

OBSERVATORIO DE VIVIENDA Y SUELO

Boletín núm. 34
Segundo trimestre 2020



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE TRANSPORTES, MOVILIDAD
Y AGENDA URBANA

SECRETARÍA GENERAL
DE AGENDA URBANA
Y VIVIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DE VIVIENDA Y SUELO

Centro virtual de publicaciones del Ministerio de Fomento:
<https://apps.fomento.gob.es/CVP/>

Catálogo de publicaciones de la Administración General del Estado:
<https://cpage.mpr.gob.es>

Título de la obra: Observatorio de Vivienda y Suelo. Boletín N.º 34, 2T 2020
Autor: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, DG de Vivienda y Suelo
Año de edición: 2020

Características edición digital:

1ª edición electrónica: octubre 2020

Formato: PDF

Tamaño: 2,53 MB

Edita:

© Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana
Secretaría General Técnica
Centro de Publicaciones

NIPO: 796-20-020-2

Aviso Legal: Todos los derechos reservados. Esta publicación no puede ser reproducida ni en todo ni en parte, ni registrada, ni transmitida por un sistema de recuperación de información en ninguna forma ni en ningún medio, salvo en aquellos casos específicamente permitidos por la Ley.





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

19 de octubre de 2020

o. PRESENTACIÓN

La situación actual del mercado de vivienda y suelo

En general, la crisis derivada de la pandemia se refleja en los datos estadísticos del segundo trimestre de 2020. En este sentido, las transacciones de vivienda escrituradas en este trimestre se redujeron casi a la mitad, con 78.972 viviendas. Actualmente, las transacciones de vivienda usada multiplican por seis el número de las transacciones de vivienda nueva.

En relación con la actividad de obra nueva residencial, el presupuesto de ejecución de los visados de dirección de obra nueva en el segundo trimestre, se redujo también un 40,6% con respecto al mismo trimestre del año anterior, situándose en los 2.085 millones de euros. El número de viviendas terminadas en el segundo trimestre fue un 12% menor que hace un año, con un total de 16.909 viviendas terminadas.

El moderado crecimiento del precio de la vivienda libre que ha caracterizado los últimos años termina en el segundo trimestre de 2020, con una reducción del precio del 1,7%, en variación interanual, hasta situarse en los 1.610 €/m² según las estadísticas de valor tasado del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Por su parte, el precio medio del suelo urbano objeto de transacción, en el segundo trimestre se situó en los 139,6 €/m².

La compra de vivienda por extranjeros se reduce a 9.625, y es actualmente 12% del total, siendo solo un 11% vivienda nueva. Por nacionalidades, destaca Reino Unido, Alemania y Rumanía, con un 12,25%, un 7,18% y un 6,90% respectivamente, de los extranjeros compradores de vivienda.

En cuanto al mercado del alquiler en los últimos cinco años se observa una progresiva caída de la rentabilidad, desde el valor máximo de 4,6%, registrado a comienzo de 2015, hasta el último dato del segundo trimestre en que se ha situado en el 3,73% de rentabilidad bruta del alquiler.

En relación con las ejecuciones hipotecarias inscritas en los Registros de la Propiedad, en el segundo trimestre de 2020 no se registró ninguna que afectara a vivienda habitual.

El crédito dudoso, en el segundo trimestre, se situó en el 9,83% en la construcción, y en un 5,09% en la actividad inmobiliaria, cuando hace cinco años estaban en el 33% y 38%, respectivamente. El porcentaje de crédito dudoso para adquisición de vivienda se redujo al 3,46%, y en rehabilitación el porcentaje actual está situado en el 5,71%.

Los préstamos hipotecarios para adquisición de vivienda se situaron en el segundo trimestre en 76.126, lo que supone una reducción del 20% con respecto al mismo trimestre de 2019, con una media de 128.169 euros por vivienda. El importe total del valor prestado alcanzó los 9.757 millones de euros, lo que representa una reducción de variación interanual del 17,36%.

La accesibilidad económica para la adquisición de vivienda, es decir, la relación entre el precio de la vivienda y la renta bruta disponible por hogar, que se estabilizó en 2013 y 2014, y desde el primer trimestre de 2015 inició un incremento continuo hasta los 7,11 años de renta bruta, del segundo trimestre de 2020, según los datos del Banco de España. El esfuerzo anual sin deducciones es del 30,3% de la renta disponible por hogar.

Estructura y contenidos del boletín

Este boletín estadístico del Observatorio de Vivienda y Suelo, correspondiente al segundo trimestre de 2020, recoge los principales datos publicados hasta el pasado 15 de octubre 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 Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. 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

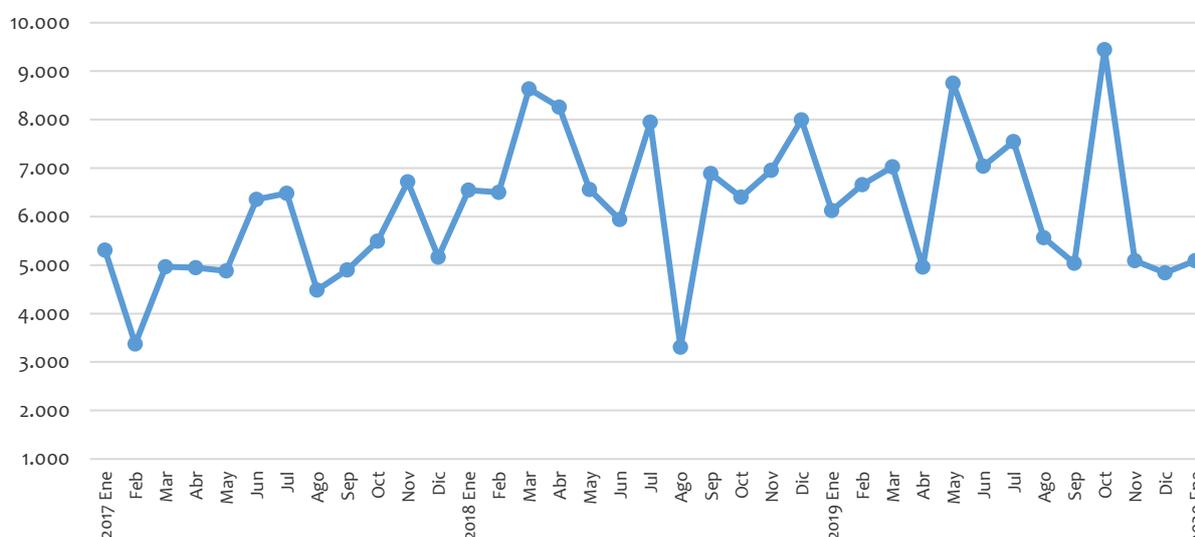
En la **Tabla y Gráfico 1.1** se presenta la evolución del número de viviendas autorizadas en las licencias municipales de obra. Según los últimos datos, aunque no completos, faltando información de algunas comunidades autónomas, en el mes de enero se concedieron licencias para un total de 5.094 viviendas de nueva planta, observándose un descenso del -16,8% en variación interanual, y para 348 viviendas en obras de rehabilitación.

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

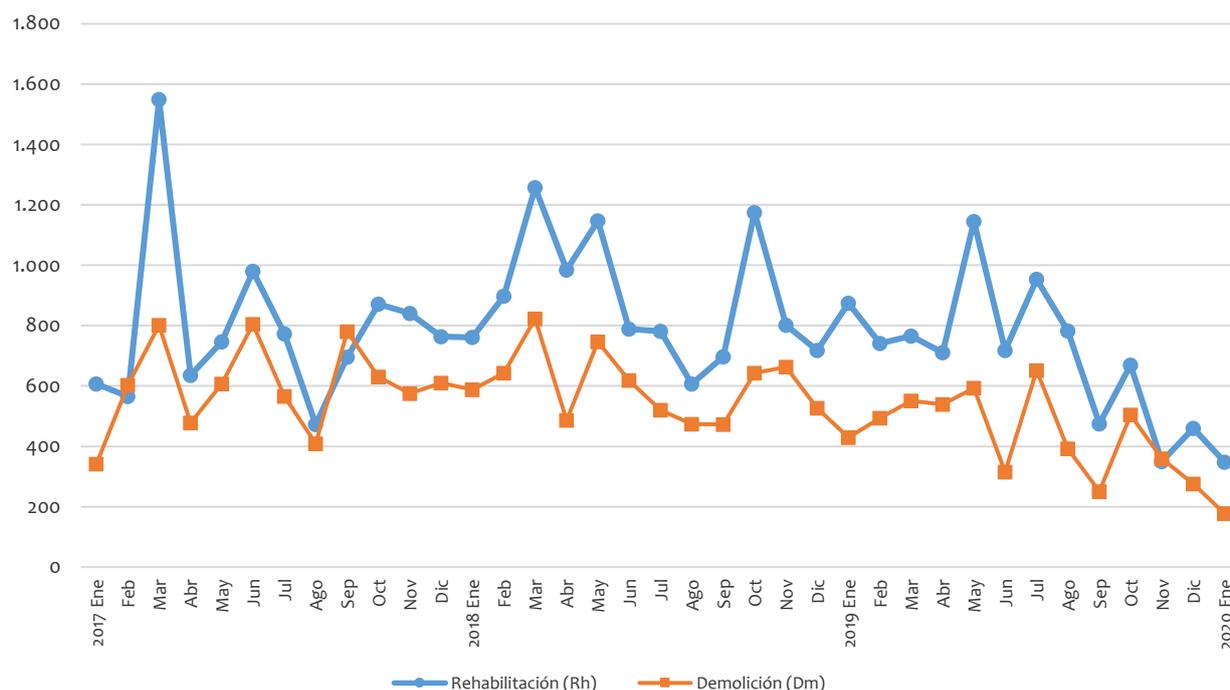
| | Nueva planta (NP) | Rehabilitación (Rh) | Demolición (Dm) | % Rh/NP | % Dm/NP | % Variación anual NP |
|----------|-------------------|---------------------|-----------------|---------|---------|----------------------|
| 2018 Oct | 6.402 | 1.175 | 643 | 18,4 | 10,0 | 16,5 |
| Nov | 6.952 | 802 | 663 | 11,5 | 9,5 | 3,5 |
| Dic | 7.994 | 718 | 526 | 9,0 | 6,6 | 54,9 |
| 2019 Ene | 6.124 | 875 | 429 | 14,3 | 7,0 | -6,5 |
| Feb | 6.657 | 741 | 494 | 11,1 | 7,4 | 2,4 |
| Mar | 7.027 | 765 | 551 | 10,9 | 7,8 | -18,6 |
| Abr | 4.959 | 711 | 539 | 14,3 | 10,9 | -39,9 |
| May | 8.750 | 1.145 | 593 | 13,1 | 6,8 | 33,4 |
| Jun | 7.042 | 718 | 315 | 10,2 | 4,5 | 18,6 |
| Jul | 7.546 | 954 | 651 | 12,6 | 8,6 | -5,1 |
| Ago | 5.563 | 782 | 392 | 14,1 | 7,0 | 68,2 |
| Sep | 5.038 | 475 | 250 | 9,4 | 5,0 | -26,8 |
| Oct | 9.444 | 669 | 504 | 7,1 | 5,3 | 47,5 |
| Nov | 5.089 | 350 | 359 | 6,9 | 7,1 | -26,8 |
| Dic | 4.840 | 460 | 276 | 9,5 | 5,7 | -39,5 |
| 2020 Ene | 5.094 | 348 | 177 | 6,8 | 3,5 | -16,8 |
| Feb | s.d. | | | | | |
| Mar | s.d. | | | | | |

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Las estadísticas del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana 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.**

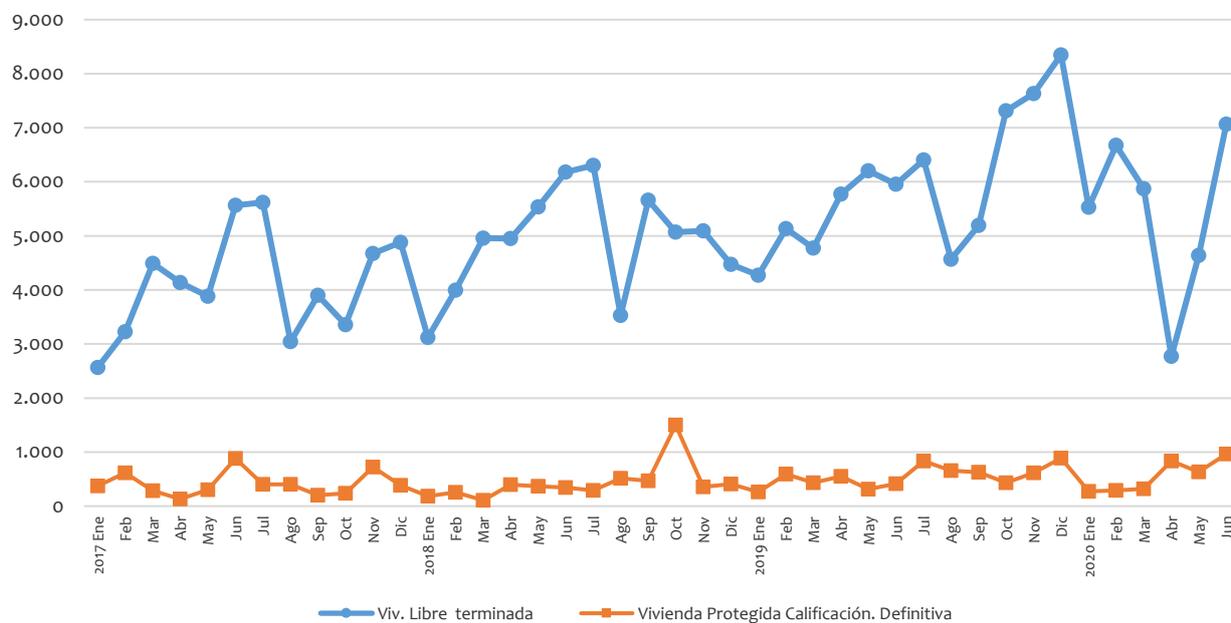
Tabla 1.2. Número de viviendas iniciadas y terminadas: VL y VP.

| | 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 |
| 2018 Oct | 7.878 | 5.070 | 1.375 | 1.500 | 9.253 | 6.570 | 11,0 | 51,2 |
| Nov | 8.475 | 5.090 | 884 | 355 | 9.359 | 5.445 | 74,5 | 8,9 |
| Dic | 6.517 | 4.470 | 873 | 411 | 7.390 | 4.881 | 16,1 | -8,4 |
| 2019 Ene | 8.586 | 4.269 | 920 | 261 | 9.506 | 4.530 | 31,8 | 36,9 |
| Feb | 8.459 | 5.135 | 806 | 590 | 9.265 | 5.725 | 20,7 | 28,6 |
| Mar | 9.302 | 4.773 | 643 | 432 | 9.945 | 5.205 | 14,4 | -3,7 |
| Abr | 8.481 | 5.772 | 1.007 | 550 | 9.488 | 6.322 | 31,2 | 16,7 |
| May | 7.585 | 6.204 | 976 | 313 | 8.561 | 6.517 | -15,4 | 12,1 |
| Jun | 10.028 | 5.953 | 844 | 415 | 10.872 | 6.368 | 16,0 | -3,7 |
| Jul | 7.066 | 6.404 | 1.644 | 836 | 8.710 | 7.240 | -34,8 | 1,6 |
| Ago | 7.313 | 4.569 | 1.051 | 659 | 8.364 | 5.228 | 30,9 | 29,5 |
| Sep | 7.622 | 5.190 | 993 | 627 | 8.615 | 5.817 | 18,0 | -8,3 |
| Oct | 9.275 | 7.315 | 913 | 430 | 10.188 | 7.745 | 17,7 | 44,3 |
| Nov | 7.040 | 7.631 | 1.406 | 615 | 8.446 | 8.246 | -16,9 | 49,9 |
| Dic | 5.596 | 8.347 | 1.293 | 887 | 6.889 | 9.234 | -14,1 | 86,7 |
| 2020 Ene | 6.222 | 5.528 | 830 | 274 | 7.052 | 5.802 | -27,5 | 29,5 |
| Feb | 5.764 | 6.675 | 643 | 292 | 6.407 | 6.967 | -31,9 | 30,0 |
| Mar | 5.568 | 5.874 | 940 | 321 | 6.508 | 6.195 | -40,1 | 23,1 |
| Abr | 3.955 | 2.772 | 318 | 831 | 4.273 | 3.603 | -53,4 | -52,0 |
| May | 5.504 | 4.640 | 695 | 633 | 6.199 | 5.273 | -27,4 | -25,2 |
| Jun | 5.565 | 7.068 | 1.245 | 965 | 6.810 | 8.033 | -44,5 | 18,7 |

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

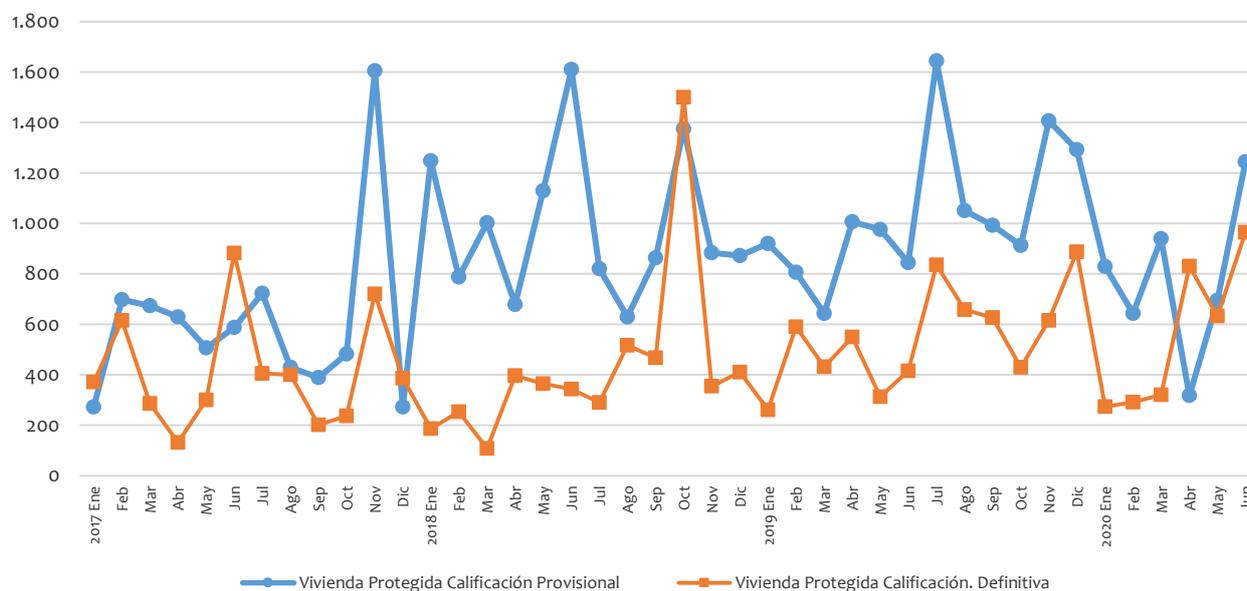
El número de viviendas libres terminadas en el segundo trimestre de 2020 ha sido de 14.480, un 19,2% menos que hace un año. Y se concedieron 2.429 calificaciones definitivas de vivienda protegida. En relación con las viviendas libres iniciadas, en el segundo trimestre de 2020 se han iniciado 15.024 viviendas, lo que representa un 42,4% menos en relación con el mismo trimestre del año anterior.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

A continuación se recoge 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 **Tabla 1.2 bis**, y en el **Gráfico 1.2 bis** se refleja la distribución de las viviendas según el régimen de tenencia.

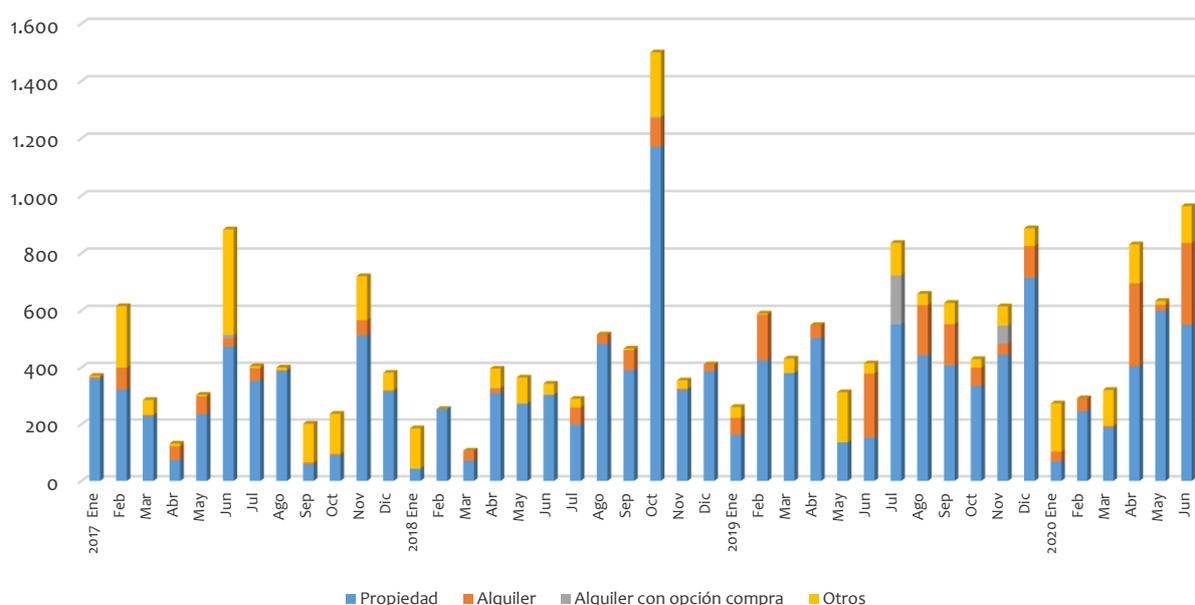
Tabla 1.2.bis. Calificación definitiva de vivienda protegida. Planes estatales y autonómicos.

| | TOTAL | Régimen de protección | | | Promotor | | Régimen de tenencia | | | |
|----------|-------|-----------------------|----------|-------|----------|---------|---------------------|----------|----------------------------|-------|
| | | General | Especial | Otros | Privado | Público | Propiedad | Alquiler | Alquiler con opción compra | Otros |
| 2018 Oct | 1.500 | 1.302 | 168 | 30 | 1.328 | 172 | 1.170 | 101 | 4 | 225 |
| Nov | 355 | 348 | 4 | 3 | 355 | 0 | 322 | 3 | 0 | 30 |
| Dic | 411 | 362 | 12 | 37 | 399 | 12 | 387 | 24 | 0 | 0 |
| 2019 Ene | 261 | 198 | 2 | 61 | 203 | 58 | 162 | 60 | 0 | 39 |
| Feb | 590 | 478 | 109 | 3 | 147 | 443 | 425 | 161 | 0 | 4 |
| Mar | 432 | 364 | 50 | 18 | 432 | 0 | 381 | 0 | 0 | 51 |
| Abr | 532 | 521 | 0 | 11 | 532 | 18 | 504 | 46 | 0 | 0 |
| May | 313 | 296 | 3 | 14 | 258 | 55 | 136 | 0 | 0 | 177 |
| Jun | 415 | 395 | 18 | 2 | 359 | 56 | 152 | 227 | 0 | 36 |
| Jul | 836 | 728 | 9 | 99 | 771 | 65 | 552 | 0 | 171 | 113 |
| Ago | 659 | 659 | 0 | 0 | 435 | 224 | 443 | 176 | 0 | 40 |
| Sep | 627 | 618 | 7 | 2 | 559 | 68 | 407 | 146 | 0 | 74 |
| Oct | 430 | 335 | 1 | 94 | 371 | 59 | 335 | 65 | 0 | 30 |
| Nov | 615 | 542 | 0 | 73 | 597 | 18 | 445 | 39 | 63 | 68 |
| Dic | 887 | 848 | 28 | 11 | 565 | 322 | 714 | 111 | 0 | 62 |
| 2020 Ene | 274 | 273 | 0 | 1 | 256 | 18 | 68 | 35 | 0 | 171 |
| Feb | 292 | 222 | 70 | 0 | 288 | 4 | 246 | 46 | 0 | 0 |
| Mar | 316 | 315 | 1 | 0 | 248 | 73 | 189 | 5 | 0 | 127 |
| Abr | 831 | 831 | 0 | 0 | 831 | 0 | 404 | 291 | 0 | 136 |
| May | 633 | 598 | 1 | 34 | 634 | 0 | 600 | 21 | 0 | 13 |
| Jun | 965 | 964 | 0 | 1 | 709 | 255 | 551 | 285 | 0 | 128 |

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

A lo largo del segundo trimestre de 2020 se han concedido un total de 2.429 calificaciones definitivas de vivienda protegida. Destacando que un 98,5% pertenecen al régimen general de protección, y un 89,5% se trata de promociones privadas y el 64% son en propiedad.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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 junio fue de 8.033, lo que representa un 26% más, respecto del mismo mes del año anterior, y los certificados fin de obra en el mismo mes ascienden a 8.021 representando un aumento del 35,6%.

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 |
|----------|--------------------------------|-----------------------------|--|---|
| 2018 Oct | 6.570 | 3.293 | 83,0 | -24,6 |
| Nov | 5.445 | 6.581 | 0,9 | 41,6 |
| Dic | 4.881 | 5.525 | -7,3 | 18,2 |
| 2019 Ene | 4.530 | 4.596 | 37,1 | 15,0 |
| Feb | 5.725 | 5.429 | 34,8 | 14,9 |
| Mar | 5.205 | 6.522 | 2,8 | 23,9 |
| Abr | 6.322 | 7.000 | 18,3 | 11,2 |
| May | 6.517 | 6.287 | 10,4 | 37,0 |
| Jun | 6.368 | 5.914 | -2,4 | -17,9 |
| Jul | 7.240 | 8.341 | 9,8 | 6,5 |
| Ago | 5.228 | 4.575 | 29,2 | 25,8 |
| Sep | 5.817 | 6.004 | -5,0 | 10,9 |
| Oct | 7.745 | 10.582 | 17,9 | 221,3 |
| Nov | 8.246 | 7.407 | 51,4 | 12,6 |
| Dic | 9.234 | 6.132 | 89,2 | 11,0 |
| 2020 Ene | 5.802 | 5.924 | 28,1 | 28,9 |
| Feb | 6.967 | 7.625 | 21,7 | 40,4 |
| Mar | 6.195 | 6.274 | 19,0 | -3,8 |
| Abr | 3.603 | 3.494 | -43,0 | -50,1 |
| May | 5.273 | 4.605 | -19,1 | -26,8 |
| Jun | 8.033 | 8.021 | 26,1 | 35,6 |

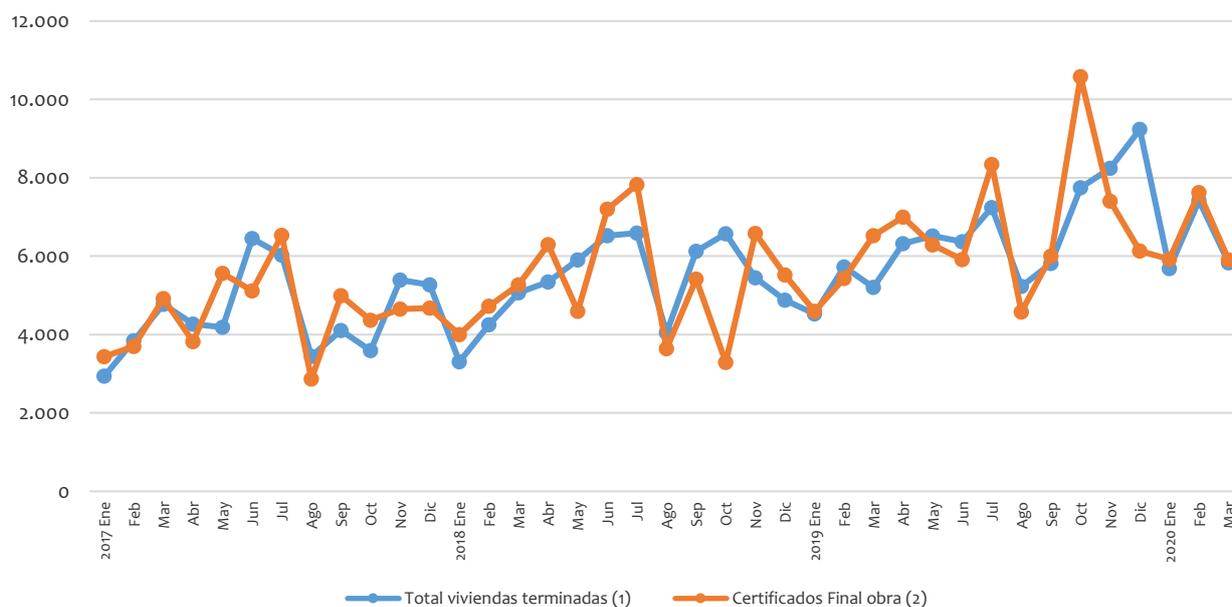
Nota 1: El número de viviendas terminadas se corresponde con la suma del número de VL de la serie del M. de Transportes, Movilidad y Agenda U. y el número de calificaciones definitivas de VP

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

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

En el segundo trimestre de 2020 se terminaron de 16.909 viviendas, es decir un 12% menos que en el segundo trimestre del año anterior. Y los certificados fin de obra fueron una cifra parecida, 16.120 viviendas, que representa una disminución respecto al año anterior del 16%.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Valor presupuestado y liquidado de las obras de vivienda.

