

OBSERVATORIO DE VIVIENDA Y SUELO

Boletín núm. 32

Cuarto trimestre 2019



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE TRANSPORTES, MOVILIDAD
Y AGENDA URBANA

DIRECCIÓN GENERAL
DE VIVIENDA Y SUELO

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

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

Título de la obra: Observatorio de Vivienda y Suelo. Boletín N.º 32, 4T 2019
Autor: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, DG de Vivienda y Suelo
Año de edición: 2020

Características edición digital:

1ª edición electrónica: abril 2020

Formato: PDF

Tamaño: 7,23 MB

Edita:

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

NIPO: 796-20-020-2

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





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

15 de abril de 2020

o. PRESENTACIÓN

La situación actual del mercado de vivienda y suelo

Las transacciones de vivienda escrituradas en el cuarto trimestre de 2019 ascendieron a 156.519, lo que representa un ligero incremento del 1,5% con respecto al mismo trimestre del año anterior. Se observa un peso muy importante de las transacciones de vivienda usada, que multiplican por ocho el número de las transacciones de vivienda nueva.

En relación con la actividad de obra nueva residencial, el presupuesto de ejecución de los visados de dirección de obra nueva en el cuarto trimestre se incrementó un 2,4% con respecto a l mismo trimestre del año anterior, alcanzando los 3.107,3 millones de euros y el número de certificados finales de obra de vivienda registró un incremento interanual del 56,6%, alcanzando la cifra de 24.121 en el cuarto trimestre.

En el contexto de moderado crecimiento de los últimos años del precio de la vivienda, en el cuarto trimestre de 2019 el precio de la vivienda libre se incrementó un 2,1%, en relación con el mismo trimestre del año anterior, hasta alcanzar los 1.653 €/m² según las estadísticas de valor tasado del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. El precio medio del suelo urbano objeto de transacción, en el cuarto trimestre se situó en los 157 €/m².

La compra de vivienda por extranjeros representó el 16% del total, correspondiendo solo un 8,5% a vivienda nueva. Por nacionalidades, destaca Reino Unido, Francia y Alemania, con un 14,23%, 7,99% y un 7,76%, respectivamente, de los extranjeros compradores de vivienda.

En cuanto al mercado del alquiler en los últimos cinco años se observa una progresiva caída de la rentabilidad, desde el valor de 4,6%, registrado a comienzo de 2015, hasta el último dato del cuarto trimestre en el que la rentabilidad bruta del alquiler se ha situado en el 3,8%.

En lo que se refiere a las ejecuciones hipotecarias inscritas en los Registros de la Propiedad, las que afectaron a vivienda habitual en el cuarto trimestre de 2019 fueron 1.380, lo que supone una reducción del 12% con respecto al mismo trimestre de 2018.

En relación con el crédito dudoso, en el cuarto trimestre se situó en el 11,71% en la construcción, y en un 5,24% en la actividad inmobiliaria, cuando hace cinco años estaban en el 33% y 38%, respectivamente. El porcentaje de crédito dudoso para adquisición de vivienda se redujo al 3,40%, y en rehabilitación, también se ha reducido el crédito dudoso hasta el 5,48%.

Los préstamos hipotecarios constituidas sobre vivienda se situaron en el cuarto trimestre en 89.122, lo que supone un aumento del 10,3% con respecto al mismo trimestre de 2018, con una media de 126.974 euros por vivienda. El importe total del valor prestado alcanzó los 11.316 millones de euros, lo que representa un incremento interanual del 8,7%.

La accesibilidad económica para la adquisición de vivienda, es decir, la relación entre el precio de la vivienda y la renta bruta disponible por hogar, que se estabilizó en 2013 y 2014, ha registrado desde 2015 un incremento continuo hasta los 7,28 años de renta bruta del tercer trimestre de 2019, último dato disponible proporcionado por el Banco de España. El esfuerzo anual sin deducciones se sitúa en el 31,6% 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 2019, recoge los principales datos publicados hasta el pasado 7 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 Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. En el segundo apartado, se incluyen datos de los presupuestos de ejecución recogidos en los visados de dirección de obra así como de los valores de liquidación contenidos en los certificados de final de obra.

Iniciación y terminación de viviendas

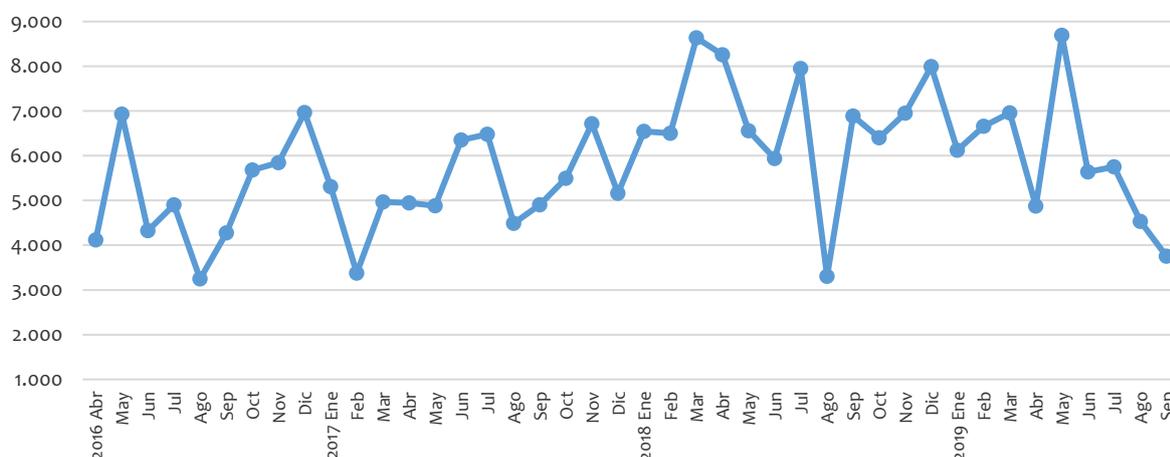
En la **Tabla y Gráfico 1.1** se presenta la evolución del número de viviendas autorizadas en las licencias municipales de obra. Según los últimos datos, aunque no completos, faltando información de algunas comunidades autónomas, en el mes de septiembre se concedieron licencias para un total de 3.750 viviendas de nueva planta y para 318 viviendas en obras de rehabilitación. En el último mes se observa un descenso del -45,5% en variación interanual.

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

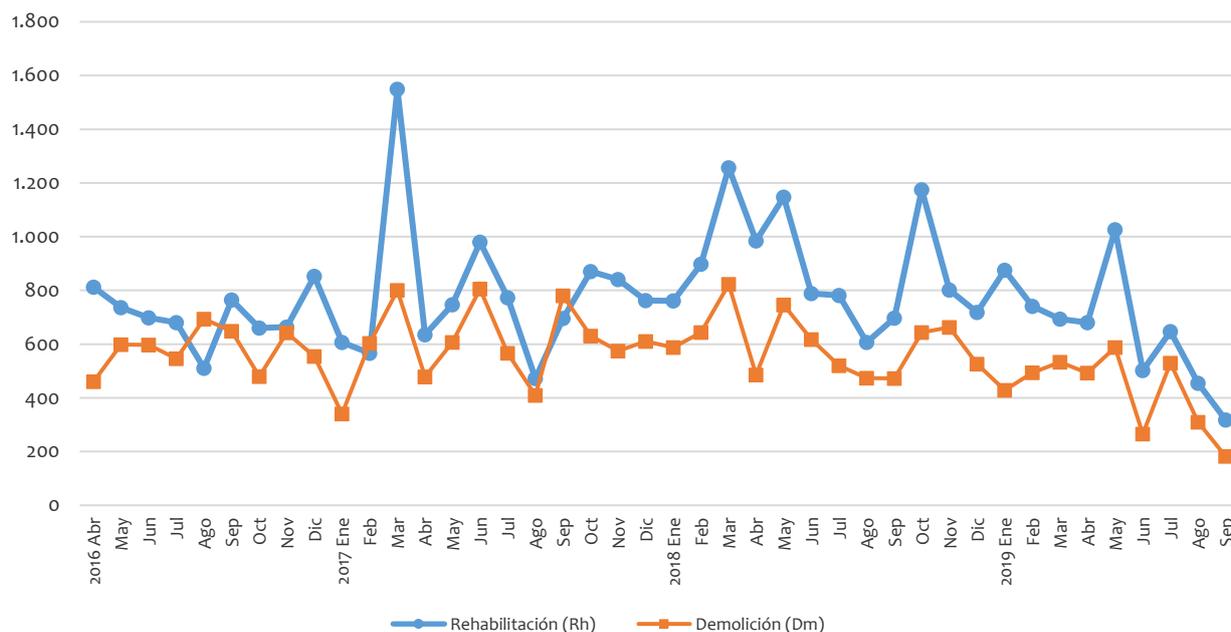
	Nueva planta (NP)	Rehabilitación (Rh)	Demolición (Dm)	% Rh/NP	% Dm/NP	% Variación anual NP
2018 Ene	6.547	761	588	11,6	9,0	23,3
Feb	6.499	898	643	13,8	9,9	92,7
Mar	8.634	1.257	823	14,6	9,5	73,9
Abr	8.258	985	486	11,9	5,9	66,9
May	6.560	1.147	746	17,5	11,4	34,4
Jun	5.938	789	618	13,3	10,4	-6,5
Jul	7.948	781	520	9,8	6,5	22,7
Ago	3.307	607	474	18,4	14,3	-26,3
Sep	6.887	697	473	10,1	6,9	40,5
Oct	6.402	1.175	643	18,4	10,0	16,5
Nov	6.952	802	663	11,5	9,5	3,5
Dic	7.994	718	526	9,0	6,6	54,9
2019 Ene	6.124	875	429	14,3	7,0	-6,5
Feb	6.657	741	494	11,1	7,4	2,4
Mar	6.960	693	533	10,0	7,7	-19,4
Abr	4.873	680	493	14,0	10,1	-41,0
May	8.691	1.026	588	11,8	6,8	32,5
Jun	5.639	502	266	8,9	4,7	-5,0
Jul	5.751	647	529	11,3	9,2	-27,6
Ago	4.534	455	310	10,0	6,8	37,1
Sep	3.750	318	182	8,5	4,9	-45,5

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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

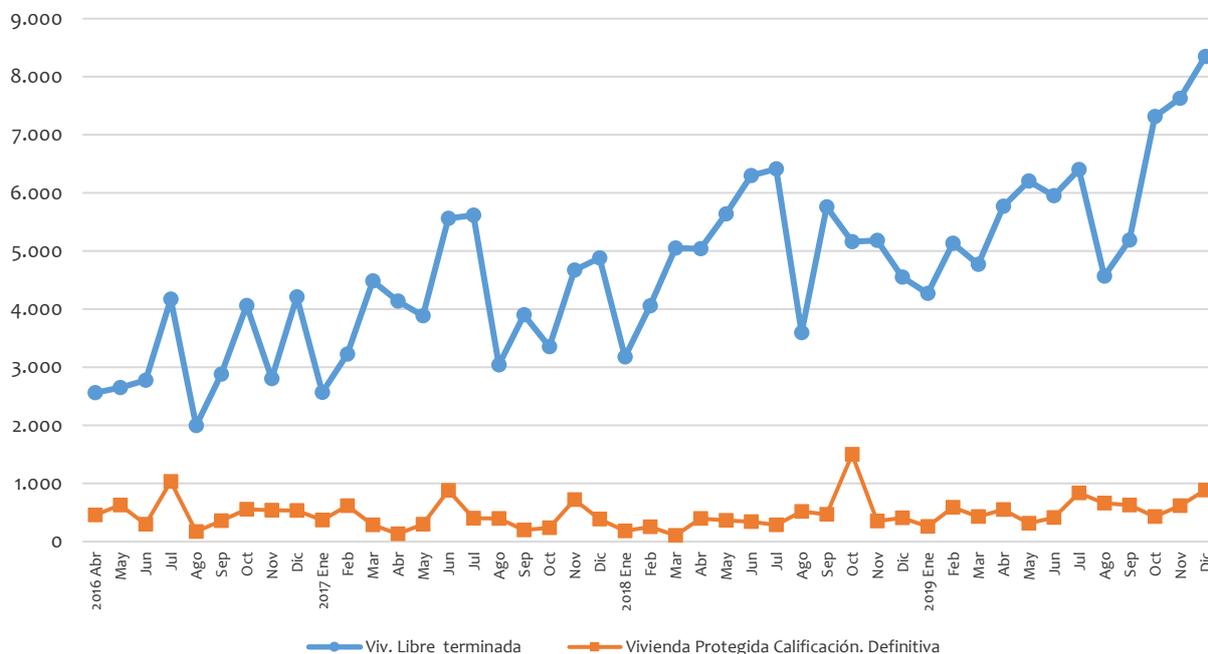
Tabla 1.2. Número de viviendas iniciadas y terminadas: VL y VP.

	Viv. Libre	Viv. Libre	Vivienda Protegida	Vivienda Protegida	Total	Total	Var. anual	(sobre viv. libre) %
	iniciada	terminada	Calificación Provisional	Calificación Definitiva	Viviendas iniciadas	Viviendas terminadas	Viviendas iniciadas	Viviendas terminadas
2018 Ene	6.512	3.178	1.249	186	7.761	3.364	7,1	23,9
Feb	7.010	4.058	788	254	7.798	4.312	14,7	25,8
Mar	8.129	5.051	1.003	108	9.132	5.159	49,2	12,6
Abr	6.448	5.041	679	396	7.127	5.437	4,3	21,9
May	8.943	5.641	1.129	365	10.072	6.006	22,4	45,2
Jun	8.621	6.297	1.611	343	10.232	6.640	26,6	13,2
Jul	10.805	6.414	820	290	11.625	6.704	79,9	14,1
Ago	5.574	3.593	629	517	6.203	4.110	-12,5	18,1
Sep	6.444	5.760	863	467	7.307	6.227	5,3	47,7
Oct	7.861	5.163	1.375	1.500	9.236	6.663	10,7	53,9
Nov	8.455	5.183	884	355	9.339	5.538	74,0	10,9
Dic	6.501	4.552	873	411	7.374	4.963	15,9	-6,7
2019 Ene	8.559	4.269	914	261	9.473	4.530	31,4	34,3
Feb	8.434	5.135	806	590	9.240	5.725	20,3	26,5
Mar	9.261	4.773	620	432	9.881	5.205	13,9	-5,5
Abr	8.480	5.772	947	550	9.427	6.322	31,5	14,5
May	7.584	6.204	976	313	8.560	6.517	-15,2	10,0
Jun	10.027	5.953	800	415	10.827	6.368	16,3	-5,5
Jul	7.066	6.404	1.644	836	8.710	7.240	-34,6	-0,2
Ago	7.312	4.569	1.051	659	8.363	5.228	31,2	27,2
Sep	7.620	5.190	993	627	8.613	5.817	18,2	-9,9
Oct	9.274	7.315	873	430	10.147	7.745	18,0	41,7
Nov	7.039	7.631	1.395	615	8.434	8.246	-16,7	47,2
Dic	5.595	8.347	1.293	887	6.888	9.234	-13,9	83,4

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

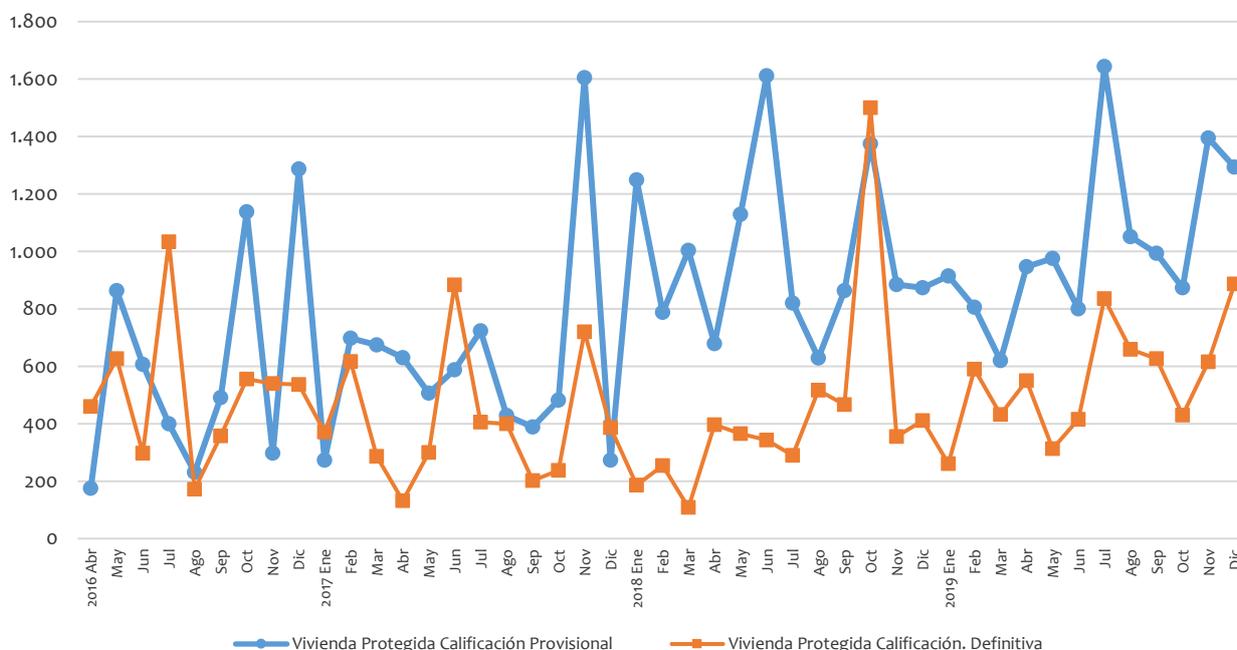
El número de viviendas libres terminadas en diciembre de 2019 ha sido de 8.347 y se concedieron 887 calificaciones definitivas de vivienda protegida. En relación con las viviendas libres iniciadas se han actualizado los datos, y el de diciembre es de 5.595 viviendas iniciadas, lo que representa un descenso de casi el 14% en relación con el mismo mes del año anterior.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

A continuación se recoge la publicación de la información desglosada de las calificaciones definitivas de vivienda protegida, que refleja las características de las mismas. Incorpora información en relación con el régimen de protección, general o concertado, especial, y otros,

el tipo de promotor, privado o público, y el régimen de tenencia, diferenciando si se trata de viviendas en propiedad, en alquiler, en alquiler con opción a compra, u otras modalidades.

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

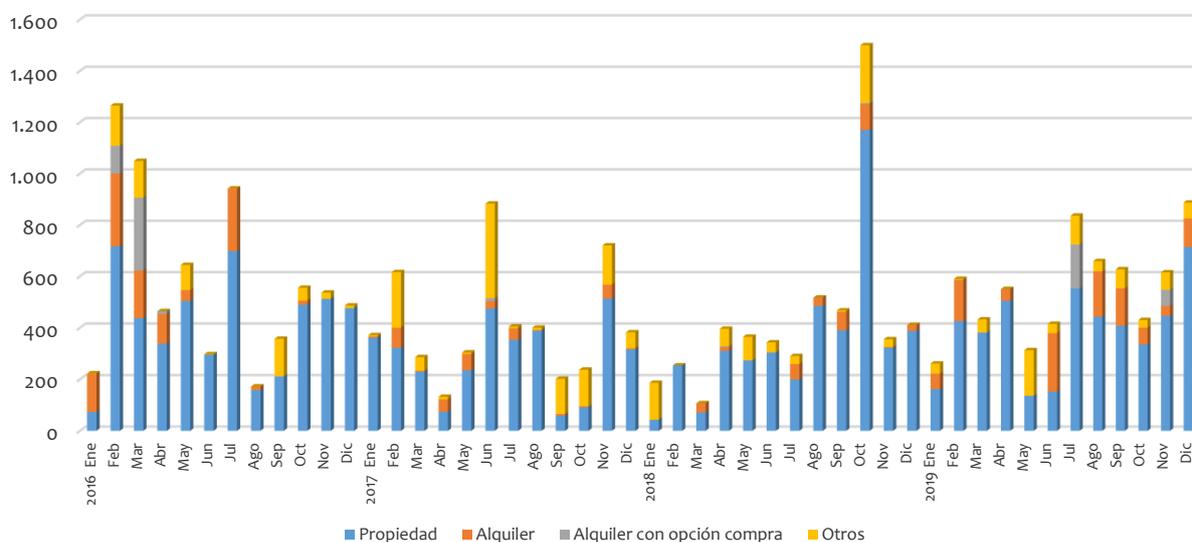
Tabla 1.2.bis. Calificación definitiva de vivienda protegida. Planes estatales y autonómicos.

	TOTAL	Régimen de protección			Promotor		Régimen de tenencia			
		General	Especial	Otros	Privado	Público	Propiedad	Alquiler	Alquiler con opción compra	Otros
2018 Ene	186	177	6	3	134	52	43	0	0	143
Feb	254	246	0	8	194	60	254	0	0	0
Mar	107	103	4	0	75	33	71	36	0	0
Abr	396	394	0	2	392	4	310	15	3	68
May	365	305	59	1	364	1	273	0	0	92
Jun	342	305	16	21	281	62	304	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	467	461	4	2	378	87	390	72	0	5
Oct	1.500	1.302	168	30	1.328	172	1.170	101	4	225
Nov	355	348	4	3	355	0	322	3	0	30
Dic	411	362	12	37	399	12	387	24	0	0
2019 Ene	261	198	2	61	203	58	162	60	0	39
Feb	590	478	109	3	147	443	425	161	0	4
Mar	432	364	50	18	432	0	381	0	0	51
Abr	532	521	0	11	532	18	504	46	0	0
May	313	296	3	14	258	55	136	0	0	177
Jun	415	395	18	2	359	56	152	227	0	36
Jul	836	728	9	99	771	65	552	0	171	113
Ago	659	659	0	0	435	224	443	176	0	40
Sep	627	618	7	2	559	68	407	146	0	74
Oct	430	335	1	94	371	59	335	65	0	30
Nov	615	542	0	73	597	18	445	39	63	68
Dic	887	848	28	11	565	322	714	111	0	62

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

A lo largo del cuarto trimestre de 2019 se han concedido un total de 1.932 calificaciones definitivas de vivienda protegida. Destacando que un 89% pertenecen al régimen general de protección, y un 79% se trata de promociones privadas y el 77% son en propiedad.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Finalmente, en la **Tabla y Gráfico 1.3** se comparan las viviendas terminadas (incluyendo las viviendas libres terminadas y las calificaciones definitivas de vivienda protegida) con los certificados de final de obra. El número de viviendas terminadas en el mes de diciembre fue de 9.234, lo que representa un incremento del 86% respecto del mismo mes del año anterior, y los certificados fin de obra en el mismo mes ascienden a 6.132 representando un aumento del 11%.

