954	6.338.016
2016 T1	71.145	7.638.066
2016 T2	75.460	8.178.596
2016 T3	65.982	7.449.305
2016 T4	68.741	7.612.427

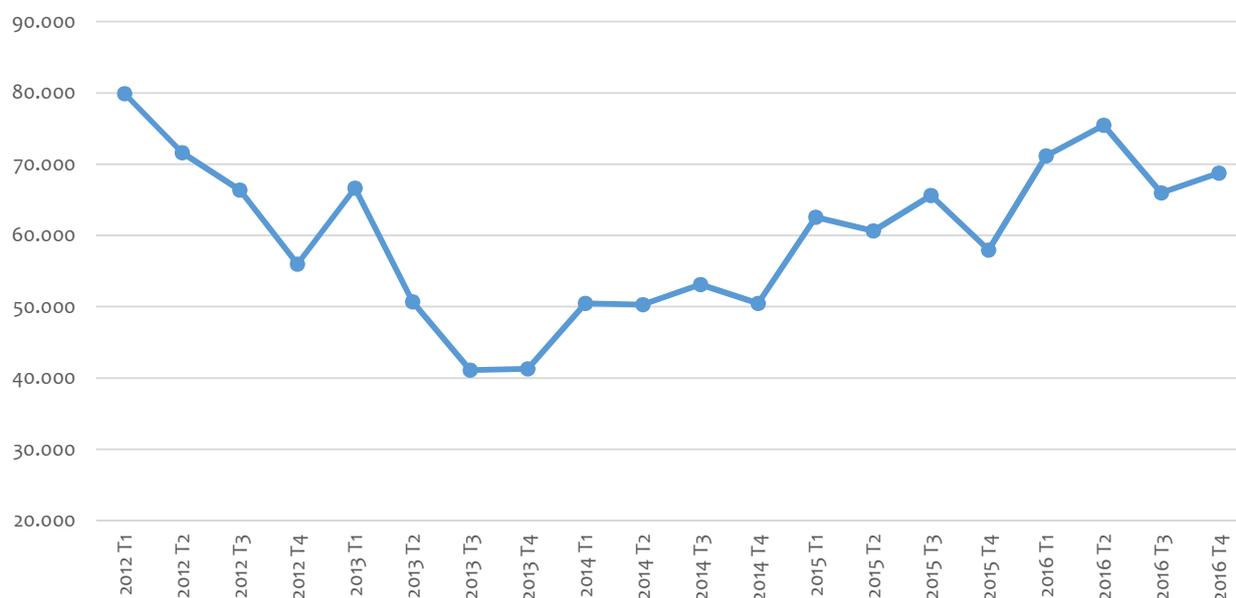
Fuente: INE. Registro de la Propiedad.

Según la información del Consejo General del Notariado, antes de la crisis dos de cada tres viviendas que se compraban se hacían con préstamo hipotecario. En los primeros años de la

crisis, más de la mitad de las viviendas se compraban al contado, y concretamente en 2013 se llegó a que dos de cada tres viviendas se compraban directamente sin hipoteca.

Actualmente y a lo largo del año 2016, se vuelve de manera mayoritaria al crédito hipotecario, y sólo una tercera parte de las viviendas se adquiere sin préstamo hipotecario.

**Gráfico 6.2.** Préstamos hipotecarios constituidos sobre vivienda.



Fuente: INE. Registro de la Propiedad.

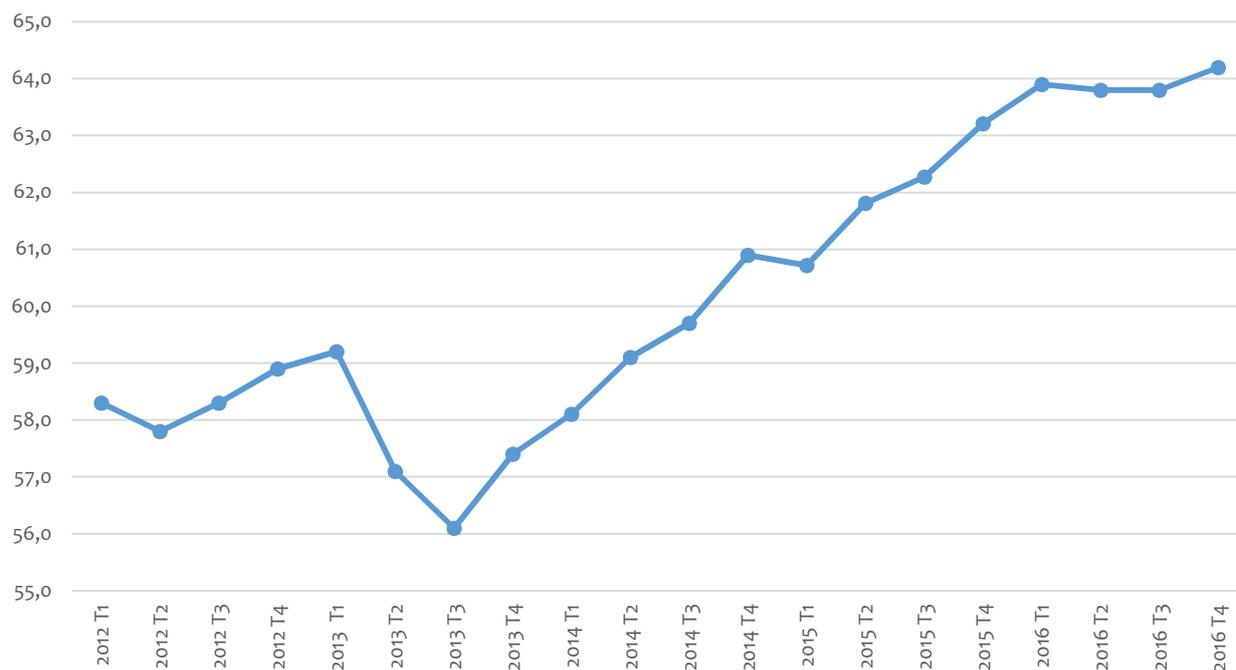
La evolución de la relación entre el principal del préstamo y el valor de tasación del inmueble, inscrito en el Registro, se presenta en la **Tabla y Gráfico 6.3**.

En los tres últimos años se ha producido un incremento continuo desde el 56% del tercer trimestre de 2013, hasta el último valor correspondiente al cuarto trimestre de 2016, que eleva este porcentaje hasta el 64,2%.

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

	Relación préstamo/valor %
2012 T1	58,3
2012 T2	57,8
2012 T3	58,3
2012 T4	58,9
2013 T1	59,2
2013 T2	57,1
2013 T3	56,1
2013 T4	57,4
2014 T1	58,1
2014 T2	59,1
2014 T3	59,7
2014 T4	60,9
2015 T1	60,7
2015 T2	61,8
2015 T3	62,3
2015 T4	63,2
2016 T1	63,9
2016 T2	63,8
2016 T3	63,8
2016 T4	64,2

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 a continuación de manera importante hasta el 12% en el tercer trimestre de 2013.

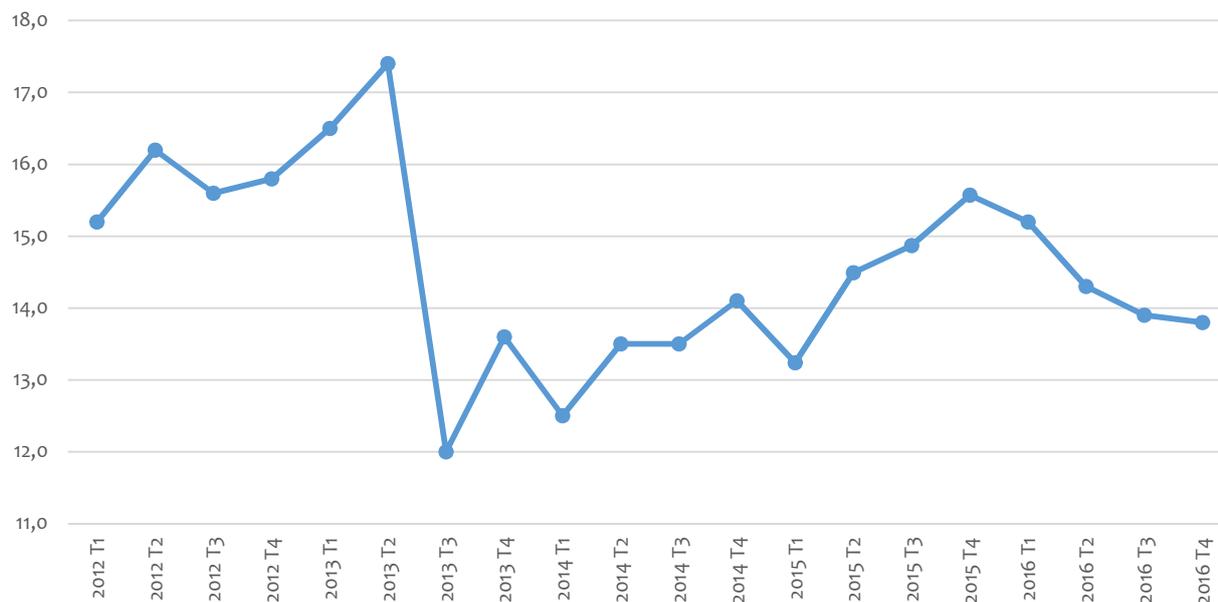
A partir de esta fecha el porcentaje ha aumentado de manera discontinua, hasta alcanzar el 15,6% en el cuarto trimestre de 2015.