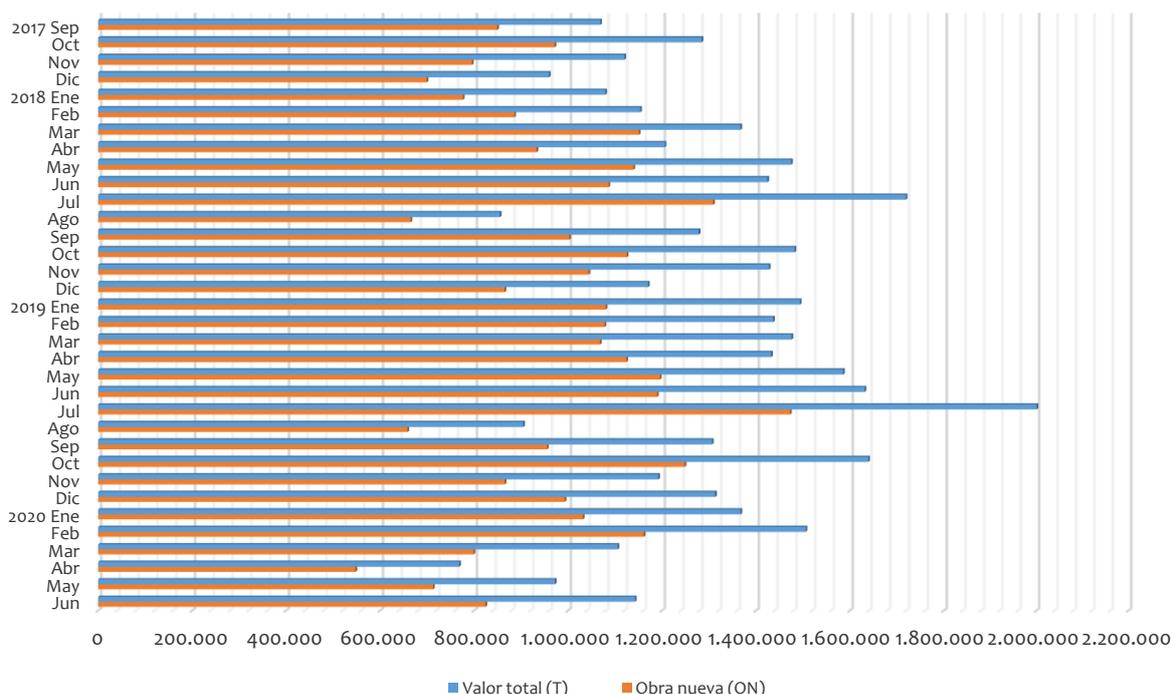
Como se aprecia en la **Tabla y Gráfico 1.4**, el valor de los presupuestos de ejecución de los visados de dirección de la obra nueva, de acuerdo con el último dato conocido que es junio de 2020, es de 824,44 millones de euros y representa el 72% del valor total presupuestado en los proyectos visados para todo tipo de obras de edificación. El valor total de los presupuestos de ejecución en el mes de junio alcanzó los 1.142,52 millones de euros, lo que representa una disminución del 30% con respecto al 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 (%) |
|----------|-----------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| 2018 Oct | 1.482.648,8 | 1.125.284,4 | 75,9 | 15,4 |
| Nov | 1.427.908,1 | 1.043.930,0 | 73,1 | 27,5 |
| Dic | 1.170.562,3 | 865.148,7 | 73,9 | 22,0 |
| 2019 Ene | 1.493.681,7 | 1.080.483,8 | 72,3 | 38,3 |
| Feb | 1.436.848,0 | 1.078.160,3 | 75,0 | 24,5 |
| Mar | 1.476.217,0 | 1.068.308,8 | 72,4 | 8,0 |
| Abr | 1.432.842,5 | 1.124.260,4 | 78,5 | 18,8 |
| May | 1.585.733,3 | 1.195.698,9 | 75,4 | 7,5 |
| Jun | 1.631.560,2 | 1.189.612,9 | 72,9 | 14,5 |
| Jul | 2.000.708,4 | 1.472.824,9 | 73,6 | 16,4 |
| Ago | 905.031,0 | 658.506,2 | 72,8 | 5,8 |
| Sep | 1.306.699,6 | 955.506,1 | 73,1 | 2,2 |
| Oct | 1.639.321,7 | 1.248.495,1 | 76,2 | 10,6 |
| Nov | 1.192.359,0 | 865.429,3 | 72,6 | -16,5 |
| Dic | 1.313.476,2 | 993.385,4 | 75,6 | 12,2 |
| 2020 Ene | 1.367.497,2 | 1.031.787,8 | 75,5 | -8,4 |
| Feb | 1.505.927,0 | 1.161.424,9 | 77,1 | 4,8 |
| Mar | 1.105.778,3 | 799.256,9 | 72,3 | -25,1 |
| Abr | 768.467,3 | 547.825,2 | 71,3 | -46,4 |
| May | 972.368,6 | 712.946,6 | 73,3 | -38,7 |
| Jun | 1.142.526,2 | 824.449,5 | 72,2 | -30,0 |

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

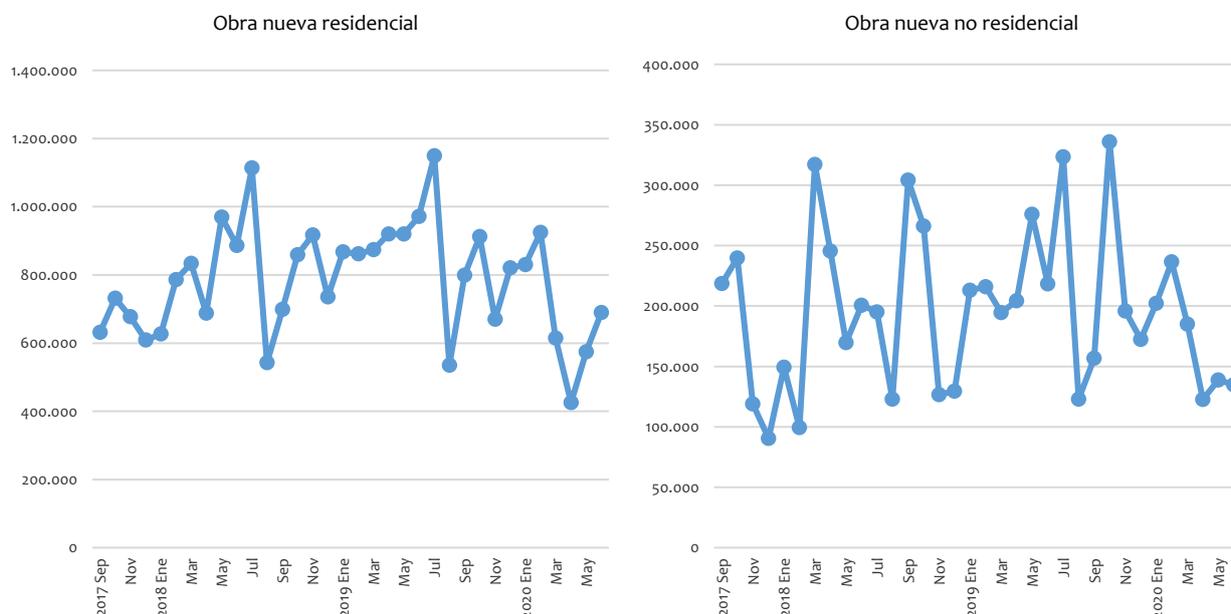
Por su parte, de acuerdo con la **Tabla 1.5**, el valor presupuestado para la obra nueva residencial es de un 83,7% del total de la obra nueva. La tasa de variación interanual del valor total de la obra nueva, representa una disminución de casi un 31% en el mes de junio 2020, situándose el valor total presupuestado en este mismo mes en 824,45 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 (%) |
|----------|-------------|-------------------|----------------------|----------------------------|---------------------------|
| 2018 Oct | 1.125.284 | 859.022 | 266.262 | 76,3 | 15,8 |
| Nov | 1.043.930 | 917.230 | 126.700 | 87,9 | 31,2 |
| Dic | 865.149 | 735.525 | 129.623 | 85,0 | 23,7 |
| 2019 Ene | 1.080.484 | 867.499 | 212.985 | 80,3 | 39,2 |
| Feb | 1.078.160 | 862.082 | 216.079 | 80,0 | 21,7 |
| Mar | 1.068.309 | 873.831 | 194.478 | 81,8 | -7,2 |
| Abr | 1.124.260 | 919.891 | 204.369 | 81,8 | 20,5 |
| May | 1.195.699 | 919.742 | 275.957 | 76,9 | 4,9 |
| Jun | 1.189.613 | 971.244 | 218.369 | 81,6 | 9,5 |
| Jul | 1.472.825 | 1.149.297 | 323.528 | 78,0 | 12,5 |
| Ago | 658.506 | 535.437 | 123.069 | 81,3 | -1,0 |
| Sep | 955.506 | 798.789 | 156.717 | 83,6 | -4,7 |
| Oct | 1.248.495 | 912.648 | 335.847 | 73,1 | 10,9 |
| Nov | 865.429 | 669.553 | 195.876 | 77,4 | -17,1 |
| Dic | 993.385 | 821.083 | 172.302 | 82,7 | 14,8 |
| 2020 Ene | 1.031.788 | 829.605 | 202.183 | 80,4 | -4,5 |
| Feb | 1.161.425 | 924.768 | 236.657 | 79,6 | 7,7 |
| Mar | 779.257 | 614.161 | 185.096 | 78,8 | -27,1 |
| Abr | 547.825 | 425.168 | 122.658 | 77,6 | -51,3 |
| May | 712.947 | 574.040 | 138.907 | 80,5 | -40,4 |
| Jun | 824.450 | 689.699 | 134.750 | 83,7 | -30,7 |

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

En la **Tabla 1.6** se observa que el valor total presupuestado en el mes de junio se redujo un 30% con respecto al mismo mes del año anterior. El valor de liquidación de las obras terminadas aumentó en tasa interanual, con respecto al mismo mes de hace un año en un 16%. Por su parte,

el presupuesto de ejecución material (PEM) en el mes de junio alcanzó los 1.142,5 millones de euros, y el valor de liquidación, que incluye gastos generales, financieros y el IVA, se situó en 1.011,58 millones de euros.

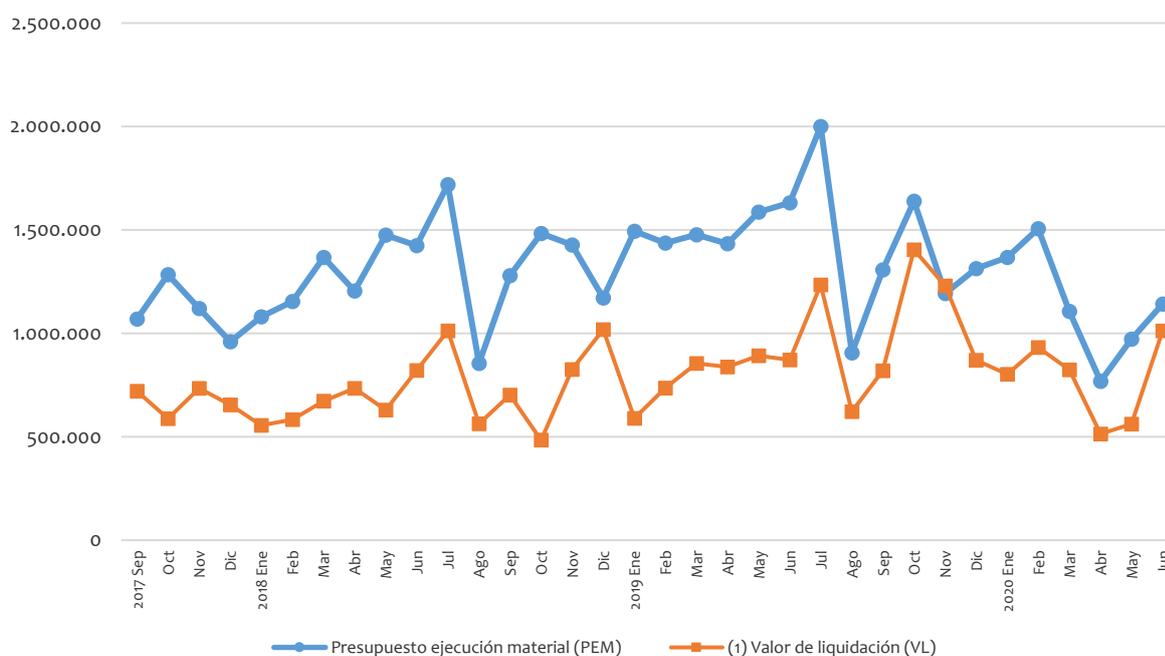
Tabla 1.6. Presupuestos de ejecución de los visados de obra y valor de liquidación de los certificados de final de obra (Miles de euros). Incluye obra nueva, ampliación y reforma.

| | Presupuesto ejecución material (PEM) | (1) Valor de liquidación (VL) | Variación anual PEM (%) | Variación anual VL (%) |
|----------|--------------------------------------|-------------------------------|-------------------------|------------------------|
| 2018 Oct | 1.482.649 | 483.761 | 15,4 | -17,6 |
| Nov | 1.427.908 | 825.425 | 27,5 | 12,5 |
| Dic | 1.170.562 | 1.018.914 | 22,0 | 55,6 |
| 2019 Ene | 1.493.682 | 590.139 | 38,3 | 6,2 |
| Feb | 1.436.848 | 735.411 | 24,5 | 26,0 |
| Mar | 1.476.217 | 855.075 | 8,0 | 27,2 |
| Abr | 1.432.843 | 837.954 | 18,8 | 14,1 |
| May | 1.585.733 | 891.577 | 7,5 | 41,7 |
| Jun | 1.631.560 | 871.837 | 14,5 | 6,3 |
| Jul | 2.000.708 | 1.234.169 | 16,4 | 22,0 |
| Ago | 905.031 | 621.719 | 5,8 | 10,4 |
| Sep | 1.306.700 | 819.818 | 2,2 | 16,7 |
| Oct | 1.639.322 | 1.404.831 | 10,6 | 190,4 |
| Nov | 1.192.359 | 1.230.337 | -16,5 | 49,1 |
| Dic | 1.313.476 | 870.753 | 12,2 | -14,5 |
| 2020 Ene | 1.367.497 | 802.372 | -8,4 | 36,0 |
| Feb | 1.505.927 | 932.575 | 4,8 | 26,8 |
| Mar | 1.105.778 | 824.429 | -25,1 | -3,6 |
| Abr | 768.467 | 513.545 | -46,4 | -38,7 |
| May | 972.369 | 561.371 | -38,7 | -37,0 |
| Jun | 1.142.526 | 1.011.586 | -30,0 | 16,0 |

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

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

2. MERCADO DE LA VIVIENDA. PRECIOS Y TRANSACCIONES

El precio medio de la vivienda.

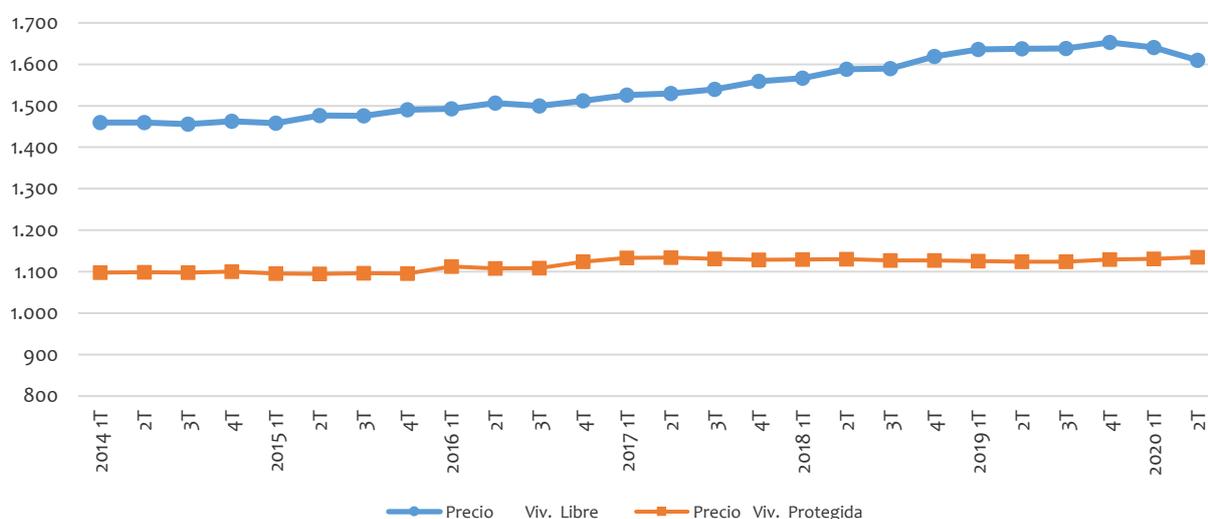
En la **Tabla 2.1** se presentan los precios medios de la vivienda libre (VL) y la vivienda protegida (VP), y en la **Tabla 2.2** los de la vivienda libre nueva y usada, ofrecidos por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana a partir de valores de tasación, y que se recogen en las series estadísticas de valor tasado de la vivienda. El precio medio de la vivienda libre mantiene un incremento continuo a lo largo de los cinco últimos años, y concretamente en el último trimestre se observa una ligera reducción del -1,7%, hasta alcanzar un valor de 1.610 €/m² en el segundo trimestre de 2020. 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 42% 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.

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

| | Precio Viv. Libre | Precio VL base 100 (2008 1T) | Precio Viv. Protegida | Relación precios VL/VP | Variación anual VL (%) | Variación anual VP (%) |
|---------|-------------------|------------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 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 |
| 2017 1T | 1.526 | 72,6 | 1.134 | 1,35 | 2,2 | 1,9 |
| 2T | 1.530 | 72,8 | 1.134 | 1,35 | 1,6 | 2,4 |
| 3T | 1.540 | 73,3 | 1.131 | 1,36 | 2,7 | 2,0 |
| 4T | 1.559 | 74,2 | 1.128 | 1,38 | 3,1 | 0,4 |
| 2018 1T | 1.567 | 74,6 | 1.129 | 1,39 | 2,7 | -0,4 |
| 2T | 1.588 | 75,6 | 1.130 | 1,41 | 3,8 | -0,4 |
| 3T | 1.590 | 75,7 | 1.127 | 1,41 | 3,2 | -0,3 |
| 4T | 1.619 | 77,0 | 1.127 | 1,44 | 3,9 | -0,1 |
| 2019 1T | 1.636 | 77,9 | 1.126 | 1,45 | 4,4 | -0,3 |
| 2T | 1.637 | 77,9 | 1.124 | 1,46 | 3,1 | -0,5 |
| 3T | 1.638 | 78,0 | 1.124 | 1,46 | 3,1 | -0,3 |
| 4T | 1.653 | 78,7 | 1.129 | 1,46 | 2,1 | 0,2 |
| 2020 1T | 1.640 | 78,1 | 1.131 | 1,45 | 0,3 | 0,4 |
| 2T | 1.610 | 76,6 | 1.135 | 1,42 | -1,7 | 0,9 |

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

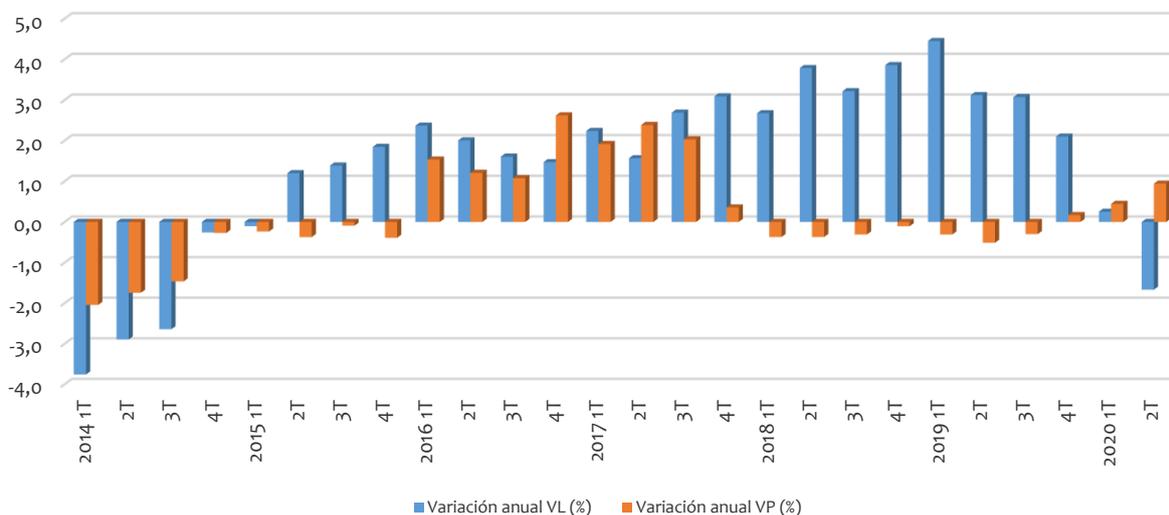
Gráfico 2.1.a. Precio de la vivienda libre y protegida (€/m²).



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

En el **Gráfico 2.1.b** se puede observar que a lo largo de los últimos cinco años se produce un incremento interanual continuo en el precio de la vivienda libre, si bien la variación anual ha sido moderada, en el entorno del 2 y 4%. En el segundo trimestre de 2020 se inicia una ligera reducción del -1,7%

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

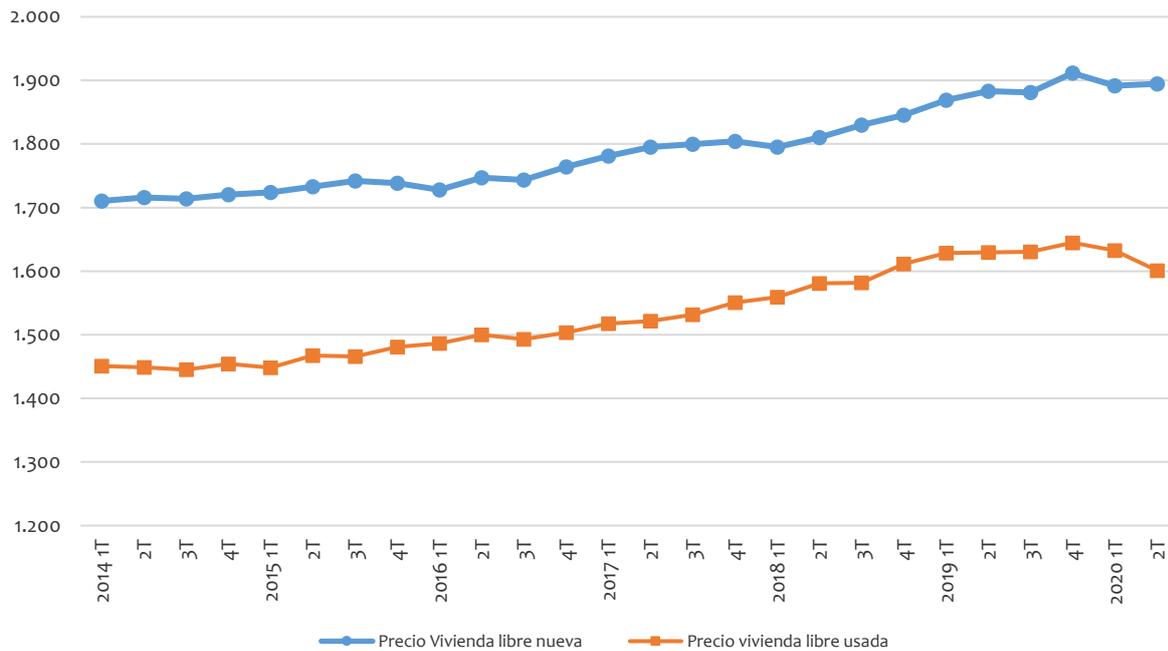
Tabla 2.2. Precio medio de la vivienda libre: total, nueva y usada (€/m²).

| | Precio total | Variación anual (%) | Precio Vivienda libre nueva | Variación anual viv. nueva (%) | Precio vivienda libre usada | Variación anual viv. usada (%) |
|---------|--------------|---------------------|-----------------------------|--------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| 2016 1T | 1.492 | 2,4 | 1.728 | 0,2 | 1.486 | 2,6 |
| 2016 2T | 1.506 | 2,0 | 1.747 | 0,8 | 1.500 | 2,2 |
| 2016 3T | 1.500 | 1,6 | 1.744 | 0,1 | 1.493 | 1,8 |
| 2016 4T | 1.512 | 1,5 | 1.764 | 1,5 | 1.504 | 1,5 |
| 2017 1T | 1.526 | 2,2 | 1.781 | 3,1 | 1.518 | 2,1 |
| 2017 2T | 1.530 | 1,6 | 1.795 | 2,8 | 1.522 | 1,4 |
| 2017 3T | 1.540 | 2,7 | 1.800 | 3,2 | 1.532 | 2,6 |
| 2017 4T | 1.559 | 3,1 | 1.804 | 2,3 | 1.551 | 3,1 |
| 2018 1T | 1.567 | 2,7 | 1.795 | 0,8 | 1.559 | 2,8 |
| 2018 2T | 1.588 | 3,8 | 1.810 | 0,8 | 1.581 | 3,9 |
| 2018 3T | 1.590 | 3,2 | 1.830 | 1,7 | 1.582 | 3,3 |
| 2018 4T | 1.619 | 3,9 | 1.846 | 2,3 | 1.612 | 3,9 |
| 2019 1T | 1.636 | 4,4 | 1.869 | 4,1 | 1.629 | 4,4 |
| 2019 2T | 1.637 | 3,1 | 1.883 | 4,0 | 1.630 | 3,1 |
| 2019 3T | 1.638 | 3,1 | 1.881 | 2,8 | 1.631 | 3,1 |
| 2019 4T | 1.653 | 2,1 | 1.912 | 3,6 | 1.645 | 2,1 |
| 2020 1T | 1.640 | 0,3 | 1.892 | 1,2 | 1.633 | 0,2 |
| 2020 2T | 1.610 | -1,7 | 1.894 | 0,6 | 1.601 | -1,7 |

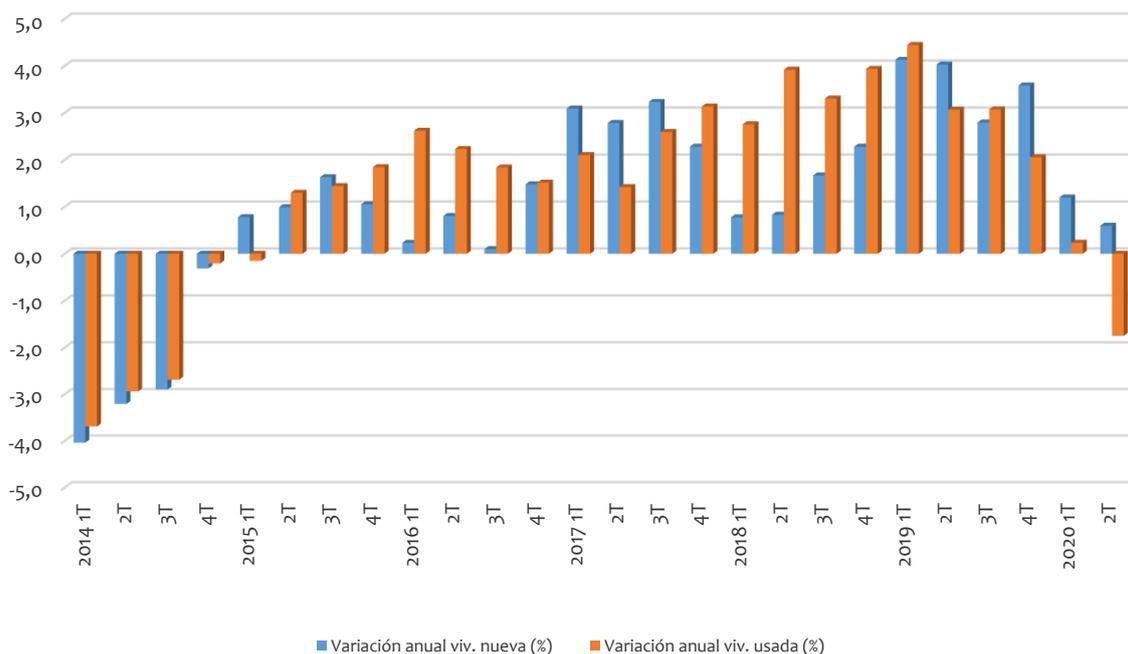
Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Los precios de la vivienda libre, tanto la de nueva construcción como la usada, es decir, la vivienda con más de cinco años de antigüedad, han registrado mínimos incrementos los últimos cuatro años. En el segundo trimestre de 2020, el precio de la vivienda nueva se mantiene, 1.894€/m² y el de la vivienda libre usada tiene una ligera reducción del -1,7% 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 desde el boletín número 19, ya que a partir de 2015 el entonces Ministerio de Fomento estableció que el cómputo de vivienda nueva es de cinco años, y no dos como hasta entonces. Se presentan corregidos los datos de toda la serie.

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

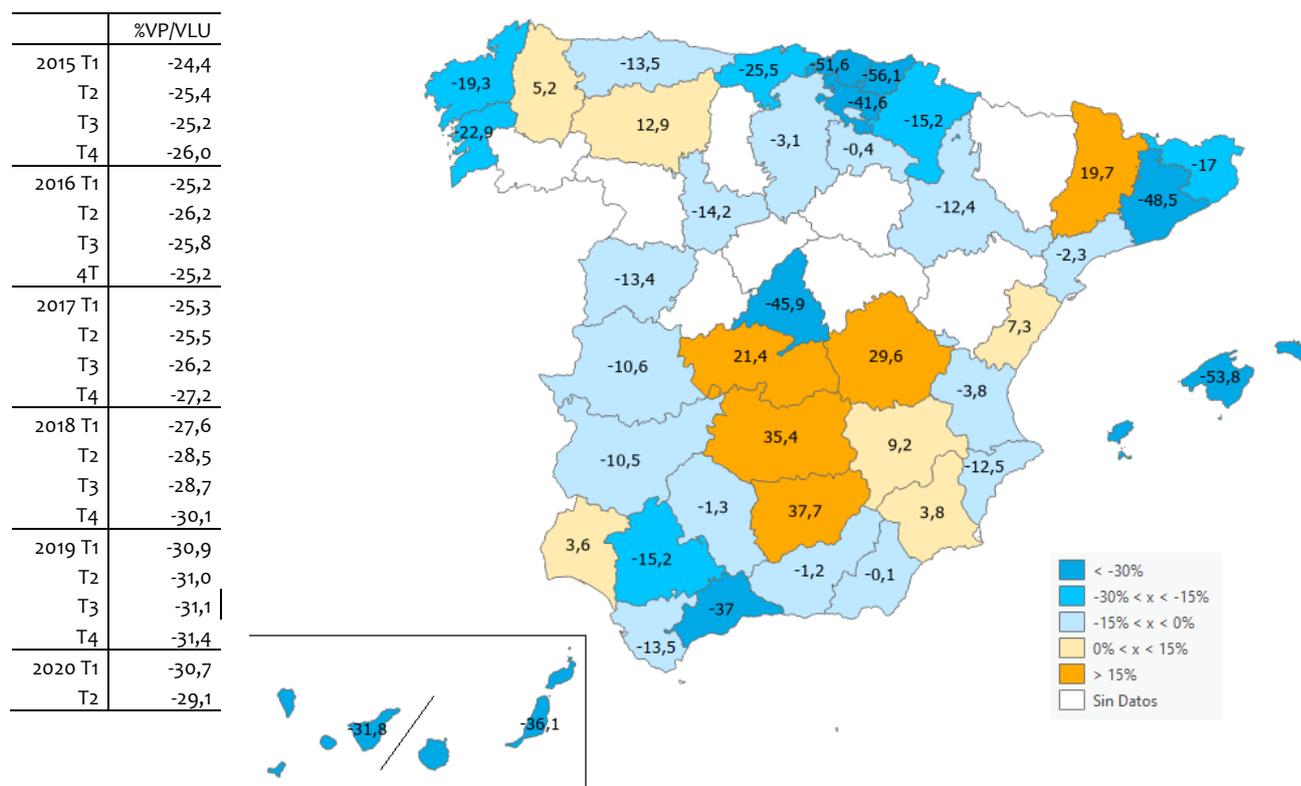
Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

El precio de la vivienda libre usada retoma valores de hace ocho años, mientras que el precio de la vivienda protegida se mantiene prácticamente inalterable. En la **Tabla 2.3** se observa que la relación entre ambos precios se mantiene en el entorno de la cuarta parte entre los años 2013 a 2017. Si hace diez 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 29,1 % registrado en el último trimestre. Es decir que el precio medio de la vivienda protegida es actualmente casi un tercio 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 segundo trimestre de 2020 (mapa).



