

OBSERVATORIO DE VIVIENDA Y SUELO

Boletín núm. 9
Primer trimestre 2014



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE FOMENTO

DIRECCIÓN GENERAL
DE ARQUITECTURA,
VIVIENDA Y SUELO

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

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

Título de la obra: **OBSERVATORIO DE VIVIENDA Y SUELO, Boletín número 9, primer Trimestre 2014**
Autor: Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo; Centro de Publicaciones, Ministerio de Fomento
Año de edición: julio 2014

Edición digital:

1ª edición electrónica: julio 2014

Formato: Pdf

Tamaño: 7,30 MB

NIPO: 161-14-052-9

Edita:

Centro de Publicaciones
Secretaría General Técnica
Ministerio de Fomento©

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





0. PRESENTACIÓN.....	4
1. ACTIVIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN Y DE LA PROMOCIÓN RESIDENCIAL.....	5
2. MERCADO DE LA VIVIENDA. PRECIOS Y TRANSACCIONES... ..	12
3. MERCADO DEL SUELO. PRECIOS Y TRANSACCIONES.....	26
4. REHABILITACIÓN.....	30
5. ALQUILER DE VIVIENDA.....	34
6. FINANCIACIÓN Y ACCESO A LA VIVIENDA.....	36
7. CREDITOS DUDOSOS Y LANZAMIENTOS.....	44
8. SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN.....	48

7 de julio de 2014

o. PRESENTACIÓN.

La situación actual del mercado de vivienda y suelo

En el primer trimestre de 2014 se escrituraron un total de 81.358 viviendas (libres y protegidas) con un incremento respecto al año anterior de un 48%, si bien este dato debe entenderse en el contexto de la supresión de la desgravación fiscal a comienzos de 2013.

El número de viviendas libres terminadas se mantiene relativamente estable en los últimos seis meses, con valores entre 3.000 y 4.000 viviendas al mes. Por otra parte, se observa un incremento anual de casi un 22% en el valor total del presupuesto de ejecución de los visados de dirección de obra, alcanzando los 603,5 millones de euros.

El precio medio de la vivienda libre atenúa el descenso con una variación interanual de menos del 4%, y un valor de 1.459 €/m² en el último trimestre. Y el precio medio del suelo urbano, también con datos del Ministerio de Fomento, es un 10% inferior al de hace un año, con un valor de 142 €/m².

El mercado de compra de vivienda por parte de extranjeros continúa en ascenso, y según el último trimestre conocido, asciende casi al 17% del total, es decir, que una de cada seis viviendas vendidas, son adquiridas por extranjeros. Por nacionalidades, y según información de los Registradores de la Propiedad, destaca Reino Unido con un 14%, Francia 11% y Rusia con casi el 8% de los extranjeros compradores de vivienda en España. Por otra parte, se estabiliza la inversión extranjera en inmuebles, que asciende a 6.135,7 millones de euros, y es un 11% superior a la de hace un año.

El mercado de viviendas en alquiler continúa aumentando la actividad y la rentabilidad bruta del alquiler mantiene un crecimiento sostenido, hasta alcanzar en los dos últimos trimestres un 4,8%.

En este boletín aparece por primera vez la información proporcionada por los Registros de la Propiedad que publica el Instituto Nacional de Estadística, en relación con las ejecuciones hipotecarias. Concretamente las que afectan a vivienda en este primer trimestre de 2014 son 18.971, de las que aproximadamente la mitad corresponde a vivienda habitual.

En relación con el crédito dudoso, se ha reducido ligeramente hasta un 33,01% la morosidad en la financiación a la construcción, y en el apartado de actividades inmobiliarias se sitúa en el 37,85%. En rehabilitación la morosidad alcanza el 7,27%.

Por último, la relación entre el precio de la vivienda y la renta bruta disponible por hogar, se ha mantenido en los dos últimos trimestres en 5,9 años. El esfuerzo anual, es decir, lo que representan las cuotas a pagar por un hogar medio, es actualmente un tercio de la renta.

Estructura y contenidos del boletín

Este nuevo boletín estadístico del Observatorio de Vivienda y Suelo correspondiente al primer trimestre de 2014, mantiene la estructura y contenidos del anterior, y recoge los principales datos publicados hasta el pasado 3 de julio por los diferentes organismos y entidades.

1. ACTIVIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN Y DE LA PROMOCIÓN RESIDENCIAL

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

Iniciación y terminación de viviendas

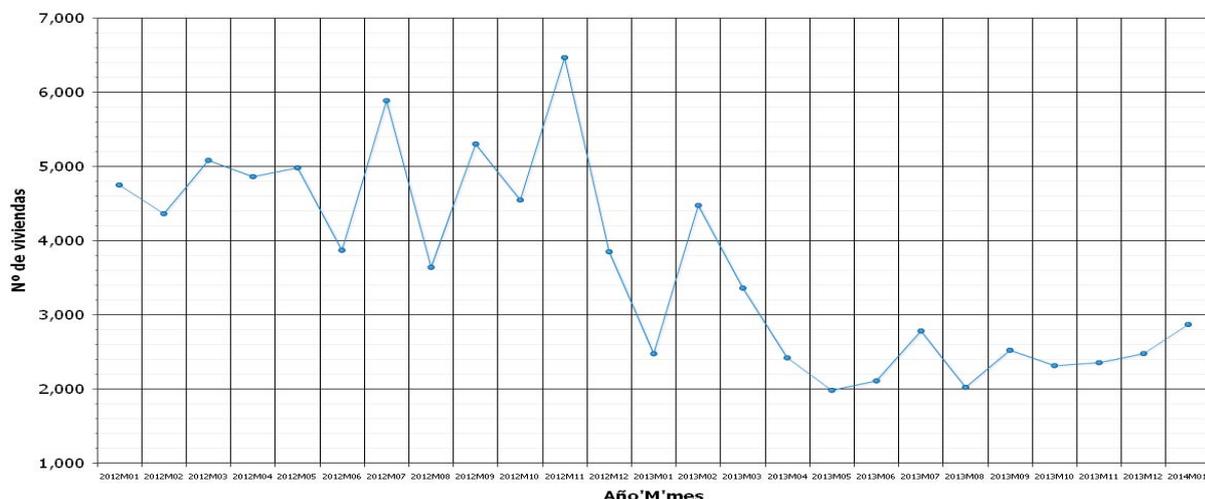
En la **Tabla y Gráfico 1.1** se puede observar el número de viviendas autorizadas en las licencias municipales de nueva planta, si bien, desde agosto de 2013 no se incluye información del País Vasco. En el mes de enero de 2014, último dato conocido, aumentó a 2.864 viviendas, es decir, 16% más que hace un año. Por su parte, el número de licencias de rehabilitación en el mismo mes fue de 437 viviendas, el 15,3% de las de obra nueva.

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

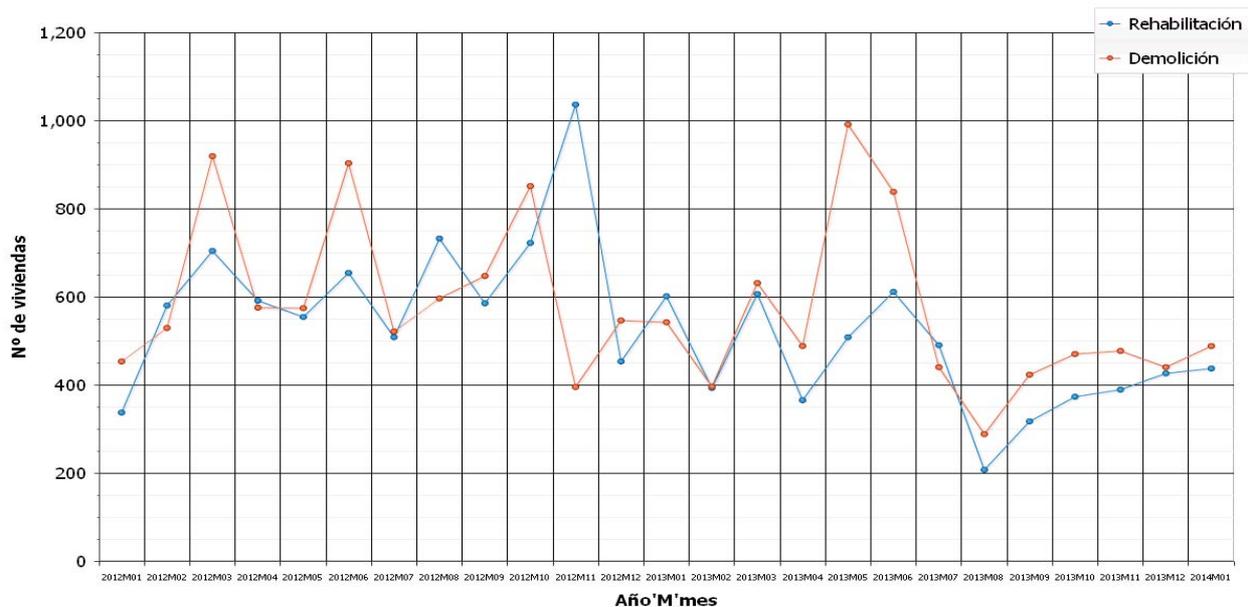
	Nueva planta (NP)	Rehabilitación (Rh)	Demolición (Dm)	% Rh/NP	% Dm/NP	% Variación anual NP
Jul	5.882	508	521	8,6	8,9	5,8
Ago	3.634	732	596	20,1	16,4	-27,3
Sep	5.298	585	647	11,0	12,2	-10,1
Oct	4.542	722	851	15,9	18,7	-16,1
Nov	6.461	1.036	395	16,0	6,1	-11,6
Dic	3.845	453	546	11,8	14,2	-38,2
2013 Ene	2.469	601	542	24,3	22,0	-48,0
Feb	4.470	393	396	8,8	8,9	2,6
Mar	3.354	606	631	18,1	18,8	-34,0
Abr	2.414	365	488	15,1	20,2	-50,3
May	1.978	508	991	25,7	50,1	-60,3
Jun	2.105	611	838	29,0	39,8	-45,5
Jul	2.777	490	440	17,6	15,8	-52,8
Ago	2.018	207	288	10,3	14,3	-44,5
Sep	2.518	317	423	12,6	16,8	-52,5
Oct	2.311	373	470	16,1	20,3	-49,1
Nov	2.349	389	477	16,6	20,3	-63,6
Dic	2.473	426	440	17,2	17,8	-35,7
2014 Ene	2.864	437	488	15,3	17,0	16,0

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

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



Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

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

Fuente: Ministerio de Fomento

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

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

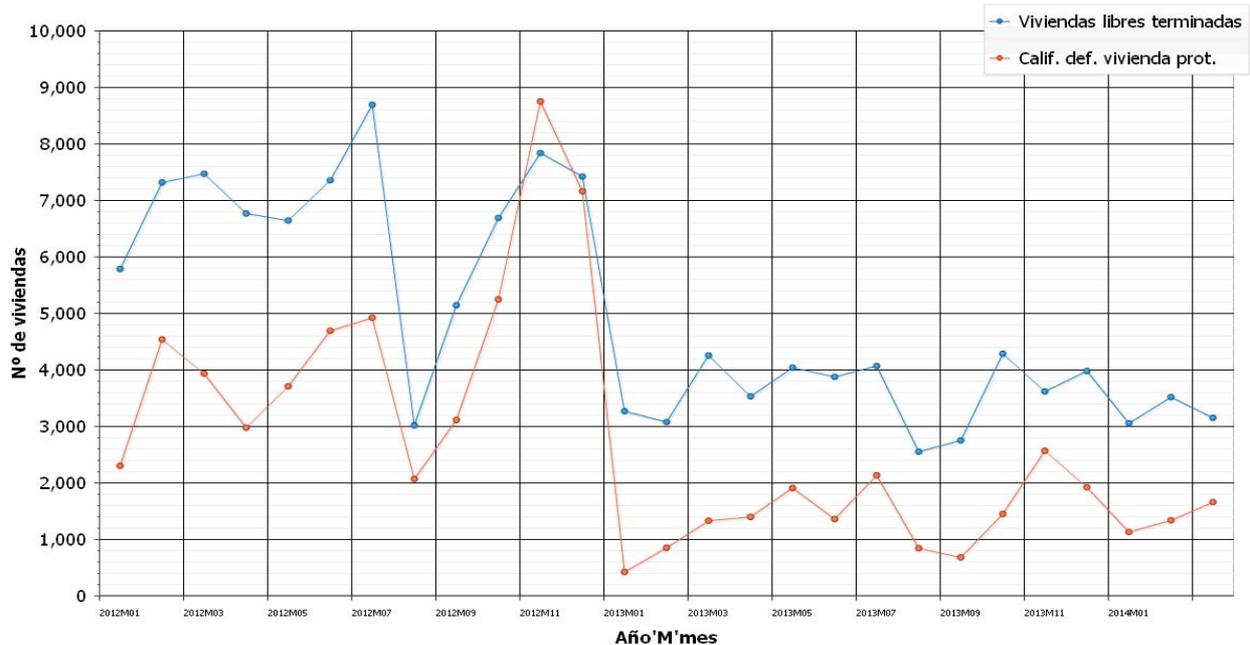
	Vivienda Libre iniciada	Vivienda Libre terminada	Vivienda Protegida Calificación Provisional	Vivienda Protegida Calificación. Definitiva	Total Viviendas iniciadas	Total Viviendas terminadas	Variación anual (sobre viv. libre) %	
							Viviendas iniciadas	Viviendas terminadas
2012 Ene	3.926	5.777	2.169	2.296	6.095	8.073	-16,8	-41,8
Feb	3.347	7.312	1.693	4.532	5.040	11.844	-40,6	-18,0
Mar	3.842	7.466	2.038	3.928	5.880	11.394	-25,3	-36,7
Abr	2.723	6.764	842	2.972	3.565	9.736	-37,9	-46,5
May	3.202	6.637	1.267	3.702	4.469	10.339	-19,7	-21,9
Jun	2.796	7.348	1.231	4.687	4.027	12.035	-49,3	-24,1
Jul	2.413	8.689	1.036	4.917	3.449	13.606	-34,0	-33,6
Ago	2.888	3.013	1.376	2.063	4.264	5.076	-35,3	-49,6
Sep	2.843	5.138	1.292	3.107	4.135	8.245	-31,9	-50,0
Oct	2.889	6.681	1.500	5.241	4.389	11.922	-34,6	-56,9
Nov	1.748	7.834	964	8.745	2.712	16.579	-40,2	11,9
Dic	1.953	7.417	1.747	7.152	3.700	14.569	-33,7	-4,6
2013 Ene	2.370	3.263	528	416	2.898	3.679	-39,6	-43,5
Feb	2.260	3.071	886	844	3.146	3.915	-32,5	-58,0
Mar	2.393	4.251	205	1.323	2.598	5.574	-37,7	-43,1
Abr		3.525	539	1.392		4.917		-47,9
May		4.034	1.359	1.905		5.939		-39,2
Jun		3.871	467	1.355		5.226		-47,3
Jul		4.062	283	2.127		6.189		-53,3
Ago		2.546	307	837		3.383		-15,5
Sep		2.744	248	673		3.417		-46,6
Oct		4.278	601	1.446		5.724		-36,0
Nov		3.611	382	2.563		6.174		-53,9
Dic		3.974	684	1.918		5.892		-46,4
2014 Ene		3.049	9	1.126		4.175		-6,6
Feb		3.511	763	1.331		4.842		14,3
Mar		3.147	288	1.652		4.799		-26,0

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

Las viviendas libres terminadas mantienen su tendencia a la baja respecto al año anterior, al continuar el descenso en la construcción de viviendas que se viene registrando desde 2008, con un fuerte decrecimiento interanual en todos los meses de 2013. En marzo de 2014 el número de viviendas libres terminadas fue de 3.147 con una variación interanual del -26%. Por otra parte, continua el retraso en la obtención de datos correspondientes a las viviendas iniciadas, y el último dato conocido es marzo de 2013 con 2.393 viviendas.

También hay que señalar en relación con la información estadística que provisionalmente no existen datos de Cantabria, desde febrero de 2013, y de la Comunidad Valenciana desde 2014.

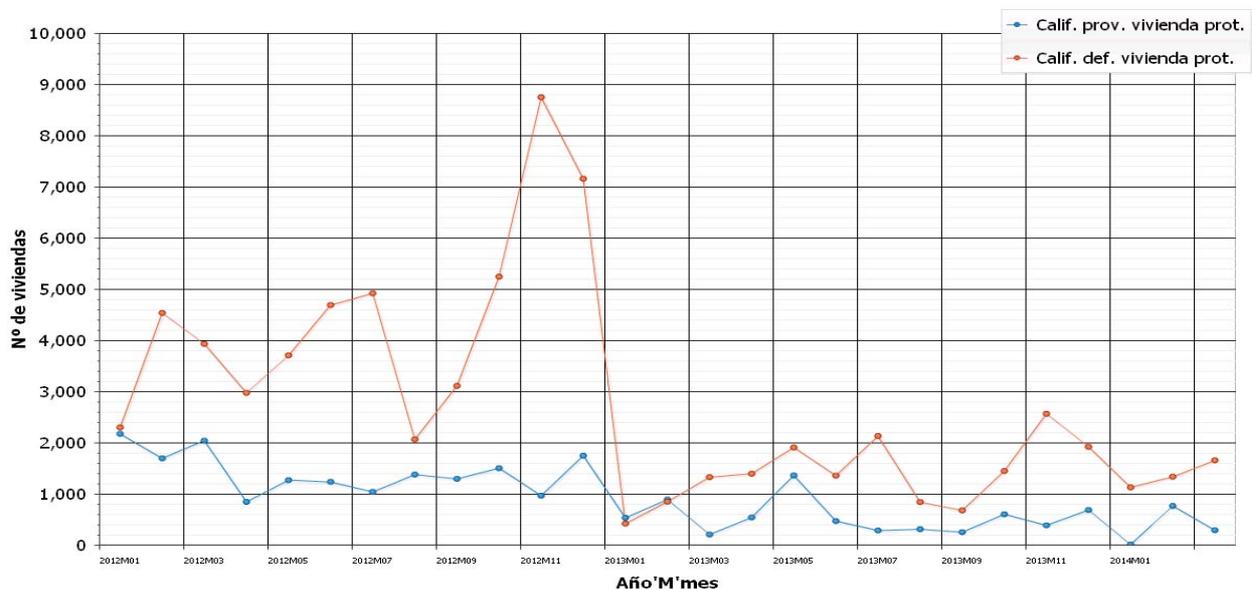
Gráfico 1.2.a. Número de viviendas terminadas: VL y VP.



Fuente: Ministerio de Fomento

En cuanto a las calificaciones de vivienda protegida, tanto provisional como definitiva, se ha producido un descenso importante desde 2013. El último dato de marzo de 2014 indica que se han concedido 288 calificaciones provisionales y 1.652 calificaciones definitivas.

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, observándose un fuerte descenso en ambas columnas desde enero de 2013. El número de viviendas terminadas en el mes de marzo es de 4.799, lo que supone una variación anual de -14%, y los certificados fin de obra en el mismo mes ascienden a 4.126, con una variación anual del -28%.

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

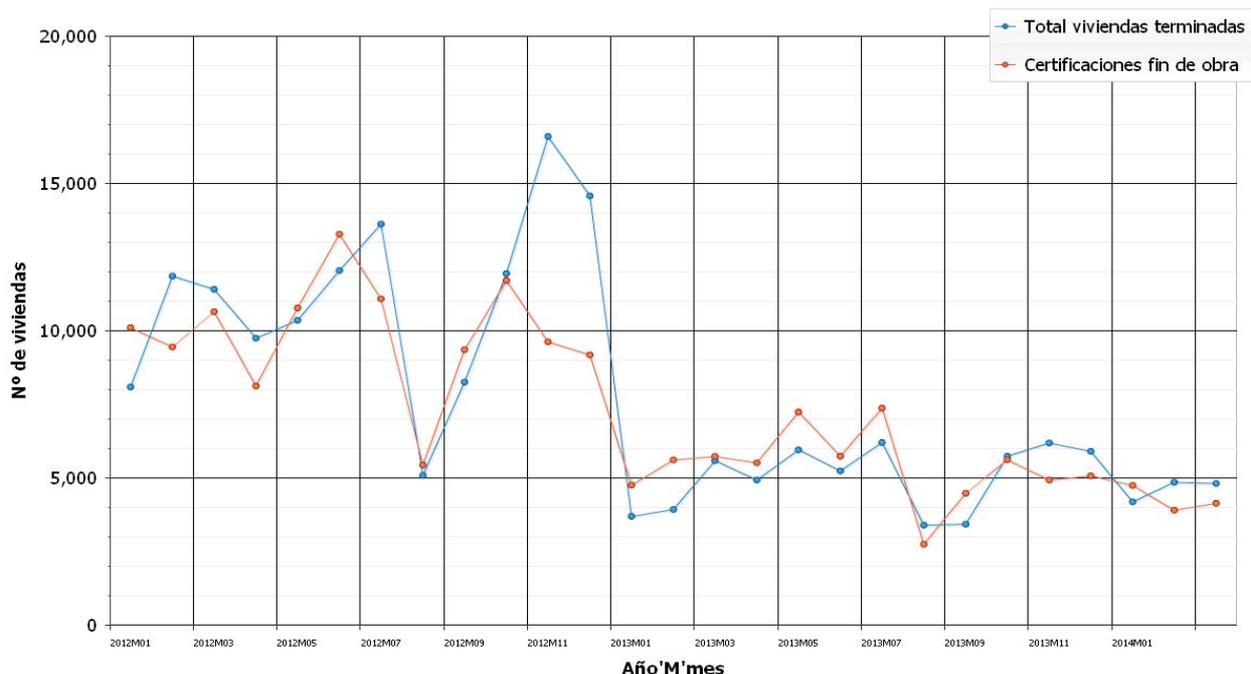
	Total viviendas terminadas (1)	Certificados Final obra (2)	Variación anual (%) Viviendas terminadas	Variación anual (%) Certificados Final Obra
Jul	13.606	11.066	-27,3	-31,7
Ago	5.076	5.423	-34,8	-23,4
Sep	8.245	9.338	-43,9	-29,7
Oct	11.922	11.689	-45,4	-19,6
Nov	16.579	9.609	29,6	-23,3
Dic	14.569	9.164	-15,4	-20,1
2013 Ene	3.679	4.739	-54,4	-50,2
Feb	3.915	5.599	-66,9	-37,9
Mar	5.574	5.713	-51,1	-42,5
Abr	4.917	5.502	-49,5	-27,9
May	5.939	7.224	-42,6	-30,7
Jun	5.226	5.726	-56,6	-53,0
Jul	6.189	7.361	-54,5	-33,5
Ago	3.383	2.733	-33,4	-49,6
Sep	3.417	4.462	-58,6	-52,2
Oct	5.724	5.604	-52,0	-52,1
Nov	6.174	4.918	-62,8	-48,8
Dic	5.892	5.055	-59,6	-44,8
2014 Ene	4.175	4.735	13,5	-0,1
Feb	4.842	3.889	23,7	-30,5
Mar	4.799	4.126	-13,9	-27,8

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

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

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

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



Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

Valor presupuestado y liquidado de las obras de vivienda.

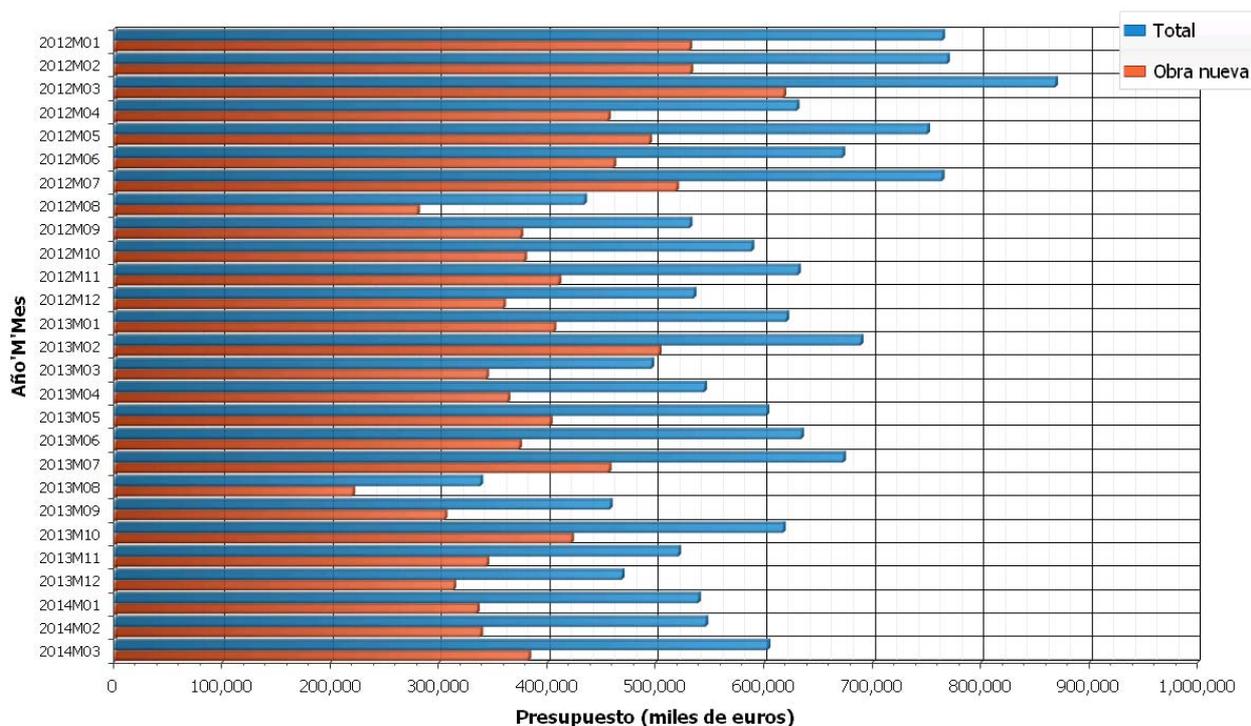
Como se aprecia en la **Tabla y Gráfico 1.4**, el valor total de las certificaciones finales de la obra nueva, de acuerdo con el último dato conocido, marzo de 2014, representa el 63,5% del valor total presupuestado en los proyectos visados para todo tipo de obras de edificación. El valor total registra un aumento en tasa interanual del 21,6%.

