

OBSERVATORIO DE VIVIENDA Y SUELO

Boletín núm. 28

Cuarto trimestre 2018



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE FOMENTO

DIRECCIÓN GENERAL
DE ARQUITECTURA,
VIVIENDA Y SUELO

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

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

Título de la obra: Observatorio de vivienda y suelo. Boletín número 28, cuarto trimestre 2018

Autor: Ministerio de Fomento, Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo
Año de edición: 2019

Edición digital:

1ª edición electrónica: abril 2019

Formato: PDF

Tamaño: 4 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. CRÉDITOS DUDOSOS Y LANZAMIENTOS.....	45
8. SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN.....	49

8 de abril de 2019

o. PRESENTACIÓN.

La situación actual del mercado de vivienda y suelo

Las transacciones de vivienda escrituradas en el cuarto trimestre de 2018 ascendieron a 153.181, lo que representa un incremento con respecto al año anterior de un 5,9%, destacando el crecimiento experimentado en La Rioja, con un 35,9%. Hay que señalar el peso importante de las transacciones de vivienda usada, que multiplican por siete veces y medio el número de las transacciones de vivienda nueva.

En el cuarto trimestre de 2018 se terminaron un total de 16.985 viviendas, lo que representa un 19,2% más que en el cuarto trimestre del año anterior.

En los cuatro últimos años se mantiene un moderado incremento del precio de la vivienda libre, y en el cuarto trimestre de 2018 el precio experimentó un incremento del 3,9% en relación con el mismo trimestre del año anterior, hasta alcanzar los 1.619 €/m² según las estadísticas de valor tasado del Ministerio de Fomento.

El precio medio del suelo urbano objeto de transacción en el último trimestre de 2018 se situó en los 155 €/m², lo que supone un incremento interanual del 3,1%.

La compra de vivienda por extranjeros representa el 15,3% del total, correspondiendo solo el 9% a vivienda nueva. Por nacionalidades, destaca Reino Unido, Alemania y Francia, con un 16,6%, 7,7% y un 7,4%, 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 que ha estado por encima del 4%. En el cuarto trimestre de 2018 se reduce mínimamente en relación con el trimestre anterior y se sitúa en el 3,99%.

En cuanto a las ejecuciones hipotecarias inscritas en los Registros de la Propiedad, las que afectaron a vivienda en el cuarto trimestre de 2018 fueron 7.182, lo que supone un aumento del 10,6% con respecto al mismo trimestre de 2017, de las que 1.551 correspondieron a vivienda habitual, lo que representa una reducción del 29% con respecto al mismo trimestre de 2017.

En relación con el crédito dudoso, en el cuarto trimestre se situó en el 13,68% en la construcción, es decir 10 puntos menos que hace un año, y en el 9,6% en la actividad inmobiliaria, la mitad que en el mismo trimestre del año anterior. El porcentaje de crédito dudoso para adquisición de vivienda se redujo al 4,06%, y en la rehabilitación el porcentaje fue del 6,21%.

Los préstamos hipotecarios para adquisición de vivienda se situaron en el cuarto trimestre en 80.124, lo que supone un incremento del 12,5% con respecto al mismo trimestre de 2017, con una media de 128.127 euros por vivienda. El importe total del valor prestado alcanzó los 10.266 millones de euros, lo que representa un crecimiento interanual del 19,6%.

La accesibilidad económica para la adquisición de vivienda, es decir, la relación entre el precio de la vivienda y la renta bruta disponible por hogar, se estabiliza en 2013 y 2014, y desde el primer trimestre de 2016 inicia un incremento continuo hasta los 7,41 años de renta bruta del tercer trimestre de 2018, que es el último dato disponible proporcionado por el Banco de España. El esfuerzo anual sin deducciones es del 32,8% de la renta disponible por hogar.

Estructura y contenidos del boletín

Este boletín estadístico del Observatorio de Vivienda y Suelo, correspondiente al cuarto trimestre de 2018, recoge los principales datos publicados hasta el pasado 4 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

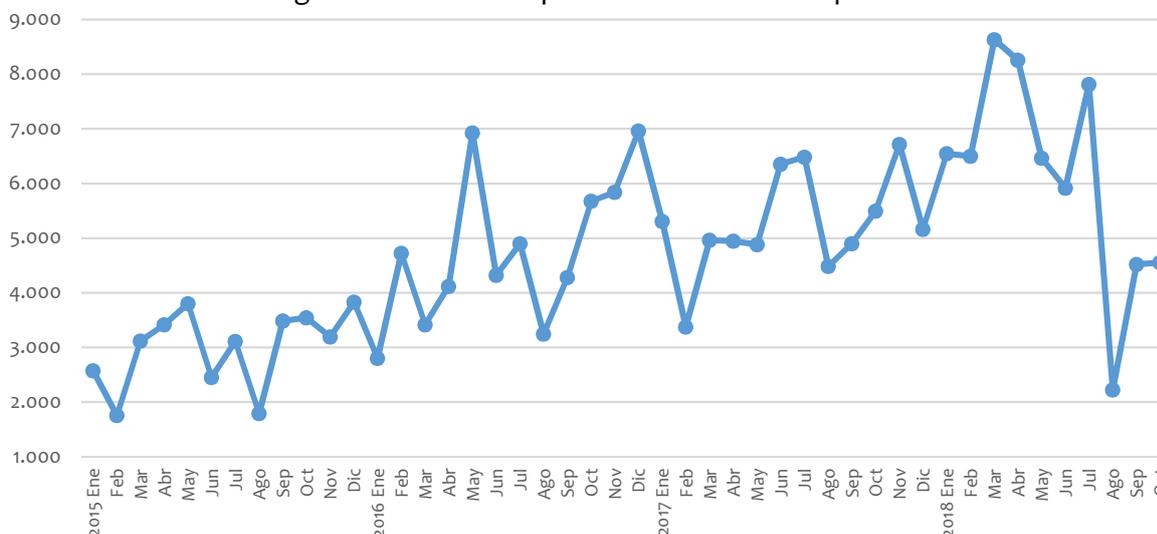
En la **Tabla y Gráfico 1.1** se presenta la evolución del número de viviendas autorizadas en las licencias municipales de obra. Según los últimos datos disponibles, correspondientes al mes de octubre, se concedieron licencias para un total de 4.552 viviendas de nueva planta y para 848 viviendas en obras de rehabilitación. En el último mes se observa un descenso del -17,1% 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.

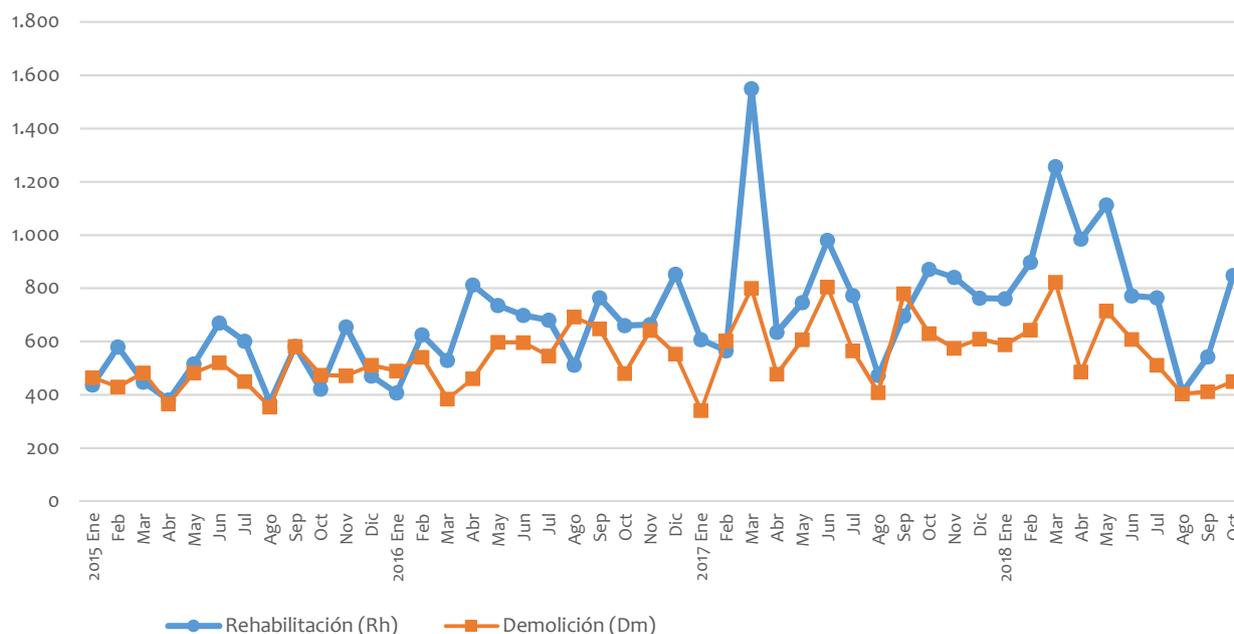
	Nueva planta (NP)	Rehabilitación (Rh)	Demolición (Dm)	% Rh/NP	% Dm/NP	% Variación anual NP
2017 Abr	4.947	635	478	12,8	9,7	20,2
May	4.880	747	607	15,3	12,4	-29,5
Jun	6.352	980	805	15,4	12,7	47,0
Jul	6.480	773	566	11,9	8,7	32,3
Ago	4.487	473	409	10,5	9,1	38,3
Sep	4.901	696	780	14,2	15,9	14,6
Oct	5.494	871	630	15,9	11,5	-3,3
Nov	6.716	841	575	12,5	8,6	15,0
Dic	5.160	763	610	14,8	11,8	-25,9
2018 Ene	6.547	761	588	11,6	9,0	23,3
Feb	6.499	898	643	13,8	9,9	92,7
Mar	8.634	1.257	823	14,6	9,5	73,9
Abr	8.258	985	486	11,9	5,9	66,9
May	6.464	1.113	715	17,2	11,1	32,5
Jun	5.914	772	609	13,1	10,3	-6,9
Jul	7.816	765	511	9,8	6,5	20,6
Ago	2.225	410	404	18,4	18,2	-50,4
Sep	4.521	543	412	12,0	9,1	-7,8
Oct	4.552	848	450	18,6	9,9	-17,1

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

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



Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

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

Fuente: Ministerio de Fomento

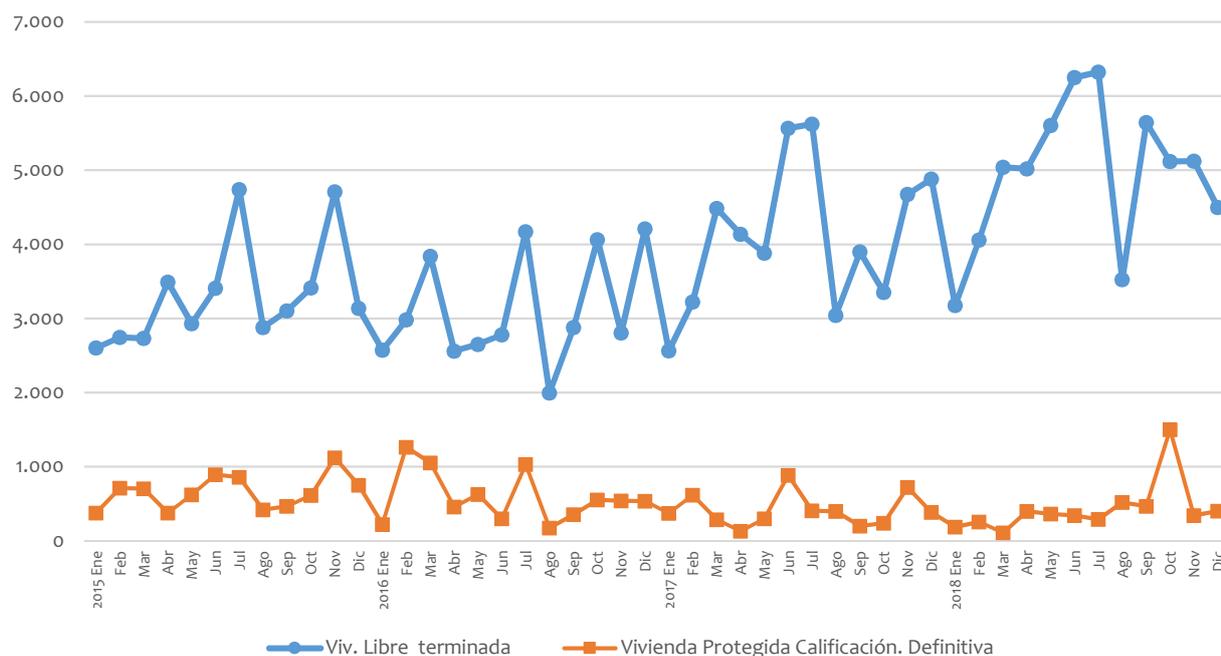
Las estadísticas del Ministerio de Fomento estiman las viviendas iniciadas y terminadas a partir de los visados de proyectos de los Colegios Oficiales de Arquitectos (COA) para las viviendas libres (VL), y de las calificaciones provisionales (inicio) y definitivas (terminación) para las viviendas protegidas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

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

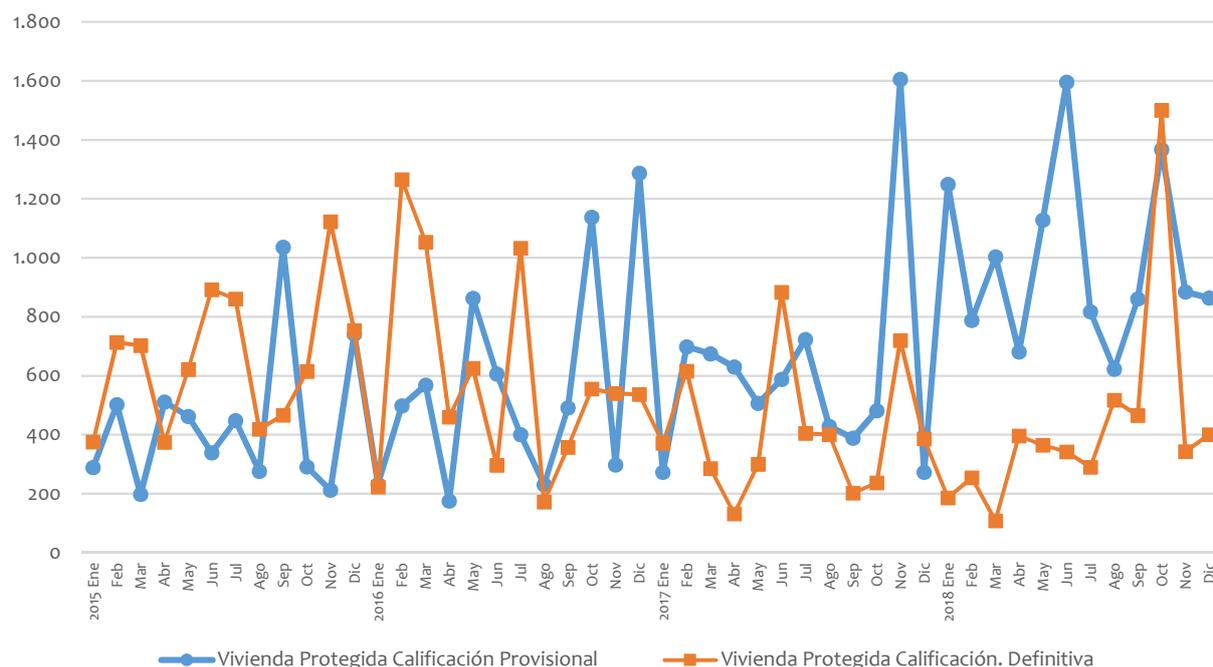
	Viv. Libre iniciada	Viv. Libre terminada	Vivienda Protegida Calificación Provisional	Vivienda Protegida Calificación. Definitiva	Total Viviendas iniciadas	Total Viviendas terminadas	Var. anual (sobre viv. libre) %	
							Viviendas iniciadas	Viviendas terminadas
2017 Abr	6.185	4.137	630	132	6.815	4.269	63,8	61,5
May	7.305	3.884	507	300	7.812	4.184	36,2	46,6
Jun	6.810	5.564	588	883	7.398	6.447	10,5	100,2
Jul	6.006	5.620	723	405	6.729	6.025	48,3	34,7
Ago	6.370	3.043	429	400	6.799	3.443	46,1	52,5
Sep	6.120	3.901	389	202	6.509	4.103	29,6	35,5
Oct	7.100	3.354	482	237	7.582	3.591	10,5	-17,5
Nov	4.858	4.674	1.605	720	6.463	5.394	45,0	66,6
Dic	5.611	4.881	273	386	5.884	5.267	6,0	15,9
2018 Ene	5.574	3.174	1.249	186	6.823	3.360	-8,3	23,7
Feb	5.999	4.057	788	254	6.787	4.311	-1,9	25,8
Mar	6.956	5.042	1.003	108	7.959	5.150	27,7	12,4
Abr		5.018	681	396		5.414		21,3
May		5.603	1.128	365		5.968		44,3
Jun		6.249	1.596	342		6.591		12,3
Jul		6.324	817	290		6.614		12,5
Ago		3.526	622	517		4.043		15,9
Sep		5.643	861	465		6.108		44,7
Oct		5.119	1.367	1.500		6.619		52,6
Nov		5.122	884	343		5.465		9,6
Dic		4.500	864	401		4.901		-7,8

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

El número de viviendas libres terminadas en diciembre de 2018 ha sido de 4.500 y se concedieron 401 calificaciones definitivas de vivienda protegida. En relación con las viviendas libres iniciadas el último dato corresponde a marzo de 2018 y es de 6.956 viviendas iniciadas, lo que representa un incremento del 27,7% en relación con 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

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

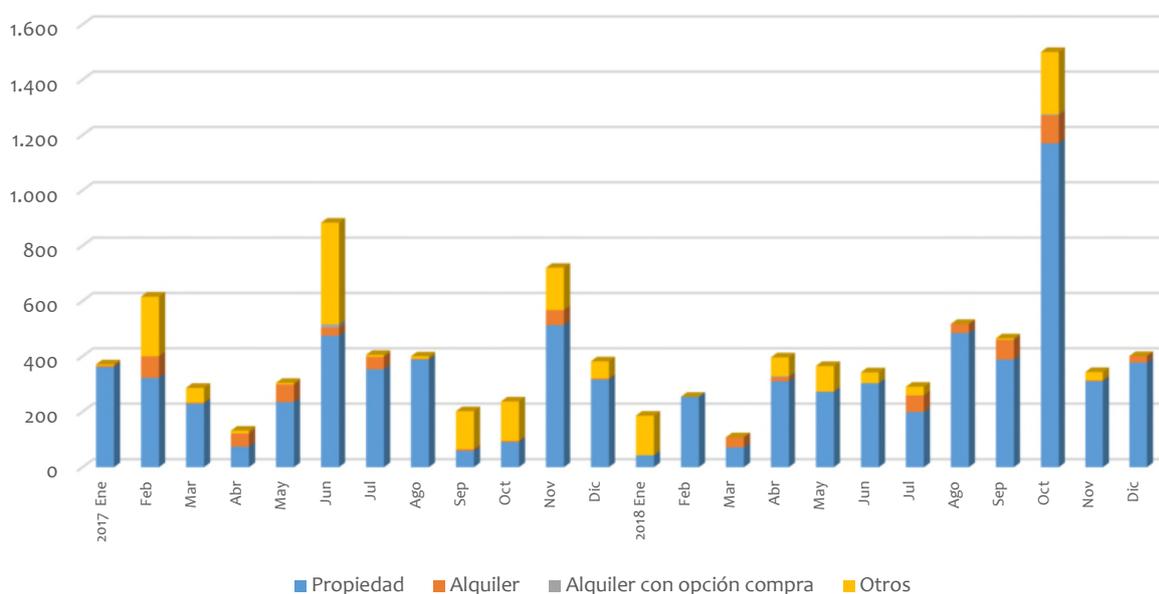
Esta información, que se inicia el año 2014, se recoge en la **Tabla 1.2 bis**, y en el **Gráfico 1.2 bis** se refleja la distribución de las viviendas según el régimen de tenencia.

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

	TOTAL	Régimen de protección			Promotor		Régimen de tenencia			
		General	Especial	Otros	Privado	Público	Propiedad	Alquiler	Alquiler con opción compra	Otros
2017 Abr	132	130	0	2	124	8	74	48	0	10
May	300	282	17	1	190	114	235	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	202	198	4	0	202	0	59	6	0	137
Oct	237	227	6	4	80	157	91	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
2018 Ene	186	177	6	3	134	52	43	0	0	143
Feb	254	246	0	8	194	60	254	0	0	0
Mar	108	103	4	1	75	33	71	37	0	0
Abr	396	394	0	2	392	4	310	15	3	68
May	365	305	59	1	364	1	272	1	0	92
Jun	342	305	16	21	281	61	303	0	0	39
Jul	290	198	28	64	222	68	199	60	0	31
Ago	517	515	1	1	452	65	484	33	0	0
Sep	465	461	2	2	378	87	388	72	0	5
Oct	1.500	1.302	168	30	1.328	172	1.170	101	4	225
Nov	343	336	4	3	343	0	310	3	0	30
Dic	401	362	2	37	389	12	377	24	0	0

Fuente: Ministerio de Fomento

A lo largo del cuarto trimestre de 2018 se han concedido un total de 2.244 calificaciones definitivas de vivienda protegida. Se puede destacar que un 89% pertenecen al régimen general de protección, casi un 92% se trata de promociones privadas y un 82,75% 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 4.901, lo que representa un descenso del -7% respecto del mismo mes del año anterior, y los

certificados fin de obra en el mismo mes ascienden a 5,525 representando un aumento de un 18%.

