

OBSERVATORIO DE VIVIENDA Y SUELO

Boletín núm. 4
Cuarto trimestre 2012



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE FOMENTO

DIRECCIÓN GENERAL
DE ARQUITECTURA,
VIVIENDA Y SUELO

OBSERVATORIO DE VIVIENDA Y SUELO

Boletín núm. 4
Cuarto trimestre 2012



2013

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

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

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

NIPO Línea: 161-13-047-X



0. PRESENTACIÓN.....	6
1. ACTIVIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN Y DE LA PROMOCIÓN RESIDENCIAL.....	7
2. MERCADO DE LA VIVIENDA. PRECIOS Y TRANSACCIONES.....	14
3. MERCADO DEL SUELO. PRECIOS Y TRANSACCIONES.....	27
4. REHABILITACIÓN.....	31
5. ALQUILER DE VIVIENDA.....	35
6. FINANCIACIÓN Y ACCESO A LA VIVIENDA.....	37
7. CREDITOS DUDOSOS Y LANZAMIENTOS.....	45
8. SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN.....	47

5 de abril de 2013

o. PRESENTACIÓN.

La situación actual del mercado de la vivienda y suelo

El cuarto trimestre de 2012 ha continuado la tendencia de los anteriores en relación a la demanda y la actividad del mercado, concretamente, el número de transacciones registradas en el último año, 330.750, ha sido un 10% inferior al del año 2011, manteniéndose la proporción entre transacciones de viviendas nuevas y usadas en el entorno del 50%.

El precio medio de la vivienda libre continúa el descenso, situándose en el cuarto trimestre en 1.531 €/m², es decir, un 10% inferior al de hace un año. Sin embargo, el precio del suelo ha tenido un ligero repunte frenando la caída, alcanzando en el cuarto trimestre los 187 €/m², que es prácticamente la misma cifra de hace un año.

La rentabilidad del alquiler de vivienda continúa aumentando, habiendo alcanzado a finales de 2012 el 4,3%, el nivel más alto desde septiembre de 2004. También se observa un cierto cambio de tendencia en el número total de créditos hipotecarios para adquisición de vivienda, ya que después de los importantes descensos de los tres primeros trimestres de 2012, en el cuarto recupera el nivel de hace un año con 65.000 créditos.

El saldo del crédito para actividades inmobiliarias experimentó un descenso del 26% en tasa interanual, manteniendo unas cifras relativamente estables en el crédito vivo para adquisición de vivienda y la rehabilitación.

En relación con el crédito dudoso, de acuerdo con la información facilitada por el Banco de España, hay que señalar que se mantienen dos pautas de comportamiento. Ya que, si bien todas parten de valores en el entorno del 1% hace cinco años, la dudosidad en el crédito a los hogares para adquisición de vivienda y también para rehabilitación, ha subido al 3,84% y al 4,62%, respectivamente. Mientras que la relativa a constructores y promotores inmobiliarios ha crecido de manera acelerada hasta alcanzar el cuarto trimestre valores del 24,5% y 29,58%, respectivamente.

Por todo ello, puede afirmarse que, si bien la situación y actividad del mercado de vivienda y suelo continúa en valores muy negativos, se observan algunos elementos que permiten pronosticar un cierto cambio de tendencia o, al menos, una cierta estabilización, en los próximos trimestres.

Estructura y contenidos del boletín

Este nuevo boletín estadístico del Observatorio de Vivienda y Suelo del Ministerio de Fomento, correspondiente al cuarto trimestre de 2012, mantiene la estructura y contenidos del anterior, si bien, en lo relativo a la estadística de viviendas iniciadas que proporciona el Ministerio de Fomento a partir de la información de los Colegios Oficiales de Arquitectos se ofrece, como último dato, el de junio de 2012. Asimismo, en parte de la información proporcionada por el Banco de España, tampoco se recogen los datos relativos al cuarto trimestre como, por ejemplo, los correspondientes a riqueza inmobiliaria de los hogares, inversión extranjera en inmuebles, y a la relación préstamo/valor en los créditos hipotecarios.

1. ACTIVIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN Y DE LA PROMOCIÓN RESIDENCIAL

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

Iniciación y terminación de viviendas

A lo largo de 2012 se mantiene la atonía en el número de viviendas autorizadas en las licencias municipales de nueva planta, si bien en julio se produjo un repunte con 5.882 viviendas, lo que representa una variación interanual de casi un 6% después de dos meses en los que la variación fue del -31%. En la **Tabla y Gráfico 1.1** se puede observar que en el mes de octubre se concedieron 4.542 licencias de nueva planta y 722 de rehabilitación. Por su parte, el número de licencias de demolición, se mantiene en el promedio de la décima parte de las de obra nueva, con algunas oscilaciones mensuales.

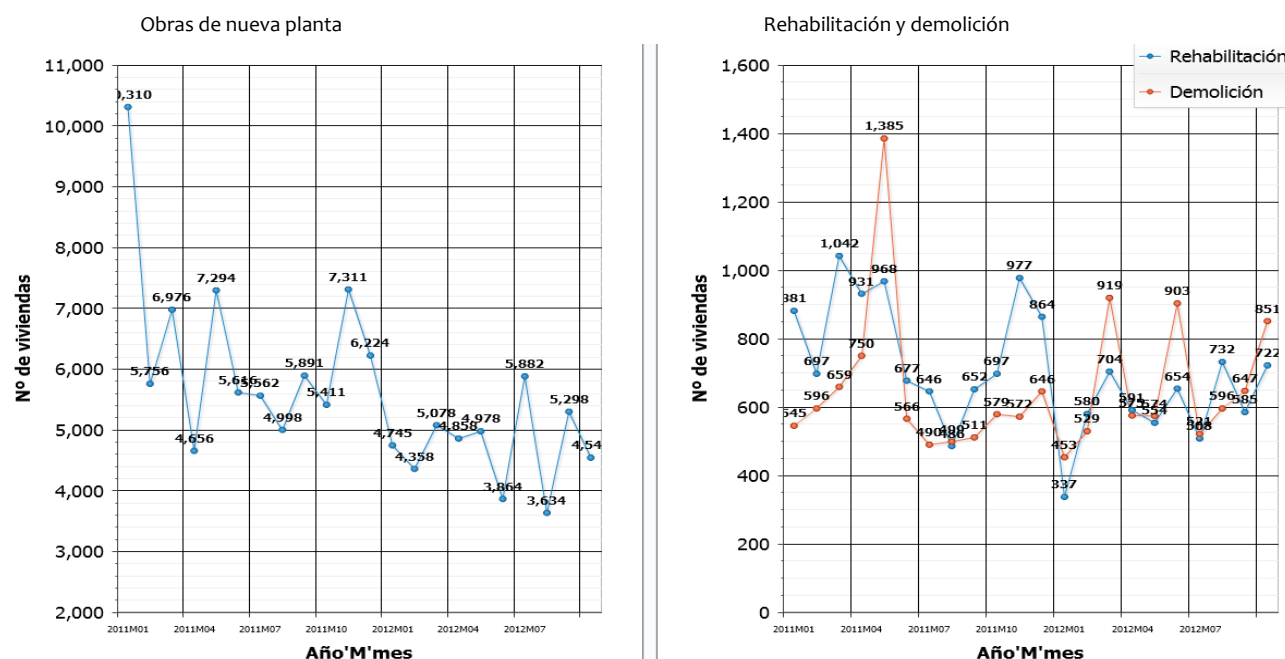
En estos diez meses, de enero a octubre, se han concedido un total de 47.237 licencias de nueva planta, 5.967 de rehabilitación, y 6.568 licencias de demolición. Es decir, el número de licencias de rehabilitación y demolición concedidas suponen el 12,6% y el 13,9% de las de nueva planta, respectivamente.

Las licencias de rehabilitación se analizan con mayor detalle en el Capítulo 4.

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	Variación anual NP
2011 Jul	5.562	646	490	11,6	8,8	-28,5
Ago	4.998	486	499	9,7	10,0	-23,4
Sep	5.891	652	511	11,1	8,7	-17,1
Oct	5.411	697	579	12,9	10,7	-13,5
Nov	7.311	977	572	13,4	7,8	-20,7
Dic	6.224	864	646	13,9	10,4	-50,1
2012 Ene	4.745	337	453	7,1	9,5	-54
Feb	4.358	580	529	13,3	12,1	-24,3
Mar	5.078	704	919	13,9	18,1	-27,2
Abr	4.858	591	575	12,2	11,8	4,3
May	4.978	554	574	11,1	11,5	-31,8
Jun	3.864	654	903	16,9	23,4	-31,2
Jul	5.882	508	521	8,6	8,9	5,8
Ago	3.634	732	596	20,1	16,4	-27,3
Sep	5.298	585	647	11,0	12,2	-10,1
Oct	4.542	722	851	15,9	18,7	-16,1

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

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

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

Las estadísticas del Ministerio de Fomento estiman las viviendas iniciadas y terminadas a partir de los visados de proyectos de los Colegios Oficiales de Arquitectos (COA) para las viviendas libres (VL), y de las calificaciones provisionales (inicio) y definitivas (terminación) para las viviendas protegidas (VP). Estos datos se presentan en la **Tabla 1.2** y **Gráficos 1.2**, si bien, se carece de información sobre las viviendas iniciadas desde el mes de julio ya que no se ha actualizado a la fecha de cierre de este Boletín.

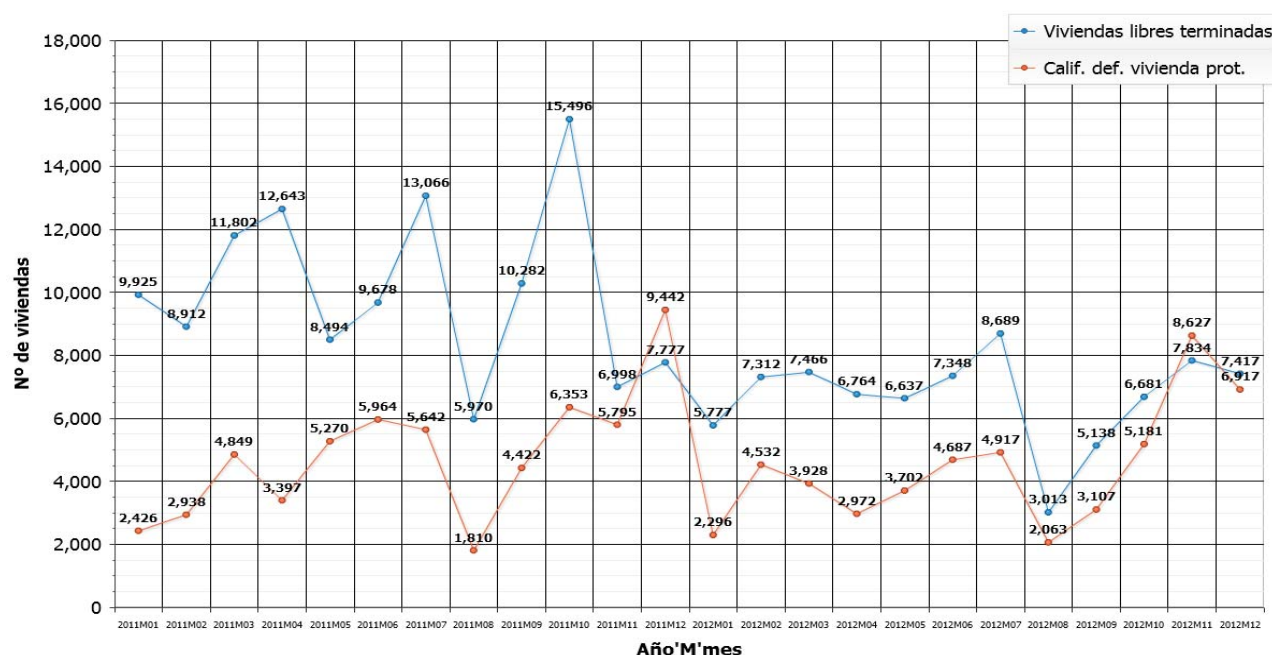
Tabla 1.2. Número de viviendas iniciadas y terminadas: VL y VP.

	Vivienda Libre	Vivienda Libre	Vivienda Protegida	Vivienda Protegida	Total	Total	Variación anual (%)	Variación anual (%)
	iniciada	terminada	Calificación Provisional	Calificación Definitiva	Viviendas iniciadas	Viviendas terminadas	Viviendas iniciadas	Viviendas terminadas
2011 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	-36,6	-8,7
Nov	2.922	6.998	3.658	5.795	6.580	12.793	13,0	-49,7
Dic	2.945	7.777	2.064	9.442	5.009	17.219	-31,5	-48,5
2012 Ene	3.926	5.777	2.169	2.296	6.076	7.907	-16,8	-41,8
Feb	3.348	7.312	1.725	4.532	4.756	11.607	-40,6	-18,0
Mar	3.842	7.466	2.054	3.928	5.902	11.187	-25,3	-36,7
Abr	2.701	6.764	842	2.972	3.414	9.408	-38,4	-46,5
May	3.175	6.637	1.272	3.702	4.389	10.012	-20,4	-21,9
Jun	2.771	7.348	1.339	4.687	4.110	12.035	-49,7	-24,1
Jul		8.689	1.200	4.917		13.606		-33,6
Ago		3.013	1.376	2.063		5.076		-49,6
Sep		5.138	1.292	3.107		8.245		-50,0
Oct		6.681	1.419	5.181		11.862		-56,9
Nov		7.834	903	8.627		16.461		11,9
Dic		7.417	1.629	6.917		14.334		-4,6

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

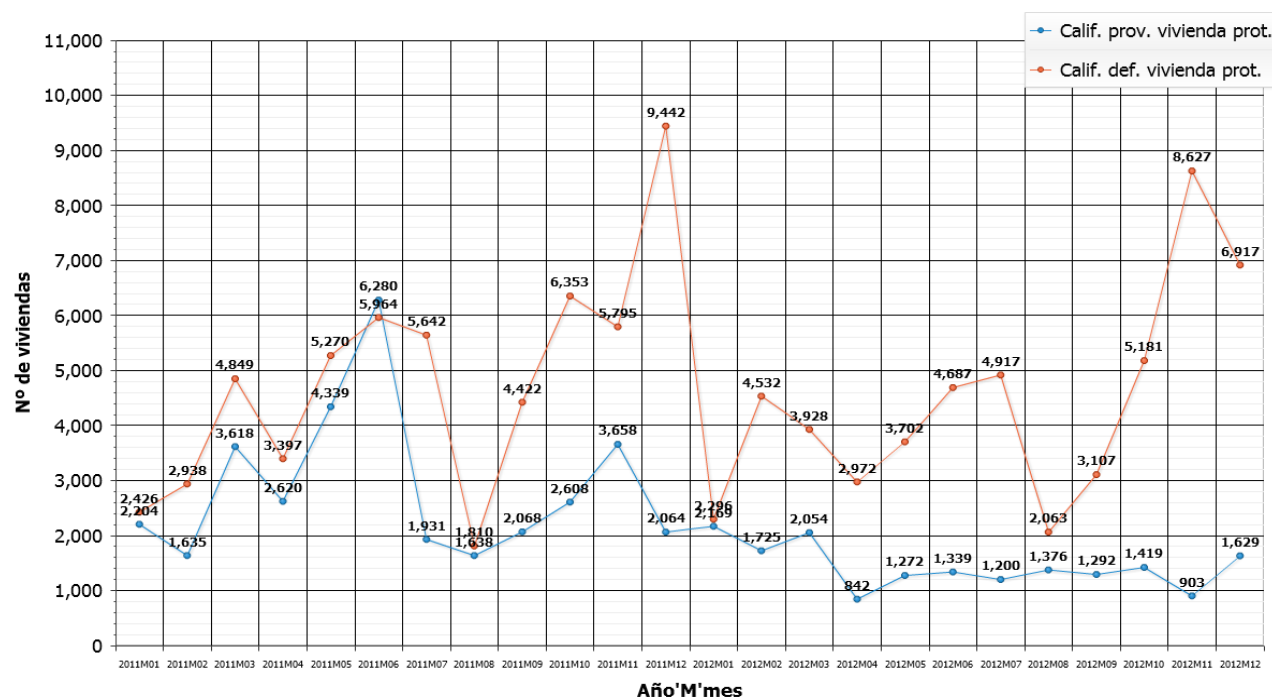
Las viviendas libres terminadas mantienen su tendencia a la baja respecto al año anterior, continuando con el descenso de la iniciación de viviendas que se viene registrando desde 2008, con un fuerte decrecimiento interanual del 50% en agosto y septiembre, que aumenta al 57% de caída en octubre. El año 2012 se cierra con una recuperación del 11,9% en el mes de noviembre y una nueva caída, aunque más moderada, en el mes de diciembre, con un descenso del 4,6% respecto al mismo mes del año anterior. En el año 2012, del total de 131.740 viviendas terminadas, el 40% correspondía a calificaciones definitivas de vivienda protegida.

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



Fuente: Ministerio de Fomento

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



Fuente: Ministerio de Fomento

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. En el último año el total de viviendas terminadas ascendió a 131.740, y los certificados de fin de obra a 119.980. Observándose en ambos casos una reducción continua en la tasa interanual, con la excepción del dato de viviendas terminadas en el mes de noviembre, que representó una tasa positiva del 28,7%.

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

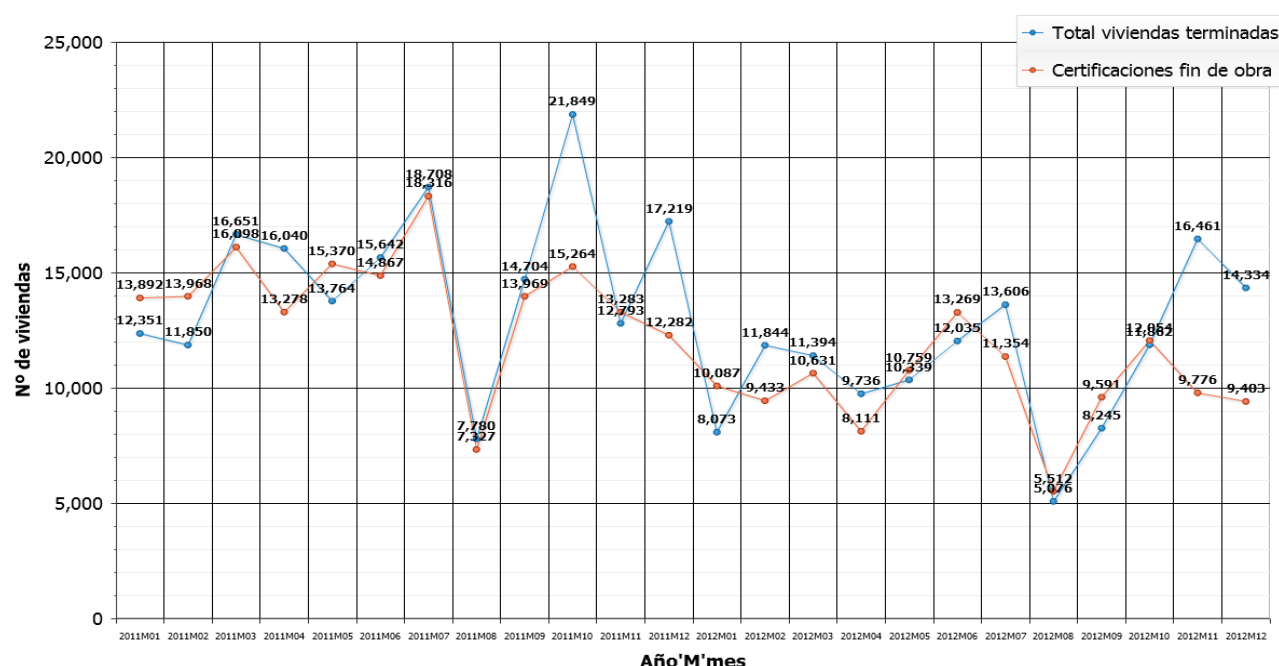
	Total viviendas terminadas (1)	Certificados Final obra (2)	Variación anual (%) Viviendas terminadas	Variación anual (%) Certificados Final Obra
2011 Jul	18.708	18.316		
Ago	7.780	7.327		
Sep	14.704	13.969		
Oct	21.849	15.264	3,6	-26,9
Nov	12.793	13.283	-39,6	-35,6
Dic	17.219	12.282	-26,8	-36,9
2012 Ene	7.907	10.087	-36,0	-27,4
Feb	11.607	9.433	-2,1	-32,5
Mar	11.187	10.631	-32,8	-34,0
Abr	9.408	8.111	-41,3	-38,9
May	10.012	10.759	-27,3	-30,0
Jun	12.035	13.269	-26,1	-10,7
Jul	13.606	11.354	-27,3	-38,0
Ago	5.076	5.512	-34,8	-24,8
Sep	8.245	9.591	-43,9	-31,3
Oct	11.862	12.054	-45,7	-21,0
Nov	16.461	9.776	28,7	-26,4
Dic	14.334	9.403	-16,8	-23,4

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

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

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

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



Fuente: Ministerio de Fomento

Valor presupuestado y liquidado de las obras de vivienda.

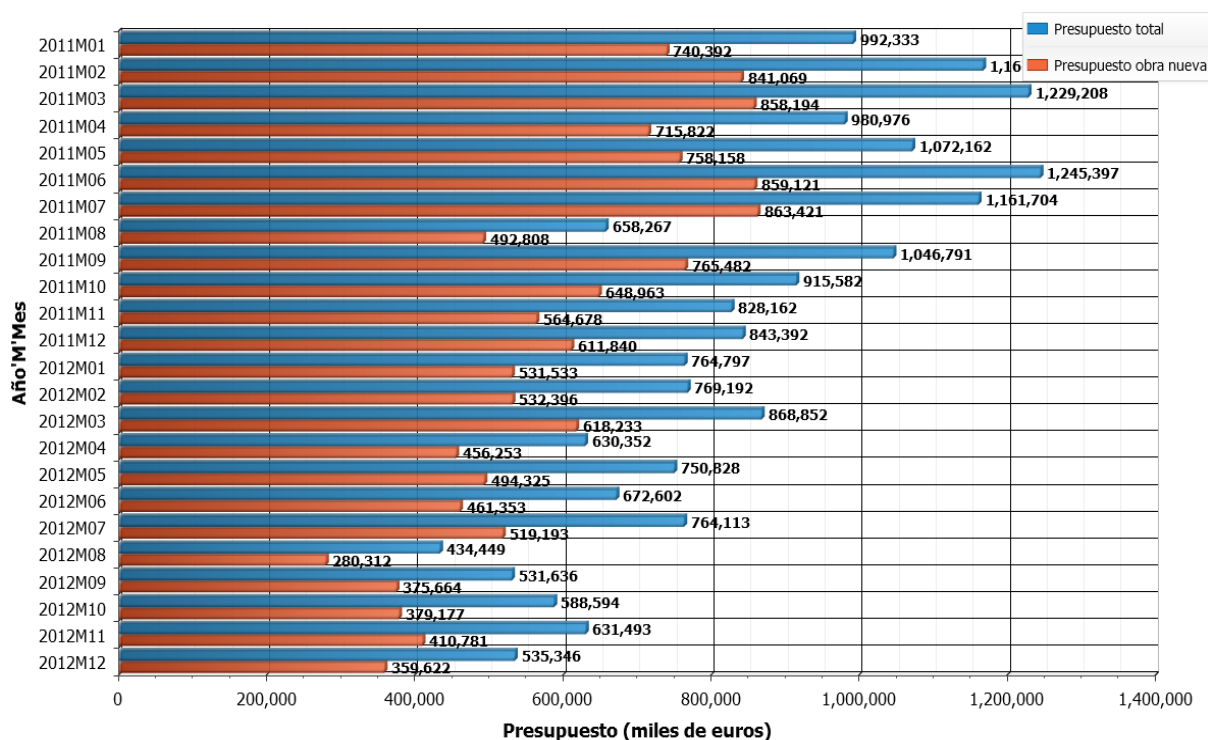
Como puede observarse en la **Tabla y Gráfico 1.4**, el valor total de las certificaciones finales de la obra nueva representa el 67% del valor total presupuestado en los proyectos visados para todo tipo de obras de edificación, sin que se aprecien cambios significativos a lo largo del último año. Además, se mantiene una constante tendencia a la baja a lo largo del periodo, registrándose una tasa interanual del -36,5% en el mes de diciembre.