En el último año el porcentaje se ha reducido lentamente, y actualmente el número de créditos que superan el 80% del valor es el 13,8% en el cuarto trimestre de 2016, volviendo así a valores de hace tres años.

**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%
2013 T1	16,5
2013 T2	17,4
2013 T3	12,0
2013 T4	13,6
2014 T1	12,5
2014 T2	13,5
2014 T3	13,5
2014 T4	14,1
2015 T1	13,2
2015 T2	14,5
2015 T3	14,9
2015 T4	15,6
2016 T1	15,2
2016 T2	14,3
2016 T3	13,9
2016 T4	13,8

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.

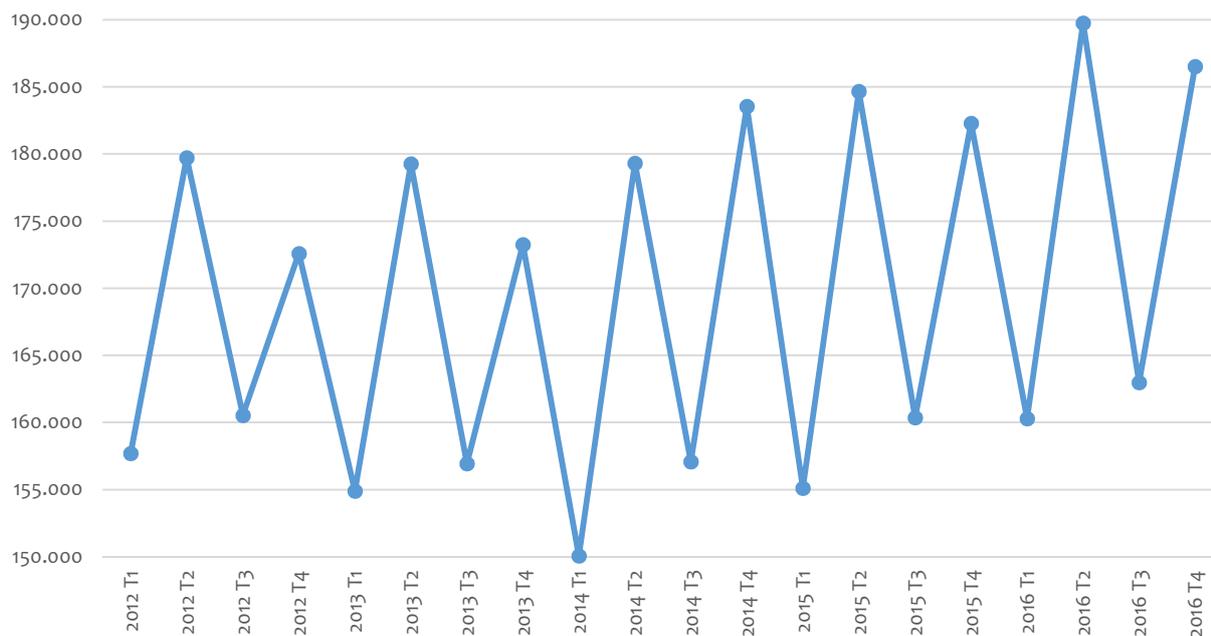
El último dato disponible, de 186.529 millones de euros, corresponde al cuarto trimestre de 2016, y representa una cantidad ligeramente superior a la del mismo mes del año anterior, ya que se incrementa sólo un 2,3%.

**Tabla 6.5.** Situación económica de los hogares.

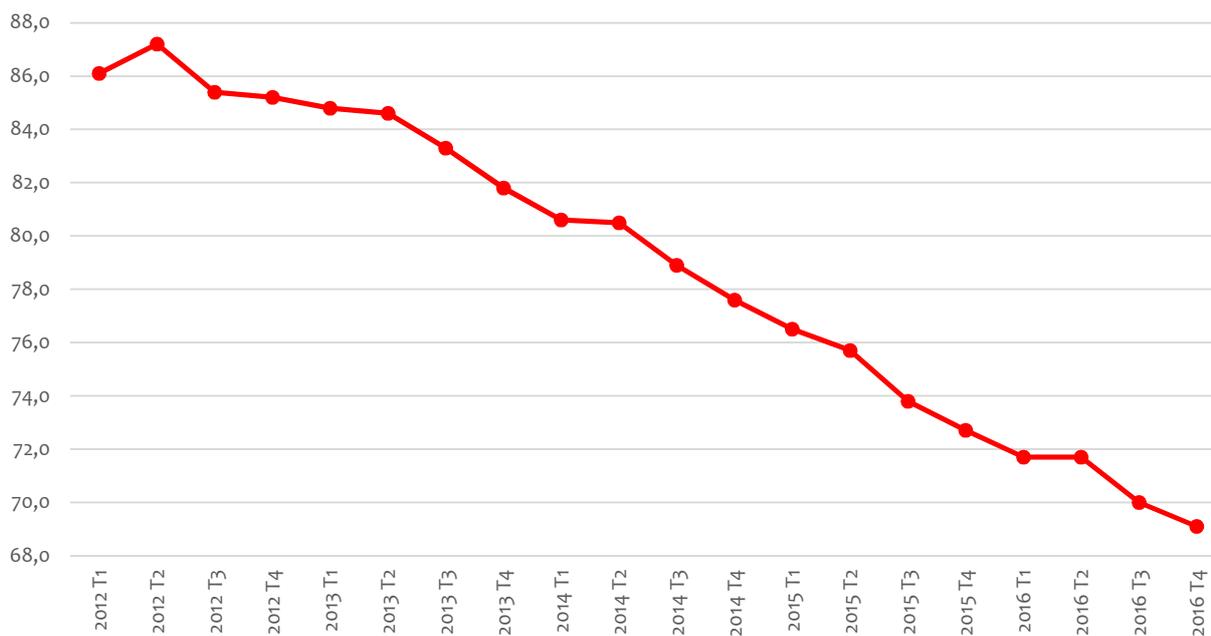
	Renta bruta disponible de los hogares (Millones €)	Variación anual (%)	Endeudamiento de los hogares (% PIB)
2013 T1	154.890	-1,8	84,8
2013 T2	179.275	-0,3	84,6
2013 T3	156.946	-2,2	83,3
2013 T4	173.261	0,4	81,8
2014 T1	150.071	-3,1	80,6
2014 T2	179.324	0,0	80,5
2014 T3	157.083	0,1	78,9
2014 T4	183.544	5,9	77,6
2015 T1	155.097	3,3	76,5
2015 T2	184.677	3,0	75,7
2015 T3	160.360	2,1	73,8
2015 T4	182.306	-0,7	72,7
2016 T1	160.291	3,3	71,7
2016 T2	189.758	2,8	71,7
2016 T3	162.970	1,6	70,0
2016 T4	186.529	2,3	69,1

Fuente: Banco de España

El endeudamiento de los hogares en relación con el PIB mantiene un descenso continuado en los últimos cuatro años, desde el 84,8% del primer trimestre de 2013, hasta el 69,1% del PIB, registrado en el cuarto trimestre de 2016.

**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 40% a principio de 2009, descendió en cuatro años hasta el 34-36%, debido fundamentalmente a la reducción del precio de la vivienda, y se mantiene en ese entorno a lo largo del año 2014, a pesar del descenso continuado de los precios, debido a las difíciles condiciones salariales.

El último dato correspondiente al cuarto trimestre de 2016, indica un valor del 33,4%, y mantiene el dato del primer trimestre.

