

# OBSERVATORIO DE VIVIENDA Y SUELO

Boletín núm. 1  
Primer trimestre 2012



GOBIERNO  
DE ESPAÑA

MINISTERIO  
DE FOMENTO

DIRECCIÓN GENERAL  
DE ARQUITECTURA,  
VIVIENDA Y SUELO



# OBSERVATORIO DE VIVIENDA Y SUELO

Boletín núm. 1  
Primer trimestre 2012



2012

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

Tienda virtual de publicaciones del Ministerio de Fomento:  
[www.fomento.es](http://www.fomento.es)

Edita: Centro de Publicaciones  
Secretaría General Técnica  
Ministerio de Fomento©

NIPO Línea: 161-12-069-X



<b>0. PRESENTACIÓN.....</b>	<b>6</b>
<b>1. ACTIVIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN Y DE LA PROMOCIÓN RESIDENCIAL.....</b>	<b>7</b>
<b>2. MERCADO DE LA VIVIENDA. PRECIOS Y TRANSACCIONES.....</b>	<b>18</b>
<b>3. MERCADO DEL SUELO. PRECIOS Y TRANSACCIONES.....</b>	<b>29</b>
<b>4. REHABILITACIÓN.....</b>	<b>33</b>
<b>5. ALQUILER DE VIVIENDA.....</b>	<b>37</b>
<b>6. FINANCIACIÓN.....</b>	<b>38</b>
<b>7. SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN.....</b>	<b>41</b>

## o. PRESENTACIÓN.

---

El Observatorio de Vivienda y Suelo se ha concebido como una herramienta que permita la utilización integrada de datos disponibles en las principales fuentes estadísticas oficiales, de interés para mejorar el conocimiento de la situación actual y realizar un seguimiento permanente de la evolución del sector residencial, analizándolo desde diversas perspectivas y a lo largo de las distintas fases del proceso, desde el mercado del suelo, evaluando su disponibilidad, la dinámica y los precios de este recurso, hasta el producto inmobiliario ya edificado, aproximándose a las características del mercado de la vivienda, su accesibilidad y financiación, y orientando el análisis de manera particular a estudiar la evolución de la rehabilitación y el alquiler como ejes prioritarios de la política de vivienda en los próximos años.

En este sentido, el objetivo principal del Observatorio es facilitar el diagnóstico de problemas, necesidades y oportunidades y, consecuentemente, favorecer la definición de políticas de actuación orientadas a la consecución de los objetivos del Departamento en su apuesta por un desarrollo urbano más sostenible, competitivo y eficiente en la satisfacción de necesidades sociales, que coadyuve a la reactivación económica y la creación de empleo. Para ello, el Observatorio ofrecerá de manera periódica la información y datos más relevantes a través de boletines electrónicos encuadrados dentro de un programa de trabajo que ya comenzó con la presentación en el mes de mayo de un primer Boletín número 0, elaborado con el fin de orientar los contenidos y el alcance del Observatorio.

Con el presente Boletín, que incorpora los datos correspondientes al primer trimestre de 2012, se inicia una publicación periódica, que en los próximos números incorporará nuevos indicadores, gráficos y mapas elaborados sobre la base de los nuevos datos estadísticos e información disponible.

Asimismo, se prevé la publicación de un Boletín anual del Observatorio que ofrecerá una síntesis de los datos e indicadores analizados desde una más amplia perspectiva temporal e incorporando datos que no estando sujetos a una actualización trimestral resultan especialmente significativos para acercarse a la realidad y la evolución del sector lo que, en suma, permitirá un conocimiento más completo e integrado. El boletín anual correspondiente al año 2011 estará disponible el próximo mes de octubre.

## 1. ACTIVIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN Y DE LA PROMOCIÓN RESIDENCIAL

Este capítulo incluye en el primer apartado la información más significativa para conocer la evolución de la actividad desde el inicio del proceso, ofreciendo datos de licencias municipales de obra así como el número de viviendas iniciadas y terminadas, calculado sobre la base de los visados de dirección de obra y los certificados de fin de obra y a partir del número de calificaciones provisionales y definitivas en el caso de la vivienda protegida.

Asimismo, en el segundo apartado se recoge información que sirve para aproximarse al volumen económico de la actividad de la construcción residencial, ofreciendo 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

El número de licencias municipales constituye un primer indicador de interés para conocer la actividad inmobiliaria, ya que implica tanto la redacción de un proyecto por técnico competente como el informe y la aprobación municipal. Sin embargo, ello no indica que los proyectos con licencia se vayan a construir de inmediato, ya que se iniciarán las obras en función de la coyuntura económica, u otros factores, e, incluso, algunas puede que no lleguen a iniciarse nunca. De hecho, en determinados momentos de cambio de planeamiento urbanístico, en ocasiones puede solicitarse licencia con el mero objeto de afianzar una calificación urbanística y darle un valor añadido al suelo.

**Tabla 1.1.** Número de viviendas según licencias municipales de obra: nueva planta, rehabilitación y demolición.

	Nueva planta (NP)	Rehabilitación (Rh)	Demolición (Dm)	% Rh/NP	% Dm/NP
Oct	6.257	852	650	13,6	10,4
Nov	9.224	1.188	814	12,9	8,8
Dic	12.474	960	710	7,7	5,7
<b>2011 Ene</b>	<b>10.310</b>	<b>881</b>	<b>545</b>	<b>8,5</b>	<b>5,3</b>
Feb	5.756	697	596	12,1	10,4
Mar	6.976	1.042	659	14,9	9,4
Abr	4.656	931	750	20,0	16,1
May	7.294	968	1.385	13,3	19,0
Jun	5.616	677	566	12,1	10,1
Jul	5.562	646	490	11,6	8,8
Ago	4.998	486	499	9,7	10,0
Sep	5.891	652	511	11,1	8,7
Oct	5.411	697	579	12,9	10,7
Nov	7.311	977	572	13,4	7,8
Dic	6.224	864	646	13,9	10,4
<b>2012 Ene</b>	<b>4.745</b>	<b>337</b>	<b>453</b>	<b>7,1</b>	<b>9,5</b>

Fuente: Ministerio de Fomento

Como se puede apreciar en la tabla y en el gráfico 1.1, después del repunte de finales de 2010, la concesión de licencias para obra nueva disminuyó y se estabilizó en el entorno de las 6.000 viviendas mensuales. De acuerdo con el último dato disponible, de enero de 2012, se observa cómo se

mantiene la caída de actividad, descendiendo el número de licencias concedidas de nueva planta a 4.745 viviendas, lo que representa un 54% menos que el mismo mes del año anterior. Por su parte, el número de licencias de demolición, aproximadamente una décima parte de las de obra nueva, aunque registra algunas oscilaciones mensuales, mantiene en términos generales la estabilidad.

**Gráfico 1.1.** Número de viviendas según licencias municipales de obra: nueva planta y demolición.



Fuente: Ministerio de Fomento

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

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

	VL iniciada	VL terminada	VP Calificación Provisional	VP Calificación. Definitiva.	Total Viviendas iniciadas	Total Viviendas terminadas	Variación anual (%) Viviendas iniciadas	Variación anual (%) Viviendas terminadas
<b>2010 Oct.</b>	6.966	16.981	4.606	4.107	11.572	21.088		
Nov.	2.585	13.923	5.176	7.257	7.761	21.180		
Dic.	4.298	15.104	10.350	8.406	14.648	23.510		
<b>2011 Ene.</b>	4.721	9.925	2.204	2.426	6.925	12.351		
Feb.	5.633	8.912	1.641	2.938	7.274	11.850		
Mar.	5.142	11.802	3.624	4.849	8.766	16.651		
Abr.	4.382	12.643	2.620	3.397	7.002	16.040		
May.	3.987	8.494	4.473	5.270	8.460	13.764		
Jun.	5.510	9.678	6.472	5.964	11.982	15.642		
Jul.	3.656	13.066	1.931	5.642	5.587	18.708		
Ago.	4.467	5.970	1.638	1.810	6.105	7.780		
Sep.	4.172	10.282	2.068	4.422	6.240	14.704		
Oct.	4.419	15.496	2.608	6.353	7.027	21.849	60,7	103,6
Nov.	2.922	6.998	3.658	5.795	6.580	12.793	84,8	60,4
Dic.	2.945	7.777	2.064	9.442	5.009	17.219	34,2	73,2
<b>2012 Ene.</b>	3.926	5.777	2.150	2.130	6.076	7.907	87,7	64,0
Feb.	3.348	7.312	1.408	4.295	4.756	11.607	65,4	97,9
Mar.	3.842	7.466	2.060	3.721	5.902	11.187	67,3	67,2

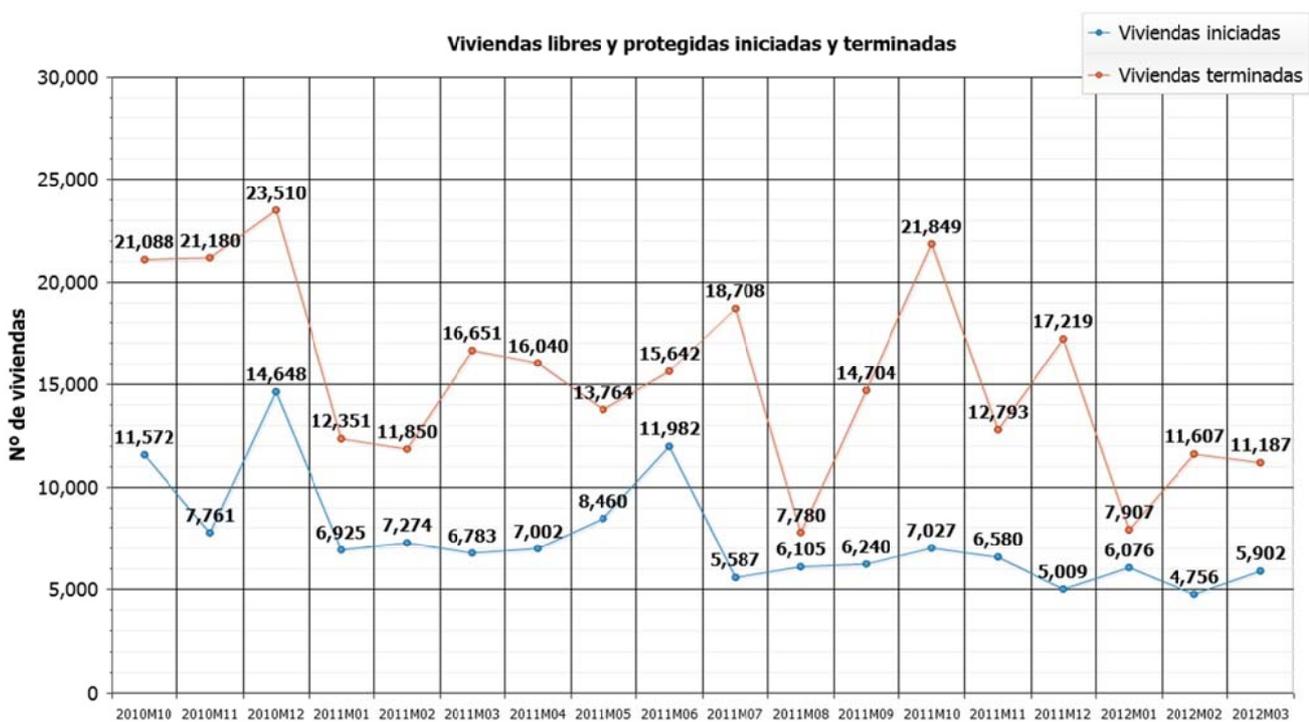
Fuente: Ministerio de Fomento

En los últimos 18 meses la iniciación de viviendas sigue con una gran atonía, sin que desde mediados de 2011 se hayan superado las 7.000 viviendas iniciadas, techo que solo se alcanzó en junio pasado. Estas iniciaciones suponen una reducción al 60-70% de las iniciadas un año antes.

A ello se suma que las viviendas que se van terminando, iniciadas en general antes de 2010, suponen también en los últimos seis meses un 60-70% de las terminadas un año antes, excepto en octubre y febrero pasados en los que se mantuvo aproximadamente la terminación mensual de obras del año anterior.

En resumen, tanto la iniciación y terminación de obras de vivienda se ha mantenido estancada en volúmenes bajos a lo largo de todo el último año.

**Gráfico 1.2.** Número total de viviendas iniciadas y terminadas: suma de VL y VP.



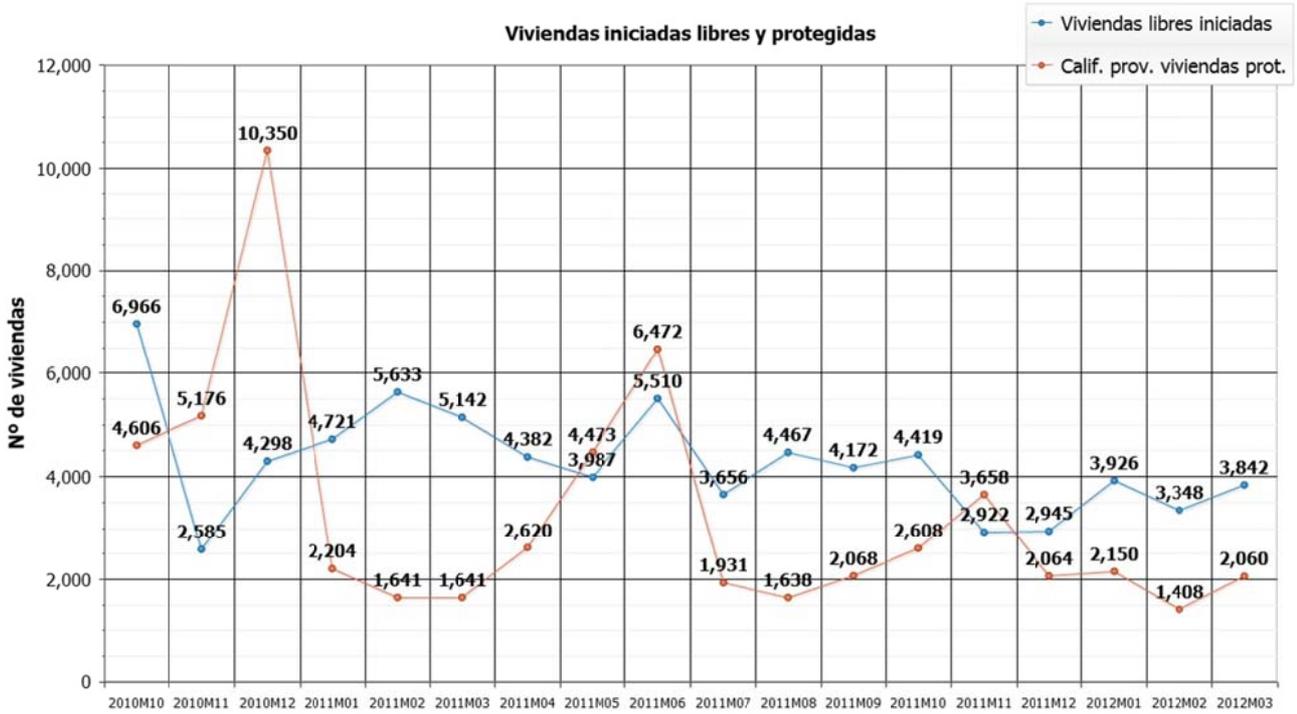
Fuente: Ministerio de Fomento

En los gráficos 1.2 a y b en los que se compara las viviendas iniciadas y terminadas distinguiendo si se trata de VL o VP, se observa que en 5 de los últimos 18 meses se inició un mayor número de VP que de VL, si bien, considerando el número total de viviendas iniciadas en los últimos 12 meses, se observa como el número de VL iniciadas es superior al de VP, 47.000 frente a 33.000 unidades, respectivamente. En cuanto al número total de viviendas terminadas en los últimos 12 meses, se observa una mayor diferencia entre el número de VL terminada, de 111.000, y el de VP, de 58.000 unidades, es decir, aproximadamente la mitad, aunque conviene señalar que desde noviembre de 2011 las terminaciones de VP y VL se aproximan en gran medida.

En los gráficos 1.2 c y d se presentan los mismos datos por tipo de promoción. Se observa con mayor claridad cómo en los últimos 18 meses las VL iniciadas se mantienen en torno a las 4.000 mensuales en tanto que las terminadas van descendiendo desde las 17.000 y se estancan por debajo de las

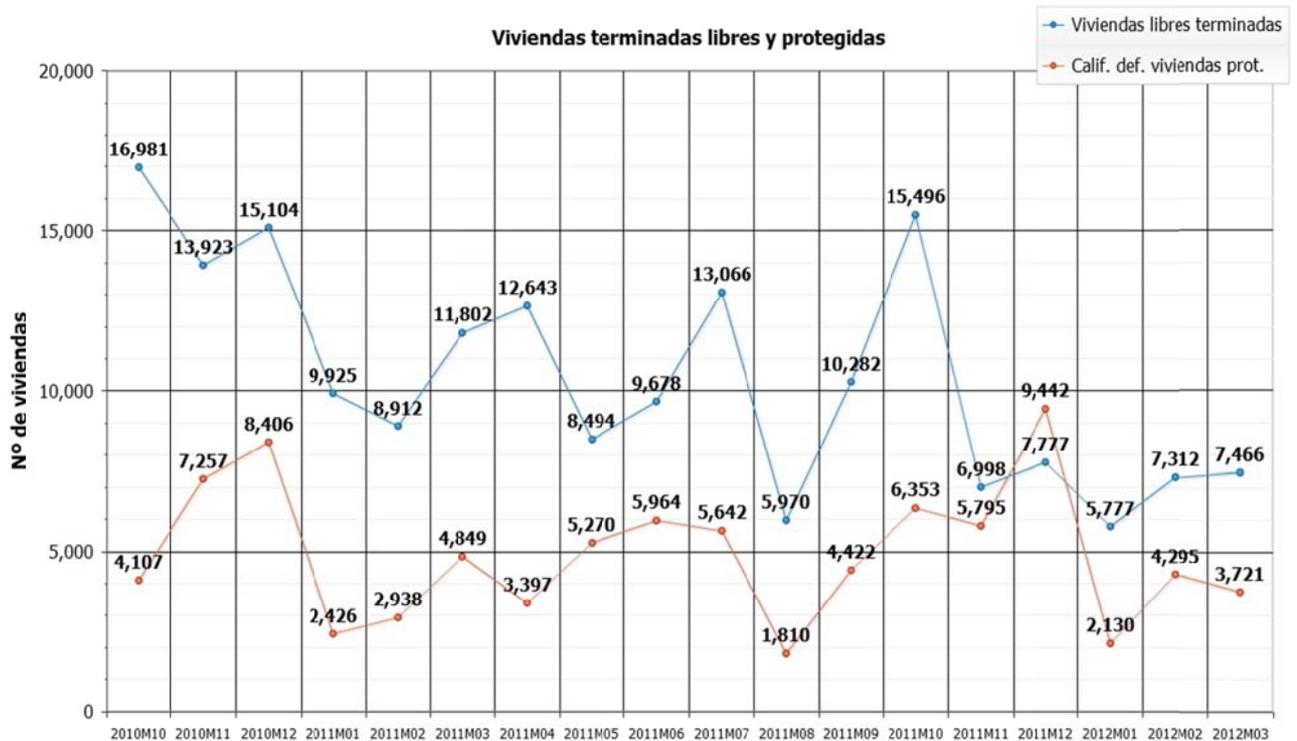
8.000 en los 5 últimos meses. En cambio las VP mantienen un ritmo similar, y las iniciaciones y terminaciones son del mismo orden a lo largo del periodo.