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 nueve, 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 el País Vasco, destacando Gipuzkoa con -56,1% Bizkaia, -51,6%, y en Álava el valor es de -41,6%. En Baleares el dato es mayor con un -53,8%, en Barcelona el valor es -48,5%, y Madrid -45,9%, Las Palmas -36,1%, en Málaga el precio es un -37% inferior, y en Santa Cruz de Tenerife un -31,8%.

La mayoría de las provincias, en concreto 15, tienen un precio de la vivienda protegida hasta un 15% inferior al precio de la vivienda libre usada, y otras 6 entre un 15% y un 30% inferior.

En 11 provincias el precio de la vivienda protegida ha superado el de la vivienda libre usada, es decir aquella con más de cinco años de antigüedad. Las provincias con valores más elevados son: Jaén un 37,7%, Ciudad Real 35,4%, Cuenca 29,6%, Toledo 21,4% y Lleida con un precio de la vivienda protegida un 19,7% más cara que la vivienda libre usada.

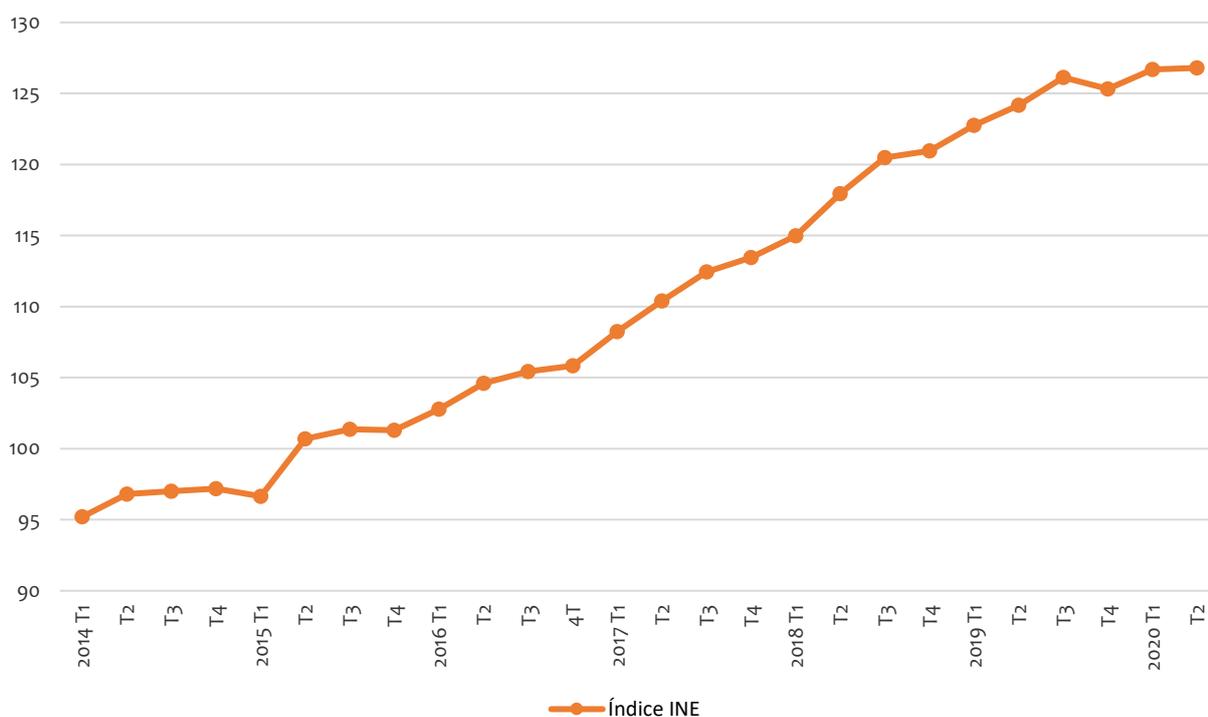
Por su parte, en la **Tabla y Gráfico 2.4** se presenta la evolución del índice general de precios de la vivienda (IPV) Base 2015, del Instituto Nacional de Estadística (INE), a partir de los precios declarados en las escrituras de compraventa, formalizadas ante notario. Se puede observar que a lo largo de los últimos cinco años el crecimiento, si bien moderado, ha sido continuo. hasta alcanzar el valor de 126,8 en el segundo trimestre de 2020.

En el gráfico se puede ver que el índice general se estabiliza en el último trimestre, después de cuatro años de un incremento continuo y de un ligero descenso en el cuarto trimestre de 2019, para alcanzar finalmente un valor último de 126,8.

Tabla 2.4. Índice general de precios de la vivienda.

| | Índice INE |
|---------|------------|
| 2016 T1 | 102,8 |
| T2 | 104,6 |
| T3 | 105,4 |
| 4T | 105,8 |
| 2017 T1 | 108,2 |
| T2 | 110,4 |
| T3 | 112,4 |
| T4 | 113,5 |
| 2018 T1 | 115,0 |
| T2 | 117,9 |
| T3 | 120,5 |
| T4 | 121,0 |
| 2019 T1 | 122,8 |
| T2 | 124,2 |
| T3 | 126,1 |
| T4 | 125,3 |
| 2020 T1 | 126,7 |
| T2 | 126,8 |

Fuente: INE

Gráfico 2.4. Índice general de precios de la vivienda.

Fuente: INE.

En los **Mapas 2.5** que se presentan a continuación, se muestra la distribución provincial de los precios medios en el segundo trimestre de 2020 y el crecimiento interanual de los precios medios provinciales para el último año.

De los datos se puede destacar que superan los 2.200 €/m² de precio medio de la vivienda las dos provincias vascas, Gipuzkoa con 2.668,5 €/m² y Bizkaia con 2.349,7 €/m². La tercera, Álava, obtiene un precio inferior de 1.949,1 €/m².

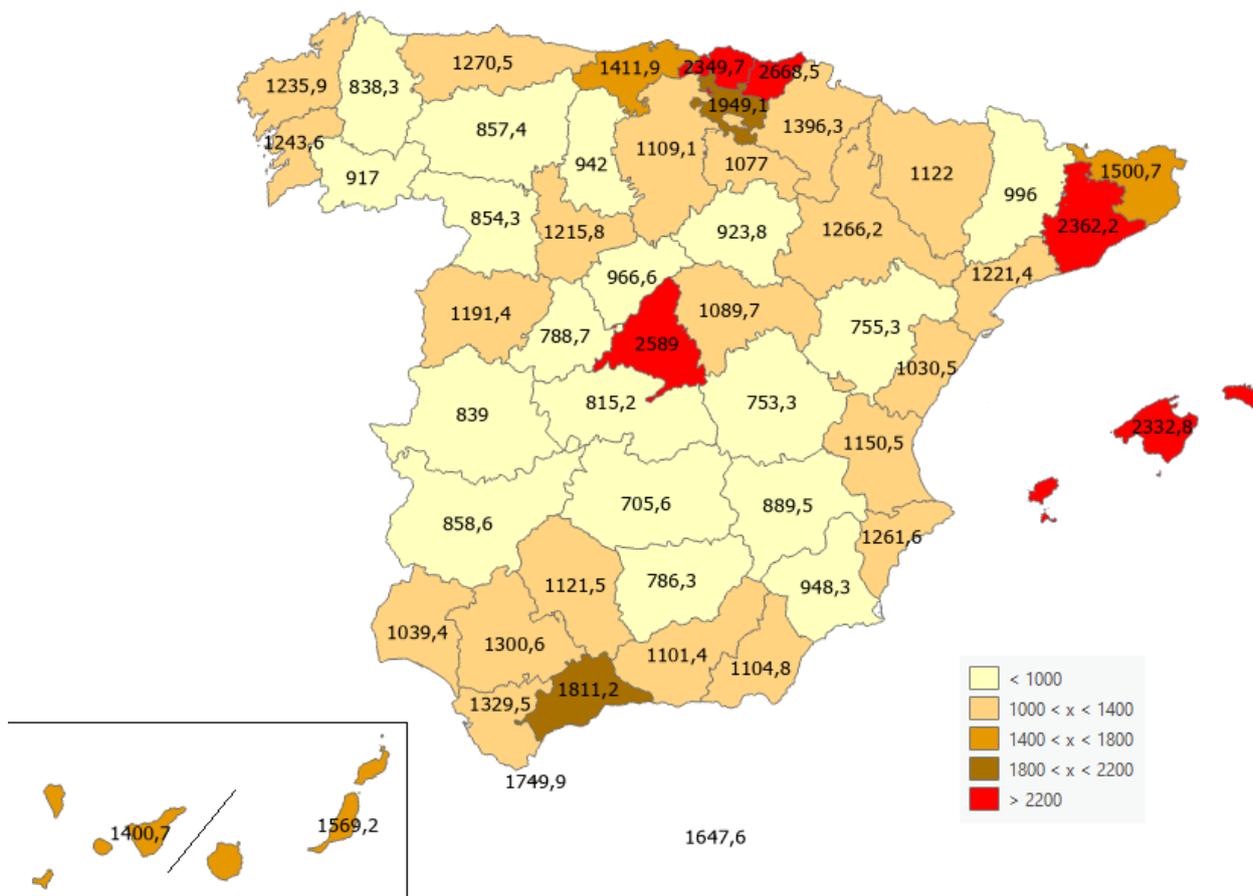
Este trimestre también Madrid alcanza los 2.589 €/m² la provincia de Barcelona, 2.362,2 €/m² y las Illes Balears alcanzan un precio de 2.332,8 €/m².

Con un precio entre 1.800 y 2.200 €/m² están las provincias de Álava 1.949 €/m² y Málaga 1.811 €/m², situándose a continuación, con un precio entre 1.400 y 1.800 €/m², Cantabria, Girona, Las Palmas, Santa Cruz de Tenerife, y por último las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla.

Con un precio inferior a 1.000 €/m² están las provincias de Jaén, Teruel, Ávila, León, Palencia, Segovia, Soria, Zamora, Albacete, Ciudad Real, Cuenca, Toledo, Lleida, Badajoz, Cáceres, Lugo, Ourense y Murcia.

El resto de provincias, un total de veinte, tienen un precio medio de vivienda entre los 1.000 y los 1.400 €/m².

Mapa 2.5.a. Precios medios de la vivienda libre por provincias en el segundo trimestre de 2020 (€/m²).



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

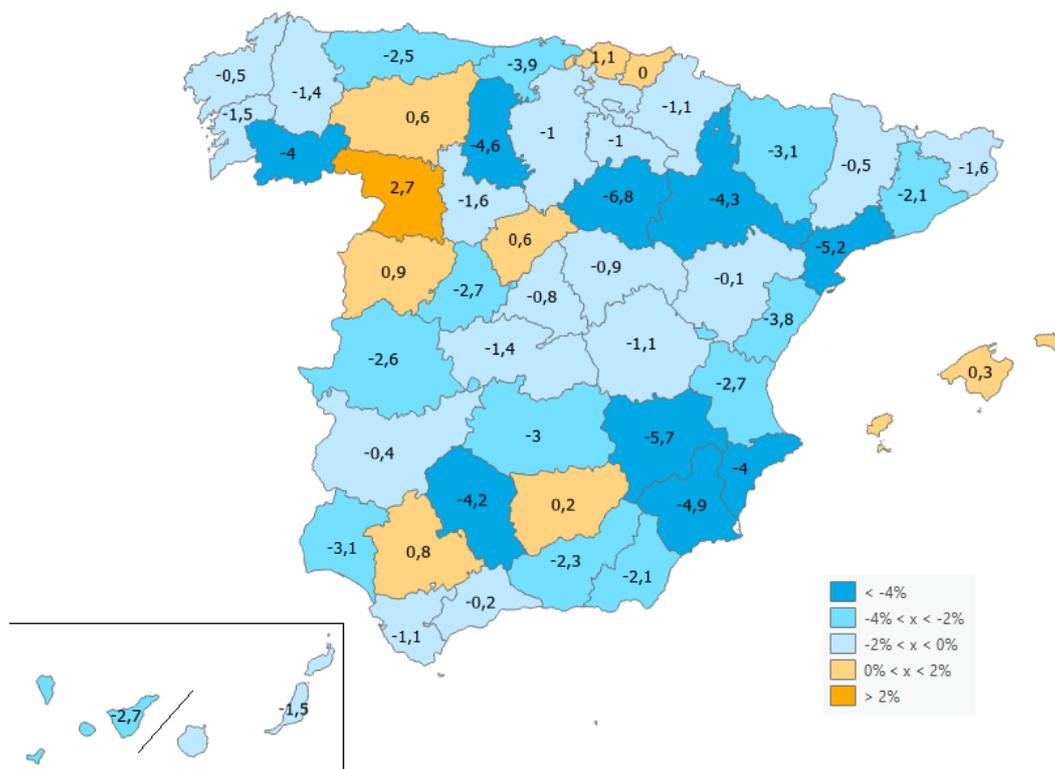
En cuanto a la variación de los precios en el último año, como puede observarse en el **Mapa 2.5.b**, prácticamente se mantienen, ya que se reducen ligeramente un -1,7% de media en el conjunto del territorio.

El descenso mayor en el precio se produce en nueve provincias, siendo Soria con -6,8%, Albacete -5,7% y Tarragona con -5,2%, las de mayor descenso.

Aunque en la gran mayoría de las provincias, diecinueve en total, tal como se puede ver en el mapa, la variación interanual de precios de la vivienda libre está entre el cero y el -2%.

Otras trece provincias han registrado un descenso en el precio entre -2 y -4%.

En nueve provincias, se han registrado variaciones interanuales positivas. El aumento mayor en el precio de la vivienda, se ha producido en Zamora con un aumento en la variación interanual del 2,7%.

Mapa 2.5.b. Variación interanual de precios medios provinciales en el segundo trimestre de 2020 (%).

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Transacciones de vivienda registradas y escrituradas. Tasaciones.

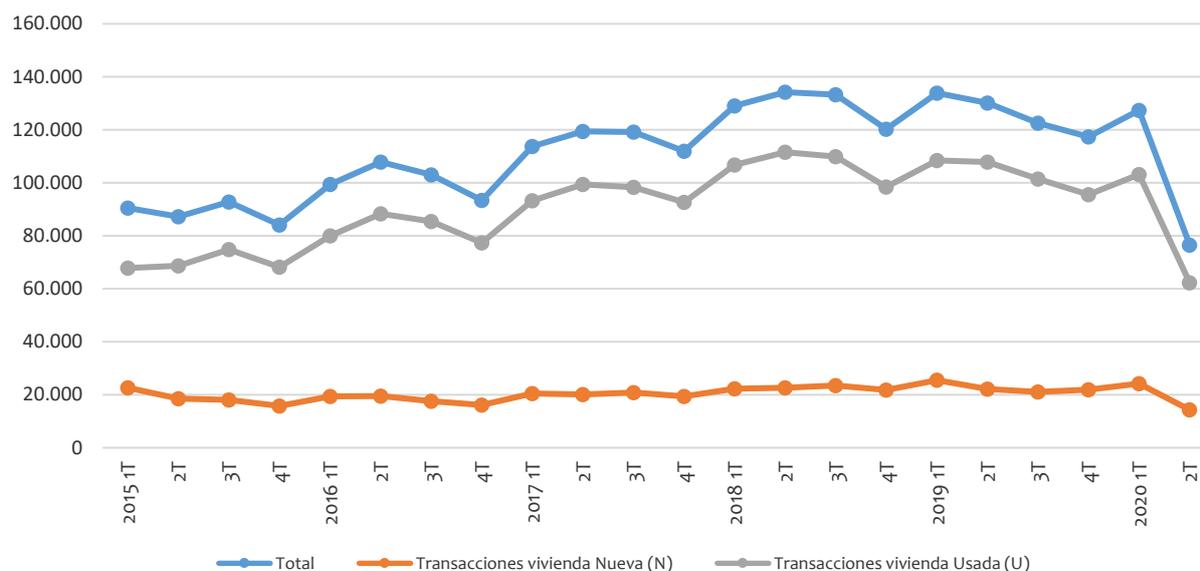
En el segundo trimestre de 2020 se han registrado un total de 76.545 operaciones, con un descenso importante de un -41%, respecto del mismo trimestre del año anterior.

Actualmente el número de transacciones de vivienda usada es más de cuatro veces superior al de la vivienda nueva, cuando en 2011 estos números eran similares. En 2019 el total de viviendas registradas fue de 503.875, y menos de dos de cada diez viviendas eran viviendas de nueva construcción, es decir 90.690 viviendas, y el resto 413.185 correspondían 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 (%) |
|---------|---------|----------------------------------|----------------------------------|--------------|---------------------|
| 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 |
| 2017 1T | 113.738 | 20.490 | 93.248 | 4,6 | 14,4 |
| 2T | 119.408 | 20.065 | 99.343 | 5,0 | 10,7 |
| 3T | 119.156 | 20.885 | 98.271 | 4,7 | 15,6 |
| 4T | 111.921 | 19.325 | 92.596 | 4,8 | 19,8 |
| 2018 1T | 128.990 | 22.299 | 106.691 | 4,8 | 13,4 |
| 2T | 134.196 | 22.659 | 111.537 | 4,9 | 12,4 |
| 3T | 133.295 | 23.420 | 109.875 | 4,7 | 11,9 |
| 4T | 120.199 | 21.760 | 98.439 | 4,5 | 7,4 |
| 2019 1T | 133.860 | 25.475 | 108.385 | 4,3 | 3,8 |
| 2T | 130.088 | 22.209 | 107.879 | 4,9 | -3,1 |
| 3T | 122.540 | 21.104 | 101.436 | 4,8 | -8,1 |
| 4T | 117.387 | 21.902 | 95.485 | 4,4 | -2,3 |
| 2020 1T | 127.357 | 24.252 | 103.105 | 4,3 | -4,9 |
| 2T | 76.545 | 14.286 | 62.259 | 4,4 | -41,2 |

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 segundo trimestre de 2020 la relación entre la vivienda usada y la vivienda nueva es de 6 viviendas usadas por cada nueva. Del total de viviendas escrituradas, 78.972, solo 4,48% son de vivienda protegida 3.358.

La variación anual del total de transacciones escrituradas del segundo trimestre de 2020, presenta un descenso importante del -47% en relación con el mismo trimestre del año anterior.

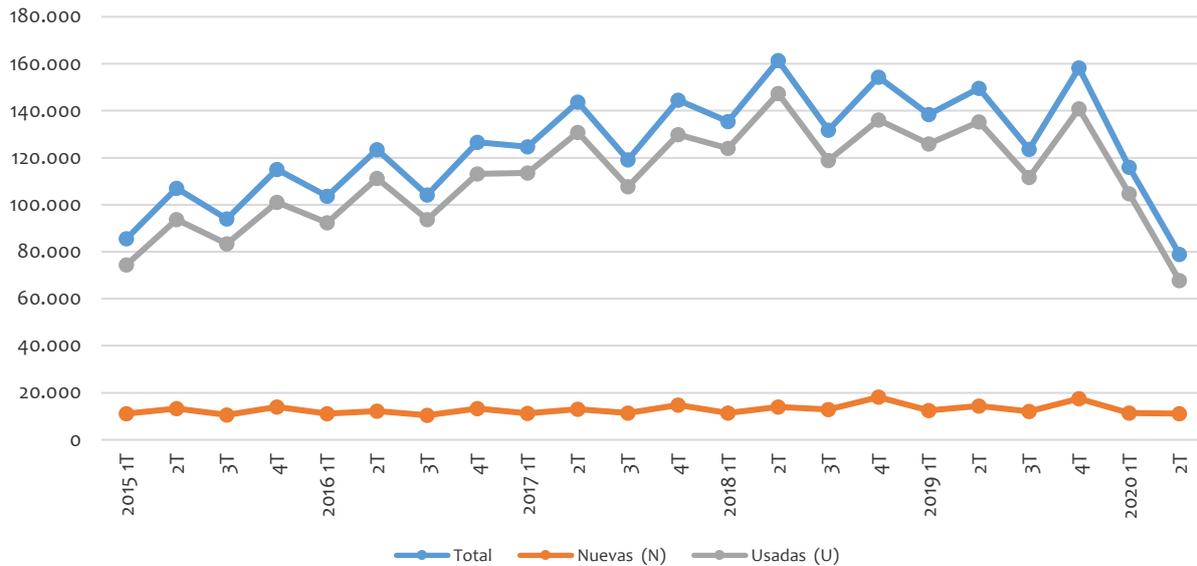
A lo largo del año 2019 se escrituraron un total de 569.993 viviendas, de las que 56.286 corresponden a vivienda nueva, y las restantes 513.707 viviendas correspondían a vivienda usada. Es decir solo un 10% corresponde a vivienda nueva.

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

| | Total | Nuevas (N) | Usadas (U) | Relación U/N | Variación anual (%) |
|---------|---------|------------|------------|--------------|---------------------|
| 2016 1T | 103.592 | 11.169 | 92.423 | 8,3 | 21,0 |
| 2016 2T | 123.438 | 12.150 | 111.288 | 9,2 | 15,3 |
| 2016 3T | 104.143 | 10.438 | 93.705 | 9,0 | 10,7 |
| 2016 4T | 126.565 | 13.357 | 113.208 | 8,5 | 10,0 |
| 2017 1T | 124.756 | 11.220 | 113.536 | 10,1 | 20,4 |
| 2017 2T | 143.761 | 12.972 | 130.789 | 10,1 | 16,5 |
| 2017 3T | 119.162 | 11.437 | 107.725 | 9,4 | 14,4 |
| 2017 4T | 144.582 | 14.768 | 129.814 | 8,8 | 14,2 |
| 2018 1T | 135.438 | 11.425 | 124.013 | 10,9 | 8,6 |
| 2018 2T | 161.374 | 14.008 | 147.366 | 10,5 | 12,3 |
| 2018 3T | 131.800 | 12.915 | 118.885 | 9,2 | 10,6 |
| 2018 4T | 154.276 | 18.130 | 136.146 | 7,5 | 6,7 |
| 2019 1T | 138.374 | 12.427 | 125.947 | 10,1 | 2,2 |
| 2019 2T | 149.600 | 14.332 | 135.268 | 9,4 | -7,3 |
| 2019 3T | 123.687 | 12.065 | 111.622 | 9,3 | -6,2 |
| 2019 4T | 158.332 | 17.462 | 140.870 | 8,1 | 2,6 |
| 2020 1T | 116.029 | 11.343 | 104.686 | 9,2 | -16,1 |
| 2020 2T | 78.972 | 11.169 | 67.803 | 6,1 | -47,2 |

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



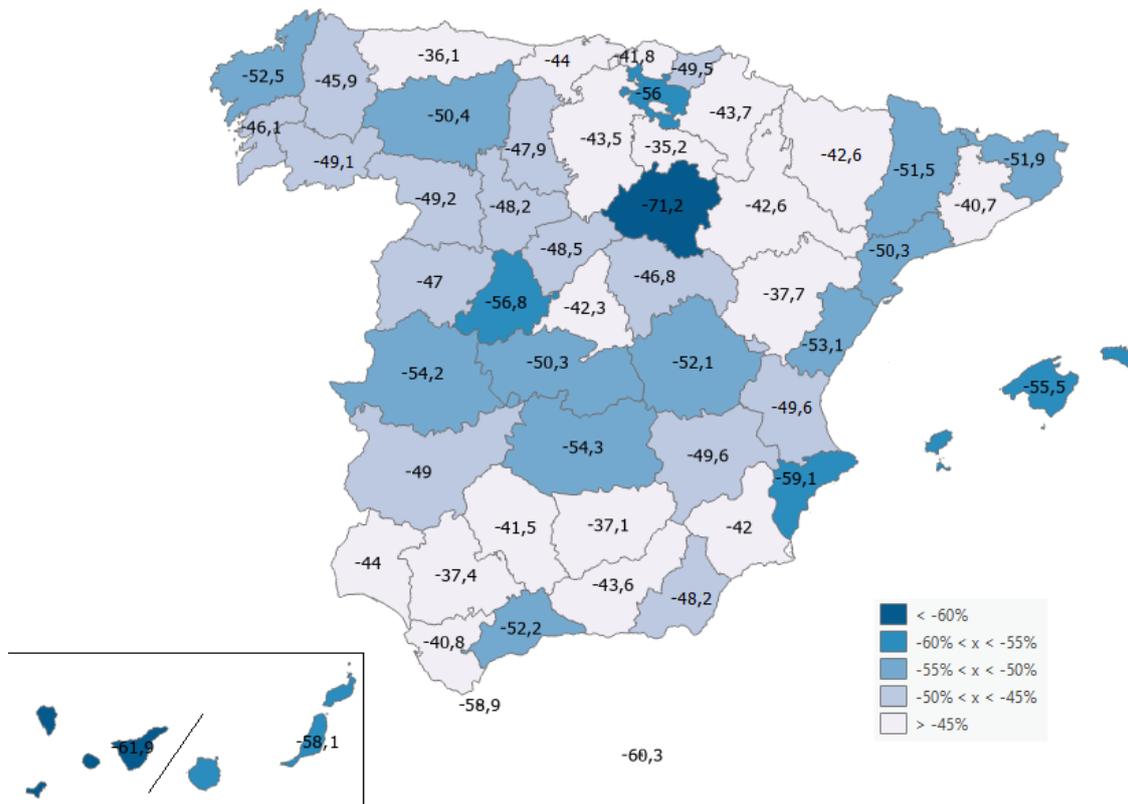
Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

En el **Mapa 2.7** se refleja la variación anual de las transacciones escrituradas de vivienda por provincias, que en el segundo trimestre de 2020 han disminuido de manera importante en todas, con un descenso del -47,21%, de media.

Los descensos más importantes han sido en Soria -71,23%, y en Santa Cruz de Tenerife -61,92%.

Con descensos entre el 45% y el 60% están la mayoría de las provincias, concretamente treinta. En 14 de ellas el descenso ha estado entre el 45 y el 50%, y en 16 provincias las transacciones en relación con el año anterior se han reducido entre un 50 y un 60%.

Mapa 2.7. Variación interanual de las transacciones escrituradas en el segundo trimestre de 2020.



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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 2016 ha sido de 2,34 millones escrituradas y de 2,09 millones registradas.

En cuanto a las tasaciones, en los últimos cuatro años y medio, desde 2016, se realizaron un total de 2,27 millones de tasaciones de viviendas.

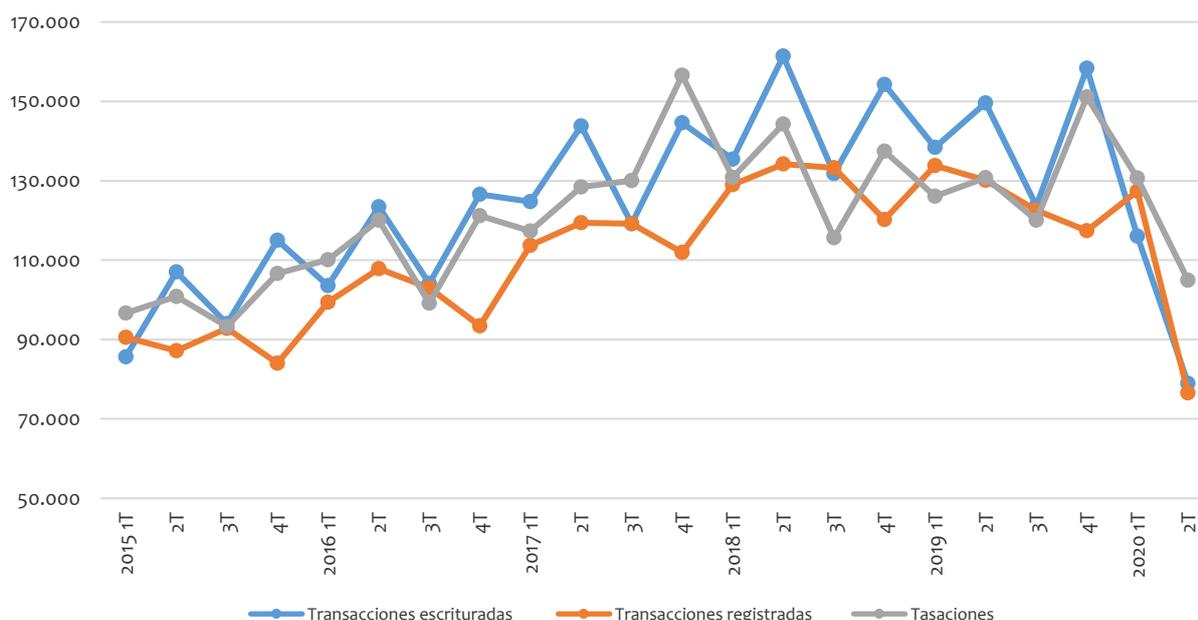
Las diferencias trimestrales son a veces importantes ya que son distintos actos de la transmisión que no tienen que corresponderse en el tiempo, pero las diferencias no son relevantes en los totales de periodos más largos, como el señalado en los últimos cinco años.