Como puede verse en el indicador que relaciona renta del hogar y precio de la vivienda el número de años necesarios para la compra de una vivienda, en relación con la renta disponible por hogar, ha descendido desde los 9 años de renta en 2007, hasta una cifra en el entorno de 6,4 años a lo largo de 2013 y 2014, y aumentando en los tres últimos trimestres de 2015 hasta los 6,6 años. El último dato del cuarto trimestre de 2016 se eleva a los 6,77 años

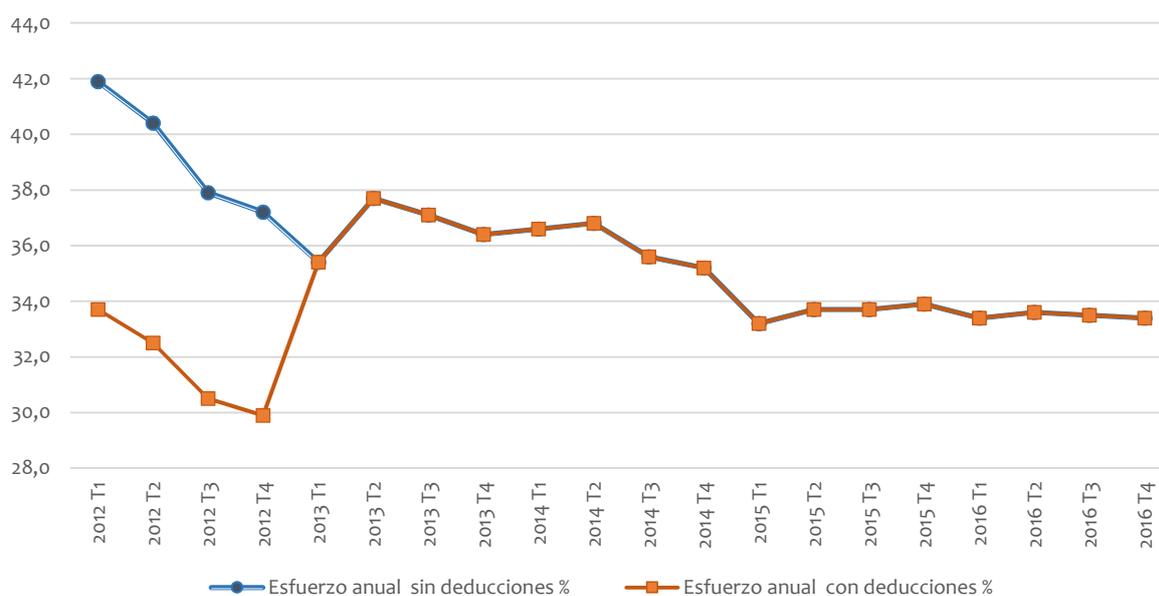
Hay que recordar que el esfuerzo económico, que se sitúa en el cuarto trimestre del año en el 33,4% de la renta disponible por hogar, iguala el dato con deducciones y sin deducciones, al haberse eliminado las deducciones por compra de vivienda desde enero de 2013.

**Tabla 6.6.** Accesibilidad económica de la vivienda.

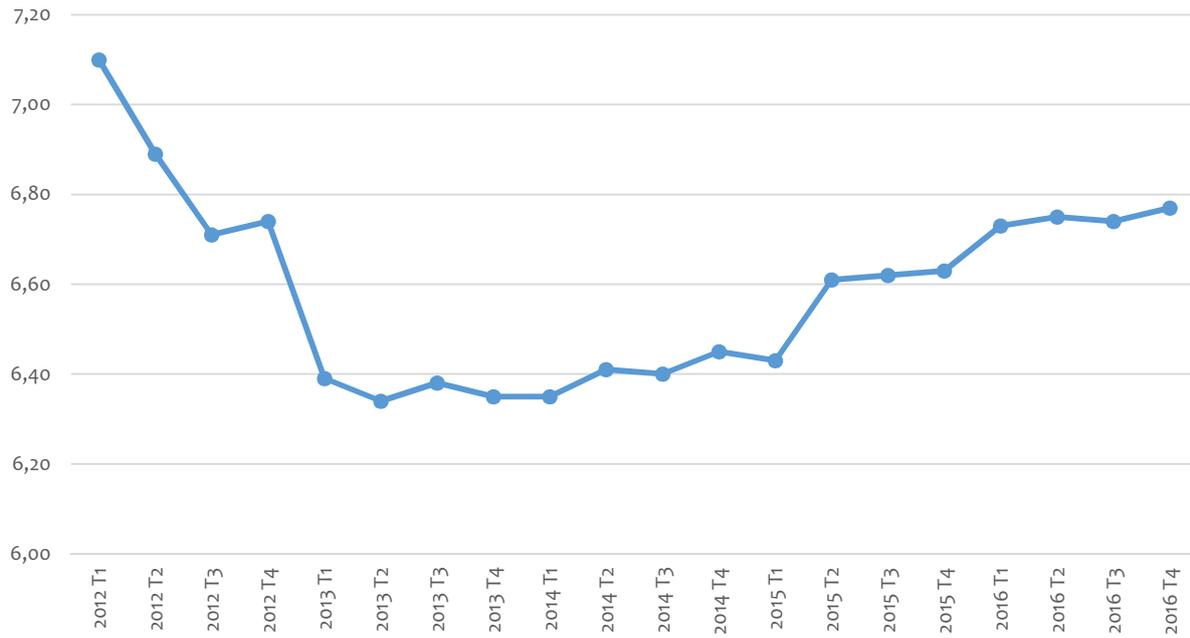
	Relación precio vivienda/renta hogar años	Esfuerzo anual sin deducciones %	Esfuerzo anual con deducciones %
2012 T1	7,10	41,9	33,7
2012 T2	6,89	40,4	32,5
2012 T3	6,71	37,9	30,5
2012 T4	6,74	37,2	29,9
2013 T1	6,39	35,4	35,4
2013 T2	6,34	37,7	37,7
2013 T3	6,38	37,1	37,1
2013 T4	6,35	36,4	36,4
2014 T1	6,35	36,6	36,6
2014 T2	6,41	36,8	36,8
2014 T3	6,40	35,6	35,6
2014 T4	6,45	35,2	35,2
2015 T1	6,43	33,2	33,2
2015 T2	6,61	33,7	33,7
2015 T3	6,62	33,7	33,7
2015 T4	6,63	33,9	33,9
2016 T1	6,73	33,4	33,4
2016 T2	6,75	33,6	33,6
2016 T3	6,74	33,5	33,5
2016 T4	6,77	33,4	33,4

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. Años

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**. A partir de 2014 no se dispone de información relativa a la dudosidad en los créditos a los hogares para la adquisición de vivienda con garantía hipotecaria, recogándose por tanto, los datos publicados para el total de adquisición de vivienda, con el 4,67% en diciembre de 2016.

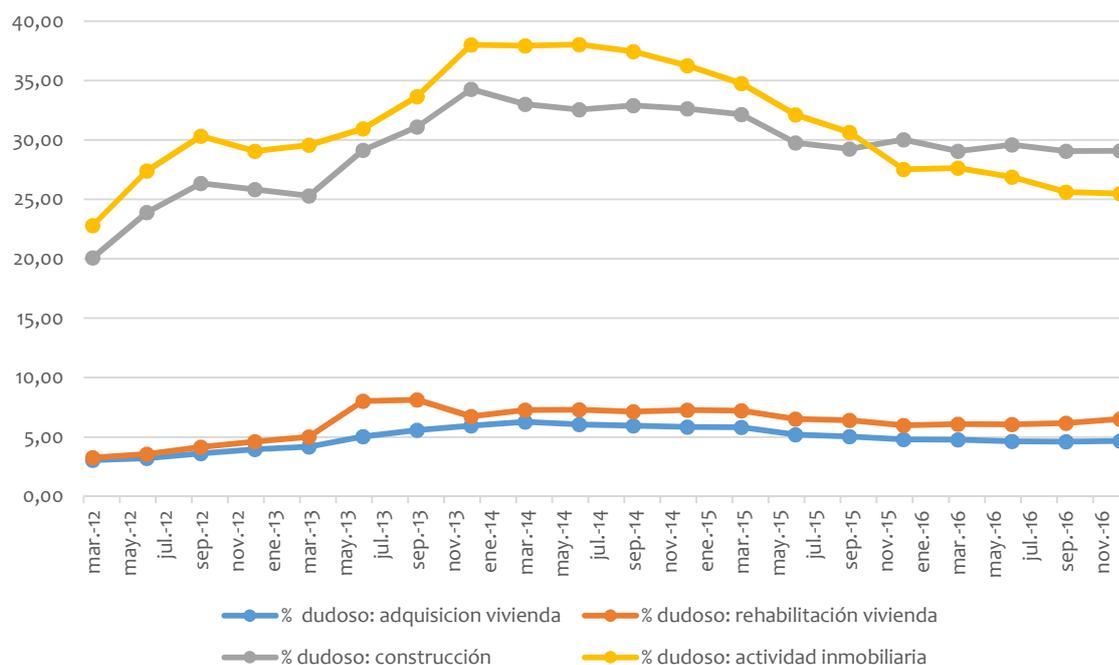
En rehabilitación, la morosidad representa el 6,53%, y en el caso de constructores y promotores inmobiliarios, que a principios de 2008 tenían un porcentaje de créditos dudosos apenas del 1%, el incremento ha sido mucho más elevado en los últimos años, registrando valores actualmente de 29,09% y 25,50% respectivamente.

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

	% dudoso: adquisición vivienda	% dudoso: rehabilitación vivienda	% dudoso: construcción	% dudoso: actividad inmobiliaria
mar-13	4,19	5,01	25,29	29,56
jun-13	5,04	8,02	29,15	30,93
sep-13	5,58	8,14	31,10	33,66
dic-13	5,96	6,74	34,27	38,00
mar-14	6,28	7,27	33,01	37,94
jun-14	6,07	7,30	32,55	38,04
sep-14	5,96	7,14	32,91	37,45
dic-14	5,85	7,28	32,63	36,25
mar-15	5,82	7,23	32,15	34,75
jun-15	5,20	6,53	29,76	32,12
sep-15	5,03	6,42	29,24	30,64
dic-15	4,81	5,98	30,03	27,54
mar-16	4,78	6,10	29,06	27,64
jun-16	4,65	6,07	29,60	26,89
sep-16	4,61	6,16	29,06	25,63
dic-16	4,67	6,53	29,09	25,50

Fuente: Banco de España

**Gráfico 7.1.** Dudosidad en los créditos de vivienda (%).



Fuente: Banco de España

En la **Tabla y Gráfico 7.2** se incluyen 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, debiendo tener en cuenta en ambas que no se distingue entre vivienda habitual y otros bienes inmuebles.