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

	Total viviendas terminadas (1)	Certificados Final obra (2)	Variación anual (%) Viviendas terminadas	Variación anual (%) Certificados Final Obra
2018 Ene	3.364	3.997	14,5	16,5
Feb	4.312	4.726	12,3	27,9
Mar	5.159	5.266	8,1	7,0
Abr	5.437	6.293	27,4	65,0
May	6.006	4.590	43,5	-17,5
Jun	6.640	7.200	3,0	40,9
Jul	6.704	7.831	11,3	19,9
Ago	4.110	3.637	19,4	27,0
Sep	6.227	5.415	51,8	8,5
Oct	6.663	3.293	85,5	-24,6
Nov	5.538	6.581	2,7	41,6
Dic	4.963	5.525	-5,8	18,2
2019 Ene	4.530	4.596	34,7	15,0
Feb	5.725	5.429	32,8	14,9
Mar	5.205	6.522	0,9	23,9
Abr	6.322	7.000	16,3	11,2
May	6.517	6.287	8,5	37,0
Jun	6.368	5.914	-4,1	-17,9
Jul	7.240	8.341	8,0	6,5
Ago	5.228	4.575	27,2	25,8
Sep	5.817	6.004	-6,6	10,9
Oct	7.745	10.582	16,2	221,3
Nov	8.246	7.407	48,9	12,6
Dic	9.234	6.132	86,1	11,0

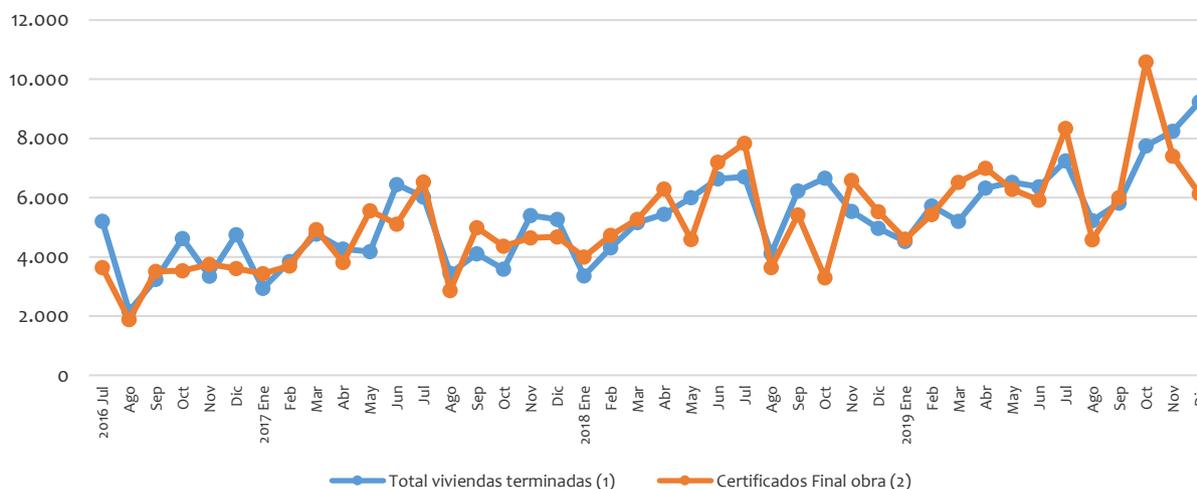
Nota 1: El número de viviendas terminadas se corresponde con la suma del número de VL de la serie del M. de Transportes, Movilidad y Agenda U. y el número de calificaciones definitivas de VP

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

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

En el cuarto trimestre de 2019 se terminaron un total de 25.225 viviendas, es decir un 47% más que en el cuarto trimestre del año anterior. Y los certificados fin de obra fueron una cifra parecida, 24.121 viviendas, que representa un aumento respecto al año anterior del 56,6%.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Valor presupuestado y liquidado de las obras de vivienda

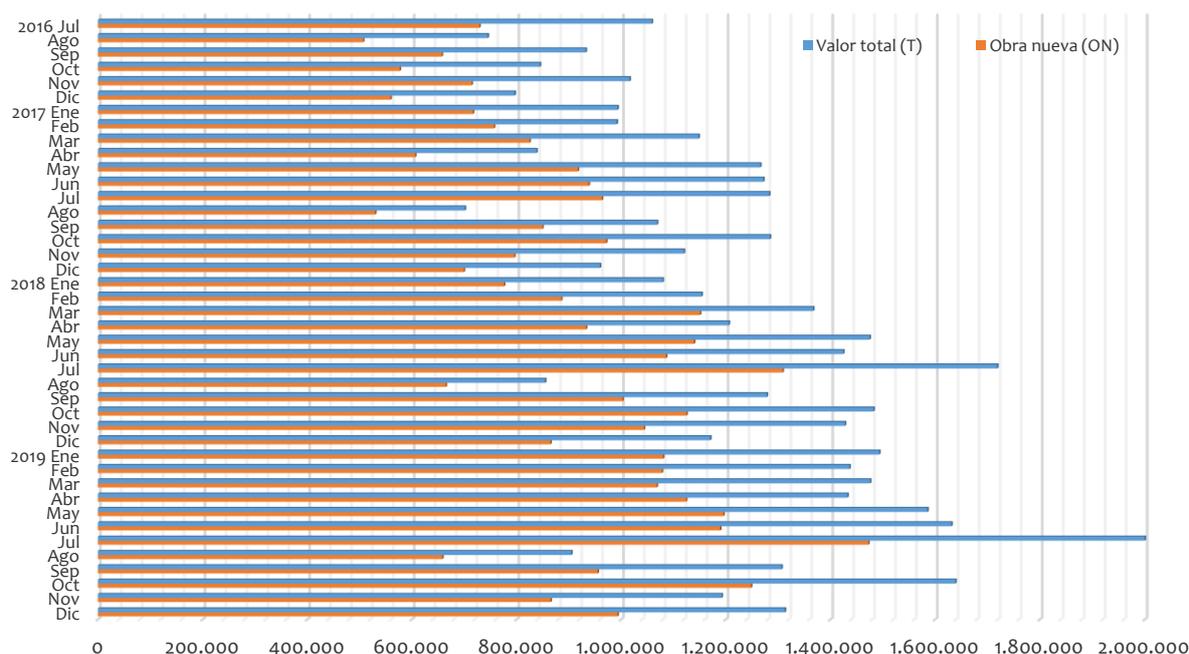
Como se aprecia en la **Tabla y Gráfico 1.4**, el valor de los presupuestos de ejecución de los visados de dirección de la obra nueva, de acuerdo con el último dato conocido que es diciembre de 2019, es de 993,38 millones de euros y representa el 75,6% del valor total presupuestado en los proyectos visados para todo tipo de obras de edificación. El valor total de los presupuestos de ejecución en el mes de diciembre alcanzó los 1.313,47 millones de euros, lo que representa un incremento del 12,2% con respecto al año anterior.

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

	Valor total (T)	Obra nueva (ON)	Proporción ON/T (%)	Variación anual (%)
2018 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
2019 Ene	1.493.681,7	1.080.483,8	72,3	38,3
Feb	1.436.848,0	1.078.160,3	75,0	24,5
Mar	1.476.217,0	1.068.308,8	72,4	8,0
Abr	1.432.842,5	1.124.260,4	78,5	18,8
May	1.585.733,3	1.195.698,9	75,4	7,5
Jun	1.631.560,2	1.189.612,9	72,9	14,5
Jul	2.000.708,4	1.472.824,9	73,6	16,4
Ago	905.031,0	658.506,2	72,8	5,8
Sep	1.306.699,6	955.506,1	73,1	2,2
Oct	1.639.321,7	1.248.495,1	76,2	10,6
Nov	1.192.359,0	865.429,3	72,6	-16,5
Dic	1.313.476,2	993.385,4	75,6	12,2

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

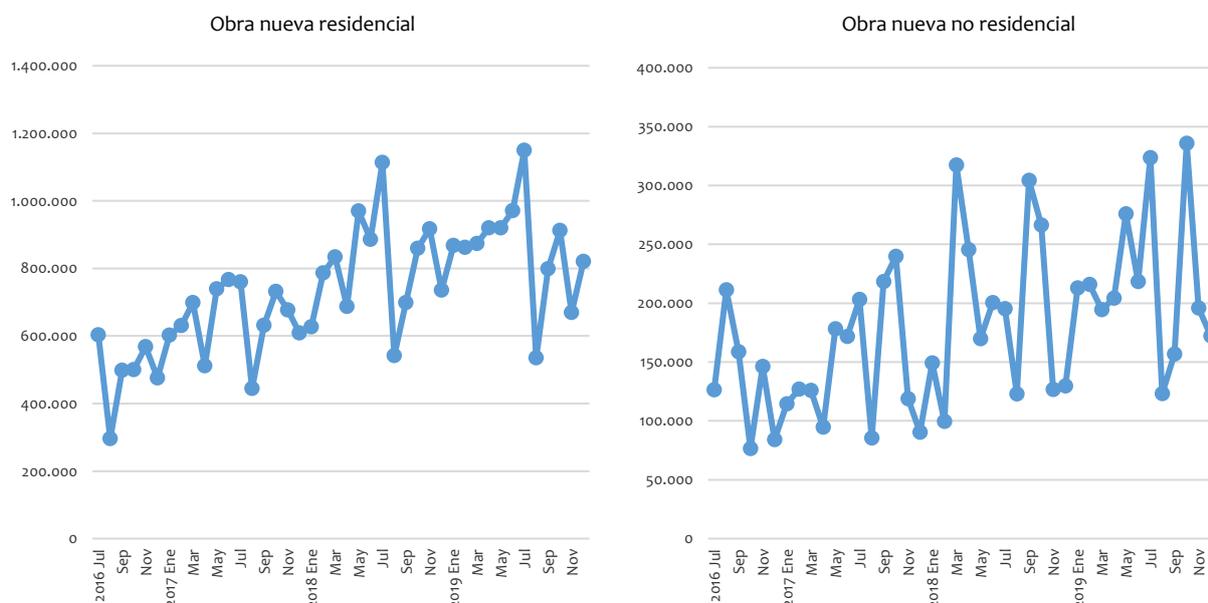
Por su parte, de acuerdo con la **Tabla 1.5**, el valor presupuestado para la obra nueva residencial es de un 82,7% del total de la obra nueva. La tasa de variación interanual del valor total de la obra nueva, es de casi un 15% en el mes de diciembre de 2019, situándose el valor total presupuestado en este mismo mes en 993,38 millones de euros.

Tabla 1.5. Presupuestos de ejecución material en obra nueva: residencial y no residencial (miles de €).

	Valor total	Total residencial	Total no residencial	Proporción Residencial (%)	Variación total anual (%)
2018 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
2019 Ene	1.080.484	867.499	212.985	80,3	39,2
Feb	1.078.160	862.082	216.079	80,0	21,7
Mar	1.068.309	873.831	194.478	81,8	-7,2
Abr	1.124.260	919.891	204.369	81,8	20,5
May	1.195.699	919.742	275.957	76,9	4,9
Jun	1.189.613	971.244	218.369	81,6	9,5
Jul	1.472.825	1.149.297	323.528	78,0	12,5
Ago	658.506	535.437	123.069	81,3	-1,0
Sep	955.506	798.789	156.717	83,6	-4,7
Oct	1.248.495	912.648	335.847	73,1	10,9
Nov	865.429	669.553	195.876	77,4	-17,1
Dic	993.385	821.083	172.302	82,7	14,8

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

En la **Tabla 1.6** se observa que el valor total presupuestado en el mes de diciembre se incrementó un 12,2% con respecto al mismo mes del año anterior. El valor de liquidación de las obras terminadas se redujo en tasa interanual, con respecto al mismo mes de hace un año en un 14,5%. Por su parte, el presupuesto de ejecución material (PEM) en el mes de diciembre

alcanzó los 1.313,5 millones de euros, y el valor de liquidación, que incluye gastos generales, financieros y el IVA, se situó en 870,7 millones de euros.

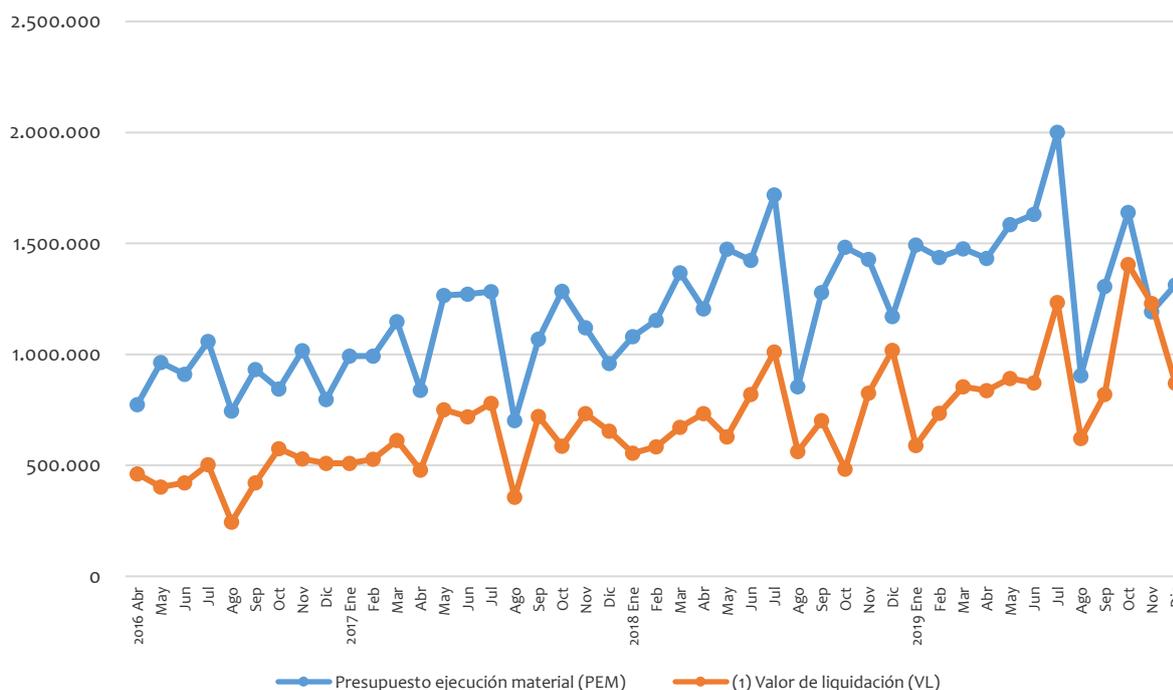
Tabla 1.6. Presupuestos de ejecución de los visados de obra y valor de liquidación de los certificados de final de obra (Miles de euros). Incluye obra nueva, ampliación y reforma.

	Presupuesto ejecución material (PEM)	(1) Valor de liquidación (VL)	Variación anual PEM (%)	Variación anual VL (%)
2018 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
2019 Ene	1.493.682	590.139	38,3	6,2
Feb	1.436.848	735.411	24,5	26,0
Mar	1.476.217	855.075	8,0	27,2
Abr	1.432.843	837.954	18,8	14,1
May	1.585.733	891.577	7,5	41,7
Jun	1.631.560	871.837	14,5	6,3
Jul	2.000.708	1.234.169	16,4	22,0
Ago	905.031	621.719	5,8	10,4
Sep	1.306.700	819.818	2,2	16,7
Oct	1.639.322	1.404.831	10,6	190,4
Nov	1.192.359	1.230.337	-16,5	49,1
Dic	1.313.476	870.753	12,2	-14,5

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

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

2. MERCADO DE LA VIVIENDA. PRECIOS Y TRANSACCIONES

El precio medio de la vivienda

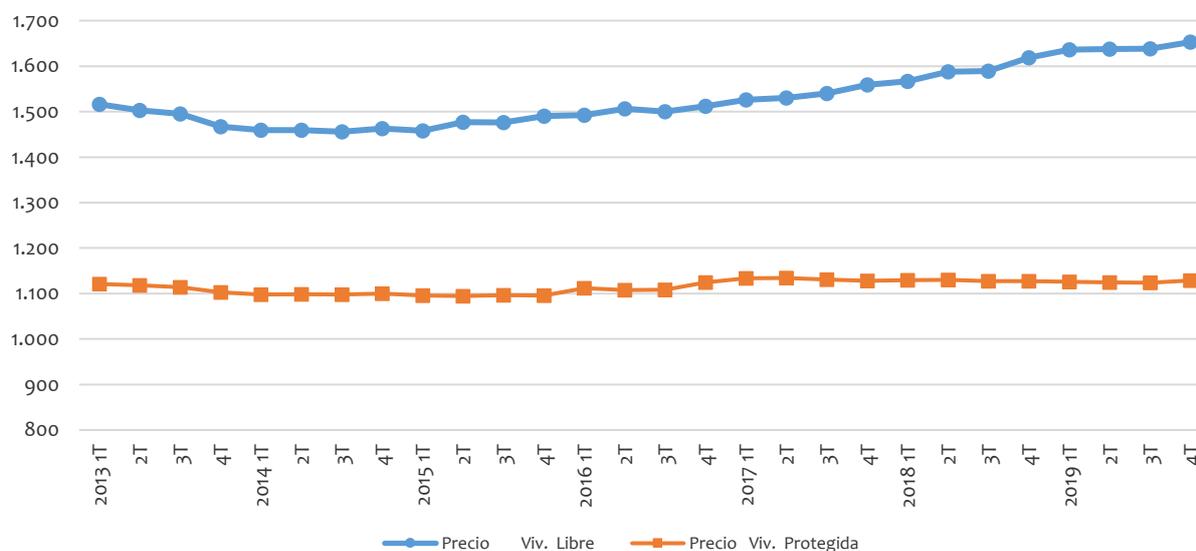
En la **Tabla 2.1** se presentan los precios medios de la vivienda libre (VL) y la vivienda protegida (VP), y en la **Tabla 2.2** los de la vivienda libre nueva y usada, ofrecidos por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana a partir de valores de tasación, y que se recogen en las series estadísticas de valor tasado de la vivienda. Como se observa, 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 2,1%, hasta alcanzar un valor de 1.653 €/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 46% superior al de la vivienda protegida. Hay que tener en cuenta que en 2008 el precio de la vivienda libre casi duplicaba el de la vivienda protegida.

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

	Precio Viv. Libre	Precio VL base 100 (2008 1T)	Precio Viv. Protegida	Relación precios VL/VP	Variación anual VL (%)	Variación anual VP (%)
2016 1T	1.492	71,0	1.112	1,34	2,4	1,5
2T	1.506	71,7	1.108	1,36	2,0	1,2
3T	1.500	71,4	1.108	1,35	1,6	1,1
4T	1.512	72,0	1.124	1,34	1,5	2,6
2017 1T	1.526	72,6	1.134	1,35	2,2	1,9
2T	1.530	72,8	1.134	1,35	1,6	2,4
3T	1.540	73,3	1.131	1,36	2,7	2,0
4T	1.559	74,2	1.128	1,38	3,1	0,4
2018 1T	1.567	74,6	1.129	1,39	2,7	-0,4
2T	1.588	75,6	1.130	1,41	3,8	-0,4
3T	1.590	75,7	1.127	1,41	3,2	-0,3
4T	1.619	77,0	1.127	1,44	3,9	-0,1
2019 1T	1.636	77,9	1.126	1,45	4,4	-0,3
2T	1.637	77,9	1.124	1,46	3,1	-0,5
3T	1.638	78,0	1.124	1,46	3,1	-0,3
4T	1.653	78,7	1.129	1,46	2,1	0,2

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

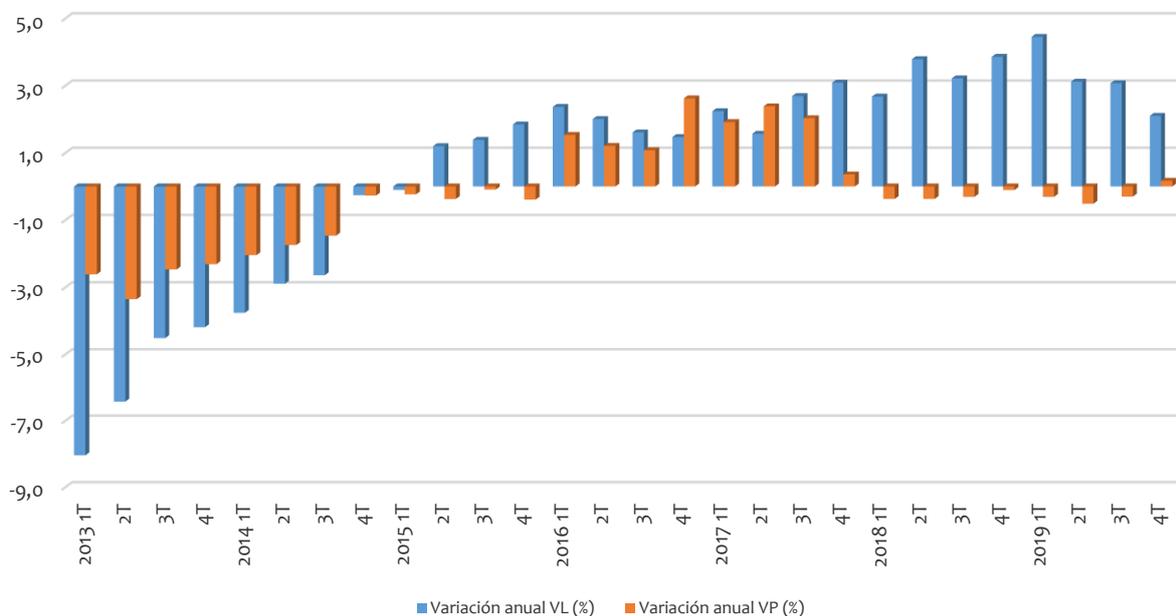
Gráfico 2.1.a. Precio de la vivienda libre y protegida (€/m²).



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

En el **Gráfico 2.1.b** se puede observar que a lo largo de los últimos cinco años se produce un incremento interanual continuo en el precio de la vivienda libre, si bien, se puede destacar que la variación ha sido moderada, en el entorno del 2 y 4%, y alcanzando los trimestres segundo y tercero el 3,1%, y el cuarto trimestre de 2019 el 2,1%.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

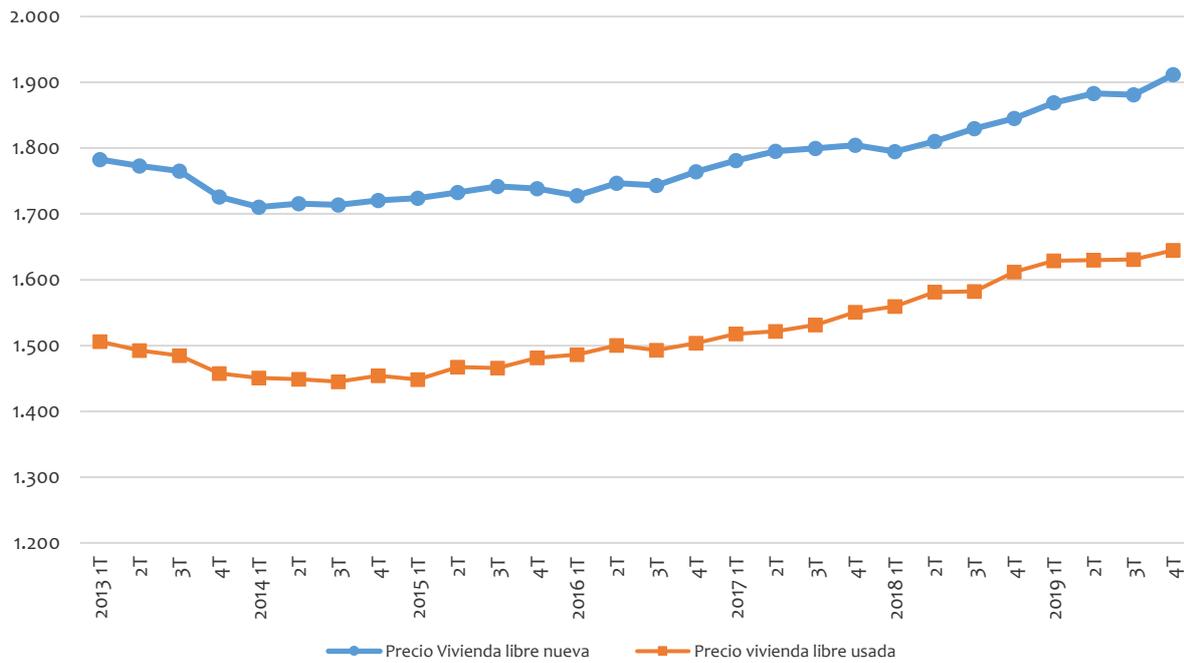
Tabla 2.2. Precio medio de la vivienda libre: total, nueva y usada (€/m²).

	Precio total	Variación anual (%)	Precio Vivienda libre nueva	Variación anual viv. nueva (%)	Precio vivienda libre usada	Variación anual viv. usada (%)
2016 1T	1.492	2,4	1.728	0,2	1.486	2,6
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
2019 1T	1.636	4,4	1.869	4,1	1.629	4,4
2T	1.637	3,1	1.883	4,0	1.630	3,1
3T	1.638	3,1	1.881	2,8	1.631	3,1
4T	1.653	2,1	1.912	3,6	1.645	2,1

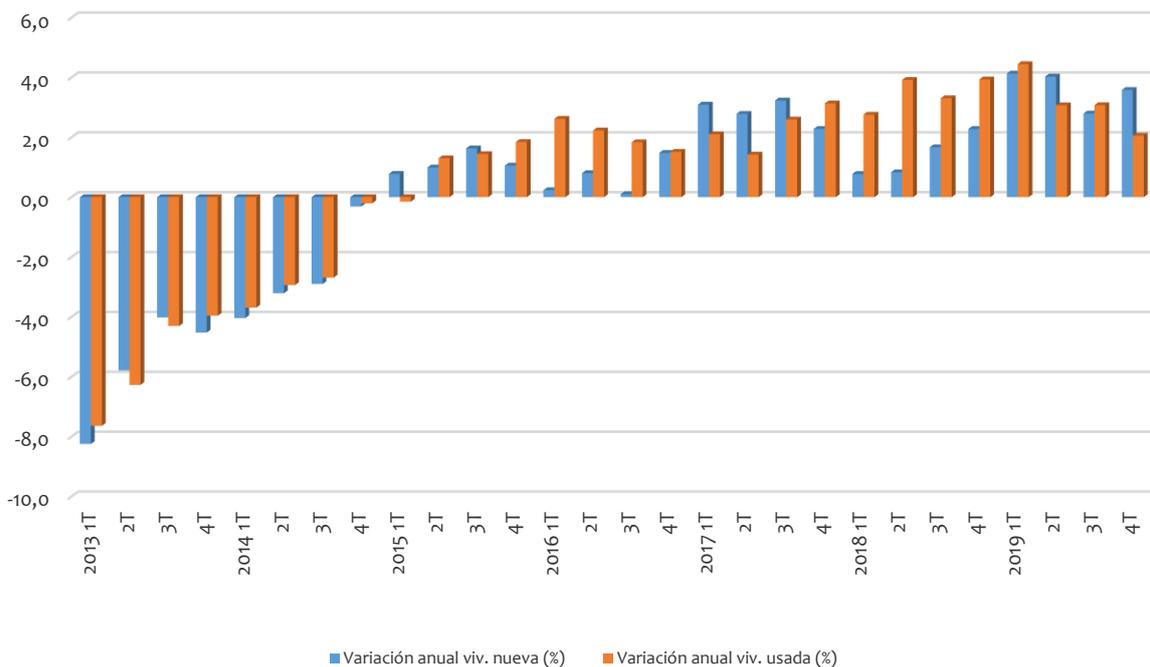
Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Los precios de la vivienda libre, tanto la de nueva construcción como la usada, es decir, la vivienda con más de cinco años de antigüedad, han registrado ligeros incrementos en el cuarto trimestre del 3,6% y del 2,1% en tasa interanual, respectivamente.

Es necesario señalar que los datos de la columna correspondiente a vivienda libre nueva de la **Tabla 2.2**, se han modificado desde el boletín número 19, ya que a partir de 2015 el entonces Ministerio de Fomento estableció que el cómputo de vivienda nueva es de cinco años, y no dos como hasta entonces. Se presentan corregidos los datos de toda la serie.