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

| | Transacciones escrituradas | Transacciones registradas | Tasaciones |
|---------|----------------------------|---------------------------|------------|
| 2016 1T | 103.592 | 99.427 | 110.133 |
| 2T | 123.438 | 107.838 | 120.048 |
| 3T | 104.143 | 103.055 | 99.121 |
| 4T | 126.565 | 93.423 | 121.188 |
| 2017 1T | 124.756 | 113.738 | 117.339 |
| 2T | 143.761 | 119.408 | 128.434 |
| 3T | 119.162 | 119.156 | 130.018 |
| 4T | 144.582 | 111.921 | 156.571 |
| 2018 1T | 135.438 | 128.990 | 130.821 |
| 2T | 161.374 | 134.196 | 144.317 |
| 3T | 131.800 | 133.295 | 115.605 |
| 4T | 154.276 | 120.199 | 137.424 |
| 2019 1T | 138.374 | 133.860 | 126.082 |
| 2T | 149.600 | 130.088 | 130.781 |
| 3T | 123.687 | 122.540 | 120.092 |
| 4T | 158.332 | 117.387 | 151.084 |
| 2020 1T | 116.029 | 127.357 | 130.668 |
| 2T | 78.972 | 76.545 | 104.937 |
| | 2.337.881 | 2.092.423 | 2.274.663 |

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y Estadística Registral Inmobiliaria.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y Estadística Registral Inmobiliaria.

Riqueza inmobiliaria e inversión extranjera.

En la **Tabla 2.9** se recoge la estimación de la riqueza inmobiliaria realizada por el Banco de España, en base a la superficie del parque residencial y el precio medio inmobiliario. Teniendo como referencia el primer trimestre de 2009, que alcanzó casi los seis billones de euros, el valor se ha reducido en estos once años en un 7%, hasta los 5,5 billones de euros en el segundo trimestre de 2020.

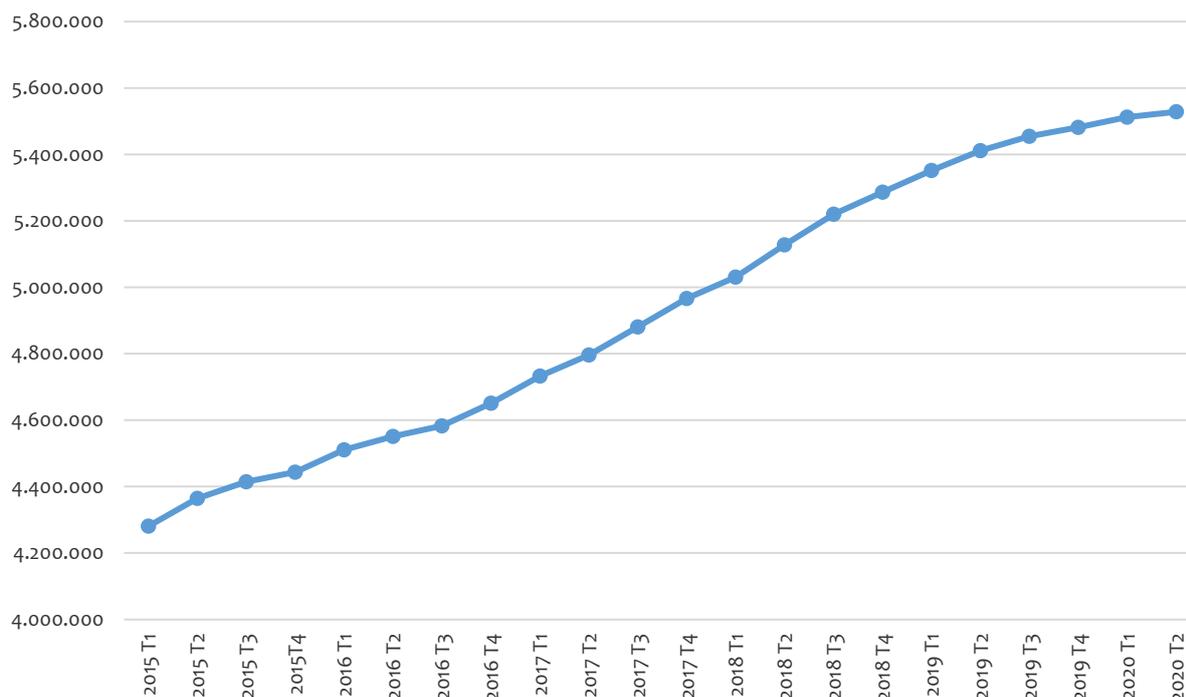
En el gráfico se puede observar que se están recuperando valores de hace ocho años, y concretamente la variación interanual a lo largo del año 2017 ha estado entre el 5 y el 7%, en 2018 entre el 6 y el 7% y en el segundo trimestre de 2020 es del 2,2%.

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

| | Riqueza inmobiliaria | B100 (2009T1) | Var. anual (%) |
|---------|----------------------|---------------|----------------|
| 2016 T1 | 4.511.246 | 75,7 | 5,4 |
| 2016 T2 | 4.551.286 | 76,4 | 4,3 |
| 2016 T3 | 4.583.346 | 76,9 | 3,8 |
| 2016 T4 | 4.651.372 | 78,0 | 4,7 |
| 2017 T1 | 4.732.980 | 79,4 | 4,9 |
| 2017 T2 | 4.795.956 | 80,5 | 5,4 |
| 2017 T3 | 4.880.881 | 81,9 | 6,5 |
| 2017 T4 | 4.966.583 | 83,3 | 6,8 |
| 2018 T1 | 5.031.266 | 84,4 | 6,3 |
| 2018 T2 | 5.127.867 | 86,0 | 6,9 |
| 2018 T3 | 5.220.090 | 87,6 | 6,9 |
| 2018 T4 | 5.286.428 | 88,7 | 6,4 |
| 2019 T1 | 5.352.174 | 89,8 | 6,4 |
| 2019 T2 | 5.411.784 | 90,8 | 5,5 |
| 2019 T3 | 5.454.989 | 91,5 | 4,5 |
| 2019 T4 | 5.481.683 | 92,0 | 3,7 |
| 2020 T1 | 5.512.331 | 92,5 | 3,0 |
| 2020 T2 | 5.528.250 | 92,8 | 2,2 |

Fuente: Banco de España.

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



Fuente: Banco de España.

En la **Tabla y Gráficos 2.10** se presenta la información relativa al valor de las transacciones inmobiliarias de vivienda libre de extranjeros residentes en España, de acuerdo con los datos publicados por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. En el segundo trimestre se alcanzó un valor de 1.803,8 millones de euros, con una disminución importante, de más de la mitad, el -53,9%, con respecto al mismo trimestre de 2019. Se observa que un 81% de esta cantidad corresponde a vivienda de segunda mano y, únicamente el 19% corresponde a vivienda nueva. El valor medio es de 197.101 euros por vivienda libre.

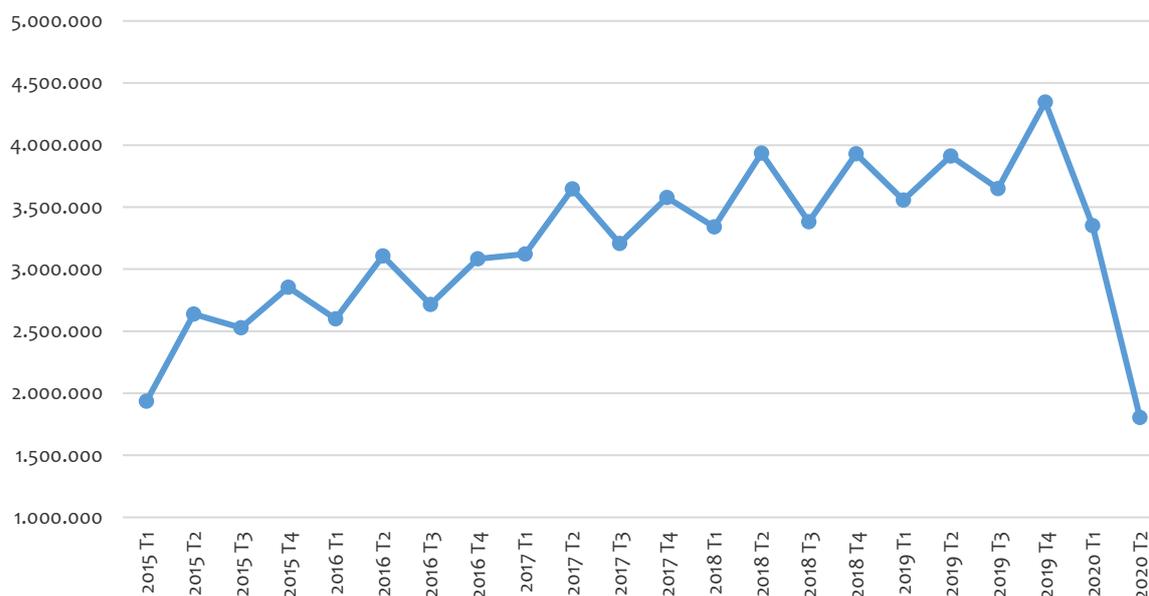
Desde principio de 2011, se ha mantenido un incremento casi constante en los valores de compraventa de vivienda libre, desde los 1.184 millones de euros en el primer trimestre de 2011, hasta un máximo de 4.346 del cuarto trimestre de 2019. Es decir, en estos nueve años, se había multiplicado casi por cuatro el valor de la inversión extranjera en vivienda en nuestro país.

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

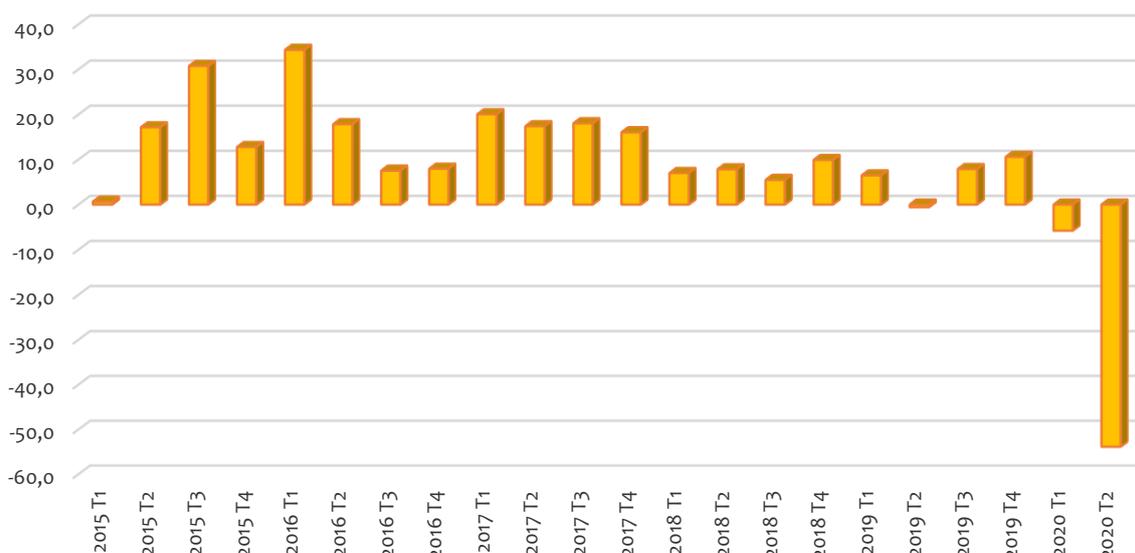
| | valor de las transacciones | | | variación anual de total (%) | valor medio de las transacciones | | |
|---------|----------------------------|----------------|------------------|---------------------------------|----------------------------------|----------------|------------------|
| | Total | vivienda nueva | vivienda 2ª mano | | Total | vivienda nueva | vivienda 2ª mano |
| 2016 T1 | 2.600.024,4 | 282.479,4 | 2.317.545,2 | 34,3 | 157.969,8 | 211.436,7 | 153.246,4 |
| 2016 T2 | 3.107.177,2 | 331.216,8 | 2.775.960,4 | 17,8 | 155.600,0 | 208.706,2 | 151.015,1 |
| 2016 T3 | 2.716.270,1 | 303.969,4 | 2.412.300,7 | 7,5 | 160.469,7 | 200.772,4 | 156.510,8 |
| 2016 T4 | 3.081.741,1 | 303.331,5 | 2.778.409,5 | 8,0 | 157.916,5 | 225.190,5 | 152.928,8 |
| 2017 T1 | 3.120.920,6 | 335.526,6 | 2.785.394,1 | 20,0 | 158.914,4 | 223.089,5 | 153.592,2 |
| 2017 T2 | 3.647.470,5 | 395.855,5 | 3.251.615,0 | 17,4 | 160.525,9 | 241.965,5 | 154.207,3 |
| 2017 T3 | 3.205.980,8 | 353.185,1 | 2.852.795,7 | 18,0 | 165.872,4 | 240.425,5 | 159.739,9 |
| 2017 T4 | 3.576.021,7 | 428.031,2 | 3.147.990,5 | 16,0 | 160.871,9 | 229.138,8 | 154.608,8 |
| 2018 T1 | 3.339.305,2 | 378.283,4 | 2.961.021,8 | 7,0 | 158.916,2 | 238.966,1 | 152.394,3 |
| 2018 T2 | 3.933.215,5 | 421.608,8 | 3.511.606,7 | 7,8 | 162.489,3 | 241.748,2 | 156.335,4 |
| 2018 T3 | 3.381.521,8 | 434.447,0 | 2.947.074,8 | 5,5 | 169.279,2 | 253.321,9 | 161.386,3 |
| 2018 T4 | 3.930.219,7 | 556.603,3 | 3.373.616,4 | 9,9 | 166.775,0 | 258.524,5 | 157.549,9 |
| 2019 T1 | 3.555.400,3 | 447.510,0 | 3.107.890,3 | 6,5 | 161.557,7 | 258.377,6 | 153.286,8 |
| 2019 T2 | 3.910.072,7 | 509.700,1 | 3.400.372,6 | -0,6 | 165.674,0 | 256.388,4 | 157.330,0 |
| 2019 T3 | 3.648.245,2 | 536.769,4 | 3.111.475,8 | 7,9 | 183.485,6 | 313.716,7 | 171.223,6 |
| 2019 T4 | 4.345.997,0 | 647.003,8 | 3.698.993,2 | 10,6 | 180.649,5 | 309.882,2 | 168.337,9 |
| 2020 T1 | 3.349.943,3 | 372.076,3 | 2.977.866,9 | -5,8 | 176.090,4 | 262.210,2 | 169.148,9 |
| 2020 T2 | 1.803.869,0 | 347.094,3 | 1.456.774,7 | -53,9 | 197.101,1 | 338.959,3 | 179.229,2 |

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

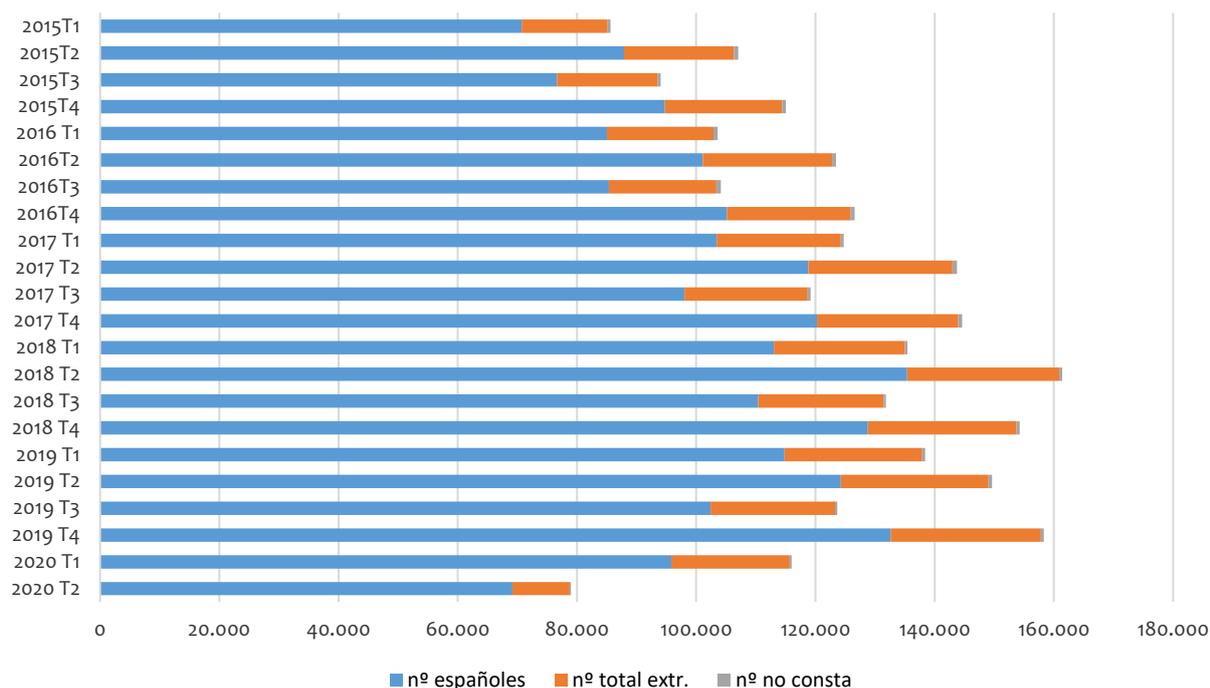
En la **Tabla y Gráfico 2.11** se incorpora la información relativa al número de transacciones de vivienda, libre y protegida, según residencia del comprador, que publica el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, a partir de las escrituras públicas realizadas ante notario. El número de extranjeros compradores de vivienda aumentó en los últimos años, hasta más de 25.000 viviendas a finales del año pasado, reduciéndose en el segundo trimestre de 2020 a la cifra de 9.625 transacciones. Se puede destacar que a principios de 2009 las transacciones de extranjeros representaban el 5% del total, y en el último trimestre este porcentaje se ha situado en el 12,2%. La mayor parte corresponde a extranjeros residentes en nuestro país, y el tipo de vivienda que adquieren es de segunda mano, con un porcentaje de transacciones de vivienda nueva situado en el entorno del 10%, concretamente en el último trimestre este porcentaje es del 11%, con 1.067 viviendas nuevas.

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

| | TOTAL | españoles | | extranjeros | | | | no consta | |
|---------|---------|--------------|-------------|-------------|---------------|----------------|---------|--------------|-------------|
| | | nº españoles | % españoles | residentes | no residentes | nº total extr. | % extr. | nº no consta | % no consta |
| 2016 T1 | 103.592 | 85.004 | 82,1 | 16.796 | 1.072 | 17.868 | 17,2 | 720 | 0,7 |
| 2016 T2 | 123.438 | 101.137 | 81,9 | 20.342 | 1.333 | 21.675 | 17,6 | 626 | 0,5 |
| 2016 T3 | 104.143 | 85.363 | 82,0 | 17.223 | 810 | 18.033 | 17,3 | 747 | 0,7 |
| 2016 T4 | 126.565 | 105.139 | 83,1 | 19.916 | 886 | 20.802 | 16,4 | 624 | 0,5 |
| 2017 T1 | 124.756 | 103.413 | 82,9 | 20.045 | 786 | 20.831 | 16,7 | 512 | 0,4 |
| 2017 T2 | 143.761 | 118.807 | 82,6 | 23.194 | 992 | 24.186 | 16,8 | 768 | 0,5 |
| 2017 T3 | 119.162 | 98.060 | 82,3 | 19.730 | 903 | 20.633 | 17,3 | 469 | 0,4 |
| 2017 T4 | 144.582 | 120.285 | 83,2 | 22.727 | 936 | 23.663 | 16,4 | 634 | 0,4 |
| 2018 T1 | 135.438 | 113.021 | 83,4 | 21.457 | 549 | 22.006 | 16,2 | 411 | 0,3 |
| 2018 T2 | 161.374 | 135.388 | 83,9 | 24.717 | 780 | 25.497 | 15,8 | 489 | 0,3 |
| 2018 T3 | 131.800 | 110.394 | 83,8 | 20.403 | 616 | 21.019 | 15,9 | 387 | 0,3 |
| 2018 T4 | 154.276 | 128.803 | 83,5 | 24.136 | 769 | 24.905 | 16,1 | 568 | 0,4 |
| 2019 T1 | 138.374 | 114.792 | 83,0 | 22.573 | 550 | 23.123 | 16,7 | 459 | 0,3 |
| 2019 T2 | 149.600 | 124.269 | 83,1 | 24.169 | 610 | 24.779 | 16,6 | 552 | 0,4 |
| 2019 T3 | 123.687 | 102.399 | 82,8 | 20.316 | 592 | 20.908 | 16,9 | 380 | 0,3 |
| 2019 T4 | 158.332 | 132.642 | 83,8 | 24.610 | 601 | 25.211 | 15,9 | 479 | 0,3 |
| 2020 T1 | 116.029 | 95.820 | 82,6 | 19.469 | 402 | 19.871 | 17,1 | 338 | 0,3 |
| 2020 T2 | 78.972 | 69.145 | 87,6 | 9.381 | 244 | 9.625 | 12,2 | 202 | 0,3 |

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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

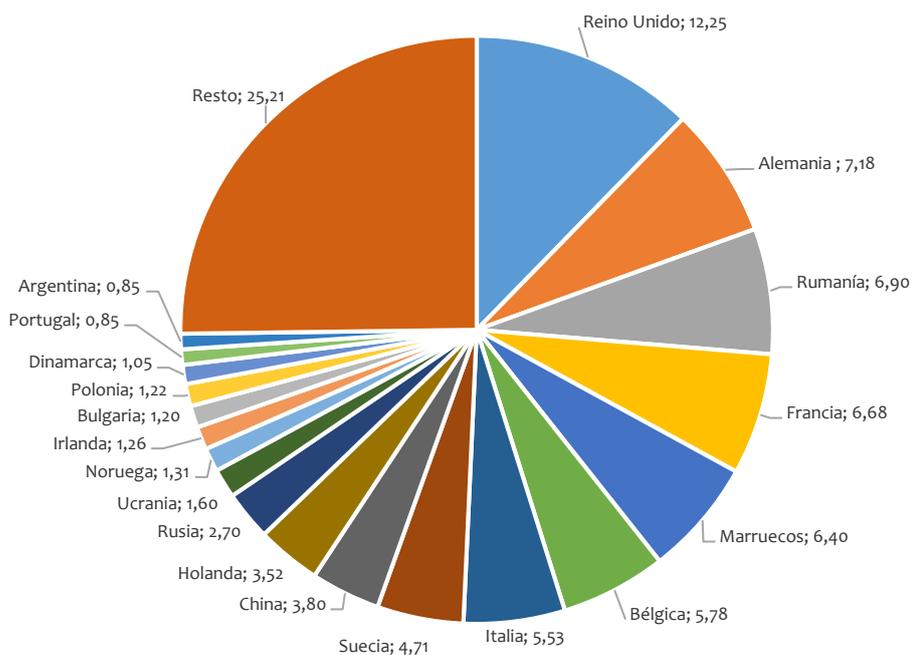


Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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 en el segundo trimestre de 2020, que casi el 11% del total son extranjeros compradores de vivienda, y su nacionalidad corresponde en un 12,25% al Reino Unido, seguido de Alemania con el 7,18%, Rumanía 6,90%, Francia 6,68% y Marruecos con el 6,40% del total de extranjeros.

Tabla y Gráfico 2.12. Compraventa de viviendas registradas, % según nacionalidad del comprador. 2T

| 2020 T2 | Nacionalidad | % | % s/ext. |
|---------|--------------|--------|----------|
| | Reino Unido | 1,31 | 12,25 |
| | Alemania | 0,77 | 7,18 |
| | Rumanía | 0,74 | 6,90 |
| | Francia | 0,71 | 6,68 |
| | Marruecos | 0,68 | 6,40 |
| | Bélgica | 0,62 | 5,78 |
| | Italia | 0,59 | 5,53 |
| | Suecia | 0,50 | 4,71 |
| | China | 0,41 | 3,80 |
| | Holanda | 0,38 | 3,52 |
| | Rusia | 0,29 | 2,70 |
| | Ucrania | 0,17 | 1,60 |
| | Noruega | 0,14 | 1,31 |
| | Irlanda | 0,13 | 1,26 |
| | Bulgaria | 0,13 | 1,20 |
| | Polonia | 0,13 | 1,22 |
| | Dinamarca | 0,11 | 1,05 |
| | Portugal | 0,09 | 0,85 |
| | Argentina | 0,09 | 0,85 |
| | Resto | 2,69 | 25,21 |
| | Extranjeros | 10,66 | 100,0 |
| | Nacionales | 89,34 | |
| | 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 Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, 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 ha alcanzado las 239,5 hectáreas de suelo en el segundo trimestre, lo que supone un descenso importante del -52,5% con respecto al mismo trimestre de 2019.

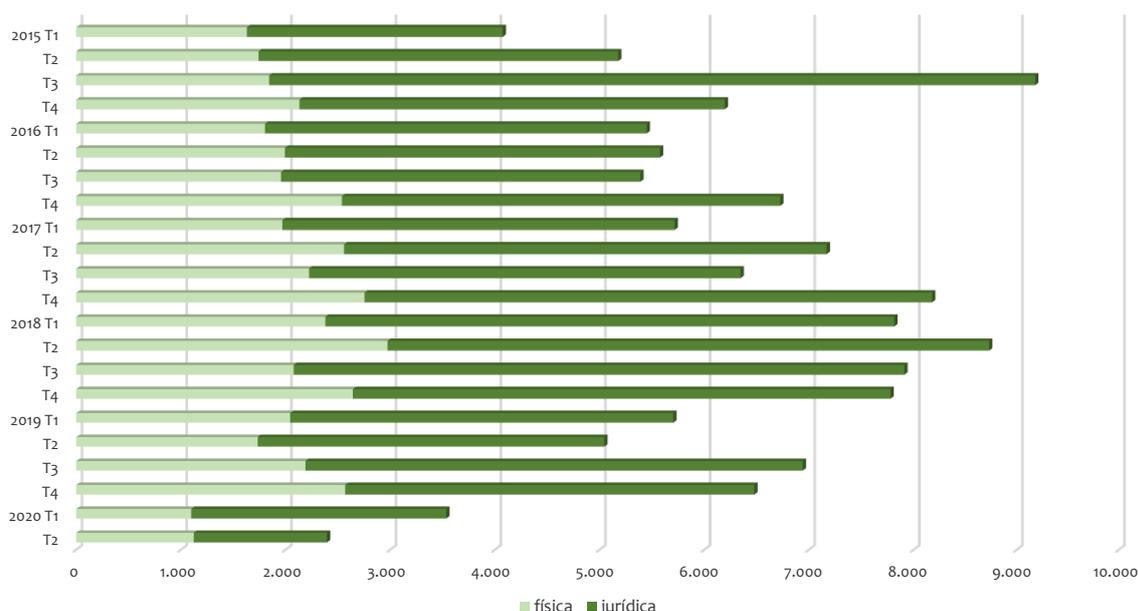
En cuanto al valor del suelo objeto de transacción, alcanzó en el segundo trimestre un total de 295 millones de euros, lo que representa un descenso a la mitad de hace un año.

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

| | Suelo objeto de transacción | Variación anual | adquirente persona (Miles de m ²) | |
|------|-----------------------------|-----------------|---|----------|
| | Miles de m ² | (%) | física | jurídica |
| 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 |
| 2017 | T1 | 4,9 | 1.969 | 3.748 |
| | T2 | 28,6 | 2.558 | 4.612 |
| | T3 | 17,8 | 2.224 | 4.123 |
| | T4 | 21,6 | 2.754 | 5.423 |
| 2018 | T1 | 36,7 | 2.380 | 5.435 |
| | T2 | 21,7 | 2.974 | 5.756 |
| | T3 | 24,7 | 2.077 | 5.835 |
| | T4 | -4,9 | 2.642 | 5.137 |
| 2019 | T1 | -27,0 | 2.044 | 3.660 |
| | T2 | -42,2 | 1.734 | 3.311 |
| | T3 | -12,3 | 2.190 | 4.751 |
| | T4 | -16,7 | 2.570 | 3.908 |
| 2020 | T1 | -38,0 | 1.099 | 2.436 |
| | T2 | -52,5 | 1.123 | 1.272 |

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Gráfico 3.1. Superficie de suelo objeto de transacción (miles de m²). Personas físicas y jurídicas.

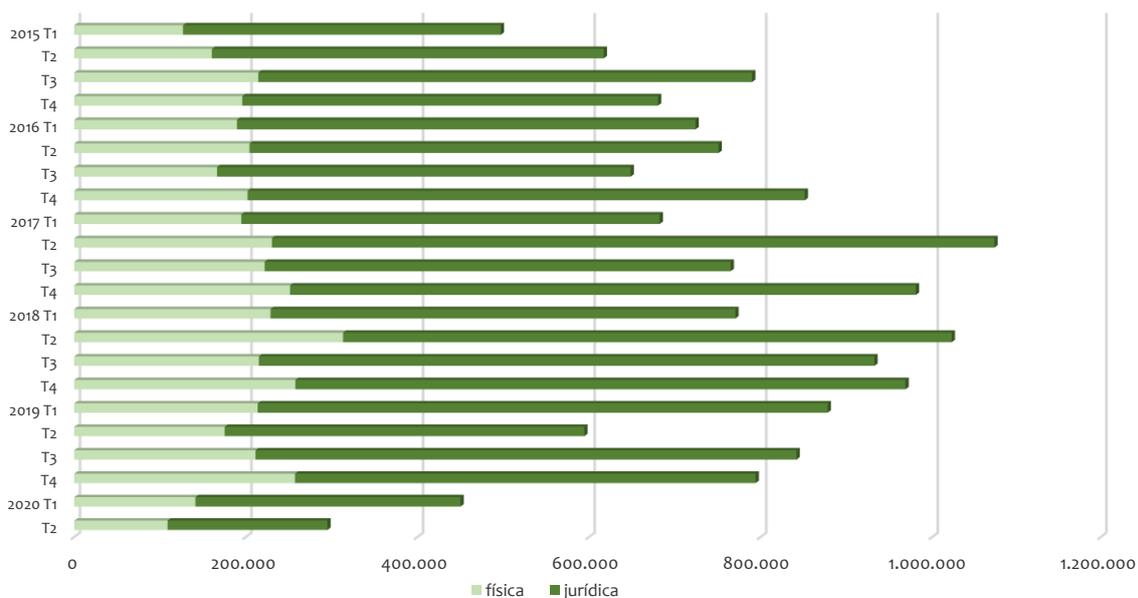


Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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

| | Valor de las transacciones | Variación anual | adquirente persona (Miles €) | |
|---------|----------------------------|-----------------|------------------------------|----------|
| | Miles € | (%) | física | jurídica |
| 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 |
| 2017 T1 | 682.528 | -5,8 | 194.732 | 487.796 |
| T2 | 1.073.805 | 43,0 | 230.440 | 843.365 |
| T3 | 765.145 | 18,0 | 221.952 | 543.193 |
| T4 | 981.058 | 16,6 | 251.507 | 729.550 |
| 2018 T1 | 770.653 | 12,9 | 228.709 | 541.944 |
| T2 | 1.023.048 | -4,7 | 313.347 | 709.701 |
| T3 | 932.683 | 21,9 | 215.265 | 717.418 |
| T4 | 968.976 | -1,2 | 257.796 | 711.180 |
| 2019 T1 | 878.216 | 14,0 | 213.926 | 664.290 |
| T2 | 594.632 | -41,9 | 175.273 | 419.359 |
| T3 | 841.962 | -9,7 | 211.343 | 630.620 |
| T4 | 794.319 | -18,0 | 257.297 | 537.022 |
| 2020 T1 | 450.246 | -48,7 | 141.304 | 308.942 |
| T2 | 295.099 | -50,4 | 108.757 | 186.342 |

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

En la **Tabla 3.3** se presenta la información sobre los precios medios del suelo urbano objeto de transacción. Como puede observarse, en el primer trimestre de 2014 se alcanzó el valor mínimo, situándose en los 142 €/m², desde ese momento se observa una progresiva recuperación, que finaliza en el segundo trimestre de 2020.