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 2016 en 10.726 ejecuciones.

Los lanzamientos han mostrado un crecimiento más continuado desde 2008, pasando de 5.600 a superar los 19.000 a principio de 2012, y en el último trimestre se han recibido 17.265 lanzamientos, y practicado una cifra algo menor, 15.797, de los que más de la mitad, 8.505, son consecuencia de procedimientos derivados de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

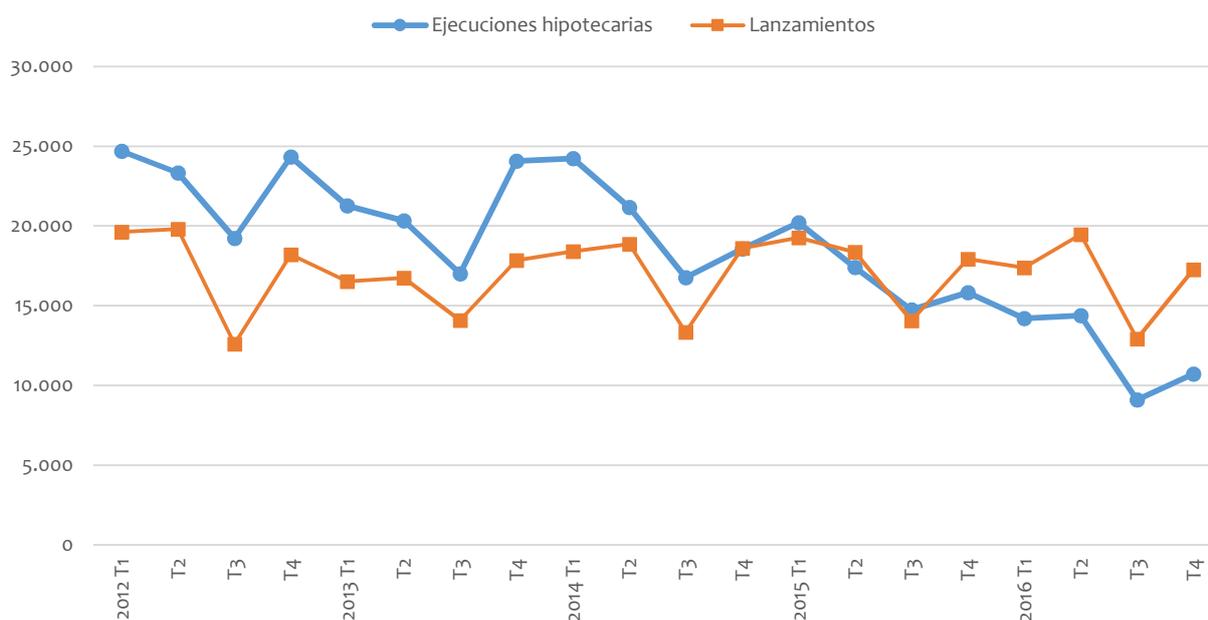
En ambas series se detecta un comportamiento estacional, con valores más bajos en verano.

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

	Ejecuciones hipotecarias	Variación anual (%)	Lanzamientos	Variación anual (%)
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
2014 T1	24.226	13,9	18.412	11,4
T2	21.178	4,2	18.876	12,7
T3	16.767	-1,4	13.342	-5,2
T4	18.578	-22,8	18.603	4,3
2015 T1	20.201	-16,6	19.261	4,6
T2	17.414	-17,8	18.378	-2,6
T3	14.735	-12,1	14.071	5,5
T4	15.815	-14,9	17.921	-3,7
2016 T1	14.205	-29,7	17.386	-9,7
T2	14.385	-17,4	19.461	5,9
T3	9.094	-38,3	12.918	-8,2
T4	10.726	-32,2	17.265	-3,7

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

El Instituto Nacional de Estadística (INE) ofrece, desde el año 2014, información sobre el número y la evolución de las certificaciones de ejecuciones hipotecarias que se inician e inscriben en los registros de la propiedad, durante el trimestre de referencia, relativos a la totalidad de fincas rústicas y urbanas, si bien hay que señalar que no todas las que se inician, terminan con el lanzamiento de sus propietarios.

La ejecución hipotecaria es un procedimiento ejecutivo a través del cual se ordena la venta de un inmueble, que está gravado con una hipoteca, por incumplimiento del deudor de las obligaciones garantizadas con la hipoteca. Esta información, que facilita el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España (CORPME) abarca todo el territorio nacional, y la estadística tiene carácter trimestral.

En la **Tabla y Gráfico 7.3** se recogen los datos provisionales de las ejecuciones hipotecarias iniciadas en el cuarto trimestre de 2016. De las 18.102 ejecuciones iniciadas sobre el total de fincas, el 55% corresponde a vivienda. El total de viviendas afectadas es de 9.935 y de este total 4.630 corresponden a vivienda habitual.

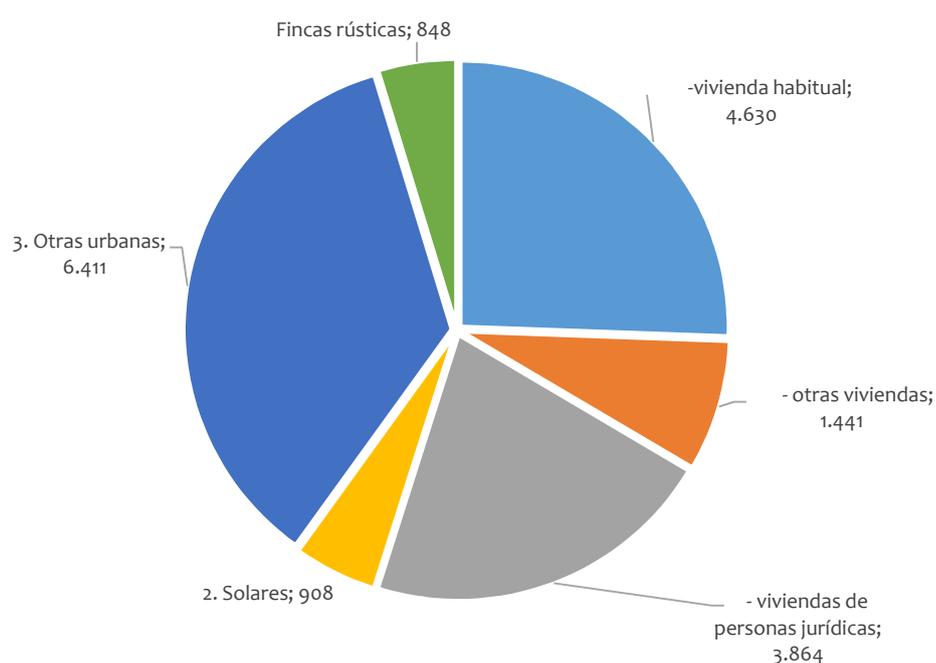
**Tabla 7.3.** Ejecuciones hipotecarias iniciadas cuarto trimestre de 2016.

	2015		2016				% variación	
	3 T	4 T	1 T	2 T	3 T	4 T	trimestral	anual
total fincas	19.403	22.540	19.354	20.927	14.558	18.102	24,3	-20,3
Fincas urbanas	18.344	21.354	18.198	19.852	13.907	17.254	24,1	-19,8
1. Total viviendas	11.584	13.215	11.278	11.940	7.976	9.935	24,6	-25,8
-viviendas de personas físicas	7.590	8.978	7.854	8.050	4.979	6.071	21,9	-32,7
-vivienda habitual	5.959	6.898	6.118	6.398	3.919	4.630	18,1	-33,2
- otras viviendas	1.631	2.080	1.736	1.652	1.060	1.441	35,9	-31,1
- viviendas de personas jurídicas	3.994	4.237	3.424	3.890	2.997	3.864	28,9	-11,5
2. Solares	615	879	1.201	1.038	587	908	54,7	3,1
3. Otras urbanas	6.145	7.260	5.719	6.874	5.344	6.411	20,0	-11,5
Fincas rústicas	1.059	1.186	1.156	1.075	651	848	30,3	-29,5

Nota: Otras urbanas incluye locales, garajes, oficinas, trasteros, naves, edificios destinados a viviendas, otros edificios y aprovechamientos urbanísticos.

Fuente: INE

**Gráfico 7.3.** Ejecuciones hipotecarias iniciadas cuarto trimestre de 2016.



Fuente: INE

En la **Tabla y Gráfico 7.4** aparecen por comunidades autónomas, las viviendas con ejecución hipotecaria iniciada en el cuarto trimestre de 2016, según estado y titular de las mismas. Del total de 9.935 viviendas, el 13,4% corresponde a vivienda nueva, y el restante 86,6% es vivienda usada. En cuanto al titular el 61,1% corresponde a persona física, y el 38,9% a persona jurídica.

