

OBSERVATORIO DE VIVIENDA Y SUELO

Boletín núm. 7
Tercer trimestre 2013



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE FOMENTO

DIRECCIÓN GENERAL
DE ARQUITECTURA,
VIVIENDA Y SUELO

Centro virtual de publicaciones del Ministerio de Fomento:

www.fomento.gob.es

Catálogo de publicaciones de la Administración General del Estado:

<http://publicacionesoficiales.boe.es>

Título de la obra: **Observatorio de Vivienda y Suelo. Boletín Núm. 7. Tercer trimestre 2013.**

Año de edición: **Enero 2014**

Edición digital:

1ª edición electrónica: **Enero 2014**

Formato: **PDF**

Tamaño: **5 MB**

NIPO: 161-13-047-X

Edita:

Centro de Publicaciones
Secretaría General Técnica
Ministerio de Fomento©

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





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

23 de enero de 2014

o. PRESENTACIÓN.

La situación actual del mercado de la vivienda y suelo

La actividad de construcción de nuevas viviendas continúa la tónica de los últimos trimestres. En este sentido, de acuerdo con el último dato conocido, el número de viviendas libres terminadas en el mes de septiembre fue de 2.793, lo que representa casi la mitad de las finalizadas el mismo mes del año anterior.

En el tercer trimestre, se escrituraron 70.196 transacciones de vivienda, dato ligeramente inferior al de hace un año (-6,8%), si bien en su mayor parte corresponde a vivienda usada. En concreto, se escrituraron 4 veces más transacciones de viviendas usadas que nuevas. El mayor incremento de la actividad, en variación interanual, se localiza en las comunidades de Andalucía, Murcia, Cataluña y en Canarias.

En cuanto al precio medio de la vivienda libre, continúa su descenso, con una caída del 30% desde el inicio de la crisis, y con un valor en el tercer trimestre de 2013 de 1.495 €/m². Por su parte, el precio medio del suelo urbano se sitúa en 148 €/m², un 12% menos que hace un año.

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

Continúa aumentando la compra de vivienda por parte de extranjeros que, según el último trimestre conocido, asciende al 17% del total, es decir, que una de cada seis viviendas vendidas se adquieren por extranjeros. Por nacionalidades, y según información de los Registradores de la Propiedad, destaca Reino Unido con un 14,7%, Francia 11,4% y Rusia con el 9,3% de los extranjeros compradores de vivienda en España. Por otra parte, se incrementa también la inversión extranjera en inmuebles, que asciende a 6.288 millones de euros, y es un 28% superior a la de hace un año.

El número de préstamos hipotecarios formalizados por las entidades de crédito para la adquisición de vivienda ha registrado en el tercer trimestre del año una reducción hasta los 33.590 créditos, lo que supone en tasa interanual un descenso de prácticamente el 31% con respecto al año anterior.

En relación con el crédito dudoso, continúa la tendencia de aumento de la morosidad que, en el caso de adquisición de vivienda, alcanza ya el 5%, en rehabilitación el 8%, y en financiación a construcción está en el 31%. En el apartado de actividades inmobiliarias, también ha continuado el aumento y actualmente el crédito dudoso alcanza ya casi el 34%.

Por último, la relación entre el precio de la vivienda y la renta bruta disponible por hogar, se mantiene en los tres últimos trimestres en 5,8 años, y el esfuerzo, es decir, lo que representan las cuotas a pagar por un hogar medio, es actualmente un tercio de la renta.

Estructura y contenidos del boletín

Este nuevo boletín estadístico del Observatorio de Vivienda y Suelo correspondiente al tercer trimestre de 2013, mantiene la estructura y contenidos del anterior, y recoge los principales datos publicados hasta el pasado 13 de enero por los diferentes organismos y entidades. Finalmente, se destaca que, por sistemática y claridad de lectura, se ha eliminado el valor numérico de los gráficos, datos que siempre figuran en sus respectivas tablas.

1. ACTIVIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN Y DE LA PROMOCIÓN RESIDENCIAL

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

Iniciación y terminación de viviendas

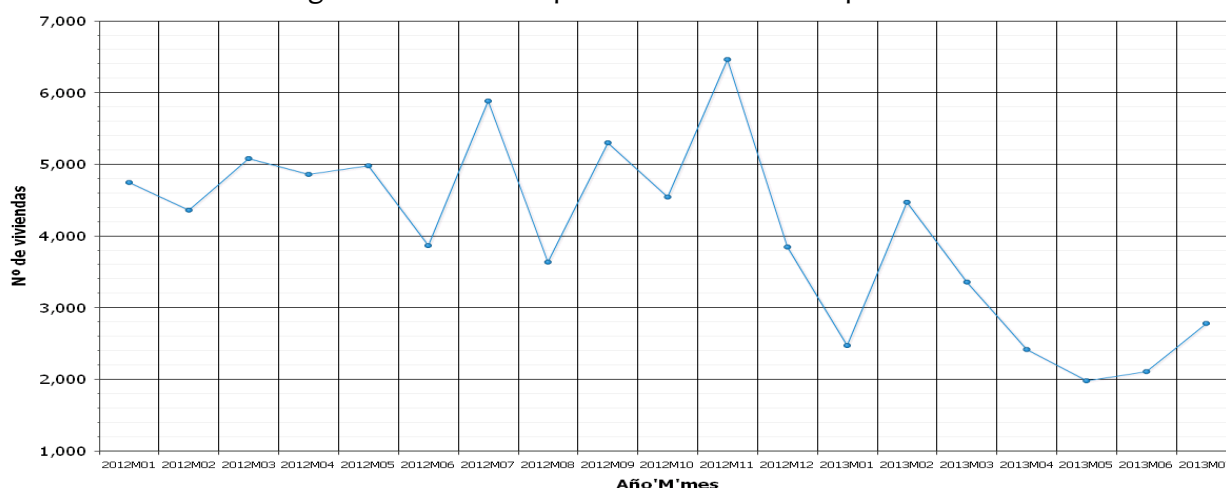
En la **Tabla y Gráfico 1.1** se puede observar el número de viviendas autorizadas en las licencias municipales de nueva planta que, en el mes de julio de 2013, último dato conocido, se redujo a 2.777 viviendas, es decir, menos de la mitad de hace un año. Por su parte, el número de licencias de rehabilitación en el mismo mes fue de 490 viviendas, es decir, el 17,6% de las de obra nueva, y en demolición el número de licencias concedidas fue de 440.

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

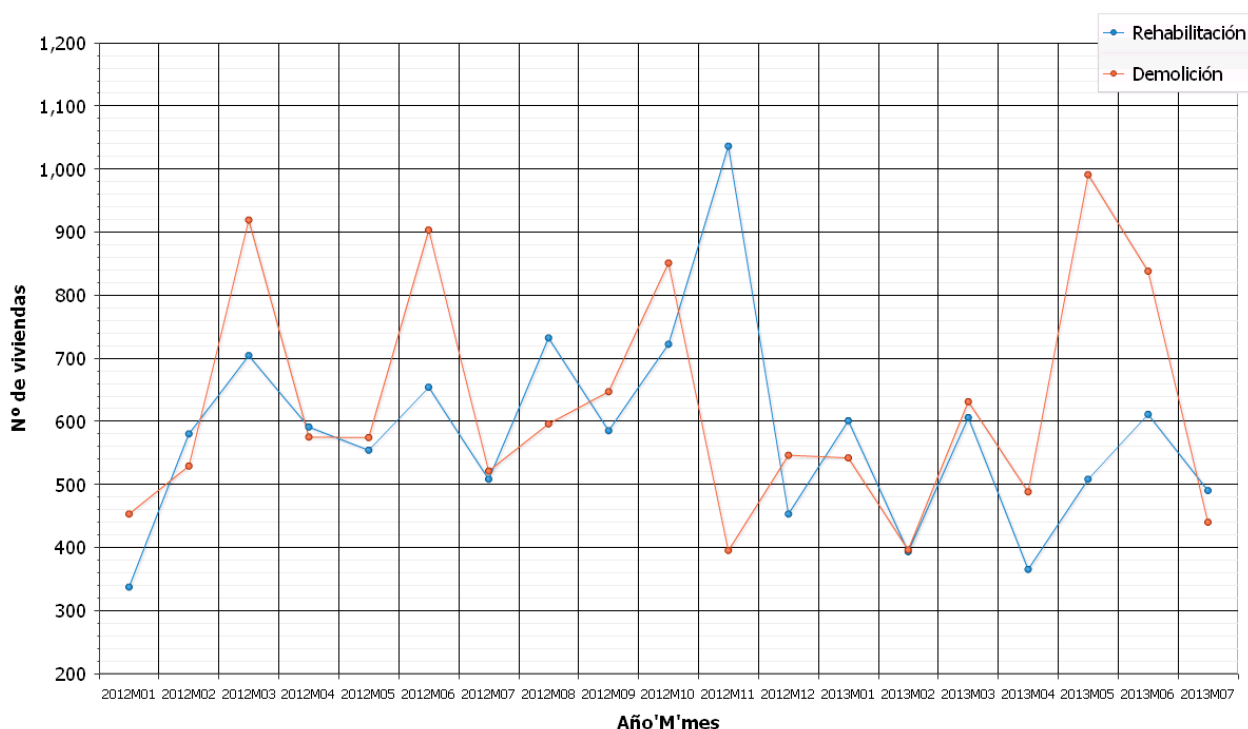
	Nueva planta (NP)	Rehabilitación (Rh)	Demolición (Dm)	% Rh/NP	% Dm/NP	% Variación anual NP
2012 Ene	4.745	337	453	7,1	9,5	-54
Feb	4.358	580	529	13,3	12,1	-24,3
Mar	5.078	704	919	13,9	18,1	-27,2
Abr	4.858	591	575	12,2	11,8	4,3
May	4.978	554	574	11,1	11,5	-31,8
Jun	3.864	654	903	16,9	23,4	-31,2
Jul	5.882	508	521	8,6	8,9	5,8
Ago	3.634	732	596	20,1	16,4	-27,3
Sep	5.298	585	647	11,0	12,2	-10,1
Oct	4.542	722	851	15,9	18,7	-16,1
Nov	6.461	1.036	395	16,0	6,1	-11,6
Dic	3.845	453	546	11,8	14,2	-38,2
2013 Ene	2.469	601	542	24,3	22,0	-48,0
Feb	4.470	393	396	8,8	8,9	2,6
Mar	3.354	606	631	18,1	18,8	-34,0
Abr	2.414	365	488	15,1	20,2	-50,3
May	1.978	508	991	25,7	50,1	-60,3
Jun	2.105	611	838	29,0	39,8	-45,5
Jul	2.777	490	440	17,6	15,8	-52,8

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 1.2 y Gráficos 1.2**.

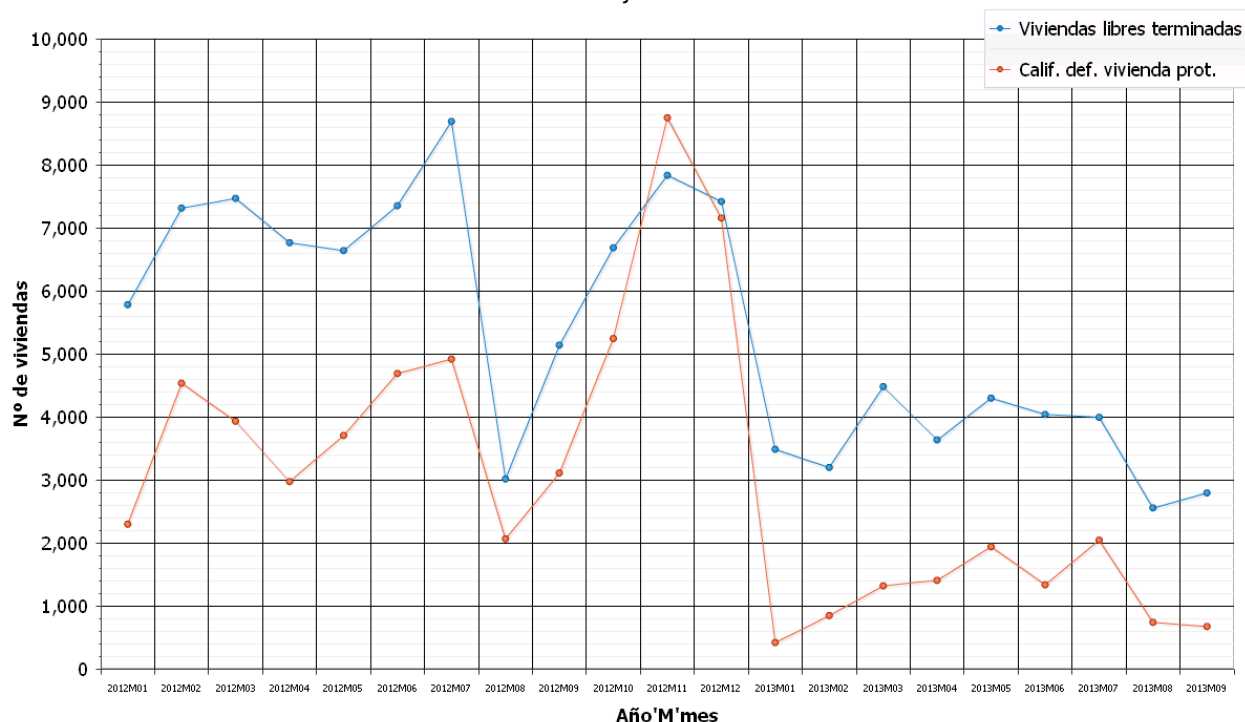
Tabla 1.2. Número de viviendas iniciadas y terminadas: VL y VP.

	Vivienda Libre	Vivienda Libre	Vivienda Protegida	Vivienda Protegida	Total	Total	Variación anual (%)	
	iniciada	terminada	Calificación Provisional	Calificación Definitiva	Viviendas iniciadas	Viviendas terminadas	Viviendas iniciadas	Viviendas terminadas
2012 Ene	3.926	5.777	2.169	2.296	6.095	8.073	-16,8	-41,8
Feb	3.348	7.312	1.693	4.532	5.041	11.844	-40,6	-18,0
Mar	3.842	7.466	2.038	3.928	5.880	11.394	-25,3	-36,7
Abr	2.691	6.764	842	2.972	3.533	9.736	-38,4	-46,5
May	3.153	6.637	1.267	3.702	4.420	10.339	-20,9	-21,9
Jun	2.753	7.348	1.231	4.687	3.984	12.035	-50,0	-24,1
Jul	2.363	8.689	1.036	4.917	3.399	13.606	-35,4	-33,6
Ago	2.876	3.013	1.376	2.063	4.252	5.076	-35,6	-49,6
Sep	2.788	5.138	1.292	3.107	4.080	8.245	-33,2	-50,0
Oct		6.681	1.500	5.241		11.922		-56,9
Nov		7.834	964	8.745		16.579		11,9
Dic		7.417	1.747	7.152		14.569		-4,6
2013 Ene		3.483	509	416		3.899		-39,7
Feb		3.194	808	844		4.038		-56,3
Mar		4.477	204	1.317		5.794		-40,0
Abr		3.631	543	1.404		5.035		-46,3
May		4.295	1.436	1.938		6.233		-35,3
Jun		4.038	445	1.335		5.373		-45,0
Jul		3.993	279	2.040		6.033		-54,0
Ago		2.552	305	738		3.290		-15,3
Sep		2.793	88	669		3.462		-45,6

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

Las viviendas libres terminadas mantienen su tendencia a la baja respecto al año anterior, al continuar el descenso en la construcción de viviendas que se viene registrando desde 2008, con un fuerte decrecimiento interanual en todos los meses de 2013. En septiembre de 2013 el número de viviendas libres terminadas fue de 2.793 con una variación interanual del -45,6%. Por otra parte, continua el retraso de datos correspondientes a las viviendas iniciadas, y el último dato conocido es septiembre de 2012 con 2.788 viviendas.

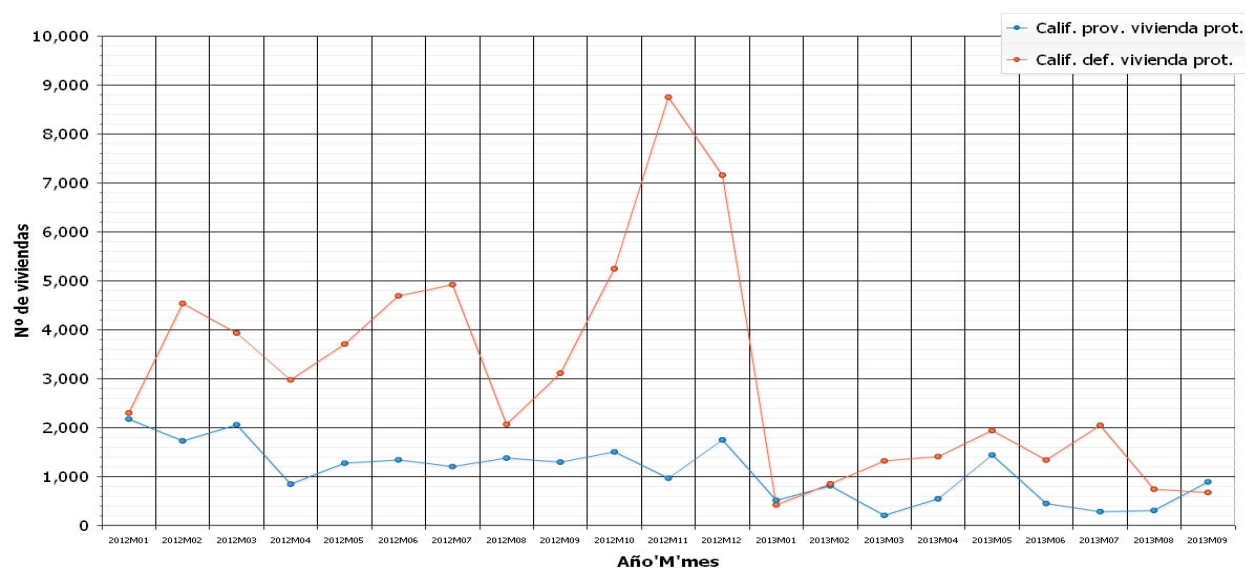
Gráfico 1.2.a. Número de viviendas terminadas: VL y VP.



Fuente: Ministerio de Fomento

En cuanto a las calificaciones de vivienda protegida, tanto provisional como definitiva, se ha producido un descenso importante en los nueve primeros meses del año 2013. El último dato de septiembre de 2013 indica que se han concedido únicamente 88 calificaciones provisionales. Las calificaciones definitivas del mes de septiembre son 669 viviendas, que representan poco más de la quinta parte de las concedidas hace un año.

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



Fuente: Ministerio de Fomento

Finalmente, en la **Tabla y Gráfico 1.3** se comparan las viviendas terminadas (incluyendo las viviendas libres terminadas y las calificaciones definitivas de vivienda protegida) con los certificados de final de obra. El número de viviendas terminadas en el mes de septiembre es de 3.462, lo que supone una variación anual de -58%, y los certificados fin de obra en el mismo mes ascienden a 4.502, con una variación anual del -53%.

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

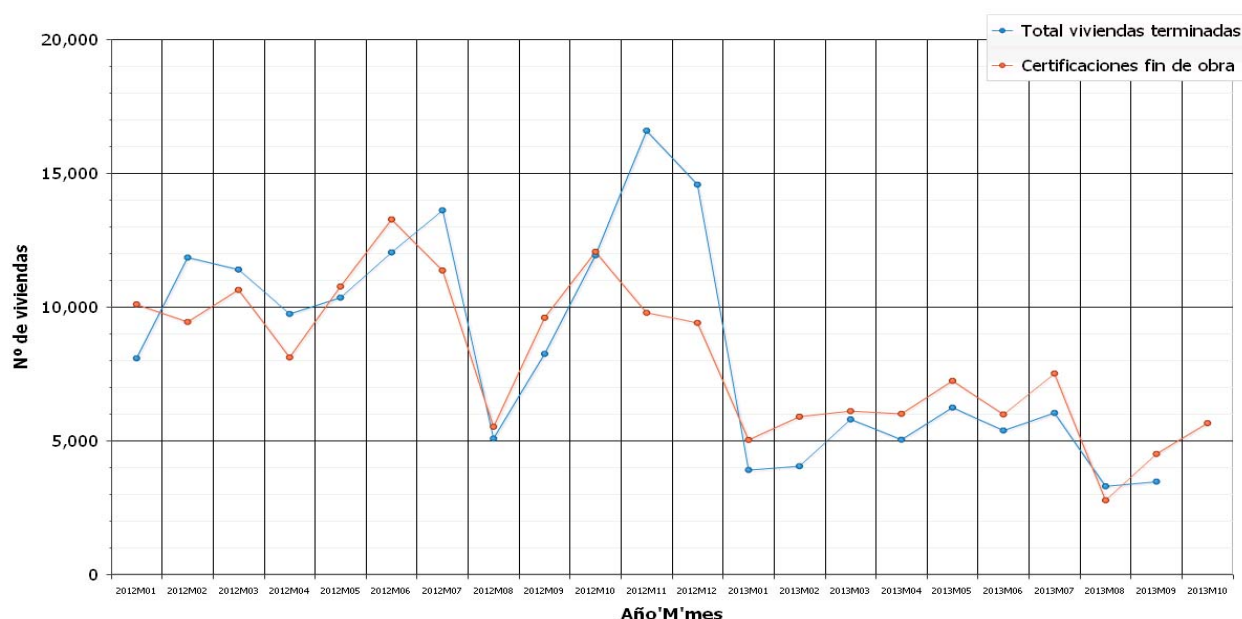
	Total viviendas terminadas (1)	Certificados Final obra (2)	Variación anual (%) Viviendas terminadas	Variación anual (%) Certificados Final Obra
2012 Ene	8.073	10.087	36,0	-27,4
Feb	11.844	9.433	2,1	-32,5
Mar	11.394	10.631	32,8	-34,0
Abr	9.736	8.111	41,3	-38,9
May	10.339	10.759	27,3	-30,0
Jun	12.035	13.269	26,1	-10,7
Jul	13.606	11.354	27,3	-38,0
Ago	5.076	5.512	34,8	-24,8
Sep	8.245	9.591	43,9	-31,3
Oct	11.922	12.054	45,7	-21,0
Nov	16.579	9.776	28,7	-26,4
Dic	14.569	9.403	16,8	-23,4
2013 Ene	3.899	5.025	-51,7	-50,2
Feb	4.038	5.894	-65,9	-37,5
Mar	5.794	6.101	-49,1	-42,6
Abr	5.035	5.999	-48,3	-26,0
May	6.233	7.234	-39,7	-32,8
Jun	5.373	5.973	-55,4	-55,0
Jul	6.033	7.504	-55,7	-33,9
Ago	3.290	2.765	-35,2	-49,8
Sep	3.462	4.502	-58,0	-53,1
Oct		5.653		-53,1

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

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

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

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



Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

Valor presupuestado y liquidado de las obras de vivienda.

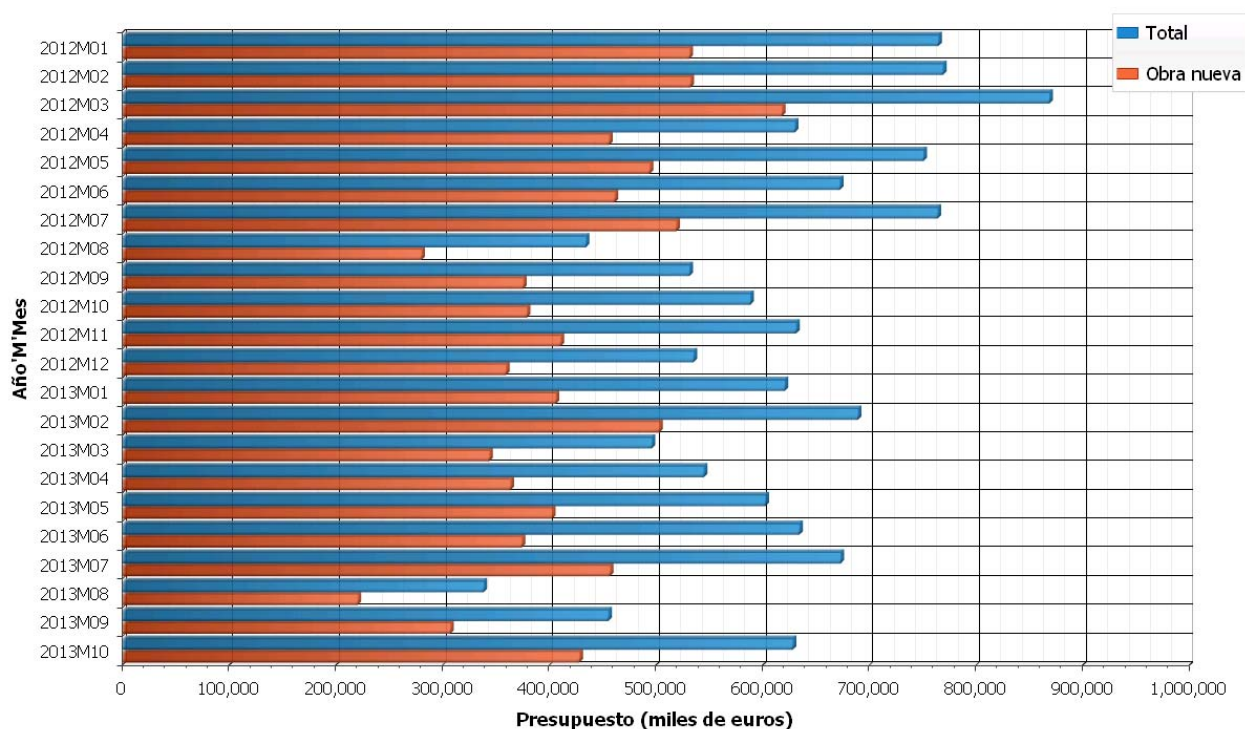
Como se aprecia en la **Tabla y Gráfico 1.4**, el valor total de las certificaciones finales de la obra nueva representa el 68% del valor total presupuestado en los proyectos visados para todo tipo de obras de edificación, sin que se aprecien cambios significativos a lo largo del último año. El valor total registra por vez primera un aumento, con una tasa interanual del 6,7% en el mes de octubre de 2013, que es el último dato conocido.