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

	Valor total (T)	Obra nueva (ON)	Proporción ON/T (%)	Variación anual (%)
Jul	764.112,7	519.192,9	67,9	-34,2
Ago	434.449,1	280.311,5	64,5	-34,0
Sep	531.635,6	375.664,4	70,7	-49,2
Oct	588.594,3	379.176,8	64,4	-35,7
Nov	631.492,5	410.780,9	65,0	-23,7
Dic	535.346,3	359.621,9	67,2	-36,5
2013 Ene	620.853,4	406.228,1	65,4	-18,8
Feb	689.404,7	503.240,8	73,0	-10,4
Mar	496.231,9	344.045,6	69,3	-42,9
Abr	544.946,2	363.768,0	66,8	-13,5
May	602.707,1	402.735,8	66,8	-19,7
Jun	634.413,3	374.309,5	59,0	-5,7
Jul	673.213,0	456.965,8	67,9	-11,9
Ago	338.647,2	220.623,6	65,1	-22,1
Sep	457.996,0	305.714,5	66,8	-13,9
Oct	617.645,9	422.373,0	68,4	4,9
Nov	521.248,7	344.287,7	66,1	-17,5
Dic	468.942,6	313.828,0	66,9	-12,4
2014 Ene	539.384,3	335.364,9	62,2	-13,1
Feb	546.330,4	338.651,2	62,0	-20,8
Mar	603.528,0	382.983,3	63,5	21,6

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

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



Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

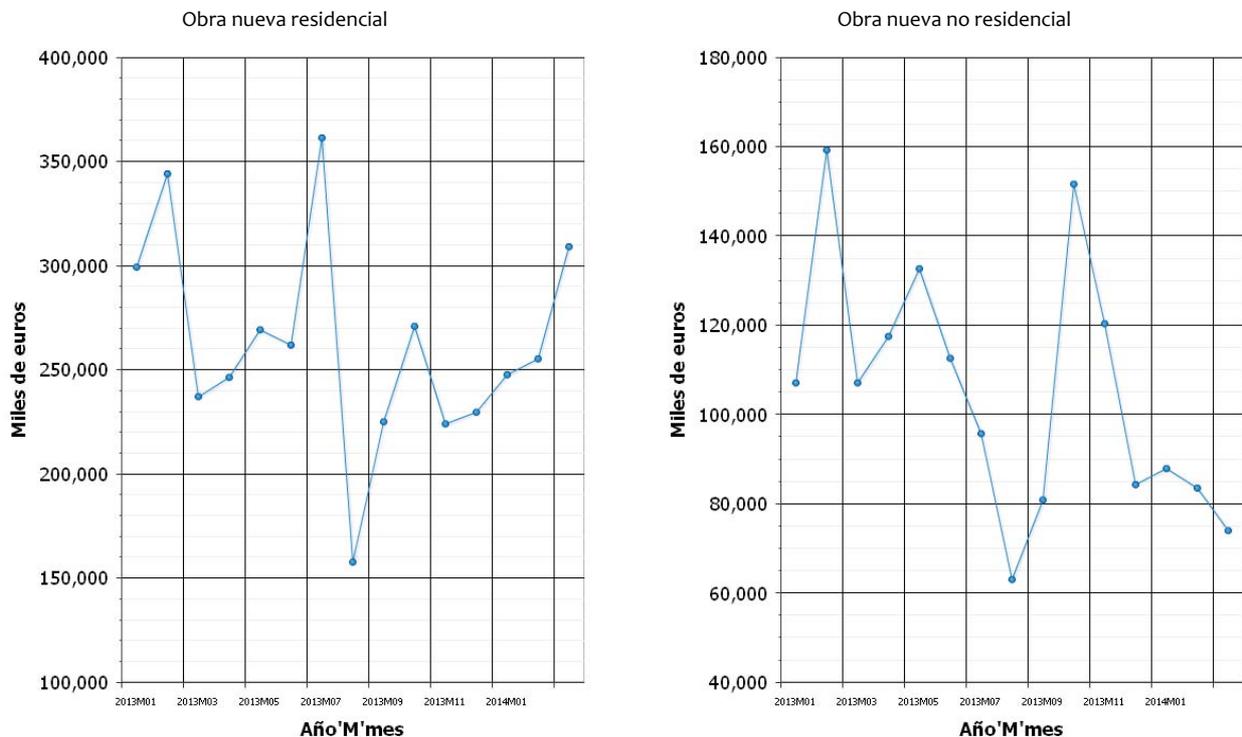
Por su parte, de acuerdo con la **Tabla 1.5**, el valor presupuestado para la obra nueva residencial es casi del 81% del total de la obra nueva. La tasa de variación interanual del valor total de la obra nueva, es positiva del 11% en el mes de marzo de 2014, situándose el valor total presupuestado en este mismo mes en 383 millones de euros.

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

	Valor total	Total residencial	Total no residencial	Proporción Residencial (%)	Variación total anual (%)
Jul	519.193	371.036	148.157	71,5	-39,9
Ago	280.312	220.299	60.013	78,6	-43,1
Sep	375.664	281.962	93.702	75,1	-50,9
Oct	379.136	280.878	98.258	74,1	-41,6
Nov	410.781	269.242	141.539	65,5	-27,3
Dic	359.622	230.698	128.924	64,2	-41,2
2013 Ene	406.228	299.172	107.057	73,6	-23,6
Feb	503.241	344.024	159.217	68,4	-5,5
Mar	344.046	236.987	107.059	68,9	-44,4
Abr	363.768	246.307	117.461	67,7	-20,3
May	402.736	269.103	132.633	66,8	-18,5
Jun	374.310	261.790	112.519	69,9	-18,9
Jul	456.966	361.305	95.661	79,1	-12,0
Ago	220.624	157.642	62.982	71,5	-21,3
Sep	305.715	224.946	80.769	73,6	-18,6
Oct	422.373	270.815	151.558	64,1	11,4
Nov	344.288	224.016	120.271	65,1	-16,2
Dic	313.828	229.573	84.255	73,2	-12,7
2014 Ene	335.365	247.528	87.837	73,8	-17,4
Feb	338.651	255.185	83.466	75,4	-32,7
Mar	382.983	309.039	73.944	80,7	11,3

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

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



Fuente: Ministerio de Fomento

En la **Tabla 1.6** se observa que el valor total presupuestado ha aumentado con respecto al año anterior un 21,6%, y el valor de liquidación de las obras terminadas se ha reducido con respecto al mismo mes de hace un año en un 15,4%. Según el último dato conocido,

correspondiente al mes de marzo de 2014, el presupuesto de ejecución material asciende a 603,5 millones de euros, y el valor de liquidación, que incluye gastos generales, financieros y el IVA, asciende a 589 millones de euros.

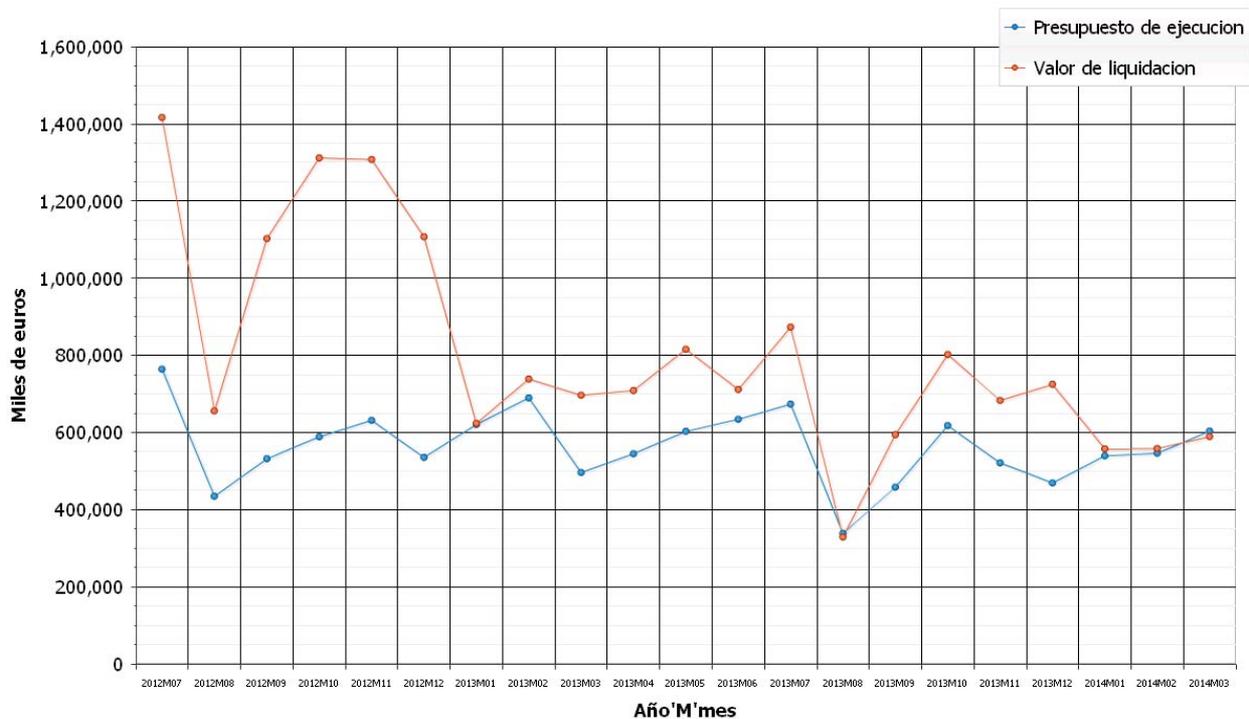
Tabla 1.6. Presupuestos de ejecución de los visados de obra y valor de liquidación de los certificados de final de obra (Miles de euros). Incluye obra nueva, ampliación y reforma.

	Presupuesto ejecución material (PEM)	Valor de liquidación (1) (VLq)	Variación anual PEM (%)	Variación anual VLq (%)
Jul	764.113	1.416.741	-34,2	-23,8
Ago	434.449	655.648	-34,0	-29,5
Sep	531.636	1.102.358	-49,2	-9,9
Oct	588.594	1.311.829	-35,7	-11,9
Nov	631.493	1.307.714	-23,7	-15,3
Dic	535.346	1.107.533	-36,5	-23,9
2013 Ene	620.853	623.621	-18,8	-43,0
Feb	689.405	738.546	-10,4	-44,8
Mar	496.232	696.449	-42,9	-44,1
Abr	544.946	708.870	-13,5	-30,1
May	602.707	815.632	-19,7	-39,5
Jun	634.413	711.588	-5,7	-49,1
Jul	673.213	872.778	-11,9	-38,4
Ago	338.647	328.616	-22,1	-49,9
Sep	457.996	594.008	-13,9	-46,1
Oct	617.646	802.249	4,9	-38,8
Nov	521.249	682.692	-17,5	-47,8
Dic	468.943	724.512	-12,4	-34,6
2014 Ene	539.384	557.387	-13,1	-10,6
Feb	546.330	558.386	-20,8	-24,4
Mar	603.528	589.105	21,6	-15,4

Nota 1: El valor de liquidación incluye los gastos generales y financieros y el IVA.

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

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



Fuente: Ministerio de Fomento

2. MERCADO DE LA VIVIENDA. PRECIOS Y TRANSACCIONES

El precio medio de la vivienda.

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

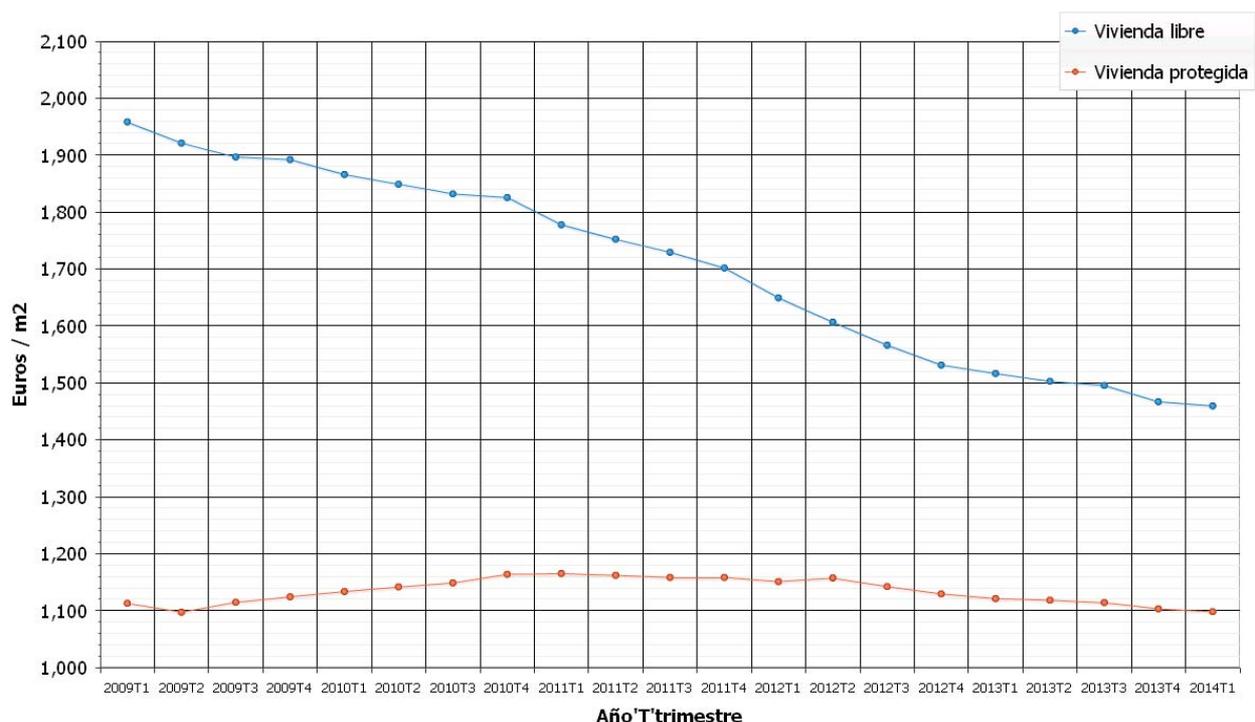
Los datos correspondientes a los dos primeros trimestres de 2013 han sido revisados, al haberse incluido en los cálculos tasaciones adicionales recibidas con posterioridad.

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

	Precio Viv. Libre	Precio VL base 100 (2008 1T)	Precio Viv. Protegida	Relación precios VL/VP	Variación anual VL (%)	Variación anual VP (%)
2010 1 T	1.866	88,8	1.133	1,65	-4,7	1,8
2 T	1.849	88,0	1.141	1,62	-3,7	4,0
3 T	1.832	87,2	1.148	1,60	-3,4	3,1
4 T	1.826	86,9	1.164	1,57	-3,5	3,6
2011 1 T	1.778	84,6	1.165	1,53	-4,7	2,8
2 T	1.752	83,4	1.162	1,51	-5,2	1,8
3 T	1.729	82,3	1.158	1,49	-5,6	0,9
4 T	1.702	81,0	1.158	1,47	-6,8	-0,5
2012 1 T	1.649	78,5	1.151	1,43	-7,3	-1,2
2 T	1.606	76,4	1.157	1,39	-8,3	-0,4
3 T	1.566	74,5	1.142	1,37	-9,4	-1,4
4 T	1.531	72,9	1.129	1,36	-10,0	-2,5
2013 1 T	1.516	72,2	1.121	1,35	-8,0	-2,6
2 T	1.503	71,5	1.118	1,34	-6,4	-3,4
3 T	1.495	71,2	1.114	1,34	-4,5	-2,5
4 T	1.467	69,8	1.103	1,33	-4,2	-2,3
2014 1 T	1.459	69,5	1.098	1,33	-3,8	-2,0

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

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

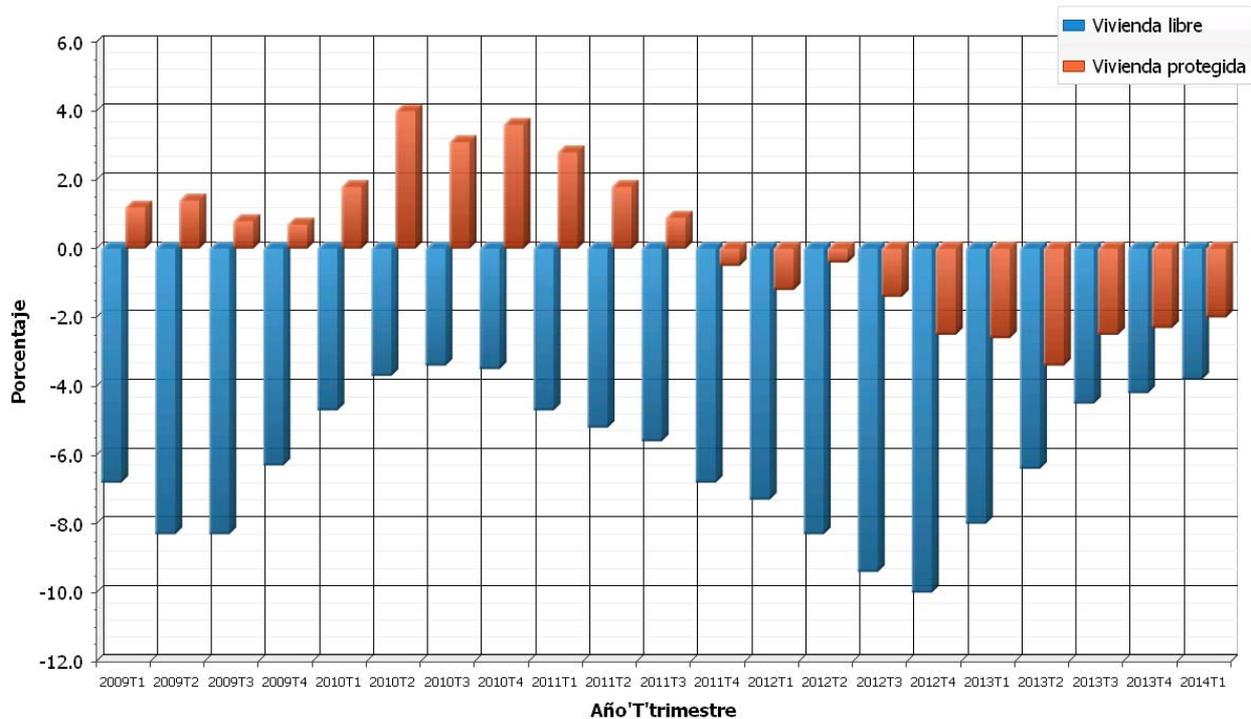


Fuente: Ministerio de Fomento

El precio medio de la vivienda libre mantiene su continuo descenso desde 2008 y, en el último trimestre, registra una variación del -3,8% en relación con el mismo trimestre del año anterior.

En cuanto a la relación entre los precios de la vivienda libre y la vivienda protegida, se observa que el precio de la primera es, actualmente, un 33% superior al de la vivienda protegida. Hay que tener en cuenta que en 2008 el precio de la vivienda libre casi duplicaba el de la vivienda protegida.

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



Fuente: Ministerio de Fomento

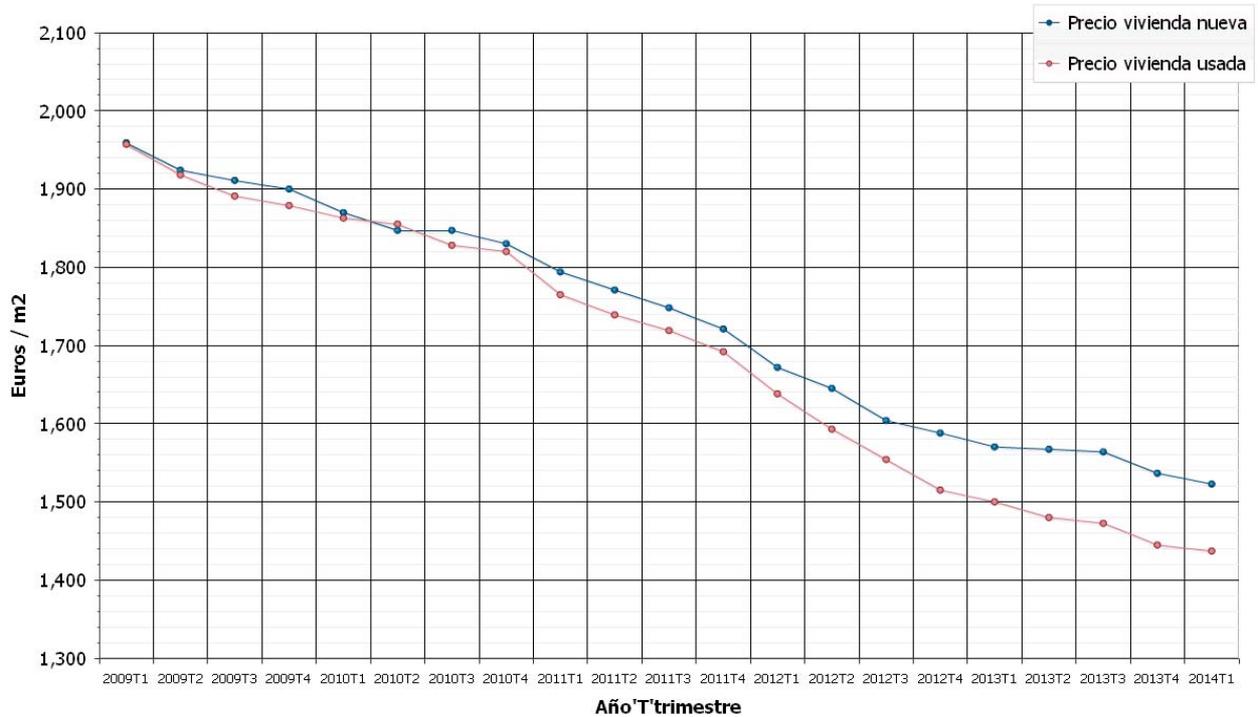
Tabla 2.2. Precio medio de la vivienda libre: total, nueva y usada (€/m²).

	Precio total	Variación anual (%)	Precio Vivienda libre nueva	Variación anual (%)	Precio vivienda libre usada	Variación anual (%)
2010 1 T	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
2011 1 T	1.778	-4,7	1.794	-4,1	1.765	-5,3
2 T	1.752	-5,2	1.771	-4,1	1.739	-6,3
3 T	1.729	-5,6	1.748	-5,4	1.719	-6,0
4 T	1.702	-6,8	1.721	-6,0	1.692	-7,0
2012 1 T	1.649	-7,3	1.672	-6,8	1.638	-7,2
2 T	1.606	-8,3	1.645	-7,1	1.593	-8,4
3 T	1.566	-9,4	1.604	-8,2	1.554	-9,6
4 T	1.531	-10,0	1.588	-7,7	1.515	-10,5
2013 1 T	1.516	-8,0	1.570	-6,1	1.500	-8,4
2 T	1.503	-6,4	1.567	-4,7	1.480	-7,1
3 T	1.495	-4,5	1.564	-2,5	1.473	-5,2
4 T	1.467	-4,2	1.537	-3,2	1.445	-4,6
2014 1 T	1.459	-3,8	1.523	-3,0	1.437	-4,2

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

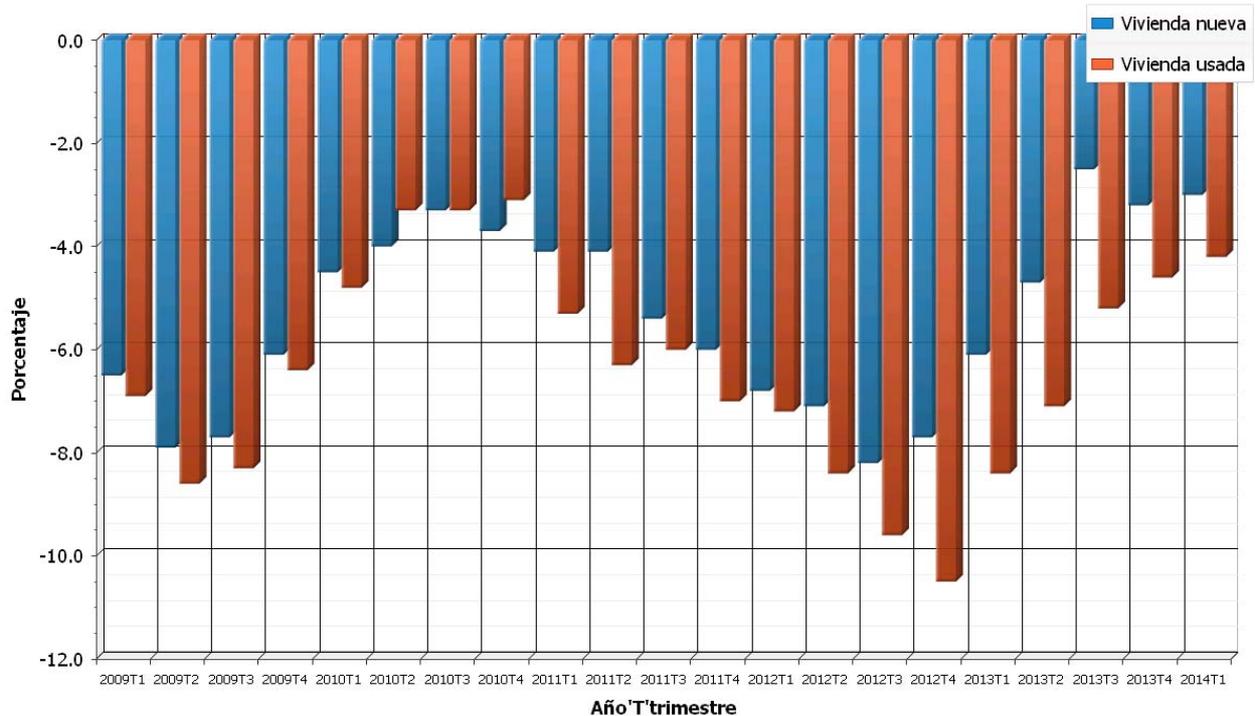
Los precios de la VL nueva y usada mantienen la tendencia del trimestre anterior, habiéndose registrado un descenso interanual del -4,2% en el precio de la vivienda usada, y del -3% en el precio de la vivienda nueva. En el final del periodo alcista, la vivienda usada llegó a alcanzar precios medios más altos que la vivienda nueva, para pasar a igualarse en los años 2008, 2009 y 2010. En los últimos tres años la vivienda nueva tiene un precio medio más elevado.

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



Fuente: Ministerio de Fomento

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



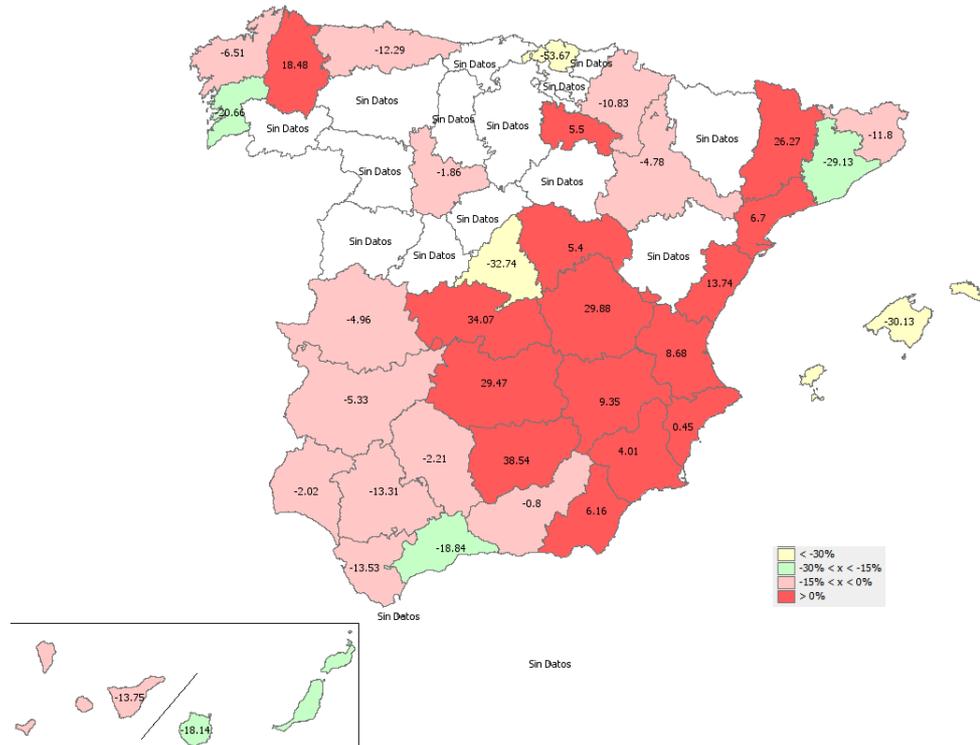
Fuente: Ministerio de Fomento

El precio de la vivienda libre usada se ha reducido casi un 23% en los últimos cuatro años, y el de la vivienda protegida, según datos de tasaciones, se ha mantenido prácticamente inalterable, con lo que la relación entre ambos precios se ha reducido.