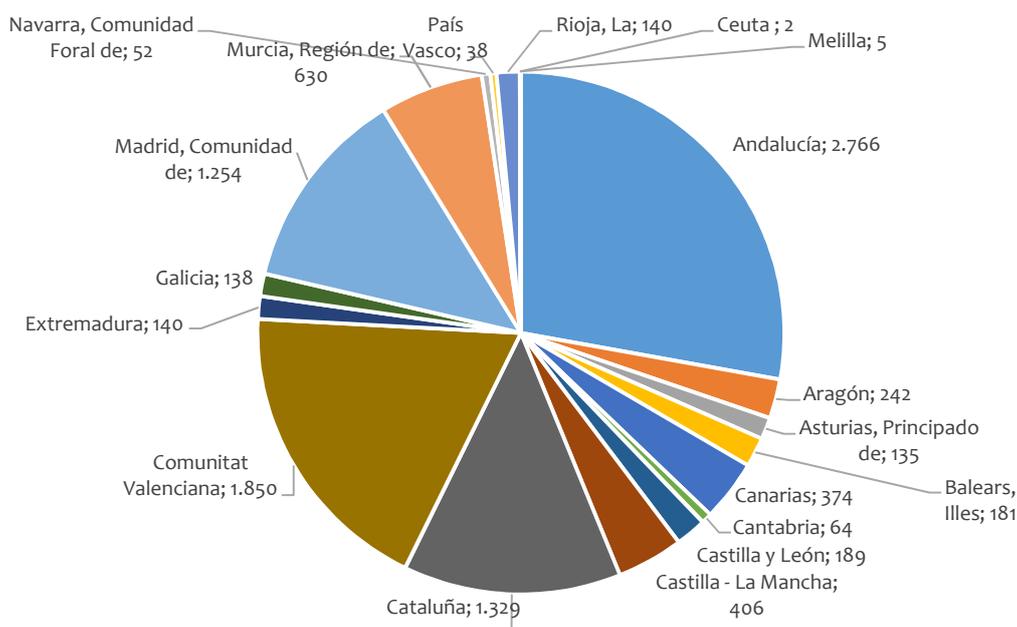
Las comunidades con mayor número de ejecuciones hipotecarias de vivienda son Andalucía (2.766), Cataluña (1.329) Valencia (1.850), y las de menor número País Vasco con 38. De acuerdo con la información facilitada por el INE el 60,2% de las ejecuciones hipotecarias iniciadas en el cuarto trimestre corresponde a hipotecas constituidas entre 2005 y 2008. Solo un 8,5% de las ejecuciones afecta a viviendas con hipotecas de años anteriores a 2003.

**Tabla 7.4.** Viviendas con ejecución hipotecaria iniciada, según estado y titular. 4T de 2016.

	Viviendas	Por estado		Por titular	
		Nueva	Usada	Física	Jurídica
TOTAL	9.935	1.334	8.601	6.071	3.864
Andalucía	2.766	635	2.131	1.787	979
Aragón	242	13	229	204	38
Asturias, Principado de	135	11	124	98	37
Balears, Illes	181	22	159	147	34
Canarias	374	43	331	234	140
Cantabria	64	6	58	39	25
Castilla y León	189	2	187	114	75
Castilla - La Mancha	406	43	363	295	111
Cataluña	1.329	88	1.241	900	429
Comunitat Valenciana	1.850	221	1.629	947	903
Extremadura	140	2	138	103	37
Galicia	138	10	128	107	31
Madrid, Comunidad de	1.254	130	1.124	574	680
Murcia, Región de	630	65	565	367	263
Navarra, Comunidad Foral de	52	3	49	50	2
País Vasco	38	0	38	27	11
Rioja, La	140	40	100	72	68
Ceuta	2	0	2	2	0
Melilla	5	0	5	4	1

Fuente: INE

**Gráfico 7.4.** Viviendas con ejecución hipotecaria iniciada. 4T de 2016.



Fuente: INE

## 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.

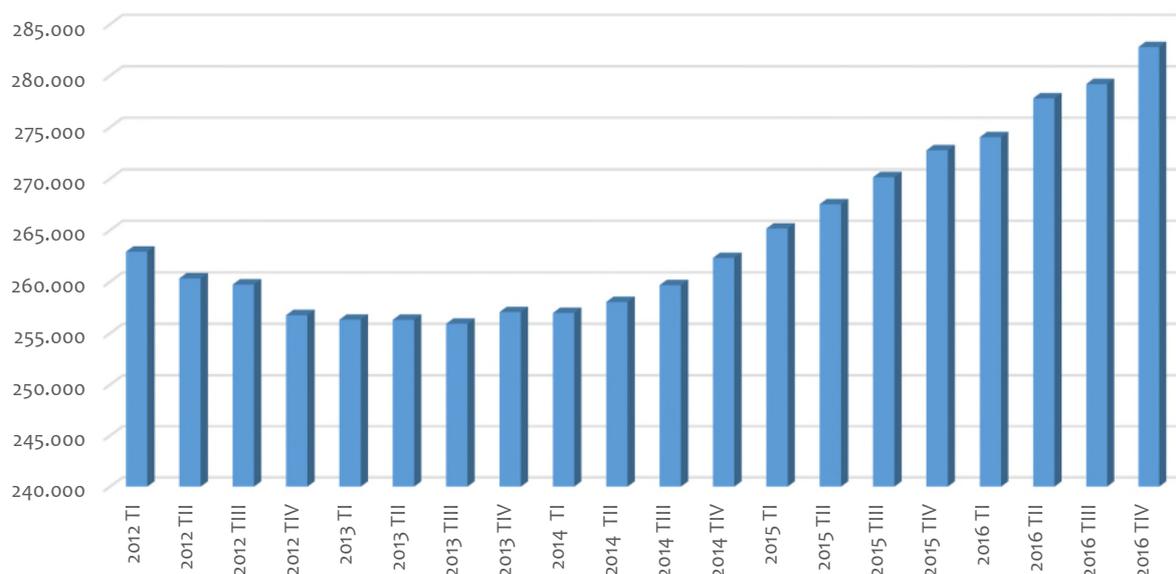
En la **Tabla y Gráficos 8.1** se recogen los valores a precios corrientes, con Base 2010.

