

OBSERVATORIO DE VIVIENDA Y SUELO

Boletín núm. 24
Cuarto trimestre 2017



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE FOMENTO

DIRECCIÓN GENERAL
DE ARQUITECTURA,
VIVIENDA Y SUELO

Centro virtual de publicaciones del Ministerio de Fomento:
www.fomento.gob.es

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

Título de la obra: **Observatorio de Vivienda y Suelo, boletín nº 24, cuarto trimestre 2017.**

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

Año de edición: 2018

Características Edición:

1ª edición electrónica: abril 2018

Formato: PDF

Tamaño: 2 MB

Edita:

© Ministerio de Fomento
Secretaría General Técnica
Centro de Publicaciones

NIPO: 161-15-009-2

Aviso Legal: Todos los derechos reservados. Esta publicación no 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. CREDITOS DUDOSOS Y LANZAMIENTOS.....	45
8. SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN.....	49

9 de abril de 2018

o. PRESENTACIÓN.

La situación actual del mercado de vivienda y suelo

En el cuarto trimestre de 2017 las transacciones de vivienda escrituradas ascendieron a 144.688, lo que representa un incremento del 14,3% con respecto al mismo trimestre del año anterior. Destaca el importante peso de las transacciones de vivienda usada, que multiplican casi por diez el número de transacciones de vivienda nueva.

El número de viviendas libres terminadas se situaron en las 12.778 viviendas en el cuarto trimestre de 2017, lo que supone un incremento del 32,8% con respecto al mismo trimestre del año anterior.

En los dos últimos años se mantiene un moderado incremento del precio de la vivienda libre, y en el cuarto trimestre de 2017 el precio experimentó un incremento del 3,1% en relación con el mismo trimestre del año anterior, hasta alcanzar los 1.559 €/m² según las estadísticas de valor tasado del Ministerio de Fomento.

El precio medio del suelo urbano objeto de transacción se redujo ligeramente hasta situarse en los 153 €/m² en el cuarto trimestre lo que supone una variación interanual del -10,9%.

La compra de vivienda por parte de extranjeros se mantiene en los últimos cuatro años en el entorno del 14% del total. Por nacionalidades, destaca Reino Unido, Francia y Alemania, con un 15,6%, 8,2% y un 7,8%, respectivamente, de los extranjeros compradores de vivienda.

El mercado de viviendas en alquiler mantiene su atractivo y dinamismo en los últimos años, con una rentabilidad bruta del alquiler superior al 4%. En el cuarto trimestre de 2017 se reduce ligeramente en relación con el trimestre anterior y se sitúa en el 4,22%.

En cuanto a las ejecuciones hipotecarias inscritas en los Registros de la Propiedad, las que afectaron a vivienda en el cuarto trimestre de 2017 fueron 6.405, lo que supone una caída del 36% con respecto al mismo trimestre de 2016, de las que 2.103 correspondieron a vivienda habitual, lo que representa una reducción del 55% con respecto al mismo trimestre de 2016.

En relación con el crédito dudoso, en el cuarto trimestre se situó en el 24,11% en la construcción, lo que supone una caída interanual de cinco puntos y en el 18,09% en la actividad inmobiliaria, una caída de siete puntos. El porcentaje de crédito dudoso para adquisición de vivienda se redujo al 4,69% y en el destinado a la rehabilitación se redujo al 6,37%.

Los préstamos hipotecarios para adquisición de vivienda se situaron en el cuarto trimestre en 70.269, lo que supone un incremento del 2,2% con respecto al mismo trimestre de 2016, con una media de 119.888 euros por vivienda. El importe total del valor prestado alcanzó los 8.424 millones de euros en el cuarto trimestre, lo que representa un crecimiento interanual del 10,6%.

En cuanto a la accesibilidad económica para la adquisición de vivienda, la relación entre el precio de la vivienda y la renta bruta disponible por hogar se situó en los 7,09 años de renta bruta actuales. El esfuerzo anual sin deducciones es del 34,3% de la renta disponible por hogar, manteniéndose por debajo del 35% en los últimos tres años.

Estructura y contenidos del boletín

Este boletín estadístico del Observatorio de Vivienda y Suelo, correspondiente al cuarto trimestre de 2017, recoge los principales datos publicados hasta el pasado 2 de abril por los diferentes organismos y entidades, manteniendo la estructura y contenidos del anterior.

1. ACTIVIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN Y DE LA PROMOCIÓN RESIDENCIAL

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

Iniciación y terminación de viviendas

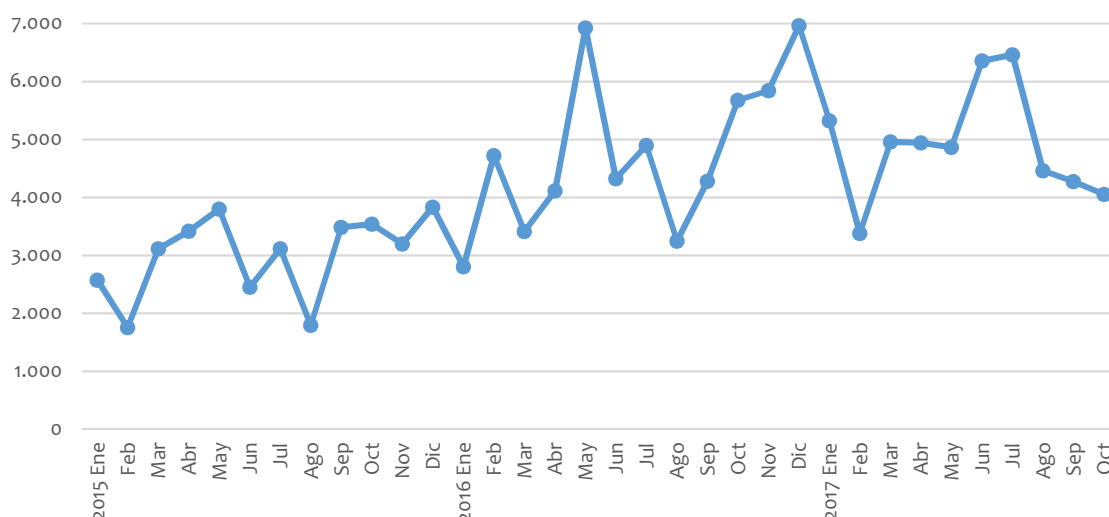
En la **Tabla y Gráfico 1.1** se presenta la evolución del número de viviendas autorizadas en las licencias municipales de obra. Según los últimos datos disponibles, correspondientes al mes de octubre, se concedieron licencias para un total de 4.055 viviendas de nueva planta y para 668 viviendas en obras de rehabilitación. En el último mes se observa un descenso de casi el 29% en variación interanual, en la concesión de licencias municipales de obra nueva.

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

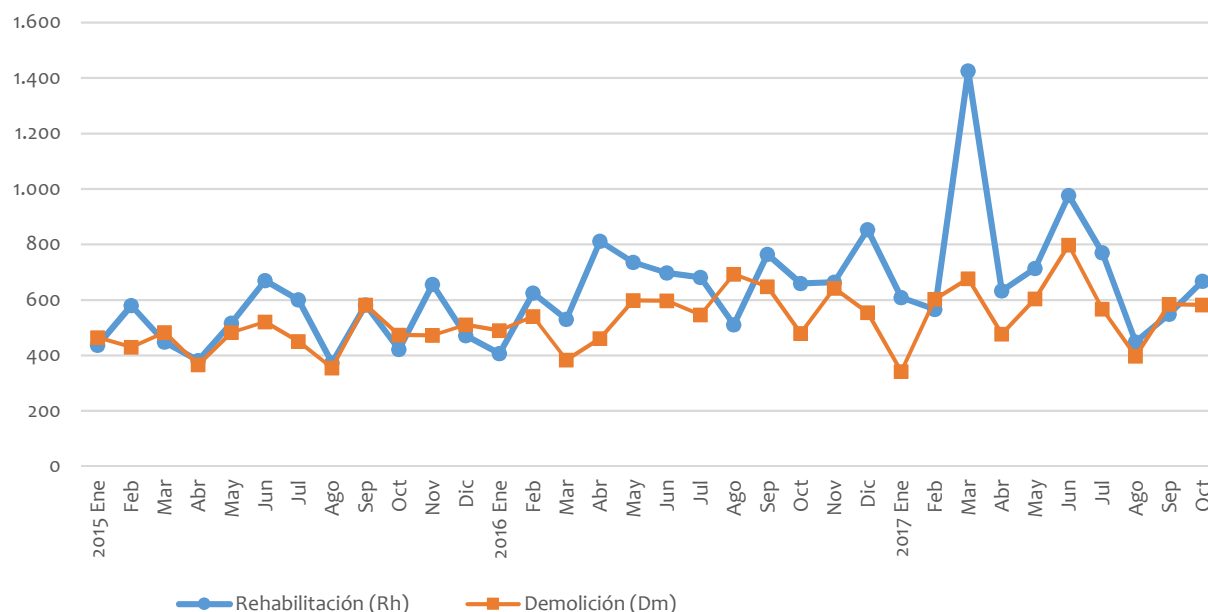
	Nueva planta (NP)	Rehabilitación (Rh)	Demolición (Dm)	% Rh/NP	% Dm/NP	% Variación anual NP
2016 Abr	4.116	812	461	19,7	11,2	20,5
May	6.926	736	598	10,6	8,6	82,3
Jun	4.322	698	597	16,1	13,8	76,3
Jul	4.899	681	546	13,9	11,1	57,4
Ago	3.245	511	693	15,7	21,4	81,0
Sep	4.277	765	648	17,9	15,2	22,7
Oct	5.679	660	480	11,6	8,5	60,4
Nov	5.842	664	642	11,4	11,0	82,8
Dic	6.964	853	554	12,2	8,0	81,9
2017 Ene	5.326	609	342	11,4	6,4	89,9
Feb	3.377	566	603	16,8	17,9	-28,5
Mar	4.958	1.426	677	28,8	13,7	45,2
Abr	4.945	633	477	12,8	9,6	20,1
May	4.866	714	604	14,7	12,4	-29,7
Jun	6.355	977	798	15,4	12,6	47,0
Jul	6.463	770	567	11,9	8,8	31,9
Ago	4.461	448	397	10,0	8,9	37,5
Sep	4.271	549	584	12,9	13,7	-0,1
Oct	4.055	668	582	16,5	14,4	-28,6

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

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



Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

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

Fuente: Ministerio de Fomento

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

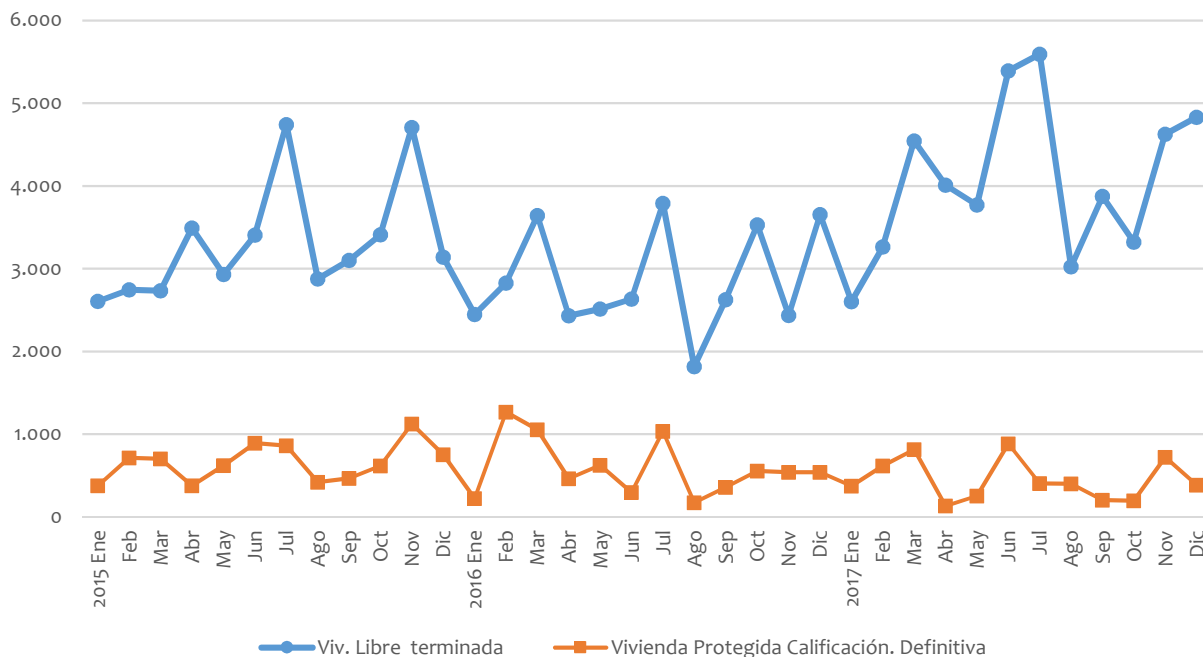
Tabla 1.2. Número de viviendas iniciadas y terminadas: VL y VP.

	Viv. Libre iniciada	Viv. Libre terminada	Vivienda Protegida Calificación Provisional	Vivienda Protegida Calificación. Definitiva	Total Viviendas iniciadas	Total Viviendas terminadas	Var. anual (sobre viv. libre) %	
							Viviendas iniciadas	Viviendas terminadas
2016 Abr	3.698	2.432	175	460	3.873	2.892	24,1	-30,4
May	4.963	2.512	863	626	5.826	3.138	40,2	-14,3
Jun	6.024	2.633	606	297	6.630	2.930	18,4	-22,7
Jul	4.078	3.792	400	1.033	4.478	4.825	16,6	-20,0
Ago	4.457	1.817	231	172	4.688	1.989	34,9	-36,8
Sep	4.806	2.627	491	357	5.297	2.984	3,9	-15,3
Oct	6.318	3.529	1.138	555	7.456	4.084	12,6	3,4
Nov	3.298	2.436	298	540	3.596	2.976	11,9	-48,3
Dic	5.237	3.655	1.287	537	6.524	4.192	40,6	16,5
2017 Ene	6.119	2.602	316	371	6.435	2.973	55,8	6,3
Feb	6.203	3.263	698	616	6.901	3.879	14,9	15,4
Mar	5.524	4.543	698	813	6.222	5.356	-4,3	24,7
Abr		4.010	623	132		4.142		64,9
May		3.771	507	253		4.024		50,1
Jun		5.391	588	883		6.274		104,7
Jul		5.593	723	405		5.998		47,5
Ago		3.025	416	400		3.425		66,5
Sep		3.877	389	201		4.078		47,6
Oct		3.320	481	195		3.515		-5,9
Nov		4.626	1.599	720		5.346		89,9
Dic		4.832	265	386		5.218		32,2

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

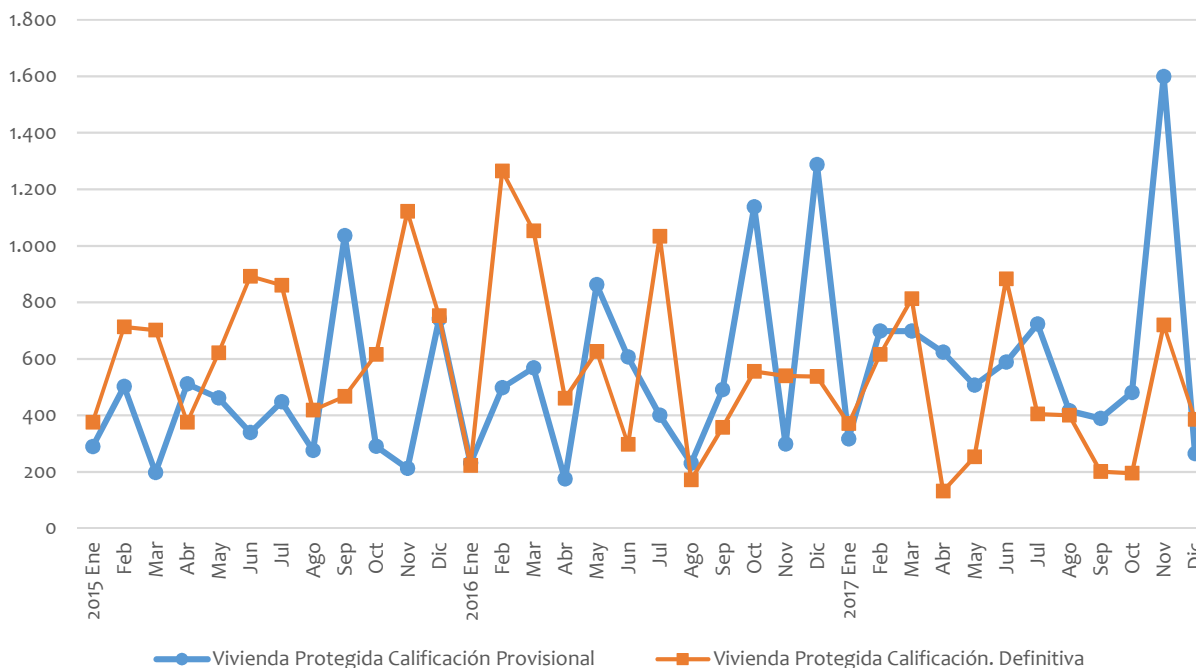
El número de viviendas libres terminadas en diciembre de 2017 ha sido de 4.832 y se concedieron 386 calificaciones definitivas de vivienda protegida. En relación con las viviendas libres iniciadas el último dato corresponde a marzo de 2017 y es de 5.524 viviendas iniciadas, lo que representa un 4% menos que el mismo mes del año anterior.

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



Fuente: Ministerio de Fomento

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



Fuente: Ministerio de Fomento

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

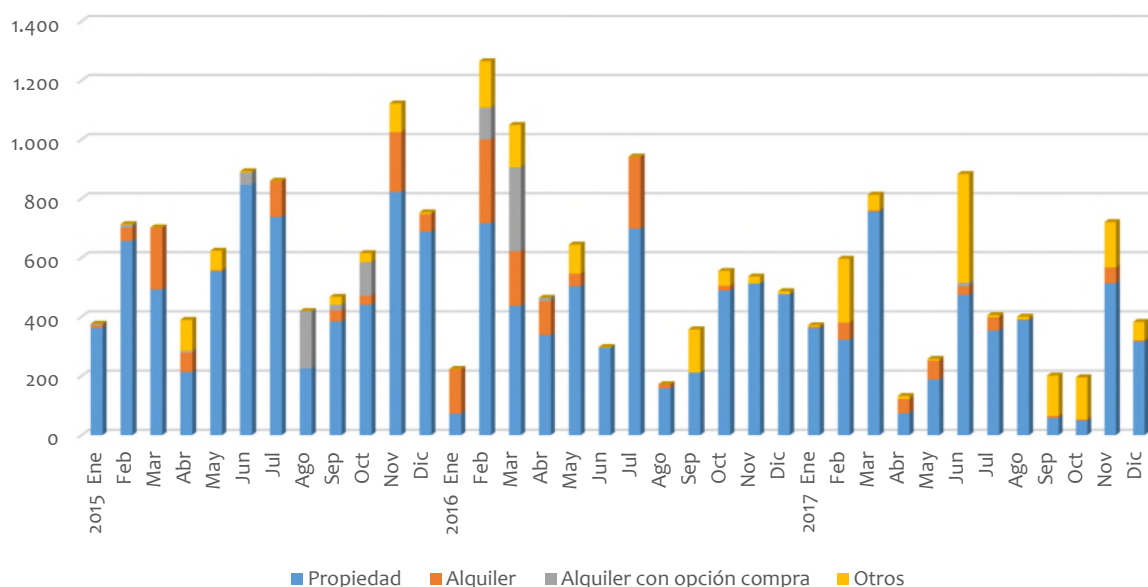
Esta información, que se inicia el año 2014, se recoge en la nueva **Tabla 1.2 bis**, y en el **Gráfico 1.2 bis** se refleja la distribución de las viviendas según el régimen de tenencia.

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

	TOTAL	Régimen de protección			Promotor		Régimen de tenencia			
		General	Especial	Otros	Privado	Público	Propiedad	Alquiler	Alquiler con opción compra	Otros
2016 Abr	460	399	54	7	448	16	338	115	11	0
May	626	502	62	62	569	57	503	43	0	98
Jun	335	295	39	1	268	29	295	0	0	2
Jul	942	824	90	28	850	92	698	243	0	1
Ago	172	166	5	1	158	14	158	14	0	0
Sep	357	352	3	2	251	106	211	0	0	146
Oct	555	500	38	17	491	64	489	16	0	50
Nov	536	516	0	20	307	229	512	0	0	24
Dic	486	413	8	65	402	84	476	0	0	10
2017 Ene	371	361	0	10	363	8	361	5	0	5
Feb	596	566	24	6	381	215	322	58	0	216
Mar	813	500	17	296	809	4	756	4	0	53
Abr	132	130	0	2	124	8	74	48	0	10
May	253	235	17	1	143	114	188	63	0	6
Jun	883	780	71	32	610	273	474	29	12	368
Jul	405	373	3	29	360	45	353	45	0	7
Ago	400	341	56	3	269	131	388	3	0	9
Sep	201	197	4	0	201	0	58	6	0	137
Oct	195	185	6	4	38	157	49	4	0	142
Nov	720	537	87	96	643	77	513	54	0	153
Dic	386	370	4	12	378	4	316	4	0	62

Fuente: Ministerio de Fomento

A lo largo del cuarto trimestre de 2017 se han concedido un total de 1.301 calificaciones definitivas de vivienda protegida. Se puede destacar que casi un 84% pertenecen al régimen general de protección, un 81,4% se trata de promociones privadas y un 67,5% son en propiedad.

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

Fuente: Ministerio de Fomento

Finalmente, en la **Tabla y Gráfico 1.3** se comparan las viviendas terminadas (incluyendo las viviendas libres terminadas y las calificaciones definitivas de vivienda protegida) con los certificados de final de obra. El número de viviendas terminadas en el mes de diciembre fue de 5.218, lo que representa un 24,5% más que el mismo mes del año anterior, y los certificados fin de obra en el mismo mes ascienden a 4.675 representando un aumento de un 29,5%.

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

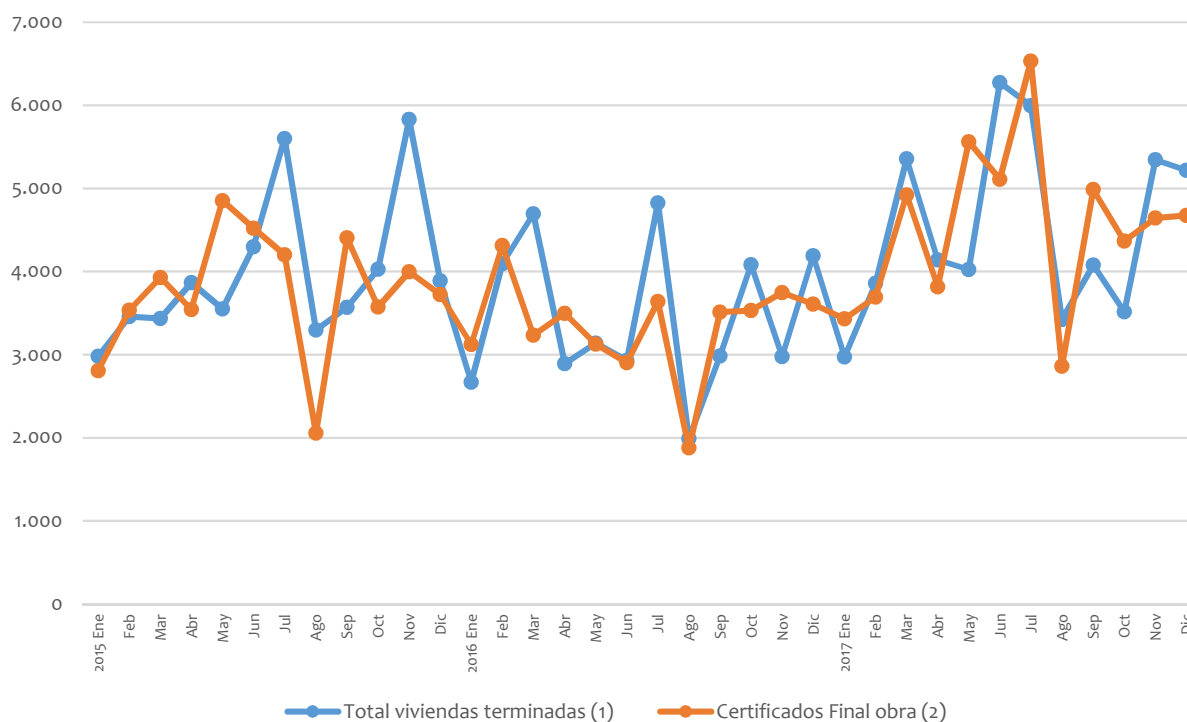
	Total viviendas terminadas (1)	Certificados Final obra (2)	Variación anual (%) Viviendas terminadas	Variación anual (%) Certificados Final Obra
2016 Abr	2.892	3.495	-25,2	-1,4
May	3.138	3.127	-11,6	-35,6
Jun	2.930	2.902	-31,8	-35,8
Jul	4.825	3.638	-13,9	-13,4
Ago	1.989	1.878	-39,7	-8,7
Sep	2.984	3.514	-16,4	-20,2
Oct	4.084	3.532	1,4	-1,2
Nov	2.976	3.748	-49,0	-6,2
Dic	4.192	3.609	7,7	-3,1
2017 Ene	2.973	3.432	11,3	9,8
Feb	3.859	3.695	-5,7	-14,4
Mar	5.356	4.921	14,1	52,1
Abr	4.142	3.815	43,2	9,2
May	4.024	5.563	28,2	77,9
Jun	6.274	5.111	114,1	76,1
Jul	5.998	6.533	24,3	79,6
Ago	3.425	2.863	72,2	52,4
Sep	4.078	4.989	36,7	42,0
Oct	3.515	4.367	-13,9	23,6
Nov	5.346	4.646	79,6	24,0
Dic	5.218	4.675	24,5	29,5

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

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

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

En los doce meses de 2017 se terminaron un total de 54.208 viviendas, es decir una tercera parte más que en el año anterior. Y los certificados fin de obra fueron una cifra parecida, 54.610 viviendas, que representa un aumento respecto al año anterior del 36%.

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

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

Valor presupuestado y liquidado de las obras de vivienda.