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
2017 Abr	4.269	3.815	41,3	9,2
May	4.184	5.563	27,7	77,9
Jun	6.447	5.111	109,6	76,1
Jul	6.025	6.533	15,8	79,6
Ago	3.443	2.863	58,8	52,4
Sep	4.103	4.989	26,8	42,0
Oct	3.591	4.367	-22,3	23,6
Nov	5.394	4.646	61,2	24,0
Dic	5.267	4.675	11,0	29,5
2018 Ene	3.360	3.997	14,4	16,5
Feb	4.311	4.726	12,2	27,9
Mar	5.150	5.266	7,9	7,0
Abr	5.414	6.293	26,8	65,0
May	5.968	4.590	42,6	-17,5
Jun	6.591	7.200	2,2	40,9
Jul	6.614	7.831	9,8	19,9
Ago	4.043	3.637	17,4	27,0
Sep	6.108	5.415	48,9	8,5
Oct	6.619	3.293	84,3	-24,6
Nov	5.465	6.581	1,3	41,6
Dic	4.901	5.525	-6,9	18,2

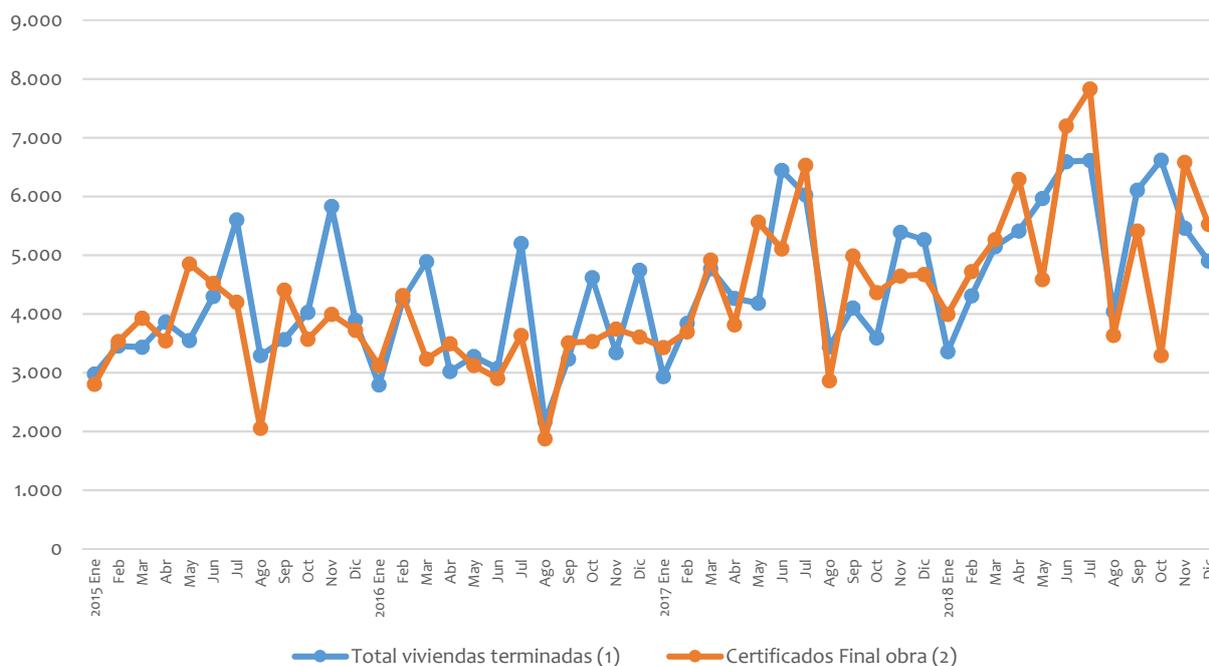
Nota 1: El número de viviendas terminadas se corresponde con la suma del número de VL de la serie del M. de Fomento y el número de calificaciones definitivas de VP

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

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

En el cuarto trimestre de 2018 se terminaron un total de 16.985 viviendas, es decir, un 19% más que en el cuarto trimestre del año anterior. Y los certificados fin de obra registraron una cifra menor, 15.399 viviendas, lo que representa un aumento respecto al año anterior del 12,5%.

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.

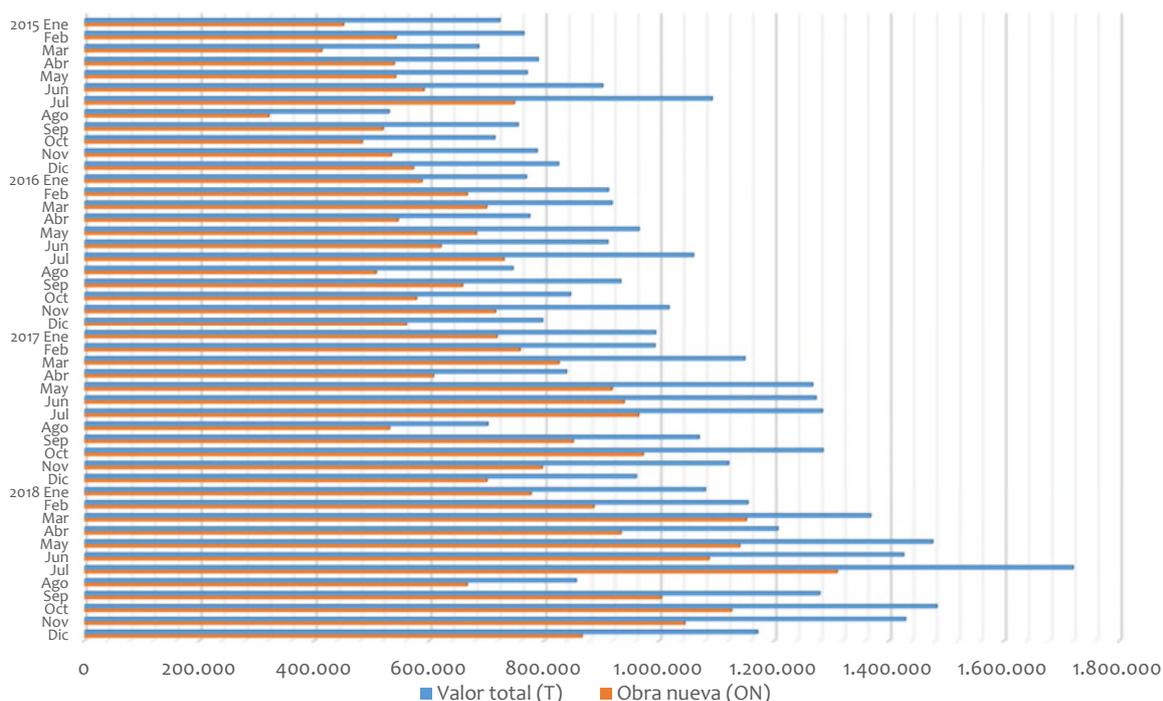
Como se aprecia en la **Tabla y Gráfico 1.4**, el valor de los presupuestos de ejecución de los visados de dirección de la obra nueva, de acuerdo con el último dato conocido que es diciembre de 2018, es de 865 millones de euros y representa el 74% del valor total presupuestado en los proyectos visados para todo tipo de obras de edificación. El valor total de los presupuestos de ejecución en el mes de diciembre alcanzó los 1.170,5 millones de euros, lo que representa un incremento del 22% 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 (%)
2017 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
2018 Ene	1.079.678,6	776.359,6	71,9	8,7
Feb	1.153.798,5	885.758,2	76,8	16,3
Mar	1.367.321,3	1.151.077,3	84,2	19,1
Abr	1.205.959,2	933.079,0	77,4	43,9
May	1.475.179,3	1.139.556,4	77,2	16,5
Jun	1.424.738,1	1.086.299,1	76,2	12,0
Jul	1.719.146,2	1.309.128,3	76,1	34,0
Ago	855.067,8	665.039,6	77,8	21,9
Sep	1.278.539,1	1.002.908,6	78,4	19,6
Oct	1.482.648,8	1.125.284,4	75,9	15,4
Nov	1.427.908,1	1.043.930,0	73,1	27,5
Dic	1.170.562,3	865.148,7	73,9	22,0

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 85% del total de la obra nueva. La tasa de variación interanual del valor total de la obra nueva, es de un 23,7% en el mes de diciembre de 2018, situándose el valor total presupuestado en este mismo mes en 865 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 (%)
2017 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
2018 Ene	776.360	627.069	149.291	80,8	8,3
Feb	885.758	786.240	99.518	88,8	17,0
Mar	1.151.077	833.776	317.302	72,4	39,5
Abr	933.079	687.449	245.630	73,7	53,8
May	1.139.556	969.755	169.802	85,1	24,2
Jun	1.086.299	885.776	200.523	81,5	15,8
Jul	1.309.128	1.113.909	195.219	85,1	35,9
Ago	665.040	542.122	122.918	81,5	25,5
Sep	1.002.909	698.653	304.256	69,7	18,0
Oct	1.125.284	859.022	266.262	76,3	15,8
Nov	1.043.930	917.230	126.700	87,9	31,2
Dic	865.149	735.525	129.623	85,0	23,7

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 22% con respecto al mismo mes del año anterior. El valor de liquidación de las obras terminadas aumentó en tasa interanual, con respecto al mismo mes de hace un año en un 55,6%. Por su parte, el presupuesto de ejecución material (PEM) en el mes de diciembre

alcanzó los 1.170,5 millones de euros, y el valor de liquidación, que incluye gastos generales, financieros y el IVA, se situó en 1.018,9 millones de euros.

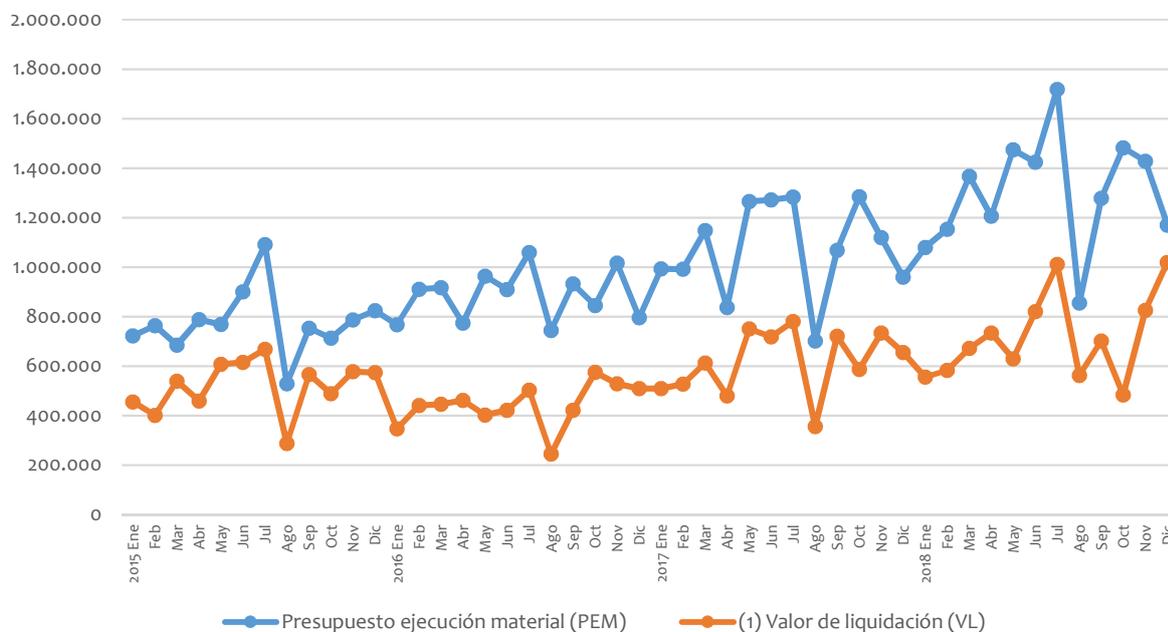
Tabla 1.6. Presupuestos de ejecución de los visados de obra y valor de liquidación de los certificados de final de obra (Miles de euros). Incluye obra nueva, ampliación y reforma.

	Presupuesto ejecución material (PEM)	(1) Valor de liquidación (VL)	Variación anual PEM (%)	Variación anual VL (%)
2017 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
2018 Ene	1.079.679	555.720	8,7	9,1
Feb	1.153.799	583.756	16,3	10,5
Mar	1.367.321	672.228	19,1	9,7
Abr	1.205.959	734.242	43,9	53,1
May	1.475.179	629.094	16,5	-16,2
Jun	1.424.738	820.469	12,0	14,2
Jul	1.719.146	1.011.544	34,0	29,7
Ago	855.068	563.221	21,9	58,0
Sep	1.278.539	702.597	19,6	-2,5
Oct	1.482.649	483.761	15,4	-17,6
Nov	1.427.908	825.425	27,5	12,5
Dic	1.170.562	1.018.914	22,0	55,6

[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.

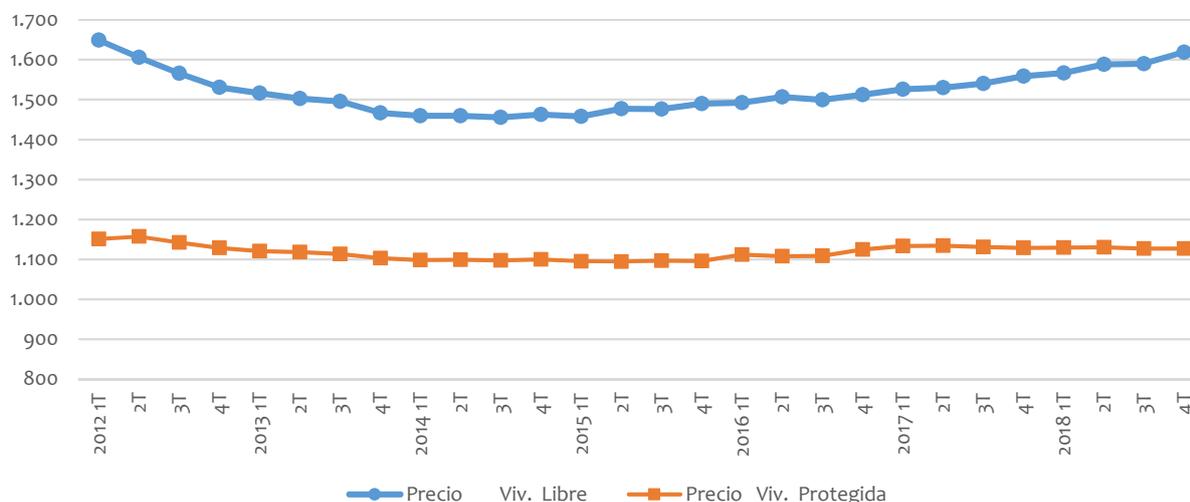
En la **Tabla 2.1** se presentan los precios medios de la vivienda libre (VL) y la vivienda protegida (VP), y en la **Tabla 2.2** los de la vivienda libre nueva y usada, ofrecidos por el Ministerio de Fomento a partir de valores de tasación, y que se recogen en las series estadísticas de valor tasado de la vivienda. Como puede observarse, el precio medio de la vivienda libre mantiene un incremento continuo a lo largo de los cuatro últimos años, y concretamente en el último trimestre del 3,9%, hasta alcanza un valor de 1.619 €/m² en el cuarto trimestre. 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 44% 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 (%)
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
2018 1T	1.567	74,6	1.129	1,39	2,7	-0,4
2T	1.588	75,6	1.130	1,41	3,8	-0,4
3T	1.590	75,7	1.127	1,41	3,2	-0,3
4T	1.619	77,0	1.127	1,44	3,9	-0,1

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

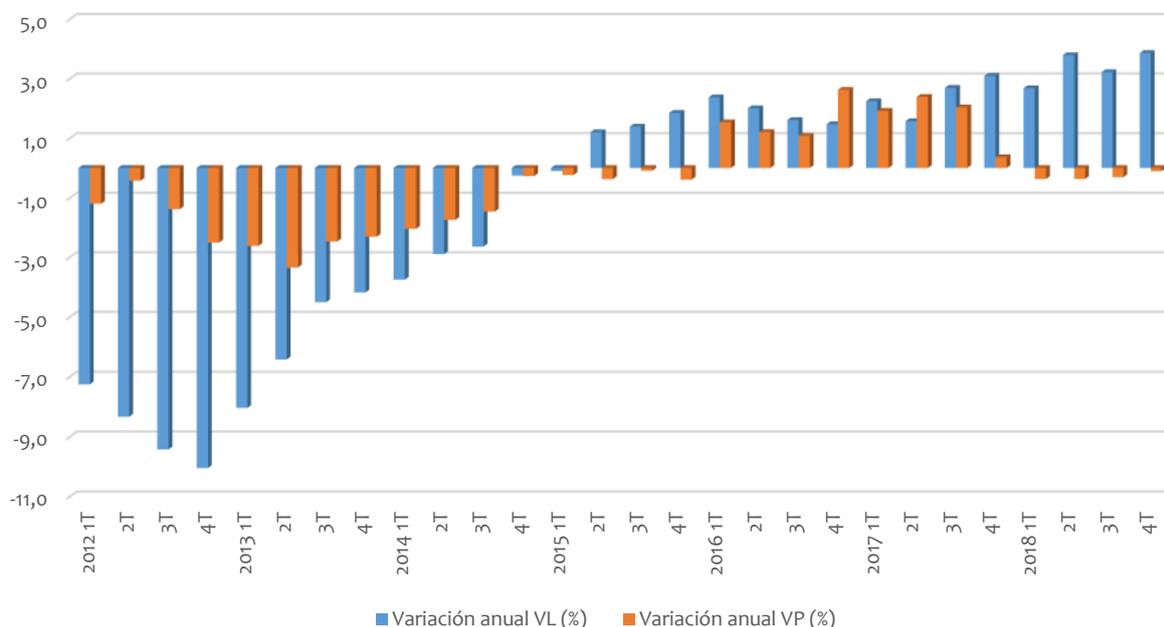
Gráfico 2.1.a. Precio de la vivienda libre y protegida (€/m²).



Fuente: Ministerio de Fomento

En el **Gráfico 2.1.b** se puede observar que a lo largo de los últimos cuatro 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 3,9%.

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 (%)
2014 1T	1.459	-3,8	1.711	-4,0	1.451	-3,7
2T	1.459	-2,9	1.716	-3,2	1.449	-2,9
3T	1.456	-2,6	1.714	-2,9	1.445	-2,7
4T	1.463	-0,3	1.720	-0,3	1.454	-0,2
2015 1T	1.458	-0,1	1.724	0,8	1.449	-0,2
2T	1.477	1,2	1.733	1,0	1.468	1,3
3T	1.476	1,4	1.742	1,6	1.466	1,4
4T	1.490	1,8	1.739	1,1	1.481	1,8
2016 1T	1.492	2,4	1.728	0,2	1.486	2,6
2T	1.506	2,0	1.747	0,8	1.500	2,2
3T	1.500	1,6	1.744	0,1	1.493	1,8
4T	1.512	1,5	1.764	1,5	1.504	1,5
2017 1T	1.526	2,2	1.781	3,1	1.518	2,1
2T	1.530	1,6	1.795	2,8	1.522	1,4
3T	1.540	2,7	1.800	3,2	1.532	2,6
4T	1.559	3,1	1.804	2,3	1.551	3,1
2018 1T	1.567	2,7	1.795	0,8	1.559	2,8
2T	1.588	3,8	1.810	0,8	1.581	3,9
3T	1.590	3,2	1.830	1,7	1.582	3,3
4T	1.619	3,9	1.846	2,3	1.612	3,9

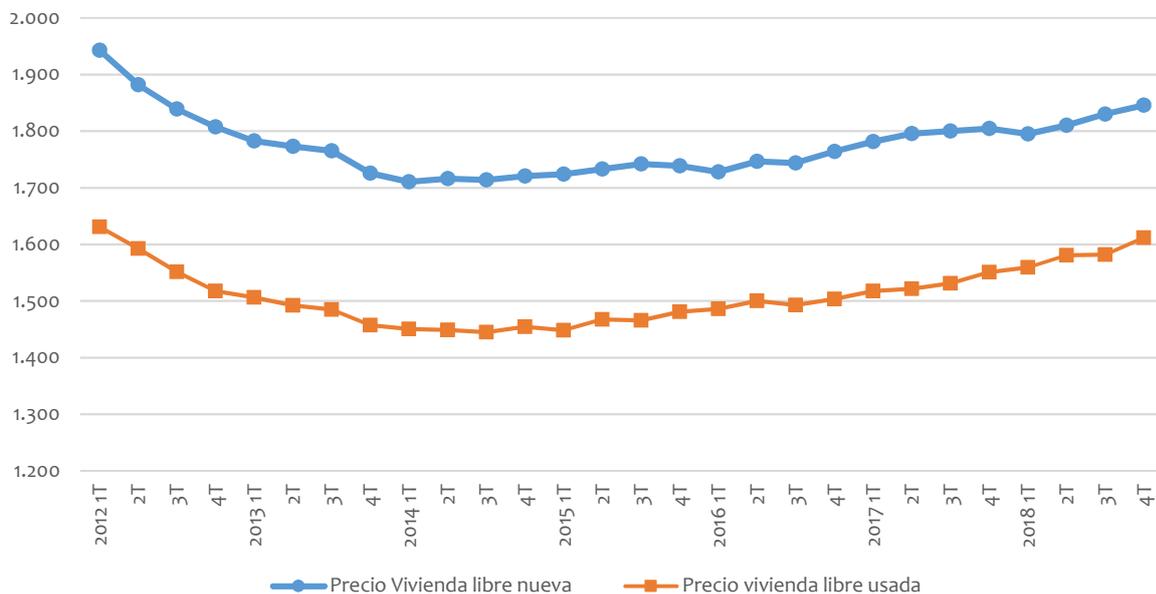
Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

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 3,9% 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

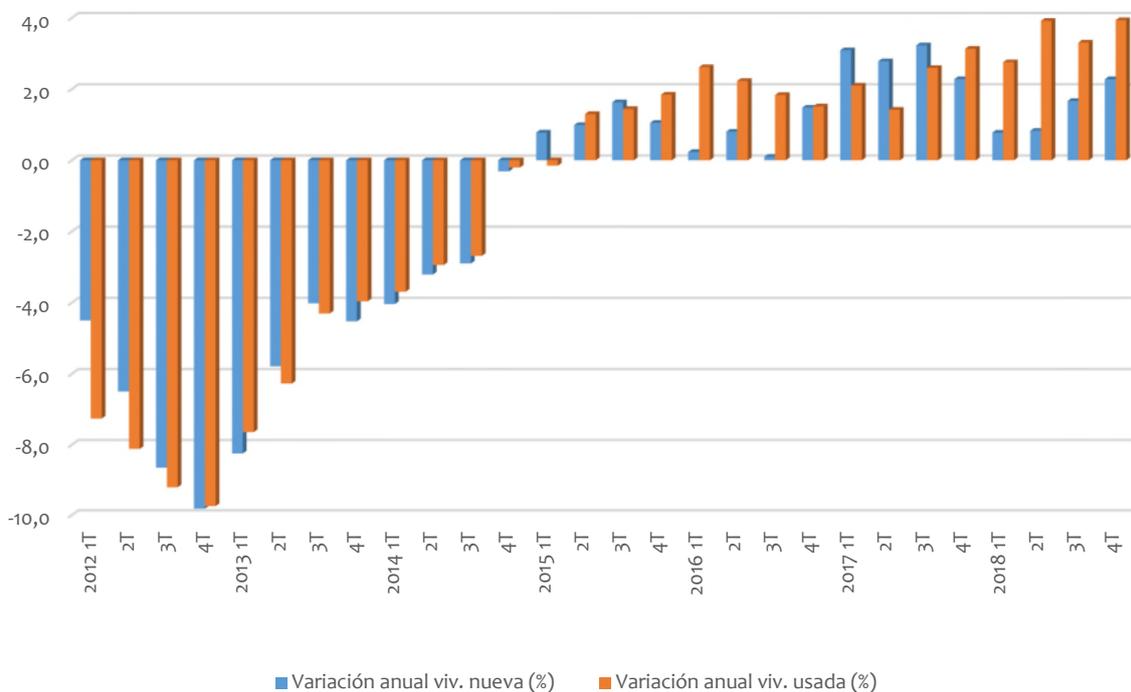
de Fomento establece que el cómputo de vivienda nueva es de cinco años, y no dos como hasta entonces. Se presentan corregidos los datos de toda la serie.

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 (%).