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

	Valor total (T)	Obra nueva (ON)	Proporción ON/T (%)	Variación anual (%)
2012 Ene	764.797,4	531.533,1	69,5	-22,9
Feb	769.192,0	532.396,1	69,2	-34,1
Mar	868.852,0	618.232,8	71,2	-29,3
Abr	630.352,4	456.253,1	72,4	-35,7
May	750.828,1	494.324,5	65,8	-30,0
Jun	672.602,0	461.353,1	68,6	-46,0
Jul	764.112,7	519.192,9	67,9	-34,2
Ago	434.449,1	280.311,5	64,5	-34,0
Sep	531.635,6	375.664,4	70,7	-49,2
Oct	588.594,3	379.176,8	64,4	-35,7
Nov	631.492,5	410.780,9	65,0	-23,7
Dic	535.346,3	359.621,9	67,2	-36,5
2013 Ene	620.853,4	406.228,1	65,4	-18,8
Feb	689.404,7	503.240,8	73,0	-10,4
Mar	496.231,9	344.045,6	69,3	-42,9
Abr	544.946,2	363.768,0	66,8	-13,5
May	602.707,1	402.735,8	66,8	-19,7
Jun	634.413,3	374.309,5	59,0	-5,7
Jul	673.213,0	456.965,8	67,9	-11,9
Ago	338.647,2	220.623,6	65,1	-22,1
Sep	455.520,4	307.362,9	67,5	-14,3
Oct	628.322,2	428.407,6	68,2	6,7

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

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



Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

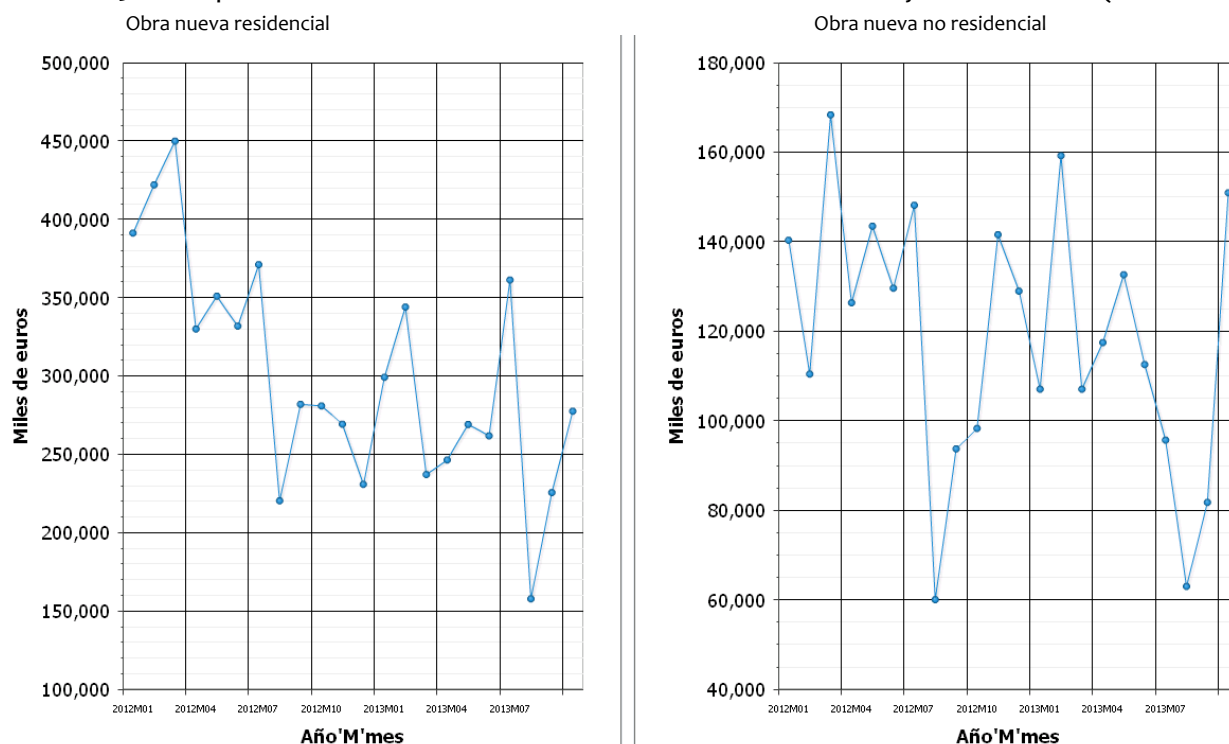
Por su parte, de acuerdo con la **Tabla 1.5**, el valor presupuestado para la obra nueva residencial es del 64,8% del total de la obra nueva. La tasa de variación interanual del valor total de la obra nueva, es del 13% en el mes de octubre, situándose el valor total presupuestado en este mismo mes en 428 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 (%)
2012 Ene	531.533	391.195	140.338	73,6	-28,2
Feb	532.396	421.979	110.417	79,3	-36,2
Mar	618.233	449.902	168.331	72,8	-28,0
Abr	456.253	329.933	126.320	72,3	-36,3
May	494.325	350.862	143.463	71,0	-34,8
Jun	461.353	331.755	129.598	63,9	-49,3
Jul	519.193	371.036	148.157	71,5	-39,9
Ago	280.312	220.299	60.013	78,6	-43,1
Sep	375.664	281.962	93.702	75,1	-50,9
Oct	379.136	280.878	98.258	74,1	-41,6
Nov	410.781	269.242	141.539	65,5	-27,3
Dic	359.622	230.698	128.924	64,2	-41,2
2013 Ene	406.228	299.172	107.057	73,6	-23,6
Feb	503.241	344.024	159.217	68,4	-5,5
Mar	344.046	236.987	107.059	68,9	-44,4
Abr	363.768	246.307	117.461	67,7	-20,3
May	402.736	269.103	132.633	66,8	-18,5
Jun	374.310	261.790	112.519	69,9	-18,9
Jul	456.966	361.305	95.661	79,1	-12,0
Ago	220.624	157.642	62.982	71,5	-21,3
Sep	307.363	225.616	81.747	73,4	-18,2
Oct	428.408	277.518	150.889	64,8	13,0

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

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



Fuente: Ministerio de Fomento

En la **Tabla 1.6** se observa que el valor total presupuestado y el valor de liquidación de las obras terminadas se reducen de manera importante en el plazo de un año, presentando unas tasas de variación anual de alrededor del -38,7%. Según el último dato conocido, correspondiente al mes de octubre, el presupuesto de ejecución material asciende a 628 millones de euros, y el valor de liquidación, que incluye gastos generales, financieros y el IVA, asciende a 822 millones de euros.

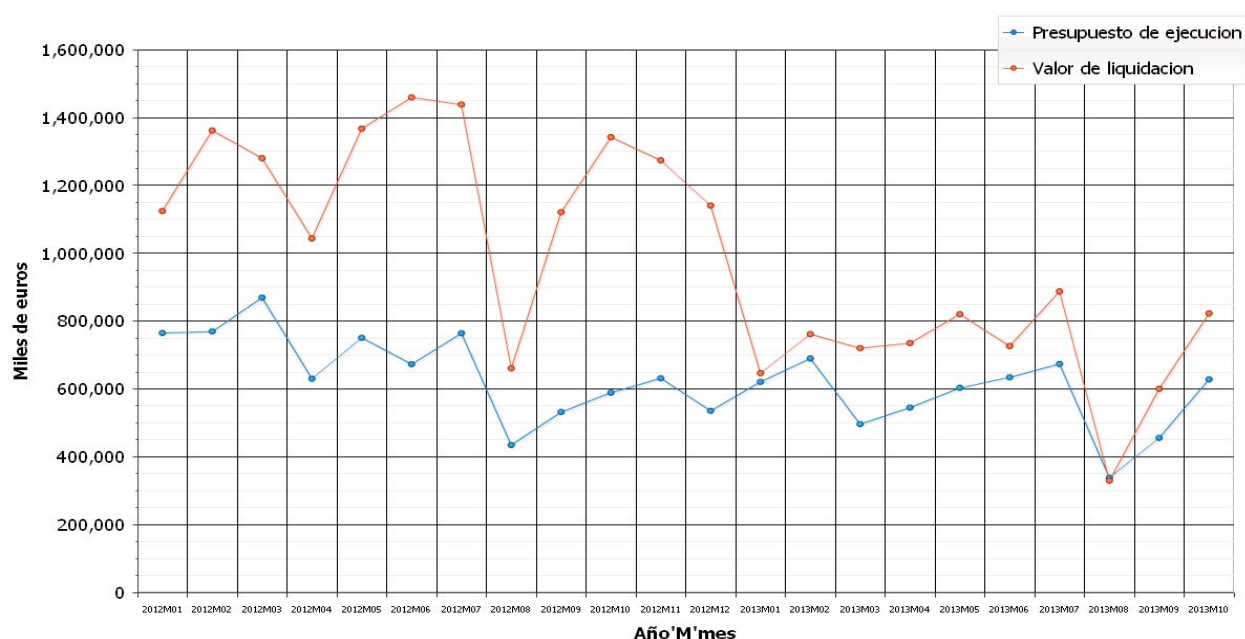
Tabla 1.6. Presupuestos de ejecución de los visados de obra y valor de liquidación de los certificados de final de obra (Miles de euros). Incluye obra nueva, ampliación y reforma.

	Presupuesto ejecución material (PEM)	[1] Valor de liquidación (VL)	Variación anual PEM (%)	Variación anual VL (%)
2012 Ene	764.797	1.124.077	-22,9	-19,7
Feb	769.192	1.361.898	-34,1	-11,3
Mar	868.852	1.280.078	-29,3	-24,0
Abr	630.352	1.043.817	-35,7	-29,9
May	750.828	1.367.169	-30,0	-20,1
Jun	672.602	1.459.177	-46,0	-4,8
Jul	764.113	1.438.261	-34,2	-23,8
Ago	434.449	660.727	-34,0	-29,5
Sep	531.636	1.120.608	-49,2	-9,9
Oct	588.594	1.341.890	-35,7	-11,9
Nov	631.493	1.273.845	-23,7	-15,3
Dic	535.346	1.140.320	-36,5	-23,9
2013 Ene	620.853	646.343	-18,8	-42,5
Feb	689.405	761.453	-10,4	-44,1
Mar	496.232	719.902	-42,9	-43,8
Abr	544.946	734.935	-13,5	-29,6
May	602.707	820.223	-19,7	-40,0
Jun	634.413	725.971	-5,7	-50,2
Jul	673.213	887.421	-11,9	-38,3
Ago	338.647	329.690	-22,1	-50,1
Sep	455.520	600.478	-14,3	-46,4
Oct	628.322	822.237	6,7	-38,7

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

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

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



Fuente: Ministerio de Fomento

2. MERCADO DE LA VIVIENDA. PRECIOS Y TRANSACCIONES

El precio medio de la vivienda.

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

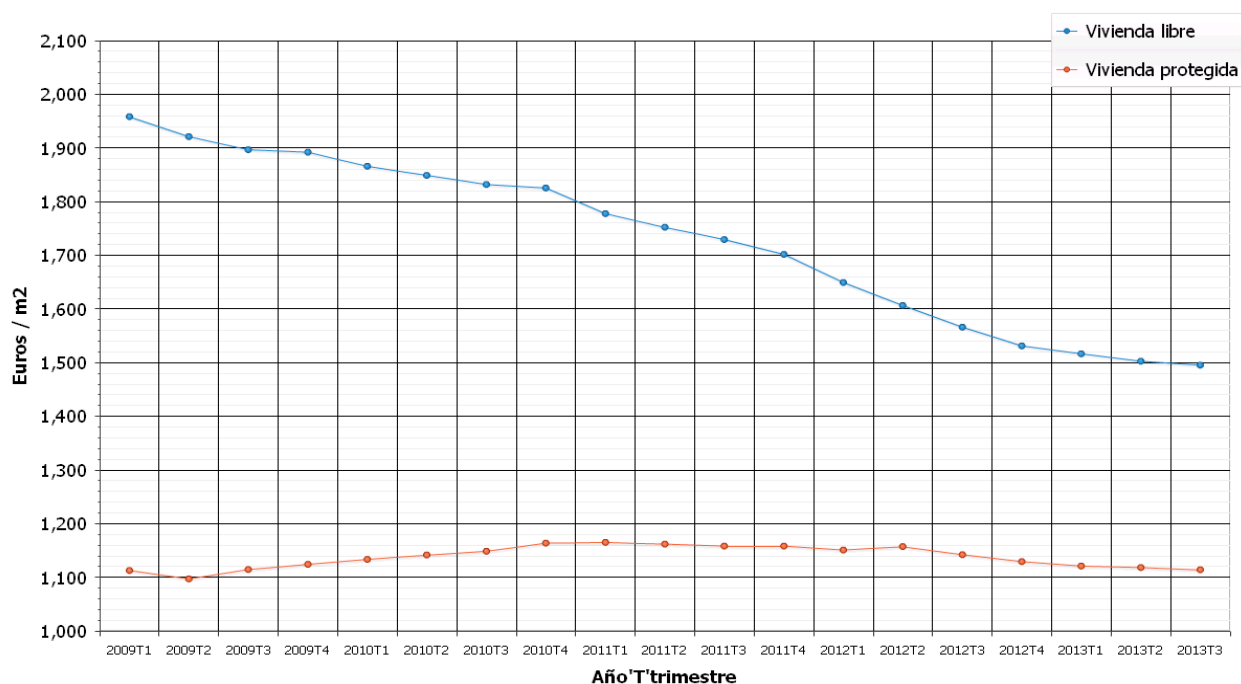
Los datos correspondientes a los dos primeros trimestres han sido revisados, al haberse incluido en los cálculos tasaciones adicionales recibidas con posterioridad.

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

	Precio Viv. Libre	Precio VL base 100 (2008 1T)	Precio Viv. Protegida	Relación precios VL/VP	Variación anual VL (%)	Variación anual VP (%)
2009 1 T	1.958	93,2	1.113	1,76	6,8	1,2
2 T	1.921	91,4	1.097	1,75	8,3	1,4
3 T	1.897	90,3	1.114	1,70	8,3	0,8
4 T	1.892	90,1	1.124	1,68	6,3	0,7
2010 1 T	1.866	88,8	1.133	1,65	-4,7	1,8
2 T	1.849	88,0	1.141	1,62	-3,7	4,0
3 T	1.832	87,2	1.148	1,60	-3,4	3,1
4 T	1.826	86,9	1.164	1,57	-3,5	3,6
2011 1 T	1.778	84,6	1.165	1,53	-4,7	2,8
2 T	1.752	83,4	1.162	1,51	-5,2	1,8
3 T	1.729	82,3	1.158	1,49	-5,6	0,9
4 T	1.702	81,0	1.158	1,47	-6,8	-0,5
2012 1 T	1.649	78,5	1.151	1,43	-7,3	-1,2
2 T	1.606	76,4	1.157	1,39	-8,3	-0,4
3 T	1.566	74,5	1.142	1,37	-9,4	-1,4
4 T	1.531	72,9	1.129	1,36	-10,0	-2,5
2013 1 T	1.516	72,2	1.121	1,35	-8,0	-2,6
2 T	1.503	71,5	1.118	1,34	-6,4	-3,4
3 T	1.495	71,2	1.114	1,3	-4,5	-2,5

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

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

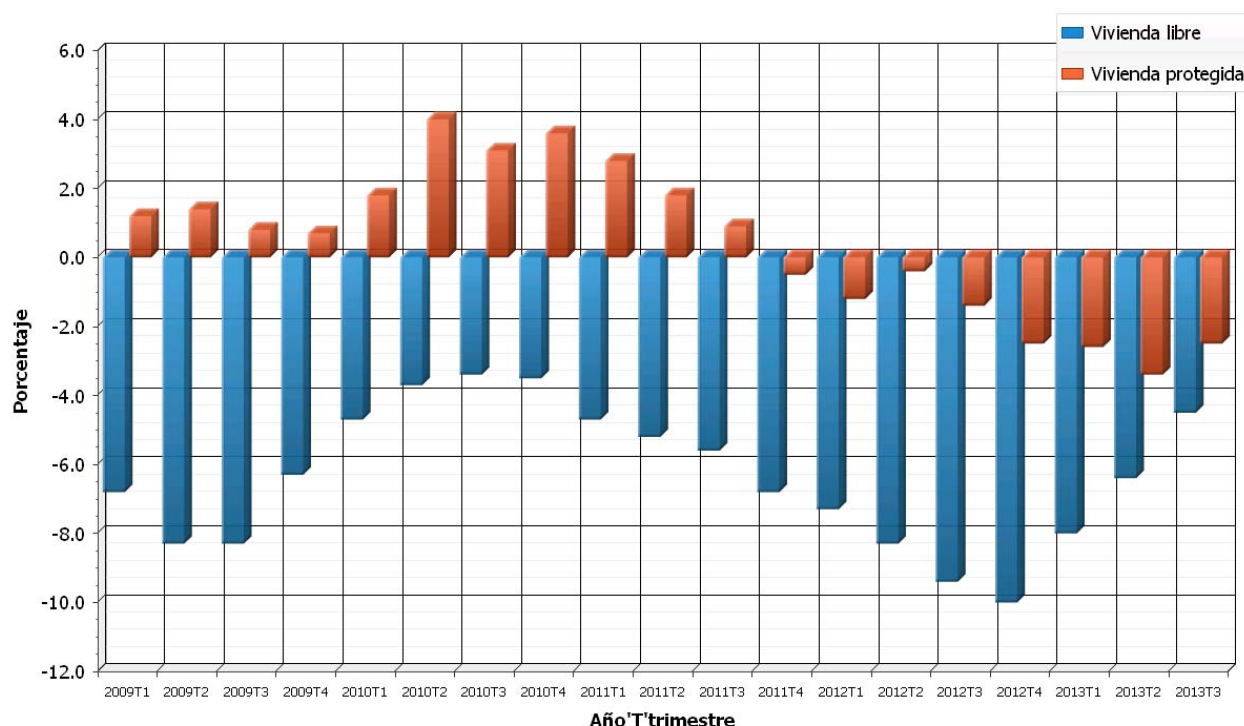


Fuente: Ministerio de Fomento

El precio medio de la vivienda libre mantiene su continuo descenso desde 2008 y, en el último trimestre, registra una variación del -4,5% en relación con el mismo trimestre del año anterior.

En cuanto a la relación entre los precios de la vivienda libre y la vivienda protegida, se observa que el precio de la primera es, de media, un 30% superior al de la vivienda protegida. Hay que tener en cuenta que en 2008 el precio de la vivienda libre casi duplicaba el de la vivienda protegida.

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



Fuente: Ministerio de Fomento

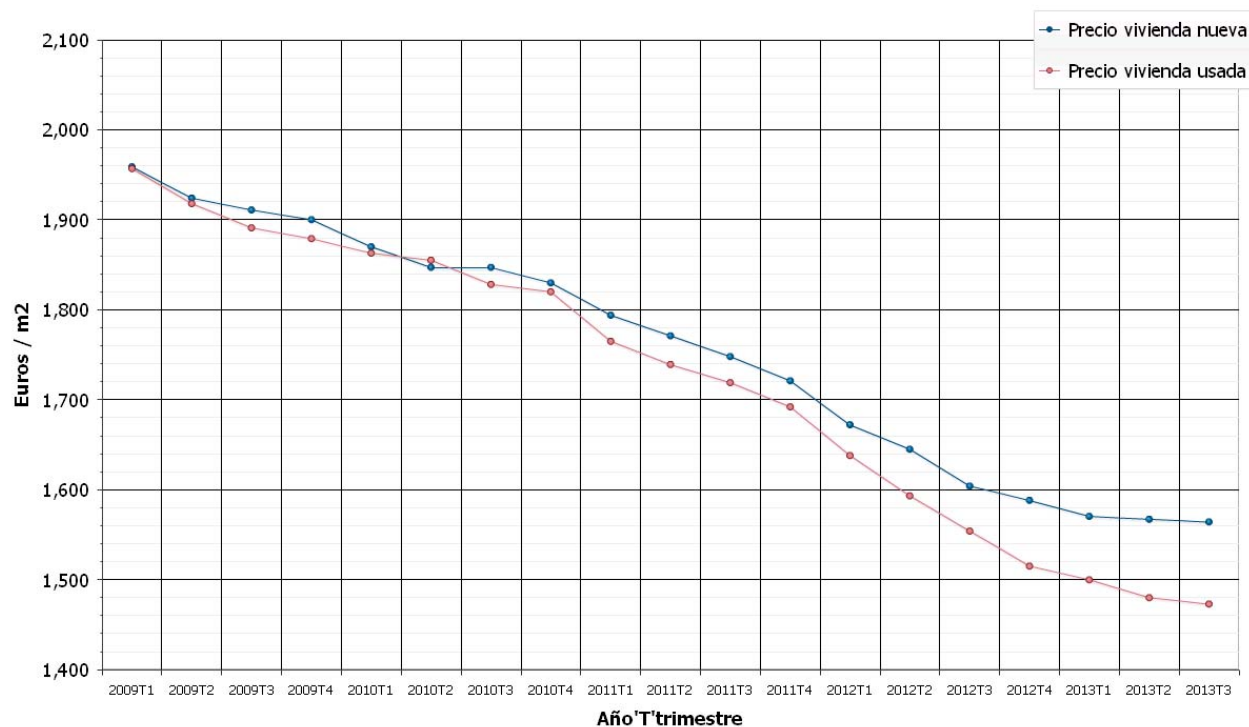
Tabla 2.2. Precio medio de la vivienda libre: total, nueva y usada (€/m²).

	Precio total	Variación anual (%)	Precio Vivienda libre nueva	Variación anual (%)	Precio vivienda libre usada	Variación anual (%)
2009 1 T	1.958	-6,8	1.959	-6,5	1.957	-6,9
2 T	1.921	-8,3	1.924	-7,9	1.918	-8,6
3 T	1.897	-8,3	1.911	-7,7	1.891	-8,3
4 T	1.892	-6,3	1.900	-6,1	1.879	-6,4
2010 1 T	1.866	-4,7	1.870	-4,5	1.863	-4,8
2 T	1.849	-3,7	1.847	-4,0	1.855	-3,3
3 T	1.832	-3,4	1.847	-3,3	1.828	-3,3
4 T	1.826	-3,5	1.830	-3,7	1.820	-3,1
2011 1 T	1.778	-4,7	1.794	-4,1	1.765	-5,3
2 T	1.752	-5,2	1.771	-4,1	1.739	-6,3
3 T	1.729	-5,6	1.748	-5,4	1.719	-6,0
4 T	1.702	-6,8	1.721	-6,0	1.692	-7,0
2012 1 T	1.649	-7,3	1.672	-6,8	1.638	-7,2
2 T	1.606	-8,3	1.645	-7,1	1.593	-8,4
3 T	1.566	-9,4	1.604	-8,2	1.554	-9,6
4 T	1.531	-10,0	1.588	-7,7	1.515	-10,5
2013 1 T	1.516	-8,0	1.570	-6,1	1.500	-8,4
2 T	1.503	-6,4	1.567	-4,7	1.480	-7,1
3 T	1.495	-4,5	1.564	-2,5	1.473	-5,2

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

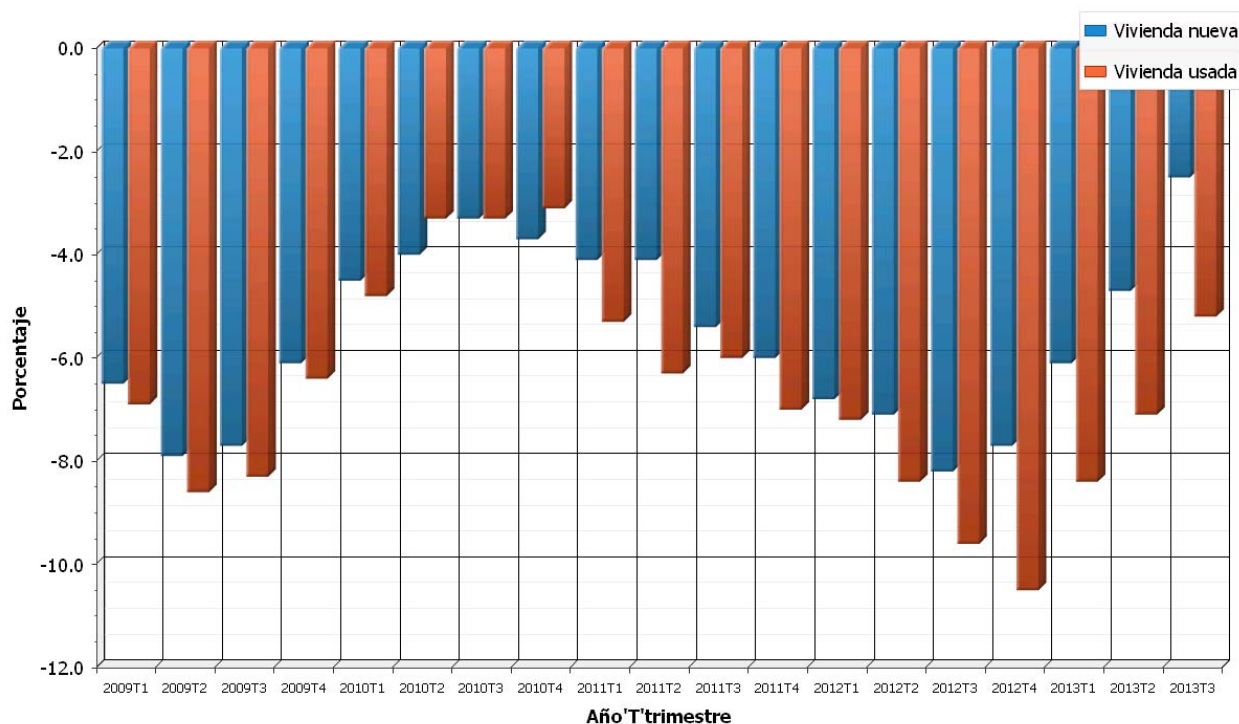
Los precios de la VL nueva y usada mantienen la tendencia del trimestre anterior, habiéndose registrado un descenso interanual del -5% en el precio de la vivienda usada, y del -2,5% en el precio de la vivienda nueva. En el final del periodo alcista, la vivienda usada llegó a alcanzar precios medios más altos que la vivienda nueva, para pasar a igualarse en los años 2008 y 2009. En los últimos trimestres la vivienda nueva tiene un precio medio más elevado.

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



Fuente: Ministerio de Fomento

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



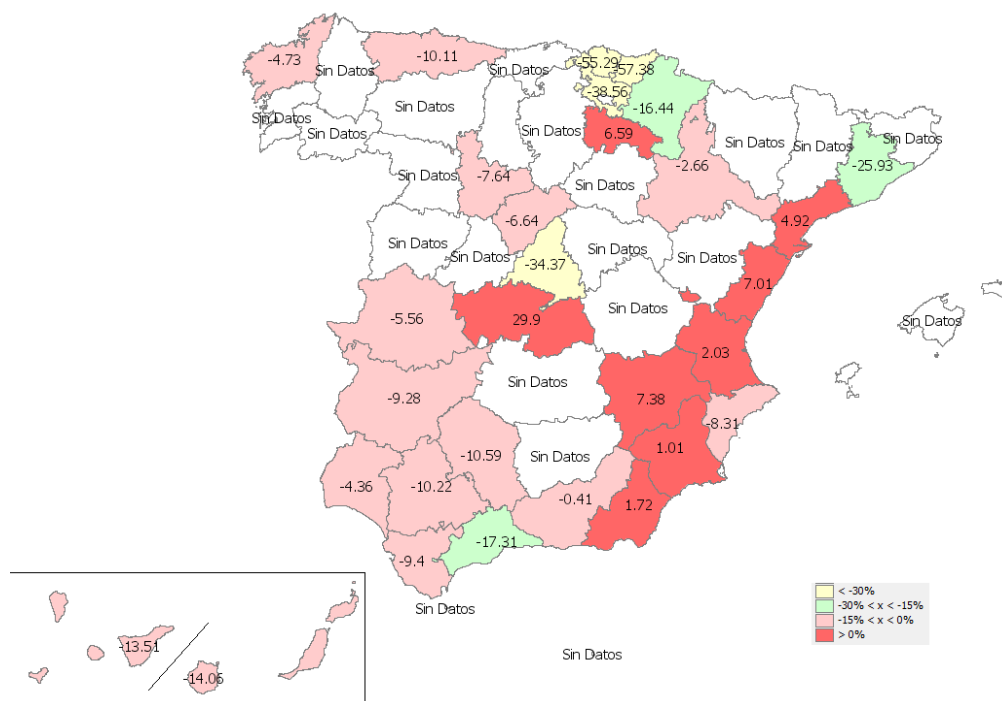
Fuente: Ministerio de Fomento

Por su parte, la evolución de los precios de la vivienda protegida y de la vivienda libre usada desde 2007 ha presentado en ambos casos un descenso continuado, si bien, se puede destacar una reducción paulatina de la diferencia entre ambos.

Como se aprecia en la **Tabla 2.3**, si hace cinco años el precio de la vivienda protegida era aproximadamente la mitad del de la vivienda libre usada, es decir, se situaba en un valor próximo al 50%, este porcentaje se ha ido reduciendo hasta situarse en el 24% registrado en el tercer trimestre de 2013.