**Tabla 8.1.** Producto Interior Bruto a precios de mercado (desestacionalizado). Millones € y %

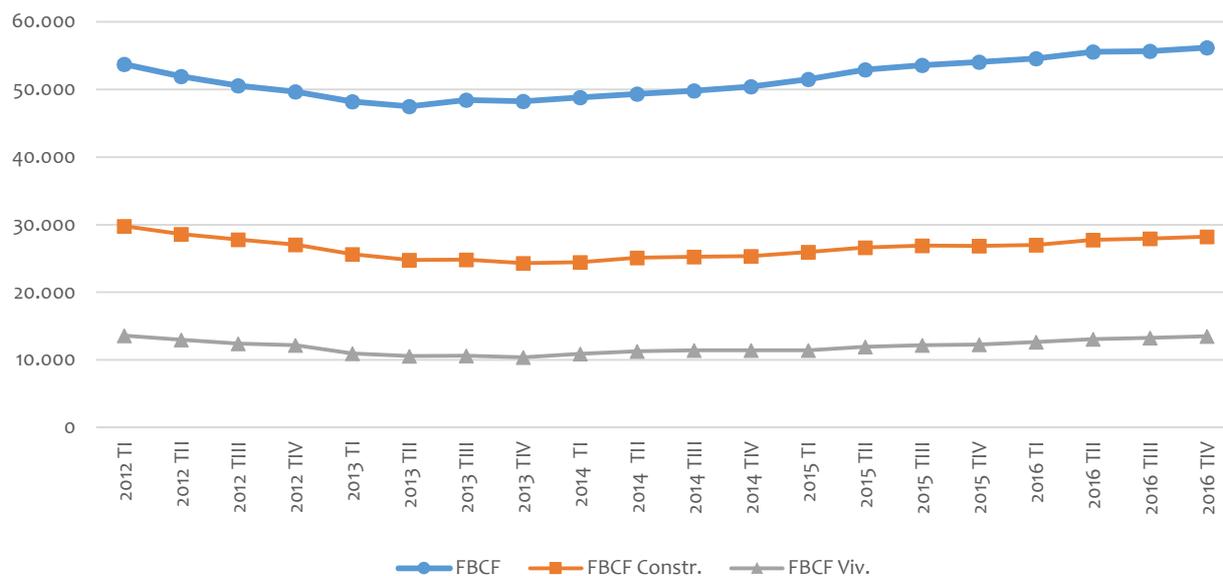
	Datos Base					Variación anual					Participación en PIB		
	PIB	FBCF	FBCF Constr.	FBCF Viv.	FBCF Otros	PIB	FBCF	FBCF Constr.	FBCF Viv.	FBCF Otros	FBCF Constr.	FBCF Viv.	FBCF Otros
2012 TI	262.924	53.706	29.781	13.590	16.191	-2,39	-9,67	-15,74	-18,60	-13,18	11,3	5,2	6,2
2012 TII	260.331	51.915	28.628	12.973	15.655	-2,99	-10,47	-16,30	-17,38	-15,39	11,0	5,0	6,0
2012 TIII	259.740	50.550	27.791	12.398	15.393	-2,67	-11,25	-15,82	-16,38	-15,36	10,7	4,8	5,9
2012 TIV	256.763	49.668	27.059	12.174	14.885	-3,40	-10,48	-14,07	-14,32	-13,86	10,5	4,7	5,8
2013 TI	256.326	48.219	25.636	10.977	14.659	-2,51	-10,22	-13,92	-19,23	-9,46	10,0	4,3	5,7
2013 TII	256.312	47.478	24.806	10.589	14.217	-1,54	-8,55	-13,35	-18,38	-9,19	9,7	4,1	5,5
2013 TIII	255.932	48.440	24.812	10.606	14.206	-1,47	-4,17	-10,72	-14,45	-7,71	9,7	4,1	5,6
2013 TIV	257.064	48.234	24.314	10.370	13.944	0,12	-2,89	-10,14	-14,82	-6,32	9,5	4,0	5,4
2014 TI	256.979	48.809	24.463	10.892	13.571	0,25	1,22	-4,58	-0,77	-7,42	9,5	4,2	5,3
2014 TII	258.042	49.326	25.096	11.275	13.821	0,68	3,89	1,17	6,48	-2,79	9,7	4,4	5,4
2014 TIII	259.679	49.789	25.258	11.433	13.825	1,46	2,78	1,80	7,80	-2,68	9,7	4,4	5,3
2014 TIV	262.325	50.411	25.342	11.435	13.907	2,05	4,51	4,23	10,27	-0,27	9,7	4,4	5,3
2015 TI	265.171	51.493	25.967	11.447	14.520	3,19	5,50	6,15	5,10	6,99	9,8	4,3	5,5
2015 TII	267.537	52.944	26.625	11.970	14.655	3,68	7,33	6,09	6,16	6,03	10,0	4,5	5,5
2015 TIII	270.161	53.584	26.892	12.167	14.725	4,04	7,62	6,47	6,42	6,51	10,0	4,5	5,5
2015 TIV	272.770	54.048	26.879	12.266	14.613	3,98	7,21	6,07	7,27	5,08	9,9	4,5	5,4
2016 TI	274.044	54.551	27.020	12.643	14.377	3,35	5,94	4,06	10,45	-0,98	9,9	4,6	5,2
2016 TII	277.815	55.574	27.781	13.094	14.687	3,84	4,97	4,34	9,39	0,22	10,0	4,7	5,3
2016 TIII	279.202	55.677	27.958	13.276	14.682	3,35	3,91	3,96	9,11	-0,29	10,0	4,8	5,3
2016 TIV	282.790	56.164	28.211	13.504	14.707	3,67	3,92	4,96	10,09	0,64	10,0	4,8	5,2

Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España

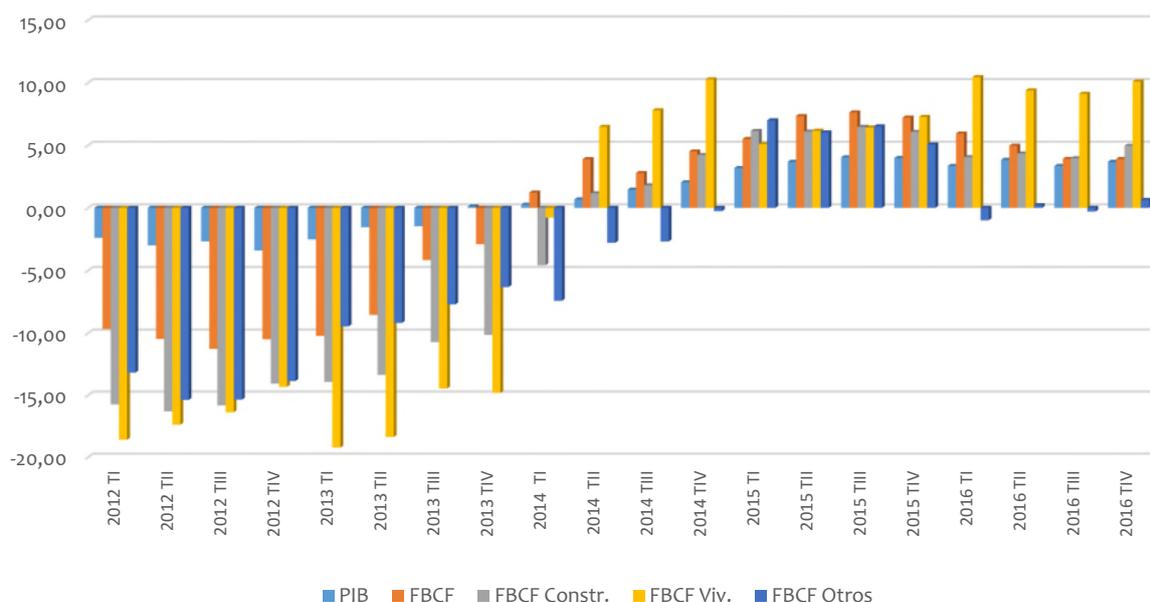
**Gráfico 8.1.a.** Producto Interior Bruto a precios de mercado (desestacionalizados). Millones de €



Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España

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

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

Los datos del cuarto trimestre de 2016 presentan un valor del PIB de 282.790 millones de euros, con un incremento del 3,67% en variación anual, en relación con el año anterior.

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 los dos últimos años.

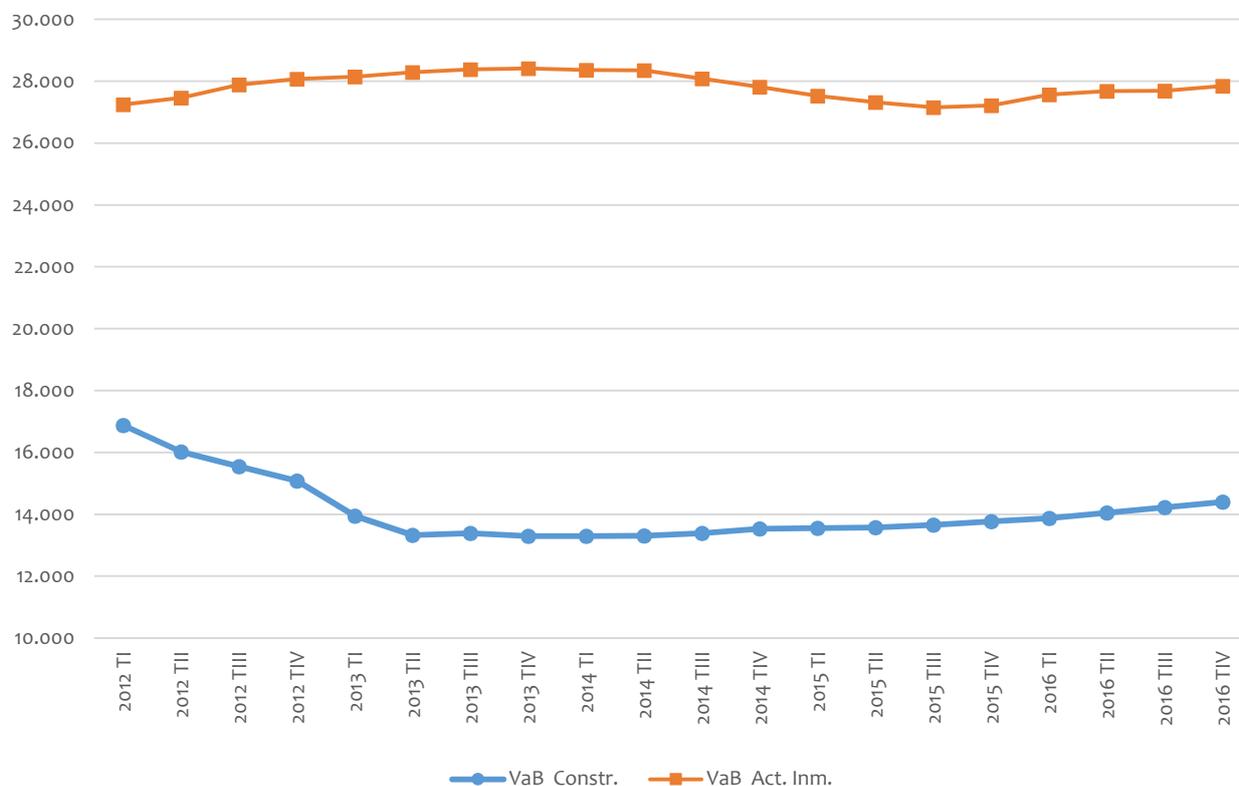
En el **Gráfico 8.1.c** en el que se representa la variación anual del PIB y de la FBCF, se puede observar que prácticamente todos los indicadores son positivos a lo largo de los dos últimos años.

Los datos recogidos en este capítulo ocho del boletín, corresponden a la contabilidad trimestral de España, base 2010, publicados por el INE. En los boletines anteriores al número 11 los datos de la contabilidad trimestral estaban en base 2008.