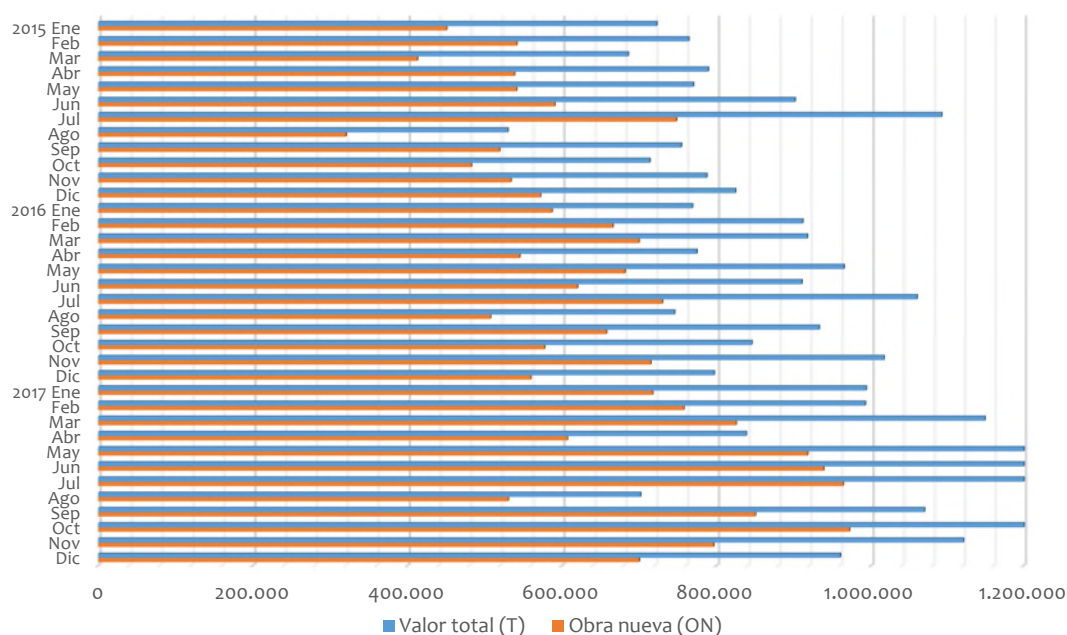
Como se aprecia en la **Tabla y Gráfico 1.4**, el valor de los presupuestos de ejecución de los visados de dirección de la obra nueva, de acuerdo con el último dato conocido que es diciembre de 2017, es de 699,6 millones de euros y representa el 73% del valor total presupuestado en los proyectos visados para todo tipo de obras de edificación. El valor total de los presupuestos de ejecución en el mes de diciembre alcanzó los 959,7 millones de euros, lo que representa un incremento del 20,5% 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 (%)
2016 Abr	774.121,2	544.858,8	70,4	-1,9
May	964.446,1	681.168,5	70,6	25,3
Jun	910.000,4	619.651,1	68,1	1,0
Jul	1.058.922,5	729.398,6	68,9	-3,0
Ago	745.112,1	507.113,6	68,1	40,7
Sep	932.518,9	657.273,1	70,5	23,7
Oct	844.990,8	577.099,2	68,3	18,5
Nov	1.016.378,5	714.661,2	70,3	29,2
Dic	796.564,0	559.296,7	70,2	-3,4
2017 Ene	993.294,3	717.107,4	72,2	29,3
Feb	991.998,0	757.245,8	76,3	8,9
Mar	1.148.401,4	825.025,5	71,8	25,2
Abr	838.044,3	606.530,6	72,4	8,3
May	1.266.207,2	917.410,0	72,5	31,3
Jun	1.272.097,0	938.253,4	73,8	39,8
Jul	1.283.306,9	963.392,7	75,1	21,2
Ago	701.374,9	530.079,6	75,6	-5,9
Sep	1.068.851,7	849.781,7	79,5	14,6
Oct	1.284.521,6	971.608,0	75,6	52,0
Nov	1.120.159,3	795.897,6	71,1	10,2
Dic	959.679,3	699.605,0	72,9	20,5

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

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



Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

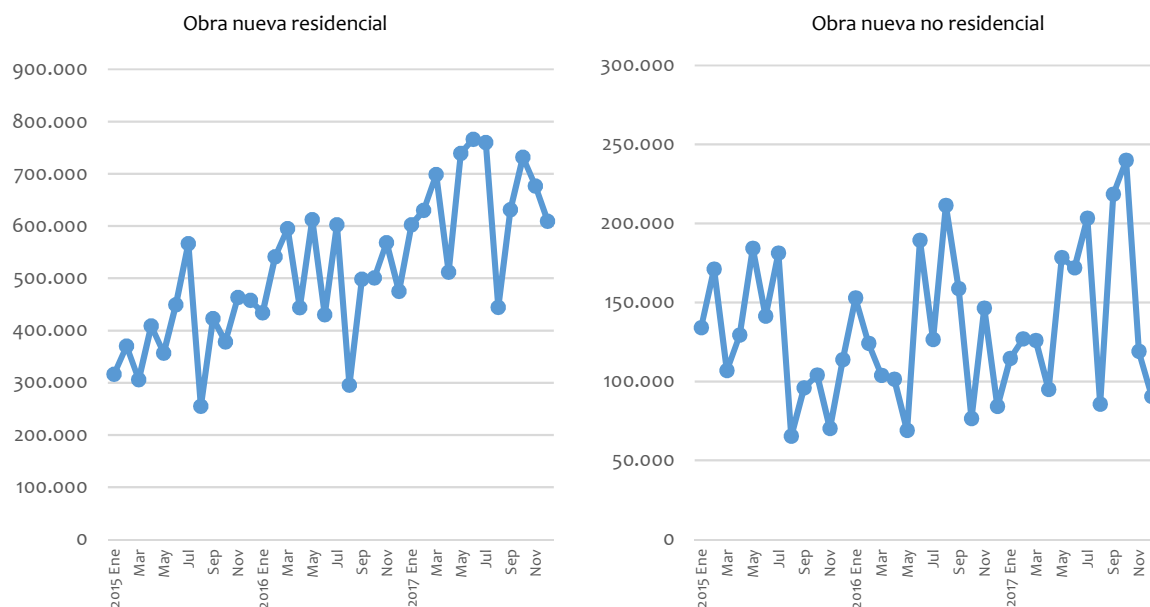
Por su parte, de acuerdo con la **Tabla 1.5**, el valor presupuestado para la obra nueva residencial es de un 87% del total de la obra nueva. La tasa de variación interanual del valor total de la obra nueva, es de un 25% en el mes de diciembre de 2017, situándose el valor total presupuestado en este mismo mes en 699,6 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 (%)
2016 Abr	544.859	443.593	101.266	81,4	1,2
May	681.169	612.237	68.931	89,9	25,9
Jun	619.651	430.486	189.165	69,5	5,0
Jul	729.399	602.922	126.476	82,7	-2,4
Ago	507.114	295.758	211.355	58,3	58,4
Sep	657.273	498.556	158.717	75,9	26,7
Oct	577.099	500.598	76.502	86,7	19,6
Nov	714.661	568.408	146.254	79,5	33,9
Dic	559.297	475.198	84.099	85,0	-2,2
2017 Ene	717.107	602.592	114.515	84,0	22,2
Feb	757.246	630.335	126.911	83,2	13,8
Mar	825.026	699.089	125.936	84,7	18,0
Abr	606.531	511.718	94.813	84,4	11,3
May	917.410	739.111	178.299	80,6	34,7
Jun	938.253	766.400	171.854	81,7	51,4
Jul	963.393	760.173	203.220	78,9	32,1
Ago	530.080	444.590	85.490	83,9	4,5
Sep	849.782	631.285	218.497	74,3	29,3
Oct	971.608	731.793	239.815	75,3	68,4
Nov	795.898	676.965	118.932	85,1	11,4
Dic	699.605	609.113	90.492	87,1	25,1

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

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



Fuente: Ministerio de Fomento

En la **Tabla 1.6** se observa que el valor total presupuestado en el mes de diciembre se incrementó un 20,5% con respecto al mismo mes del año anterior. El valor de liquidación de las obras terminadas se incrementó también, en tasa interanual con respecto al mismo mes de hace un año en un 28,6%. Por su parte, el presupuesto de ejecución material (PEM) en el mes

de diciembre alcanzó los 959,7 millones de euros, y el valor de liquidación, que incluye gastos generales, financieros y el IVA, se situó en 655 millones de euros.

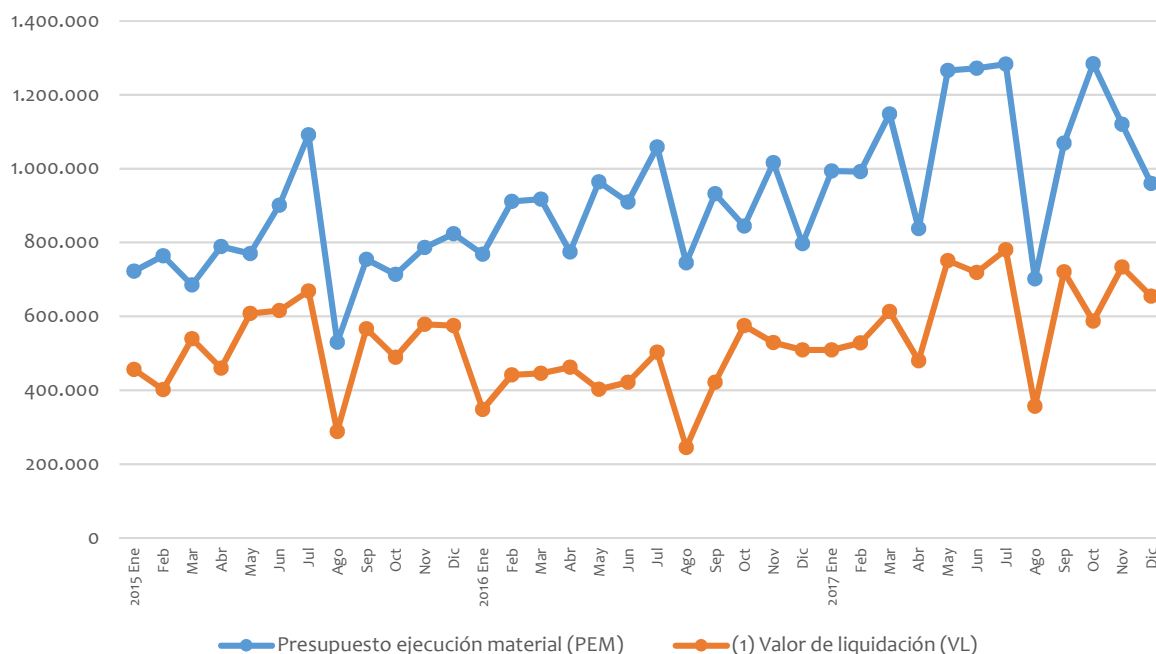
Tabla 1.6. Presupuestos de ejecución de los visados de obra y valor de liquidación de los certificados de final de obra (Miles de euros). Incluye obra nueva, ampliación y reforma.

	Presupuesto ejecución material (PEM)	(1) Valor de liquidación (VL)	Variación anual PEM (%)	Variación anual VL (%)
2016 Abr	774.121	462.028	-1,9	0,5
May	964.446	402.790	25,3	-33,7
Jun	910.000	421.653	1,0	-31,5
Jul	1.058.923	503.021	-3,0	-24,7
Ago	745.112	244.920	40,7	-14,9
Sep	932.519	421.641	23,7	-25,5
Oct	844.991	575.237	18,5	17,5
Nov	1.016.379	529.296	29,2	-8,5
Dic	796.564	509.476	-3,4	-11,4
2017 Ene	993.294	509.159	29,3	46,4
Feb	991.998	528.312	8,9	19,7
Mar	1.148.401	613.033	25,2	37,5
Abr	838.044	479.686	8,3	3,8
May	1.266.207	751.099	31,3	86,5
Jun	1.272.097	718.763	39,8	70,5
Jul	1.283.307	780.049	21,2	55,1
Ago	701.375	356.367	-5,9	45,5
Sep	1.068.852	720.787	14,6	70,9
Oct	1.284.522	587.251	52,0	2,1
Nov	1.120.159	733.754	10,2	38,6
Dic	959.679	655.009	20,5	28,6

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

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

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



Fuente: Ministerio de Fomento

2. MERCADO DE LA VIVIENDA. PRECIOS Y TRANSACCIONES

El precio medio de la vivienda.

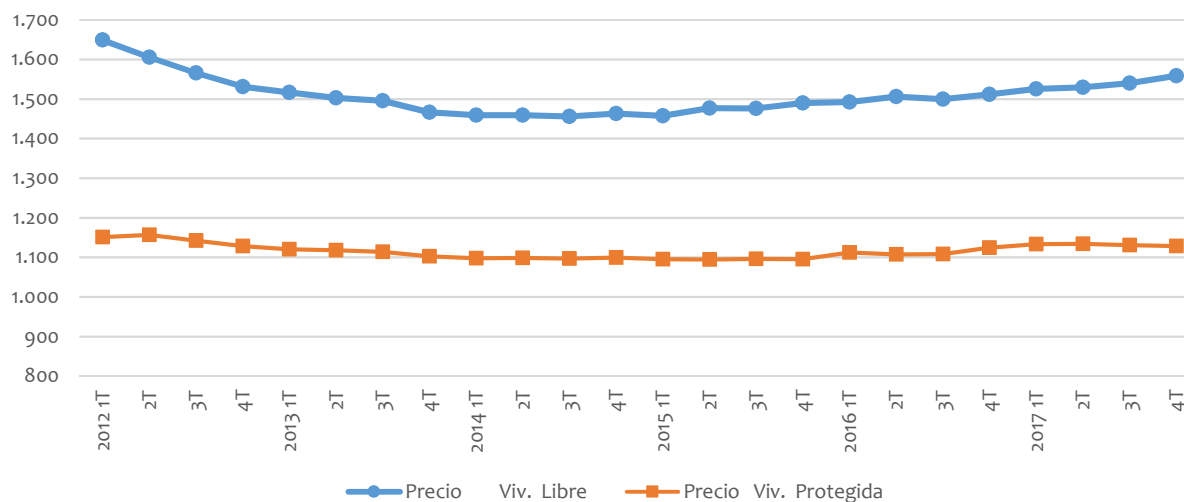
En la **Tabla 2.1** se presentan los precios medios de la vivienda libre (VL) y la vivienda protegida (VP), y en la **Tabla 2.2** los de la vivienda libre nueva y usada, ofrecidos por el Ministerio de Fomento a partir de valores de tasación, y que se recogen en las series estadísticas de valor tasado de la vivienda. Como puede observarse, el precio medio de la vivienda libre mantiene un incremento continuo a lo largo de los dos últimos años, y concretamente en el último trimestre del 3,1%, hasta alcanza un valor de 1.559 €/m² en el cuarto trimestre de 2017. 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 38% 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 (%)
2013 1T	1.516	72,2	1.121	1,35	-8,0	-2,6
2T	1.503	71,5	1.118	1,34	-6,4	-3,4
3T	1.495	71,2	1.114	1,34	-4,5	-2,5
4T	1.467	69,8	1.103	1,33	-4,2	-2,3
2014 1T	1.459	69,5	1.098	1,33	-3,8	-2,0
2T	1.459	69,5	1.099	1,33	-2,9	-1,7
3T	1.456	69,3	1.098	1,33	-2,6	-1,5
4T	1.463	69,6	1.100	1,33	-0,3	-0,3
2015 1T	1.458	69,4	1.095	1,33	-0,1	-0,2
2T	1.477	70,3	1.095	1,35	1,2	-0,4
3T	1.476	70,3	1.097	1,35	1,4	-0,1
4T	1.490	70,9	1.096	1,36	1,8	-0,4
2016 1T	1.492	71,0	1.112	1,34	2,4	1,5
2T	1.506	71,7	1.108	1,36	2,0	1,2
3T	1.500	71,4	1.108	1,35	1,6	1,1
4T	1.512	72,0	1.124	1,34	1,5	2,6
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

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

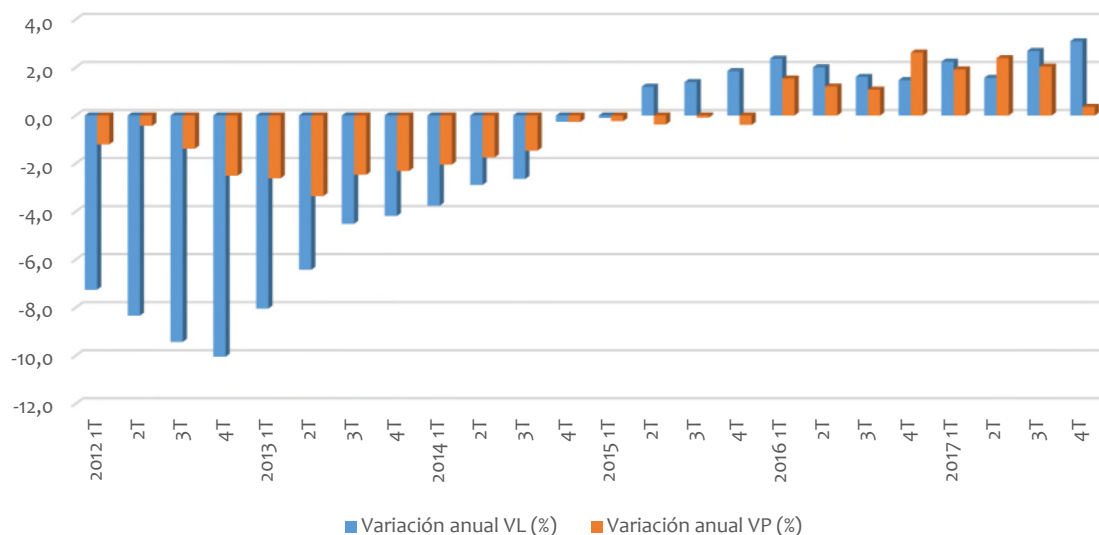
Gráfico 2.1.a. Precio de la vivienda libre y protegida (€/m²).



Fuente: Ministerio de Fomento

En el **Gráfico 2.1.b** se puede observar que a lo largo de los últimos dos años se produce un incremento interanual continuo en el precio de la vivienda libre, si bien, se puede destacar que la variación ha sido moderada, en el entorno del 2%, y alcanzando el último trimestre el 3,1%.

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



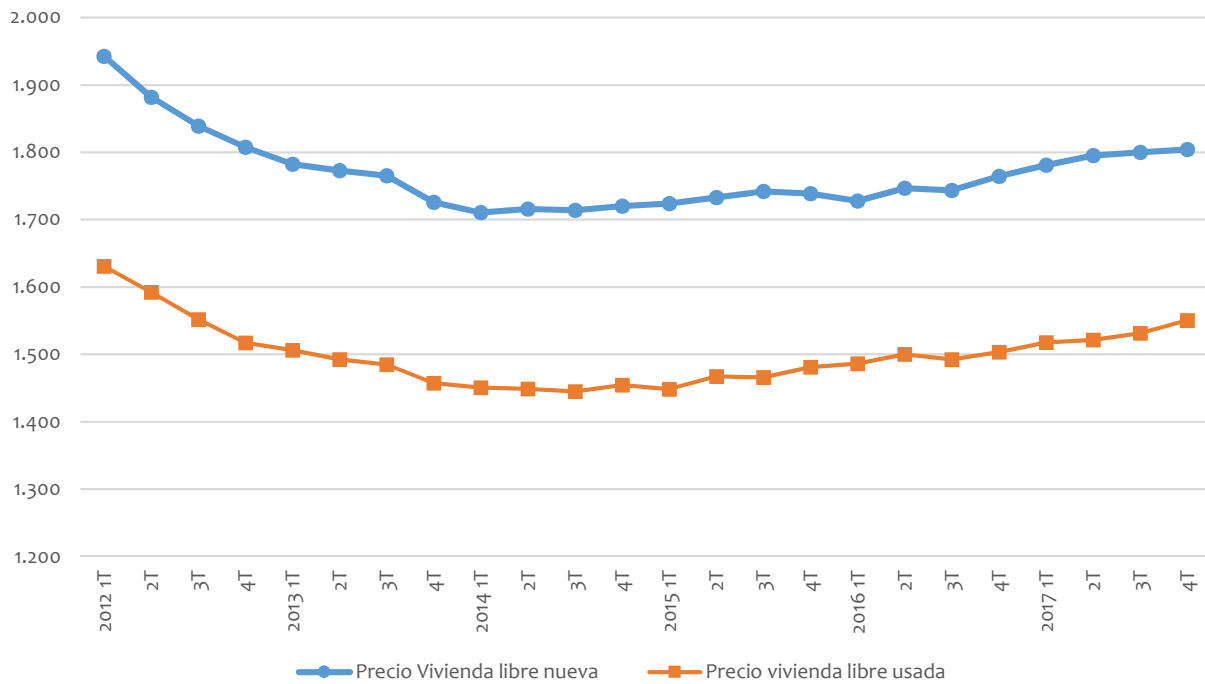
Fuente: Ministerio de Fomento

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

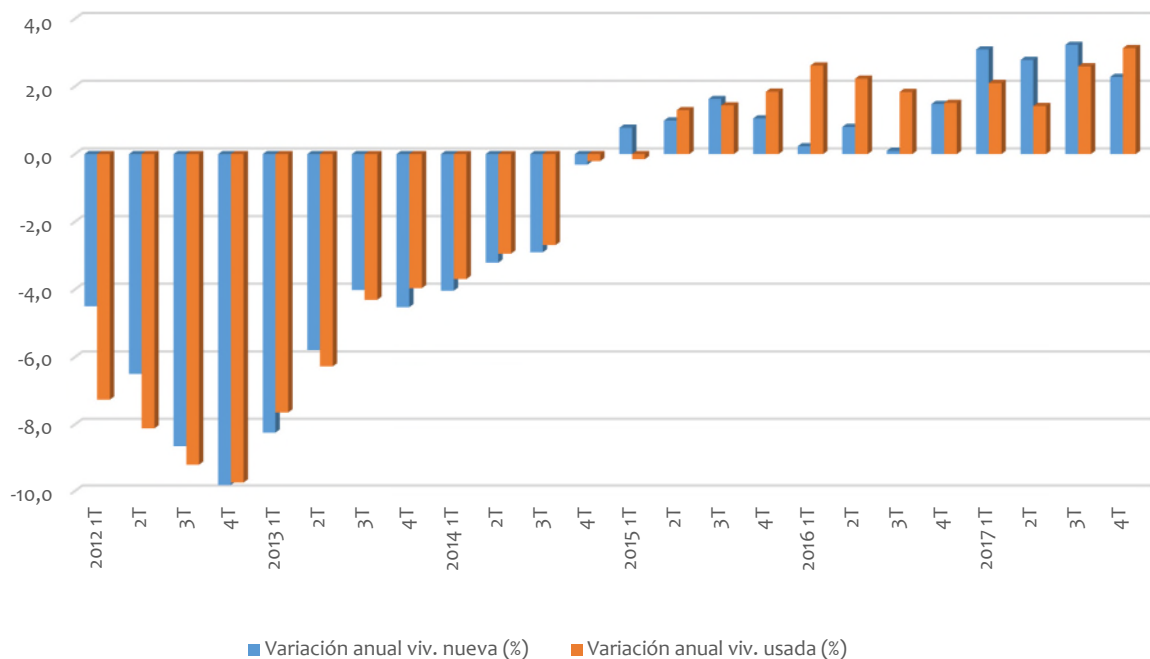
	Precio total	Variación anual (%)	Precio Vivienda libre nueva	Variación anual viv. nueva (%)	Precio vivienda libre usada	Variación anual viv. usada (%)
2013 1T	1.516	-8,1	1.783	-8,2	1.506	-7,6
2013 2T	1.503	-6,4	1.773	-5,8	1.493	-6,3
2013 3T	1.495	-4,5	1.765	-4,0	1.485	-4,3
2013 4T	1.467	-4,2	1.726	-4,5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

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

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 ligeros incrementos en el cuarto trimestre del 2,3% y del 3,1% en tasa interanual, respectivamente. 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 Ministerio de Fomento establece 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).

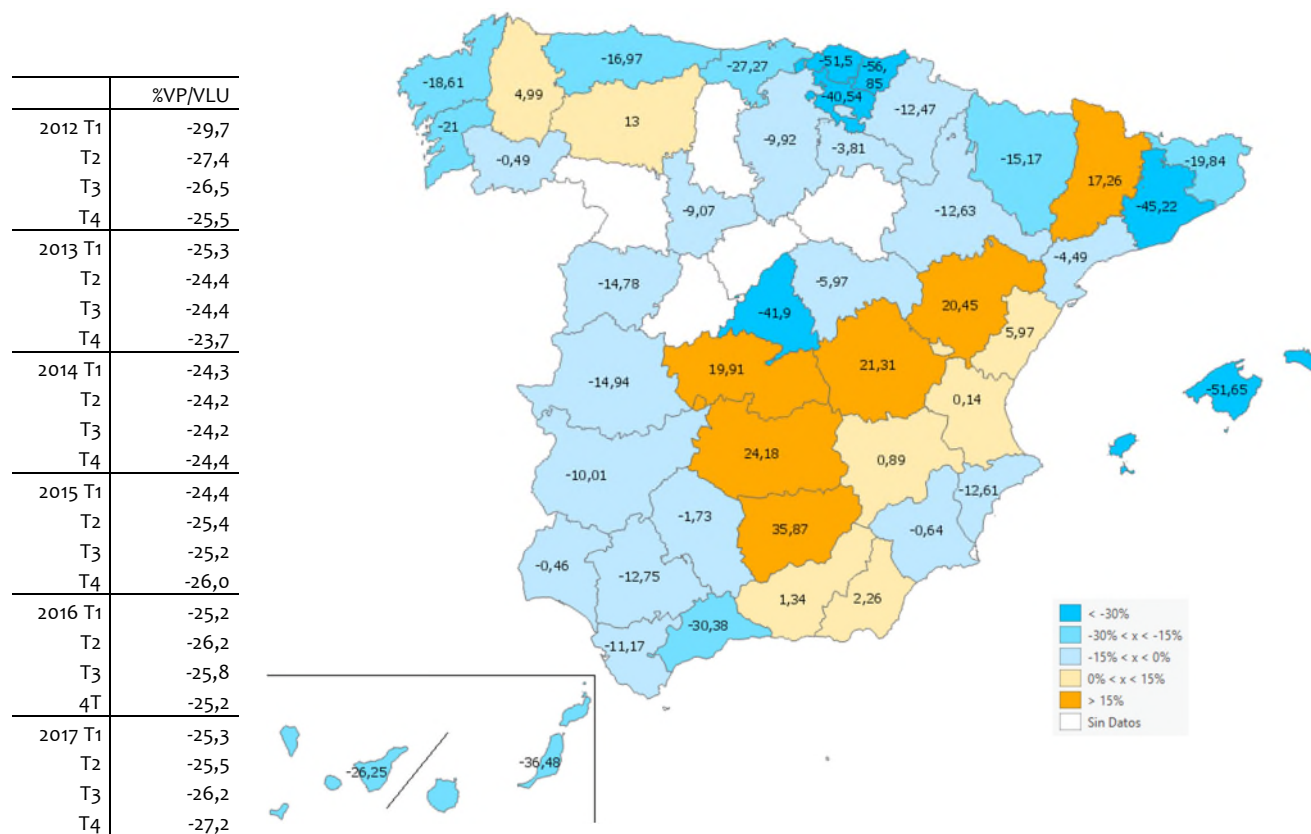
Fuente: Ministerio de Fomento

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

Fuente: Ministerio de Fomento

El precio de la vivienda libre usada retoma valores de hace cinco 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 los últimos cinco años. Si hace ocho años el precio de la vivienda protegida representaba casi la mitad del de la vivienda libre usada, este porcentaje se ha ido reduciendo progresivamente hasta situarse en el 27,2 % registrado en el último trimestre. Es decir que el precio medio de la vivienda protegida es actualmente algo más de un cuarto más barato que la vivienda libre usada.