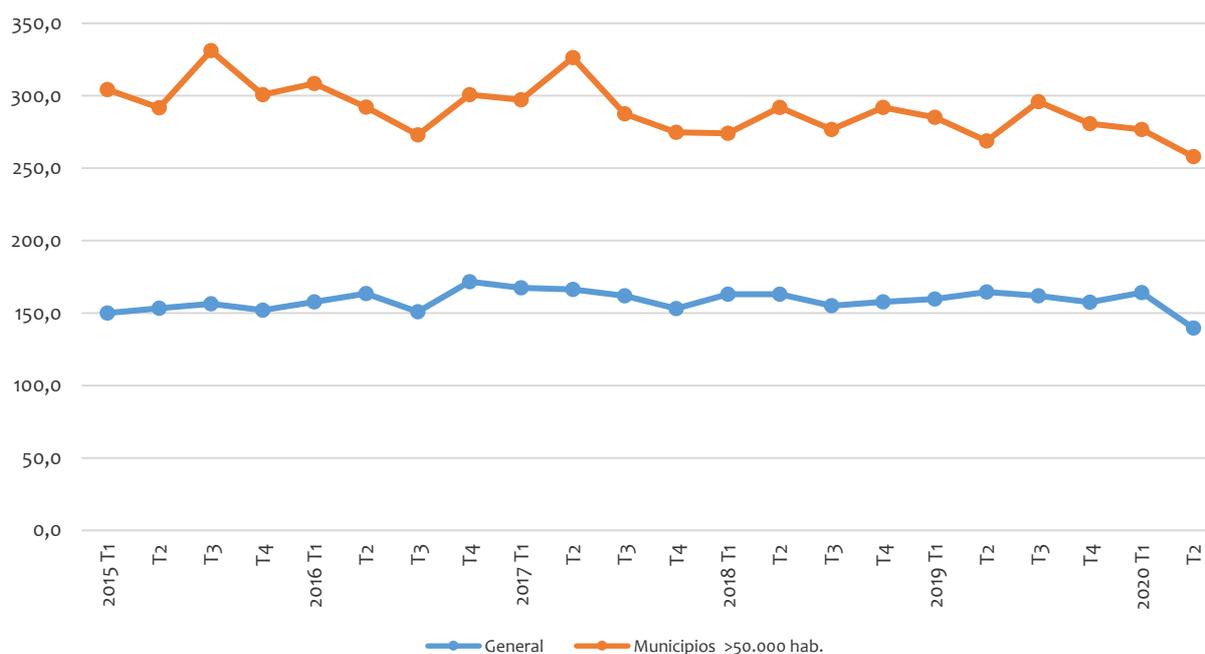
En los dos primeros trimestres de 2018 se sitúa en los 163 €/m², habiendo alcanzado hace tres años y medio el máximo de 172 €/m². El valor en el segundo trimestre de 2020 se ha reducido un 15%, en variación anual, hasta el valor 139,6 €/m²

Si se analiza la evolución del precio en los municipios de más de 50.000 habitantes, se observa un comportamiento similar, con un mínimo en el tercer trimestre de 2014, con 209 €/m² y alcanzando en el segundo trimestre de 2017 los 326 €/m². El valor actual en el segundo trimestre es de 257,9 €/m², con un descenso en la variación interanual de un -4%.

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

| | General | Municipios >50.000 hab. | Relación >50/Gen | Variación anual general (%) | Variación anual Mun >50 (%) |
|---------|---------|-------------------------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 2016 T1 | 157,7 | 308,5 | 2,0 | 5,2 | 1,4 |
| T2 | 163,4 | 292,1 | 1,8 | 6,6 | 0,1 |
| T3 | 150,9 | 272,9 | 1,8 | -3,5 | -17,6 |
| T4 | 171,7 | 300,8 | 1,8 | 13,0 | 0,0 |
| 2017 T1 | 167,5 | 297,3 | 1,8 | 6,2 | -3,6 |
| T2 | 166,4 | 326,3 | 2,0 | 1,8 | 11,7 |
| T3 | 162,0 | 287,5 | 1,8 | 7,4 | 5,3 |
| T4 | 153,0 | 274,8 | 1,8 | -10,9 | -8,6 |
| 2018 T1 | 163,1 | 274,0 | 1,7 | -2,6 | -7,8 |
| T2 | 162,9 | 292,0 | 1,8 | -2,1 | -10,5 |
| T3 | 155,1 | 276,7 | 1,8 | -4,3 | -3,8 |
| T4 | 157,7 | 292,0 | 1,9 | 3,1 | 6,3 |
| 2019 T1 | 159,7 | 285,2 | 1,8 | -2,1 | 4,1 |
| T2 | 164,5 | 268,8 | 1,6 | 1,0 | -7,9 |
| T3 | 162,0 | 296,0 | 1,8 | 4,4 | 7,0 |
| T4 | 157,4 | 280,6 | 1,8 | -0,2 | -3,9 |
| 2020 T1 | 164,1 | 276,8 | 1,7 | 2,8 | -2,9 |
| T2 | 139,6 | 257,9 | 1,8 | -15,1 | -4,1 |

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Finalmente, en la **Tabla y Gráfico 3.4** se presenta una comparación de fuentes entre los datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y los del Banco de España, ambos elaborados con información de distintas sociedades de tasación.

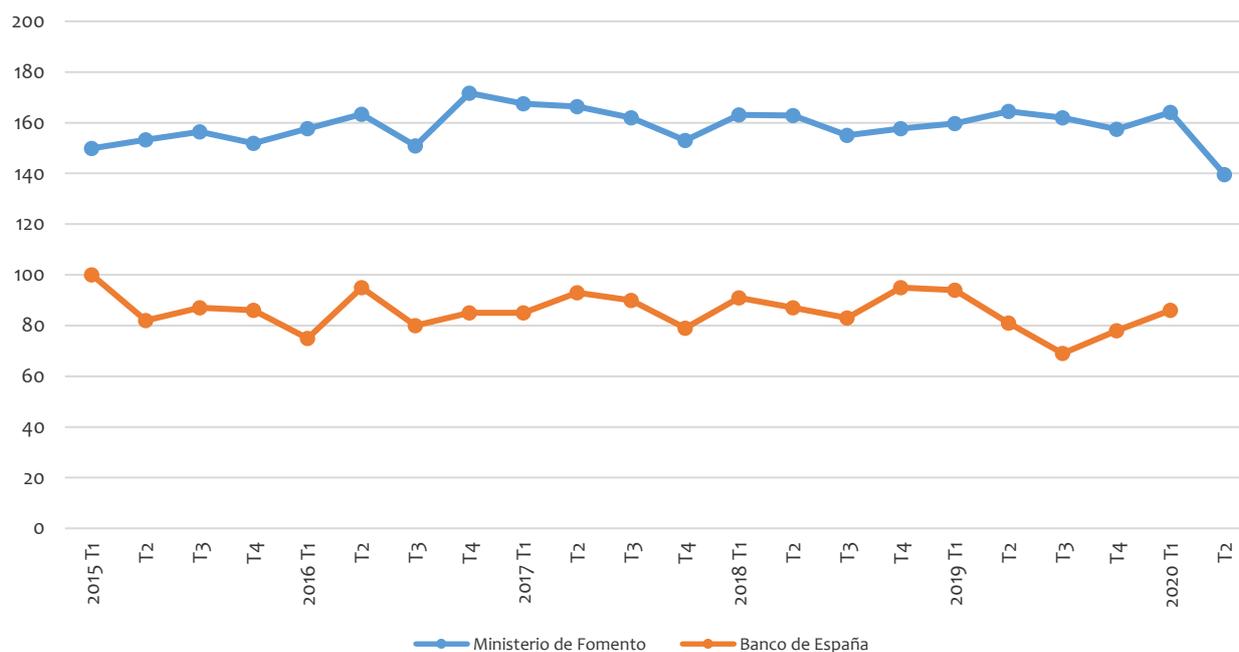
Las tendencias que marcan ambas series son similares, pero los valores de la información del Banco de España son, en conjunto, inferiores entre un 30% y un 40%, a los del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

El último dato comparable es el correspondiente al primer trimestre de 2020, con un precio medio del suelo urbano de 164 €/m² según el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y 86 €/m² según el Banco de España.

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

| | Ministerio de Transportes Movilidad y Agenda Urbana | Banco de España |
|---------|--|-----------------|
| 2016 T1 | 158 | 75 |
| T2 | 163 | 95 |
| T3 | 151 | 80 |
| T4 | 172 | 85 |
| 2017 T1 | 168 | 85 |
| T2 | 166 | 93 |
| T3 | 162 | 90 |
| T4 | 153 | 79 |
| 2018 T1 | 163 | 91 |
| T2 | 163 | 87 |
| T3 | 155 | 83 |
| T4 | 158 | 95 |
| 2019 T1 | 160 | 94 |
| T2 | 165 | 81 |
| T3 | 162 | 69 |
| T4 | 157 | 78 |
| 2020 T1 | 164 | 86 |
| T2 | 140 | s.d. |

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y Banco de España.

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

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y Banco de España.

4. REHABILITACIÓN

En la **Tabla 4.1**, se recoge el número de viviendas contenidas en las licencias municipales de obra concedidas. Según los últimos datos disponibles, en el mes de enero de 2020 fueron concedidas licencias para un total de 5.094 viviendas de nueva planta y 348 viviendas en el caso de rehabilitación, lo que representa un 6,8% de las licencias de nueva planta.

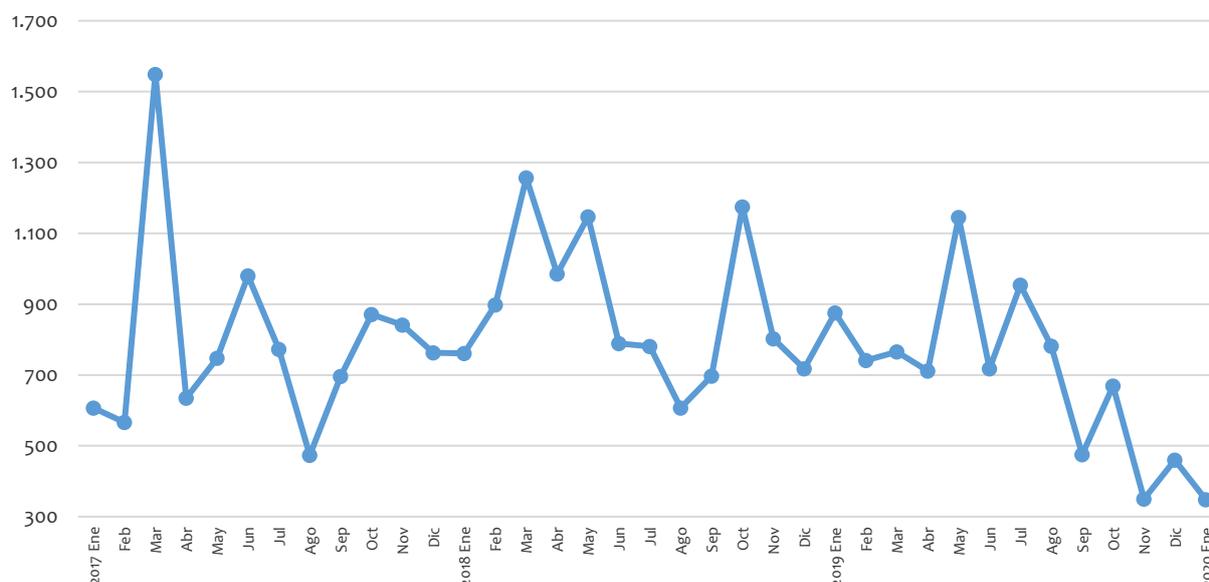
Se puede destacar que en los meses de marzo, mayo y octubre de 2018, y mayo de 2019 se concedieron más de 1.000 licencias de rehabilitación cada mes. En todo 2019 se concedieron un total de 78.079 licencias de nueva planta, y 8.645 para rehabilitación, lo que representa el 11% de las de nueva planta.

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

| | Nueva planta | Rehabilitación | % Rehab/VNP |
|----------|--------------|----------------|-------------|
| 2018 Jul | 7.948 | 781 | 9,8 |
| Ago | 3.307 | 607 | 18,4 |
| Sep | 6.887 | 697 | 10,1 |
| Oct | 6.402 | 1.175 | 18,4 |
| Nov | 6.952 | 802 | 11,5 |
| Dic | 7.994 | 718 | 9,0 |
| 2019 Ene | 6.124 | 875 | 14,3 |
| Feb | 6.657 | 741 | 11,1 |
| Mar | 7.027 | 765 | 10,9 |
| Abr | 4.959 | 711 | 14,3 |
| May | 8.750 | 1.145 | 13,1 |
| Jun | 7.042 | 718 | 10,2 |
| Jul | 7.546 | 954 | 12,6 |
| Ago | 5.563 | 782 | 14,1 |
| Sep | 5.038 | 475 | 9,4 |
| Oct | 9.444 | 669 | 7,1 |
| Nov | 5.089 | 350 | 6,9 |
| Dic | 4.840 | 460 | 9,5 |
| 2020 Ene | 5.094 | 348 | 6,8 |
| Feb | s.d. | | |
| Mar | s.d. | | |

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Según se indica en la **Tabla 4.2**, en el mes de junio de 2020 los visados de dirección de obra, en número de viviendas, para ampliación y fundamentalmente reforma, representaron el 27,6% del total de visados alcanzando las 2.487 viviendas, lo que representa una reducción del -6,2% en variación interanual.

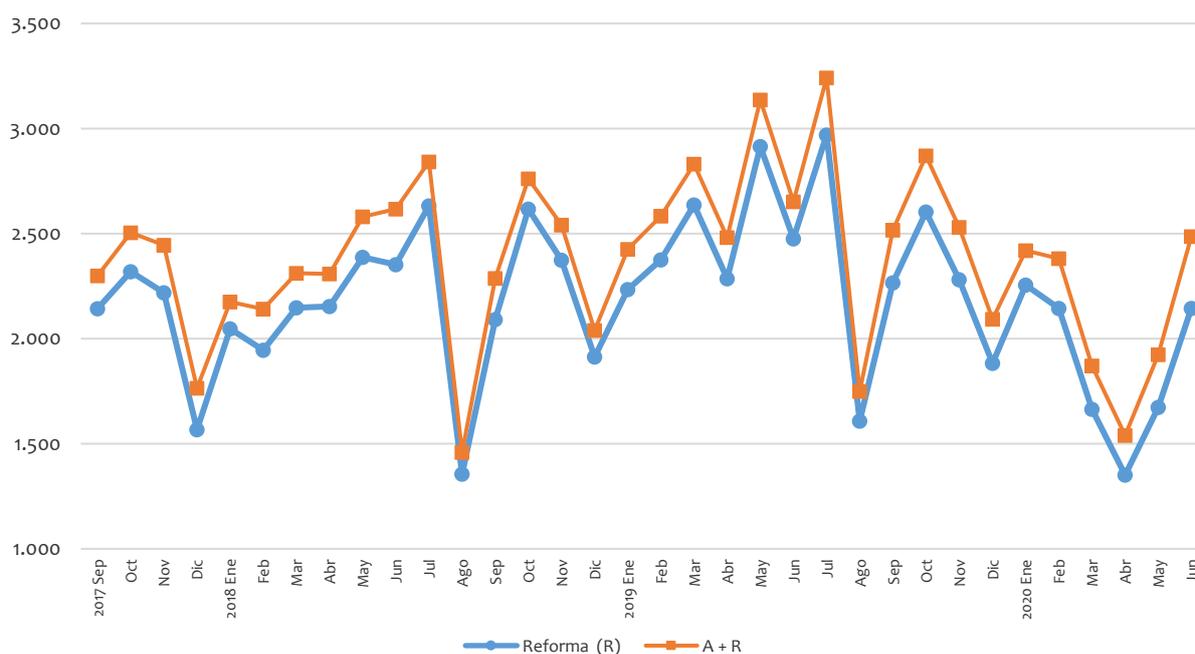
El número total de visados por trimestres, en los dos últimos años varía entre los 30.089 del primer trimestre de 2018, y los casi 37.000 visados del segundo trimestre de 2019. En el último trimestre se realizaron un total de 22.677 visados.

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

| | Total | Ampliación (A) | Reforma (R) | A + R | % de A + R | Variación anual Total (%) | Variación anual A+R (%) |
|----------|--------|----------------|-------------|-------|------------|---------------------------|-------------------------|
| 2018 Oct | 11.345 | 145 | 2.617 | 2.762 | 24,3 | 14,6 | 10,3 |
| Nov | 11.793 | 167 | 2.374 | 2.541 | 21,5 | 30,3 | 3,9 |
| Dic | 9.638 | 126 | 1.913 | 2.039 | 21,2 | 22,6 | 15,5 |
| 2019 Ene | 11.731 | 191 | 2.234 | 2.425 | 20,7 | 32,3 | 11,5 |
| Feb | 11.758 | 207 | 2.376 | 2.583 | 22,0 | 12,5 | 20,6 |
| Mar | 12.236 | 194 | 2.637 | 2.831 | 23,1 | 13,6 | 22,4 |
| Abr | 12.189 | 196 | 2.285 | 2.481 | 20,4 | 29,5 | 7,4 |
| May | 12.661 | 221 | 2.915 | 3.136 | 24,8 | 2,9 | 21,6 |
| Jun | 12.110 | 177 | 2.475 | 2.652 | 21,9 | -1,1 | 1,3 |
| Jul | 15.208 | 271 | 2.970 | 3.241 | 21,3 | 1,3 | 14,0 |
| Ago | 6.863 | 141 | 1.608 | 1.749 | 25,5 | -7,4 | 19,9 |
| Sep | 10.816 | 251 | 2.266 | 2.517 | 23,3 | 13,3 | 10,0 |
| Oct | 12.212 | 268 | 2.603 | 2.871 | 23,5 | 7,6 | 3,9 |
| Nov | 9.427 | 250 | 2.281 | 2.531 | 26,8 | -20,1 | -0,4 |
| Dic | 10.165 | 210 | 1.883 | 2.093 | 20,6 | 5,5 | 2,6 |
| 2020 Ene | 10.796 | 164 | 2.256 | 2.420 | 22,4 | -8,0 | -0,2 |
| Feb | 11.467 | 236 | 2.145 | 2.381 | 20,8 | -2,5 | -7,8 |
| Mar | 8.052 | 207 | 1.664 | 1.871 | 23,2 | -34,2 | -33,9 |
| Abr | 5.660 | 188 | 1.351 | 1.539 | 27,2 | -53,6 | -38,0 |
| May | 7.992 | 250 | 1.674 | 1.924 | 24,1 | -36,9 | -38,6 |
| Jun | 9.025 | 343 | 2.144 | 2.487 | 27,6 | -25,5 | -6,2 |

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Por otra parte, a partir de la información sobre ayudas a la rehabilitación del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana que se presenta en la **Tabla 4.3**, si bien son datos incompletos, se puede observar que en el segundo trimestre se otorgaron 15.922 calificaciones provisionales para rehabilitación protegida, que corresponden básicamente a la comunidad autónoma de Galicia 6.137, Castilla La Mancha 4.765, y Navarra 1.913 viviendas.

Las calificaciones definitivas han sido 8.576 en el segundo trimestre, básicamente de Castilla La Mancha 4.765, Navarra 1.320, País Vasco 1.142, y Cantabria 1.119 viviendas.

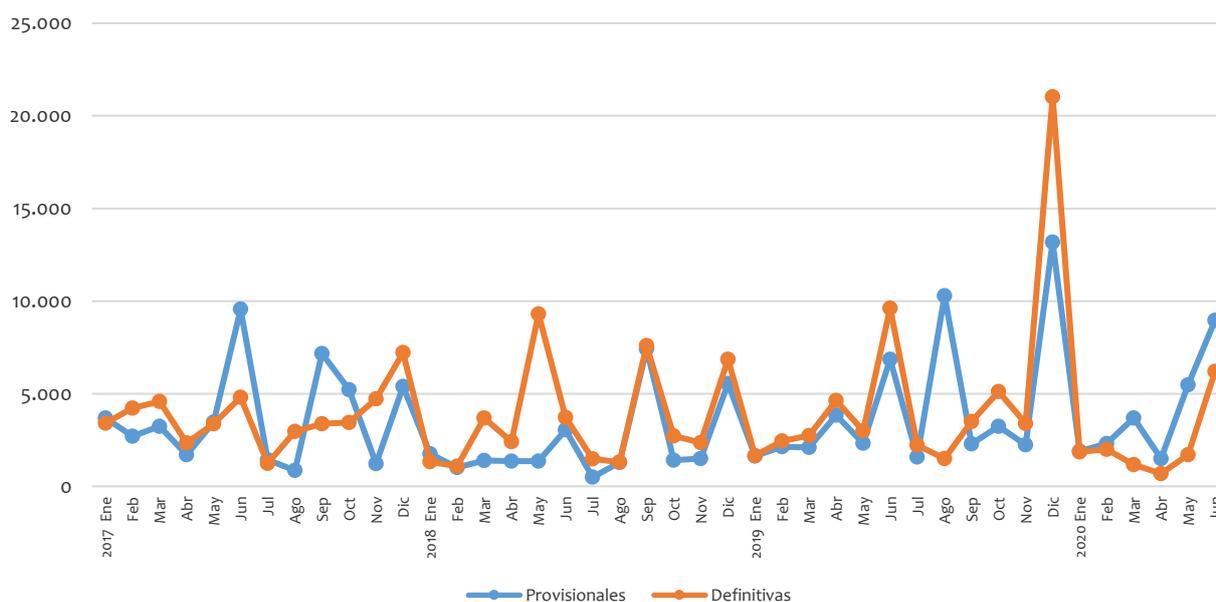
Por último es de destacar, en el gráfico correspondiente, los picos que se producen al finalizar cada año, acumulando tanto en las calificaciones provisionales como definitivas.

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

| | Provisionales | Definitivas |
|----------|---------------|-------------|
| 2018 Oct | 1.403 | 2.727 |
| Nov | 1.494 | 2.350 |
| Dic | 5.540 | 6.858 |
| 2019 Ene | 1.637 | 1.653 |
| Feb | 2.140 | 2.441 |
| Mar | 2.101 | 2.739 |
| Abr | 3.835 | 4.630 |
| May | 2.332 | 3.002 |
| Jun | 6.865 | 9.614 |
| Jul | 1.588 | 2.219 |
| Ago | 10.293 | 1.499 |
| Sep | 2.296 | 3.500 |
| Oct | 3.236 | 5.120 |
| Nov | 2.245 | 3.393 |
| Dic | 13.186 | 21.019 |
| 2020 Ene | 1.891 | 1.865 |
| Feb | 2.298 | 1.998 |
| Mar | 3.684 | 1.172 |
| Abr | 1.496 | 684 |
| May | 5.474 | 1.695 |
| Jun | 8.952 | 6.197 |

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Finalmente, en la **Tabla 4.4** se ofrece el presupuesto de ejecución de las obras residenciales contenido en los visados de dirección de obra de los COAT, si bien debido a la situación actual existen colegios de aparejadores que no han aportado datos de visados.

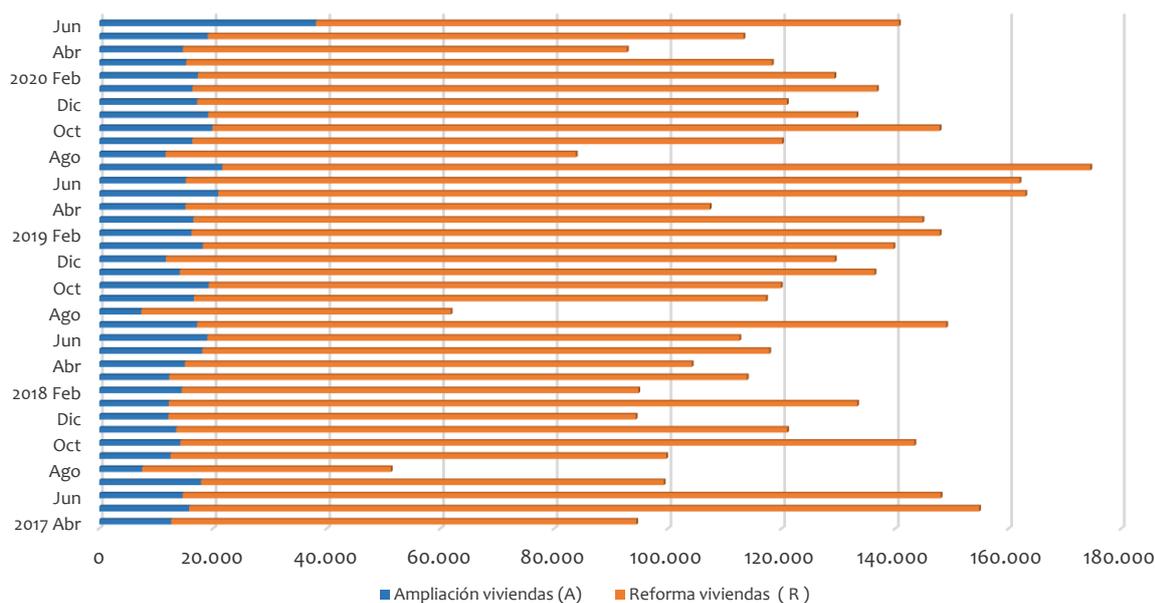
Los datos del último mes conocido, junio de 2020, alcanzan un presupuesto de 689,7 millones de euros, de los que un 16,9% corresponde a obras de ampliación y reforma. Asimismo, se registró una variación anual de este tipo de obras del -13,2%. La correspondiente a obra nueva representó una disminución interanual también del -29% en el mismo mes de junio de 2020, con relación al año anterior.

Tabla 4.4. Presupuesto de ejecución de edificación residencial, según tipo de obra: obra nueva, 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 (%) |
|----------|-----------|----------------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------|-----------|------------------------|-------------------------|
| 2018 Oct | 978.920 | 859.022 | 19.251 | 100.648 | 119.898 | 12,2 | 17,4 | -16,4 |
| Nov | 1.053.608 | 917.230 | 14.157 | 122.221 | 136.378 | 12,9 | 35,5 | 12,7 |
| Dic | 864.916 | 735.525 | 11.702 | 117.688 | 129.391 | 15,0 | 20,8 | 37,1 |
| 2019 Ene | 1.007.218 | 867.499 | 18.203 | 121.517 | 139.719 | 13,9 | 38,3 | 4,8 |
| Feb | 1.009.920 | 862.082 | 16.209 | 131.629 | 147.838 | 14,6 | 9,6 | 55,9 |
| Mar | 1.018.639 | 873.831 | 16.562 | 128.246 | 144.808 | 14,2 | 4,8 | 27,1 |
| Abr | 1.027.279 | 919.891 | 15.144 | 92.244 | 107.388 | 10,5 | 33,8 | 3,0 |
| May | 1.082.749 | 919.742 | 20.923 | 142.084 | 163.007 | 15,1 | -5,2 | 38,3 |
| Jun | 1.133.229 | 971.244 | 15.224 | 146.761 | 161.985 | 14,3 | 9,6 | 43,9 |
| Jul | 1.323.837 | 1.149.297 | 21.641 | 152.898 | 174.540 | 13,2 | 3,2 | 17,2 |
| Ago | 619.284 | 535.437 | 11.673 | 72.174 | 83.847 | 13,5 | -1,2 | 35,6 |
| Sep | 918.894 | 798.789 | 16.362 | 103.743 | 120.105 | 13,1 | 14,3 | 2,4 |
| Oct | 1.060.472 | 912.648 | 19.878 | 127.946 | 147.824 | 13,9 | 6,2 | 23,3 |
| Nov | 802.763 | 669.553 | 19.173 | 114.037 | 133.210 | 16,6 | -27,0 | -2,3 |
| Dic | 942.048 | 821.083 | 17.209 | 103.756 | 120.965 | 12,8 | 11,6 | -6,5 |
| 2020 Ene | 966.406 | 829.605 | 16.386 | 120.414 | 136.800 | 14,2 | -4,4 | -2,1 |
| Feb | 1.054.106 | 924.768 | 17.343 | 111.995 | 129.338 | 12,3 | 7,3 | -12,5 |
| Mar | 732.487 | 614.161 | 15.304 | 103.022 | 118.326 | 16,2 | -29,7 | -18,3 |
| Abr | 517.986 | 425.168 | 14.694 | 78.124 | 92.818 | 17,9 | -53,8 | -13,6 |
| May | 687.357 | 574.040 | 19.099 | 94.217 | 113.317 | 16,5 | -37,6 | -30,5 |
| Jun | 830.363 | 689.699 | 38.103 | 102.561 | 140.664 | 16,9 | -29,0 | -13,2 |

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

5. ALQUILER DE VIVIENDA

La **Tabla y Gráfico 5.1**, 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. Los tres últimos años el índice de precio de venta ha experimentado ligeras subidas, situándose actualmente, en el segundo trimestre de 2020, según se observa en el **Gráfico 5.1**, en el 131,2% del valor inicial.