Si hace cinco años el precio de la vivienda protegida era aproximadamente la mitad del de la vivienda libre usada, actualmente este porcentaje se ha ido reduciendo hasta situarse en el 23,6% registrado en el primer trimestre de 2014.

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 primer trimestre de 2014 (mapa).

	%VP/VLU
2010 T1	-39,2
T2	-38,5
T3	-37,2
T4	-36,0
2011 T1	-34,0
T2	-33,2
T3	-32,6
T4	-31,6
2012 T1	-29,7
T2	-27,4
T3	-26,5
T4	-25,5
2013 T1	-25,3
T2	-24,4
T3	-24,4
T4	-23,7
2014 T1	-23,6



Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

En el **Mapa 2.3** se puede ver que el número de provincias, en las que el escaso número de tasaciones provinciales no ha permitido obtener datos representativos se ha reducido a 14, sin que se disponga de datos igualmente de las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla.

Con los datos disponibles se puede destacar que, como ha venido ocurriendo en trimestres anteriores, en las tres provincias vascas se mantiene un valor medio de la vivienda protegida en el entorno del 50% de la vivienda libre usada. En Baleares el precio es un 30% inferior. Y, en las provincias de Barcelona y Madrid se ha registrado un precio de la vivienda protegida inferior a la libre usada en un 29% y un 33%, respectivamente.

En trece provincias el precio de la vivienda protegida es superior al de la vivienda libre usada. Las provincias con valores más elevados son: Jaén un 38% más, Toledo 34%, Cuenca y Ciudad Real 30%, Lleida 26% y Lugo con un precio de la vivienda protegida un 18,5% superior que el de la vivienda libre usada.

En el resto de provincias los precios medios tienen un valor parecido, en los dos tipos de vivienda, libre usada y protegida.

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

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

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

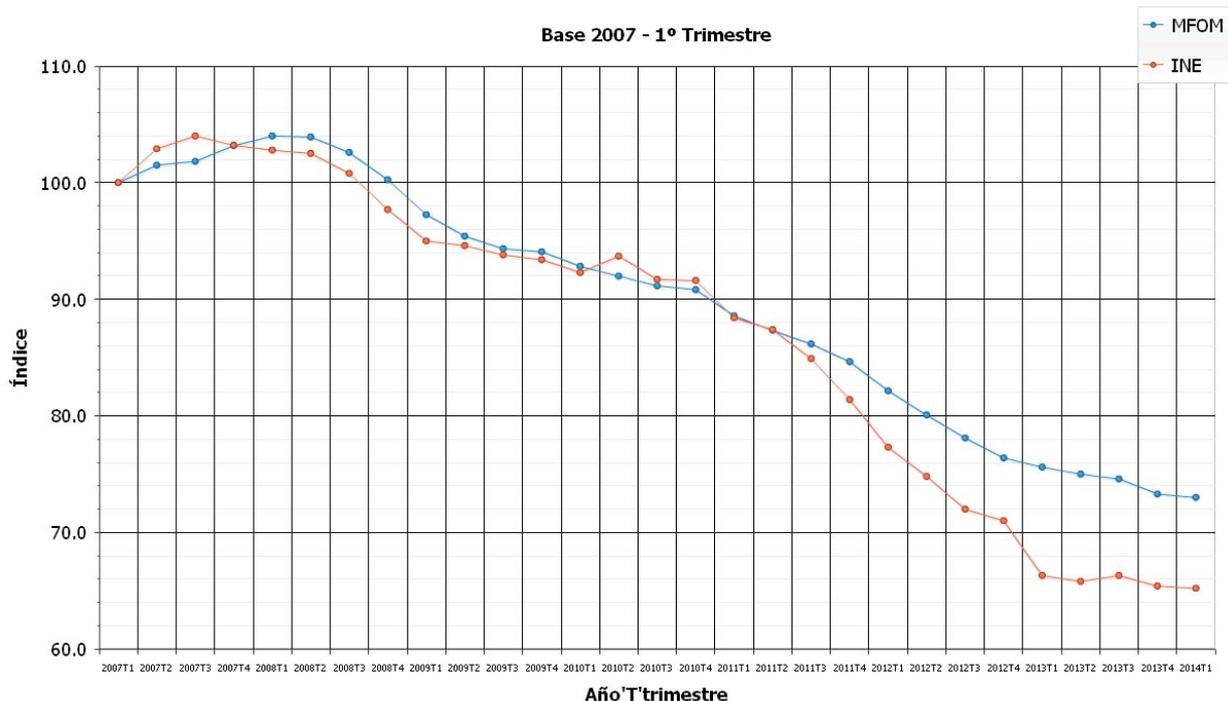
	Índice MF	Índice INE
2010 T1	92,8	92,3
T2	92,0	93,7
T3	91,2	91,7
T4	90,8	91,6
2011 T1	88,6	88,4
T2	87,3	87,4
T3	86,2	84,9
T4	84,6	81,4
2012 T1	82,2	77,3
T2	80,1	74,8
T3	78,1	72,0
T4	76,4	71,0
2013 T1	75,6	66,3
T2	75,0	65,8
T3	74,6	66,3
T4	73,3	65,4
2014 T1	73,0	65,2

Fuente: Ministerio de Fomento, INE y elaboración propia

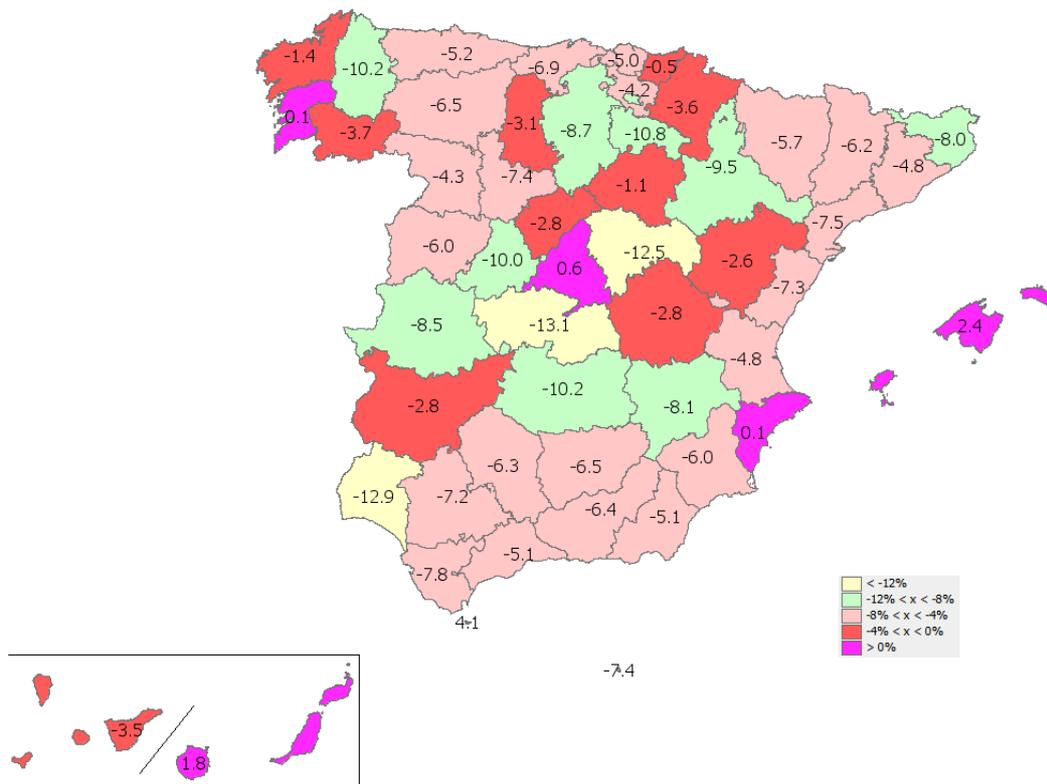
Se puede comprobar que las dos series presentan una evolución similar en el periodo analizado. Las diferencias principales radican en que en 2007, ya en el final del periodo alcista, los precios de tasación crecían más despacio que los escriturados y que, al iniciarse la recesión, los escriturados descendieron con mayor celeridad, igualándose las pendientes de las gráficas posteriormente. Si bien, debe señalarse que el descenso en los precios escriturados recogidos en el índice del INE registra una aceleración mayor en 2011 y 2012, atenuada en 2013 y con un valor último del 65,2% en el primer trimestre de 2014.

El índice del Ministerio de Fomento presenta una curva menos pronunciada, con un valor en el último trimestre del 73%.

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



Fuente: Ministerio de Fomento e INE

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

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

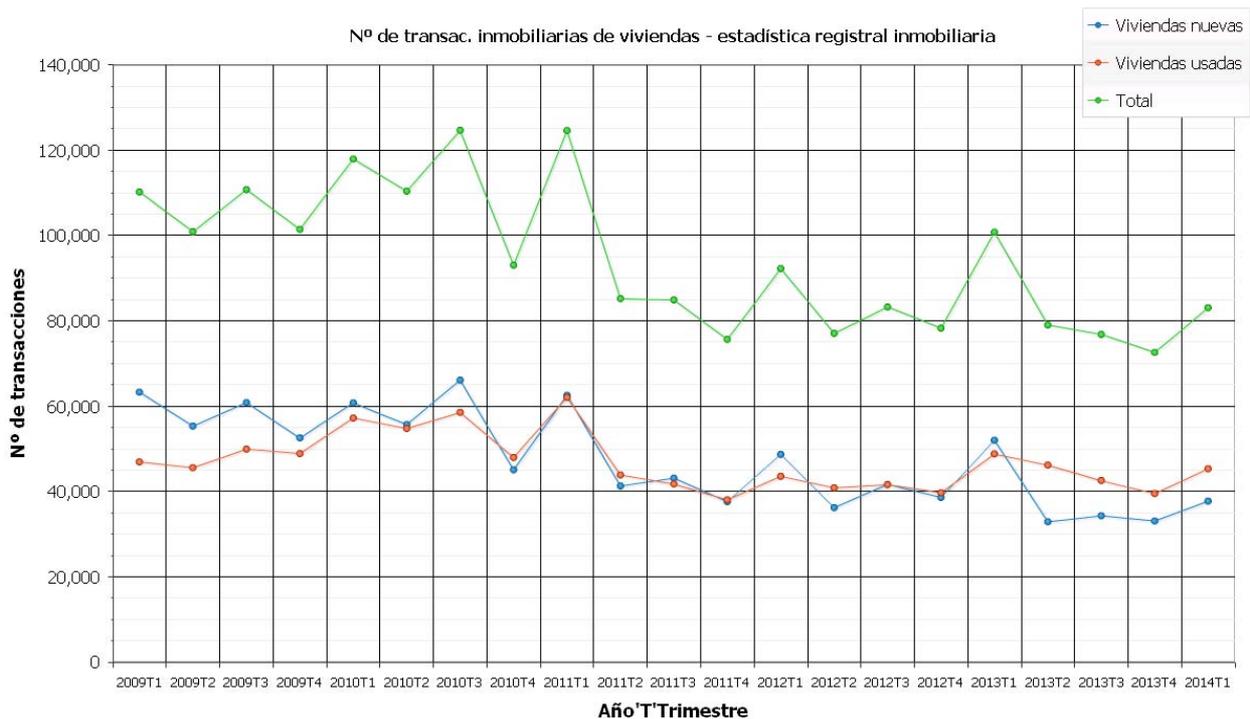
Transacciones de vivienda registradas y escrituradas. Tasaciones.

En el primer trimestre de 2014 se han registrado un total de 83.022 operaciones, lo que representa una disminución del 17,6% con respecto al mismo trimestre del año anterior. El número de transacciones de vivienda usada es un 20% superior al de vivienda nueva.

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

	Total	Transacciones vivienda Nueva (N)	Transacciones vivienda Usada (U)	Relación U/N	Variación anual (%)
2010 1T	117.911	60.740	57.171	0,9	7,0
2T	110.378	55.657	54.721	1,0	9,5
3T	124.593	66.079	58.514	0,9	12,5
4T	93.003	45.057	47.946	1,1	-8,3
2011 1T	124.542	62.515	62.027	1,0	5,6
2T	85.161	41.291	43.870	1,1	-22,9
3T	84.852	43.118	41.734	1,0	-31,9
4T	75.649	37.606	38.043	1,0	-18,7
2012 1T	92.211	48.691	43.520	0,9	-26,0
2 T	77.023	36.189	40.834	1,1	-9,6
3 T	83.235	41.666	41.569	1,0	-1,9
4T	78.281	38.572	39.709	1,0	3,5
2013 1T	100.768	51.990	48.778	0,9	9,3
2 T	79.000	32.860	46.140	1,4	2,6
3 T	76.818	34.288	42.530	1,2	-7,7
4T	72.560	33.087	39.473	1,2	-7,3
2014 1T	83.022	37.731	45.291	1,2	-17,6

Fuente: Estadística registral inmobiliaria y elaboración propia

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

Fuente: Estadística registral inmobiliaria y elaboración propia

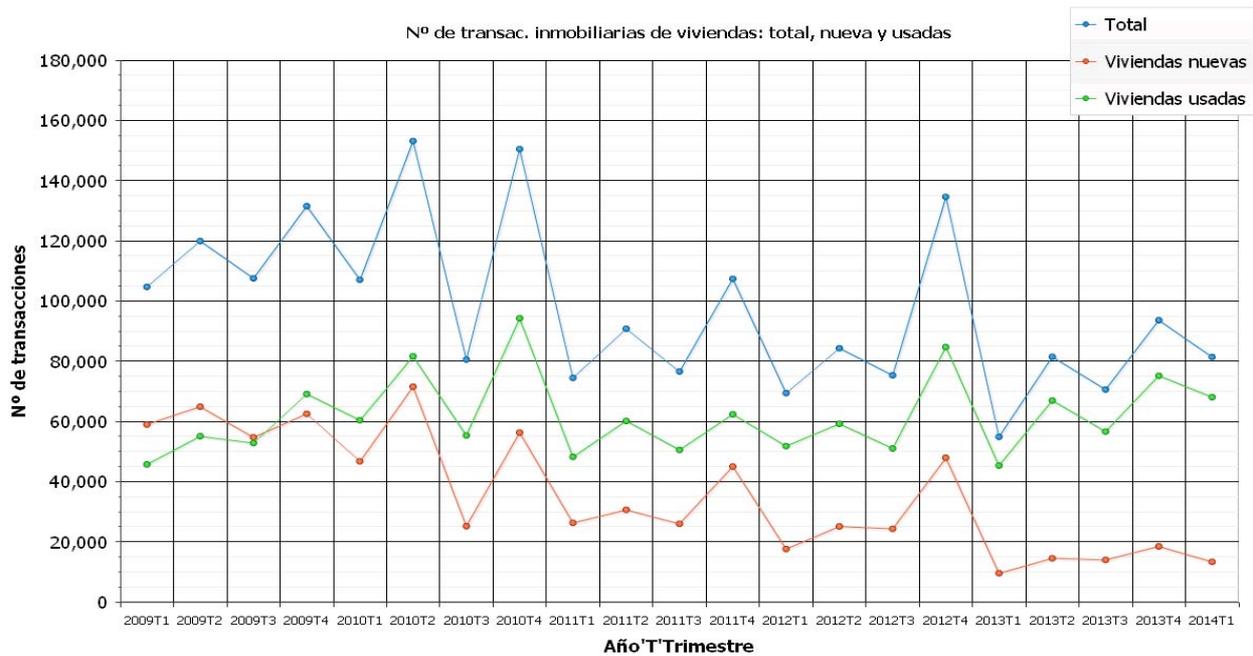
En cuanto a las transacciones escrituradas, que incluyen vivienda libre y protegida, siguen pautas similares de evolución como puede apreciarse en la **Tabla** y **Gráfico 2.7**. La mayor diferencia se manifiesta en las transacciones escrituradas de vivienda usada, que en 2011 y 2012 duplicaron las de vivienda nueva, debido a la fuerte caída de la escrituración de estas últimas y, en el último trimestre la multiplican por cinco. Conviene destacar la variación anual del total de transacciones escrituradas del primer trimestre de 2014, con un aumento importante, de un 48% en relación con el mismo mes de hace un año. Si bien este dato está condicionado por el hecho de que en enero de 2013 se eliminó la desgravación fiscal en vivienda.

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

	Total	Nuevas (N)	Usadas (U)	Relación U/N	Variación anual (%)
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
2T	84.289	25.072	59.217	2,4	-7,1
3T	75.313	24.321	50.992	2,1	-1,6
4T	134.601	49.353	85.248	1,7	25,4
2013 1T	54.835	9.516	45.319	4,8	-21,0
2T	81.472	14.515	66.957	4,6	-3,3
3T	70.604	13.991	56.613	4,0	-6,3
4T	93.657	18.496	75.161	4,1	-30,4
2014 1T	81.358	13.303	68.055	5,1	48,4

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

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

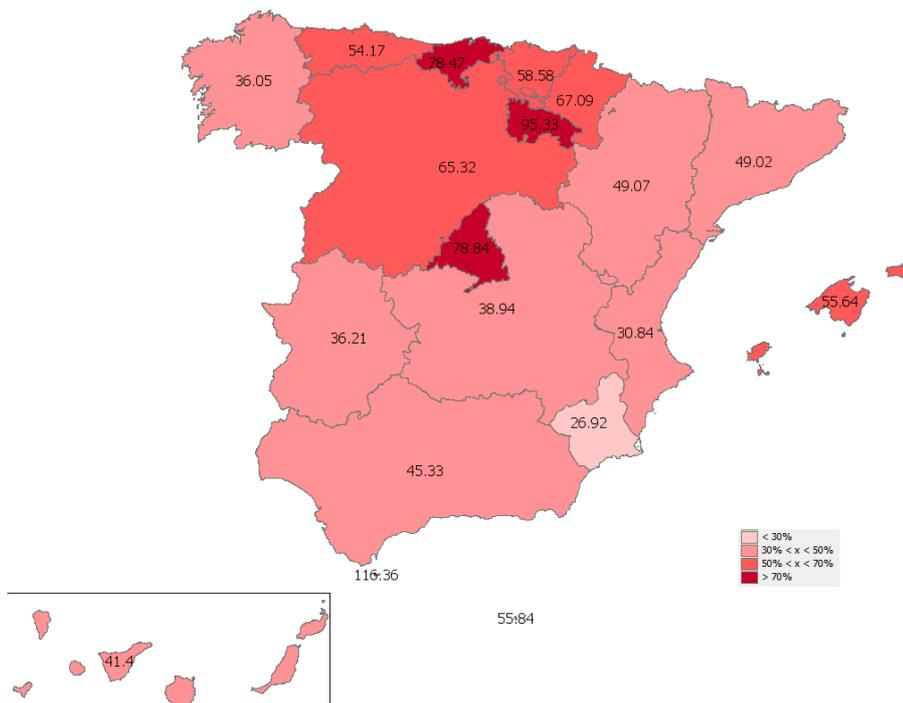


Fuente: Ministerio de Fomento

En el **Mapa 2.7** se refleja la variación anual de las transacciones escrituradas de vivienda por comunidades autónomas, que en el primer trimestre de 2014 han sido positivas en todos los casos. Los incrementos mayores se producen en Cantabria 78,47%, Madrid 78,84%, y La Rioja con un incremento del 95,33% con respecto al mismo trimestre del año anterior.

Con incremento entre el 50% y el 70% están País Vasco, Illes Balears, Castilla y León y la Comunidad Foral de Navarra. El resto de comunidades tiene incrementos entre el 30% y el 50%. El incremento menor se produce en la Región de Murcia con un 26,92%.

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



Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

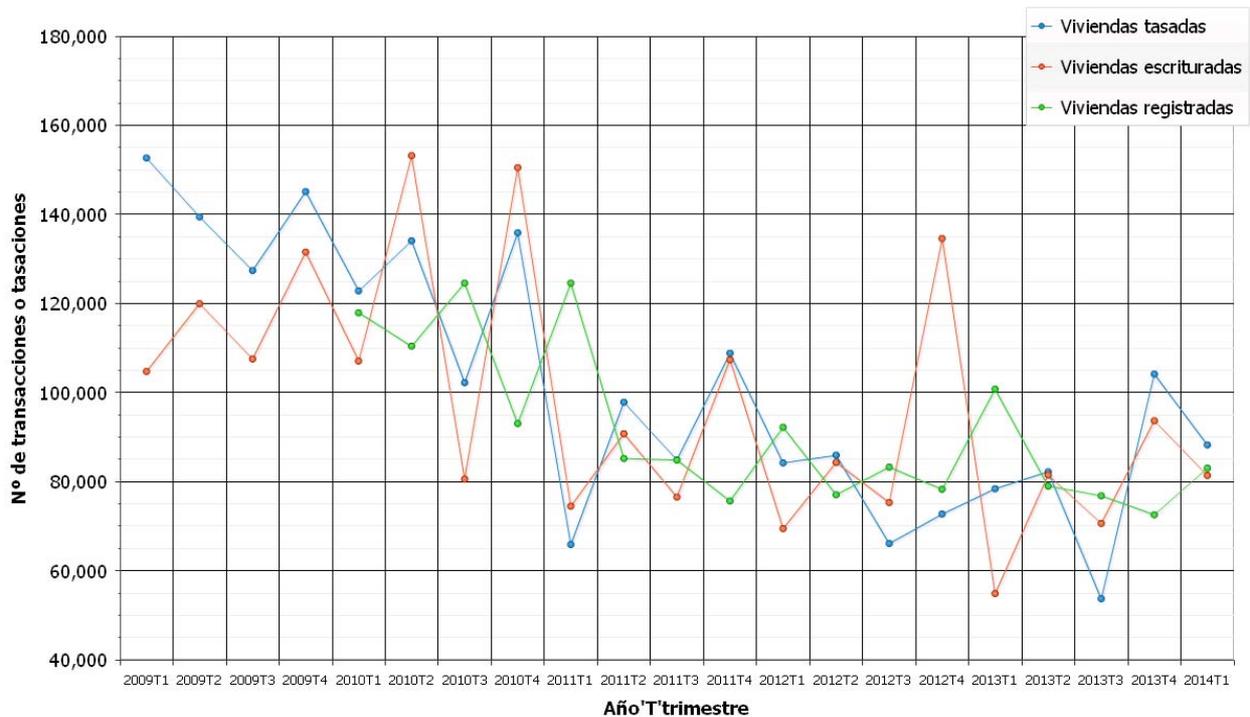
Finalmente, en la **Tabla y Gráfico 2.8** se comparan las transacciones totales registradas y escrituradas, incluyendo asimismo las tasaciones que, si bien no implican necesariamente una transacción, sí son un indicador de actividad en el mercado inmobiliario. El número total de transacciones desde el primer trimestre de 2010 ha sido de 1,58 millones escrituradas y de 1,56 millones registradas. En cuanto a las tasaciones, desde 2010 se realizaron 1,57 millones de tasaciones de viviendas. Las diferencias trimestrales son a veces importantes debido a que son distintos actos de la transmisión que no tienen necesariamente que corresponderse en el tiempo, pero las diferencias no son relevantes en los totales de periodos más largos, como el señalado con los últimos cuatro años.

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

	Transacciones escrituradas	Transacciones registradas	Tasaciones
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
2T	84.289	77.023	85.911
3T	75.313	83.235	66.085
4T	134.601	78.281	72.711
2013 1T	54.835	100.768	78.397
2T	81.472	79.000	82.209
3T	70.604	76.818	53.664
4T	93.657	72.560	104.138
2014 1T	81.358	83.022	88.202

Fuente: Ministerio de Fomento y Estadística Registral Inmobiliaria

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



Fuente: Ministerio de Fomento y Estadística Registral Inmobiliaria

Riqueza inmobiliaria e inversión extranjera.

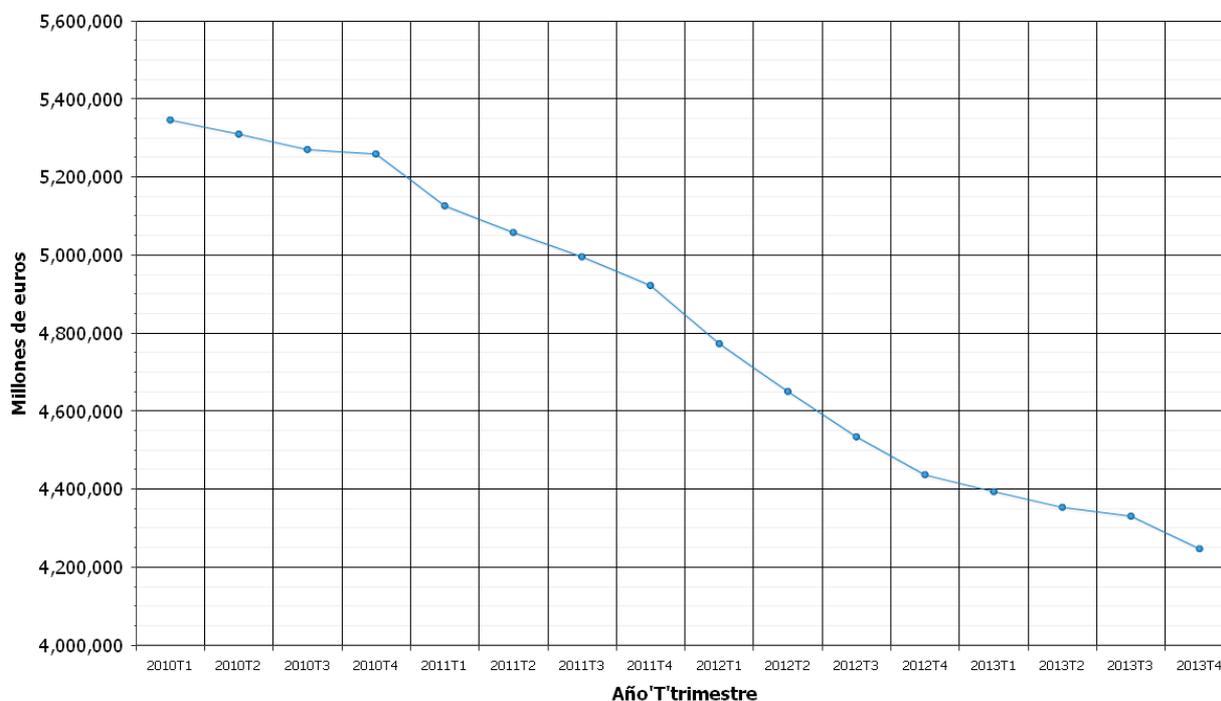
En la **Tabla 2.9** se recoge la estimación de la riqueza inmobiliaria realizada por el Banco de España en base a la superficie del parque residencial y el precio medio inmobiliario. Teniendo como referencia el valor máximo que se produce en el segundo trimestre de 2008, el valor se ha reducido en casi una tercera parte, hasta los 4,2 billones en el último trimestre de 2013, que último dato publicado por el Banco de España.