Tabla 2.3 y Mapa 2.3. Relación entre los precios de la vivienda protegida y la vivienda libre usada: total nacional (tabla) y valores por provincias en el cuarto trimestre de 2017 (mapa).



Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

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

Con los datos disponibles se puede destacar que, se mantiene un valor medio de la vivienda protegida en el entorno del 50% de la vivienda libre usada en Bizkaia, -51,5%, de Gipuzkoa -56,8%, y en Álava el valor es de -40,5%. En Baleares -51,6%, en Barcelona -45,2%, Las Palmas -36,5%, en Málaga -30,4%, y en Madrid el precio es un 41,9% inferior.

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

En 12 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 35,9% más cara, Ciudad Real 24,2% y Cuenca Toledo y Teruel con un precio de la vivienda protegida un 20% 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 del Instituto Nacional de Estadística (INE), a partir de los precios declarados en las escrituras de compraventa, formalizadas ante notario. Se puede observar que existe una caída del precio de la vivienda hasta el primer trimestre de 2014, con un valor de 95,2 y una progresiva recuperación desde esa fecha hasta alcanzar el valor de 113,5 en el cuarto trimestre de 2017.

En el gráfico se puede ver que el índice recupera valores de hace seis años.

Es necesario señalar que en la tabla ya no se presenta el índice de precios elaborado por el Ministerio de Fomento a partir de la evolución de los precios basados en tasaciones que

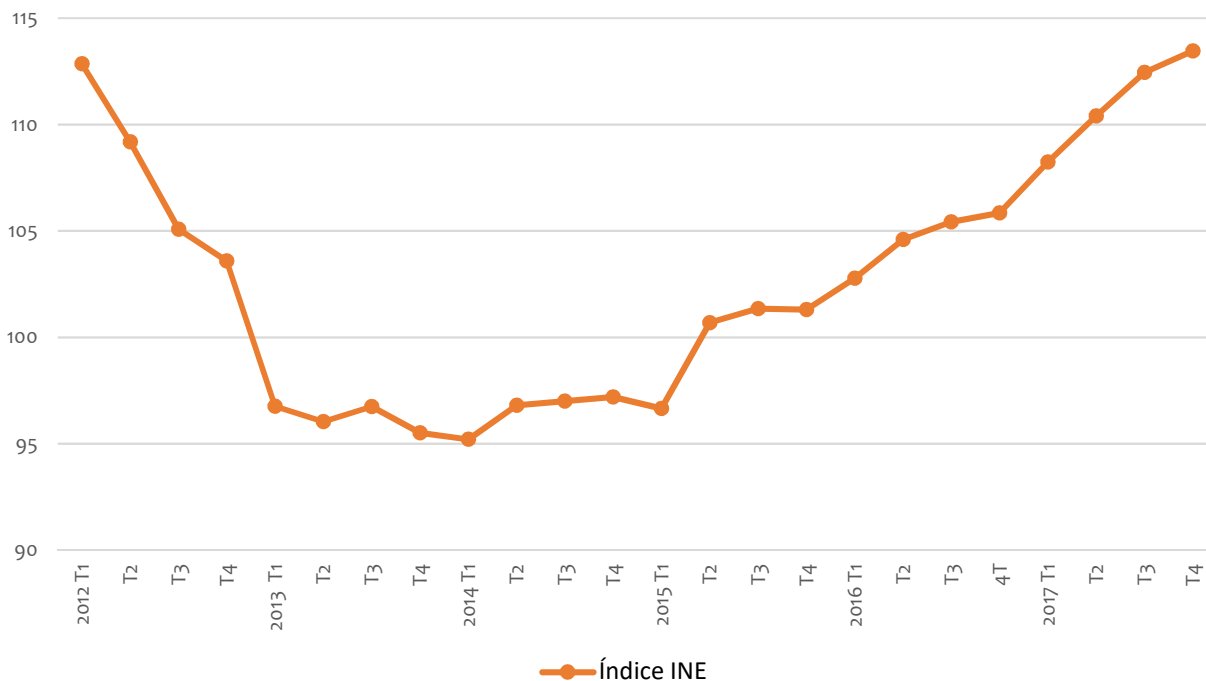
figuraba en anteriores boletines, por haber dejado de publicarse desde 2015, si bien la evolución del valor tasado de la vivienda puede analizarse en las tablas anteriores.

Tabla 2.4. Índice general de precios de la vivienda.

	Índice INE	
2013	T1	96,8
	T2	96,0
	T3	96,7
	T4	95,5
2014	T1	95,2
	T2	96,8
	T3	97,0
	T4	97,2
2015	T1	96,7
	T2	100,7
	T3	101,4
	T4	101,3
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

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 cuarto trimestre de 2017 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 2.666,6 €/m² y Bizkaia con 2.335,2 €/m². La tercera, Araba, tiene un precio inferior de 1.940,6 €/m².

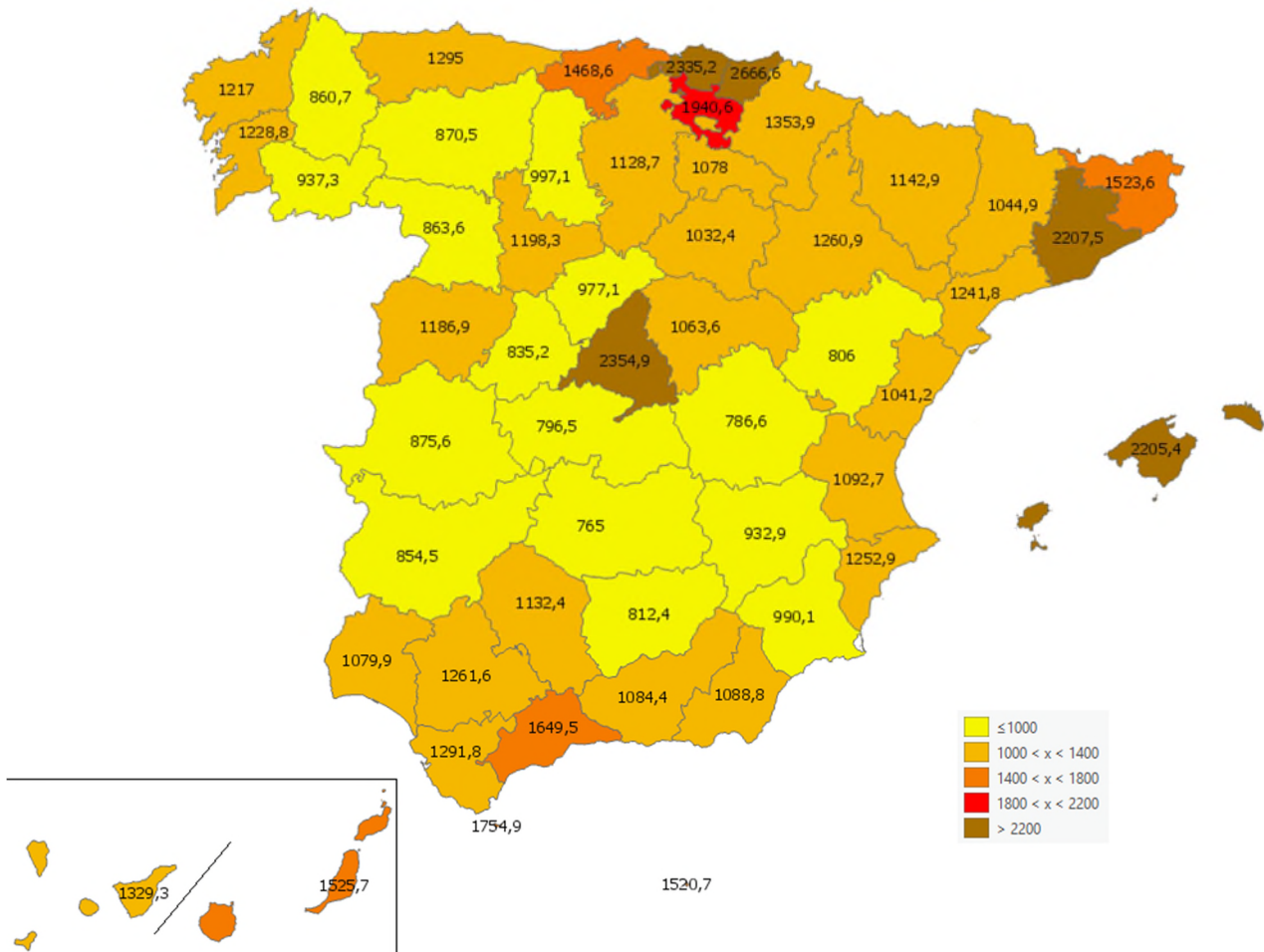
Este trimestre también Madrid alcanza los 2.354,9€/m² Barcelona 2.207,5 y Illes Balears 2.205.

Con un precio entre 1.800 y 2.200 €/m² están las provincias de, Araba, situándose a continuación, con un precio entre 1.400 y 1.800€/m², Málaga, Cantabria, Girona, Las Palmas, y 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, Zamora, Albacete, Ciudad Real, Cuenca, Toledo, Badajoz, Cáceres, Lugo, Ourense y Murcia.

El resto de provincias 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 cuarto trimestre de 2017 (€/m²).



Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

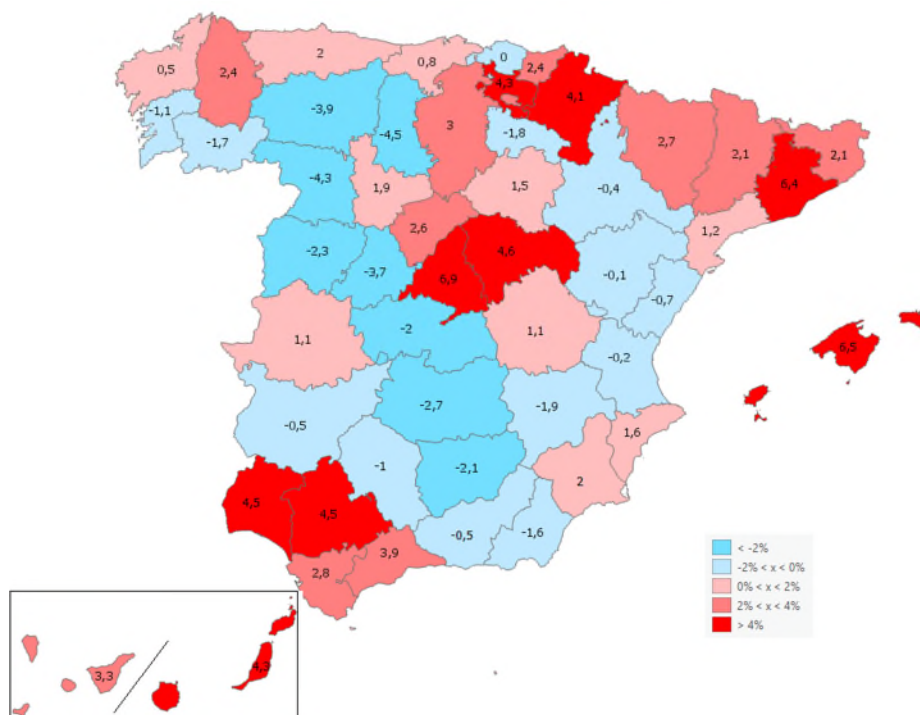
En cuanto a la variación de los precios en el último año, como puede observarse en el **Mapa 2.5.b**, se produce un aumento del 3,1% de media en el conjunto del territorio.

El incremento mayor del 4%, se produce en nueve provincias, siendo Madrid 6,9% y Barcelona con el 6,4%, las de mayor incremento. El resto son Araba, Navarra, Guadalajara, Islas Baleares, Las Palmas, Sevilla y Huelva.

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

En veinte provincias, se han registrado variaciones interanuales negativas.

El descenso mayor en el precio de la vivienda, se ha producido en la provincia de Palencia 4,5%, Zamora 4,3%, Ávila con un descenso 3,7%, y en León del 3,9%.

Mapa 2.5.b. Variación interanual de precios medios provinciales en el cuarto trimestre de 2017 (%).

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

Transacciones de vivienda registradas y escrituradas. Tasaciones.

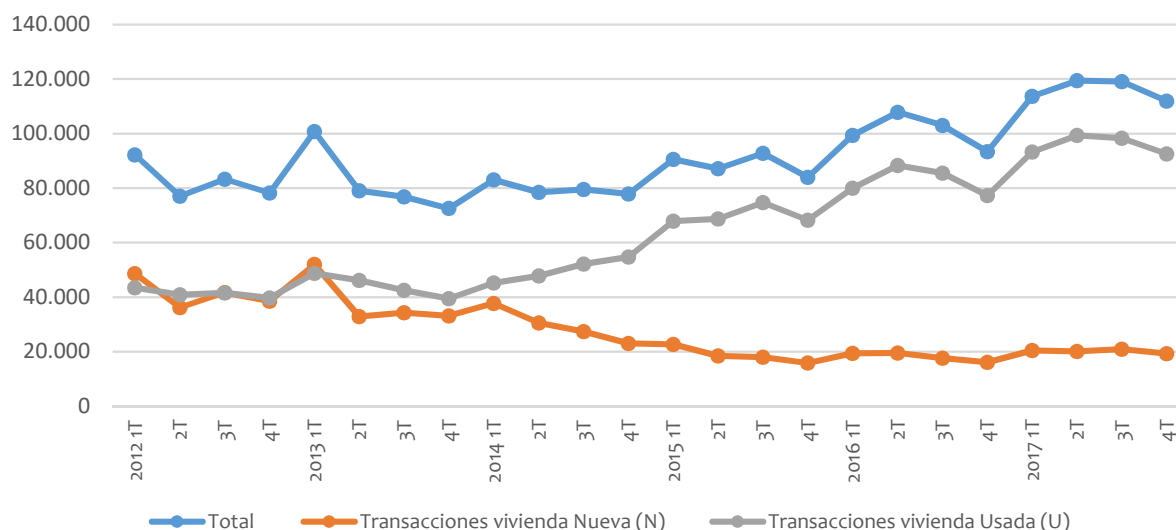
En el cuarto trimestre de 2017 se han registrado un total de 111.921 operaciones, con un incremento respecto del mismo trimestre del año anterior de un 19,8%.

Actualmente, el número de transacciones de vivienda usada es casi cinco veces superior al de la vivienda nueva, cuando en 2011 las cifras eran similares. En el año 2017 el total de viviendas registradas fue de 464.223, y solo dos de cada diez viviendas eran viviendas de nueva construcción, es decir 80.765 viviendas, y el resto, 383.458 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 (%)
2013 1T	100.768	51.990	48.778	0,9	9,3
2T	79.000	32.860	46.140	1,4	2,6
3T	76.818	34.288	42.530	1,2	-7,7
4T	72.560	33.087	39.473	1,2	-7,3
2014 1T	83.022	37.731	45.291	1,2	-17,6
2T	78.464	30.605	47.859	1,6	-0,7
3T	79.561	27.434	52.127	1,9	3,6
4T	77.881	23.093	54.788	2,4	7,3
2015 1T	90.534	22.670	67.864	3,0	9,0
2T	87.187	18.482	68.705	3,7	11,1
3T	92.786	18.017	74.769	4,1	16,6
4T	84.031	15.819	68.212	4,3	7,9
2016 1T	99.427	19.385	80.042	4,1	9,8
2T	107.838	19.547	88.291	4,5	23,7
3T	103.055	17.583	85.472	4,9	11,1
4T	93.423	16.072	77.351	4,8	11,2
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

Fuente: Estadística registral inmobiliaria y elaboración propia

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

Fuente: Estadística registral inmobiliaria y elaboración propia

En cuanto a las transacciones escrituradas, que incluyen vivienda libre y protegida, siguen pautas similares de evolución como puede apreciarse en la **Tabla** y **Gráfico 2.7**. La mayor diferencia se manifiesta en las transacciones escrituradas de vivienda usada, que en 2011 y 2012 duplicaron las de vivienda nueva, debido a la fuerte caída de la escrituración de estas últimas.

En el cuarto trimestre de 2017 la relación entre la vivienda usada y la vivienda nueva es de 8,8, y en los dos primeros trimestres era de 10 viviendas usadas por cada nueva. Del total de viviendas escrituradas, 144.688, solo un 4% son de vivienda protegida, 6.217.

La variación anual del total de transacciones escrituradas del cuarto trimestre de 2017, presenta un aumento de un 14,3% en relación con el mismo trimestre del año anterior.

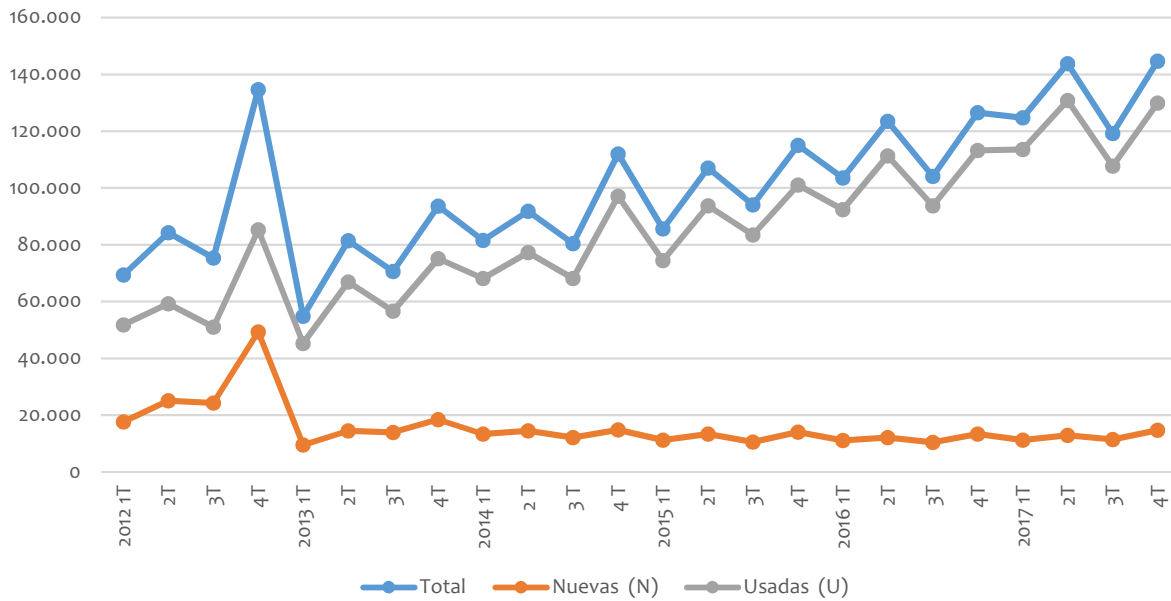
A lo largo del año 2017 se escrituraron un total de 532.367 transacciones de vivienda, de las que 50.398 corresponden a vivienda nueva, y las restantes 481.969 viviendas correspondían a vivienda usada. Es decir casi diez viviendas usadas por cada vivienda nueva.

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

	Total	Nuevas (N)	Usadas (U)	Relación U/N	Variación anual (%)
2013 1T	54.835	9.516	45.319	4,8	-21,0
2T	81.472	14.515	66.957	4,6	-3,3
3T	70.604	13.991	56.613	4,0	-6,3
4T	93.657	18.496	75.161	4,1	-30,4
2014 1T	81.516	13.368	68.148	5,1	48,7
2 T	91.769	14.523	77.246	5,3	12,6
3 T	80.388	12.183	68.205	5,6	13,9
4 T	111.948	14.789	97.159	6,6	19,5
2015 1T	85.605	11.178	74.427	6,7	5,0
2T	107.043	13.328	93.715	7,0	16,6
3T	94.035	10.581	83.454	7,9	17,0
4T	115.030	14.023	101.007	7,2	2,8
2016 1T	103.592	11.169	92.423	8,3	21,0
2T	123.438	12.150	111.288	9,2	15,3
3T	104.143	10.438	93.705	9,0	10,7
4T	126.565	13.357	113.208	8,5	10,0
2017 1T	124.756	11.220	113.536	10,1	20,4
2T	143.761	12.972	130.789	10,1	16,5
3T	119.162	11.437	107.725	9,4	14,4
4T	144.688	14.769	129.919	8,8	14,3

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

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

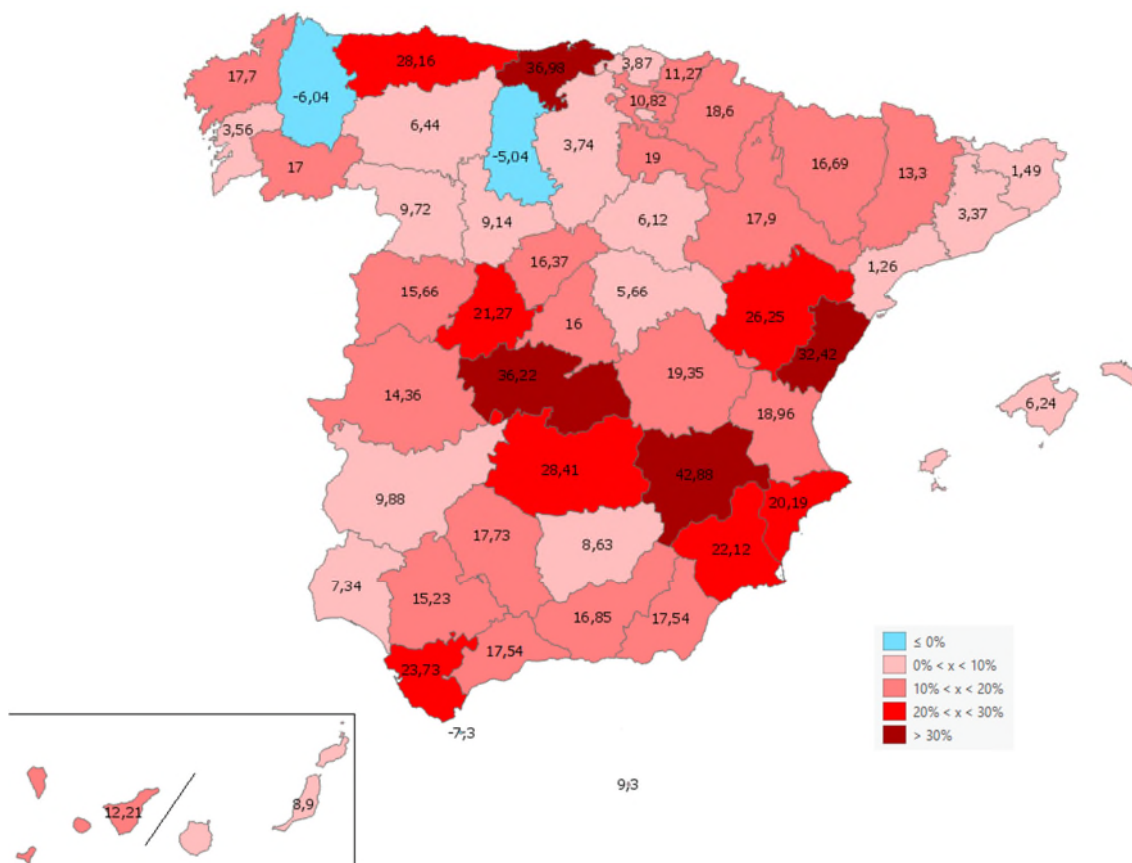


Fuente: Ministerio de Fomento

En el **Mapa 2.7** se refleja la variación anual de las transacciones escrituradas de vivienda por provincias, que en el cuarto trimestre de 2017 han llegado al 14,32% de media.

Han sido negativas en dos provincias, Palencia -5,04%, y Lugo con un descenso del -6,04%, y en la Ciudad autónoma de Ceuta -7,30%. El resto han sido positivas, y en cuatro con más del 30%, destacando Cantabria con casi un 37% de incremento anual.

Mapa 2.7. Variación interanual de las transacciones escrituradas en el cuarto trimestre de 2017.



Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

Finalmente, en la **Tabla y Gráfico 2.8** se comparan las transacciones totales registradas y escrituradas, incluyendo asimismo las tasaciones que, si bien no implican necesariamente una transacción, sí son un indicador de actividad en el mercado inmobiliario. El número total de transacciones desde el primer trimestre de 2013 ha sido de 2 millones escrituradas y de 1,87 millones registradas.

En cuanto a las tasaciones, en los últimos cinco años, desde 2013, se realizaron un total de 2 millones de tasaciones de viviendas.