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

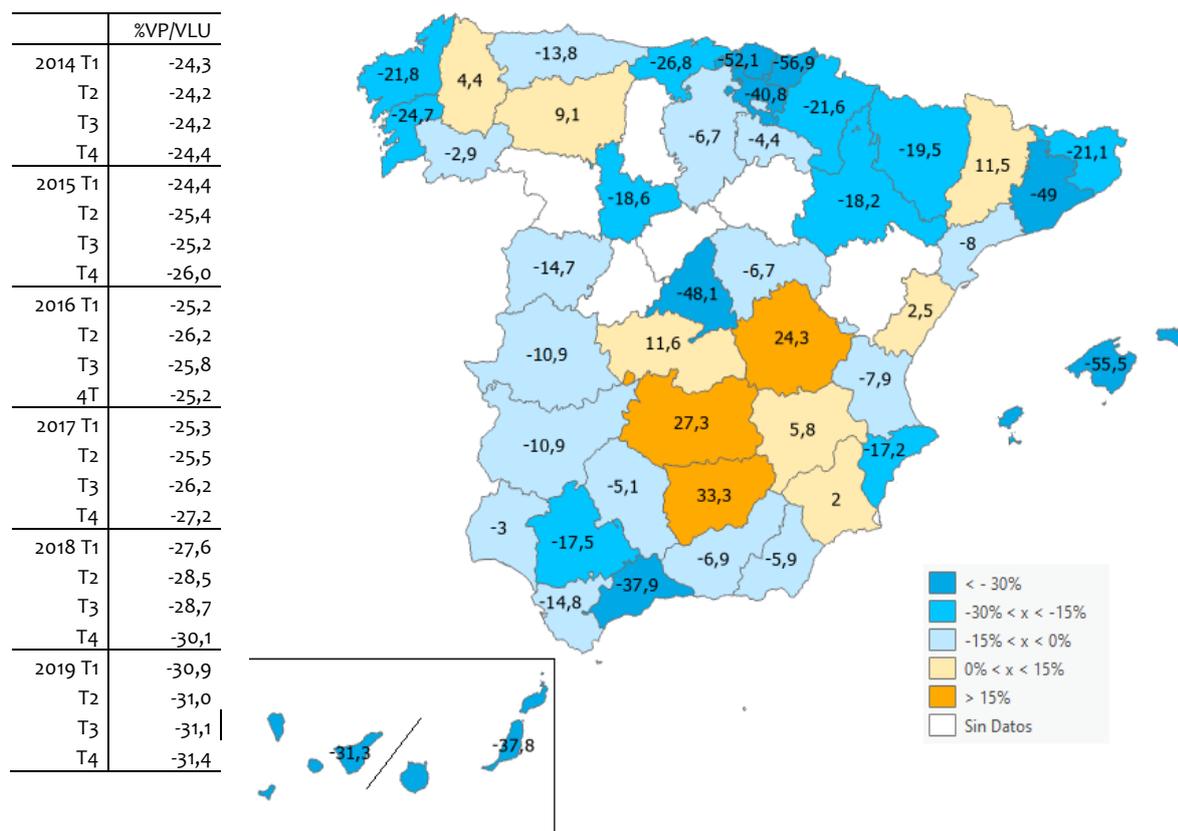
Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

El precio de la vivienda libre usada retoma valores de hace ocho años, mientras que el precio de la vivienda protegida se mantiene prácticamente inalterable. En la **Tabla 2.3** se observa que la relación entre ambos precios se mantiene en el entorno de la cuarta parte entre los años 2013 a 2017. Si hace diez años el precio de la vivienda protegida representaba casi la mitad del de la vivienda libre usada, este porcentaje se ha ido reduciendo progresivamente hasta situarse en el 31,4 % 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 2019 (mapa).



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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 en el País Vasco, destacando Gipuzkoa, -56,9%, Bizkaia, -52,1%, y en Álava el valor es de -40,8%. En Baleares el dato es mayor con un -55,5%, en Barcelona el valor es -49%, y Madrid -48,1%, Las Palmas -37,8%, en Málaga el precio es un -37,9% inferior, y en Santa Cruz de Tenerife un -31,3%.

La mayoría de las provincias, en concreto 15, tienen un precio de la vivienda protegida hasta un 15% inferior al precio de la vivienda libre usada, y otras 10 entre un 15% y un 30% inferior.

En 10 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 33,3%, Ciudad Real 27,3%, Cuenca 24,3%, y Toledo y Lleida con un precio de la vivienda protegida un 11,5% más cara que la vivienda libre usada.

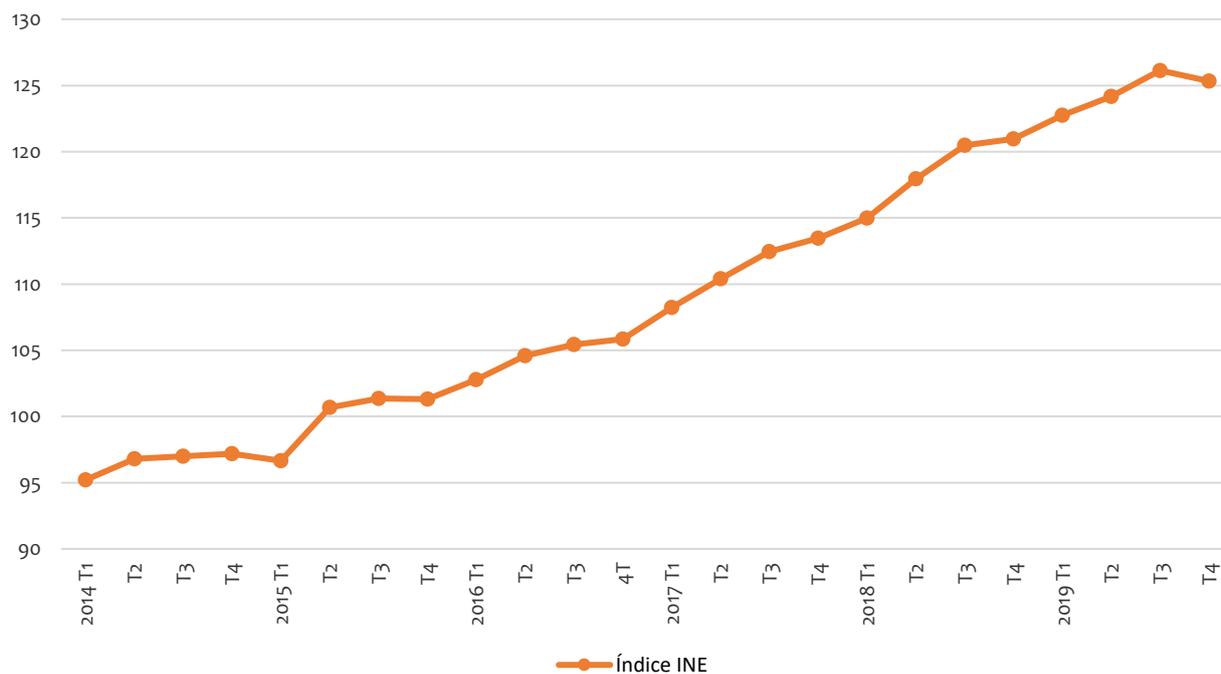
Por su parte, en la **Tabla y Gráfico 2.4** se presenta la evolución del índice general de precios de la vivienda (IPV) Base 2015, del Instituto Nacional de Estadística (INE), a partir de los precios declarados en las escrituras de compraventa, formalizadas ante notario. Se puede observar que a lo largo de los últimos cinco años el crecimiento, si bien moderado, ha sido continuo. hasta alcanzar el valor de 126,1 en el tercer trimestre de 2019.

En el gráfico se puede ver que el índice general tiene un ligero descenso en el último trimestre, para alcanzar un valor de 125,3.

Tabla 2.4. Índice general de precios de la vivienda.

	Índice INE
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
2019 T1	122,8
T2	124,2
T3	126,1
T4	125,3

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 2019 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 2.697,4 €/m² y Bizkaia con 2.392,1 €/m². La tercera, Álava, obtiene un precio inferior de 1.964,2 €/m².

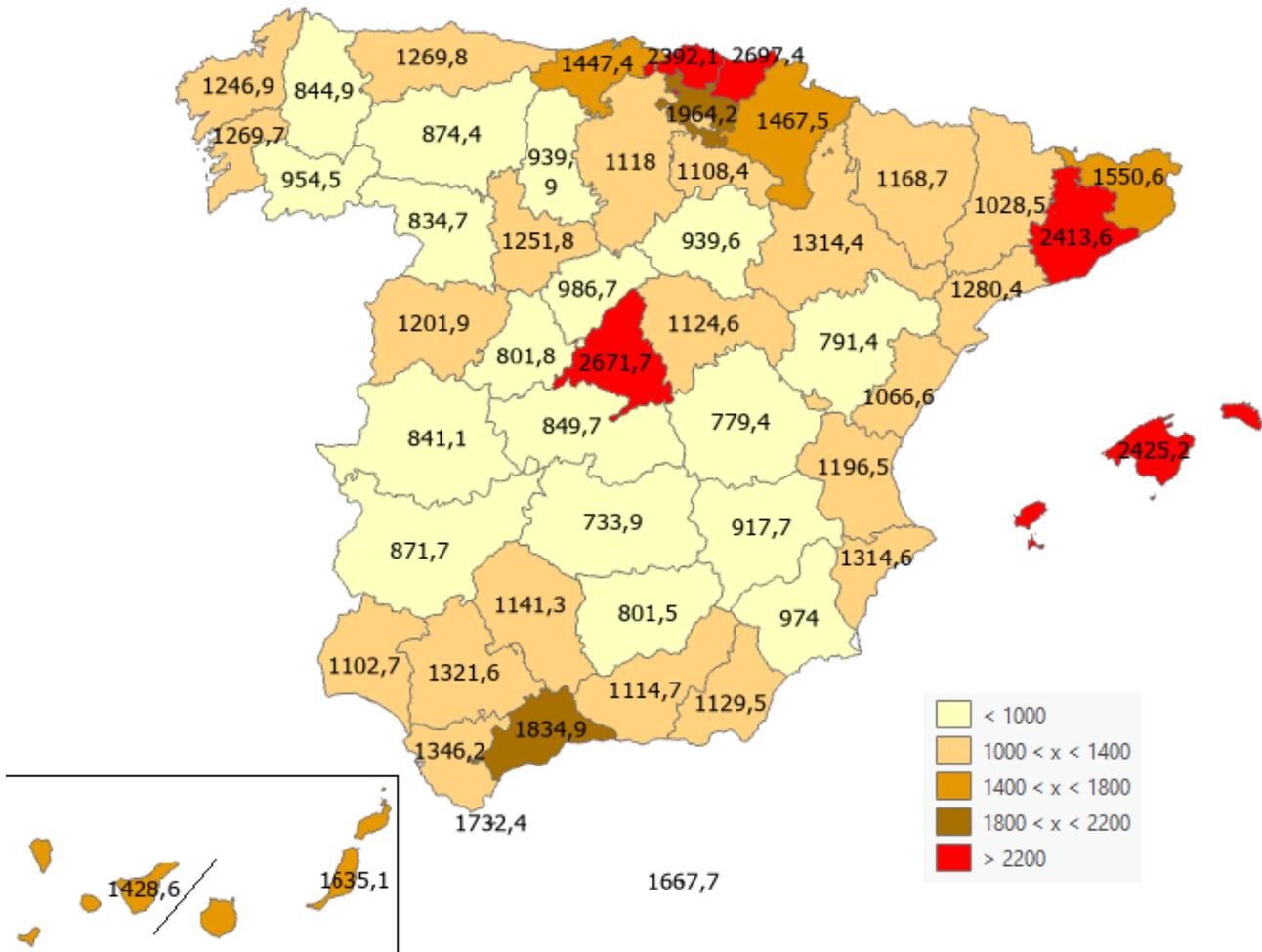
Este trimestre también Madrid alcanza los 2.671,7 €/m² Barcelona, 2.413,6 €/m² y Illes Balears 2.425,2 €/m².

Con un precio entre 1.800 y 2.200 €/m² están las provincias de Álava 1.964,2 €/m² y Málaga 1.834,9 €/m², situándose a continuación, con un precio entre 1.400 y 1.800 €/m², Cantabria, Girona, Las Palmas, Santa Cruz de Tenerife, Navarra, y por último las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla.

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

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

Mapa 2.5.a. Precios medios de la vivienda libre por provincias en el cuarto trimestre de 2019 (€/m²).

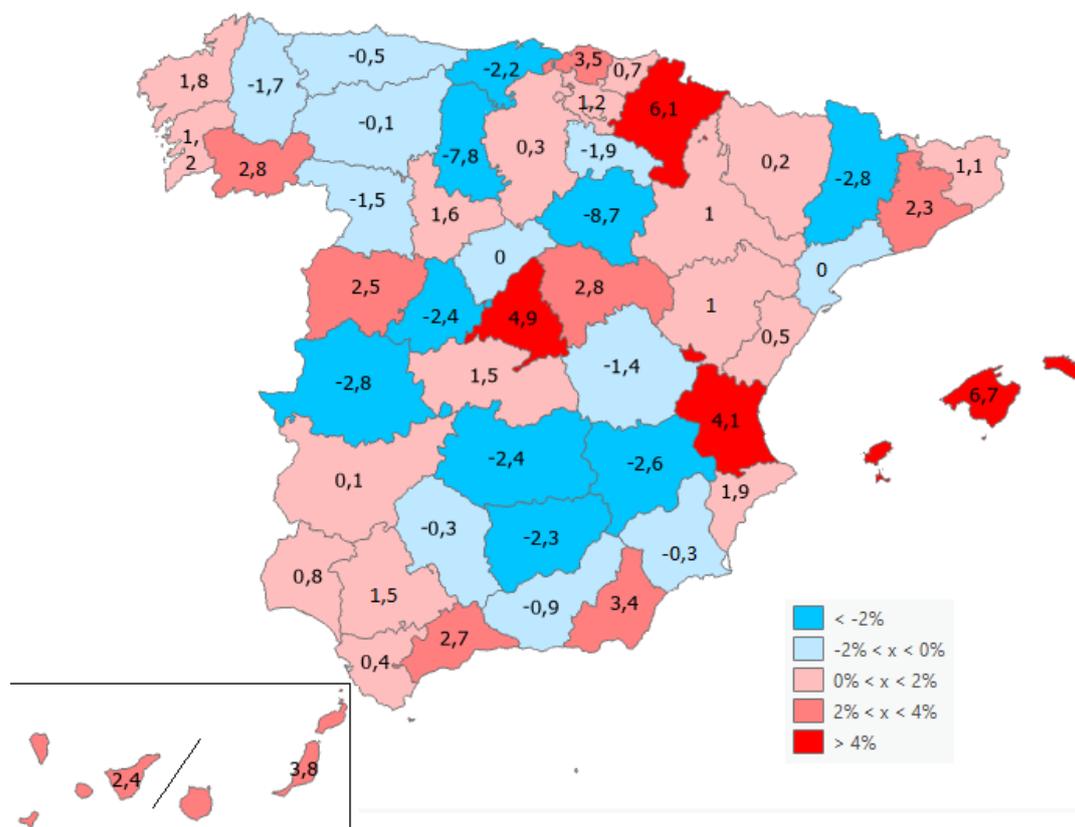


Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

En cuanto a la variación de los precios en el último año, como puede observarse en el **Mapa 2.5.b**, se produce un aumento del 2,1% de media en el conjunto del territorio.

El incremento mayor del 4%, se produce en cuatro provincias, siendo Baleares 6,7% y Navarra 6,1%, las de mayor incremento. El resto son Madrid 4,9%, y Valencia 4,1%. Aunque en la gran mayoría de las provincias, como se puede ver en el mapa, la variación interanual de precios de la vivienda libre está entre el cero y el 4%.

En dieciséis provincias, se han registrado variaciones interanuales negativas. El descenso mayor en el precio de la vivienda, se ha producido en Soria con un descenso en variación interanual del -8,7%, seguido de la provincia de Palencia, con un valor de -7,8%.

Mapa 2.5.b. Variación interanual de precios medios provinciales en el cuarto trimestre de 2019 (%).

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Transacciones de vivienda registradas y escrituradas. Tasaciones

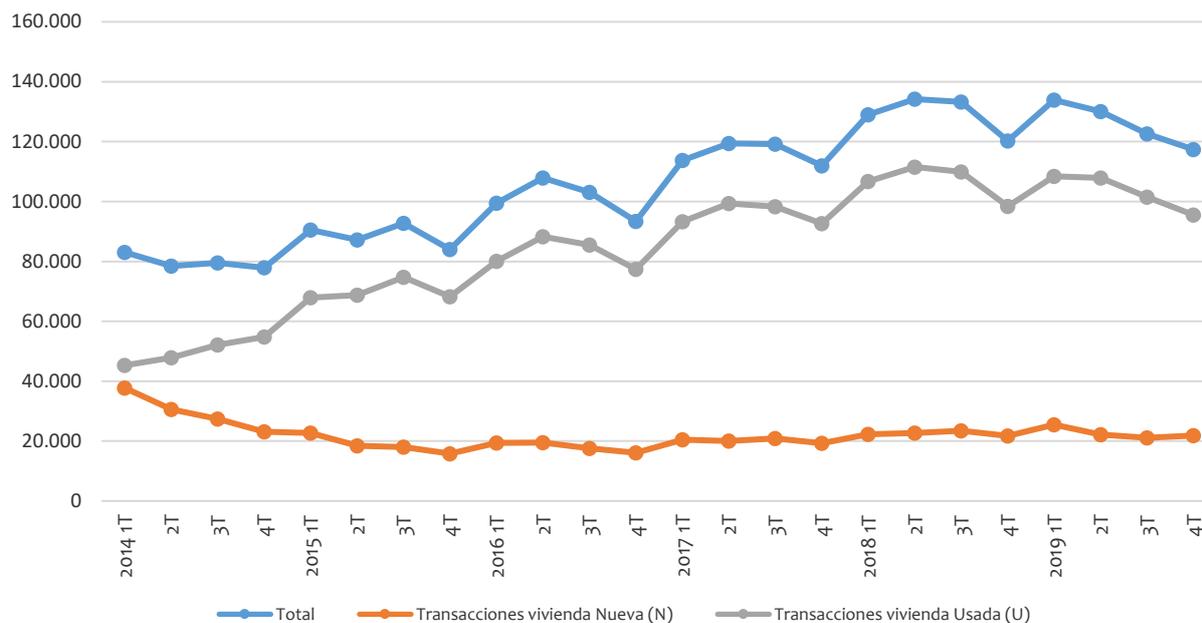
En el cuarto trimestre de 2019 se han registrado un total de 117.387 operaciones, con un descenso respecto del mismo trimestre del año anterior de un -2,3%.

Actualmente el número de transacciones de vivienda usada es casi cinco veces superior al de la vivienda nueva, cuando en 2011 estos números eran similares. En 2019 el total de viviendas registradas fue de 503.875, y menos de dos de cada diez viviendas eran viviendas de nueva construcción, es decir 90.690 viviendas, y el resto 413.185 correspondían a vivienda usada.

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

	Total	Transacciones vivienda Nueva (N)	Transacciones vivienda Usada (U)	Relación U/N	Variación anual (%)
2016 1T	99.427	19.385	80.042	4,1	9,8
2T	107.838	19.547	88.291	4,5	23,7
3T	103.055	17.583	85.472	4,9	11,1
4T	93.423	16.072	77.351	4,8	11,2
2017 1T	113.738	20.490	93.248	4,6	14,4
2T	119.408	20.065	99.343	5,0	10,7
3T	119.156	20.885	98.271	4,7	15,6
4T	111.921	19.325	92.596	4,8	19,8
2018 1T	128.990	22.299	106.691	4,8	13,4
2T	134.196	22.659	111.537	4,9	12,4
3T	133.295	23.420	109.875	4,7	11,9
4T	120.199	21.760	98.439	4,5	7,4
2019 1T	133.860	25.475	108.385	4,3	3,8
2T	130.088	22.209	107.879	4,9	-3,1
3T	122.540	21.104	101.436	4,8	-8,1
4T	117.387	21.902	95.485	4,4	-2,3

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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

Fuente: Estadística registral inmobiliaria.

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 2019 la relación entre la vivienda usada y la vivienda nueva es de 8 viviendas usadas por cada nueva. Del total de viviendas escrituradas, 156.519, solo 4% son de vivienda protegida, 6.481.

La variación anual del total de transacciones escrituradas del cuarto trimestre de 2019, presenta un incremento del 1,5% en relación con el mismo trimestre del año anterior.

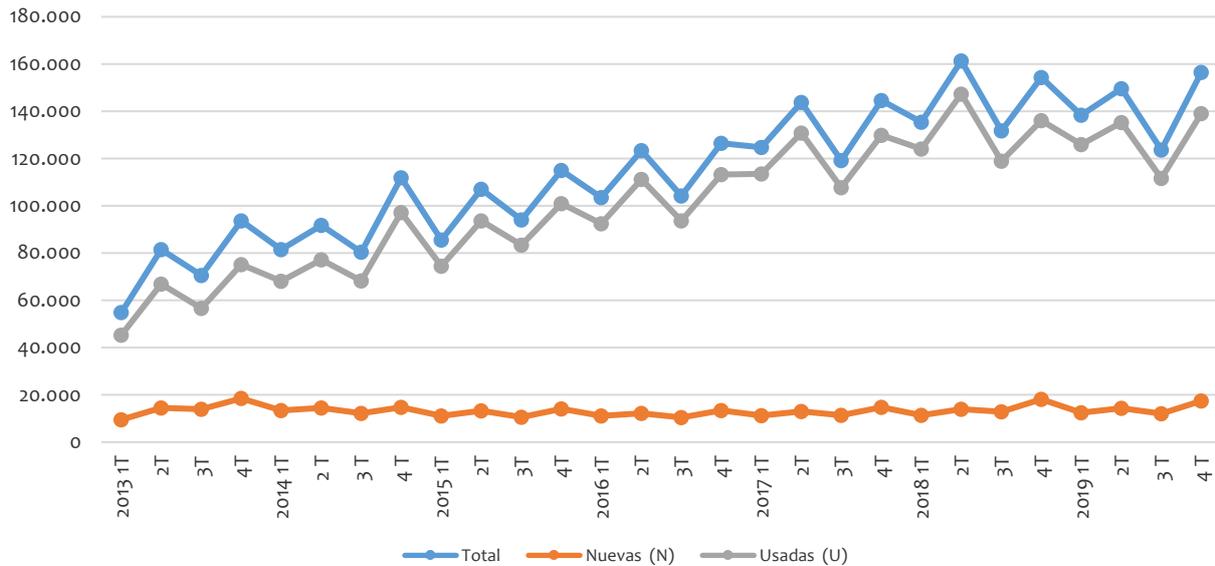
A lo largo del año 2019 se escrituraron un total de 568.180 viviendas, de las que 56.219 corresponden a vivienda nueva, y las restantes 511.961 viviendas correspondían a vivienda usada. Es decir casi diez viviendas usadas por cada vivienda nueva.

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

	Total	Nuevas (N)	Usadas (U)	Relación U/N	Variación anual (%)
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	154.276	18.130	136.146	7,5	6,7
2019 1T	138.374	12.427	125.947	10,1	2,2
2T	149.600	14.332	135.268	9,4	-7,3
3T	123.687	12.065	111.622	9,3	-6,2
4T	156.519	17.395	139.124	8,0	1,5

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



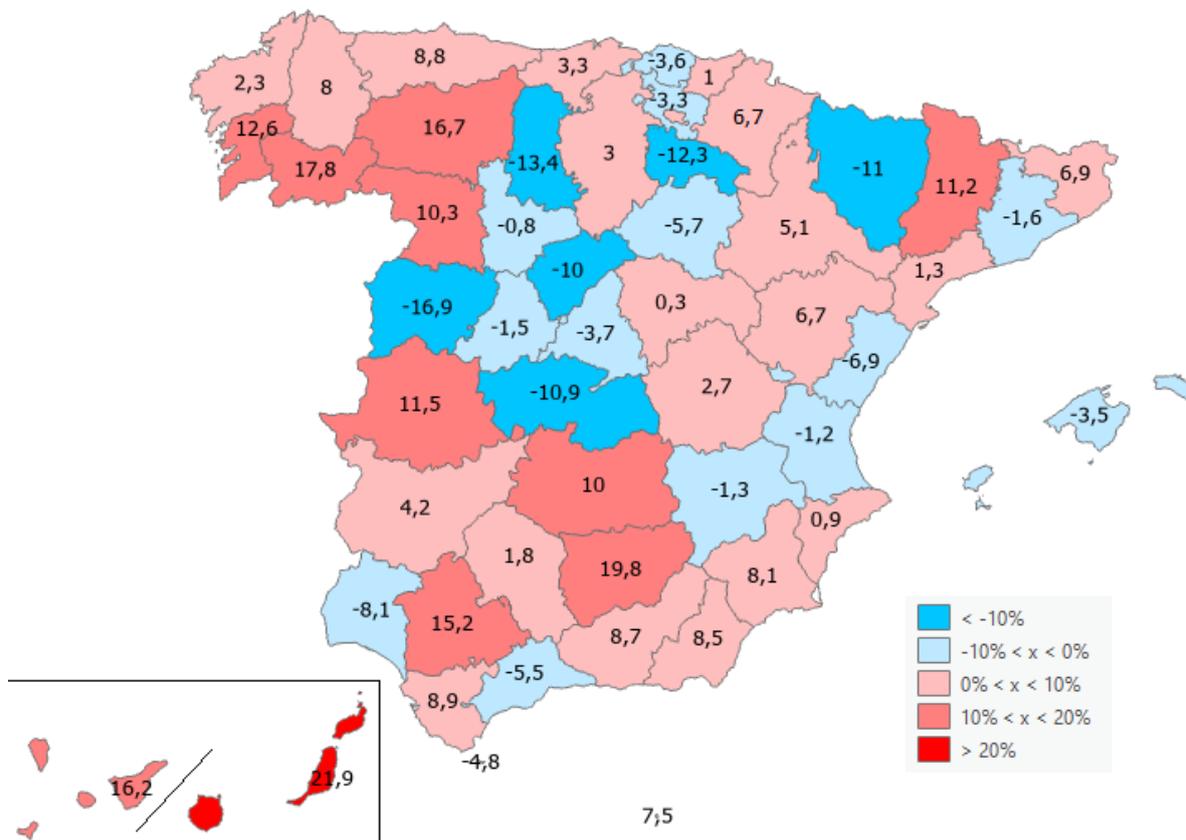
Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

En el **Mapa 2.7** se refleja la variación anual de las transacciones escrituradas de vivienda por provincias, que en el cuarto trimestre de 2019 han aumentado el 1,45% de media.

Han sido negativas en diecinueve provincias, y los descensos más importantes han sido en Salamanca -16,9%, Palencia -13,4%, La Rioja -12,3%, Huesca -11%, Toledo -10,9%, y Segovia -10%.

En el resto de las provincias la variación anual ha sido positiva, destacando la provincia de Las Palmas con un 21,9% de aumento.