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

	Valor total (T)	Obra nueva (ON)	Proporción ON/T (%)	Variación anual (%)
2011 Jul	1.161.703,50	863.420,70	74,3	
Ago	658.266,60	492.807,90	74,9	
Sep	1.046.790,80	765.481,50	73,1	
Oct	915.581,80	648.962,60	70,9	-17,4
Nov	828.162,30	564.677,90	68,2	-34,0
Dic	843.392,10	611.840,40	72,5	-32,0
2012 Ene	764.797,40	531.533,10	69,5	-22,9
Feb	769.192,00	532.396,10	69,2	-34,1
Mar	868.852,00	618.232,80	71,2	-29,3
Abr	630.352,40	456.253,10	72,4	-35,7
May	750.828,10	494.324,50	65,8	-30,0
Jun	672.602,00	461.353,10	68,6	-46,0
Jul	764.112,70	519.192,90	67,9	-34,2
Ago	434.449,10	280.311,50	64,5	-34,0
Sep	531.635,60	375.664,40	70,7	-49,2
Oct	588.594,30	379.176,80	64,4	-35,7
Nov	631.492,50	410.780,90	65,0	-23,7
Dic	535.346,30	359.621,90	67,2	-36,5

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

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



Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

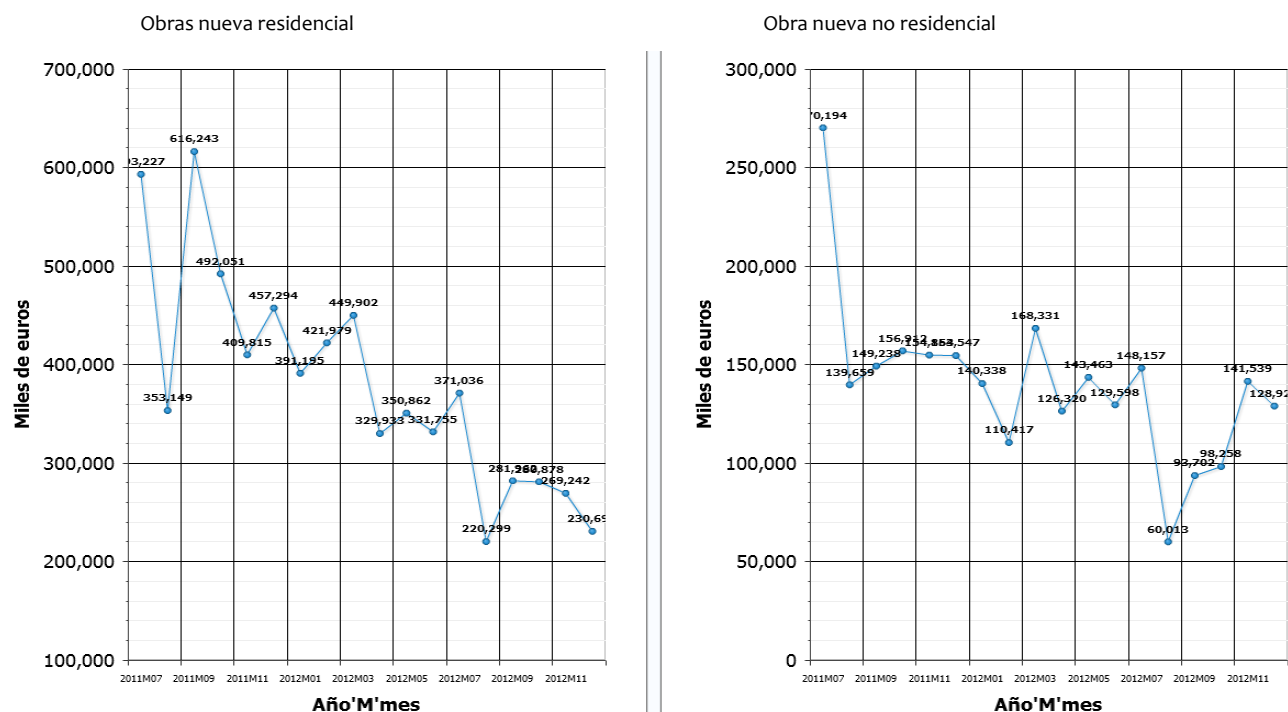
Como se observa en la **Tabla 1.5**, el valor presupuestado para la obra nueva residencial se ha reducido hasta el 64% del total de la obra nueva. La tasa de variación interanual del valor total de la obra nueva está en el -40% en el mes de diciembre, situándose el valor total presupuestado en este mismo mes en 359,6 millones de euros.

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

	Valor total	Total residencial	Total no residencial	Proporción Residencial (%)	Variación total anual (%)
2011 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	-15,9
Nov	564.678	409.815	154.863	72,6	-37,8
Dic	611.840	457.294	154.547	74,7	-35,2
2012 Ene	531.533	391.195	140.338	73,6	-28,2
Feb	532.396	421.979	110.417	79,3	-36,2
Mar	618.233	449.902	168.331	72,8	-28,0
Abr	456.253	329.933	126.320	72,3	-36,3
May	494.325	350.862	143.463	71,0	-34,8
Jun	461.353	331.755	129.598	63,9	-49,3
Jul	519.193	371.036	148.157	71,5	-39,9
Ago	280.312	220.299	60.013	78,6	-43,1
Sep	375.664	281.962	93.702	75,1	-50,9
Oct	379.136	280.878	98.258	74,1	-41,6
Nov	410.781	269.242	141.539	65,5	-27,3
Dic	359.622	230.698	128.924	64,2	-41,2

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

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



Fuente: Ministerio de Fomento

De acuerdo con la **Tabla 1.6**, el valor total presupuestado al inicio de las obras en los últimos 12 meses ascendió a 7.942 millones de euros y el valor de liquidación de las obras terminadas en el mismo periodo fue de 14.611 millones de euros. La tasa de variación interanual de diciembre a diciembre fue de -36,5% siguiendo la tónica del último año. En los meses de septiembre a

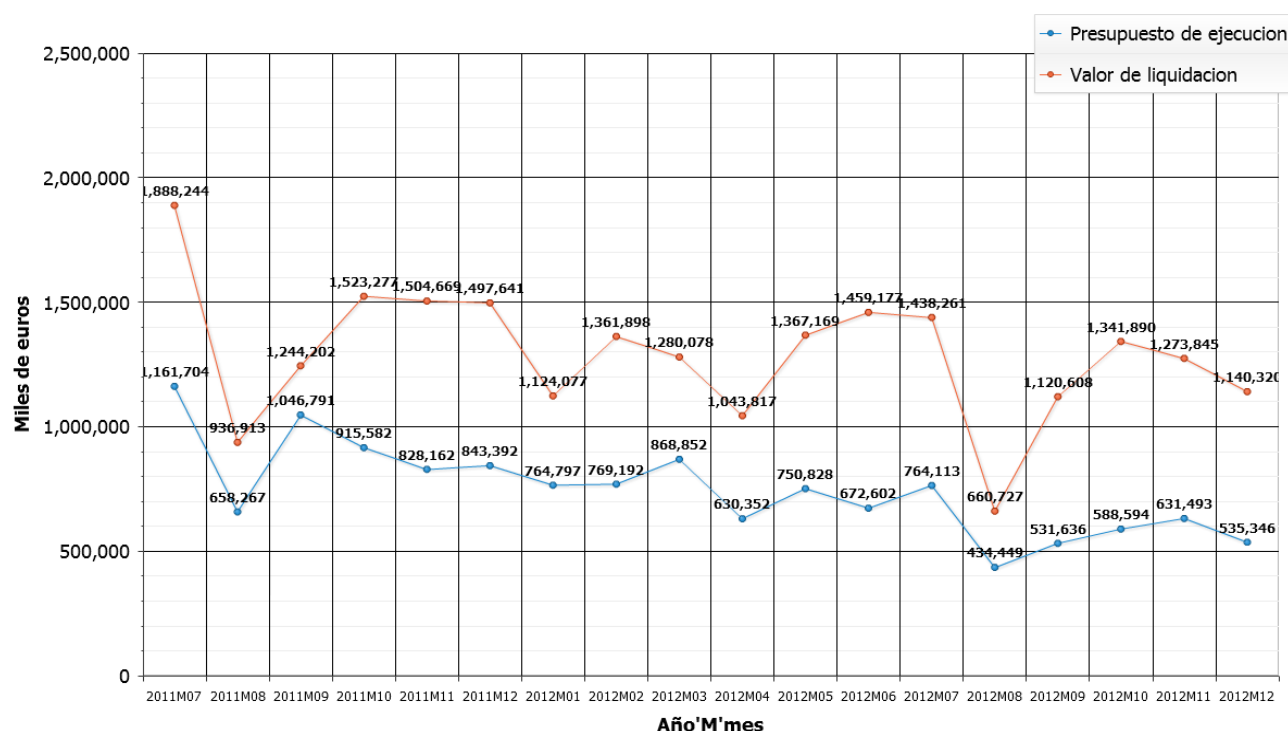
diciembre el valor de liquidación de las obras terminadas ha duplicado el valor de presupuesto de las iniciadas, debiendo tener en cuenta que el valor de liquidación incluye, además, los gastos generales, financieros, y el IVA.

Tabla 1.6. Presupuestos de ejecución de los visados de obra 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)	Variación anual PEM (%)	Variación anual VL (%)
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	-17,4	-21,4
Nov	828.162	1.504.669	-34,0	-22,8
Dic	843.392	1.497.641	-32,0	-20,2
2012 Ene	764.797	1.124.077	-22,9	-19,7
Feb	769.192	1.361.898	-34,1	-11,3
Mar	868.852	1.280.078	-29,3	-24,0
Abr	630.352	1.043.817	-35,7	-29,9
May	750.828	1.367.169	-30,0	-20,1
Jun	672.602	1.459.177	-46,0	-4,8
Jul	764.113	1.438.261	-34,2	-23,8
Ago	434.449	660.727	-34,0	-29,5
Sep	531.636	1.120.608	-49,2	-9,9
Oct	588.594	1.341.890	-35,7	-11,9
Nov	631.493	1.273.845	-23,7	-15,3
Dic	535.346	1.140.320	-36,5	-23,9

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

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



Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

2. MERCADO DE LA VIVIENDA. PRECIOS Y TRANSACCIONES

El precio medio de la vivienda.

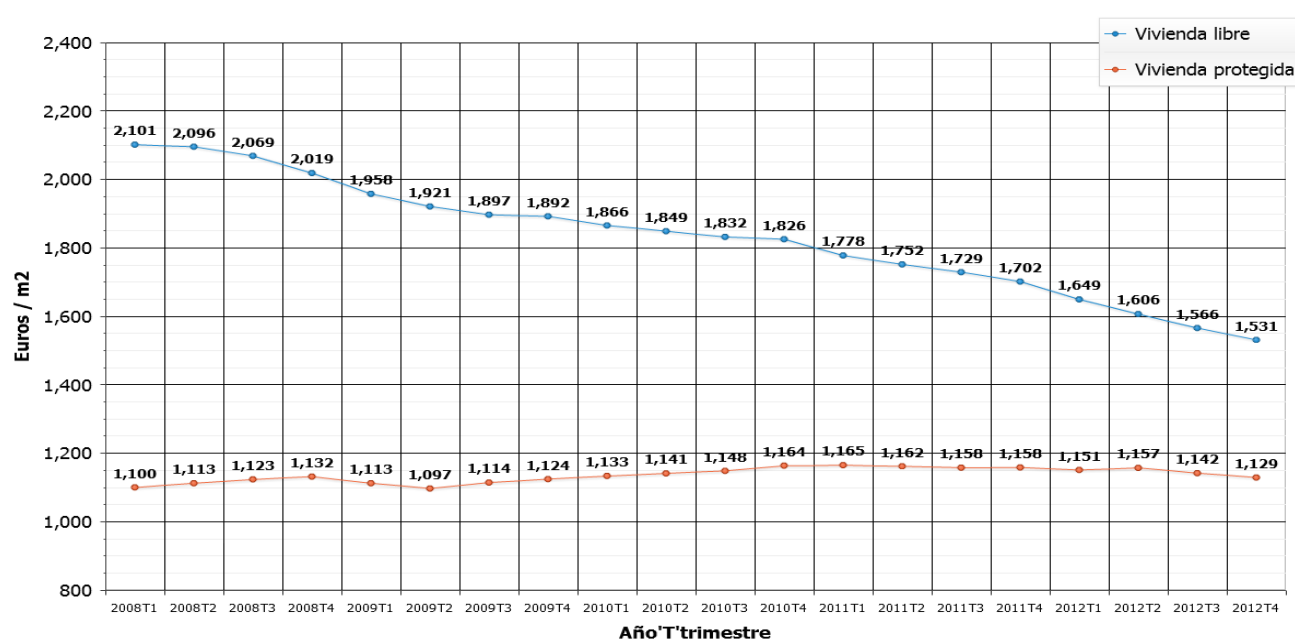
En la **Tabla 2.1** se presentan los precios medios de la vivienda libre (VL) y vivienda protegida (VP), y en la **Tabla 2.2** los de la vivienda libre nueva y usada, ofrecidos por el Ministerio de Fomento a partir de valores de tasación.

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

	Precio VL	Precio VL base 100 (2008 1T)	Precio VP	Relación precios VL/VP	Variación anual VL (%)	Variación anual VP (%)
2008 1 T	2.101	100,0	1.100	1,9	3,8	7,8
2 T	2.096	99,8	1.113	1,9	2,0	7,4
3 T	2.069	98,5	1.123	1,8	0,4	6,6
4 T	2.019	96,1	1.132	1,8	-3,2	5,6
2009 1 T	1.958	93,2	1.113	1,8	-6,8	1,2
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	90,1	1.124	1,7	-6,3	-0,7
2010 1 T	1.866	88,8	1.133	1,6	-4,7	1,8
2 T	1.849	88,0	1.141	1,6	-3,7	4,0
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	3,6
2011 1 T	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	0,9
4 T	1.702	81,0	1.158	1,5	-6,8	-0,5
2012 1 T	1.649	78,5	1.151	1,4	-7,3	-1,2
2 T	1.606	76,4	1.157	1,4	-8,3	-0,4
3 T	1.566	74,5	1.142	1,4	-9,4	-1,4
4 T	1.531	72,9	1.129	1,4	-10,0	-2,5

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

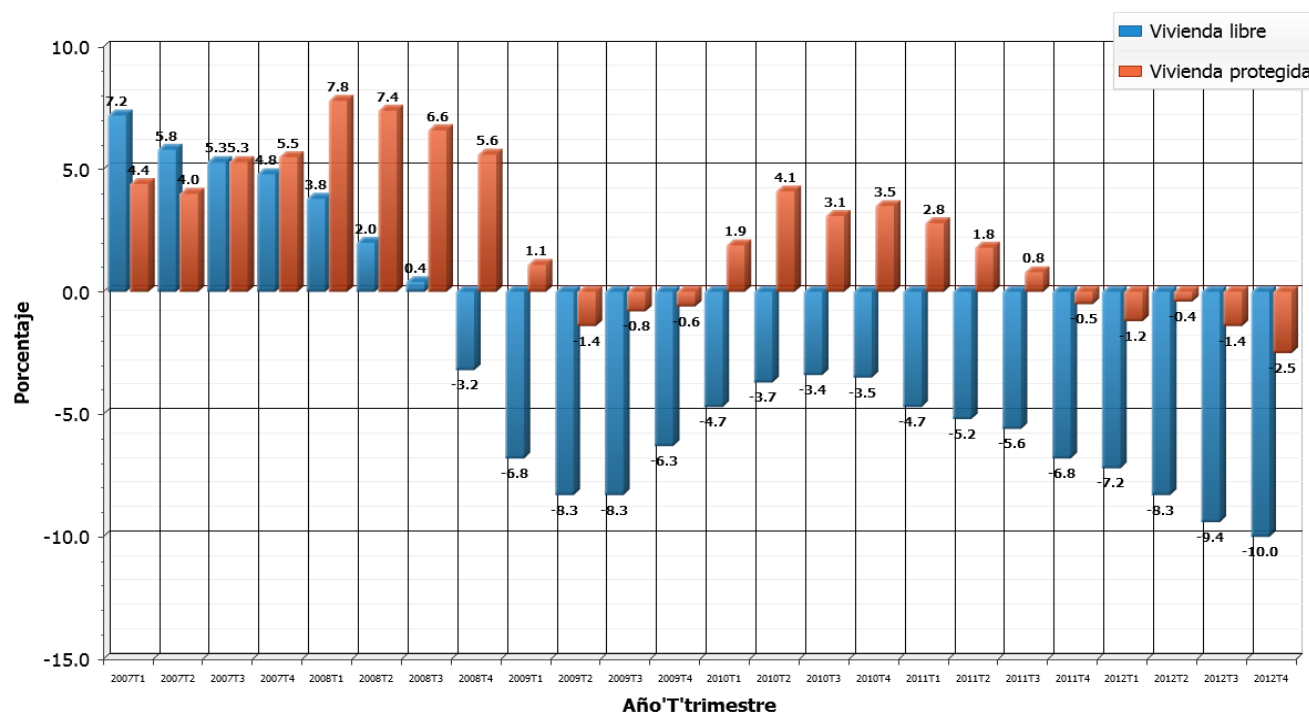
Gráfico 2.1.a. Precio de la vivienda libre y protegida (€/m²).



Fuente: Ministerio de Fomento

El precio medio de la vivienda libre mantiene su paulatino descenso desde finales de 2008, con una ligera acentuación del descenso en la tasa de variación interanual, que se ha situado en el cuarto trimestre en el -10%. Desde 2008 (1T) los precios de vivienda libre han bajado un 27%. Por su parte, el precio de la vivienda protegida ha experimentado un decrecimiento más moderado, si bien su relación con el precio de la vivienda libre se ha mantenido en el entorno de 1,4 a lo largo de todo el año 2012.

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



Fuente: Ministerio de Fomento

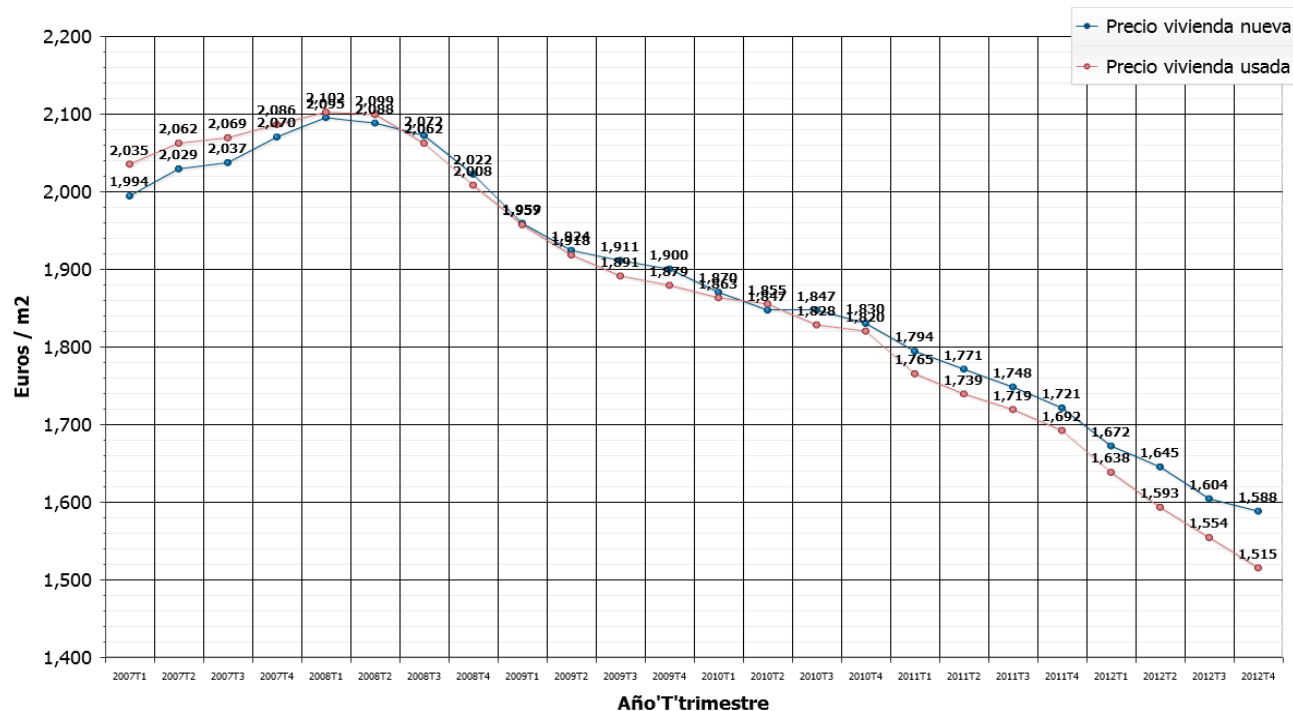
Tabla 2.2. Precio de la vivienda libre: total, nueva y usada (€/m²).

	Precio total	Variación anual (%)	Precio Vivienda libre nueva	Variación anual (%)	Precio vivienda libre usada	Variación anual (%)
2008 1 T	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
2009 1 T	1.958	-6,8	1.959	-6,5	1.957	-6,9
2 T	1.921	-8,3	1.924	-7,9	1.918	-8,6
3 T	1.897	-8,3	1.911	-7,7	1.891	-8,3
4 T	1.892	-6,3	1.900	-6,1	1.879	-6,4
2010 1 T	1.866	-4,7	1.870	-4,5	1.863	-4,8
2 T	1.849	-3,7	1.847	-4,0	1.855	-3,3
3 T	1.832	-3,4	1.847	-3,3	1.828	-3,3
4 T	1.826	-3,5	1.830	-3,7	1.820	-3,1
2011 1 T	1.778	-4,7	1.794	-4,1	1.765	-5,3
2 T	1.752	-5,2	1.771	-4,1	1.739	-6,3
3 T	1.729	-5,6	1.748	-5,4	1.719	-6,0
4 T	1.702	-6,8	1.721	-6,0	1.692	-7,0
2012 1 T	1.649	-7,3	1.672	-6,8	1.638	-7,2
2 T	1.606	-8,3	1.645	-7,1	1.593	-8,4
3 T	1.566	-9,4	1.604	-8,2	1.554	-9,6
4 T	1.531	-10,0	1.588	-7,7	1.515	-10,5

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

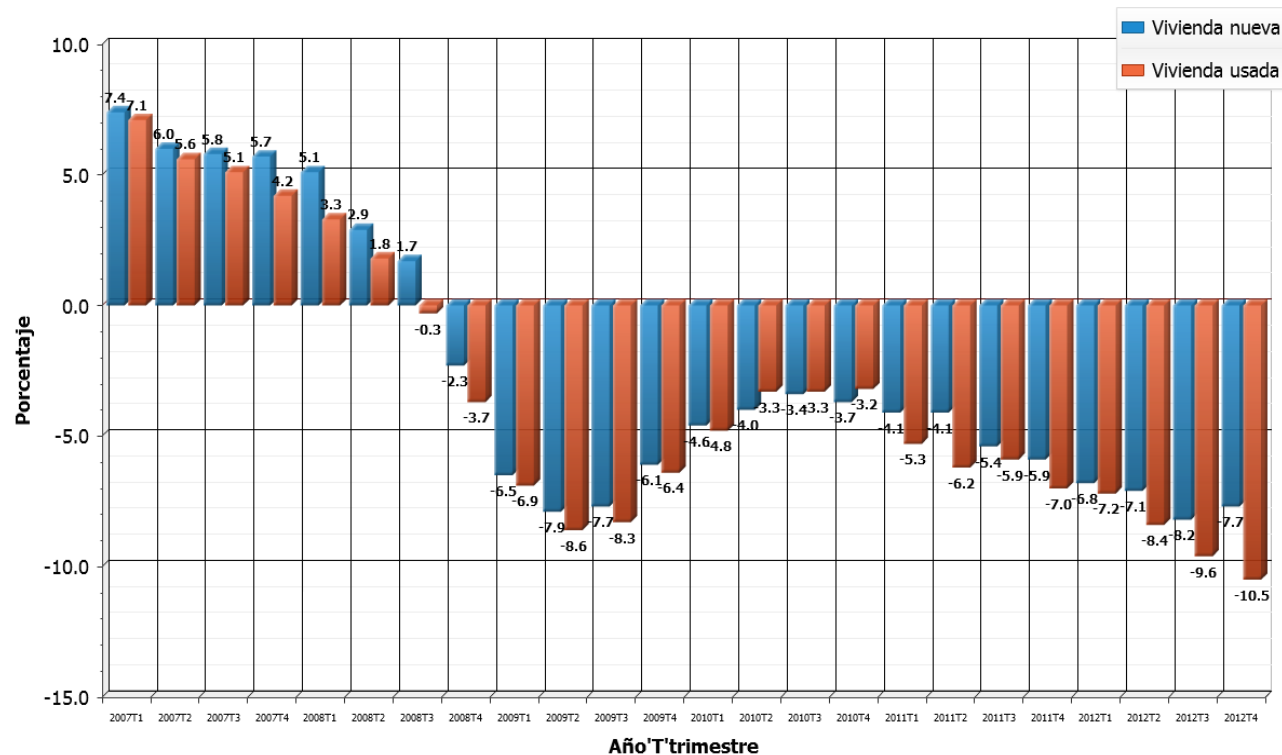
Los precios de la VL nueva y usada, han tenido un comportamiento similar, registrando en el último trimestre de 2012 un descenso interanual del 10,5% en el precio de la vivienda usada. En el final del periodo alcista la vivienda usada llegó a alcanzar precios medios más altos que la vivienda nueva, para pasar a igualarse en los años 2008 y 2009, y después volver a registrar la vivienda nueva un precio medio más elevado.

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



Fuente: Ministerio de Fomento

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

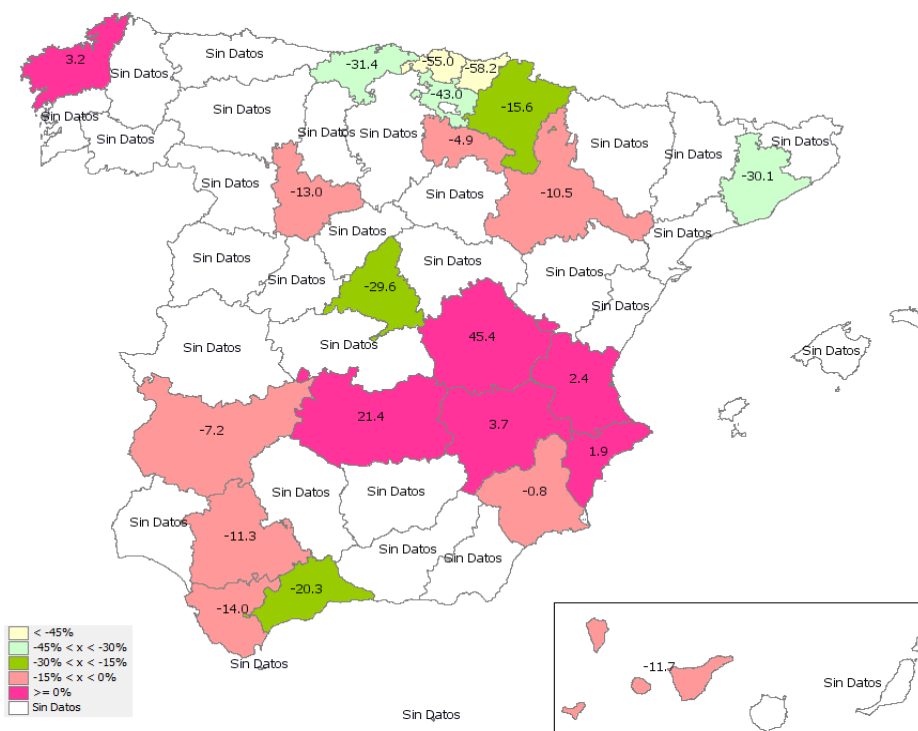


Fuente: Ministerio de Fomento

Por su parte, la evolución de los precios de la VP y de la VL usada desde 2007 ha presentado en ambos casos un descenso continuo, si bien, se puede destacar una reducción paulatina de su diferencia. Como puede observarse en la **Tabla 2.3**, si inicialmente el precio de la VP era la mitad del de la VL usada, es decir, se situaba en un valor próximo al 50%, este porcentaje se ha ido reduciendo hasta situarse en el 25,5% registrado en el cuarto trimestre de 2012.

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 2012 (mapa).