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

	Riqueza inmobiliaria	B100 (2008T2)	Var. anual (%)
2010T1	5.345.637,066	86,3	-3,5
2010T2	5.309.380,493	85,7	-2,7
2010T3	5.269.969,197	85,1	-2,5
2010T4	5.258.737,064	84,9	-2,8
2011T1	5.125.992,497	82,7	-4,1
2011T2	5.057.369,283	81,6	-4,7
2011T3	4.995.542,557	80,6	-5,2
2011T4	4.921.426,689	79,4	-6,4
2012T1	4.772.450,529	77,0	-6,9
2012T2	4.650.043,352	75,0	-8,1
2012T3	4.533.488,245	73,2	-9,2
2012T4	4.436.448,504	71,6	-9,9
2013T1	4.393.577,228	70,9	-7,9
2013T2	4.353.195,869	70,3	-6,4
2013T3	4.330.219,332	69,9	-4,5
2013T4	4.246.837,006	68,5	-4,3

Fuente: Banco de España y elaboración propia

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



Fuente: Banco de España

En la **Tabla y Gráficos 2.10** se presenta la información del Banco de España sobre inversión extranjera, con datos acumulados en los últimos doce meses.

Desde principio de 2010, se mantiene un incremento constante en la inversión, iniciando un descenso en el primer trimestre de 2014 con un valor de 6.135,7 millones de euros, lo que supone, en cualquier caso, un aumento del 71% en estos cuatro años. La variación interanual última es de un 11%, si bien en el trimestre segundo y tercero de 2013 la variación anual fue incluso mayor con incrementos del 26 y 28%.

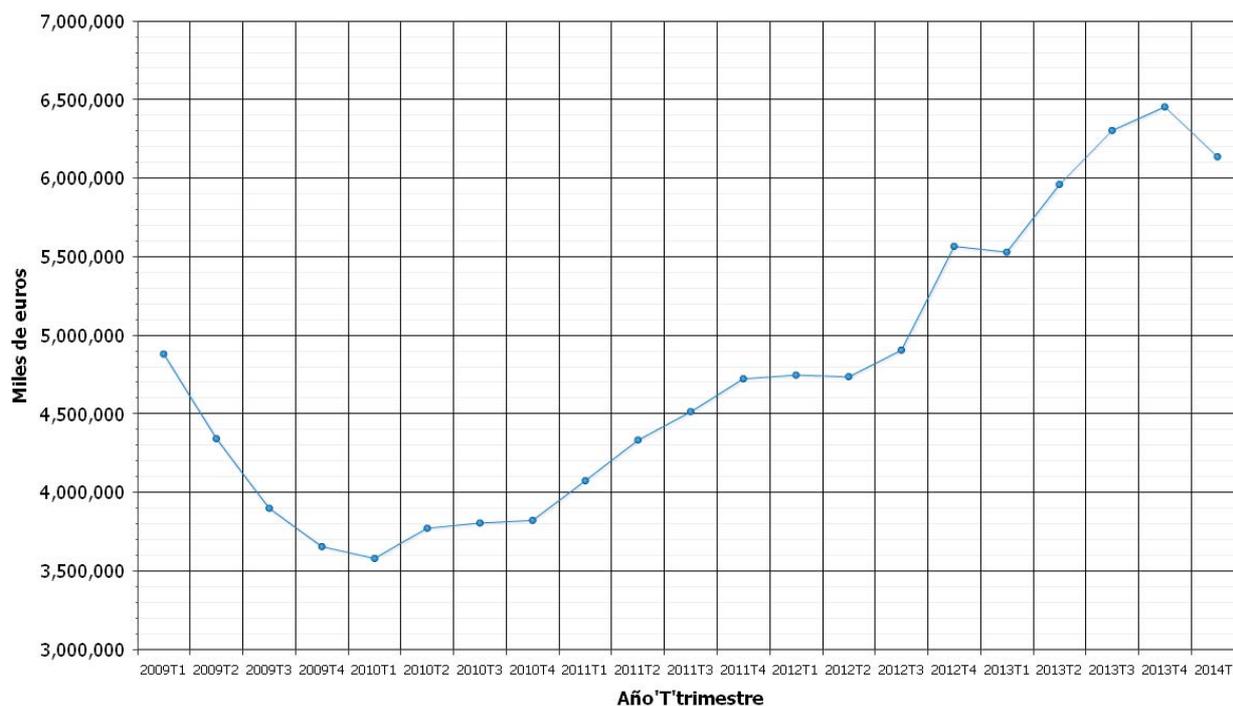
Expresada como ratio del PIB, la inversión extranjera ha ido aumentando en estos cuatro años hasta alcanzar actualmente el 0,60 en el primer trimestre de 2014.

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

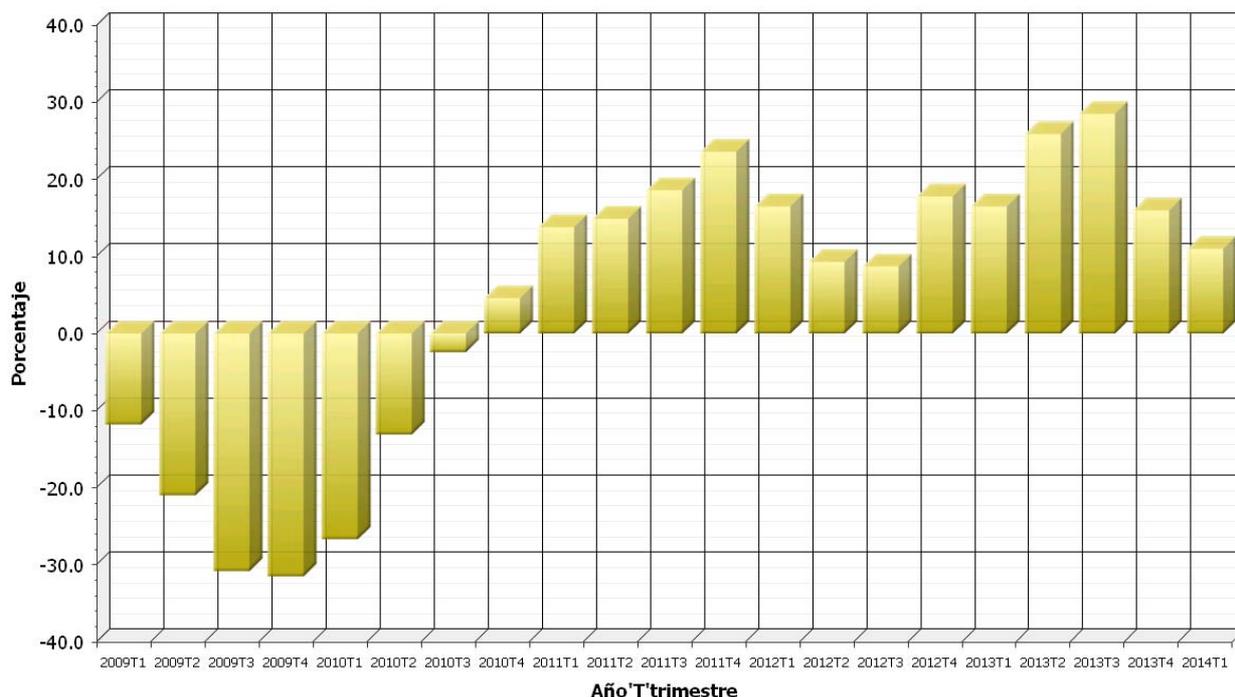
	Importe	Variación anual %	Ratio sobre PIB
2010T1	3.579.109	-26,7	0,34
2010T2	3.770.834	-13,1	0,35
2010T3	3.804.992	-2,4	0,35
2010T4	3.820.359	4,6	0,35
2011T1	4.072.844	13,8	0,39
2011T2	4.331.907	14,9	0,41
2011T3	4.512.422	18,6	0,43
2011T4	4.722.716	23,6	0,45
2012T1	4.746.354	16,5	0,46
2012T2	4.734.841	9,3	0,46
2012T3	4.904.240	8,7	0,47
2012T4	5.564.754	17,8	0,54
2013T1	5.528.762	16,5	0,54
2013T2	5.958.964	25,9	0,58
2013T3	6.303.024	28,5	0,62
2013T4	6.453.419	16,0	0,63
2014 T1	6.135.701	11,0	0,60

Fuente: Banco de España y elaboración propia

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



Fuente: Banco de España

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

Fuente: Banco de España y elaboración propia

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

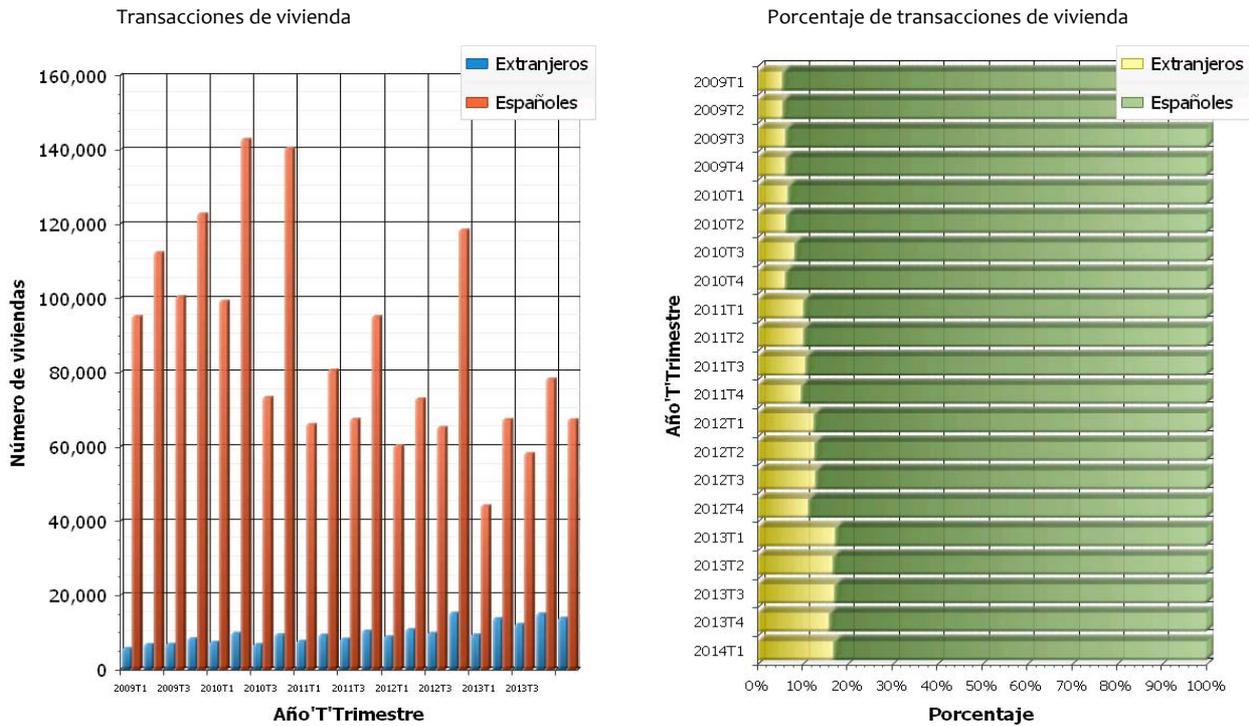
El número de extranjeros compradores de vivienda ha aumentado progresivamente en los últimos años. A principio de 2009, los extranjeros representaban el 5%, y con el último dato correspondiente al primer trimestre de 2014 se eleva al 17%. Es decir, que una de cada seis viviendas es comprada actualmente por extranjeros, si bien, en su mayor parte corresponde a vivienda de segunda mano, ya que menos del 10% del total es vivienda nueva.

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

	TOTAL	españoles		extranjeros				no consta	
		nº	%	residentes	no residentes	total	%	nº	%
2010T1	107.079	99.053	92,5	6.651	518	7.169	6,7	857	0,8
2010T2	153.164	142.671	93,1	8.882	719	9.601	6,3	892	0,6
2010T3	80.550	73.121	90,8	6.043	502	6.545	8,1	884	1,1
2010T4	150.494	140.266	93,2	8.541	677	9.218	6,1	1.010	0,7
2011T1	74.455	65.860	88,5	6.930	543	7.473	10,0	1.122	1,5
2011T2	90.756	80.527	88,7	8.473	666	9.139	10,1	1.090	1,2
2011T3	76.534	67.235	87,8	7.460	600	8.060	10,5	1.239	1,6
2011T4	107.373	94.900	88,4	9.440	737	10.177	9,5	2.296	2,1
2012T1	69.420	60.109	86,6	8.053	566	8.619	12,4	692	1,0
2012T2	84.122	72.718	86,4	9.772	821	10.593	12,6	811	1,0
2012T3	75.310	65.039	86,4	8.786	825	9.611	12,8	660	0,9
2012T4	134.601	118.236	87,8	13.620	1.395	15.015	11,2	1.350	1,0
2013T1	54.835	43.939	80,1	8.379	787	9.166	16,7	1.730	3,2
2013T2	81.472	67.186	82,5	12.460	1.057	13.517	16,6	769	0,9
2013T3	70.604	57.981	82,1	10.893	1.088	11.981	17,0	642	0,9
2013T4	93.657	78.102	83,4	13.650	1.160	14.810	15,8	745	0,8
2014 T1	81.358	67.146	82,5	12.787	858	13.645	16,8	567	0,7

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

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

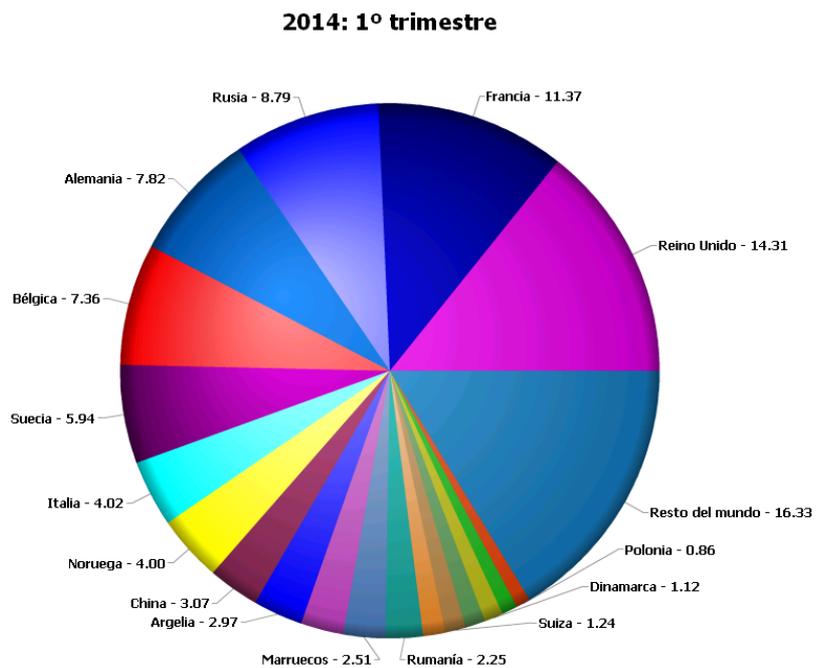


Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

A través de los datos que ofrecen los Registradores de la Propiedad, podemos conocer la nacionalidad del comprador. En la **Tabla y Gráfico 2.12** se observa que en el primer trimestre de 2014, el 12,23% del total son extranjeros compradores de vivienda, y su nacionalidad corresponde en un 14,31% al Reino Unido, seguido de Francia con el 11,37%, Rusia con el 8,79%, y Alemania con el 7,82% del total de extranjeros.

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

2014 T1	Nacionalidad	%	% s/ext.
	Reino Unido	1,75	14,31
	Francia	1,39	11,37
	Rusia	1,08	8,79
	Alemania	0,96	7,82
	Bélgica	0,90	7,36
	Suecia	0,73	5,94
	Italia	0,49	4,02
	Noruega	0,49	4,00
	China	0,38	3,07
	Argelia	0,36	2,97
	Holanda	0,31	2,57
	Marruecos	0,31	2,51
	Rumanía	0,27	2,25
	Ucrania	0,16	1,33
	Suiza	0,15	1,24
	Finlandia	0,15	1,19
	Dinamarca	0,14	1,12
	Irlanda	0,12	0,95
	Polonia	0,10	0,86
	Resto	2,00	16,33
	Extranjeros	12,23	100,00
	Nacionales	87,77	
	TOTAL	100,00	



Fuente: Estadística registral inmobiliaria

3. MERCADO DEL SUELO. PRECIOS Y TRANSACCIONES

La información sobre precios de suelo urbano objeto de transacción que publica el Ministerio de Fomento, sobre la base de la estadística registral, se ofrece en las **Tablas 3.1 y 3.2**, en las que se presentan la superficie y el valor total del suelo.

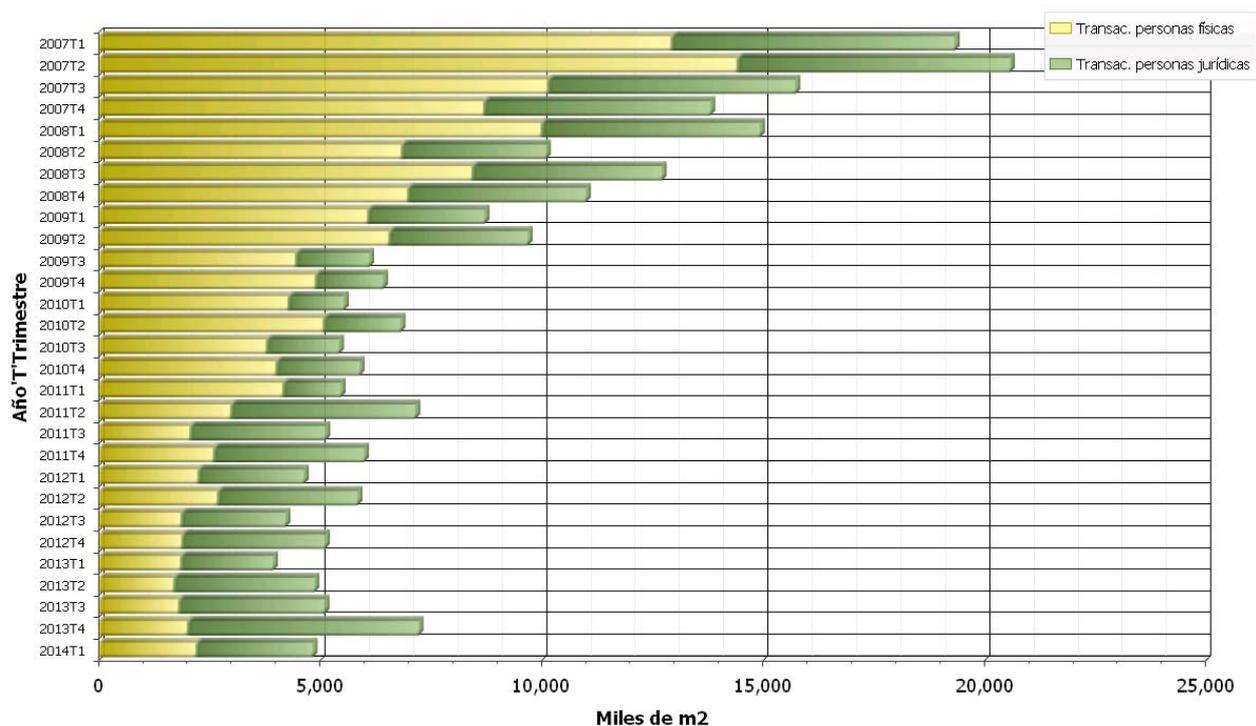
Los datos muestran que la superficie de suelo objeto de transacción, se ha mantenido en el entorno de las 500 y 700 hectáreas. El dato correspondiente al primer trimestre de 2014 indica una superficie de suelo total de 483 hectáreas, que representa casi un 23% más que hace un año, y sin embargo con un valor casi idéntico al de hace un año, con 491,7 millones de euros.

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

	Suelo objeto de transacción	Variación anual	adquirente persona (Miles de m ²)	
	Miles de m ²	(%)	física	jurídica
2010 T1	5.536	-36,5	4.270	1.267
T2	6.818	-29,6	5.063	1.755
T3	5.428	-11,1	3.780	1.649
T4	5.895	-8,2	3.997	1.898
2011 T1	5.467	-1,2	4.148	1.320
T2	7.151	4,9	2.974	4.177
T3	5.122	-5,6	2.054	3.067
T4	5.991	1,6	2.587	3.404
2012 T1	4.635	-15,2	2.237	2.398
T2	5.847	-18,2	2.678	3.168
T3	4.219	-17,6	1.853	2.366
T4	5.115	-14,6	1.871	3.244
2013 T1	3.937	-15,1	1.844	2.093
T2	4.875	-16,6	1.684	3.191
T3	5.099	20,9	1.798	3.300
T4	7.227	41,3	1.999	5.228
2014 T1	4.833	22,7	2.191	2.641

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia.

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

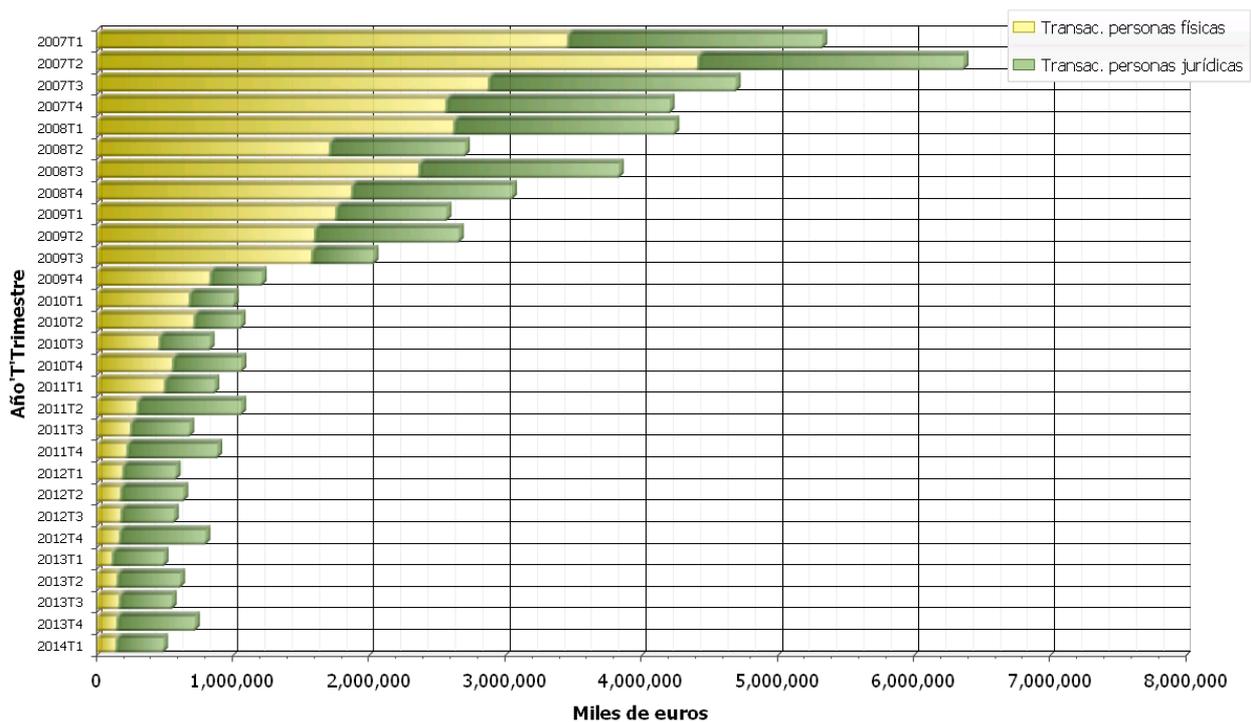


Fuente: Ministerio de Fomento

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

	Valor de las transacciones	Variación anual	adquirente persona (Miles €)	
	Miles €	(%)	física	jurídica
2010 T1	1.010.482	-60,7	680.299	330.183
T2	1.061.296	-60,1	714.346	346.950
T3	832.552	-59,1	457.027	375.525
T4	1.066.559	-12,2	556.117	510.442
2011 T1	868.103	-14,1	497.564	370.540
T2	1.064.003	0,3	296.651	767.353
T3	683.370	-17,9	247.757	435.613
T4	888.334	-16,7	221.476	666.857
2012 T1	582.863	-32,9	189.729	393.134
T2	638.851	-40,0	175.951	462.900
T3	569.215	-16,7	177.808	391.407
T4	801.968	-9,7	168.037	633.931
2013 T1	495.420	-15,0	114.027	381.393
T2	616.521	-3,5	149.140	467.381
T3	554.614	-2,6	165.843	388.771
T4	724.523	-9,7	147.597	576.926
2014 T1	491.708	-0,7	142.291	349.418

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

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

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

En la **Tabla 3.3** se presenta la información sobre los precios medios del suelo urbano objeto de transacción. Los datos indican que el precio medio nacional mantiene una disminución lenta y continuada, con leves altibajos, a lo largo de estos cuatro años, desde los 205 €/m² hasta los 142 €/m² del primer trimestre de 2014.

Por su parte, los precios de suelo en los municipios de más de 50.000 habitantes reducen su diferencia en relación con el precio general a 1,6.