El tercer índice es el que presenta el portal inmobiliario FOTOCASA, de precios de oferta de alquiler, y en el gráfico se observa que refleja una tendencia parecida al IGP en venta.

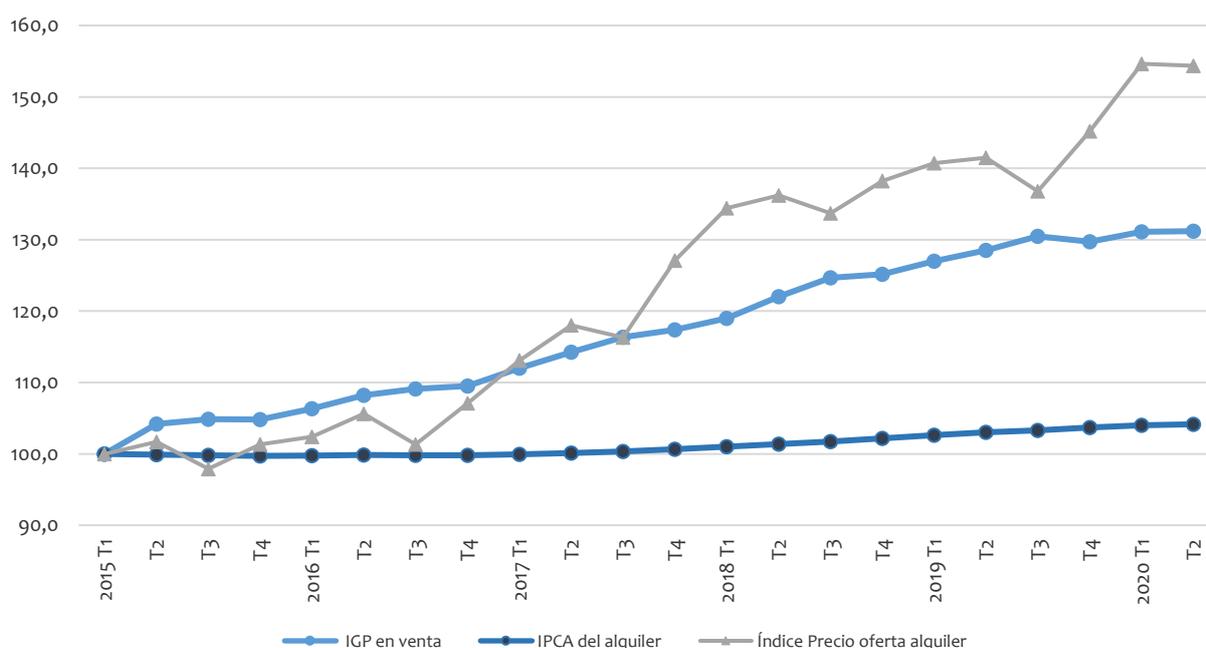
Para homogeneizar los índices, se ha tomado como base 100 el primer trimestre de 2015.

Tabla 5.1. IGP de la vivienda, IPCA del alquiler, e índice de precios de oferta de alquiler.

| | IGP en venta | IPCA del alquiler | Índice Precio oferta alquiler |
|---------|--------------|-------------------|-------------------------------|
| 2016 T1 | 106,3 | 99,8 | 102,4 |
| T2 | 108,2 | 99,8 | 105,6 |
| T3 | 109,1 | 99,8 | 101,3 |
| T4 | 109,5 | 99,8 | 107,1 |
| 2017 T1 | 112,0 | 99,9 | 113,1 |
| T2 | 114,2 | 100,1 | 118,0 |
| T3 | 116,3 | 100,3 | 116,3 |
| T4 | 117,4 | 100,7 | 127,1 |
| 2018 T1 | 119,0 | 101,0 | 134,4 |
| T2 | 122,0 | 101,4 | 136,2 |
| T3 | 124,7 | 101,7 | 133,7 |
| T4 | 125,1 | 102,2 | 138,2 |
| 2019 T1 | 127,0 | 102,6 | 140,7 |
| T2 | 128,5 | 103,0 | 141,5 |
| T3 | 130,5 | 103,3 | 136,8 |
| T4 | 129,7 | 103,7 | 145,2 |
| 2020 T1 | 131,1 | 104,0 | 154,6 |
| T2 | 131,2 | 104,1 | 154,4 |

Fuente: Instituto Nacional de Estadística, FOTOCASA, y elaboración propia.

Gráfico 5.1. IGP de la vivienda, IPCA del alquiler, e índice de precios de oferta de alquiler.



Fuente: Instituto Nacional de Estadística, FOTOCASA, 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 4,65% en el segundo trimestre de 2014.

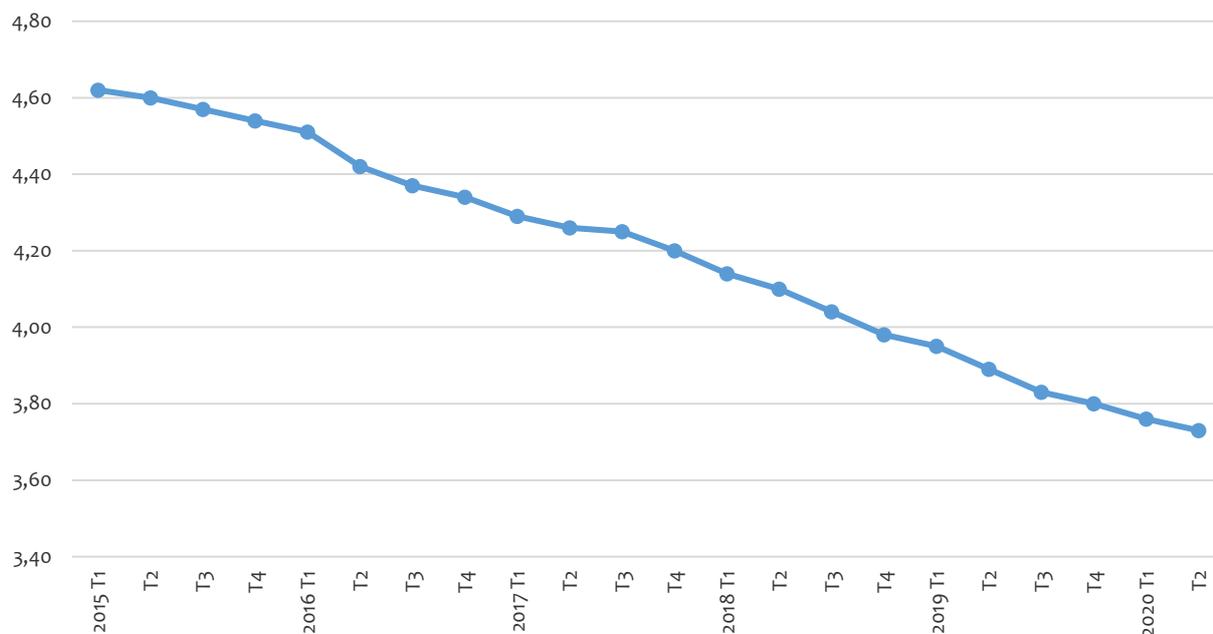
A partir de esa fecha la rentabilidad, como se puede observar en el gráfico correspondiente, inicia un ligero, pero continuado descenso, y en el segundo trimestre de 2020 la rentabilidad es del 3,73%, equivalente a la de hace siete años.

Tabla 5.2. Rentabilidad bruta del alquiler (%).

| | Rentabilidad bruta por alquiler |
|---------|---------------------------------|
| 2015 T1 | 4,62 |
| T2 | 4,60 |
| T3 | 4,57 |
| T4 | 4,54 |
| 2016 T1 | 4,51 |
| T2 | 4,42 |
| T3 | 4,37 |
| T4 | 4,34 |
| 2017 T1 | 4,29 |
| T2 | 4,26 |
| T3 | 4,25 |
| T4 | 4,20 |
| 2018 T1 | 4,14 |
| T2 | 4,10 |
| T3 | 4,04 |
| T4 | 3,98 |
| 2019 T1 | 3,95 |
| T2 | 3,89 |
| T3 | 3,83 |
| T4 | 3,80 |
| 2020 T1 | 3,76 |
| T2 | 3,73 |

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 488.615 millones de euros en el segundo trimestre de 2020. Esta cifra multiplica casi por seis el crédito a la actividad inmobiliaria y por diecisiete al de la construcción, tal como se indica en la **Tabla y Gráficos 6.1**. El crédito para rehabilitación de vivienda en el segundo trimestre, 16.851 millones de euros, representa sólo el 3,4% del de adquisición de vivienda.

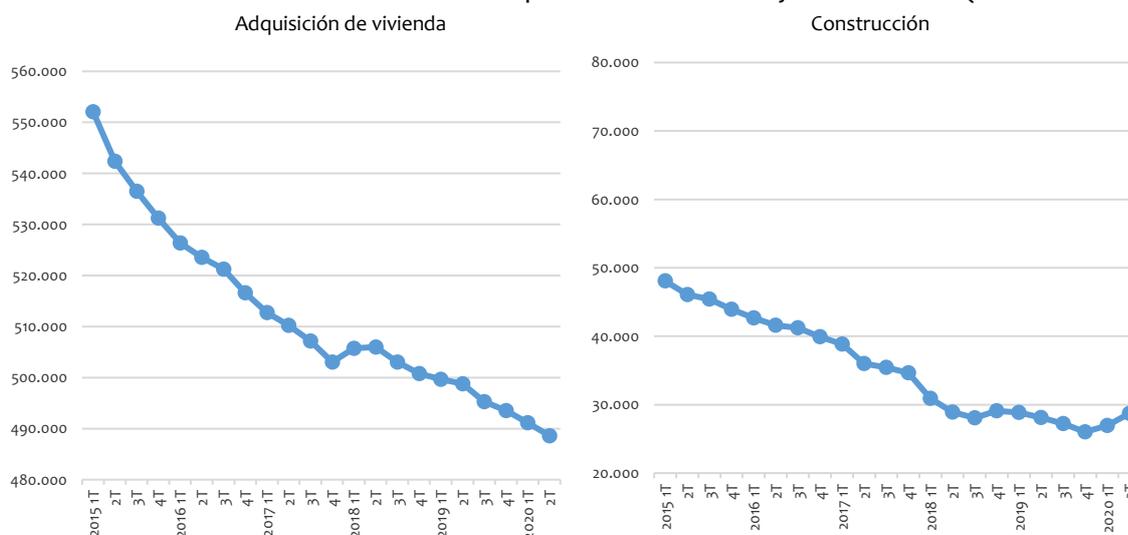
Tabla 6.1. Crédito inmobiliario vivo: totales en millones de euros y variación anual porcentual.

| | crédito inmobiliario vivo, millones € | | | | Variación anual (%) | | | |
|---------|---------------------------------------|-------------------------|--------------|------------------------|---------------------|-------|-----------|-------------|
| | Adquisición vivienda | Rehabilitación vivienda | Construcción | Actividad inmobiliaria | Adq. vivienda | Rehab | Construc. | Act. Inmob. |
| 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 |
| 2017 1T | 512.743 | 18.750 | 38.834 | 118.823 | -2,6 | -8,2 | -9,0 | -7,8 |
| 2T | 510.258 | 18.347 | 36.020 | 116.449 | -2,5 | -9,8 | -13,4 | -6,7 |
| 3T | 507.203 | 18.696 | 35.450 | 112.310 | -2,7 | -1,8 | -14,0 | -8,8 |
| 4T | 503.027 | 18.862 | 34.626 | 109.998 | -2,6 | 0,6 | -13,2 | -8,9 |
| 2018 1T | 505.761 | 18.834 | 30.925 | 108.036 | -1,4 | 0,4 | -20,4 | -9,1 |
| 2T | 505.963 | 18.399 | 28.904 | 107.841 | -0,8 | 0,3 | -19,8 | -7,4 |
| 3T | 503.078 | 18.168 | 28.045 | 103.202 | -0,8 | -2,8 | -20,9 | -8,1 |
| 4T | 500.825 | 17.912 | 29.079 | 93.372 | -0,4 | -5,0 | -16,0 | -15,1 |
| 2019 1T | 499.675 | 18.039 | 28.841 | 93.587 | -1,2 | -4,2 | -6,7 | -13,4 |
| 2T | 498.788 | 17.927 | 28.095 | 91.030 | -1,4 | -2,6 | -2,8 | -15,6 |
| 3T | 495.311 | 17.873 | 27.205 | 90.357 | -1,5 | -1,6 | -3,0 | -12,4 |
| 4T | 493.568 | 17.301 | 26.013 | 88.149 | -1,4 | -3,4 | -10,5 | -5,6 |
| 2020 1T | 491.160 | 17.068 | 26.926 | 87.853 | -1,7 | -5,4 | -6,6 | -6,1 |
| 2T | 488.615 | 16.851 | 28.703 | 85.542 | -2,0 | -6,0 | 2,2 | -6,0 |

Fuente: Banco de España.

El saldo del crédito para adquisición de vivienda alcanzó máximos a principio de 2011 con 628.000 millones de euros, reduciéndose en estos nueve años en un 22%, en tanto que el crédito a la actividad inmobiliaria y la construcción se ha reducido 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 caída también, pero con una gráfica menos pronunciada, 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 segundo trimestre de 2020 se han registrado un total de 76.126 hipotecas sobre vivienda, con una variación interanual del -19,98%, y con un valor medio de 128.169 euros por vivienda.

El importe total del valor prestado en el último trimestre es de 9.757 millones de euros, y representa una disminución del -17,36% en relación con el mismo trimestre del año anterior. Hay que señalar en el último trimestre, segundo de 2020, que se han cancelado 45.979 hipotecas.

En el año 2018 se constituyeron un total de 348.326 hipotecas sobre vivienda, lo que representa un aumento del 11,3% en relación con la cifra del año anterior. Y en el año 2019 el total de hipotecas han sido 358.164, lo que representa un aumento de casi un 3% en relación con el año anterior.

Tabla 6.2. Préstamos hipotecarios constituidos sobre vivienda.

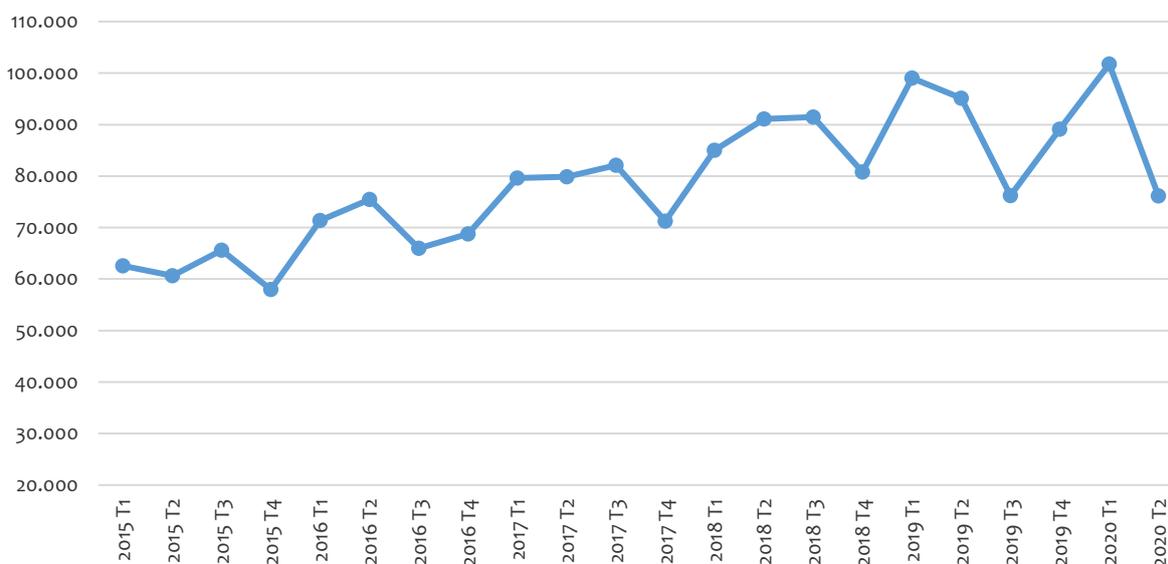
| | Nº total de hipotecas | importe (miles €) |
|---------|-----------------------|-------------------|
| 2016 T1 | 71.383 | 7.659.778 |
| 2016 T2 | 75.460 | 8.178.596 |
| 2016 T3 | 65.982 | 7.449.305 |
| 2016 T4 | 68.741 | 7.612.427 |
| 2017 T1 | 79.633 | 9.115.051 |
| 2017 T2 | 79.880 | 9.195.474 |
| 2017 T3 | 82.107 | 9.768.233 |
| 2017 T4 | 71.223 | 8.586.109 |
| 2018 T1 | 85.000 | 10.289.120 |
| 2018 T2 | 91.087 | 11.123.850 |
| 2018 T3 | 91.440 | 11.460.131 |
| 2018 T4 | 80.799 | 10.411.781 |
| 2019 T1 | 99.010 | 12.217.401 |
| 2019 T2 | 95.141 | 11.807.505 |
| 2019 T3 | 76.217 | 9.713.957 |
| 2019 T4 | 89.122 | 11.316.147 |
| 2020 T1 | 101.746 | 14.235.165 |
| 2020 T2 | 76.126 | 9.756.989 |

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 de 2008, 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.

A lo largo del año 2017, se vuelve de manera mayoritaria al crédito hipotecario, y sólo una tercera parte de las viviendas se adquiere sin préstamo hipotecario. En el primer trimestre de 2020 una de cada tres viviendas se compran al contado.

Gráfico 6.2. Préstamos hipotecarios constituidos sobre vivienda.



Fuente: INE. Registro de la Propiedad.

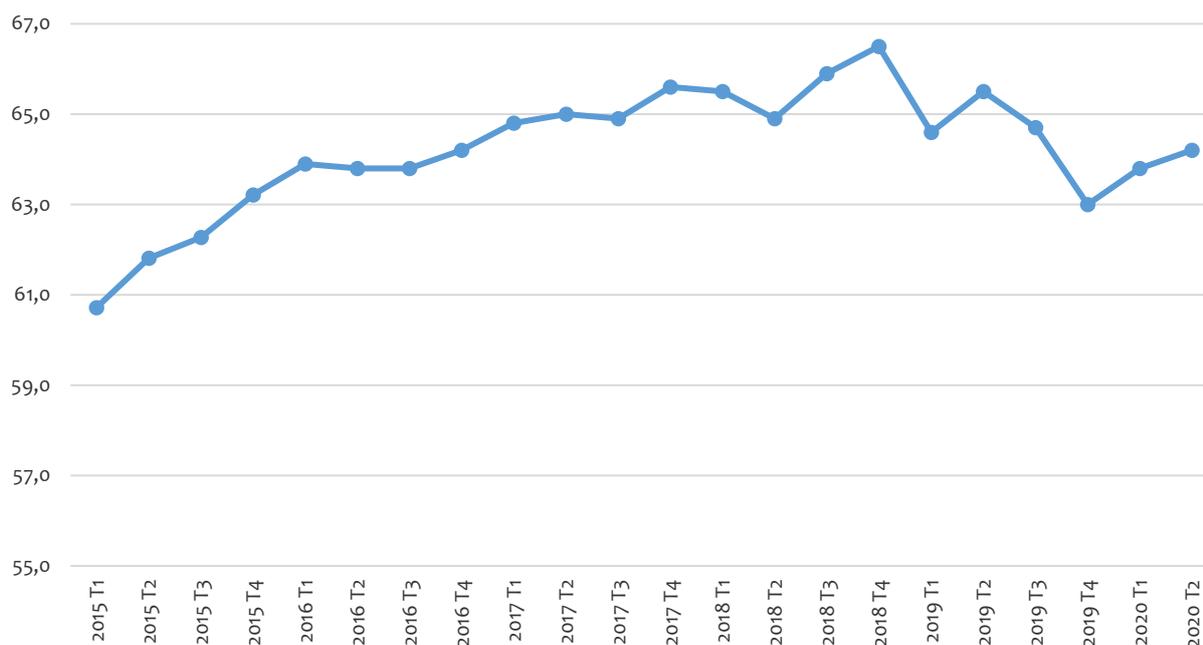
La evolución de la relación entre el principal del préstamo y el valor de tasación del inmueble, inscrito en el Registro, se presenta en la **Tabla y Gráfico 6.3**.

En los cinco últimos años se ha producido un incremento discontinuo desde el 58% del primer trimestre de 2014, hasta el último valor conocido correspondiente al segundo trimestre de 2020, que eleva este porcentaje hasta el 64,2%.

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

| | Relación préstamo/valor % |
|---------|---------------------------|
| 2016 T1 | 63,9 |
| 2016 T2 | 63,8 |
| 2016 T3 | 63,8 |
| 2016 T4 | 64,2 |
| 2017 T1 | 64,8 |
| 2017 T2 | 65,0 |
| 2017 T3 | 64,9 |
| 2017 T4 | 65,6 |
| 2018 T1 | 65,5 |
| 2018 T2 | 64,9 |
| 2018 T3 | 65,9 |
| 2018 T4 | 66,5 |
| 2019 T1 | 64,6 |
| 2019 T2 | 65,5 |
| 2019 T3 | 64,7 |
| 2019 T4 | 63,0 |
| 2020 T1 | 63,8 |
| 2020 T2 | 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.

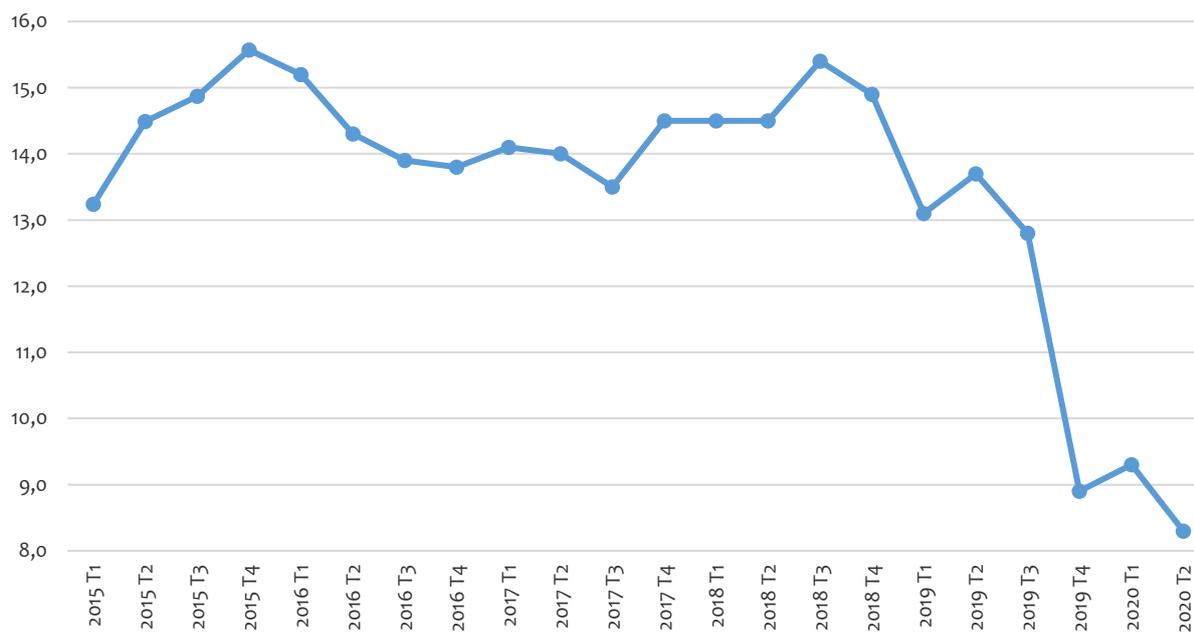
A partir de esta fecha el porcentaje ha aumentado de manera discontinua, hasta alcanzar valores máximos de 15,6% en el cuarto trimestre de 2015, y 15,4% en el tercer trimestre de 2018, iniciándose un profundo descenso desde esa fecha.

En el último trimestre de 2019 se produce un descenso muy importante hasta un 8,9%, recuperando ligeramente en el siguiente hasta el 9,3%, volviendo a descender en el segundo trimestre de 2020 hasta el 8,3% el porcentaje de créditos que superan el 80% del valor.

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% |
|---------|--|
| 2016 T1 | 15,2 |
| 2016 T2 | 14,3 |
| 2016 T3 | 13,9 |
| 2016 T4 | 13,8 |
| 2017 T1 | 14,1 |
| 2017 T2 | 14,0 |
| 2017 T3 | 13,5 |
| 2017 T4 | 14,5 |
| 2018 T1 | 14,5 |
| 2018 T2 | 14,5 |
| 2018 T3 | 15,4 |
| 2018 T4 | 14,9 |
| 2019 T1 | 13,1 |
| 2019 T2 | 13,7 |
| 2019 T3 | 12,8 |
| 2019 T4 | 8,9 |
| 2020 T1 | 9,3 |
| 2020 T2 | 8,3 |

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, marzo de 2020, al cierre de este boletín, representa una cifra de 176.013 millones de euros.

En relación con el mismo mes del año anterior, se produce un ligero aumento, ya que el valor se incrementa un 1,2%.

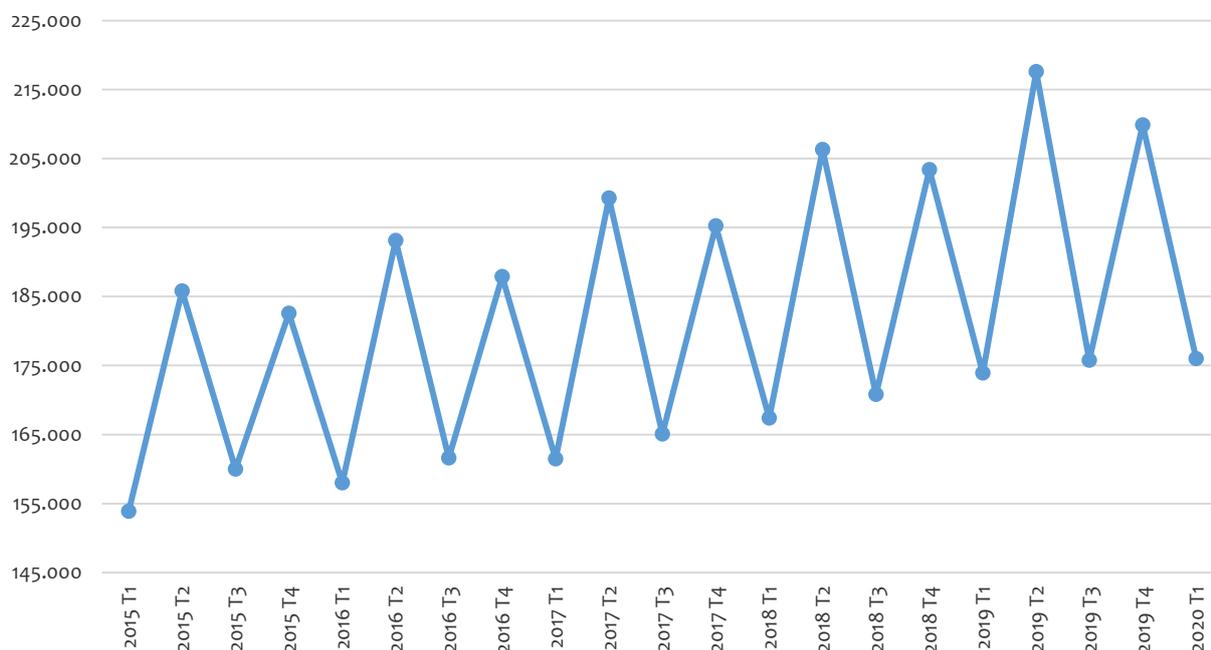
Tabla 6.5. Situación económica de los hogares.

| | Renta bruta disponible de los hogares (Millones €) | Variación anual (%) | Endeudamiento de los hogares (% PIB) |
|---------|--|---------------------|--------------------------------------|
| 2016 T1 | 157.973 | 2,7 | 71,1 |
| 2016 T2 | 193.128 | 4,0 | 71,3 |
| 2016 T3 | 161.601 | 1,0 | 69,5 |
| 2016 T4 | 187.889 | 2,9 | 68,9 |
| 2017 T1 | 161.469 | 2,2 | 67,8 |
| 2017 T2 | 199.266 | 3,2 | 67,8 |
| 2017 T3 | 165.089 | 2,2 | 66,3 |
| 2017 T4 | 195.237 | 3,9 | 65,8 |
| 2018 T1 | 167.364 | 3,7 | 65,0 |
| 2018 T2 | 206.316 | 3,5 | 65,4 |
| 2018 T3 | 170.832 | 3,5 | 64,2 |
| 2018 T4 | 203.381 | 4,2 | 63,6 |
| 2019 T1 | 173.889 | 3,9 | 62,9 |
| 2019 T2 | 217.591 | 5,5 | 63,4 |
| 2019 T3 | 175.779 | 2,9 | 61,9 |
| 2019 T4 | 209.896 | 3,2 | 61,6 |
| 2020 T1 | 176.013 | 1,2 | 61,4 |

Fuente: Banco de España.