	%VP/VLU
2008 T1	-47,7
T2	-47,0
T3	-45,5
T4	-43,6
2009 T1	-43,1
T2	-42,8
T3	-41,1
T4	-40,2
2010 T1	-39,2
T2	-38,5
T3	-37,2
T4	-36,0
2011 T1	-34,0
T2	-33,2
T3	-32,6
T4	-31,6
2012 T1	-29,7
T2	-27,4
T3	-26,5
T4	-25,5



Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

En el **Mapa 2.3** se observa, en primer lugar, que ha aumentado a 28 el número de provincias en las que el escaso número de tasaciones provinciales no ha permitido obtener datos representativos.

Asimismo, se observa que en seis provincias el precio de la vivienda protegida es mayor o igual que el de la vivienda libre usada: A Coruña, Cuenca, Ciudad Real, Albacete, Valencia y Alicante. Y en otras ocho provincias el precio medio de la vivienda protegida es muy ligeramente inferior al de la vivienda libre usada, variando entre el 85 y el 99%. Finalmente, en las 14 provincias restantes el precio de la vivienda protegida es inferior al 85% de la libre usada. Las provincias con mayores diferencias son las tres provincias vascas, Barcelona, y Santander, con un precio medio de la vivienda protegida inferior al 70% de la vivienda libre usada, y Navarra, Madrid y Málaga, en las que el precio se sitúa entre el 85% y el 70%.

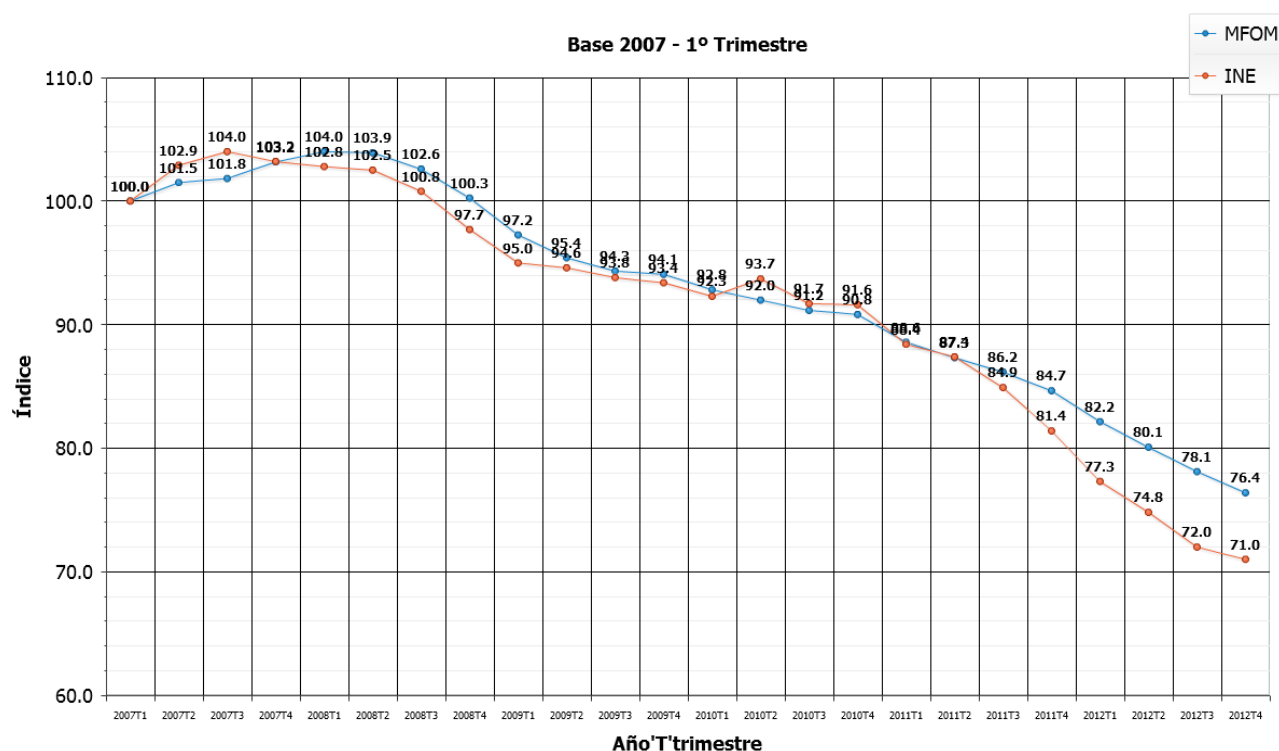
En la **Tabla y Gráfico 2.4** se presenta una comparación de la serie de precios de vivienda del Ministerio de Fomento, basada en tasaciones, con la del Instituto Nacional de Estadística (INE), que se basa en los precios de escrituración y que no ofrece valores absolutos sino la evolución en forma de índice. Para realizar la comparación se han tomado ambas series como índice con base 100 en el primer trimestre de 2007.

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

	Índice MF	Índice INE
2008 T1	104,0	102,8
T2	103,9	102,5
T3	102,6	100,8
T4	100,3	97,7
2009 T1	97,2	95,0
T2	95,4	94,6
T3	94,3	93,8
T4	94,1	93,4
2010 T1	92,8	92,3
T2	92,0	93,7
T3	91,2	91,7
T4	90,8	91,6
2011 T1	88,6	88,4
T2	87,3	87,4
T3	86,2	84,9
T4	84,6	81,4
2012 T1	82,2	77,3
T2	80,1	74,8
T3	78,1	72,0
T4	76,4	71,0

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 recesión 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 una aceleración mayor en los seis últimos trimestres.

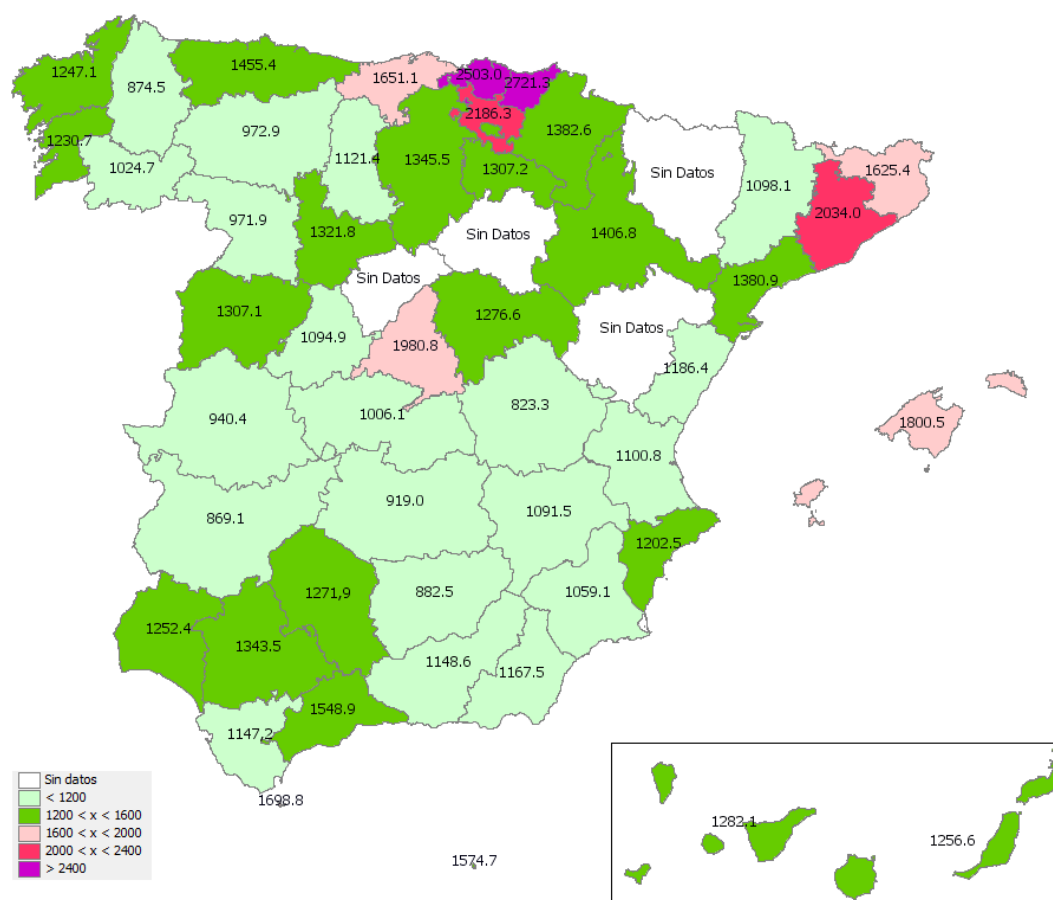
Gráfico 2.4. Índice general de precios de la vivienda: Ministerio de Fomento (MFOM) e INE.

Fuente: Ministerio de Fomento e INE

En los **Mapas 2.5** que se presentan a continuación se muestra la distribución provincial de los precios medios en el cuarto trimestre de 2012, y el crecimiento interanual de los precios medios provinciales para el último año.

Superan los 2.000 €/m² las tres provincias vascas y Barcelona. A continuación se sitúan con más de 1.600 €/m² Baleares, Girona, Cantabria, y Madrid. Entre 1.200 y 1.600 €/m² están, A Coruña, Pontevedra, Asturias, Salamanca, Valladolid, Burgos, La Rioja, Navarra, Zaragoza, Tarragona, Guadalajara, Alicante, Huelva, Sevilla, Córdoba, Málaga y las dos provincias canarias. Finalmente, el resto de provincias están por debajo de 1.000 €/m². De las provincias de Huesca, Soria, Segovia y Teruel, no se han podido obtener datos.

Mapa 2.5.a. Precios medios de la vivienda por provincias en el cuarto trimestre de 2012 (€/m²).

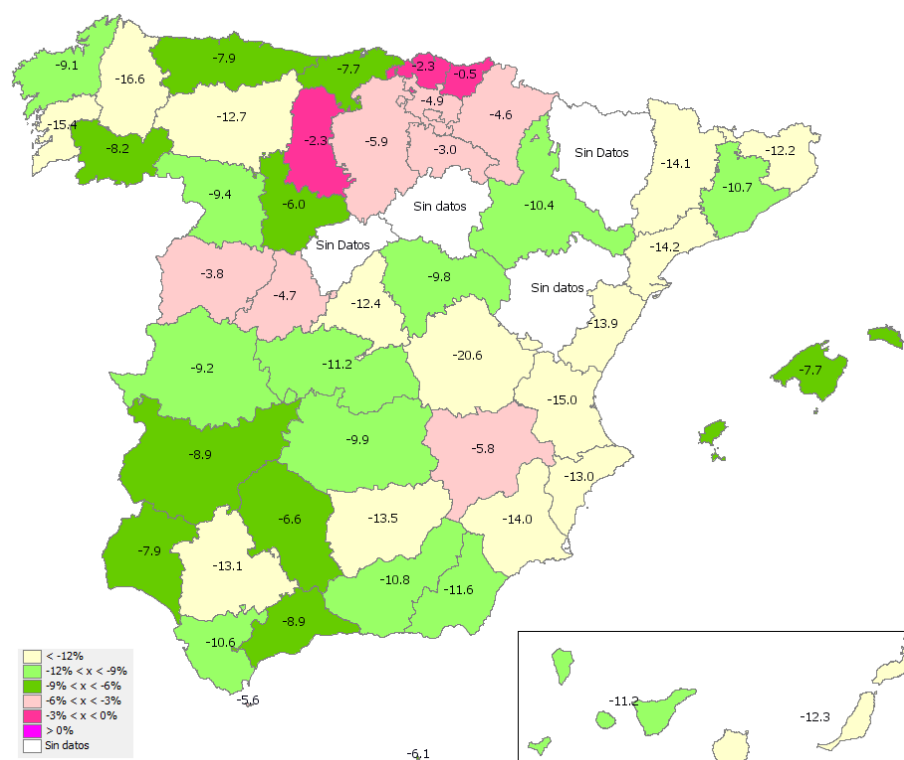


Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

En cuanto a la variación de los precios en el último año, como puede observarse en el **Mapa 2.5.b**, en ninguna provincia se han registrado incrementos y en la mayoría de las provincias el descenso ha sido entre cero y el 12%.

El descenso mayor en el precio de la vivienda, superior al 12%, se ha registrado en la costa levantina, Alicante, Valencia, Castellón, y también Murcia, Girona, Tarragona, Lleida, Sevilla, Jaén, León, Pontevedra, Lugo, Albacete y Madrid.

Por último, conviene destacar nuevamente que en las provincias de Huesca, Soria, Segovia y Teruel no se ha podido ofrecer el dato de variación de precio.

Mapa 2.5.b. Variación interanual de los precios medios provinciales en el cuarto trimestre de 2012 (%).

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

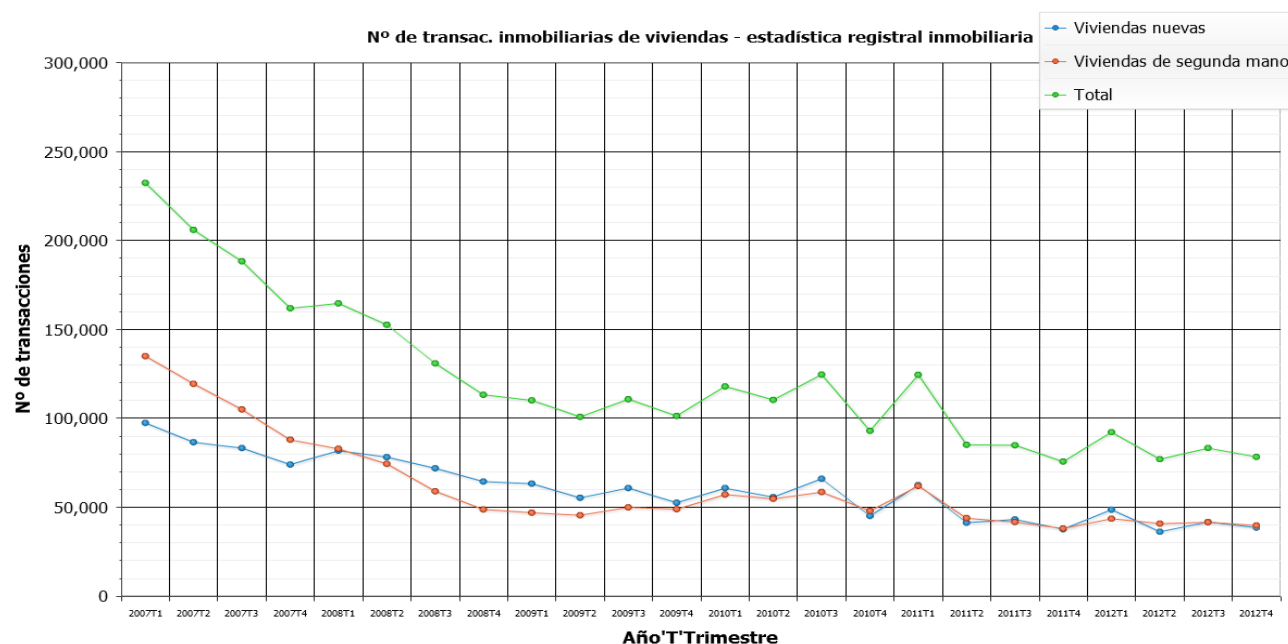
Transacciones de vivienda registradas y escrituradas. Tasaciones.

El cuarto trimestre de 2012 se han registrado 78.281 operaciones, siendo algo mayor el número de transacciones de viviendas usadas que de viviendas nuevas. El número total de transacciones supone un 3,5% de incremento respecto al dato del último trimestre de 2011.

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 (%)
2008 1T	164.632	81.797	82.835	1,0	-29,2
2T	152.630	78.233	74.397	1,0	-25,9
3T	130.884	71.896	58.988	0,8	-30,5
4T	113.274	64.479	48.795	0,8	-30,0
2009 1T	110.154	63.253	46.901	0,7	-33,1
2T	100.850	55.300	45.550	0,8	-33,9
3T	110.709	60.791	49.918	0,8	-15,4
4T	101.401	52.515	48.886	0,9	-10,5
2010 1T	117.911	60.740	57.171	0,9	7,0
2T	110.378	55.657	54.721	1,0	9,5
3T	124.593	66.079	58.514	0,9	12,5
4T	93.003	45.057	47.946	1,1	-8,3
2011 1T	124.542	62.515	62.027	1,0	5,6
2T	85.161	41.291	43.870	1,1	-22,9
3T	84.852	43.118	41.734	1,0	-31,9
4T	75.649	37.606	38.043	1,0	-18,7
2012 1T	92.211	48.691	43.520	0,9	-26,0
2 T	77.023	36.189	40.834	1,1	-9,6
3 T	83.235	41.666	41.569	1,0	-1,9
4T	78.281	38.572	39.709	1,0	3,5

Fuente: Estadística registral inmobiliaria y elaboración propia

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

Fuente: Estadística registral inmobiliaria y elaboración propia

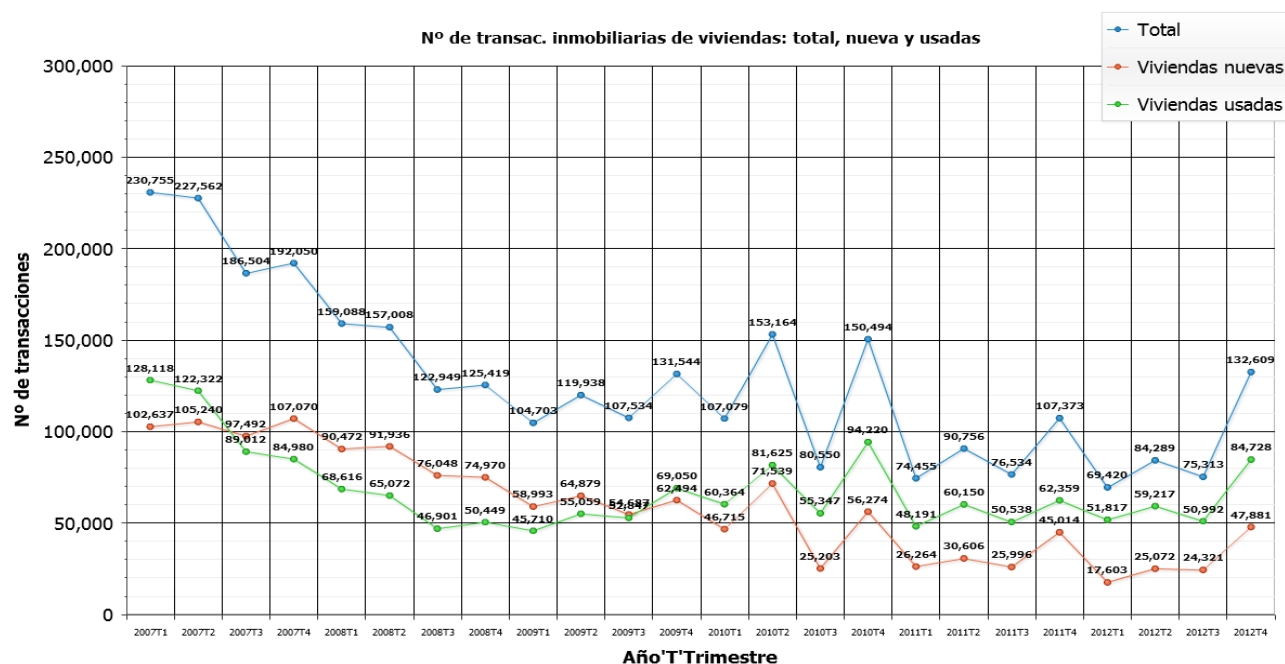
En el **Gráfico 2.6** se puede observar que, al inicio, la línea que representa las viviendas usadas estaba situada claramente por encima de la correspondiente a las viviendas nuevas, para pasar por debajo en 2008 e igualarse ambas desde finales de 2009.

En cuanto a las transacciones escrituradas, siguen pautas similares de evolución como puede observarse en la **Tabla y Gráfico 2.7**. La mayor diferencia se aprecia 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 éstas. Por último, conviene destacar la variación anual del total de transacciones escrituradas del cuarto trimestre de 2012, que ha aumentado un 23,5%.

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

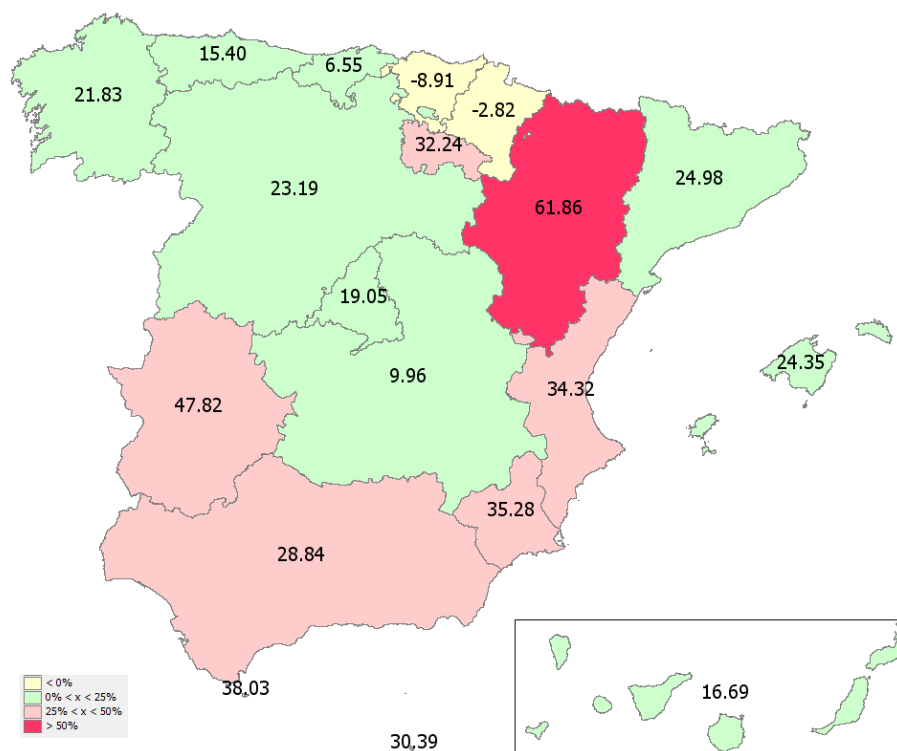
	Total	Nuevas (N)	Usadas (U)	Relación U/N	Variación anual (%)
2008 1T	159.088	90.472	68.616	0,8	-31,1
2T	157.008	91.936	65.072	0,7	-31,0
3T	122.949	76.048	46.901	0,6	-34,1
4T	125.419	74.970	50.449	0,7	-34,7
2009 1T	104.703	58.993	45.710	0,8	-34,2
2T	119.938	64.879	55.059	0,8	-23,6
3T	107.534	54.687	52.847	1,0	-12,5
4T	131.544	62.494	69.050	1,1	4,9
2010 1T	107.079	46.715	60.364	1,3	2,3
2T	153.164	71.539	81.625	1,1	27,7
3T	80.550	25.203	55.347	2,2	-25,1
4T	150.494	56.274	94.220	1,7	14,4
2011 1T	74.455	26.264	48.191	1,8	-30,5
2T	90.756	30.606	60.150	2,0	-40,7
3T	76.534	25.996	50.538	1,9	-5,0
4T	107.373	45.014	62.359	1,4	-28,7
2012 1T	69.420	17.603	51.817	2,9	-6,8
2 T	84.289	25.072	59.217	2,4	-7,1
3 T	75.313	24.321	50.992	2,1	-1,6
4T	132.609	47.881	84.728	1,8	23,5

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

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

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

En el **Mapa 2.7** se refleja la variación anual de las transacciones por comunidades autónomas. Únicamente dos de ellas registran tasa negativa de crecimiento: el País Vasco y Navarra. Cabe destacar el notable incremento que se produce en Aragón, con un 61,86%, y también el aumento, entre el 25 y 50%, de la Comunidad Valenciana, Murcia, Andalucía, Extremadura y La Rioja. En el resto de comunidades autónomas oscila entre el 0 y el 25% el incremento de las transacciones escrituradas.

Mapa 2.7. Variación interanual de las transacciones escrituradas en el cuarto trimestre de 2012.

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

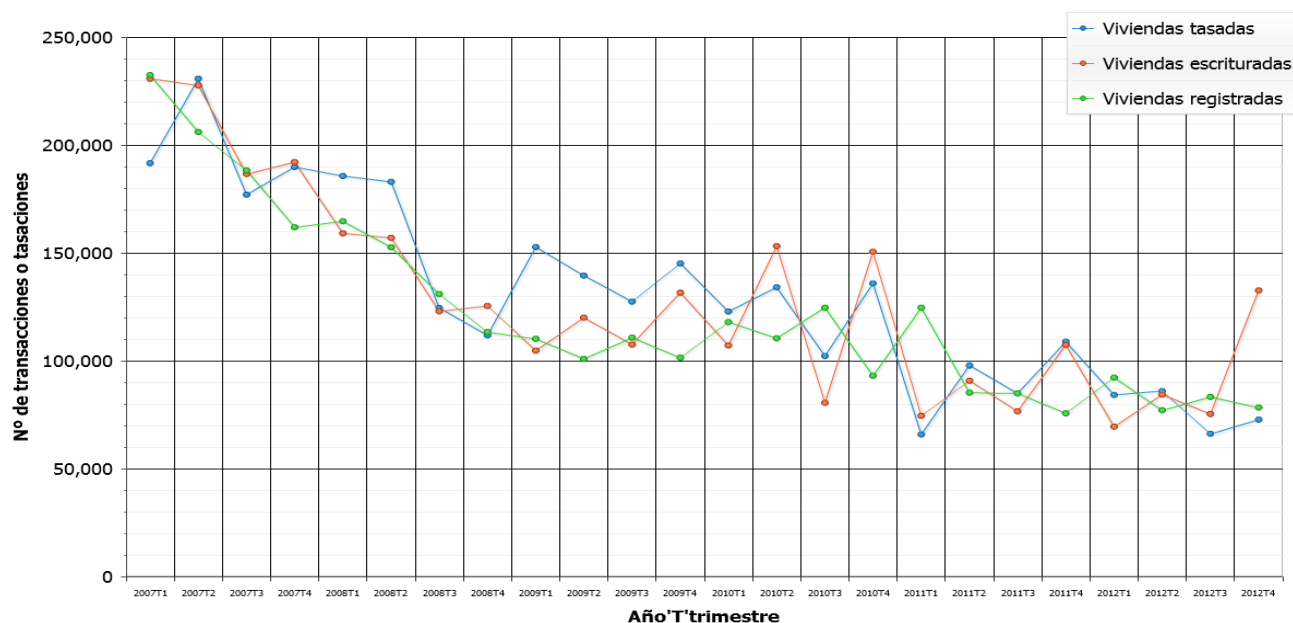
Finalmente, en la **Tabla y Gráfico 2.8** se comparan las transacciones totales registradas y escrituradas, incluyendo asimismo las tasaciones que, si bien no implican necesariamente una transacción, sí son un indicador de actividad en el mercado inmobiliario. El número total de transacciones desde el primer trimestre de 2008 ha sido de 2,23 millones escrituradas y de 2,13 millones registradas. En cuanto a las tasaciones, desde 2008 se realizaron 2,33 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 importantes en los totales del periodo.