**Gráfico 1.2a.** Número de viviendas iniciadas: VL y VP.



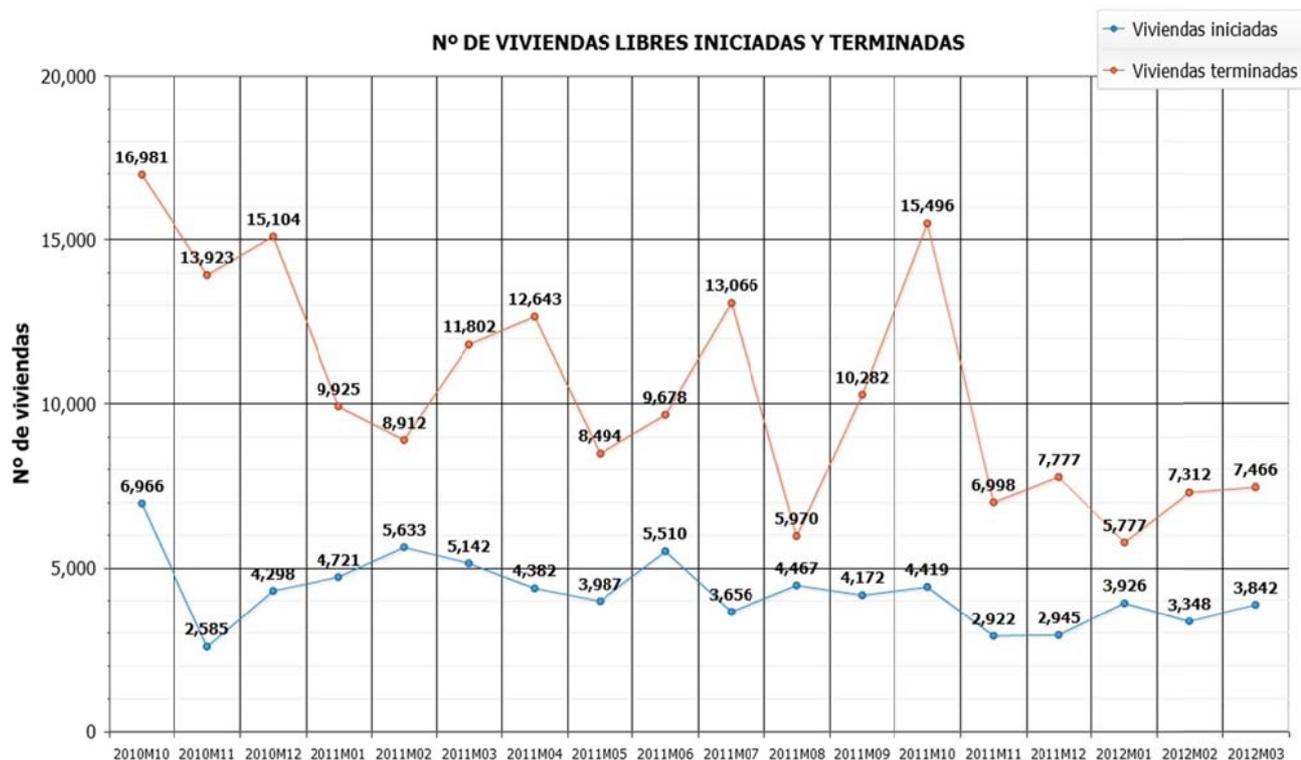
Fuente: Ministerio de Fomento

**Gráfico 1.2b.** Número de viviendas terminadas: VL y VP.



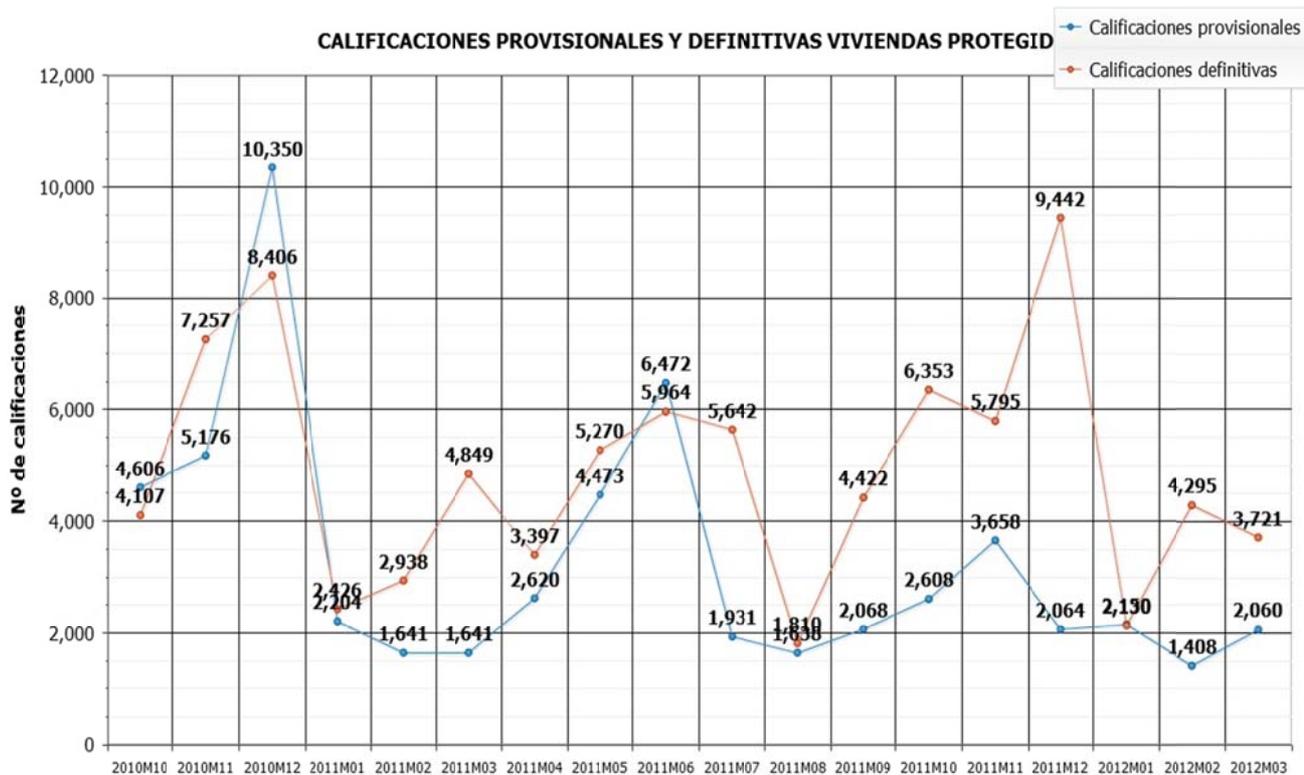
Fuente: Ministerio de Fomento

Gráfico 1.2c. Número de viviendas iniciadas y terminadas: VL.



Fuente: Ministerio de Fomento

Gráfico 1.2d. Número de viviendas iniciadas y terminadas: VP (calificaciones provisionales y definitivas)



Fuente: Ministerio de Fomento

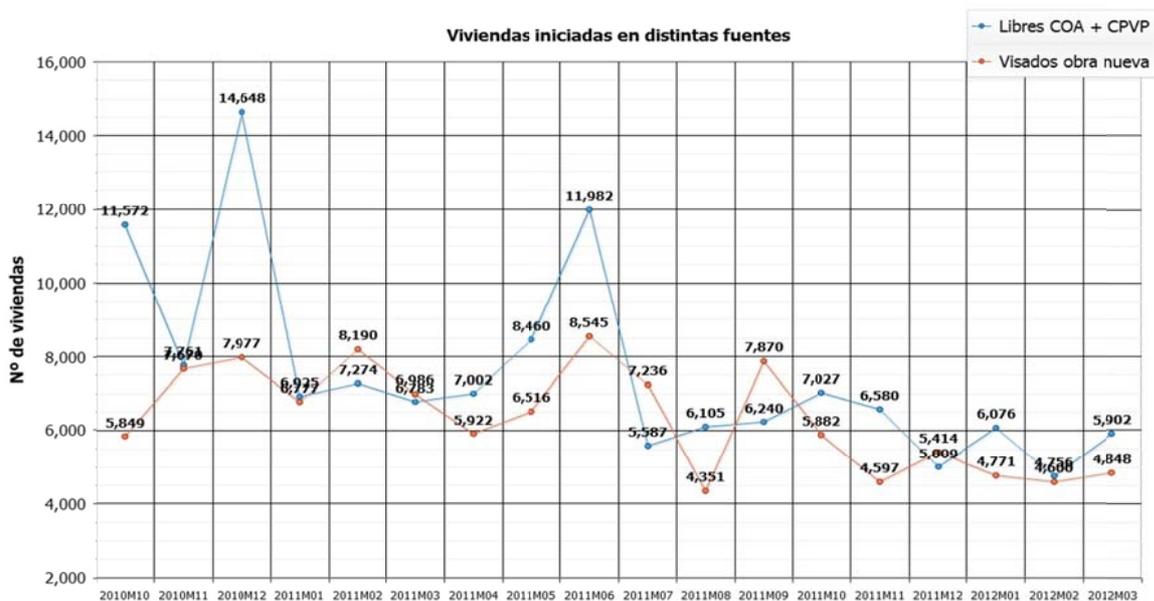
En la tabla y gráfico 1.3 se compara la fuente anterior de viviendas iniciadas con los visados de dirección de obra de los Colegios Oficiales de Arquitectos Técnicos (COAT), recogidos también en las estadísticas del Ministerio de Fomento.

**Tabla 1.3.** Número de viviendas iniciadas: comparación de fuentes de información.

	Total viviendas iniciadas <sup>1</sup>	Visados Obra nueva <sup>2</sup>	Variación anual (%) viviendas iniciadas	Variación anual (%) visados Obra Nueva
<b>2010 Oct.</b>	11.572	5.849		
Nov.	7.761	7.670		
Dic.	14.648	7.977		
<b>2011 Ene.</b>	6.925	6.777		
Feb.	7.274	8.190		
Mar.	8.766	6.986		
Abr.	7.002	5.922		
May.	8.460	6.516		
Jun.	11.982	8.545		
Jul.	5.587	7.236		
Ago.	6.105	4.351		
Sep.	6.240	7.870		
Oct.	7.027	5.882	60,7	100,6
Nov.	6.580	4.597	84,8	59,9
Dic.	5.009	5.414	72,3	67,9
<b>2012 Ene.</b>	6.076	4.771	87,7	70,4
Feb.	4.756	4.600	65,4	56,2
Mar.	5.902	4.848	84,3	69,4

Fuente: Ministerio de Fomento

**Gráfico 1.3.** Comparación del número de viviendas iniciadas utilizando diversas fuentes.



<sup>1</sup> Las viviendas iniciadas es la suma del número de VL terminada correspondiente a la serie del Ministerio de Fomento y el número de calificaciones provisionales de VP.

<sup>2</sup> Según la información de visados de dirección para la iniciación de obra de los COAT.

Fuente: Ministerio de Fomento

La comparación de ambas fuentes arroja en los 12 últimos meses 80.726 y 70.552 viviendas iniciadas, siendo superior la cifra ofrecida por la serie del Ministerio de Fomento (es decir, la suma de la VL iniciada más la VP que ha obtenido calificación provisional). Los desfases mensuales no resultan significativos ya que las estadísticas se corresponden con actos administrativos distintos. Desde los meses de julio y agosto del pasado año, las gráficas se ajustan en gran medida y muestran, en los últimos 18 meses, una lenta pero constante tendencia a la baja.

Finalmente en la tabla y gráfico 1.4 se realiza la misma comparación de fuentes para las viviendas terminadas. En los últimos 12 meses se terminaron 169.200 y 134.107 viviendas, de nuevo, es superior la cifra correspondiente a la serie del Ministerio de Fomento, frente a las certificaciones de final de obra de los COAT.

En este caso las gráficas presentan una gran similitud hasta el pasado septiembre, si bien en octubre y diciembre el número de certificados finales de obra presentan fluctuaciones muy pronunciadas. En todo caso, el aspecto más significativo que ofrece la comparación entre las dos gráficas es que, a lo largo de los últimos 18 meses, el descenso es continuo, reduciéndose desde las 21.000 hasta las 11.000 viviendas mensuales, sin que se aprecien signos de recuperación.

**Tabla 1.4.** Número de viviendas terminadas: comparación de fuentes de información.

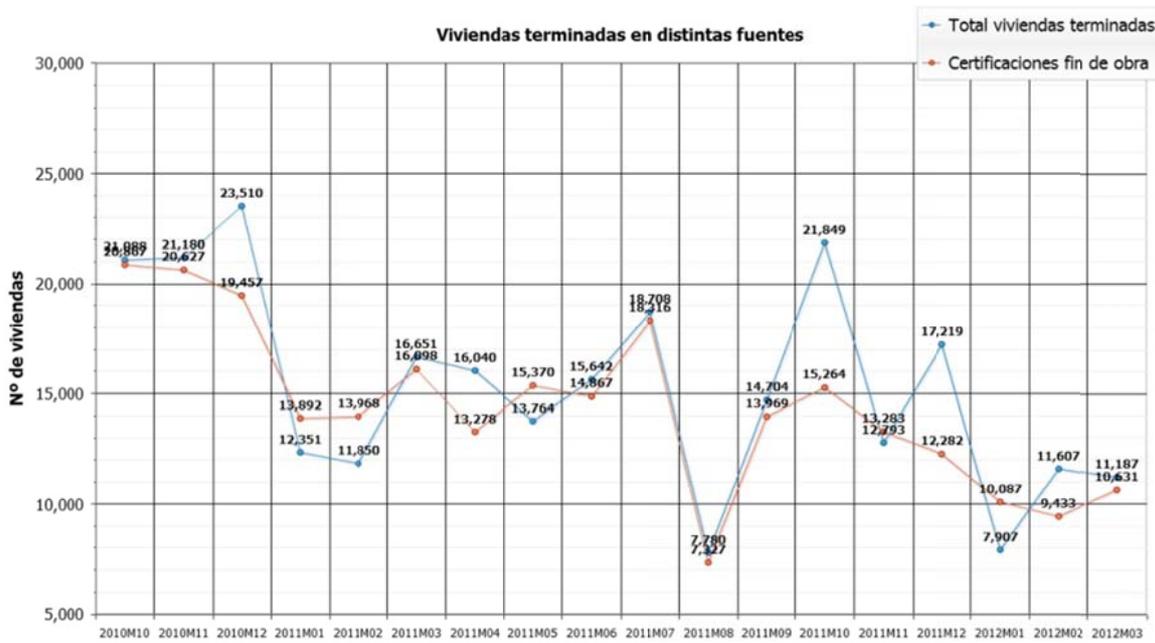
	Total viviendas terminadas <sup>3</sup>	Certificados Final obra <sup>4</sup>	Variación anual (%) Viviendas terminadas	Variación anual (%) Certificados Final Obra
<b>2010 Oct.</b>	21.088	20.867		
Nov.	21.180	20.627		
Dic.	23.510	19.457		
<b>2011 Ene.</b>	12.351	13.892		
Feb.	11.850	13.968		
Mar.	16.651	16.098		
Abr.	16.040	13.278		
May.	13.764	15.370		
Jun.	15.642	14.867		
Jul.	18.708	18.316		
Ago.	7.780	7.327		
Sep.	14.704	13.969		
Oct.	21.849	15.264	103,6	73,1
Nov.	12.793	13.283	60,4	64,4
Dic.	17.219	12.282	73,2	63,1
<b>2012 Ene.</b>	7.907	10.087	64,0	72,6
Feb.	11.607	9.433	97,9	67,5
Mar.	11.187	10.631	67,2	66,0

Fuente: Ministerio de Fomento

<sup>3</sup> El número de viviendas terminadas se corresponde con la suma del número de VL terminadas de la serie del Ministerio de Fomento y el número de calificaciones definitivas de VP.

<sup>4</sup> Según información de los certificados finales de obra facilitados por los COAT.

**Gráfico 1.4.** Comparación del número de viviendas terminadas utilizando diversas fuentes.



Fuente: Ministerio de Fomento

### Valor presupuestado y liquidado de las obras de vivienda.

En la información ofrecida por los COAT se recogen tanto los presupuestos de ejecución material previstos en los proyectos visados para dirección de obra como el valor de liquidación contenido en las certificaciones de fin de obra, lo que permite analizar la actividad de viviendas iniciadas y terminadas desde la perspectiva del valor económico de su producción.

**Tabla 1.5.** Presupuestos de ejecución. Visados de dirección de obra (Miles de €).

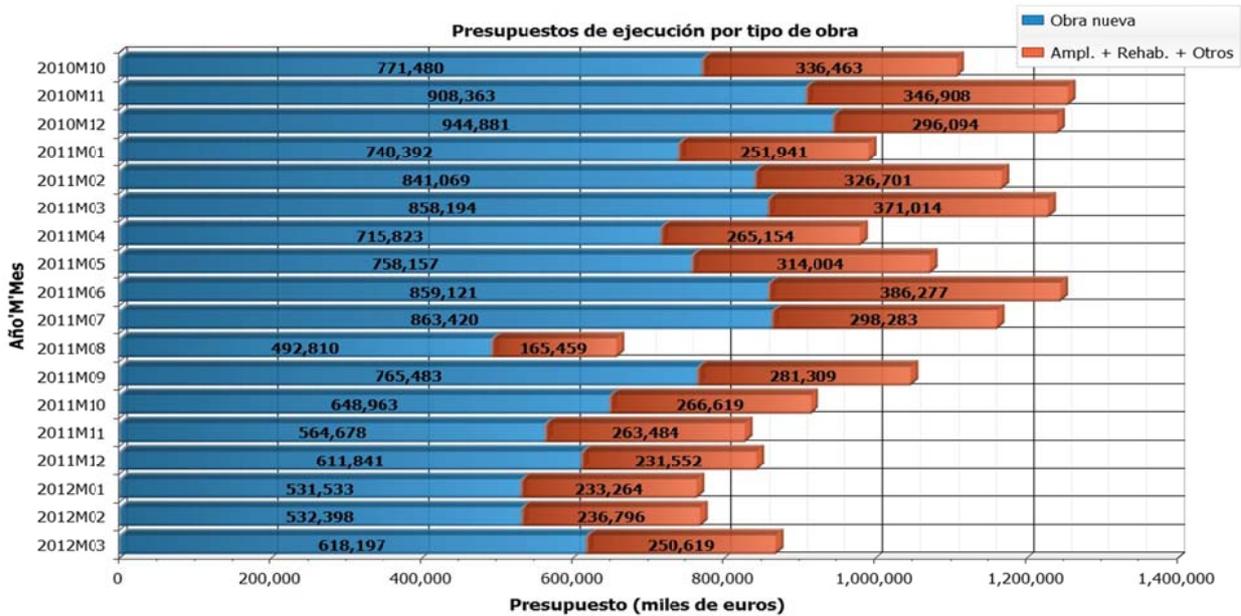
	Valor total (T)	Obra nueva (ON)	Proporción ON/T (%)	Variación anual (%)
Oct	1.107.943,4	771.480,3	69,6	
Nov	1.255.270,6	908.362,3	72,4	
<b>2010 Dic</b>	1.240.973,7	944.879,9	76,1	
Ene	992.333,2	740.392,3	74,6	
Feb	1.167.770,1	841.068,7	72,0	
Mar	1.229.208,3	858.194,2	69,8	
Abr	980.976,4	715.822,3	73,0	
May	1.072.162,0	758.157,7	70,7	
Jun	1.245.397,3	859.120,5	69,0	
Jul	1.161.703,5	863.420,7	74,3	
Ago	658.266,6	492.807,9	74,9	
Sep	1.046.790,8	765.481,5	73,1	
Oct	915.581,8	648.962,6	70,9	82,6
Nov	828.162,3	564.677,9	68,2	66,0
<b>2011 Dic</b>	843.392,1	611.840,4	72,5	68,0
Ene	764.797,4	531.533,1	69,5	77,1
Feb	769.192,0	532.396,1	69,2	65,9
<b>2012 Mar</b>	868.852,0	618.232,8	71,2	70,7

Fuente: Ministerio de Fomento

A la vista de estos datos, se puede destacar que el valor total de la obra nueva viene siendo algo superior al 70% del valor total presupuestado por los visados para todo tipo de obras de edificación, sin que se aprecien cambios significativos en los últimos 18 meses.

Además, se observa una constante tendencia a la baja a lo largo del periodo, registrando el valor mínimo en el mes de agosto (si bien, con una importante componente estacional) y un valor total presupuestado en los últimos 6 meses un 70% inferior al registrado hace un año.

**Gráfico 1.5.** Presupuestos de ejecución por tipo de obra (Miles de €).



Fuente: Ministerio de Fomento

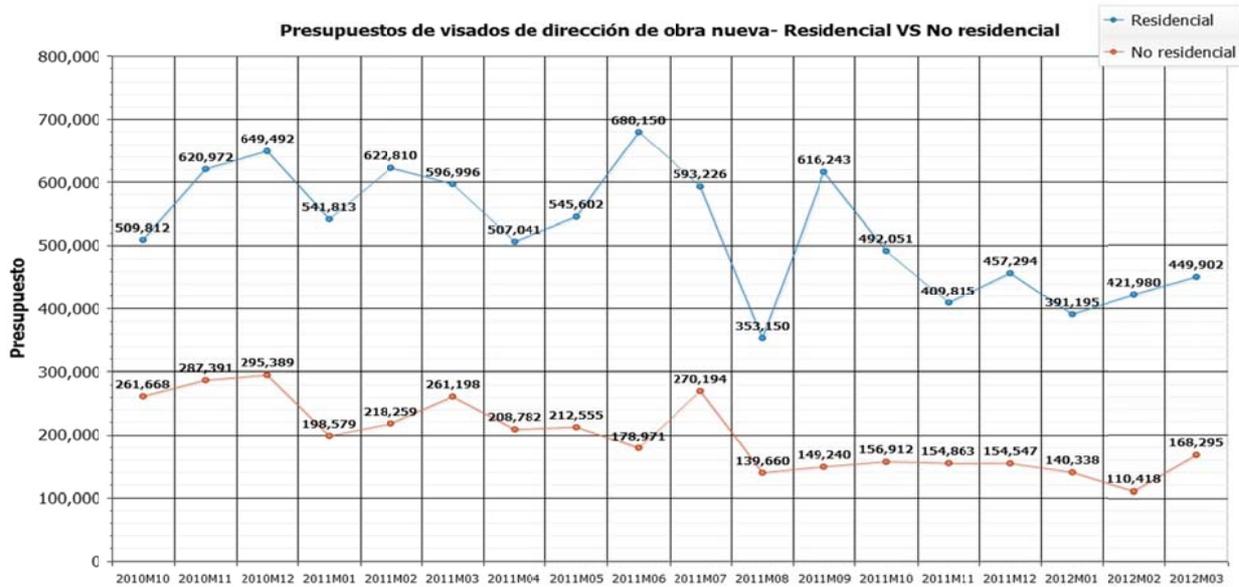
**Tabla 1.6.** Presupuestos de ejecución en obra nueva: residencial y no residencial.