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

	%VP/VLU
2009 T1	-43,1
T2	-42,8
T3	-41,1
T4	-40,2
2010 T1	-39,2
T2	-38,5
T3	-37,2
T4	-36,0
2011 T1	-34,0
T2	-33,2
T3	-32,6
T4	-31,6
2012 T1	-29,7
T2	-27,4
T3	-26,5
T4	-25,5
2013 T1	-25,3
T2	-24,4
T3	-24,4



Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

En el **Mapa 2.3** se puede ver que el número de provincias, en las que el escaso número de tasaciones provinciales no ha permitido obtener datos representativos se ha reducido a 21, sin que se disponga de datos igualmente de las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla.

A la vista de los escasos datos disponibles se puede destacar que, como ha venido ocurriendo en trimestres anteriores, en las tres provincias vascas se mantiene un valor medio de la vivienda protegida en el entorno del 50% de la vivienda libre usada. Y, en las provincias de Barcelona y Madrid se ha registrado un precio de la vivienda protegida inferior a la libre usada en un 26% y un 34%, respectivamente.

En las provincias de Almería, Tarragona, Valencia, y Murcia el precio es prácticamente el mismo, y en las provincias de Albacete, Castellón y La Rioja el precio de la vivienda protegida es alrededor del 7% mas cara que la vivienda libre usada, y en el caso de Toledo este porcentaje se eleva hasta el 30%.

Por su parte, en la **Tabla y Gráfico 2.4** se presenta una comparación de la serie de precios de vivienda del Ministerio de Fomento, basada en tasaciones, con la del Instituto Nacional de Estadística (INE), que se basa en los precios de escrituración y que no ofrece valores absolutos sino la evolución en forma de índice.

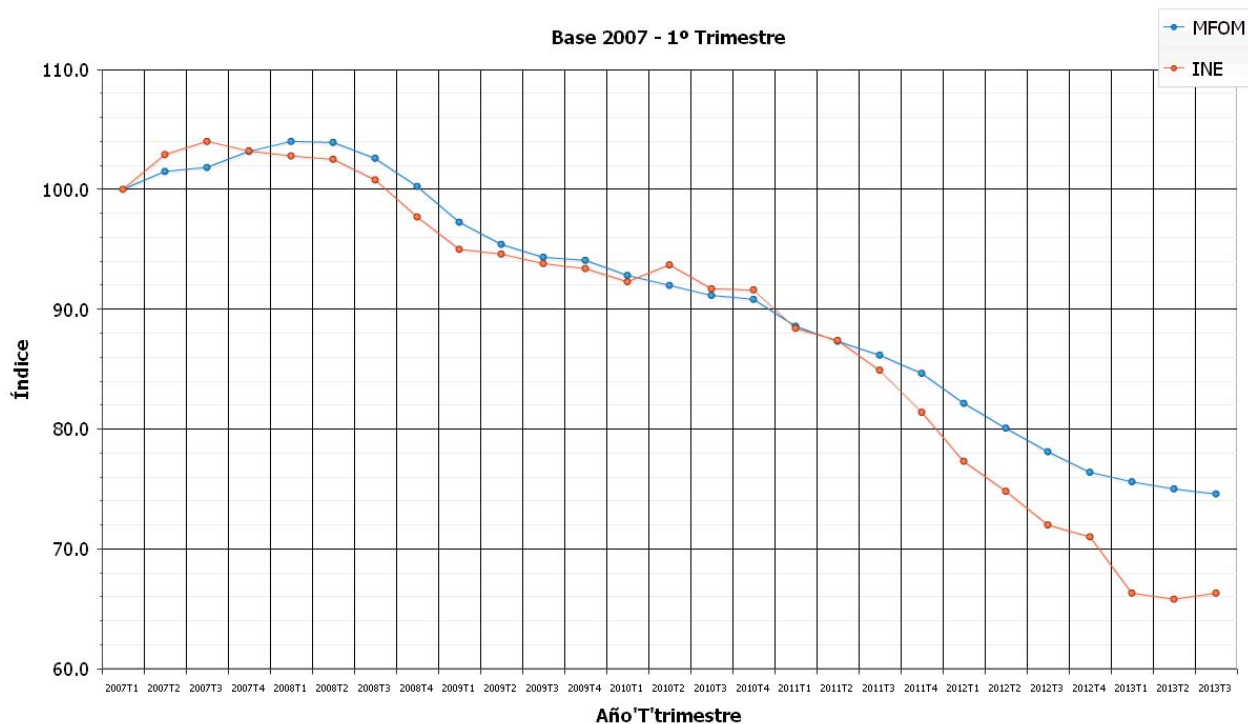
Para realizar la comparación entre estas dos fuentes de información, se han tomado ambas series como índice con base 100 en el primer trimestre de 2007.

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

	Índice MF	Índice INE
2009 T1	97,2	95,0
T2	95,4	94,6
T3	94,3	93,8
T4	94,1	93,4
2010 T1	92,8	92,3
T2	92,0	93,7
T3	91,2	91,7
T4	90,8	91,6
2011 T1	88,6	88,4
T2	87,3	87,4
T3	86,2	84,9
T4	84,6	81,4
2012 T1	82,2	77,3
T2	80,1	74,8
T3	78,1	72,0
T4	76,4	71,0
2013 1 T	75,6	66,3
T2	75,0	65,8
T3	74,6	66,3

Fuente: Ministerio de Fomento, INE y elaboración propia

Se puede comprobar que las dos series presentan una evolución similar en el periodo analizado. Las diferencias principales radican en que en 2007, ya en el final del periodo alcista, los precios de tasación crecían más despacio que los escriturados y que, al iniciarse la recesión, los escriturados descendieron con mayor celeridad, igualándose las pendientes de las gráficas posteriormente. Si bien, debe señalarse que el descenso en los precios escriturados recogidos en el índice del INE registra una aceleración mayor en los dos últimos años, con un valor último del 66,3% en el tercer trimestre de 2013.

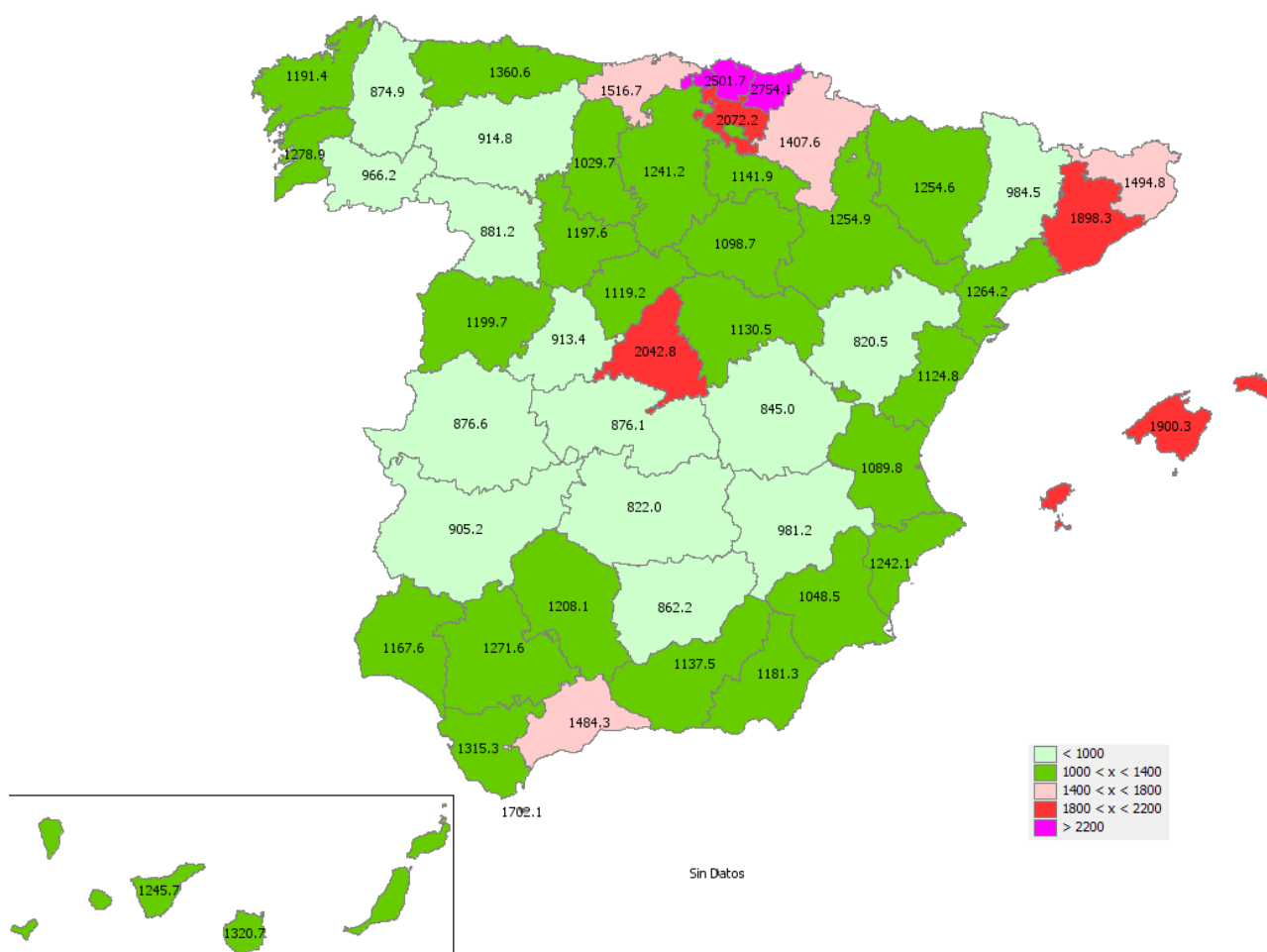
Gráfico 2.4. Índice general de precios de la vivienda: Ministerio de Fomento (MFOM) e INE.

Fuente: Ministerio de Fomento e INE

En los **Mapas 2.5** que se presentan a continuación, se muestra la distribución provincial de los precios medios en el tercer trimestre de 2013 y el crecimiento interanual de los precios medios provinciales para el último año.

De los datos se puede destacar que superan los 1.800 €/m² de precio medio de la vivienda las tres provincias vascas, Madrid, Illes Balears y Barcelona, situándose a continuación, con más de 1.400 €/m², Málaga, Cantabria, Navarra, Girona y la ciudad autónoma de Ceuta. Entre los 1.000 y los 1.400 €/m² están las provincias de A Coruña, Pontevedra, Asturias, Salamanca, Valladolid, Burgos, Palencia, Segovia, Soria, Zaragoza, Huesca, Tarragona, Huelva, Sevilla, Córdoba, Cádiz, Granada, Almería, Guadalajara, Alicante, Valencia, Murcia, La Rioja y las dos provincias canarias. El resto de provincias están por debajo de 1.000 €/m².

Mapa 2.5.a. Precios medios de la vivienda por provincias en el tercer trimestre de 2013 (€/m²).

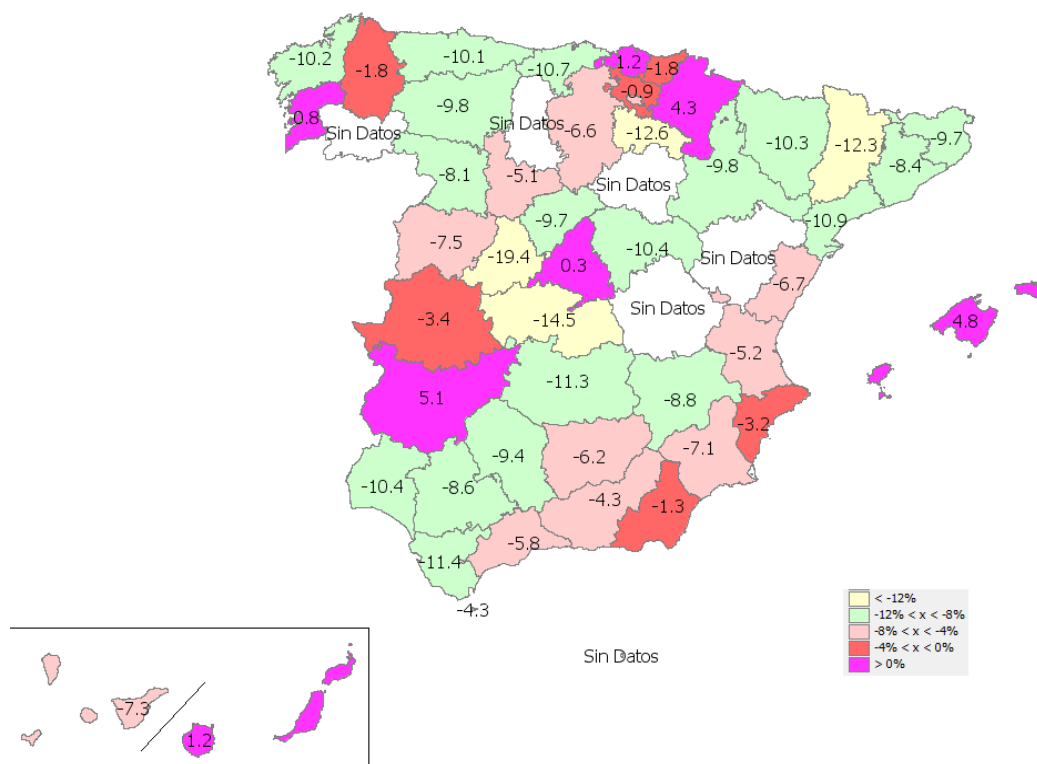


Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

En cuanto a la variación de los precios en el último año, como puede observarse en el **Mapa 2.5.b**, se ha registrado un incremento en las provincias de Navarra, Bizkaia, Madrid, Pontevedra, Badajoz, Illes Balears, y Las Palmas. En el resto de provincias se han registrado variaciones interanuales negativas que, en la mayoría de los casos, han supuesto caídas de entre el 0% y el 12%.

El descenso mayor en el precio de la vivienda, superior al 12%, se ha registrado en las provincias de Lérida (-12,5%), La Rioja (-12,6%), Toledo (-14,5%) y Ávila (-19,4%).

Nuevamente, en este mapa figuran cinco de las provincias sin datos, además de la ciudad autónoma de Melilla.

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

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

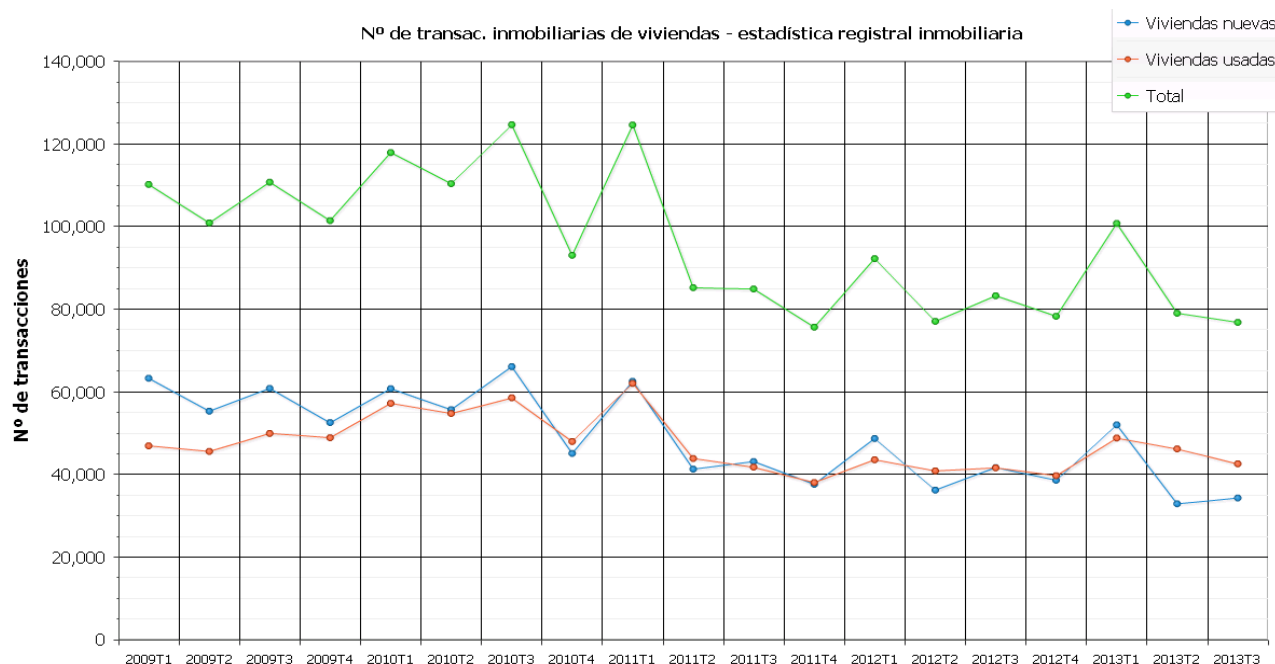
Transacciones de vivienda registradas y escrituradas. Tasaciones.

En el tercer trimestre de 2013 se han registrado un total de 76.818 operaciones, lo que representa una disminución del 7,7% con respecto al mismo trimestre del año anterior. Habiéndose producido un aumento de transacciones de vivienda usada, que es un 20% superior al de transacciones de vivienda nueva.

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

	Total	Transacciones vivienda Nueva (N)	Transacciones vivienda Usada (U)	Relación U/N	Variación anual (%)
2009 1T	110.154	63.253	46.901	0,7	-33,1
2T	100.850	55.300	45.550	0,8	-33,9
3T	110.709	60.791	49.918	0,8	-15,4
4T	101.401	52.515	48.886	0,9	-10,5
2010 1T	117.911	60.740	57.171	0,9	7,0
2T	110.378	55.657	54.721	1,0	9,5
3T	124.593	66.079	58.514	0,9	12,5
4T	93.003	45.057	47.946	1,1	-8,3
2011 1T	124.542	62.515	62.027	1,0	5,6
2T	85.161	41.291	43.870	1,1	-22,9
3T	84.852	43.118	41.734	1,0	-31,9
4T	75.649	37.606	38.043	1,0	-18,7
2012 1T	92.211	48.691	43.520	0,9	-26,0
2 T	77.023	36.189	40.834	1,1	-9,6
3 T	83.235	41.666	41.569	1,0	-1,9
4T	78.281	38.572	39.709	1,0	3,5
2013 1T	100.768	51.990	48.778	0,9	9,3
2 T	79.000	32.860	46.140	1,4	2,6
3 T	76.818	34.288	42.530	1,2	-7,7

Fuente: Estadística registral inmobiliaria y elaboración propia

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

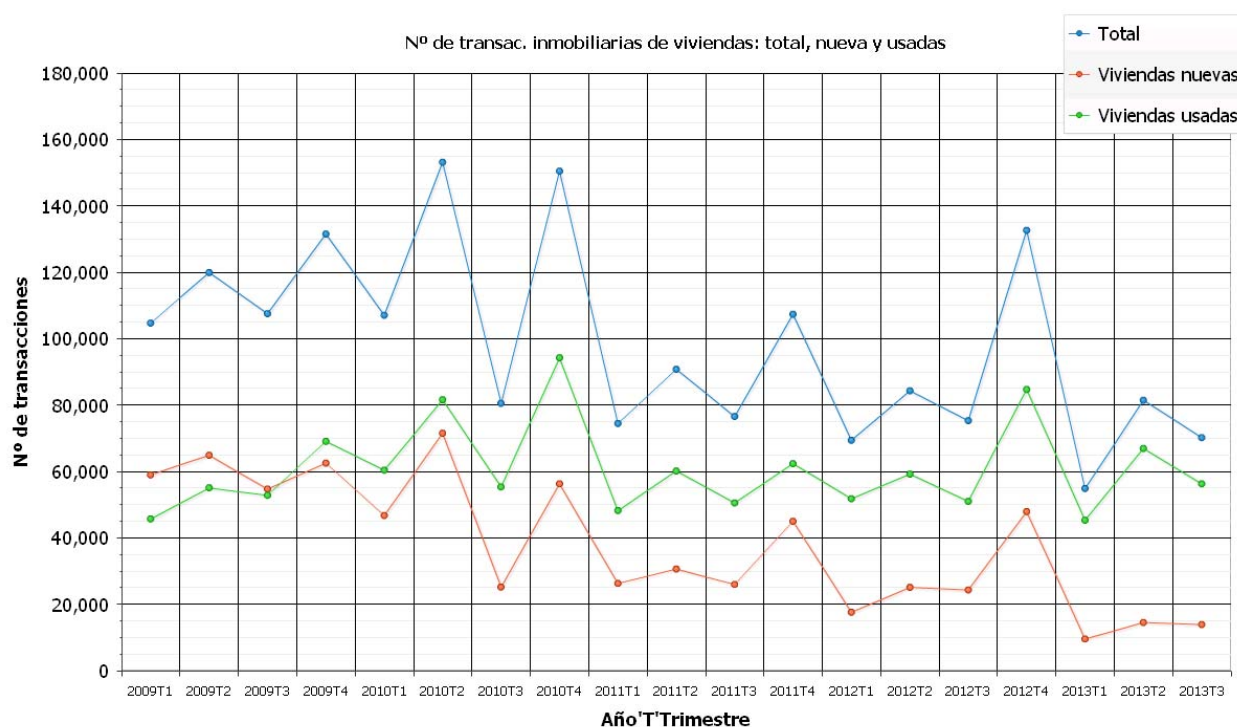
Fuente: Estadística registral inmobiliaria y elaboración propia

En cuanto a las transacciones escrituradas, siguen pautas similares de evolución como puede apreciarse en la **Tabla y Gráfico 2.7**. La mayor diferencia se manifiesta en las transacciones escrituradas de vivienda usada, que en 2011 y 2012 duplicaron las de vivienda nueva, debido a la fuerte caída de la escrituración de estas últimas y, en los dos primeros trimestres de 2013, la multiplican casi por cinco. Por último, conviene destacar la variación anual del total de transacciones escrituradas del tercer trimestre de 2013 con un -6,8% y también el descenso importante en el número de transacciones de vivienda nueva, manteniéndose más estable el de vivienda usada.

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

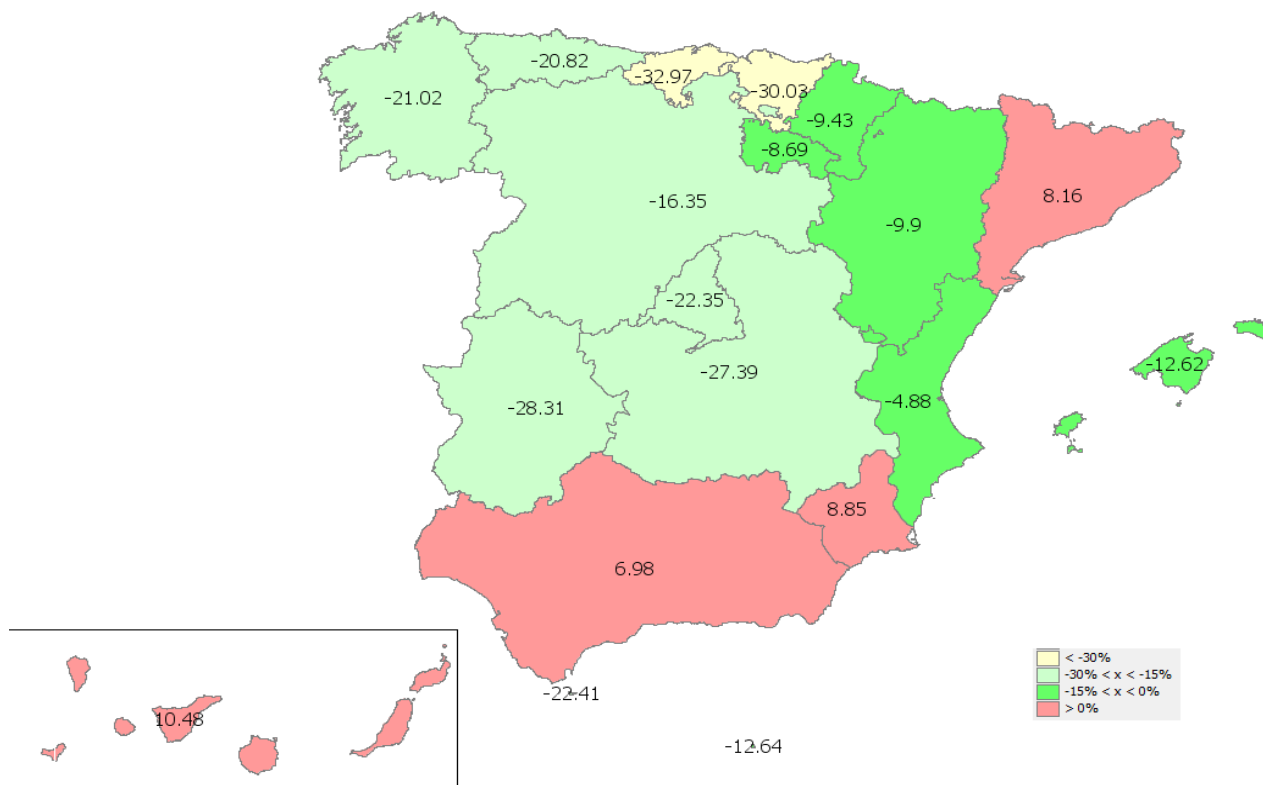
	Total	Nuevas	Usadas	Relación U/N	Variación anual (%)
2009 1T	104.703	58.993	45.710	0,8	-34,2
2T	119.938	64.879	55.059	0,8	-23,6
3T	107.534	54.687	52.847	1,0	-12,5
4T	131.544	62.494	69.050	1,1	4,9
2010 1T	107.079	46.715	60.364	1,3	2,3
2T	153.164	71.539	81.625	1,1	27,7
3T	80.550	25.203	55.347	2,2	-25,1
4T	150.494	56.274	94.220	1,7	14,4
2011 1T	74.455	26.264	48.191	1,8	-30,5
2T	90.756	30.606	60.150	2,0	-40,7
3T	76.534	25.996	50.538	1,9	-5,0
4T	107.373	45.014	62.359	1,4	-28,7
2012 1T	69.420	17.603	51.817	2,9	-6,8
2 T	84.289	25.072	59.217	2,4	-7,1
3 T	75.313	24.321	50.992	2,1	-1,6
4T	132.609	47.881	84.728	1,8	23,5
2013 1T	54.835	9.516	45.319	4,8	-21,0
2 T	81.472	14.515	66.957	4,6	-3,3
3T	70.196	13.918	56.278	4,0	-6,8

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

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

Fuente: Ministerio de Fomento

En el **Mapa 2.7** se refleja la variación anual de las transacciones escrituradas de vivienda por comunidades autónomas. Registra incremento Andalucía, Región de Murcia, Cataluña y Canarias. El resto tiene valores negativos, entre los que destacan Cantabria y País Vasco, con un descenso del 33% y 30% respectivamente.