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

	Transacciones escrituradas	Transacciones registradas	Tasaciones
2008 1T	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
2009 1T	104.703	110.154	152.681
2T	119.938	100.850	139.433
3T	107.534	110.709	127.359
4T	131.544	101.401	145.104
2010 1T	107.079	117.911	122.819
2T	153.164	110.378	134.037
3T	80.550	124.593	102.188
4T	150.494	93.003	135.840
2011 1T	74.455	124.542	65.855
2T	90.756	85.161	97.839
3T	76.534	84.852	84.878
4T	107.373	75.649	108.798
2012 1T	69.420	92.211	84.206
2 T	84.289	77.023	85.911
3 T	75.642	83.235	66.085
4T	132.609	78.281	72.711
Total	2.230.548	2.131.373	2.330.453

Fuente: Ministerio de Fomento y Estadística Registral Inmobiliaria

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



Fuente: Ministerio de Fomento y Estadística Registral Inmobiliaria

Riqueza inmobiliaria e Inversión extranjera.

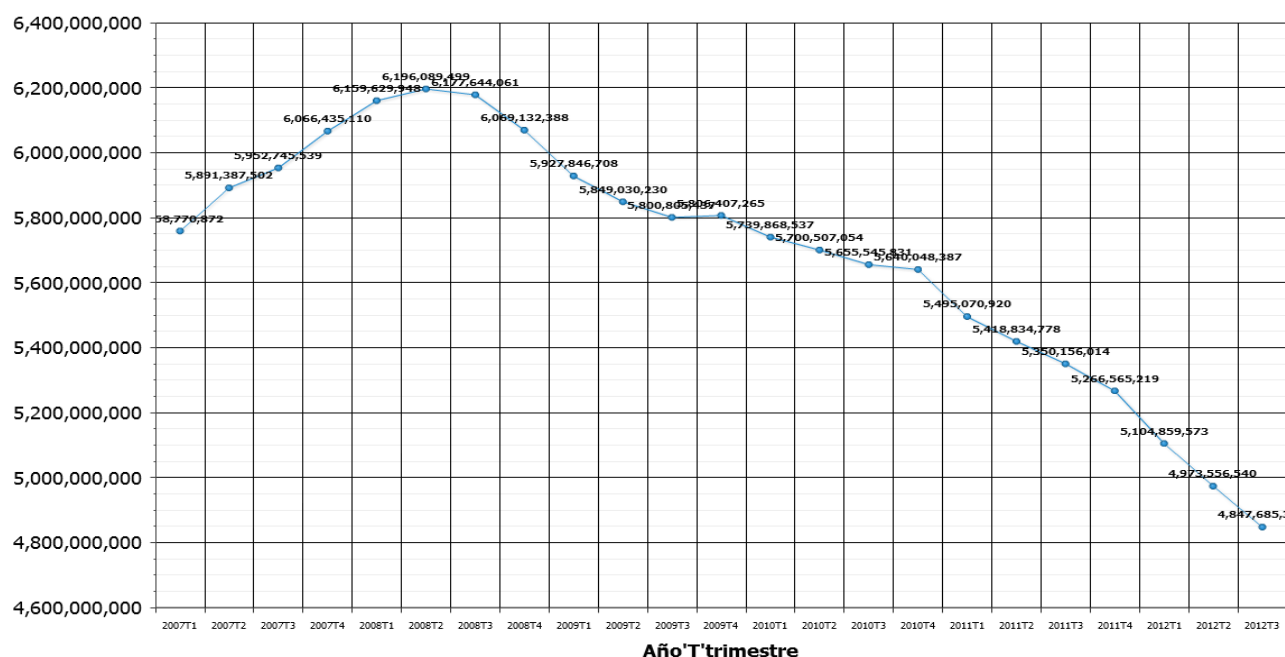
En la **Tabla 2.9** se recoge la estimación de la riqueza inmobiliaria realizada por el Banco de España en base a la superficie del parque residencial y el precio medio inmobiliario, ofreciéndose la serie estadística hasta el último dato disponible a la fecha de cierre de este Boletín, correspondiente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

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

	Riqueza inmobiliaria	B100 (2008T2)	Var. anual (%)
2008T1	6.159.629.948	99,4	7
2008T2	6.196.089.499	100,0	5,2
2008T3	6.177.644.061	99,7	3,8
2008T4	6.069.132.388	98,0	0
2009T1	5.927.846.708	95,7	-3,8
2009T2	5.849.030.230	94,4	-5,6
2009T3	5.800.805.437	93,6	-6,1
2009T4	5.806.407.265	93,7	-4,3
2010T1	5.739.868.537	92,6	-3,2
2010T2	5.700.507.054	92,0	-2,5
2010T3	5.655.545.831	91,3	-2,5
2010T4	5.640.048.387	91,0	-2,9
2011T1	5.495.070.920	88,7	-4,3
2011T2	5.418.834.778	87,5	-4,9
2011T3	5.350.156.014	86,3	-5,4
2011T4	5.266.565.219	85,0	-6,6
2012T1	5.104.859.573	82,4	-7,1
2012T2	4.973.556.540	80,3	-8,2
2012T3	4.847.685.317	78,2	-9,4

Fuente: Banco de España y elaboración propia

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



Fuente: Banco de España

En la **Tabla y Gráficos 2.10** se presenta la información del Banco de España sobre inversión extranjera. Desde inicios de 2010 se mantiene un aumento constante, habiéndose aproximado en el tercer trimestre de 2012 a los 5.000 millones de euros, lo que supone un crecimiento acumulado del 37% en estos tres años. Expresada como ratio del PIB, la inversión extranjera ascendió a 0,47 en el tercer trimestre de 2012, último dato disponible.

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

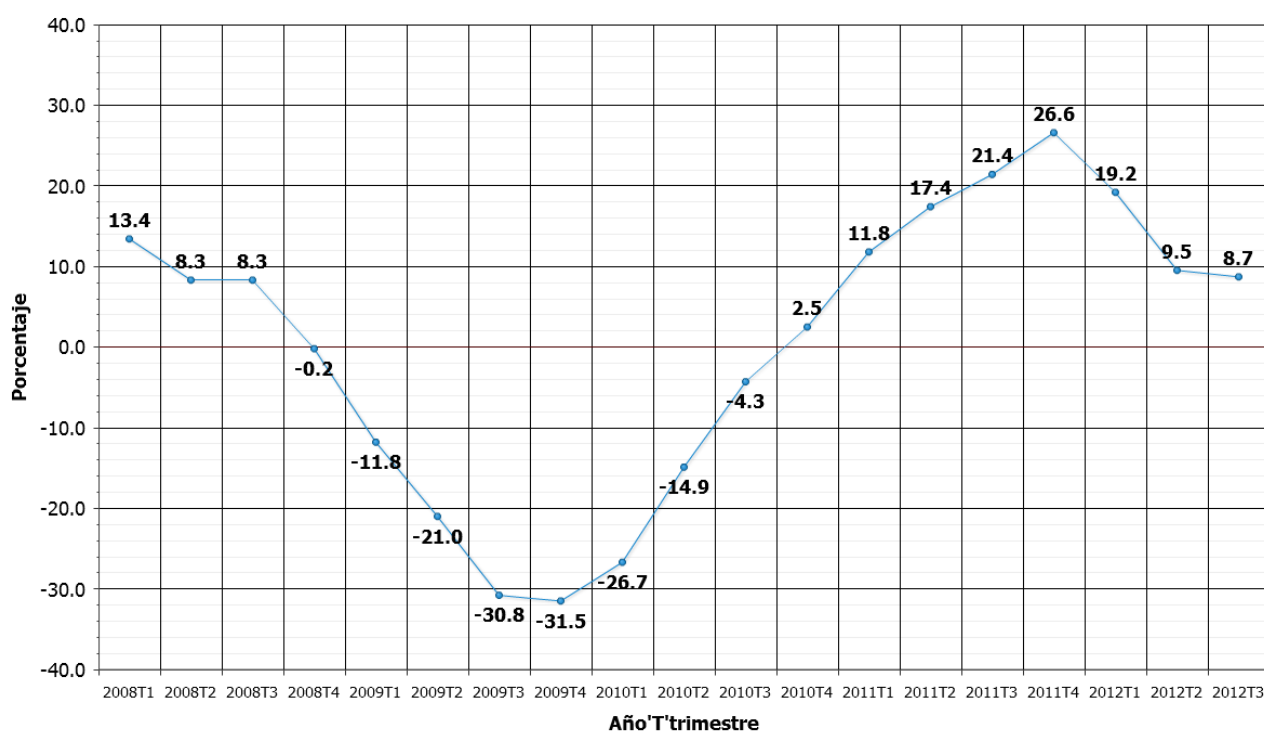
	Importe	Variación anual	Ratio sobre PIB
2008T1	5.534.916	13,4	0,52
2008T2	5.497.203	8,3	0,51
2008T3	5.635.599	8,3	0,52
2008T4	5.331.453	-0,2	0,49
2009T1	4.879.678	-11,8	0,45
2009T2	4.340.694	-21,0	0,41
2009T3	3.897.980	-30,8	0,37
2009T4	3.653.879	-31,5	0,35
2010T1	3.578.720	-26,7	0,34
2010T2	3.694.839	-14,9	0,35
2010T3	3.728.923	-4,3	0,35
2010T4	3.743.530	2,5	0,35
2011T1	4.001.161	11,8	0,38
2011T2	4.338.167	17,4	0,41
2011T3	4.525.614	21,4	0,43
2011T4	4.740.749	26,6	0,45
2012T1	4.768.402	19,2	0,45
2012T2	4.751.276	9,5	0,45
2012T3	4.917.694	8,7	0,47

Fuente: Banco de España y elaboración propia

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



Fuente: Banco de España y elaboración propia

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

Fuente: Banco de España y elaboración propia

3. MERCADO DEL SUELO. PRECIOS Y TRANSACCIONES

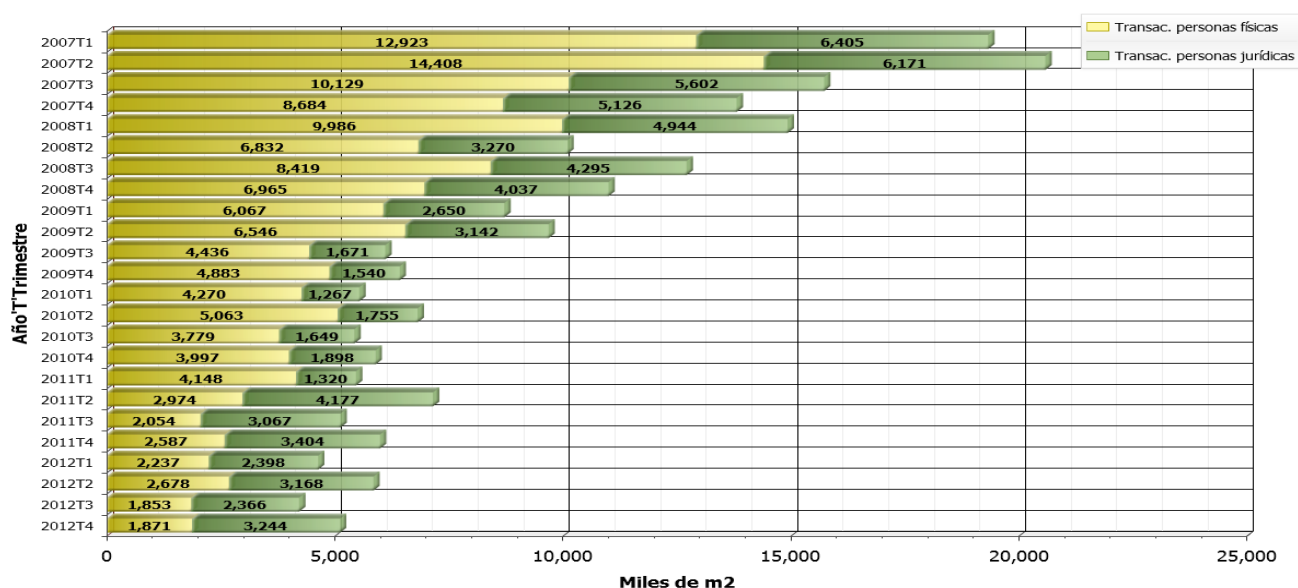
La información sobre precios de suelo urbano transaccionado que publica el Ministerio de Fomento sobre la base de la estadística registral se ofrece, en primer lugar, en las **Tablas 3.1 y 3.2**, en las que se presentan la superficie y el valor total del suelo transaccionado. Los datos muestran la fuerte reducción del número de transacciones, observándose una cierta estabilización a partir de mediados de 2009, si bien, en dos trimestres de 2012 no se alcanzaron las 500 hectáreas ni los 600 millones de euros transaccionados.

Tabla 3.1. Superficie de suelo transaccionado (miles de m²).

	Suelo transaccionado Miles de m ²	Variación anual (%)
2008 T1	14.930	-22,8
T2	10.102	-50,9
T3	12.714	-19,2
T4	11.002	-20,3
2009 T1	8.717	-41,6
T2	9.688	-4,1
T3	6.107	-52,0
T4	6.423	-41,6
2010 T1	5.536	-36,5
T2	6.818	-29,6
T3	5.428	-11,1
T4	5.895	-8,2
2011 T1	5.467	-1,2
T2	7.151	4,9
T3	5.122	-5,6
T4	5.991	1,6
2012 T1	4.635	-15,2
T2	5.847	-18,2
T3	4.219	-17,6
T4	5.115	-14,6

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia.

Gráfico 3.1. Superficie de suelo transaccionado (miles de m²).

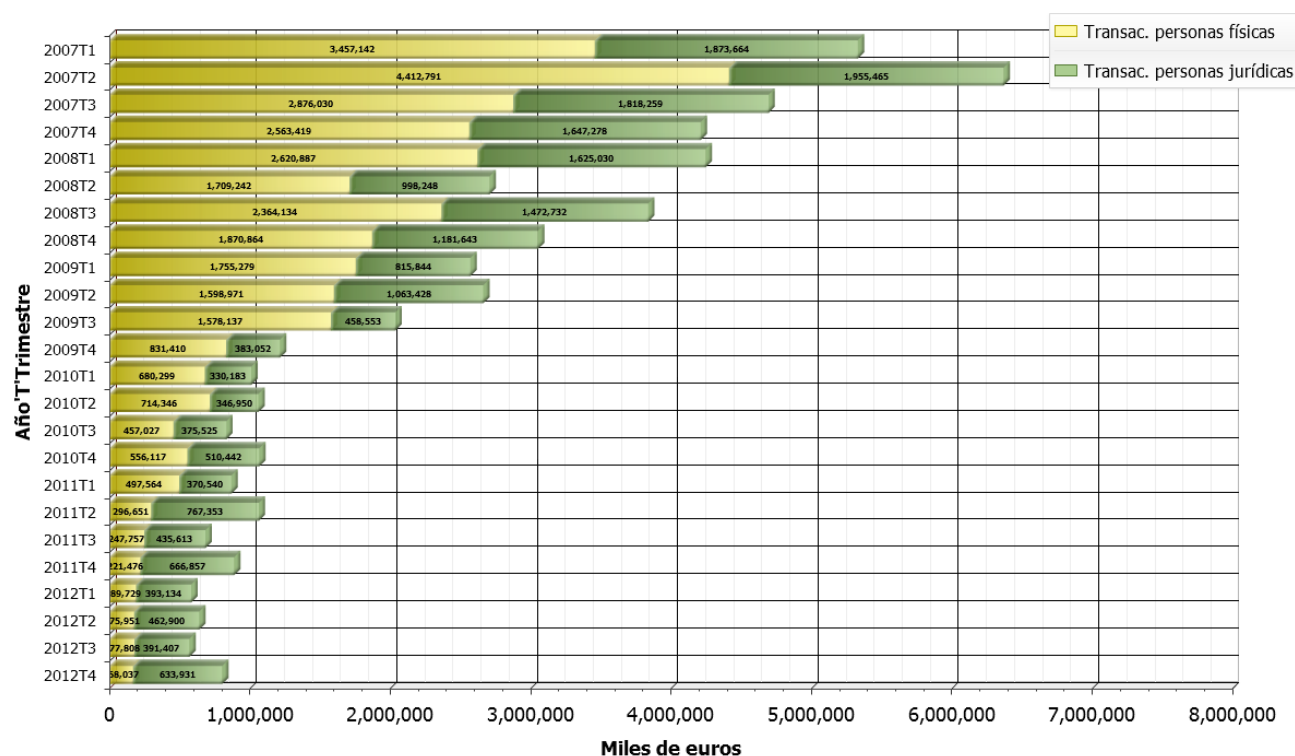


Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia.

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

	Miles de €	Variación anual (%)
2008 T1	4.245.917	-20,4
T2	2.707.491	-57,5
T	3.836.867	-18,3
T4	3.052.507	-27,5
2009 T1	2.571.122	-39,4
T2	2.662.400	-1,7
T3	2.036.690	-46,9
T4	1.214.462	-60,2
2010 T1	1.010.482	-60,7
T2	1.061.296	-60,1
T3	832.552	-59,1
T4	1.066.559	-12,2
2011 T1	868.103	-14,1
T2	1.064.003	0,3
T3	683.370	-17,9
T4	888.334	-16,7
2012 T1	582.863	-32,9
T2	638.851	-40,0
T3	569.215	-16,7
T4	801.968	-9,7

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

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

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

En la **Tabla 3.3** se presenta la información sobre los precios medios del suelo urbano transaccionado. Como puede observarse, el precio medio nacional mantuvo una disminución lenta y continuada, con leves altibajos, a lo largo de estos cinco años desde los 251 €/m² hasta los 187 €/m² del cuarto trimestre de 2012. Destacando que en este último trimestre se produce

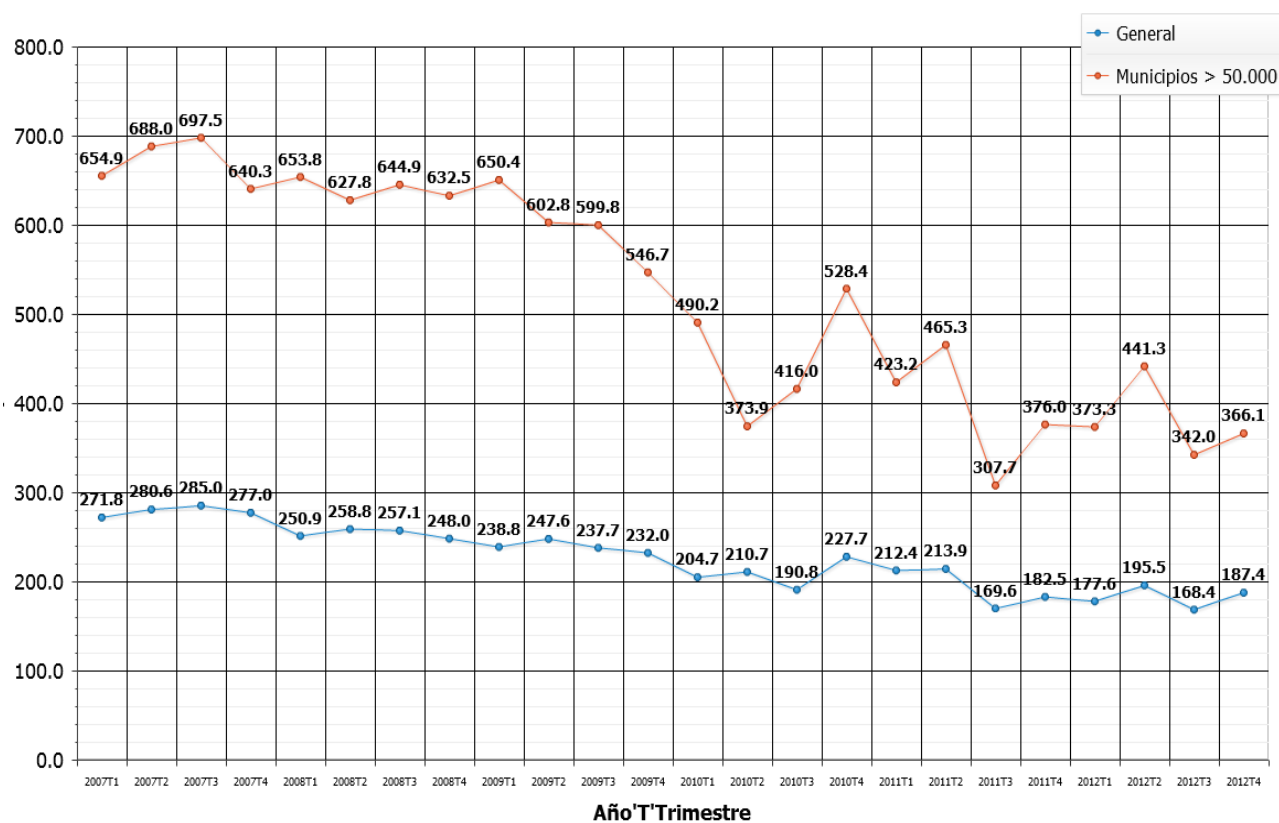
un aumento del precio del suelo urbano general del 11% respecto al trimestre anterior. Los precios de suelo en las ciudades de más de 50.000 habitantes se mantienen en un valor que duplica el precio general.

Tabla 3.3. Precio medio del suelo urbano transaccionado (€/m²).

	General	Municipios >50.000	Relación >50/Gen	Variación anual general (%)	Variación anual Mun >50 (%)
2008 T1	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
2009 T1	239	650	2,7	-4,8	-0,6
T2	248	603	2,4	-4,2	-4,0
T3	238	600	2,5	-7,4	-7,0
T4	232	547	2,4	-6,5	-13,6
2010 T1	205	490	2,4	-14,2	-24,6
T2	211	374	1,8	-14,9	-38,0
T3	191	416	2,2	-19,7	-30,7
T4	228	528	2,3	-1,7	-3,5
2011 T1	212	423	2,0	3,4	-13,7
T2	214	465	2,2	1,4	24,3
T3	170	308	1,8	-11,0	-26,0
T4	183	376	2,1	-19,7	-28,8
2012 T1	178	373	2,1	-16,0	-11,8
T2	196	441	2,3	-8,4	-5,2
T3	168	342	2,0	-1,2	11,0
T4	187	366	2,0	2,4	-2,6

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia.

Gráfico 3.3. Precio medio del suelo urbano transaccionado (€/m²).



Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia.

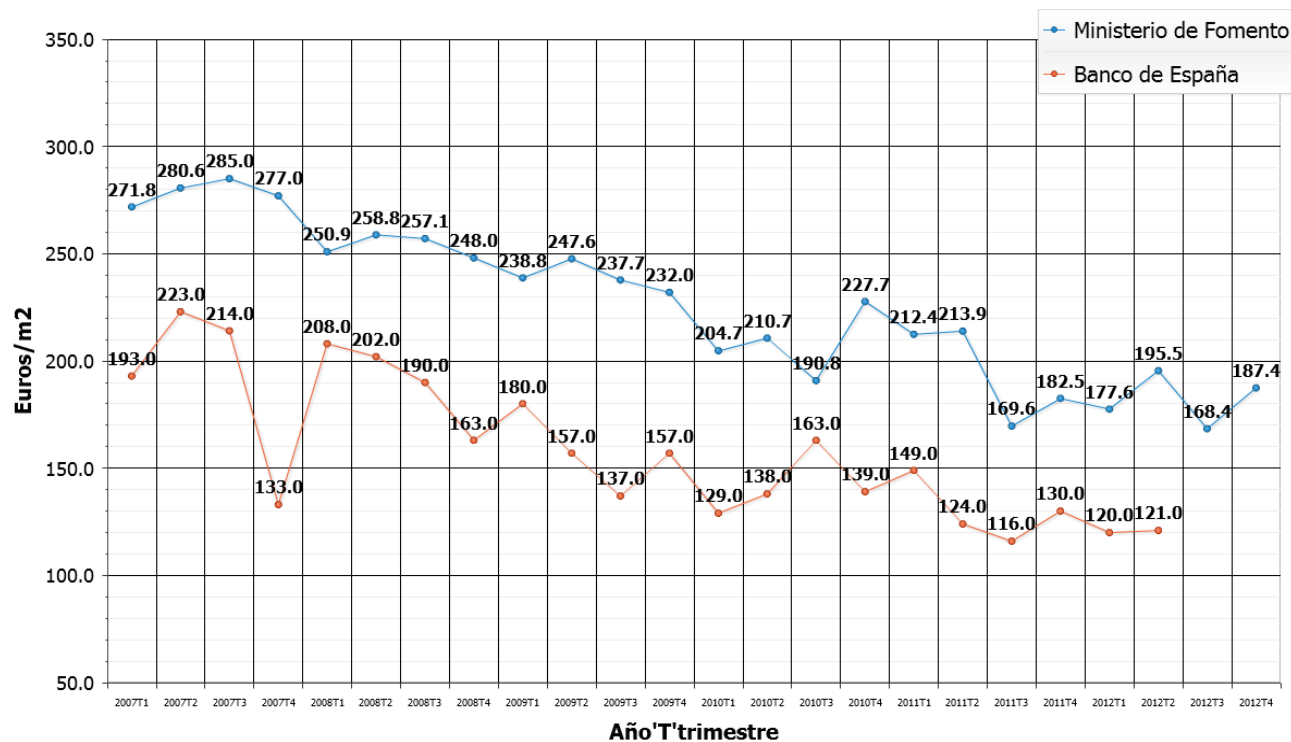
Finalmente, en la **Tabla y Gráfico 3.4** se presenta una comparación de fuentes entre los datos del Ministerio de Fomento y los del Banco de España, ambos elaborados con información de distintas sociedades de tasación. Las tendencias que marcan ambas series son similares, pero los valores de la información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

Tabla 3.4. Precio medio del suelo urbano (€/m^2). Diversas fuentes.

	Ministerio de Fomento	Banco de España
2008 T1	251	208
T2	259	202
T3	257	190
T4	248	163
2009 T1	239	180
T2	248	157
T3	238	137
T4	232	157
2010 T1	205	129
T2	211	138
T3	191	163
T4	228	139
2011 T1	212	149
T2	214	124
T3	170	116
T4	183	130
2012 T1	178	120
T2	196	121
T3	168	
T4	187	

Fuente: Ministerio de Fomento y Banco de España.