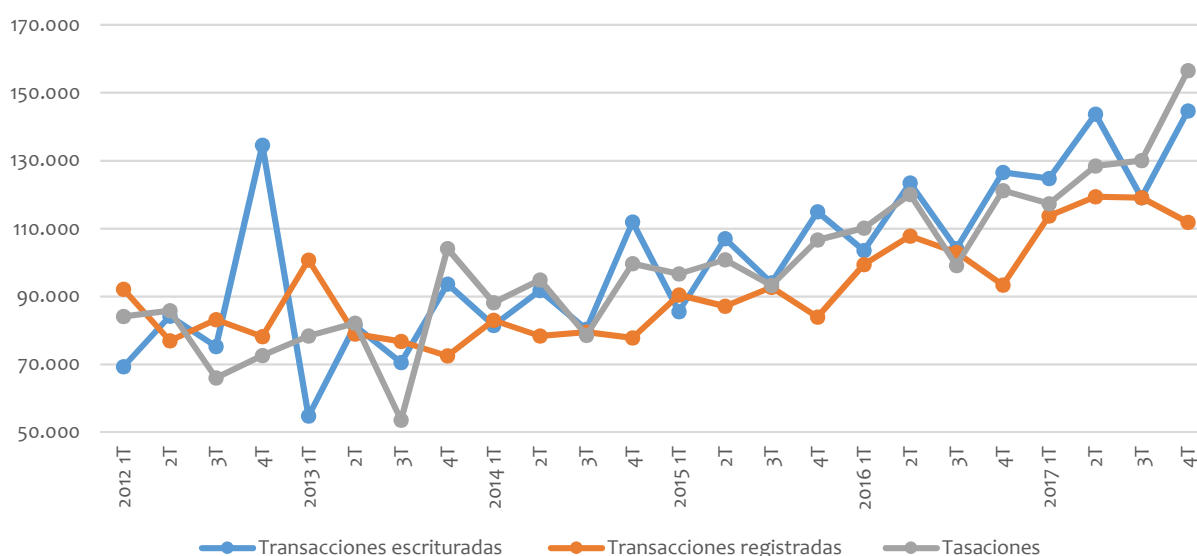
Las diferencias trimestrales son a veces importantes debido a que son distintos actos de la transmisión que no tienen necesariamente que corresponderse en el tiempo, pero las diferencias no son relevantes en los totales de periodos más largos, como el señalado de los últimos cinco años.

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

	Transacciones escrituradas	Transacciones registradas	Tasaciones
2013 1T	54.835	100.768	78.397
2T	81.472	79.000	82.209
3T	70.604	76.818	53.664
4T	93.657	72.560	104.138
2014 1T	81.516	83.022	88.202
2T	91.769	78.464	94.932
3T	80.388	79.561	78.598
4T	111.948	77.881	99.679
2015 1T	85.605	90.534	96.682
2T	107.043	87.187	100.858
3T	94.035	92.786	93.289
4T	115.030	84.031	106.653
2016 1T	103.592	99.427	110.133
2T	123.438	107.838	120.048
3T	104.143	103.055	99.121
4T	126.565	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	144.688	111.921	156.571

Fuente: Ministerio de Fomento y Estadística Registral Inmobiliaria

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



Fuente: Ministerio de Fomento y Estadística Registral Inmobiliaria

Riqueza inmobiliaria e inversión extranjera.

En la **Tabla 2.9** se recoge la estimación de la riqueza inmobiliaria realizada por el Banco de España en base a la superficie del parque residencial y el precio medio inmobiliario. Teniendo como referencia el primer trimestre de 2009, que alcanzó casi los seis billones de euros, el valor se ha reducido en estos nueve años en un 16%, hasta los 4,95 billones de euros en el cuarto trimestre de 2017.

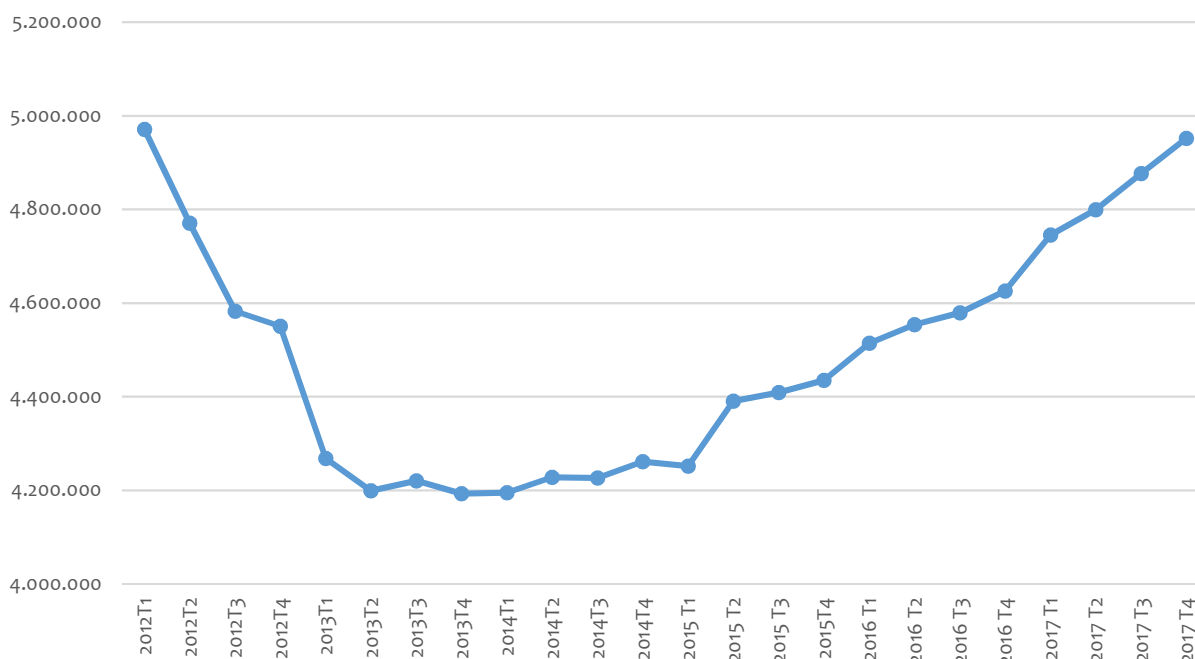
En el gráfico se puede observar que se están recuperando valores de hace seis años, y concretamente la variación interanual del último trimestre es del 7%.

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

	Riqueza inmobiliaria	B100 (2009T1)	Variación anual (%)
2013T1	4.268.112	72,1	-14,1
2013T2	4.199.433	70,9	-12,0
2013T3	4.220.239	71,3	-7,9
2013T4	4.193.212	70,8	-7,8
2014T1	4.194.947	70,8	-1,7
2014T2	4.228.236	71,4	0,7
2014T3	4.226.701	71,4	0,2
2014T4	4.261.501	72,0	1,6
2015 T1	4.251.745	71,8	1,4
2015 T2	4.390.525	74,1	3,8
2015 T3	4.409.527	74,5	4,3
2015T4	4.435.070	74,9	4,1
2016 T1	4.514.111	76,2	6,2
2016 T2	4.554.163	76,9	3,7
2016 T3	4.579.271	77,3	3,8
2016 T4	4.626.057	78,1	4,3
2017 T1	4.745.637	80,1	5,1
2017 T2	4.799.251	81,0	5,4
2017 T3	4.876.846	82,3	6,5
2017 T4	4.952.100	83,6	7,0

Fuente: Banco de España y elaboración propia

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



Fuente: Banco de España

En la **Tabla y Gráficos 2.10** se presenta la información 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 Fomento. En el cuarto trimestre ha alcanzado los 3.557 millones de euros, lo que supone un incremento del 15% con respecto al mismo trimestre de 2017. El valor medio es de 160.896 euros por vivienda libre.

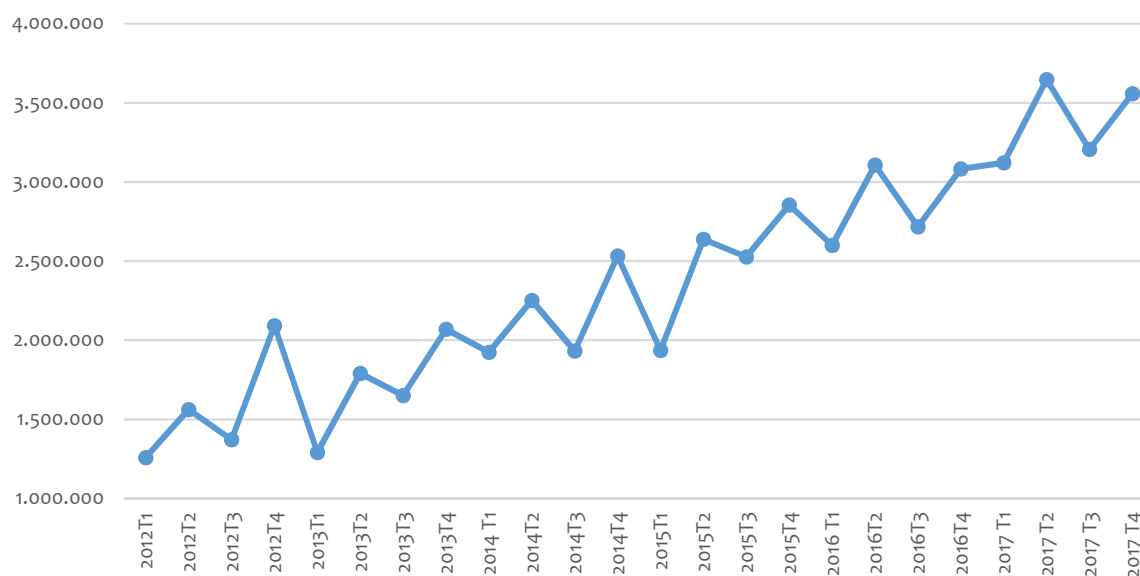
Desde principio de 2011, se ha mantenido un incremento casi constante en los valores de compraventa de vivienda libre, desde los 1.184 millones de euros en el primer trimestre de 2011, hasta los 3.557 del último trimestre. Es decir, que en estos siete años, se ha multiplicado por tres el valor de la inversión extranjera en vivienda en nuestro país. Se observa que el 90% de esta cantidad corresponde a vivienda de segunda mano y, únicamente el 10% corresponde a vivienda nueva.

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

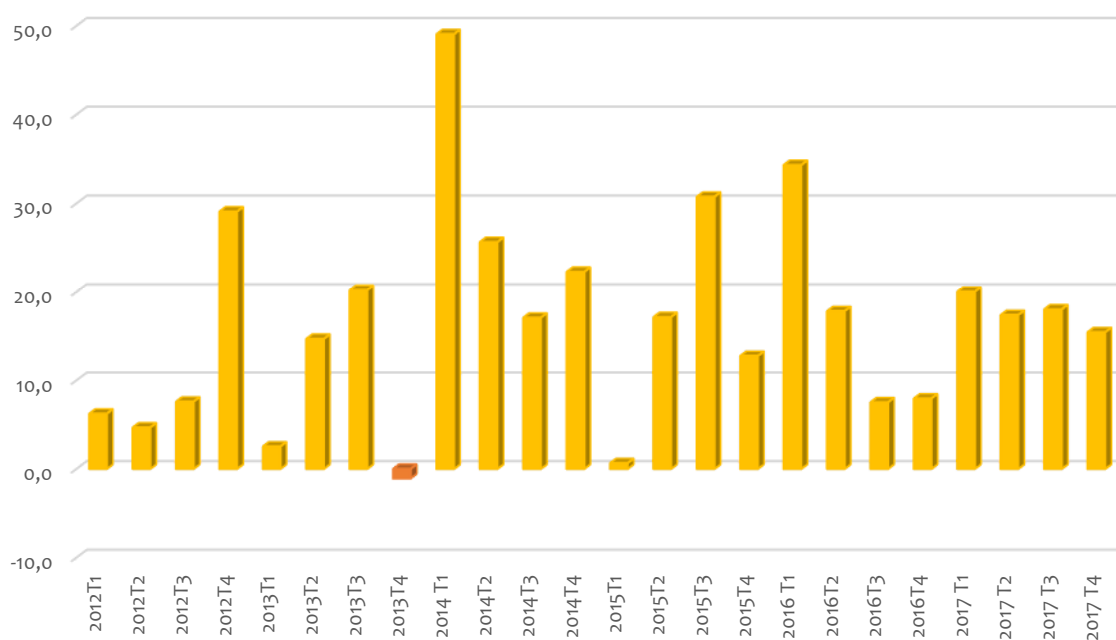
	valor de las transacciones			variación anual de total (%)	valor medio de las transacciones		
	Total	vivienda nueva	vivienda 2ª mano		Total	vivienda nueva	vivienda 2ª mano
2013T1	1.290.122,9	279.742,0	1.010.381,0	2,5	155.868,4	312.212,0	136.889,4
2013T2	1.791.426,4	199.389,4	1.592.037,0	14,7	145.691,8	181.428,0	142.184,2
2013T3	1.650.210,8	201.192,8	1.449.018,0	20,2	153.522,3	185.089,9	149.970,8
2013T4	2.070.179,6	277.486,4	1.792.693,2	-1,1	153.596,9	199.343,7	148.328,1
2014 T1	1.923.024,2	228.361,7	1.694.662,5	49,1	152.294,6	186.722,6	148.602,5
2014T2	2.251.020,1	237.609,2	2.013.410,9	25,7	154.137,2	185.777,3	151.100,3
2014T3	1.932.149,0	214.024,4	1.718.124,6	17,1	153.601,2	186.757,7	150.277,7
2014T4	2.531.675,7	261.534,5	2.270.141,1	22,3	156.459,8	191.180,2	153.253,3
2015T1	1.935.560,2	207.333,5	1.728.226,7	0,7	145.815,9	189.518,7	141.890,5
2015T2	2.637.046,0	279.092,2	2.357.953,9	17,1	156.093,6	198.925,3	152.214,4
2015T3	2.526.268,8	305.937,7	2.220.331,2	30,7	164.128,7	227.294,0	158.075,7
2015T4	2.854.737,7	319.038,0	2.535.694,7	12,8	159.767,9	218.669,0	154.530,7
2016 T1	2.600.024,4	282.479,4	2.317.545,2	34,3	157.969,8	211.436,7	153.246,4
2016T2	3.107.177,2	331.216,8	2.775.960,4	17,8	155.600,0	208.706,2	151.015,1
2016T3	2.716.270,1	303.969,4	2.412.300,7	7,5	160.469,7	200.772,4	156.510,8
2016T4	3.081.741,1	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	3.557.582,6	425.602,4	3.131.980,2	15,4	160.896,5	229.311,6	154.627,5

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

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



Fuente: Estadística Ministerio de Fomento

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

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

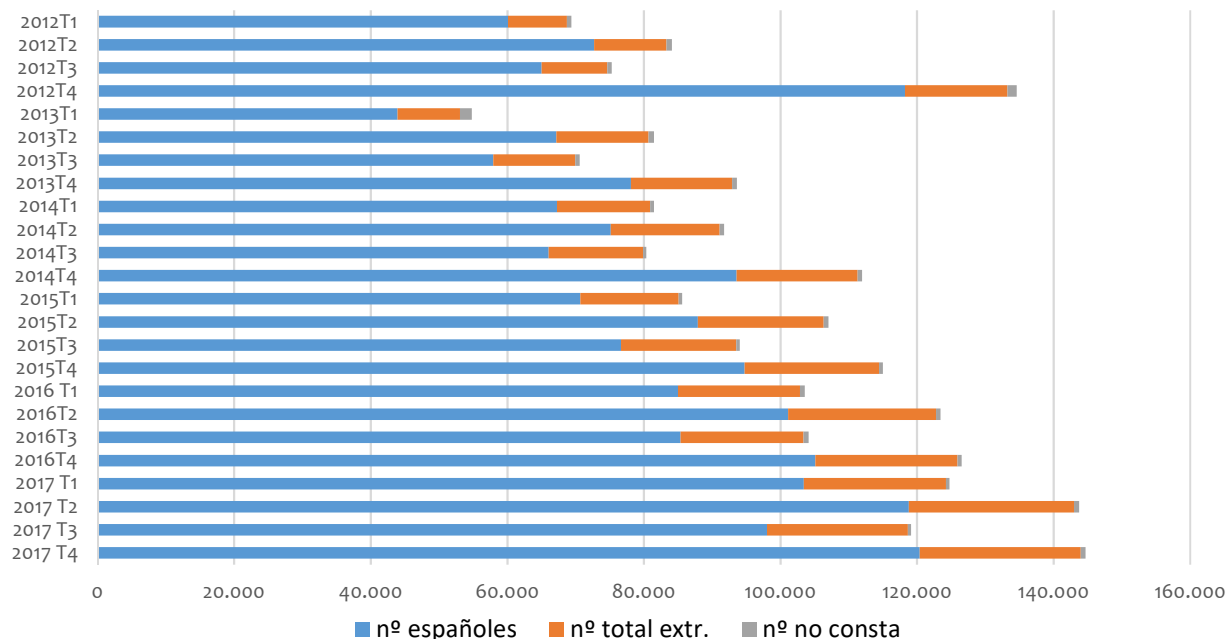
En la **Tabla y Gráfico 2.11** se incorpora la información relativa al número de transacciones de vivienda, libre y protegida, según residencia del comprador, que publica el Ministerio de Fomento, a partir de las escrituras públicas realizadas ante notario. Se observa que el número de extranjeros compradores de vivienda ha aumentado progresivamente en los últimos años, alcanzando en el cuarto trimestre la cifra de 23.555 transacciones. Se puede destacar que si a principios de 2009 las transacciones de extranjeros representaban el 5%, en el cuarto trimestre de 2017 este porcentaje se ha situado en el 16,3%. 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%.

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
2013T1	54.835	43.939	80,1	8.379	787	9.166	16,7	1.730	3,2
2013T2	81.472	67.186	82,5	12.460	1.057	13.517	16,6	769	0,9
2013T3	70.604	57.981	82,1	10.893	1.088	11.981	17,0	642	0,9
2013T4	93.657	78.102	83,4	13.650	1.160	14.810	15,8	745	0,8
2014T1	81.516	67.270	82,5	12.801	863	13.664	16,8	582	0,7
2014T2	91.769	75.157	81,9	14.773	1.185	15.958	17,4	654	0,7
2014T3	80.388	66.062	82,2	12.788	1.034	13.822	17,2	504	0,6
2014T4	111.948	93.566	83,6	16.405	1.317	17.722	15,8	660	0,6
2015T1	85.605	70.705	82,6	13.474	938	14.412	16,8	488	0,6
2015T2	107.043	87.898	82,1	17.172	1.254	18.426	17,2	719	0,7
2015T3	94.035	76.664	81,5	15.675	1.201	16.876	17,9	495	0,5
2015T4	115.030	94.758	82,4	18.197	1.473	19.670	17,1	602	0,5
2016T1	103.592	85.004	82,1	16.796	1.072	17.868	17,2	720	0,7
2016T2	123.438	101.137	81,9	20.342	1.333	21.675	17,6	626	0,5
2016T3	104.143	85.363	82,0	17.223	810	18.033	17,3	747	0,7
2016T4	126.565	105.139	83,1	19.916	886	20.802	16,4	624	0,5
2017T1	124.756	103.413	82,9	20.045	786	20.831	16,7	512	0,4
2017T2	143.761	118.807	82,6	23.194	992	24.186	16,8	768	0,5
2017T3	119.162	98.060	82,3	19.730	903	20.633	17,3	469	0,4
2017T4	144.688	120.413	83,2	22.609	946	23.555	16,3	720	0,5

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

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

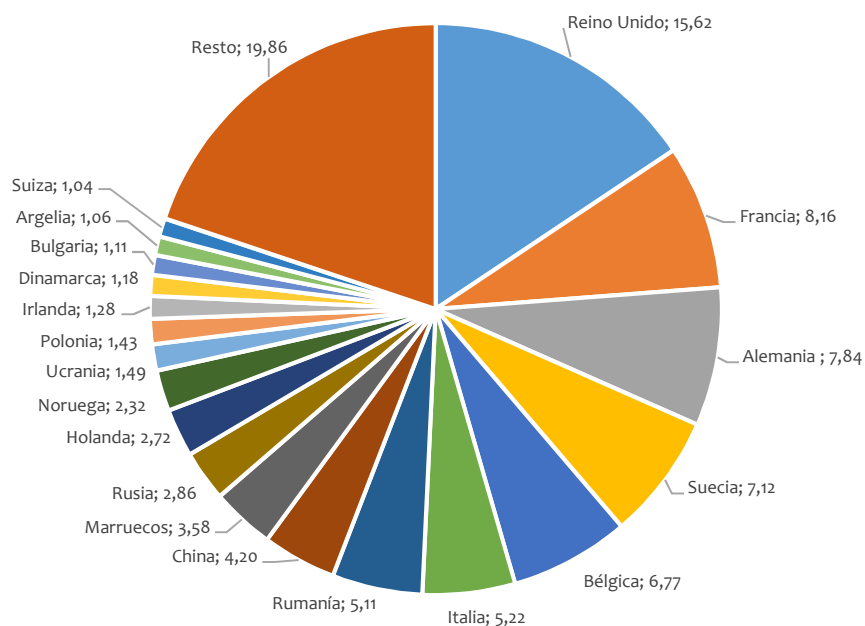


Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

A través de los datos que ofrecen los Registradores de la Propiedad, podemos conocer la nacionalidad del comprador. En la **Tabla y Gráfico 2.12** se observa que en el cuarto trimestre de 2017, el 13,64% del total son extranjeros compradores de vivienda, y su nacionalidad corresponde en un 15,62% al Reino Unido, seguido de Francia con el 8,16%, Alemania 7,84%, Suecia 7,12%, y Bélgica con el 6,77% del total de extranjeros.

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

2017 T4	Nacionalidad	%	% s/ext.
	Reino Unido	2,13	15,62
	Francia	1,11	8,16
	Alemania	1,07	7,84
	Suecia	0,97	7,12
	Bélgica	0,92	6,77
	Italia	0,71	5,22
	Rumanía	0,70	5,11
	China	0,57	4,20
	Marruecos	0,49	3,58
	Rusia	0,39	2,86
	Holanda	0,37	2,72
	Noruega	0,32	2,32
	Ucrania	0,20	1,49
	Polonia	0,20	1,43
	Irlanda	0,17	1,28
	Dinamarca	0,16	1,18
	Bulgaria	0,15	1,11
	Argelia	0,15	1,06
	Suiza	0,14	1,04
	Resto	2,71	19,86
	Extranjeros	13,64	100,0
	Nacionales	86,36	
	TOTAL	100,00	



Fuente: Estadística registral inmobiliaria

3. MERCADO DEL SUELO. PRECIOS Y TRANSACCIONES

La información sobre precios de suelo urbano objeto de transacción que publica el Ministerio de Fomento, sobre la base de la estadística registral, se ofrece en las **Tablas 3.1 y 3.2**, en las que se presentan la superficie y el valor total del suelo. Los datos muestran que la superficie de suelo objeto de transacción ha alcanzado las 818 hectáreas de suelo en el cuarto trimestre, lo que supone un incremento del 21,6% con respecto al mismo trimestre de 2016. En cuanto al valor del suelo objeto de transacción, alcanzó en el cuarto trimestre un total de 981 millones de euros, lo que representa un crecimiento interanual del 16,6%.

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
2013 T1	3.937	-15,1	1.844	2.093
T2	4.875	-16,6	1.684	3.191
T3	5.099	20,9	1.798	3.300
T4	7.227	41,3	1.999	5.228
2014 T1	4.833	22,7	2.191	2.641
T2	5.553	13,9	1.858	3.696
T3	5.328	4,5	2.049	3.279
T4	8.001	10,7	2.941	5.059
2015 T1	4.074	-15,7	1.631	2.443
T2	5.178	-6,8	1.742	3.436
T3	9.181	72,3	1.843	7.338
T4	6.196	-22,6	2.132	4.063
2016 T1	5.450	33,8	1.804	3.647
T2	5.577	7,7	1.993	3.584
T3	5.389	-41,3	1.957	3.433
T4	6.726	8,6	2.538	4.188
2017 T1	5.717	4,9	1.969	3.748
T2	7.170	28,6	2.558	4.612
T3	6.347	17,8	2.224	4.123
T4	8.177	21,6	2.754	5.423

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia.