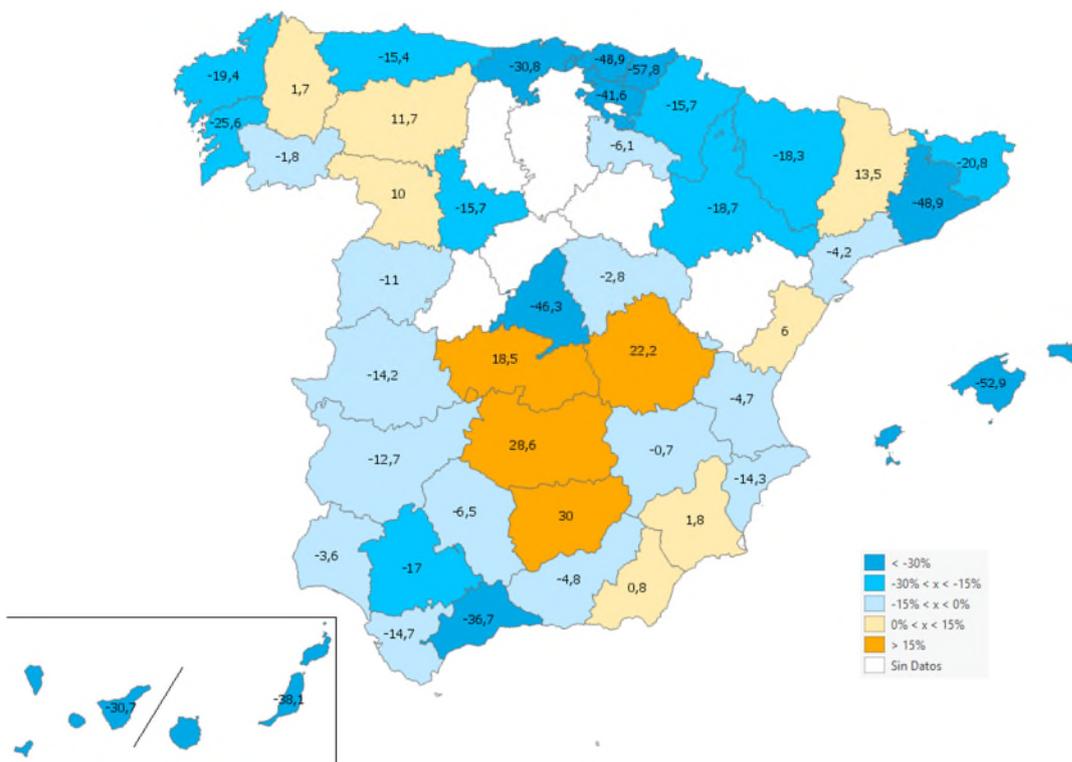
Fuente: Ministerio de Fomento

El precio de la vivienda libre usada retoma valores de hace seis años, mientras que el precio de la vivienda protegida se mantiene prácticamente inalterable. En la **Tabla 2.3** se observa que la relación entre ambos precios se mantiene en el entorno de la cuarta parte entre los años 2013 a 2017. Si hace diez años el precio de la vivienda protegida representaba casi la mitad del de la vivienda libre usada, este porcentaje se ha ido reduciendo progresivamente hasta situarse en

el 30,1% registrado en el último trimestre. Es decir que el precio medio de la vivienda protegida es actualmente casi un tercio más barato que la vivienda libre usada.

Tabla 2.3 y Mapa 2.3. Relación entre los precios de la vivienda protegida y la vivienda libre usada: total nacional (tabla) y valores por provincias en el cuarto trimestre de 2018 (mapa).

	%VP/VLU
2013 T1	-25,3
T2	-24,4
T3	-24,4
T4	-23,7
2014 T1	-24,3
T2	-24,2
T3	-24,2
T4	-24,4
2015 T1	-24,4
T2	-25,4
T3	-25,2
T4	-26,0
2016 T1	-25,2
T2	-26,2
T3	-25,8
4T	-25,2
2017 T1	-25,3
T2	-25,5
T3	-26,2
T4	-27,2
2018 T1	-27,6
T2	-28,5
T3	-28,7
T4	-30,1



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 seis, 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, destacando Gipuzkoa con -57,8%, en Bizkaia, -48,9%, y en Álava el valor es de -41,6%. En Baleares el dato es -52,9%, en Barcelona el valor es -48,9%, Madrid -46,3%, Las Palmas -38,1%, en Málaga el precio es un -36,7% inferior, y en Santa Cruz de Tenerife un -30,7%.

La mayoría de las provincias, en concreto 14, tienen un precio de la vivienda protegida hasta un 15% inferior al precio de la vivienda libre usada, y otras 9 entre un 15% y un 30% inferior.

En 11 provincias el precio de la vivienda protegida ha superado el de la vivienda libre usada, es decir aquella con más de cinco años de antigüedad. Las provincias con valores más elevados son: Jaén un 30% más cara, Ciudad Real 28,6%, Cuenca 22,2%, y Toledo con un precio de la vivienda protegida un 18,5% 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 121 en el cuarto trimestre de 2018. En el gráfico se puede ver que el índice tiene un crecimiento continuo en los últimos cuatro años.

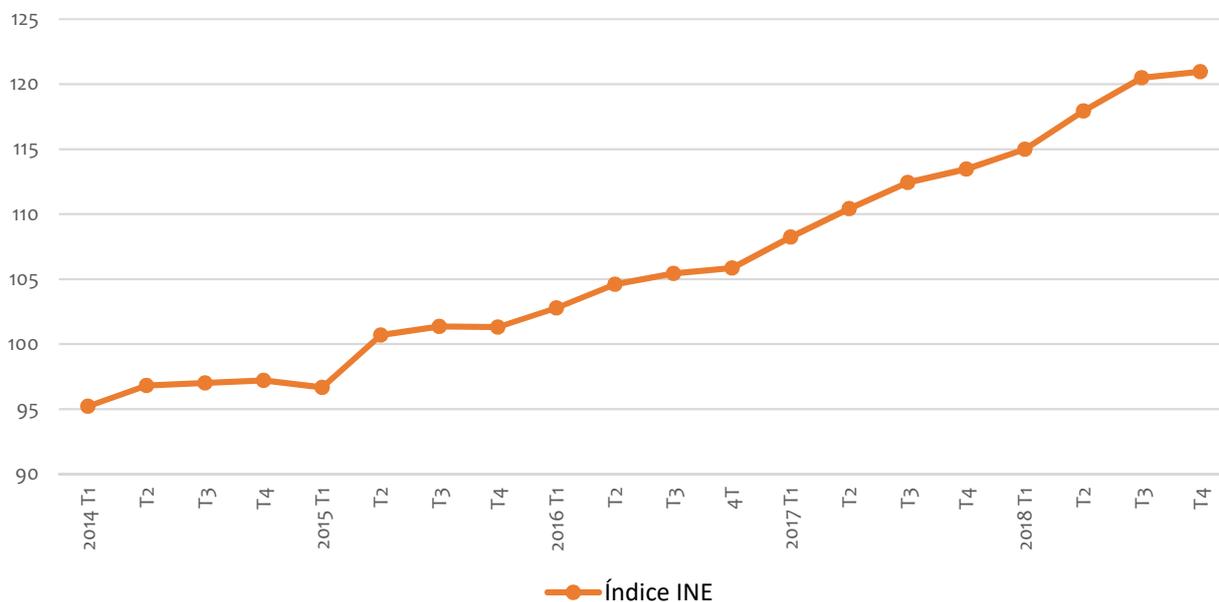
Es necesario señalar que en la tabla ya no se presenta el índice de precios elaborado por el Ministerio de Fomento a partir de la evolución de los precios basados en tasaciones que figuraba en anteriores boletines, por haber dejado de publicarse desde 2015, si bien la evolución del valor tasado de la vivienda puede analizarse en las tablas anteriores.

Tabla 2.4. Índice general de precios de la vivienda.

	Índice INE
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
2018 T1	115,0
T2	117,9
T3	120,5
T4	121,0

Fuente: INE

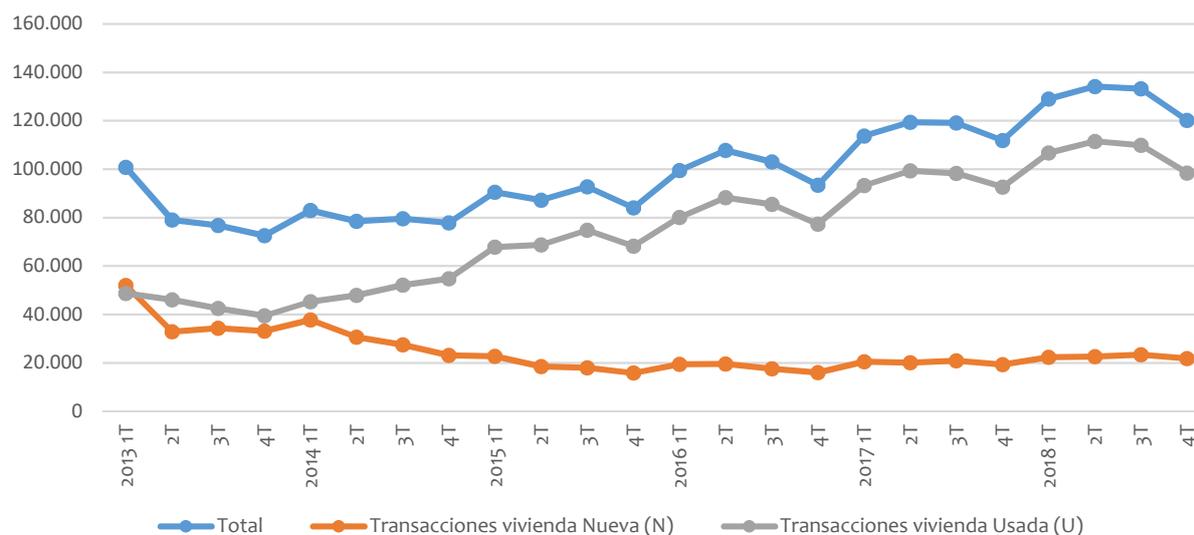
Gráfico 2.4. Índice general de precios de la vivienda.



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 2018 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 2.679,5 €/m² y Bizkaia con 2.311,9 €/m². La tercera, Álava, obtiene un precio inferior de 1.941,5 €/m².

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 2018 la relación entre la vivienda usada y la vivienda nueva es de 7,5, y en los dos primeros trimestres del año anterior era de 10 viviendas usadas por cada nueva. Del total de viviendas escrituradas, 153.181, solo 4,2% son de vivienda protegida, 6.440.

La variación anual del total de transacciones escrituradas del cuarto trimestre de 2018, presenta un aumento de casi un 6% en relación con el mismo trimestre del año anterior.

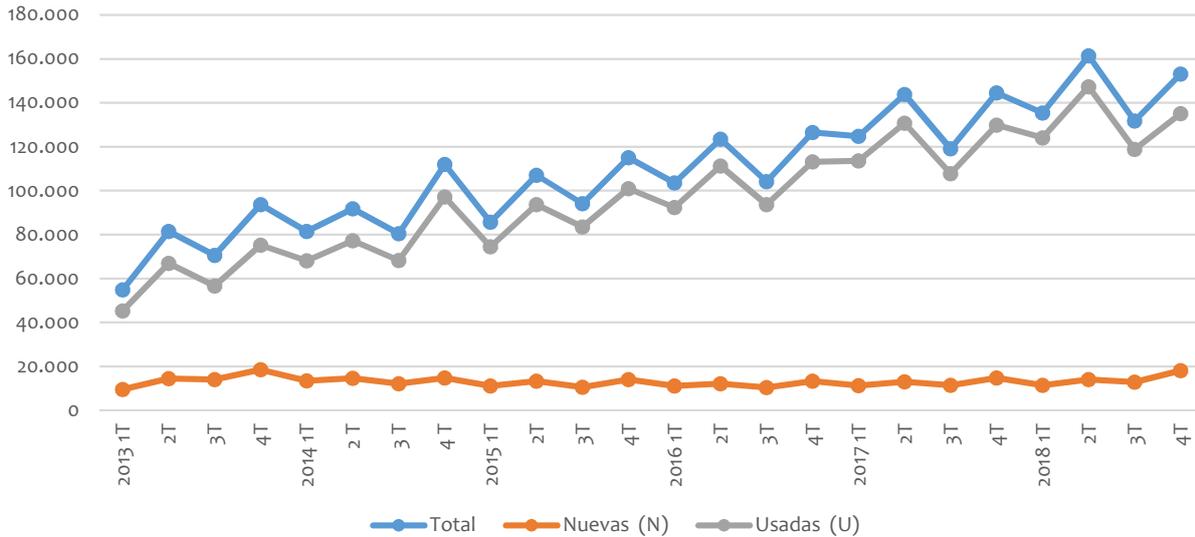
A lo largo del año 2018 se escrituraron un total de 581.793 viviendas, de las que 56.414 corresponden a vivienda nueva, y las restantes 525.379 viviendas correspondían a vivienda usada. Es decir casi diez viviendas usadas por cada vivienda nueva.

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

	Total	Nuevas (N)	Usadas (U)	Relación U/N	Variación anual (%)
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	144.582	14.768	129.814	8,8	14,2
2018 1T	135.438	11.425	124.013	10,9	8,6
2T	161.374	14.008	147.366	10,5	12,3
3T	131.800	12.915	118.885	9,2	10,6
4T	153.181	18.066	135.115	7,5	5,9

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

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

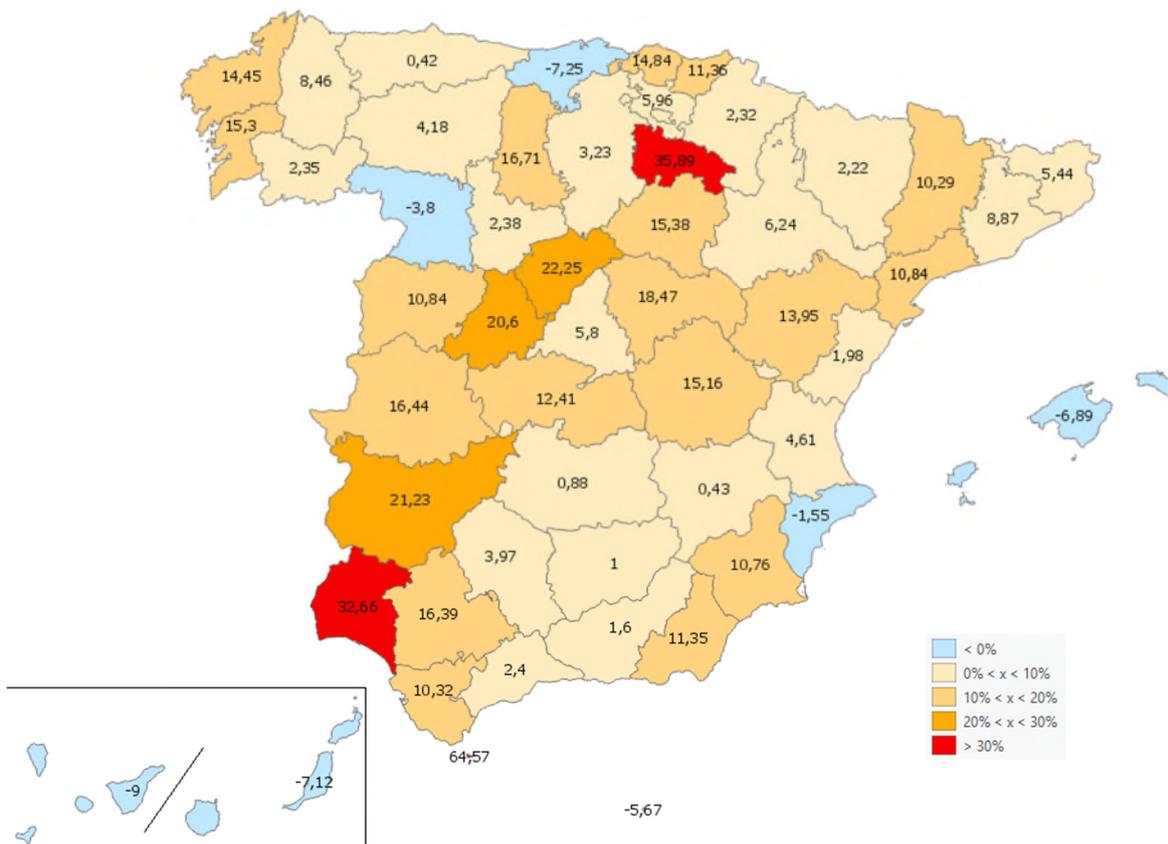


Fuente: Ministerio de Fomento

En el **Mapa 2.7** se refleja la variación anual de las transacciones escrituradas de vivienda por provincias, que en el cuarto trimestre de 2018 han llegado al 5,95% de media de aumento.

Han sido negativas en seis provincias, y los descensos más importantes han sido en Santa Cruz de Tenerife -9%, Las Palmas -7,12%, Cantabria -7,25, y Baleares con un descenso del -6,89%. El resto de las provincias han sido positivas, destacando con más del 30%, Huelva 32,66%, y La Rioja con un 35,89%, de incremento anual. En la Ciudad autónoma de Ceuta el aumento ha sido importante con un 64,57%.

Mapa 2.7. Variación interanual de las transacciones escrituradas en el cuarto trimestre de 2018.



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 2014 ha sido de 2,34 millones escrituradas y de 2,06 millones registradas.

En cuanto a las tasaciones, en los últimos cinco años, desde 2014, se realizaron un total de 2,27 millones de tasaciones de viviendas.

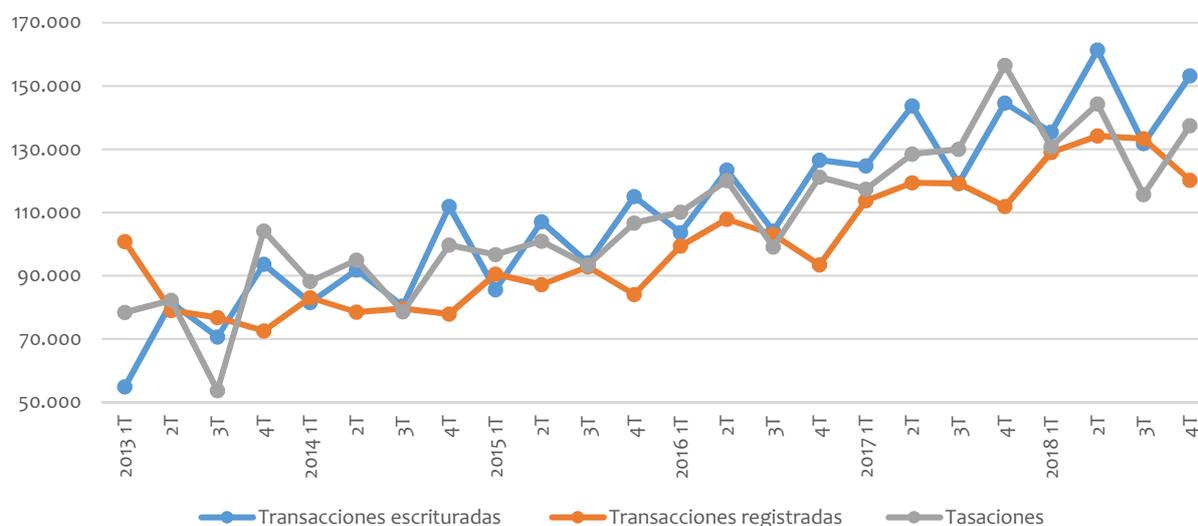
Las diferencias trimestrales son a veces importantes debido a que son distintos actos de la transmisión que no tienen necesariamente que corresponderse en el tiempo, pero las diferencias no son relevantes en los totales de periodos más largos, como el señalado con los últimos cinco años.

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

	Transacciones escrituradas	Transacciones registradas	Tasaciones
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	144.582	111.921	156.571
2018 1T	135.438	128.990	130.821
2T	161.374	134.196	144.317
3T	131.800	133.295	115.605
4T	153.181	120.199	137.424
	2.339.126	2.058.112	2.269.912

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 casi diez años en un 11,8%, hasta los 5,22 billones de euros en el tercer trimestre de 2018.

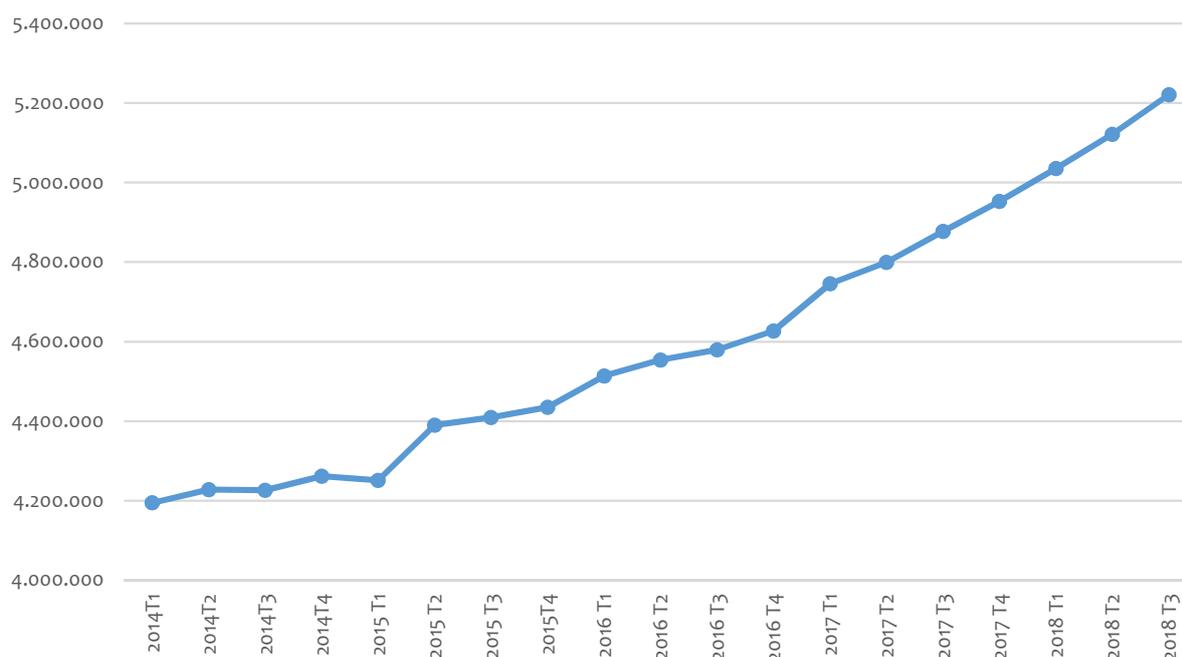
En el gráfico se puede observar que se están recuperando valores de hace seis años, y concretamente la variación interanual a lo largo del año 2017 ha estado entre el 5 y el 7%, y en el tercer trimestre de 2018 es del 7%.

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

	Riqueza inmobiliaria	B100 (2009T1)	Var. anual (%)
2014T1	4.194.940	70,8	-1,7
2014T2	4.228.149	71,4	0,7
2014T3	4.226.667	71,4	0,2
2014T4	4.261.694	72,0	1,6
2015 T1	4.251.713	71,8	1,4
2015 T2	4.390.423	74,1	3,8
2015 T3	4.409.502	74,5	4,3
2015T4	4.435.301	74,9	4,1
2016 T1	4.514.053	76,2	6,2
2016 T2	4.554.051	76,9	3,7
2016 T3	4.579.382	77,3	3,9
2016 T4	4.626.680	78,1	4,3
2017 T1	4.745.970	80,1	5,1
2017 T2	4.799.504	81,0	5,4
2017 T3	4.877.259	82,4	6,5
2017 T4	4.952.877	83,6	7,1
2018 T1	5.035.945	85,0	6,1
2018 T2	5.121.167	86,5	6,7
2018 T3	5.221.067	88,2	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 3.722 millones de euros, lo que supone un incremento del 19% con respecto al mismo trimestre de 2017. El valor medio es de 167.158 euros por vivienda libre.