	Valor total	Total residencial	Total no residencial	Proporción Residencial (%)	Variación anual (%)
Oct	771.480	509.812	261.668	66,1	
Nov	908.362	620.972	287.391	68,4	
<b>2010 Dic</b>	<b>944.880</b>	<b>649.492</b>	<b>295.388</b>	<b>68,7</b>	
Ene	740.392	541.814	198.579	73,2	
Feb	841.069	622.810	218.259	74,0	
Mar	858.194	596.996	261.198	69,6	
Abr	715.822	507.040	208.782	70,8	
May	758.158	545.602	212.556	72,0	
Jun	859.121	680.149	178.972	79,2	
Jul	863.421	593.227	270.194	68,7	
Ago	492.808	353.149	139.659	71,7	
Sep	765.482	616.243	149.238	80,5	
Oct	648.963	492.051	156.912	75,8	84,1
Nov	564.678	409.815	154.863	72,6	62,2
<b>2011 Dic</b>	<b>611.840</b>	<b>457.294</b>	<b>154.547</b>	<b>74,7</b>	<b>64,8</b>
Ene	531.533	391.195	140.338	73,6	71,8
Feb	532.396	421.979	110.417	79,3	63,3
<b>2012 Mar</b>	<b>618.233</b>	<b>449.902</b>	<b>168.331</b>	<b>72,8</b>	<b>72,0</b>

Fuente: Ministerio de Fomento

Como se observa en la tabla 1.6, dentro de lo que es el valor presupuestado para obra nueva, la obra para vivienda representa un 70-80% del total a lo largo de los 18 últimos meses. El conjunto del valor presupuestado de obra nueva tiene una tendencia a la baja que provoca que en los últimos meses se visen obras por un valor total en el entorno del 60-70% del registrado hace un año. Conviene asimismo señalar que el repunte del primer trimestre de 2012 puede no ser significativo al ser similar al registrado el mes de diciembre pasado.

**Gráfico 1.6.** Presupuestos visados de dirección de obra nueva: residencial y no residencial (Miles de €).



Fuente: Ministerio de Fomento

**Tabla 1.7.** Presupuestos de ejecución de los visados de obra nueva y valor de liquidación de los certificados de final de obra (Miles de €). Incluye obra nueva, ampliación y reforma.

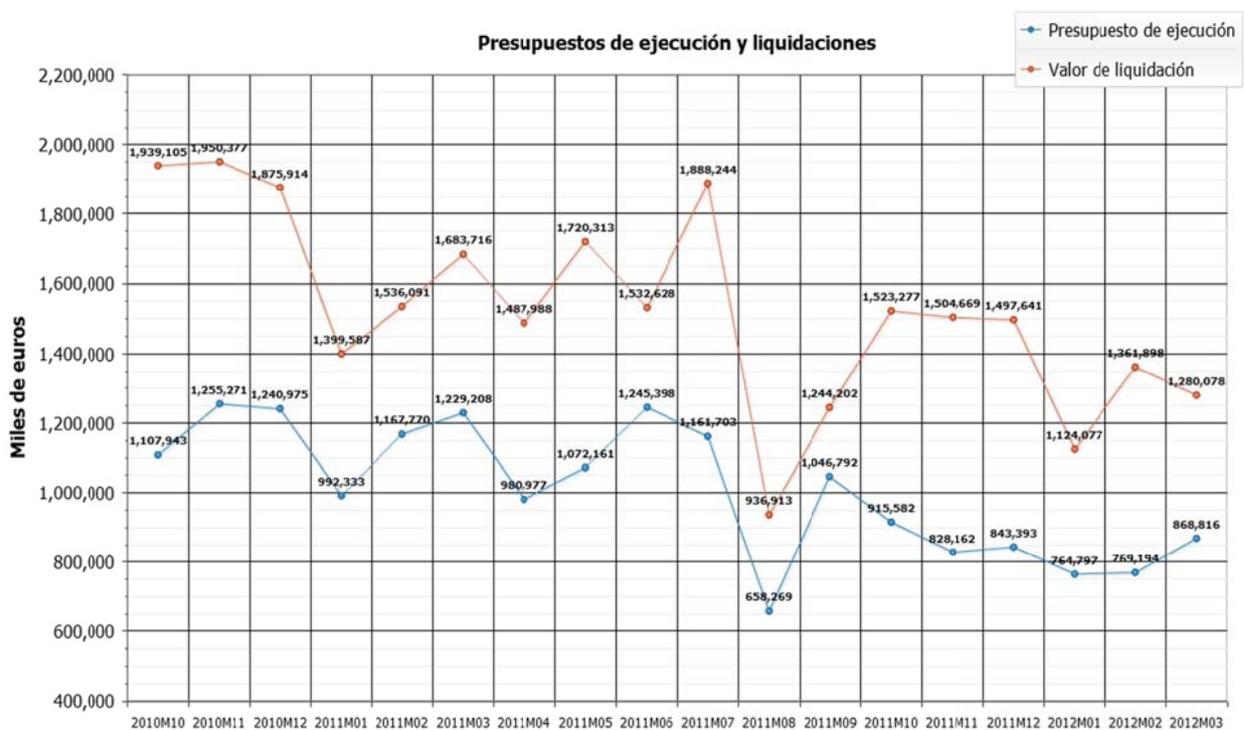
	Presupuesto ejecución material (PEM)	Valor de liquidación (VL) <sup>5</sup>	Variación anual PEM (%)	Variación anual VL (%)
<b>2010 Oct.</b>	1.107.943	1.939.105		
Nov	1.255.271	1.950.377		
Dic.	1.240.974	1.875.914		
<b>2011 Ene.</b>	992.333	1.399.587		
Feb.	1.167.770	1.536.091		
Mar.	1.229.208	1.683.716		
Abr.	980.976	1.487.988		
May.	1.072.162	1.720.313		
Jun.	1.245.397	1.532.628		
Jul.	1.161.704	1.888.244		
Ago.	658.267	936.913		
Sep.	1.046.791	1.244.202		
Oct.	915.582	1.523.277	82,6	78,6
Nov.	828.162	1.504.669	66,0	77,1
Dic.	843.392	1.497.641	68,0	79,8
<b>2012 Ene.</b>	764.797	1.124.077	77,1	80,3
Feb.	769.192	1.361.898	65,9	88,7
Mar.	868.852	1.280.078	70,7	76,0

Fuente: Ministerio de Fomento

<sup>5</sup>El valor de liquidación incluye los gastos generales y financieros y el IVA.

Según se observa en la tabla 1.7, el valor total presupuestado al inicio de las obras en los últimos 12 meses ascendió a 11.155 millones de euros y el valor de liquidación de las obras terminadas en el mismo periodo fue de 17.102 millones de euros. Conviene señalar que estas cifras recogidas en la tabla no son directamente comparables ya que las liquidaciones de final de obra incluyen gastos generales, financieros y el IVA, además de las desviaciones de gasto que se hayan producido durante las obras. Resulta significativo que, de nuevo, en ambos casos como en otros indicadores, haya un descenso en lo presupuestado de un 70% respecto de los valores del año pasado y, en las liquidaciones, de un 75-85%, como claro reflejo de la disminución de la actividad. Por último, puede destacarse que desde el pasado mes de octubre comienza a observarse una cierta estabilidad en los valores registrados.

**Gráfico 1.7.** Presupuestos de ejecución y liquidaciones (Miles de €).



Fuente: Ministerio de Fomento

## 2. MERCADO DE LA VIVIENDA. PRECIOS Y TRANSACCIONES

### El precio medio de la vivienda.

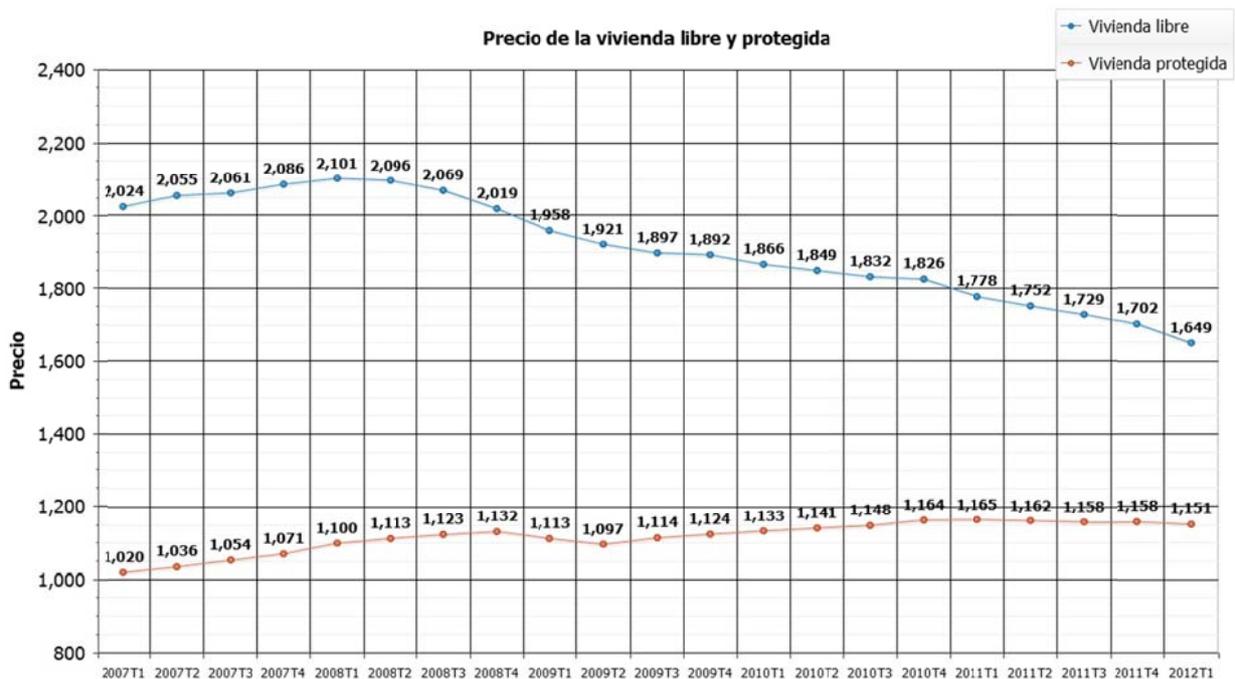
Este apartado recoge la serie de precios medios de vivienda ofrecida por el Ministerio de Fomento, obtenida a partir de los valores de tasación facilitados por las tasadoras incluidas en la Asociación Profesional de Sociedades de Valoración (ATASA).

**Tabla 2.1.** Precio de la vivienda: total nacional (€/m<sup>2</sup>)

	Precio VL	Precio VL base 100 (2008 1T)	Precio VP	Relación precios VL/VP	Variación anual VL (%)	Variación anual VP (%)
<b>2007 1 T</b>	2.024	96,3	1.020	2,0	7,2	4,4
2 T	2.055	97,8	1.036	2,0	5,8	4,0
3 T	2.061	98,1	1.054	2,0	5,3	5,3
4 T	2.086	99,2	1.071	1,9	4,8	5,5
<b>2008 1 T</b>	2.101	100,0	1.100	1,9	3,8	7,8
2 T	2.096	99,7	1.113	1,9	2,0	7,4
3 T	2.069	98,4	1.123	1,8	0,4	6,6
4 T	2.019	96,1	1.132	1,8	-3,2	5,6
<b>2009 1 T</b>	1.958	93,2	1.113	1,8	-6,8	1,1
2 T	1.921	91,4	1.097	1,8	-8,3	-1,4
3 T	1.897	90,3	1.114	1,7	-8,3	-0,8
4 T	1.892	90,0	1.124	1,7	-6,3	-0,6
<b>2010 1 T</b>	1.866	88,8	1.133	1,6	-4,7	1,9
2 T	1.849	88,0	1.141	1,6	-3,7	4,1
3 T	1.832	87,2	1.148	1,6	-3,4	3,1
4 T	1.826	86,9	1.164	1,6	-3,5	3,5
<b>2011 1 T</b>	1.778	84,6	1.165	1,5	-4,7	2,8
2 T	1.752	83,4	1.162	1,5	-5,2	1,8
3 T	1.729	82,3	1.158	1,5	-5,6	0,8
4 T	1.702	81,0	1.158	1,5	-6,8	-0,5
<b>2012 1 T</b>	1.649	78,5	1.151	1,4	-7,2	-1,2

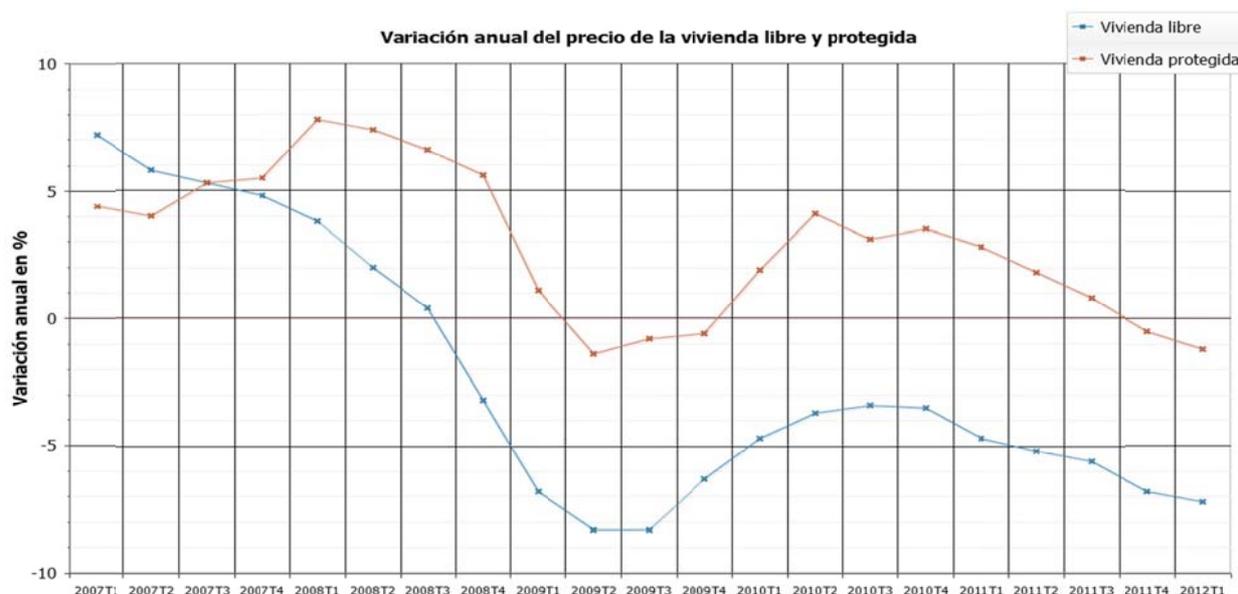
Fuente: Ministerio de Fomento

**Gráfico 2.1a.** Precio de la vivienda libre y protegida (€/m<sup>2</sup>).



De acuerdo con el gráfico 2.1a, el precio medio de la vivienda libre se mantuvo relativamente estable en los años 2007 y 2008, momento de finalización del ciclo alcista, produciéndose a partir de ese momento un descenso trimestral continuo que en el primer trimestre de 2012 se sitúa en un nivel de precios del 78,5% respecto del máximo alcanzado, lo que viene a significar que se ha producido un descenso de precios del 21,5% en los últimos 4 años.

**Gráfico 2.1b.** Variación anual del precio de la vivienda libre y protegida.



Fuente: Ministerio de Fomento

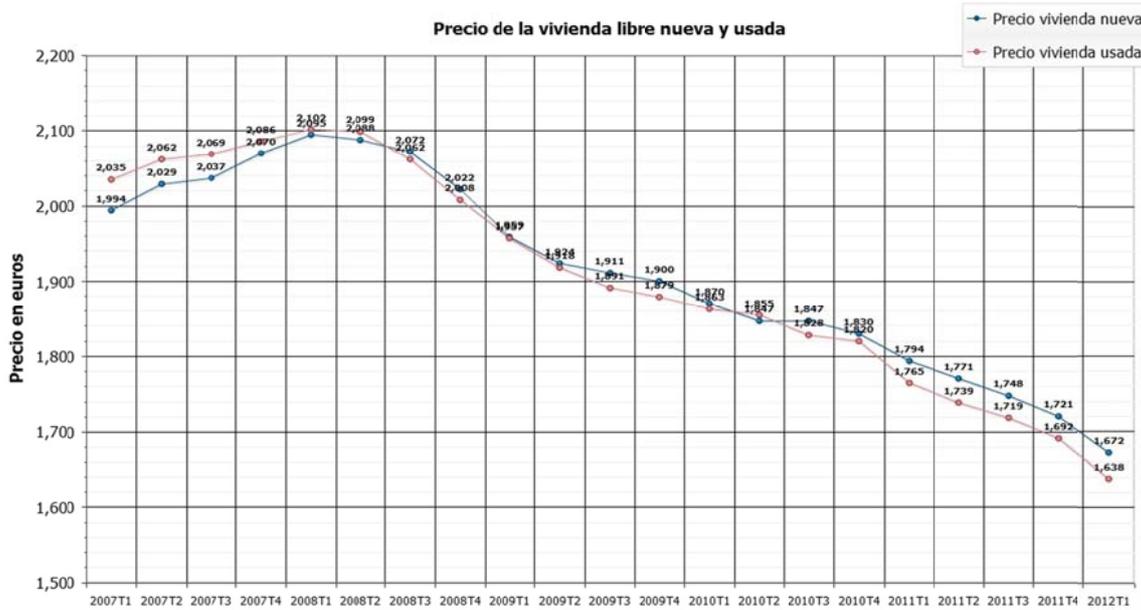
**Tabla 2.2.** Precio de la vivienda: total nacional general, nueva y usada (€/m<sup>2</sup>)

	Precio general	Variación anual (%)	Precio Vivienda nueva	Variación anual (%)	Precio vivienda usada	Variación anual (%)
<b>2007 1 T</b>	2.024	7,2	1.994	7,4	2.035	7,1
2 T	2.055	5,8	2.029	6,0	2.062	5,6
3 T	2.061	5,3	2.037	5,8	2.069	5,1
4 T	2.086	4,8	2.070	5,7	2.086	4,2
<b>2008 1 T</b>	2.101	3,8	2.095	5,1	2.102	3,3
2 T	2.096	2,0	2.088	2,9	2.099	1,8
3 T	2.069	0,4	2.072	1,7	2.062	-0,3
4 T	2.019	-3,2	2.022	-2,3	2.008	-3,7
<b>2009 1 T</b>	1.958	-6,8	1.959	-6,5	1.957	-6,9
2 T	1.921	-8,3	1.924	-7,9	1.918	-8,6
3 T	1.897	-8,3	1.911	-7,7	1.891	-8,3
4 T	1.892	-6,3	1.900	-6,1	1.879	-6,4
<b>2010 1 T</b>	1.866	-4,7	1.870	-4,6	1.863	-4,8
2 T	1.849	-3,7	1.847	-4,0	1.855	-3,3
3 T	1.832	-3,4	1.847	-3,4	1.828	-3,3
4 T	1.826	-3,5	1.830	-3,7	1.820	-3,2
<b>2011 1 T</b>	1.778	-4,7	1.794	-4,1	1.765	-5,3
2 T	1.752	-5,2	1.771	-4,1	1.739	-6,2
3 T	1.729	-5,6	1.748	-5,4	1.719	-5,9
4 T	1.702	-6,8	1.721	-5,9	1.692	-7,0
<b>2012 1 T</b>	1.649	-7,2	1.672	-6,8	1.638	-7,2

Fuente: Ministerio de Fomento

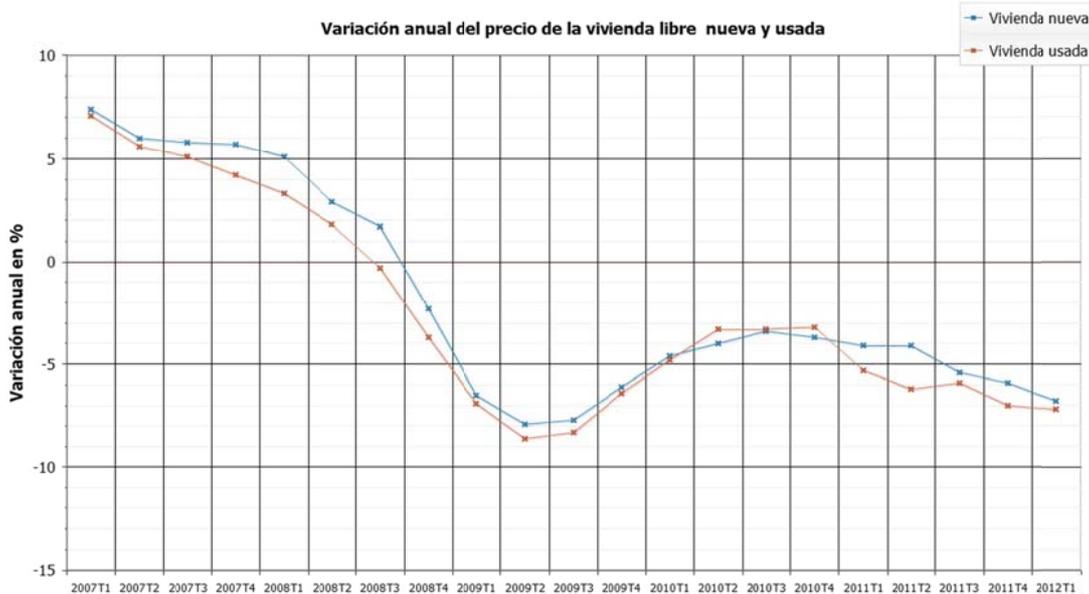
Las variaciones anuales del precio de la VL (como se observa en el Gráfico 2.1b) registraron descensos especialmente intensos en el año 2009, llegando a registrar una variación del -8%. Desde ese momento, se han mantenido en valores negativos con una cierta desaceleración en 2010 y, posteriormente, un nueva aceleración del descenso de precios en 2011, registrándose en el primer trimestre de 2012 una variación interanual del -7,2%. Por su parte, los precios de la VP, que mantuvieron una cierta estabilidad a lo largo de 2009, experimentaron por el contrario leves incrementos, si bien, en los últimos trimestres se ha vuelto a registrar valores negativos, si bien, muy alejados de los descensos de precios de la VL.