Mapa 2.7. Variación interanual de las transacciones escrituradas en el cuarto trimestre de 2019.



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Finalmente, en la **Tabla y Gráfico 2.8** se comparan las transacciones totales registradas y escrituradas, incluyendo asimismo las tasaciones que, si bien no implican necesariamente una transacción, sí son un indicador de actividad en el mercado inmobiliario. El número total de transacciones desde el primer trimestre de 2015 ha sido de 2,54 millones escrituradas y de 2,24 millones registradas.

En cuanto a las tasaciones, en los últimos cinco años, desde 2015, se realizaron un total de 2,44 millones de tasaciones de viviendas.

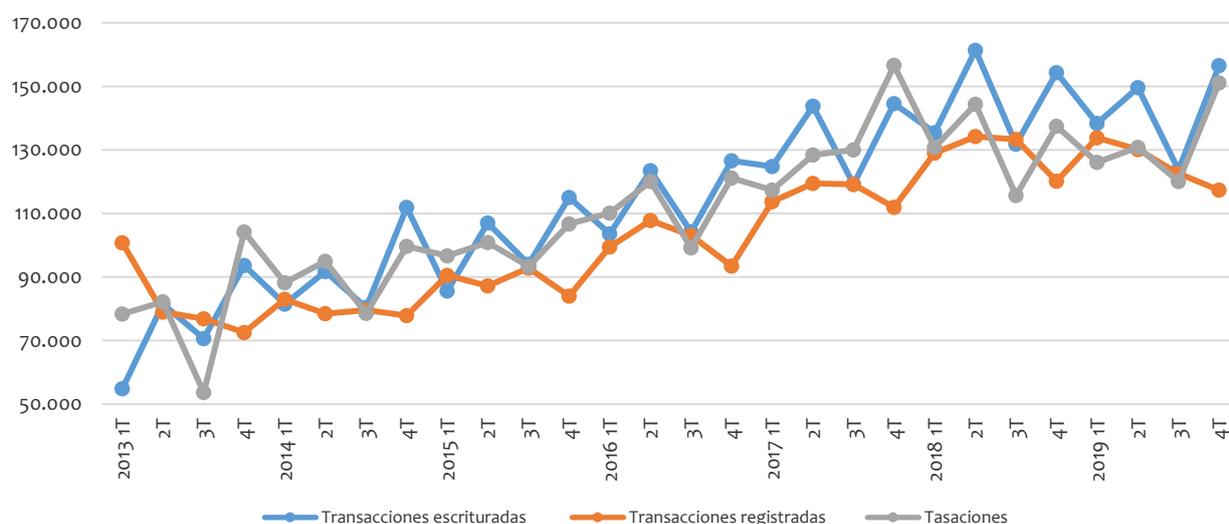
Las diferencias trimestrales son a veces importantes debido a que son distintos actos de la transmisión que no tienen necesariamente que corresponderse en el tiempo, pero las diferencias no son relevantes en los totales de periodos más largos, como el señalado en los últimos cinco años.

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

	Transacciones escrituradas	Transacciones registradas	Tasaciones
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	154.276	120.199	137.424
2019 1T	138.374	133.860	126.082
2T	149.600	130.088	130.781
3T	123.687	122.540	120.092
4T	156.519	117.387	151.084
	2.542.780	2.243.059	2.436.540

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

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



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

Riqueza inmobiliaria e inversión extranjera

En la **Tabla 2.9** se recoge la estimación de la riqueza inmobiliaria realizada por el Banco de España, en base a la superficie del parque residencial y el precio medio inmobiliario. Teniendo como referencia el primer trimestre de 2009, que alcanzó casi los seis billones de euros, el valor se ha reducido en estos diez años en un 8%, hasta los 5,47 billones de euros en el cuarto trimestre de 2019.

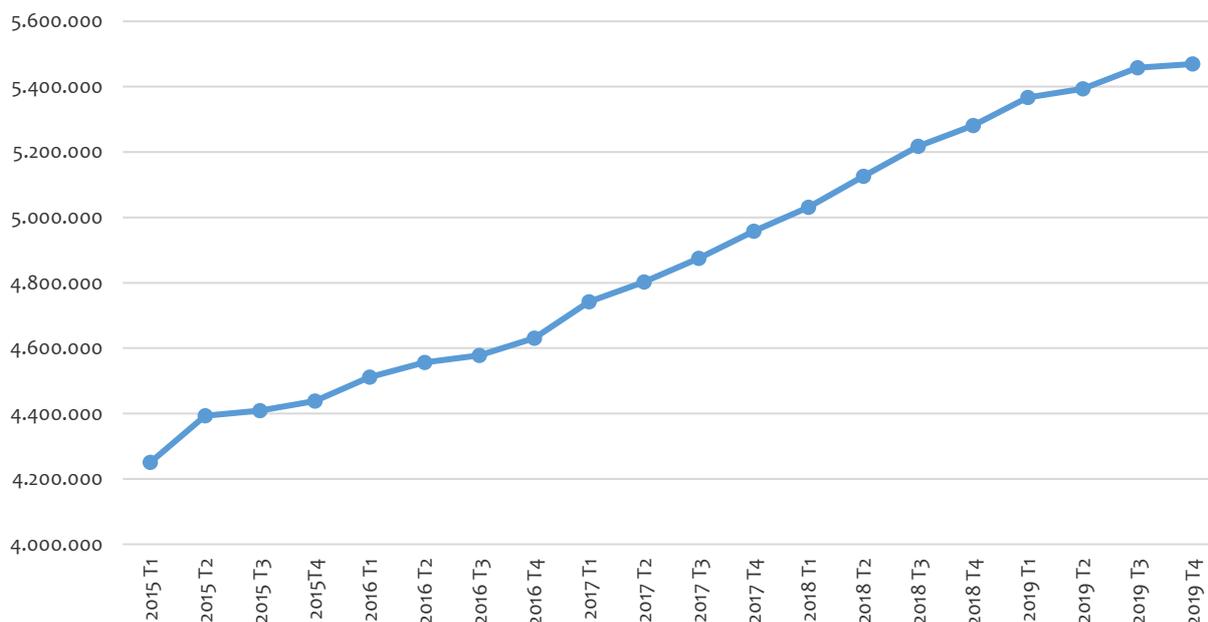
En el gráfico se puede observar que se están recuperando valores de hace siete años, y concretamente la variación interanual a lo largo del año 2017 ha estado entre el 5 y el 7%, en 2018 entre el 6 y el 7% y en el cuarto trimestre de 2019 es del 3,6%.

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

	Riqueza inmobiliaria	B100 (2009T1)	Var. anual (%)
2015 T1	4.250.525	71,5	1,4
2015 T2	4.393.109	73,9	3,8
2015 T3	4.408.580	74,2	4,3
2015 T4	4.437.858	74,7	4,1
2016 T1	4.511.187	75,9	6,1
2016 T2	4.556.720	76,7	3,7
2016 T3	4.578.217	77,1	3,8
2016 T4	4.630.653	77,9	4,3
2017 T1	4.742.116	79,8	5,1
2017 T2	4.802.730	80,8	5,4
2017 T3	4.875.217	82,1	6,5
2017 T4	4.957.700	83,4	7,1
2018 T1	5.031.560	84,7	6,1
2018 T2	5.125.497	86,3	6,7
2018 T3	5.218.003	87,8	7,0
2018 T4	5.281.185	88,9	6,5
2019 T1	5.367.075	90,3	6,7
2019 T2	5.393.487	90,8	5,2
2019 T3	5.458.377	91,9	4,6
2019 T4	5.469.401	92,1	3,6

Fuente: Banco de España.

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



Fuente: Banco de España.

En la **Tabla y Gráficos 2.10** se presenta la información relativa al valor de las transacciones inmobiliarias de vivienda libre de extranjeros residentes en España, de acuerdo con los datos publicados por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. En el cuarto trimestre se alcanzó un valor de 4.342,8 millones de euros, con un aumento del 10,5% con respecto al mismo trimestre de 2018. El valor medio es de 180.649 euros por vivienda libre.

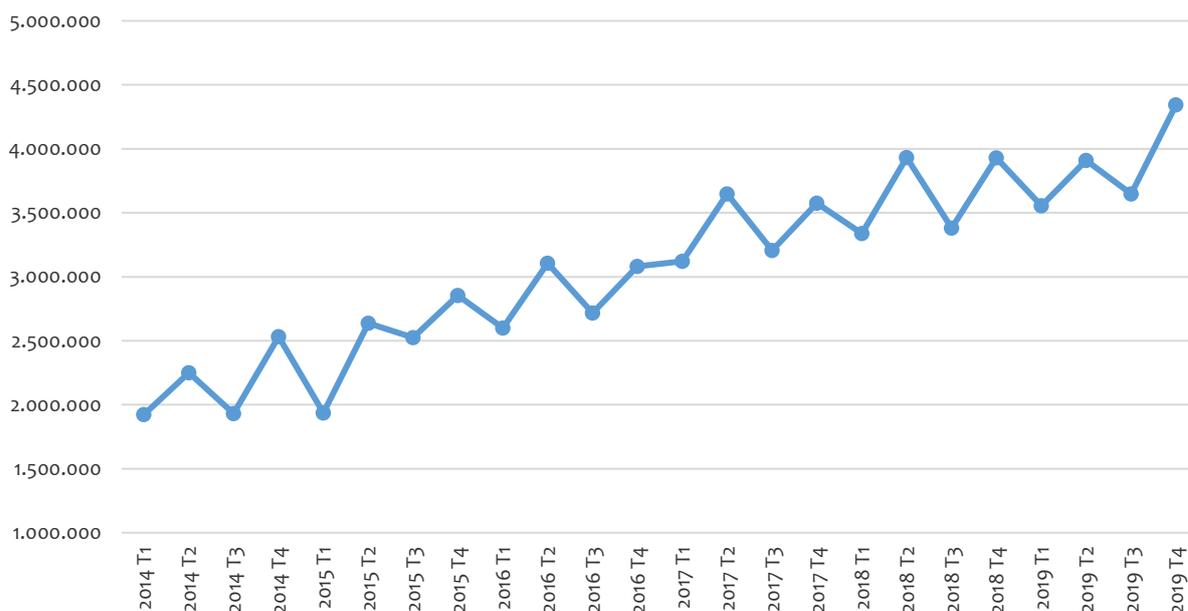
Desde principio de 2011, se ha mantenido un incremento casi constante en los valores de compraventa de vivienda libre, desde los 1.184 millones de euros en el primer trimestre de 2011, hasta los 4.343 del último trimestre. Es decir, en estos ocho años, se ha multiplicado casi por cuatro el valor de la inversión extranjera en vivienda en nuestro país. Se observa que un 85% de esta cantidad corresponde a vivienda de segunda mano y, únicamente el 15% corresponde a vivienda nueva.

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

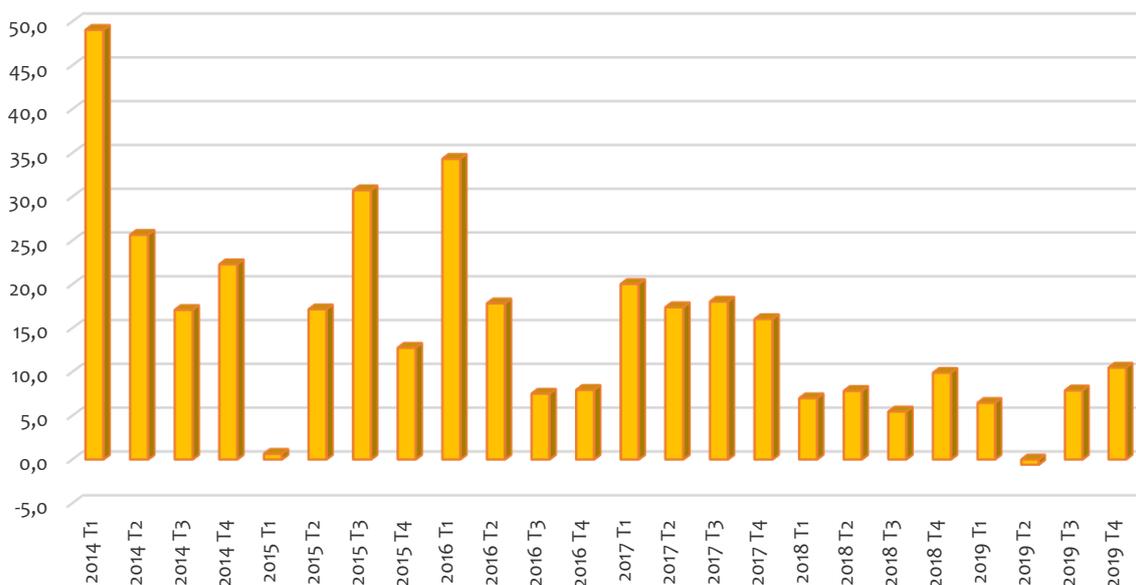
	valor de las transacciones			variación anual de total (%)	valor medio de las transacciones		
	Total	vivienda nueva	vivienda 2ª mano		Total	vivienda nueva	vivienda 2ª mano
2016 T1	2.600.024,4	282.479,4	2.317.545,2	34,3	157.969,8	211.436,7	153.246,4
2016 T2	3.107.177,2	331.216,8	2.775.960,4	17,8	155.600,0	208.706,2	151.015,1
2016 T3	2.716.270,1	303.969,4	2.412.300,7	7,5	160.469,7	200.772,4	156.510,8
2016 T4	3.081.741,1	303.331,5	2.778.409,5	8,0	157.916,5	225.190,5	152.928,8
2017 T1	3.120.920,6	335.526,6	2.785.394,1	20,0	158.914,4	223.089,5	153.592,2
2017 T2	3.647.470,5	395.855,5	3.251.615,0	17,4	160.525,9	241.965,5	154.207,3
2017 T3	3.205.980,8	353.185,1	2.852.795,7	18,0	165.872,4	240.425,5	159.739,9
2017 T4	3.576.021,7	428.031,2	3.147.990,5	16,0	160.871,9	229.138,8	154.608,8
2018 T1	3.339.305,2	378.283,4	2.961.021,8	7,0	158.916,2	238.966,1	152.394,3
2018 T2	3.933.215,5	421.608,8	3.511.606,7	7,8	162.489,3	241.748,2	156.335,4
2018 T3	3.381.521,8	434.447,0	2.947.074,8	5,5	169.279,2	253.321,9	161.386,3
2018 T4	3.930.219,7	556.603,3	3.373.616,4	9,9	166.775,0	258.524,5	157.549,9
2019 T1	3.555.400,3	447.510,0	3.107.890,3	6,5	161.557,7	258.377,6	153.286,8
2019 T2	3.910.072,7	509.700,1	3.400.372,6	-0,6	165.674,0	256.388,4	157.330,0
2019 T3	3.648.245,2	536.769,4	3.111.475,8	7,9	183.485,6	313.716,7	171.223,6
2019 T4	4.342.812,9	647.963,7	3.694.849,2	10,5	180.649,5	309.882,2	168.337,9

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

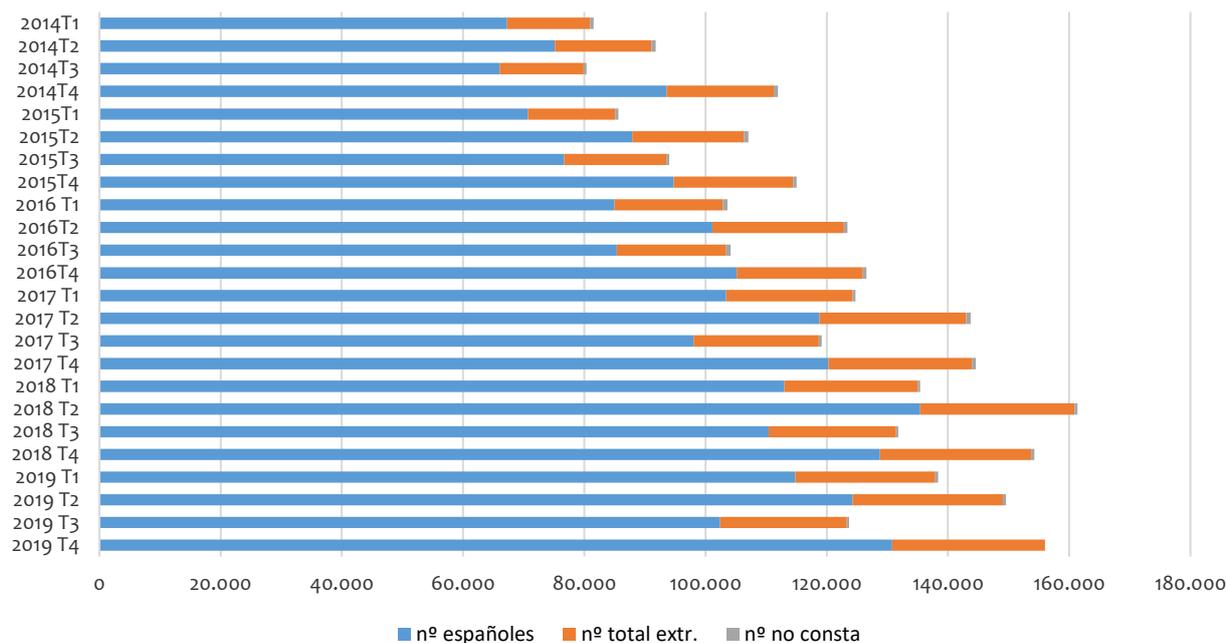
En la **Tabla y Gráfico 2.11** se incorpora la información relativa al número de transacciones de vivienda, libre y protegida, según residencia del comprador, que publica el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, a partir de las escrituras públicas realizadas ante notario. Se observa que el número de extranjeros compradores de vivienda ha aumentado progresivamente en los últimos años, alcanzando en el cuarto trimestre la cifra de 25.236 transacciones. Se puede destacar que a principios de 2009 las transacciones de extranjeros representaban el 5%, y en el último trimestre este porcentaje se ha situado en el 16%. 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 el último trimestre este porcentaje ha bajado al 8,5%, con 2.139 viviendas nuevas.

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

	TOTAL	españoles		extranjeros				no consta	
		nº españoles	% españoles	residentes	no residentes	nº total extr.	% extr.	nº no consta	% no consta
2016 T1	103.592	85.004	82,1	16.796	1.072	17.868	17,2	720	0,7
2016 T2	123.438	101.137	81,9	20.342	1.333	21.675	17,6	626	0,5
2016 T3	104.143	85.363	82,0	17.223	810	18.033	17,3	747	0,7
2016 T4	126.565	105.139	83,1	19.916	886	20.802	16,4	624	0,5
2017 T1	124.756	103.413	82,9	20.045	786	20.831	16,7	512	0,4
2017 T2	143.761	118.807	82,6	23.194	992	24.186	16,8	768	0,5
2017 T3	119.162	98.060	82,3	19.730	903	20.633	17,3	469	0,4
2017 T4	144.582	120.285	83,2	22.727	936	23.663	16,4	634	0,4
2018 T1	135.438	113.021	83,4	21.457	549	22.006	16,2	411	0,3
2018 T2	161.374	135.388	83,9	24.717	780	25.497	15,8	489	0,3
2018 T3	131.800	110.394	83,8	20.403	616	21.019	15,9	387	0,3
2018 T4	154.276	128.803	83,5	24.136	769	24.905	16,1	568	0,4
2019 T1	138.374	114.792	83,0	22.573	550	23.123	16,7	459	0,3
2019 T2	149.600	124.269	83,1	24.169	610	24.779	16,6	552	0,4
2019 T3	123.687	102.399	82,8	20.316	592	20.908	16,9	380	0,3
2019 T4	156.519	130.795	83,6	24.624	612	25.236	16,1	488	0,3

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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

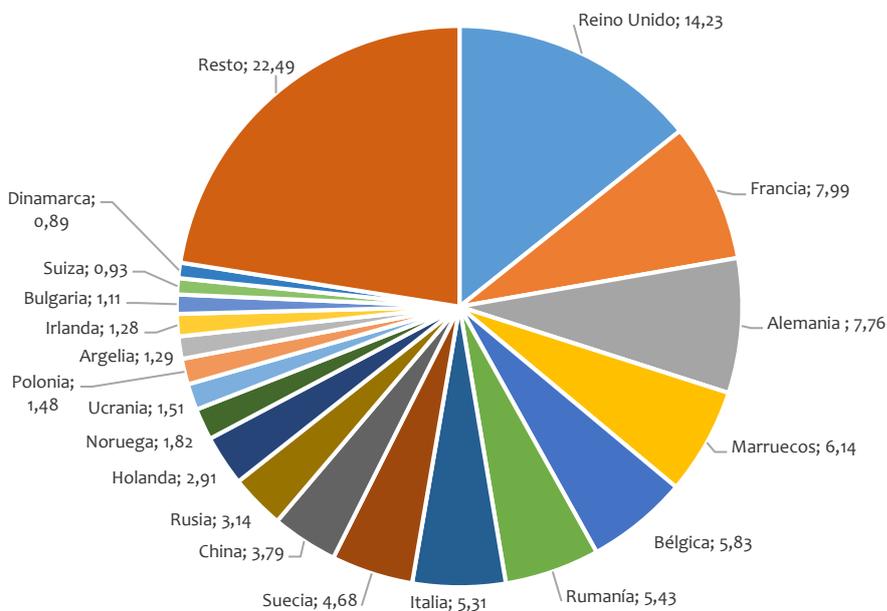


Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

A través de los datos que ofrecen los Registradores de la Propiedad, podemos conocer la nacionalidad del comprador. En la **Tabla y Gráfico 2.12** se observa en el cuarto trimestre de 2019, que el 12,70% del total son extranjeros compradores de vivienda, y su nacionalidad corresponde en un 14,23% al Reino Unido, seguido de Francia con el 7,99%, Alemania 7,76%, Marruecos 6,14% Bélgica 5,83% y Rumanía con el 5,43% del total de extranjeros.

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

2019 T4	Nacionalidad	%	% s/ext.
	Reino Unido	1,81	14,23
	Francia	1,01	7,99
	Alemania	0,99	7,76
	Marruecos	0,78	6,14
	Bélgica	0,74	5,83
	Rumanía	0,69	5,43
	Italia	0,67	5,31
	Suecia	0,59	4,68
	China	0,48	3,79
	Rusia	0,40	3,14
	Holanda	0,37	2,91
	Noruega	0,23	1,82
	Ucrania	0,19	1,51
	Polonia	0,19	1,48
	Argelia	0,16	1,29
	Irlanda	0,16	1,28
	Bulgaria	0,14	1,11
	Suiza	0,12	0,93
	Dinamarca	0,11	0,89
	Resto	2,86	22,49
	Extranjeros	12,70	100,0
	Nacionales	87,30	
	TOTAL	100,00	



Fuente: Estadística registral inmobiliaria.