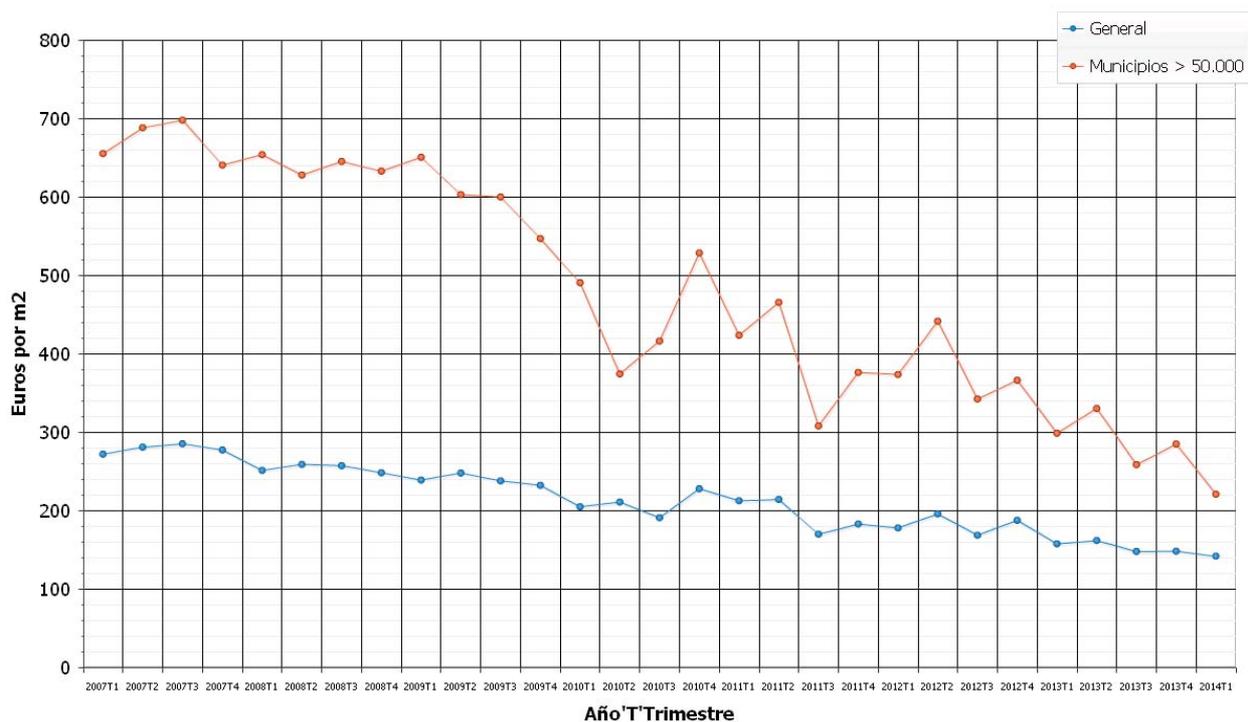
En términos de variación anual se ha producido una reducción, tanto en el precio general con un descenso del 10%, como en el precio de suelo en municipios de más de 50.000 habitantes, con un descenso del 26%.

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

	General	Municipios >50.000	Relación >50/Gen	Variación anual general (%)	Variación anual Mun >50 (%)
2010 T1	205	490	2,4	-14,2	-24,6
T2	211	374	1,8	-14,9	-38,0
T3	191	416	2,2	-19,7	-30,7
T4	228	528	2,3	-1,7	-3,5
2011 T1	212	423	2,0	3,4	-13,7
T2	214	465	2,2	1,4	24,3
T3	170	308	1,8	-11,0	-26,0
T4	183	376	2,1	-19,7	-28,8
2012 T1	178	373	2,1	-16,0	-11,8
T2	196	441	2,3	-8,4	-5,2
T3	168	342	2,0	-1,2	11,0
T4	187	366	2,0	2,4	-2,6
2013 T1	157	298	1,9	-11,7	-20,0
T2	162	330	2,0	-17,6	-25,1
T3	148	258	1,8	-12,2	-24,5
T4	148	285	1,9	-21,1	-22,3
2014 T1	142	221	1,6	-10,0	-26,0

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia.

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



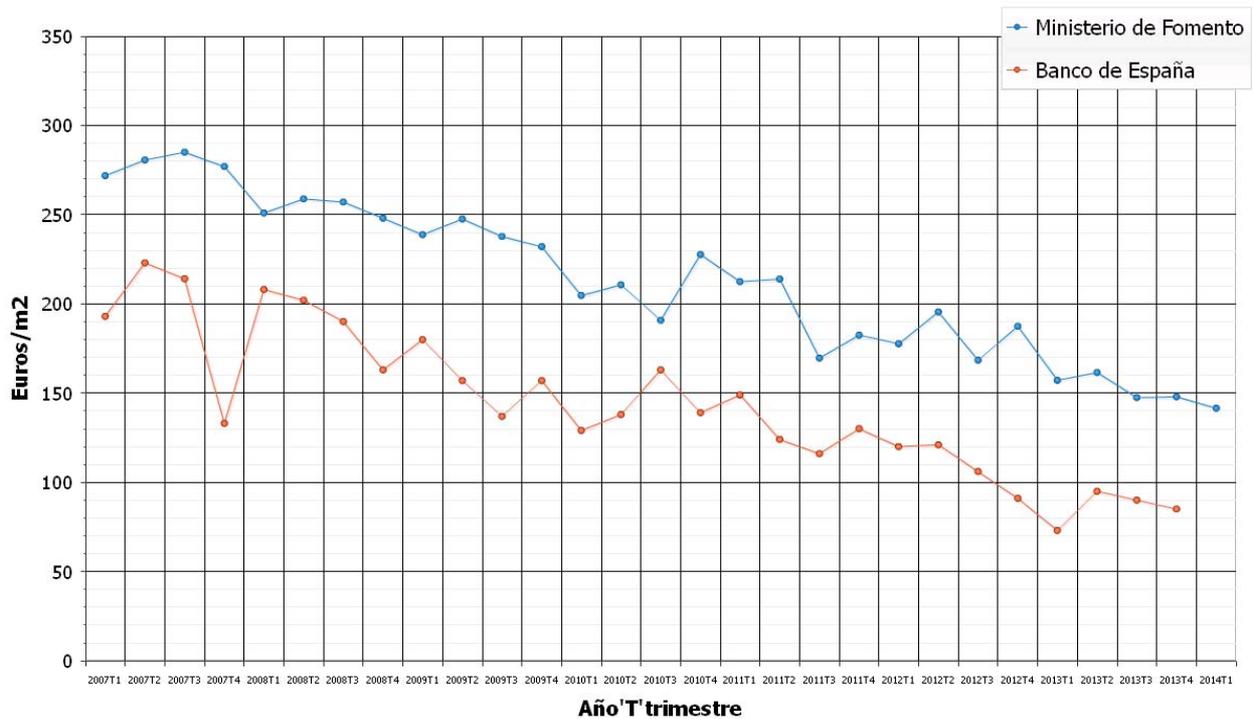
Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia.

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

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

	Ministerio de Fomento	Banco de España
2010 T1	205	129
T2	211	138
T3	191	163
T4	228	139
2011 T1	212	149
T2	214	124
T3	170	116
T4	183	130
2012 T1	178	120
T2	196	121
T3	168	106
T4	187	91
2013 T1	157	73
T2	162	95
T3	148	90
T4	148	85
2014 T1	142	s.d.

Fuente: Ministerio de Fomento y Banco de España.

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

Fuente: Ministerio de Fomento y Banco de España.

4. REHABILITACIÓN

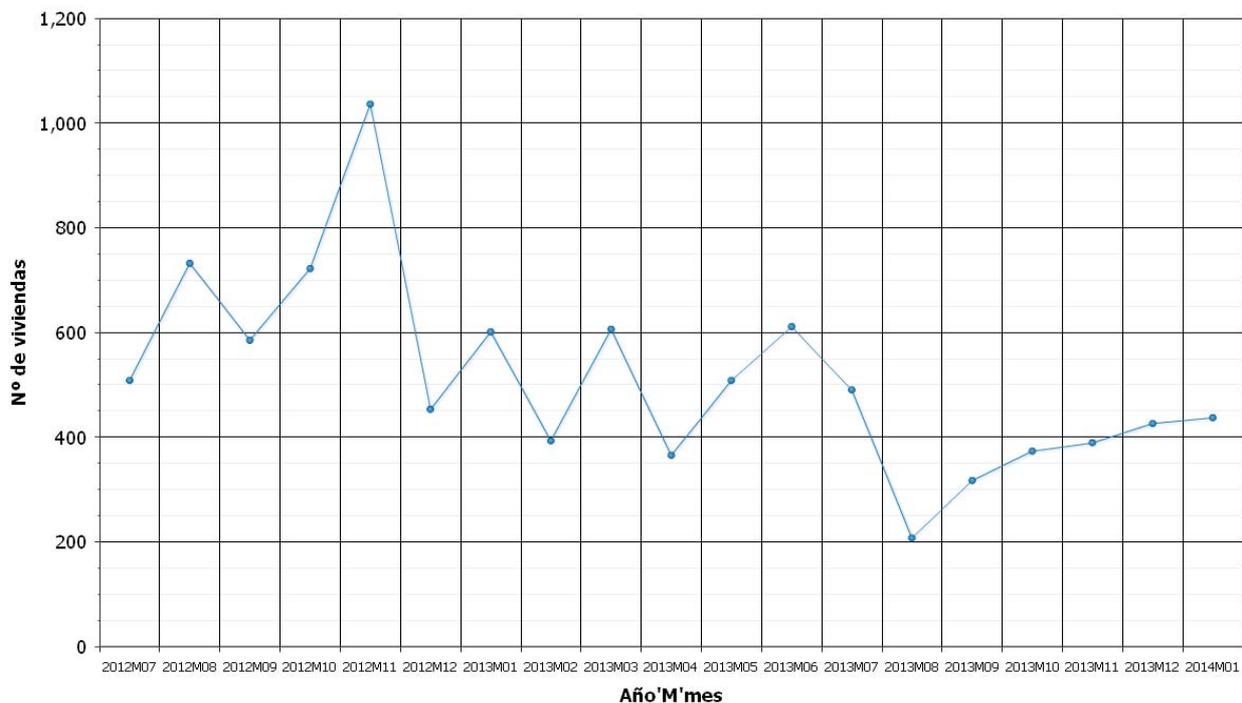
En la **Tabla 4.1**, se recoge el último dato conocido del mes de enero de 2014, que nos indica que se han concedido licencias para un total de 2.864 viviendas de nueva planta, y un total de 437 licencias de rehabilitación de vivienda, lo que representa un 15% de las licencias de nueva planta.

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

	Nueva planta	Rehabilitación	% Rehab/VNP
Jul	5.882	508	8,6
Ago	3.634	732	20,1
Sep	5.298	585	11,0
Oct	4.542	722	15,9
Nov	6.461	1.036	16,0
Dic	3.845	453	11,8
2013 Ene	2.469	601	24,3
Feb	4.470	393	8,8
Mar	3.354	606	18,1
Abr	2.414	365	15,1
May	1.978	508	25,7
Jun	2.105	611	29,0
Jul	2.777	490	17,6
Ago	2.018	207	10,3
Sep	2.518	317	12,6
Oct	2.311	373	16,1
Nov	2.349	389	16,6
Dic	2.473	426	17,2
2014 Ene	2.864	437	15,3

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia.

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



Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia.

Según se indica en la **Tabla 4.2**, tanto el total de visados de obra nueva, como la suma de ampliación y reforma mantienen unas cifras similares a las de hace un año. En el mes de

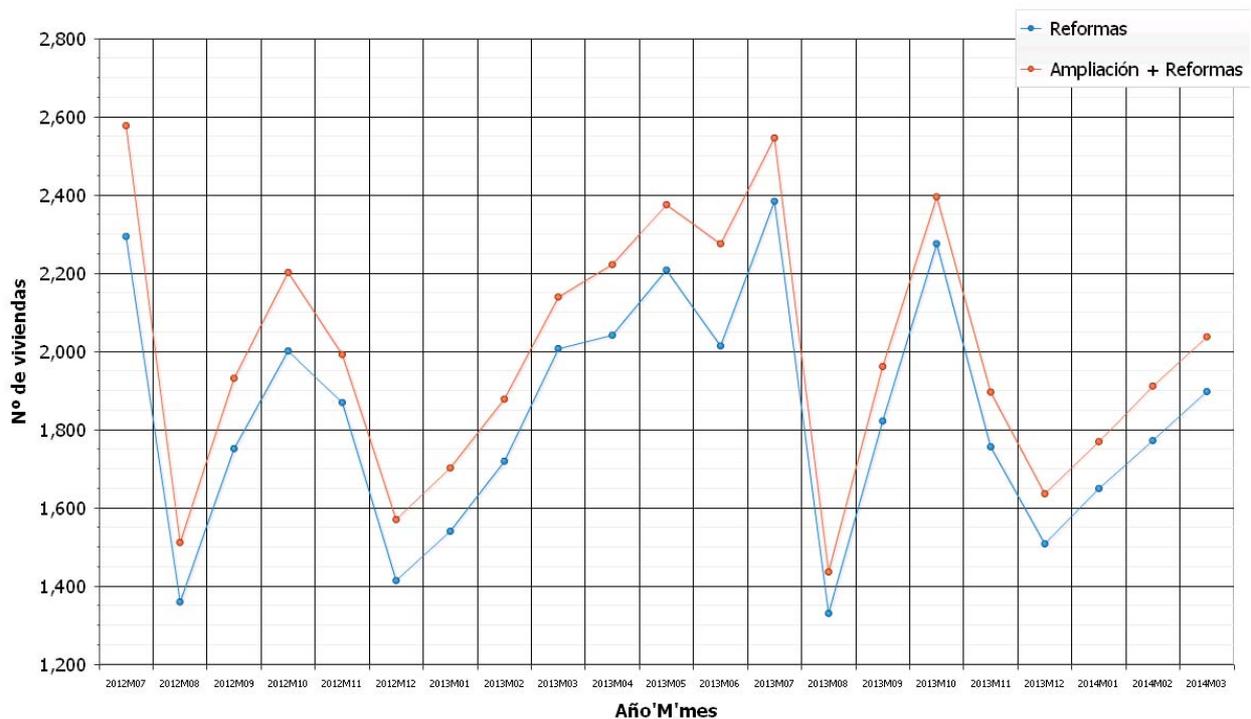
marzo de 2014 los visados de dirección de obra, en número de viviendas, para ampliación y reforma representaron el 37% del total de visados.

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 (%)
Jul	6.616	283	2.294	2.577	39,0	-37,1	-21,5
Ago	4.158	152	1.359	1.511	36,3	-31,7	-12,9
Sep	5.091	180	1.751	1.931	37,9	-51,6	-27,2
Oct	5.386	201	2.001	2.202	40,9	-34,3	-5,2
Nov	5.098	123	1.869	1.992	39,1	-28,4	-21,0
Dic	4.157	156	1.414	1.570	37,8	-44,3	-23,3
2013 Ene	4.976	162	1.540	1.702	34,2	-26,8	-16,0
Feb	6.176	159	1.719	1.878	30,4	-10,1	-17,2
Mar	4.758	132	2.007	2.139	45,0	-35,1	-14,0
Abr	4.840	181	2.041	2.222	45,9	-16,8	10,1
May	5.003	167	2.208	2.375	47,5	-22,8	-6,3
Jun	5.175	261	2.014	2.275	44,0	-13,4	-8,1
Jul	6.525	162	2.384	2.546	39,0	-1,4	-1,2
Ago	3.021	106	1.330	1.436	47,5	-27,3	-5,0
Sep	4.151	139	1.822	1.961	47,2	-18,5	1,6
Oct	5.219	120	2.275	2.395	45,9	-3,1	8,8
Nov	4.385	140	1.756	1.896	43,2	-14,0	-4,8
Dic	4.101	128	1.508	1.636	39,9	-1,3	4,2
2014 Ene	4.377	120	1.649	1.769	40,4	-12,0	3,9
Feb	4.613	139	1.772	1.911	41,4	-25,3	1,8
Mar	5.545	140	1.897	2.037	36,7	16,5	-4,8

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia.

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



Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia.

Por su parte, la información sobre ayudas a la rehabilitación del Ministerio de Fomento, indica que en marzo se otorgaron 762 calificaciones provisionales para rehabilitación protegida, y 1.752 calificaciones definitivas, como puede apreciarse en la **Tabla y Gráfico 4.3**.

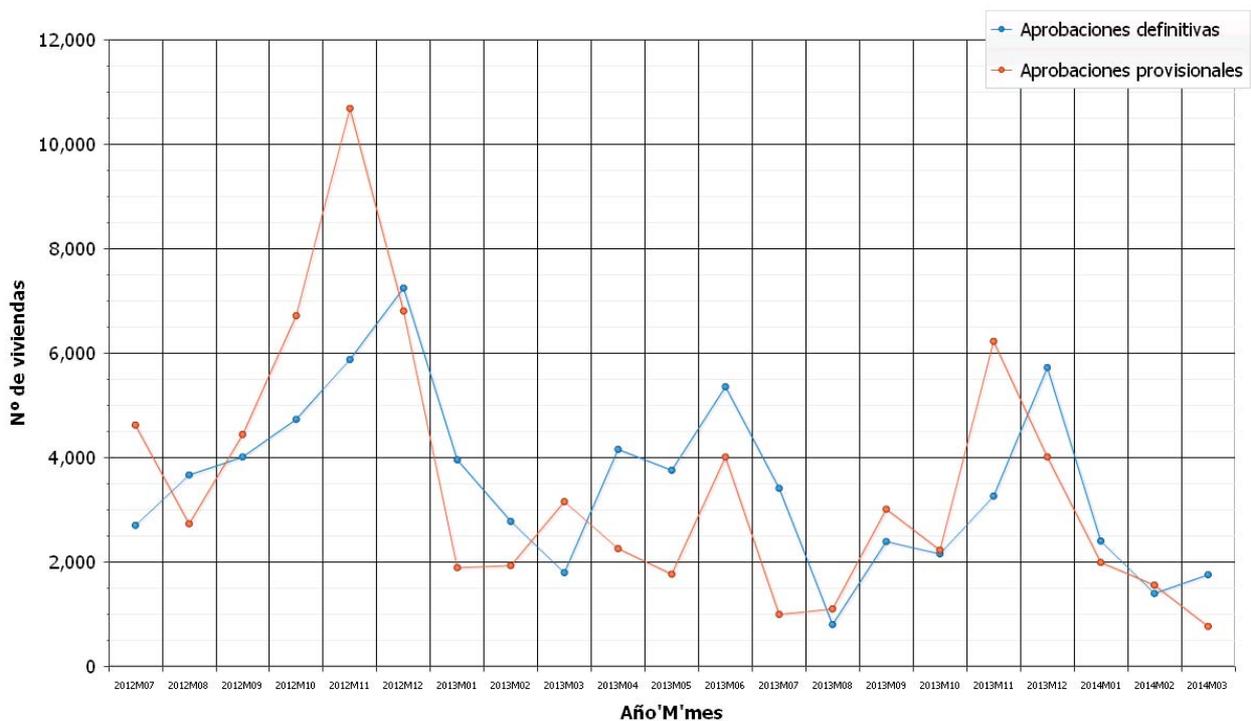
En la información estadística facilitada por el Ministerio de Fomento, aparece una nota en relación con Cantabria, en la que se indica: “provisionalmente sin datos de planes estatales desde febrero de 2013” y “en la comunidad valenciana desde 2014”.

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

	Provisionales	Definitivas
Jul	4.615	2.694
Ago	2.726	3.658
Sep	4.437	4.006
Oct	6.710	4.727
Nov	10.678	5.872
Dic	6.801	7.238
2013 Ene	1.885	3.948
Feb	1.925	2.768
Mar	3.149	1.791
Abr	2.252	4.149
May	1.762	3.751
Jun	4.005	5.348
Jul	988	3.407
Ago	1.096	795
Sep	3.007	2.385
Oct	2.222	2.149
Nov	6.219	3.256
Dic	4.006	5.714
2014 Ene	1.987	2.395
Feb	1.548	1.391
Mar	762	1.752

Fuente: Ministerio de Fomento.

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



Fuente: Ministerio de Fomento.

Finalmente, la información sobre visados de dirección de obra de los COAT ofrece asimismo el valor de los presupuestos de ejecución de las obras residenciales, al inicio de las mismas. Los datos del último mes conocido, marzo de 2014, indican un presupuesto de 380 millones de

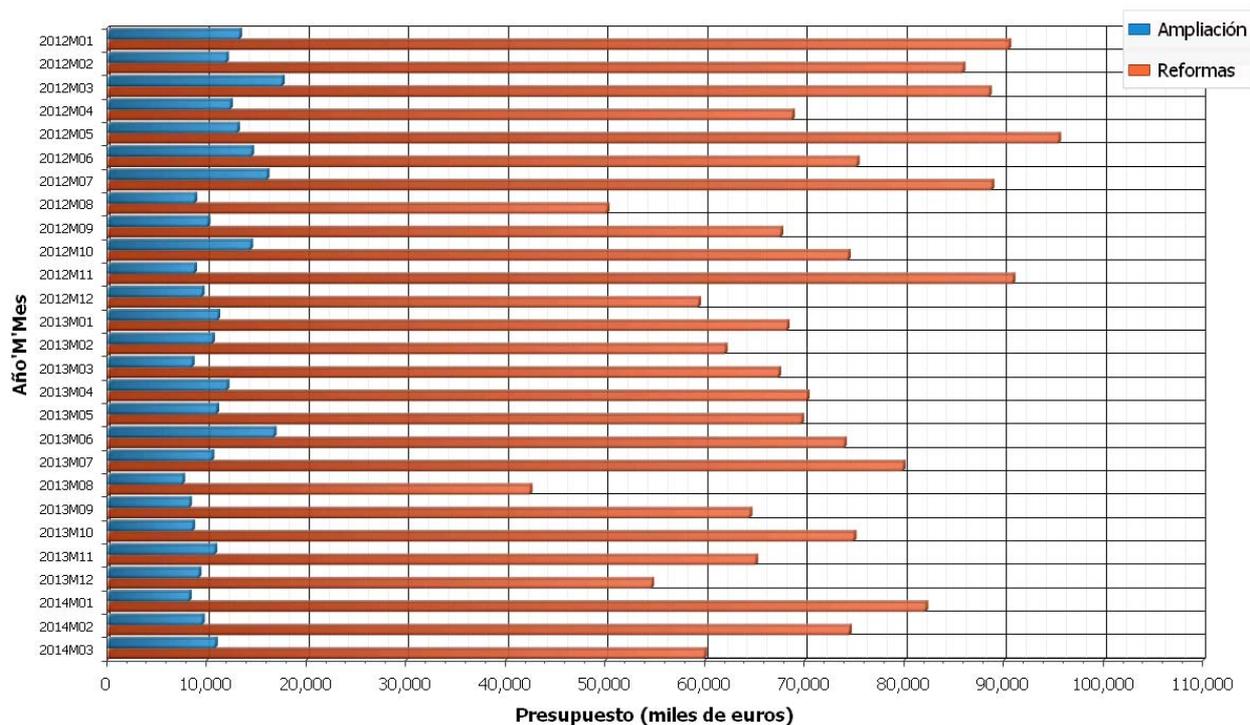
euros, de los que el 18,6% corresponde a obras de ampliación y reforma. Asimismo, la variación anual de este tipo de obras muestra un dato positivo ya que aumentó el último año un 27%, y la correspondiente a obra nueva ha experimentado un aumento mayor en la variación anual, con un 30% en el mes de marzo de 2014, como se observa en la **Tabla 4.4**.

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

	TOTAL	Obra nueva uso residencial	Ampliación viviendas (A)	Reforma viviendas (R)	Ampliación + Reforma	% (A + R)	Variación anual ON (%)	Variación anual A+R (%)
Jul	476.023	371.160	16.070	88.793	104.863	22,0	-37,4	-20,6
Ago	279.787	220.797	8.808	50.182	58.990	21,1	-37,5	-22,6
Sep	363.234	285.492	10.124	67.618	77.742	21,4	-53,7	-35,3
Oct	369.677	280.878	14.412	74.387	88.799	24,0	-42,9	-19,2
Nov	368.930	269.242	8.775	90.913	99.688	27,0	-34,3	-12,9
Dic	299.604	230.698	9.540	59.366	68.906	23,0	-49,6	-22,5
2013 Ene	378.527	299.172	11.118	68.237	79.355	21,0	-23,5	-23,5
Feb	416.636	344.024	10.579	62.033	72.612	17,4	-18,5	-25,8
Mar	312.920	236.987	8.540	67.394	75.933	24,3	-47,3	-28,4
Abr	328.598	246.307	12.036	70.255	82.291	25,0	-25,4	1,4
May	349.813	269.103	11.010	69.701	80.710	23,1	-23,3	-25,7
Jun	352.551	261.790	16.759	74.002	90.761	25,7	-21,1	1,1
Jul	451.718	361.305	10.533	79.880	90.413	20,0	-2,7	-13,8
Ago	207.705	157.642	7.602	42.461	50.063	24,1	-28,6	-15,1
Sep	297.742	224.946	8.288	64.508	72.796	24,4	-21,2	-6,4
Oct	354.375	270.815	8.594	74.965	83.560	23,6	-3,6	-5,9
Nov	299.938	224.016	10.816	65.105	75.922	25,3	-16,8	-23,8
Dic	293.467	229.573	9.232	54.662	63.894	21,8	-0,5	-7,3
2014 Ene	337.950	247.528	8.252	82.171	90.422	26,8	-17,3	13,9
Feb	339.246	255.185	9.573	74.488	84.061	24,8	-25,8	-9,5
Mar	379.888	309.039	10.877	59.972	70.849	18,6	30,4	27,4

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia.

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



Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia.

5. ALQUILER DE VIVIENDA

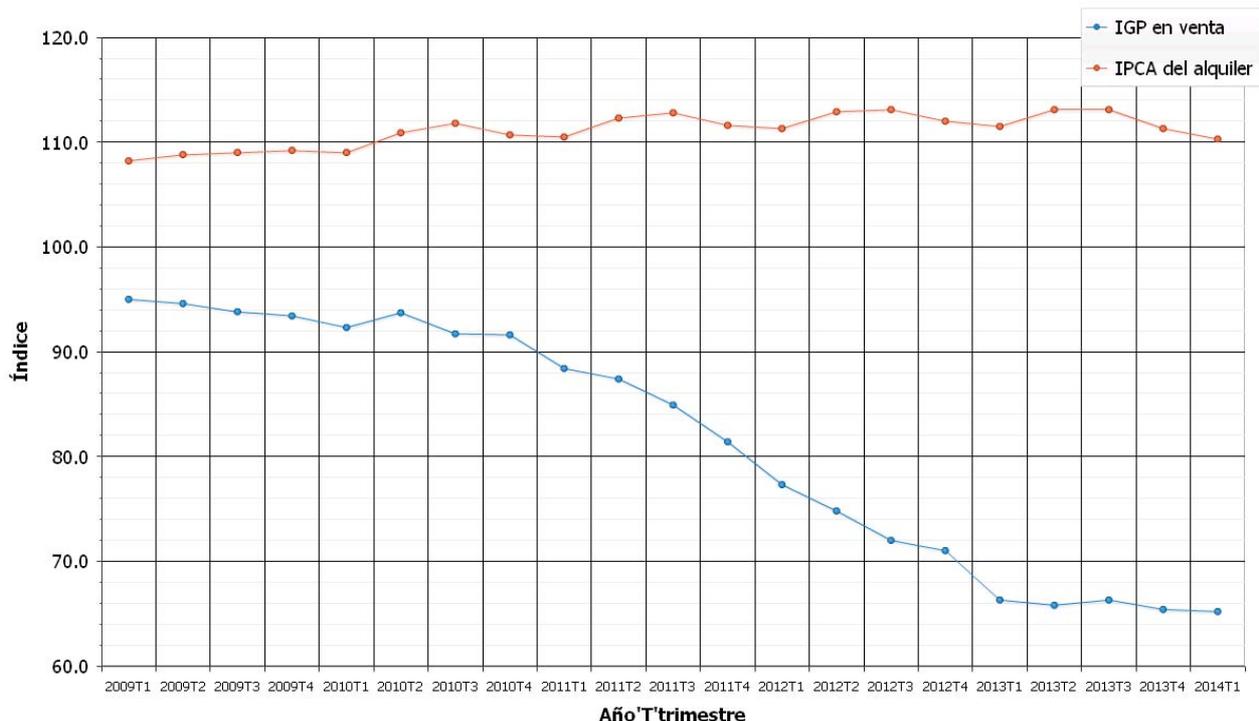
En la **Tabla y Gráfico 5.1**, que recoge el Índice General de Precios (IGP) de venta de vivienda libre y el Índice de Precios al Consumo Armonizado (IPCA) para alquiler, ambos del INE, puede observarse que el IPCA del alquiler se sigue manteniendo relativamente estable en los últimos años, en tanto que el precio de venta mantiene su tendencia a la baja, situándose el índice, según se observa en el gráfico, en el 65% del valor inicial, o lo que es lo mismo, descendiendo el precio en un 35% en siete años. Para homogeneizar ambos índices, se ha tomado como base 100 el primer trimestre de 2007.