**Gráfico 2.2a.** Precio de la vivienda libre nueva y usada (€/m<sup>2</sup>).



Fuente: Ministerio de Fomento

**Gráfico 2.2b.** Variación anual del precio de la vivienda nueva y usada.



Fuente: Ministerio de Fomento

Como consecuencia de la evolución de ambos índices de precios, la relación entre el precio de la VL y la VP, que en el año 2007 era de 2, ha ido descendiendo progresivamente hasta el 1,4 registrado en el primer trimestre de 2012.

Los precios de la VL nueva y usada están teniendo un comportamiento similar. En el final del periodo alcista la vivienda usada llegó a alcanzar valores medios más altos, para pasar a igualarse en los años 2008 y 2009, para después pasar a ser la vivienda nueva la de valor medio más alto. Si bien, esta situación conviene analizarse en paralelo al comportamiento del número de transacciones de viviendas nuevas y usadas en los distintos periodos, que se verán en el apartado siguiente.

Por su parte, la evolución de los precios de la VP y de la VL usada desde 2007 ha ido descendiendo progresivamente. Inicialmente el precio de la VP era la mitad de la VL usada. En el primer trimestre de 2012 la diferencia se ha reducido a un 30%.

**Tabla 2.3.** Relación entre los precios de la vivienda protegida y la vivienda libre usada: total nacional.

	%VP/VLU
<b>2007 T1</b>	-49,9
T2	-49,8
T3	-49,1
T4	-48,7
<b>2008 T1</b>	-47,7
T2	-47,0
T3	-45,5
T4	-43,6
<b>2009 T1</b>	-43,1
T2	-42,8
T3	-41,1
T4	-40,2
<b>2010 T1</b>	-39,2
T2	-38,5
T3	-37,2
T4	-36,1
<b>2011 T1</b>	-34,0
T2	-33,2
T3	-32,6
T4	-31,5
<b>2012 T1</b>	-29,7

Fuente: Ministerio de Fomento

Analizando los mismos datos a nivel provincial a través del mapa 2.1 y la tabla 2.4, se observa, en primer lugar, que en el primer trimestre de 2012 el escaso número de tasaciones provinciales no permite obtener datos representativos en 15 provincias, todas ellas en la mitad norte del país, con excepción de la cornisa cantábrica, el Ebro y el litoral catalán, así como Ceuta y Melilla.

Asimismo se observa que en siete provincias el precio de la vivienda protegida es mayor que el de la vivienda libre usada: A Coruña, Lugo, León, Toledo, Cuenca, Ciudad Real y Jaén. Y en otras nueve provincias la vivienda protegida es muy ligeramente inferior a la vivienda libre usada variando entre el 90-99%

Finalmente en las 21 provincias restantes el precio de la vivienda protegida es inferior al 90% de la libre usada, y en 11 de ellas inferior al 80%. Las provincias con mayores diferencias son las tres provincias vascas y Madrid, Barcelona y Cantabria en las que es inferior al 70%.

**Mapa 2.1.** Relación entre los precios de la vivienda protegida y la libre usada: primer trimestre 2012.

Fuente: Ministerio de Fomento

**Tabla 2.4.** Precios de la vivienda, primer trimestre de 2012: vivienda libre usada (VLU) y protegida (VP).

Provincias con datos no representativos				Provincias con vivienda protegida más cara o solo hasta un 10% más barata que la libre usada.				Provincias en las que la vivienda protegida tiene un precio inferior en más de un 10% respecto a la libre usada			
	VLU	VP	% VP/VLU		VLU	VP	% VP/VLU		VLU	VP	% VP/VLU
Huesca	n.r	n.r	n.r	Cuenca	885	1.131	27,9	Córdoba	1.250	1.121	-10,3
Teruel	n.r	n.r	n.r	Jaén	917	1.069	16,5	Navarra	1.378	1.227	-11,0
Ávila	1.066	n.r	n.r	Ciudad Real	901	1.042	15,6	Pontevedra	1.261	1.114	-11,6
Burgos	1.263	n.r	n.r	León	960	1.080	12,6	Alicante/Alacant	1.200	1.058	-11,8
Palencia	1.018	n.r	n.r	Toledo	1.003	1.082	7,9	Tarragona	1.407	1.214	-13,7
Salamanca	1.319	n.r	n.r	Lugo	902	912	1,1	Zaragoza	1.459	1.232	-15,5
Segovia	1.160	n.r	n.r	Coruña (A)	1.181	1.181	0,0	Huelva	1.336	1.115	-16,5
Soria	n.r	n.r	n.r	Albacete	1.056	1.048	-0,8	Palmas (Las)	1.376	1.142	-17,0
Valladolid	1.302	n.r	n.r	Badajoz	863	851	-1,4	S C de Tenerife	1.416	1.164	-17,8
Zamora	n.r	n.r	n.r	Castellón/Castelló	1.255	1.217	-3,0	Sevilla	1.477	1.163	-21,2
Guadalajara	1.317	n.r	n.r	Valencia/València	1.161	1.122	-3,4	Balears (Illes)	1.790	1.304	-27,1
Lleida	1.093	n.r	n.r	Rioja (La)	1.223	1.165	-4,7	Cádiz	1.530	1.093	-28,6
Ourense	986	n.r	n.r	Almería	1.158	1.063	-8,2	Málaga	1.615	1.152	-28,7
Ceuta	1.868	n.r	n.r	Granada	1.189	1.086	-8,6	Girona	1.696	1.191	-29,8
Melilla	1.517	n.r	n.r	Murcia	1.129	1.031	-8,7	Cantabria	1.716	1.163	-32,2
				Cáceres	917	831	-9,4	Barcelona	2.150	1.369	-36,3
								Madrid	2.210	1.353	-38,8
								Araba/Alava	2.124	1.244	-41,4
								Bizkaia	2.487	1.147	-53,9
								Gipuzkoa	2.738	1.183	-56,8

Fuente: Ministerio de Fomento

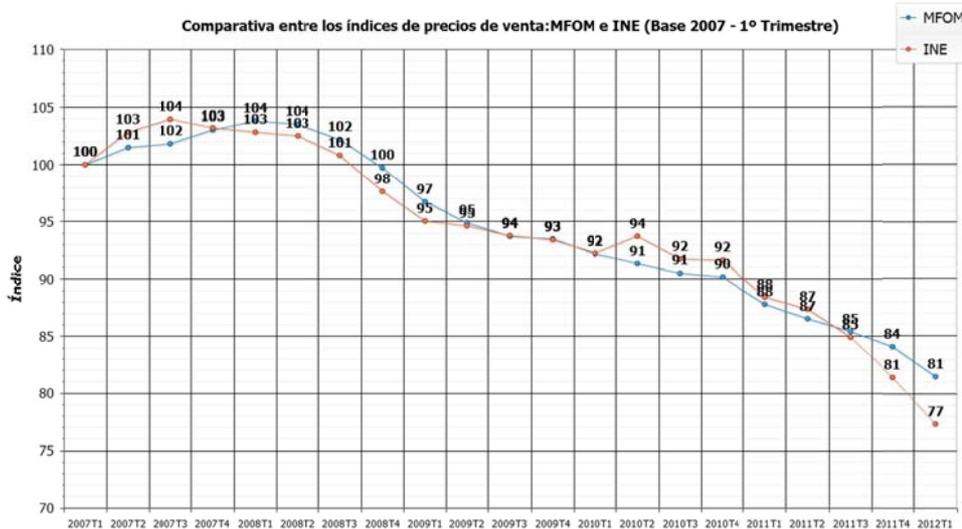
En la tabla y gráfico 2.5 se presenta una comparación de dos fuentes de precios, la del Ministerio de Fomento y la del Instituto Nacional de Estadística (INE) que se basa en los precios de escrituración y que no ofrece valores absolutos sino la evolución en forma de índice. Para realizar la comparación se han tomado ambas series como índice con base 100 en el primer trimestre de 2007.

**Tabla 2.5.** Índice general de precios de la vivienda.

	Índice MF	Índice INE
<b>2007 T1</b>	100,0	100,0
T2	101,5	102,9
T3	101,8	104,0
T4	103,2	103,2
<b>2008 T1</b>	104,0	102,8
T2	103,9	102,5
T3	102,6	100,8
T4	100,3	97,7
<b>2009 T1</b>	97,2	95,0
T2	95,4	94,6
T3	94,3	93,8
T4	94,1	93,4
<b>2010 T1</b>	92,8	92,3
T2	92,0	93,7
T3	91,2	91,7
T4	90,8	91,6
<b>2011 T1</b>	88,6	88,4
T2	87,3	87,4
T3	86,2	84,9
T4	84,6	81,4
<b>2012 T1</b>	82,2	77,3

Fuente: Ministerio de Fomento e INE

**Gráfico 2.5.** Evolución comparada de los índices de precios de venta de diversas fuentes.



Fuente: Ministerio de Fomento e INE

Como puede observarse, las dos series presentan una evolución similar en el periodo analizado. Las diferencias principales radican en que en 2007, ya en el final del periodo alcista, los precios de tasación crecían más despacio que los escriturados y que al iniciarse la crisis en 2008 y 2009 los escriturados descendieron con mayor celeridad, igualándose las pendientes posteriormente. Si bien, debe señalarse que el descenso en los precios escriturados recogidos en el índice del INE registra en los dos últimos trimestres una nueva aceleración.

En los mapas que se presentan a continuación se muestra la distribución provincial de los precios medios en el primer trimestre de 2012 y el crecimiento interanual de los precios medios provinciales para el último año.

Los provincias con precios que superan los 1.700 €/m<sup>2</sup> se concentran Euskadi-Cantabria, Barcelona-Gerona, Madrid y Baleares. En cuanto a la variación de los precios, se observa un crecimiento en Álava, Ciudad Real, Córdoba y Ceuta – Melilla. En todas las demás provincias se registra un descenso de los precios que en Burgos, Zaragoza y Pontevedra llega a superar el 10%.

**Mapa 2.2.** Precios medios provinciales en el primer trimestre de 2012 (€/m<sup>2</sup>).



**Mapa 2.3.** Variación interanual de los precios medios provinciales en el primer trimestre de 2012 (%).



## Transacciones de vivienda registradas y escrituradas.

Existen dos fuentes de información sobre transacciones: las que se han escriturado y las que se han registrado. Ambos procesos administrativos se producen con un cierto desfase, que no siempre es el mismo, y tampoco se corresponden en cada momento con las compraventas reales, ya que hay compraventas en documento privado que tardan en escriturarse y registrarse, y hay escrituraciones, como la división en propiedad horizontal de un edificio que, especialmente en una recesión como la actual, no se corresponde con compraventas si no con adjudicaciones entre empresas y con las entidades financieras.

En el primer trimestre de 2007 se superaban las 230.000 transacciones registradas, produciéndose en 2 años un fuerte descenso hasta las 100.000 transacciones del segundo trimestre de 2009. Desde entonces hasta finales de 2010 se mantuvieron por encima de las 100.000, para después caer en 2011 hasta las 75.000. En el primer trimestre de 2012 se han registrado 92.000 transacciones, si bien es necesario esperar a nuevos datos para comprobar si apunta a un cambio de tendencia o se mantiene la atonía de los tres últimos años. La variación anual del último trimestre ha sido de un 26% siguiendo un ritmo similar a los tres anteriores y recuperando la desaceleración de los años 2008 y 2009.

**Tabla 2.6.** Transacciones registradas de vivienda.

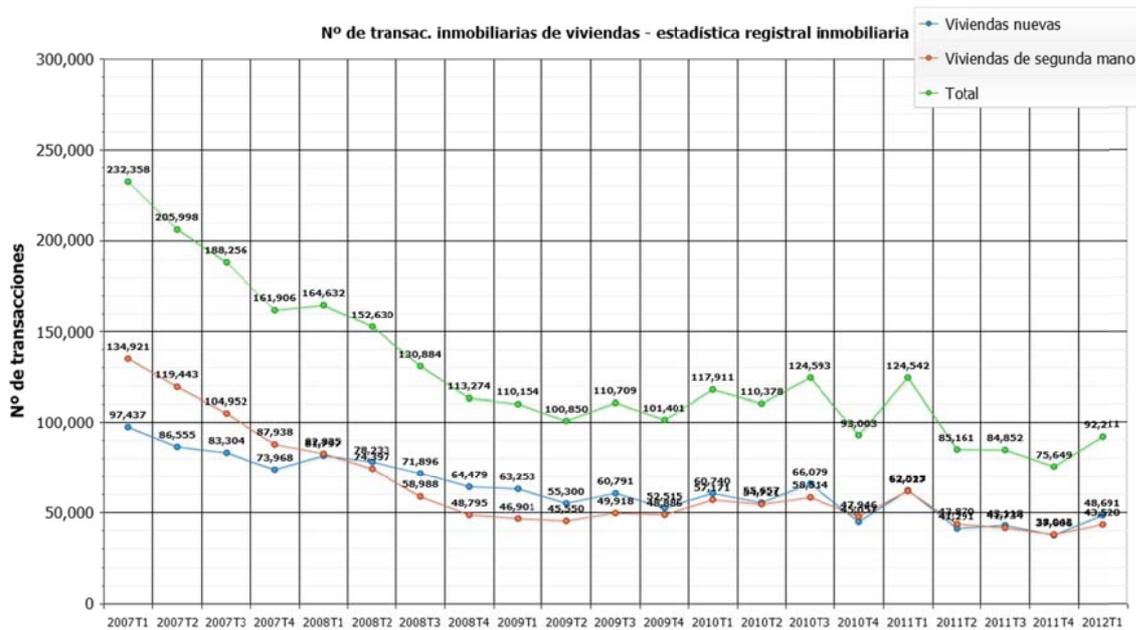
	Total	Transacciones vivienda Nueva (N)	Transacciones Vivienda usada (U)	Relación U/N	Variación anual (%)
<b>2007 1T</b>	232.358	97.437	134.921	1,38	-8,93
2T	205.998	86.555	119.443	1,38	-11,55
3T	188.256	83.304	104.952	1,26	-15,98
4T	161.906	73.968	87.938	1,19	-20,63
<b>2008 1T</b>	164.632	81.797	82.835	1,01	-29,15
2T	152.630	78.233	74.397	0,95	-25,91
3T	130.884	71.896	58.988	0,82	-30,48
4T	113.274	64.479	48.795	0,76	-30,04
<b>2009 1T</b>	110.154	63.253	46.901	0,74	-33,09
2T	100.850	55.300	45.550	0,82	-33,93
3T	110.709	60.791	49.918	0,82	-15,41
4T	101.401	52.515	48.886	0,93	-10,48
<b>2010 1T</b>	117.911	60.740	57.171	0,94	7,04
2T	110.378	55.657	54.721	0,98	9,45
3T	124.593	66.079	58.514	0,89	12,54
4T	93.003	45.057	47.946	1,06	-8,28
<b>2011 1T</b>	124.542	62.515	62.027	0,99	5,62
2T	85.161	41.291	43.870	1,06	-22,85
3T	84.852	43.118	41.734	0,97	-31,90
4T	75.649	37.606	38.043	1,01	-18,66
<b>2012 1T</b>	92.211	48.691	43.520	0,89	-25,96

Fuente: Estadística registral inmobiliaria.

A lo largo del periodo reflejado en la tabla las transacciones de viviendas nuevas y usadas muestran cambios propios del periodo expansivo y de la recesión. La relación entre transacciones de viviendas usadas y nuevas era de 1,38 al final del ciclo alcista, es decir, se vendían un 38% más de viviendas usadas que de nuevas, como es habitual cuando el mercado es dinámico, ya que una parte de los adquirentes de nueva vivienda vende la suya anterior en el mercado de segunda mano, para pagar

parte de la nueva. Posteriormente y conforme se paralizaba el mercado, pasaron a venderse mas viviendas nuevas que usadas, registrándose una relación de 0,89 en el último trimestre.

**Gráfico 2.6.** Número de transacciones inmobiliarias de vivienda. Estadística registral inmobiliaria.



Fuente: Estadística registral inmobiliaria.

**Tabla 2.7.** Transacciones escrituradas de vivienda.

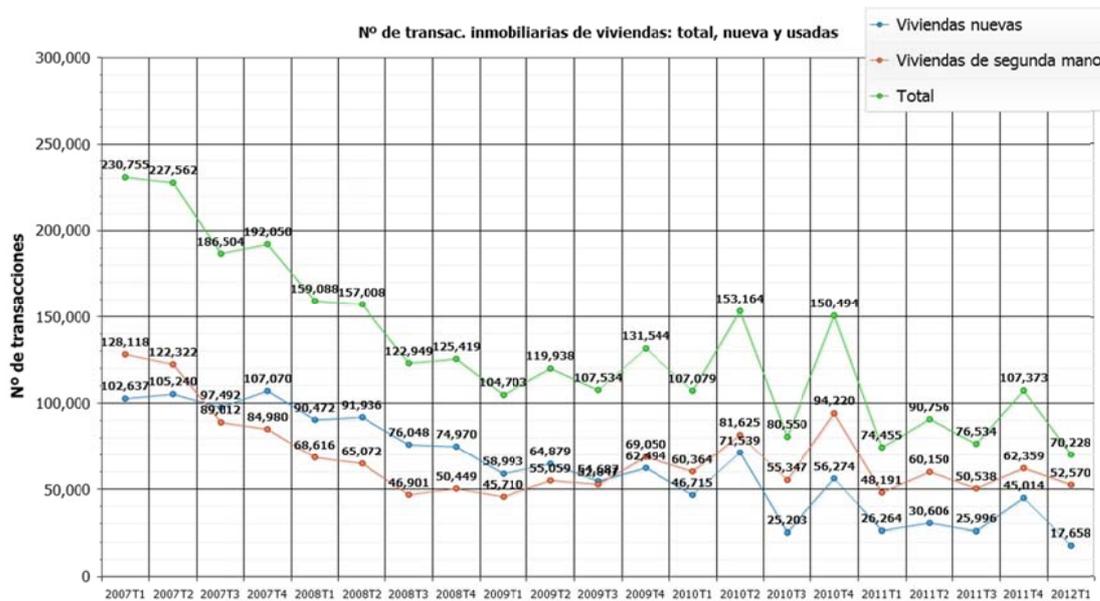
	Total	Nuevas	Usadas	Relación U/N	Variación anual (%)
<b>2007 1T</b>	230.755	102.637	128.118	1,2	-1,2
2T	227.562	105.240	122.322	1,2	-9,6
3T	186.504	97.492	89.012	0,9	-15,8
4T	192.050	107.070	84.980	0,8	-22,6
<b>2008 1T</b>	159.088	90.472	68.616	0,8	-31,1
2T	157.008	91.936	65.072	0,7	-31,0
3T	122.949	76.048	46.901	0,6	-34,1
4T	125.419	74.970	50.449	0,7	-34,7
<b>2009 1T</b>	104.703	58.993	45.710	0,8	-34,2
2T	119.938	64.879	55.059	0,8	-23,6
3T	107.534	54.687	52.847	1,0	-12,5
4T	131.544	62.494	69.050	1,1	4,9
<b>2010 1T</b>	107.079	46.715	60.364	1,3	2,3
2T	153.164	71.539	81.625	1,1	27,7
3T	80.550	25.203	55.347	2,2	-25,1
4T	150.494	56.274	94.220	1,7	14,4
<b>2011 1T</b>	74.455	26.264	48.191	1,8	-30,5
2T	90.756	30.606	60.150	2,0	-40,7
3T	76.534	25.996	50.538	1,9	-5,0
4T	107.373	45.014	62.359	1,4	-28,7
<b>(prov) 2012 1T</b>	70.228	17.658	52.570	3,0	-5,7

Fuente: Ministerio de Fomento

En el gráfico 2.6 se puede observar que la curva de viviendas usadas estaba situada por encima de la correspondiente a las viviendas nuevas, para pasar por debajo en 2008 e igualarse ambas desde finales de 2009. En cuanto a las transacciones escrituradas, puede señalarse que su evolución sigue pautas similares (ver tabla 2.8).