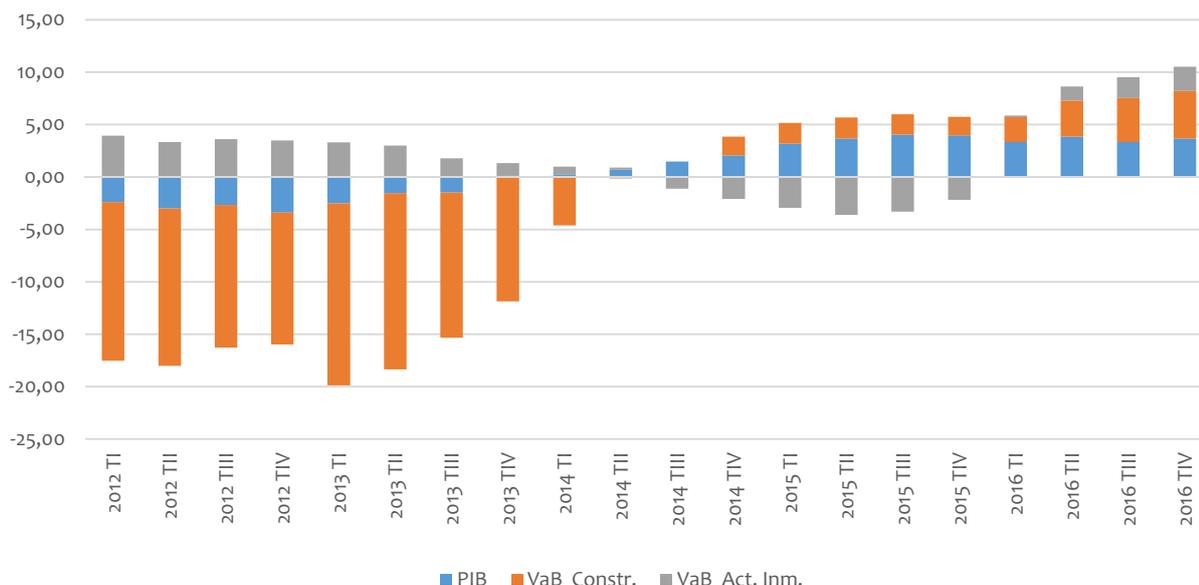
**Tabla 8.2.** Valor Añadido Bruto (Millones de euros y tasas a precios corrientes).

	Datos base (millones de euros)			Variación anual %			Participación PIB %	
	PIB	VaB Constr.	VaB Act. Inm.	PIB	VaB Constr.	VaB Act. Inm.	VaB Constr.	VaB Act. Inm.
2012 TI	262.924	16.872	27.246	-2,39	-15,14	3,96	6,4	10,4
2012 TII	260.331	16.019	27.465	-2,99	-15,01	3,35	6,2	10,6
2012 TIII	259.740	15.549	27.885	-2,67	-13,61	3,61	6,0	10,7
2012 TIV	256.763	15.081	28.070	-3,40	-12,58	3,50	5,9	10,9
2013 TI	256.326	13.940	28.148	-2,51	-17,38	3,31	5,4	11,0
2013 TII	256.312	13.326	28.285	-1,54	-16,81	2,99	5,2	11,0
2013 TIII	255.932	13.392	28.385	-1,47	-13,87	1,79	5,2	11,1
2013 TIV	257.064	13.290	28.411	0,12	-11,88	1,21	5,2	11,1
2014 TI	256.979	13.296	28.358	0,25	-4,62	0,75	5,2	11,0
2014 TII	258.042	13.307	28.345	0,68	-0,14	0,21	5,2	11,0
2014 TIII	259.679	13.389	28.078	1,46	-0,02	-1,08	5,2	10,8
2014 TIV	262.325	13.532	27.815	2,05	1,82	-2,10	5,2	10,6
2015 TI	265.171	13.557	27.521	3,19	1,96	-2,95	5,1	10,4
2015 TII	267.537	13.574	27.318	3,68	2,01	-3,62	5,1	10,2
2015 TIII	270.161	13.651	27.151	4,04	1,96	-3,30	5,1	10,0
2015 TIV	272.770	13.772	27.212	3,98	1,77	-2,17	5,0	10,0
2016 TI	274.044	13.876	27.564	3,35	2,35	0,16	5,1	10,1
2016 TII	277.815	14.044	27.684	3,84	3,46	1,34	5,1	10,0
2016 TIII	279.202	14.222	27.692	3,35	4,18	1,99	5,1	9,9
2016 TIV	282.790	14.398	27.841	3,67	4,55	2,31	5,1	9,8

Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España

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

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, y en los gráficos que la desarrollan, cabe destacar la continuación de una ligera recuperación, en relación con el año anterior, ya que en el cuarto trimestre de 2016 el número de ocupados es de 19,12 millones, recuperando por tanto valores de hace más de cinco años.

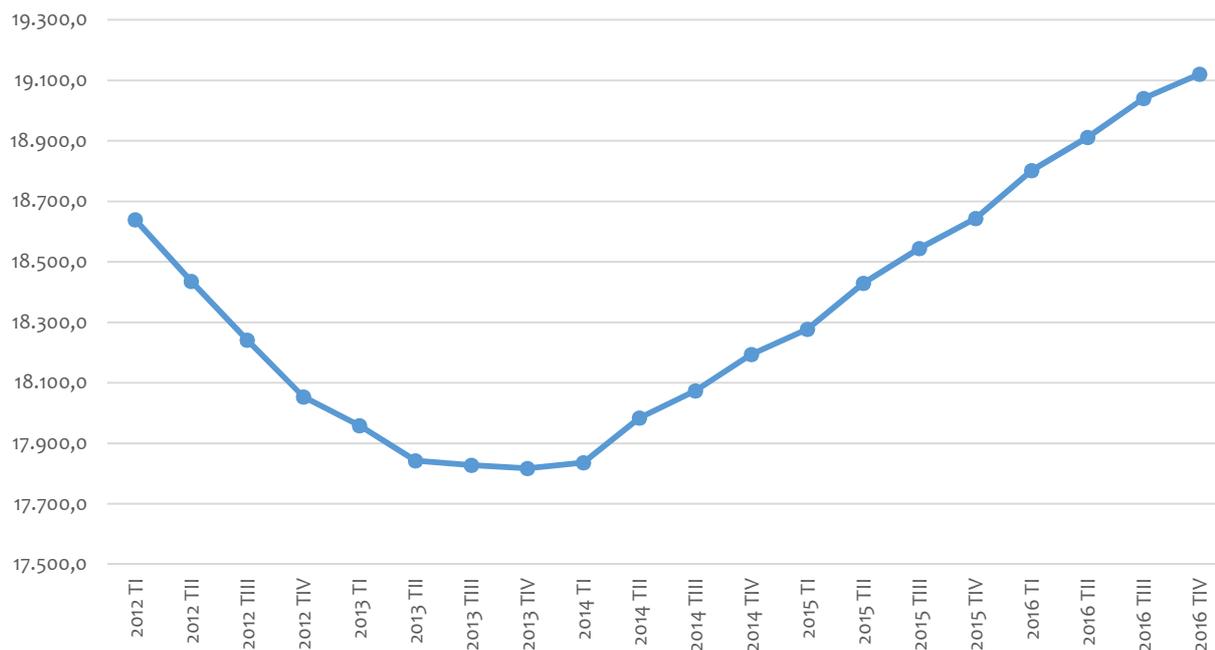
Del total de empleos el 5,6% corresponde a la actividad concreta de la construcción, y el 1% a actividades inmobiliarias.

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%.

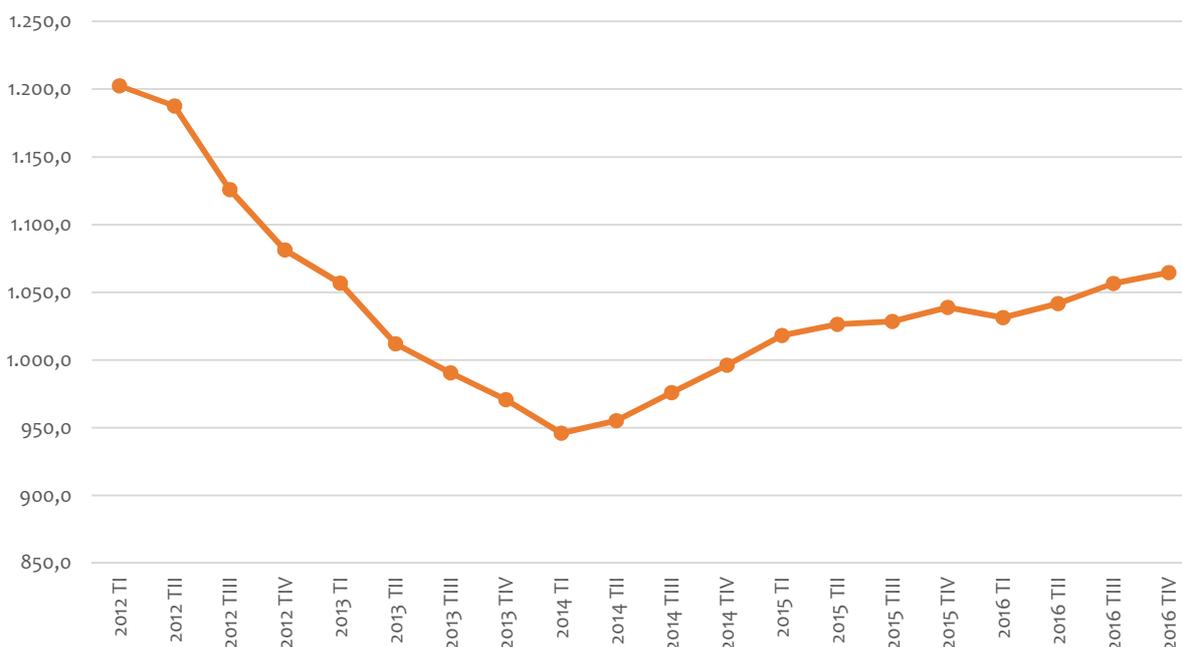
**Tabla 8.3.** Empleo por ramas de actividad (desestacionalizados). Ocupados (unidades: miles y tasas).