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

	IGP en venta	IPCA del alquiler
2010 T1	92,3	109,0
T2	93,7	110,9
T3	91,7	111,8
T4	91,6	110,7
2011 T1	88,4	110,5
T2	87,4	112,3
T3	84,9	112,8
T2	81,4	111,6
2012 T1	77,3	111,3
T 2	74,8	112,9
T 3	72,0	113,1
T4	71,0	112,0
2013 T 1	66,3	111,5
T 2	65,8	113,1
T 3	66,3	113,1
T 4	65,4	111,3
2014 T 1	65,2	110,3

Fuente: Instituto Nacional de Estadística y elaboración propia.

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



Fuente: Instituto Nacional de Estadística y elaboración propia

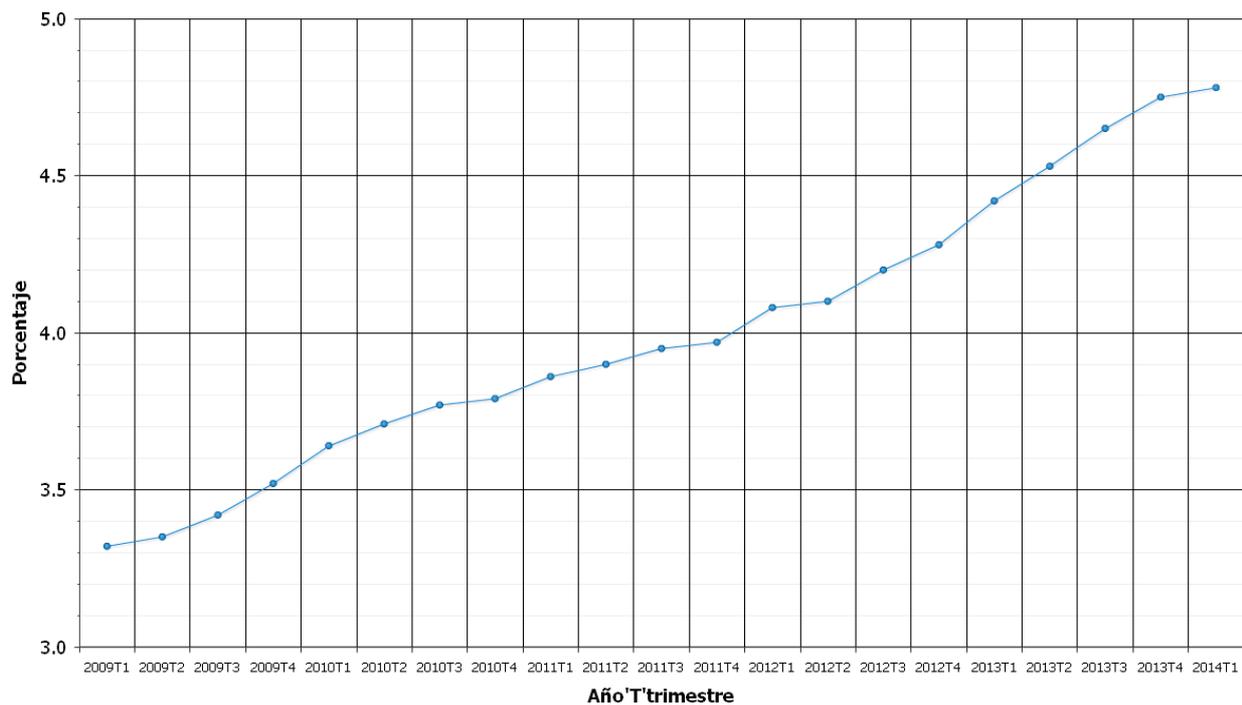
Por su parte, en la **Tabla y Gráfico 5.2**, se observa que la rentabilidad bruta del alquiler mantiene un crecimiento continuado, desde el 3,6% de principios de 2010 hasta situarse en el 4,8% en los dos últimos trimestres.

Tabla 5.2. Rentabilidad bruta del alquiler (%).

	Rentabilidad
2010T1	3,6
T2	3,7
T3	3,8
T4	3,8
2011T1	3,9
T2	3,9
T3	4,0
T4	4,0
2012T1	4,1
T2	4,1
T3	4,2
T4	4,3
2013 T 1	4,4
T2	4,5
T3	4,7
T4	4,8
2014 T1	4,8

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 inmobiliaria, que se sitúa en 570.069 millones de euros en el primer trimestre de 2014, una cifra que, en el momento actual, triplica el crédito a la actividad inmobiliaria y multiplica por casi diez al de la construcción, tal como se indica en la **Tabla y Gráficos 6.1**. El crédito para rehabilitación de vivienda representa actualmente el 4% del de adquisición de vivienda.

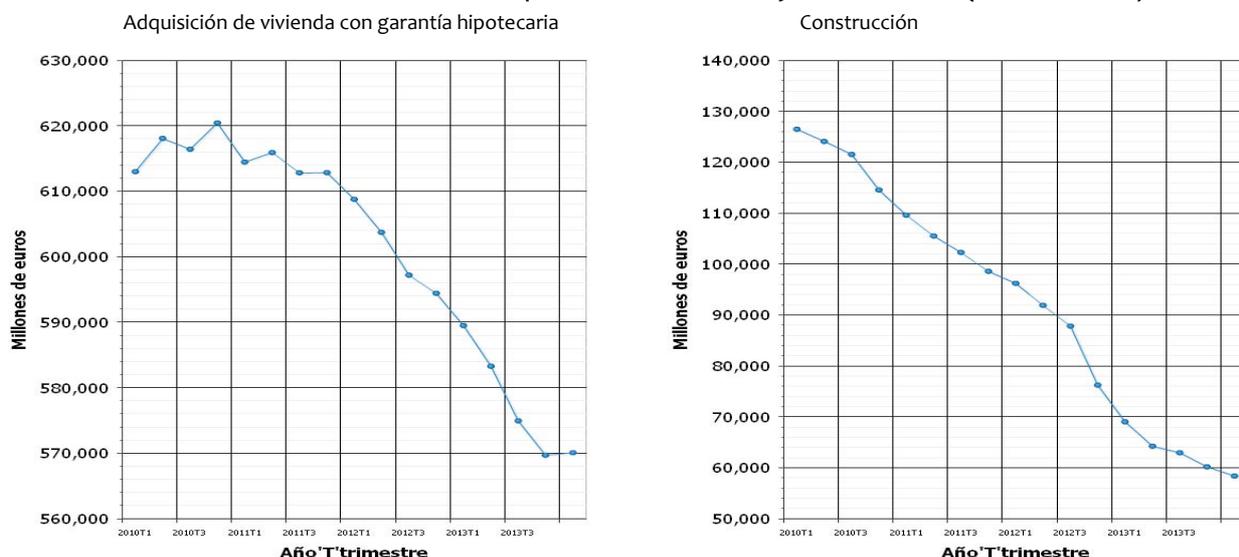
Tabla 6.1. Crédito inmobiliario vivo: totales en millones de euros y variación anual porcentual.

	crédito inmobiliario vivo				Variación anual (%)			
	Adquisición vivienda con garantía inmob.	Rehabilitación vivienda	Construcción	Actividad inmobiliaria	Adq. vivienda	Rehab	Construc.	Act. Inmob.
mar-10	612.985	29.617	126.464	322.820	0,7	-0,2	-11,9	-0,4
jun-10	618.055	30.332	124.054	321.946	1,7	-1,0	-7,9	-0,8
sep-10	616.401	30.537	121.514	320.090	1,1	0,7	-9,3	-1,3
dic-10	620.433	30.348	114.519	315.782	1,4	1,8	-12,2	-2,2
mar-11	614.447	29.995	109.582	312.152	0,2	1,3	-13,3	-3,3
jun-11	615.907	30.622	105.489	308.425	-0,3	1,0	-15,0	-4,2
sep-11	612.810	30.625	102.258	303.506	-0,6	0,3	-15,8	-5,2
dic-11	612.657	29.902	98.546	298.323	-1,3	-1,5	-13,9	-5,5
mar-12	608.763	29.534	96.193	295.696	-0,9	-1,5	-12,2	-5,3
jun-12	603.717	29.493	91.869	286.942	-2,0	-3,7	-12,9	-7,0
sep-12	597.181	28.579	87.793	280.245	-2,6	-6,7	-14,1	-7,7
dic-12	594.405	28.081	76.217	224.015	-3,0	-6,1	-22,7	-24,9
mar-13	589.475	25.484	69.013	204.281	-3,2	-13,7	-28,3	-30,9
jun-13	583.263	24.734	64.195	198.432	-3,4	-16,1	-30,1	-30,8
sep-13	574.922	24.198	62.934	195.083	-3,7	-15,3	-28,3	-30,4
dic-13	569.692	23.611	60.154	176.822	-4,2	-15,9	-21,1	-21,1
mar-14	570.069	22.680	58.371	171.230	-3,3	-11,0	-15,4	-16,2

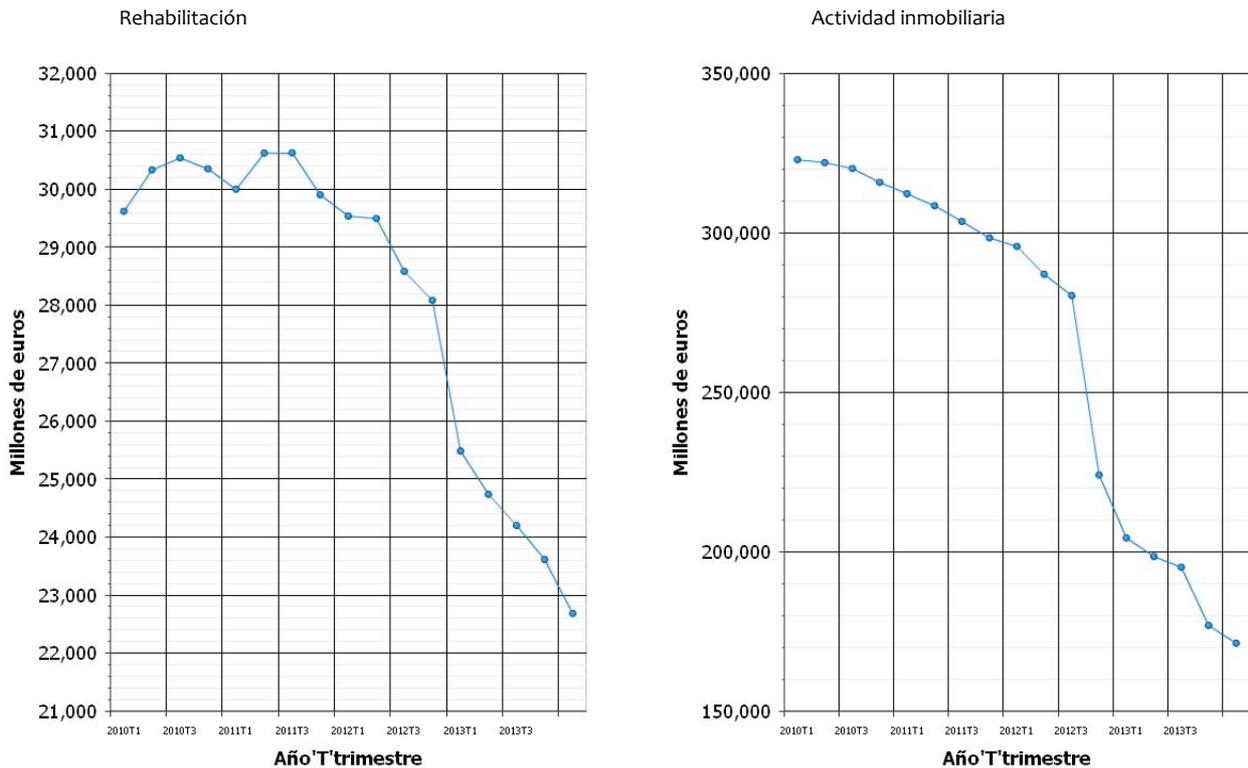
Fuente: Banco de España y elaboración propia

El saldo del crédito para adquisición de vivienda alcanzó el máximo a finales de 2010 con más de 620.400 millones de euros, habiéndose reducido en estos tres años en un 8%, en tanto que el crédito a la actividad inmobiliaria y la construcción se ha reducido, en este mismo periodo, en un 54% y un 51% respectivamente. El crédito a la rehabilitación mantiene una cifra más estable, ya que se ha reducido sólo un 24%.

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



Fuente: Banco de España y elaboración propia

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

Fuente: Banco de España y elaboración propia

En la **Tabla y Gráfico 6.2** se presenta la información sobre número de créditos hipotecarios para la adquisición de vivienda.

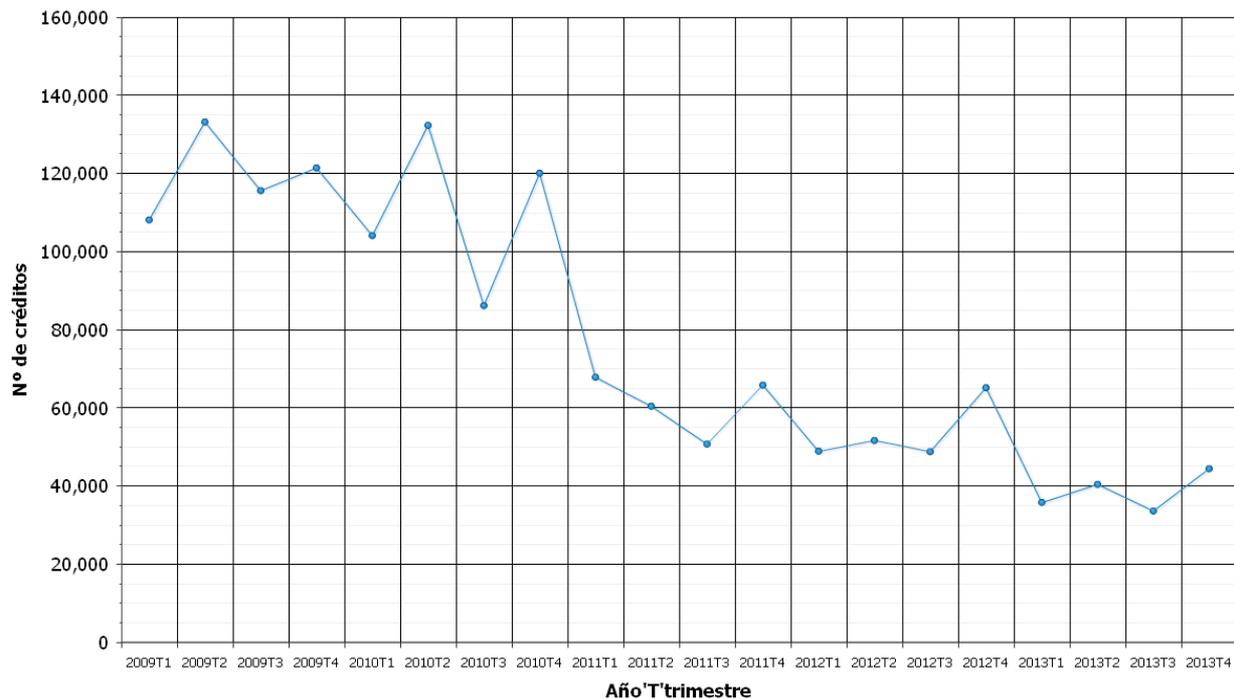
El último dato publicado por el Banco de España corresponde al cuarto trimestre de 2013, con un valor, en número de operaciones, de 44.407 préstamos hipotecarios. Esta cifra que si bien es superior a la del trimestre anterior, es casi la tercera parte de los créditos concedidos hace tres años, ya que el número se elevaba a los 120.035 préstamos.

En variación interanual el último trimestre conocido representa una reducción del 32% con respecto al número de créditos concedidos hace un año.

Tabla 6.2. Préstamos hipotecarios nuevos para adquisición de vivienda.

	Nº total de créditos	Variación anual (%)
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	65.131	-1,1
2013 T1	35.746	-26,8
2013 T2	40.372	-21,8
2013T3	33.590	-31,1
2013T4	44.407	-31,8

Fuente: Banco de España y elaboración propia

Gráfico 6.2. Préstamos hipotecarios nuevos para adquisición de vivienda.

Fuente: Banco de España y elaboración propia

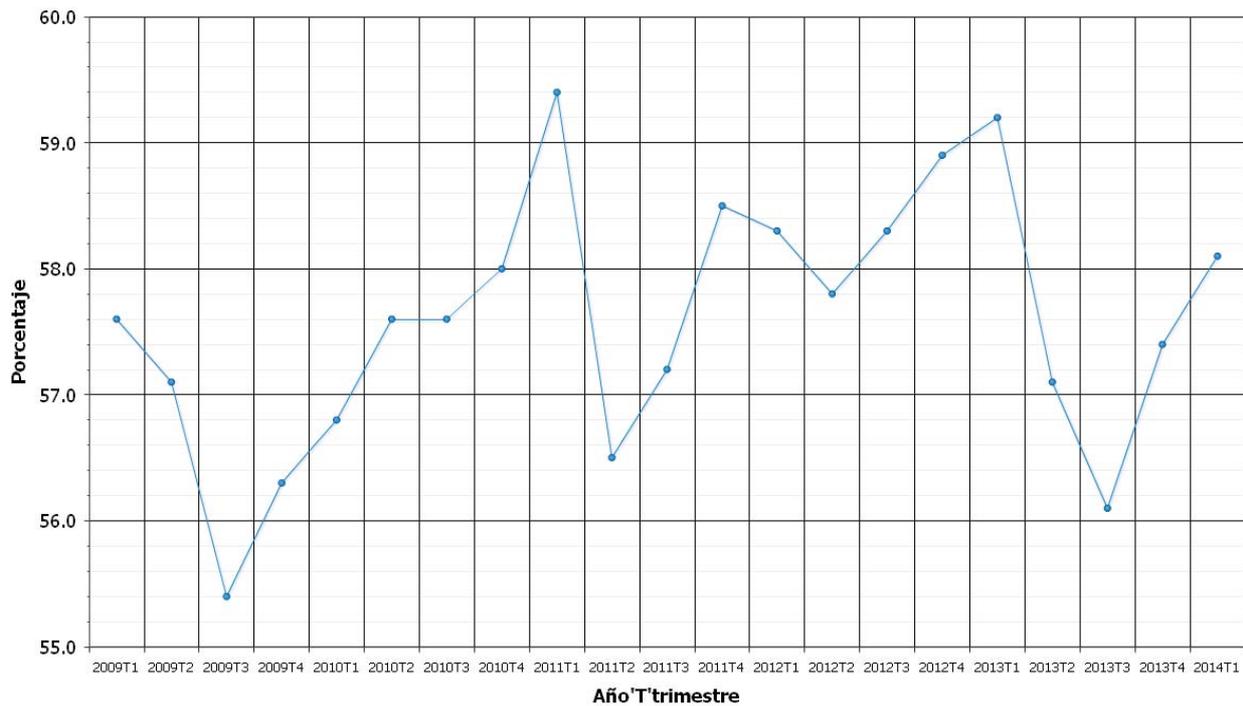
La evolución de la relación entre el principal del préstamo y el valor de tasación del inmueble, inscrito en el Registro, se presenta en la **Tabla y Gráfico 6.3**.

Desde 2009, el principal del préstamo se mantiene en el entorno del 58% del valor de tasación de la vivienda, y el último valor correspondiente al primer trimestre de 2014 es de 58,1%.

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

	Relación préstamo/valor
2010T1	56,8
2010T2	57,6
2010T3	57,6
2010T4	58,0
2011T1	59,4
2011T2	56,5
2011T3	57,3
2011T4	58,3
2012T1	58,3
2012T2	57,8
2012T3	58,3
2012T4	58,9
2013 T1	59,2
2013 T2	57,1
2013T3	56,1
2013T4	57,4
2014 T1	58,1

Fuente: Banco de España

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

Fuente: Banco de España

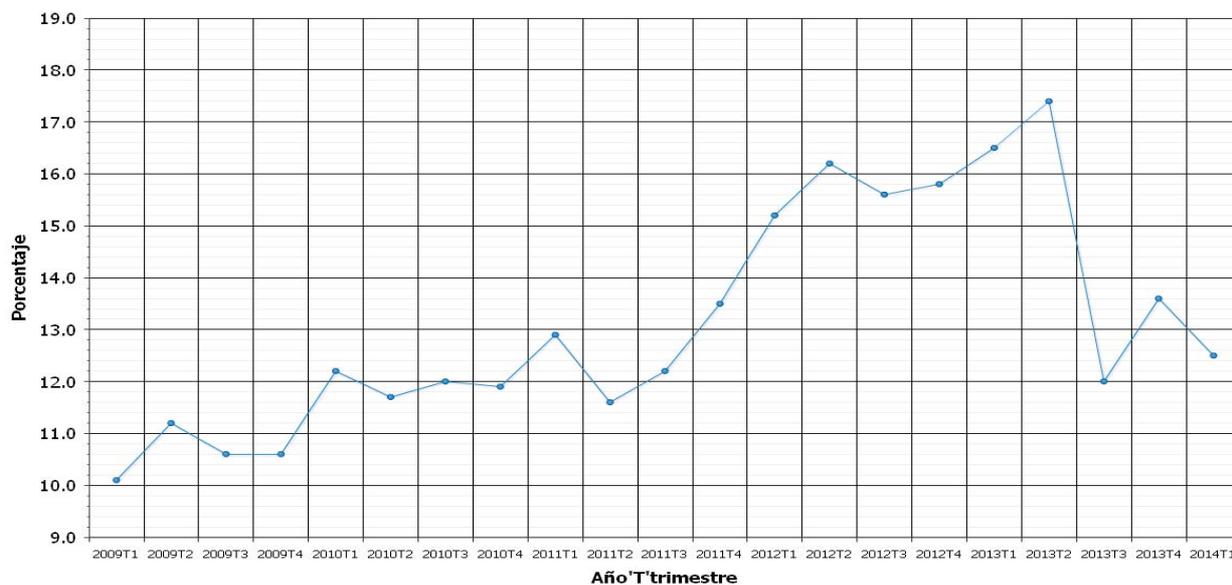
En la **Tabla y Gráfico 6.4** puede comprobarse que la proporción de créditos que superan el 80%, en la relación préstamo / valor, aumentó en el año 2012 y los dos primeros trimestres de 2013, reduciéndose al 12,5% en el primer trimestre de 2014, volviendo así a valores del año 2010 y 2011.

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

	Operaciones con relación precio – valor > 80%
2009T1	10,1
2009T2	11,2
2009T3	10,6
2009T4	10,6
2010T1	12,2
2010T2	11,7
2010T3	12,0
2010T4	11,9
2011T1	12,9
2011T2	11,6
2011T3	12,1
2011T4	13,4
2012T1	15,2
2012T2	16,2
2012T3	15,6
2012T4	15,8
2013 T1	16,5
2013 T2	17,4
2013T3	12,0
2013T4	13,6
2014 T1	12,5

Fuente: Banco de España

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



Fuente: Banco de España

La accesibilidad económica a la adquisición de vivienda.

La renta bruta disponible de los hogares, que se presenta en la **Tabla y Gráfico 6.5**, registra un comportamiento estacional caracterizado por repuntes en los trimestres segundo y cuarto de cada año.

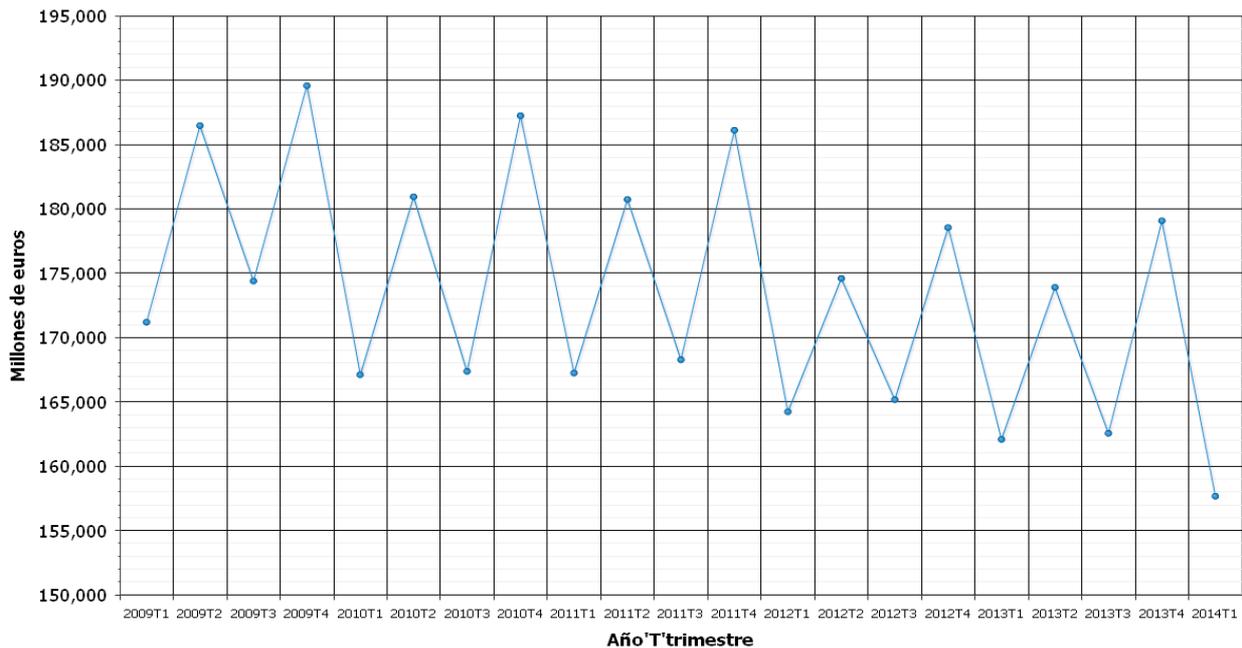
El último dato conocido con 157.661 millones de euros, representa una cantidad ligeramente inferior a la de hace un año, concretamente un 2,7% inferior.

El endeudamiento de los hogares en relación con el PIB continúa descendiendo, y en el último trimestre de 2013, que es el último dato publicado, era del 82,8 del PIB.