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

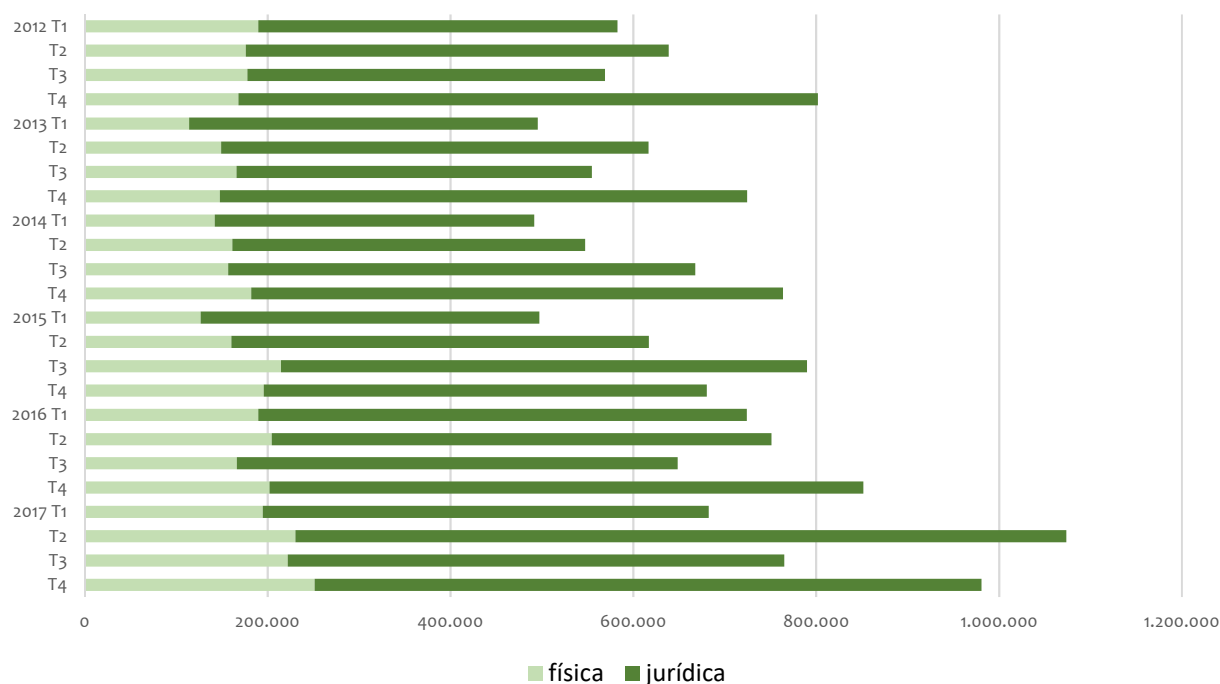


Fuente: Ministerio de Fomento

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

	Valor de las transacciones	Variación anual	adquirente persona	
	Miles €	(%)	física	jurídica
2013 T1	495.420	-15,0	114.027	381.393
T2	616.521	-3,5	149.140	467.381
T3	554.614	-2,6	165.843	388.771
T4	724.523	-9,7	147.597	576.926
2014 T1	491.708	-0,7	142.291	349.418
T2	547.211	-11,2	161.434	385.776
T3	667.659	20,4	156.764	510.896
T4	763.733	5,4	181.972	581.761
2015 T1	497.245	1,1	126.814	370.431
T2	617.158	12,8	160.442	456.715
T3	790.199	18,4	214.515	575.684
T4	680.444	-10,9	195.872	484.572
2016 T1	724.236	45,6	189.644	534.592
T2	751.131	21,7	204.349	546.782
T3	648.594	-17,9	166.398	482.196
T4	841.573	23,7	202.023	649.550
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

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

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

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

En la **Tabla 3.3** se presenta la información sobre los precios medios del suelo urbano objeto de transacción. 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. En el cuarto trimestre de 2017 se sitúa en los 153 €/m², con un descenso interanual del 11%. 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

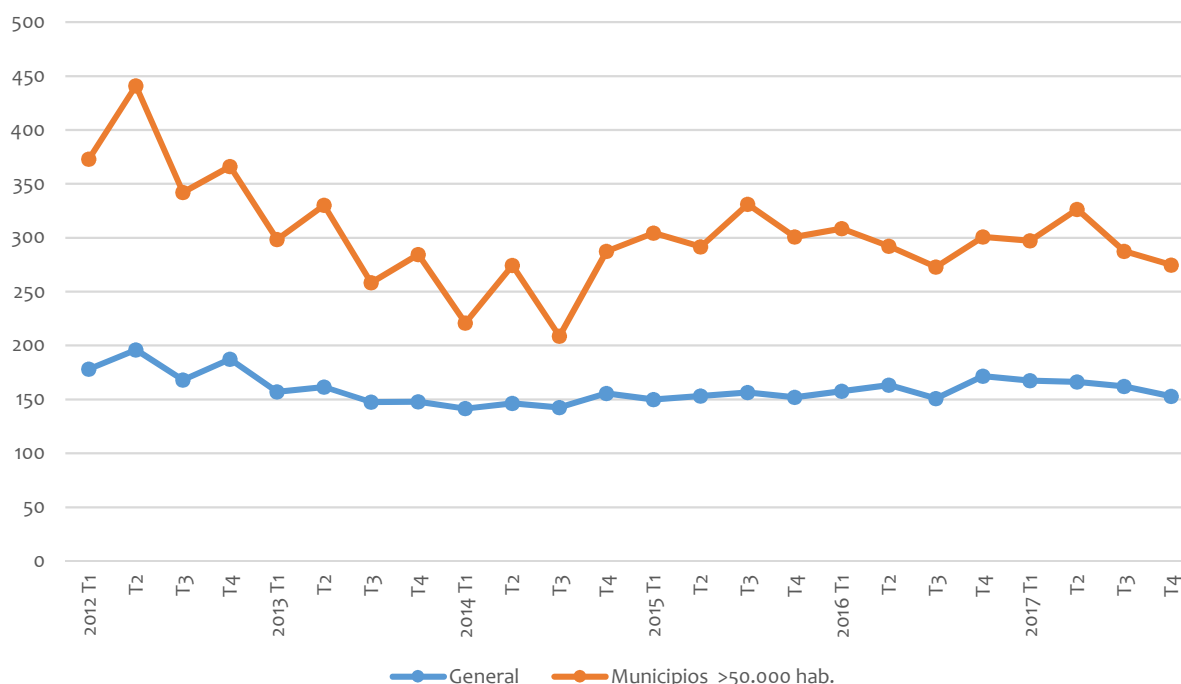
alcanzando en el cuarto trimestre de 2017 los 275 €/m², con un ligero descenso también en relación con el trimestre anterior, y una reducción en la variación interanual del 8,6%.

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 (%)
2013 T1	157	298	1,9	-11,7	-20,0
T2	162	330	2,0	-17,6	-25,1
T3	148	258	1,8	-12,2	-24,5
T4	148	285	1,9	-21,1	-22,3
2014 T1	142	221	1,6	-10,0	-26,0
T2	146	274	1,9	-9,3	-16,9
T3	143	209	1,5	-3,3	-19,2
T4	156	288	1,8	5,2	1,0
2015 T1	150	304	2,0	5,9	37,8
T2	153	292	1,9	4,7	6,3
T3	156	331	2,1	9,7	58,7
T4	152	301	2,0	-2,4	4,6
2016 T1	158	309	2,0	5,2	1,4
T2	163	292	1,8	6,6	0,1
T3	151	273	1,8	-3,5	-17,6
T4	172	301	1,8	13,0	0,0
2017 T1	168	297	1,8	6,2	-3,6
T2	166	326	2,0	1,8	11,7
T3	162	288	1,8	7,4	5,3
T4	153	275	1,8	-10,9	-8,6

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia.

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



Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia.

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

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

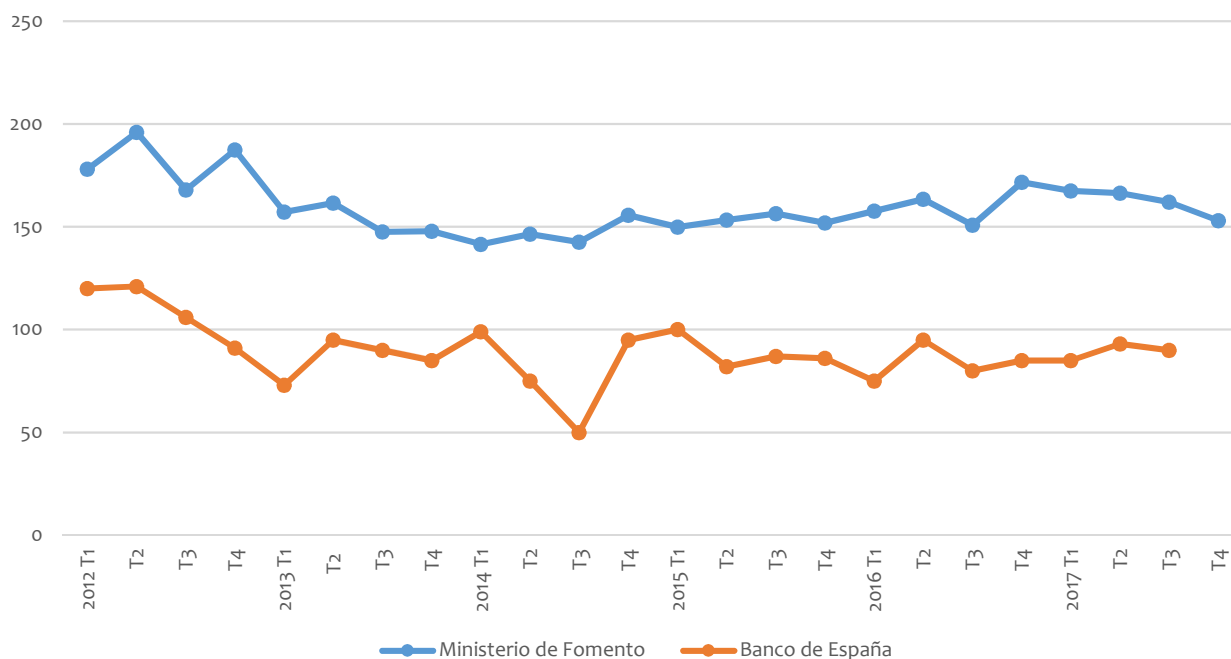
Fomento. El último dato comparable es el correspondiente al tercer trimestre de 2017, con un precio medio del suelo urbano de 153 €/m² según el Ministerio de Fomento y 90 €/m² según el Banco de España.

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

	Ministerio de Fomento	Banco de España
2013 T1	157	73
T2	162	95
T3	148	90
T4	148	85
2014 T1	142	99
T2	146	75
T3	143	50
T4	156	95
2015 T1	150	100
T2	153	82
T3	156	87
T4	152	86
2016 T1	158	75
T2	163	95
T3	151	80
T4	172	85
2017 T1	168	85
T2	166	93
T3	162	90
T4	153	s.d.

Fuente: Ministerio de Fomento y Banco de España.

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



Fuente: Ministerio de Fomento y Banco de España.

4. REHABILITACIÓN

En la **Tabla 4.1**, se recoge el número de viviendas contenidas en las licencias municipales de obra concedidas. Según los últimos datos disponibles, en el mes de octubre de 2017 fueron concedidas licencias para un total de 4.055 viviendas de nueva planta y para un total de 668 viviendas en el caso de obras de rehabilitación, lo que representa un 16,5% de las licencias de nueva planta.

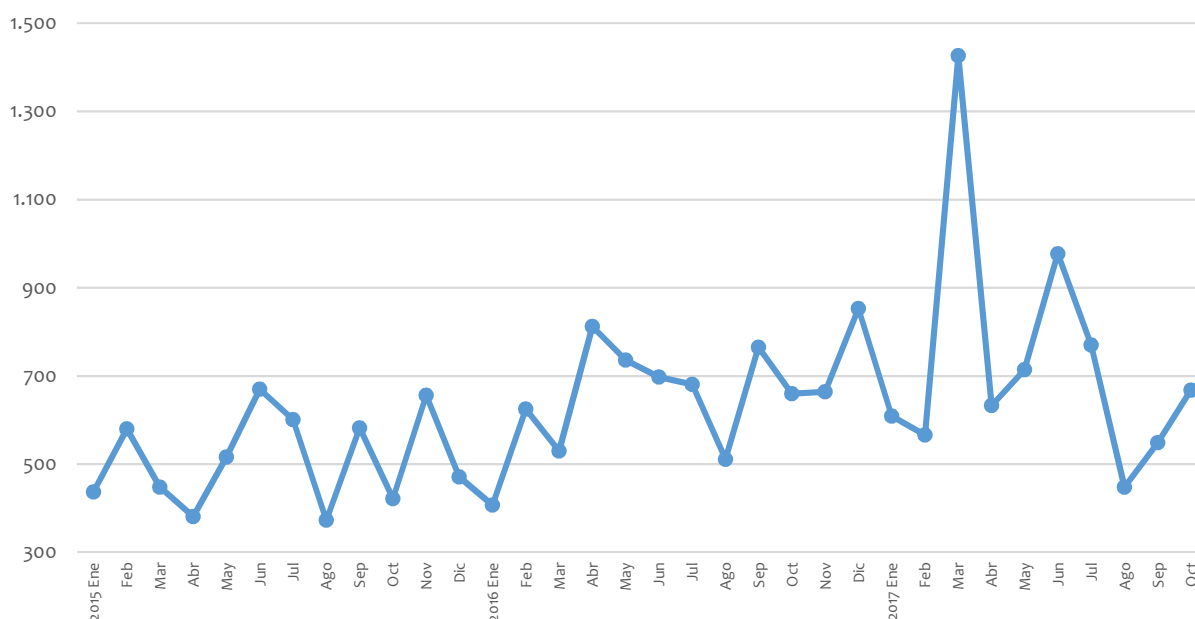
Se puede destacar que en el mes de marzo se alcanzó el valor máximo de licencias de rehabilitación de los últimos años, situándose en las 1.426 viviendas, lo que representa casi la tercera parte de las de nueva planta.

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

	Nueva planta	Rehabilitación	% Rehab/VNP
2016 Abr	4.116	812	19,7
May	6.926	736	10,6
Jun	4.322	698	16,1
Jul	4.899	681	13,9
Ago	3.245	511	15,7
Sep	4.277	765	17,9
Oct	5.679	660	11,6
Nov	5.842	664	11,4
Dic	6.964	853	12,2
2017 Ene	5.326	609	11,4
Feb	3.377	566	16,8
Mar	4.958	1.426	28,8
Abr	4.945	633	12,8
May	4.866	714	14,7
Jun	6.355	977	15,4
Jul	6.463	770	11,9
Ago	4.461	448	10,0
Sep	4.271	549	12,9
Oct	4.055	668	16,5

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia.

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



Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia.

Según se indica en la **Tabla 4.2**, en el mes de diciembre de 2017 los visados de dirección de obra, en número de viviendas, para ampliación y fundamentalmente reforma, representaron el 22,5% del total de visados alcanzando las 1.765 viviendas, lo que representa un descenso del 12% en variación interanual.

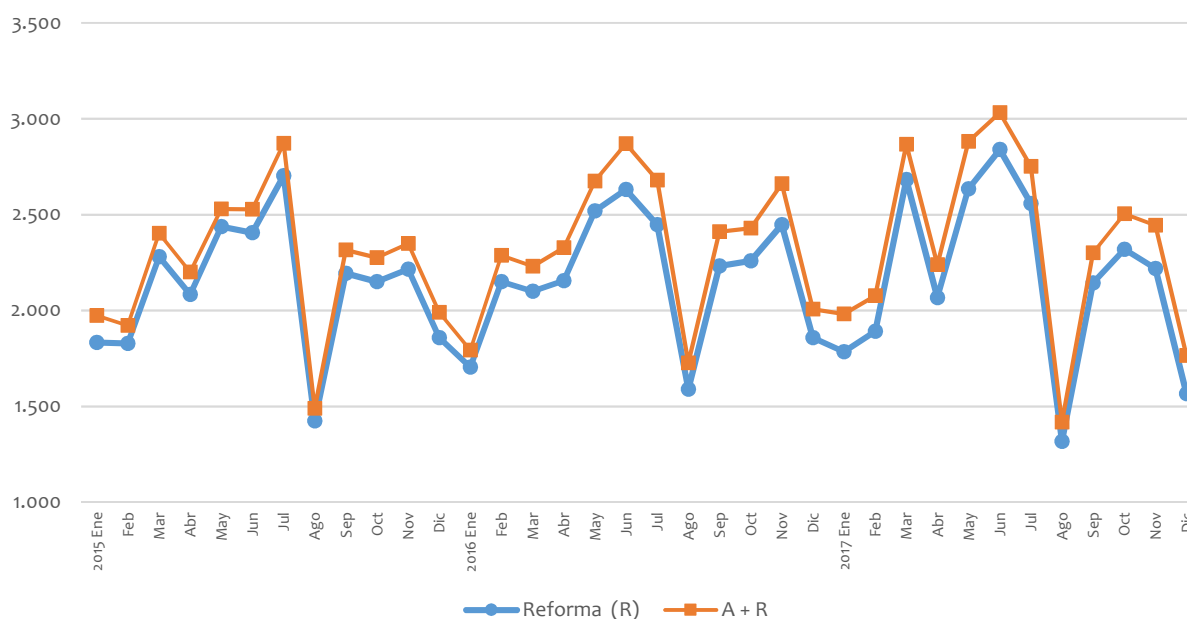
El número total de visados por trimestres, en el último año varía entre los 26.000 y 29.000 visados por trimestre, y en relación con la variación interanual por meses destaca el aumento importante en el mes de junio, con el 53,5%.

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 (%)
2016 Abr	7.121	172	2.155	2.327	32,7	6,2	5,8
May	9.794	155	2.519	2.674	27,3	51,2	5,7
Jun	7.409	238	2.631	2.869	38,7	4,8	13,5
Jul	8.982	232	2.448	2.680	29,8	11,7	-6,7
Ago	5.018	138	1.589	1.727	34,4	18,7	15,9
Sep	7.378	178	2.232	2.410	32,7	6,7	4,1
Oct	7.787	170	2.259	2.429	31,2	30,3	6,7
Nov	8.606	213	2.448	2.661	30,9	21,3	13,3
Dic	6.905	149	1.858	2.007	29,1	-2,3	0,9
2017 Ene	8.216	197	1.785	1.982	24,1	21,9	10,5
Feb	8.622	185	1.892	2.077	24,1	8,3	-9,2
Mar	10.051	184	2.683	2.867	28,5	19,2	28,5
Abr	7.147	172	2.067	2.239	31,3	0,4	-3,8
May	10.563	248	2.634	2.882	27,3	7,9	7,8
Jun	11.375	192	2.839	3.031	26,6	53,5	5,6
Jul	11.077	193	2.558	2.751	24,8	23,3	2,6
Ago	6.173	100	1.318	1.418	23,0	23,0	-17,9
Sep	9.012	157	2.143	2.300	25,5	22,1	-4,6
Oct	9.899	185	2.319	2.504	25,3	27,1	3,1
Nov	9.051	226	2.219	2.445	27,0	5,2	-8,1
Dic	7.861	198	1.567	1.765	22,5	13,8	-12,1

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia.

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



Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia.

Por su parte, a partir de la información sobre ayudas a la rehabilitación del Ministerio de Fomento que se presenta en la **Tabla 4.3**, se puede observar que en el mes de diciembre se otorgaron 8.546 calificaciones provisionales para rehabilitación protegida, que corresponden básicamente a la comunidad autónoma de Castilla La Mancha con 4.045 viviendas, Cantabria 672, Madrid 361 y Navarra con 261 viviendas.

En los últimos tres meses se han calificado provisionalmente un total de 11.869 viviendas, y las calificaciones definitivas han sido 8.303.

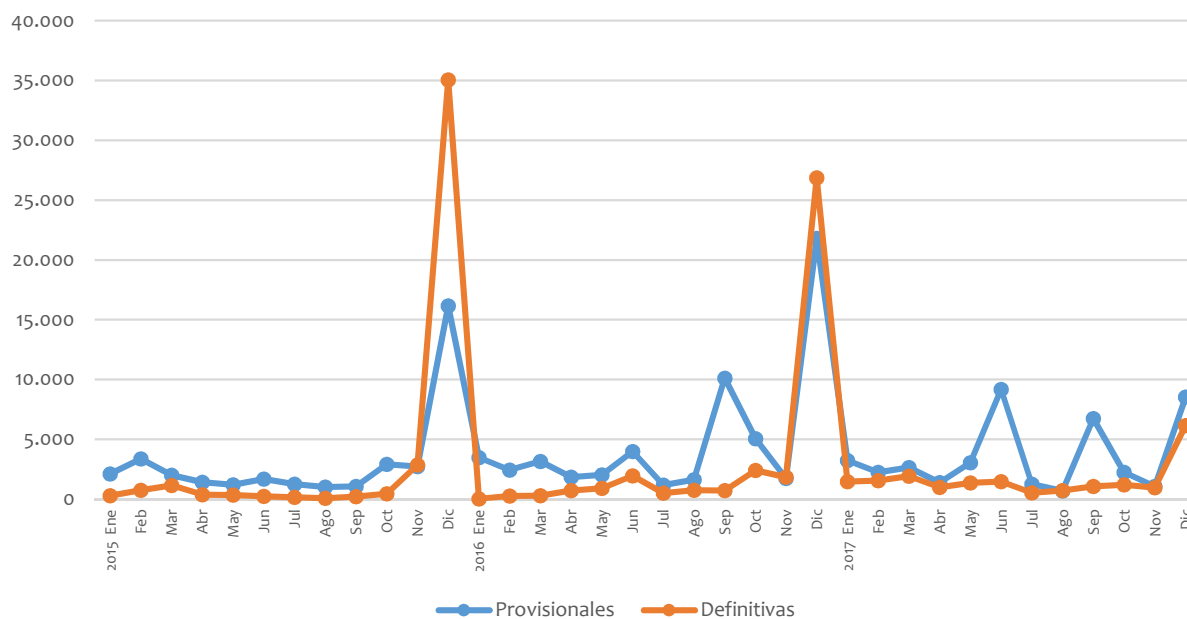
Por último es de destacar, en el gráfico correspondiente, los picos que se producen al finalizar cada año, acumulando tanto en las calificaciones provisionales como definitivas.

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

	Provisionales	Definitivas
2016 Abr	1.842	724
May	2.036	922
Jun	3.977	1.966
Jul	1.170	521
Ago	1.628	742
Sep	10.110	712
Oct	5.070	2.403
Nov	1.747	1.861
Dic	21.808	26.877
2017 Ene	3.237	1.481
Feb	2.261	1.565
Mar	2.660	1.923
Abr	1.404	997
May	3.061	1.362
Jun	9.183	1.484
Jul	1.267	547
Ago	708	734
Sep	6.738	1.066
Oct	2.253	1.198
Nov	1.070	962
Dic	8.546	6.143

Fuente: Ministerio de Fomento.

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



Fuente: Ministerio de Fomento.

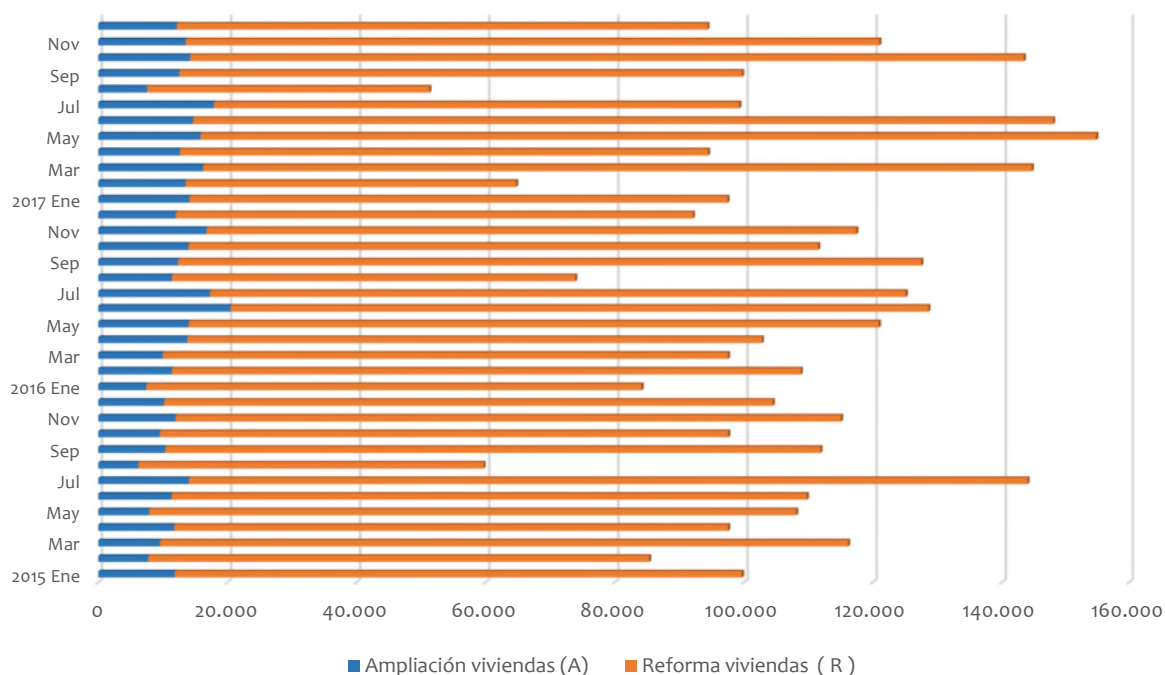
Finalmente, en la **Tabla 4.4** se ofrece el presupuesto de ejecución de las obras residenciales contenido en los visados de dirección de obra de los COAT. En el mes de diciembre alcanzan un presupuesto de 609 millones de euros, de los que un 13,4% corresponde a obras de ampliación y reforma. Asimismo, se registró una variación anual de este tipo de obras del 2,4%. La correspondiente a obra nueva representó un aumento interanual del 28,2% en el mismo mes de diciembre de 2017.

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

	TOTAL	Obra nueva uso residencial	Ampliación viviendas (A)	Reforma viviendas (R)	Ampliacion + Reforma	% (A + R)	Variacion anual ON (%)	Variacion anual A+R (%)
2016 Abr	546.400	443.593	13.812	88.996	102.807	18,8	8,5	5,4
May	733.158	612.237	14.032	106.889	120.921	16,5	71,6	11,9
Jun	559.087	430.486	20.511	108.090	128.601	23,0	-4,2	17,2
Jul	728.010	602.922	17.271	107.817	125.088	17,2	6,4	-13,1
Ago	369.652	295.758	11.427	62.467	73.894	20,0	16,1	23,8
Sep	626.047	498.556	12.377	115.114	127.491	20,4	17,9	14,0
Oct	612.115	500.598	13.966	97.551	111.517	18,2	32,3	14,3
Nov	685.830	568.408	16.780	100.642	117.422	17,1	22,6	2,1
Dic	567.312	475.198	12.014	80.100	92.114	16,2	3,7	-11,8
2017 Ene	700.070	602.592	14.128	83.350	97.478	13,9	38,9	15,8
Feb	695.055	630.335	13.517	51.203	64.720	9,3	16,4	-40,5
Mar	843.715	699.089	16.237	128.389	144.626	17,1	17,4	48,3
Abr	606.173	511.718	12.642	81.813	94.455	15,6	15,4	-8,1
May	893.917	739.111	15.816	138.989	154.806	17,3	20,7	28,0
Jun	914.386	766.400	14.677	133.308	147.986	16,2	78,0	15,1
Jul	859.470	760.173	17.910	81.387	99.297	11,6	26,1	-20,6
Ago	495.890	444.590	7.556	43.744	51.300	10,3	50,3	-30,6
Sep	731.014	631.285	12.545	87.184	99.729	13,6	26,6	-21,8
Oct	875.161	731.793	14.262	129.106	143.368	16,4	46,2	28,6
Nov	797.961	676.965	13.539	107.457	120.996	15,2	19,1	3,0
Dic	703.482	609.113	12.149	82.220	94.369	13,4	28,2	2,4

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia.

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



Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia.