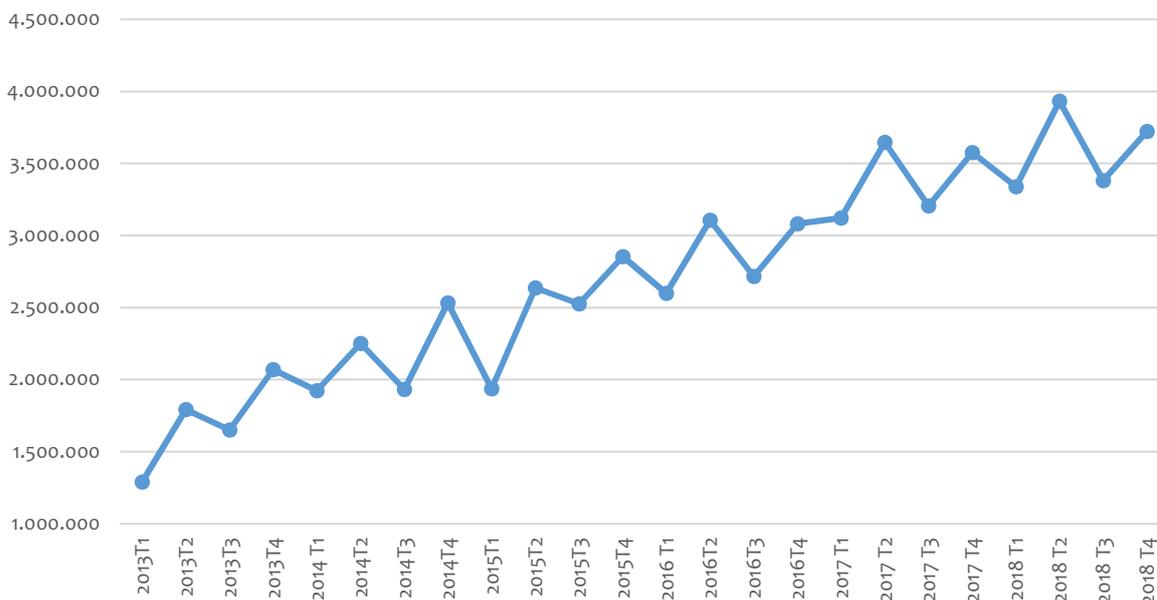
Desde principio de 2011, se ha mantenido un incremento casi constante en los valores de compraventa de vivienda libre, desde los 1.184 millones de euros en el primer trimestre de 2011, hasta los 3.722 del último trimestre. Es decir, que en estos ocho años, se ha multiplicado por tres el valor de la inversión extranjera en vivienda en nuestro país. Se observa que un 86% de esta cantidad corresponde a vivienda de segunda mano y, únicamente el 14% corresponde a vivienda nueva.

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

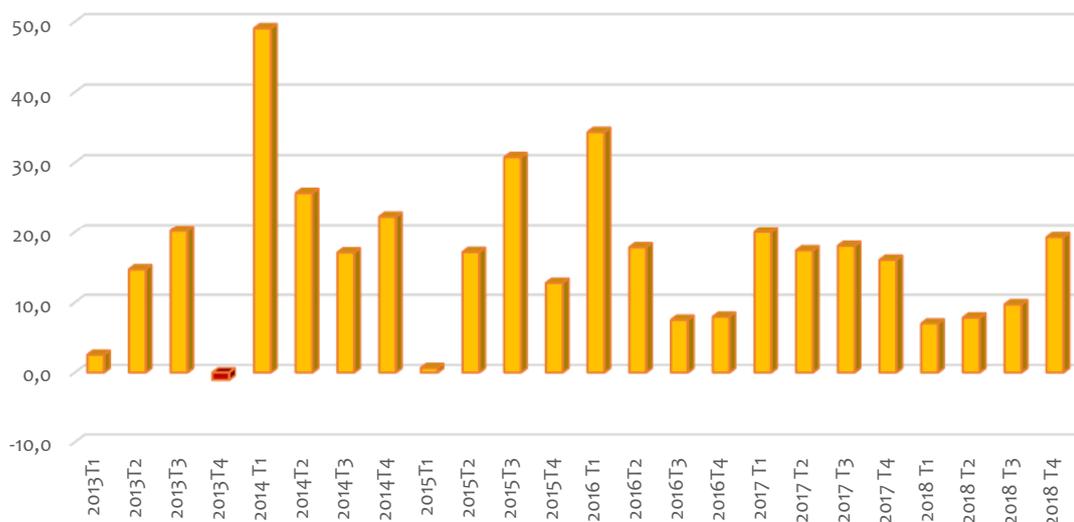
	valor de las transacciones			variación anual de total (%)	valor medio de las transacciones		
	Total	vivienda nueva	vivienda 2ª mano		Total	vivienda nueva	vivienda 2ª mano
2014 T1	1.923.024,2	228.361,7	1.694.662,5	49,1	152.294,6	186.722,6	148.602,5
2014 T2	2.251.020,1	237.609,2	2.013.410,9	25,7	154.137,2	185.777,3	151.100,3
2014 T3	1.932.149,0	214.024,4	1.718.124,6	17,1	153.601,2	186.757,7	150.277,7
2014 T4	2.531.675,7	261.534,5	2.270.141,1	22,3	156.459,8	191.180,2	153.253,3
2015 T1	1.935.560,2	207.333,5	1.728.226,7	0,7	145.815,9	189.518,7	141.890,5
2015 T2	2.637.046,0	279.092,2	2.357.953,9	17,1	156.093,6	198.925,3	152.214,4
2015 T3	2.526.268,8	305.937,7	2.220.331,2	30,7	164.128,7	227.294,0	158.075,7
2015 T4	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
2016 T2	3.107.177,2	331.216,8	2.775.960,4	17,8	155.600,0	208.706,2	151.015,1
2016 T3	2.716.270,1	303.969,4	2.412.300,7	7,5	160.469,7	200.772,4	156.510,8
2016 T4	3.081.741,1	303.331,5	2.778.409,5	8,0	157.916,5	225.190,5	152.928,8
2017 T1	3.120.920,6	335.526,6	2.785.394,1	20,0	158.914,4	223.089,5	153.592,2
2017 T2	3.647.470,5	395.855,5	3.251.615,0	17,4	160.525,9	241.965,5	154.207,3
2017 T3	3.205.980,8	353.185,1	2.852.795,7	18,0	165.872,4	240.425,5	159.739,9
2017 T4	3.576.021,7	428.031,2	3.147.990,5	16,0	160.871,9	229.138,8	154.608,8
2018 T1	3.339.305,2	378.283,4	2.961.021,8	7,0	158.916,2	238.966,1	152.394,3
2018 T2	3.933.215,5	421.608,8	3.511.606,7	7,8	162.489,3	241.748,2	156.335,4
2018 T3	3.381.521,8	434.447,0	2.947.074,8	9,7	169.279,2	253.321,9	161.386,3
2018 T4	3.721.935,7	527.594,6	3.194.341,1	19,3	167.157,8	258.498,1	157.940,2

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

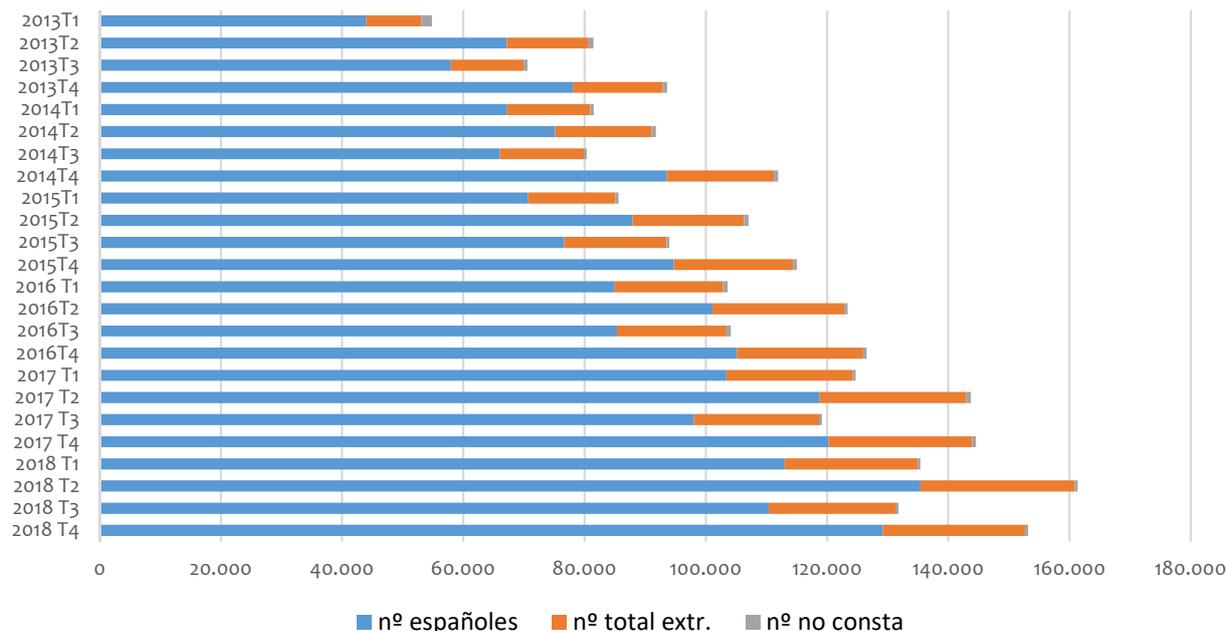
En la **Tabla** y **Gráfico 2.11** se incorpora la información relativa al número de transacciones de vivienda, libre y protegida, según residencia del comprador, que publica el Ministerio de Fomento, a partir de las escrituras públicas realizadas ante notario. Se observa que el número de extranjeros compradores de vivienda ha aumentado progresivamente en los últimos años, alcanzando en el cuarto trimestre la cifra de 23.465 transacciones. Se puede destacar que si a principios de 2009 las transacciones de extranjeros representaban el 5%, en el último trimestre este porcentaje se ha situado en el 15,3%. 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%, concretamente en el último trimestre este porcentaje ha bajado al 8,9%, con 2.086 viviendas nuevas.

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

	TOTAL	españoles		extranjeros				no consta	
		nº españoles	% españoles	residentes	no residentes	nº total extr.	% extr.	nº no consta	% no consta
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	144.582	120.285	83,2	22.727	936	23.663	16,4	634	0,4
2018T1	135.438	113.021	83,4	21.457	549	22.006	16,2	411	0,3
2018T2	161.374	135.388	83,9	24.717	780	25.497	15,8	489	0,3
2018T3	131.800	110.394	83,8	20.403	616	21.019	15,9	387	0,3
2018T4	153.181	129.188	84,3	22.767	698	23.465	15,3	528	0,3

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

Gráficos 2.11. Transacciones de vivienda de españoles y extranjeros (n°).

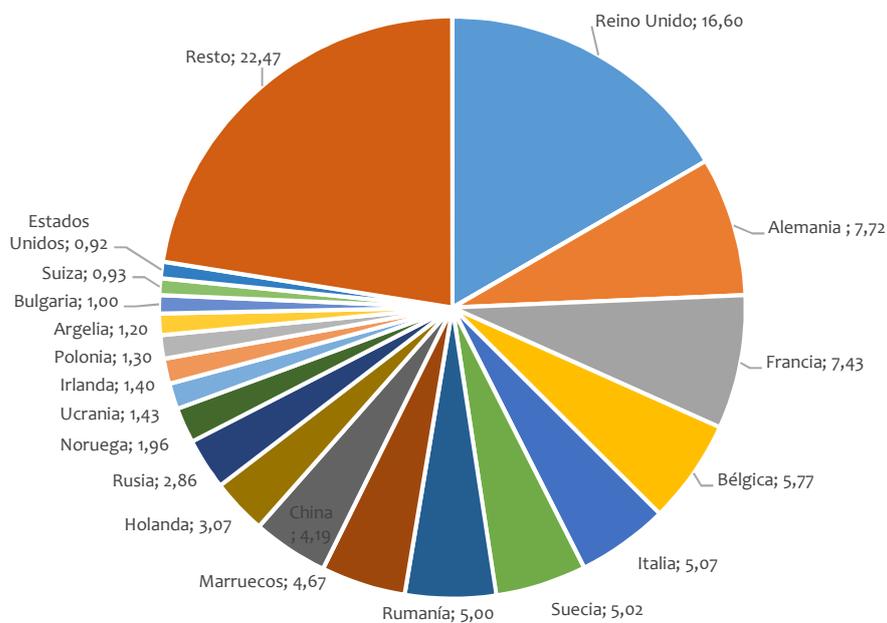


Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

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 2018, el 12,66% del total son extranjeros compradores de vivienda, y su nacionalidad corresponde en un 16,60% al Reino Unido, seguido de Alemania con el 7,72%, Francia 7,43%, Bélgica 5,77% y Italia con el 5,07% del total de extranjeros.

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

2018 T4	Nacionalidad	%	% s/ext.
	Reino Unido	2,10	16,60
	Alemania	0,98	7,72
	Francia	0,94	7,43
	Bélgica	0,73	5,77
	Italia	0,64	5,07
	Suecia	0,64	5,02
	Rumanía	0,63	5,00
	Marruecos	0,59	4,67
	China	0,53	4,19
	Holanda	0,39	3,07
	Rusia	0,36	2,86
	Noruega	0,25	1,96
	Ucrania	0,18	1,43
	Irlanda	0,18	1,40
	Polonia	0,17	1,30
	Argelia	0,15	1,20
	Bulgaria	0,13	1,00
	Suiza	0,12	0,93
	Estados Unidos	0,12	0,92
	Resto	2,84	22,47
	Extranjeros	12,66	100,0
	Nacionales	87,34	
	TOTAL	100,00	



Fuente: Estadística registral inmobiliaria

3. MERCADO DEL SUELO. PRECIOS Y TRANSACCIONES

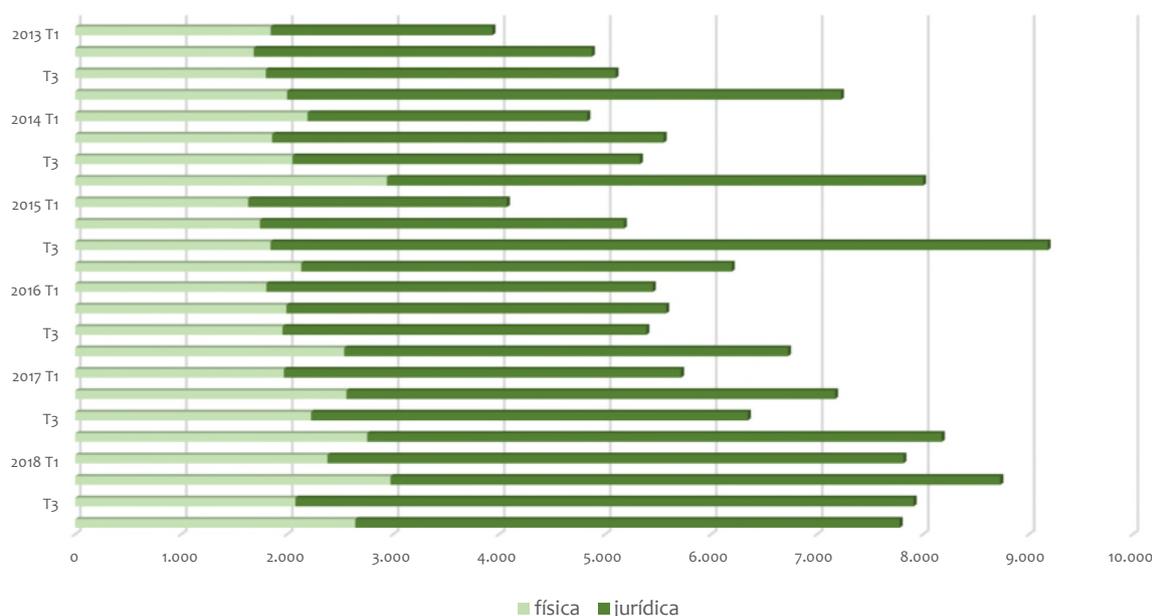
La información sobre precios de suelo urbano objeto de transacción que publica el Ministerio de Fomento, sobre la base de la estadística registral, se ofrece en las **Tablas 3.1 y 3.2**, en las que se presentan la superficie y el valor total del suelo. Los datos muestran que la superficie de suelo objeto de transacción ha alcanzado las 778 hectáreas de suelo en el cuarto trimestre, lo que supone un descenso del -4,9% con respecto al mismo trimestre de 2017. En cuanto al valor del suelo objeto de transacción, alcanzó en el cuarto trimestre un total de 969 millones de euros, lo que representa un descenso mínimo del 1% en variación interanual.

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
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
2018 T1	7.815	36,7	2.380	5.435
T2	8.729	21,7	2.974	5.756
T3	7.912	24,7	2.077	5.835
T4	7.780	-4,9	2.642	5.137

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia.

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

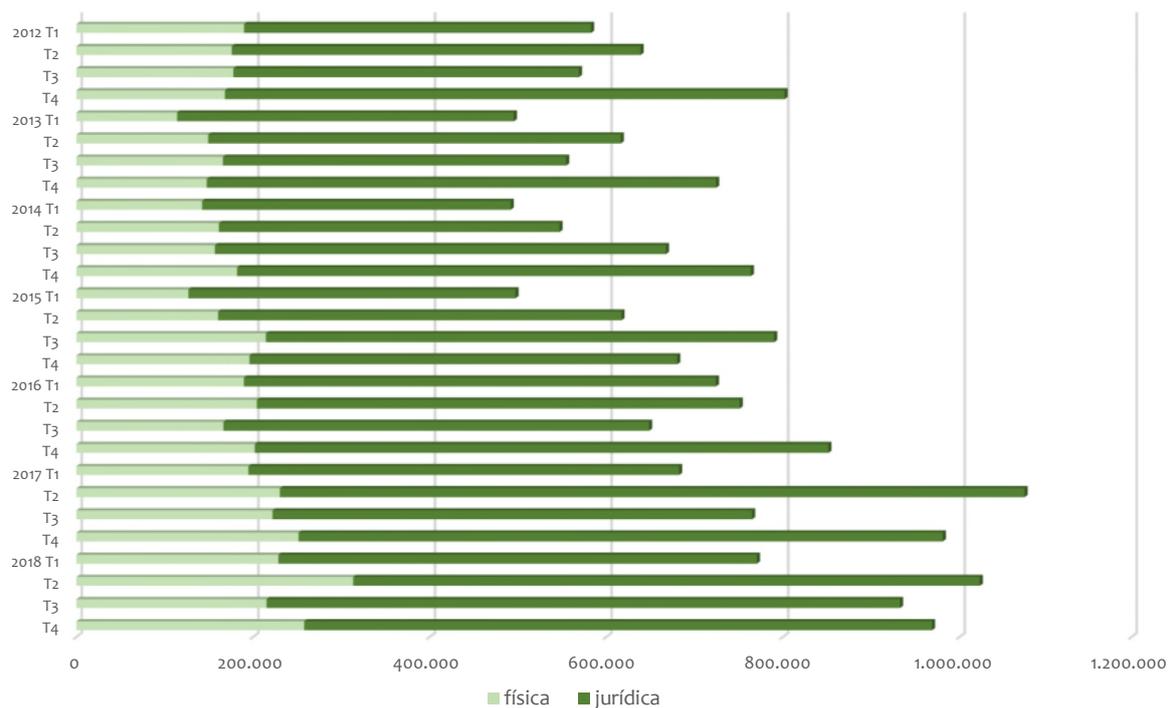


Fuente: Ministerio de Fomento

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

	Valor de las transacciones	Variación anual	adquirente persona (Miles €)	
	Miles €	(%)	física	jurídica
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
2018 T1	770.653	12,9	228.709	541.944
T2	1.023.048	-4,7	313.347	709.701
T3	932.683	21,9	215.265	717.418
T4	968.976	-1,2	257.796	711.180

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 los dos primeros trimestres de 2018 se sitúa en los 163 €/m², habiendo alcanzado hace dos años el máximo de 172 €/m². El valor en el cuarto trimestre es de 158 €/m²

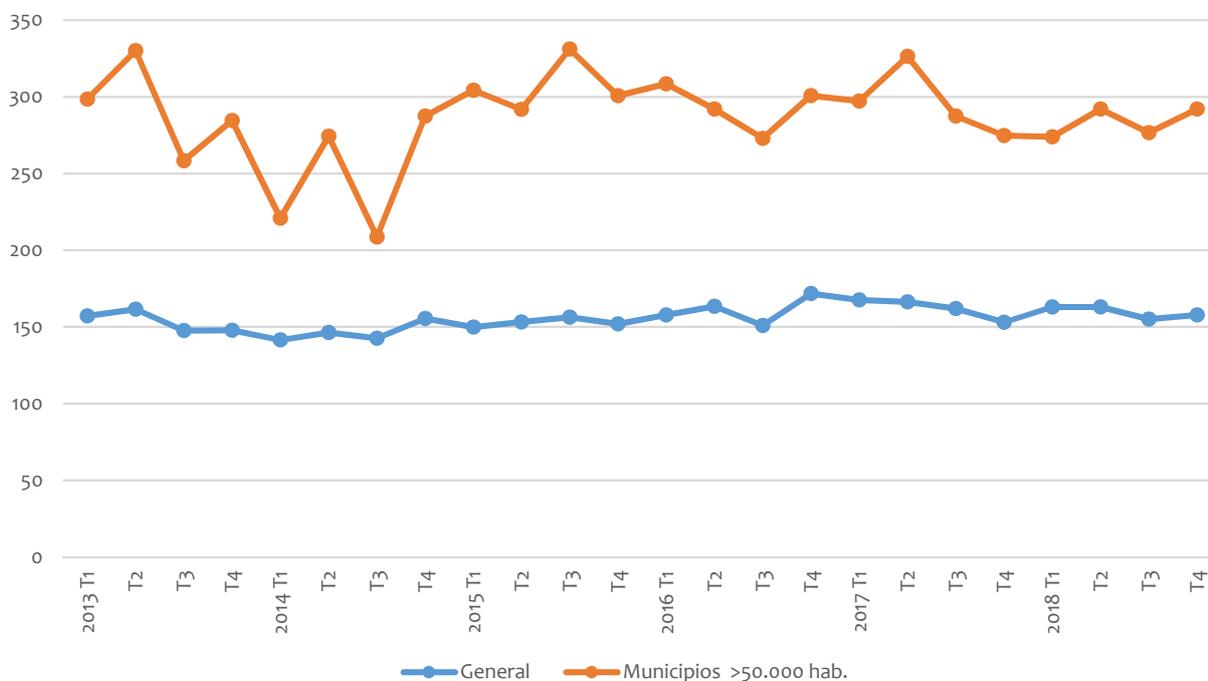
Si se analiza la evolución del precio en los municipios de más de 50.000 habitantes, se observa un comportamiento similar, con un mínimo en el tercer trimestre de 2014, con 209 €/m² y alcanzando en el segundo trimestre de 2017 los 326 €/m². El valor actual en el cuarto trimestre es de 292 €/m², con un incremento en la variación interanual del 1,9 %.

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 (%)
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
2018 T1	163	274	1,7	-2,6	-7,8
T2	163	292	1,8	-2,1	-10,5
T3	155	277	1,8	-4,3	-3,8
T4	158	292	1,9	3,1	6,3

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia.

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



Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia.