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

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

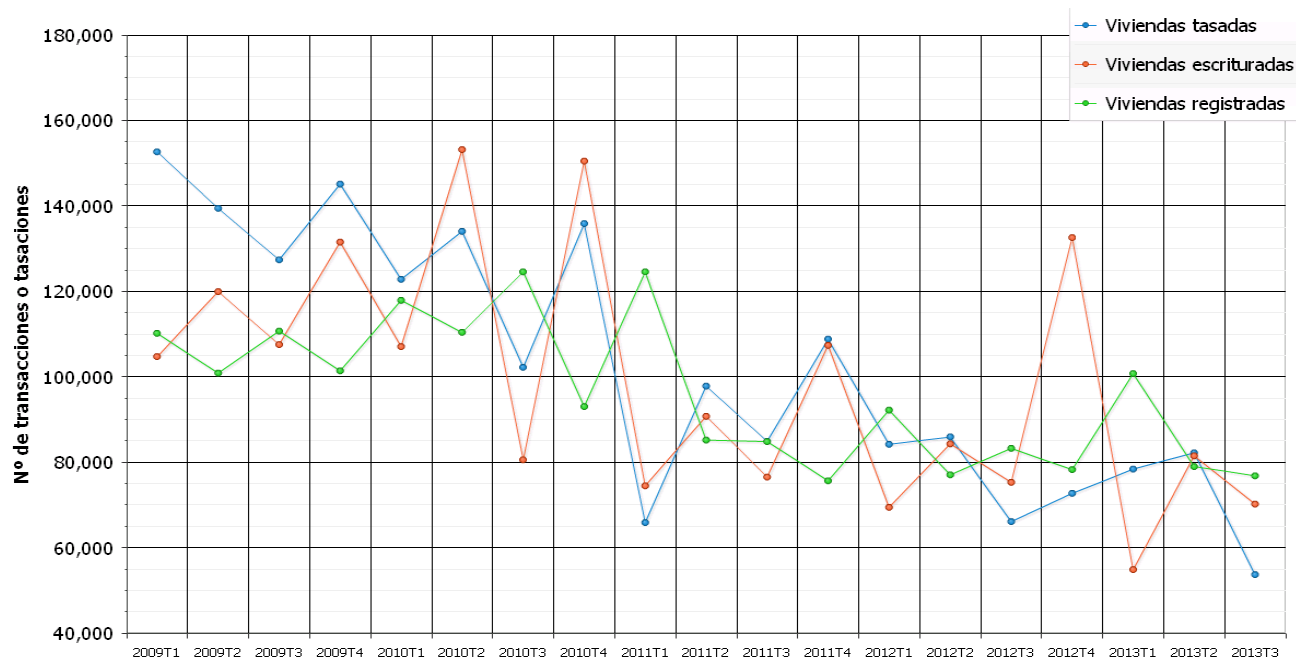
Finalmente, en la **Tabla y Gráfico 2.8** se comparan las transacciones totales registradas y escrituradas, incluyendo asimismo las tasaciones que, si bien no implican necesariamente una transacción, sí son un indicador de actividad en el mercado inmobiliario. El número total de transacciones desde el primer trimestre de 2009 ha sido de 1,87 millones escrituradas y de 1,82 millones registradas. En cuanto a las tasaciones, desde 2009 se realizaron 1,94 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.

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

	Transacciones escrituradas	Transacciones registradas	Tasaciones
2009 1T	104.703	110.154	152.681
2T	119.938	100.850	139.433
3T	107.534	110.709	127.359
4T	131.544	101.401	145.104
2010 1T	107.079	117.911	122.819
2T	153.164	110.378	134.037
3T	80.550	124.593	102.188
4T	150.494	93.003	135.840
2011 1T	74.455	124.542	65.855
2T	90.756	85.161	97.839
3T	76.534	84.852	84.878
4T	107.373	75.649	108.798
2012 1T	69.420	92.211	84.206
2 T	84.289	77.023	85.911
3 T	75.313	83.235	66.085
4T	132.609	78.281	72.711
2013 1 T	54.835	100.768	78.397
2 T	81.472	79.000	82.209
3T	70.196	76.818	53.664

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.

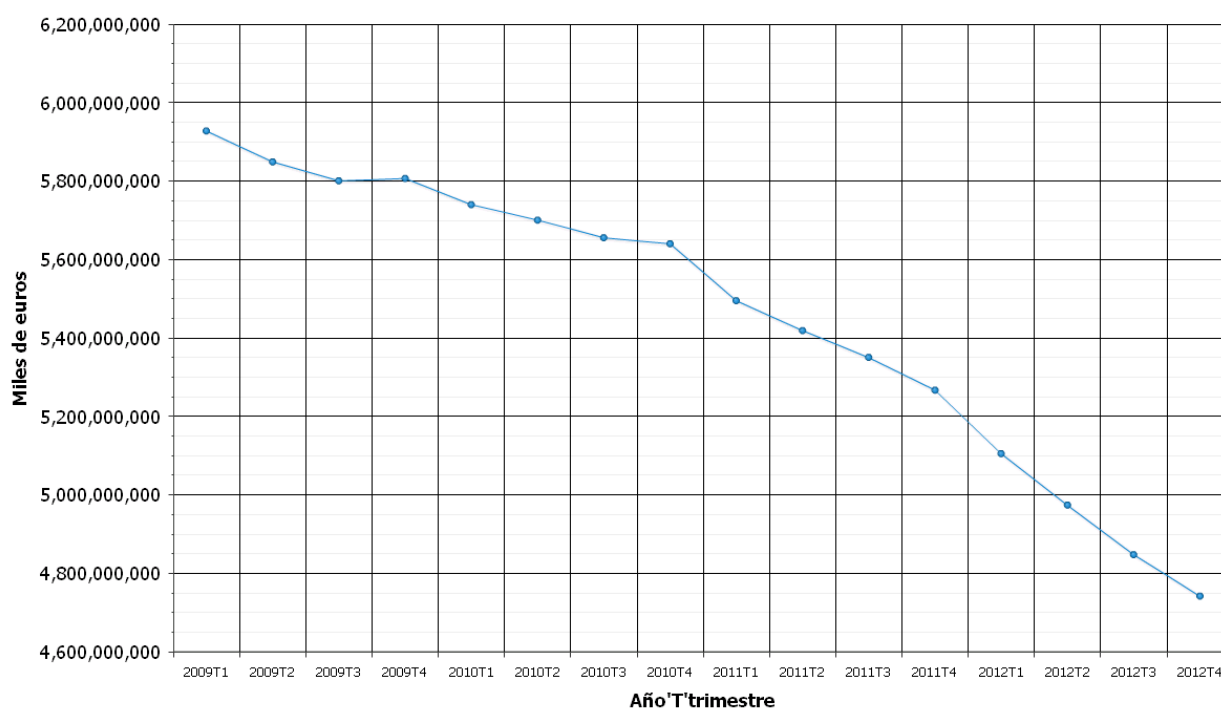
En la **Tabla 2.9** se recoge la estimación de la riqueza inmobiliaria realizada por el Banco de España en base a la superficie del parque residencial y el precio medio inmobiliario, ofreciéndose la serie estadística hasta el último dato disponible a la fecha de cierre de este Boletín, correspondiente al cuarto trimestre de 2012.

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

	Riqueza inmobiliaria	B100 (2008T2)	Var. anual (%)
2009T1	5.927.846.708	95,7	-3,8
2009T2	5.849.030.230	94,4	-5,6
2009T3	5.800.805.437	93,6	-6,1
2009T4	5.806.407.265	93,7	-4,3
2010T1	5.739.868.537	92,6	-3,2
2010T2	5.700.507.054	92,0	-2,5
2010T3	5.655.545.831	91,3	-2,5
2010T4	5.640.048.387	91,0	-2,9
2011T1	5.495.070.920	88,7	-4,3
2011T2	5.418.834.778	87,5	-4,9
2011T3	5.350.156.014	86,3	-5,4
2011T4	5.266.565.219	85,0	-6,6
2012T1	5.104.859.573	82,4	-7,1
2012T2	4.973.556.540	80,3	-8,2
2012T3	4.847.685.317	78,2	-9,4
2012T4	4.741.433.605	76,5	-10,0

Fuente: Banco de España y elaboración propia

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



Fuente: Banco de España

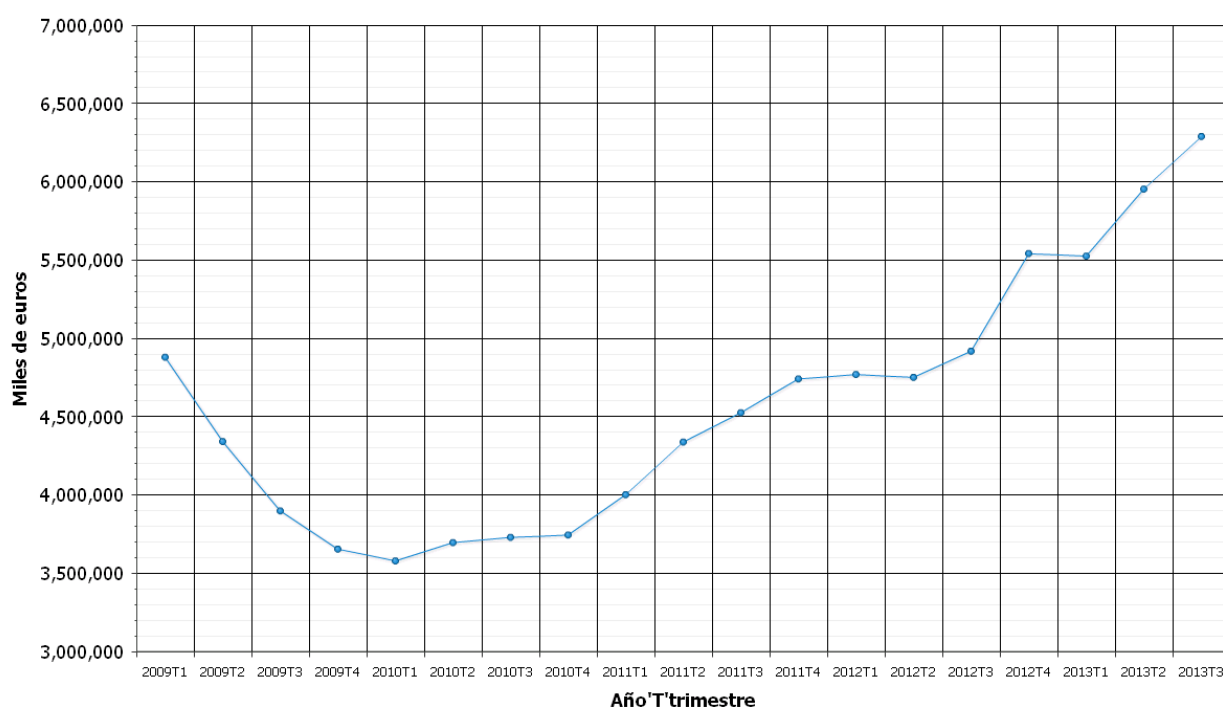
En la **Tabla y Gráficos 2.10** se presenta la información del Banco de España sobre inversión extranjera, con datos acumulados en los últimos doce meses. Desde inicios de 2010, se mantiene un incremento constante, alcanzando un valor en el tercer trimestre de 2013 de 6.288 millones de euros, lo que supone un aumento del 75% en estos tres años y nueve meses. La variación interanual última es de un 28%. Expresada como ratio del PIB, la inversión extranjera ascendió a 0,62 en el tercer trimestre de 2013, último dato disponible.

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

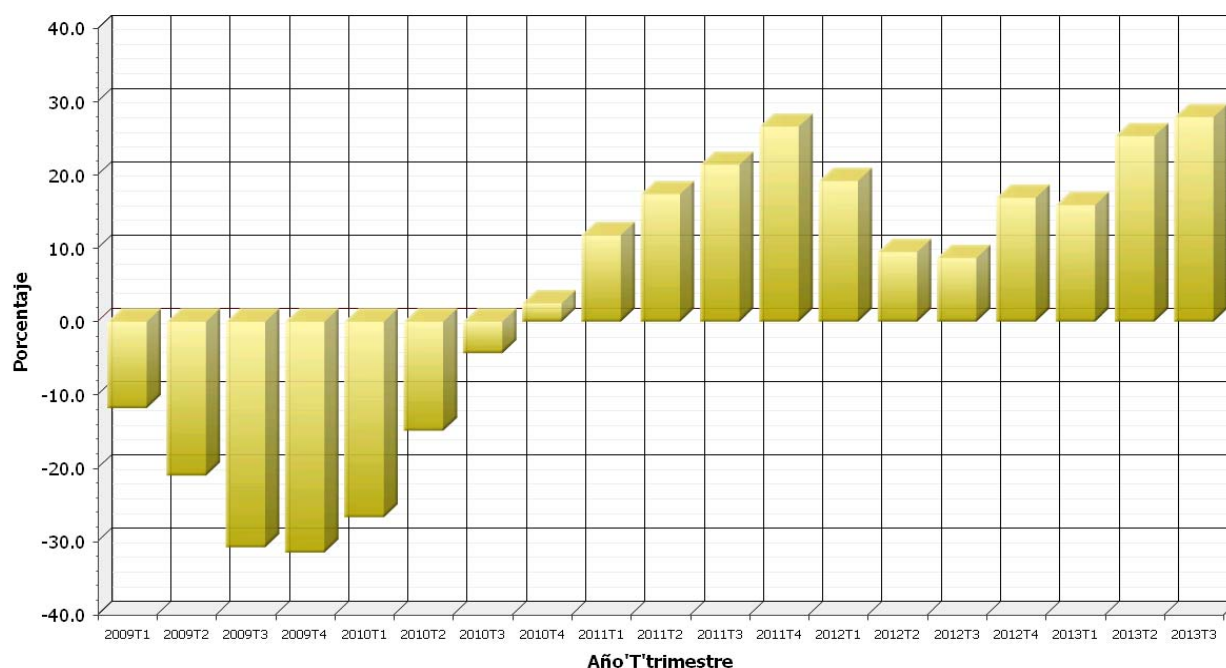
	Importe	Variación anual %	Ratio sobre PIB
2009T1	4.879.678	-11,8	0,45
2009T2	4.340.694	-21,0	0,41
2009T3	3.897.980	-30,8	0,37
2009T4	3.653.879	-31,5	0,35
2010T1	3.578.720	-26,7	0,34
2010T2	3.694.839	-14,9	0,35
2010T3	3.728.923	-4,3	0,35
2010T4	3.743.530	2,5	0,35
2011T1	4.001.161	11,8	0,38
2011T2	4.338.167	17,4	0,41
2011T3	4.525.614	21,4	0,43
2011T4	4.740.749	26,6	0,45
2012T1	4.768.402	19,2	0,45
2012T2	4.751.276	9,5	0,45
2012T3	4.917.694	8,7	0,47
2012T4	5.540.843	16,9	0,53
2013T1	5.524.527	15,9	0,54
2013T2	5.953.199	25,3	0,58
2013T3	6.288.402	27,9	0,62

Fuente: Banco de España y elaboración propia

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



Fuente: Banco de España

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

Fuente: Banco de España y elaboración propia

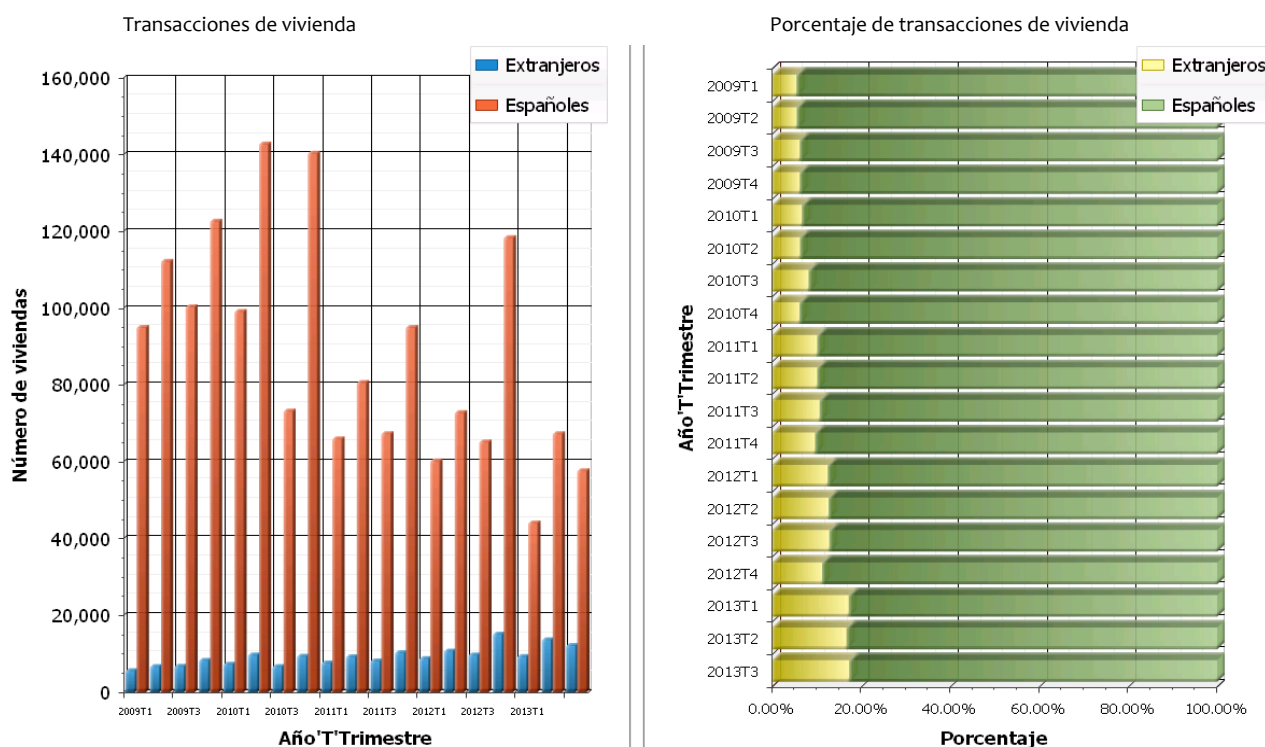
En la **Tabla** y **Gráficos 2.11** se incorpora información relativa a las transacciones de vivienda según residencia del comprador, que publica el Ministerio de Fomento.

El número de extranjeros compradores de vivienda ha aumentado progresivamente en los últimos años. A principio de 2009, los extranjeros representaban el 5%, y el último dato correspondiente al tercer trimestre de 2013 se eleva al 17%. Es decir, que una de cada seis viviendas es comprada actualmente por extranjeros, si bien, en su mayor parte corresponde a vivienda de segunda mano, ya que menos del 10% del total es vivienda nueva.

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

	TOTAL	españoles		extranjeros				no consta	
		nº	%	residentes	no residentes	total	%	nº	%
2009T1	104.703	94.884	90,6	5.036	484	5.520	5,3	4.299	4,1
2009T2	119.938	112.126	93,5	6.002	593	6.595	5,5	1.217	1,0
2009T3	107.534	100.231	93,2	6.066	586	6.652	6,2	651	0,6
2009T4	131.544	122.565	93,2	7.416	729	8.145	6,2	834	0,6
2010T1	107.079	99.053	92,5	6.651	518	7.169	6,7	857	0,8
2010T2	153.164	142.671	93,1	8.882	719	9.601	6,3	892	0,6
2010T3	80.550	73.121	90,8	6.043	502	6.545	8,1	884	1,1
2010T4	150.494	140.266	93,2	8.541	677	9.218	6,1	1.010	0,7
2011T1	74.455	65.860	88,5	6.930	543	7.473	10,0	1.122	1,5
2011T2	90.756	80.527	88,7	8.473	666	9.139	10,1	1.090	1,2
2011T3	76.534	67.235	87,8	7.460	600	8.060	10,5	1.239	1,6
2011T4	107.373	94.900	88,4	9.440	737	10.177	9,5	2.296	2,1
2012T1	69.420	60.109	86,6	8.053	566	8.619	12,4	692	1,0
2012T2	84.122	72.718	86,4	9.772	821	10.593	12,6	811	1,0
2012T3	75.310	65.039	86,4	8.786	825	9.611	12,8	660	0,9
2012T4	134.601	118.236	87,8	13.620	1.395	15.015	11,2	1.350	1,0
2013T1	54.835	43.939	80,1	8.379	787	9.166	16,7	1.730	3,2
2013T2	81.472	67.186	82,5	12.460	1.057	13.517	16,6	769	0,9
2013T3	70.196	57.522	81,9	10.960	1.110	12.070	17,2	604	0,9

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

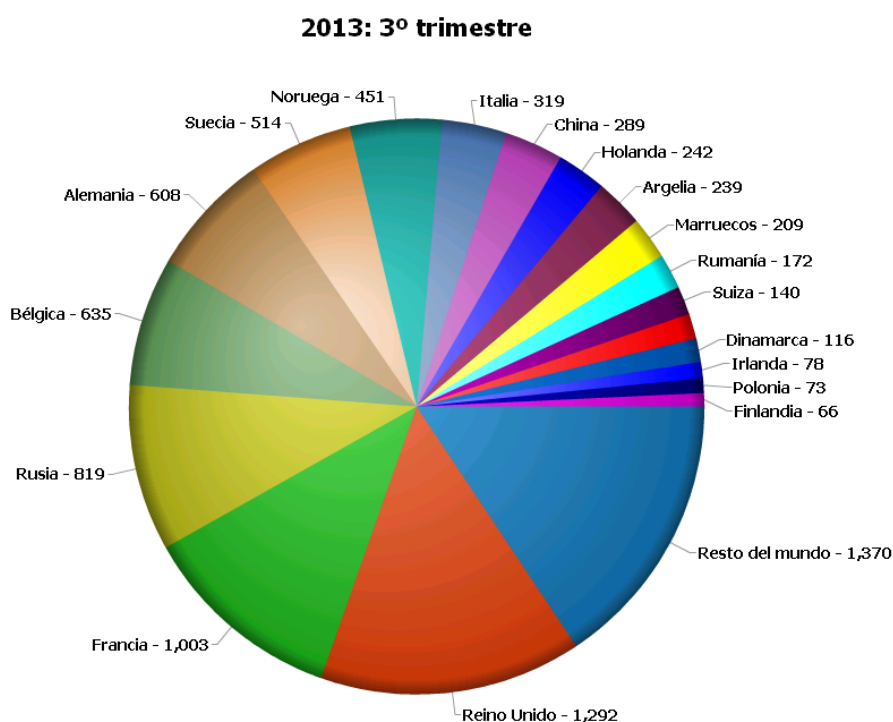
Gráficos 2.11 a y b. Transacciones de vivienda de españoles y extranjeros (nº y %).

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

A través de los datos que ofrecen los Registradores de la Propiedad, podemos conocer la nacionalidad del comprador. En la **Tabla y Gráfico 2.12** se observa que en el tercer trimestre de 2013, el 12% del total son extranjeros compradores de vivienda, y su nacionalidad corresponde en un 14,75% al Reino Unido, seguido de Francia con el 11,45%, Rusia con alrededor del 9%, y Bélgica y Alemania con alrededor del 7% del total de extranjeros.

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

2013 T3	Nacionalidad	Nº	%	% s/ext.
	Reino Unido	1.292	1,79	14,75
	Francia	1.003	1,39	11,45
	Rusia	819	1,14	9,35
	Bélgica	635	0,88	7,25
	Alemania	608	0,84	6,94
	Suecia	514	0,71	5,87
	Noruega	451	0,63	5,15
	Italia	319	0,44	3,64
	China	289	0,40	3,30
	Holanda	242	0,34	2,76
	Argelia	239	0,33	2,73
	Marruecos	209	0,29	2,39
	Rumanía	172	0,24	1,96
	Suiza	140	0,19	1,60
	Ucrania	123	0,17	1,40
	Dinamarca	116	0,16	1,32
	Irlanda	78	0,11	0,89
	Polonia	73	0,10	0,83
	Finlandia	66	0,09	0,75
	Resto	1.370	1,90	15,64
	Extranjeros	8.758	12,16	100,00
	Nacionales	63.256	87,84	
	TOTAL	72.014	100,00	



Fuente: Estadística registral inmobiliaria

3. MERCADO DEL SUELO. PRECIOS Y TRANSACCIONES

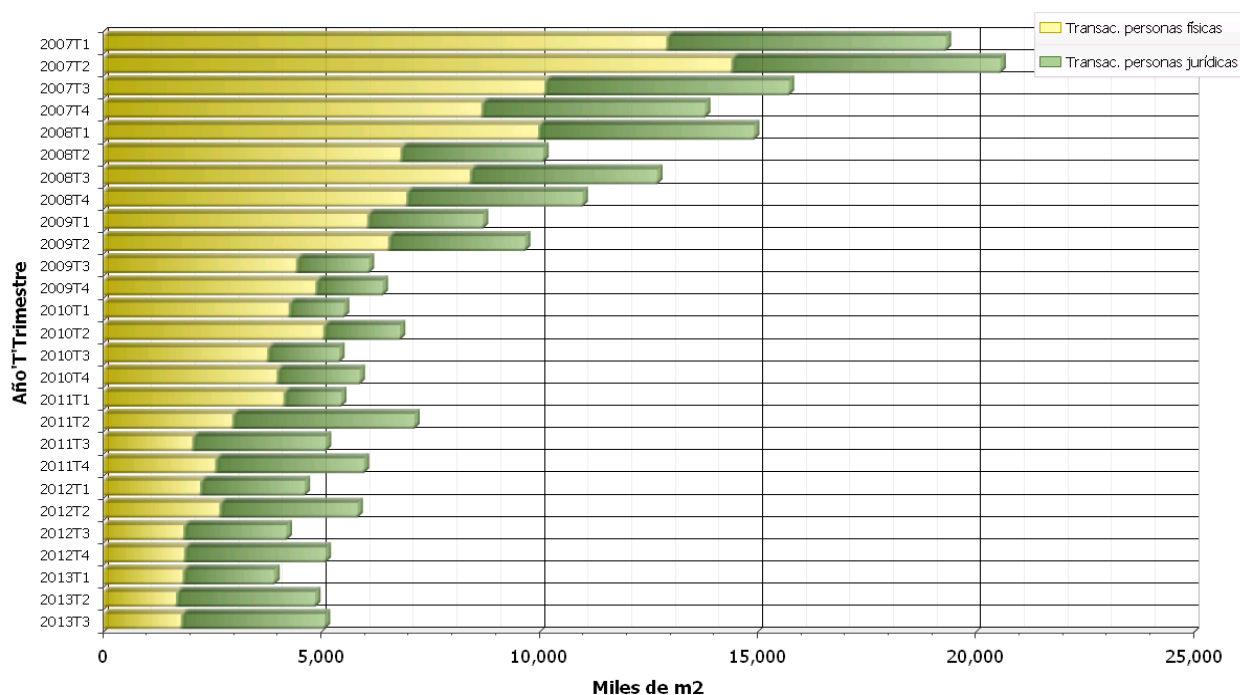
La información sobre precios de suelo urbano objeto de transacción que publica el Ministerio de Fomento, sobre la base de la estadística registral, se ofrece en las **Tablas 3.1 y 3.2**, en las que se presentan la superficie y el valor total del suelo. Los datos muestran la fuerte reducción en los cuatro años anteriores, tanto en la superficie de suelo objeto de transacción, como en el valor del mismo. El dato correspondiente al tercer trimestre de 2013 indica una superficie de suelo total de casi 510 hectáreas, que representa casi un 21% más que hace un año, y con un valor de 554 millones de euros.

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
2009 T1	8.717	41,6	6.067	2.650
T2	9.688	4,1	6.547	3.142
T3	6.107	52,0	4.436	1.671
T4	6.423	41,6	4.883	1.540
2010 T1	5.536	-36,5	4.270	1.267
T2	6.818	-29,6	5.063	1.755
T3	5.428	-11,1	3.780	1.649
T4	5.895	-8,2	3.997	1.898
2011 T1	5.467	-1,2	4.148	1.320
T2	7.151	4,9	2.974	4.177
T3	5.122	-5,6	2.054	3.067
T4	5.991	1,6	2.587	3.404
2012 T1	4.635	-15,2	2.237	2.398
T2	5.847	-18,2	2.678	3.168
T3	4.219	-17,6	1.853	2.366
T4	5.115	-14,6	1.871	3.244
2013 T1	3.937	-15,1	1.844	2.093
T2	4.875	-16,6	1.684	3.191
T3	5.099	20,9	1.798	3.300

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia.