Gráfico 3.4. Precio medio del suelo urbano (€/m^2). Diversas fuentes.



Fuente: Ministerio de Fomento y Banco de España.

4. REHABILITACIÓN

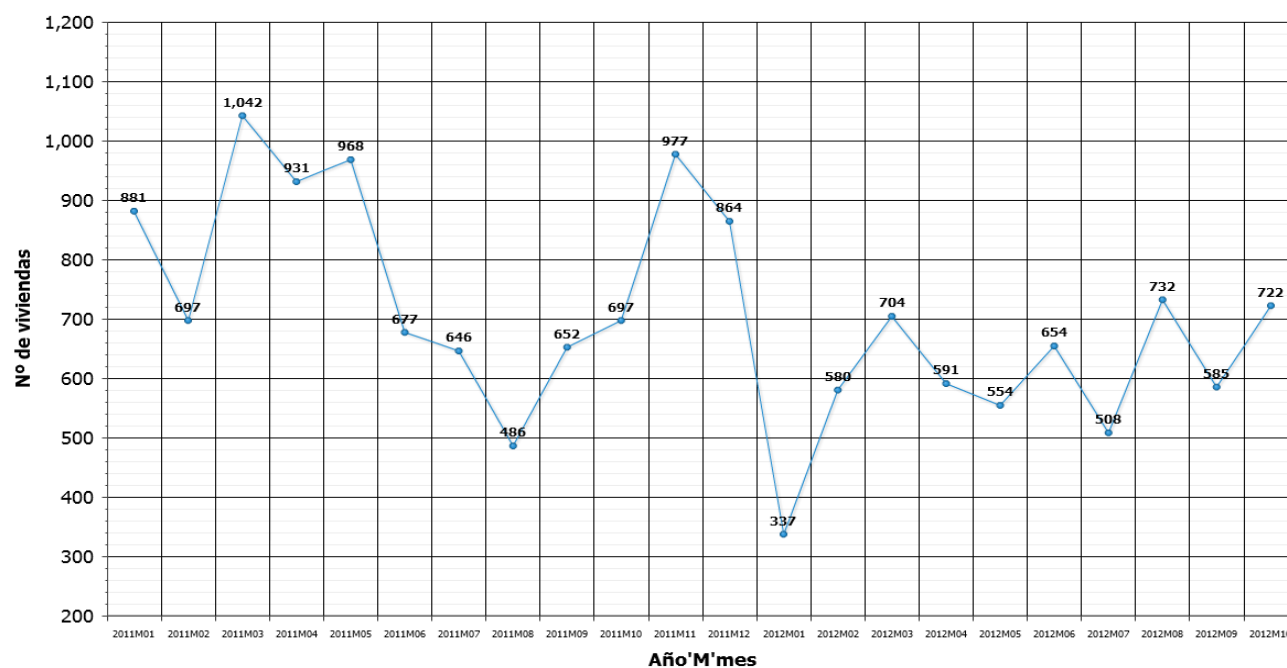
De acuerdo con la **Tabla 4.1**, en los últimos doce meses de los que se dispone de información, se han concedido 7.808 licencias de rehabilitación frente a 60.772 de nueva planta, es decir, que por cada 100 actuaciones de nueva planta se realizan aproximadamente 13 actuaciones de rehabilitación. La media en el último año es de 650 licencias de rehabilitación al mes, siendo el mes de enero de 2012 el dato menor de la serie, con 337 viviendas, y el segundo más bajo, el mes de julio del mismo año con 508 viviendas.

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

	Nueva planta	Rehabilitación	% Rehab/VNP
2011 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
2012 Ene	4.745	337	7,1
Feb	4.358	580	13,3
Mar	5.078	704	13,9
Abr	4.858	591	12,2
May	4.978	554	11,1
Jun	3.864	654	16,9
Jul	5.882	508	8,6
Ago	3.634	732	20,1
Sep	5.298	585	11,0
Oct	4.542	722	15,9

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia.

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



Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia.

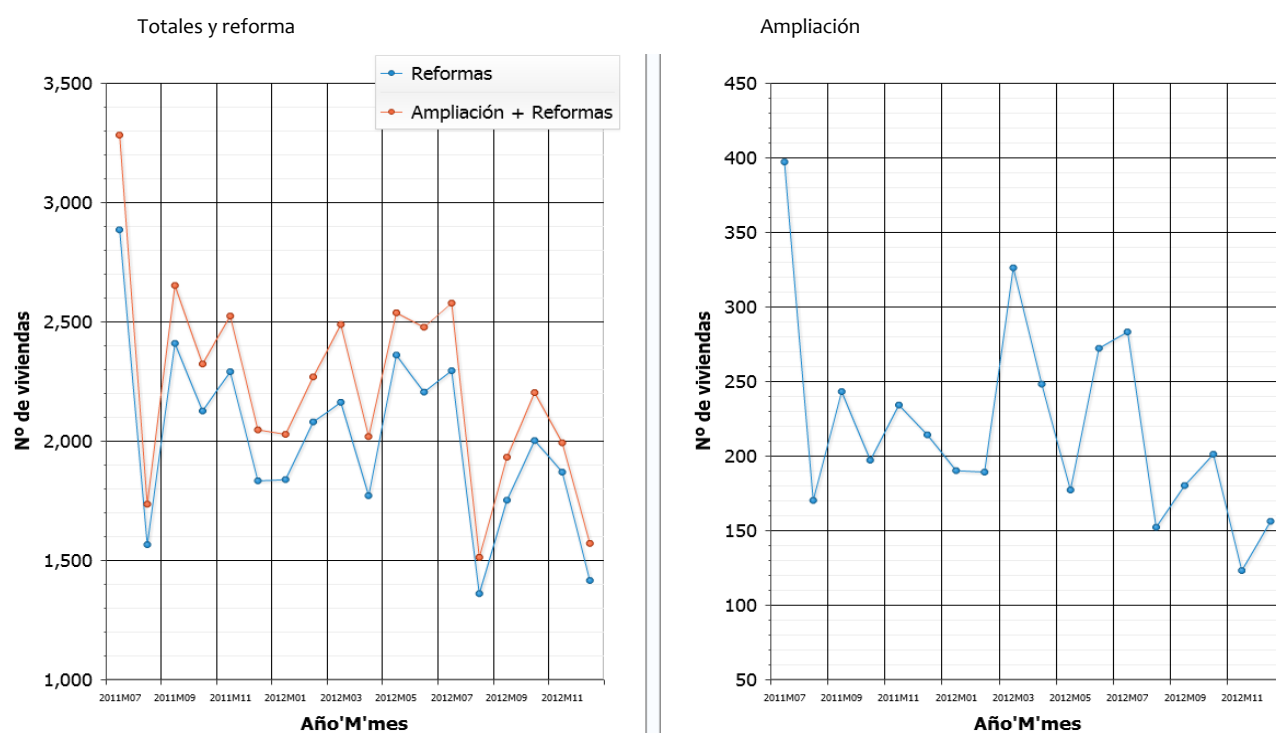
Según puede observarse en la **Tabla 4.2**, en el año 2012 se visaron direcciones de obra para 25.595 ampliaciones y reformas, es decir, 37 por cada 100 visados de obra nueva. En el mes de diciembre la variación anual de ampliación y reforma arrojó un decrecimiento del 23,3% mientras que la del total de visados fue superior, con una disminución del 44,3%.

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 (%)
2011 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
Dic	7.460	214	1.832	2.046	27,4	-27,9	-13,8
2012 Ene	6.798	190	1.837	2.027	29,8	-22,9	-0,7
Feb	6.868	189	2.079	2.268	33,0	-36,2	-11,9
Mar	7.335	326	2.161	2.487	33,9	-27,8	-21,5
Abr	5.819	248	1.770	2.018	34,7	-32,4	-25,9
May	6.484	177	2.359	2.536	39,1	-33,4	-21,3
Jun	5.978	272	2.204	2.476	41,4	-49,7	-25,6
Jul	6.616	283	2.294	2.577	39,0	-37,1	-21,5
Ago	4.158	152	1.359	1.511	36,3	-31,7	-12,9
Sep	5.091	180	1.751	1.931	37,9	-51,6	-27,2
Oct	5.386	201	2.001	2.202	40,9	-34,3	-5,2
Nov	5.098	123	1.869	1.992	39,1	-28,4	-21,0
Dic	4.157	156	1.414	1.570	37,8	-44,3	-23,3

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia.

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



Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia.

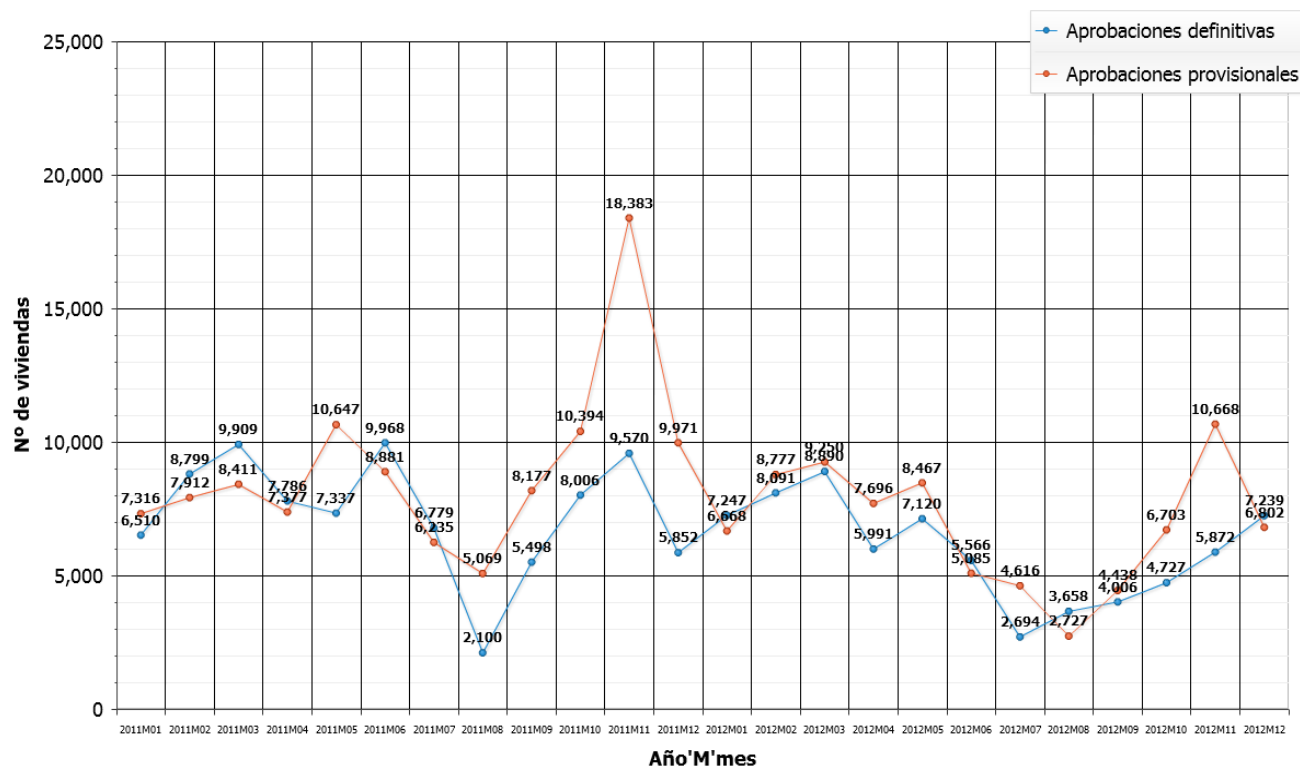
Por su parte, la información sobre ayudas a la rehabilitación que proporciona el Ministerio de Fomento, muestra que en el último año se otorgaron 81.897 calificaciones provisionales para rehabilitación protegida, frente a 71.101 calificaciones definitivas, lo cual parece indicar un aumento en el uso de las ayudas de rehabilitación protegida. Sin embargo, este aumento parece haberse ralentizado en los seis últimos meses como puede apreciarse en la **Tabla 4.3**.

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

	Provisionales	Definitivas
2011 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
2012 Ene	6.668	7.247
Feb	8.777	8.091
Mar	9.250	8.890
Abr	7.696	5.991
May	8.467	7.120
Jun	5.085	5.566
Jul	4.616	2.694
Ago	2.727	3.658
Sep	4.438	4.006
Oct	6.703	4.727
Nov	10.668	5.872
Dic	6.802	7.239

Fuente: Ministerio de Fomento.

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



Fuente: Ministerio de Fomento.

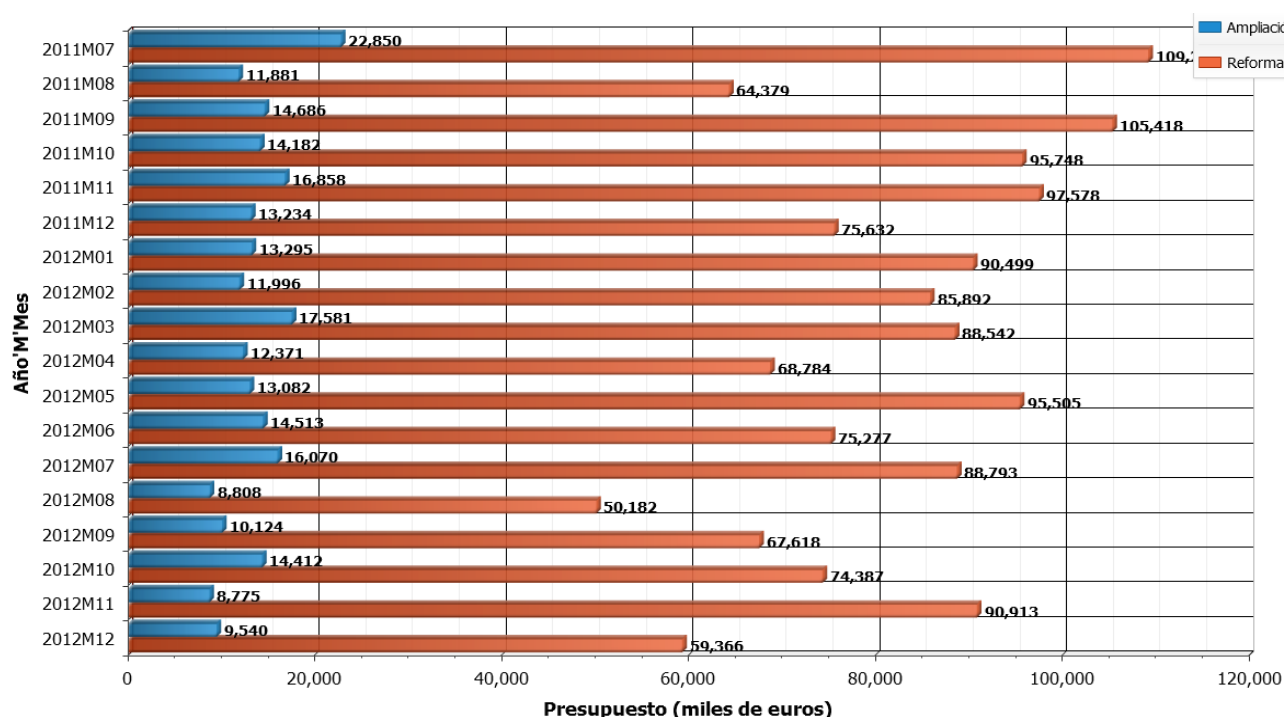
Finalmente, la información sobre visados de dirección de obra ofrece asimismo el valor de los presupuestos de ejecución de las obras residenciales, al inicio de las mismas. En los 12 meses de 2012 se visaron obras de ampliación y reforma presupuestadas en 1.000 millones de euros, lo que supone la quinta parte del total de obra visada por los COAT. Asimismo, la variación anual de las obras de ampliación y reforma muestra una caída continua, mientras que la correspondiente a obra nueva ha experimentado una caída de casi un 50% en el cuarto trimestre de 2012, como se observa en la **Tabla 4.4**.

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

	TOTAL	Obra nueva uso residencial (ON)	Ampliación viviendas (A)	Reforma viviendas (R)	A + R	% A + R	Variación anual ON (%)	Variación anual A+R (%)
2011 Jul	725.325	593.227	22.850	109.248	132.098	18,2		
Ago	429.409	353.149	11.881	64.379	76.260	17,8		
Sep	736.347	616.243	14.686	105.418	120.104	16,3		
Oct	601.982	492.051	14.182	95.748	109.931	18,3		
Nov	524.251	409.815	16.858	97.578	114.436	21,8		
Dic	546.159	457.294	13.234	75.632	88.865	16,3		
2012 Ene	494.990	391.195	13.295	90.499	103.795	21,0		
Feb	519.945	422.057	11.996	85.892	97.888	18,8		
Mar	556.212	450.089	17.581	88.542	106.123	19,1		
Abr	411.278	330.122	12.371	68.784	81.156	19,7		
May	459.524	350.937	13.082	95.505	108.587	23,6		
Jun	421.544	331.755	14.513	75.277	89.789	21,3		
Jul	476.023	371.160	16.070	88.793	104.863	22,0	-37,4	-20,6
Ago	279.787	220.797	8.808	50.182	58.990	21,1	-37,5	-22,6
Sep	363.234	285.492	10.124	67.618	77.742	21,4	-53,7	-35,3
Oct	369.677	280.878	14.412	74.387	88.799	24,0	-42,9	-19,2
Nov	368.930	269.242	8.775	90.913	99.688	27,0	-34,3	-12,9
Dic	299.604	230.698	9.540	59.366	68.906	23,0	-49,6	-22,5

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia.

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



Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia.

5. ALQUILER DE VIVIENDA

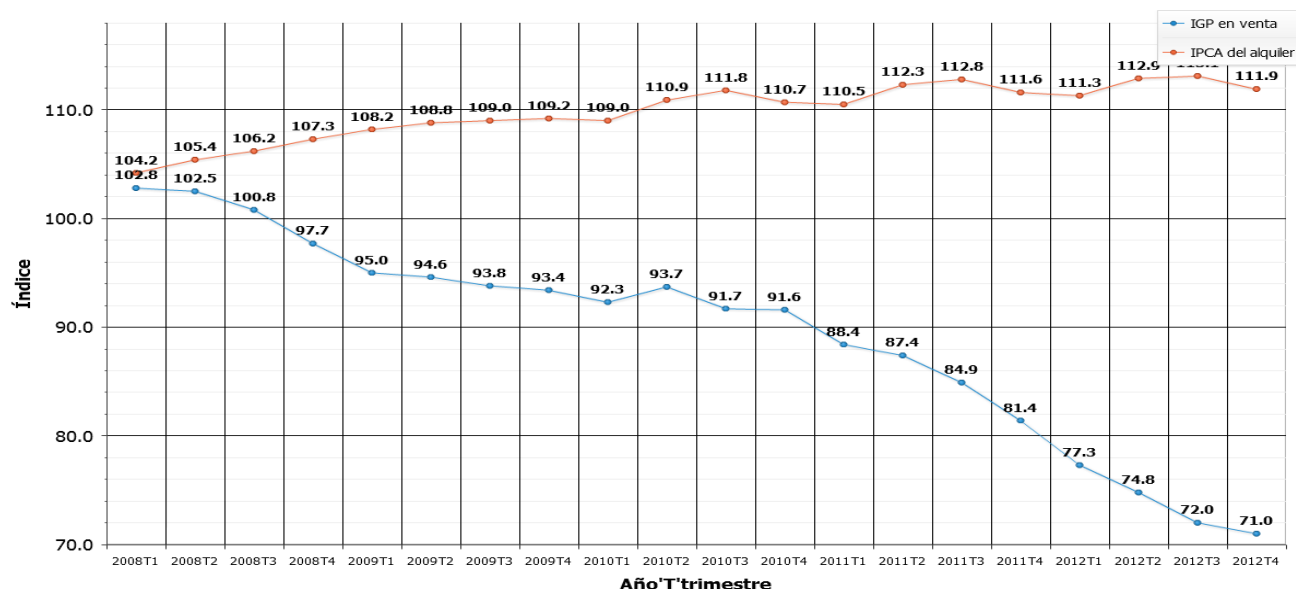
En la **Tabla y Gráfico 5.1**, que recoge el Índice General de Precios de venta de vivienda libre y el Índice de Precios al Consumo Armonizado (IPCA) para alquiler, ambos del INE, puede observarse que el IPCA del alquiler se sigue manteniendo estable en los cuatro últimos años, en tanto que el precio de venta mantiene su tendencia a la baja, situándose, según se observa en el gráfico, en el 71,0% del valor, o lo que es lo mismo, descendiendo un 29% en casi seis años, dado que el índice tiene como base 100 el primer trimestre de 2007.

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

	IGP en venta	IPCA del alquiler
2008 T1	102,8	104,2
T2	102,5	105,4
T3	100,8	106,2
T4	97,7	107,3
2009 T1	95,0	108,2
T2	94,6	108,8
T3	93,8	109,0
T4	93,4	109,2
2010 T1	92,3	109,0
T2	93,7	110,9
T3	91,7	111,8
T4	91,6	110,7
2011 T1	88,4	110,5
T2	87,4	112,3
T3	84,9	112,8
T4	81,4	111,6
2012 T1	77,3	111,3
T2	74,8	112,9
T3	72,0	113,1
T4	71,0	111,9

Fuente: Instituto Nacional de Estadística

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



Fuente: Instituto Nacional de Estadística y elaboración propia

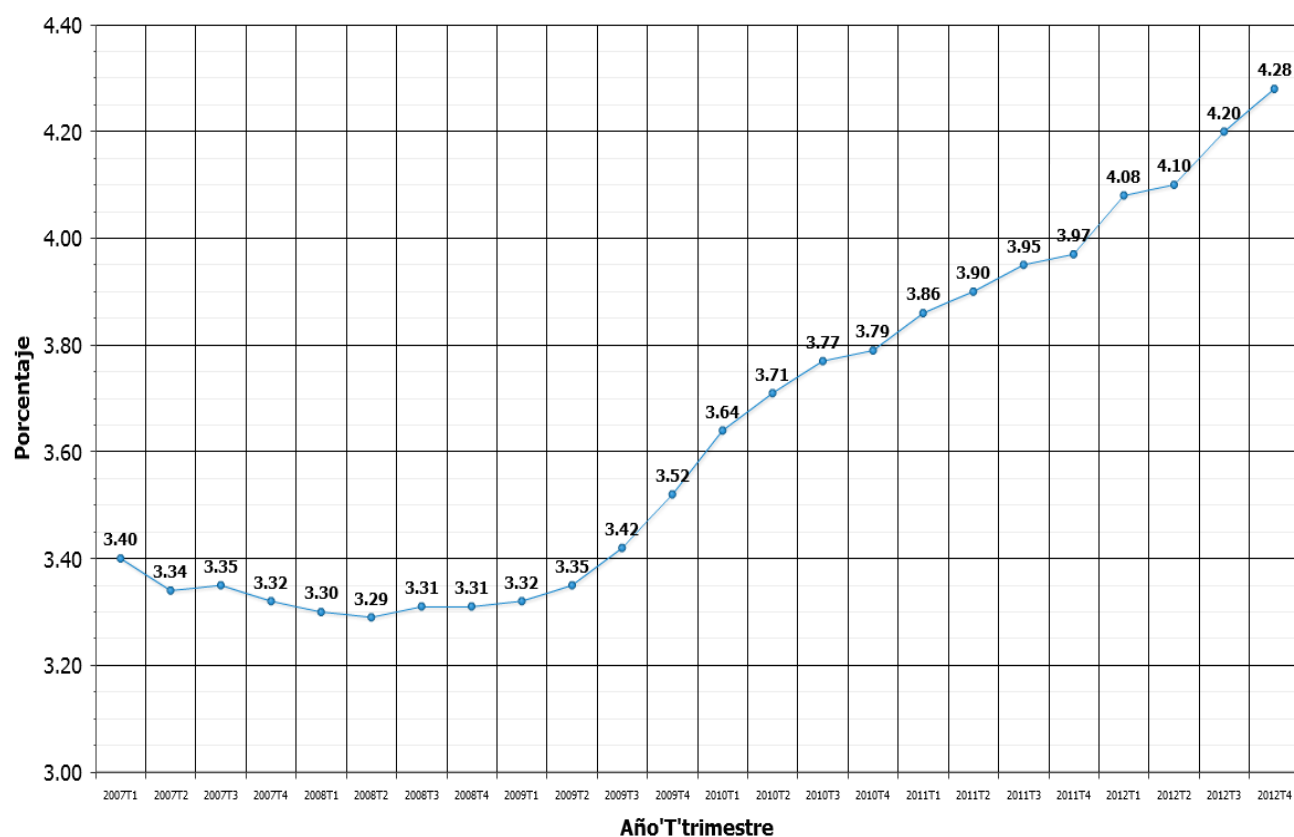
Por su parte, en la **Tabla y Gráfico 5.2**, se observa que la rentabilidad bruta del alquiler mantiene un crecimiento lento, pero continuado, desde el 3,3% de principios de 2008 hasta situarse en el 4,3% del cuarto trimestre de 2012.

Tabla 5.2. Rentabilidad bruta del alquiler (%).

	Rentabilidad (%)
2008T1	3,3
2008T2	3,3
2008T3	3,3
2008T4	3,3
2009T1	3,3
2009T2	3,4
2009T3	3,4
2009T4	3,5
2010T1	3,6
2010T2	3,7
2010T3	3,8
2010T4	3,8
2011T1	3,9
2011T2	3,9
2011T3	4,0
2011T4	4,0
2012T1	4,1
2012 T2	4,1
2012 T3	4,2
2012T4	4,3

Fuente: Banco de España

Gráfico 5.2. Rentabilidad bruta del alquiler (%).



Fuente: Banco de España

6. FINANCIACIÓN Y ACCESO A LA VIVIENDA

Las estadísticas del Banco de España sobre crédito inmobiliario vivo indican que el mayor volumen de crédito corresponde al destinado a la adquisición de vivienda con garantía hipotecaria que se sitúa en 594.600 millones de euros, una cifra que, en el momento actual, casi triplica el crédito a la actividad inmobiliaria y multiplica por siete al de la construcción, como puede observarse en la **Tabla y Gráficos 6.1**. El crédito para rehabilitación de vivienda no llega al 5% del de adquisición de vivienda.