En la relación de las transacciones de nuevas y usadas hay algunas diferencias a destacar. En primer lugar la relación entre ambas al inicio de 2007 era de 1,2 es decir de un 20% más de viviendas usadas frente al 38% que mostraban las registradas. Con la crisis también muestra menores compraventas de usadas que de nuevas, pero en los últimos siete trimestres se reduce tanto la escrituración de compraventas de vivienda nueva, que la de viviendas usadas llega a triplicarlas.

**Gráfico 2.7.** Número de transacciones inmobiliarias de vivienda: total, nueva y usada.



Fuente: Ministerio de Fomento

**Tabla 2.8.** Comparación de fuentes sobre transacciones y tasaciones (unidades).

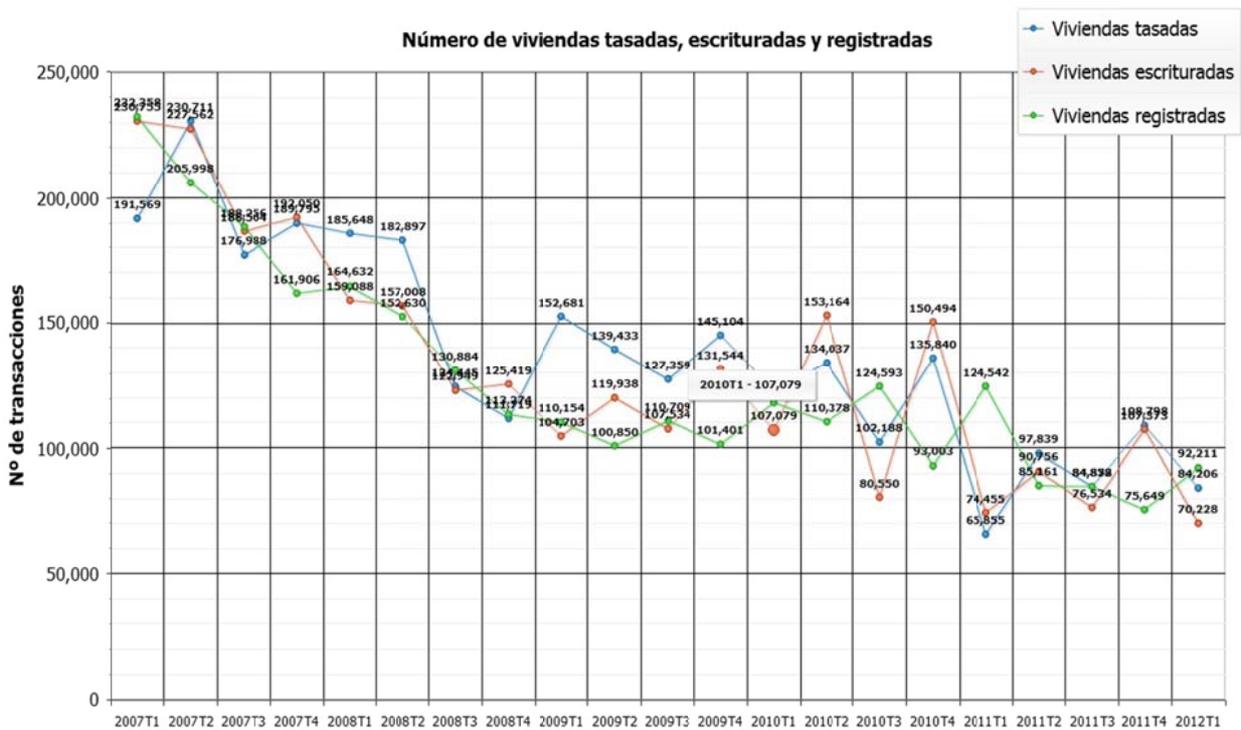
	Transacciones escrituradas	Transacciones registradas	Tasaciones
<b>2007 1T</b>	230.755	232.358	191.569
2T	227.562	205.998	230.711
3T	186.504	188.256	176.988
4T	192.050	161.906	189.795
<b>2008 1T</b>	159.088	164.632	185.648
2T	157.008	152.630	182.897
3T	122.949	130.884	124.445
4T	125.419	113.274	111.719
<b>2009 1T</b>	104.703	110.154	152.681
2T	119.938	100.850	139.433
3T	107.534	110.709	127.359
4T	131.544	101.401	145.104
<b>2010 1T</b>	107.079	117.911	122.819
2T	153.164	110.378	134.037
3T	80.550	124.593	102.188
4T	150.494	93.003	135.840
<b>2011 1T</b>	74.455	124.542	65.855
2T	90.756	85.161	97.839
3T	76.534	84.852	84.878
4T	107.373	75.649	108.798
<b>2012 1T</b>	70.228	92.211	84.206
<b>Total</b>	2.775.687	2.681.352	2.894.809

Fuente: Ministerio de Fomento y Estadística Registral Inmobiliaria

Finalmente, en la tabla y el gráfico 2.8 se presenta una comparación de las transacciones totales registradas y escrituradas, incluyendo asimismo las tasaciones, que si bien no implican necesariamente una transacción sí son un indicador de posible actividad en el mercado inmobiliario.

El número total de transacciones desde el primer trimestre de 2007 ha sido de 2,77 M escrituradas y de 2,68 M registradas. Las tasaciones en el periodo se hicieron sobre 2,89 M de viviendas. Las diferencias trimestrales son a veces importantes debido a que son distintos actos administrativos que no tienen que corresponderse en el tiempo, pero las diferencias no son tan importantes en los totales.

**Gráfico 2.8.** Número de tasaciones, transacciones escrituradas y registradas..



Fuente: Ministerio de Fomento y Estadística Registral Inmobiliaria

### 3. MERCADO DEL SUELO. PRECIOS Y TRANSACCIONES

La información de precios de suelo urbano transaccionado que publica el Ministerio de Fomento, proviene de la estadística registral. En las tablas 3.1 y 3.2 se presentan la superficie y el valor total de suelo transaccionado.

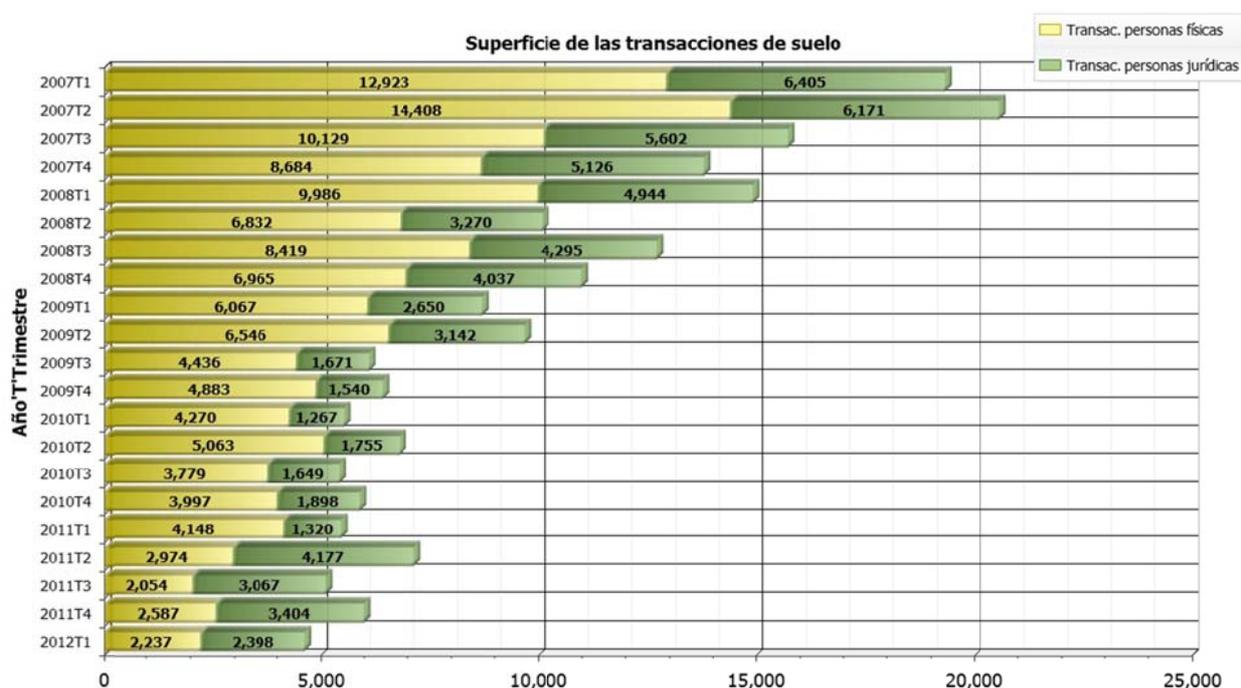
**Tabla 3.1.** Superficie de suelo transaccionado (miles de m<sup>2</sup>).

	Miles de m2	Variación anual (%)
<b>2007 T1</b>	19.328	2,2
T2	20.580	-12,0
T3	15.730	-3,9
T4	13.810	-37,46
<b>2008 T1</b>	14.930	-22,8
T2	10.102	-50,9
T3	12.714	-19,2
T4	11.002	-20,34
<b>2009 T1</b>	8.717	-41,6
T2	9.688	-4,1
T3	6.107	-52,0
T4	6.423	-41,62
<b>2010 T1</b>	5.536	-36,5
T2	6.818	-29,6
T3	5.428	-11,1
T4	5.895	-8,21
<b>2011 T1</b>	5.467	-1,2
T2	7.151	4,9
T3	5.122	-5,7
T4	5.991	1,63
<b>2012 T1</b>	4.635	-15,2

Fuente: Ministerio de Fomento

Fuente: Ministerio de Fomento.

**Gráfico 3.1.** Superficie del suelo transaccionado.



Fuente: Ministerio de Fomento.

En ambas series de datos se comprueba la fuerte disminución de superficie y valor total del suelo transaccionado desde el segundo trimestre de 2007 hasta tercer trimestre de 2009. A partir de esa fecha se mantiene una situación de gran atonía en el entorno de los 6 M m<sup>2</sup> y los 1.000 M € de valor total. La variación anual muestra caídas en el primer trimestre de 2012 más elevadas que las de 2011 y próximas a las de 2010.

**Tabla 3.2.** Valor de las transacciones de suelo.

	Miles €	Variación anual (%)
<b>2007 T1</b>	5.330.806	27,3
T2	6.368.25	63,7
T3	4.694.289	39,2
T4	4.210.697	-11,5
<b>2008 T1</b>	4.245.917	-20,4
T2	.707.491	-57,5
T	3.836.867	-18,3
T4	3.052.507	-27,5
<b>009 T1</b>	2.571.122	-39,4
T2	2.662.400	-1,7
T3	2.036.690	-46,9
T4	1.214.462	-60,2
<b>2010 T1</b>	1.010.482	-60,7
T2	1.061.296	-60,1
T3	832.552	-59,1
T4	1.066.559	-12,2
<b>2011 T1</b>	868.103	-14,1
T2	1.064.003	0,3
T3	683.370	-17,9
T4	888.334	-16,7
<b>2012 T1</b>	582.863	-32,9

Fuente: Ministerio de Fomento.

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



Fuente: Ministerio de Fomento.

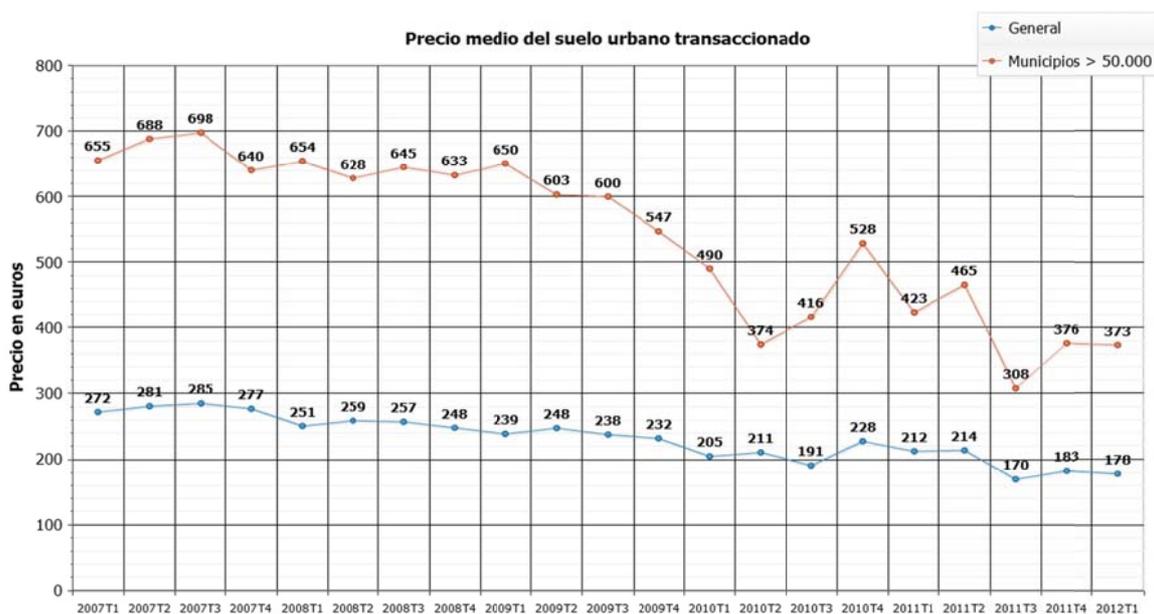
**Tabla 3.3.** Precio medio del suelo urbano transaccionado (€/m<sup>2</sup>).

	General	Municipios >50.000	Relación >50/Gen	Variación anual general (%)	Variación anual Mun >50 (%)
<b>2007 T1</b>	272	655	2,4	5,6	-0,4
T2	281	688	2,5	8,6	12,6
T3	285	698	2,4	4,1	7,0
T4	277	640	2,3	-2,7	-4,9
<b>2008 T1</b>	251	654	2,6	-7,7	-0,2
T2	259	628	2,4	-7,8	-8,8
T3	257	645	2,5	-9,8	-7,5
T4	248	633	2,6	-10,5	-1,2
<b>2009 T1</b>	239	650	2,7	-4,8	-0,5
T2	248	603	2,4	-4,3	-4,0
T3	238	600	2,5	-7,5	-7,0
T4	232	547	2,4	-6,5	-13,6
<b>2010 T1</b>	205	490	2,4	-14,3	-24,6
T2	211	374	1,8	-14,9	-38,0
T3	191	416	2,2	-19,7	-30,6
T4	228	528	2,3	-1,8	-3,3
<b>2011 T1</b>	212	423	2,0	3,7	-13,7
T2	214	465	2,2	1,5	24,4
T3	170	308	1,8	-11,1	-26,0
T4	183	376	2,1	-19,8	-28,8
<b>2012 T1</b>	178	373	2,1	-16,4	-11,8

Fuente: Ministerio de Fomento.

En la tabla 3.3, a partir de la misma fuente de información, se ofrece información sobre los precios medios del suelo urbano transaccionado. Como puede observarse, el precio medio nacional mantuvo una disminución lenta y continuada a lo largo de estos cinco años desde los 285 €/m<sup>2</sup> hasta los 178 €/m<sup>2</sup> actuales, con variaciones anuales que en los tres últimos trimestres han vuelto a acelerarse. Sin embargo, los precios de suelo en las ciudades de más de 50.000 habitantes han sufrido descensos mucho más acusados, pasando de ser 2,5 mayores que la media nacional a 2,1 en el último trimestre.

**Gráfico 3.3.** Precio medio del suelo urbano transaccionado (€/m<sup>2</sup>).



Fuente: Ministerio de Fomento.

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

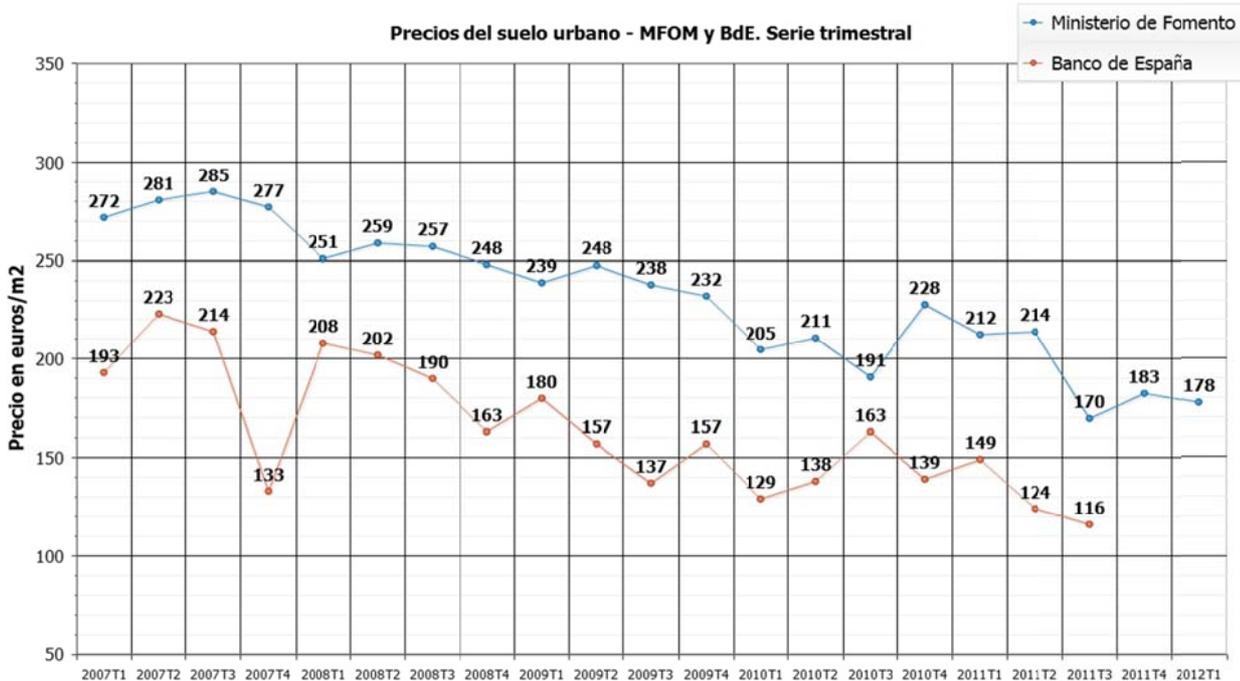
**Tabla 3.4.** Precio medio del suelo urbano (€/m<sup>2</sup>). Diversas fuentes.

	Ministerio de Fomento	Banco de España
<b>2007 T1</b>	272	193
T2	281	223
T3	285	214
T4	277	133
<b>2008 T1</b>	251	208
T2	259	202
T3	257	190
T4	248	163
<b>2009 T1</b>	239	180
T2	248	157
T3	238	137
T4	232	157
<b>2010 T1</b>	205	129
T2	211	138
T3	191	163
T4	228	139
<b>2011 T1</b>	212	149
T2	214	124
T3	170	116
T4	183	
<b>2012 T1</b>	178	

Fuente: Ministerio de Fomento y Banco de España.

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

**Gráfico 3.4.** Precio medio del suelo urbano (€/m<sup>2</sup>). Diversas fuentes.



Fuente: Ministerio de Fomento y Banco de España.