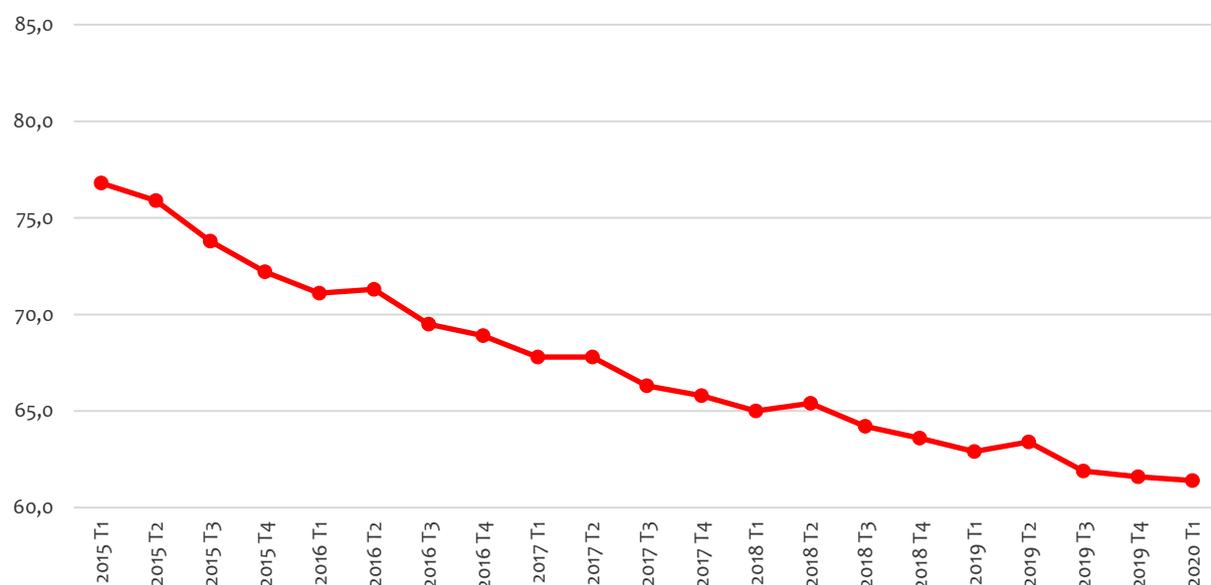
El endeudamiento de los hogares en relación con el PIB mantiene un descenso continuado en los últimos cinco años, desde el 84,9% del primer trimestre de 2013, hasta el 61,4% del PIB, registrado en el primer trimestre de 2020, que es el último dato disponible.

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**.

En la última publicación del INE del segundo trimestre de 2020 se ha modificado ligeramente, toda la serie.

El esfuerzo económico anual sin deducciones se mantuvo a lo largo de 2016 y 2017 en el entorno del 29%. En los dos últimos años se ha ido incrementando ligeramente, hasta el 30,9% del primer trimestre de 2019. El dato actual del segundo trimestre de 2020 es el 30,3%.

Por otra parte, como puede observarse 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, antes de la crisis económica, hasta una cifra cercana a los 7 años en 2019.

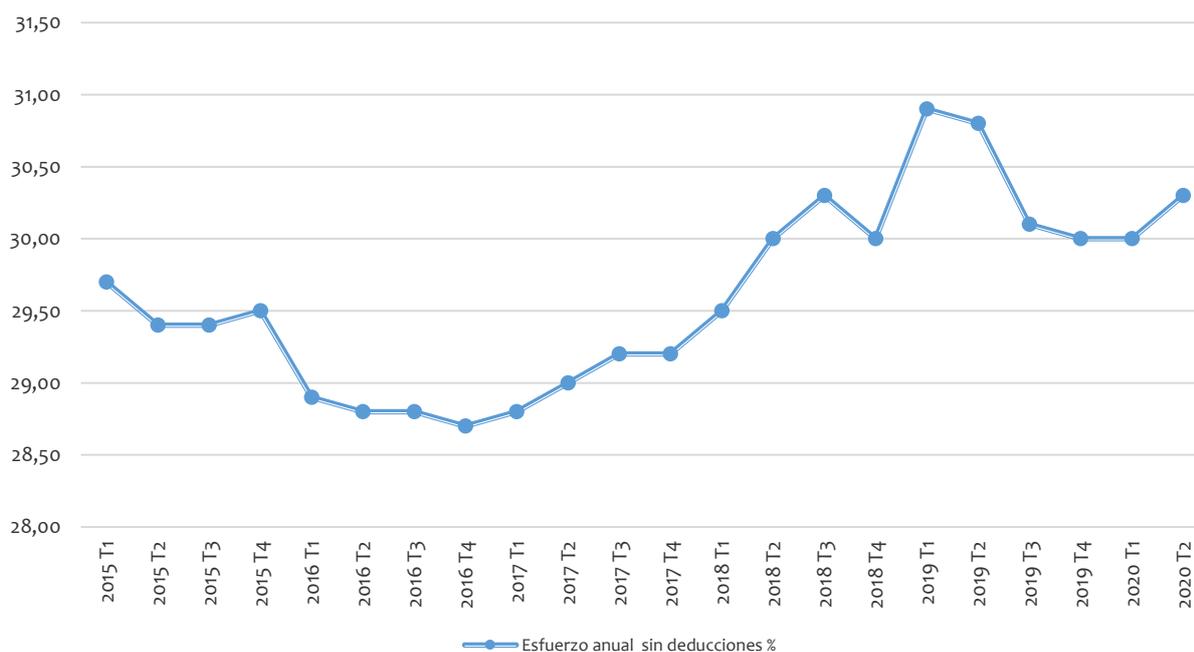
El último dato disponible del segundo trimestre de 2020, la cifra alcanza los 7,11 años de renta disponible por hogar.

Tabla 6.6. Accesibilidad económica de la vivienda.

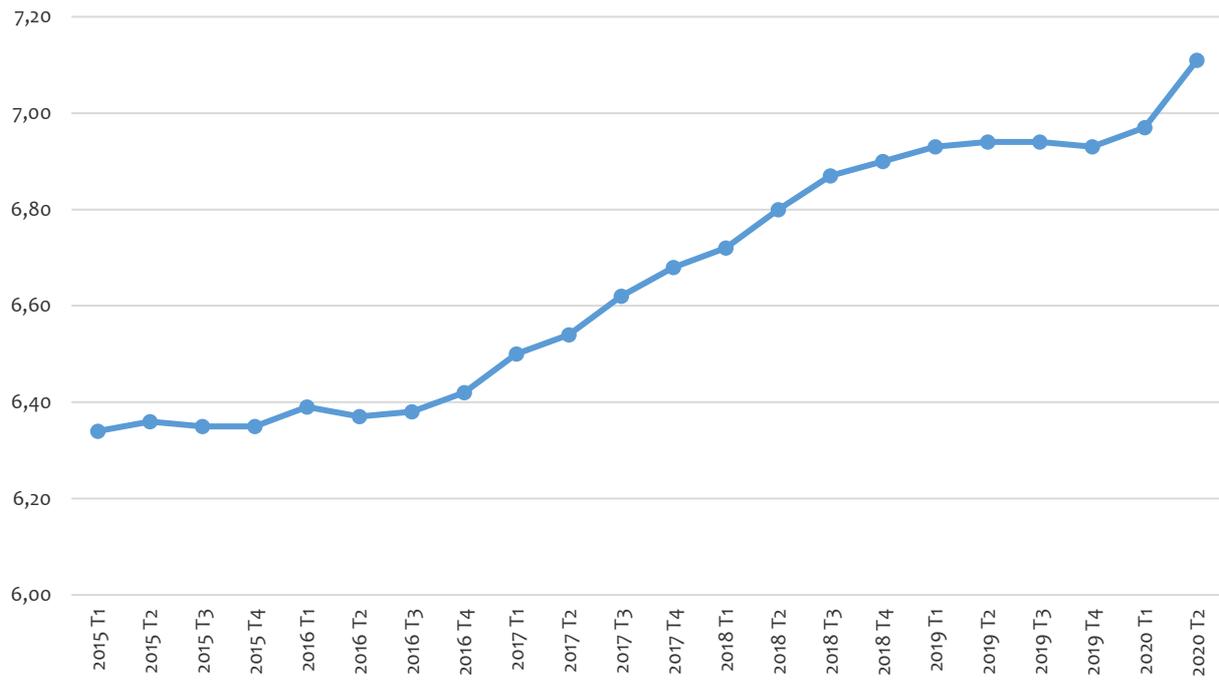
| | Relación precio vivienda/renta hogar años | Esfuerzo anual sin deducciones % |
|---------|---|--|
| 2016 T1 | 6,39 | 28,90 |
| 2016 T2 | 6,37 | 28,80 |
| 2016 T3 | 6,38 | 28,80 |
| 2016 T4 | 6,42 | 28,70 |
| 2017 T1 | 6,50 | 28,80 |
| 2017 T2 | 6,54 | 29,00 |
| 2017 T3 | 6,62 | 29,20 |
| 2017 T4 | 6,68 | 29,20 |
| 2018 T1 | 6,72 | 29,50 |
| 2018 T2 | 6,80 | 30,00 |
| 2018 T3 | 6,87 | 30,30 |
| 2018 T4 | 6,90 | 30,00 |
| 2019 T1 | 6,93 | 30,90 |
| 2019 T2 | 6,94 | 30,80 |
| 2019 T3 | 6,94 | 30,10 |
| 2019 T4 | 6,93 | 30,00 |
| 2020 T1 | 6,97 | 30,00 |
| 2020 T2 | 7,11 | 30,30 |

Fuente: Banco de España.

Gráfico 6.6.a. Accesibilidad económica de la vivienda: esfuerzo anual 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, recogiendo por tanto, los datos publicados para el total de adquisición de vivienda, que con el último dato publicado asciende al 3,46% en junio de 2020.

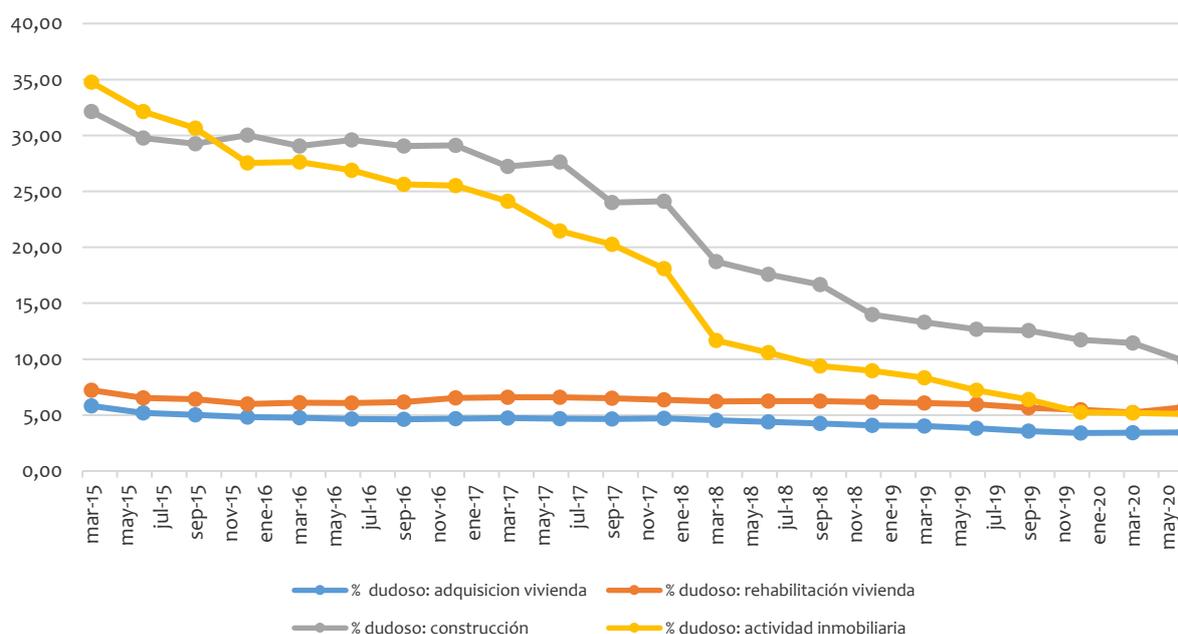
En rehabilitación, la morosidad representa el 5,71%, y en el caso de constructores y promotores inmobiliarios, que a principios de 2008 tenían un porcentaje de créditos dudosos apenas del 1%, el incremento ha sido mucho más elevado, con valores cercanos al 35% hace cinco años. En el segundo trimestre de 2020 son más moderados, del 9,83% y del 5,09% respectivamente.

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

| | % dudoso: adquisición vivienda | % dudoso: rehabilitación vivienda | % dudoso: construcción | % dudoso: actividad inmobiliaria |
|--------|--------------------------------|-----------------------------------|------------------------|----------------------------------|
| 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 |
| mar-17 | 4,72 | 6,60 | 27,23 | 24,12 |
| jun-17 | 4,67 | 6,60 | 27,62 | 21,47 |
| sep-17 | 4,66 | 6,51 | 24,00 | 20,27 |
| dic-17 | 4,69 | 6,37 | 24,11 | 18,09 |
| mar-18 | 4,53 | 6,21 | 18,71 | 11,67 |
| jun-18 | 4,39 | 6,24 | 17,57 | 10,58 |
| sep-18 | 4,26 | 6,25 | 16,68 | 9,40 |
| dic-18 | 4,08 | 6,17 | 13,97 | 8,97 |
| mar-19 | 4,01 | 6,08 | 13,29 | 8,32 |
| jun-19 | 3,83 | 5,97 | 12,67 | 7,22 |
| sep-19 | 3,56 | 5,63 | 12,56 | 6,38 |
| dic-19 | 3,40 | 5,48 | 11,71 | 5,24 |
| mar-20 | 3,43 | 5,23 | 11,45 | 5,18 |
| jun-20 | 3,46 | 5,71 | 9,83 | 5,09 |

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. El último dato del segundo trimestre de 2020 es de 3.387 ejecuciones, la cuarta parte de hace cuatro años.

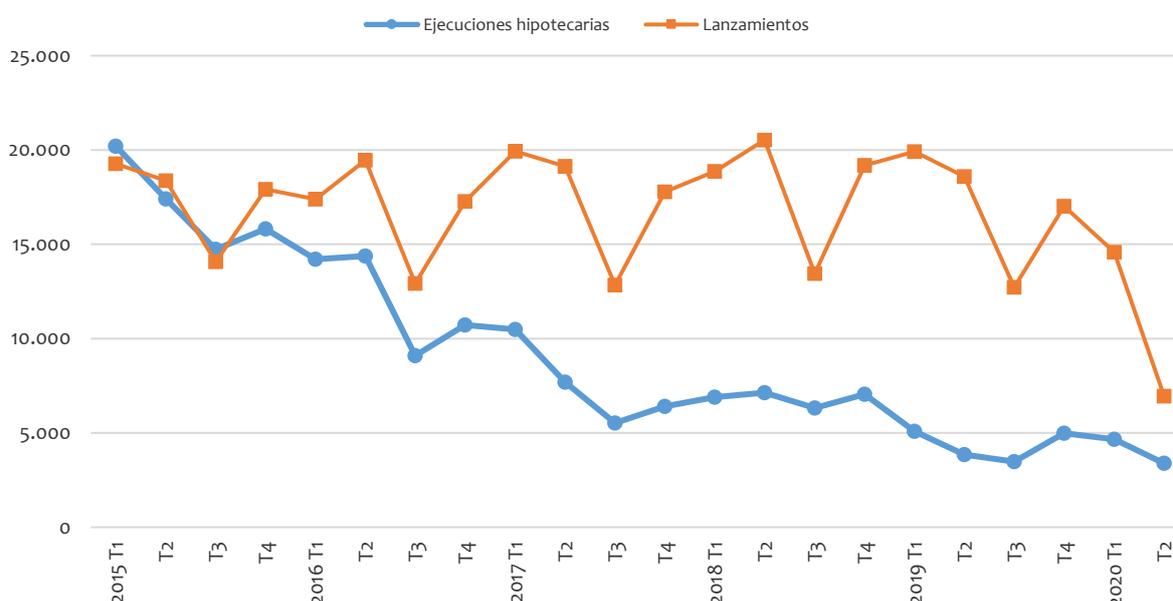
Los lanzamientos han tenido un crecimiento más continuado desde 2008, pasando de 5.600 a los 19.000 a principio de 2012, cifra que se ha repetido hace un año. En el último trimestre, segundo de 2020, disminuye el -62,6% en relación con el mismo trimestre del año anterior, y se han recibido 6.953 lanzamientos, y practicado una cifra mucho menor 1.383 de los que 1.013 son consecuencia de procedimientos derivados de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

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

| | Ejecuciones hipotecarias | Variación anual (%) | Lanzamientos | Variación anual (%) |
|---------|--------------------------|---------------------|--------------|---------------------|
| 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 |
| 2017 T1 | 10.478 | -26,2 | 19.926 | 14,6 |
| T2 | 7.689 | -46,5 | 19.141 | -1,6 |
| T3 | 5.518 | -39,3 | 12.840 | -0,6 |
| T4 | 6.409 | -40,2 | 17.786 | 3,0 |
| 2018 T1 | 6.903 | -34,1 | 18.859 | -5,4 |
| T2 | 7.137 | -7,2 | 20.526 | 7,2 |
| T3 | 6.315 | 14,4 | 13.446 | 4,7 |
| T4 | 7.049 | 10,0 | 19.192 | 7,9 |
| 2019 T1 | 5.092 | -26,2 | 19.913 | 5,6 |
| T2 | 3.857 | -46,0 | 18.594 | -9,4 |
| T3 | 3.470 | -45,1 | 12.715 | -5,4 |
| T4 | 4.992 | -29,2 | 17.025 | -11,3 |
| 2020 T1 | 4.656 | -8,6 | 14.586 | -26,8 |
| T2 | 3.387 | -12,2 | 6.953 | -62,6 |

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 ejecuciones hipotecarias iniciadas en el segundo trimestre de 2020. De las 5.534 ejecuciones iniciadas sobre el total de fincas, más de la mitad corresponde a vivienda. El total de viviendas afectadas es de 2.905 y de este total ninguna corresponden a vivienda habitual.

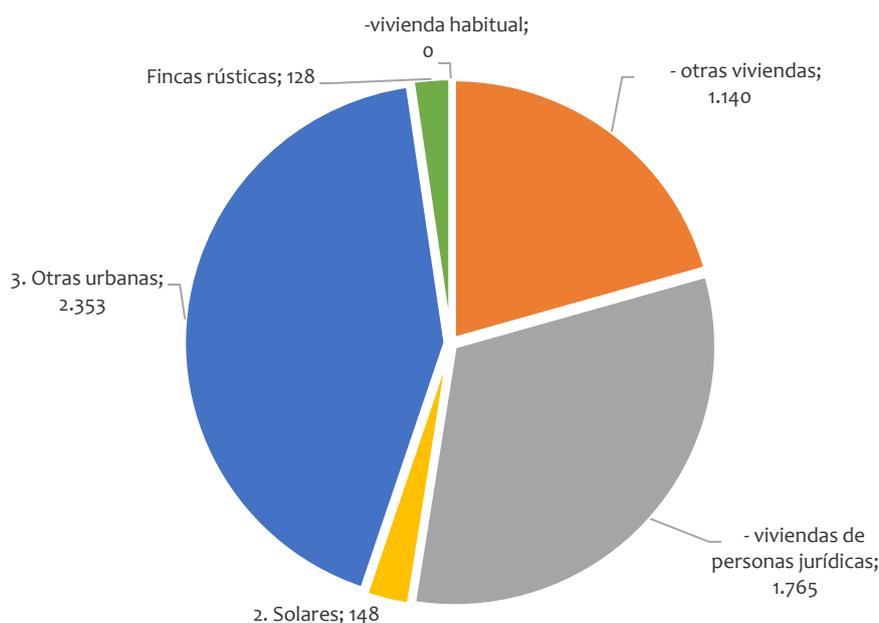
Tabla 7.3. Ejecuciones hipotecarias iniciadas en el segundo trimestre de 2020.

| | 2019 | | | | 2020 | | % variación último trimestre | |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|------------------------------|--------|
| | 1 T | 2 T | 3 T | 4 T | 1 T | 2 T | trimestral | anual |
| total fincas | 14.669 | 16.429 | 12.369 | 12.882 | 10.558 | 5.534 | -47,6 | -66,8 |
| Fincas urbanas | 13.951 | 15.566 | 11.809 | 12.246 | 9.971 | 5.406 | -45,8 | -65,8 |
| 1. Total viviendas | 7.340 | 7.924 | 5.775 | 6.016 | 5.534 | 2.905 | -47,5 | -64,3 |
| -viviendas de personas físicas | 2.018 | 1.986 | 1.292 | 1.833 | 2.202 | 1.140 | -48,2 | -44,6 |
| -vivienda habitual | 1.490 | 1.359 | 947 | 1.380 | 1.668 | 0 | -100,0 | -100,0 |
| - otras viviendas | 528 | 627 | 345 | 453 | 534 | 1.140 | 113,4 | 75,4 |
| - viviendas de personas jurídicas | 5.322 | 5.938 | 4.483 | 4.183 | 3.332 | 1.765 | -47,0 | -71,0 |
| 2. Solares | 1.108 | 825 | 599 | 802 | 470 | 148 | -68,5 | -81,5 |
| 3. Otras urbanas | 5.503 | 6.817 | 5.435 | 5.428 | 3.967 | 2.353 | -40,7 | -65,7 |
| Fincas rústicas | 718 | 863 | 560 | 636 | 587 | 128 | -78,2 | -85,0 |

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 en el segundo trimestre de 2020.



Fuente: INE.

En la **Tabla y Gráfico 7.4** aparecen por comunidades autónomas, las viviendas con ejecución hipotecaria iniciada en el segundo trimestre de 2020, según estado y titular de las mismas. Del total de 2.905 viviendas, el 18,3% corresponde a vivienda nueva, y el restante 81,7% es vivienda usada. En cuanto al titular el 39,2% corresponde a persona física, y el 60,8% a persona jurídica.

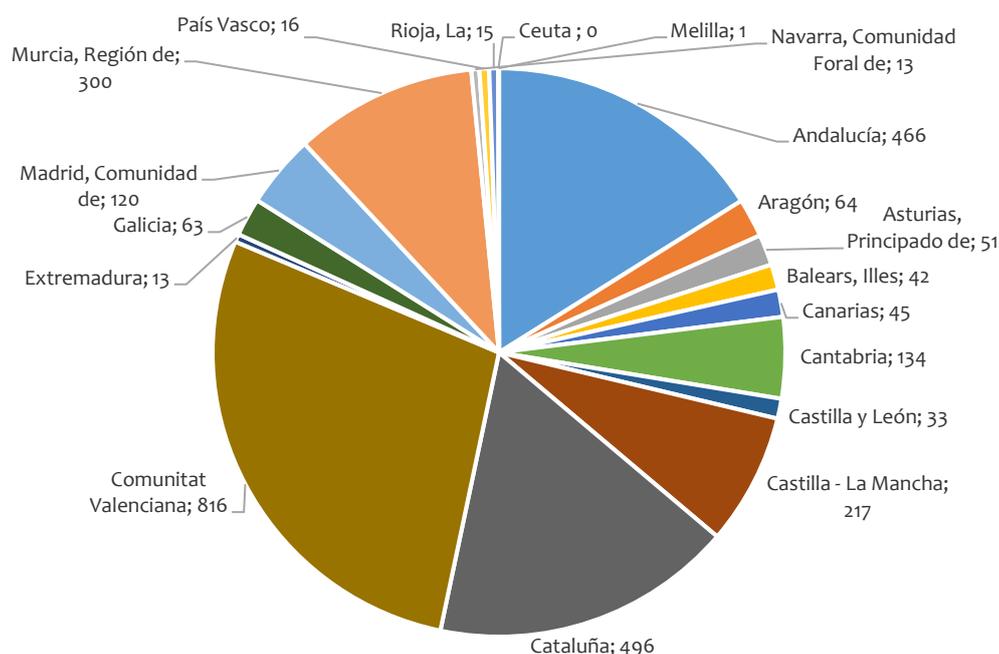
Las comunidades con mayor número de ejecuciones hipotecarias de vivienda son Valencia (816), Cataluña (496), y Andalucía (466), y las de menor número Extremadura y Navarra con 13, viviendas. El INE señala que, el 59,3% de las ejecuciones hipotecarias iniciadas en el trimestre corresponde a hipotecas constituidas entre 2005 y 2008. Solo un 5% de las ejecuciones afecta a viviendas con hipotecas de años anteriores hasta 2003.

Tabla 7.4. Viviendas con ejecución hipotecaria iniciada, según estado y titular. 2T de 2020.

| | Viviendas | Por estado | | Por titular | |
|-----------------------------|-----------|------------|-------|-------------|----------|
| | | Nueva | Usada | Física | Jurídica |
| TOTAL | 2.905 | 532 | 2.373 | 1.140 | 1.765 |
| Andalucía | 466 | 121 | 345 | 213 | 253 |
| Aragón | 64 | 2 | 62 | 52 | 12 |
| Asturias, Principado de | 51 | 1 | 50 | 27 | 24 |
| Balears, Illes | 42 | 4 | 38 | 15 | 27 |
| Canarias | 45 | 0 | 45 | 16 | 29 |
| Cantabria | 134 | 2 | 132 | 11 | 123 |
| Castilla y León | 33 | 0 | 33 | 29 | 4 |
| Castilla - La Mancha | 217 | 98 | 119 | 56 | 161 |
| Cataluña | 496 | 48 | 448 | 269 | 227 |
| Comunitat Valenciana | 816 | 183 | 633 | 215 | 601 |
| Extremadura | 13 | 0 | 13 | 12 | 1 |
| Galicia | 63 | 0 | 63 | 15 | 48 |
| Madrid, Comunidad de | 120 | 7 | 113 | 97 | 23 |
| Murcia, Región de | 300 | 66 | 234 | 85 | 215 |
| Navarra, Comunidad Foral de | 13 | 0 | 13 | 8 | 5 |
| País Vasco | 16 | 0 | 16 | 15 | 1 |
| Rioja, La | 15 | 0 | 15 | 5 | 10 |
| Ceuta | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Melilla | 1 | 0 | 1 | 0 | 1 |

Fuente: INE.

Gráfico 7.4. Viviendas con ejecución hipotecaria iniciada. 2T de 2020.



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. Datos ajustados de estacionalidad y calendario.

En la **Tabla y Gráficos 8.1** se recogen los valores a precios corrientes.

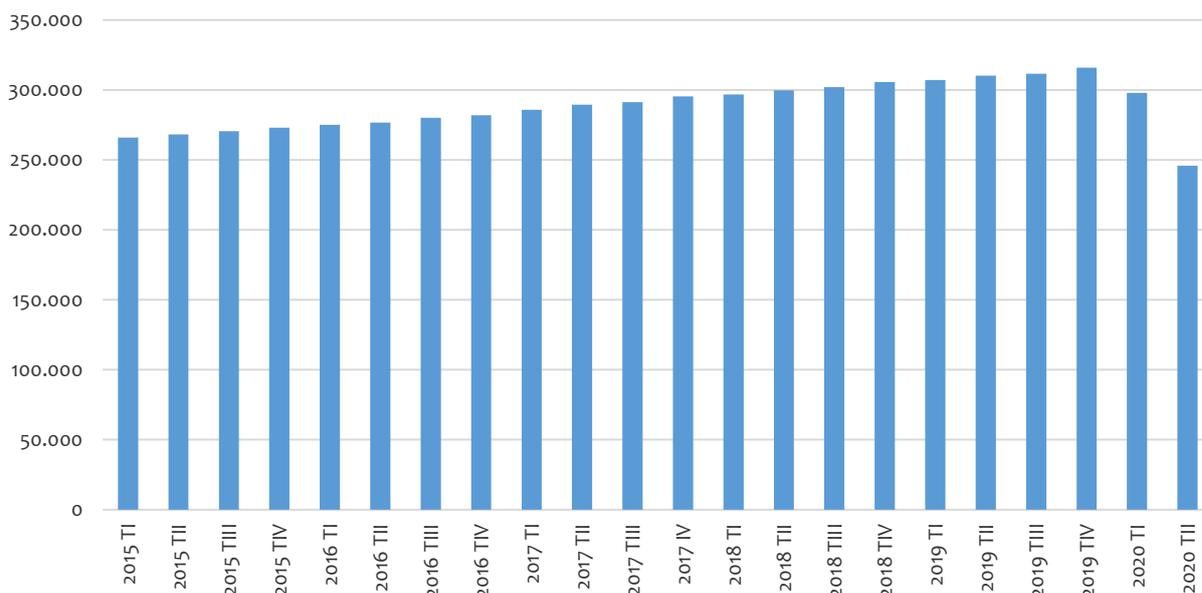
Tabla 8.1. Producto Interior Bruto a precios de mercado. Millones € y %

Unidades: Millones de euros y tasas (Precios corrientes)