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

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

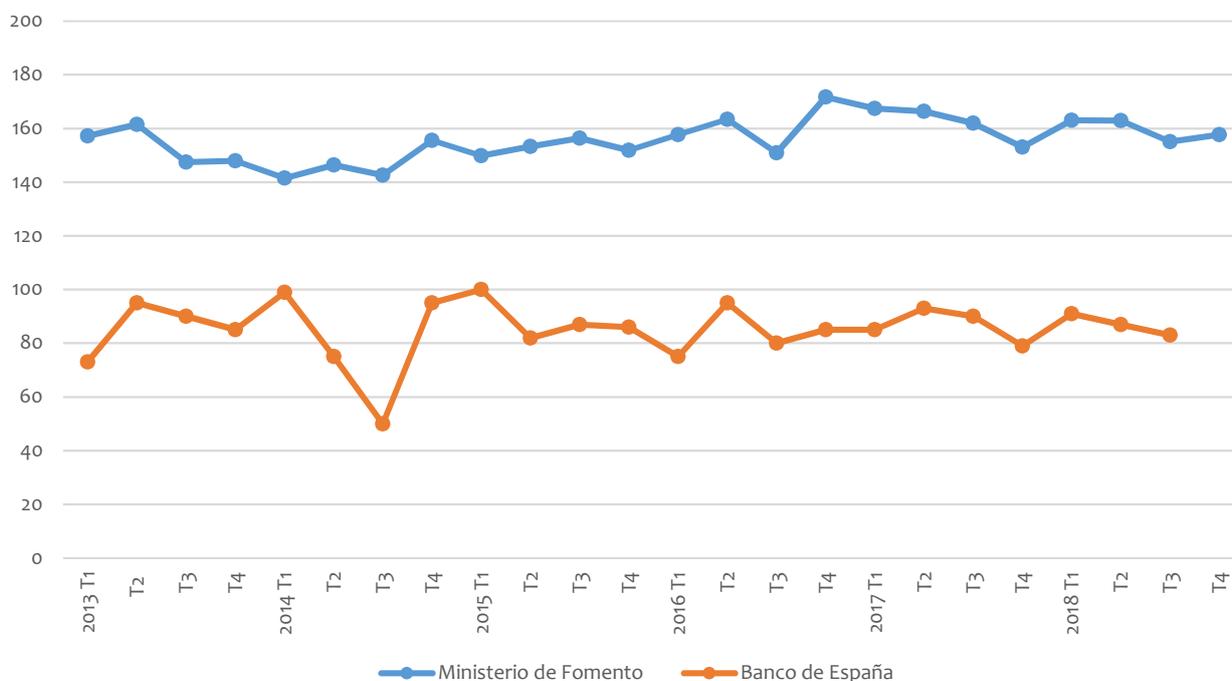
El último dato comparable es el correspondiente al tercer trimestre de 2018, con un precio medio del suelo urbano de 155 €/m² según el Ministerio de Fomento y 83 €/m² según el Banco de España.

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

	Ministerio de Fomento	Banco de España
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	79
2018 T1	163	91
T2	163	87
T3	155	83
T4	158	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 2018 fueron concedidas licencias para un total de 4.552 viviendas de nueva planta y un total de 848 viviendas en el caso de obras de rehabilitación, lo que representa un 18,6% de las licencias de nueva planta.

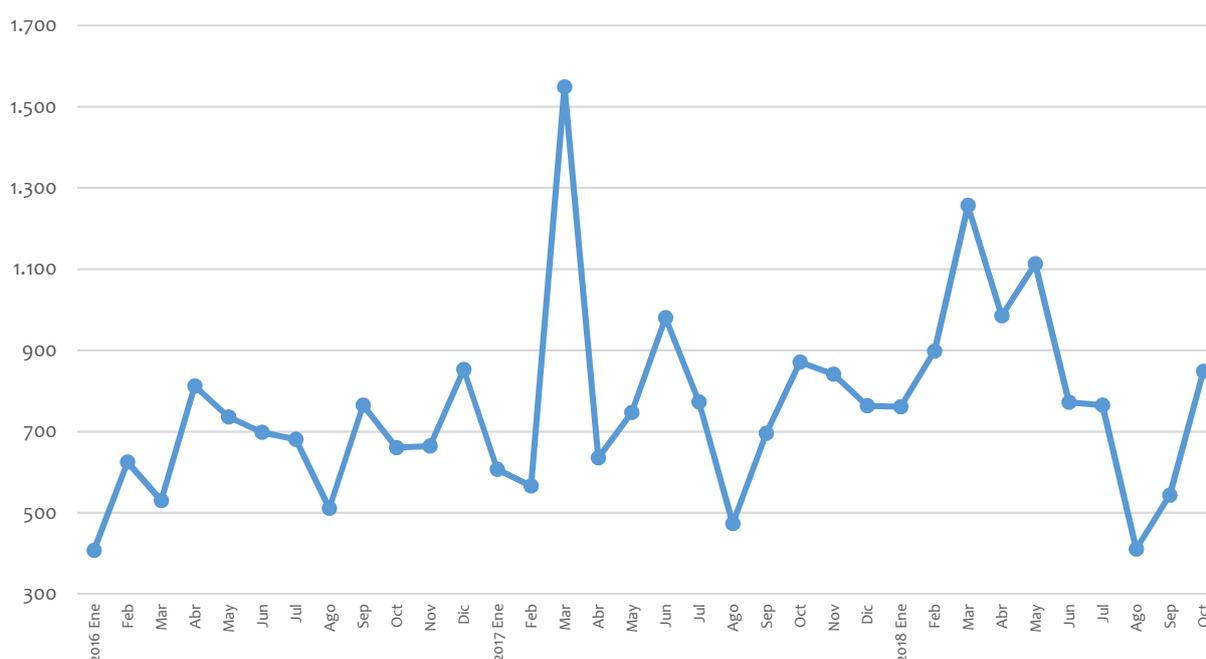
Se puede destacar que en el mes de marzo de 2017 se alcanzó el valor máximo de licencias de rehabilitación de los últimos años, situándose en las 1.549 viviendas, lo que representaba casi la tercera parte de las de nueva planta.

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

	Nueva planta	Rehabilitación	% Rehab/VNP
2017 Abr	4.947	635	12,8
May	4.880	747	15,3
Jun	6.352	980	15,4
Jul	6.480	773	11,9
Ago	4.487	473	10,5
Sep	4.901	696	14,2
Oct	5.494	871	15,9
Nov	6.716	841	12,5
Dic	5.160	763	14,8
2018 Ene	6.547	761	11,6
Feb	6.499	898	13,8
Mar	8.634	1.257	14,6
Abr	8.258	985	11,9
May	6.464	1.113	17,2
Jun	5.914	772	13,1
Jul	7.816	765	9,8
Ago	2.225	410	18,4
Sep	4.521	543	12,0
Oct	4.552	848	18,6

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**, en el mes de diciembre de 2018 los visados de dirección de obra, en número de viviendas, para ampliación y fundamentalmente reforma, representaron el 21% del total de visados alcanzando las 2.039 viviendas, lo que representa un aumento del 15,5% en variación interanual.

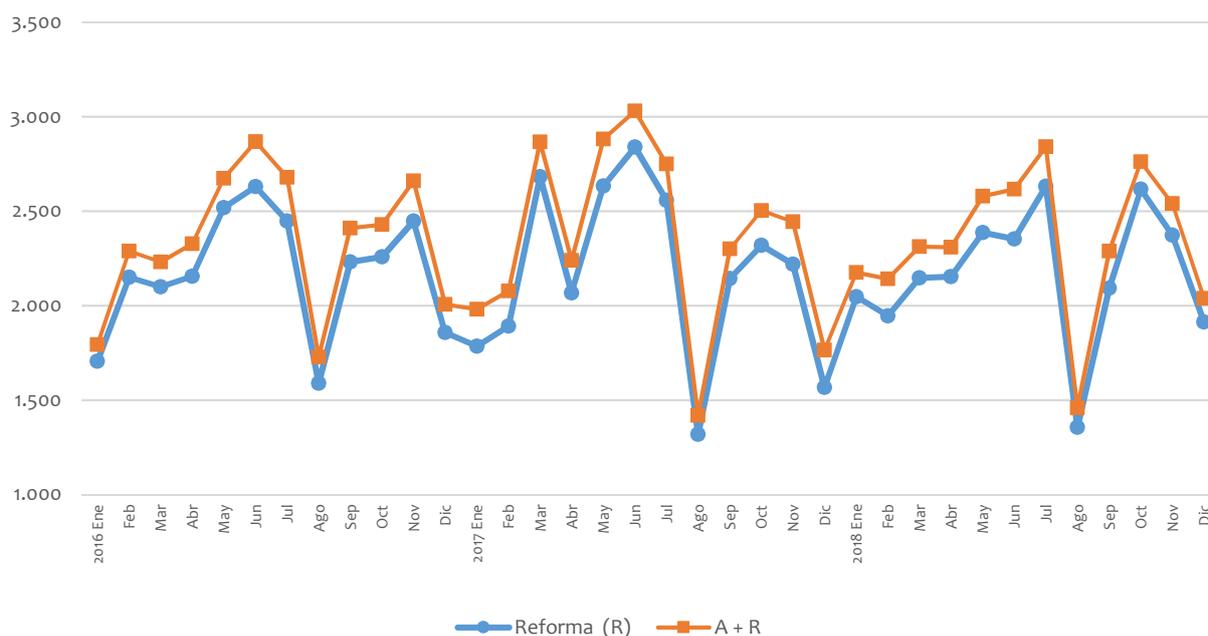
El número total de visados por trimestres, en el último año varía entre los 26.000 y 34.000 visados por trimestre, y en relación con la variación interanual por meses destaca el aumento importante en el mes de junio de 2017, con el 53,5%.

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 (%)
2017Abr	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
2018 Ene	8.869	128	2.047	2.175	24,5	7,9	9,7
Feb	10.447	197	1.945	2.142	20,5	21,2	3,1
Mar	10.773	165	2.147	2.312	21,5	7,2	-19,4
Abr	9.415	155	2.154	2.309	24,5	31,7	3,1
May	12.307	193	2.387	2.580	21,0	16,5	-10,5
Jun	12.243	264	2.353	2.617	21,4	7,6	-13,7
Jul	15.014	210	2.632	2.842	18,9	35,5	3,3
Ago	7.412	103	1.356	1.459	19,7	20,1	2,9
Sep	9.543	196	2.092	2.288	24,0	5,9	-0,5
Oct	11.345	145	2.617	2.762	24,3	14,6	10,3
Nov	11.793	167	2.374	2.541	21,5	30,3	3,9
Dic	9.638	126	1.913	2.039	21,2	22,6	15,5

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 cuarto trimestre se otorgaron 7.189 calificaciones provisionales para rehabilitación protegida, que corresponden básicamente a la comunidad autónoma de Andalucía, Navarra y País Vasco. Las definitivas han sido 8.104 en el cuarto trimestre, básicamente de Cataluña y País Vasco.

En diciembre de 2018 se han realizado por el servicio de estadística unos ajustes en los años 2015, 2016 y 2017 en las tablas mensuales de rehabilitación protegida.

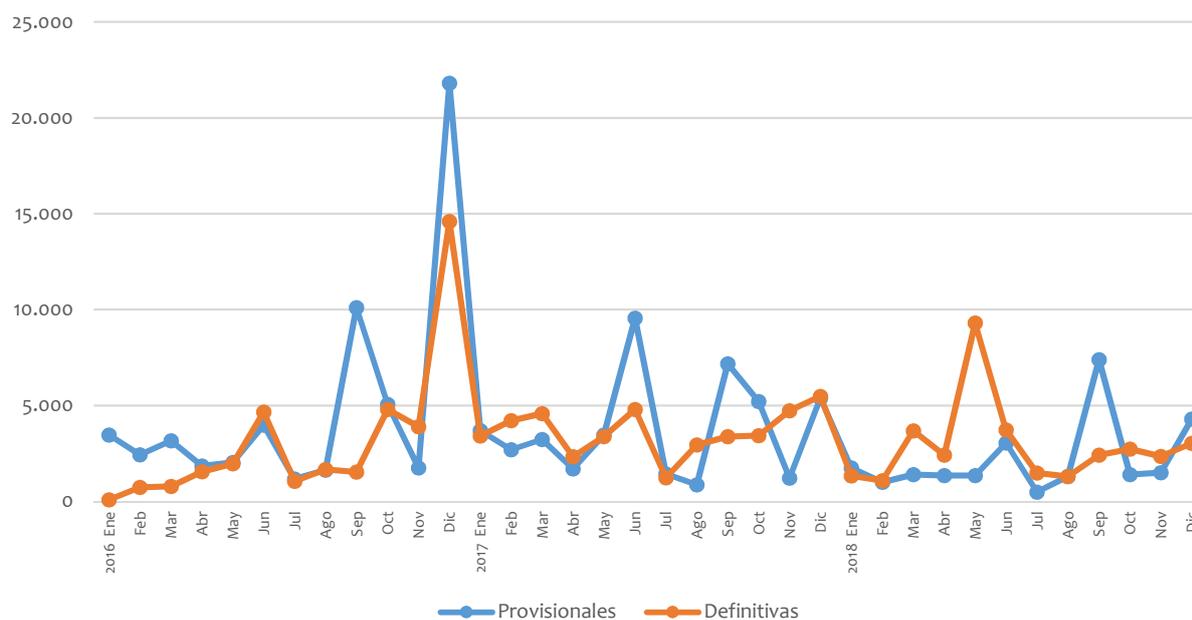
Por último es de destacar, en el gráfico correspondiente, los picos que se producen al finalizar cada año, acumulando tanto en las calificaciones provisionales como definitivas.

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

	Provisionales	Definitivas
2017 Abr	1.708	2.333
May	3.464	3.374
Jun	9.558	4.803
Jul	1.434	1.242
Ago	860	2.955
Sep	7.174	3.382
Oct	5.213	3.439
Nov	1.221	4.723
Dic	5.388	5.484
2018 Ene	1.753	1.326
Feb	1.006	1.091
Mar	1.399	3.681
Abr	1.355	2.408
May	1.354	9.302
Jun	3.052	3.723
Jul	492	1.476
Ago	1.297	1.300
Sep	7.400	2.409
Oct	1.403	2.727
Nov	1.494	2.350
Dic	4.292	3.027

Fuente: Ministerio de Fomento.

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



Fuente: Ministerio de Fomento.

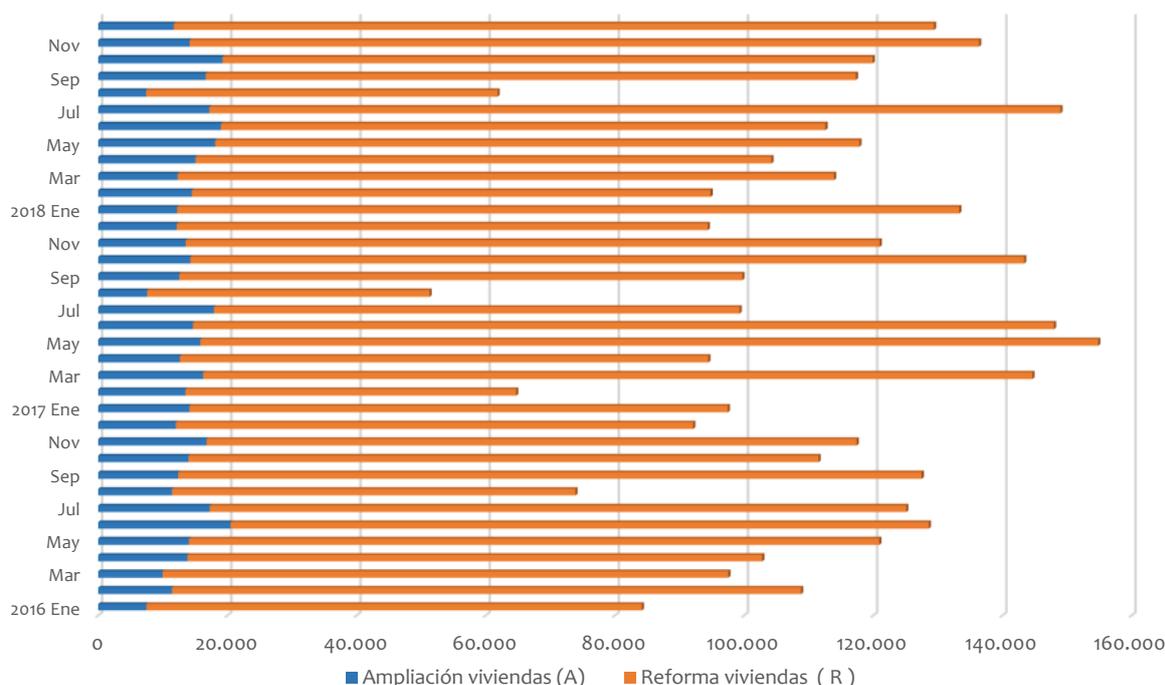
Finalmente, en la **Tabla 4.4** se ofrece el presupuesto de ejecución de las obras residenciales contenido en los visados de dirección de obra de los COAT. Los datos del último mes conocido, diciembre de 2018, alcanzan un presupuesto de 735,5 millones de euros, de los que un 15% corresponde a obras de ampliación y reforma. Asimismo, se registró una variación anual de este tipo de obras del 37%. La correspondiente a obra nueva representó un aumento interanual del 20,8% en el mismo mes de diciembre de 2018, con relación al año anterior.

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

	TOTAL	Obra nueva uso residencial	Ampliación viviendas (A)	Reforma viviendas (R)	Ampliación + Reforma	% (A + R)	Variación anual ON (%)	Variación anual A+R (%)
2017 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
2018 Ene	760.381	627.069	12.210	121.102	133.312	17,5	4,1	36,8
Feb	881.054	786.240	14.485	80.329	94.814	10,8	24,7	46,5
Mar	947.684	833.776	12.299	101.609	113.908	12,0	19,3	-21,2
Abr	791.683	687.449	15.073	89.161	104.234	13,2	34,3	10,4
May	1.087.602	969.755	18.117	99.730	117.847	10,8	31,2	-23,9
Jun	998.381	885.776	19.012	93.593	112.605	11,3	15,6	-23,9
Jul	1.262.887	1.113.909	17.211	131.767	148.978	11,8	46,5	50,0
Ago	603.943	542.122	7.404	54.417	61.821	10,2	21,9	20,5
Sep	815.946	698.653	16.626	100.667	117.293	14,4	10,7	17,6
Oct	978.920	859.022	19.251	100.648	119.898	12,2	17,4	-16,4
Nov	1.053.608	917.230	14.157	122.221	136.378	12,9	35,5	12,7
Dic	864.916	735.525	11.702	117.688	129.391	15,0	20,8	37,1

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia.

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



Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia.

5. ALQUILER DE VIVIENDA

En la **Tabla y Gráfico 5.1**, que recoge el Índice General de Precios (IGP) de venta de vivienda libre y el Índice de Precios al Consumo Armonizado (IPCA) para alquiler, ambos del INE, puede observarse que el IPCA del alquiler se sigue manteniendo relativamente estable en los últimos años, en tanto que el precio de venta, que mantenía una tendencia a la baja, se estabiliza en 2013 y 2014. Los tres últimos años el índice de precio de venta ha experimentado ligeras subidas, situándose el índice actualmente, en el cuarto trimestre de 2018, según se observa en el **Gráfico 5.1**, en el 125,1% del valor inicial.

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

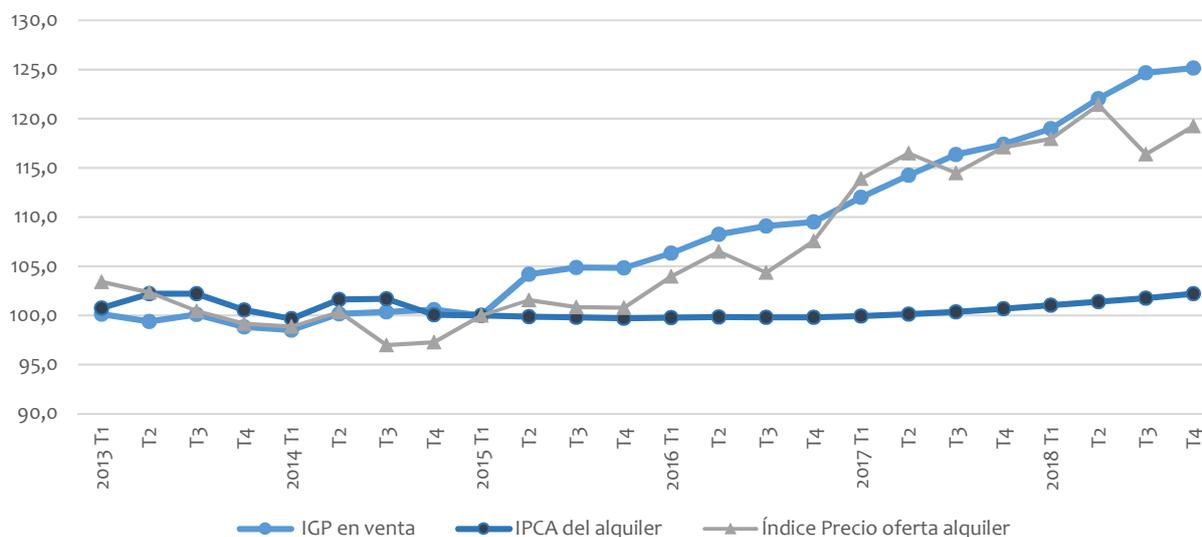
Para homogeneizar los índices, se ha tomado como base 100 el primer trimestre de 2015.

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

	IGP en venta	IPCA del alquiler	Índice Precio oferta alquiler
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
2018 T1	119,0	101,0	118,0
T2	122,0	101,4	121,4
T3	124,7	101,7	116,4
T4	125,1	102,2	119,2

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.

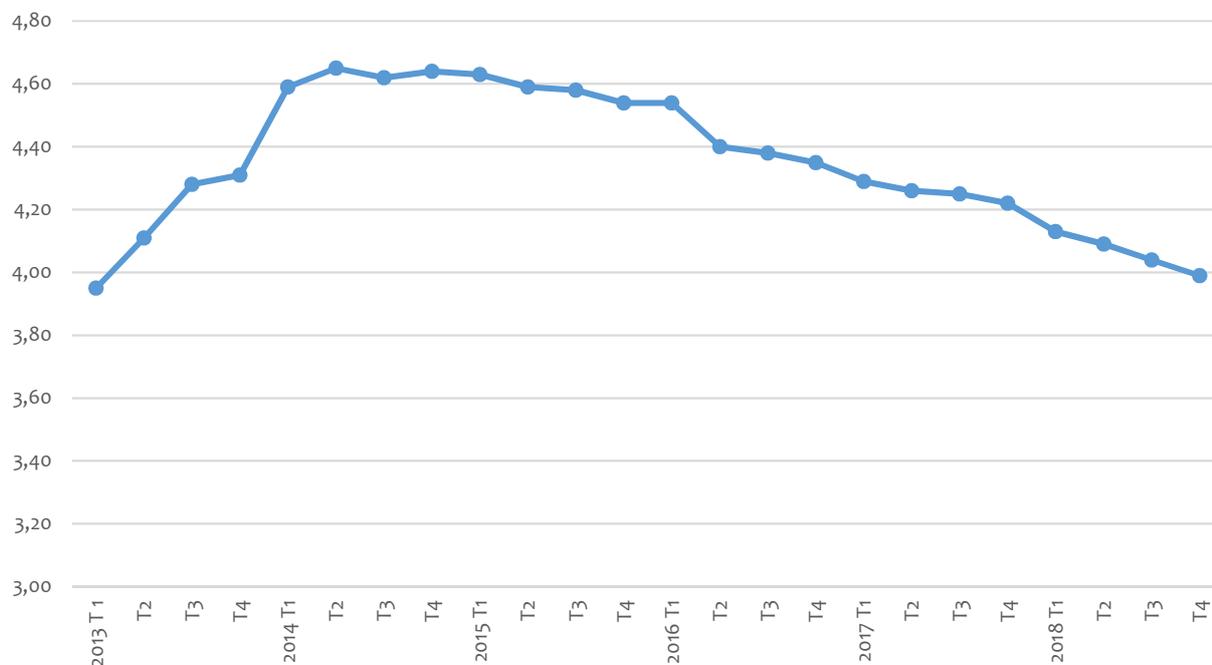
A partir de esa fecha, la rentabilidad, como se puede observar en el gráfico correspondiente, inicia un ligero descenso, y en el cuarto trimestre de 2018 la rentabilidad es del 3,99%, equivalente a la del primer trimestre de 2013.