5. ALQUILER DE VIVIENDA

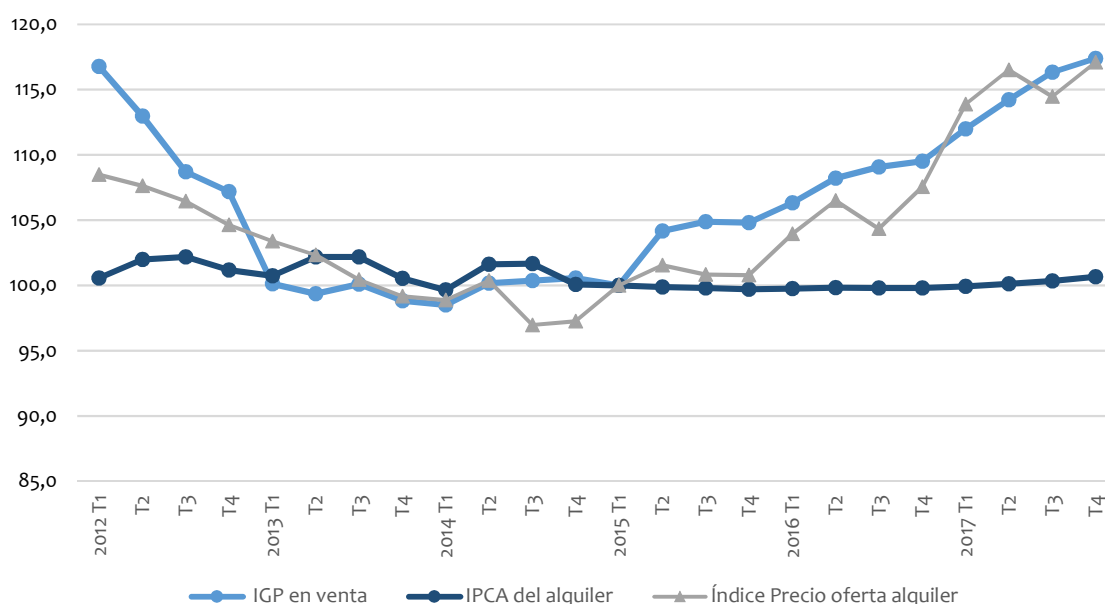
En la **Tabla y Gráfico 5.1** se recoge el Índice General de Precios (IGP) de venta de vivienda libre, el Índice de Precios al Consumo Armonizado (IPCA) para alquiler, ambos del INE y, de manera complementaria se incorpora el índice de base 100, referido también al primer trimestre de 2015 elaborado a partir de la serie de precios de oferta en alquiler del portal inmobiliario Fotocasa. Como puede observarse, el índice de precios de venta y el de precios de alquiler en oferta presenta una evolución similar desde 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
2012 T1	116,8	100,6	108,5
T2	113,0	102,0	107,6
T3	108,7	102,2	106,5
T4	107,2	101,2	104,6
2013 T1	100,1	100,7	103,4
T2	99,4	102,2	102,3
T3	100,1	102,2	100,5
T4	98,8	100,5	99,2
2014 T1	98,5	99,7	98,9
T2	100,2	101,6	100,4
T3	100,4	101,7	97,0
T4	100,6	100,1	97,2
2015 T1	100,0	100,0	100,0
T2	104,2	99,9	101,5
T3	104,9	99,8	100,8
T4	104,8	99,7	100,8
2016 T1	106,3	99,8	104,0
T2	108,2	99,8	106,5
T3	109,1	99,8	104,3
T4	109,5	99,8	107,5
2017 T1	112,0	99,9	113,9
T2	114,2	100,1	116,5
T3	116,3	100,3	114,5
T4	117,4	100,7	117,1

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.

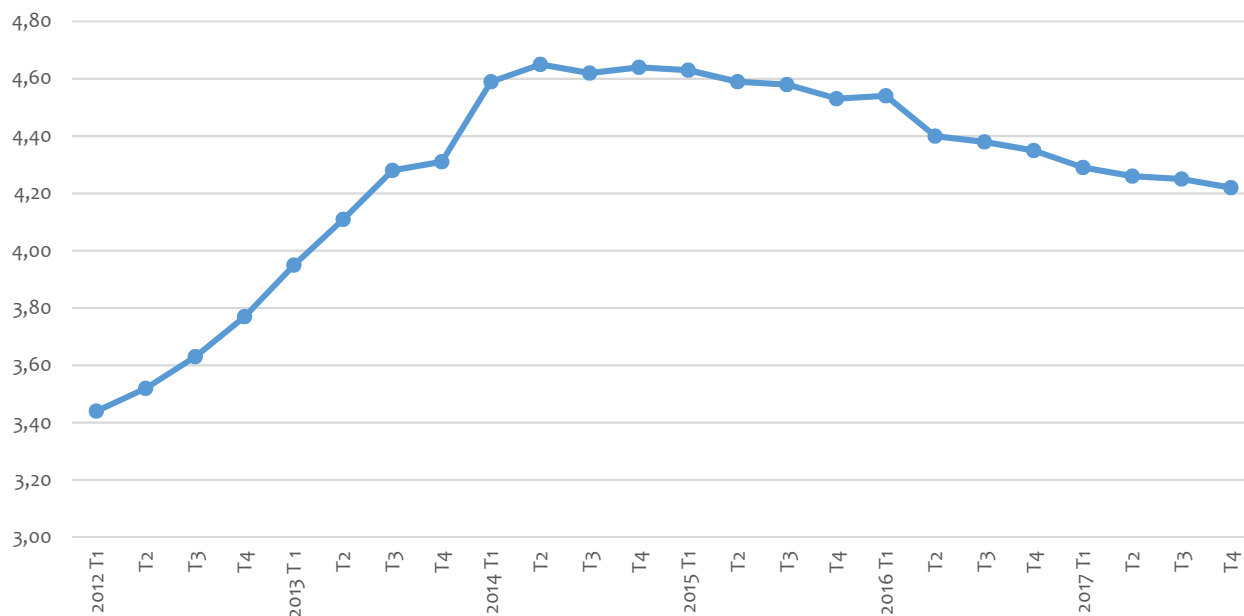
A partir de esa fecha la rentabilidad, como se puede observar en el gráfico correspondiente, inicia un ligero descenso, y en el cuarto trimestre de 2017 la rentabilidad es del 4,22%, equivalente a la del tercer trimestre de 2013.

Tabla 5.2. Rentabilidad bruta del alquiler (%).

	Rentabilidad
2013 T1	3,95
T2	4,11
T3	4,28
T4	4,31
2014 T1	4,59
T2	4,65
T3	4,62
T4	4,64
2015 T1	4,63
T2	4,59
T3	4,58
T4	4,53
2016 T1	4,54
T2	4,40
T3	4,38
T4	4,35
2017 T1	4,29
T2	4,26
T3	4,25
T4	4,22

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 503 millones de euros en el cuarto trimestre de 2017. Esta cifra multiplica casi por cinco el crédito a la actividad inmobiliaria y por quince al de la construcción, tal como se indica en la **Tabla y Gráficos 6.1**. El crédito para rehabilitación de vivienda en el cuarto trimestre, 18.862 millones de euros, representa sólo el 3,74% del de adquisición de vivienda.

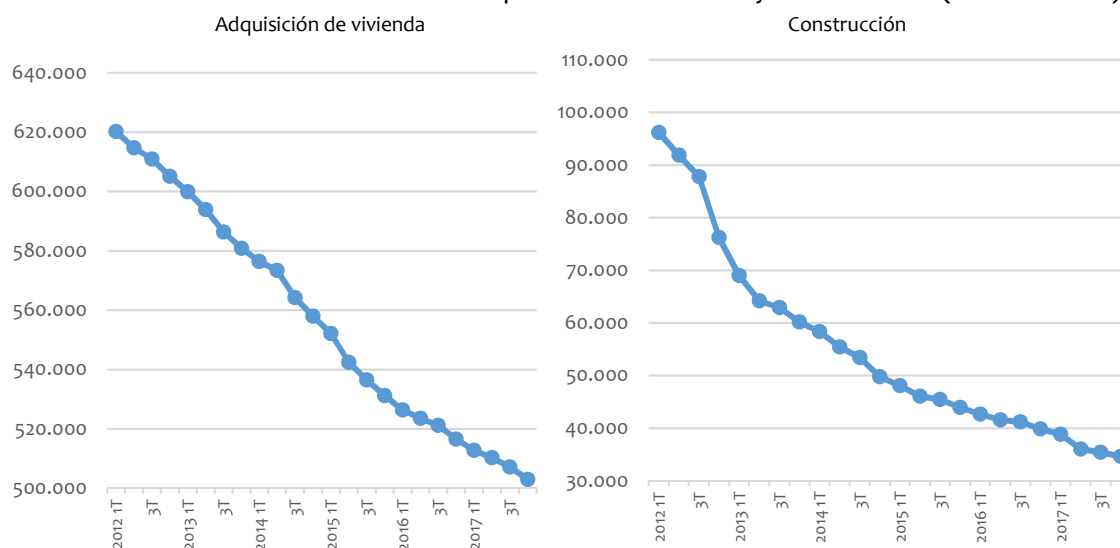
Tabla 6.1. Crédito inmobiliario vivo: totales en millones de euros y variación anual porcentual.

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

Fuente: Banco de España y elaboración propia

El saldo del crédito para adquisición de vivienda alcanzó máximos a principio de 2011 con 628.000 millones de euros, reduciéndose en estos siete años en un 20%, en tanto que el crédito a la actividad inmobiliaria y la construcción se ha reducido prácticamente a la mitad.

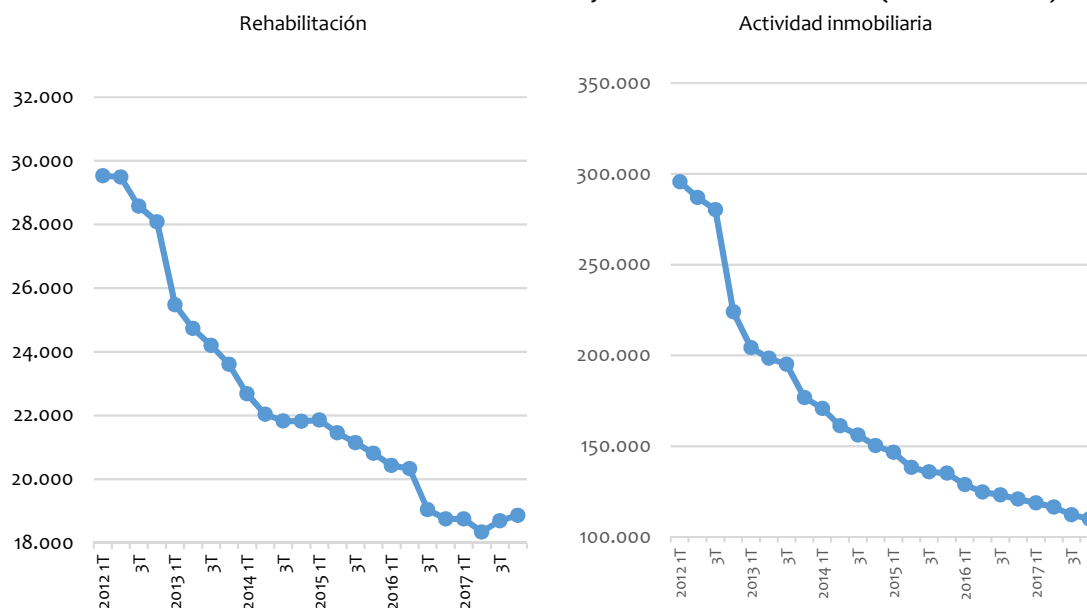
Gráfico 6.1.a. Crédito inmobiliario vivo: adquisición de vivienda y construcción (millones de €).



Fuente: Banco de España y elaboración propia

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

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



Fuente: Banco de España y elaboración propia

En la **Tabla y Gráfico 6.2** se ofrece la información sobre hipotecas constituidas sobre vivienda que facilita el INE a partir de los datos de los Registros de la Propiedad.

En el cuarto trimestre de 2017 se han registrado un total de 70.269 hipotecas sobre vivienda, con una variación interanual de solo el 2,2%, y con un valor medio de 119.888 euros por vivienda.

El importe total del valor prestado en el último trimestre es de 8.424 millones de euros, y representa un aumento del 10,6% en relación con el mismo trimestre del año anterior.

Por otra parte hay que señalar que en el último trimestre se han cancelado 70.624 hipotecas.

Tabla 6.2. Préstamos hipotecarios constituidos sobre vivienda.

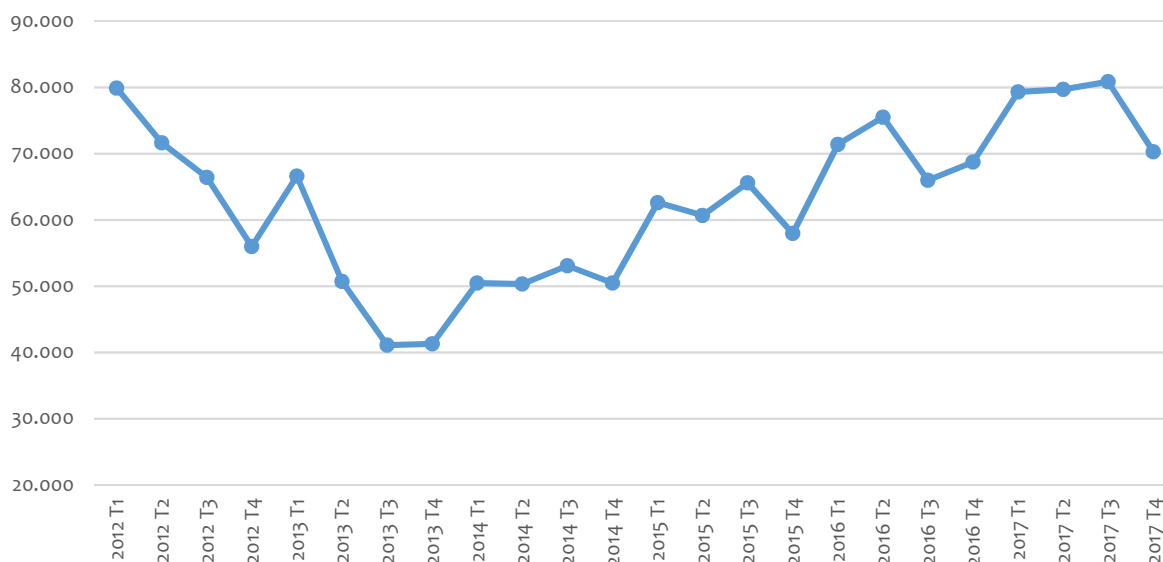
	Nº total de hipotecas	importe (miles €)
2013 T1	66.618	6.777.172
2013 T2	50.704	4.872.581
2013 T3	41.089	4.048.779
2013 T4	41.292	4.274.041
2014 T1	50.453	5.150.771
2014 T2	50.305	5.013.376
2014 T3	53.090	5.500.166
2014 T4	50.454	5.226.228
2015 T1	62.572	6.644.959
2015 T2	60.651	6.330.226
2015 T3	65.590	7.025.739
2015 T4	57.954	6.338.016
2016 T1	71.383	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	79.302	9.067.754
2017 T2	79.691	9.127.418
2017 T3	80.834	9.571.412
2017 T4	70.269	8.424.387

Fuente: INE. Registro de la Propiedad.

Según la información del Consejo General del Notariado, antes de la crisis dos de cada tres viviendas que se compraban se hacían con préstamo hipotecario. En los primeros años de la crisis, más de la mitad de las viviendas se compraban al contado, y concretamente en 2013 se llegó a que dos de cada tres viviendas se compraban directamente sin hipoteca.

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

Gráfico 6.2. Préstamos hipotecarios constituidos sobre vivienda.



Fuente: INE. Registro de la Propiedad.

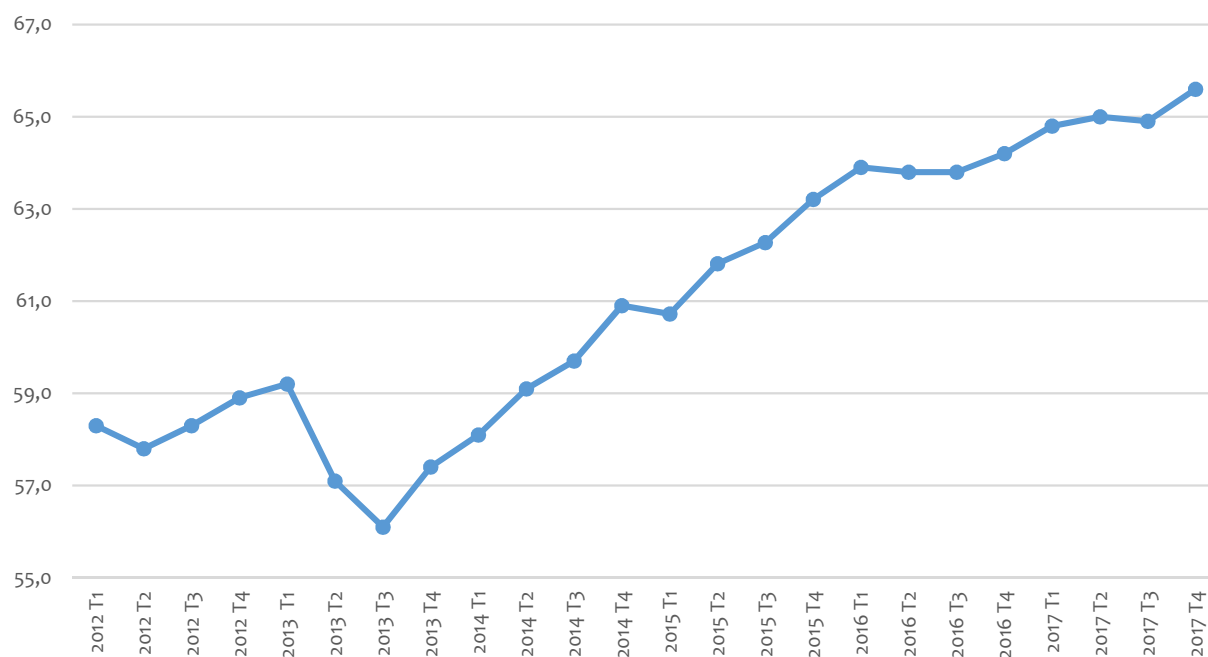
La evolución de la relación entre el principal del préstamo y el valor de tasación del inmueble, inscrito en el Registro, se presenta en la **Tabla y Gráfico 6.3**.

En los cuatro últimos años se ha producido un incremento continuo desde el 58% del primer trimestre de 2014, hasta el último valor correspondiente al cuarto trimestre de 2017, que eleva este porcentaje hasta el 65,6%.

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

	Relación préstamo/valor %
2013 T1	59,2
2013 T2	57,1
2013 T3	56,1
2013 T4	57,4
2014 T1	58,1
2014 T2	59,1
2014 T3	59,7
2014 T4	60,9
2015 T1	60,7
2015 T2	61,8
2015 T3	62,3
2015 T4	63,2
2016 T1	63,9
2016 T2	63,8
2016 T3	63,8
2016 T4	64,2
2017 T1	64,8
2017 T2	65,0
2017 T3	64,9
2017 T4	65,6

Fuente: Banco de España

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

Fuente: Banco de España

En la **Tabla y Gráfico 6.4** puede comprobarse que la proporción de créditos que superan el 80%, en la relación préstamo / valor, aumentó en el año 2012 y los dos primeros trimestres de 2013, reduciéndose a continuación de manera importante hasta el 12% en el tercer trimestre de 2013.

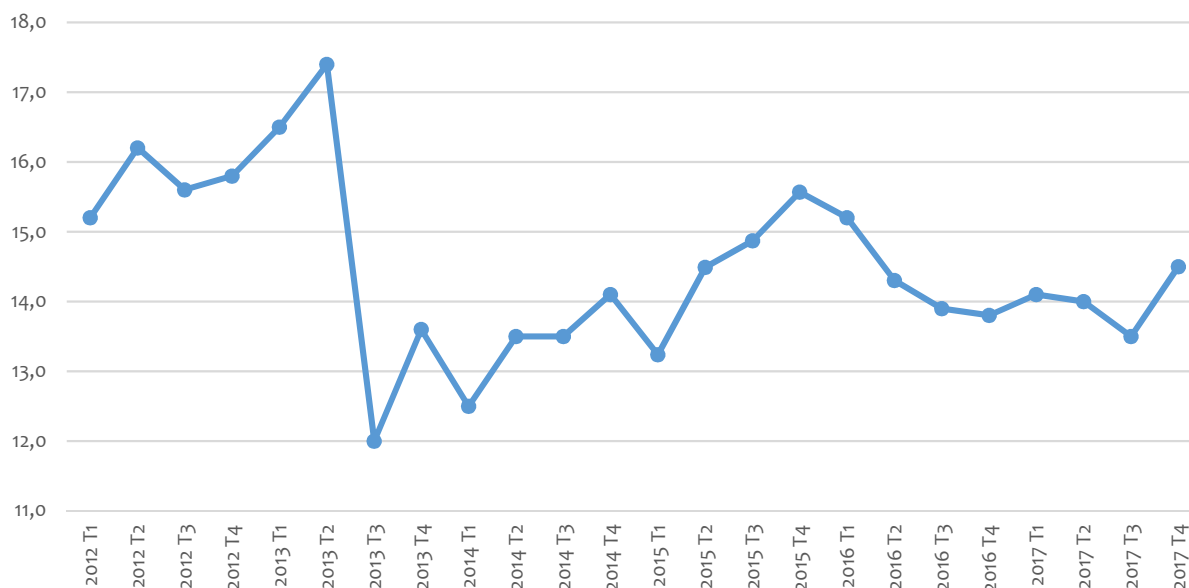
A partir de esta fecha el porcentaje ha aumentado de manera discontinua, hasta alcanzar el 15,6% en el cuarto trimestre de 2015.

En el último año el porcentaje se ha mantenido en el entorno del 14%, y actualmente el número de créditos que superan el 80% del valor es el 14,5% en el cuarto trimestre de 2017.

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

	Operaciones con relación precio - valor > 80%
2013 T1	16,5
2013 T2	17,4
2013 T3	12,0
2013 T4	13,6
2014 T1	12,5
2014 T2	13,5
2014 T3	13,5
2014 T4	14,1
2015 T1	13,2
2015 T2	14,5
2015 T3	14,9
2015 T4	15,6
2016 T1	15,2
2016 T2	14,3
2016 T3	13,9
2016 T4	13,8
2017 T1	14,1
2017 T2	14,0
2017 T3	13,5
2017 T4	14,5

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, septiembre de 2017 al cierre de este boletín, con 165.387 millones de euros, supera ligeramente la cifra del mismo mes del año anterior, ya que se incrementa sólo un 1,3%.

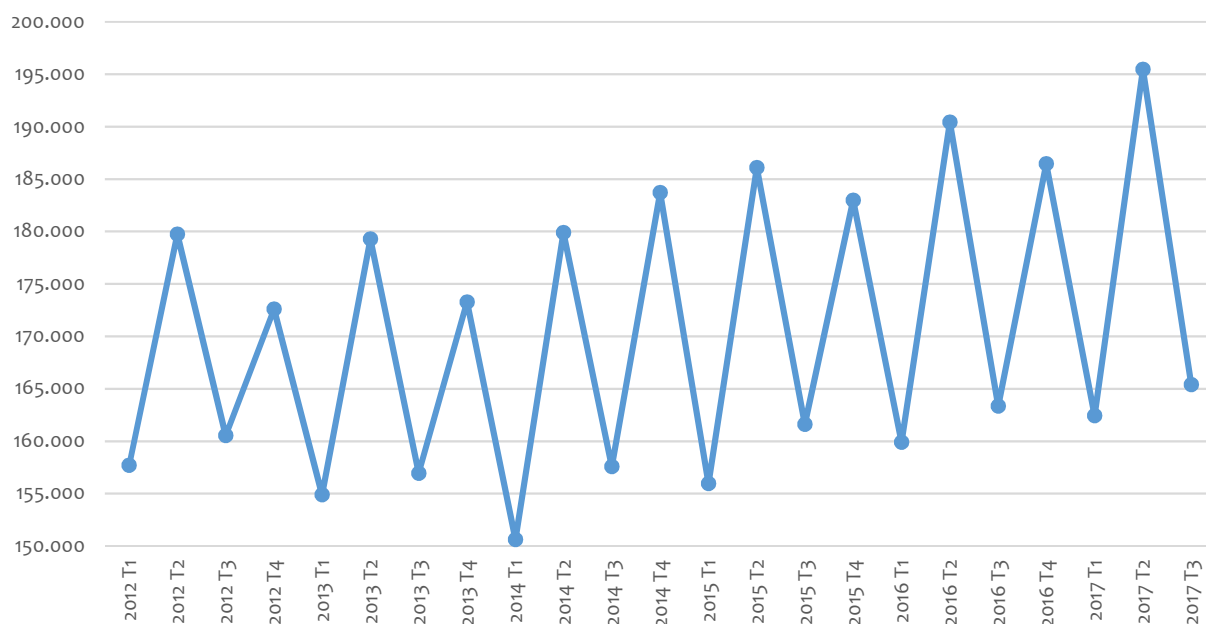
Tabla 6.5. Situación económica de los hogares.

	Renta bruta disponible de los hogares (Millones €)	Variación anual (%)	Endeudamiento de los hogares (% PIB)
2013 T1	154.890	-1,8	84,9
2013 T2	179.275	-0,3	84,7
2013 T3	156.946	-2,2	83,3
2013 T4	173.266	0,4	81,8
2014 T1	150.622	-2,8	80,7
2014 T2	179.905	0,4	80,6
2014 T3	157.585	0,4	78,9
2014 T4	183.701	6,0	77,6
2015 T1	155.966	3,5	76,5
2015 T2	186.096	3,4	75,7
2015 T3	161.603	2,5	73,7
2015 T4	182.964	-0,4	72,5
2016 T1	159.884	2,5	71,3
2016 T2	190.425	2,3	71,6
2016 T3	163.343	1,1	69,8
2016 T4	186.461	1,9	69,1
2017 T1	162.425	1,6	68,6
2017 T2	195.471	2,6	68,7
2017 T3	165.387	1,3	67,5

Fuente: Banco de España

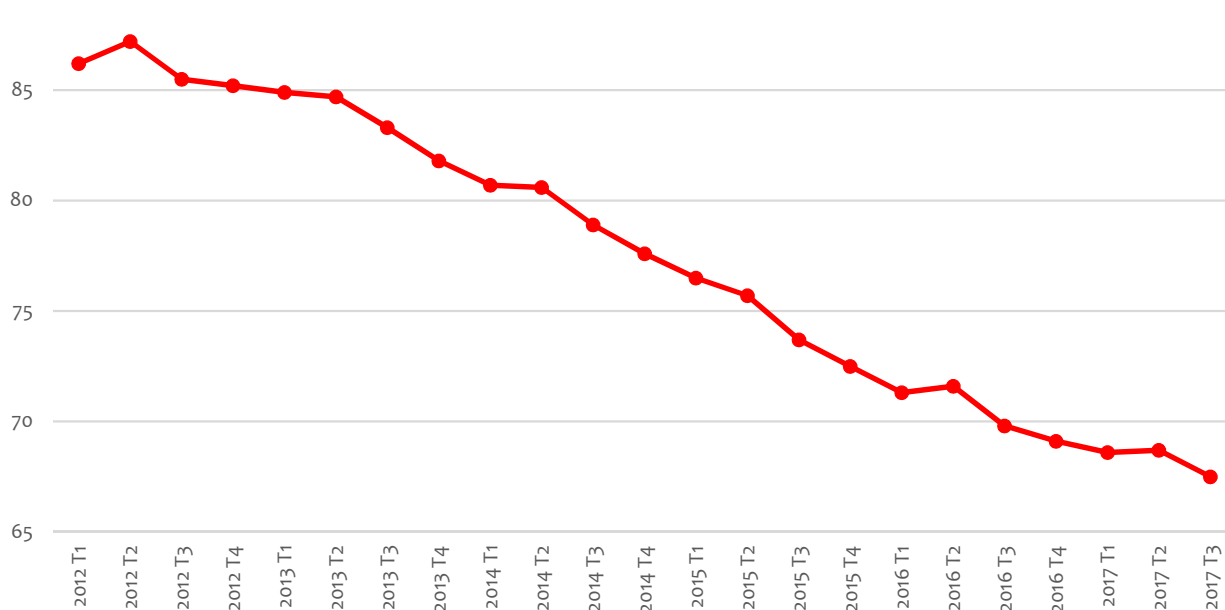
El endeudamiento de los hogares en relación con el PIB mantiene un descenso continuado en los últimos cinco años, desde el 84,9% del primer trimestre de 2013, hasta el 67,5% del PIB, registrado en el tercer trimestre de 2017, que es el último dato disponible.