3. MERCADO DEL SUELO. PRECIOS Y TRANSACCIONES

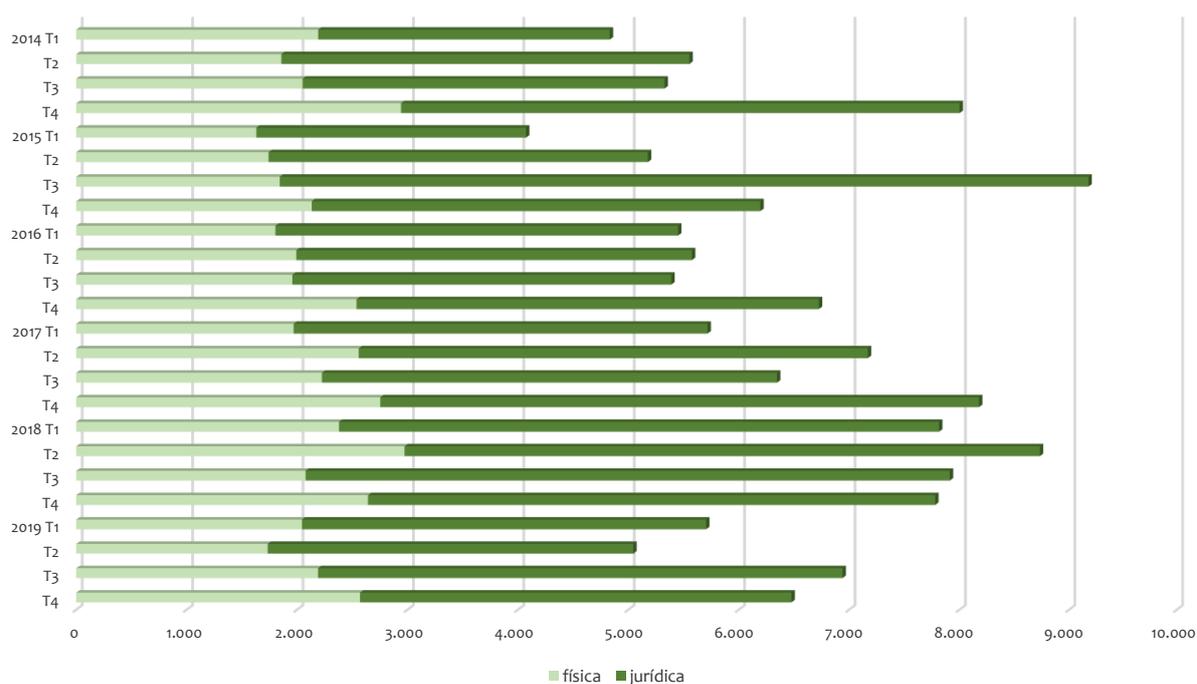
La información sobre precios de suelo urbano objeto de transacción que publica el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, sobre la base de la estadística registral, se ofrece en las **Tablas 3.1 y 3.2**, en las que se presentan la superficie y el valor total del suelo. Los datos muestran que la superficie de suelo objeto de transacción ha alcanzado las 648 hectáreas de suelo en el cuarto trimestre, lo que supone un descenso del -17% con respecto al mismo trimestre de 2018. En cuanto al valor del suelo objeto de transacción, alcanzó en el cuarto trimestre un total de 794 millones de euros, lo que representa un descenso del -18% 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		
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		
2019 T1	5.705	-27,0	2.044	3.660		
T2	5.045	-42,2	1.734	3.311		
T3	6.941	-12,3	2.190	4.751		
T4	6.477	-16,7	2.570	3.908		

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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

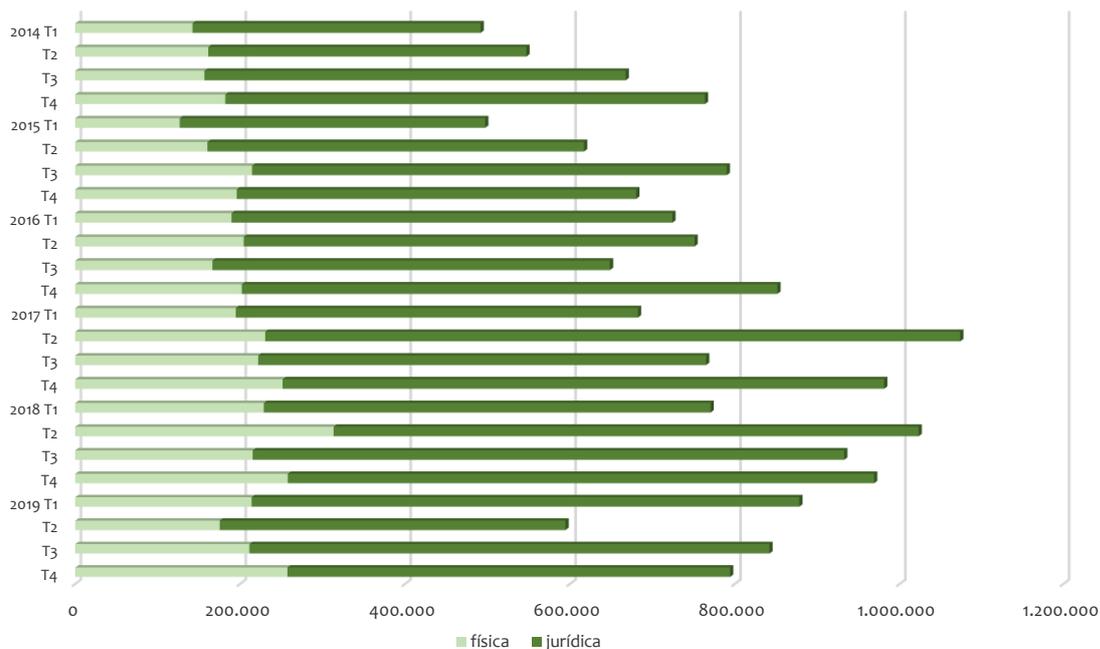


Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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

	Valor de las transacciones	Variación anual	adquirente persona (Miles €)	
	Miles €	(%)	física	jurídica
2016 T1	724.236	45,6	189.644	534.592
	751.131	21,7	204.349	546.782
	648.594	-17,9	166.398	482.196
	841.573	23,7	202.023	649.550
2017 T1	682.528	-5,8	194.732	487.796
	1.073.805	43,0	230.440	843.365
	765.145	18,0	221.952	543.193
	981.058	16,6	251.507	729.550
2018 T1	770.653	12,9	228.709	541.944
	1.023.048	-4,7	313.347	709.701
	932.683	21,9	215.265	717.418
	968.976	-1,2	257.796	711.180
2019 T1	878.216	14,0	213.926	664.290
	594.632	-41,9	175.273	419.359
	841.962	-9,7	211.343	630.620
	794.319	-18,0	257.297	537.022

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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

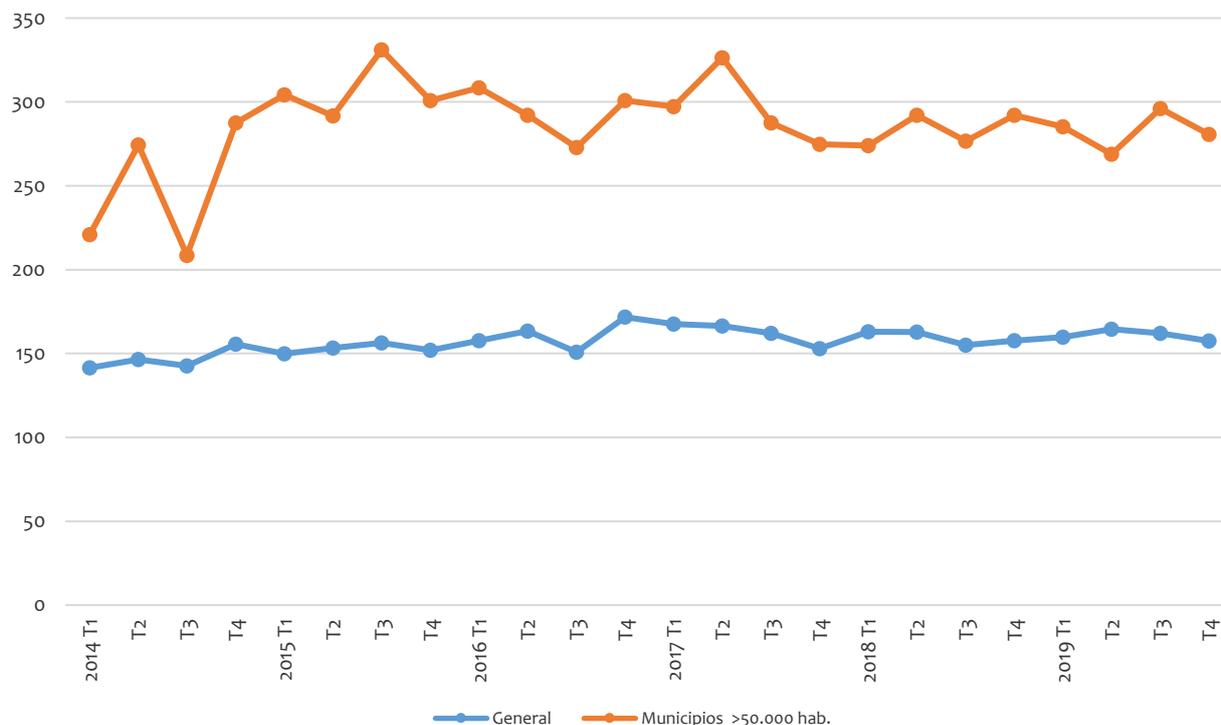
En los dos primeros trimestres de 2018 se sitúa en los 163 €/m², habiendo alcanzado hace tres años el máximo de 172 €/m². El valor en el cuarto trimestre de 2019 es prácticamente idéntico al de hace un año, es decir de 157 €/m²

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 281 €/m², con un descenso en la variación interanual del -4%.

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

	General	Municipios >50.000 hab.	Relación >50/Gen	Variación anual general (%)	Variación anual Mun >50 (%)
2016 T1	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
2019 T1	160	285	1,8	-2,1	4,1
T2	165	269	1,6	1,0	-7,9
T3	162	296	1,8	4,4	7,0
T4	157	281	1,8	-0,2	-3,9

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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

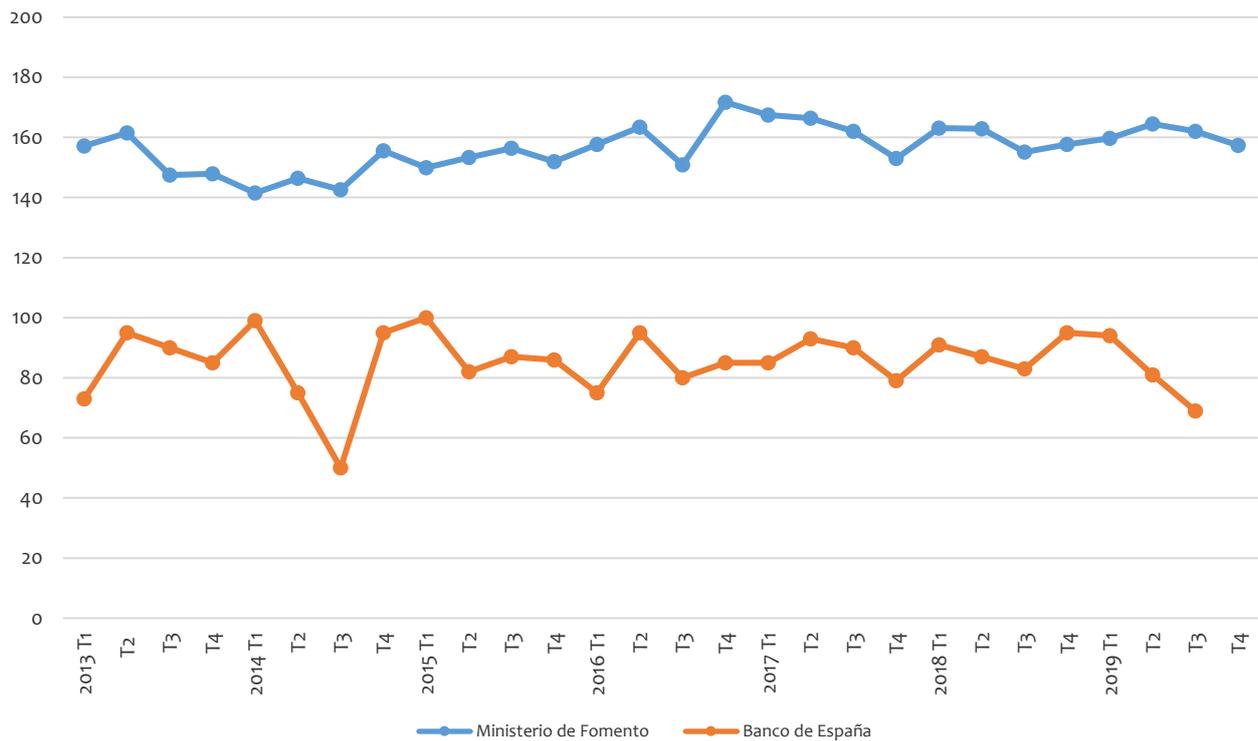
Las tendencias que marcan ambas series son similares, pero los valores de la información del Banco de España son, en conjunto, inferiores entre un 30% y un 40%, a los del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

El último dato comparable es el correspondiente al tercer trimestre de 2019, con un precio medio del suelo urbano de 162 €/m² según el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y 69 €/m² según el Banco de España.

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

	Ministerio de Fomento	Banco de España
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	95
2019 T1	160	94
T2	165	81
T3	162	69
T4	157	s.d.

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

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

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

4. REHABILITACIÓN

En la **Tabla 4.1**, se recoge el número de viviendas contenidas en las licencias municipales de obra concedidas. Según los últimos datos disponibles, en el mes de septiembre de 2019 fueron concedidas licencias para un total de 3.750 viviendas de nueva planta y 318 viviendas en el caso de rehabilitación, lo que representa un 8,5% de las licencias de nueva planta.

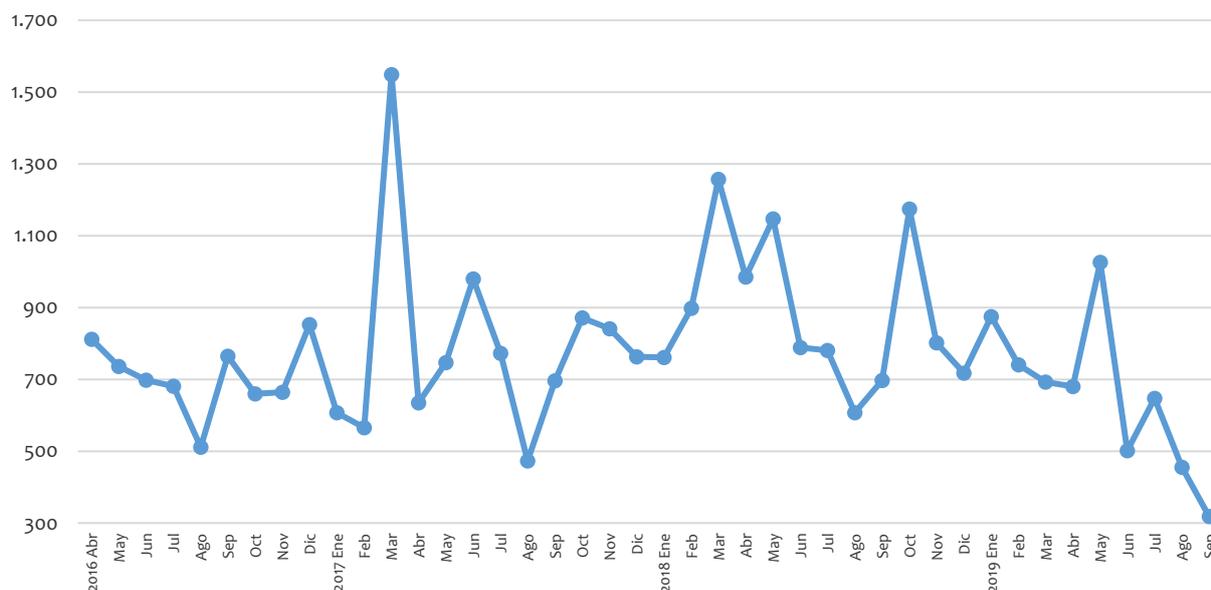
Se puede destacar que en los meses de marzo, mayo y octubre de 2018, y mayo de 2019 se concedieron más de 1.000 licencias de rehabilitación cada mes. En todo 2018 se concedieron un total de 81.926 licencias de nueva planta, y 10.617 para rehabilitación, lo que representa el 13% de las de nueva planta.

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

	Nueva planta	Rehabilitación	% Rehab/VNP
2018 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	6.560	1.147	17,5
Jun	5.938	789	13,3
Jul	7.948	781	9,8
Ago	3.307	607	18,4
Sep	6.887	697	10,1
Oct	6.402	1.175	18,4
Nov	6.952	802	11,5
Dic	7.994	718	9,0
2019 Ene	6.124	875	14,3
Feb	6.657	741	11,1
Mar	6.960	693	10,0
Abr	4.873	680	14,0
May	8.691	1.026	11,8
Jun	5.639	502	8,9
Jul	5.751	647	11,3
Ago	4.534	455	10,0
Sep	3.750	318	8,5

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Según se indica en la **Tabla 4.2**, en el mes de diciembre de 2019 los visados de dirección de obra, en número de viviendas, para ampliación y fundamentalmente reforma, representaron el 20,6% del total de visados alcanzando las 2.093 viviendas, lo que representa un aumento del 2,6% en variación interanual.

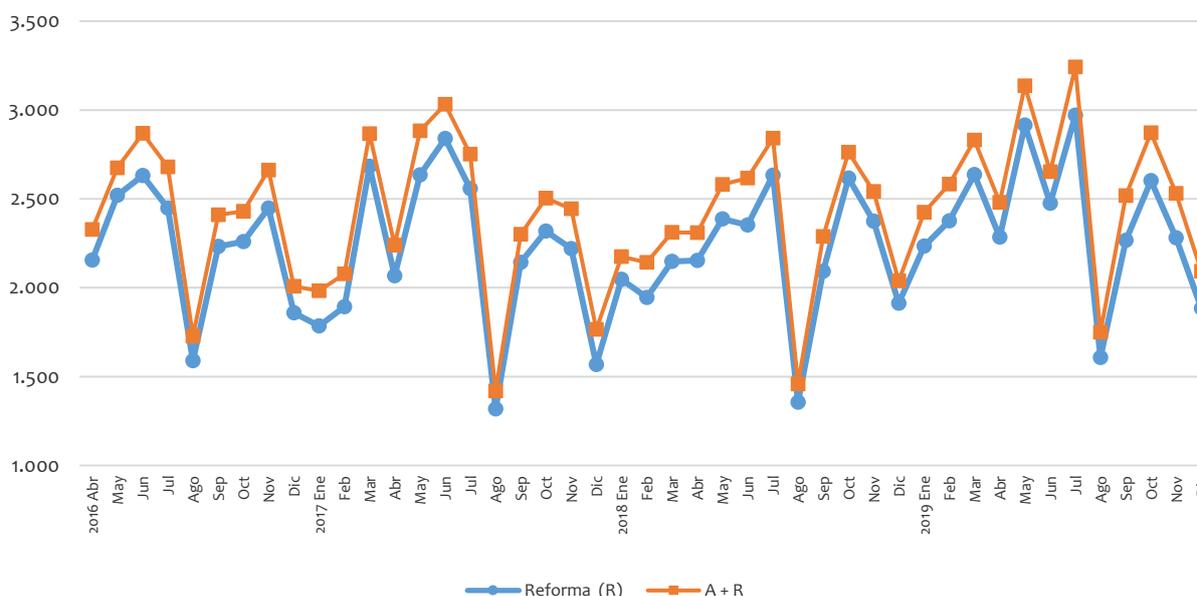
El número total de visados por trimestres, en los dos últimos años varía entre los 30.089 del primer trimestre de 2018, y los casi 37.000 visados del segundo trimestre de 2019.

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

	Total	Ampliación (A)	Reforma (R)	A + R	% de A + R	Variación anual Total (%)	Variación anual A+R (%)
2018 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
2019 Ene	11.731	191	2.234	2.425	20,7	32,3	11,5
Feb	11.758	207	2.376	2.583	22,0	12,5	20,6
Mar	12.236	194	2.637	2.831	23,1	13,6	22,4
Abr	12.189	196	2.285	2.481	20,4	29,5	7,4
May	12.661	221	2.915	3.136	24,8	2,9	21,6
Jun	12.110	177	2.475	2.652	21,9	-1,1	1,3
Jul	15.208	271	2.970	3.241	21,3	1,3	14,0
Ago	6.863	141	1.608	1.749	25,5	-7,4	19,9
Sep	10.816	251	2.266	2.517	23,3	13,3	10,0
Oct	12.212	268	2.603	2.871	23,5	7,6	3,9
Nov	9.427	250	2.281	2.531	26,8	-20,1	-0,4
Dic	10.165	210	1.883	2.093	20,6	5,5	2,6

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Por su parte, a partir de la información sobre ayudas a la rehabilitación del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana que se presenta en la **Tabla 4.3**, se puede observar que en el cuarto trimestre se otorgaron 18.667 calificaciones provisionales para rehabilitación protegida, que corresponden básicamente a la comunidad autónoma de Madrid, Cantabria y País Vasco. Las calificaciones definitivas han sido 29.532 en el cuarto trimestre, básicamente de Madrid 8.031, y Cataluña 7.240.

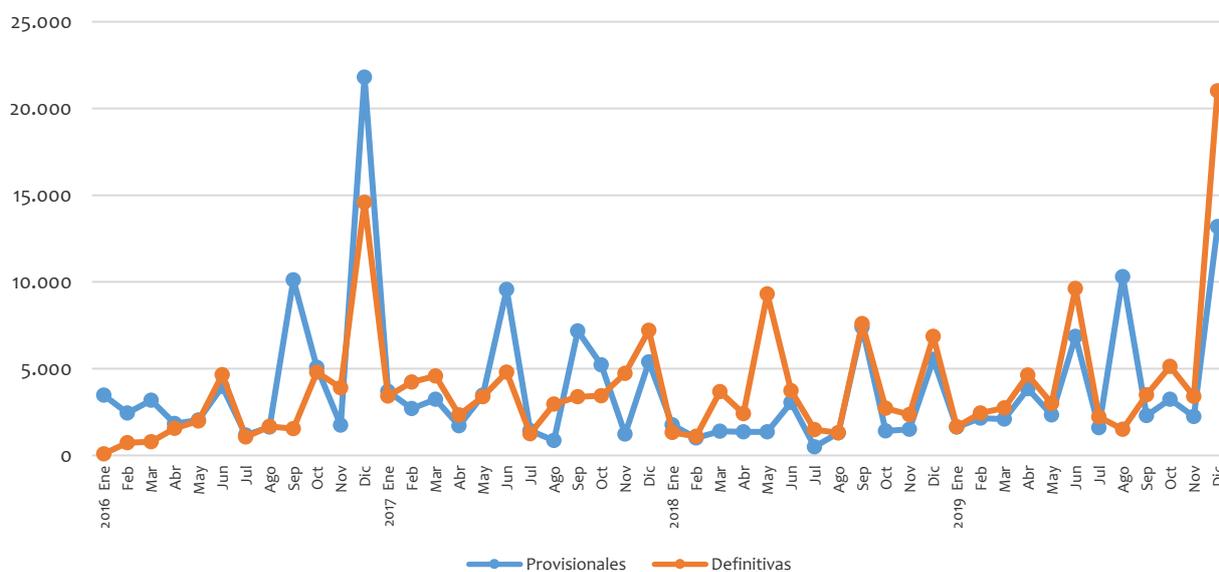
Por último es de destacar, en el gráfico correspondiente, los picos que se producen al finalizar cada año, acumulando tanto en las calificaciones provisionales como definitivas.

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

	Provisionales	Definitivas
2018 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	7.594
Oct	1.403	2.727
Nov	1.494	2.350
Dic	5.540	6.858
2019 Ene	1.637	1.653
Feb	2.140	2.441
Mar	2.101	2.739
Abr	3.835	4.630
May	2.332	3.002
Jun	6.865	9.614
Jul	1.588	2.219
Ago	10.293	1.499
Sep	2.296	3.500
Oct	3.236	5.120
Nov	2.245	3.393
Dic	13.186	21.019

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

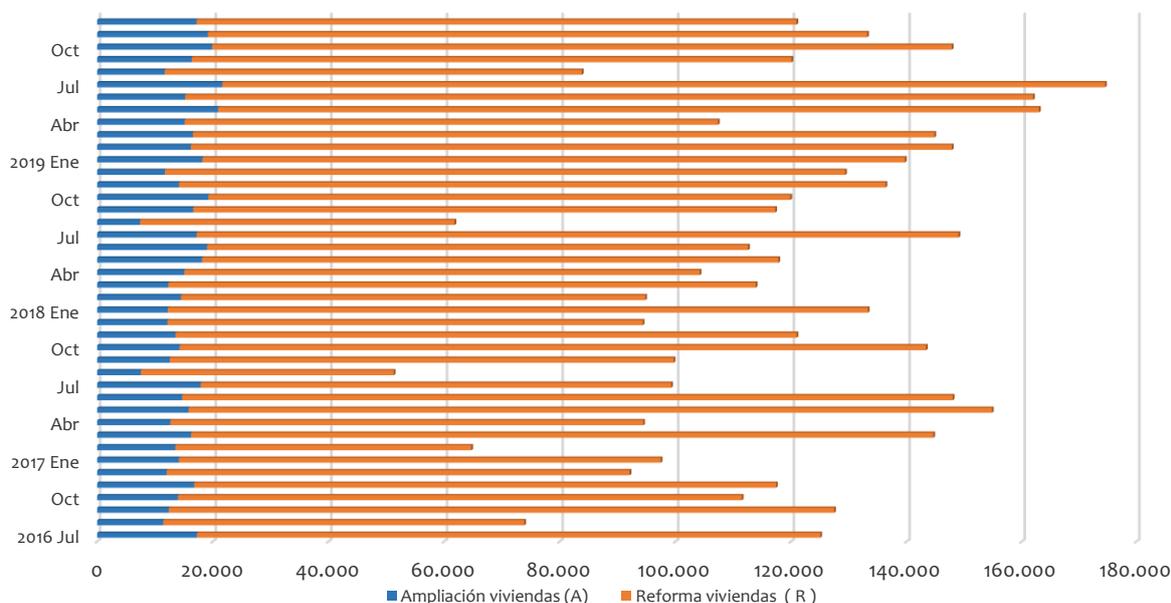
Finalmente, en la **Tabla 4.4** se ofrece el presupuesto de ejecución de las obras residenciales contenido en los visados de dirección de obra de los COAT. Los datos del último mes conocido, diciembre de 2019, alcanzan un presupuesto de 821 millones de euros, de los que un 13% corresponde a obras de ampliación y reforma. Asimismo, se registró una variación anual de este tipo de obras del -6,5%. La correspondiente a obra nueva representó un aumento interanual del 11,6% en el mismo mes de diciembre de 2019, 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 (%)
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
2019 Ene	1.007.218	867.499	18.203	121.517	139.719	13,9	38,3	4,8
Feb	1.009.920	862.082	16.209	131.629	147.838	14,6	9,6	55,9
Mar	1.018.639	873.831	16.562	128.246	144.808	14,2	4,8	27,1
Abr	1.027.279	919.891	15.144	92.244	107.388	10,5	33,8	3,0
May	1.082.749	919.742	20.923	142.084	163.007	15,1	-5,2	38,3
Jun	1.133.229	971.244	15.224	146.761	161.985	14,3	9,6	43,9
Jul	1.323.837	1.149.297	21.641	152.898	174.540	13,2	3,2	17,2
Ago	619.284	535.437	11.673	72.174	83.847	13,5	-1,2	35,6
Sep	918.894	798.789	16.362	103.743	120.105	13,1	14,3	2,4
Oct	1.060.472	912.648	19.878	127.946	147.824	13,9	6,2	23,3
Nov	802.763	669.553	19.173	114.037	133.210	16,6	-27,0	-2,3
Dic	942.048	821.083	17.209	103.756	120.965	12,8	11,6	-6,5

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

5. ALQUILER DE VIVIENDA

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 2019, según se observa en el **Gráfico 5.1**, en el 129,7% del valor inicial.