Tabla 5.2. Rentabilidad bruta del alquiler (%).

	Rentabilidad
2014 T1	4,59
T2	4,65
T3	4,62
T4	4,64
2015 T1	4,63
T2	4,59
T3	4,58
T4	4,54
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
2018 T1	4,13
T2	4,09
T3	4,04
T4	3,99

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 496.698 millones de euros en el cuarto trimestre de 2018. Esta cifra multiplica por más de cinco el crédito a la actividad inmobiliaria y por diecisiete al de la construcción, tal como se indica en la **Tabla y Gráficos 6.1**. El crédito para rehabilitación de vivienda en el cuarto trimestre, 17.968 millones de euros, representa sólo el 3,6% del de adquisición de vivienda.

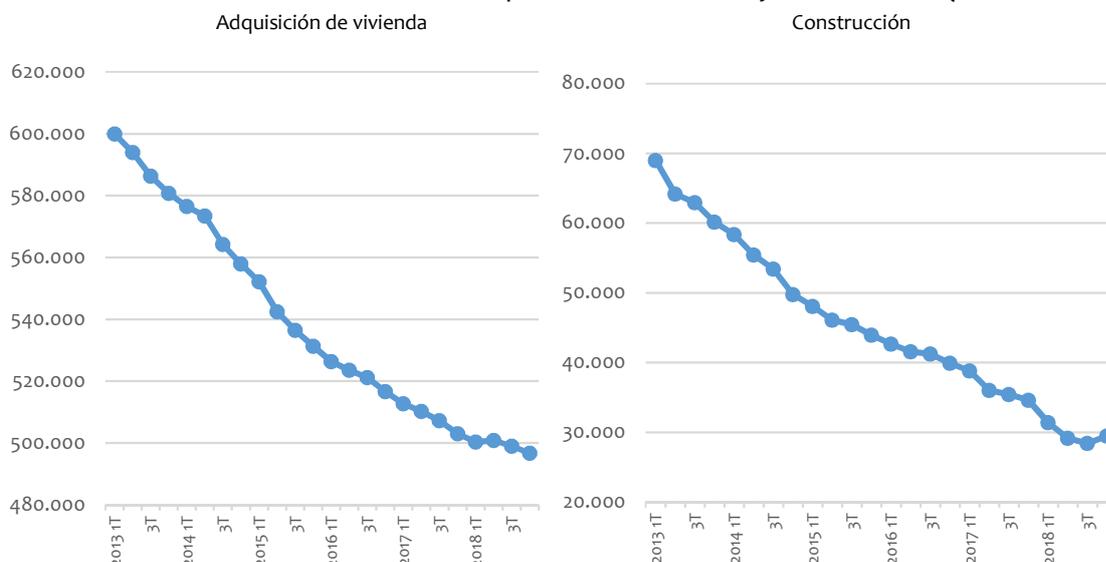
Tabla 6.1. Crédito inmobiliario vivo: totales en millones de euros y variación anual porcentual.

	crédito inmobiliario vivo, millones €				Variación anual (%)			
	Adquisición vivienda	Rehabilitación vivienda	Construcción	Actividad inmobiliaria	Adq. vivienda	Rehab	Construc.	Act. Inmob.
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
2018 1T	500.309	18.825	31.377	101.338	-2,4	0,4	-19,2	-14,7
2T	500.857	18.402	29.167	100.952	-1,8	0,3	-19,0	-13,3
3T	498.949	18.169	28.405	97.022	-1,6	-2,8	-19,9	-13,6
4T	496.698	17.968	29.462	87.988	-1,3	-4,7	-14,9	-20,0

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 ocho años en un 20%, en tanto que el crédito a la actividad inmobiliaria y la construcción se ha reducido prácticamente a la mitad.

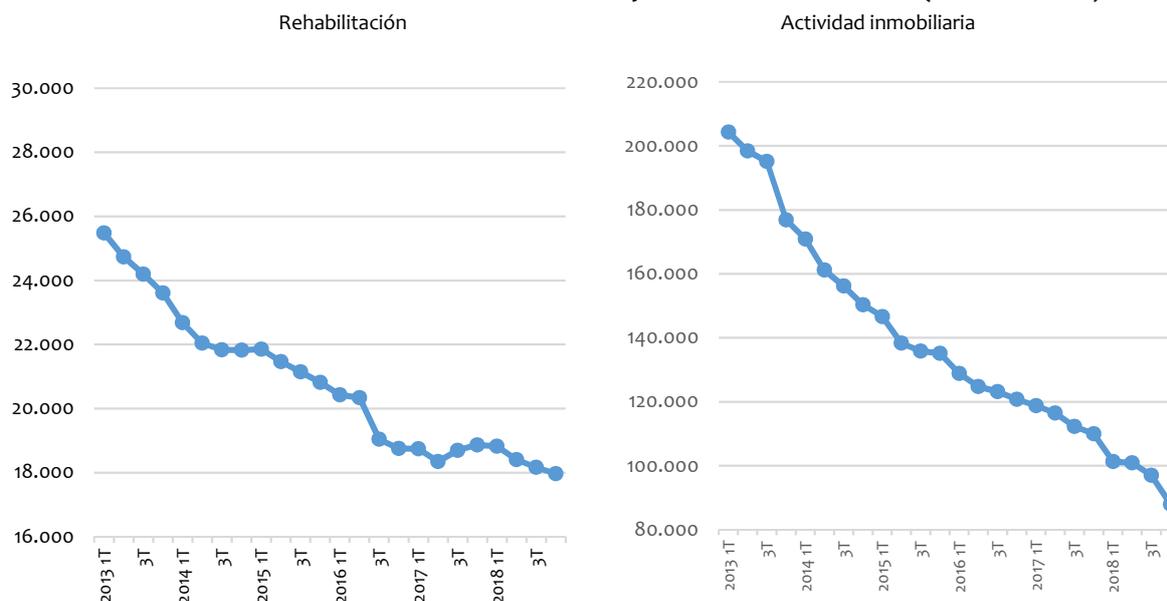
Gráfico 6.1.a. Crédito inmobiliario vivo: adquisición de vivienda y construcción (millones de €).



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 2018 se han registrado un total de 80.124 hipotecas sobre vivienda, con una variación interanual del 12,5%, y con un valor medio de 128.127 euros por vivienda.

El importe total del valor prestado en el último trimestre es de 10.266 millones de euros, y representa un aumento del 19,5% en relación con el mismo trimestre del año anterior.

Por otra parte hay que señalar que en el último trimestre se han cancelado 83.740 hipotecas.

Tabla 6.2. Préstamos hipotecarios constituidos sobre vivienda.

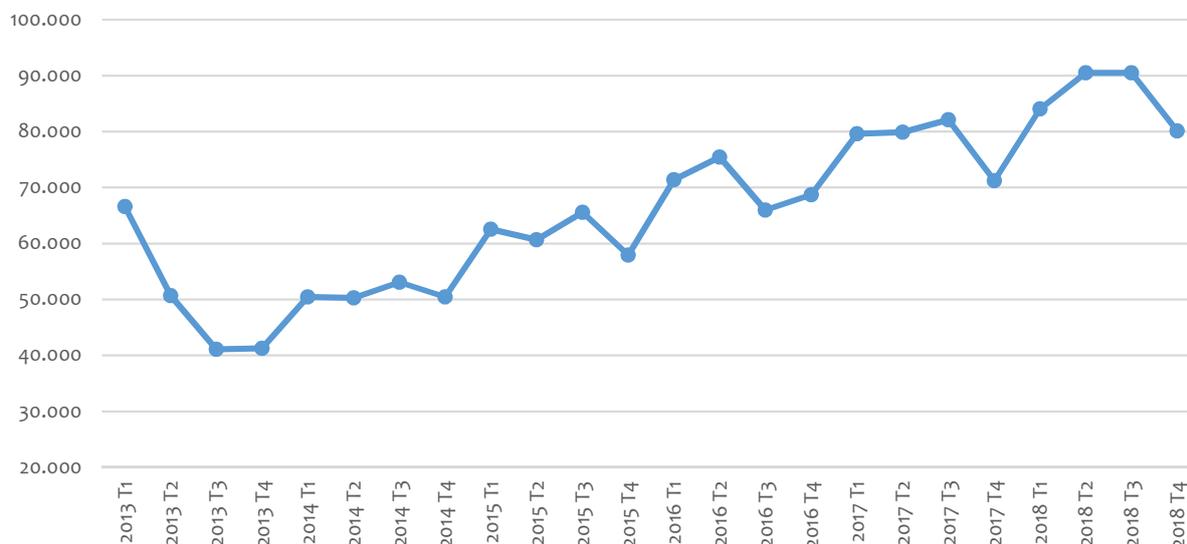
	Nº total de hipotecas	importe (miles €)
2014 T1	50.453	5.150.771
2014 T2	50.305	5.013.376
2014 T3	53.090	5.500.166
2014 T4	50.454	5.226.228
2015 T1	62.572	6.644.959
2015 T2	60.651	6.330.226
2015 T3	65.590	7.025.739
2015 T4	57.954	6.338.016
2016 T1	71.383	7.659.778
2016 T2	75.460	8.178.596
2016 T3	65.982	7.449.305
2016 T4	68.741	7.612.427
2017 T1	79.633	9.115.051
2017 T2	79.880	9.195.474
2017 T3	82.107	9.768.233
2017 T4	71.223	8.586.109
2018 T1	84.073	10.133.047
2018 T2	90.490	10.979.383
2018 T3	90.499	11.330.470
2018 T4	80.124	10.266.079

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 2017, 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.

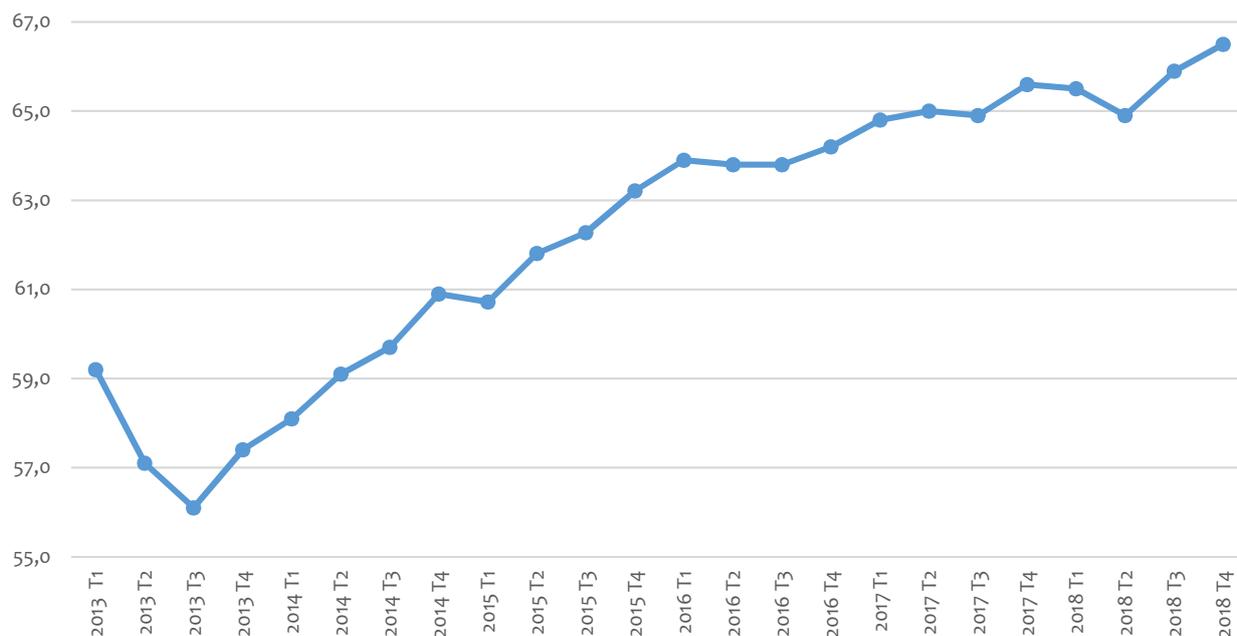
La evolución de la relación entre el principal del préstamo y el valor de tasación del inmueble, inscrito en el Registro, se presenta en la **Tabla y Gráfico 6.3**.

En los cinco 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 2018, que eleva este porcentaje hasta el 66,5%.

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

	Relación préstamo/valor %
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
2018 T1	65,5
2018 T2	64,9
2018 T3	65,9
2018 T4	66,5

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.

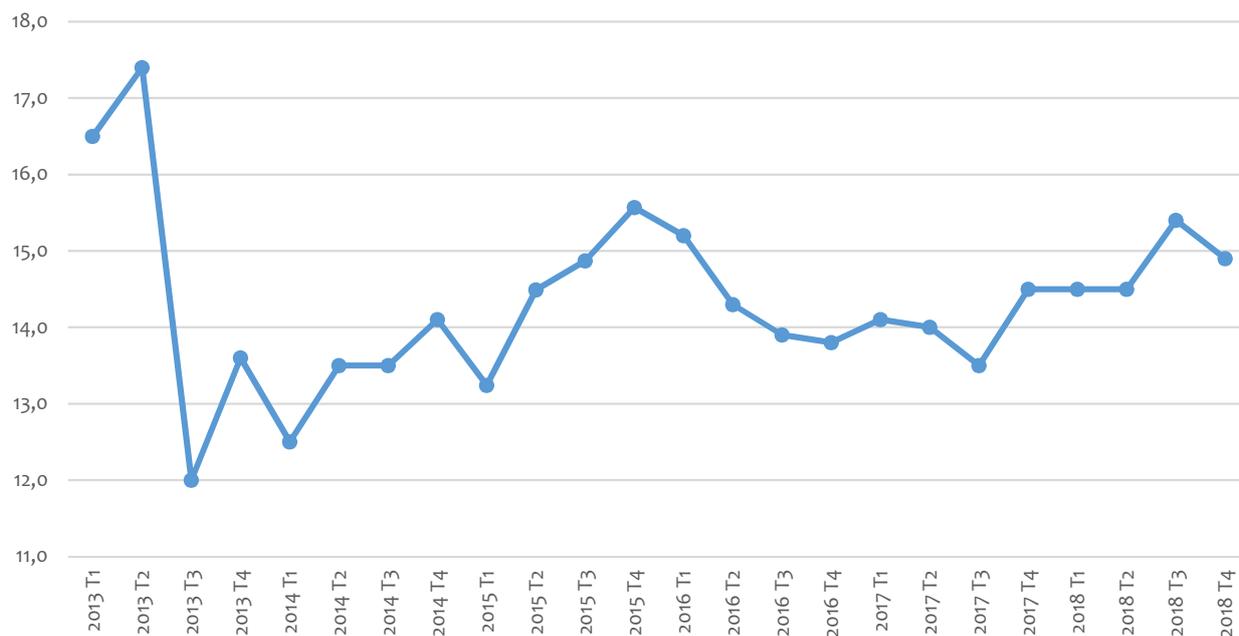
A partir de esta fecha el porcentaje ha aumentado de manera discontinua, hasta alcanzar el 15,6% en el cuarto trimestre de 2015, iniciándose un continuo descenso hasta los 13,5% del tercer trimestre de 2017.

En el último año el porcentaje se ha mantenido en el entorno del 15%, y actualmente el número de créditos que superan el 80% del valor es el 14,9% en el último trimestre.

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%
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
2018 T1	14,5
2018 T2	14,5
2018 T3	15,4
2018 T4	14,9

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.

El último dato disponible, septiembre de 2018, al cierre de este boletín, representa una cifra de 171.461 millones de euros.

En relación con el mismo mes del año anterior, se produce un aumento, ya que el valor se incrementa un 3,8%.

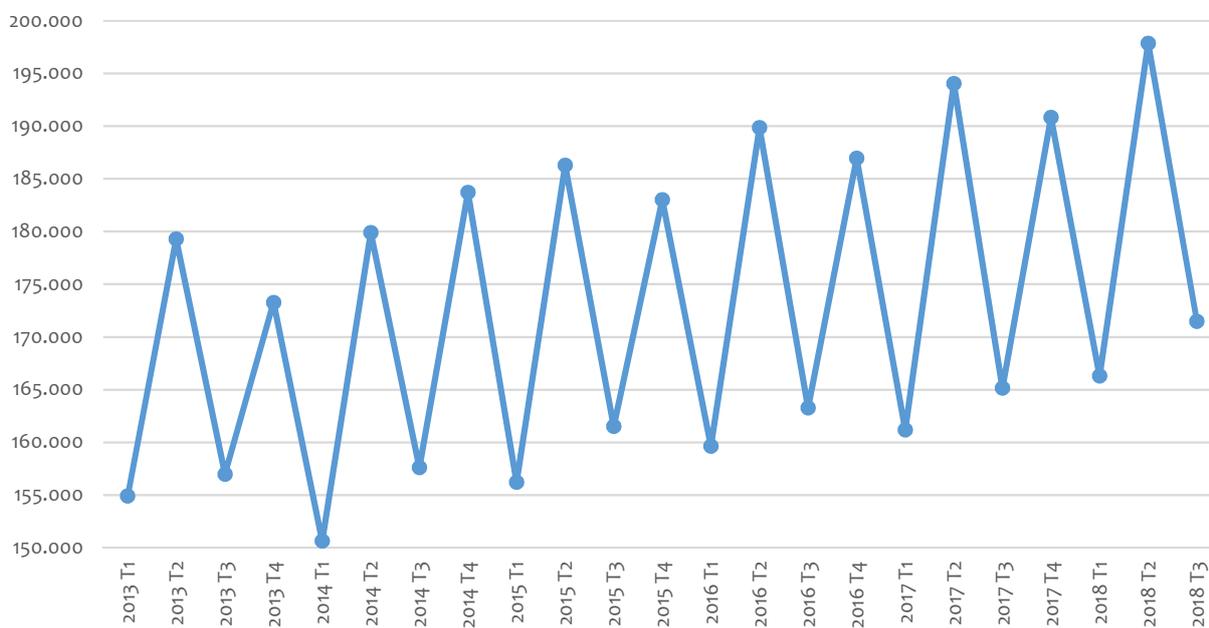
Tabla 6.5. Situación económica de los hogares.

	Renta bruta disponible de los hogares (Millones €)	Variación anual (%)	Endeudamiento de los hogares (% PIB)
2014 T1	150.622	-2,8	81,0
2014 T2	179.905	0,4	80,8
2014 T3	157.585	0,4	79,2
2014 T4	183.701	6,0	77,9
2015 T1	156.207	3,7	76,8
2015 T2	186.288	3,5	76,0
2015 T3	161.499	2,5	73,9
2015 T4	183.007	-0,4	72,7
2016 T1	159.630	2,2	71,5
2016 T2	189.856	1,9	71,8
2016 T3	163.262	1,1	70,1
2016 T4	186.949	2,2	69,4
2017 T1	161.176	1,0	68,5
2017 T2	194.054	2,2	68,6
2017 T3	165.128	1,1	67,1
2017 T4	190.824	2,1	66,4
2018 T1	166.296	3,2	65,9
2018 T2	197.868	2,0	66,6
2018 T3	171.461	3,8	65,2

Fuente: Banco de España

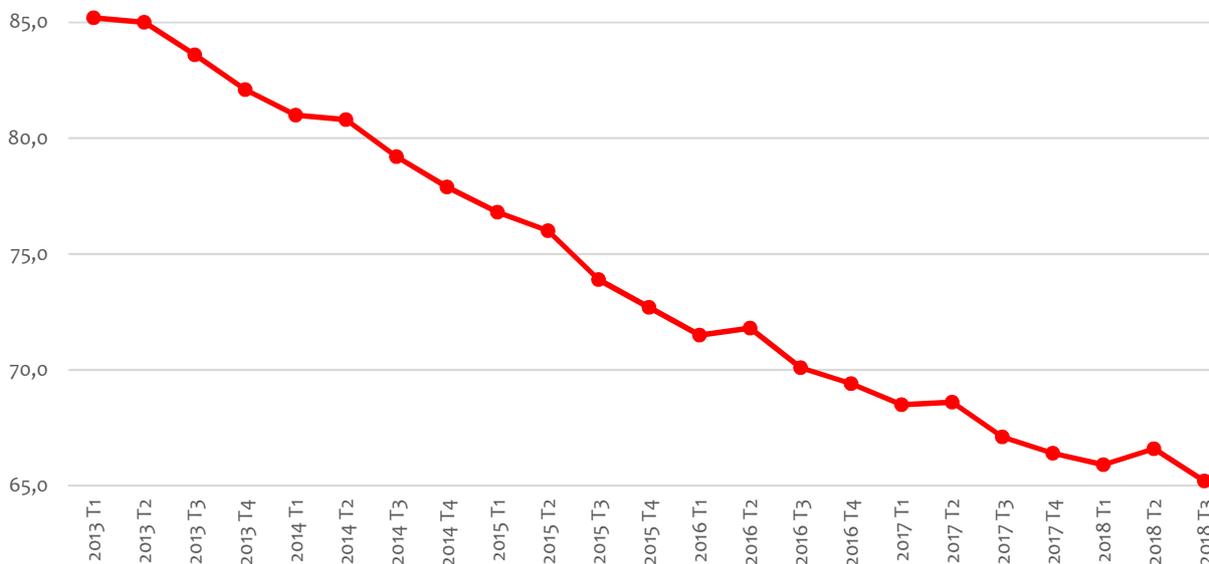
El endeudamiento de los hogares en relación con el PIB mantiene un descenso continuado en los últimos cinco años, desde el 84,9% del primer trimestre de 2013, hasta el 65,2% del PIB, registrado en el tercer trimestre de 2018, que es el último dato disponible.

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 anual sin deducciones se mantuvo a lo largo de 2015 y 2016 en el entorno del 30%. En los dos últimos años se ha ido incrementando ligeramente, hasta el 32,8% del tercer trimestre de 2018, alcanzando valores de hace cuatro años.

Por otra parte, 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 los últimos tres años.