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**.

El esfuerzo económico (con deducciones), que se situó en el 40% a principio de 2009, descendió en cuatro años hasta el 35-36%, debido fundamentalmente a la reducción del precio de la vivienda, y se mantiene en ese entorno a lo largo del año 2014, a pesar del descenso continuado de los precios, debido a las difíciles condiciones salariales. El último dato correspondiente al cuarto trimestre de 2017, indica un valor del 34,3%.

Como puede verse en el indicador que relaciona renta del hogar y precio de la vivienda, el número de años necesarios para la compra de una vivienda, en relación con la renta disponible por hogar, ha descendido desde los 9 años de renta en 2007, hasta una cifra en el entorno de 6,4 años a lo largo de 2013 y 2014, y aumentando en 2016 hasta los 6,7 años. El último dato del cuarto trimestre de 2017 se eleva a los 7,09 años

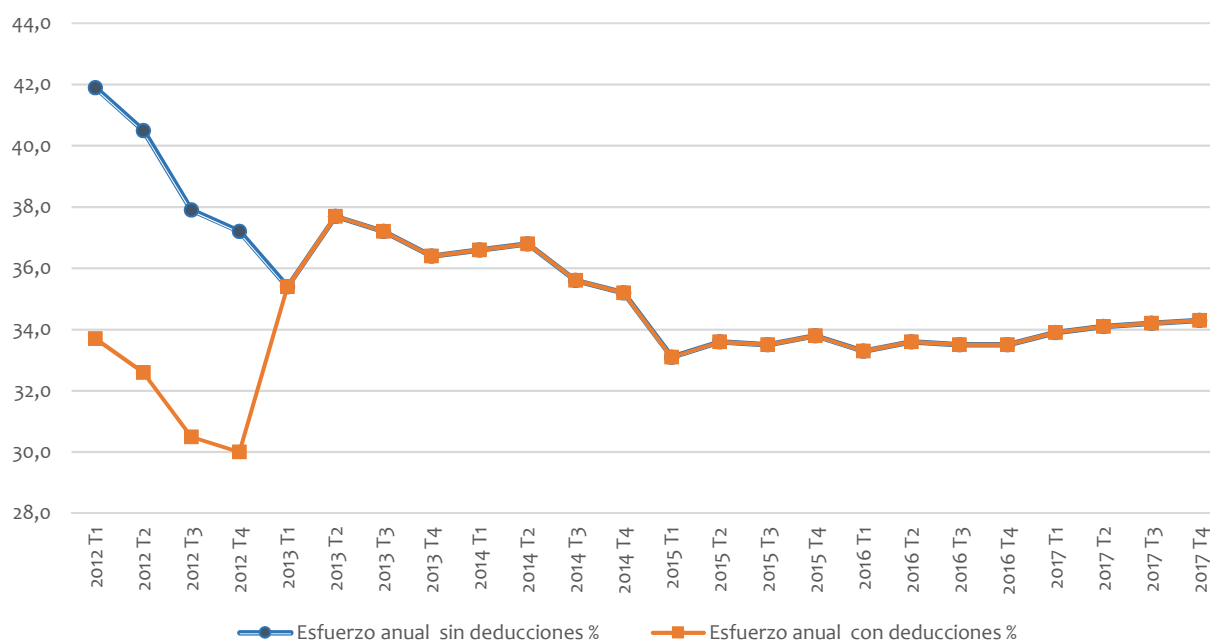
Hay que recordar que el esfuerzo económico, que se sitúa en el cuarto trimestre del año en el 34,3% de la renta disponible por hogar, iguala el dato con deducciones y sin deducciones, al haberse eliminado las deducciones por compra de vivienda desde enero de 2013.

Tabla 6.6. Accesibilidad económica de la vivienda.

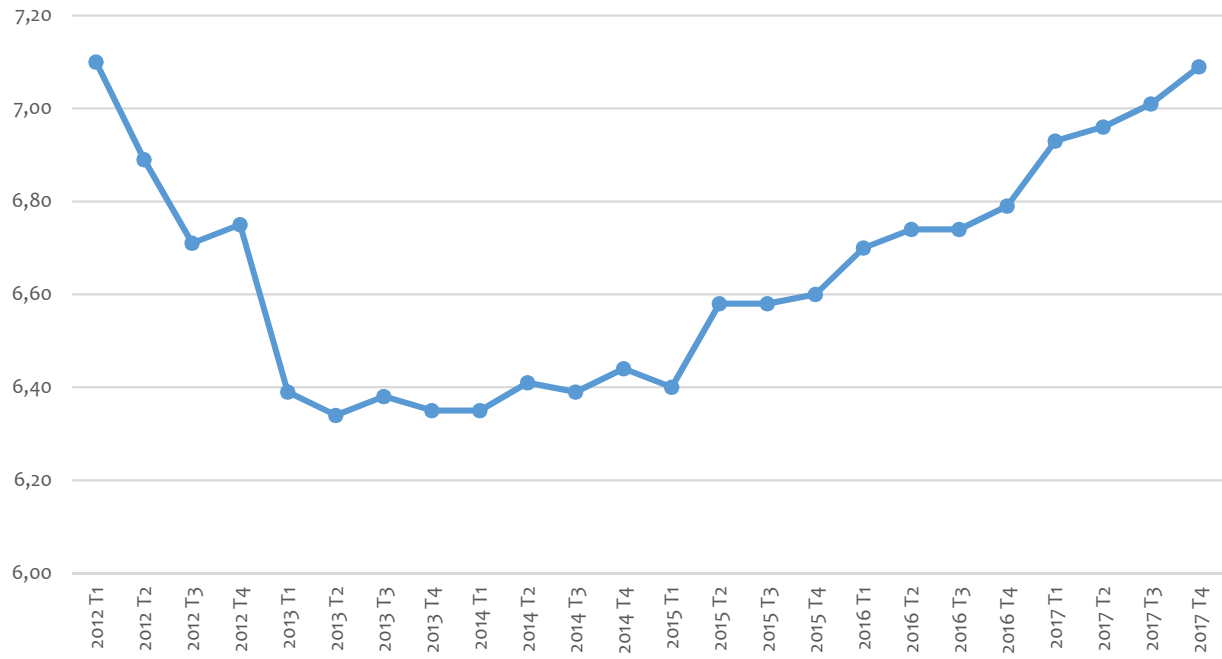
	Relación precio vivienda/renta hogar años	Esfuerzo anual sin deducciones %	Esfuerzo anual con deducciones %
2013 T1	6,39	35,4	35,4
2013 T2	6,34	37,7	37,7
2013 T3	6,38	37,2	37,2
2013 T4	6,35	36,4	36,4
2014 T1	6,35	36,6	36,6
2014 T2	6,41	36,8	36,8
2014 T3	6,39	35,6	35,6
2014 T4	6,44	35,2	35,2
2015 T1	6,40	33,1	33,1
2015 T2	6,58	33,6	33,6
2015 T3	6,58	33,5	33,5
2015 T4	6,60	33,8	33,8
2016 T1	6,70	33,3	33,3
2016 T2	6,74	33,6	33,6
2016 T3	6,74	33,5	33,5
2016 T4	6,79	33,5	33,5
2017 T1	6,93	33,9	33,9
2017 T2	6,96	34,1	34,1
2017 T3	7,01	34,2	34,2
2017 T4	7,09	34,3	34,3

Fuente: Banco de España

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



Fuente: Banco de España

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

Fuente: Banco de España

7. CREDITOS DUDOSOS Y LANZAMIENTOS

La información sobre créditos dudosos, con datos del Banco de España, se recoge en la **Tabla y Gráfico 7.1**. A partir de 2014 no se dispone de información relativa a la dudosidad en los créditos a los hogares para la adquisición de vivienda con garantía hipotecaria, recogiendo por tanto, los datos publicados para el total de adquisición de vivienda, que con el último dato publicado asciende al 4,69% en diciembre de 2017.

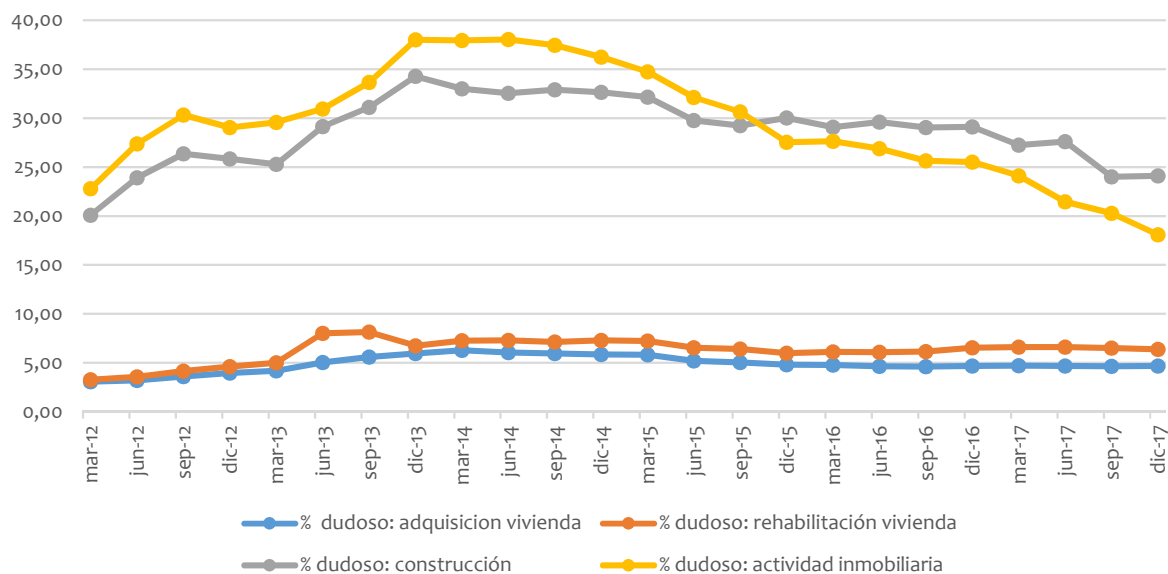
En rehabilitación, la morosidad representa el 6,37%, y en el caso de constructores y promotores inmobiliarios, que a principios de 2008 tenían un porcentaje de créditos dudosos apenas del 1%, el incremento ha sido mucho más elevado en los últimos años, registrando valores actualmente más moderados, del 24,11% y del 18,09% respectivamente.

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

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

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. Los últimos cuatro años el descenso ha sido prácticamente continuo, situándose actualmente en el cuarto trimestre de 2017 en 6.409 ejecuciones.

Los lanzamientos han mostrado un crecimiento más continuado desde 2008, pasando de 5.600 a superar los 19.000 a principio de 2012, cifra que se ha repetido en los dos primeros trimestres de 2017, y en el último trimestre se han recibido 17.786 lanzamientos, y practicado una cifra algo menor, 15.259, de los que casi dos de cada tres, 9.199, son consecuencia de procedimientos derivados de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

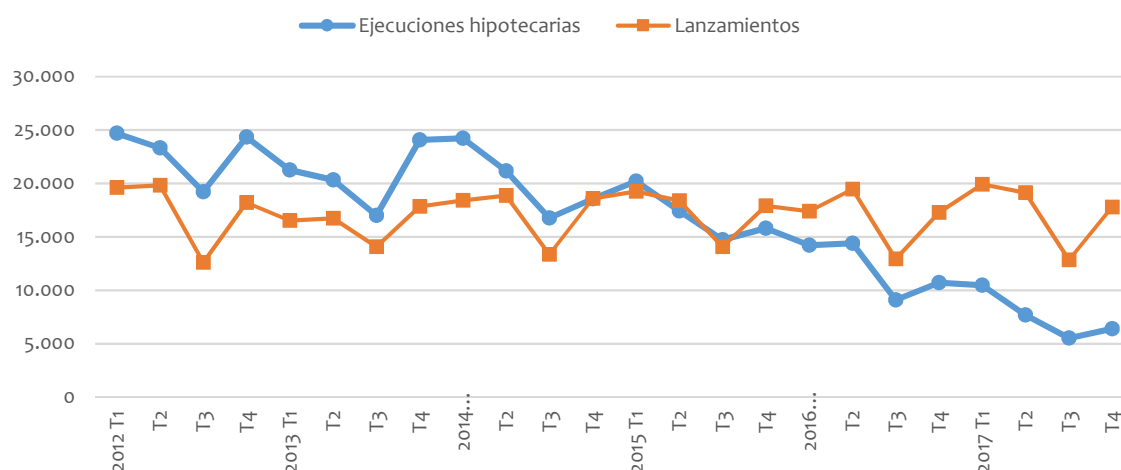
En ambas series se detecta un comportamiento estacional, con valores más bajos en verano.

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

	Ejecuciones hipotecarias	Variación anual (%)	Lanzamientos	Variación anual (%)
2013 T1	21.272	-13,9	16.521	-15,8
T2	20.323	-12,9	16.743	-15,5
T3	17.009	-11,6	14.076	11,6
T4	24.076	-1,1	17.842	-2,0
2014 T1	24.226	13,9	18.412	11,4
T2	21.178	4,2	18.876	12,7
T3	16.767	-1,4	13.342	-5,2
T4	18.578	-22,8	18.603	4,3
2015 T1	20.201	-16,6	19.261	4,6
T2	17.414	-17,8	18.378	-2,6
T3	14.735	-12,1	14.071	5,5
T4	15.815	-14,9	17.921	-3,7
2016 T1	14.205	-29,7	17.386	-9,7
T2	14.385	-17,4	19.461	5,9
T3	9.094	-38,3	12.918	-8,2
T4	10.726	-32,2	17.265	-3,7
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

Fuente: Consejo General del Poder Judicial

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



Fuente: Consejo General del Poder Judicial

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

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

En la **Tabla y Gráfico 7.3** se recogen los datos provisionales de las ejecuciones hipotecarias iniciadas en el cuarto trimestre de 2017. De las 12.369 ejecuciones iniciadas sobre el total de fincas, la mitad corresponde a vivienda. El total de viviendas afectadas es de 6.405 y de este total 2.103 corresponden a vivienda habitual, que representa un 55% menos que hace un año.

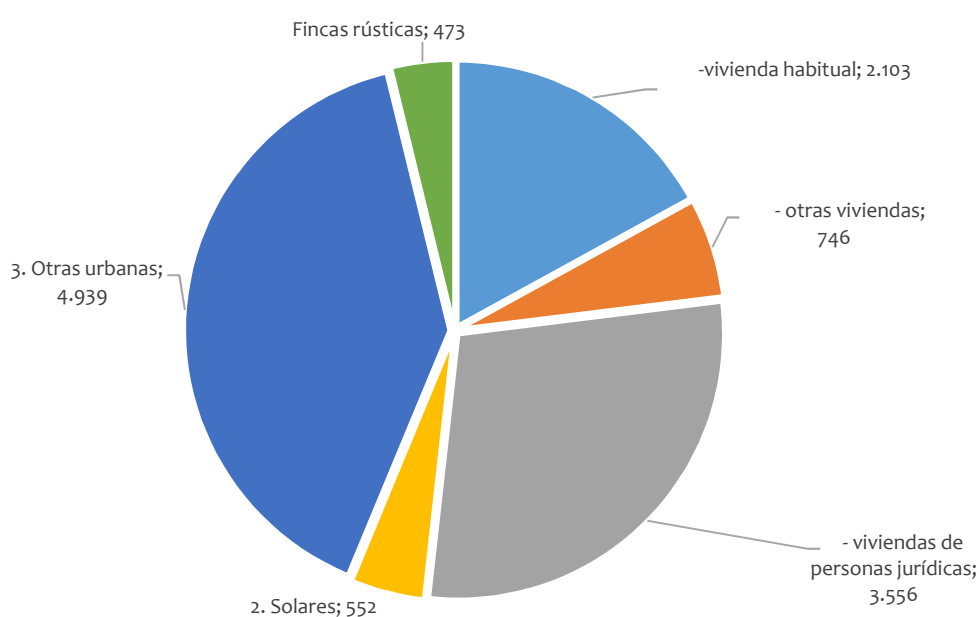
Tabla 7.3. Ejecuciones hipotecarias iniciadas en el cuarto trimestre de 2017.

	2016		2017				% variación último trimestre	
	3 T	4 T	1 T	2T	3T	4T	trimestral	anual
total fincas	14.558	18.102	17.000	13.605	9.025	12.369	37,1	-31,7
Fincas urbanas	13.907	17.254	16.169	12.868	7.783	11.896	52,8	-31,1
1. Total viviendas	7.976	9.935	9.153	6.937	4.676	6.405	37,0	-36,0
-viviendas de personas físicas	4.979	6.071	5.530	3.652	2.071	2.849	37,6	-53,7
-vivienda habitual	3.919	4.630	4.274	2.788	1.584	2.103	32,7	-55,2
- otras viviendas	1.060	1.441	1.256	864	487	746	53,3	-48,9
- viviendas de personas jurídicas	2.997	3.864	3.623	3.285	2.605	3.556	36,5	-7,5
2. Solares	587	908	712	938	322	552	71,4	-37,8
3. Otras urbanas	5.344	6.411	6.304	4.993	2.785	4.939	77,3	-22,4
Fincas rústicas	651	848	831	737	1.242	473	-61,9	-44,4

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

Fuente: INE

Gráfico 7.3. Ejecuciones hipotecarias iniciadas cuarto trimestre de 2017.



Fuente: INE

En la **Tabla y Gráfico 7.4** aparecen por comunidades autónomas, las viviendas con ejecución hipotecaria iniciada en el cuarto trimestre de 2017, según estado y titular de las mismas. Del total de 6.405 viviendas, el 19,3% corresponde a vivienda nueva, y el restante 80,7% es vivienda usada. En cuanto al titular el 44,5% corresponde a persona física, y el 55,5% a persona jurídica.

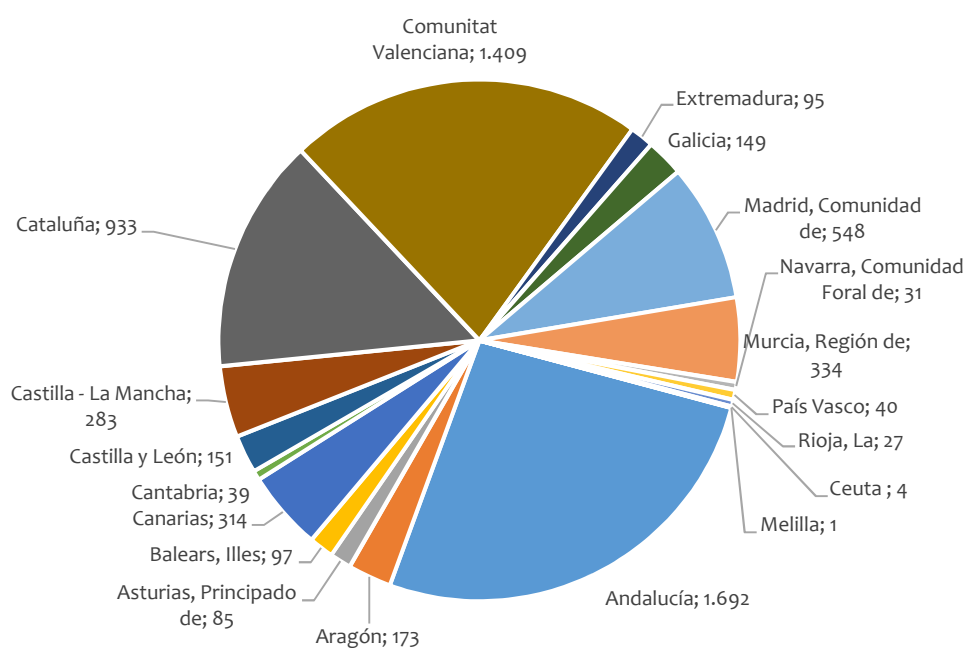
Las comunidades con mayor número de ejecuciones hipotecarias de vivienda son Andalucía (1.692), Valencia (1.409), Cataluña (933), y la de menor número La Rioja con 27. De acuerdo con la información facilitada por el INE el 58,7% de las ejecuciones hipotecarias iniciadas en el cuarto trimestre corresponde a hipotecas constituidas entre 2005 y 2008. Solo un 4,9% de las ejecuciones afecta a viviendas con hipotecas de años anteriores a 2003.

Tabla 7.4. Viviendas con ejecución hipotecaria iniciada, según estado y titular. 4T de 2017.

	Viviendas	Por estado		Por titular	
		Nueva	Usada	Física	Jurídica
TOTAL	6.405	1.238	5.167	2.849	3.556
Andalucía	1.692	383	1.309	890	802
Aragón	173	7	166	65	108
Asturias, Principado de	85	1	84	53	32
Balears, Illes	97	4	93	78	19
Canarias	314	63	251	191	123
Cantabria	39	3	36	15	24
Castilla y León	151	6	145	90	61
Castilla - La Mancha	283	57	226	138	145
Cataluña	933	109	824	330	603
Comunitat Valenciana	1.409	417	992	503	906
Extremadura	95	2	93	44	51
Galicia	149	45	104	80	69
Madrid, Comunidad de	548	46	502	231	317
Murcia, Región de	334	88	246	69	265
Navarra, Comunidad Foral de	31	0	31	9	22
País Vasco	40	4	36	38	2
Rioja, La	27	2	25	20	7
Ceuta	4	0	4	4	0
Melilla	1	1	0	1	0

Fuente: INE

Gráfico 7.4. Viviendas con ejecución hipotecaria iniciada. 4T de 2017.



Fuente: INE

8. SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

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

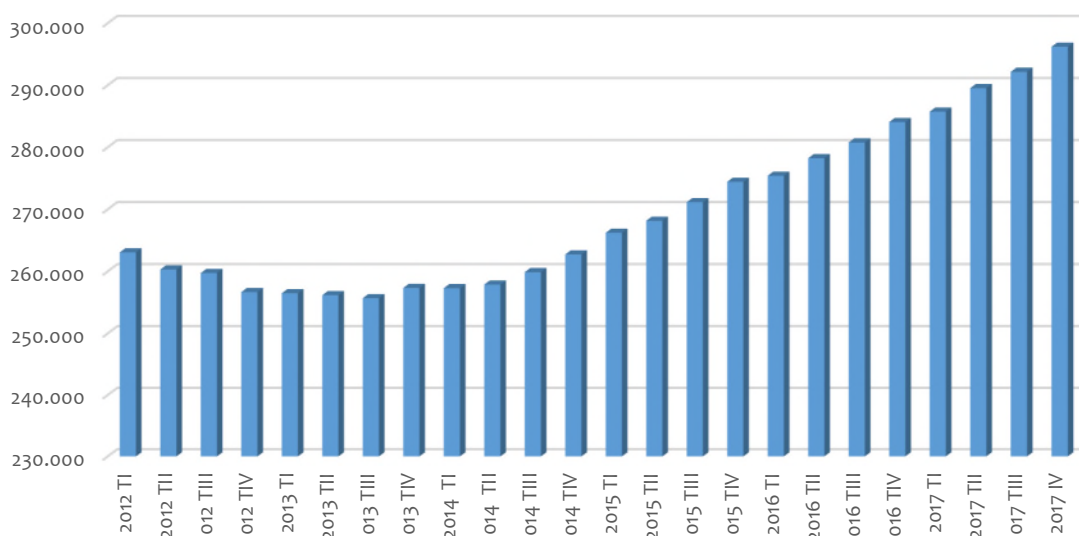
En la **Tabla y Gráficos 8.1** se recogen los valores a precios corrientes, con Base 2010.