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

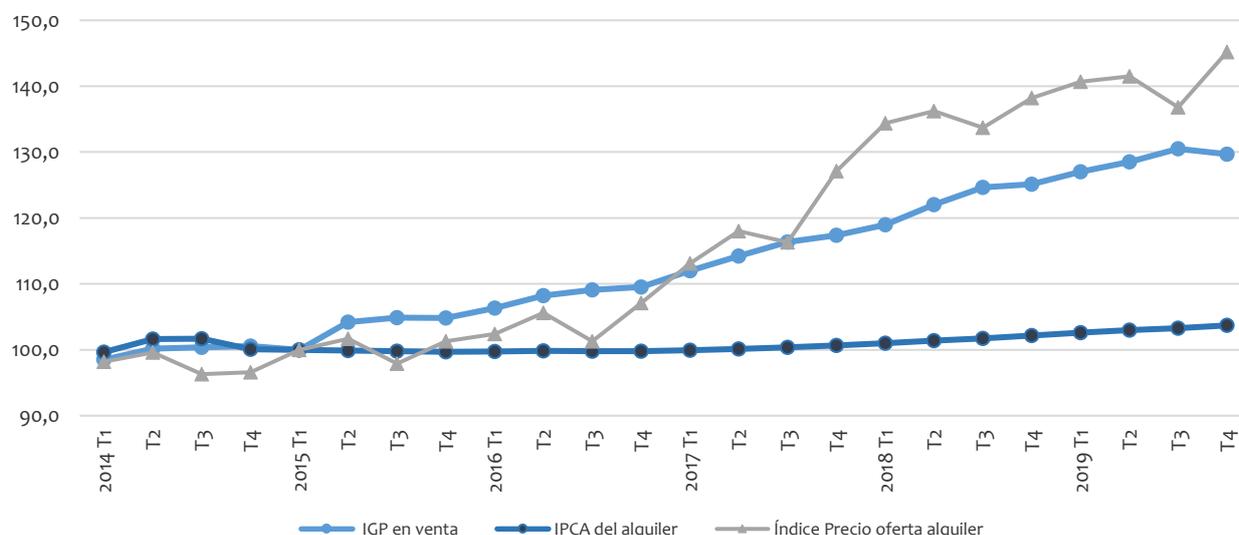
Para homogeneizar los índices, se ha tomado como base 100 el primer trimestre de 2015.

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

	IGP en venta	IPCA del alquiler	Índice Precio oferta alquiler
2015 T1	100,0	100,0	100,0
T2	104,2	99,9	101,7
T3	104,9	99,8	97,9
T4	104,8	99,7	101,3
2016 T1	106,3	99,8	102,4
T2	108,2	99,8	105,6
T3	109,1	99,8	101,3
T4	109,5	99,8	107,1
2017 T1	112,0	99,9	113,1
T2	114,2	100,1	118,0
T3	116,3	100,3	116,3
T4	117,4	100,7	127,1
2018 T1	119,0	101,0	134,4
T2	122,0	101,4	136,2
T3	124,7	101,7	133,7
T4	125,1	102,2	138,2
2019 T1	127,0	102,6	140,7
T2	128,5	103,0	141,5
T3	130,5	103,3	136,8
T4	129,7	103,7	145,2

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.

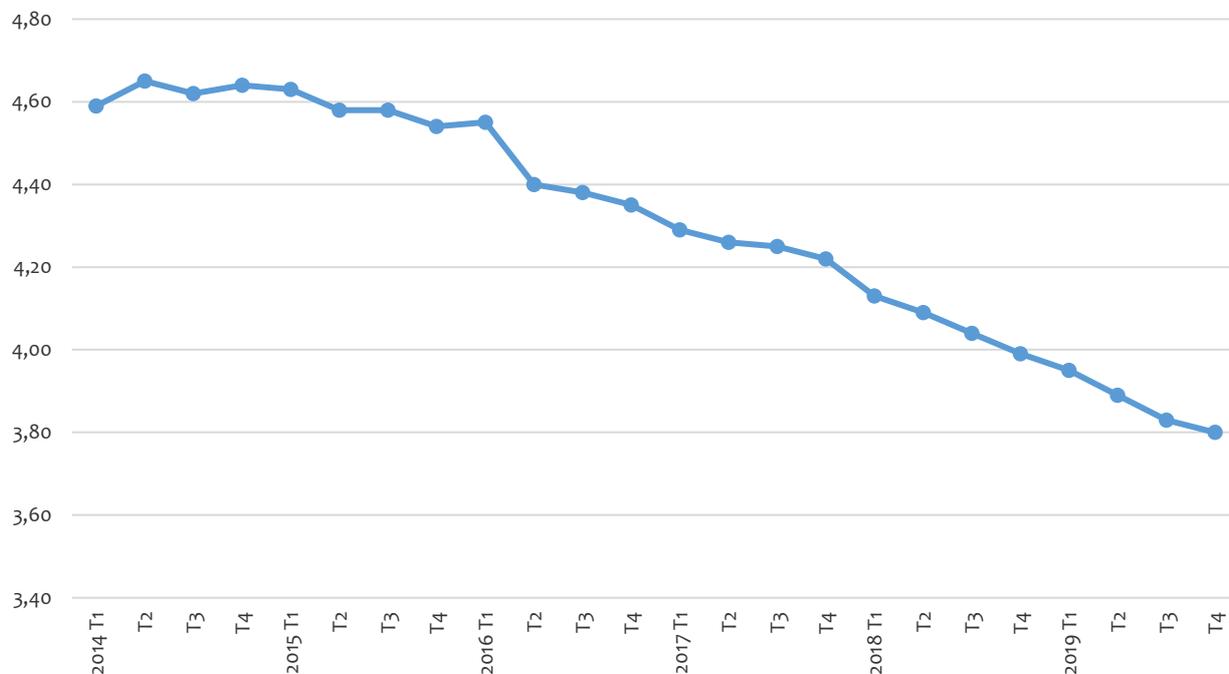
A partir de esa fecha la rentabilidad, como se puede observar en el gráfico correspondiente, inicia un ligero descenso, y en el cuarto trimestre de 2019 la rentabilidad es del 3,80%, equivalente a la de hace siete años.

Tabla 5.2. Rentabilidad bruta del alquiler (%).

	Rentabilidad
2015 T1	4,63
T2	4,58
T3	4,58
T4	4,54
2016 T1	4,55
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
2019 T1	3,95
T2	3,89
T3	3,83
T4	3,80

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 493.568 millones de euros en el cuarto trimestre de 2019. Esta cifra multiplica por más de cinco el crédito a la actividad inmobiliaria y por diecinueve 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, 17.301 millones de euros, representa sólo el 3,5% del de adquisición de vivienda.

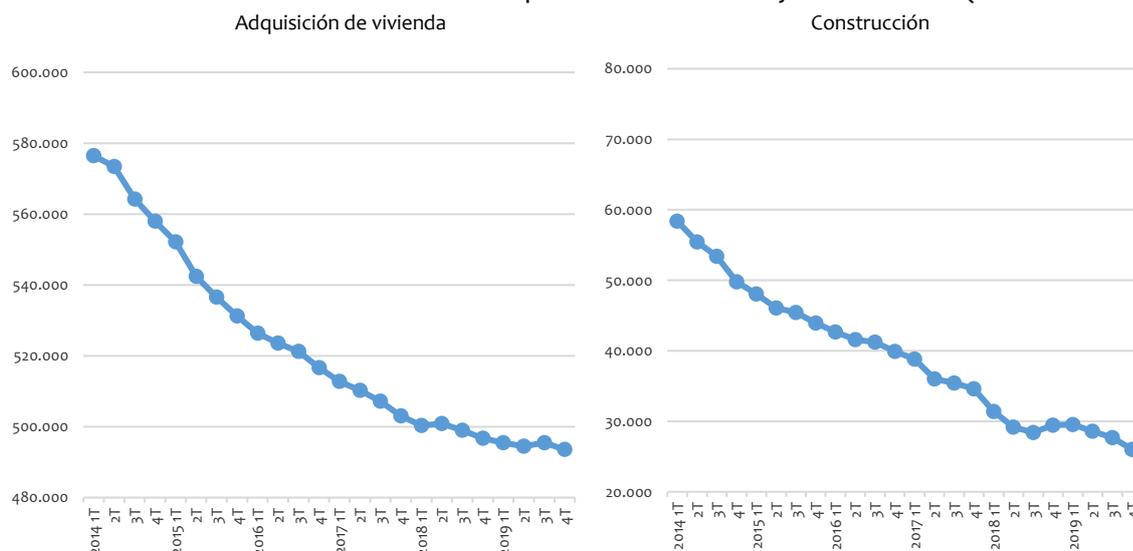
Tabla 6.1. Crédito inmobiliario vivo: totales en millones de euros y variación anual porcentual.

	crédito inmobiliario vivo, millones €				Variación anual (%)			
	Adquisición vivienda	Rehabilitación vivienda	Construcción	Actividad inmobiliaria	Adq. vivienda	Rehab	Construc.	Act. Inmob.
2016 1T	526.382	20.431	42.663	128.871	-4,7	-6,5	-11,2	-12,1
2T	523.595	20.337	41.577	124.805	-3,5	-5,2	-9,8	-9,8
3T	521.232	19.046	41.230	123.177	-2,8	-9,9	-9,3	-9,3
4T	516.612	18.753	39.898	120.805	-2,8	-9,9	-9,2	-10,6
2017 1T	512.743	18.750	38.834	118.823	-2,6	-8,2	-9,0	-7,8
2T	510.258	18.347	36.020	116.449	-2,5	-9,8	-13,4	-6,7
3T	507.203	18.696	35.450	112.310	-2,7	-1,8	-14,0	-8,8
4T	503.027	18.862	34.626	109.998	-2,6	0,6	-13,2	-8,9
2018 1T	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	496.699	17.968	29.462	87.988	-1,3	-4,7	-14,9	-20,0
2019 1T	495.508	18.085	29.527	87.409	-1,0	-3,9	-5,9	-13,7
2T	494.516	17.990	28.583	85.629	-1,3	-2,2	-2,0	-15,2
3T	495.472	17.762	27.670	84.924	-0,7	-2,2	-2,6	-12,5
4T	493.568	17.301	26.013	88.149	-0,6	-3,7	-11,7	0,2

Fuente: Banco de España.

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

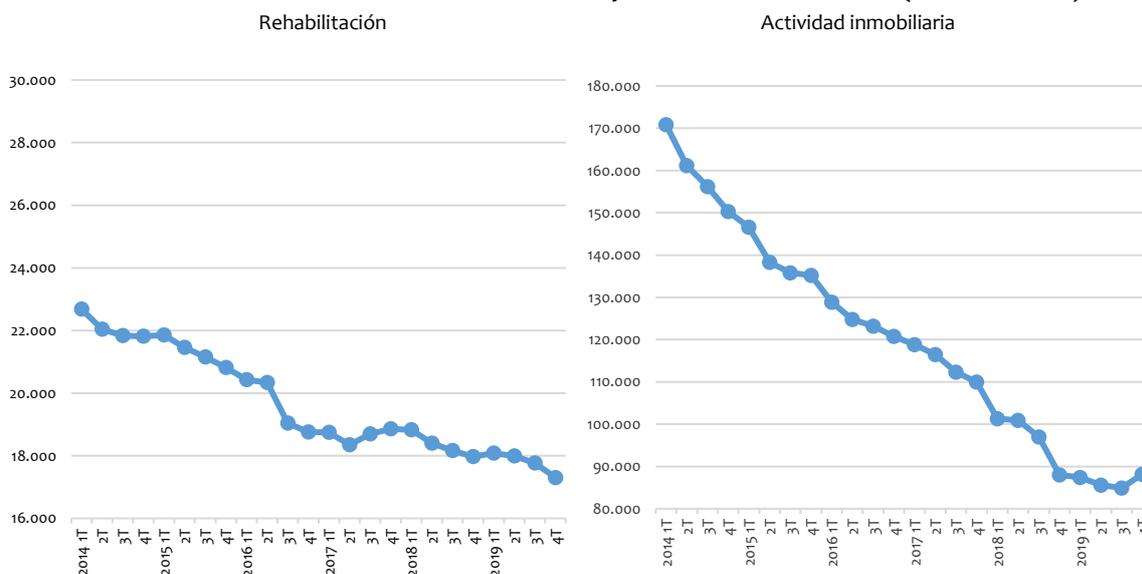
Gráfico 6.1.a. Crédito inmobiliario vivo: adquisición de vivienda y construcción (millones de €).



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 2019 se han registrado un total de 89.122 hipotecas sobre vivienda, con una variación interanual del 10,3%, y con un valor medio de 126.974 euros por vivienda.

El importe total del valor prestado en el último trimestre es de 11.316 millones de euros, y representa un aumento también del 8,7% en relación con el mismo trimestre del año anterior. Hay que señalar en el último trimestre, cuarto de 2019, que se han cancelado 83.620 hipotecas.

En el año 2018 se constituyeron un total de 348.326 hipotecas sobre vivienda, lo que representa un aumento del 11,3% en relación con la cifra del año anterior. Y en el año 2019 el total de hipotecas han sido 357.720, lo que representa un aumento del 2,7% en relación con el año anterior.

Tabla 6.2. Préstamos hipotecarios constituidos sobre vivienda.

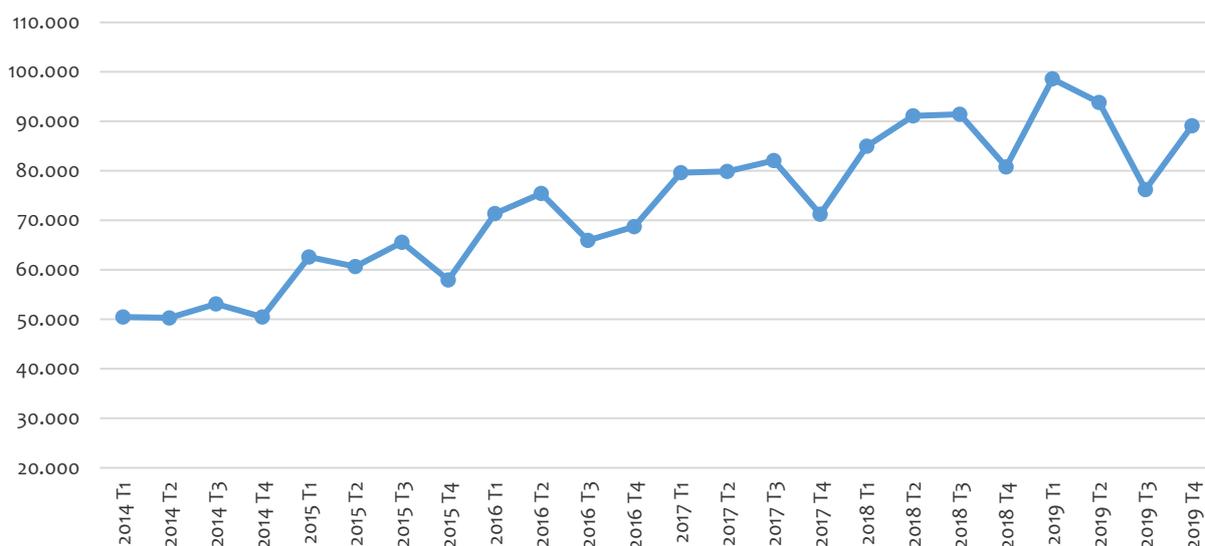
	Nº total de hipotecas	importe (miles €)
2016 T1	71.383	7.659.778
2016 T2	75.460	8.178.596
2016 T3	65.982	7.449.305
2016 T4	68.741	7.612.427
2017 T1	79.633	9.115.051
2017 T2	79.880	9.195.474
2017 T3	82.107	9.768.233
2017 T4	71.223	8.586.109
2018 T1	85.000	10.289.120
2018 T2	91.087	11.123.850
2018 T3	91.440	11.460.131
2018 T4	80.799	10.411.781
2019 T1	98.566	12.151.438
2019 T2	93.815	11.535.965
2019 T3	76.217	9.713.957
2019 T4	89.122	11.316.147

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.

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. Actualmente cuatro de cada diez viviendas se compran al contado.

Gráfico 6.2. Préstamos hipotecarios constituidos sobre vivienda.



Fuente: INE. Registro de la Propiedad.

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

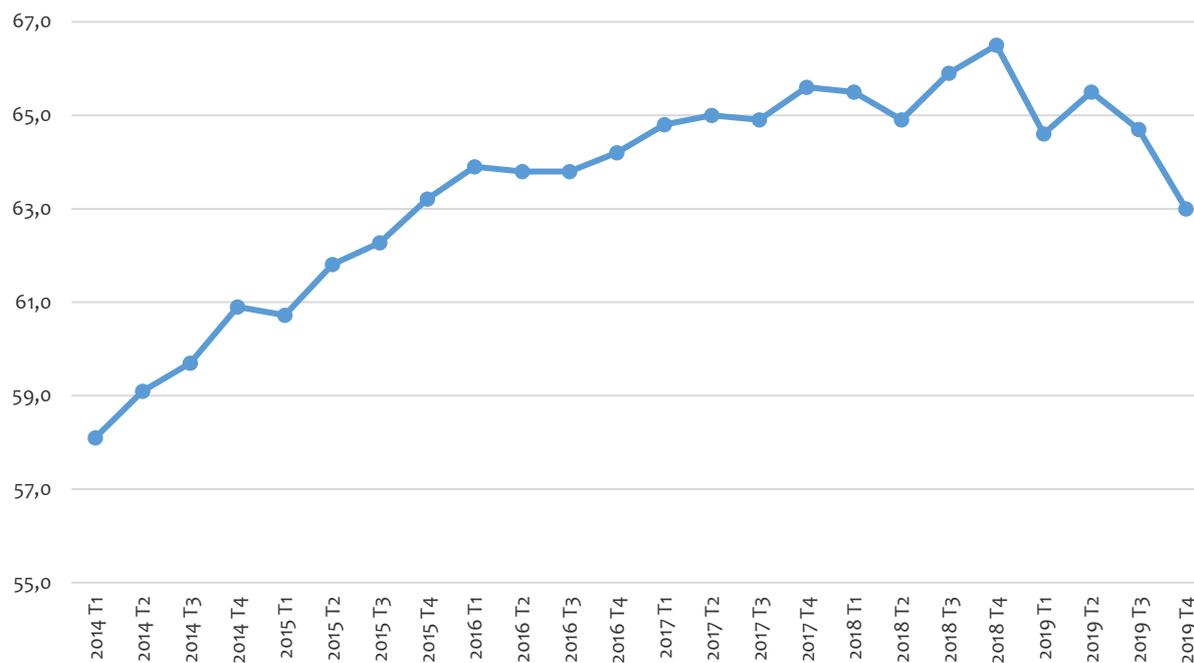
En los cinco últimos años se ha producido un incremento continuo desde el 58% del primer trimestre de 2014, hasta el último valor conocido correspondiente al cuarto trimestre de 2019, que eleva este porcentaje hasta el 63%.

En el gráfico se puede observar que en el cuarto trimestre de 2018 se alcanzó el valor más alto con un 66,5%.

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

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

Fuente: Banco de España

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

Fuente: Banco de España.

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

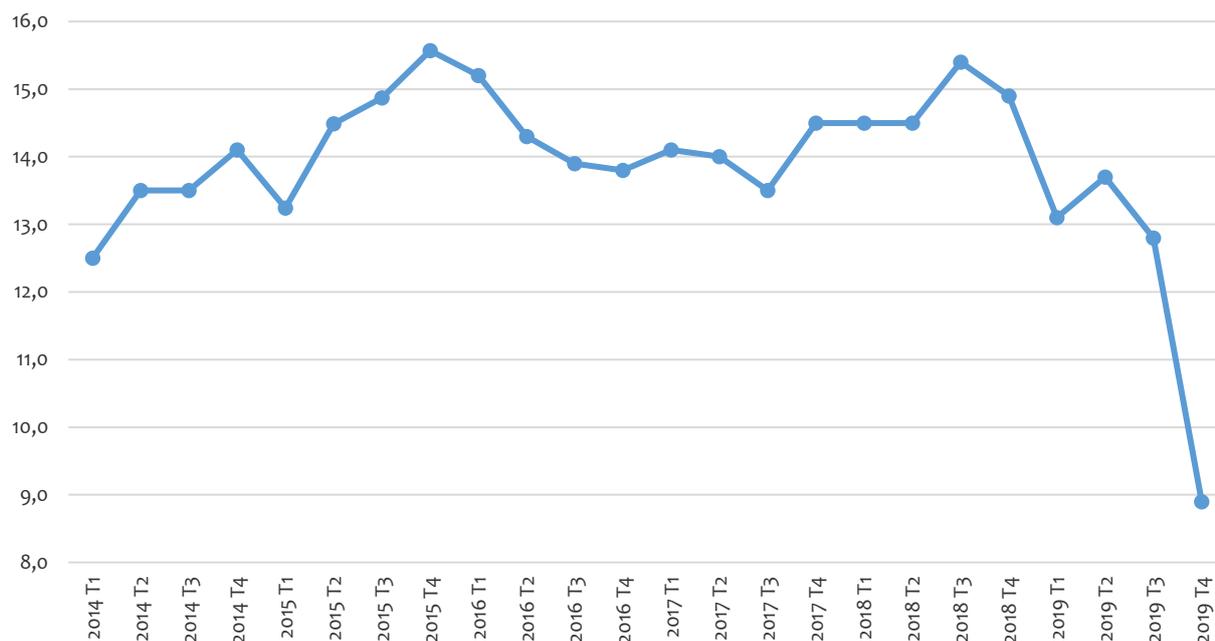
A partir de esta fecha el porcentaje ha aumentado de manera discontinua, hasta alcanzar valores máximos de 15,6% en el cuarto trimestre de 2015, y 15,4% en el tercer trimestre de 2018, iniciándose un discontinuo descenso desde esa fecha.

En el último año el porcentaje se ha mantenido en el entorno del 13%, y en el último trimestre publicado se produce un descenso importante y actualmente el número de créditos que superan el 80% del valor no llega al 9%.

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

	Operaciones con relación precio – valor > 80%
2016 T1	15,2
2016 T2	14,3
2016 T3	13,9
2016 T4	13,8
2017 T1	14,1
2017 T2	14,0
2017 T3	13,5
2017 T4	14,5
2018 T1	14,5
2018 T2	14,5
2018 T3	15,4
2018 T4	14,9
2019 T1	13,1
2019 T2	13,7
2019 T3	12,8
2019 T4	8,9

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 2019, al cierre de este boletín, representa una cifra de 176.055 millones de euros. En relación con el mismo mes del año anterior, se produce un aumento, ya que el valor se incrementa un 3,1%.

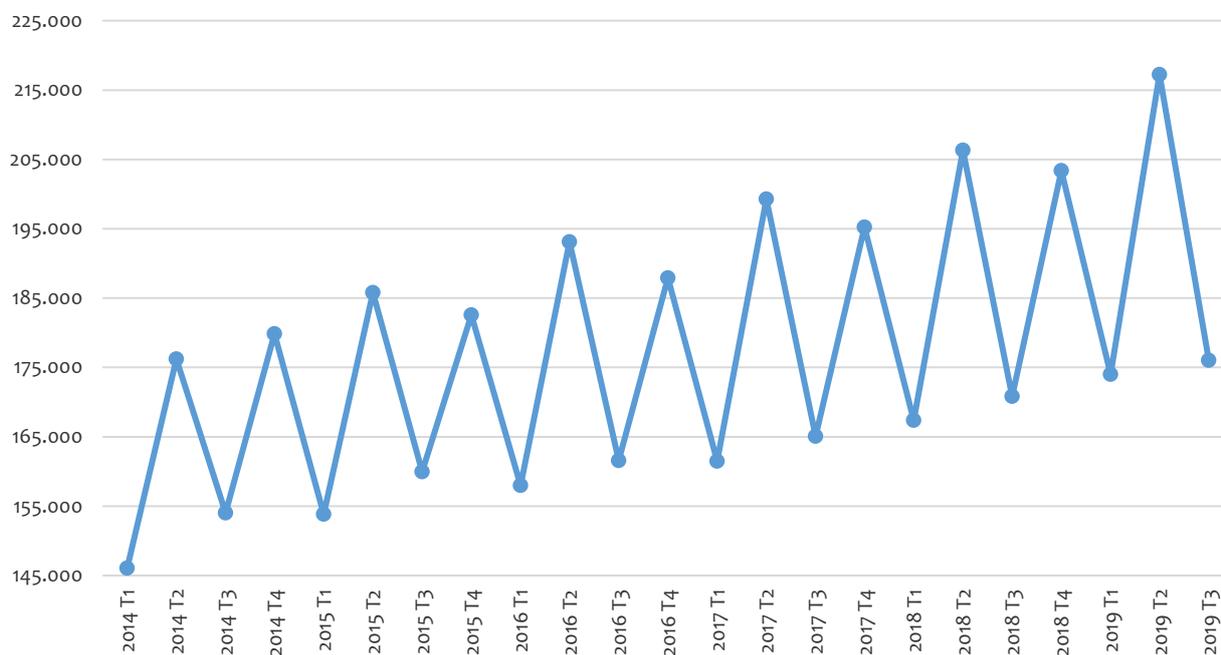
Tabla 6.5. Situación económica de los hogares.

	Renta bruta disponible de los hogares (Millones €)	Variación anual (%)	Endeudamiento de los hogares (% PIB)
2015 T1	153.851	5,3	76,8
2015 T2	185.786	5,4	75,9
2015 T3	159.971	3,9	73,8
2015 T4	182.564	1,5	72,2
2016 T1	157.973	2,7	71,1
2016 T2	193.128	4,0	71,3
2016 T3	161.601	1,0	69,5
2016 T4	187.889	2,9	68,9
2017 T1	161.469	2,2	67,8
2017 T2	199.266	3,2	67,8
2017 T3	165.089	2,2	66,3
2017 T4	195.237	3,9	65,7
2018 T1	167.364	3,7	65,0
2018 T2	206.316	3,5	65,4
2018 T3	170.832	3,5	64,1
2018 T4	203.381	4,2	63,6
2019 T1	174.031	4,0	62,9
2019 T2	217.247	5,3	63,3
2019 T3	176.055	3,1	61,9

Fuente: Banco de España.