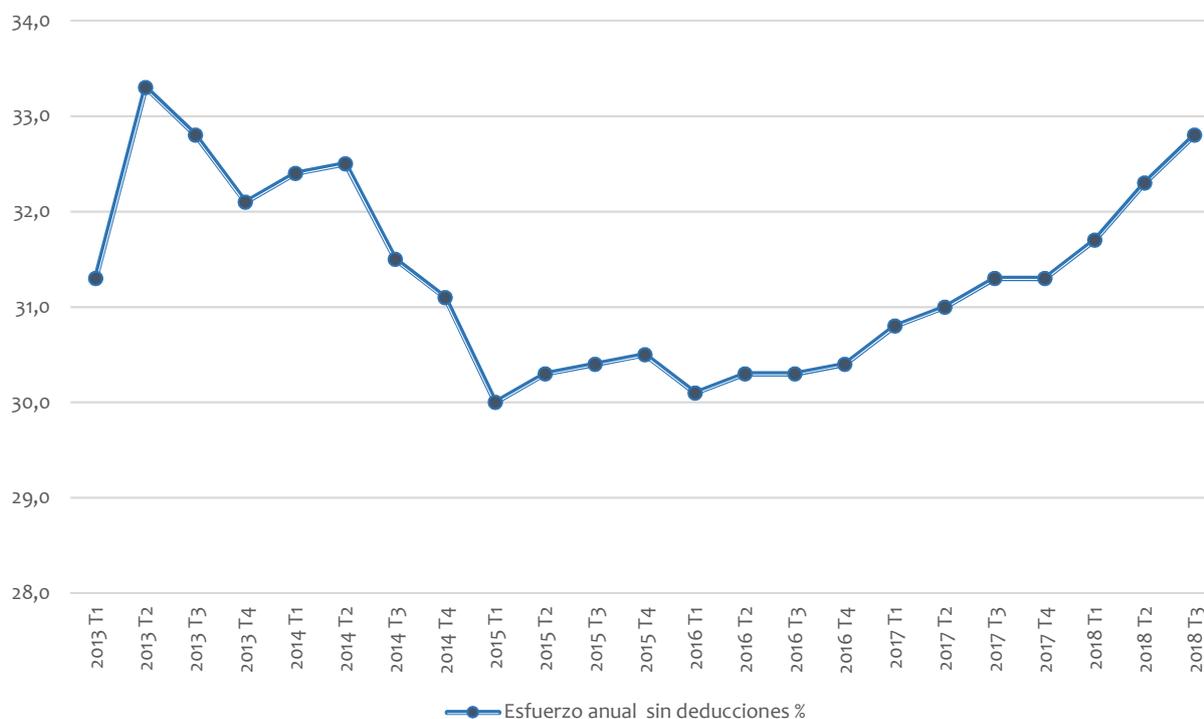
El último dato disponible del tercer trimestre de 2018 continúa elevando la cifra, alcanzando los 7,41 años de renta disponible por hogar.

Tabla 6.6. Accesibilidad económica de la vivienda.

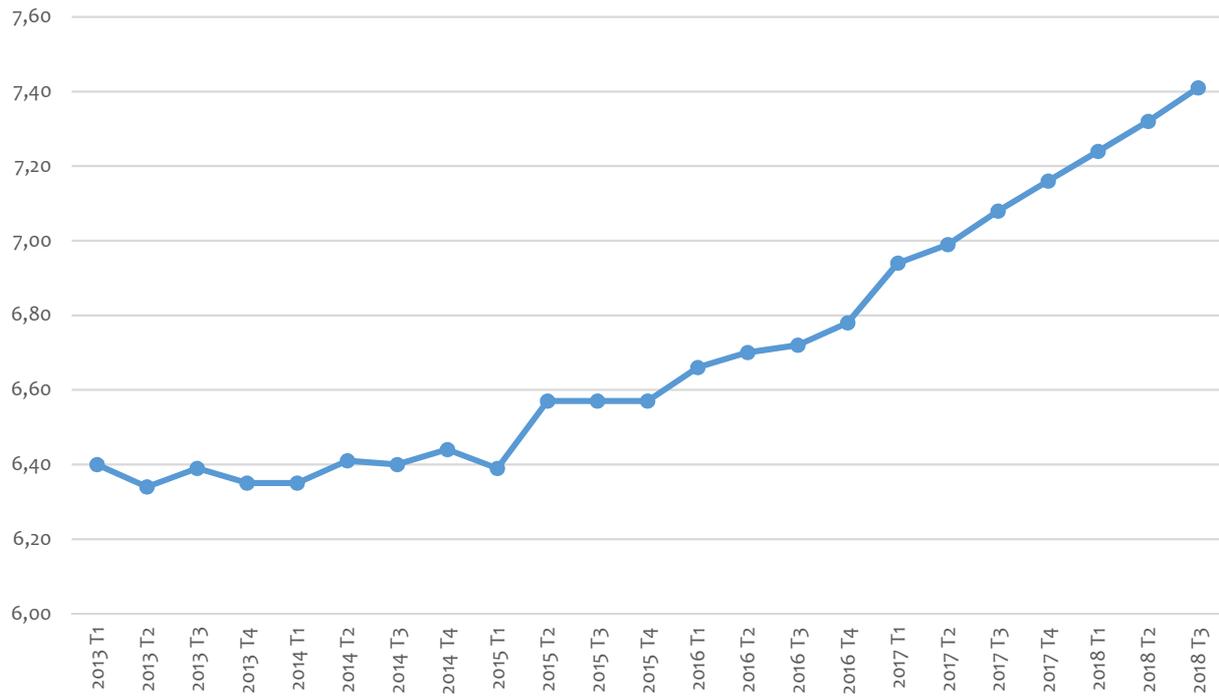
	Relación precio vivienda/renta hogar años	Esfuerzo anual sin deducciones	Esfuerzo anual con deducciones
		%	%
2014 T1	6,35	32,4	36,6
2014 T2	6,41	32,5	36,8
2014 T3	6,40	31,5	35,6
2014 T4	6,44	31,1	35,2
2015 T1	6,39	30,0	33,1
2015 T2	6,57	30,3	33,6
2015 T3	6,57	30,4	33,5
2015 T4	6,57	30,5	33,8
2016 T1	6,66	30,1	33,3
2016 T2	6,70	30,3	33,6
2016 T3	6,72	30,3	33,5
2016 T4	6,78	30,4	33,5
2017 T1	6,94	30,8	33,9
2017 T2	6,99	31,0	34,1
2017 T3	7,08	31,3	34,2
2017 T4	7,16	31,3	34,3
2018 T1	7,24	31,7	
2018 T2	7,32	32,3	
2018 T3	7,41	32,8	

Fuente: Banco de España

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



Fuente: Banco de España

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

Fuente: Banco de España

7. CRÉDITOS 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 4,06% en diciembre de 2018.

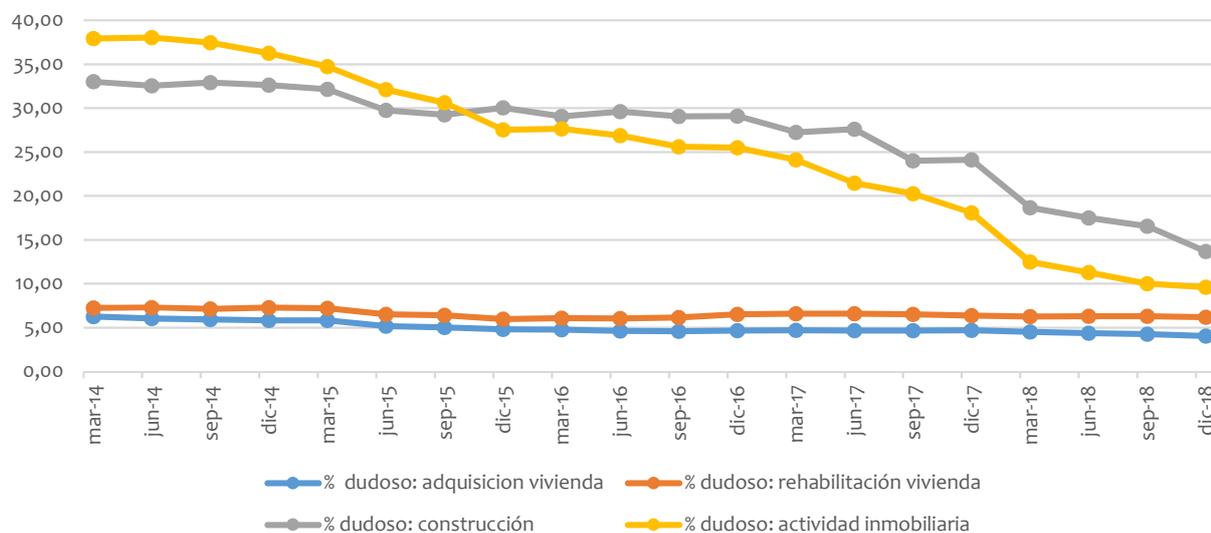
En rehabilitación, la morosidad representa el 6,21%, y en el caso de constructores y promotores inmobiliarios, que a principios de 2008 tenían un porcentaje de créditos dudosos apenas del 1%, el incremento ha sido mucho más elevado en los últimos años, registrando valores actualmente más moderados, del 13,68% y del 9,62% respectivamente, cuando hace cinco años estaban en el 33% y en el 38%.

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

	% dudoso: adquisición vivienda	% dudoso: rehabilitación vivienda	% dudoso: construcción	% dudoso: actividad inmobiliaria
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
mar-18	4,53	6,26	18,69	12,48
jun-18	4,38	6,29	17,50	11,30
sep-18	4,26	6,31	16,57	10,00
dic-18	4,06	6,21	13,68	9,62

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, estabilizándose en el último año, situándose actualmente en el cuarto trimestre de 2018 en 7.049 ejecuciones.

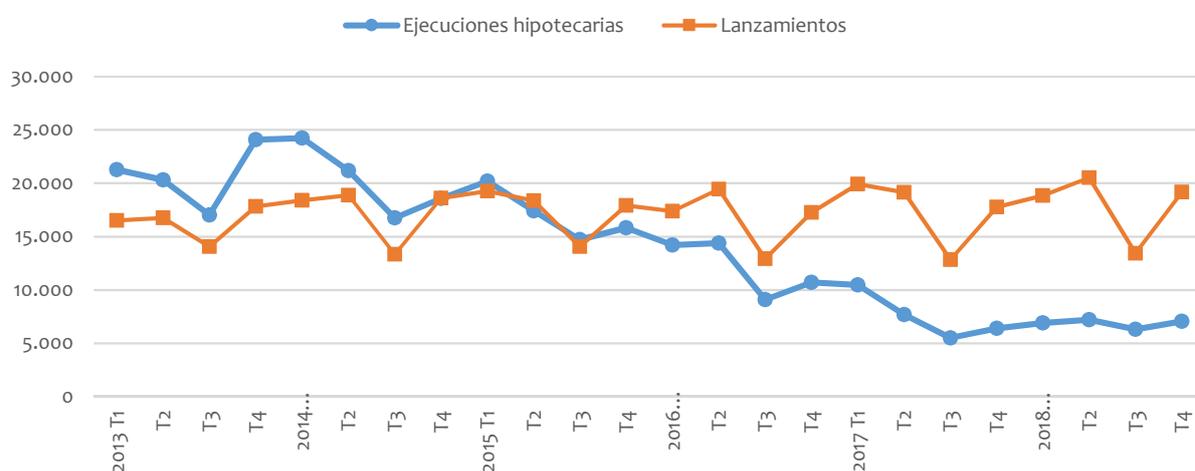
Los lanzamientos han mostrado un crecimiento más continuado desde 2008, pasando de 5.600 a superar los 19.000 a principio de 2012, cifra que se ha repetido en los dos primeros trimestres de 2017. En el último trimestre de 2018 se repite la cifra, donde se han recibido 19.192 lanzamientos, y practicado una cifra algo menor 15.065 (la cuarta parte en Cataluña), y siendo casi dos de cada tres, 9.517, consecuencia de procedimientos derivados de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

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

	Ejecuciones hipotecarias	Variación anual (%)	Lanzamientos	Variación anual (%)
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
2018 T1	6.903	-34,1	18.859	-5,4
T2	7.216	-6,2	20.526	7,2
T3	6.315	14,4	13.446	4,7
T4	7.049	10,0	19.192	7,9

Fuente: Consejo General del Poder Judicial

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



Fuente: Consejo General del Poder Judicial

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

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

En la **Tabla y Gráfico 7.3** se recogen los datos provisionales de ejecuciones hipotecarias iniciadas en el cuarto trimestre de 2018. De las 15.666 ejecuciones iniciadas sobre el total de fincas, la mitad corresponde a vivienda. El total de viviendas afectadas es de 7.182 y de este total 1.551 corresponden a vivienda habitual.

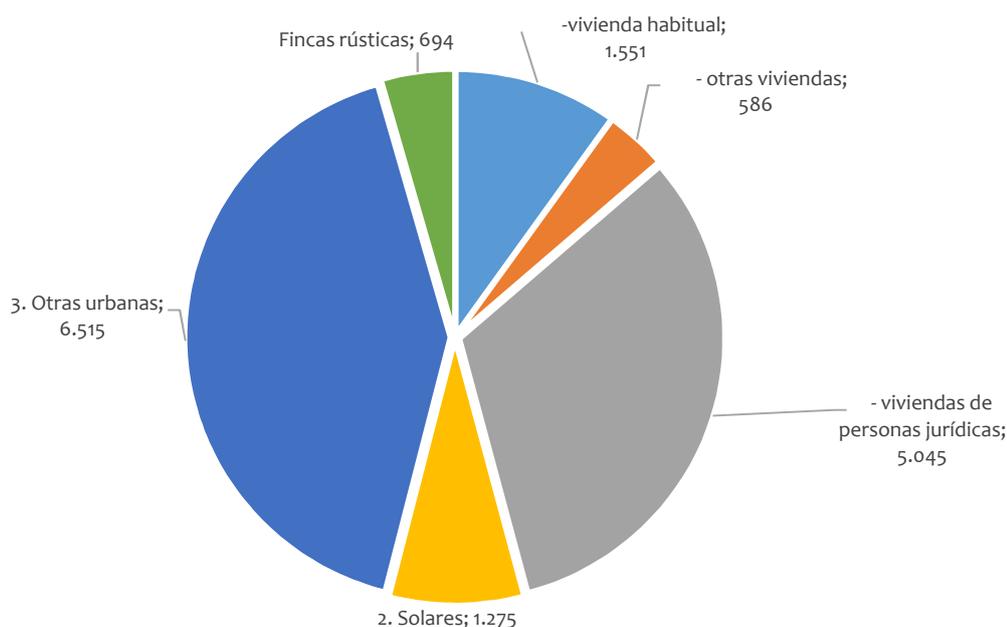
Tabla 7.3. Ejecuciones hipotecarias iniciadas en el cuarto trimestre de 2018.

	2017		2018				% variación último trimestre	
	3T	4T	1 T	2 T	3 T	4 T	trimestral	anual
total fincas	9.025	12.369	14.183	14.327	9.681	15.666	61,8	23,4
Fincas urbanas	7.783	11.896	13.428	13.700	9.214	14.972	62,5	22,5
1. Total viviendas	4.676	6.405	6.699	7.086	4.936	7.182	45,5	10,6
-viviendas de personas físicas	2.071	2.849	2.638	2.489	1.648	2.137	29,7	-27,7
-vivienda habitual	1.584	2.103	2.027	1.762	1.182	1.551	31,2	-28,9
- otras viviendas	487	746	611	727	466	586	25,7	-24,3
- viviendas de personas jurídicas	2.605	3.556	4.061	4.597	3.288	5.045	53,4	42,6
2. Solares	322	552	899	512	666	1.275	91,4	121,7
3. Otras urbanas	2.785	4.939	5.830	6.102	3.612	6.515	80,4	26,4
Fincas rústicas	1.242	473	755	627	467	694	48,6	46,1

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 2018.



Fuente: INE

En la **Tabla y Gráfico 7.4** aparecen por comunidades autónomas, las viviendas con ejecución hipotecaria iniciada en el cuarto trimestre de 2018, según estado y titular de las mismas. Del total de 7.182 viviendas, el 19,7% corresponde a vivienda nueva, y el restante 80,3% es vivienda usada. En cuanto al titular el 29,7% corresponde a persona física, y el 70,3% a persona jurídica.

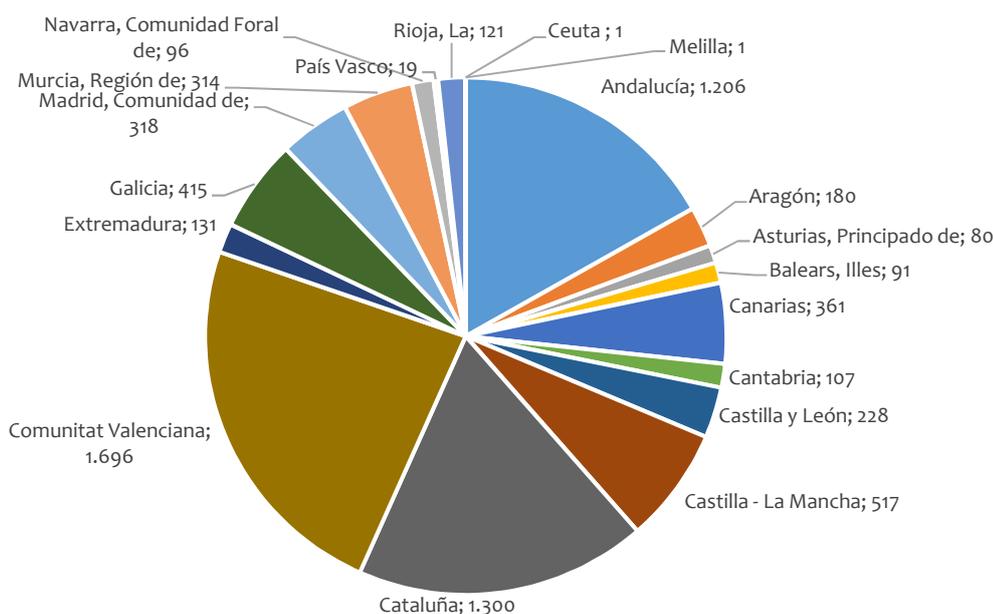
Las comunidades con mayor número de ejecuciones hipotecarias de vivienda son Andalucía (1.206), Valencia (1.696), Cataluña (1.300), y las de menor número Asturias y País Vasco con 80 y 19 respectivamente. La información facilitada por el INE señala que, el 51,5% de las ejecuciones hipotecarias iniciadas en el trimestre corresponde a hipotecas constituidas entre 2005 y 2008. Solo un 4,7% de las ejecuciones afecta a viviendas con hipotecas de años anteriores hasta 2003.

Tabla 7.4. Viviendas con ejecución hipotecaria iniciada, según estado y titular. 4T de 2018.

	Viviendas	Por estado		Por titular	
		Nueva	Usada	Física	Jurídica
TOTAL	7.182	1.418	5.764	2.137	5.045
Andalucía	1.206	276	930	552	654
Aragón	180	3	177	32	148
Asturias, Principado de	80	1	79	56	24
Balears, Illes	91	26	65	25	66
Canarias	361	8	353	107	254
Cantabria	107	6	101	32	75
Castilla y León	228	29	199	87	141
Castilla - La Mancha	517	89	428	112	405
Cataluña	1.300	98	1.202	386	914
Comunitat Valenciana	1.696	506	1.190	361	1.335
Extremadura	131	25	106	62	69
Galicia	415	31	384	78	337
Madrid, Comunidad de	318	45	273	118	200
Murcia, Región de	314	168	146	88	226
Navarra, Comunidad Foral de	96	73	23	12	84
País Vasco	19	1	18	19	0
Rioja, La	121	33	88	8	113
Ceuta	1	0	1	1	0
Melilla	1	0	1	1	0

Fuente: INE

Gráfico 7.4. Viviendas con ejecución hipotecaria iniciada. 4T de 2018.



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.

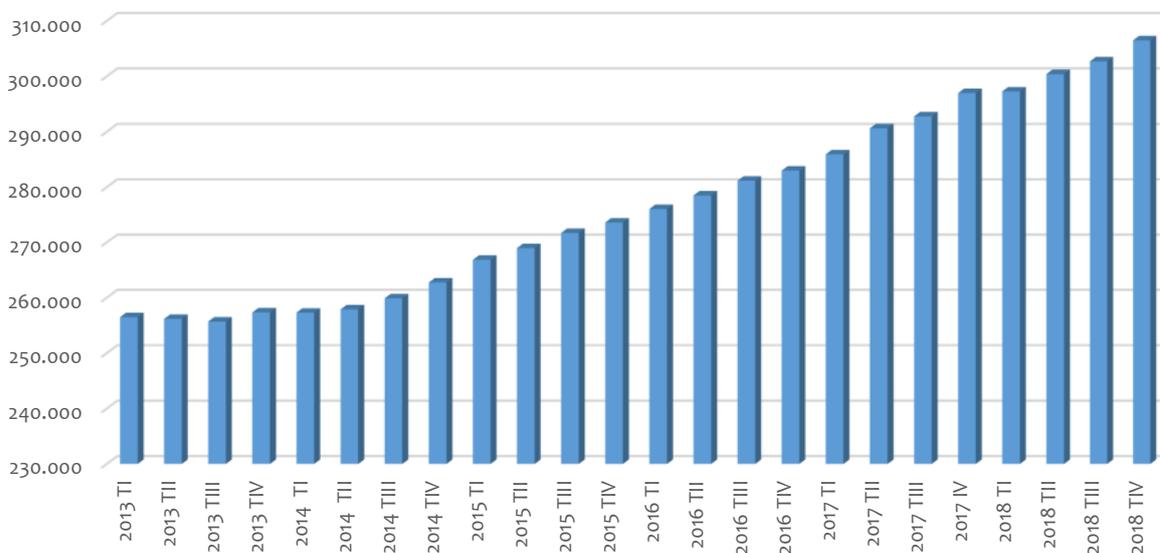
Tabla 8.1. Producto Interior Bruto a precios de mercado (desestacionalizado). Millones € y %

Unidades: Millones de euros y tasas (Precios corrientes)