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

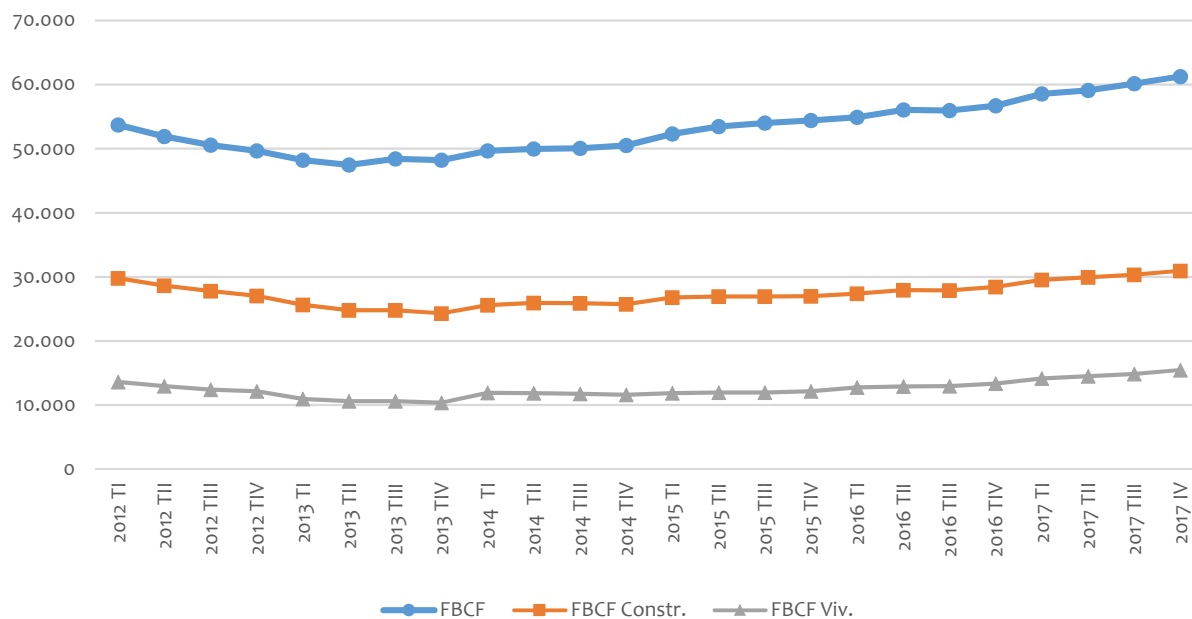
	Datos Base					Variación anual (%)					Participación en PIB		
	PIB	FBCF	FBCF Constr.	FBCF Viv.	FBCF Otros	PIB	FBCF	FBCF Constr.	FBCF Viv.	FBCF Otros	FBCF Constr.	FBCF Viv.	FBCF Otros
2013 TI	256.485	48.219	25.636	10.977	14.659	-2,51	-10,22	-13,92	-19,23	-9,46	10,0	4,3	5,7
2013 TII	256.172	47.478	24.806	10.589	14.217	-1,59	-8,55	-13,35	-18,38	-9,19	9,7	4,1	5,5
2013 TIII	255.692	48.440	24.812	10.606	14.206	-1,56	-4,17	-10,72	-14,45	-7,71	9,7	4,1	5,6
2013 TIV	257.344	48.234	24.314	10.370	13.944	0,26	-2,89	-10,14	-14,82	-6,32	9,4	4,0	5,4
2014 TI	257.302	49.669	25.600	11.913	13.687	0,32	3,01	-0,14	8,53	-6,63	9,9	4,6	5,3
2014 TII	257.889	49.982	25.956	11.882	14.074	0,67	5,27	4,64	12,21	-1,01	10,1	4,6	5,5
2014 TIII	259.888	50.081	25.877	11.744	14.133	1,64	3,39	4,29	10,73	-0,51	10,0	4,5	5,4
2014 TIV	262.741	50.533	25.748	11.628	14.120	2,10	4,77	5,90	12,13	1,26	9,8	4,4	5,4
2015 TI	266.227	52.325	26.784	11.884	14.900	3,47	5,35	4,63	-0,24	8,86	10,1	4,5	5,6
2015 TII	268.165	53.467	26.947	11.982	14.965	3,98	6,97	3,82	0,84	6,33	10,0	4,5	5,6
2015 TIII	271.160	54.004	26.965	11.974	14.991	4,34	7,83	4,20	1,96	6,07	9,9	4,4	5,5
2015 TIV	274.446	54.420	27.020	12.178	14.842	4,46	7,69	4,94	4,73	5,11	9,8	4,4	5,4
2016 TI	275.418	54.933	27.420	12.774	14.646	3,45	4,98	2,37	7,49	-1,70	10,0	4,6	5,3
2016 TII	278.248	56.048	27.943	12.901	15.042	3,76	4,83	3,70	7,67	0,51	10,0	4,6	5,4
2016 TIII	280.783	55.958	27.898	12.979	14.919	3,55	3,62	3,46	8,39	-0,48	9,9	4,6	5,3
2016 TIV	284.073	56.706	28.450	13.347	15.103	3,51	4,20	5,29	9,60	1,76	10,0	4,7	5,3
2017 TI	285.748	58.584	29.564	14.149	15.415	3,75	6,65	7,82	10,76	5,25	10,3	5,0	5,4
2017 TII	289.537	59.139	29.935	14.519	15.416	4,06	5,51	7,13	12,54	2,49	10,3	5,0	5,3
2017 TIII	292.170	60.176	30.326	14.872	14.454	4,06	7,54	8,70	14,59	3,59	10,4	5,1	4,9
2017 IV	296.207	61.277	30.964	15.479	15.485	4,27	8,06	8,84	15,97	2,53	10,5	5,2	5,2

Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España

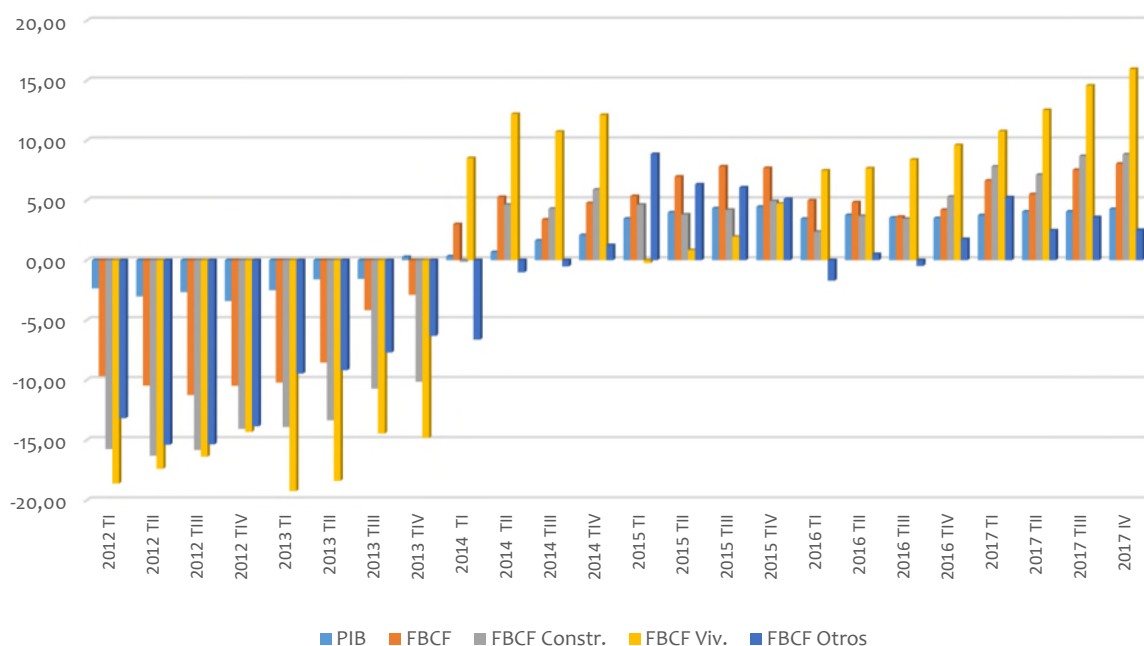
Gráfico 8.1.a. Producto Interior Bruto a precios de mercado (desestacionalizados). Millones de €



Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España

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

Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España

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

Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España

Los datos del cuarto trimestre de 2017 presentan un valor del PIB de 296.207 millones de euros, con un incremento del 4,27% en variación anual, en relación con el año anterior.

Por otra parte la participación en el PIB de la FBCF de la construcción ha bajado del 18% en el inicio de 2009 a valores próximos al 10% en los cuatro últimos años. En los tres primeros trimestres del año el valor es del 10,3%, y en el último trimestre del 10,5%.

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

Los datos recogidos en este capítulo ocho del boletín, corresponden a la contabilidad trimestral de España, base 2010, publicados por el INE.

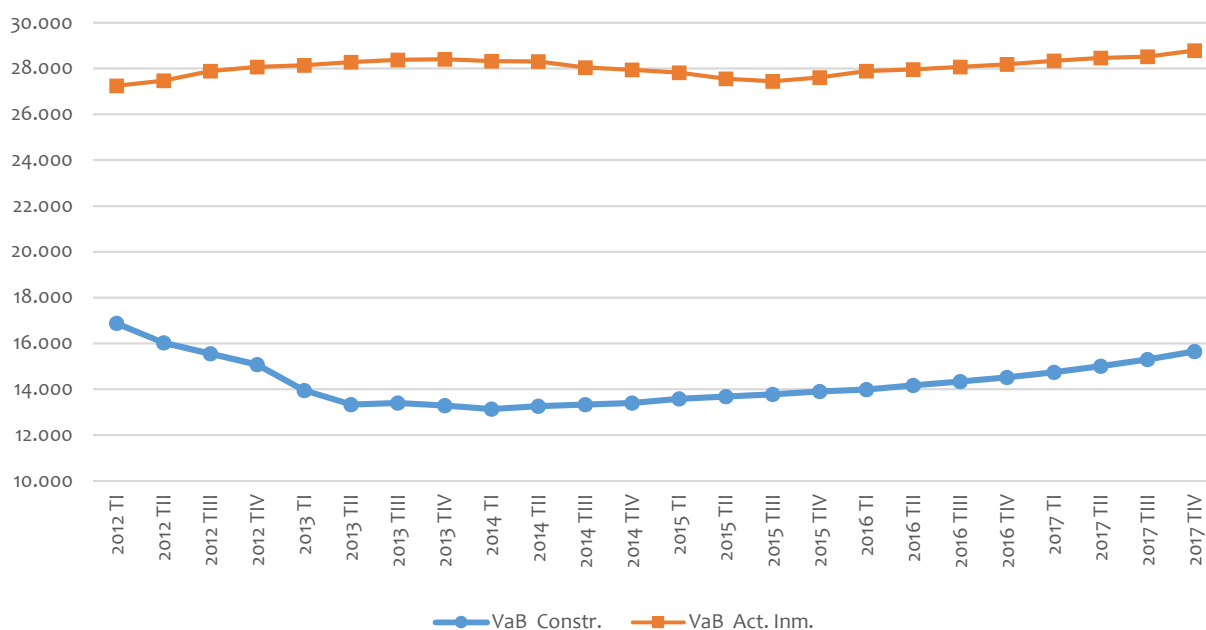
En los boletines anteriores al número 11 los datos de la contabilidad trimestral estaban en base 2008.

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

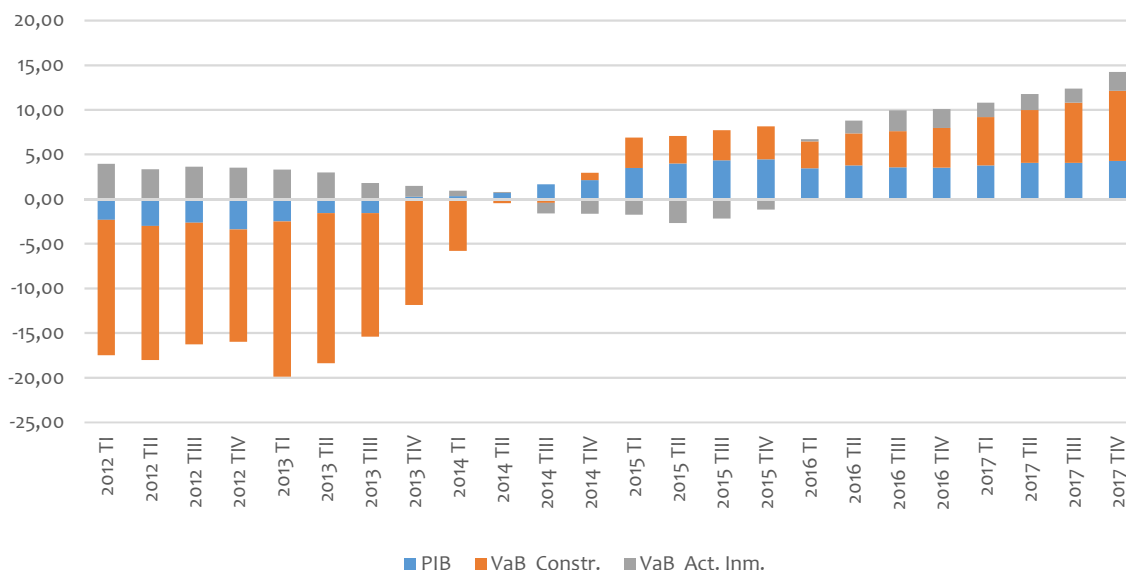
	Datos base (millones de euros)			Variación anual %			Participación PIB %	
	PIB	VaB Constr.	VaB Act. Inm.	PIB	VaB Constr.	VaB Act. Inm.	VaB Constr.	VaB Act. Inm.
2013 TI	256.485	13.940	28.148	-2,51	-17,38	3,31	5,4	11,0
2013 TII	256.172	13.326	28.285	-1,59	-16,81	2,99	5,2	11,0
2013 TIII	255.692	13.392	28.385	-1,56	-13,87	1,79	5,2	11,1
2013 TIV	257.344	13.290	28.411	0,26	-11,88	1,21	5,2	11,0
2014 TI	257.302	13.130	28.322	0,32	-5,81	0,62	5,1	11,0
2014 TII	257.889	13.264	28.316	0,67	-0,47	0,11	5,1	11,0
2014 TIII	259.888	13.332	28.051	1,64	-0,45	-1,18	5,1	10,8
2014 TIV	262.741	13.402	27.940	2,10	0,84	-1,66	5,1	10,6
2015 TI	266.227	13.578	27.821	3,47	3,41	-1,77	5,1	10,5
2015 TII	268.165	13.674	27.557	3,98	3,09	-2,68	5,1	10,3
2015 TIII	271.160	13.780	27.439	4,34	3,36	-2,18	5,1	10,1
2015 TIV	274.446	13.895	27.611	4,46	3,68	-1,18	5,1	10,1
2016 TI	275.418	13.986	27.892	3,45	3,00	0,26	5,1	10,1
2016 TII	278.248	14.164	27.955	3,76	3,58	1,44	5,1	10,0
2016 TIII	280.783	14.340	28.077	3,55	4,06	2,33	5,1	10,0
2016 TIV	284.073	14.515	28.188	3,51	4,46	2,09	5,1	9,9
2017 TI	285.748	14.743	28.341	3,75	5,41	1,61	5,2	9,9
2017 TII	289.537	15.002	28.457	4,06	5,92	1,80	5,2	9,8
2017 TIII	292.170	15.306	28.520	4,06	6,74	1,58	5,2	9,8
2017 TIV	296.207	15.653	28.783	4,27	7,84	2,11	5,3	9,7

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, cabe destacar la continuación de una ligera recuperación, en relación con el año anterior, ya que en el cuarto trimestre de 2017 el número de ocupados es de 19,63 millones, recuperando por tanto valores de hace más de siete años.

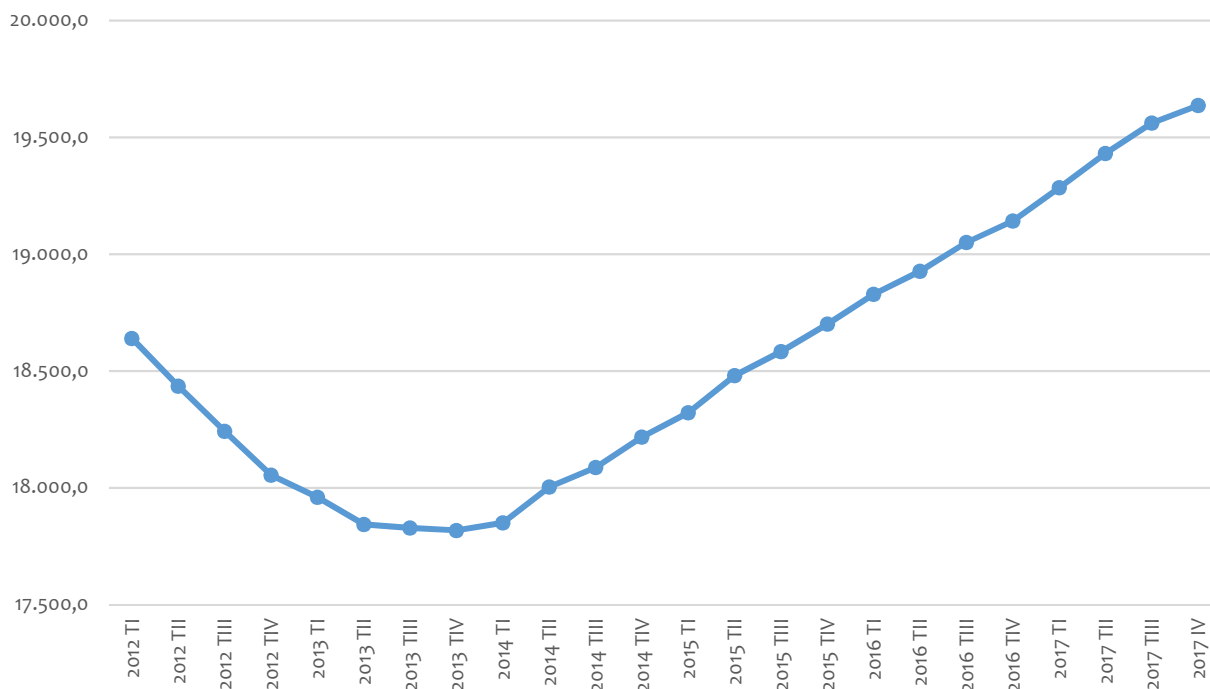
Del total de empleos el 5,8% corresponde a la actividad concreta de la construcción, y el 1,2% a actividades inmobiliarias.

Hace seis años la participación de la construcción en el empleo total era del 13%, y el de la actividad inmobiliaria era también del 1%.

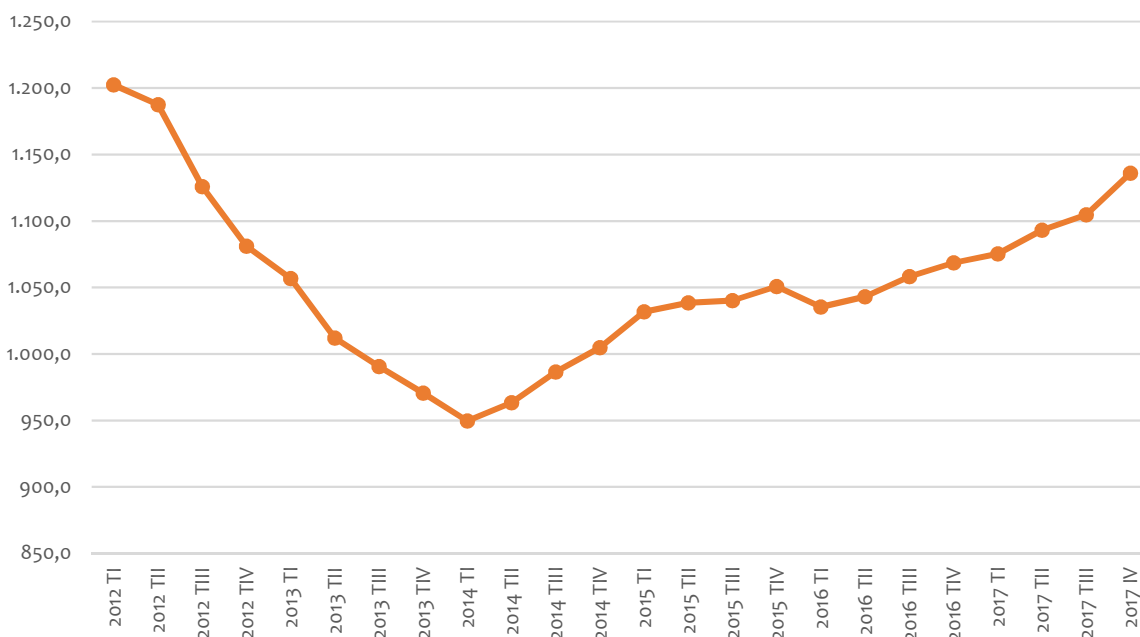
Tabla 8.3. Empleo por ramas de actividad (desestacionalizados). Ocupados (unidades: miles y tasas).

	Datos base (miles)			Variación anual %			Participación %	
	Empleo total	Construc	Act Inmob.	Empleo total	Construc	Act Inmob.	Construc	Act. Inmob.
2013 TI	17.959,2	1.056,9	171,0	-3,65	-12,10	-8,82	5,9	1,0
2013 TII	17.842,6	1.012,0	170,4	-3,22	-14,78	-11,18	5,7	1,0
2013 TIII	17.828,2	990,7	177,7	-2,27	-12,02	-0,14	5,6	1,0
2013 TIV	17.817,6	970,7	178,0	-1,31	-10,22	-0,86	5,4	1,0
2014 TI	17.849,4	949,7	183,8	-0,61	-10,14	7,46	5,3	1,0
2014 TII	18.002,9	963,4	189,9	0,90	-4,80	11,43	5,4	1,1
2014 TIII	18.087,1	986,6	190,4	1,45	-0,41	7,17	5,5	1,1
2014 TIV	18.217,2	1.004,7	189,4	2,24	3,50	6,37	5,5	1,0
2015 TI	18.321,5	1.031,8	196,8	2,65	8,64	7,07	5,6	1,1
2015 TII	18.480,1	1.038,4	199,0	2,65	7,78	4,83	5,6	1,1
2015 TIII	18.583,2	1.040,3	201,1	2,74	5,44	5,60	5,6	1,1
2015 TIV	18.700,6	1.050,7	202,6	2,65	4,58	7,02	5,6	1,1
2016 TI	18.828,1	1.035,4	205,8	2,77	0,35	4,61	5,5	1,1
2016 TII	18.927,7	1.043,2	203,8	2,42	0,46	2,40	5,5	1,1
2016 TIII	19.050,8	1.058,2	212,0	2,52	1,72	5,41	5,6	1,1
2016 TIV	19.142,9	1.068,7	215,4	2,37	1,71	6,28	5,6	1,1
2017 TI	19.284,9	1.075,4	216,7	2,43	3,86	5,27	5,6	1,1
2017 TII	19.430,8	1.093,2	219,8	2,66	4,79	7,87	5,6	1,1
2017 TIII	19.562,2	1.104,6	223,9	2,69	4,39	5,65	5,6	1,1
2017 IV	19.637,1	1.136,0	226,5	2,58	6,30	5,16	5,8	1,2

Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

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

Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

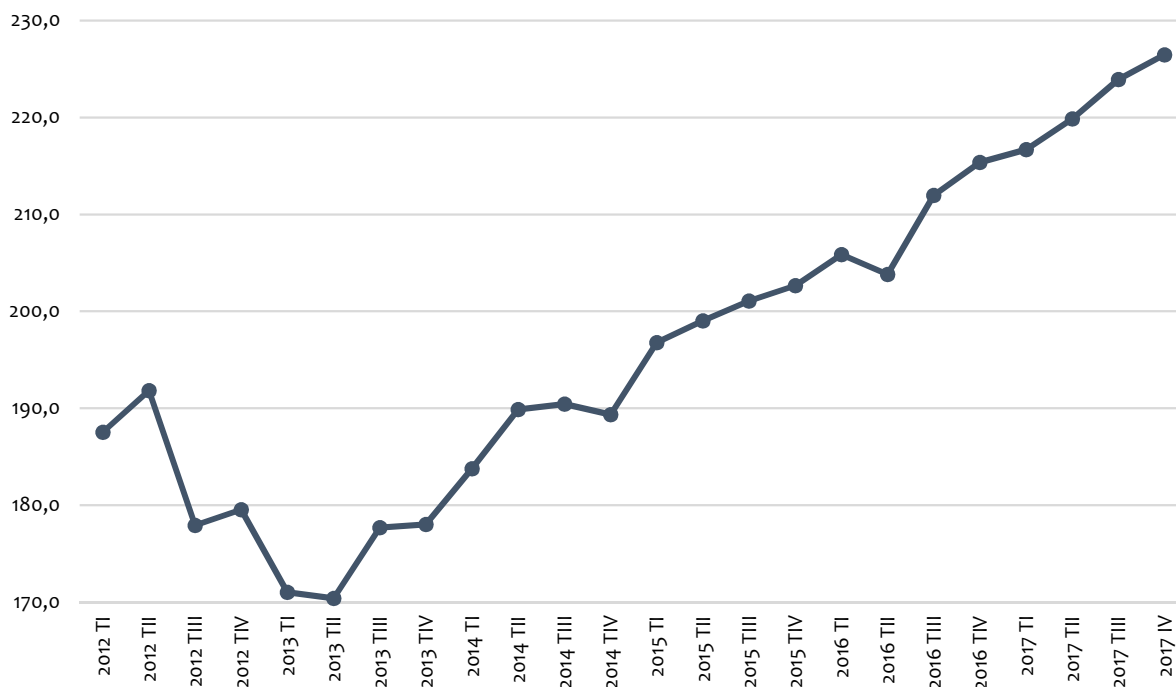
Gráfico 8.3.b. Empleo por ramas de actividad: construcción. Miles de personas

Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

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

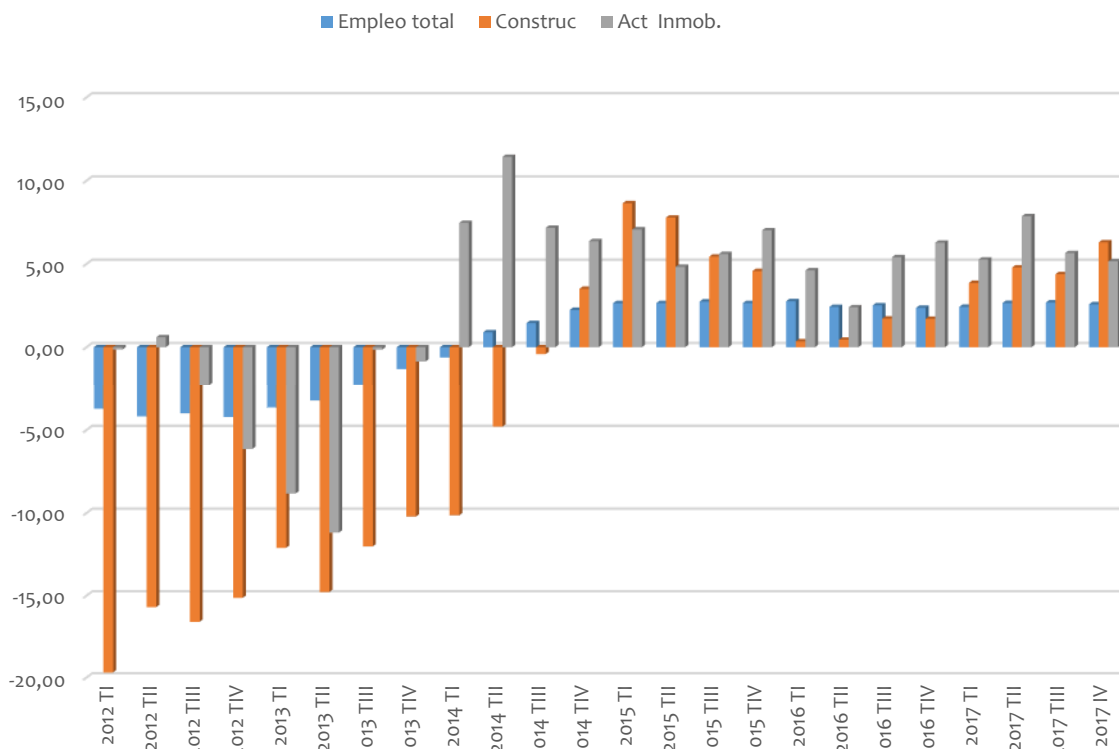
En el caso de las actividades inmobiliarias se observa que la línea del gráfico del empleo es más irregular, aunque también indica una recuperación continua, y más acusada en el tercer trimestre de 2016, desde los valores más bajos de hace cuatro años.

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



Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

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



Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE FOMENTO

SECRETARÍA GENERAL
TÉCNICA

CENTRO
DE PUBLICACIONES