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

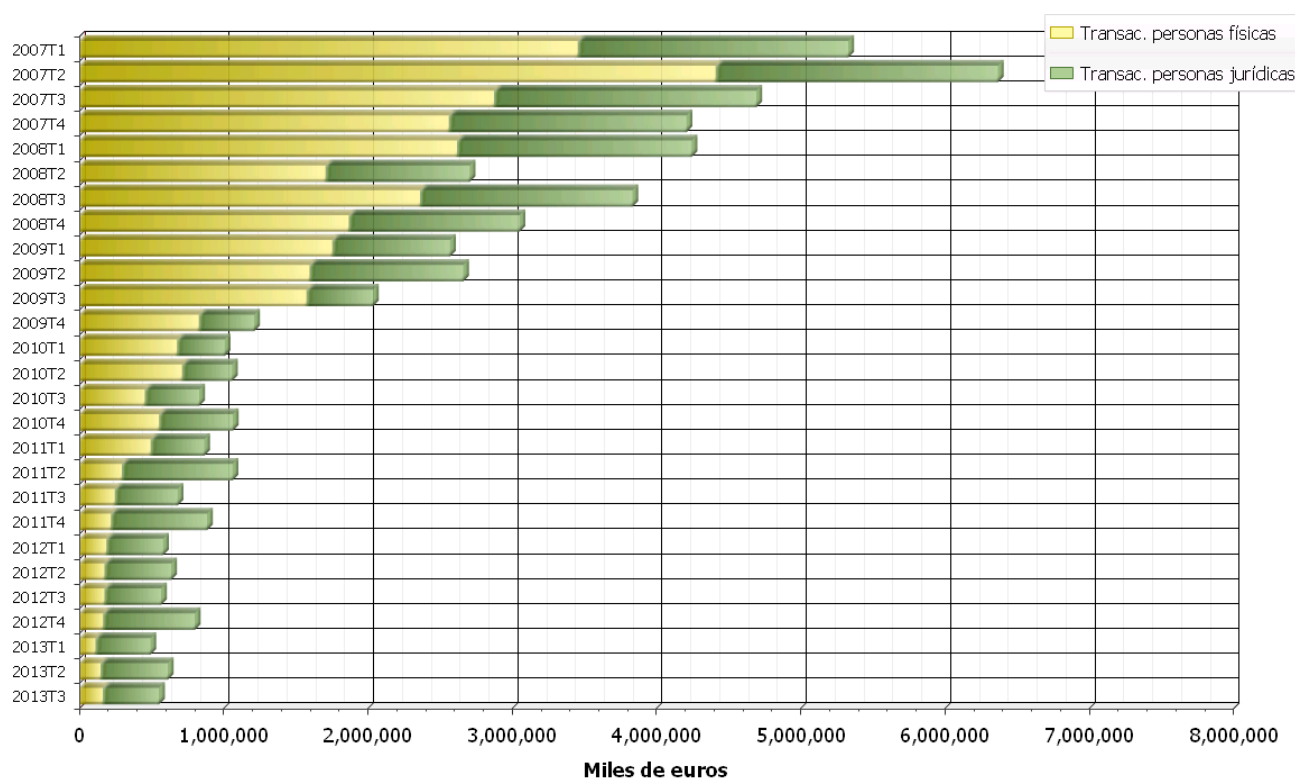


Fuente: Ministerio de Fomento

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

	Valor de las transacciones	Variación anual	adquirente persona (Miles €)	
	Miles €	(%)	física	jurídica
2009 T1	2.571.122	-39,4	1.755.279	815.844
T2	2.662.400	-1,7	1.598.971	1.063.428
T3	2.036.690	-46,9	1.578.137	458.553
T4	1.214.462	-60,2	831.410	383.052
2010 T1	1.010.482	-60,7	680.299	330.183
T2	1.061.296	-60,1	714.346	346.950
T3	832.552	-59,1	457.027	375.525
T4	1.066.559	-12,2	556.117	510.442
2011 T1	868.103	-14,1	497.564	370.540
T2	1.064.003	0,3	296.651	767.353
T3	683.370	-17,9	247.757	435.613
T4	888.334	-16,7	221.476	666.857
2012 T1	582.863	-32,9	189.729	393.134
T2	638.851	-40,0	175.951	462.900
T3	569.215	-16,7	177.808	391.407
T4	801.968	-9,7	168.037	633.931
2013 T1	495.420	-15,0	114.027	381.393
T2	616.521	-3,5	149.140	467.381
T3	554.614	-2,6	165.843	388.771

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

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

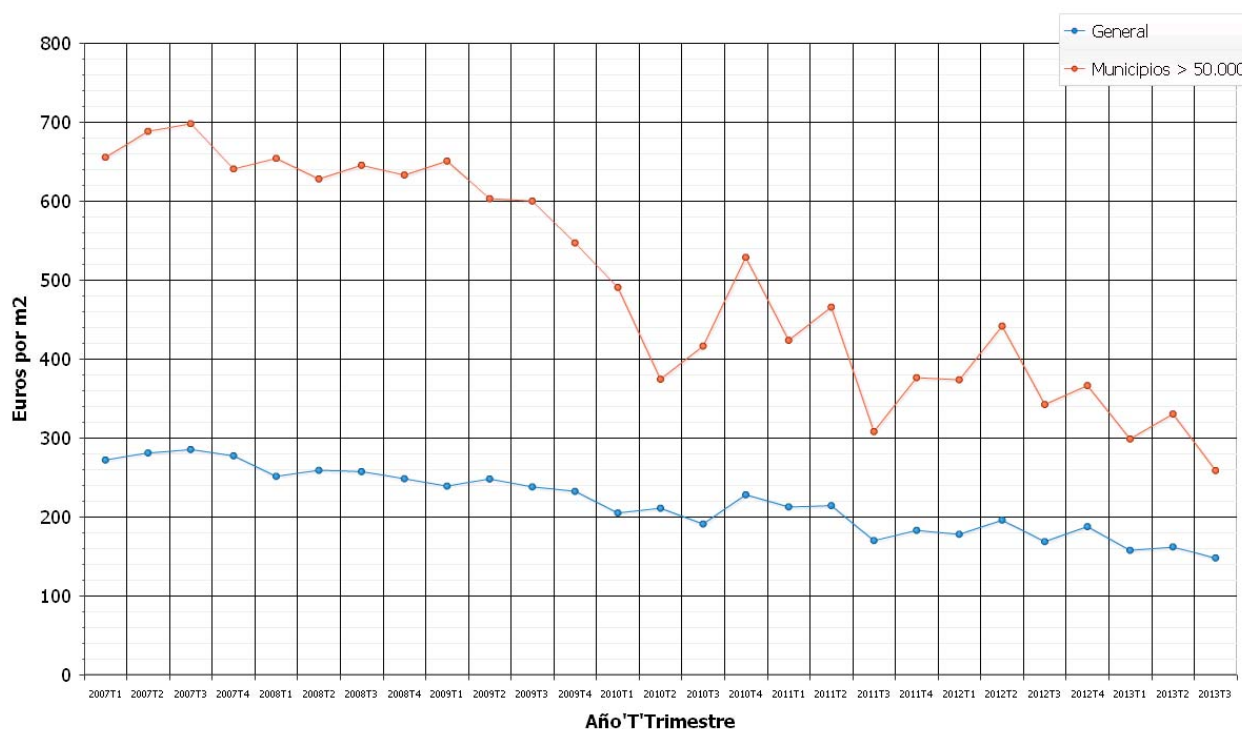
Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

En la **Tabla 3.3** se presenta la información sobre los precios medios del suelo urbano objeto de transacción. Los datos indican que el precio medio nacional mantiene una disminución lenta y continuada, con leves altibajos, a lo largo de estos cuatro años y medio, desde los 239 €/m² hasta los 148 €/m² del tercer trimestre de 2013. Por su parte, los precios de suelo en los municipios de más de 50.000 habitantes se mantienen en un valor que casi duplica el precio general, observándose una reducción de esta diferencia en el último trimestre.

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

	General	Municipios >50.000	Relación >50/Gen	Variación anual general (%)	Variación anual Mun >50 (%)
2009 T1	239	650	2,7	-4,8	-0,5
T2	248	603	2,4	-4,3	-4,0
T3	238	600	2,5	-7,5	-7,0
T4	232	547	2,4	-6,5	-13,6
2010 T1	205	490	2,4	-14,2	-24,6
T2	211	374	1,8	-14,9	-38,0
T3	191	416	2,2	-19,7	-30,7
T4	228	528	2,3	-1,7	-3,5
2011 T1	212	423	2,0	3,4	-13,7
T2	214	465	2,2	1,4	24,3
T3	170	308	1,8	-11,0	-26,0
T4	183	376	2,1	-19,7	-28,8
2012 T1	178	373	2,1	-16,0	-11,8
T2	196	441	2,3	-8,4	-5,2
T3	168	342	2,0	-1,2	11,0
T4	187	366	2,0	2,4	-2,6
2013 T1	157	298	1,9	-11,7	-20,0
T2	162	330	2,0	-17,6	-25,1
T3	148	258	1,8	-12,2	-24,5

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia.

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

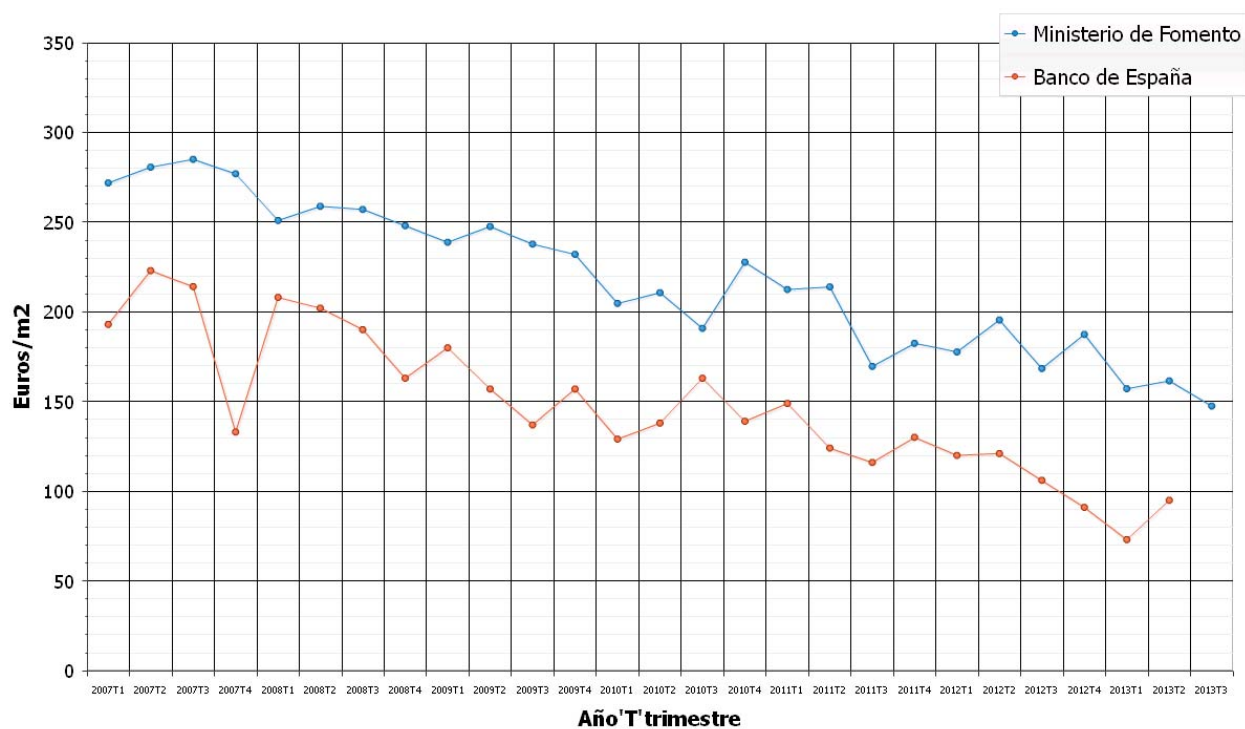
Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia.

Finalmente, en la **Tabla y Gráfico 3.4** se presenta una comparación de fuentes entre los datos del Ministerio de Fomento y los del Banco de España, ambos elaborados con información de distintas sociedades de tasación. Las tendencias que marcan ambas series son similares, pero los valores de la información del Banco de España son, en conjunto, inferiores entre un 30% y un 40%, a los del Ministerio de Fomento.

Tabla 3.4. Precio medio del suelo urbano ($\text{€}/\text{m}^2$). Diversas fuentes.

	Ministerio de Fomento	Banco de España
2009 T1	239	180
T2	248	157
T3	238	137
T4	232	157
2010 T1	205	129
T2	211	138
T3	191	163
T4	228	139
2011 T1	212	149
T2	214	124
T3	170	116
T4	183	130
2012 T1	178	120
T2	196	121
T3	168	106
T4	187	91
2013 T1	157	73
T2	162	95
T3	148	s.d.

Fuente: Ministerio de Fomento y Banco de España.

Gráfico 3.4. Precio medio del suelo urbano ($\text{€}/\text{m}^2$). Diversas fuentes.

Fuente: Ministerio de Fomento y Banco de España.

4. REHABILITACIÓN

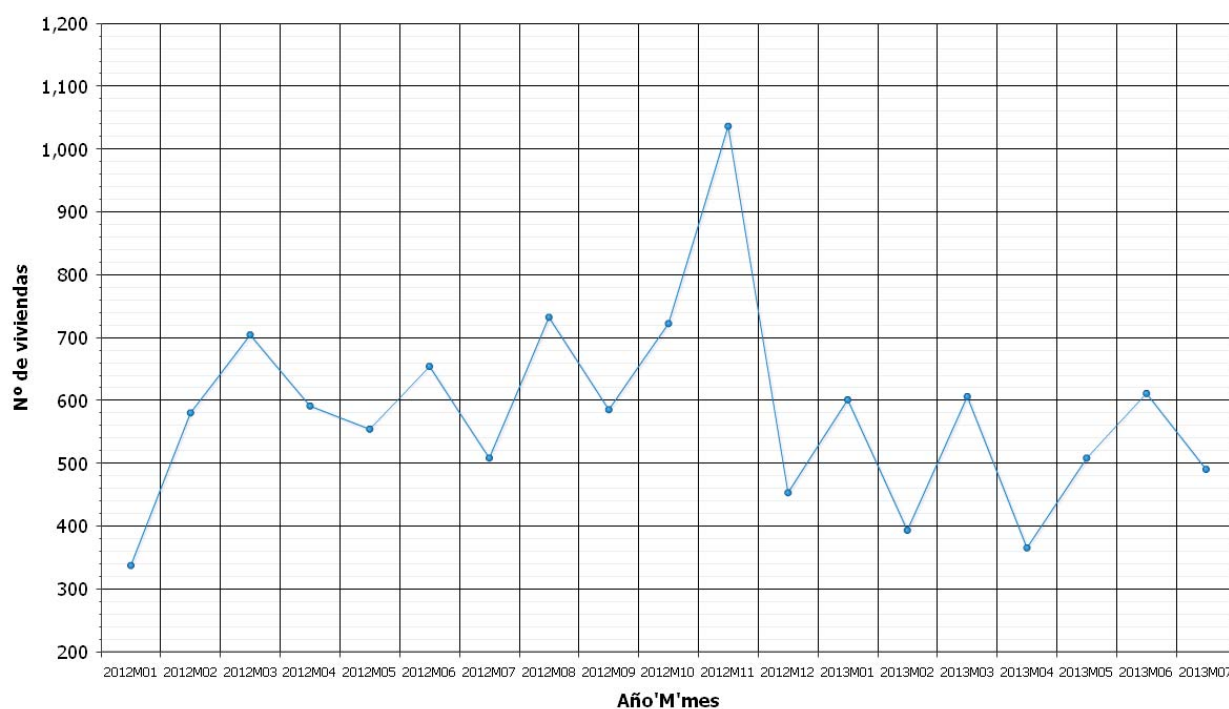
En la **Tabla 4.1**, se recoge el último dato conocido del mes de julio de 2013, que nos indica que se han concedido licencias para un total de 2.777 viviendas de nueva planta, y un total de 490 licencias de rehabilitación de vivienda, lo que representa un 17,6% de las licencias de nueva planta.

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

	Nueva planta	Rehabilitación	% Rehab/VNP
2012 Ene	4.745	337	7,1
Feb	4.358	580	13,3
Mar	5.078	704	13,9
Abr	4.858	591	12,2
May	4.978	554	11,1
Jun	3.864	654	16,9
Jul	5.882	508	8,6
Ago	3.634	732	20,1
Sep	5.298	585	11,0
Oct	4.542	722	15,9
Nov	6.461	1.036	16,0
Dic	3.845	453	11,8
2013 Ene	2.469	601	24,3
Feb	4.470	393	8,8
Mar	3.354	606	18,1
Abr	2.414	365	15,1
May	1.978	508	25,7
Jun	2.105	611	29,0
Jul	2.777	490	17,6

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia.

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



Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia.

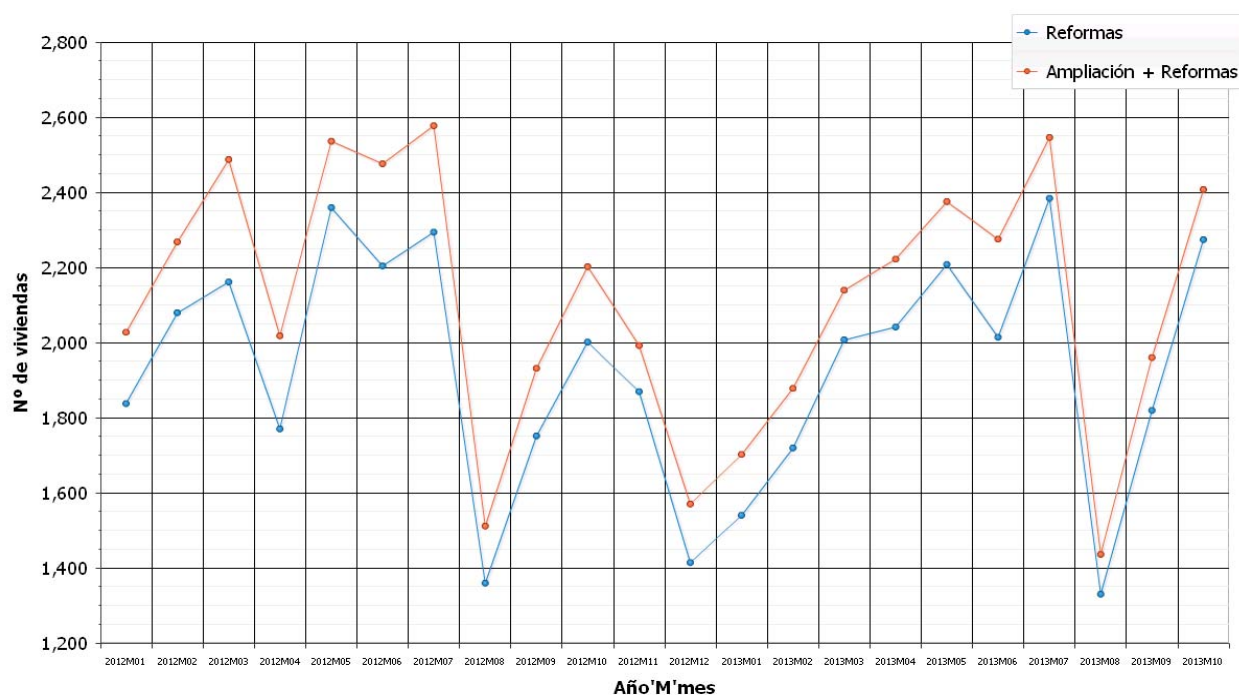
Según se indica en la **Tabla 4.2**, tanto el total de visados de obra como la suma de ampliación y reforma mantienen unas cifras similares a las de hace un año. En el mes de octubre de 2013 los visados para ampliación y reforma representaron el 45% del total de visados, en número de viviendas.

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 (%)
2012 Ene	6.798	190	1.837	2.027	29,8	-22,9	-0,7
Feb	6.868	189	2.079	2.268	33,0	-36,2	-11,9
Mar	7.335	326	2.161	2.487	33,9	-27,8	-21,5
Abr	5.819	248	1.770	2.018	34,7	-32,4	-25,9
May	6.484	177	2.359	2.536	39,1	-33,4	-21,3
Jun	5.978	272	2.204	2.476	41,4	-49,7	-25,6
Jul	6.616	283	2.294	2.577	39,0	-37,1	-21,5
Ago	4.158	152	1.359	1.511	36,3	-31,7	-12,9
Sep	5.091	180	1.751	1.931	37,9	-51,6	-27,2
Oct	5.386	201	2.001	2.202	40,9	-34,3	-5,2
Nov	5.098	123	1.869	1.992	39,1	-28,4	-21,0
Dic	4.157	156	1.414	1.570	37,8	-44,3	-23,3
2013 Ene	4.976	162	1.540	1.702	34,2	-26,8	-16,0
Feb	6.176	159	1.719	1.878	30,4	-10,1	-17,2
Mar	4.758	132	2.007	2.139	45,0	-35,1	-14,0
Abr	4.840	181	2.041	2.222	45,9	-16,8	10,1
May	5.003	167	2.208	2.375	47,5	-22,8	-6,3
Jun	5.175	261	2.014	2.275	44,0	-13,4	-8,1
Jul	6.525	162	2.384	2.546	39,0	-1,4	-1,2
Ago	3.021	106	1.330	1.436	47,5	-27,3	-5,0
Sep	4.188	141	1.819	1.960	46,8	-17,7	1,5
Oct	5.366	133	2.274	2.407	44,9	-0,4	9,3

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia.

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



Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia.

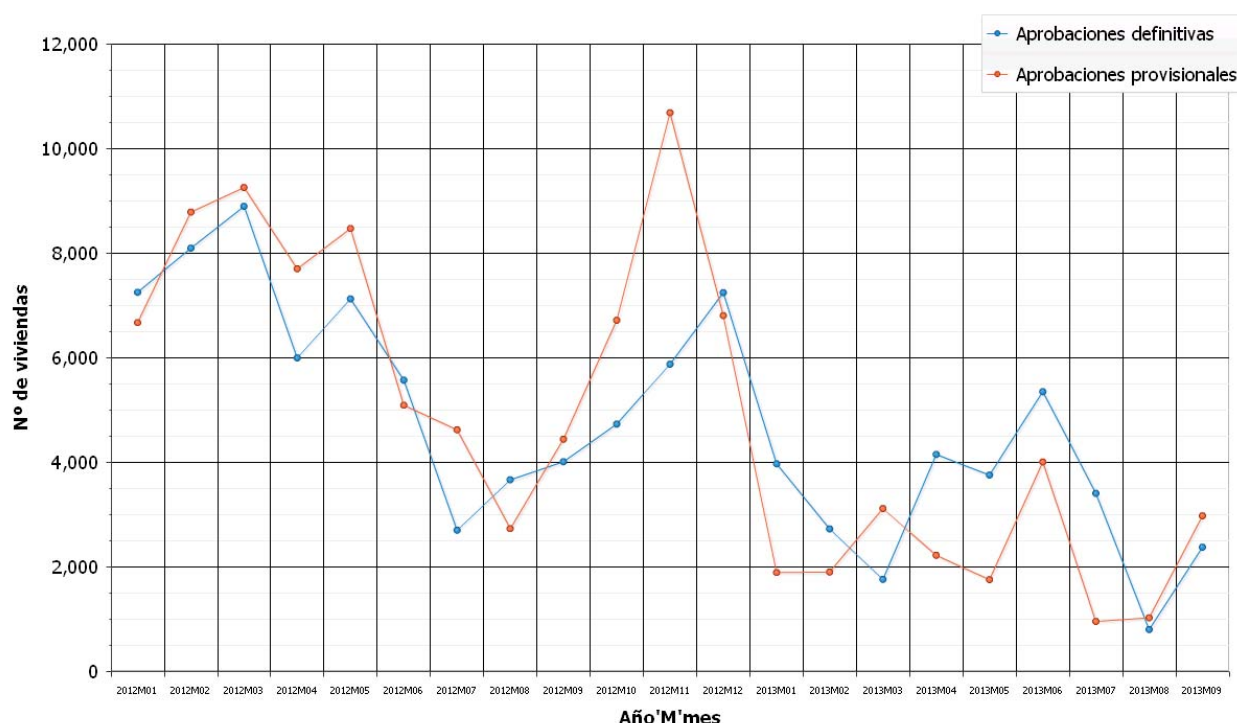
Por su parte, la información sobre ayudas a la rehabilitación del Ministerio de Fomento, indica que en septiembre se otorgaron 2.972 calificaciones provisionales para rehabilitación protegida, y 2.368 calificaciones definitivas, como puede apreciarse en la **Tabla y Gráfico 4.3**.

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

	Provisionales	Definitivas
2012 Ene	6.667	7.247
Feb	8.781	8.091
Mar	9.250	8.890
Abr	7.696	5.991
May	8.465	7.120
Jun	5.087	5.566
Jul	4.615	2.694
Ago	2.726	3.658
Sep	4.437	4.006
Oct	6.710	4.727
Nov	10.678	5.872
Dic	6.801	7.239
2013 Ene	1.883	3.964
Feb	1.897	2.718
Mar	3.111	1.753
Abr	2.214	4.143
May	1.751	3.750
Jun	4.000	5.346
Jul	952	3.400
Ago	1.022	796
Sep	2.972	2.368

Fuente: Ministerio de Fomento.

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



Fuente: Ministerio de Fomento.

Finalmente, la información sobre visados de dirección de obra de los COAT ofrece asimismo el valor de los presupuestos de ejecución de las obras residenciales, al inicio de las mismas. Los datos del último mes conocido, octubre de 2013, indican un presupuesto de 362,5 millones de euros, de los que el 23,5% corresponde a obras de ampliación y reforma. Asimismo, la

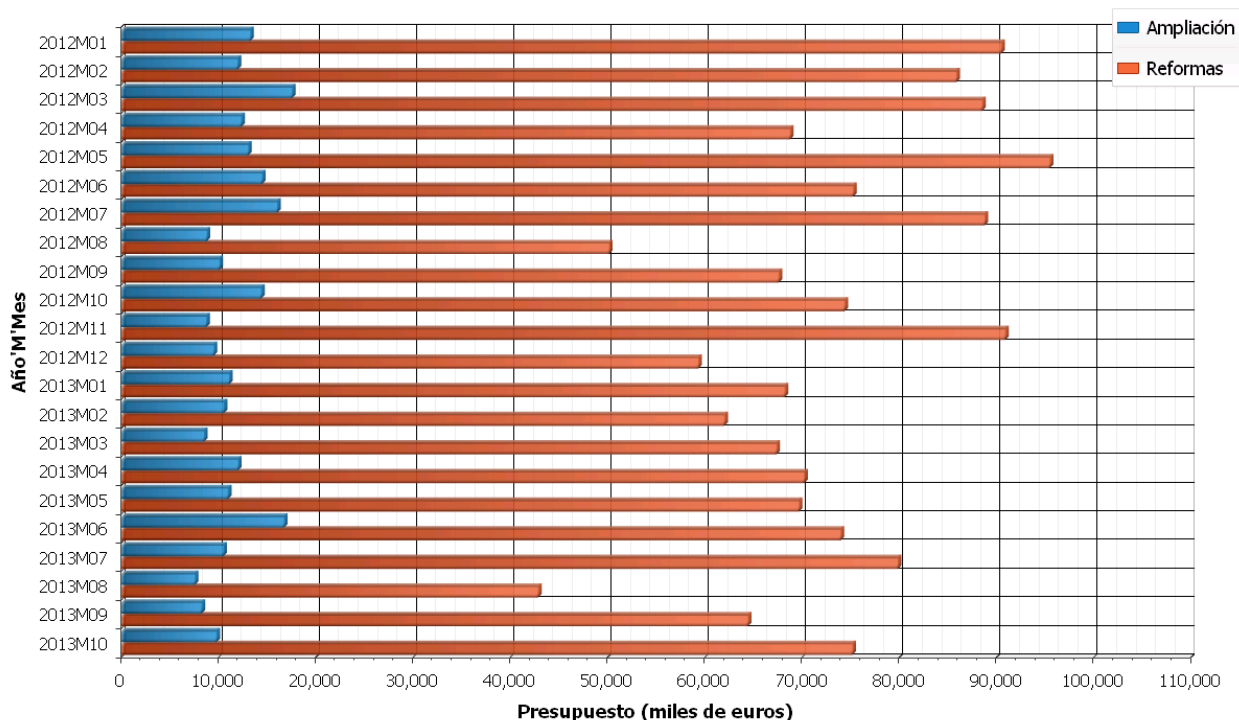
variación anual de este tipo de obras muestra un último dato del -4,2%, mientras que la correspondiente a obra nueva ha experimentado una caída de solo un -1,2% en el mes de octubre de 2013, como se observa en la **Tabla 4.4**.