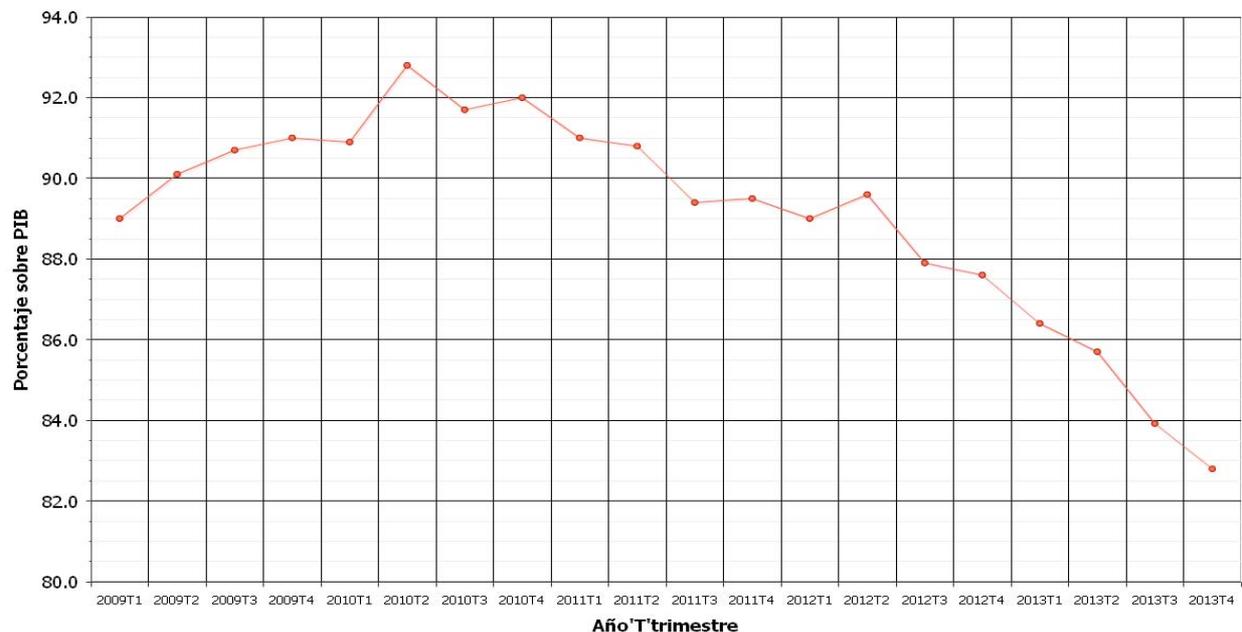
Tabla 6.5. Situación económica de los hogares.

	Renta bruta disponible de los hogares (Millones €)	Variación anual (%)	Endeudamiento de los hogares (% PIB)
2010T1	167.102	-2,5	90,9
2010T2	180.933	-3,5	92,8
2010T3	167.354	-4,3	91,7
2010T4	187.230	-1,8	91,9
2011T1	167.237	0,1	91,0
2011T2	180.723	-0,1	90,8
2011T3	168.268	0,5	89,4
2011T4	186.108	-0,6	89,5
2012T1	164.222	-1,8	89,0
2012T2	174.580	-3,4	89,6
2012T3	165.159	-1,8	87,9
2012T4	178.537	-4,1	87,6
2013 T1	162.079	-1,3	86,4
2013 T2	173.887	-0,4	85,7
2013T3	162.547	-1,6	83,9
2013T4	179.060	0,3	82,8
2014 T1	157.661	-2,7	s.d.

Fuente: Banco de España

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

Fuente: Banco de España

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

Fuente: Banco de España

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

Como puede verse en el indicador que relaciona renta del hogar y precio de la vivienda el número de años necesarios para la compra de una vivienda, en relación con la renta

disponible por hogar, ha descendido desde los 7,5 años de renta, a comienzo de 2008, hasta la cifra de 6 años a lo largo de 2013, y finalmente 5,9 años en los dos últimos trimestres.

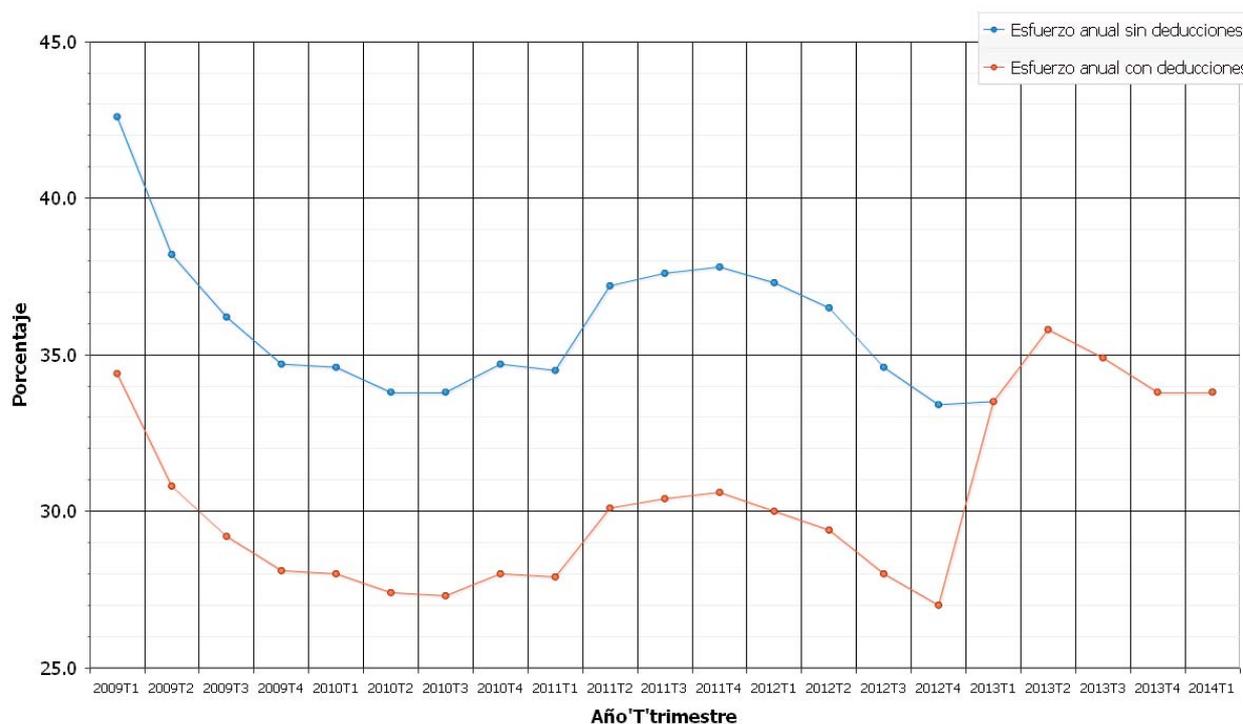
Por su parte, el esfuerzo económico se sitúa en el primer trimestre del año en el 33,8% de la renta disponible por hogar, igualándose el dato con deducciones, y sin deducciones, al haber desaparecido las deducciones por vivienda en enero de 2013.

Tabla 6.6. Accesibilidad económica de la vivienda.

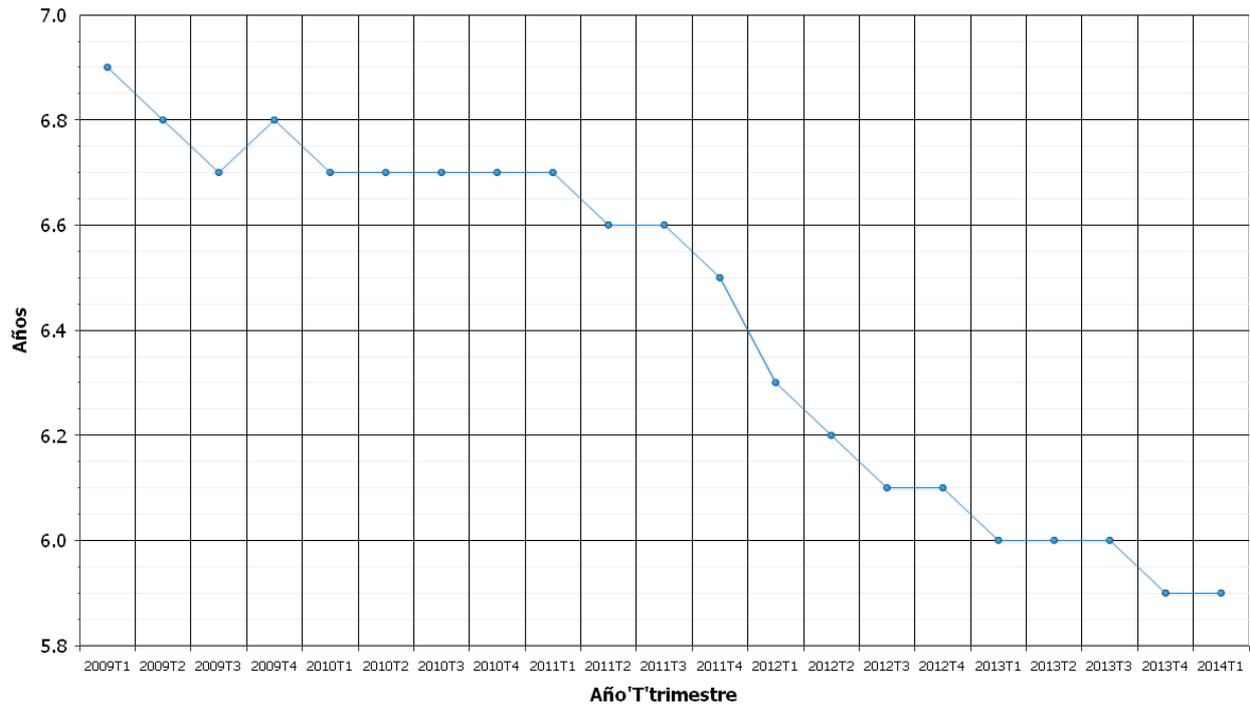
	Relación precio vivienda/renta hogar	Esfuerzo anual sin deducciones	Esfuerzo anual con deducciones
	años	%	%
2010T1	6,7	34,6	28,0
2010T2	6,7	33,8	27,4
2010T3	6,7	33,8	27,3
2010T4	6,7	34,7	28,0
2011T1	6,7	34,5	27,9
2011T2	6,6	37,2	30,1
2011T3	6,6	37,6	30,4
2011T4	6,5	37,8	30,6
2012T1	6,3	37,3	30,0
2012T2	6,2	36,5	29,4
2012T3	6,1	34,6	28,0
2012T4	6,1	33,4	27,0
2013 T1	6,0	33,5	33,5
2013 T2	6,0	35,8	35,8
2013T3	6,0	34,9	34,9
2013T4	5,9	33,8	33,8
2014 T1	5,9	33,8	33,8

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

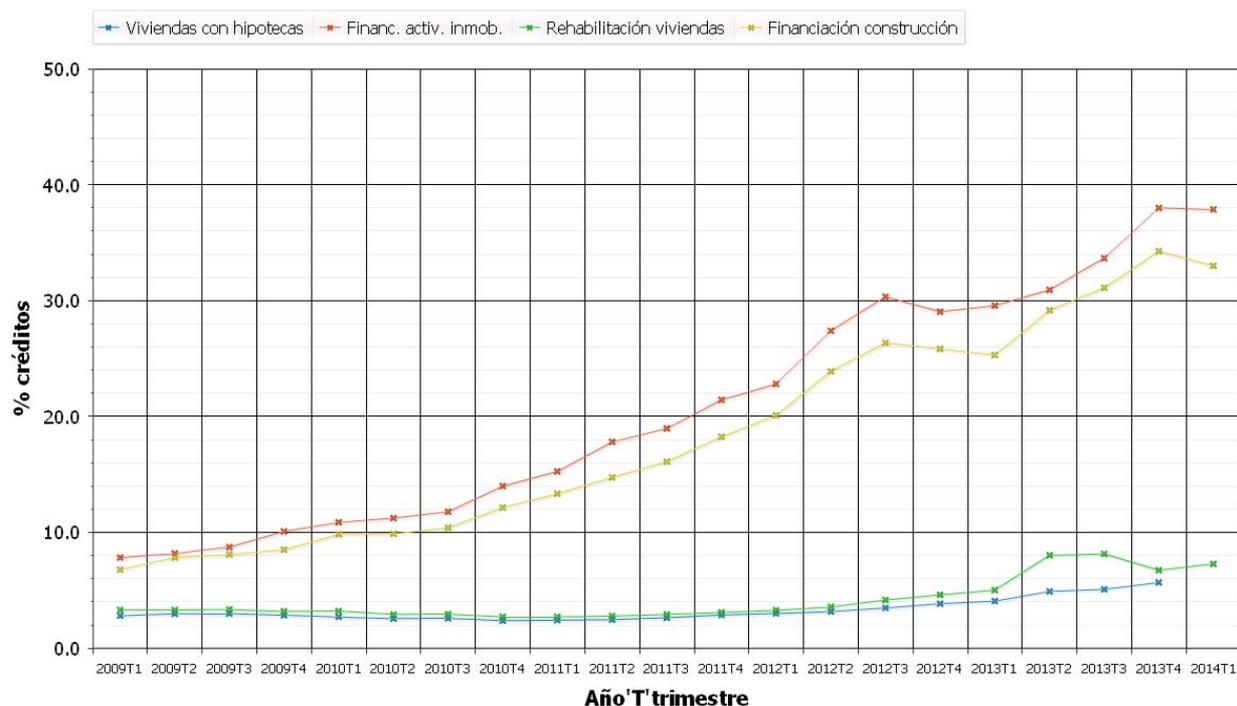
La información sobre créditos dudosos, con datos del Banco de España, se recoge en la **Tabla y Gráfico 7.1.** si bien hay que señalar que a partir de 2014 no se dispone de información relativa a la dudosidad en los créditos a los hogares para la adquisición de vivienda con garantía hipotecaria. En rehabilitación, representa ya el 7%, y en el caso de constructores y promotores inmobiliarios, que a principios de 2008 tenían un porcentaje de créditos dudosos apenas del 1%, el incremento ha sido mucho más elevado en los últimos tres años, registrando valores de 33% y 38% respectivamente, con una ligera reducción en el último trimestre.

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

	% dudoso: adquisición vivienda	% dudoso: rehabilitación vivienda	% dudoso: construcción	% dudoso: actividad inmobiliaria
mar-10	2,70	3,21	9,84	10,86
jun-10	2,56	2,92	9,87	11,24
sep-10	2,58	2,94	10,39	11,78
dic-10	2,38	2,71	12,13	13,98
mar-11	2,42	2,71	13,33	15,26
jun-11	2,46	2,77	14,73	17,80
sep-11	2,63	2,91	16,09	18,97
dic-11	2,87	3,09	18,25	21,42
mar-12	3,01	3,27	20,09	22,80
jun-12	3,16	3,56	23,90	27,39
sep-12	3,49	4,15	26,36	30,33
dic-12	3,84	4,62	25,84	29,05
mar-13	4,06	5,01	25,29	29,56
jun-13	4,90	8,02	29,15	30,93
sep-13	5,08	8,14	31,10	33,66
dic-13	5,67	6,74	34,27	38,00
mar-14	s.d.	7,27	33,01	37,85

Fuente: Banco de España

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



Fuente: Banco de España

En la **Tabla y Gráfico 7.2** se incluyen las estadísticas del Consejo General del Poder Judicial sobre ejecuciones hipotecarias presentadas por el Tribunal Superior de Justicia (TSJ), y los lanzamientos recibidos por el mismo Tribunal, debiendo tener en cuenta en ambas que no se distingue entre vivienda habitual y otros bienes inmuebles.

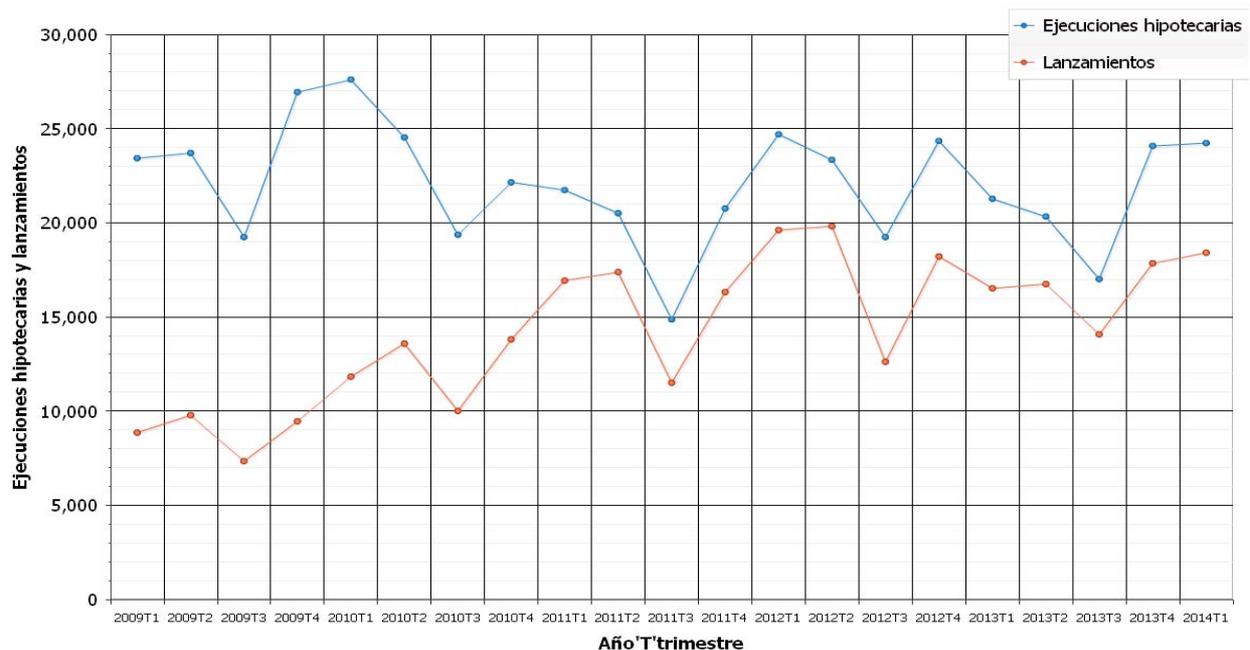
La ejecución de hipotecas alcanzó un máximo de 27.597 actuaciones en el primer trimestre de 2010, para descender hasta 14.681 en el tercer trimestre de 2011 y repuntar de nuevo en el año 2012, situándose actualmente en el primer trimestre de 2014 en 24.226 ejecuciones hipotecarias. Los lanzamientos han mostrado un crecimiento más continuado desde 2008, pasando de 5.600 a superar los 19.000 trimestrales en 2012, si bien, en el dato del último trimestre conocido se sitúan en los 18.412. Aproximadamente la mitad de estos lanzamientos son consecuencia de procedimientos derivados de la Ley de Arrendamientos Urbanos. 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 (%)
2010 T1	27.597	17,8	11.824	33,5
T2	24.533	3,5	13.580	38,9
T3	19.358	0,6	10.011	36,5
T4	22.148	-17,8	13.812	46,1
2011 T1	21.737	-21,2	16.932	43,2
T2	20.505	-16,4	17.376	28,0
T3	14.861	-23,2	11.502	14,9
T4	20.751	-6,3	16.311	18,1
2012 T1	24.699	13,6	19.620	15,9
T2	23.342	13,8	19.815	14,0
T3	19.238	29,5	12.610	9,6
T4	24.343	17,3	18.212	11,7
2013 T1	21.272	-13,9	16.521	-15,8
T2	20.323	-12,9	16.743	-15,5
T3	17.009	-11,6	14.076	11,6
T4	24.076	-1,1	17.842	-2,0
2014 T1	24.226	13,9	18.412	11,4

Fuente: Consejo General del Poder Judicial

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



Fuente: Consejo General del Poder Judicial

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

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

En la **Tabla y Gráfico 7.3** se recogen los datos provisionales de las ejecuciones hipotecarias iniciadas en el primer trimestre de 2014. De las 32.565 ejecuciones hipotecarias iniciadas sobre el total de fincas, el 58,3% corresponde a ejecuciones hipotecarias de vivienda.

El total de viviendas afectadas es de 18.971, un 8% más que hace un año, de las que corresponden a vivienda habitual 9.464, un 4% menos que hace un año.

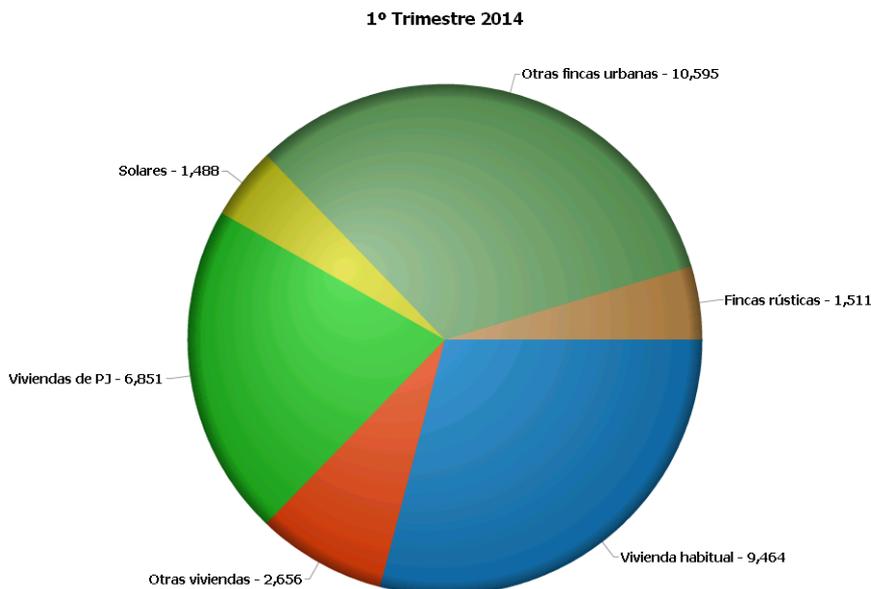
Tabla 7.3 Ejecuciones hipotecarias iniciadas- Primer trimestre de 2014.

	total	% variación	
		trimestral	anual
TOTAL FINCAS	32.565	10,4	19,5
Fincas urbanas	31.054	10,5	19,6
1. Total viviendas	18.971	11,4	8,0
-viviendas de personas físicas	12.120	19,5	-3,6
-vivienda habitual	9.464	19,1	-4,2
-otras viviendas	2.656	20,6	-1,4
-viviendas de personas jurídicas	6.851	-0,4	37,0
2. Solares	1.488	-20,8	43,8
3. Otras urbanas	10.595	15,3	43,8
Fincas rústicas	1.511	8,2	18,3

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

Fuente: INE

Gráfico 7.3 Ejecuciones hipotecarias iniciadas- Primer trimestre de 2014.



Fuente: INE

En la **Tabla y Gráfico 7.4** aparecen por comunidades autónomas, las viviendas con ejecución hipotecaria iniciada en el primer trimestre de 2014, según estado y titular de las mismas. Del total de 18.971 viviendas, el 19,6% corresponde a vivienda nueva, y el restante 80,4% a vivienda usada. En cuanto al titular el 64% corresponde a persona física, y el 34% a persona jurídica.

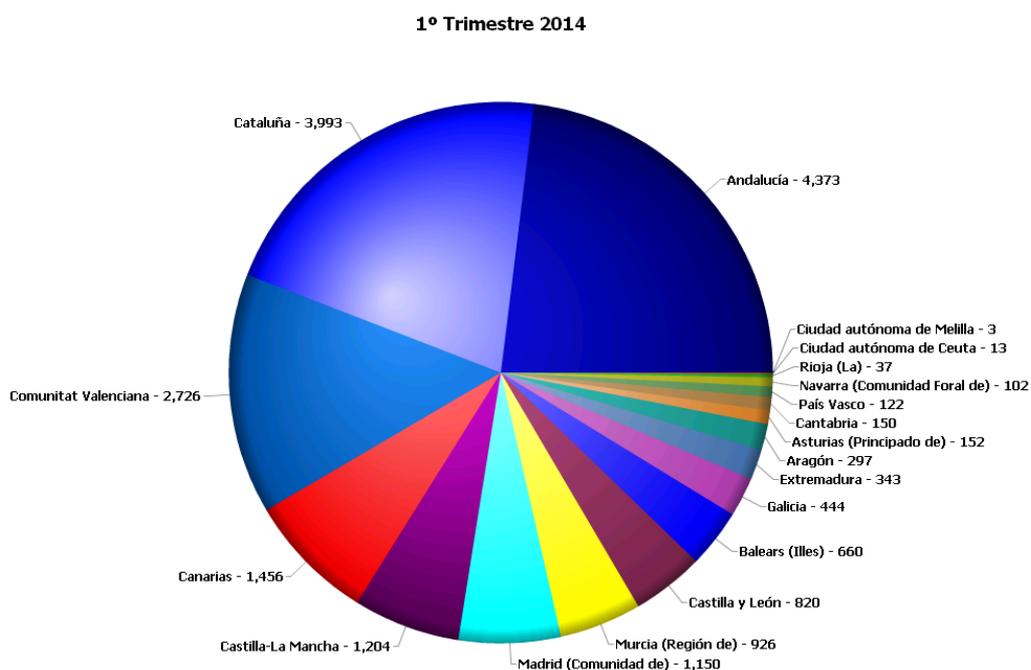
En el primer trimestre de 2014 las comunidades con mayor número de ejecuciones hipotecarias de vivienda son Andalucía (4.373), Cataluña (3.993) Valencia (2.726), y las de menor número La Rioja (37), Navarra (102) y el País Vasco (122). De acuerdo con la información facilitada por el INE el 62,6% de las ejecuciones hipotecarias iniciadas en el primer trimestre corresponde a hipotecas constituidas entre 2005 y 2008. Hay que señalar que únicamente un 8% de las ejecuciones afecta a viviendas con hipotecas de años anteriores a 2003.

Tabla 7.4 Viviendas con ejecución hipotecaria iniciada, según estado y titular.1T de 2014.

	Viviendas	Por estado		Por titular	
		Nueva	Usada	Física	Jurídica
TOTAL	18.971	3.711	15.260	12.120	6.851
Andalucía	4.373	1.263	3.110	2.270	2.103
Aragón	297	38	259	239	58
Asturias, Principado de	152	5	147	136	16
Baleares, Illes	660	93	567	419	241
Canarias	1.456	805	651	437	1.019
Cantabria	150	15	135	71	79
Castilla y León	820	197	623	450	370
Castilla - La Mancha	1.204	143	1.061	669	535
Cataluña	3.993	450	3.543	3.094	899
Comunitat Valenciana	2.726	334	2.392	2.021	705
Extremadura	343	49	294	198	145
Galicia	444	18	426	332	112
Madrid, Comunidad de	1.150	133	1.017	946	204
Murcia, Región de	926	150	776	606	320
Navarra, Comunidad Foral de	102	9	93	89	13
País Vasco	122	7	115	103	19
Rioja, La	37	1	36	31	6
Ceuta	13	1	12	6	7
Melilla	3	0	3	3	0

Fuente: INE

Gráfico 7.4 Viviendas con ejecución hipotecaria iniciada, según estado y titular.1T de 2014.