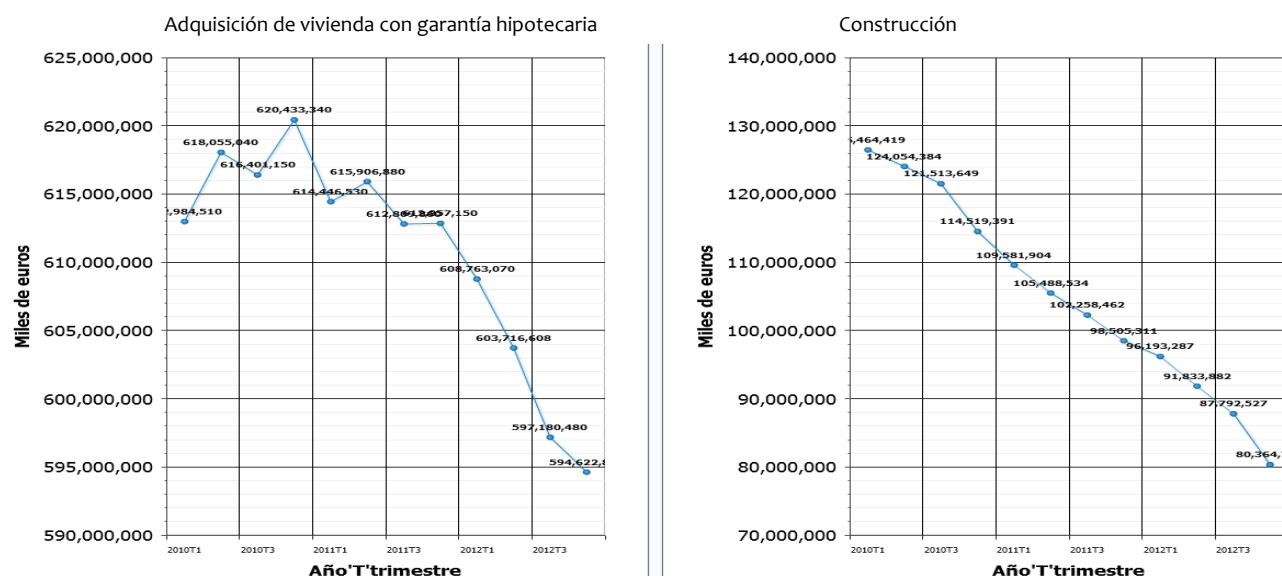
Tabla 6.1. Crédito inmobiliario vivo: totales en miles de euros y variación porcentual.

	Adquisición vivienda con garantía hipotecaria (AV)	Rehabilitación vivienda (RV)	Construcción	Actividad inmobiliaria	Variación anual AV	Variación anual RV	Variación anual Construcción	Variación anual Actividad inmobiliaria
mar-10	612.984.510	29.617.244	126.464.419	322.820.450	0,7	-0,2	-11,9	-0,4
jun-10	618.055.040	30.331.910	124.054.384	321.945.630	1,7	-1,0	-7,9	-0,8
sep-10	616.401.150	30.536.692	121.513.649	320.089.570	1,1	0,7	-9,3	-1,3
dic-10	620.433.340	30.348.282	114.519.391	315.781.760	1,4	1,8	-12,2	-2,2
mar-11	614.446.530	29.995.114	109.581.904	312.151.710	0,2	1,3	-13,3	-3,3
jun-11	615.906.880	30.621.958	105.488.534	308.424.480	-0,3	1,0	-15,0	-4,2
sep-11	612.809.860	30.625.144	102.258.462	303.506.140	-0,6	0,3	-15,8	-5,2
dic-11	612.857.150	29.902.032	98.505.311	298.266.690	-1,2	-1,5	-14,0	-5,5
mar-12	608.763.070	29.534.372	96.193.287	295.696.260	-0,9	-1,5	-12,2	-5,3
jun-12	603.716.608	29.493.444	91.833.882	286.941.820	-2,0	-3,7	-12,9	-7,0
sep-12	597.180.480	28.579.064	87.792.527	280.245.440	-2,6	-6,7	-14,1	-7,7
dic-12	594.622.877	28.079.366	80.364.797	220.038.803	-3,0	-6,1	-18,4	-26,2

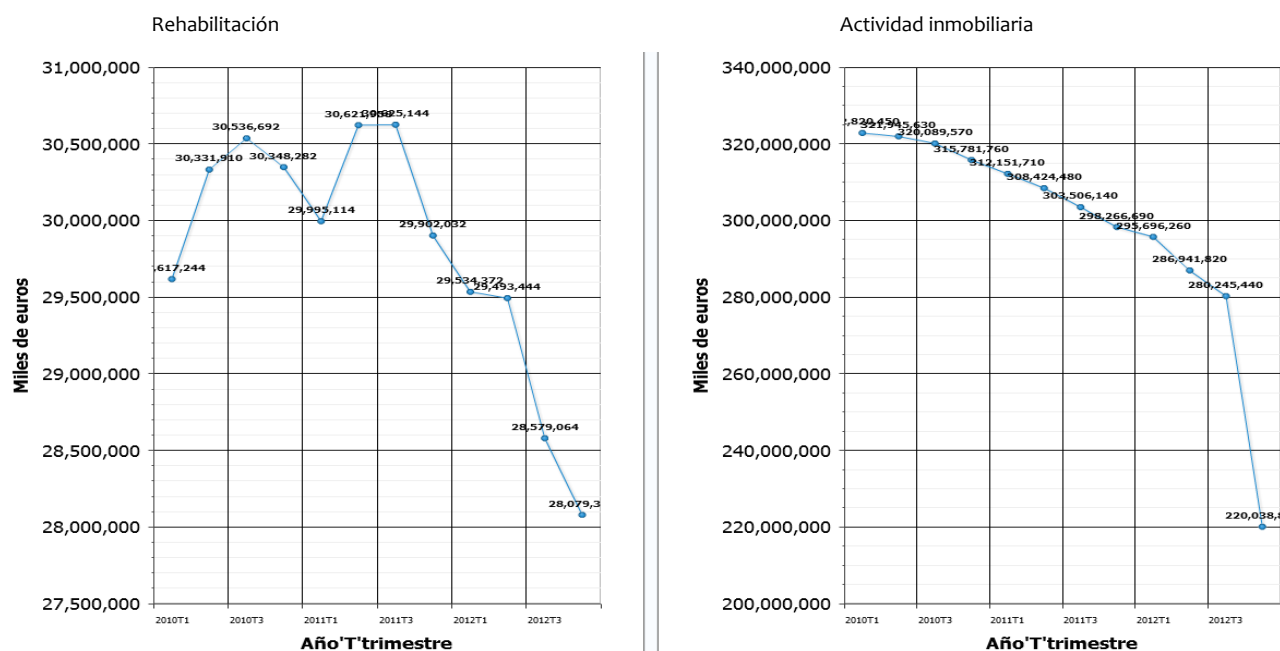
Fuente: Banco de España y elaboración propia

El saldo del crédito para adquisición de vivienda alcanzó el máximo a finales de 2010 con más de 620.000 millones de euros, habiéndose reducido en estos dos años en un 4%, en tanto que el crédito a la actividad inmobiliaria y la construcción se ha reducido, en este mismo periodo, en un 30%. El crédito a la rehabilitación mantiene unas cifras relativamente estables.

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



Fuente: Banco de España y elaboración propia

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

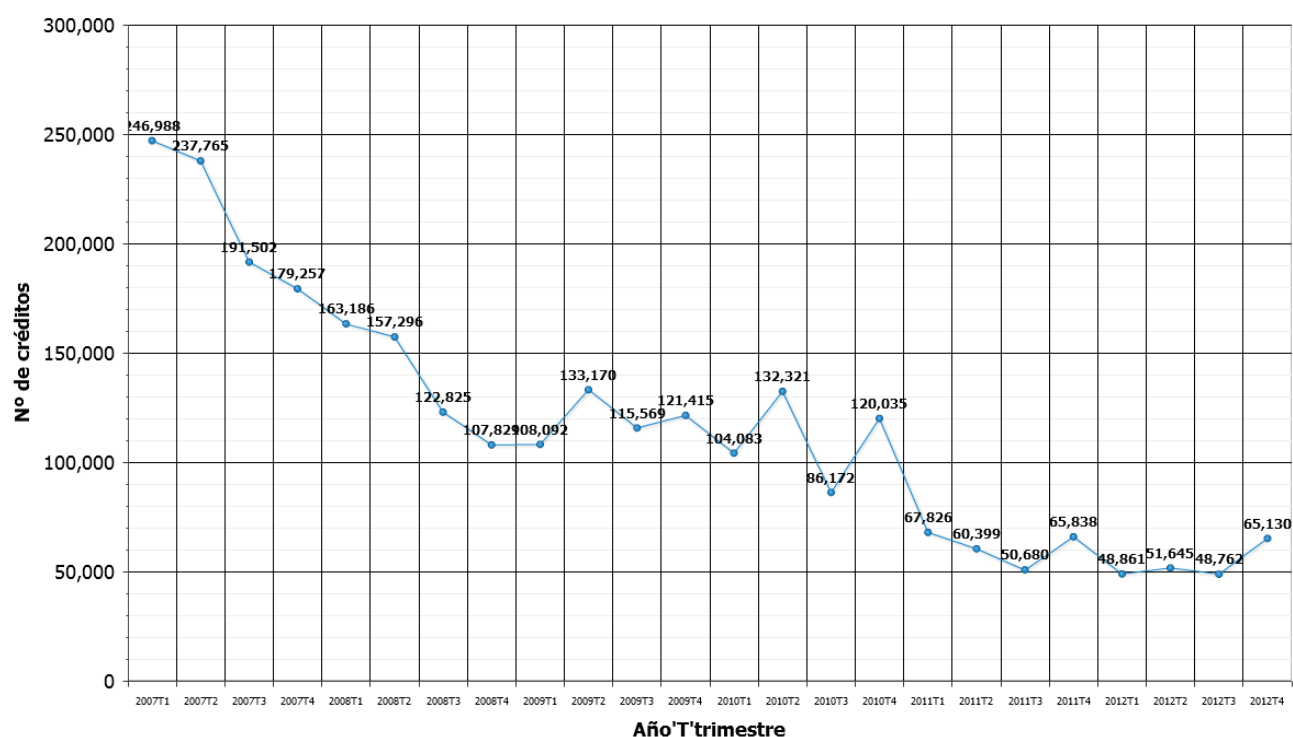
Fuente: Banco de España y elaboración propia

En la **Tabla y Gráfico 6.2** se presenta la información sobre número de créditos hipotecarios para la adquisición de vivienda. En el último trimestre el número de operaciones vuelve a los niveles del año 2011, con 65.000 créditos, pero sigue representando un porcentaje del 40% de los créditos realizados en el primer trimestre de 2008. A lo largo del año 2012 se ha ido desacelerando la tasa de decrecimiento interanual, hasta llegar al -1,1% del último trimestre

Tabla 6.2. Préstamos hipotecarios nuevos para adquisición de vivienda.

	Nº total de créditos	Variación anual
2008T1	163.186	-33,9
2008T2	157.296	-33,8
2008T3	122.825	-35,9
2008T4	107.829	-39,8
2009T1	108.092	-33,8
2009T2	133.170	-15,3
2009T3	115.569	-5,9
2009T4	121.415	12,6
2010T1	104.083	-3,7
2010T2	132.321	-0,6
2010T3	86.172	-25,4
2010T4	120.035	-1,1
2011T1	67.826	-34,8
2011T2	60.399	-54,4
2011T3	50.680	-41,2
2011T4	65.838	-45,2
2012T1	48.861	-28,0
2012T2	51.645	-14,5
2012T3	48.762	-3,8
2012T4	65.130	-1,1

Fuente: Banco de España y elaboración propia

Gráfico 6.2. Préstamos hipotecarios nuevos para adquisición de vivienda.

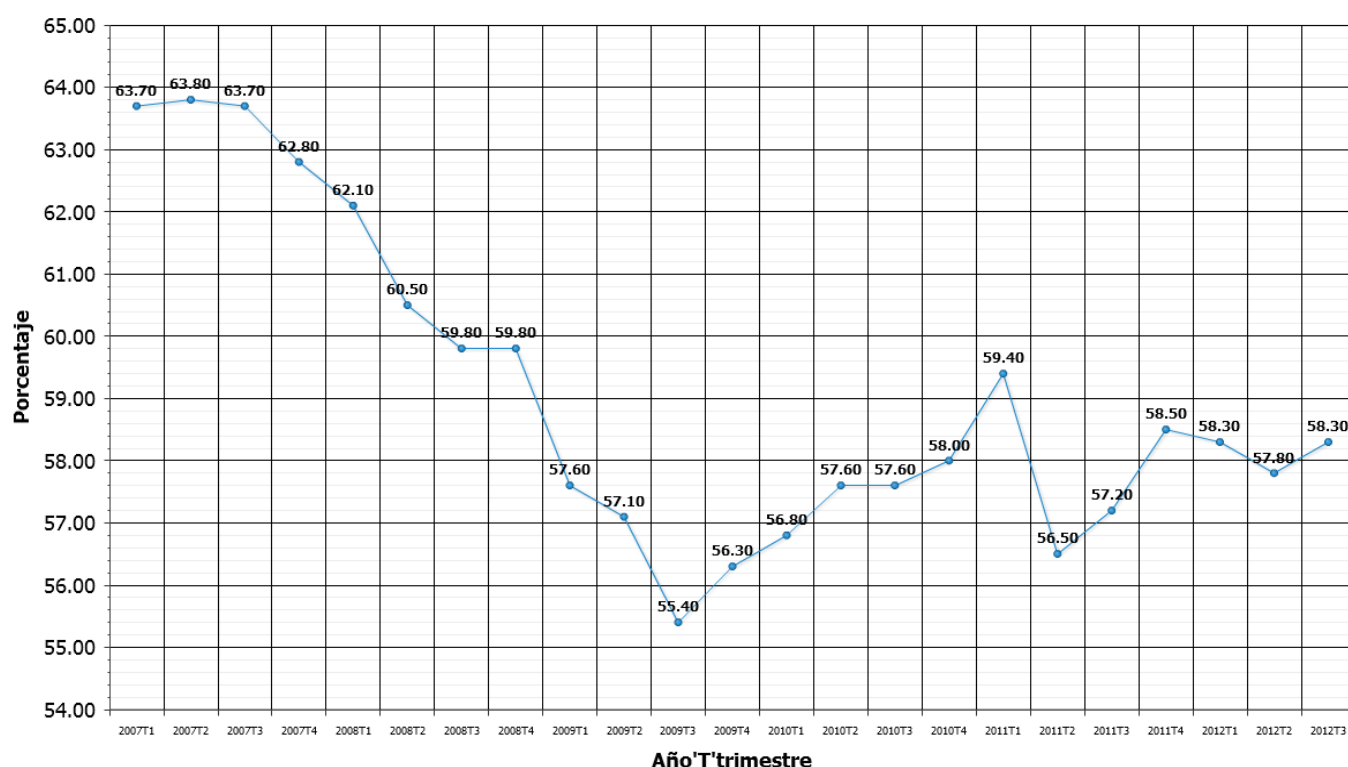
Fuente: Banco de España y elaboración propia

La evolución de la relación entre el principal del préstamo y el valor de tasación del inmueble, inscritos en el Registro, se presenta en la **Tabla y Gráfico 6.3**. Desde 2009 el principal del préstamo se mantiene en el entorno del 58% del valor de tasación de la vivienda.

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

	Relación préstamo/valor
2008T1	62,1
2008T2	60,5
2008T3	59,8
2008T4	59,8
2009T1	57,6
2009T2	57,1
2009T3	55,4
2009T4	56,3
2010T1	56,8
2010T2	57,6
2010T3	57,6
2010T4	58,0
2011T1	59,4
2011T2	56,5
2011T3	57,2
2011T4	58,5
2012T1	58,3
2012T2	57,8
2012T3	58,3

Fuente: Banco de España

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

Fuente: Banco de España

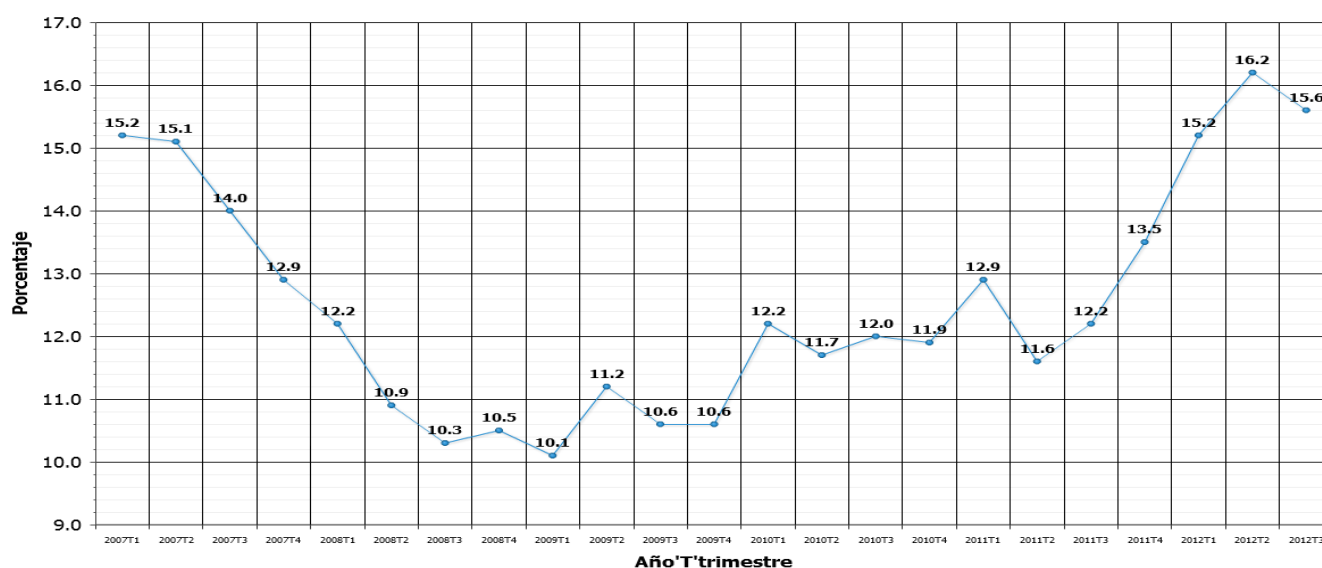
En la **Tabla y Gráfico 6.4** puede comprobarse que la proporción de créditos que superan el 80%, en la relación préstamo / valor, ha aumentado en 2012, situándose en el 15,6% en el tercer trimestre, frente al mínimo de 10,1% de 2009 y el máximo del 18% de 2006.

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

	% operaciones con relación préstamo / valor > 80%
2008T1	12,2
2008T2	10,9
2008T3	10,3
2008T4	10,5
2009T1	10,1
2009T2	11,2
2009T3	10,6
2009T4	10,6
2010T1	12,2
2010T2	11,7
2010T3	12,0
2010T4	11,9
2011T1	12,9
2011T2	11,6
2011T3	12,2
2011T4	13,5
2012T1	15,2
2012T2	16,2
2012T3	15,6

Fuente: Banco de España

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



Fuente: Banco de España

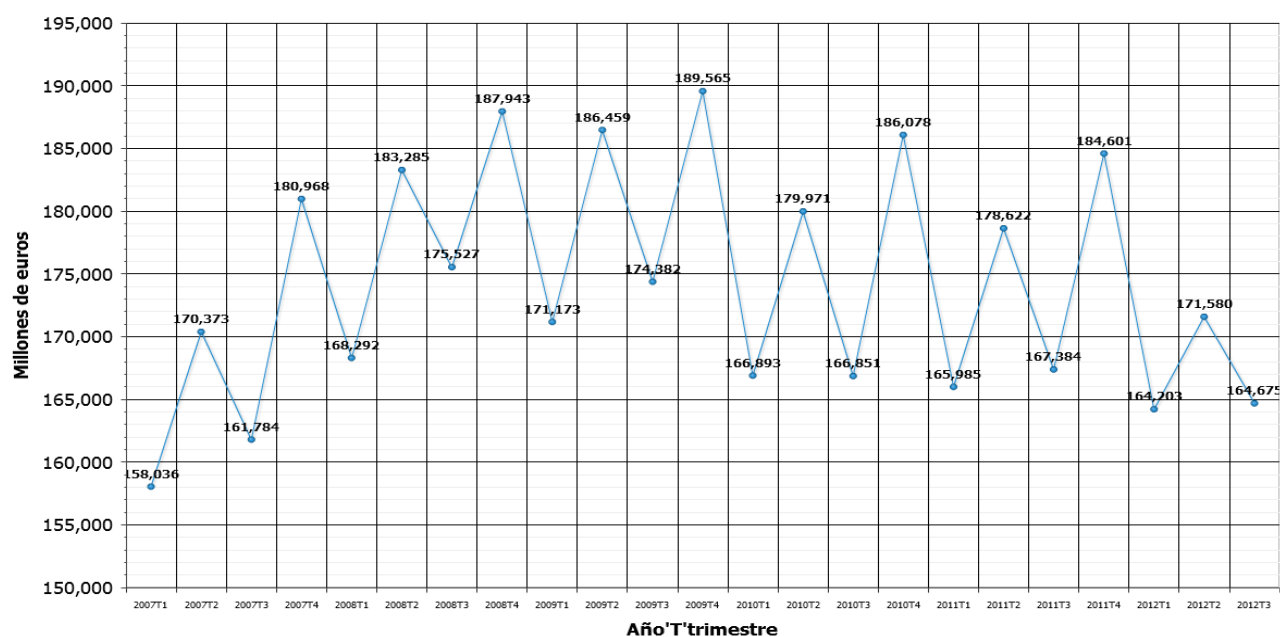
La accesibilidad económica a la adquisición de vivienda.

La renta bruta disponible de los hogares, que se presenta en la **Tabla y Gráfico 6.5**, registra un comportamiento estacional caracterizado por repuntes en los trimestres segundo y cuarto de cada año. Se observa que la renta del segundo trimestre de 2012 es la más baja de todos los segundos trimestres del periodo recesivo.

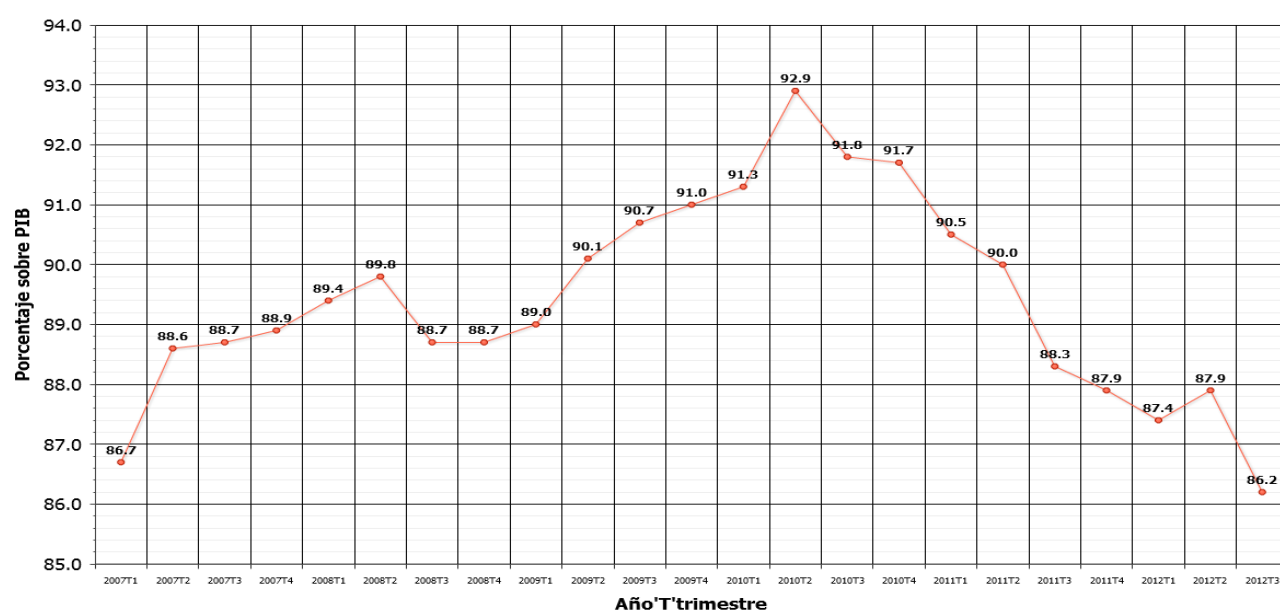
Tabla 6.5. Situación económica de los hogares.