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

	TOTAL	Obra nueva uso residencial	Ampliación viviendas	Reforma viviendas	Ampl+Ref	% A + R	Variación anual ON (%)	Variación anual A+R (%)
2012 Ene	494.990	391.195	13.295	90.499	103.795	21,0		
Feb	519.945	422.057	11.996	85.892	97.888	18,8		
Mar	556.212	450.089	17.581	88.542	106.123	19,1		
Abr	411.278	330.122	12.371	68.784	81.156	19,7		
May	459.524	350.937	13.082	95.505	108.587	23,6		
Jun	421.544	331.755	14.513	75.277	89.789	21,3		
Jul	476.023	371.160	16.070	88.793	104.863	22,0	-37,4	-20,6
Ago	279.787	220.797	8.808	50.182	58.990	21,1	-37,5	-22,6
Sep	363.234	285.492	10.124	67.618	77.742	21,4	-53,7	-35,3
Oct	369.677	280.878	14.412	74.387	88.799	24,0	-42,9	-19,2
Nov	368.930	269.242	8.775	90.913	99.688	27,0	-34,3	-12,9
Dic	299.604	230.698	9.540	59.366	68.906	23,0	-49,6	-22,5
2013 Ene	378.527	299.172	11.118	68.237	79.355	21,0	-23,5	-23,5
Feb	416.636	344.024	10.579	62.033	72.612	17,4	-18,5	-25,8
Mar	312.920	236.987	8.540	67.394	75.933	24,3	-47,3	-28,4
Abr	328.598	246.307	12.036	70.255	82.291	25,0	-25,4	1,4
May	349.813	269.103	11.010	69.701	80.710	23,1	-23,3	-25,7
Jun	352.551	261.790	16.759	74.002	90.761	25,7	-21,1	1,1
Jul	451.718	361.305	10.533	79.880	90.413	20,0	-2,7	-13,8
Ago	208.124	157.642	7.602	42.880	50.482	24,3	-28,6	-14,4
Sep	298.361	225.616	8.292	64.453	72.745	24,4	-21,0	-6,4
Oct	362.554	277.518	9.822	75.213	85.036	23,5	-1,2	-4,2

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia.

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



Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia.

5. ALQUILER DE VIVIENDA

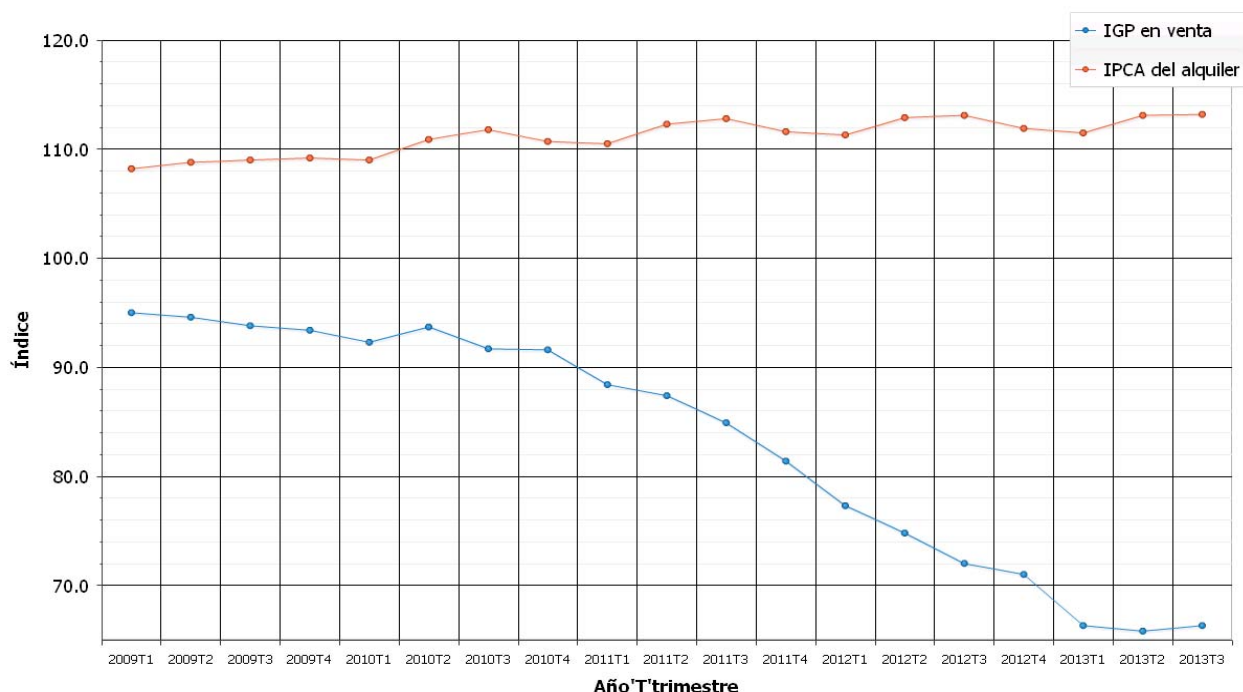
En la **Tabla y Gráfico 5.1**, que recoge el Índice General de Precios de venta de vivienda libre y el Índice de Precios al Consumo Armonizado (IPCA) para alquiler, ambos del INE, puede observarse que el IPCA del alquiler se sigue manteniendo relativamente estable en los cuatro últimos años, en tanto que el precio de venta mantiene su tendencia a la baja, situándose el índice, según se observa en el gráfico, en el 66% del valor inicial, o lo que es lo mismo, descendiendo el precio en un 34% en seis años y nueve meses. Para homogeneizar ambos índices, se ha tomado como base 100 el primer trimestre de 2007.

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

	IGP en venta	IPCA del alquiler
2009 T1	95,0	108,2
T2	94,6	108,8
T3	93,8	109,0
T4	93,4	109,2
2010 T1	92,3	109,0
T2	93,7	110,9
T3	91,7	111,8
T4	91,6	110,7
2011 T1	88,4	110,5
T2	87,4	112,3
T3	84,9	112,8
T2	81,4	111,6
2012 T1	77,3	111,3
T 2	74,8	112,9
T 3	72,0	113,1
T4	71,0	111,9
2013 T 1	66,3	111,5
T 2	65,8	113,1
T 3	66,3	113,2

Fuente: Instituto Nacional de Estadística y elaboración propia.

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



Fuente: Instituto Nacional de Estadística y elaboración propia

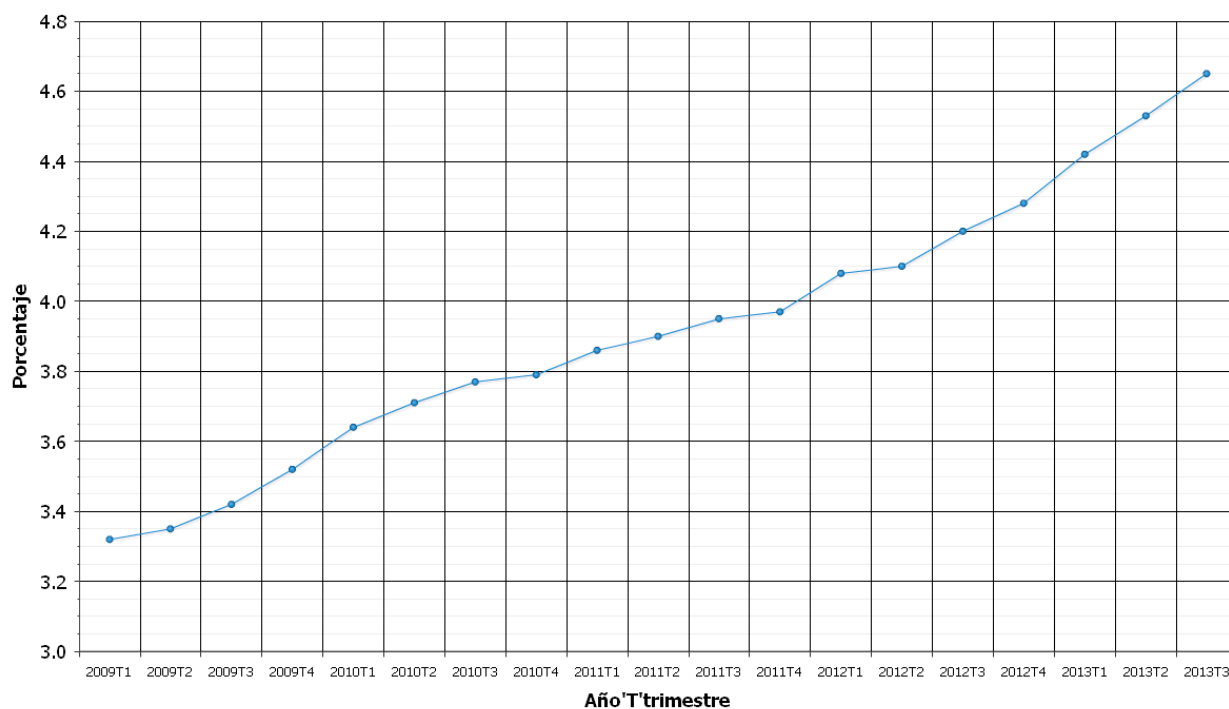
Por su parte, en la **Tabla y Gráfico 5.2**, se observa que la rentabilidad bruta del alquiler mantiene un crecimiento continuado, desde el 3,3% de principios de 2009 hasta situarse en el 4,7% del tercer trimestre de 2013.

Tabla 5.2. Rentabilidad bruta del alquiler (%).

	Rentabilidad
2009T1	3,3
2009T2	3,4
2009T3	3,4
2009T4	3,5
2010T1	3,6
2010T2	3,7
2010T3	3,8
2010T4	3,8
2011T1	3,9
2011T2	3,9
2011T3	4,0
2011T4	4,0
2012T1	4,1
2012 T2	4,1
2012 T3	4,2
2012T4	4,3
2013 T 1	4,4
2013 T2	4,5
2013 T3	4,7

Fuente: Banco de España

Gráfico 5.2. Rentabilidad bruta del alquiler (%).



Fuente: Banco de España

6. FINANCIACIÓN Y ACCESO A LA VIVIENDA

Las estadísticas del Banco de España sobre crédito inmobiliario vivo indican que el mayor volumen de crédito corresponde al destinado a la adquisición de vivienda con garantía hipotecaria, que se sitúa en 574.919 millones de euros, una cifra que, en el momento actual, casi triplica el crédito a la actividad inmobiliaria y multiplica por nueve al de la construcción, tal como se indica en la **Tabla y Gráficos 6.1**. El crédito para rehabilitación de vivienda representa actualmente el 4% del de adquisición de vivienda.

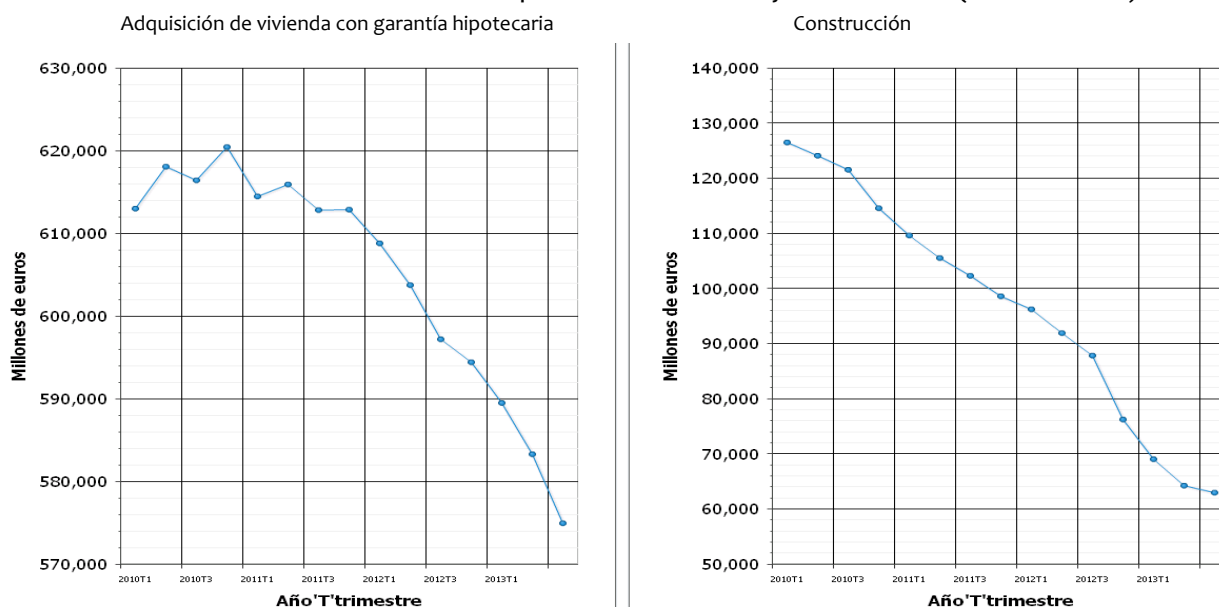
Tabla 6.1. Crédito inmobiliario vivo: totales en millones de euros y variación anual porcentual.

	crédito inmobiliario vivo				Variación anual (%)			
	Adquisición vivienda con garantía hipot.	Rehabilitación vivienda	Construcción	Actividad inmobiliaria	Adq. vivienda	Rehab.	Construc.	Act. Inmob.
mar-10	612.985	29.617	126.464	322.820	0,7	-0,2	-11,9	-0,4
jun-10	618.055	30.332	124.054	321.946	1,7	-1,0	-7,9	-0,8
sep-10	616.401	30.537	121.514	320.090	1,1	0,7	-9,3	-1,3
dic-10	620.433	30.348	114.519	315.782	1,4	1,8	-12,2	-2,2
mar-11	614.447	29.995	109.582	312.152	0,2	1,3	-13,3	-3,3
jun-11	615.907	30.622	105.489	308.425	-0,3	1,0	-15,0	-4,2
sep-11	612.810	30.625	102.258	303.506	-0,6	0,3	-15,8	-5,2
dic-11	612.657	29.902	98.546	298.323	-1,3	-1,5	-13,9	-5,5
mar-12	608.763	29.534	96.193	295.696	-0,9	-1,5	-12,2	-5,3
jun-12	603.717	29.493	91.869	286.942	-2,0	-3,7	-12,9	-7,0
sep-12	597.181	28.579	87.793	280.245	-2,6	-6,7	-14,1	-7,7
dic-12	594.405	28.081	76.217	224.015	-3,0	-6,1	-22,7	-24,9
mar-13	589.475	25.484	69.013	204.281	-3,2	-13,7	-28,3	-30,9
jun-13	583.263	24.734	64.195	198.432	-3,4	-16,1	-30,1	-30,8
sep-13	574.919	24.202	62.934	195.083	-3,7	-15,3	-28,3	-30,4

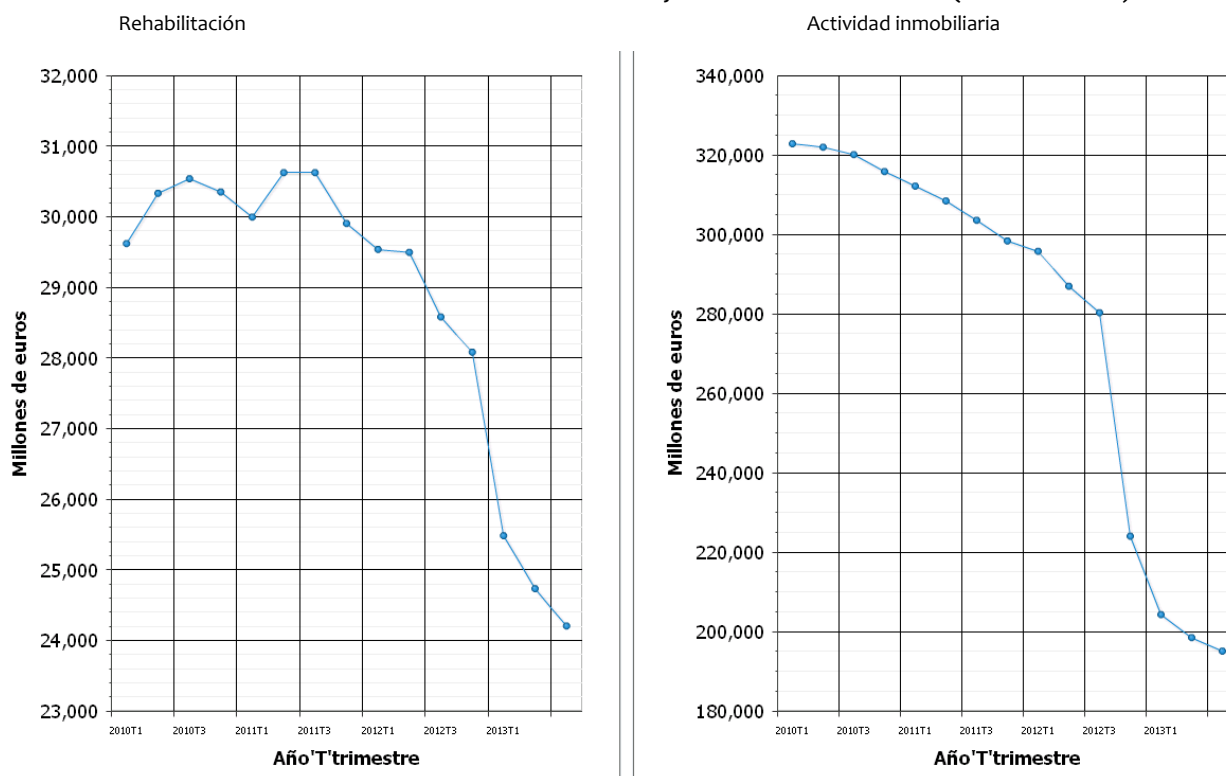
Fuente: Banco de España y elaboración propia

El saldo del crédito para adquisición de vivienda alcanzó el máximo a finales de 2010 con más de 620.000 millones de euros, habiéndose reducido en estos once trimestres en un 7%, en tanto que el crédito a la actividad inmobiliaria y la construcción se ha reducido, en este mismo periodo, en un 38% y un 45% respectivamente. El crédito a la rehabilitación mantiene una cifra más estable, ya que se ha reducido sólo un 19%.

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



Fuente: Banco de España y elaboración propia

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

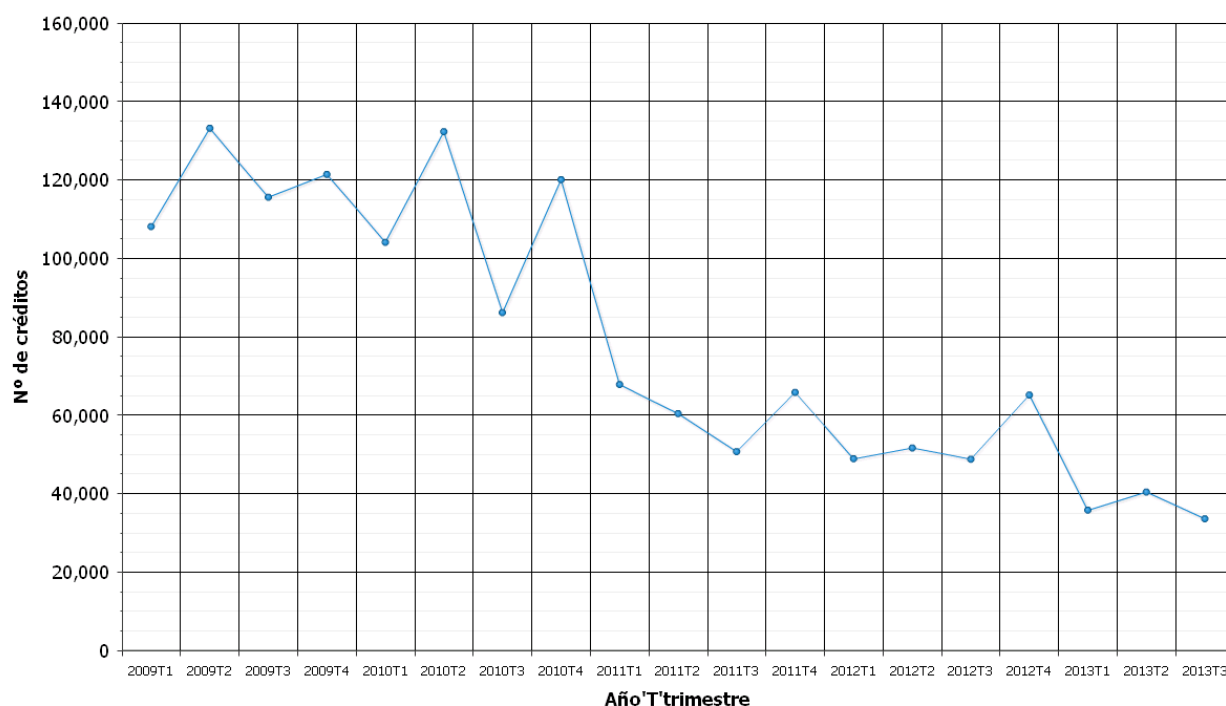
Fuente: Banco de España y elaboración propia

En la **Tabla y Gráfico 6.2** se presenta la información sobre número de créditos hipotecarios para la adquisición de vivienda. En el último trimestre el número de operaciones es de 33.590 préstamos hipotecarios, es decir, una tercera parte menos que los de hace un año.

Tabla 6.2. Préstamos hipotecarios nuevos para adquisición de vivienda.

	Nº total de créditos	Variación anual (%)
2009T1	108.092	-33,8
2009T2	133.170	-15,3
2009T3	115.569	-5,9
2009T4	121.415	12,6
2010T1	104.083	-3,7
2010T2	132.321	-0,6
2010T3	86.172	-25,4
2010T4	120.035	-1,1
2011T1	67.826	-34,8
2011T2	60.399	-54,4
2011T3	50.680	-41,2
2011T4	65.838	-45,2
2012T1	48.861	-28,0
2012T2	51.645	-14,5
2012T3	48.762	-3,8
2012T4	65.130	-1,1
2013 T1	35.746	-26,8
2013 T2	40.372	-21,8
2013T3	33.590	-31,1

Fuente: Banco de España y elaboración propia

Gráfico 6.2. Préstamos hipotecarios nuevos para adquisición de vivienda.

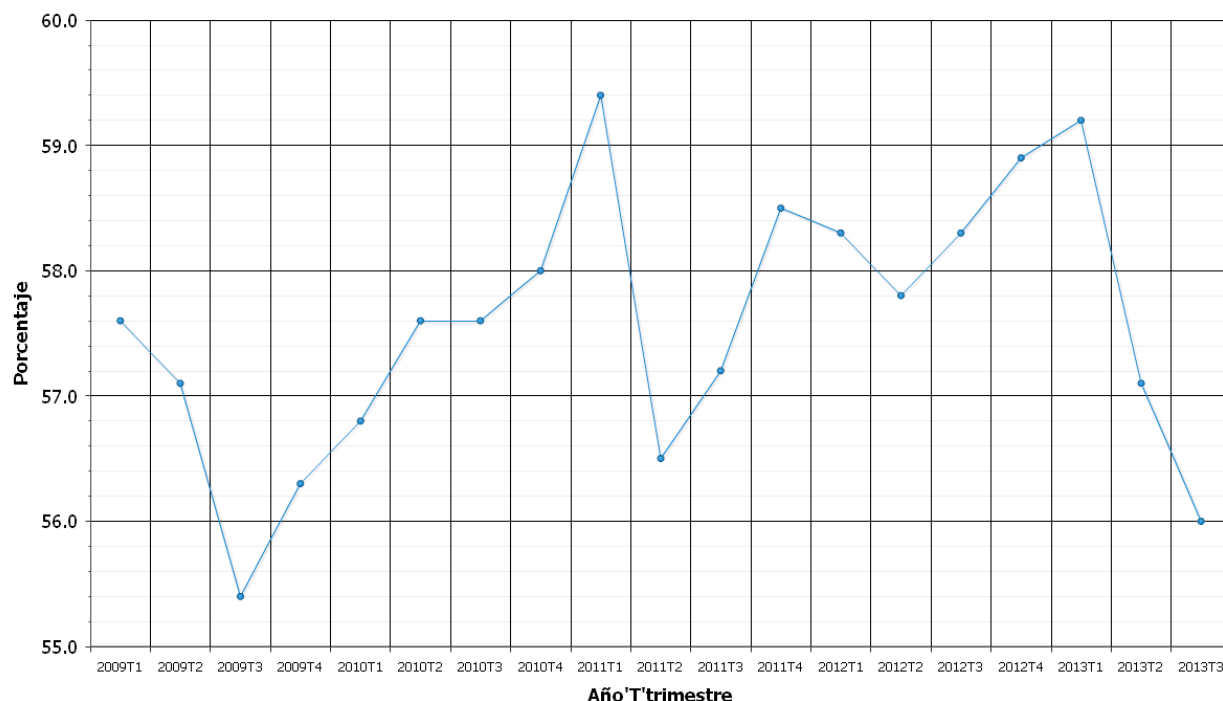
Fuente: Banco de España y elaboración propia

La evolución de la relación entre el principal del préstamo y el valor de tasación del inmueble, inscrito en el Registro, se presenta en la **Tabla y Gráfico 6.3**. Desde 2009, el principal del préstamo se mantiene en el entorno del 58% del valor de tasación de la vivienda, y el último valor correspondiente al tercer trimestre de 2013 es de 56%.