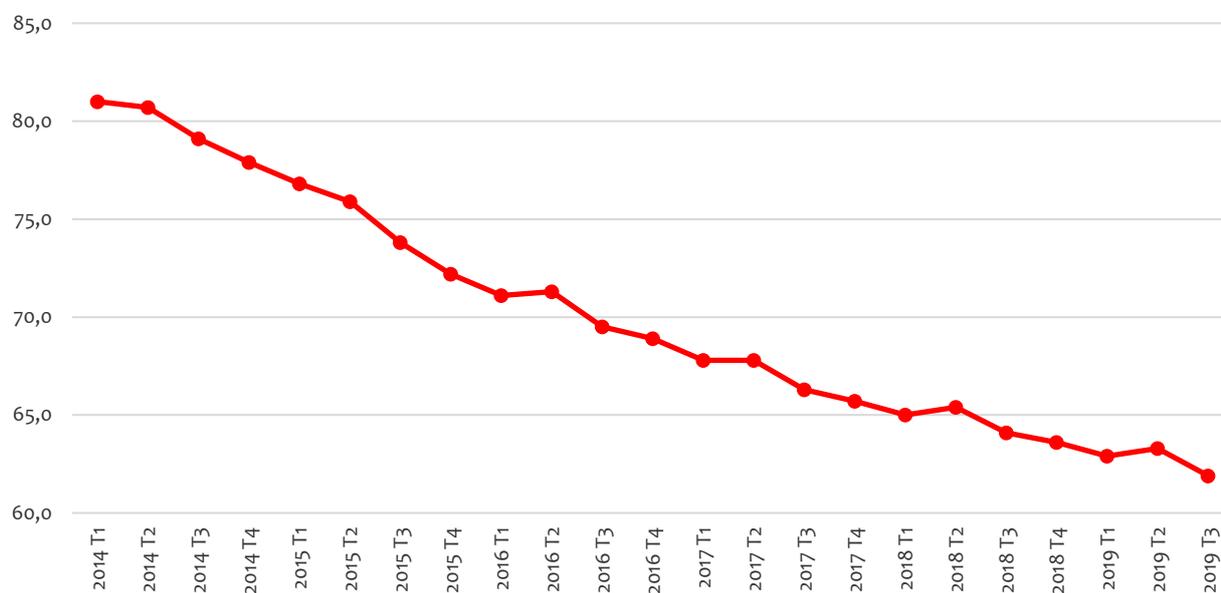
El endeudamiento de los hogares en relación con el PIB mantiene un descenso continuado en los últimos cinco años, desde el 84,9% del primer trimestre de 2013, hasta el 61,9% del PIB, registrado en el tercer trimestre de 2019, que es el último dato disponible.

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 31,6% del tercer trimestre de 2019.

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 cuatro años.

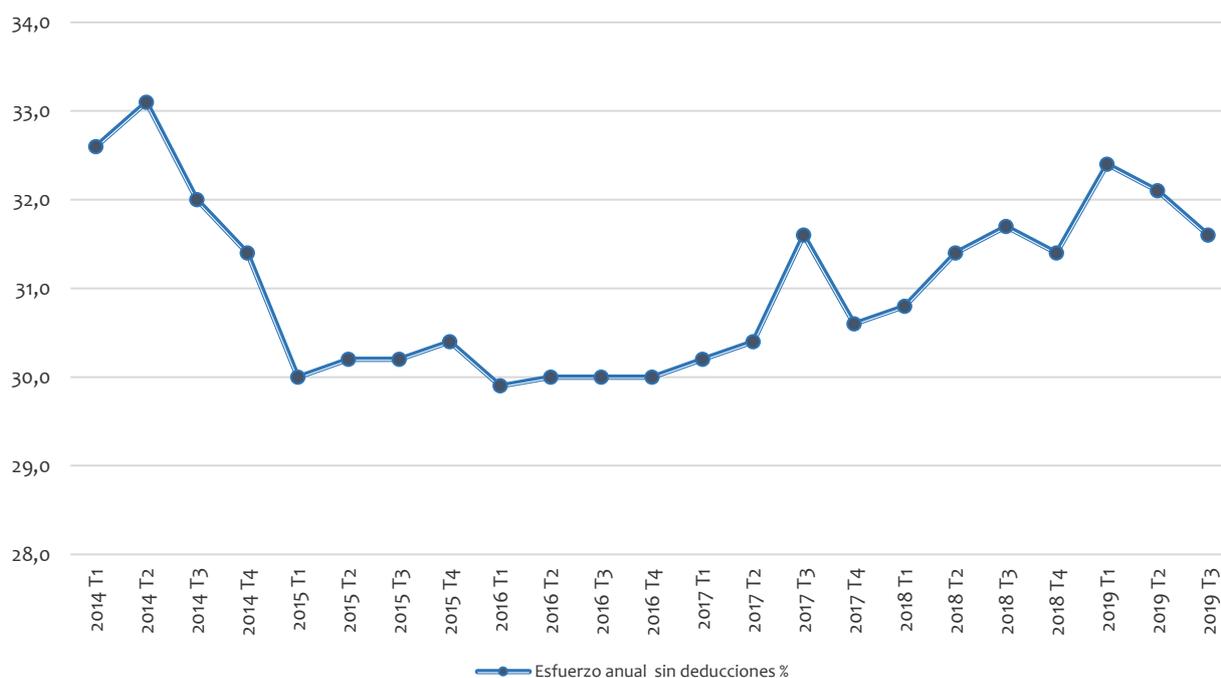
El último dato disponible del tercer trimestre de 2019, que se publicó en el boletín anterior, se estabiliza la cifra, alcanzando los 7,28 años de renta disponible por hogar.

Tabla 6.6. Accesibilidad económica de la vivienda.

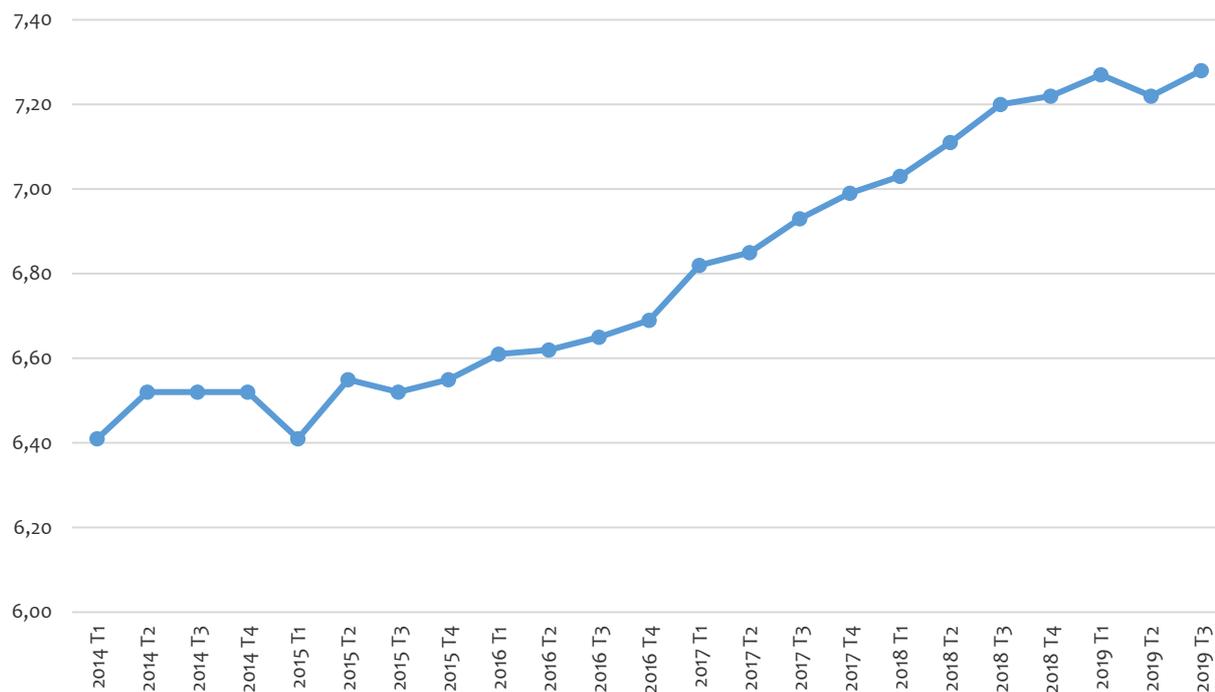
	Relación precio vivienda/renta hogar años	Esfuerzo anual sin deducciones %
2015 T1	6,41	30,0
2015 T2	6,55	30,2
2015 T3	6,52	30,2
2015 T4	6,55	30,4
2016 T1	6,61	29,9
2016 T2	6,62	30,0
2016 T3	6,65	30,0
2016 T4	6,69	30,0
2017 T1	6,82	30,2
2017 T2	6,85	30,4
2017 T3	6,93	31,6
2017 T4	6,99	30,6
2018 T1	7,03	30,8
2018 T2	7,11	31,4
2018 T3	7,20	31,7
2018 T4	7,22	31,4
2019 T1	7,27	32,4
2019 T2	7,22	32,1
2019 T3	7,28	31,6

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 3,40% en diciembre de 2019.

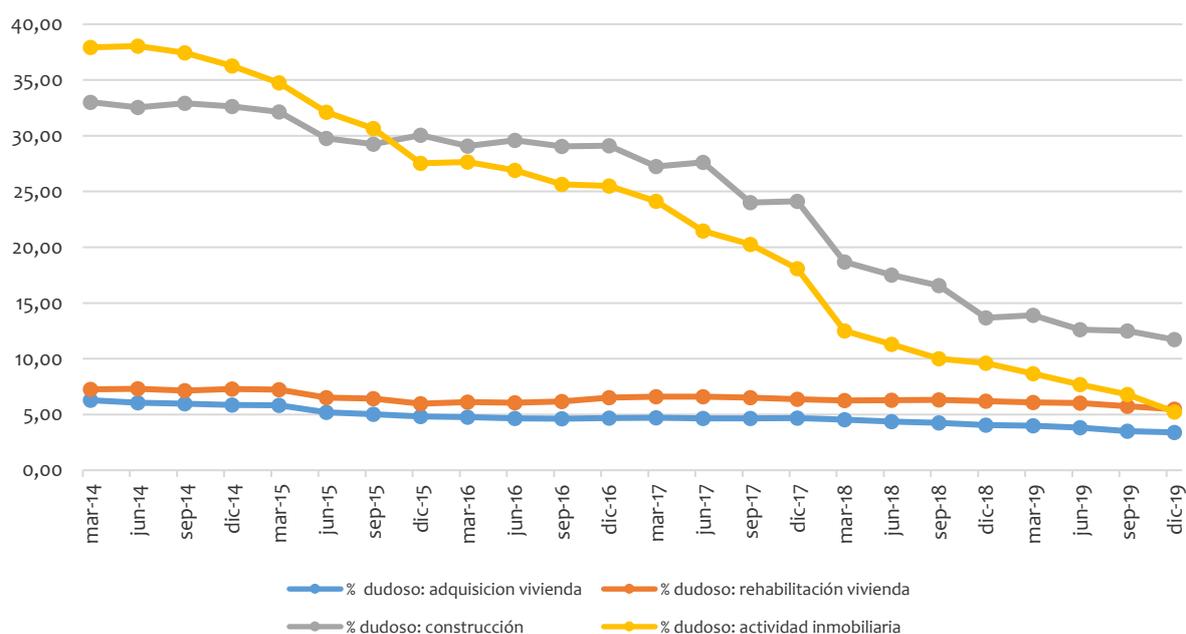
En rehabilitación, la morosidad representa el 5,48%, y en el caso de constructores y promotores inmobiliarios, que a principios de 2008 tenían un porcentaje de créditos dudosos apenas del 1%, el incremento ha sido mucho más elevado en los últimos años, registrando valores actualmente más moderados, del 11,71% y del 5,24% respectivamente, si bien 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-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	4,05	6,21	13,68	9,62
mar-19	3,99	6,10	13,89	8,67
jun-19	3,81	6,02	12,61	7,68
sep-19	3,51	5,74	12,51	6,81
dic-19	3,40	5,48	11,71	5,24

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. El último dato del cuarto trimestre de 2019 es de 4.992 ejecuciones. Es decir la tercera parte de hace cuatro años.

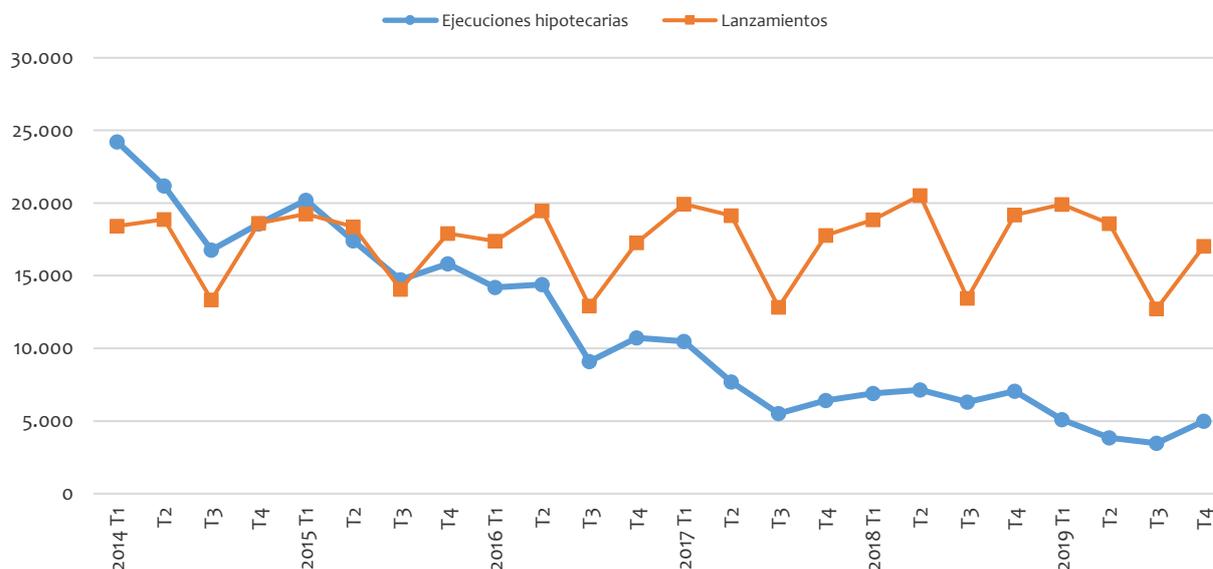
Los lanzamientos han mostrado un crecimiento más continuado desde 2008, pasando de 5.600 a superar los 19.000 a principio de 2012, cifra que se ha repetido en los dos primeros trimestres de 2017. En el último trimestre disminuye el -11,3% en relación con el mismo trimestre del año anterior, y se han recibido 17.025 lanzamientos, y practicado una cifra algo menor 13.612 (la cuarta parte en Cataluña), y siendo dos de cada tres, 9.310 consecuencia de procedimientos derivados de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

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

	Ejecuciones hipotecarias	Variación anual (%)	Lanzamientos	Variación anual (%)
2016 T1	14.205	-29,7	17.386	-9,7
T2	14.385	-17,4	19.461	5,9
T3	9.094	-38,3	12.918	-8,2
T4	10.726	-32,2	17.265	-3,7
2017 T1	10.478	-26,2	19.926	14,6
T2	7.689	-46,5	19.141	-1,6
T3	5.518	-39,3	12.840	-0,6
T4	6.409	-40,2	17.786	3,0
2018 T1	6.903	-34,1	18.859	-5,4
T2	7.137	-7,2	20.526	7,2
T3	6.315	14,4	13.446	4,7
T4	7.049	10,0	19.192	7,9
2019 T1	5.092	-26,2	19.913	5,6
T2	3.857	-46,0	18.594	-9,4
T3	3.470	-45,1	12.715	-5,4
T4	4.992	-29,2	17.025	-11,3

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 2019. De las 12.882 ejecuciones iniciadas sobre el total de fincas, casi la mitad corresponde a vivienda. El total de viviendas afectadas es de 6.016 y de este total sólo 1.380 corresponden a vivienda habitual.

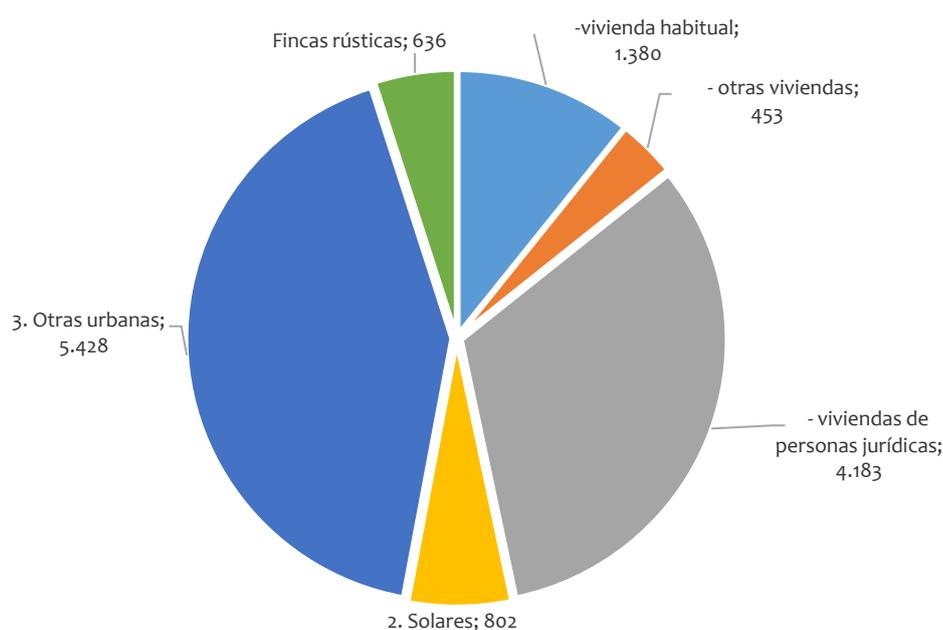
Tabla 7.3. Ejecuciones hipotecarias iniciadas en el cuarto trimestre de 2019.

	2018		2019				% variación último trimestre	
	3 T	4 T	1 T	2 T	3 T	4 T	trimestral	anual
total fincas	9.681	15.666	14.669	16.429	12.369	12.882	4,1	-19,1
Fincas urbanas	9.214	14.972	13.951	15.566	11.809	12.246	3,7	-19,5
1. Total viviendas	4.936	7.182	7.340	7.924	5.775	6.016	4,2	-17,6
-viviendas de personas físicas	1.648	2.137	2.018	1.986	1.292	1.833	41,9	-15,5
-vivienda habitual	1.182	1.551	1.490	1.359	947	1.380	45,7	-12,3
- otras viviendas	466	586	528	627	345	453	31,3	-23,9
-viviendas de personas jurídicas	3.288	5.045	5.322	5.938	4.483	4.183	-6,7	-18,4
2. Solares	666	1.275	1.108	825	599	802	33,9	-38,1
3. Otras urbanas	3.612	6.515	5.503	6.817	5.435	5.428	-0,1	-18,0
Fincas rústicas	467	694	718	863	560	636	13,6	-11,2

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

Fuente: INE.

Gráfico 7.3. Ejecuciones hipotecarias iniciadas en el cuarto trimestre de 2019.



Fuente: INE.

En la **Tabla y Gráfico 7.4** aparecen por comunidades autónomas, las viviendas con ejecución hipotecaria iniciada en el cuarto trimestre de 2019, según estado y titular de las mismas. Del total de 6.016 viviendas, el 18% corresponde a vivienda nueva, y el restante 82% es vivienda usada. En cuanto al titular el 20,5% corresponde a persona física, y el 69,5% a persona jurídica.

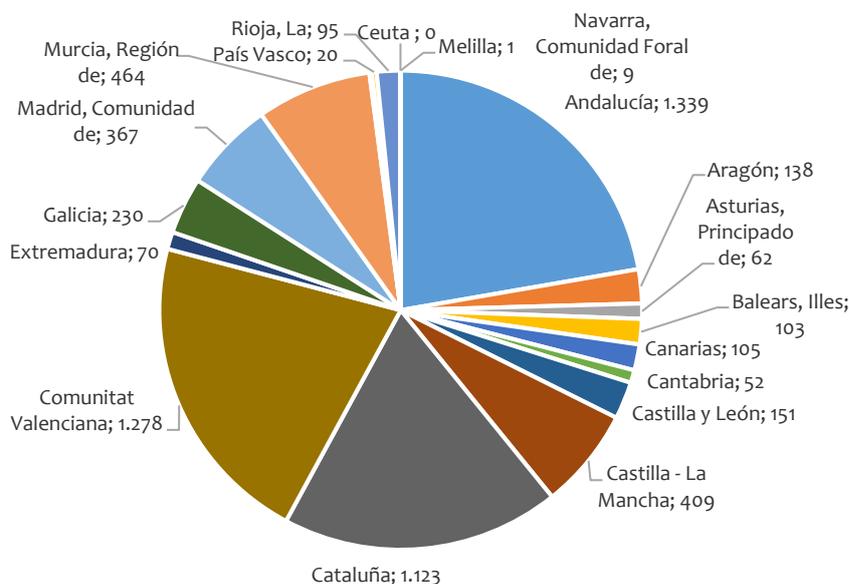
Las comunidades con mayor número de ejecuciones hipotecarias de vivienda son Andalucía (1.339), Cataluña (1.123), Valencia (1.278), y las de menor número País Vasco, y Navarra, con 20, y 9 viviendas respectivamente. La información facilitada por el INE señala que, el 60,5% de las ejecuciones hipotecarias iniciadas en el trimestre corresponde a hipotecas constituidas entre 2005 y 2008. Solo un 3,6% 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 2019.

	Viviendas	Por estado		Por titular	
		Nueva	Usada	Física	Jurídica
TOTAL	6.016	1.076	4.940	1.833	4.183
Andalucía	1.339	236	1.103	389	950
Aragón	138	12	126	78	60
Asturias, Principado de	62	0	62	35	27
Baleares, Illes	103	25	78	32	71
Canarias	105	9	96	53	52
Cantabria	52	3	49	31	21
Castilla y León	151	9	142	58	93
Castilla - La Mancha	409	21	388	80	329
Cataluña	1.123	185	938	403	720
Comunitat Valenciana	1.278	329	949	332	946
Extremadura	70	0	70	44	26
Galicia	230	64	166	41	189
Madrid, Comunidad de	367	53	314	173	194
Murcia, Región de	464	129	335	46	418
Navarra, Comunidad Foral de	9	0	9	7	2
País Vasco	20	0	20	19	1
Rioja, La	95	0	95	11	84
Ceuta	0	0	0	0	0
Melilla	1	1	0	1	0

Fuente: INE.

Gráfico 7.4. Viviendas con ejecución hipotecaria iniciada. 4T de 2019.



Fuente: INE.

8. SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

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

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

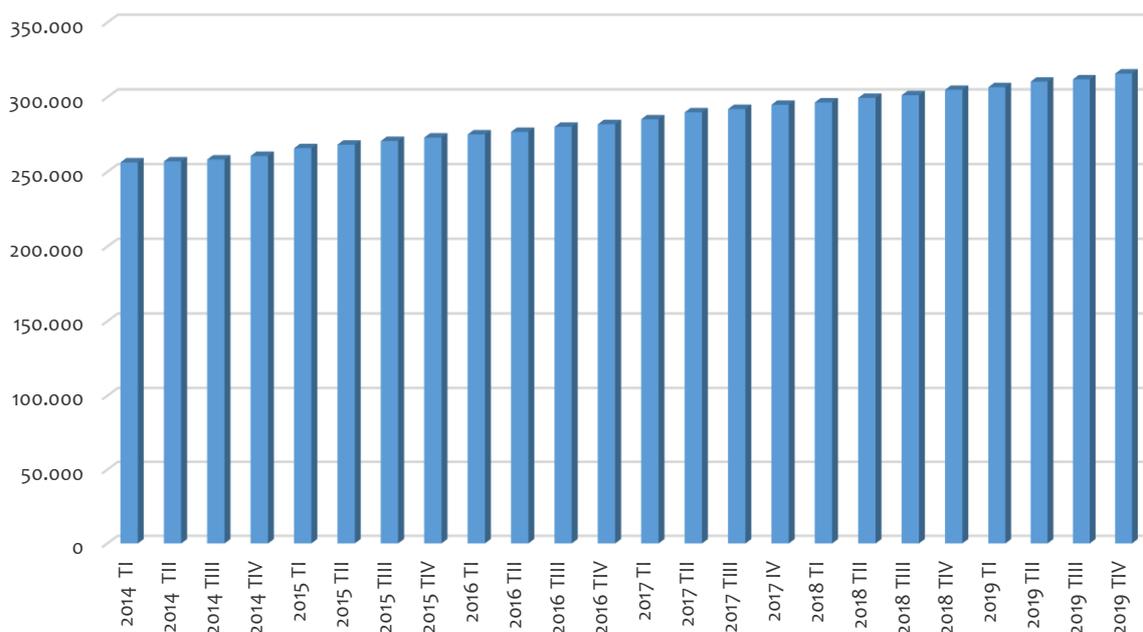
Tabla 8.1. Producto Interior Bruto a precios de mercado. Millones € y %

Unidades: Millones de euros y tasas (Precios corrientes)