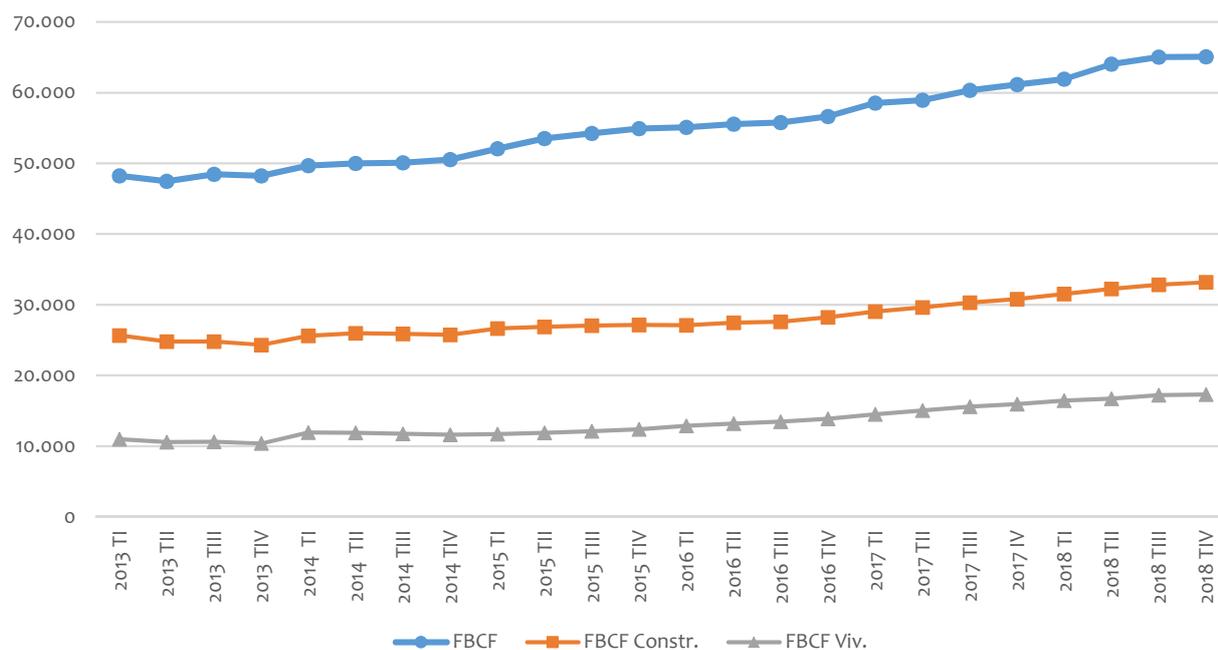
	Datos Base					Variación anual					Participación en PIB		
	PIB	FBCF	FBCF Constr.	FBCF Viv.	FBCF Otros	PIB	FBCF	FBCF Constr.	FBCF Viv.	FBCF Otros	FBCF Constr.	FBCF Viv.	FBCF Otros
2014 TI	257.302	49.669	25.600	11.913	13.687	0,32	3,01	-0,14	8,53	-6,63	9,9	4,6	5,3
2014 TII	257.889	49.982	25.956	11.882	14.074	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	266.837	52.057	26.666	11.714	14.952	3,71	4,81	4,16	-1,67	9,24	10,0	4,4	5,6
2015 TII	268.951	53.526	26.861	11.897	14.964	4,29	7,09	3,49	0,13	6,32	10,0	4,4	5,6
2015 TIII	271.749	54.240	27.062	12.103	14.959	4,56	8,30	4,58	3,06	5,84	10,0	4,5	5,5
2015 TIV	273.628	54.911	27.128	12.381	14.747	4,14	8,66	5,36	6,48	4,44	9,9	4,5	5,4
2016 TI	276.064	55.117	27.080	12.875	14.205	3,46	5,88	1,55	9,91	-5,00	9,8	4,7	5,1
2016 TII	278.512	55.568	27.457	13.211	14.246	3,55	3,82	2,22	11,04	-4,80	9,9	4,7	5,1
2016 TIII	281.176	55.791	27.578	13.468	14.110	3,47	2,86	1,91	11,28	-5,68	9,8	4,8	5,0
2016 TIV	282.991	56.655	28.234	13.863	14.371	3,42	3,18	4,08	11,97	-2,55	10,0	4,9	5,1
2017 TI	285.943	58.515	29.036	14.491	14.545	3,58	6,17	7,22	12,55	2,39	10,2	5,1	5,1
2017 TII	290.628	58.924	29.613	15.065	14.548	4,35	6,04	7,85	14,03	2,12	10,2	5,2	5,0
2017 TIII	292.767	60.357	30.326	15.564	14.762	4,12	8,18	9,96	15,56	4,62	10,4	5,3	5,0
2017 TIV	296.981	61.156	30.783	15.962	14.821	4,94	7,94	9,03	15,14	3,13	10,4	5,4	5,0
2018 TI	297.284	61.906	31.513	16.459	15.054	3,97	5,80	8,53	13,58	3,50	10,6	5,5	5,1
2018 TII	300.404	64.051	32.263	16.706	15.557	3,36	8,70	8,95	10,89	6,94	10,7	5,6	5,2
2018 TIII	302.695	65.024	32.834	17.215	15.619	3,39	7,73	8,27	10,61	5,81	10,8	5,7	5,2
2018 TIV	306.495	65.063	33.183	17.296	15.887	3,20	6,39	7,80	8,36	7,19	10,8	5,6	5,2

Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España

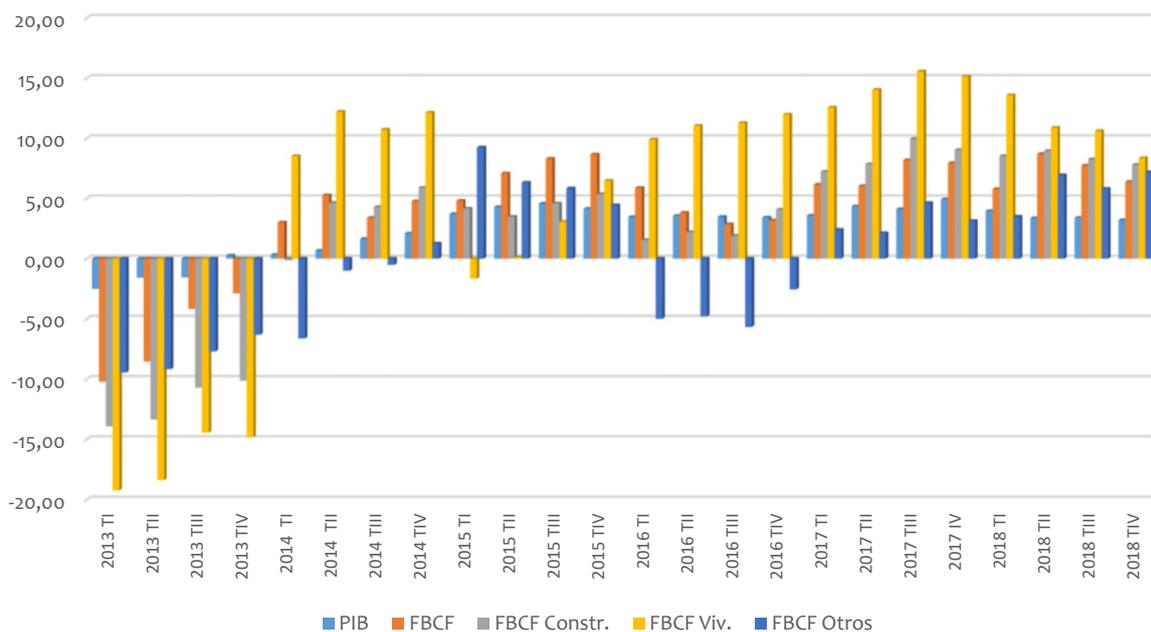
Gráfico 8.1.a. Producto Interior Bruto a precios de mercado (desestacionalizados). Millones de €



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 2018 presentan un valor del PIB de 306.495 millones de euros, con un incremento del 3,20% 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 el cuarto trimestre de 2018 el valor es del 10,8%.

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 cinco últimos años.

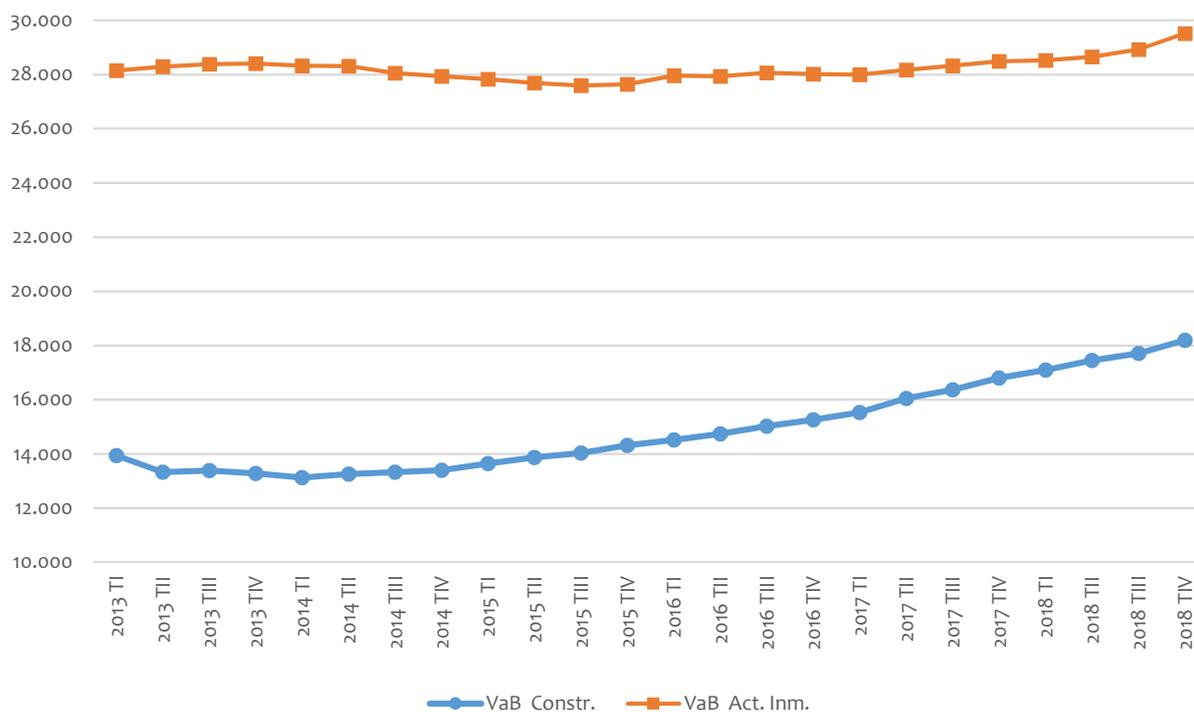
Los datos recogidos en este capítulo ocho del boletín, corresponden a la contabilidad trimestral de España, base 2010, publicados por el INE.

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

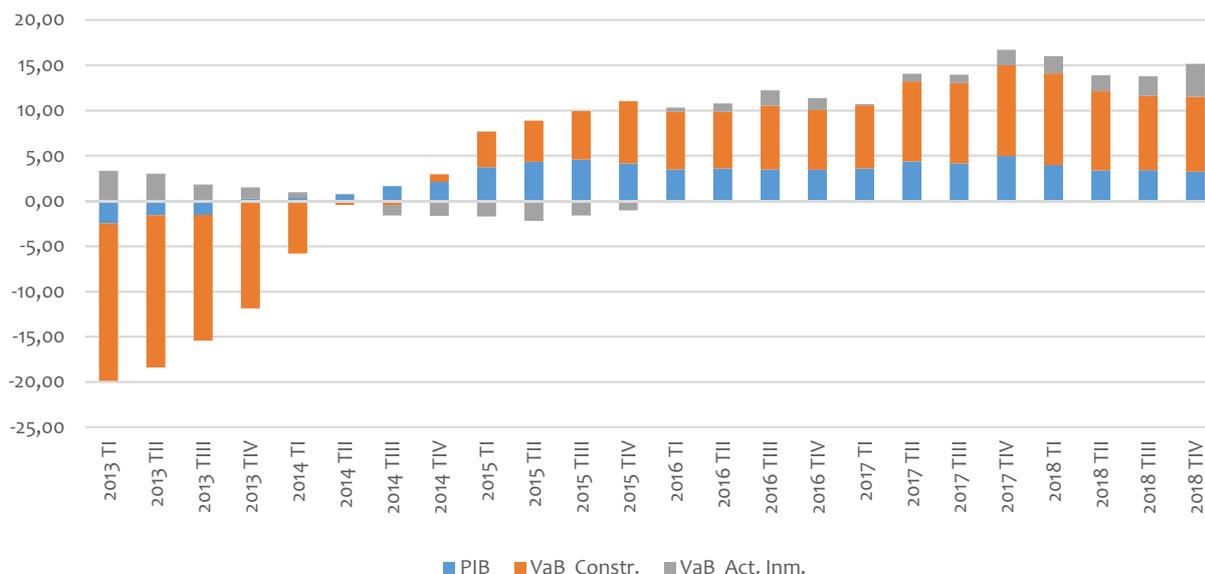
	Datos base (millones de euros)			Variación anual %			Participación PIB %	
	PIB	VaB Constr.	VaB Act. Inm.	PIB	VaB Constr.	VaB Act. Inm.	VaB Constr.	VaB Act. Inm.
2014 TI	257.302	13.130	28.322	0,32	-5,81	0,62	5,1	11,0
2014 TII	257.889	13.264	28.316	0,67	-0,47	0,11	5,1	11,0
2014 TIII	259.888	13.332	28.051	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	266.837	13.648	27.831	3,71	3,95	-1,73	5,1	10,4
2015 TII	268.951	13.870	27.683	4,29	4,57	-2,24	5,2	10,3
2015 TIII	271.749	14.043	27.596	4,56	5,33	-1,62	5,2	10,2
2015 TIV	273.628	14.323	27.642	4,14	6,87	-1,07	5,2	10,1
2016 TI	276.064	14.521	27.958	3,46	6,40	0,46	5,3	10,1
2016 TII	278.512	14.742	27.935	3,55	6,29	0,91	5,3	10,0
2016 TIII	281.176	15.031	28.065	3,47	7,04	1,70	5,3	10,0
2016 TIV	282.991	15.269	28.014	3,42	6,60	1,35	5,4	9,9
2017 TI	285.943	15.533	27.998	3,58	6,97	0,14	5,4	9,8
2017 TII	290.628	16.048	28.170	4,35	8,86	0,84	5,5	9,7
2017 TIII	292.767	16.366	28.322	4,12	8,88	0,92	5,6	9,7
2017 TIV	296.981	16.804	28.491	4,94	10,05	1,70	5,7	9,6
2018 TI	297.284	17.106	28.529	3,97	10,13	1,90	5,8	9,6
2018 TII	300.404	17.452	28.659	3,36	8,75	1,74	5,8	9,5
2018 TIII	302.695	17.713	28.926	3,39	8,23	2,13	5,9	9,6
2018 TIV	306.495	18.201	29.518	3,20	8,31	3,60	5,9	9,6

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 2018 el número de ocupados es de 20,1 millones, recuperando por tanto valores de hace más de siete años.

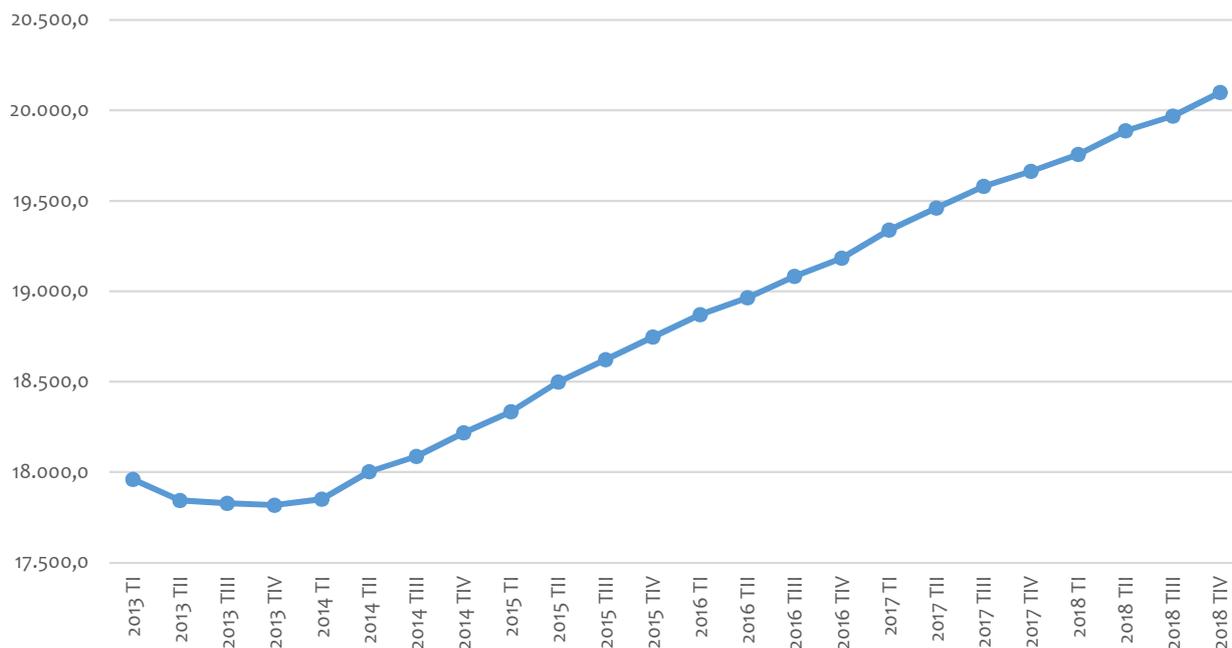
Del total de empleos el 6,4% corresponde a la actividad concreta de la construcción, y el 1,2% a actividades inmobiliarias.

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%.

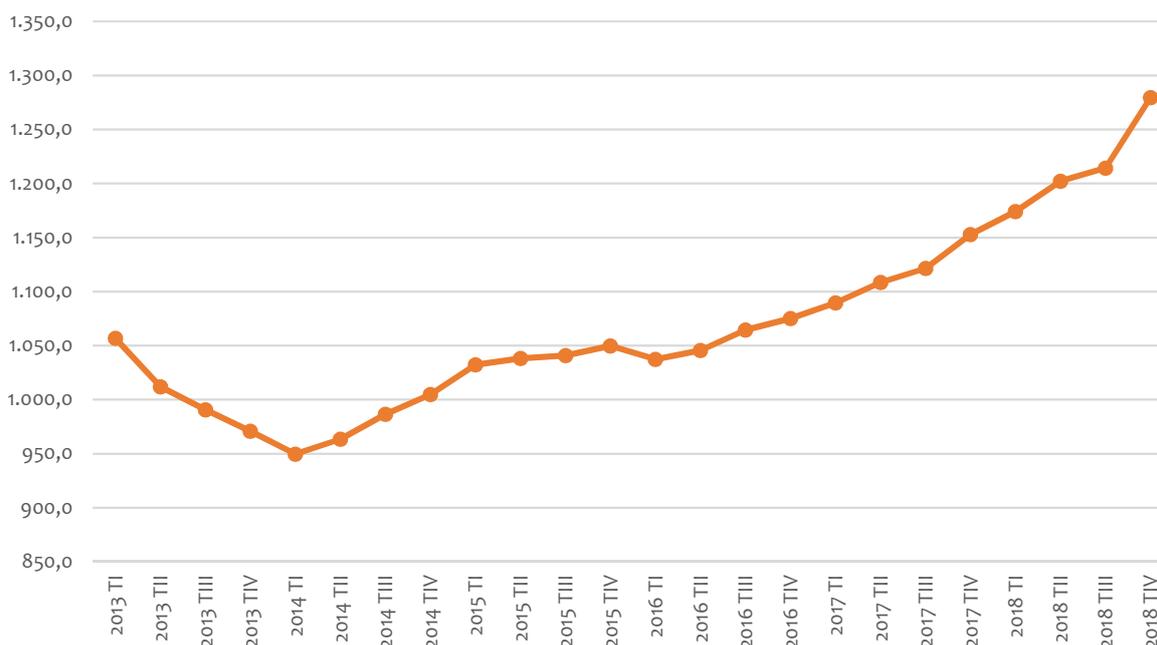
Tabla 8.3. Empleo por ramas de actividad (desestacionalizados). Ocupados (unidades: miles y tasas).

	Datos base (miles)			Variación anual %			Participación %	
	Empleo total	Constr.	Act Inmob.	Empleo total	Constr.	Act Inmob.	Constr.	Act. Inmob.
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	18.333,9	1.032,2	196,7	2,71	8,69	7,05	5,6	1,1
2015 TII	18.497,7	1.038,2	198,6	2,75	7,75	4,61	5,6	1,1
2015 TIII	18.621,4	1.041,0	200,8	2,95	5,51	5,47	5,6	1,1
2015 TIV	18.746,8	1.049,9	203,3	2,91	4,49	7,39	5,6	1,1
2016 TI	18.871,5	1.037,5	208,5	2,93	0,51	5,99	5,5	1,1
2016 TII	18.963,8	1.045,7	206,1	2,52	0,73	3,76	5,5	1,1
2016 TIII	19.083,3	1.064,5	213,6	2,48	2,26	6,34	5,6	1,1
2016 TIV	19.183,8	1.075,2	216,0	2,33	2,41	6,21	5,6	1,1
2017 TI	19.338,5	1.089,8	215,2	2,48	5,04	3,23	5,6	1,1
2017 TII	19.461,1	1.108,6	215,5	2,62	6,01	4,55	5,7	1,1
2017 TIII	19.580,3	1.121,7	219,6	2,60	5,37	2,80	5,7	1,1
2017 TIV	19.663,5	1.152,8	222,6	2,50	7,22	3,05	5,9	1,1
2018 TI	19.757,7	1.174,2	224,6	2,17	7,75	4,34	5,9	1,1
2018 TII	19.887,9	1.202,1	232,5	2,19	8,43	7,89	6,0	1,2
2018 TIII	19.968,6	1.214,4	240,9	1,98	8,27	9,70	6,1	1,2
2018 TIV	20.099,1	1.279,7	243,4	2,22	11,01	9,36	6,4	1,2

Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

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

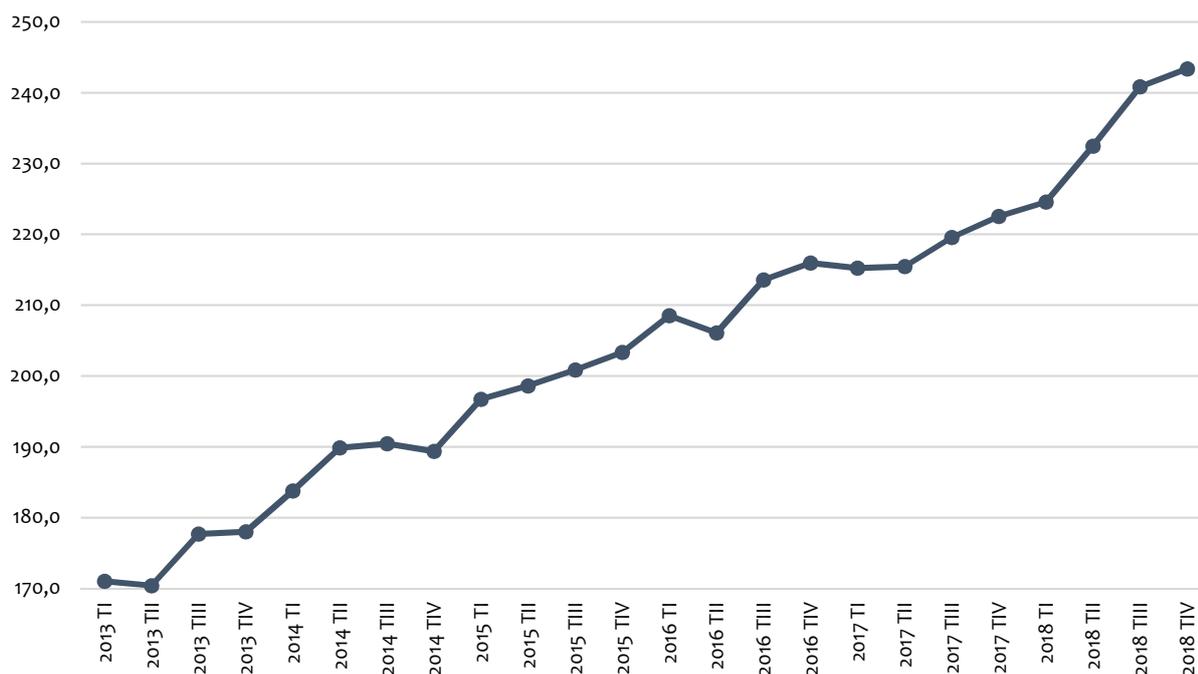
Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

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 cinco años, en el sector concreto de la construcción. Desde el cuarto trimestre de 2014 se ha mantenido la cifra de más de un millón de empleos en el sector de la construcción, y concretamente en el cuarto trimestre de 2018 esta cifra asciende a un millón doscientos ochenta mil.

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 seis 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