## 4. REHABILITACIÓN

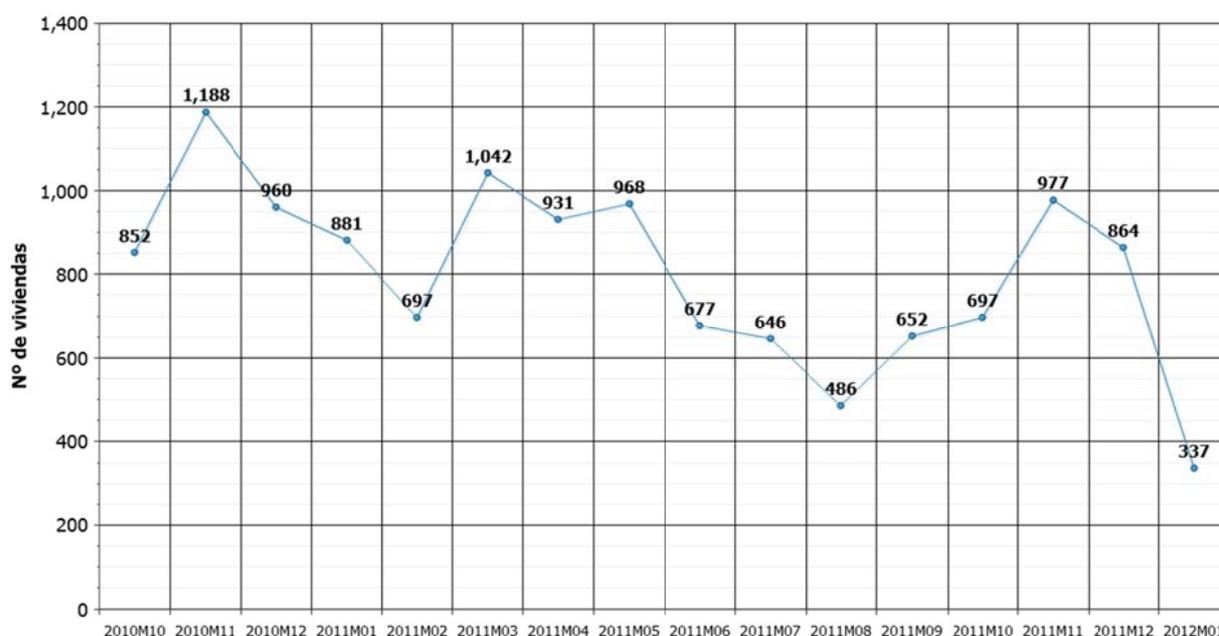
En los últimos doce meses se han concedido 8.974 licencias de rehabilitación frente a 70.440 de nueva planta por lo que, en base a este indicador, por cada 100 actuaciones de nueva planta la rehabilitación alcanza 12,7 actuaciones. La media en el último año es de 748 licencias de rehabilitación al mes, siendo el mes de enero pasado el dato menor de la serie con 337 viviendas.

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

	Nueva planta	Rehabilitación	%Rehab/VNP
Oct	6.257	852	13,6
Nov	9.224	1.188	12,9
Dic	12.474	960	7,7
<b>2011 Ene</b>	10.310	881	8,5
Feb	5.756	697	12,1
Mar	6.976	1.042	14,9
Abr	4.656	931	20,0
May	7.294	968	13,3
Jun	5.616	677	12,1
Jul	5.562	646	11,6
Ago	4.998	486	9,7
Sep	5.891	652	11,1
Oct	5.411	697	12,9
Nov	7.311	977	13,4
Dic	6.224	864	13,9
<b>2012 Ene</b>	4.745	337	7,1

Fuente: Ministerio de Fomento.

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



Fuente: Ministerio de Fomento.

Los visados de dirección de obra también aportan información sobre la rehabilitación. En esta fuente se distingue la ampliación y la reforma. En los últimos doce meses se visaron direcciones de obra para 30.580 ampliaciones y reformas, 30 por cada 100 visados de obra nueva.

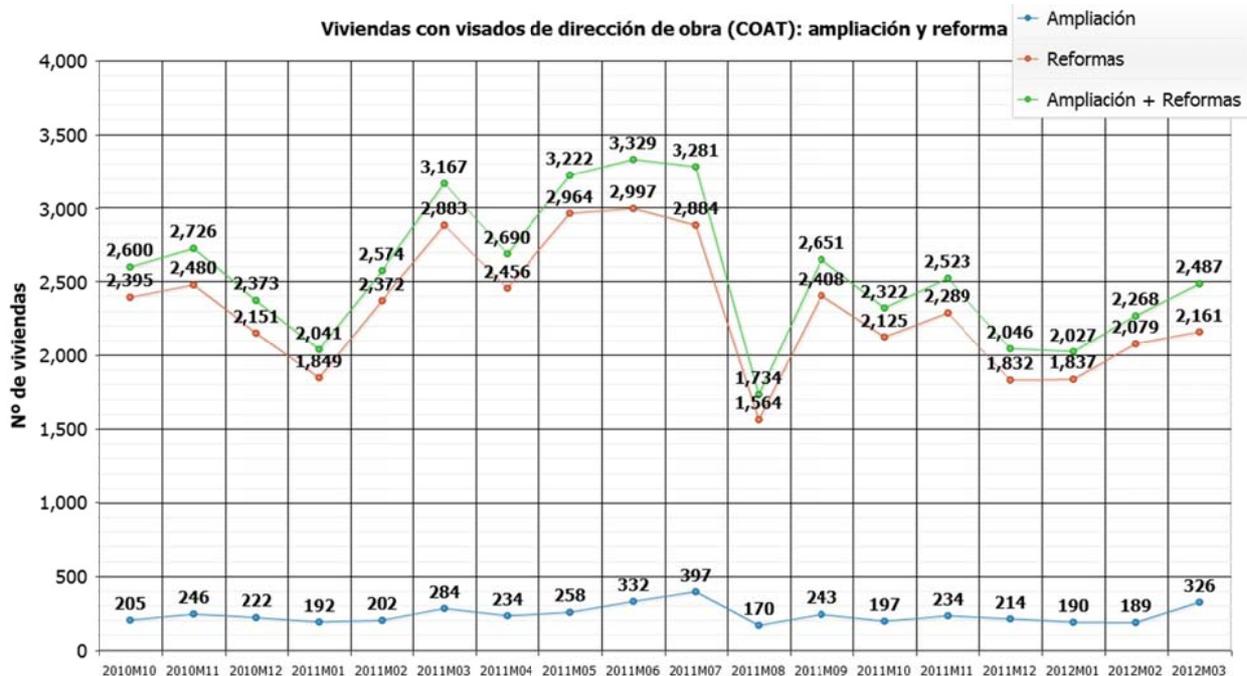
**Tabla 4.2.** Visados de dirección de obra según información de los COAT (número de viviendas).

	Total	Ampliación (A)	Reforma ®	A + R	% de A + R	Variación anual Total (%)	Variación anual A+R (%)
<b>2010</b>							
Oct	8.449	205	2.395	2.600	30,8		
Nov	10.396	246	2.480	2.726	26,2		
Dic	10.350	222	2.151	2.373	22,9		
<b>2011</b>							
Ene	8.818	192	1.849	2.041	23,1		
Feb	10.764	202	2.372	2.574	23,9		
Mar	10.153	284	2.883	3.167	31,2		
Abr	8.612	234	2.456	2.690	31,2		
May	9.738	258	2.964	3.222	33,1		
Jun	11.874	332	2.997	3.329	28,0		
Jul	10.517	397	2.884	3.281	31,2		
Ago	6.085	170	1.564	1.734	28,5		
Sep	10.521	243	2.408	2.651	25,2		
Oct	8.204	197	2.125	2.322	28,3	-2,9	-10,7
Nov	7.120	234	2.289	2.523	35,4	-31,5	-7,4
<b>2012</b>							
Dic	7.460	214	1.832	2.046	27,4	-27,9	-13,8
Ene	6.798	190	1.837	2.027	29,8	-22,9	-0,7
Feb	6.868	189	2.079	2.268	33,0	-36,2	-11,9
Mar	7.335	326	2.161	2.487	33,9	-27,8	-21,5

Fuente: Ministerio de Fomento.

La variación anual de febrero y marzo, respecto un año antes, supone caídas del 12 y 21%. Según se observa en el gráfico, el primer semestre de 2011 tuvo mayor actividad, no recuperándose a esos niveles después de la caída, aparentemente estacional, del pasado agosto.

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



Fuente: Ministerio de Fomento.

La información de ayudas a la rehabilitación que proporciona el Ministerio de Fomento, muestra que en los últimos 12 meses se dieron 101.489 calificaciones provisionales para rehabilitación protegida frente a 75.698 calificaciones definitivas, lo cual parece indicar un aumento en el uso de las ayudas de

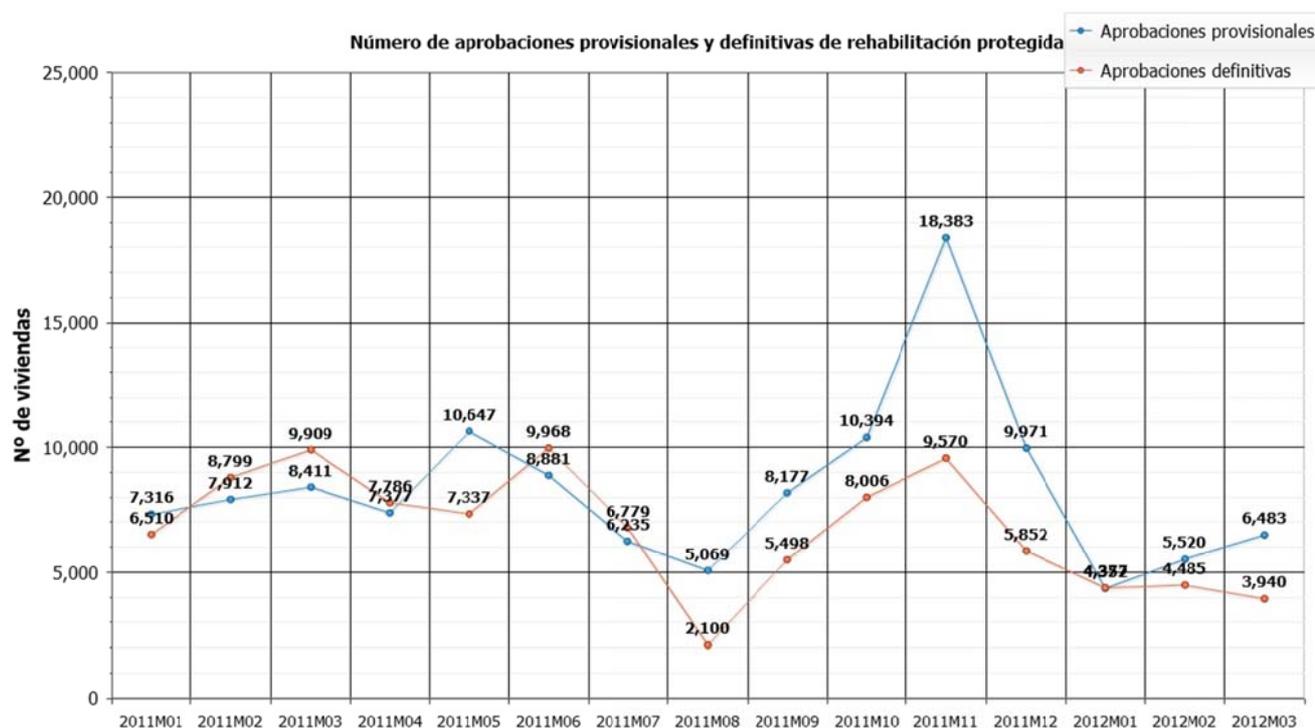
rehabilitación protegida. Este aumento se ha producido desde el mes de agosto pasado y parece mantenerse en los dos últimos trimestres.

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

	Provisionales	Definitivas
<b>2011 Ene.</b>	7.316	6.510
Feb.	7.912	8.799
Mar.	8.411	9.909
Abr.	7.377	7.786
May.	10.647	7.337
Jun.	8.881	9.968
Jul.	6.235	6.779
Ago.	5.069	2.100
Sep.	8.177	5.498
Oct.	10.394	8.006
Nov.	18.383	9.570
Dic.	9.971	5.852
<b>2012 Ene.</b>	4.352	4.377
Feb.	5.520	4.485
Mar.	6.483	3.940

Fuente: Ministerio de Fomento.

**Gráfico 4.3.** Número de aprobaciones provisionales y definitivas de rehabilitación protegida.



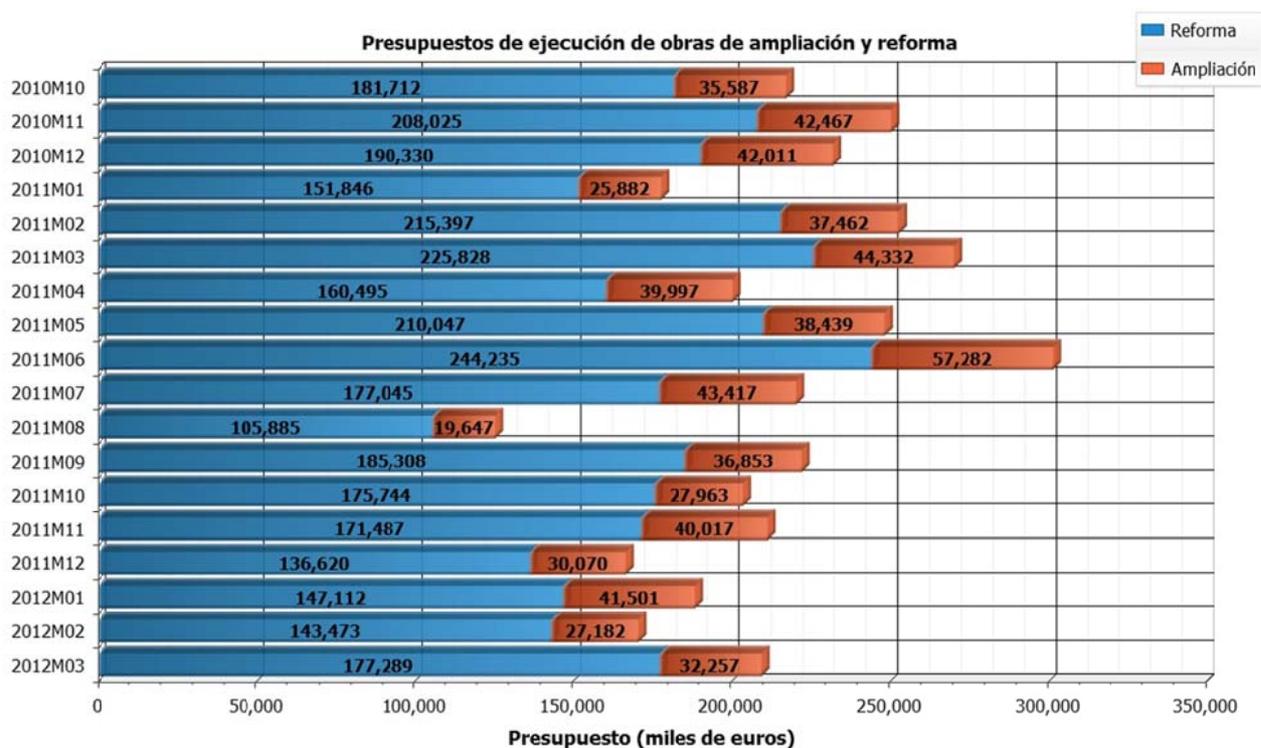
Fuente: Ministerio de Fomento.

Finalmente, la información de los visados de dirección de obra ofrece asimismo el valor de los presupuestos de ejecución de las obras al iniciarse las mismas. En los últimos 12 meses se visaron obras de ampliación y reforma presupuestadas en 3.870 M €, lo que supone un 21,3% del total de obra visada por los COAT. La variación anual muestra caídas en los últimos 6 meses con la excepción del mes de enero pasado.

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

	TOTAL	Ampliación	Reforma	Ampliación y reforma	Variación anual (%)
Oct	1.107.943,4	35.587,2	181.712,2	217.299,4	
Nov	1.255.270,6	42.467,1	208.025,4	250.492,5	
<b>2010 Dic</b>	<b>1.240.973,7</b>	<b>42.011,3</b>	<b>190.329,8</b>	<b>232.341,1</b>	
Ene	992.333,2	25.882,2	151.846,3	177.728,5	
Feb	1.167.770,1	37.462,1	215.396,5	252.858,6	
Mar	1.229.208,3	44.331,7	225.827,8	270.159,5	
Abr	980.976,4	39.996,6	160.495,0	200.491,6	
May	1.072.162,0	38.439,4	210.047,4	248.486,8	
Jun	1.245.397,3	57.281,8	244.234,9	301.516,7	
Jul	1.161.703,5	43.416,7	177.045,0	220.461,7	
Ago	658.266,6	19.646,5	105.884,7	125.531,2	
Sep	1.046.790,8	36.853,3	185.308,4	222.161,7	
Oct	915.581,8	27.962,5	175.744,2	203.706,7	93,7
Nov	828.162,3	40.017,3	171.487,0	211.504,3	84,4
<b>2011 Dic</b>	<b>843.392,1</b>	<b>30.070,3</b>	<b>136.620,4</b>	<b>166.690,7</b>	<b>71,7</b>
Ene	764.797,4	41.500,9	147.111,9	188.612,8	106,1
Feb	769.192,0	27.182,0	143.473,2	170.655,2	67,5
<b>2012 Mar</b>	<b>868.852,0</b>	<b>32.257,4</b>	<b>177.288,9</b>	<b>209.546,3</b>	<b>77,6</b>

Fuente: Ministerio de Fomento.

**Gráfico 4.4.** Presupuestos de ejecución de obras de ampliación y reforma (miles de €).

Fuente: Ministerio de Fomento.

## 5. ALQUILER DE VIVIENDA

Se presenta a continuación una comparación del Índice general de precios de venta de vivienda libre con el Índice de Precios al Consumo Armonizado (IPCA) para alquiler, ambos del INE.

La serie del IPCA, que indica la evolución de los precios de alquiler y se utiliza para la actualización anual de los mismos, muestra un crecimiento del orden del 1% trimestral en 2007 y 2008 para estabilizarse y crecer tan solo un 3% en el conjunto de los tres años siguientes, hasta el 11% del primer trimestre de 2012. Por su parte, los precios de venta de las viviendas crecieron a mayor ritmo los primeros trimestres de 2007 para luego caer de forma continuada un 27% hasta el 77% actual.

**Tabla 5.1.** Comparación del Índice general de precios de la vivienda y el IPCA del alquiler.

	IGP en venta	IPCA del alquiler
<b>2007 T1</b>	100,0	100,0
T2	102,9	101,1
T3	104,0	101,8
T4	103,2	102,7
<b>2008 T1</b>	102,8	104,2
T2	102,5	105,4
T3	100,8	106,2
T4	97,7	107,3
<b>2009 T1</b>	95,0	108,2
T2	94,6	108,8
T3	93,8	109,0
T4	93,4	109,2
<b>2010 T1</b>	92,3	109,0
T2	93,7	110,9
T3	91,7	111,8
T4	91,6	110,7
<b>2011 T1</b>	88,4	110,5
T2	87,4	112,3
T3	84,9	112,8
T4	81,4	111,6
<b>2012 T1</b>	77,3	111,3

Fuente: Instituto Nacional de Estadística

**Gráfico 5.1.** Comparativa entre los índices de precios de venta y alquiler de vivienda.



## 6. FINANCIACIÓN

Las estadísticas del Banco de España sobre crédito inmobiliario vivo y dudosidad de los mismos (los que llevan tres plazos sin pagar) indican que el mayor volumen de crédito es el de adquisición de vivienda con garantía hipotecaria que duplica el crédito a la actividad inmobiliaria y sextuplica, en el momento actual, el de la construcción, quedando a mucha distancia el crédito para la rehabilitación que es del orden del 5% del de adquisición de vivienda.