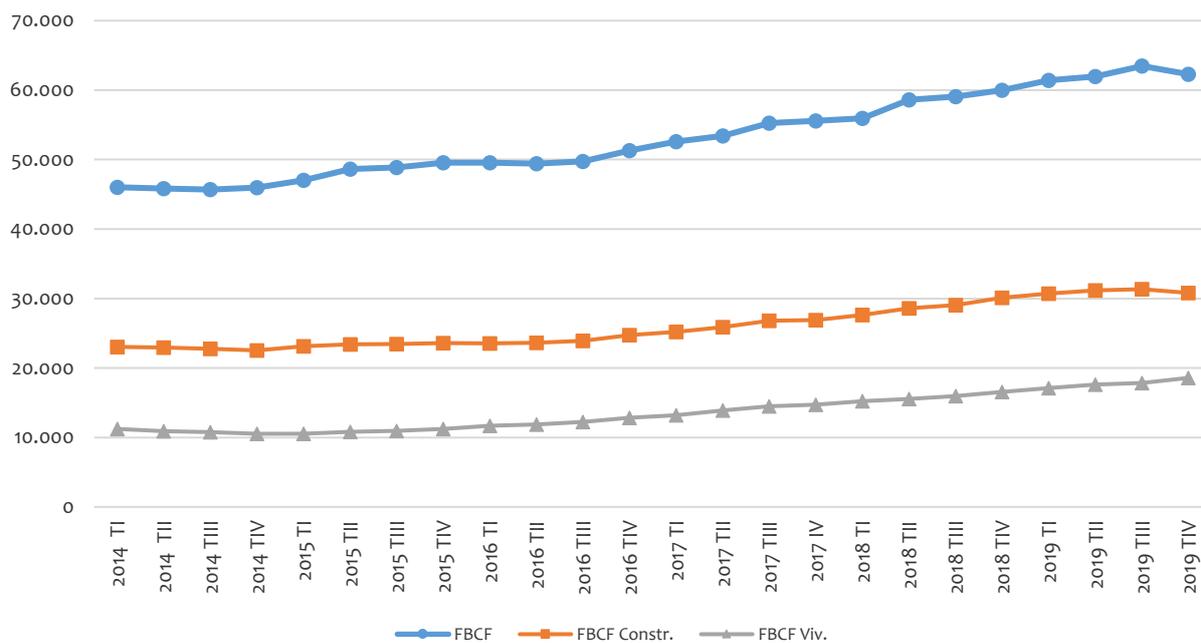
	Datos Base					Variación anual					Participación en PIB		
	PIB	FBCF	FBCF	FBCF	FBCF	PIB	FBCF	FBCF	FBCF	FBCF	FBCF	FBCF	FBCF
			Constr.	Viv.	Otros			Constr.	Viv.	Otros			
2016 TI	275.039	49.574	23.555	11.706	11.849	3,46	5,40	1,81	10,92	-5,83	8,6	4,3	4,3
2016 TII	276.760	49.434	23.619	11.852	11.767	3,20	1,61	0,85	9,58	-6,64	8,5	4,3	4,3
2016 TIII	280.145	49.743	23.908	12.224	11.684	3,51	1,79	2,03	11,84	-6,55	8,5	4,4	4,2
2016 TIV	281.896	51.297	24.734	12.828	11.906	3,29	3,49	4,84	14,27	-3,73	8,8	4,6	4,2
2017 TI	285.143	52.576	25.185	13.193	11.992	3,67	6,06	6,92	12,70	1,21	8,8	4,6	4,2
2017 TII	289.838	53.398	25.867	13.894	11.973	4,73	8,02	9,52	17,23	1,75	8,9	4,8	4,1
2017 TIII	292.043	55.269	26.794	14.502	12.292	4,25	11,11	12,07	18,64	5,20	9,2	5,0	4,2
2017 IV	294.854	55.595	26.896	14.714	12.182	4,60	8,38	8,74	14,70	2,32	9,1	5,0	4,1
2018 TI	296.498	55.955	27.648	15.204	12.444	3,98	6,43	9,78	15,24	3,77	9,3	5,1	4,2
2018 TII	299.541	58.600	28.594	15.544	13.050	3,35	9,74	10,54	11,88	9,00	9,5	5,2	4,4
2018 TIII	301.267	59.052	29.078	15.960	13.118	3,16	6,84	8,52	10,05	6,72	9,7	5,3	4,4
2018 TIV	304.887	59.977	30.106	16.582	13.524	3,40	7,88	11,93	12,70	11,02	9,9	5,4	4,4
2019 TI	306.678	61.438	30.693	17.116	13.577	3,43	9,80	11,01	12,58	9,10	10,0	5,6	4,4
2019 TII	310.381	61.981	31.188	17.598	13.590	3,62	5,77	9,07	13,21	4,14	10,0	5,7	4,4
2019 TIII	311.917	63.466	31.349	17.862	13.487	3,54	7,47	7,81	11,92	2,81	10,1	5,7	4,3
2019 TIV	315.781	62.291	30.819	18.578	12.241	3,57	3,86	2,37	12,04	-9,49	9,8	5,9	3,9

Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

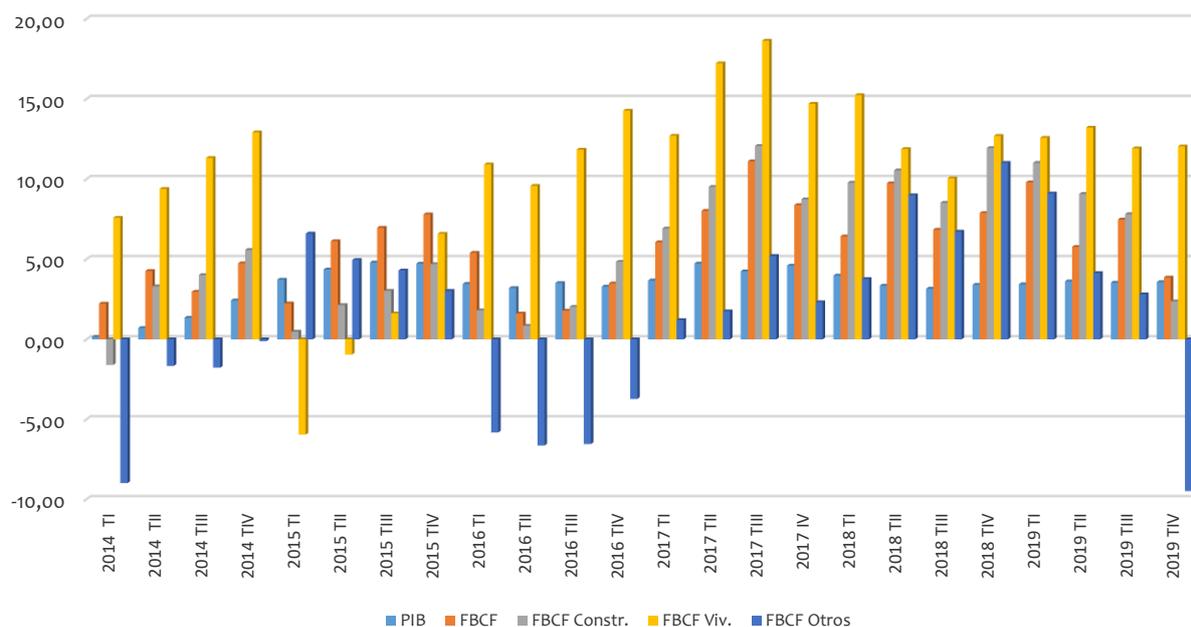
Gráfico 8.1.a. Producto Interior Bruto a precios de mercado. Millones de €



Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España

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

Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

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

Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

Los datos del cuarto trimestre de 2019 presentan un valor del PIB de 315.781 millones de euros, con un incremento del 3,57% 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 2019 a valores próximos al 10% en los cuatro últimos años. En el cuarto trimestre de 2019 el valor es del 9,8%.

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.

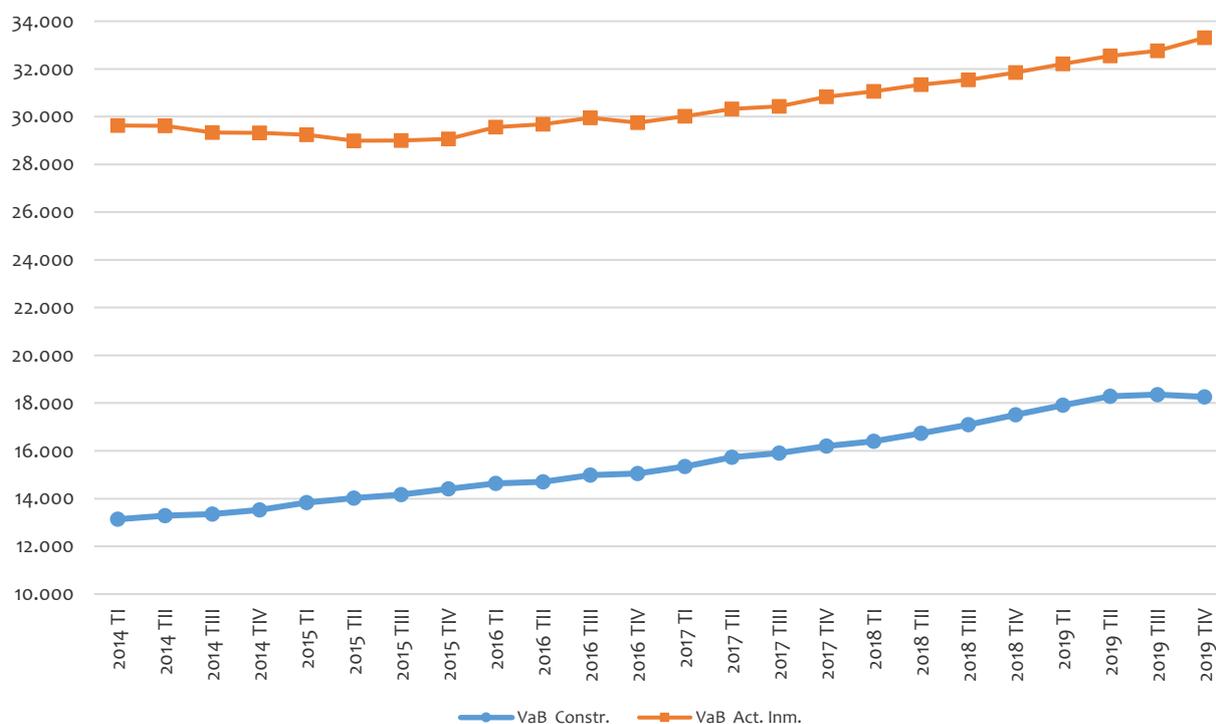
Los datos recogidos en este capítulo ocho del boletín número 31, corresponden a la contabilidad trimestral de España, de la Revisión Estadística 2019 (SEC 2010) y publicados en diciembre de 2019 por el INE.

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

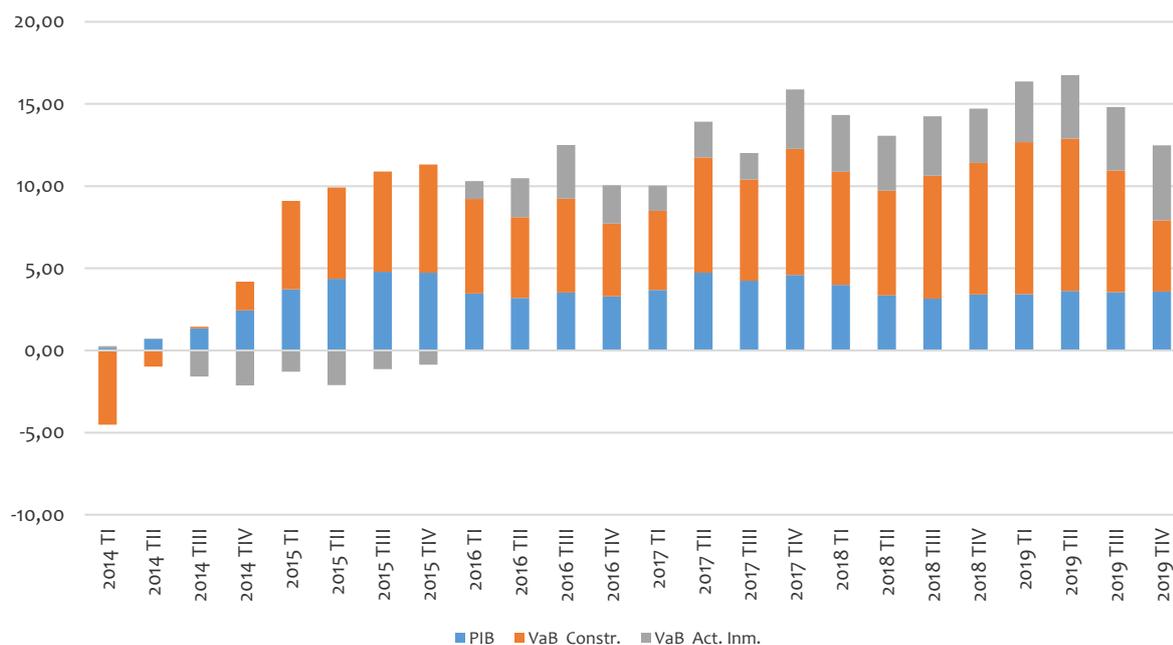
	Datos base (millones de euros)			Variación anual %			Participación PIB %	
	PIB	VaB		PIB	VaB		VaB Constr.	VaB Act. Inm.
		Constr.	Act. Inm.		Constr.	Act. Inm.		
2016 TI	275.039	14.635	29.567	3,46	5,75	1,10	5,3	10,8
2016 TII	276.760	14.705	29.683	3,20	4,92	2,37	5,3	10,7
2016 TIII	280.145	14.982	29.952	3,51	5,72	3,26	5,3	10,7
2016 TIV	281.896	15.052	29.757	3,29	4,43	2,34	5,3	10,6
2017 TI	285.143	15.341	30.022	3,67	4,82	1,54	5,4	10,5
2017 TII	289.838	15.736	30.330	4,73	7,01	2,18	5,4	10,5
2017 TIII	292.043	15.903	30.438	4,25	6,15	1,62	5,4	10,4
2017 TIV	294.854	16.207	30.834	4,60	7,67	3,62	5,5	10,5
2018 TI	296.498	16.397	31.059	3,98	6,88	3,45	5,5	10,5
2018 TII	299.541	16.739	31.342	3,35	6,37	3,34	5,6	10,5
2018 TIII	301.267	17.091	31.538	3,16	7,47	3,61	5,7	10,5
2018 TIV	304.887	17.505	31.855	3,40	8,01	3,31	5,7	10,4
2019 TI	306.678	17.911	32.208	3,43	9,23	3,70	5,8	10,5
2019 TII	310.381	18.290	32.554	3,62	9,27	3,87	5,9	10,5
2019 TIII	311.917	18.358	32.758	3,54	7,41	3,87	5,9	10,5
2019 TIV	315.781	18.264	33.309	3,57	4,34	4,56	5,8	10,5

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 2019 el número de ocupados es de 20,37 millones, recuperando por tanto valores de hace más de siete años.

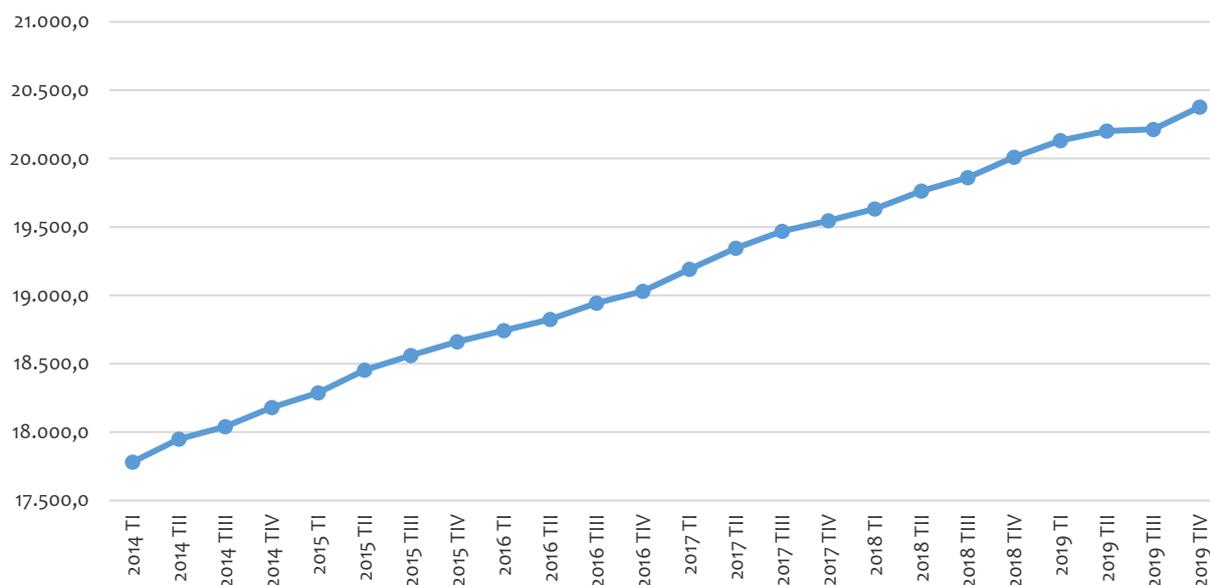
Del total de empleos el 6,3% corresponde a la actividad concreta de la construcción, y el 1% corresponde a las actividades inmobiliarias.

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

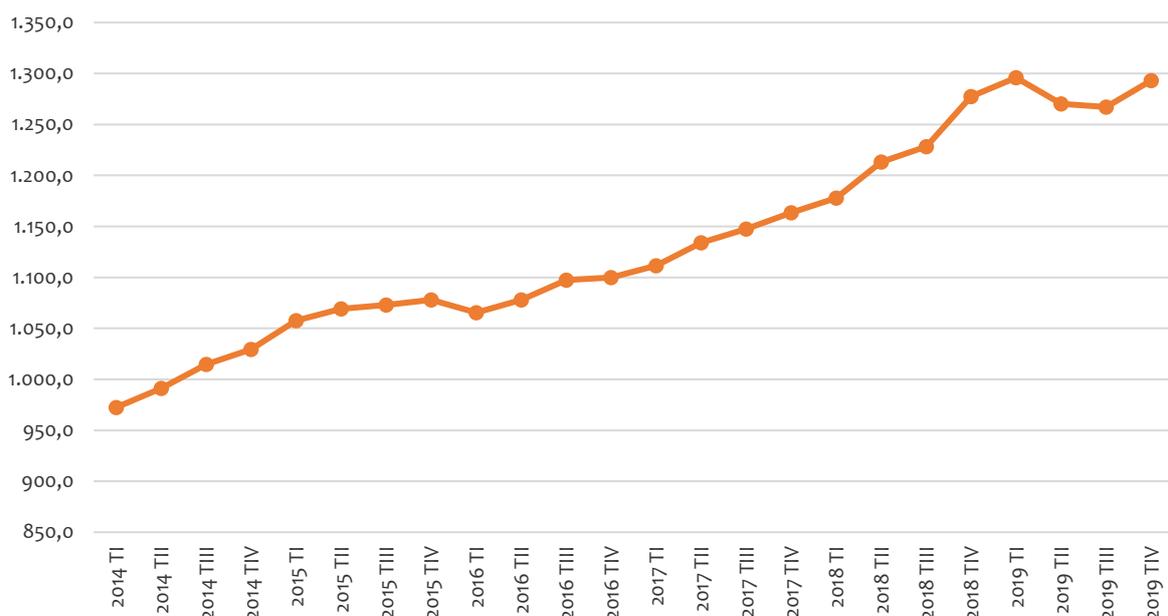
Tabla 8.3. Empleo por ramas de actividad. Ocupados (unidades: miles y tasas).

	Datos base (miles)			Variación anual %			Participación %	
	Empleo total	Constr.	Act Inmob.	Empleo total	Constr.	Act Inmob.	Constr.	Act. Inmob.
2016 TI	18.742,4	1.065,3	190,1	2,49	0,74	5,14	5,7	1,0
2016 TII	18.825,5	1.078,1	188,6	2,01	0,84	3,23	5,7	1,0
2016 TIII	18.943,1	1.097,5	194,4	2,06	2,28	6,17	5,8	1,0
2016 TIV	19.030,6	1.099,9	197,7	1,98	2,03	6,63	5,8	1,0
2017 TI	19.191,9	1.111,4	198,3	2,40	4,33	4,31	5,8	1,0
2017 TII	19.344,3	1.134,1	200,2	2,76	5,19	6,15	5,9	1,0
2017 TIII	19.469,3	1.147,4	202,0	2,78	4,55	3,91	5,9	1,0
2017 TIV	19.546,1	1.163,5	205,1	2,71	5,78	3,74	6,0	1,0
2018 TI	19.632,1	1.178,0	206,4	2,29	5,99	4,08	6,0	1,1
2018 TII	19.763,9	1.213,2	215,1	2,17	6,97	7,44	6,1	1,1
2018 TIII	19.860,8	1.228,4	220,3	2,01	7,06	9,06	6,2	1,1
2018 TIV	20.010,0	1.277,6	221,4	2,37	9,81	7,95	6,4	1,1
2019 TI	20.131,8	1.295,9	223,7	2,55	10,01	8,38	6,4	1,1
2019 TII	20.201,5	1.270,2	221,2	2,21	4,70	2,84	6,3	1,1
2019 TIII	20.212,9	1.267,0	216,4	1,77	3,14	-1,77	6,3	1,1
2019 TIV	20.376,9	1.293,2	211,6	1,83	1,22	-4,43	6,3	1,0

Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

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

Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

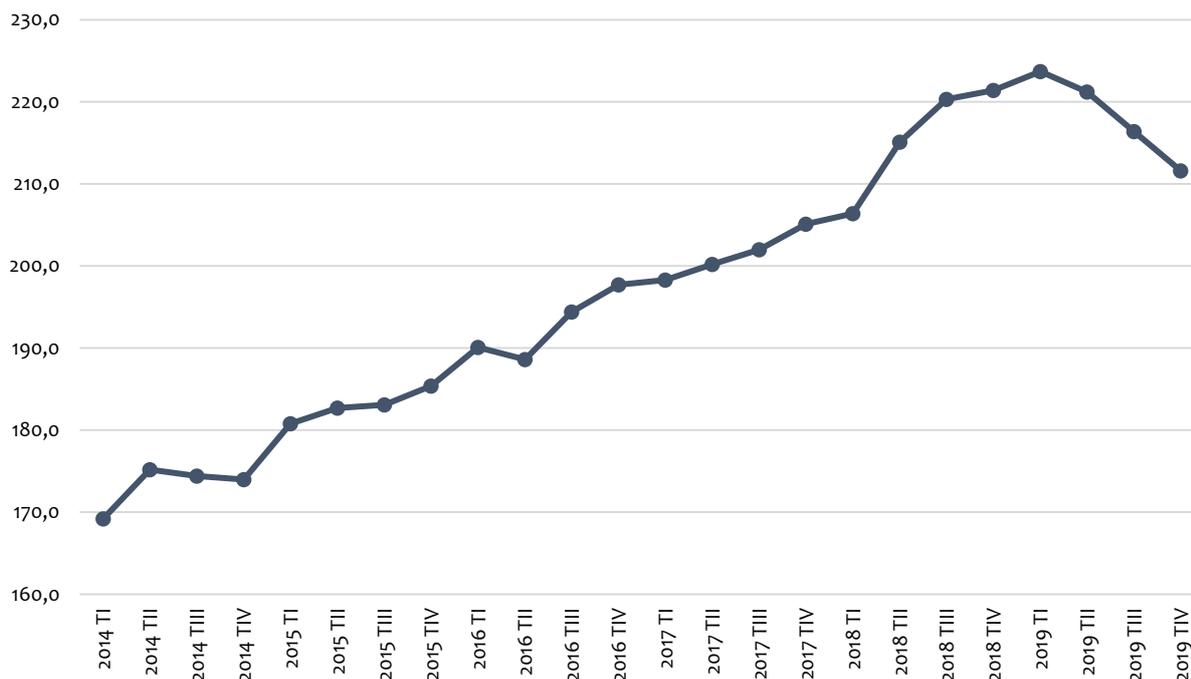
Gráfico 8.3.b. Empleo por ramas de actividad: construcción. Miles de personas

Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

En ambos gráficos se puede observar la recuperación, con una línea continua ascendente en el empleo en general, y la recuperación, después de tocar fondo hace 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 2019 esta cifra asciende a 1,293 millones, ligeramente superior al número de empleos en la construcción que en el trimestre anterior era de 1,267 millones de empleos.

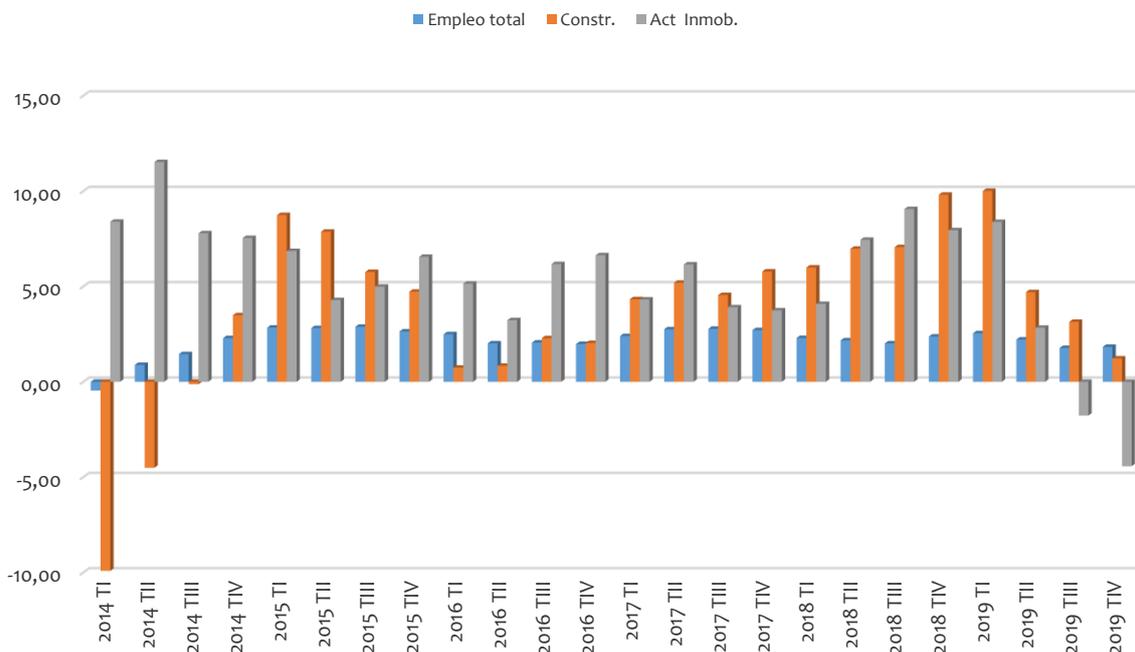
En el caso de las actividades inmobiliarias se observa que la línea del gráfico del empleo es más irregular, aunque también indica una recuperación continua, y más acusada en el tercer trimestre de 2016 y 2018, desde los valores más bajos de hace seis años, observándose en los tres últimos trimestres un ligero retroceso.

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



Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

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



Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE TRANSPORTES, MOVILIDAD
Y AGENDA URBANA

SECRETARÍA GENERAL
TÉCNICA

CENTRO
DE PUBLICACIONES