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

	Relación préstamo/valor
2009T1	57,6
2009T2	57,1
2009T3	55,4
2009T4	56,3
2010T1	56,8
2010T2	57,6
2010T3	57,6
2010T4	58,0
2011T1	59,4
2011T2	56,5
2011T3	57,2
2011T4	58,5
2012T1	58,3
2012T2	57,8
2012T3	58,3
2012T4	58,9
2013 T1	59,2
2013 T2	57,1
2013T3	56,0

Fuente: Banco de España

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

Fuente: Banco de España

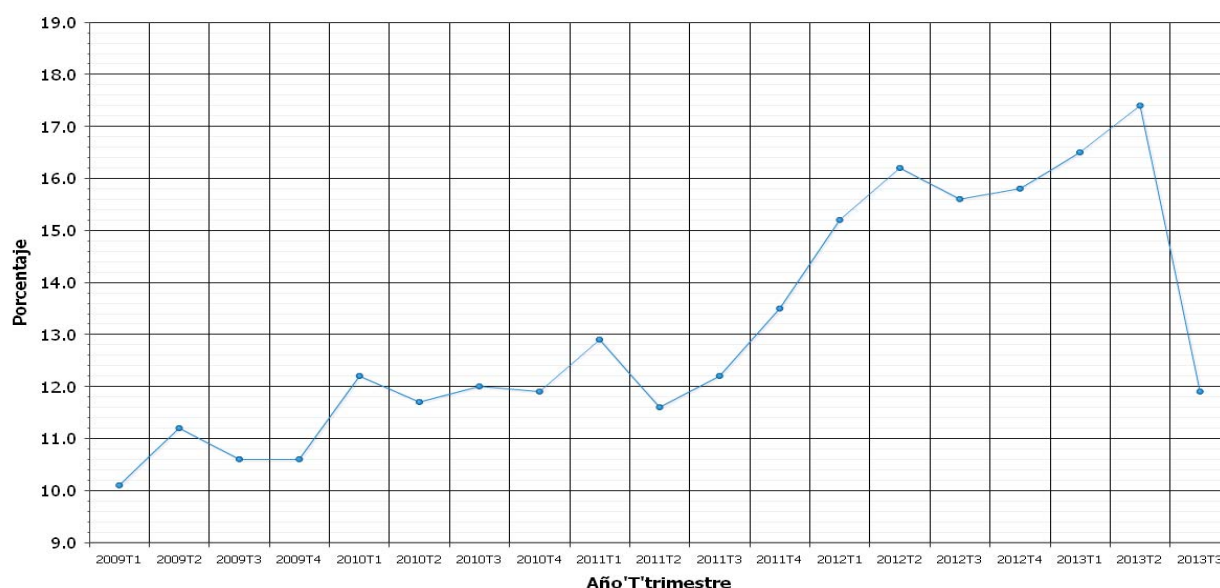
En la **Tabla y Gráfico 6.4** puede comprobarse que la proporción de créditos que superan el 80%, en la relación préstamo / valor, aumentó en el año 2012 y los dos primeros trimestres de 2013, reduciéndose al 11,9% en el tercer trimestre de 2013, volviendo así a valores del año 2011. El valor mínimo del 10% se produce en 2009 y el máximo del 18% corresponde al año 2006.

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

	Operaciones con relación precio – valor > 80%
2009T1	10,1
2009T2	11,2
2009T3	10,6
2009T4	10,6
2010T1	12,2
2010T2	11,7
2010T3	12,0
2010T4	11,9
2011T1	12,9
2011T2	11,6
2011T3	12,2
2011T4	13,5
2012T1	15,2
2012T2	16,2
2012T3	15,6
2012T4	15,8
2013 T1	16,5
2013 T2	17,4
2013T3	11,9

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

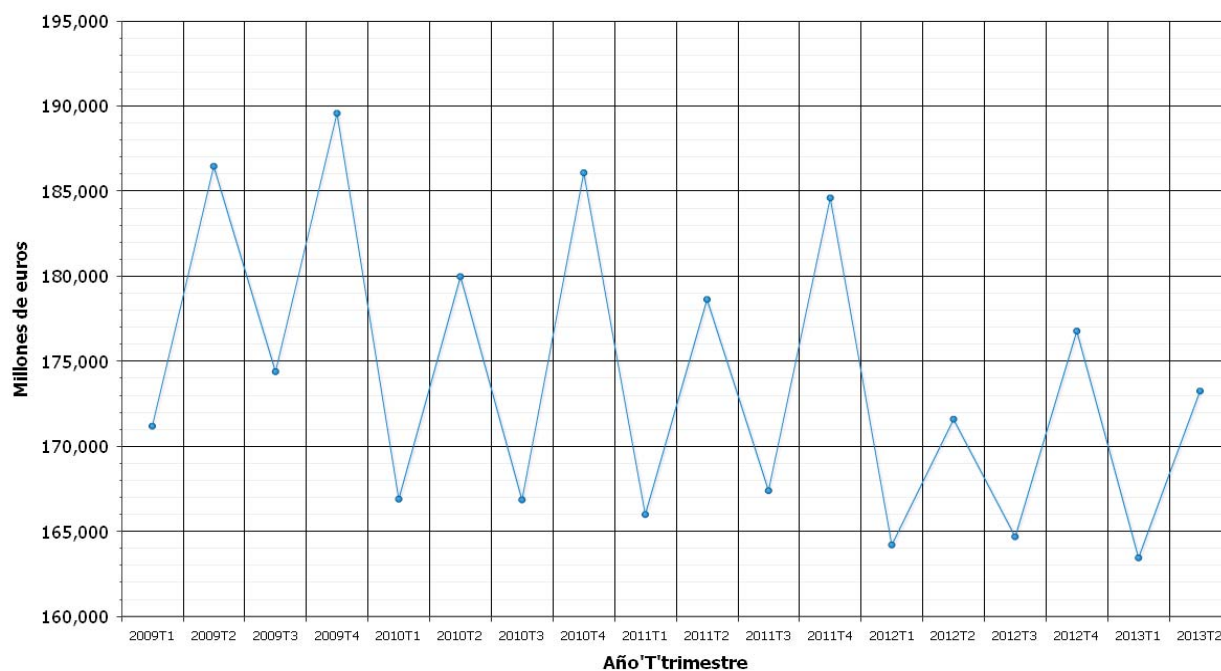
La accesibilidad económica a la adquisición de vivienda.

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. Se observa que la renta del segundo y cuarto trimestre de 2012, es la más baja de todos los segundos y cuartos trimestres del periodo recesivo. El último dato conocido es el segundo trimestre de 2013, con 173.235 millones de euros.

Tabla 6.5. Situación económica de los hogares.

	Renta bruta disponible de los hogares (Millones €)	Variación anual (%)	Endeudamiento de los hogares (% PIB)
2009T1	171.173	1,7	89,0
2009T2	186.459	1,7	90,1
2009T3	174.382	-0,7	90,7
2009T4	189.565	0,9	91,0
2010T1	166.893	-2,5	91,3
2010T2	179.971	-3,5	92,9
2010T3	166.851	-4,3	91,8
2010T4	186.078	-1,8	91,7
2011T1	165.985	-0,5	90,5
2011T2	178.622	-0,7	90,0
2011T3	167.384	0,3	88,3
2011T4	184.601	-0,8	87,9
2012T1	164.203	-1,1	87,4
2012T2	171.580	-3,9	87,9
2012T3	164.675	-1,6	86,2
2012T4	176.766	-4,2	86,1
2013 T1	163.443	-0,5	84,9
2013 T2	173.235	1,0	85,8
2013T3	s.d.		84,2

Fuente: Banco de España

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

Fuente: Banco de España

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

Fuente: Banco de España

Finalmente, se presentan los indicadores habituales de medición de la asequibilidad de la compra de vivienda en la **Tabla y Gráficos 6.6**. El esfuerzo económico (con deducciones), que se situó en el 41% a finales de 2008, descendió en un año hasta el 28%, debido fundamentalmente a la reducción del precio de la vivienda, y se mantiene en el entorno del 30% en los tres últimos años a pesar del descenso continuado de los precios, debido a las difíciles condiciones salariales.

Como puede verse en el indicador que relaciona renta del hogar y precio de la vivienda, la situación se estabilizó, por disminución de ambos conceptos, en 2009 y 2010. Si bien, la falta

de financiación y el empeoramiento de la renta de los hogares puede impedir que la ligera mejora de las condiciones de asequibilidad se convierta en accesibilidad real a la vivienda en compra. En cualquier caso, se puede destacar que el número de años necesarios para la compra de una vivienda, en relación con la renta disponible por hogar, ha descendido desde los 7,5 años de renta, a comienzo de 2008, hasta la cifra de 5,8 años que se repite en los tres primeros trimestres de 2013.

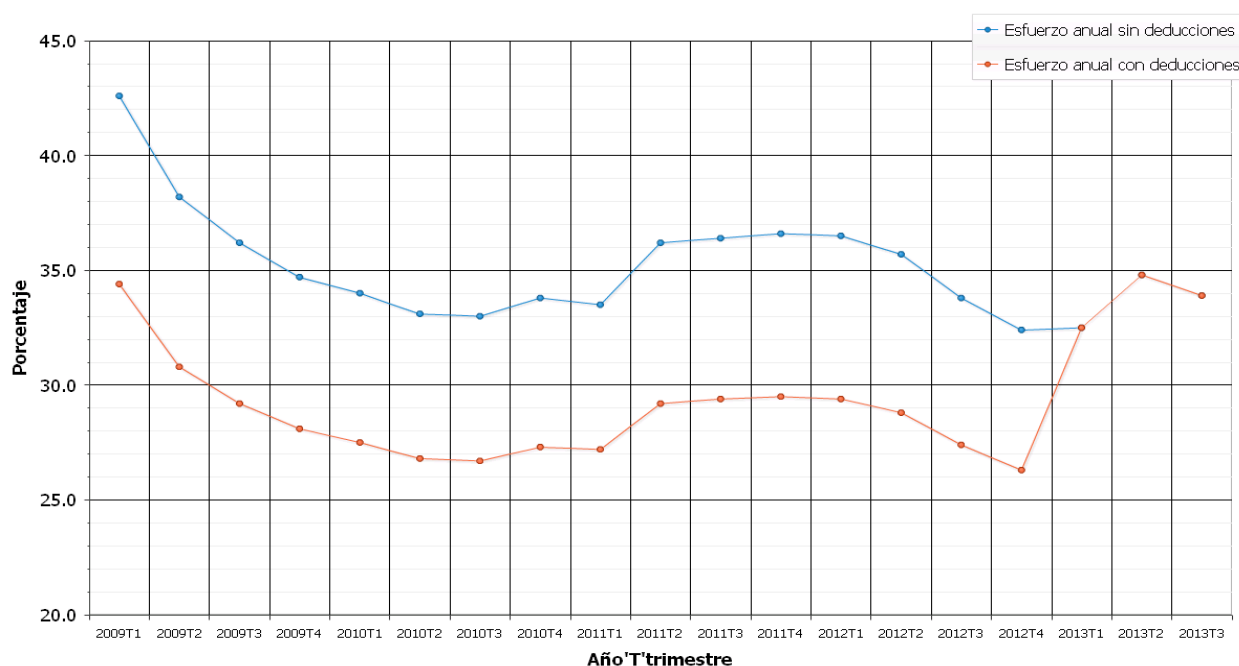
Por su parte, el esfuerzo económico se sitúa en el segundo trimestre del año en el 34% de la renta disponible por hogar, igualándose el dato con deducciones, y sin deducciones, al haber desaparecido las deducciones por vivienda en enero de 2013.

Tabla 6.6. Accesibilidad económica de la vivienda.

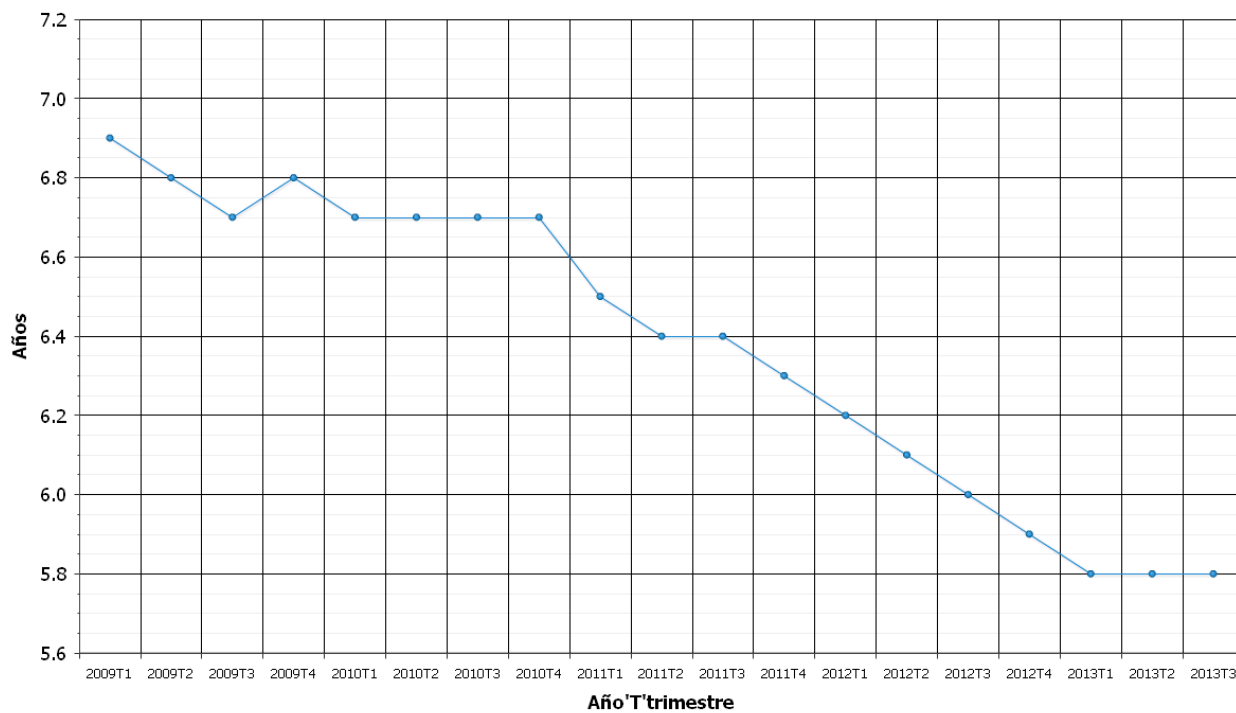
	Relación precio vivienda /renta hogar años	Esfuerzo anual sin deducciones %	Esfuerzo anual con deducciones %
2009T1	6,9	42,6	34,4
2009T2	6,8	38,2	30,8
2009T3	6,7	36,2	29,2
2009T4	6,8	34,7	28,1
2010T1	6,7	34,0	27,5
2010T2	6,7	33,1	26,8
2010T3	6,7	33,0	26,7
2010T4	6,7	33,8	27,3
2011T1	6,5	33,5	27,2
2011T2	6,4	36,2	29,2
2011T3	6,4	36,4	29,4
2011T4	6,3	36,6	29,5
2012T1	6,2	36,5	29,4
2012T2	6,1	35,7	28,8
2012T3	6,0	33,8	27,4
2012T4	5,9	32,4	26,3
2013 T1	5,8	32,5	32,5
2013 T2	5,8	34,8	34,8
2013T3	5,8	33,9	33,9

Fuente: Banco de España

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



Fuente: Banco de España

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

Fuente: Banco de España

7. CREDITOS DUDOSOS Y LANZAMIENTOS

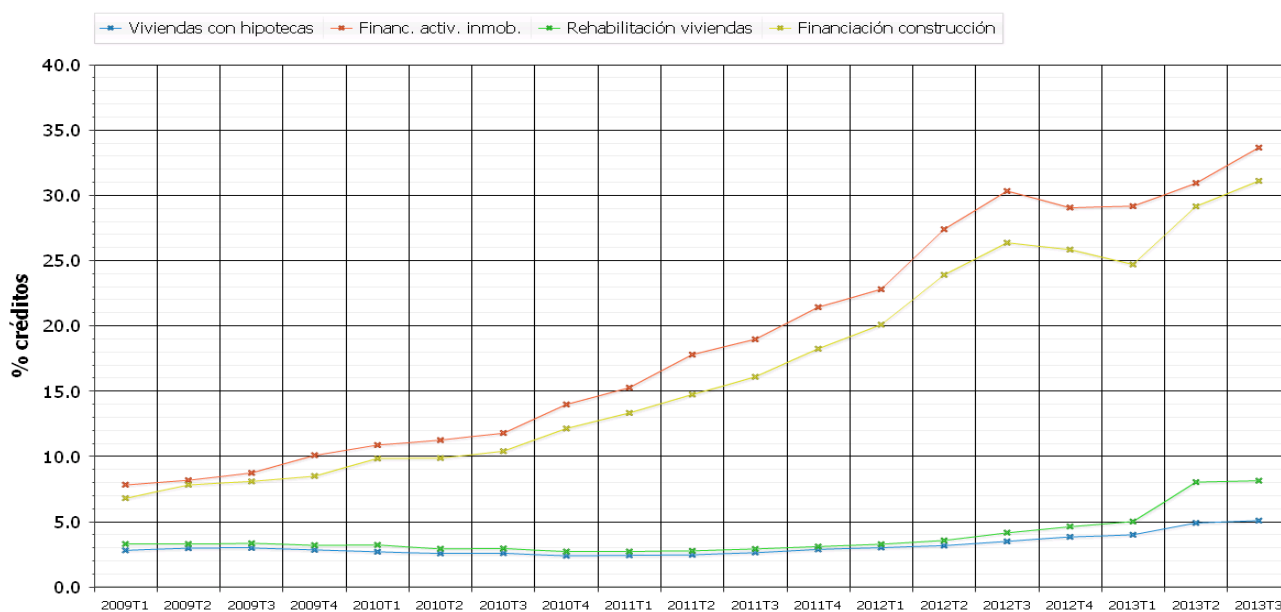
La información sobre créditos dudosos, con datos del Banco de España, se recoge en la **Tabla y Gráfico 7.1**. Se puede destacar que ha continuado el ligero aumento de la dudosidad en los créditos a los hogares para la adquisición de vivienda, que alcanzó en septiembre de 2013 el 5,08%, y en rehabilitación, que aumenta de manera importante alcanzando el 8,14%. En el caso de constructores y promotores inmobiliarios, que a principios de 2008 tenían un porcentaje de créditos dudosos apenas del 1%, el incremento ha sido mucho más elevado en los últimos tres años, registrando valores de 31,10% y 33,66% respectivamente, en el último trimestre.

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

	% dudoso: adquisición vivienda	% dudoso: rehabilitación vivienda	% dudoso: construcción	% dudoso: actividad inmobiliaria
mar-09	2,80	3,29	6,79	7,82
jun-09	2,97	3,29	7,82	8,17
sep-09	2,99	3,34	8,08	8,73
dic-09	2,84	3,19	8,49	10,08
mar-10	2,70	3,21	9,84	10,86
jun-10	2,56	2,92	9,87	11,24
sep-10	2,58	2,94	10,39	11,78
dic-10	2,38	2,71	12,13	13,98
mar-11	2,42	2,71	13,33	15,26
jun-11	2,46	2,77	14,73	17,80
sep-11	2,63	2,91	16,09	18,97
dic-11	2,87	3,09	18,25	21,42
mar-12	3,01	3,27	20,09	22,80
jun-12	3,16	3,56	23,90	27,39
sep-12	3,49	4,15	26,36	30,33
dic-12	3,84	4,62	25,84	29,05
mar-13	3,99	5,01	24,70	29,16
jun-13	4,90	8,02	29,15	30,93
sep-13	5,08	8,14	31,10	33,66

Fuente: Banco de España

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



Fuente: Banco de España

Finalmente, se incluyen en la **Tabla y Gráfico 7.2** las estadísticas del Consejo General del Poder Judicial sobre ejecuciones hipotecarias presentadas por el Tribunal Superior de Justicia (TSJ) y los lanzamientos recibidos por el mismo Tribunal.

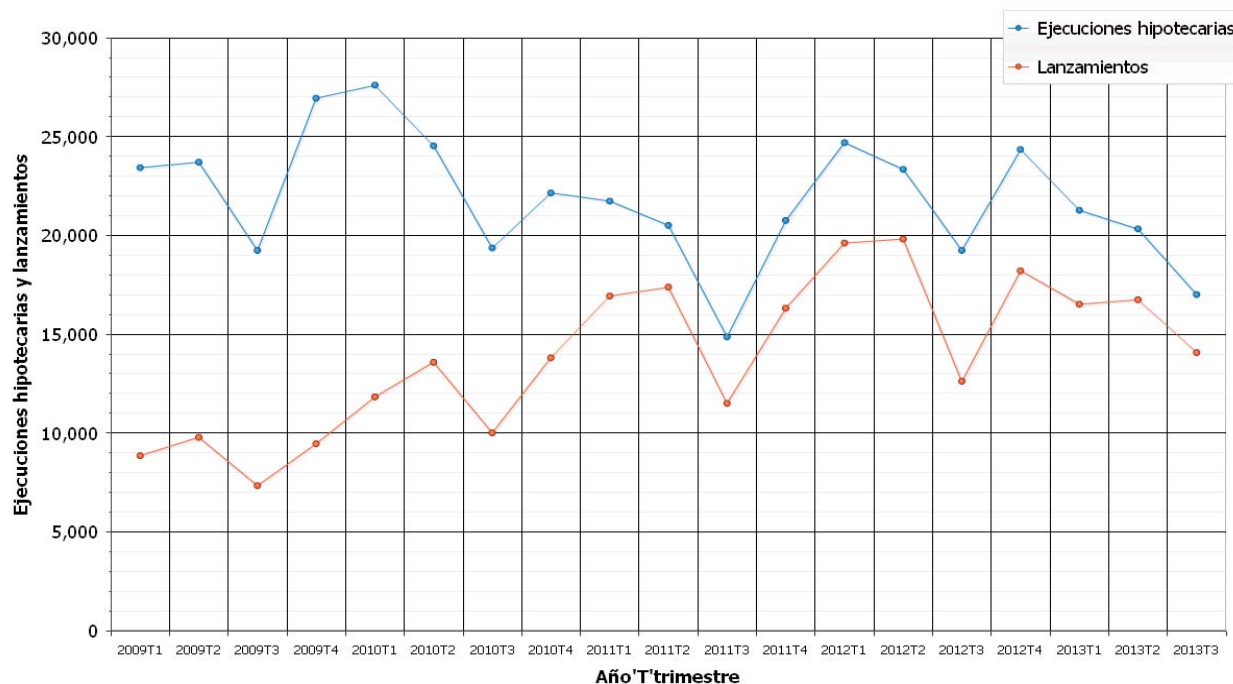
La ejecución de hipotecas alcanzó un máximo de 27.597 actuaciones en el primer trimestre de 2010, para descender hasta 14.681 en el tercer trimestre de 2011 y repuntar de nuevo en el año 2012, situándose en 17.009 en el tercer trimestre de 2013. Los lanzamientos han mostrado un crecimiento más continuado desde 2008, pasando de 5.600 a superar los 19.000 trimestrales, si bien, en el dato del último trimestre conocido se sitúan en los 14.076. 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 (%)
2009 T1	23.433	112,1	8.855	57,7
T2	23.704	83,2	9.777	17,6
T3	19.241	42,7	7.334	26,7
T4	26.941	27,0	9.456	25,6
2010 T1	27.597	17,8	11.824	33,5
T2	24.533	3,5	13.580	38,9
T3	19.358	0,6	10.011	36,5
T4	22.148	-17,8	13.812	46,1
2011 T1	21.737	-21,2	16.932	43,2
T2	20.505	-16,4	17.376	28,0
T3	14.861	-23,2	11.502	14,9
T4	20.751	-6,3	16.311	18,1
2012 T1	24.699	13,6	19.620	15,9
T2	23.342	13,8	19.815	14,0
T3	19.238	29,5	12.610	9,6
T4	24.343	17,3	18.212	11,7
2013 T1	21.272	-13,9	16.521	-15,8
T2	20.323	-12,9	16.743	-15,5
T3	17.009	-11,6	14.076	11,6

Fuente: Consejo General del Poder Judicial

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



Fuente: Consejo General del Poder Judicial

8. SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

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

En la **Tabla y Gráficos 8.1** se recogen los valores trimestrales, a precios corrientes, de los indicadores señalados anteriormente. Los datos del tercer trimestre de 2013 presentan una variación anual en el PIB del -0,7%, y valores de FBCF, en las diferentes modalidades, con variación anual negativa, destacando el de vivienda con un -16,4%. Por otra parte la participación en el PIB del FBCF de la construcción ha bajado del 18% en el inicio de 2009, al 9,8% en el tercer trimestre de 2013.

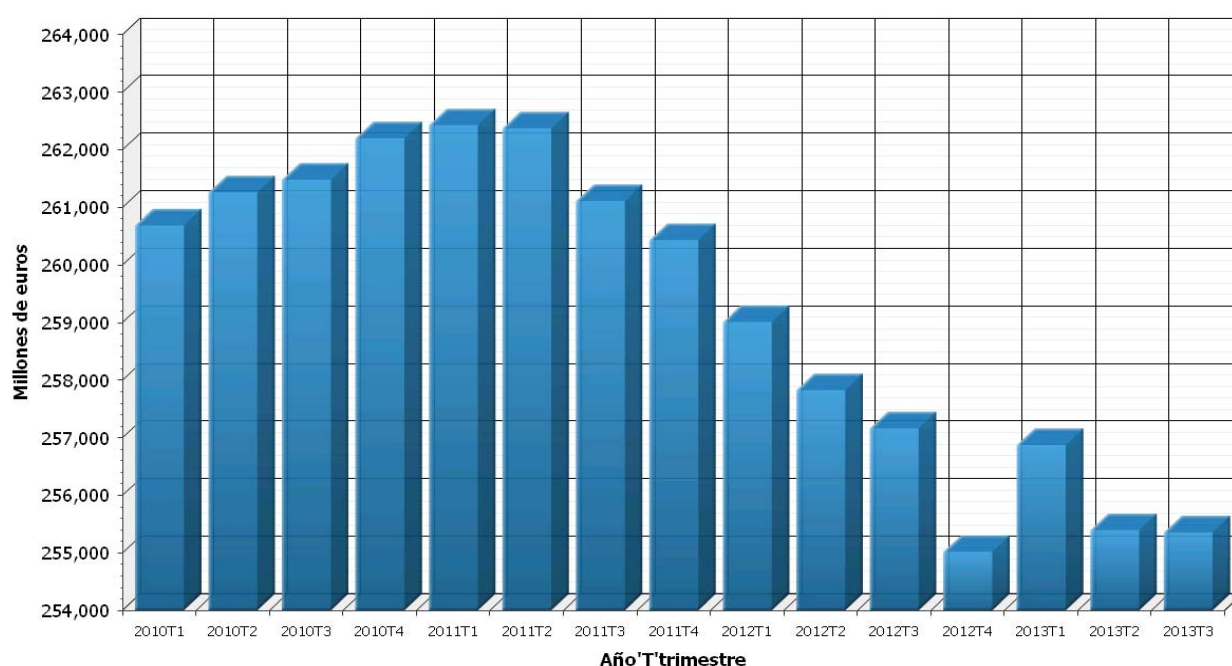
Tabla 8.1. Producto Interior Bruto a precios de mercado (desestacionalizado).