**Tabla 6.1.** Crédito vivo y Dudosidad en los créditos vivienda (Miles €).

	Adquisición vivienda con garantía hipotecaria	Rehabilitación vivienda	Financiación construcción	Financiación actividad inmobiliaria	% dudoso: adq. vivienda	% dudoso: rehab. vivienda	% dudoso: financiac. construc.	% dudoso: financiac. act. Inmob.
<b>mar-10</b>	612.984.510	29.617.244	126.464.419	322.820.450	2,70	3,21	9,84	10,86
jun-10	618.055.040	30.331.910	124.054.384	321.945.630	2,56	2,92	9,87	11,24
sep-10	616.401.150	30.536.692	121.513.649	320.089.570	2,58	2,95	10,39	11,78
dic-10	620.433.340	30.348.282	114.519.391	315.781.760	2,38	2,71	12,13	13,98
<b>mar-11</b>	614.446.530	29.995.114	109.581.904	312.151.710	2,42	2,71	13,33	15,26
jun-11	615.906.880	30.621.958	105.488.534	308.424.480	2,46	2,77	14,73	17,80
sep-11	612.809.860	30.625.144	102.258.462	303.506.140	2,63	2,91	16,09	18,97
dic-11	612.857.150	29.902.032	98.505.311	298.266.690	2,74	3,02	17,69	20,93
<b>mar-12</b>	608.763.070	29.420.372	96.193.287	295.696.260	3,01	3,29	20,09	22,80

Fuente: Banco de España

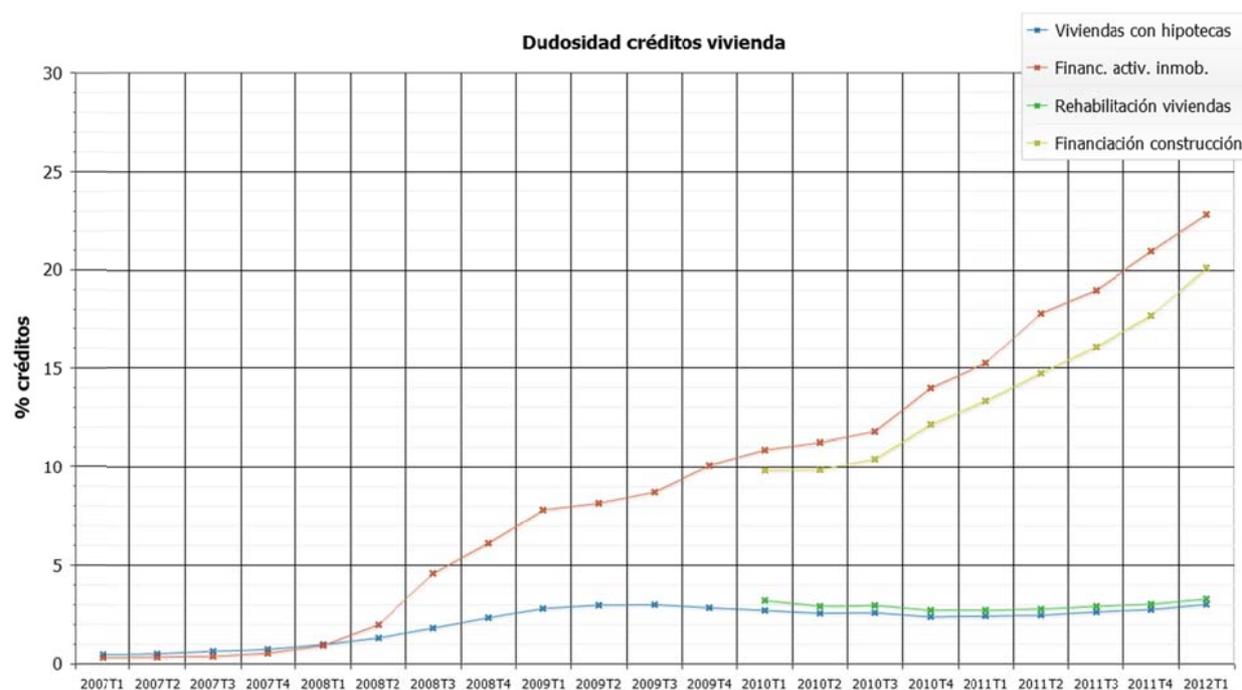
Sin embargo la dudosidad la acumulan las inmobiliarias y constructoras que desde mediados del 2008 han pasado de un 2% a un 23 y 20% respectivamente.

Los hogares en cambio pasaron en 2007 y 2008 de un 0,5 a un 2,5% para luego estabilizarse y en los dos años siguiente apenas sobre pasan el 3% de dudosidad.

**Gráfico 6.1a.** Créditos vivos de vivienda (miles de €).



Fuente: Banco de España

**Gráfico 6.1b.** Dudosidad de créditos de vivienda (%).

Fuente: Banco de España

Se presentan finalmente las estadísticas del Consejo General del Poder Judicial sobre ejecuciones hipotecarias presentadas por el Tribunal Superior de Justicia (TSJ) y los lanzamientos presentados por el mismo Tribunal.

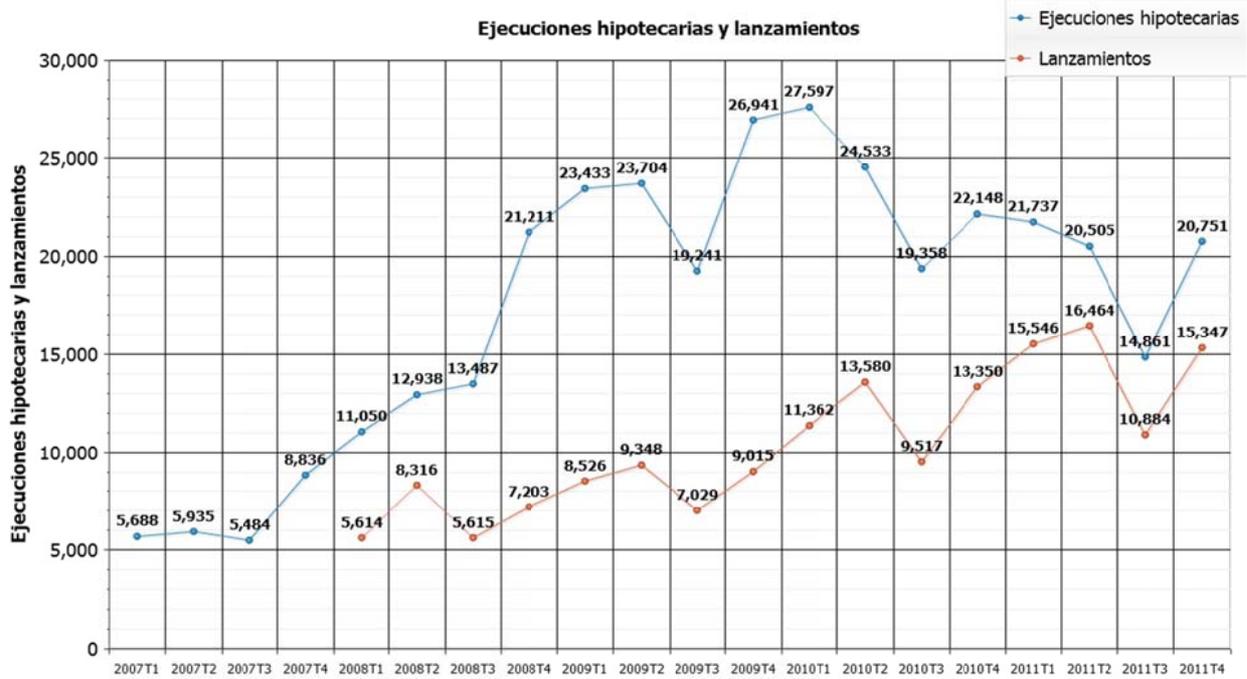
**Tabla 6.2.** Número de ejecuciones hipotecarias y lanzamientos presentados por el TSJ.

	Ejecuciones hipotecarias	Variación anual (%)	Lanzamientos	Variación anual (%)
<b>2007 T1</b>	5.688			
T2	5.935			
T3	5.484			
T4	8.836			
<b>2008 T1</b>	11.050	94,3	5.614	
T2	12.938	118,0	8.316	
T3	13.487	145,9	5.615	
T4	21.211	140,1	7.203	
<b>2009 T1</b>	23.433	112,1	8.526	51,9
T2	23.704	83,2	9.348	12,4
T3	19.241	42,7	7.029	25,2
T4	26.941	27,0	9.015	25,2
<b>2010 T1</b>	27.597	17,8	11.362	33,3
T2	24.533	3,5	13.580	45,3
T3	19.358	0,6	9.517	35,4
T4	22.148	-17,8	13.350	48,1
<b>2011 T1</b>	21.737	-21,2	15.546	36,8
T2	20.505	-16,4	16.464	21,2
T3	14.861	-23,2	10.884	14,4
T4	20.751	-6,3	15.347	15,0

Fuente: Consejo General del Poder Judicial

La ejecución de hipotecas tuvo una fuerte aceleración en los años 2007-2009 pasando de 6.000 a 27.000 actuaciones trimestrales, para después descender levemente hasta las 20.751 del primer trimestre de 2012. Los lanzamientos han mostrado un crecimiento continuo desde 2008 pasando de los 6.000 a 15.000 trimestrales.

**Gráfico 6.2.** Número de ejecuciones hipotecarias y lanzamientos presentados por el TSJ.

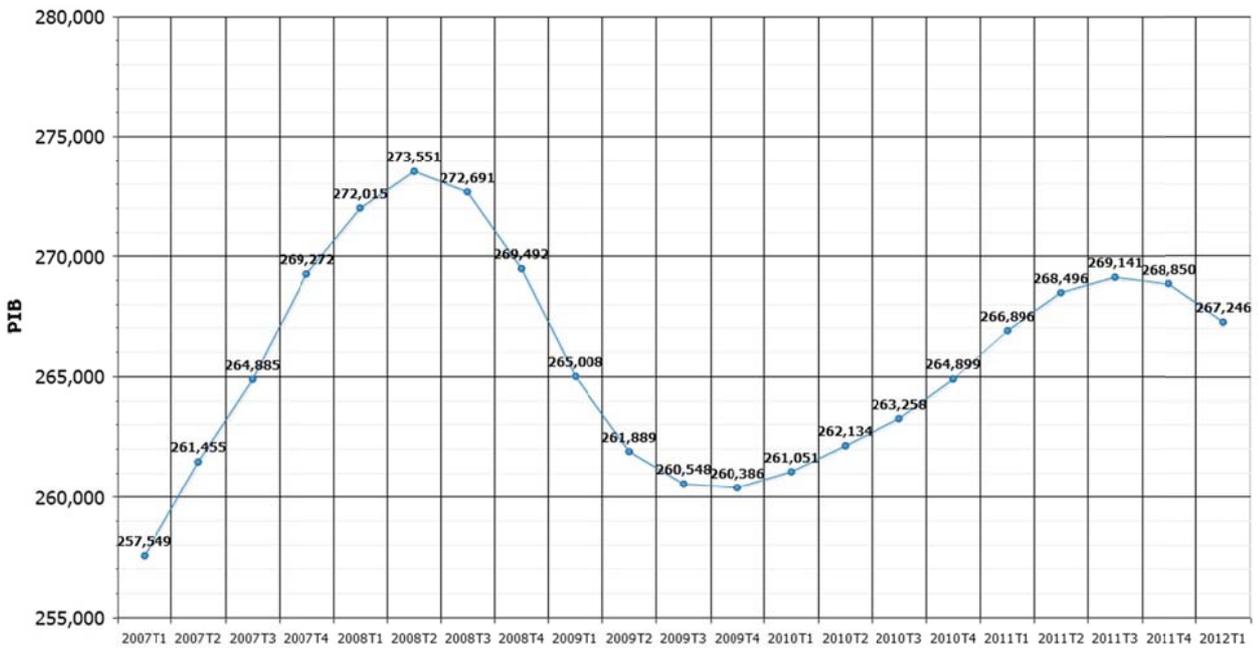


Fuente: Consejo General del Poder Judicial

## 7. SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

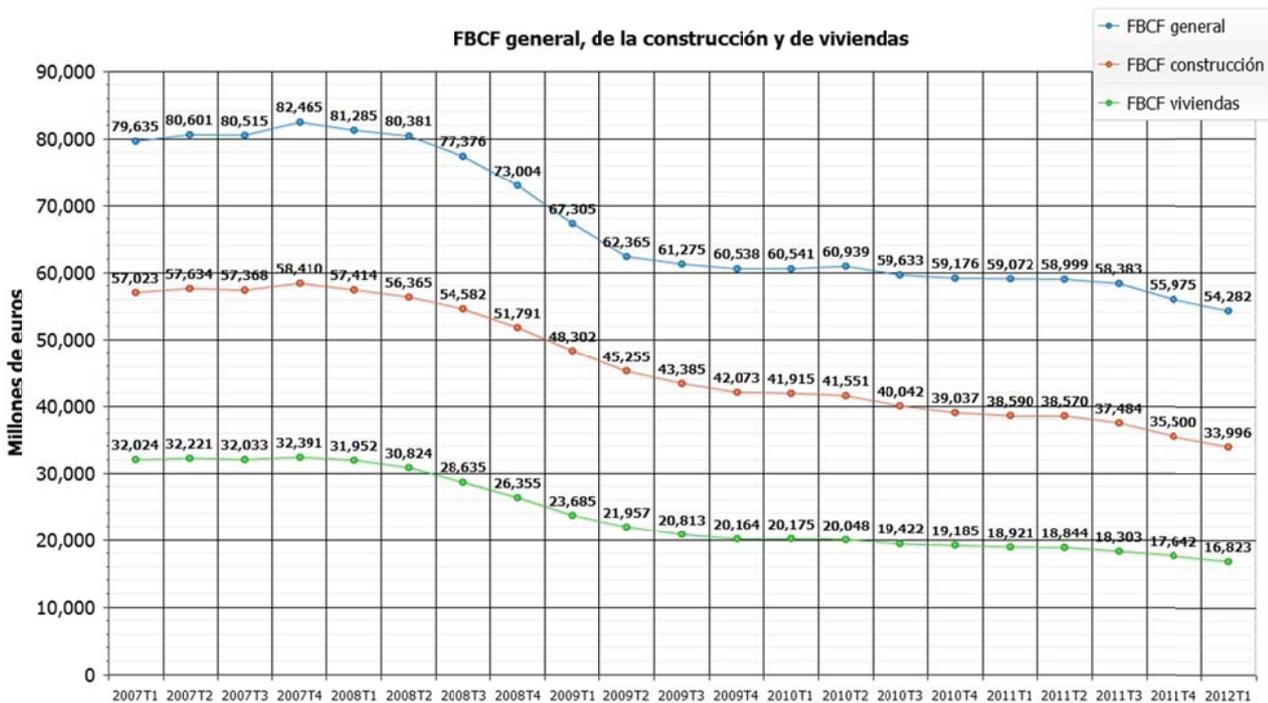
En este último apartado se incorporan, como referencia contextual a lo expuesto en los capítulos anteriores, la evolución de algunos datos macroeconómicos de Producto Interior Bruto (PIB), Formación Bruta de Capital Fijo (FBCF), Valor Añadido Bruto (VAB) y empleo, relacionados con la construcción y la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

**Gráfico 7.1.** Producto Interior Bruto a precios de mercado (desestacionalizados).



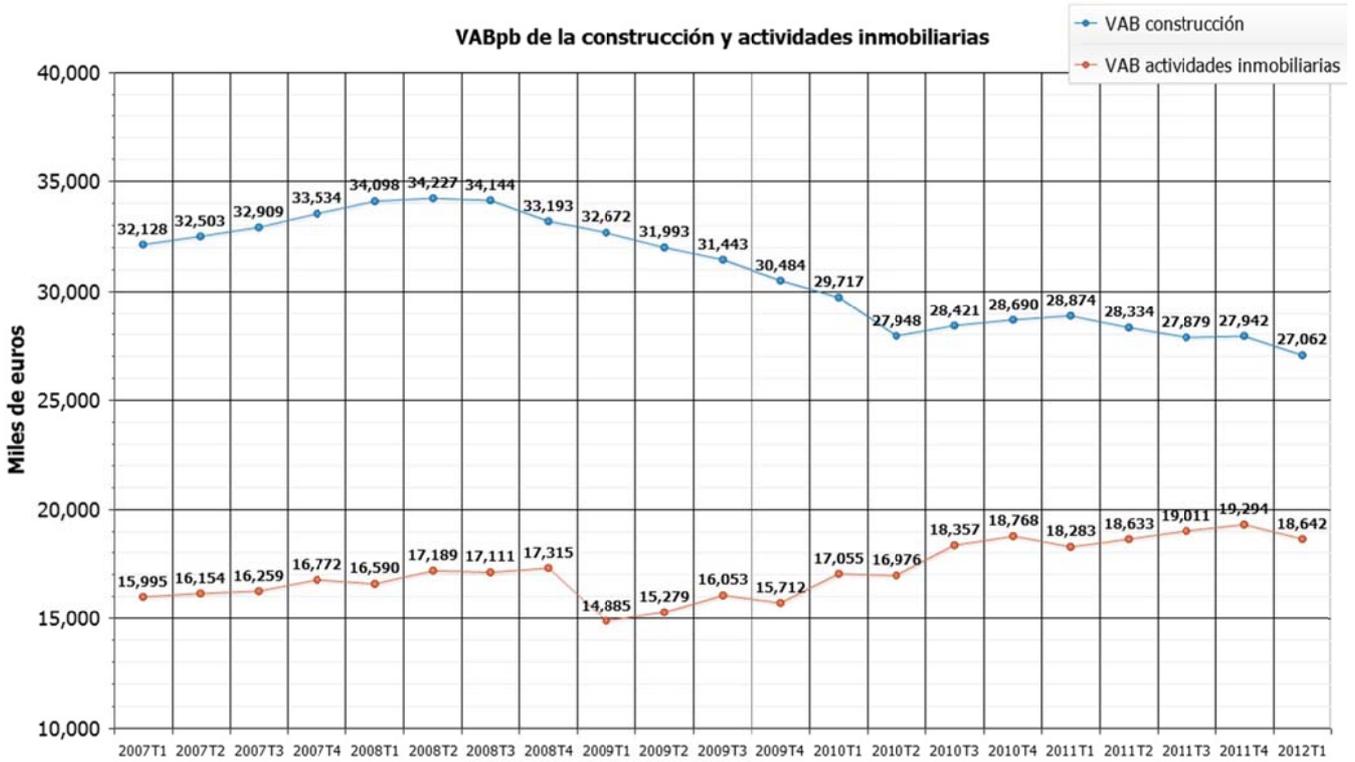
Fuente: Instituto Nacional de Estadística

**Gráfico 7.2.** Formación Bruta de Capital Fijo de la construcción, general y de viviendas.



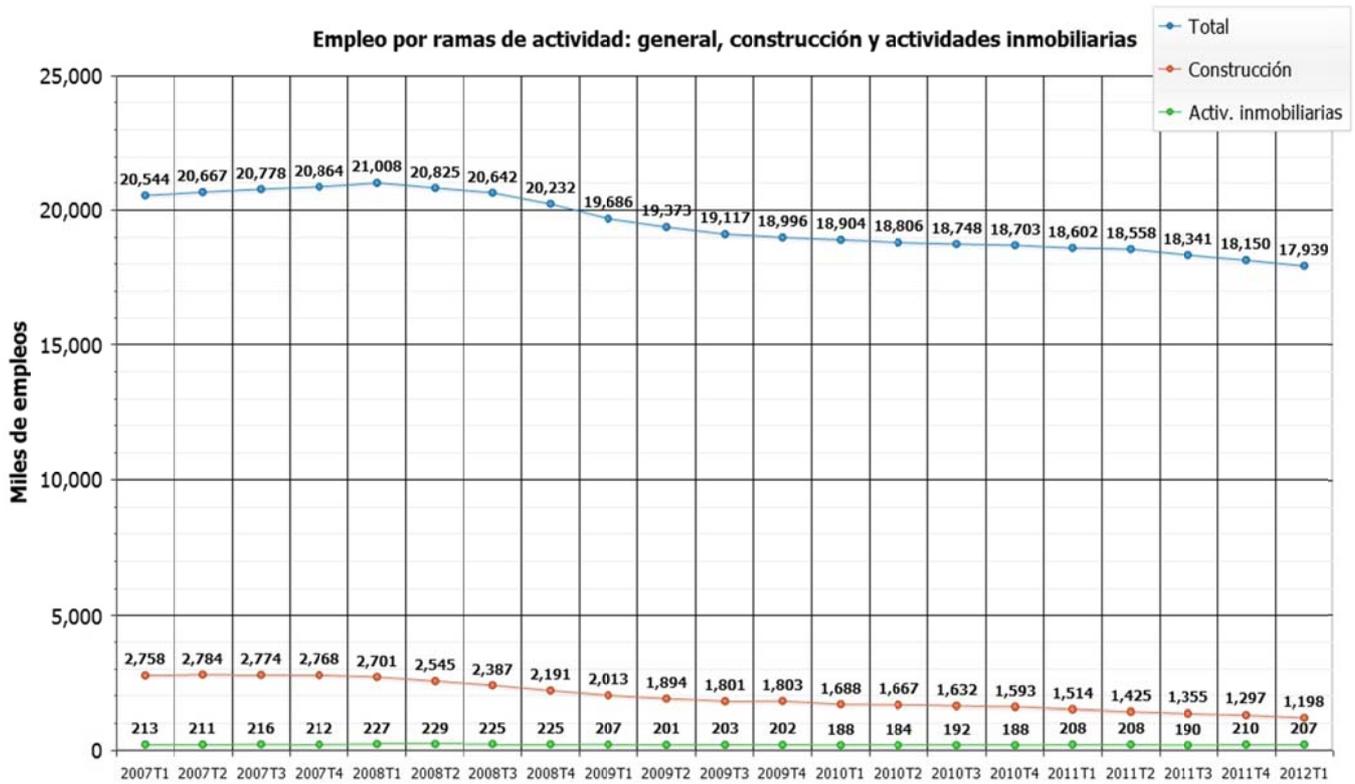
Fuente: Instituto Nacional de Estadística