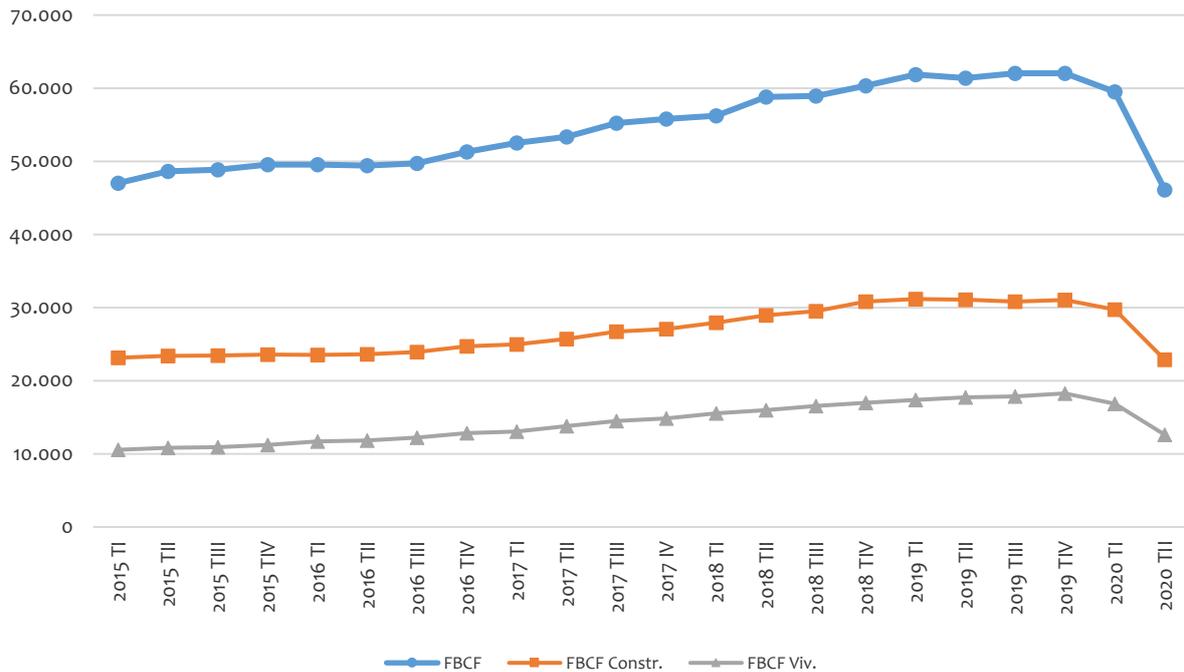
| | Datos Base | | | | | Variación anual | | | | | Participación en PIB | | |
|-----------|------------|--------|---------|--------|--------|-----------------|--------|--------|---------|--------|----------------------|------|------|
| | PIB | FBCF | FBCF | FBCF | FBCF | PIB | FBCF | FBCF | FBCF | FBCF | FBCF | FBCF | |
| | | | Constr. | Viv. | | | | Otros | Constr. | | | | Viv. |
| 2016 TI | 275.039 | 49.574 | 23.555 | 11.706 | 11.849 | 3,46 | 5,40 | 1,81 | 10,92 | -5,83 | 8,6 | 4,3 | 4,3 |
| 2016 TII | 276.760 | 49.434 | 23.619 | 11.852 | 11.767 | 3,20 | 1,61 | 0,85 | 9,58 | -6,64 | 8,5 | 4,3 | 4,3 |
| 2016 TIII | 280.145 | 49.743 | 23.908 | 12.224 | 11.684 | 3,51 | 1,79 | 2,03 | 11,84 | -6,55 | 8,5 | 4,4 | 4,2 |
| 2016 TIV | 281.896 | 51.297 | 24.734 | 12.828 | 11.906 | 3,29 | 3,49 | 4,84 | 14,27 | -3,73 | 8,8 | 4,6 | 4,2 |
| 2017 TI | 285.723 | 52.522 | 24.973 | 13.079 | 11.894 | 3,88 | 5,95 | 6,02 | 11,73 | 0,38 | 8,7 | 4,6 | 4,2 |
| 2017 TII | 289.461 | 53.370 | 25.706 | 13.804 | 11.902 | 4,59 | 7,96 | 8,84 | 16,47 | 1,15 | 8,9 | 4,8 | 4,1 |
| 2017 TIII | 291.234 | 55.226 | 26.714 | 14.490 | 12.224 | 3,96 | 11,02 | 11,74 | 18,54 | 4,62 | 9,2 | 5,0 | 4,2 |
| 2017 IV | 295.449 | 55.814 | 27.074 | 14.842 | 12.232 | 4,81 | 8,81 | 9,46 | 15,70 | 2,74 | 9,2 | 5,0 | 4,1 |
| 2018 TI | 296.754 | 56.225 | 27.947 | 15.554 | 12.393 | 3,86 | 7,05 | 11,91 | 18,92 | 4,20 | 9,4 | 5,2 | 4,2 |
| 2018 TII | 299.707 | 58.789 | 28.959 | 15.980 | 12.979 | 3,54 | 10,15 | 12,65 | 15,76 | 9,05 | 9,7 | 5,3 | 4,3 |
| 2018 TIII | 302.037 | 58.960 | 29.515 | 16.536 | 12.979 | 3,71 | 6,76 | 10,49 | 14,12 | 6,18 | 9,8 | 5,5 | 4,3 |
| 2018 TIV | 305.743 | 60.351 | 30.815 | 16.988 | 13.827 | 3,48 | 8,13 | 13,82 | 14,46 | 13,04 | 10,1 | 5,6 | 4,5 |
| 2019 TI | 307.045 | 61.861 | 31.176 | 17.385 | 13.791 | 3,47 | 10,02 | 11,55 | 11,77 | 11,28 | 10,2 | 5,7 | 4,5 |
| 2019 TII | 310.220 | 61.397 | 31.099 | 17.722 | 13.377 | 3,51 | 4,44 | 7,39 | 10,90 | 3,07 | 10,0 | 5,7 | 4,3 |
| 2019 TIII | 311.674 | 62.032 | 30.833 | 17.881 | 12.952 | 3,19 | 5,21 | 4,47 | 8,13 | -0,21 | 9,9 | 5,7 | 4,2 |
| 2019 TIV | 315.833 | 62.038 | 31.030 | 18.268 | 12.762 | 3,30 | 2,80 | 0,70 | 7,53 | -7,70 | 9,8 | 5,8 | 4,0 |
| 2020 TI | 297.796 | 59.522 | 29.720 | 16.858 | 12.862 | -3,01 | -3,78 | -4,67 | -3,03 | -6,74 | 10,0 | 5,7 | 4,3 |
| 2020 TII | 245.867 | 46.125 | 22.877 | 12.615 | 10.262 | -20,74 | -24,87 | -26,44 | -28,82 | -23,29 | 9,3 | 5,1 | 4,2 |

Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

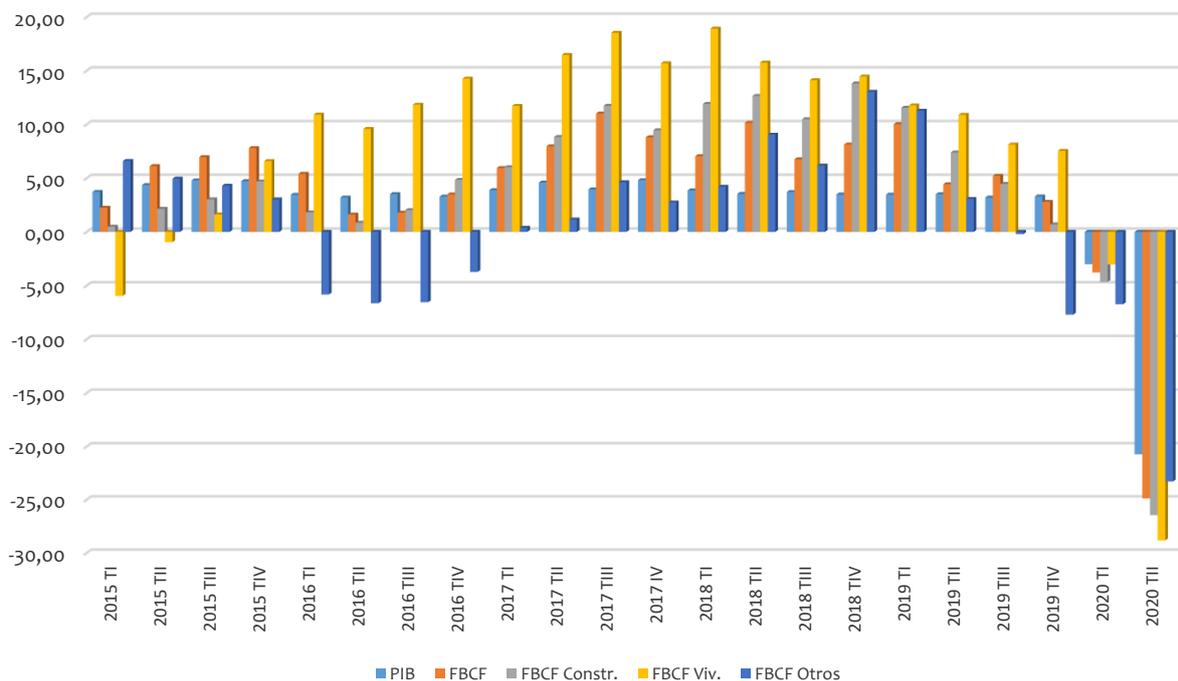
Gráfico 8.1.a. Producto Interior Bruto a precios de mercado. Millones de €



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 segundo trimestre de 2020 presentan un valor del PIB de 245.867 millones de euros, con una caída del -17,4% en relación con el trimestre anterior, y con un descenso también del -20,74% en variación anual, en relación con la misma fecha del 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 a valores próximos al 10% en los dos últimos años. En el segundo trimestre de 2020 se reduce la cifra al 9,3%.

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 han registrado un brusco cambio de tendencia en los dos últimos trimestres de 2020.

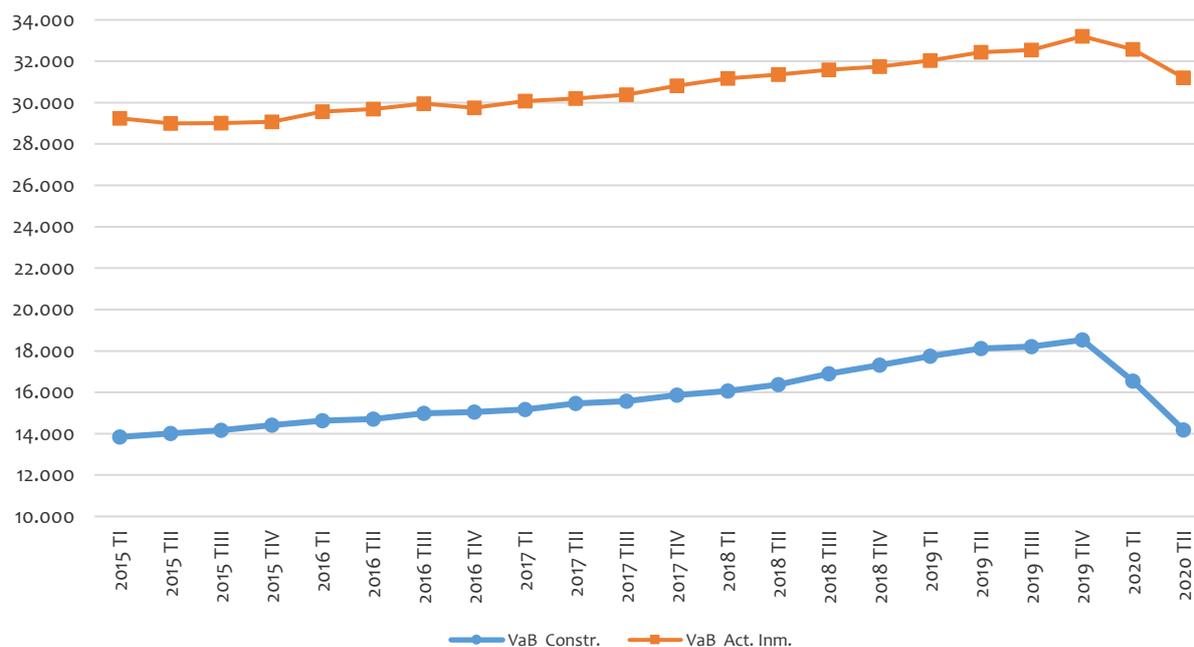
Los datos recogidos en este capítulo ocho del boletín número 34, corresponden a la contabilidad trimestral de España, de la Revisión Estadística 2019 (SEC 2010) y publicados por el INE.

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

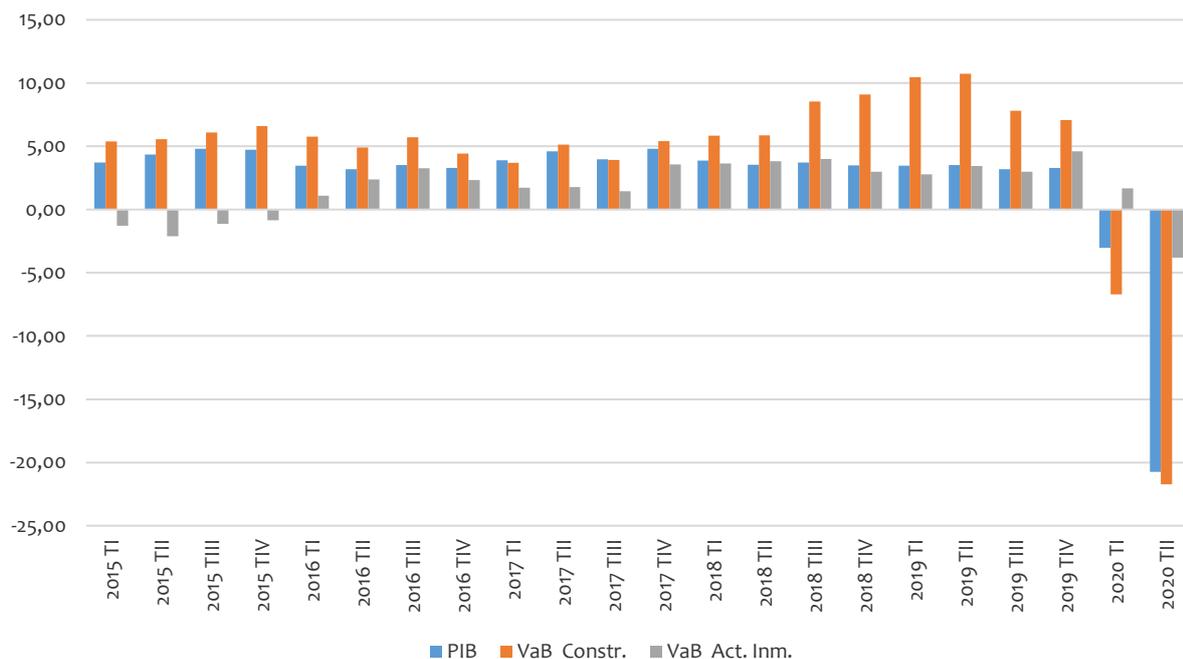
| | Datos base (millones de euros) | | | Variación anual % | | | Participación PIB % | |
|-----------|--------------------------------|-------------|---------------|-------------------|-------------|---------------|---------------------|---------------|
| | PIB | VaB Constr. | VaB Act. Inm. | PIB | VaB Constr. | VaB Act. Inm. | VaB Constr. | VaB Act. Inm. |
| 2016 TI | 275.039 | 14.635 | 29.567 | 3,46 | 5,75 | 1,10 | 5,3 | 10,8 |
| 2016 TII | 276.760 | 14.705 | 29.683 | 3,20 | 4,92 | 2,37 | 5,3 | 10,7 |
| 2016 TIII | 280.145 | 14.982 | 29.952 | 3,51 | 5,72 | 3,26 | 5,3 | 10,7 |
| 2016 TIV | 281.896 | 15.052 | 29.757 | 3,29 | 4,43 | 2,34 | 5,3 | 10,6 |
| 2017 TI | 285.723 | 15.176 | 30.080 | 3,88 | 3,70 | 1,74 | 5,3 | 10,5 |
| 2017 TII | 289.461 | 15.459 | 30.206 | 4,59 | 5,13 | 1,76 | 5,3 | 10,4 |
| 2017 TIII | 291.234 | 15.568 | 30.382 | 3,96 | 3,91 | 1,44 | 5,3 | 10,4 |
| 2017 TIV | 295.449 | 15.867 | 30.820 | 4,81 | 5,41 | 3,57 | 5,4 | 10,4 |
| 2018 TI | 296.754 | 16.062 | 31.173 | 3,86 | 5,84 | 3,63 | 5,4 | 10,5 |
| 2018 TII | 299.707 | 16.365 | 31.361 | 3,54 | 5,86 | 3,82 | 5,5 | 10,5 |
| 2018 TIII | 302.037 | 16.896 | 31.595 | 3,71 | 8,53 | 3,99 | 5,6 | 10,5 |
| 2018 TIV | 305.743 | 17.309 | 31.741 | 3,48 | 9,09 | 2,99 | 5,7 | 10,4 |
| 2019 TI | 307.045 | 17.741 | 32.040 | 3,47 | 10,45 | 2,78 | 5,8 | 10,4 |
| 2019 TII | 310.220 | 18.121 | 32.438 | 3,51 | 10,73 | 3,43 | 5,8 | 10,5 |
| 2019 TIII | 311.674 | 18.214 | 32.540 | 3,19 | 7,80 | 2,99 | 5,8 | 10,4 |
| 2019 TIV | 315.833 | 18.532 | 33.205 | 3,30 | 7,07 | 4,61 | 5,9 | 10,5 |
| 2020 TI | 297.796 | 16.549 | 32.574 | -3,01 | -6,72 | 1,67 | 5,6 | 10,9 |
| 2020 TII | 245.867 | 14.185 | 31.206 | -20,74 | -21,72 | -3,80 | 5,8 | 12,7 |

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, se observa que el empleo total en el segundo trimestre de 2020 es una cifra prácticamente igual a la de hace cuatro años, produciéndose una disminución del -7,55% en variación anual.

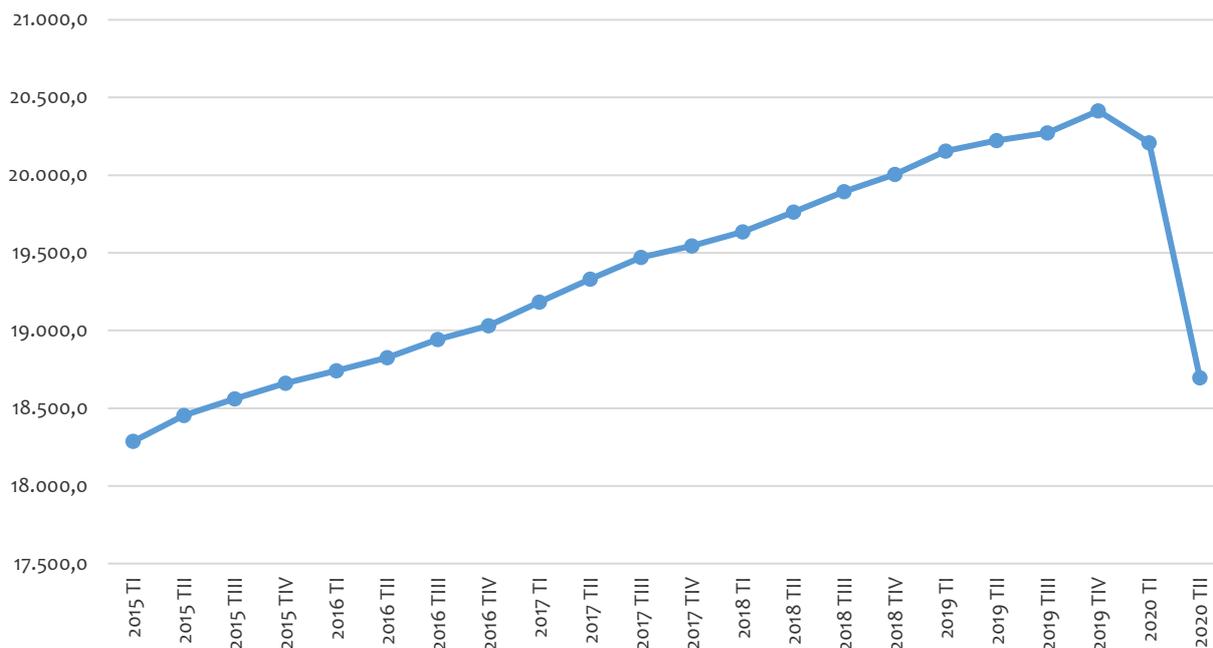
Del total de empleos el 6,5% corresponde a la actividad concreta de la construcción, y el 1% corresponde a las actividades inmobiliarias.

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%.

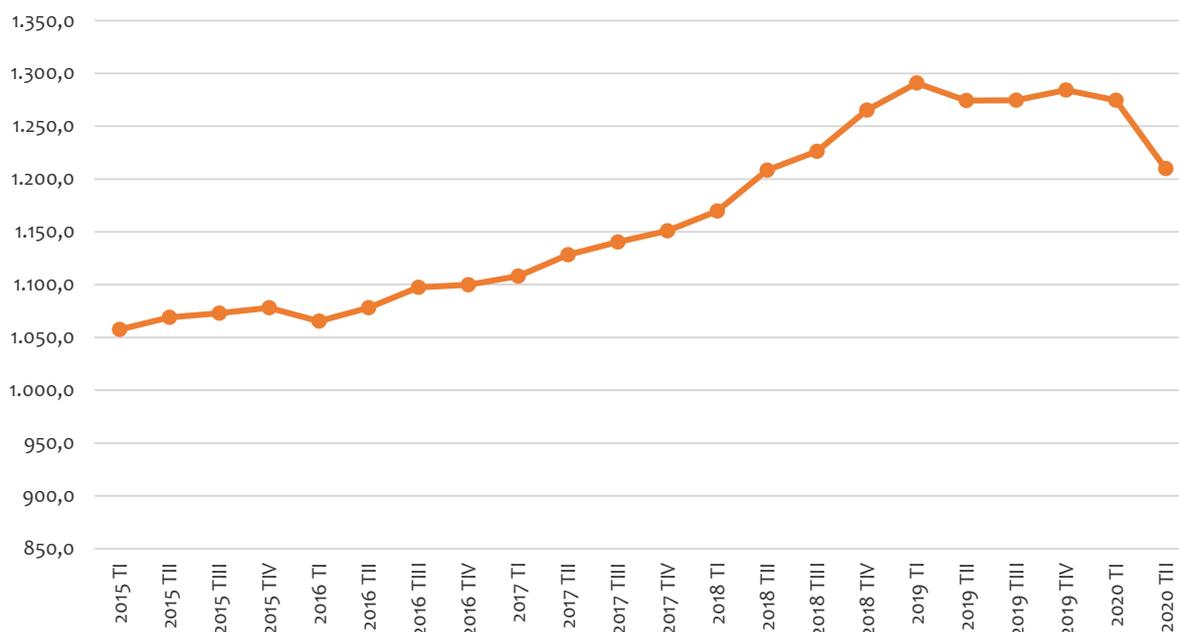
Tabla 8.3. Empleo por ramas de actividad. Ocupados (unidades: miles y tasas).

| | Datos base (miles) | | | Variación anual % | | | Participación % | |
|-----------|--------------------|---------|------------|-------------------|---------|------------|-----------------|-------------|
| | Empleo total | Constr. | Act Inmob. | Empleo total | Constr. | Act Inmob. | Constr. | Act. Inmob. |
| 2016 TI | 18.742,4 | 1.065,3 | 190,1 | 2,49 | 0,74 | 5,14 | 5,7 | 1,0 |
| 2016 TII | 18.825,5 | 1.078,1 | 188,6 | 2,01 | 0,84 | 3,23 | 5,7 | 1,0 |
| 2016 TIII | 18.943,1 | 1.097,5 | 194,4 | 2,06 | 2,28 | 6,17 | 5,8 | 1,0 |
| 2016 TIV | 19.030,6 | 1.099,9 | 197,7 | 1,98 | 2,03 | 6,63 | 5,8 | 1,0 |
| 2017 TI | 19.182,8 | 1.108,0 | 198,8 | 2,35 | 4,01 | 4,58 | 5,8 | 1,0 |
| 2017 TII | 19.330,7 | 1.128,2 | 200,2 | 2,68 | 4,65 | 6,15 | 5,8 | 1,0 |
| 2017 TIII | 19.470,4 | 1.140,4 | 202,2 | 2,78 | 3,91 | 4,01 | 5,9 | 1,0 |
| 2017 TIV | 19.544,5 | 1.151,0 | 205,2 | 2,70 | 4,65 | 3,79 | 5,9 | 1,0 |
| 2018 TI | 19.635,6 | 1.169,6 | 206,6 | 2,36 | 5,56 | 3,92 | 6,0 | 1,1 |
| 2018 TII | 19.762,0 | 1.208,3 | 214,3 | 2,23 | 7,10 | 7,04 | 6,1 | 1,1 |
| 2018 TIII | 19.894,2 | 1.226,1 | 220,6 | 2,18 | 7,51 | 9,10 | 6,2 | 1,1 |
| 2018 TIV | 20.005,4 | 1.265,2 | 221,7 | 2,36 | 9,92 | 8,04 | 6,3 | 1,1 |
| 2019 TI | 20.154,9 | 1.290,8 | 225,8 | 2,64 | 10,36 | 9,29 | 6,4 | 1,1 |
| 2019 TII | 20.223,2 | 1.274,3 | 222,0 | 2,33 | 5,46 | 3,59 | 6,3 | 1,1 |
| 2019 TIII | 20.273,0 | 1.274,7 | 217,2 | 1,90 | 3,96 | -1,54 | 6,3 | 1,1 |
| 2019 TIV | 20.413,7 | 1.284,2 | 214,2 | 2,04 | 1,50 | -3,38 | 6,3 | 1,0 |
| 2020 TI | 20.209,3 | 1.274,5 | 207,4 | 0,27 | -1,26 | -8,15 | 6,3 | 1,0 |
| 2020 TII | 18.695,5 | 1.210,0 | 206,2 | -7,55 | -5,05 | -7,12 | 6,5 | 1,1 |

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

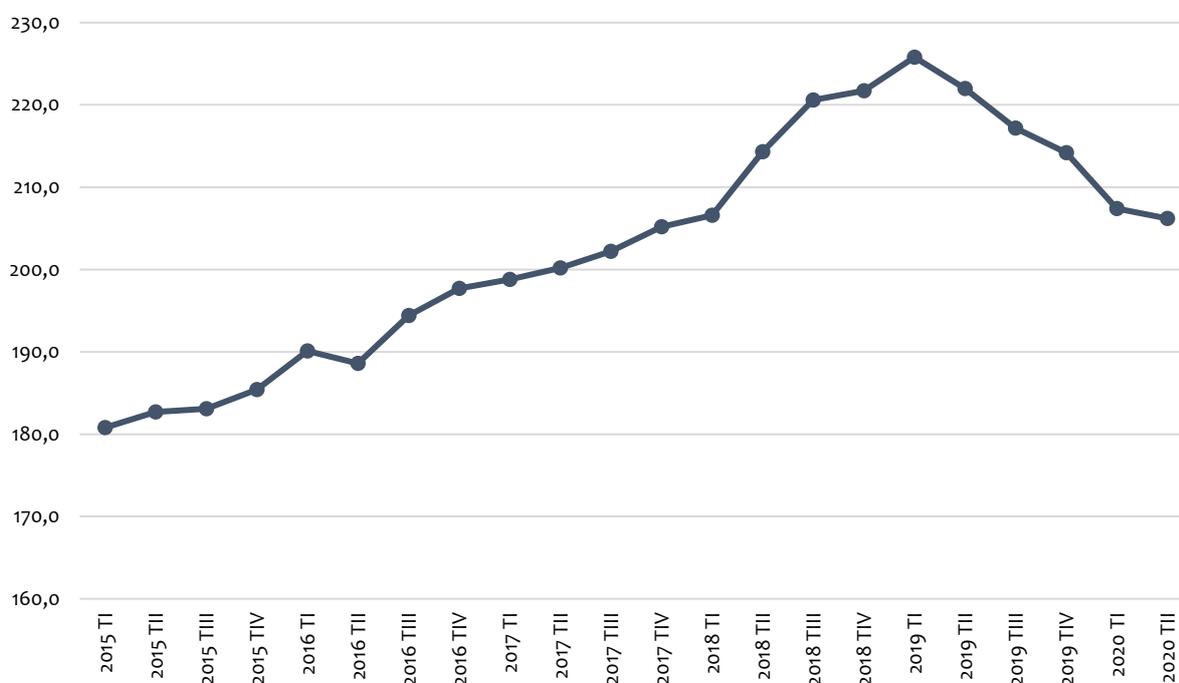
Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

En el primer gráfico del empleo total se puede observar la recuperación continua, en los últimos cinco años, hasta el máximo de 20,4 millones de empleos en el cuarto trimestre de 2019. En los dos primeros trimestres de 2020 se han perdido 1,7 millones de empleos, con un descenso mayor en la curva en el segundo trimestre.

En el sector concreto de la construcción se observa también una recuperación continua de 2015 a 2018, estabilizándose en 2019, observándose una disminución importante en el segundo trimestre de 2020 hasta los 1,2 millones de empleos, con un descenso de 74.000 empleos en seis meses.

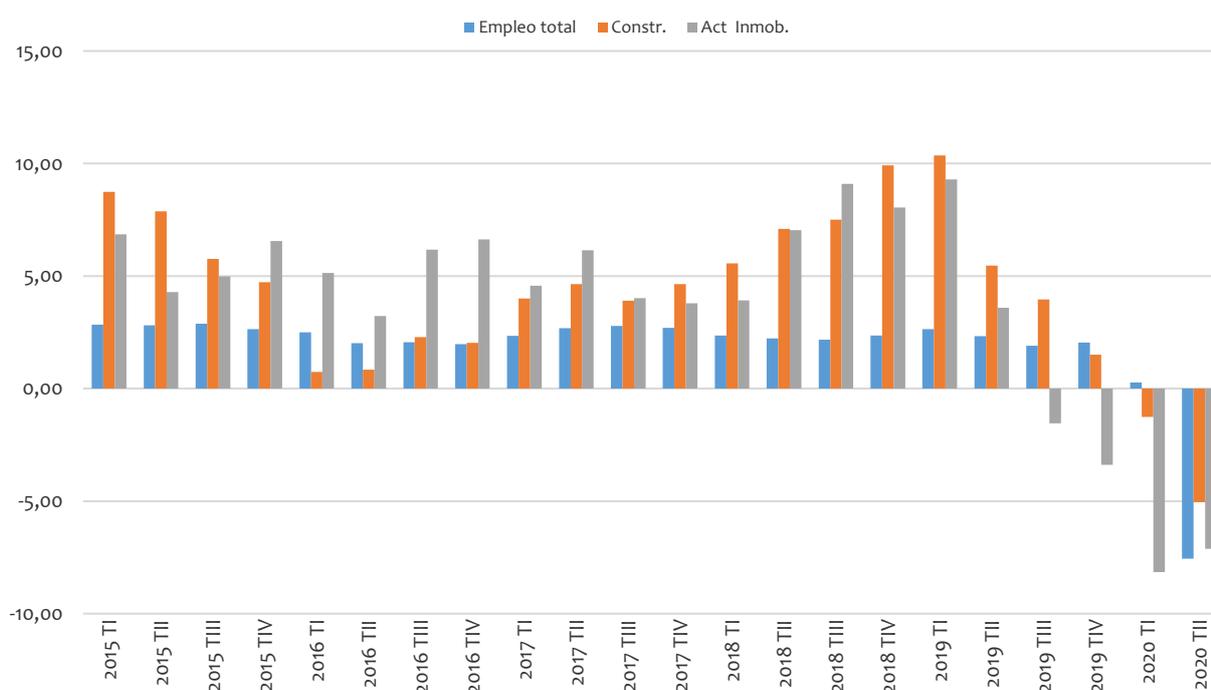
En el caso de las actividades inmobiliarias se observa que la línea del gráfico del empleo es más irregular, aunque también indica una recuperación continua, y más acusada en el tercer trimestre de 2016 y 2018, desde los valores más bajos de hace cinco años, hasta alcanzar el punto más alto en el primer trimestre de 2019, con 225.800 personas, iniciándose a continuación un retroceso continuo, en el último año y medio, en el empleo en la actividad inmobiliaria, con una disminución de casi 20.000 empleos en quince meses.

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 TRANSPORTES, MOVILIDAD
Y AGENDA URBANA

SECRETARÍA GENERAL
TÉCNICA

CENTRO
DE PUBLICACIONES