	Renta bruta disponible de los hogares (Millones €)	Variación anual (%)	Endeudamiento de los hogares (% PIB)
2008T1	168.292	6,5	89,4
2008T2	183.285	7,6	89,8
2008T3	175.527	8,5	88,7
2008T4	187.943	3,9	88,7
2009T1	171.173	1,7	89,0
2009T2	186.459	1,7	90,1
2009T3	174.382	-0,7	90,7
2009T4	189.565	0,9	91,0
2010T1	166.893	-2,5	91,3
2010T2	179.971	-3,5	92,9
2010T3	166.851	-4,3	91,8
2010T4	186.078	-1,8	91,7
2011T1	165.985	-0,5	90,5
2011T2	178.622	-0,7	90,0
2011T3	167.384	0,3	88,3
2011T4	184.601	-0,8	87,9
2012T1	164.203	-1,1	87,4
2012T2	171.580	-3,9	87,9
2012T3	164.675	-1,6	86,2

Fuente: Banco de España

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

Fuente: Banco de España

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

Fuente: Banco de España

Finalmente se presentan los indicadores habituales de medición de la asequibilidad de la compra de vivienda en la **Tabla y Gráficos 6.6**. El esfuerzo económico (con deducciones) que se situó en el 41% a finales de 2008 descendió en un año hasta el 28%, debido fundamentalmente a la reducción del precio de la vivienda, y se ha mantenido en ese entorno los tres últimos años a pesar del descenso continuado de los precios, debido a las difíciles condiciones salariales. Como puede verse en el indicador que relaciona renta del hogar y precio de la vivienda, la situación se estabilizó, por disminución de ambos conceptos, en 2009 y 2010. Si bien, la falta de financiación y el empeoramiento de la renta de los hogares impide que la ligera mejora de las condiciones de asequibilidad se convierta en accesibilidad real a la vivienda en compra. En cualquier caso, se puede destacar que el número de años necesarios

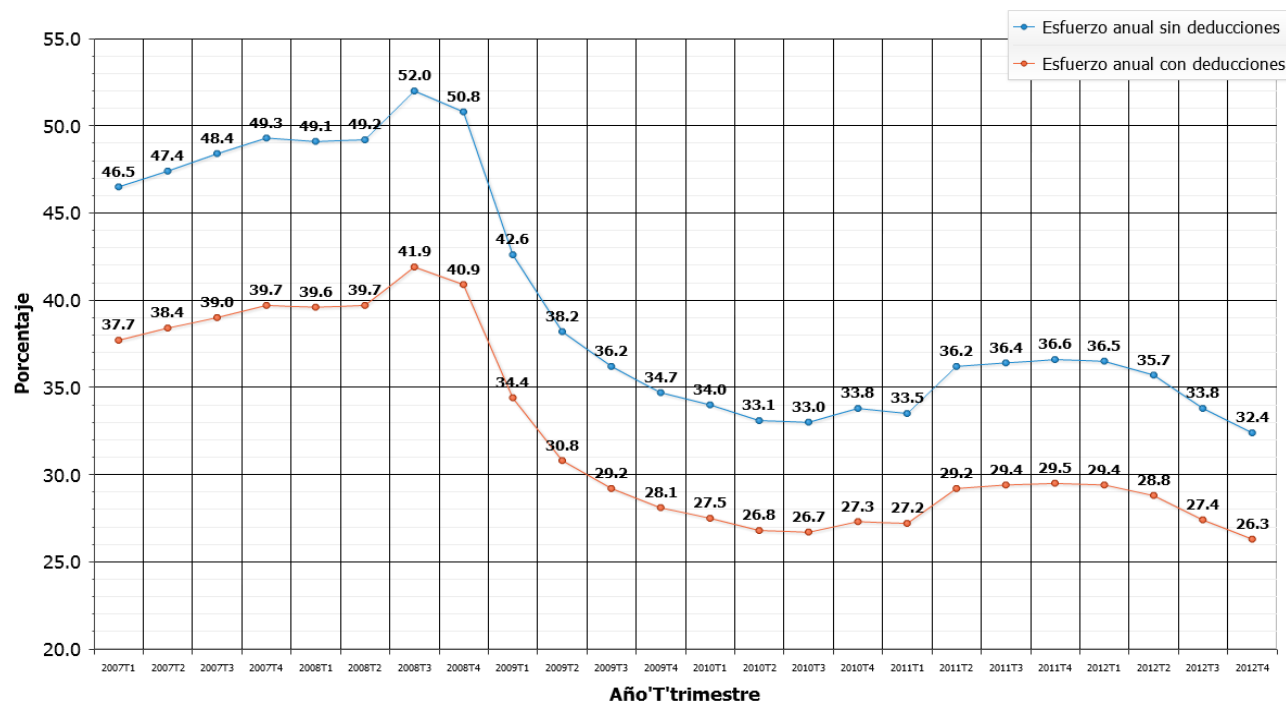
para la compra de una vivienda, en relación con la renta disponible por hogar, ha descendido desde los 7,5 años, a comienzo de 2008, hasta los 5,9 del último trimestre de 2012.

Tabla 6.6. Accesibilidad económica de la vivienda.

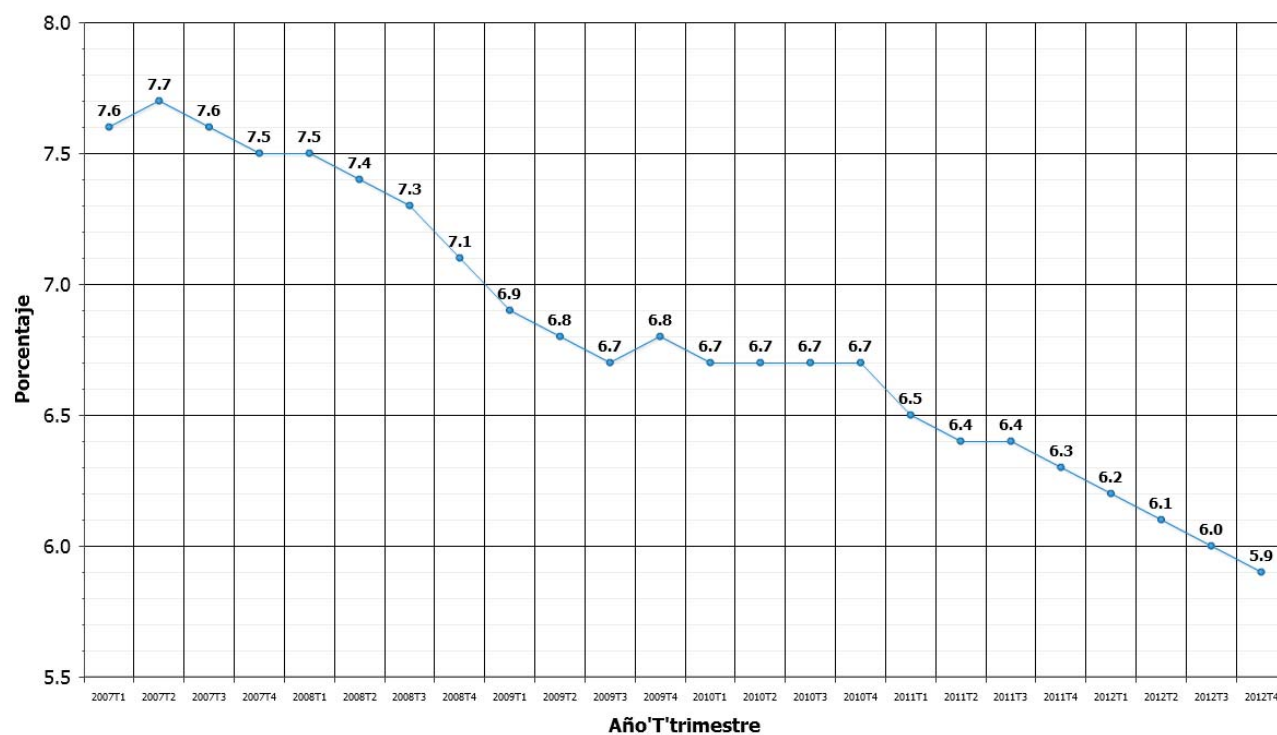
	Relación precio vivienda /renta hogar años	Esfuerzo anual sin deducciones %	Esfuerzo anual con deducciones %
2008T1	7,5	49,1	39,6
2008T2	7,4	49,2	39,7
2008T3	7,3	52,0	41,9
2008T4	7,1	50,8	40,9
2009T1	6,9	42,6	34,4
2009T2	6,8	38,2	30,8
2009T3	6,7	36,2	29,2
2009T4	6,8	34,7	28,1
2010T1	6,7	34,0	27,5
2010T2	6,7	33,1	26,8
2010T3	6,7	33,0	26,7
2010T4	6,7	33,8	27,3
2011T1	6,5	33,5	27,2
2011T2	6,4	36,2	29,2
2011T3	6,4	36,4	29,4
2011T4	6,3	36,6	29,5
2012T1	6,2	36,5	29,4
2012T2	6,1	35,7	28,8
2012T3	6,0	33,8	27,4
2012T4	5,9	32,4	26,3

Fuente: Banco de España

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



Fuente: Banco de España

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

Fuente: Banco de España

7. CREDITOS DUDOSOS Y LANZAMIENTOS

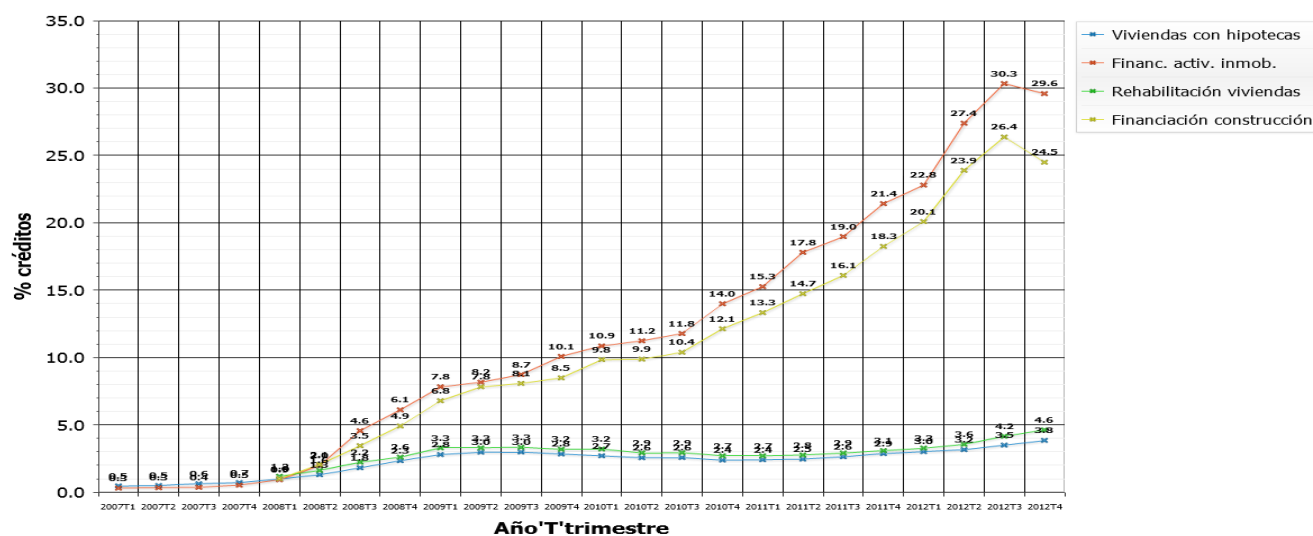
La información sobre créditos dudosos, con datos del Banco de España, se recoge en la **Tabla y Gráfico 7.1**. Se puede destacar que ha continuado el ligero aumento de la dudosidad en los créditos a los hogares para la adquisición de vivienda, que alcanzó en el último trimestre de 2012 el 3,84%, y en rehabilitación que sube a 4,62%. En el caso de constructores y promotores inmobiliarios, que a principios de 2008 tenían un porcentaje de créditos dudosos que representaba apenas el 1%, el incremento ha sido mucho más elevado llegando a registrar en diciembre de 2012 valores del 24,5% y del 29,58%, respectivamente.

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

	% dudoso: adquisición de vivienda	% dudoso: rehabilitación de vivienda	% dudoso: construcción	% dudoso: actividad inmobiliaria
mar-08	0,98	1,19	1,01	0,92
jun-08	1,30	1,62	2,06	1,98
sep-08	1,81	2,23	3,45	4,57
dic-08	2,34	2,61	4,91	6,11
mar-09	2,80	3,29	6,79	7,82
jun-09	2,97	3,29	7,82	8,17
sep-09	2,99	3,34	8,08	8,73
dic-09	2,84	3,19	8,49	10,08
mar-10	2,70	3,21	9,84	10,86
jun-10	2,56	2,92	9,87	11,24
sep-10	2,58	2,94	10,39	11,78
dic-10	2,38	2,71	12,13	13,98
mar-11	2,42	2,71	13,33	15,26
jun-11	2,46	2,77	14,73	17,80
sep-11	2,63	2,91	16,09	18,97
dic-11	2,87	3,09	18,25	21,42
mar-12	3,01	3,27	20,09	22,80
jun-12	3,16	3,56	23,90	27,39
sep-12	3,49	4,15	26,36	30,33
dic-12	3,84	4,62	24,50	29,58

Fuente: Banco de España

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



Fuente: Banco de España

Finalmente, se incluyen en la **Tabla y Gráfico 7.2** las estadísticas del Consejo General del Poder Judicial sobre ejecuciones hipotecarias presentadas por el Tribunal Superior de Justicia (TSJ) y los lanzamientos recibidos por el mismo Tribunal. Conviene tener en cuenta que no existen estadísticas oficiales desglosadas sobre cuántas son de viviendas ni sobre cuántas de estas constituyen el domicilio habitual.

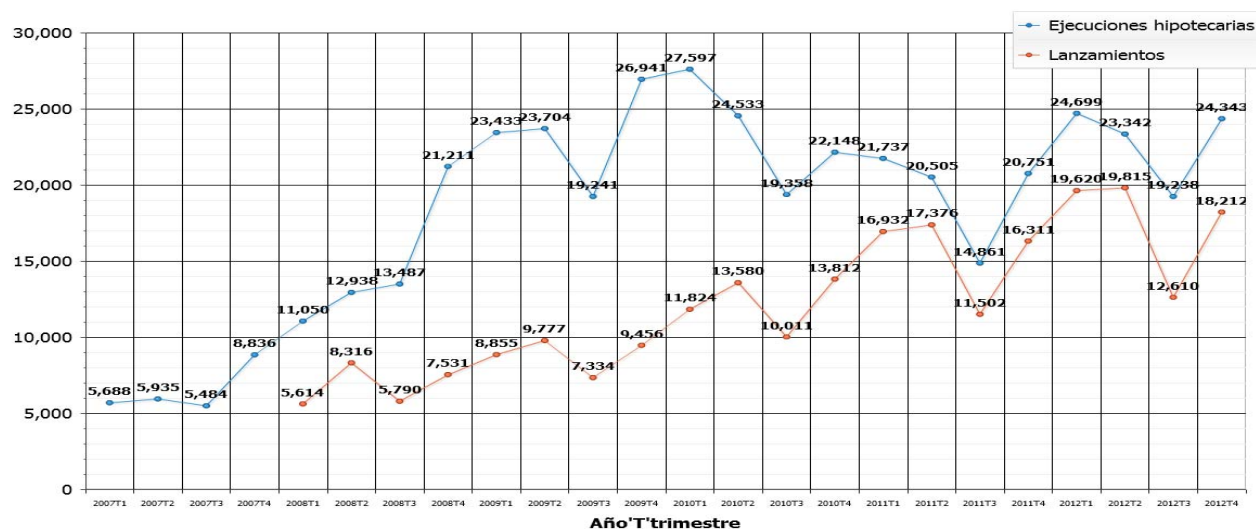
La ejecución de hipotecas alcanzó un máximo de 27.597 actuaciones en el primer trimestre de 2010, para descender hasta 14.681 en el tercer trimestre de 2011 y repuntar de nuevo en el año 2012, situándose en 24.343 en el último trimestre de 2012. Los lanzamientos han mostrado un crecimiento más continuado desde 2008, pasando de 5.600 a superar los 19.000 trimestrales, si bien, en el último trimestre de 2012 se sitúan en los 18.212. En ambas series se detecta un comportamiento estacional, con valores más bajos en verano.

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

	Ejecuciones hipotecarias	Variación anual (%)	Lanzamientos	Variación anual (%)
2008 T1	11.050	94,3	5.614	
T2	12.938	118,0	8.316	
T3	13.487	145,9	5.790	
T4	21.211	140,1	7.531	
2009 T1	23.433	112,1	8.855	57,7
T2	23.704	83,2	9.777	17,6
T3	19.241	42,7	7.334	26,7
T4	26.941	27,0	9.456	25,6
2010 T1	27.597	17,8	11.824	33,5
T2	24.533	3,5	13.580	38,9
T3	19.358	0,6	10.011	36,5
T4	22.148	-17,8	13.812	46,1
2011 T1	21.737	-21,2	16.932	43,2
T2	20.505	-16,4	17.376	28,0
T3	14.861	-23,2	11.502	14,9
T4	20.751	-6,3	16.311	18,1
2012 T1	24.699	13,6	19.620	15,9
T2	23.342	13,8	19.815	14,0
T3	19.238	29,5	12.610	9,6
T4	24.343	17,3	18.212	11,7

Fuente: Consejo General del Poder Judicial

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



Fuente: Consejo General del Poder Judicial

8. SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

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

En la **Tabla y Gráficos 8.1** destacan los descensos importantes en la variación anual de FBCF en el año 2009, y el descenso continuado en valor absoluto, a lo largo de los últimos 5 años.

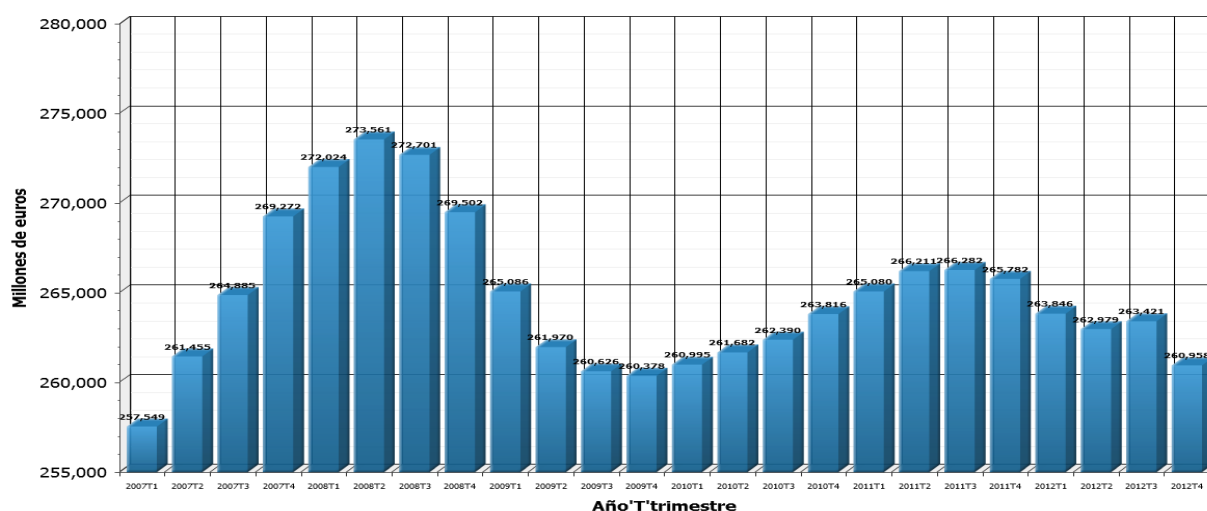
Tabla 8.1. Producto Interior Bruto a precios de mercado (desestacionalizado).

Unidades: Millones de euros y tasas (Precios corrientes)

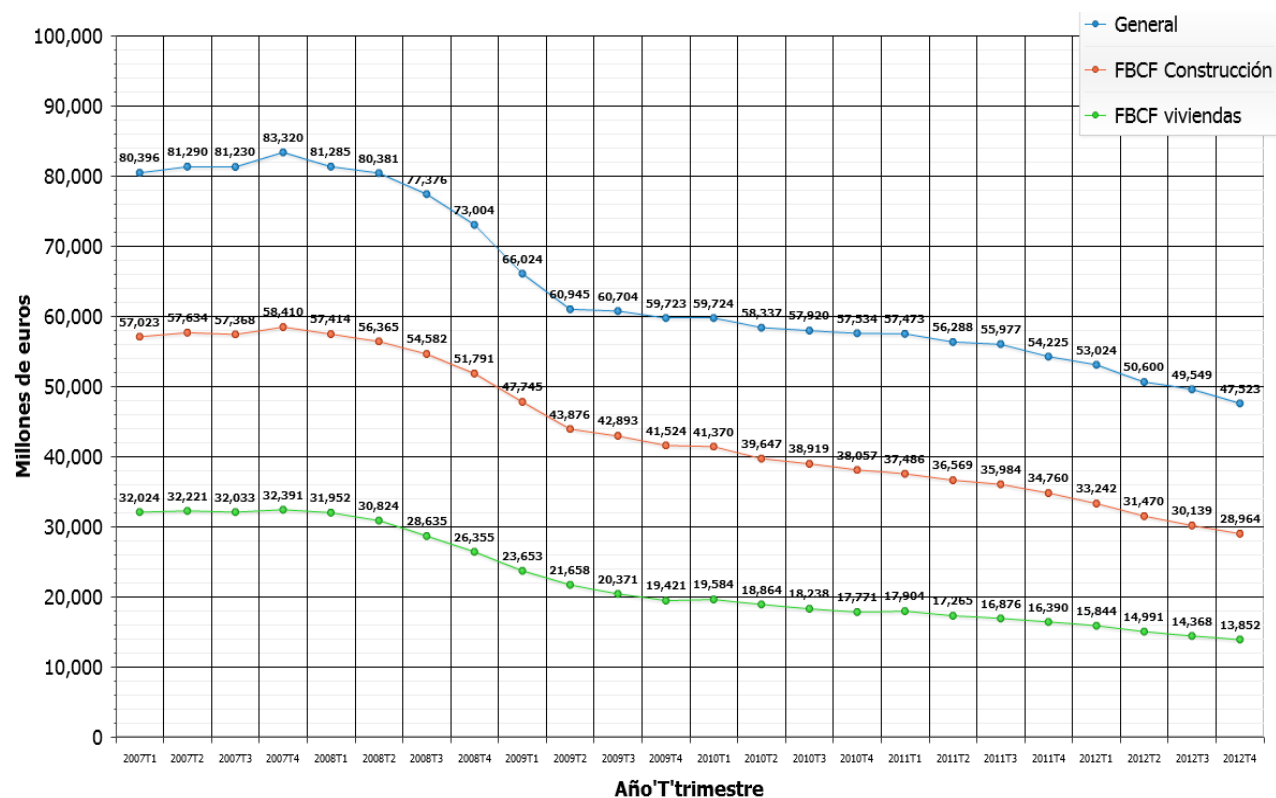
	Datos Base					Variación anual					Participación en PIB		
	PIB	FBCF	FBCF Constr.	FBCF Viv.	FBCF Otros	PIB	FBCF	FBCF Constr.	FBCF Viv.	FBCF Otros	FBCF Constr.	FBCF Viv.	FBCF Otros
2008TI	272.024	81.285	57.414	31.952	25.462	5,6	1,1	0,7	-0,2	1,9	21,1	11,7	9,4
2008TII	273.561	80.381	56.365	30.824	25.541	4,6	-1,1	-2,2	-4,3	0,5	20,6	11,3	9,3
2008TIII	272.701	77.376	54.582	28.635	25.947	3,0	-4,7	-4,9	-10,6	2,4	20,0	10,5	9,5
2008TIV	269.502	73.004	51.791	26.355	25.436	0,1	-12,4	-11,3	-18,6	-2,2	19,2	9,8	9,4
2009TI	265.086	66.024	47.745	23.653	24.092	-2,6	-18,8	-16,8	-26,0	-5,4	18,0	8,9	9,1
2009TII	261.970	60.945	43.876	21.658	22.218	-4,2	-24,2	-22,2	-29,7	-13,0	16,7	8,3	8,5
2009TIII	260.626	60.704	42.893	20.371	22.522	-4,4	-21,5	-21,4	-28,9	-13,2	16,5	7,8	8,6
2009TIV	260.378	59.723	41.524	19.421	22.103	-3,4	-18,2	-19,8	-26,3	-13,1	15,9	7,5	8,5
2010TI	260.995	59.724	41.370	19.584	21.786	-1,5	-9,5	-13,4	-17,2	-9,6	15,9	7,5	8,3
2010TII	261.682	58.337	39.647	18.864	20.783	-0,1	-4,3	-9,6	-12,9	-6,5	15,2	7,2	7,9
2010TIII	262.390	57.920	38.919	18.238	20.681	0,7	-4,6	-9,3	-10,5	-8,2	14,8	7,0	7,9
2010TIV	263.816	57.534	38.057	17.771	20.286	1,3	-3,7	-8,3	-8,5	-8,2	14,4	6,7	7,7
2011TI	265.080	57.473	37.486	17.904	19.582	1,6	-3,8	-9,4	-8,6	-10,1	14,1	6,8	7,4
2011TII	266.211	56.288	36.569	17.265	19.304	1,7	-3,5	-7,8	-8,5	-7,1	13,7	6,5	7,3
2011TIII	266.282	55.977	35.984	16.876	19.108	1,5	-3,4	-7,5	-7,5	-7,6	13,5	6,3	7,2
2011TIV	265.782	54.225	34.760	16.390	18.370	0,7	-5,8	-8,7	-7,8	-9,4	13,1	6,2	6,9
2012TI	263.846	53.024	33.242	15.844	17.398	-0,5	-7,7	-11,3	-11,5	-11,2	12,6	6,0	6,6
2012TII	262.979	50.600	31.470	14.991	16.479	-1,2	-10,1	-13,9	-13,2	-14,6	12,0	5,7	6,3
2012TIII	263.421	49.549	30.139	14.368	15.771	-1,1	-11,5	-16,2	-14,9	-17,5	11,4	5,5	6,0
2012TIV	260.958	47.523	28.964	13.852	15.112	-1,8	-12,4	-16,7	-15,5	-17,7	11,1	5,3	5,8

Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España

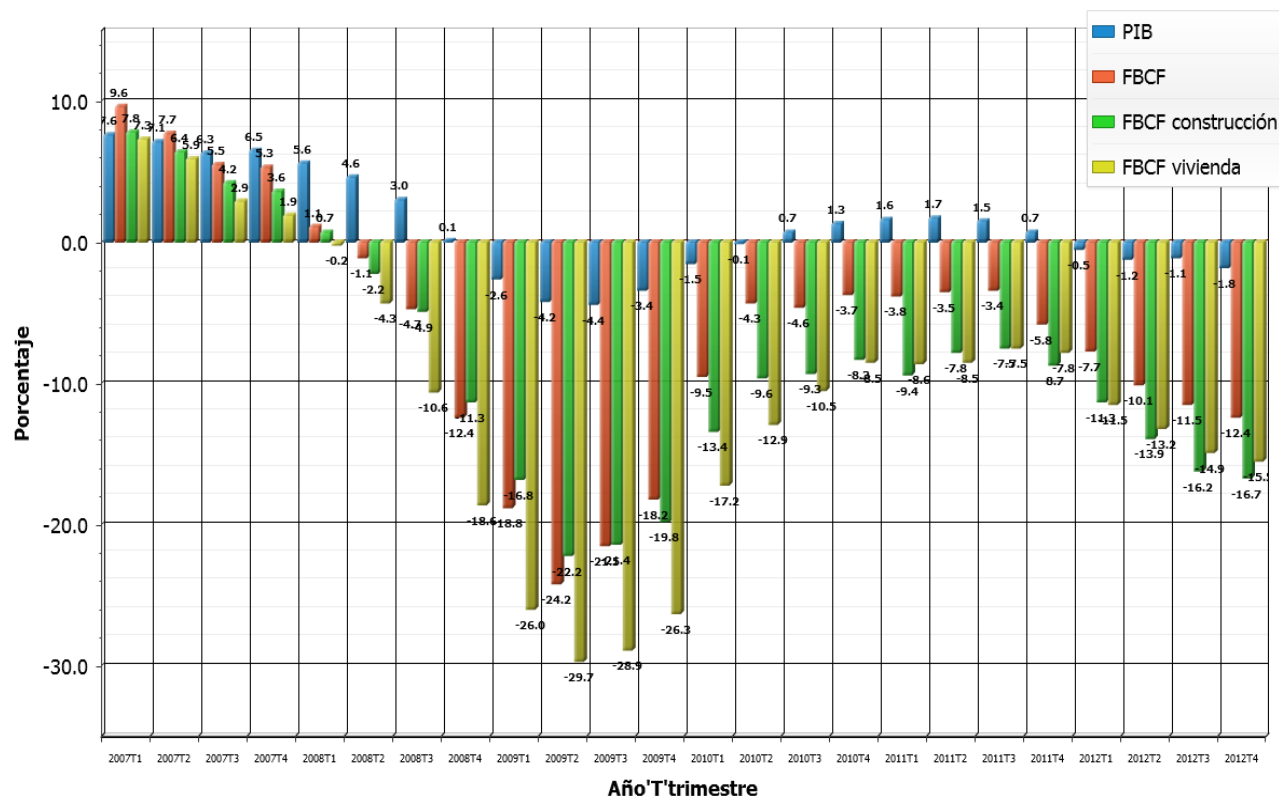
Gráfico 8.1.a. Producto Interior Bruto a precios de mercado (desestacionalizados).



Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España

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

Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España

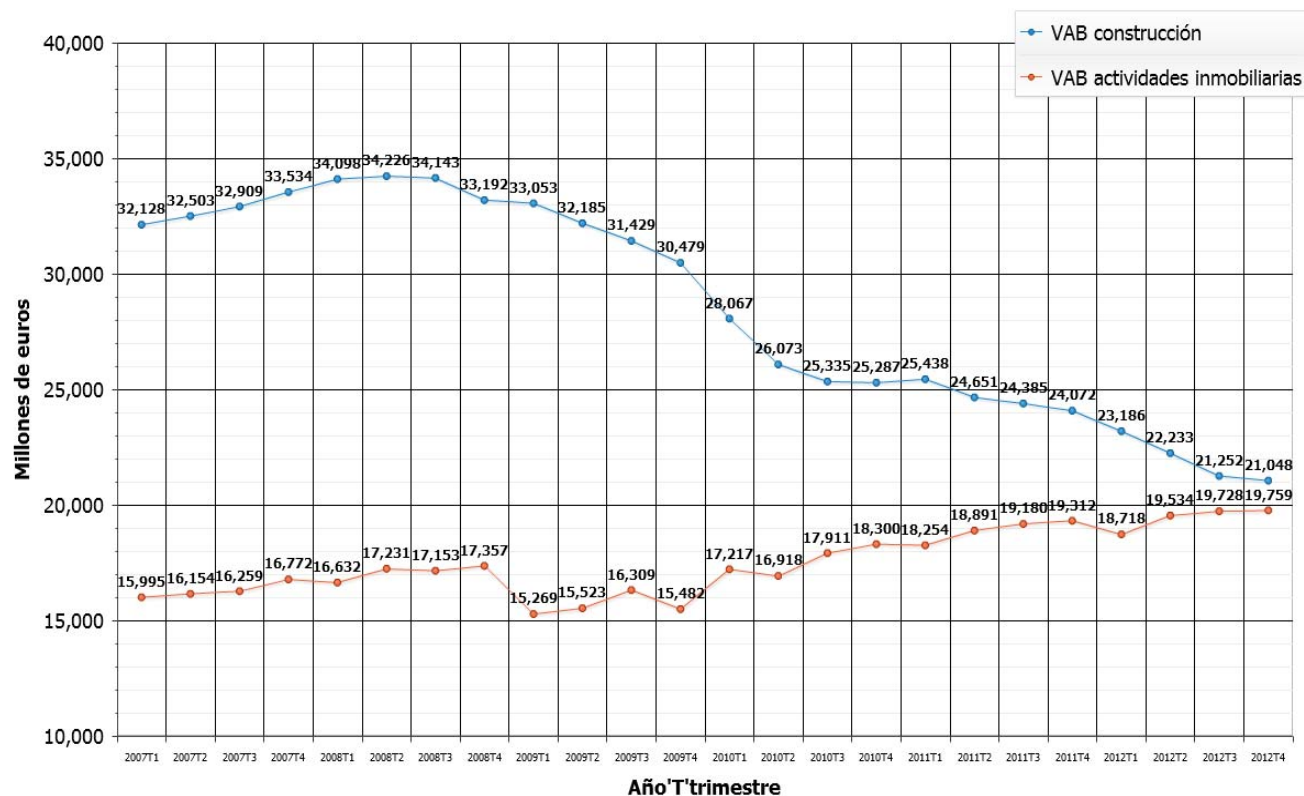
Gráfico 8.1.c. Variación anual del PIB y de la FBCF.

Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España

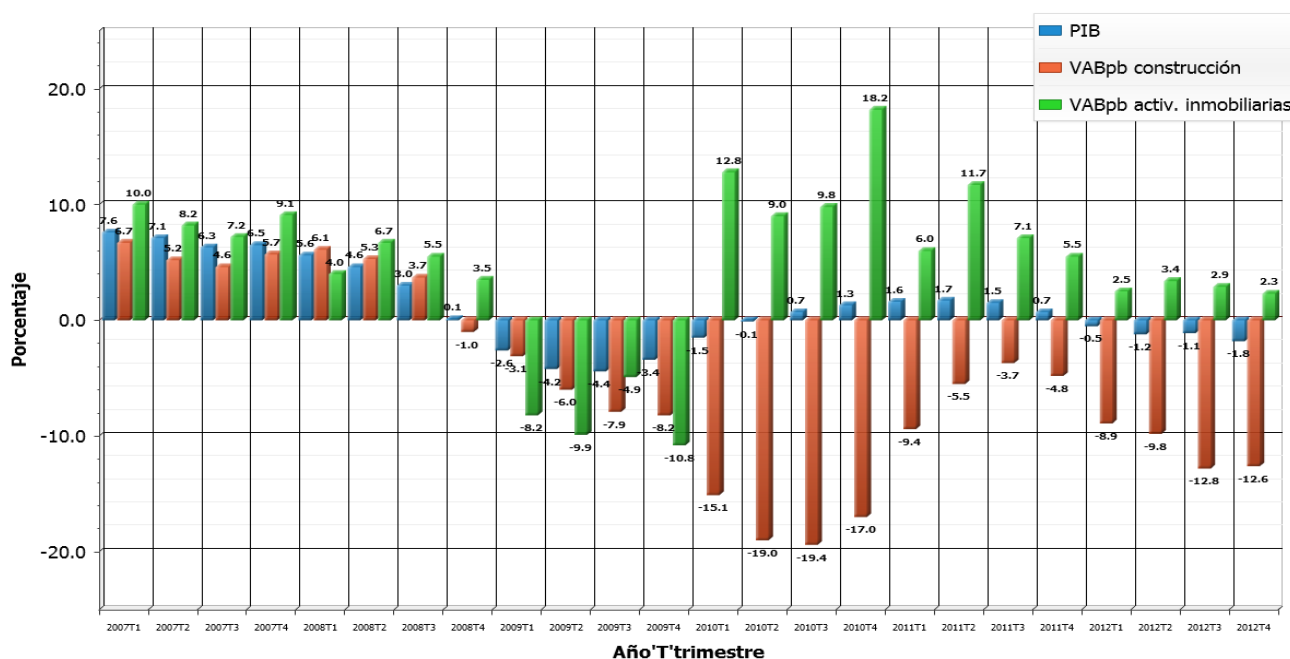
Tabla 8.2. Valor Añadido Bruto (Millones de euros y tasas a precios corrientes).

	Datos base (millones de euros)			Variación anual %			Participación PIB %	
	PIB	VaB	VaB	PIB	VaB	VaB	VaB	VaB
		Constr.	Act. Inmob.		Constr.	Act. Inm.	Constr.	Act. Inm.
2008TI	272.024	34.098	16.632	5,6	6,1	4,0	12,5	6,1
2008TII	273.561	34.226	17.231	4,6	5,3	6,7	12,5	6,3
2008TIII	272.701	34.143	17.153	3,0	3,7	5,5	12,5	6,3
2008TIV	269.502	33.192	17.357	0,1	-1,0	3,5	12,3	6,4
2009TI	265.086	33.053	15.269	-2,6	-3,1	-8,2	12,5	5,8
2009TII	261.970	32.185	15.523	-4,2	-6,0	-9,9	12,3	5,9
2009TIII	260.626	31.429	16.309	-4,4	-7,9	-4,9	12,1	6,3
2009TIV	260.378	30.479	15.482	-3,4	-8,2	-10,8	11,7	5,9
2010TI	260.995	28.067	17.217	-1,5	-15,1	12,8	10,8	6,6
2010TII	261.682	26.073	16.918	-0,1	-19,0	9,0	10,0	6,5
2010TIII	262.390	25.335	17.911	0,7	-19,4	9,8	9,7	6,8
2010TIV	263.816	25.287	18.300	1,3	-17,0	18,2	9,6	6,9
2011TI	265.080	25.438	18.254	1,6	-9,4	6,0	9,6	6,9
2011TII	266.211	24.651	18.891	1,7	-5,5	11,7	9,3	7,1
2011TIII	266.282	24.385	19.180	1,5	-3,7	7,1	9,2	7,2
2011TIV	265.782	24.072	19.312	0,7	-4,8	5,5	9,1	7,3
2012TI	263.846	23.186	18.718	-0,5	-8,9	2,5	8,8	7,1
2012TII	262.979	22.233	19.534	-1,2	-9,8	3,4	8,5	7,4
2012TIII	263.421	21.252	19.728	-1,1	-12,8	2,9	8,1	7,5
2012TIV	260.958	21.048	19.759	-1,8	-12,6	2,3	8,1	7,6

Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España

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

Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España

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

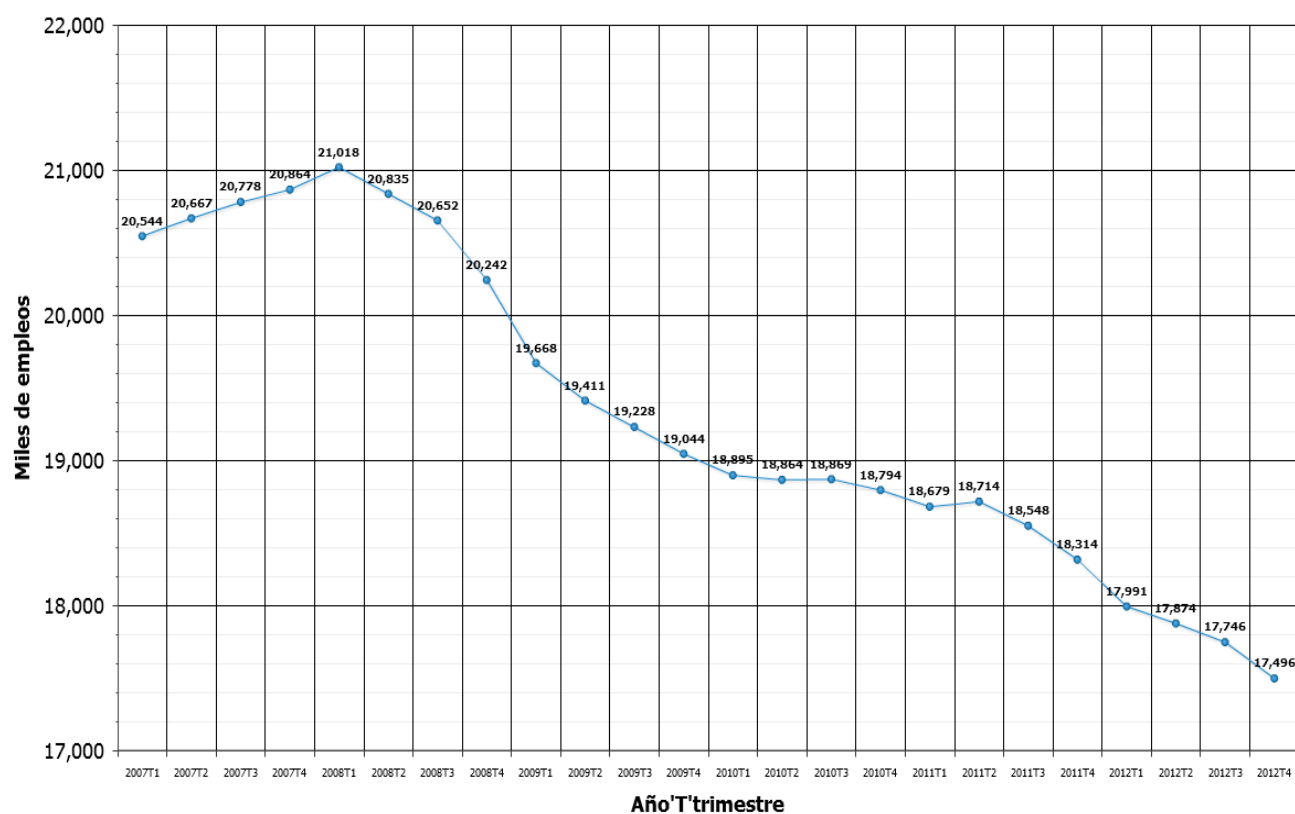
Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España

En cuanto al empleo cabe destacar que en cinco años se han reducido 3,5 millones de empleos, como puede observarse en la **Tabla 8.3**. Concretamente, en el sector de la construcción la disminución ha sido de casi 1,7 millones de empleos. En el último trimestre de 2012 los empleos en la construcción representan el 40% de los de hace 5 años. Por otra parte, el empleo en actividades inmobiliarias se ha mantenido, observándose una caída en los dos primeros trimestres de 2010 y una recuperación en los dos años siguientes.

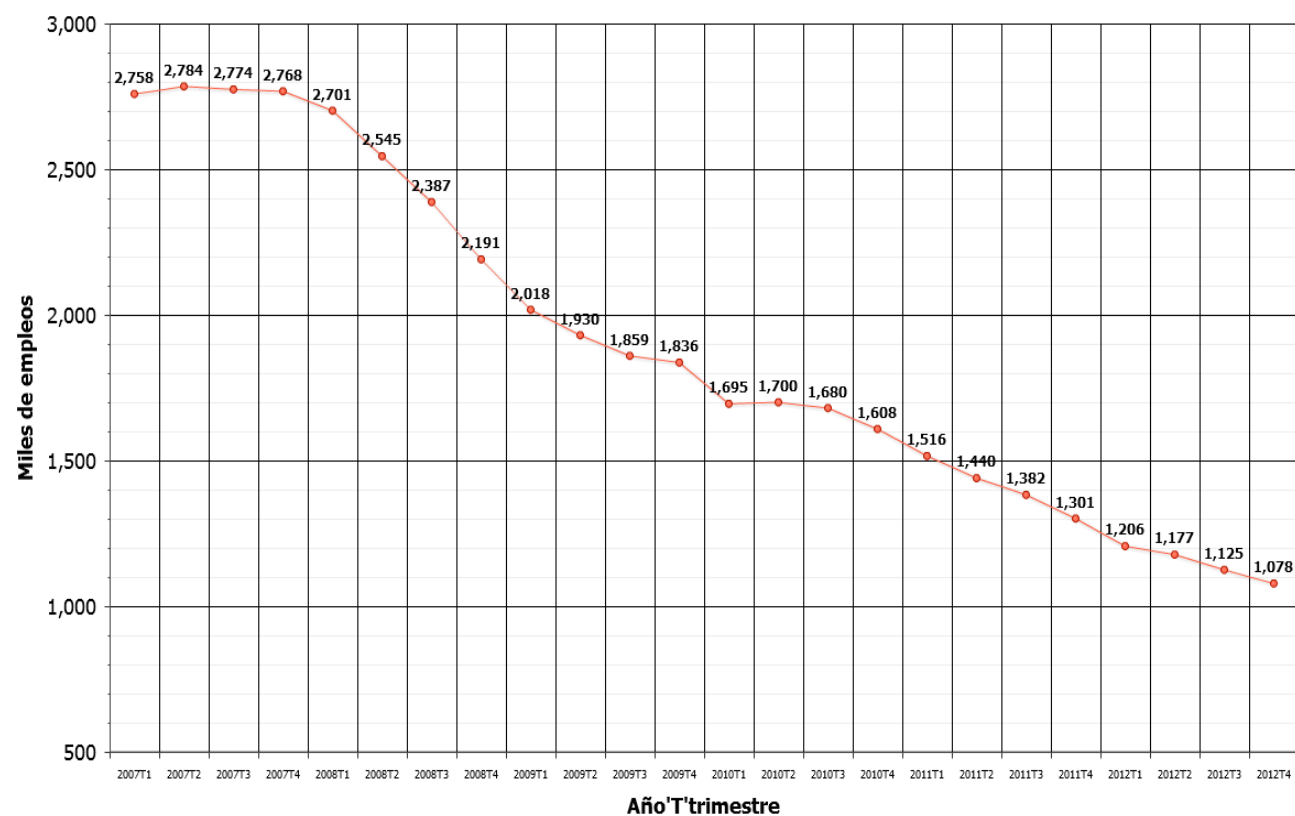
Tabla 8.3. Empleo por ramas de actividad (desestacionalizados). Ocupados (unidades: miles y tasas).

	Datos base (miles)			Variación anual %			Participación %	
	Empleo total	Construc	Act Inmob	Empleo total	Construc	Act Inm.	Construc	Act. Inm.
2008TI	21.018	2.701	227	2,3	-2,1	6,7	12,9	1,1
2008TII	20.835	2.545	229	0,8	-8,6	8,4	12,2	1,1
2008TIII	20.652	2.387	225	-0,6	-14,0	4,3	11,6	1,1
2008TIV	20.242	2.191	225	-3,0	-20,9	5,9	10,8	1,1
2009TI	19.668	2.018	204	-6,4	-25,3	-10,1	10,3	1,0
2009TII	19.411	1.930	201	-6,8	-24,2	-12,2	9,9	1,0
2009TIII	19.228	1.859	203	-6,9	-22,1	-9,8	9,7	1,1
2009TIV	19.044	1.836	204	-5,9	-16,2	-9,3	9,6	1,1
2010TI	18.895	1.695	185	-3,9	-16,0	-9,3	9,0	1,0
2010TII	18.864	1.700	185	-2,8	-11,9	-8,0	9,0	1,0
2010TIII	18.869	1.680	200	-1,9	-9,6	-1,5	8,9	1,1
2010TIV	18.794	1.608	204	-1,3	-12,4	0,0	8,6	1,1
2011TI	18.679	1.516	211	-1,1	-10,6	14,1	8,1	1,1
2011TII	18.714	1.440	216	-0,8	-15,3	16,8	7,7	1,2
2011TIII	18.548	1.382	206	-1,7	-17,7	3,0	7,5	1,1
2011TIV	18.314	1.301	231	-2,6	-19,1	13,2	7,1	1,3
2012TI	17.991	1.206	218	-3,7	-20,5	3,3	6,7	1,2
2012TII	17.874	1.177	228	-4,5	-18,3	5,3	6,6	1,3
2012TIII	17.746	1.125	211	-4,3	-18,6	2,5	6,3	1,2
2012TIV	17.496	1.078	219	-4,5	-17,1	-5,2	6,2	1,3

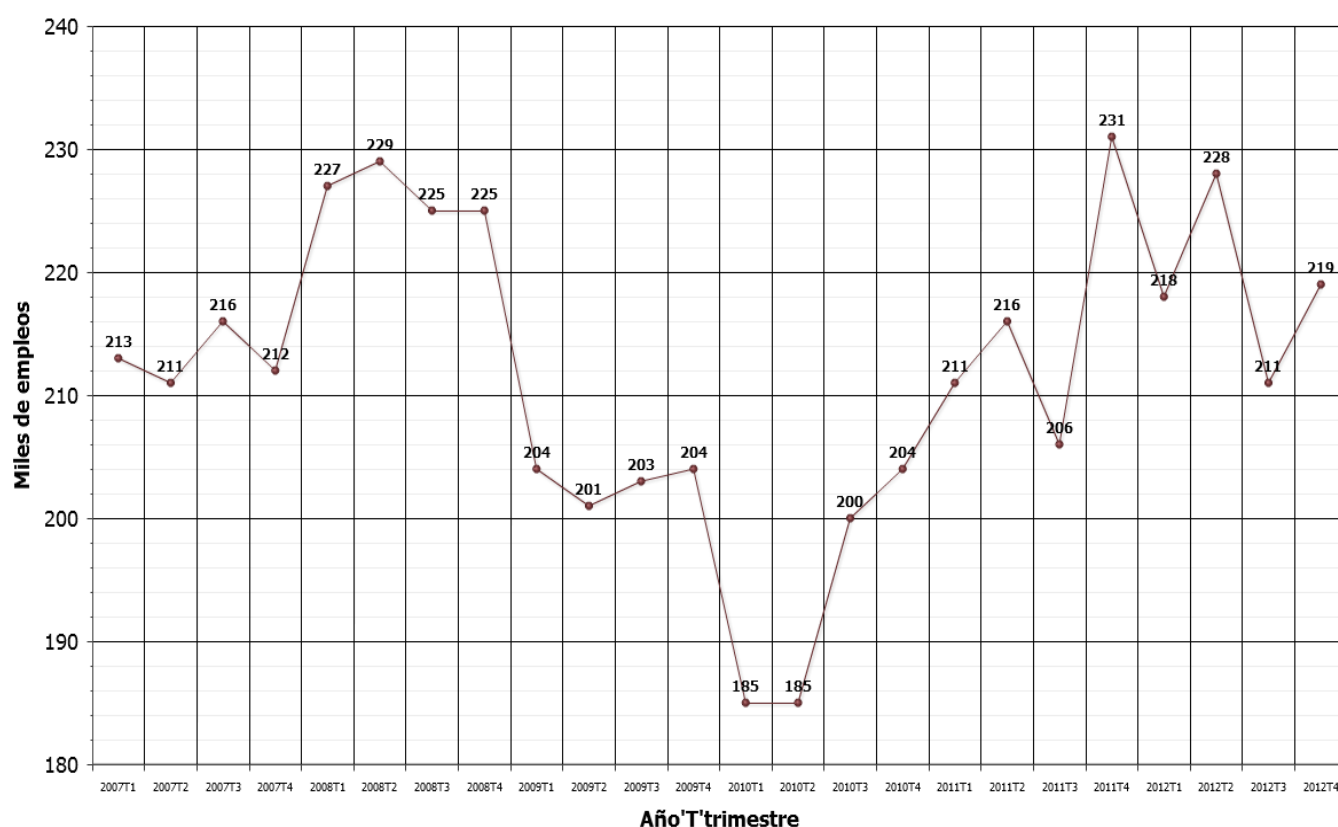
Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

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

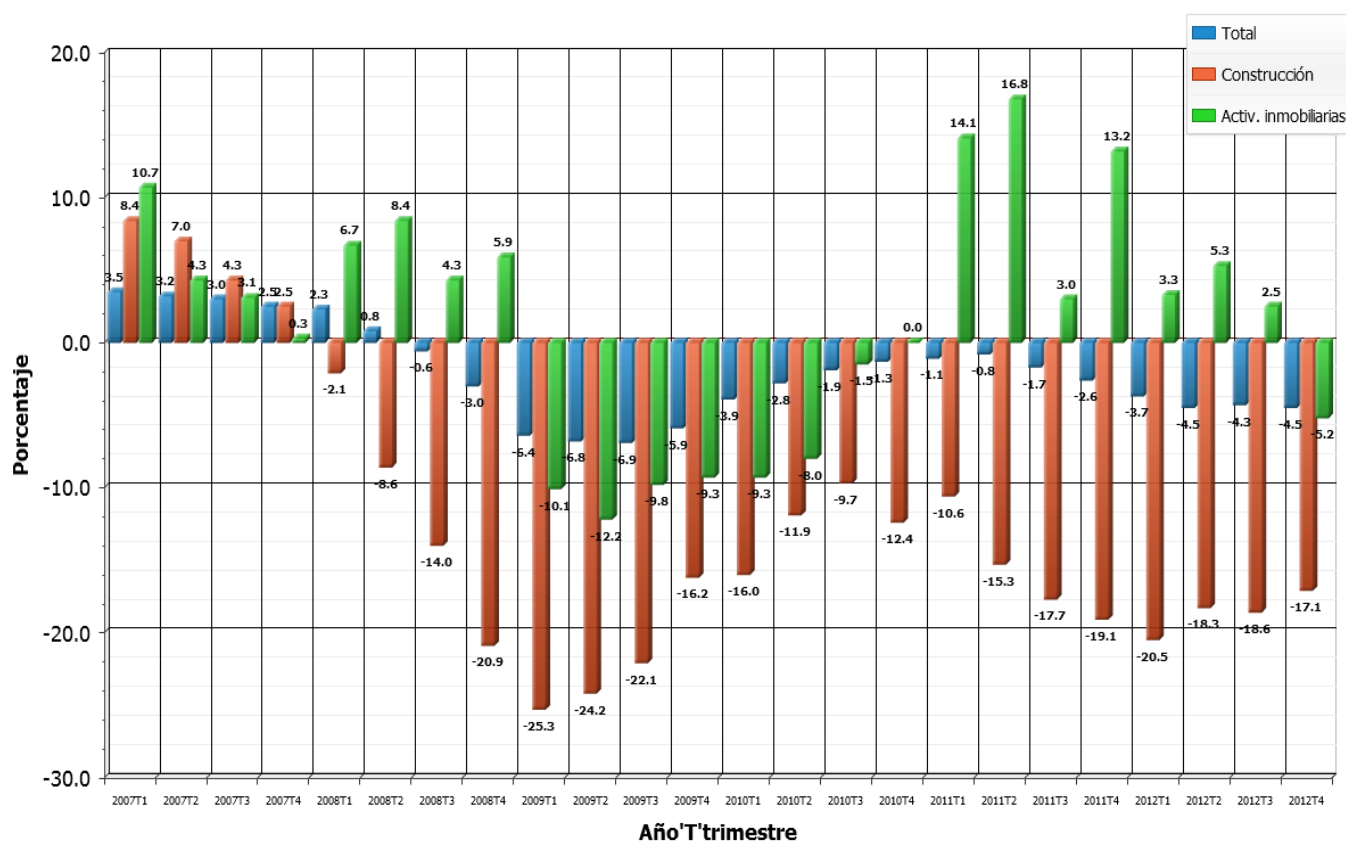
Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

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

Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

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

Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

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

Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE FOMENTO

SECRETARÍA GENERAL
TÉCNICA

CENTRO
DE PUBLICACIONES