Unidades: Millones de euros y tasas (Precios corrientes)

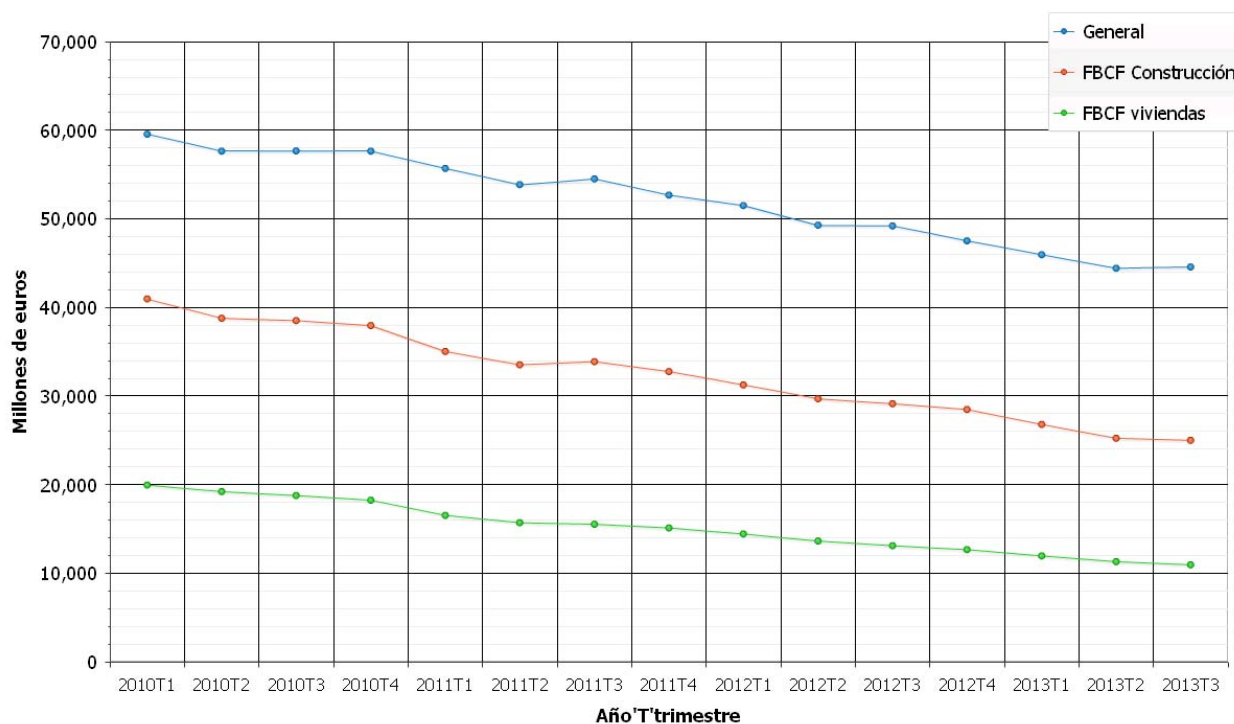
	Datos Base					Variación anual					Participación en PIB		
	PIB	FBCF	FBCF Constr.	FBCF Viv.	FBCF Otros	PIB	FBCF	FBCF Constr.	FBCF Viv.	FBCF Otros	FBCF Constr.	FBCF Viv.	FBCF Otros
2010TI	260.685	59.561	40.944	19.935	21.009	-1,6	-8,8	-13,0	-16,8	-9,0	15,7	7,6	8,1
2010TII	261.259	57.635	38.773	19.217	19.556	-0,1	-5,3	-11,3	-14,5	-8,0	14,8	7,4	7,5
2010TIII	261.479	57.660	38.499	18.761	19.738	0,5	-5,7	-10,9	-12,9	-8,9	14,7	7,2	7,5
2010TIV	262.197	57.625	37.946	18.232	19.714	0,8	-4,2	-9,7	-12,3	-7,3	14,5	7,0	7,5
2011TI	262.424	55.697	35.017	16.530	18.487	0,7	-6,5	-14,5	-17,1	-12,0	13,3	6,3	7,0
2011TII	262.369	53.841	33.536	15.694	17.842	0,4	-6,6	-13,5	-18,3	-8,8	12,8	6,0	6,8
2011TIII	261.106	54.493	33.874	15.534	18.340	-0,1	-5,5	-12,0	-17,2	-7,1	13,0	5,9	7,0
2011TIV	260.428	52.664	32.765	15.109	17.656	-0,7	-8,6	-13,7	-17,1	-10,4	12,6	5,8	6,8
2012TI	259.006	51.507	31.258	14.420	16.838	-1,3	-7,5	-10,7	-12,8	-8,9	12,1	5,6	6,5
2012TII	257.822	49.268	29.688	13.625	16.063	-1,7	-8,5	-11,5	-13,2	-10,0	11,5	5,3	6,2
2012TIII	257.160	49.206	29.119	13.089	16.030	-1,5	-9,7	-14,0	-15,7	-12,6	11,3	5,1	6,2
2012TIV	255.014	47.514	28.487	12.664	15.823	-2,1	-9,8	-13,1	-16,2	-10,4	11,2	5,0	6,2
2013TI	256.872	45.954	26.784	11.961	14.823	-0,8	-10,8	-14,3	-17,1	-12,0	10,4	4,7	5,8
2013TII	255.391	44.416	25.218	11.303	13.915	-0,9	-9,8	-15,1	-17,0	-13,4	9,9	4,4	5,4
2013TIII	255.353	44.560	25.004	10.943	14.061	-0,7	-9,4	-14,1	-16,4	-12,3	9,8	4,3	5,5

Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España

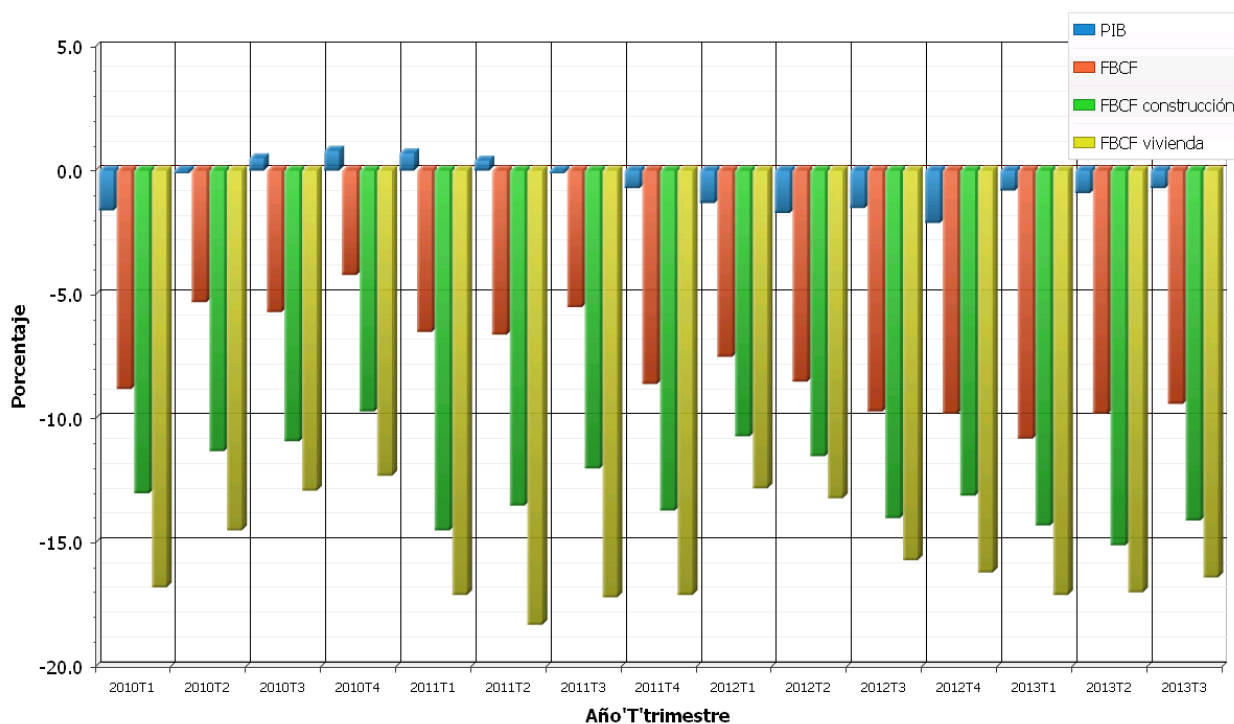
Gráfico 8.1.a. Producto Interior Bruto a precios de mercado (desestacionalizados).



Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España

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

Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España

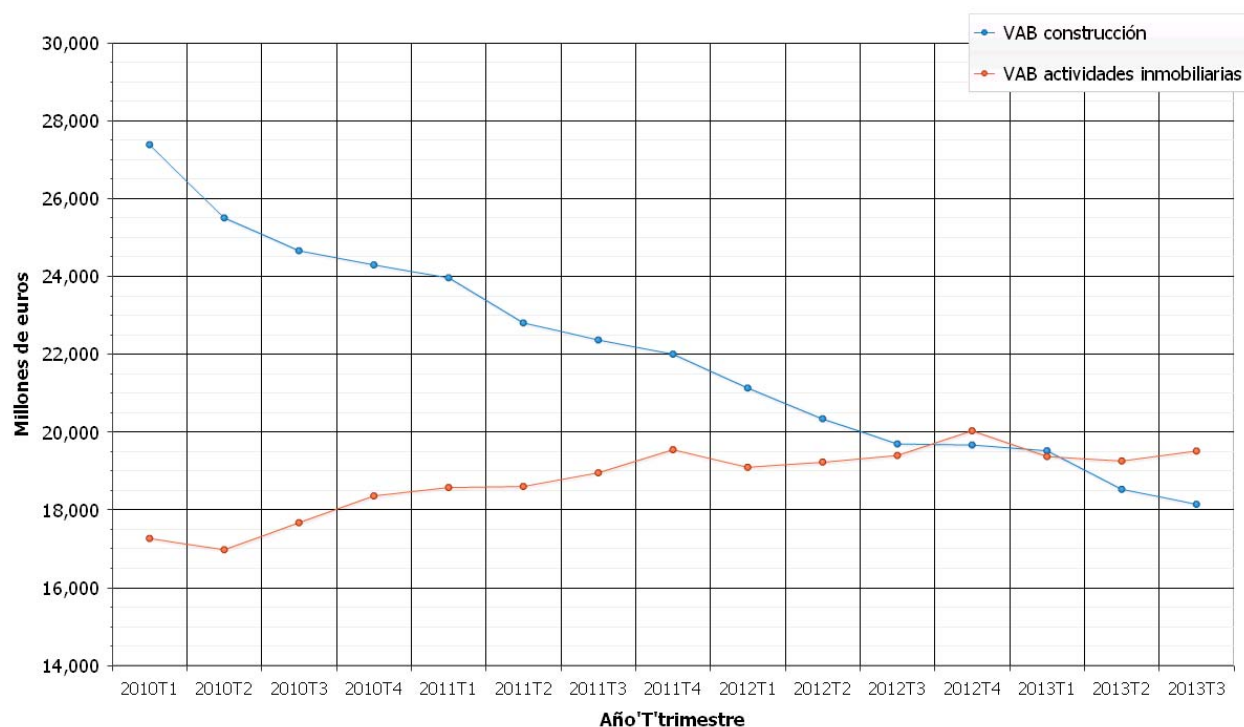
Gráfico 8.1.c. Variación anual del PIB y de la FBCF.

Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España

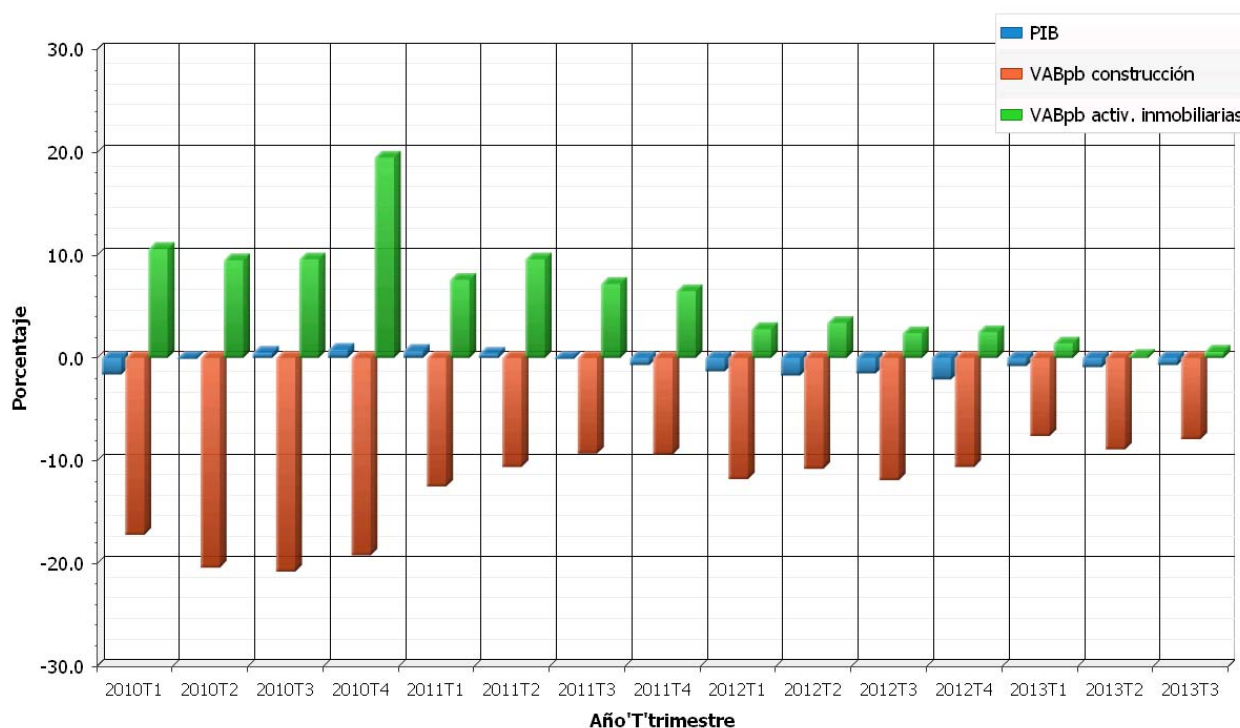
Tabla 8.2. Valor Añadido Bruto (Millones de euros y tasas a precios corrientes).

	Datos base (millones de euros)			Variación anual %			Participación PIB %	
	PIB	VaB Constr.	VaB Act. Inmob.	PIB	VaB Constr.	VaB Act. Inm.	VaB Constr.	VaB Act. Inm.
2010TI	260.685	27.381	17.262	-1,6	-17,2	10,6	10,5	6,6
2010TII	261.259	25.501	16.973	-0,1	-20,4	9,5	9,8	6,5
2010TIII	261.479	24.660	17.668	0,5	-20,8	9,6	9,4	6,8
2010TIV	262.197	24.292	18.360	0,8	-19,2	19,5	9,3	7,0
2011TI	262.424	23.964	18.571	0,7	-12,5	7,6	9,1	7,1
2011TII	262.369	22.805	18.600	0,4	-10,6	9,6	8,7	7,1
2011TIII	261.106	22.366	18.948	-0,1	-9,3	7,2	8,6	7,3
2011TIV	260.428	21.997	19.546	-0,7	-9,4	6,5	8,4	7,5
2012TI	259.006	21.130	19.090	-1,3	-11,8	2,8	8,2	7,4
2012TII	257.822	20.337	19.224	-1,7	-10,8	3,4	7,9	7,5
2012TIII	257.160	19.695	19.397	-1,5	-11,9	2,4	7,7	7,5
2012TIV	255.014	19.665	20.031	-2,1	-10,6	2,5	7,7	7,9
2013TI	256.872	19.517	19.366	-0,8	-7,6	1,4	7,6	7,5
2013TII	255.391	18.528	19.256	-0,9	-8,9	0,2	7,3	7,5
2013TIII	255.353	18.144	19.510	-0,7	-7,9	0,6	7,1	7,6

Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España

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

Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España

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

Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España

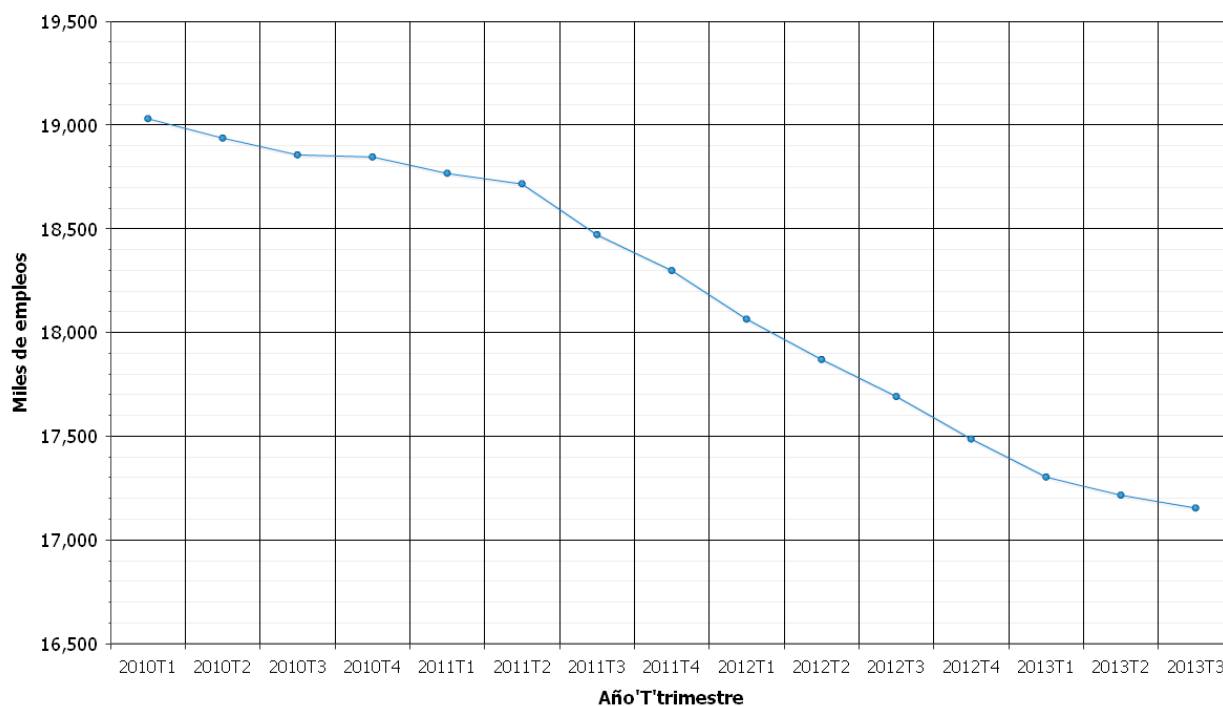
En la **Tabla 8.3**, correspondiente al empleo, cabe destacar que desde el inicio de la crisis el empleo total se ha reducido aproximadamente en 4 millones, de los que casi la mitad corresponden a la construcción.

En el tercer trimestre de 2013 el número de ocupados es de 17,15 millones, de los que casi el 6% corresponde a la construcción, y el 1% a actividades inmobiliarias. Hace seis años la participación de la construcción en el empleo total era del 13%, y el de la actividad inmobiliaria era también del 1%. En los gráficos puede observarse que las curvas tienden a ser menos pronunciadas en el último trimestre, y concretamente en la actividad inmobiliaria se observa una ligera recuperación.

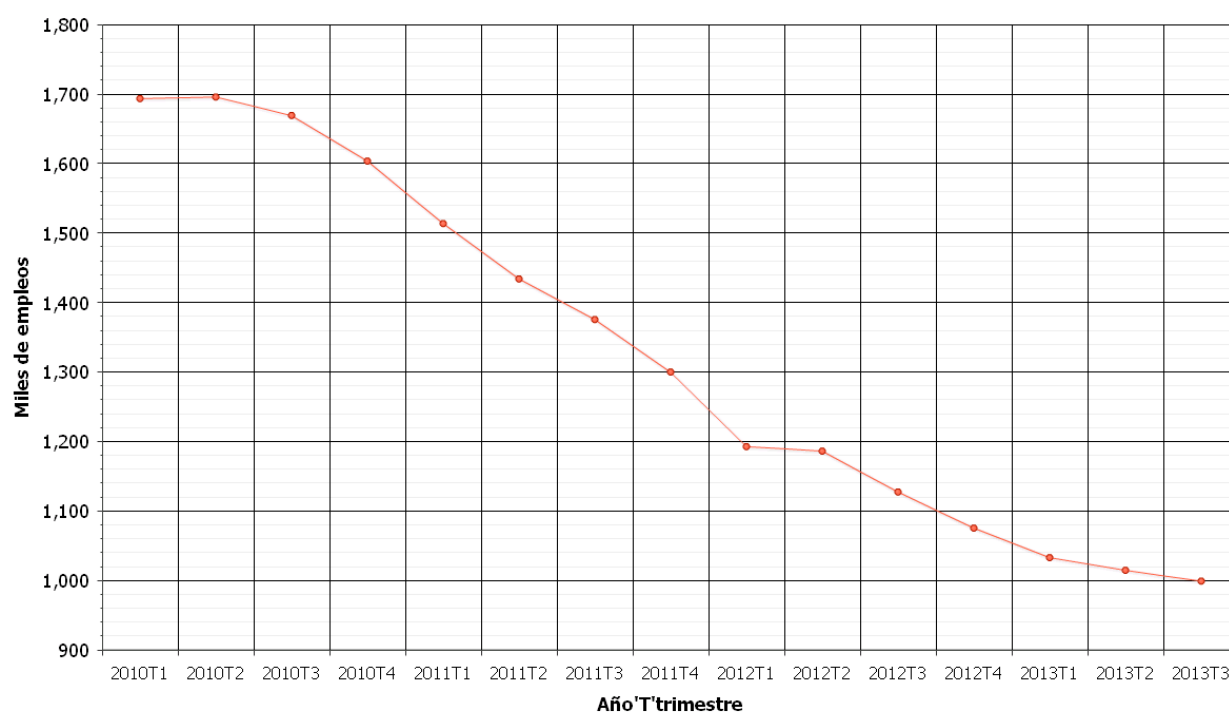
Tabla 8.3. Empleo por ramas de actividad (desestacionalizados). Ocupados (unidades: miles y tasas).

	Datos base (miles)			Variación anual %			Participación %	
	Empleo total	Construc	Act Inmob	Empleo total	Construc	Act Inm.	Construc	Act. Inm.
2010TI	19.031	1.693	188	-3,5	-16,3	-11,8	8,9	1,0
2010TII	18.937	1.696	189	-2,5	-11,6	-6,5	9,0	1,0
2010TIII	18.857	1.669	201	-1,6	-10,0	0,2	8,9	1,1
2010TIV	18.846	1.603	198	-1,2	-12,1	0,2	8,5	1,0
2011TI	18.767	1.514	194	-1,4	-10,6	3,6	8,1	1,0
2011TII	18.716	1.434	198	-1,2	-15,4	4,8	7,7	1,1
2011TIII	18.471	1.376	185	-2,0	-17,6	-8,0	7,4	1,0
2011TIV	18.298	1.300	188	-2,9	-18,9	-4,8	7,1	1,0
2012TI	18.064	1.193	193	-3,7	-21,2	-0,5	6,6	1,1
2012TII	17.870	1.186	201	-4,5	-17,3	1,8	6,6	1,1
2012TIII	17.691	1.127	184	-4,2	-18,1	-0,2	6,4	1,0
2012TIV	17.487	1.075	178	-4,4	-17,3	-5,5	6,1	1,0
2013TI	17.303	1.033	176	-4,2	-13,4	-9,0	6,0	1,0
2013TII	17.216	1.014	174	-3,7	-14,5	-13,8	5,9	1,0
2013TIII	17.153	999	179	-3,0	-11,4	-2,8	5,8	1,0

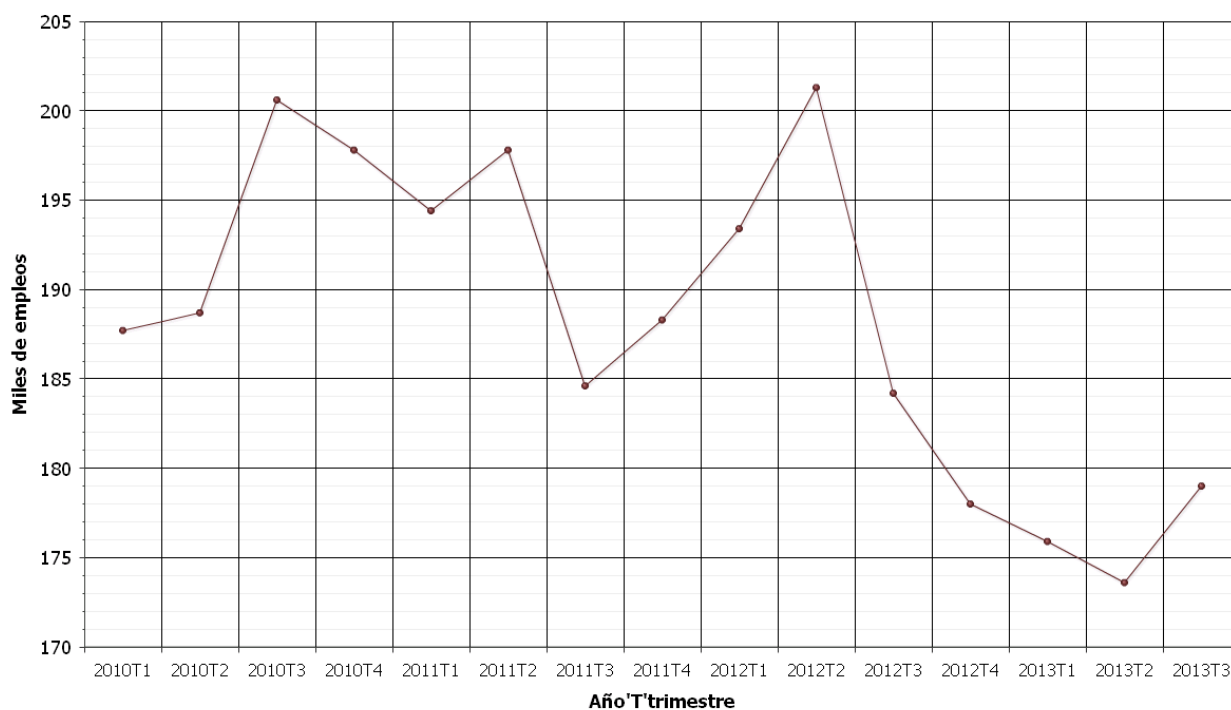
Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

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

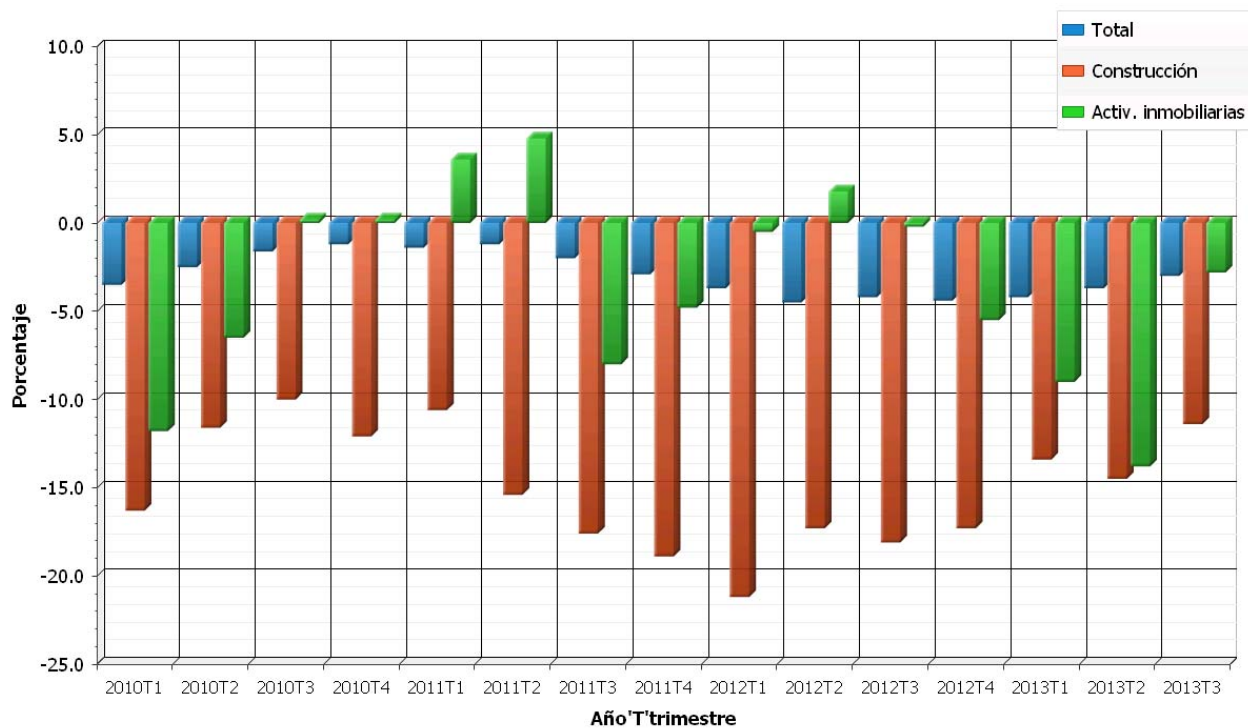
Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

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

Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

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

Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

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

Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE FOMENTO

SECRETARÍA GENERAL
TÉCNICA

CENTRO
DE PUBLICACIONES