	Datos base (miles)			Variación anual %			Participación %	
	Empleo total	Construc	Act Inmob.	Empleo total	Construc	Act Inmob.	Construc	Act. Inmob.
2012 TI	18.639,1	1.202,4	187,5	-3,72	-19,69	-0,13	6,5	1,0
2012 TII	18.435,5	1.187,6	191,8	-4,19	-15,70	0,60	6,4	1,0
2012 TIII	18.241,7	1.126,0	177,9	-3,99	-16,60	-2,29	6,2	1,0
2012 TIV	18.054,2	1.081,2	179,6	-4,22	-15,13	-6,14	6,0	1,0
2013 TI	17.959,2	1.056,9	171,0	-3,65	-12,10	-8,82	5,9	1,0
2013 TII	17.842,6	1.012,0	170,4	-3,22	-14,78	-11,18	5,7	1,0
2013 TIII	17.828,2	990,7	177,7	-2,27	-12,02	-0,14	5,6	1,0
2013 TIV	17.817,6	970,7	178,0	-1,31	-10,22	-0,86	5,4	1,0
2014 TI	17.836,2	946,0	183,6	-0,69	-10,49	7,35	5,3	1,0
2014 TII	17.984,4	955,3	191,0	0,80	-5,61	12,11	5,3	1,1
2014 TIII	18.073,4	975,9	191,3	1,38	-1,49	7,66	5,4	1,1
2014 TIV	18.194,2	996,2	187,5	2,11	2,63	5,34	5,5	1,0
2015 TI	18.277,9	1.018,3	188,5	2,48	7,64	2,70	5,6	1,0
2015 TII	18.428,9	1.026,4	187,7	2,47	7,45	-1,76	5,6	1,0
2015 TIII	18.544,9	1.028,5	190,3	2,61	5,39	-0,50	5,5	1,0
2015 TIV	18.643,7	1.038,8	188,2	2,47	4,28	0,33	5,6	1,0
2016 TI	18.801,5	1.031,4	191,7	2,86	1,29	1,71	5,5	1,0
2016 TII	18.911,9	1.041,6	190,7	2,62	1,48	1,59	5,5	1,0
2016 TIII	19.040,9	1.056,5	200,3	2,68	2,73	5,21	5,5	1,1
2016 TIV	19.120,9	1.064,5	199,6	2,56	2,48	6,07	5,6	1,0

Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

**Gráfico 8.3.a.** Empleo por ramas de actividad: general. Miles de personas

Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

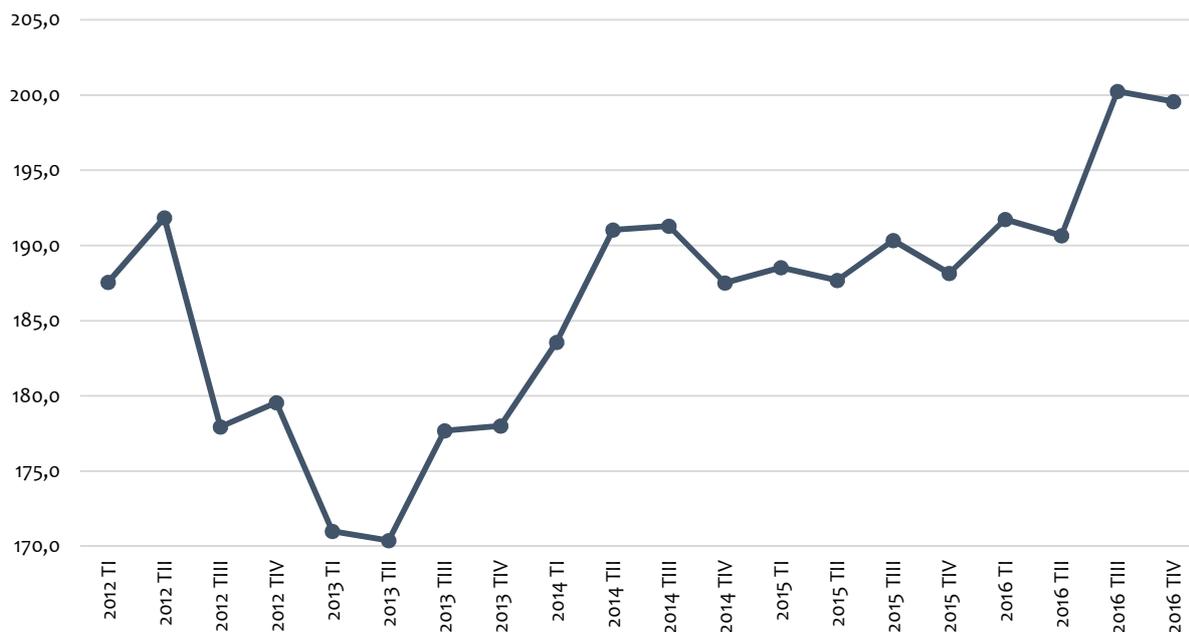
**Gráfico 8.3.b.** Empleo por ramas de actividad: construcción. Miles de personas

Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

En ambos gráficos se puede observar la recuperación, con una línea continua ascendente en el empleo en general, y la recuperación, después de tocar fondo hace tres años, en el sector concreto de la construcción. A lo largo de los dos últimos años, se ha mantenido la cifra de un millón de empleos en el sector de la construcción.

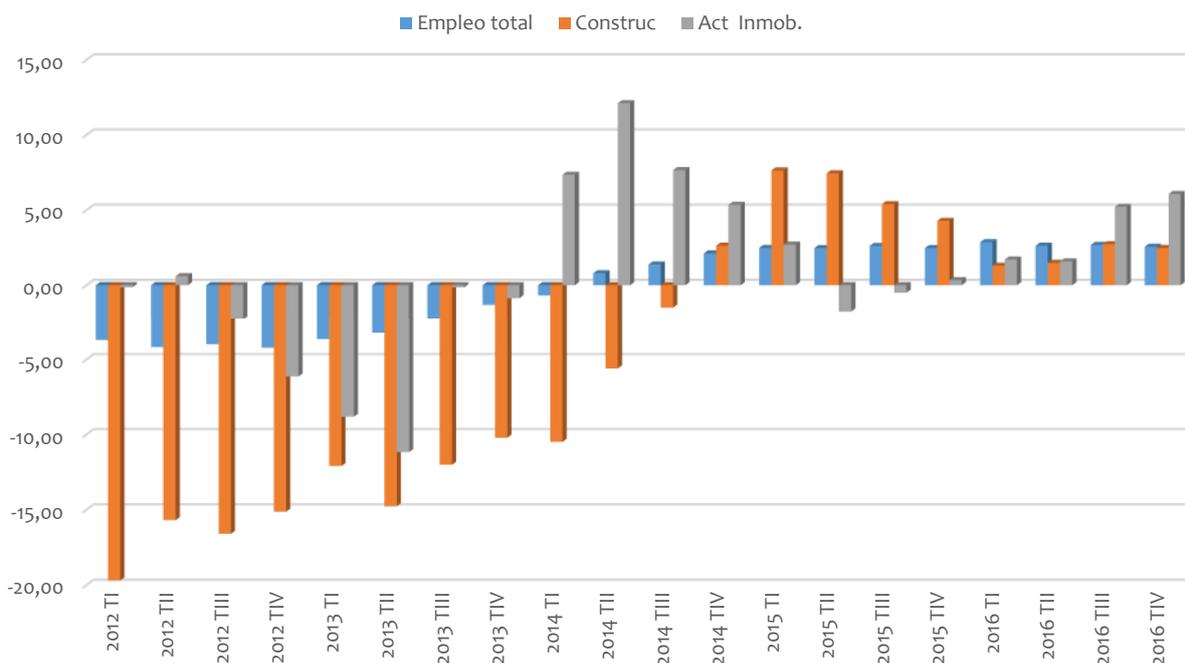
En el caso de las actividades inmobiliarias se observa que la línea del gráfico del empleo es más irregular, aunque también indica una recuperación continua, y más acusada en el tercer trimestre, desde los valores más bajos de hace casi cuatro años.

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



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