**Gráfico 7.3.** Valor Añadido Bruto de la construcción y actividades inmobiliarias.



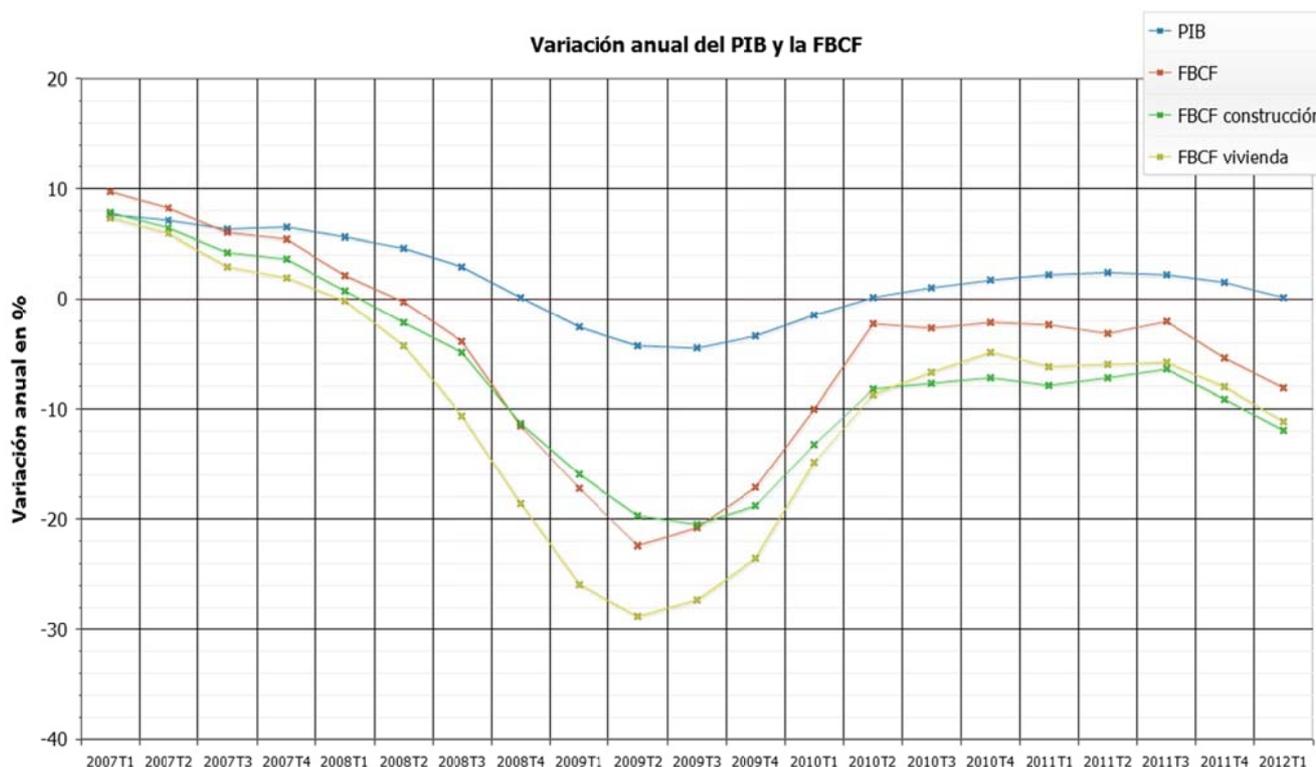
Fuente: Instituto Nacional de Estadística

**Gráfico 7.4.** Empleo por ramas de actividad: general, construcción y actividades inmobiliarias.



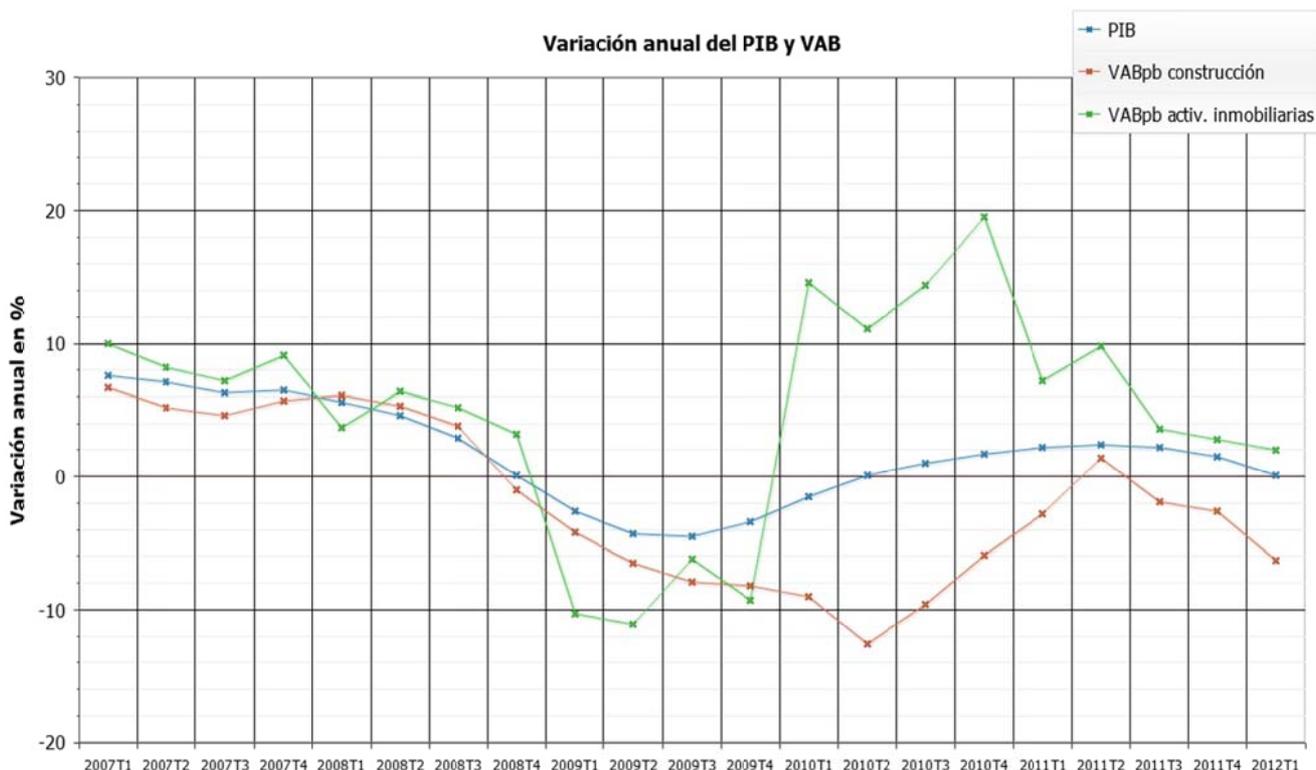
Fuente: Instituto Nacional de Estadística

Gráfico 7.5. Variación anual del PIB y de la FBCF.



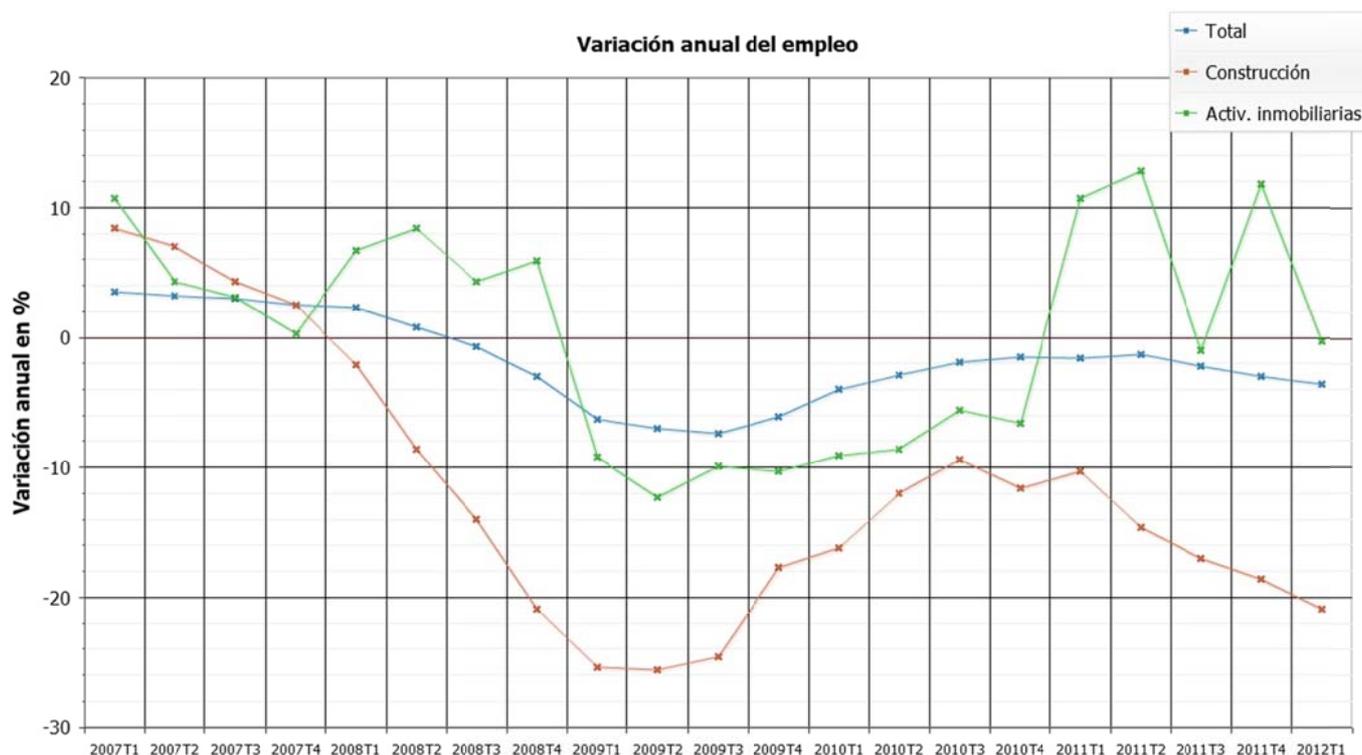
Fuente: Instituto Nacional de Estadística

Gráfico 7.6. Variación anual del PIB y del VAB.



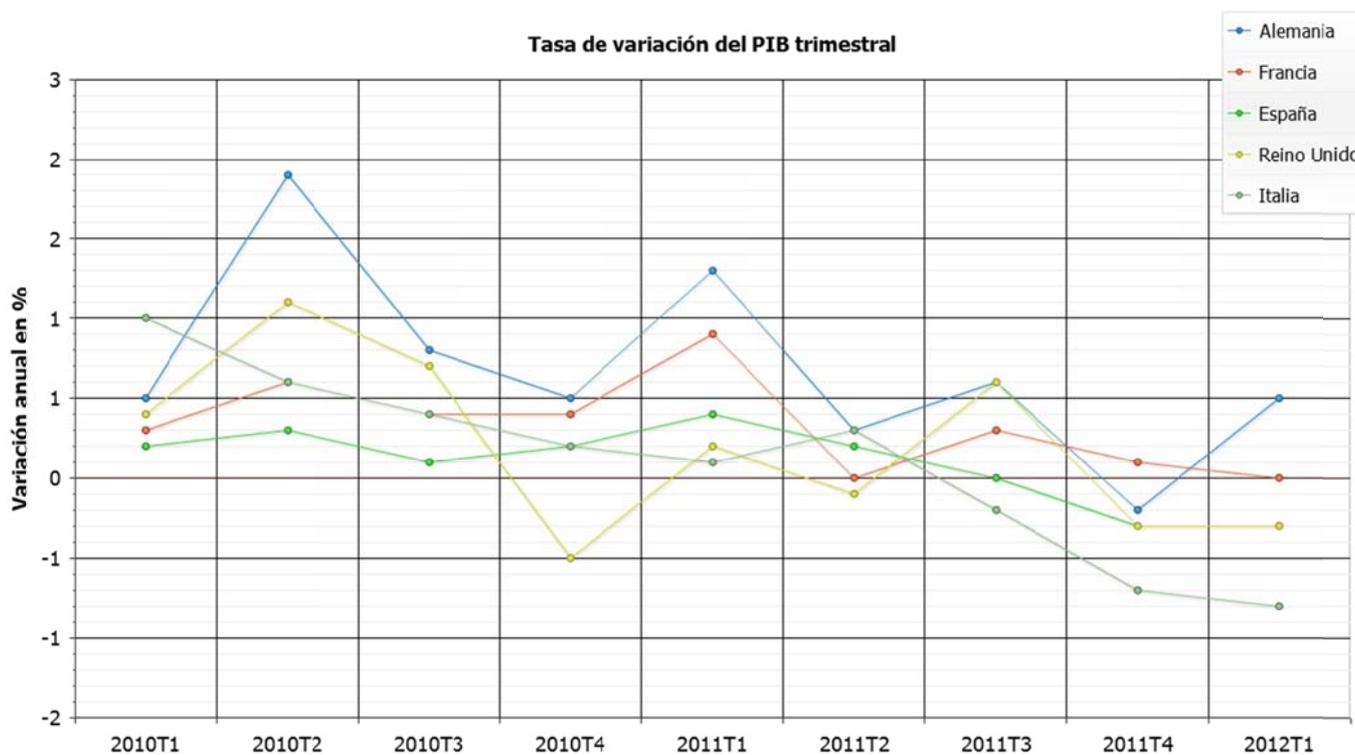
Fuente: Instituto Nacional de Estadística

**Gráfico 7.8.** Variación anual del empleo: total, construcción y actividades inmobiliarias.



Fuente: Instituto Nacional de Estadística

**Gráfico 7.9.** Tasa de variación del PIB en España y en los principales países de nuestro entorno.



Fuente: Eurostat

**Tabla 7.1.** PIB a precios de mercado (desestacionalizado): construcción, vivienda y otros edificios.

Unidades: Millones de euros y tasas (Precios corrientes)

	Dato base					Variación anual (%)				
	PIB	FBCF	FBCF.	FBCF.	FBCF.	PIB	FBCF	FBCF.	FBCF.	FBCF.
			Construcción	Vivienda	Otros edificios			Const	Viv	Otros edif
<b>2007 TI</b>	257.549	79.635	57.023	32.024	24.999	7,6	9,7	7,8	7,3	8,4
T2	261.455	80.601	57.634	32.221	25.413	7,1	8,2	6,4	5,9	6,9
T3	264.885	80.515	57.368	32.033	25.335	6,3	6	4,2	2,9	5,9
T4	269.272	82.465	58.410	32.391	26.019	6,5	5,4	3,6	1,9	5,9
<b>2008 TI</b>	272.015	81.285	57.414	31.952	25.462	5,6	2,1	0,7	-0,2	1,9
T2	273.551	80.381	56.365	30.824	25.541	4,6	-0,3	-2,2	-4,3	0,5
T3	272.691	77.376	54.582	28.635	25.947	2,9	-3,9	-4,9	-10,6	2,4
T4	269.492	73.004	51.791	26.355	25.436	0,1	-11,5	-11,3	-18,6	-2,2
<b>2009 TI</b>	265.008	67.305	48.302	23.685	24.617	-2,6	-17,2	-15,9	-25,9	-3,3
T2	261.889	62.365	45.255	21.957	23.298	-4,3	-22,4	-19,7	-28,8	-8,8
T3	260.548	61.275	43.385	20.813	22.572	-4,5	-20,8	-20,5	-27,3	-13
T4	260.386	60.538	42.073	20.164	21.909	-3,4	-17,1	-18,8	-23,5	-13,9
<b>2010 TI</b>	261.051	60.541	41.915	20.175	21.740	-1,5	-10	-13,2	-14,8	-11,7
T2	262.134	60.939	41.551	20.048	21.503	0,1	-2,3	-8,2	-8,7	-7,7
T3	263.258	59.633	40.042	19.422	20.620	1	-2,7	-7,7	-6,7	-8,6
T4	264.899	59.176	39.037	19.185	19.852	1,7	-2,2	-7,2	-4,9	-9,4
<b>2011 TI</b>	266.896	59.072	38.590	18.921	19.669	2,2	-2,4	-7,9	-6,2	-9,5
T2	268.496	58.999	38.570	18.844	19.726	2,4	-3,2	-7,2	-6	-8,3
T3	269.141	58.383	37.484	18.303	19.181	2,2	-2,1	-6,4	-5,8	-7
T4	268.850	55.975	35.500	17.642	17.858	1,5	-5,4	-9,1	-8	-10
<b>2012 TI</b>	267.246	54.282	33.996	16.823	17.173	0,1	-8,1	-11,9	-11,1	-12,7

Fuente: INE, Contabilidad nacional trimestral

**Tabla 7.2.** PIB a precios de mercado (desestacionalizado): construcción y actividad inmobiliaria.

Unidades: Millones de euros y tasas (Precios corrientes)

	Dato base			Variación anual (%)		
	PIB	VABpb	VABpb Act.	PIB	VABpb	VABpb Act.
		Construcción	inmobiliaria		Construc.	inmob
<b>2007 TI</b>	257.549	32.128	15.995	7,6	6,7	10
T2	261.455	32.503	16.154	7,1	5,2	8,2
T3	264.885	32.909	16.259	6,3	4,6	7,2
T4	269.272	33.534	16.772	6,5	5,7	9,1
<b>2008 TI</b>	272.015	34.098	16.590	5,6	6,1	3,7
T2	273.551	34.227	17.189	4,6	5,3	6,4
T3	272.691	34.144	17.111	2,9	3,8	5,2
T4	269.492	33.193	17.315	0,1	-1	3,2
<b>2009 TI</b>	265.008	32.672	14.885	-2,6	-4,2	-10,3
T2	261.889	31.993	15.279	-4,3	-6,5	-11,1
T3	260.548	31.443	16.053	-4,5	-7,9	-6,2
T4	260.386	30.484	15.712	-3,4	-8,2	-9,3
<b>2010 TI</b>	261.051	29.717	17.055	-1,5	-9	14,6
T2	262.134	27.948	16.976	0,1	-12,6	11,1
T3	263.258	28.421	18.357	1	-9,6	14,4
T4	264.899	28.690	18.768	1,7	-5,9	19,5
<b>2011 TI</b>	266.896	28.874	18.283	2,2	-2,8	7,2
T2	268.496	28.334	18.633	2,4	1,4	9,8
T3	269.141	27.879	19.011	2,2	-1,9	3,6
T4	268.850	27.942	19.294	1,5	-2,6	2,8
<b>2012 TI</b>	267.246	27.062	18.642	0,1	-6,3	2

Fuente: INE, Contabilidad nacional trimestral

**Tabla 7.3.** Empleo por ramas de actividad (desestacionalizado): construcción y actividad inmobiliaria.

Unidades: Miles empleos y tasas

	Datos base			Variación anual		
	Total	Construcción	Actividad Inmobiliaria	Total	Construcción	Act. Inmob.
<b>2007 TI</b>	20.544	2.758	213	3,5	8,4	10,7
T2	20.667	2.784	211	3,2	7	4,3
T3	20.778	2.774	216	3	4,3	3,1
T4	20.864	2.768	212	2,5	2,5	0,3
<b>2008 TI</b>	21.008	2.701	227	2,3	-2,1	6,7
T2	20.825	2.545	229	0,8	-8,6	8,4
T3	20.642	2.387	225	-0,7	-14	4,3
T4	20.232	2.191	225	-3	-20,9	5,9
<b>2009 TI</b>	19.686	2.013	207	-6,3	-25,4	-9,2
T2	19.373	1.894	201	-7	-25,6	-12,3
T3	19.117	1.801	203	-7,4	-24,6	-9,9
T4	18.996	1.803	202	-6,1	-17,7	-10,3
<b>2010 TI</b>	18.904	1.688	188	-4	-16,2	-9,1
T2	18.806	1.667	184	-2,9	-12	-8,6
T3	18.748	1.632	192	-1,9	-9,4	-5,6
T4	18.703	1.593	188	-1,5	-11,6	-6,6
<b>2011 TI</b>	18.602	1.514	208	-1,6	-10,3	10,7
T2	18.558	1.425	208	-1,3	-14,6	12,8
T3	18.341	1.355	190	-2,2	-17	-1
T4	18.150	1.297	210	-3	-18,6	11,8
<b>2012 TI</b>	17.939	1.198	207	-3,6	-20,9	-0,3

Fuente: Instituto Nacional de Estadística



GOBIERNO  
DE ESPAÑA

MINISTERIO  
DE FOMENTO

CENTRO  
DE PUBLICACIONES