Fuente: INE

8. SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

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

En la **Tabla y Gráficos 8.1** se recogen los valores trimestrales, a precios corrientes, de los indicadores señalados anteriormente. Los datos del primer trimestre de 2014 presentan un valor del PIB igual al de hace un año, y valores de la FBCF en las diferentes modalidades, con variación anual negativa. Por otra parte la participación en el PIB de la FBCF de la construcción ha bajado del 18% en el inicio de 2009, al 9% en el primer trimestre de 2014.

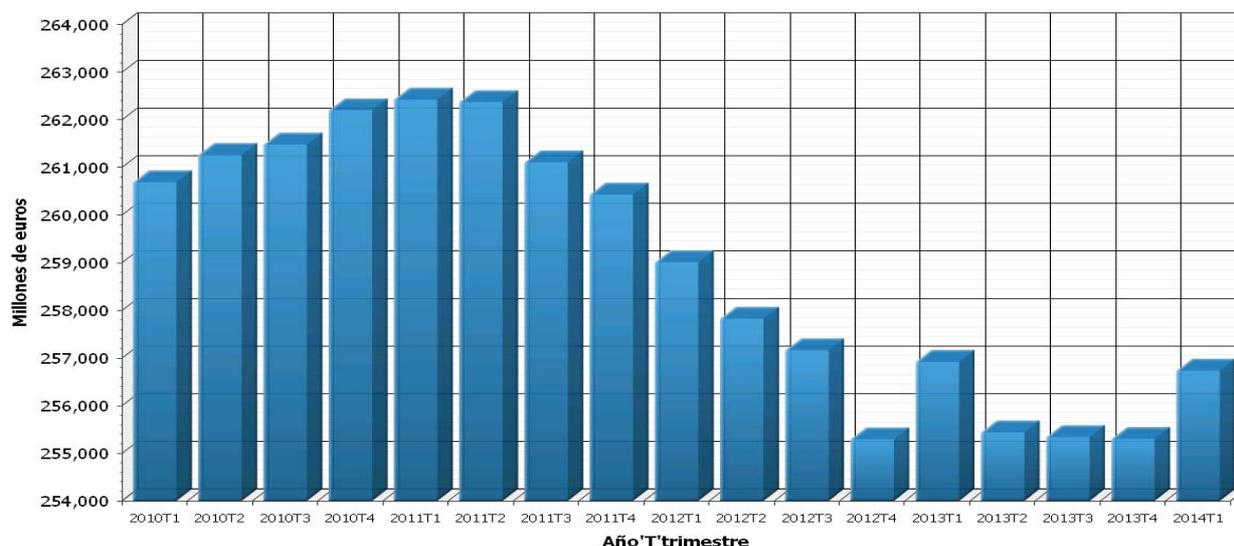
Tabla 8.1. Producto Interior Bruto a precios de mercado (desestacionalizado).

Unidades: Millones de euros y tasas (Precios corrientes)

	Datos Base					Variación anual					Participación en PIB		
	PIB	FBCF	FBCF	FBCF	FBCF	PIB	FBCF	FBCF	FBCF	FBCF	FBCF	FBCF	FBCF
			Constr.	Viv.	Otros			Constr.	Viv.	Otros			
2010TI	260.685	59.561	40.944	19.935	21.009	-1,6	-8,8	-13,0	-16,8	-9,0	15,7	7,6	8,1
2010TII	261.259	57.635	38.773	19.217	19.556	-0,1	-5,3	-11,3	-14,5	-8,0	14,8	7,4	7,5
2010TIII	261.479	57.660	38.499	18.761	19.738	0,5	-5,7	-10,9	-12,9	-8,9	14,7	7,2	7,5
2010TIV	262.197	57.625	37.946	18.232	19.714	0,8	-4,2	-9,7	-12,3	-7,3	14,5	7,0	7,5
2011TI	262.424	55.697	35.017	16.530	18.487	0,7	-6,5	-14,5	-17,1	-12,0	13,3	6,3	7,0
2011TII	262.369	53.841	33.536	15.694	17.842	0,4	-6,6	-13,5	-18,3	-8,8	12,8	6,0	6,8
2011TIII	261.106	54.493	33.874	15.534	18.340	-0,1	-5,5	-12,0	-17,2	-7,1	13,0	5,9	7,0
2011TIV	260.428	52.664	32.765	15.109	17.656	-0,7	-8,6	-13,7	-17,1	-10,4	12,6	5,8	6,8
2012TI	259.006	51.507	31.258	14.420	16.838	-1,3	-7,5	-10,7	-12,8	-8,9	12,1	5,6	6,5
2012TII	257.822	49.268	29.688	13.625	16.063	-1,7	-8,5	-11,5	-13,2	-10,0	11,5	5,3	6,2
2012TIII	257.160	49.206	29.119	13.089	16.030	-1,5	-9,7	-14,0	-15,7	-12,6	11,3	5,1	6,2
2012TIV	255.291	47.560	28.533	12.710	15.823	-2,0	-9,7	-12,9	-15,9	-10,4	11,2	5,0	6,2
2013TI	256.918	46.032	26.831	11.915	14.916	-0,8	-10,6	-14,2	-17,4	-11,4	10,4	4,6	5,8
2013TII	255.435	44.580	25.300	11.367	13.933	-0,9	-9,5	-14,8	-16,6	-13,3	9,9	4,5	5,5
2013TIII	255.336	45.048	25.252	11.080	14.172	-0,7	-8,5	-13,3	-15,3	-11,6	9,9	4,3	5,6
2013TIV	255.299	45.621	25.433	11.012	14.421	0,0	-4,1	-10,9	-13,4	-8,0	10,0	4,3	5,6
2014 TI	256.731	44.462	23.904	10.405	13.499	-0,1	-3,4	-10,9	-12,7	-9,5	9,3	4,1	5,3

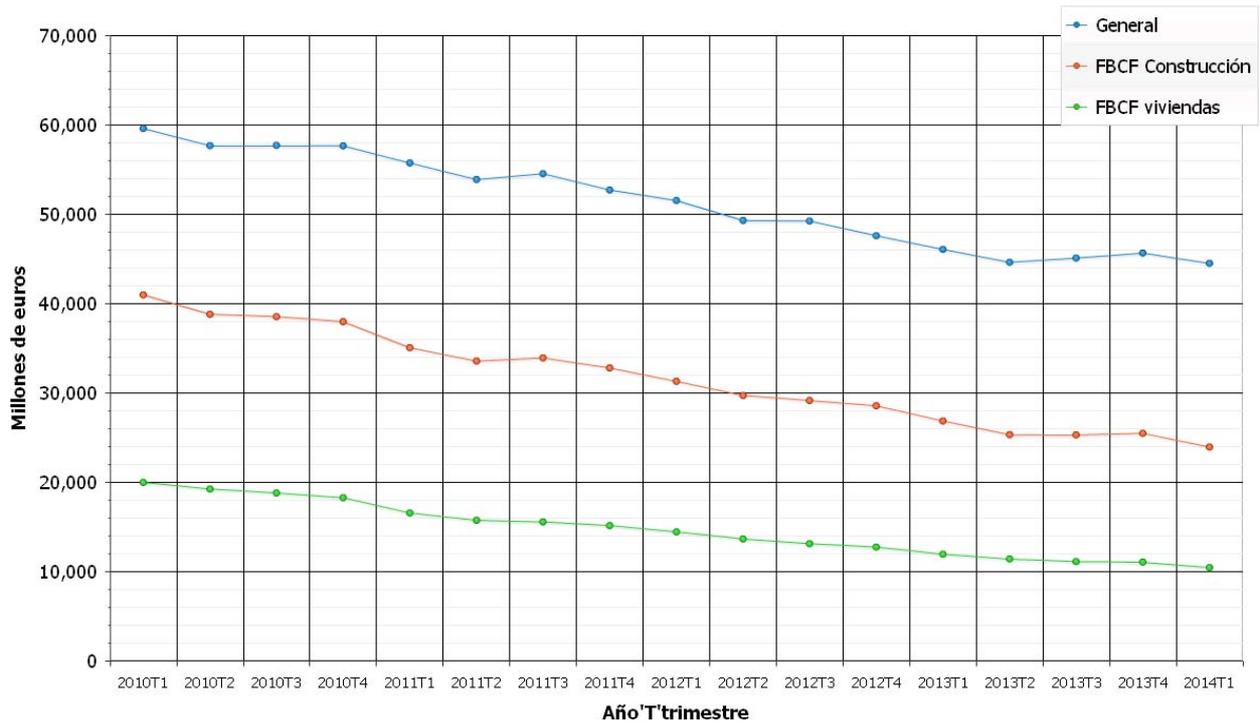
Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España

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



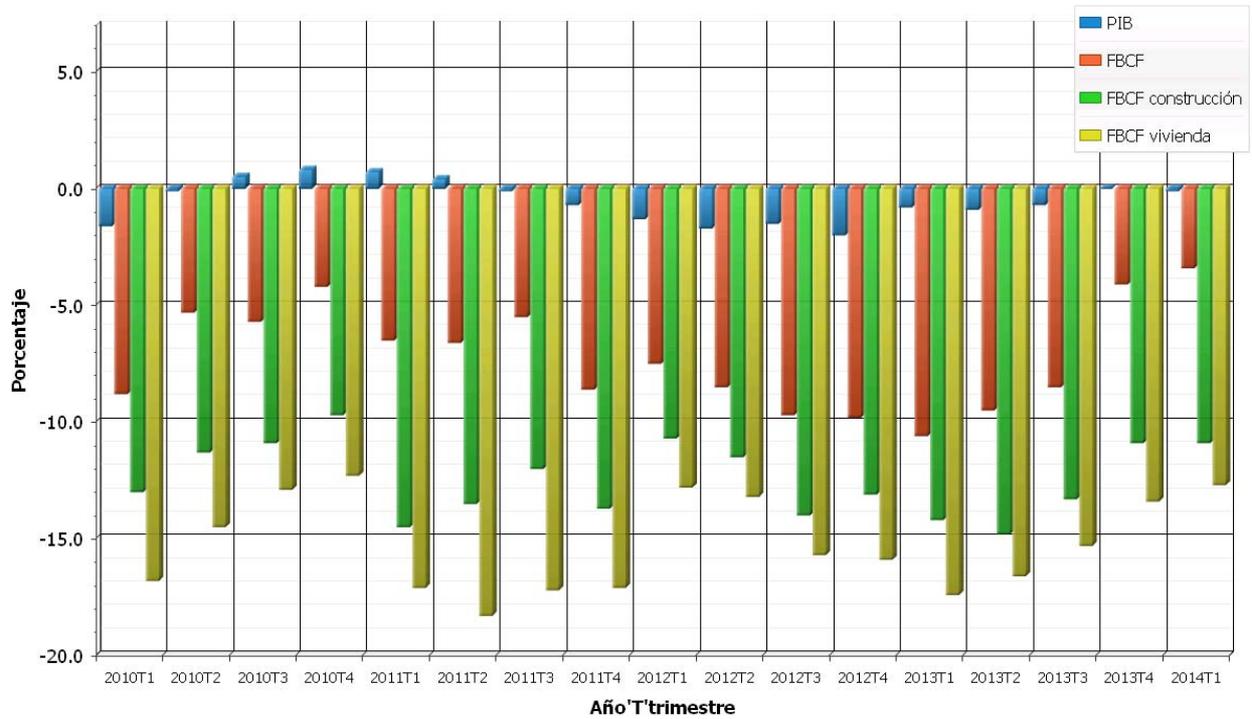
Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España

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



Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España

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

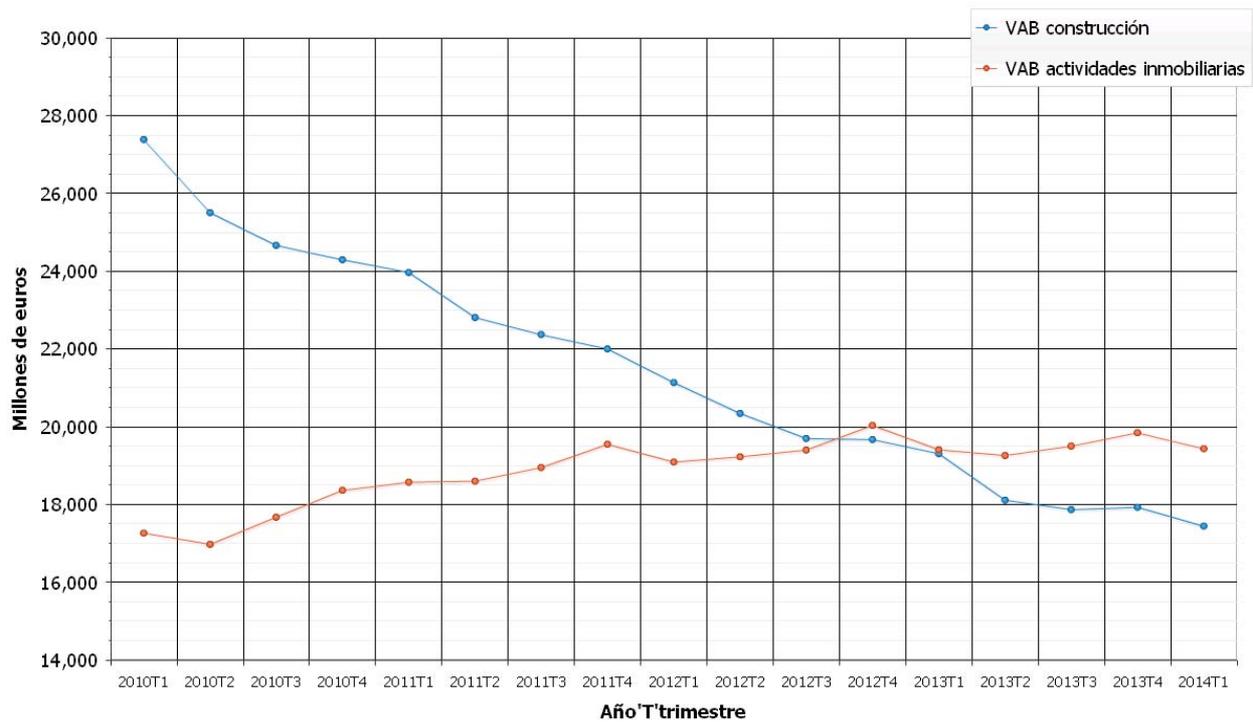


Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España

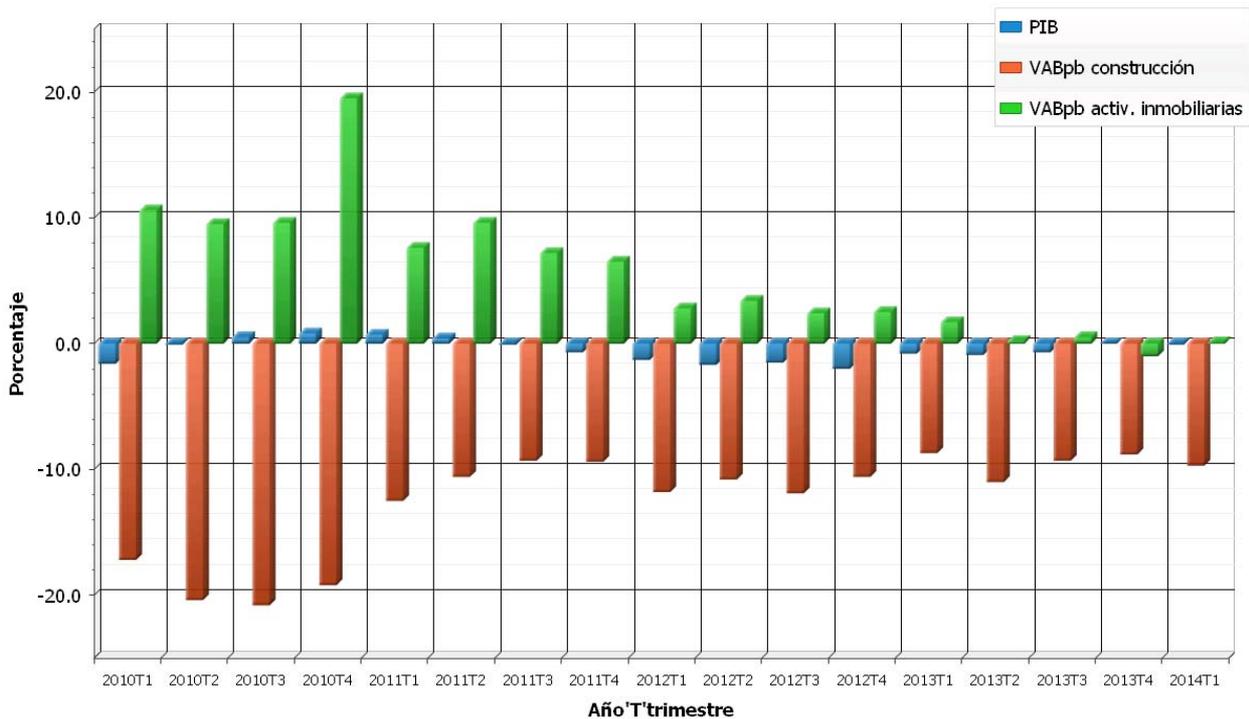
Tabla 8.2. Valor Añadido Bruto (Millones de euros y tasas a precios corrientes).

	Datos base (millones de euros)			Variación anual %			Participación PIB %	
	PIB	VaB Constr.	VaB Act. Inmob.	PIB	VaB Constr.	VaB Act. Inm.	VaB Constr.	VaB Act. Inm.
2010TI	260.685	27.381	17.262	-1,6	-17,2	10,6	10,5	6,6
2010TII	261.259	25.501	16.973	-0,1	-20,4	9,5	9,8	6,5
2010TIII	261.479	24.660	17.668	0,5	-20,8	9,6	9,4	6,8
2010TIV	262.197	24.292	18.360	0,8	-19,2	19,5	9,3	7,0
2011TI	262.424	23.964	18.571	0,7	-12,5	7,6	9,1	7,1
2011TII	262.369	22.805	18.600	0,4	-10,6	9,6	8,7	7,1
2011TIII	261.106	22.366	18.948	-0,1	-9,3	7,2	8,6	7,3
2011TIV	260.428	21.997	19.546	-0,7	-9,4	6,5	8,4	7,5
2012TI	259.006	21.130	19.090	-1,3	-11,8	2,8	8,2	7,4
2012TII	257.822	20.337	19.224	-1,7	-10,8	3,4	7,9	7,5
2012TIII	257.160	19.695	19.397	-1,5	-11,9	2,4	7,7	7,5
2012TIV	255.291	19.665	20.031	-2,0	-10,6	2,5	7,7	7,8
2013TI	256.918	19.302	19.407	-0,8	-8,7	1,7	7,5	7,6
2013TII	255.435	18.110	19.255	-0,9	-11,0	0,2	7,1	7,5
2013TIII	255.336	17.864	19.498	-0,7	-9,3	0,5	7,0	7,6
2013TIV	255.299	17.927	19.840	0,0	-8,8	-1,0	7,0	7,8
2014 TI	256.731	17.438	19.433	-0,1	-9,7	0,1	6,8	7,6

Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España

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

Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España

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

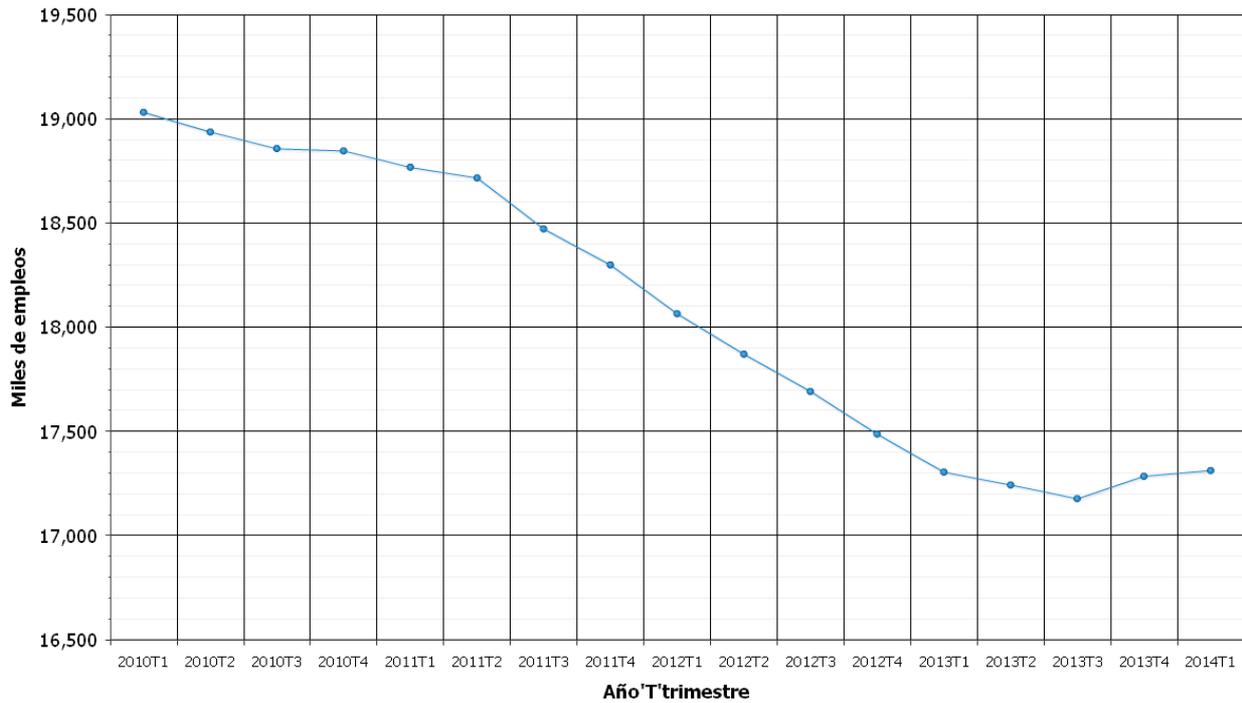
Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España

En la **Tabla 8.3**, correspondiente al empleo, cabe destacar el inicio de una ligera recuperación, ya que en el primer trimestre de 2014 el número de ocupados es de 17,31 millones, de los que casi el 6% corresponde a la construcción, y el 1% a actividades inmobiliarias. Hace seis años la participación de la construcción en el empleo total era del 13%, y el de la actividad inmobiliaria era también del 1%.

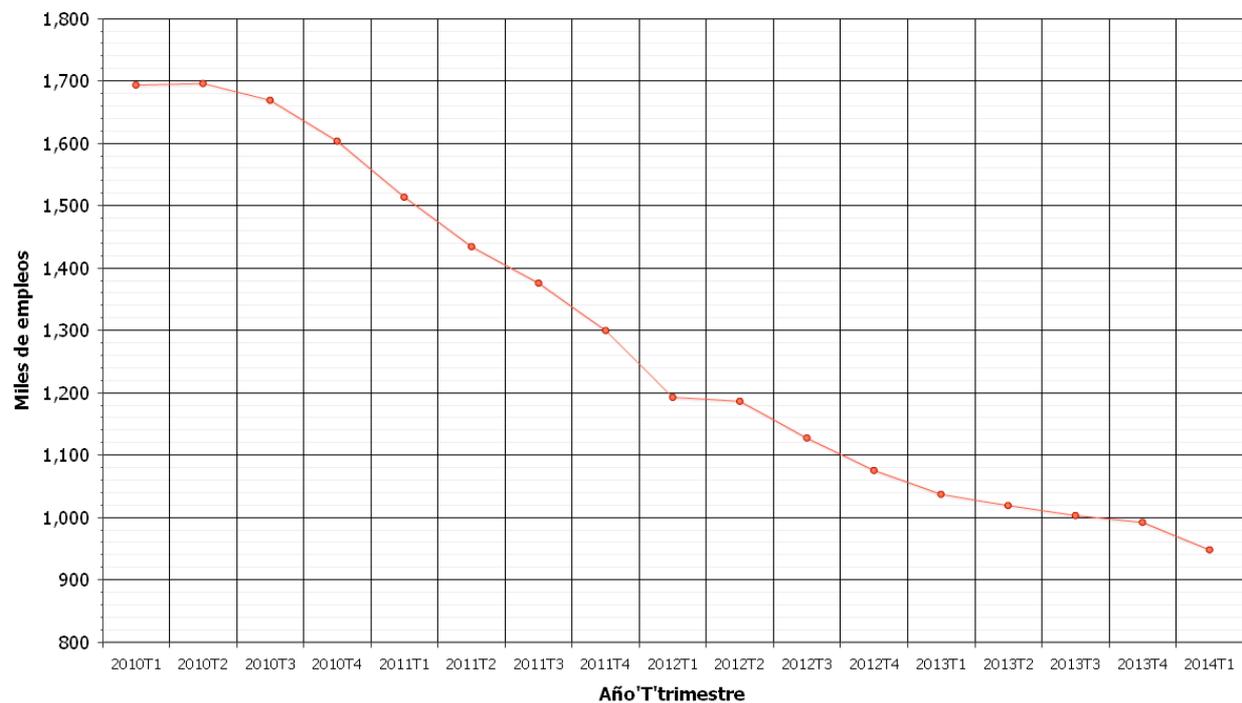
Tabla 8.3. Empleo por ramas de actividad (desestacionalizados). Ocupados (unidades: miles y tasas).

	Datos base (miles)			Variación anual %			Participación %	
	Empleo total	Construc	Act Inmob.	Empleo total	Construc	Act Inmob.	Construc	Act. Inmob.
2010TI	19.031	1.693	188	-3,5	-16,3	-11,8	8,9	1,0
2010TII	18.937	1.696	189	-2,5	-11,6	-6,5	9,0	1,0
2010TIII	18.857	1.669	201	-1,6	-10,0	0,2	8,9	1,1
2010TIV	18.846	1.603	198	-1,2	-12,1	0,2	8,5	1,0
2011TI	18.767	1.514	194	-1,4	-10,6	3,6	8,1	1,0
2011TII	18.716	1.434	198	-1,2	-15,4	4,8	7,7	1,1
2011TIII	18.471	1.376	185	-2,0	-17,6	-8,0	7,4	1,0
2011TIV	18.298	1.300	188	-2,9	-18,9	-4,8	7,1	1,0
2012TI	18.064	1.193	193	-3,7	-21,2	-0,5	6,6	1,1
2012TII	17.870	1.186	201	-4,5	-17,3	1,8	6,6	1,1
2012TIII	17.691	1.127	184	-4,2	-18,1	-0,2	6,4	1,0
2012TIV	17.487	1.075	178	-4,4	-17,3	-5,5	6,1	1,0
2013TI	17.304	1.037	174	-4,2	-13,1	-9,9	6,0	1,0
2013TII	17.242	1.019	175	-3,5	-14,1	-13,2	5,9	1,0
2013TIII	17.176	1.003	179	-2,9	-11,0	-2,7	5,8	1,0
2013TIV	17.284	992	172	-1,2	-7,7	-3,3	5,7	1,0
2014 TI	17.312	948	182	0,0	-8,6	4,5	5,5	1,1

Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

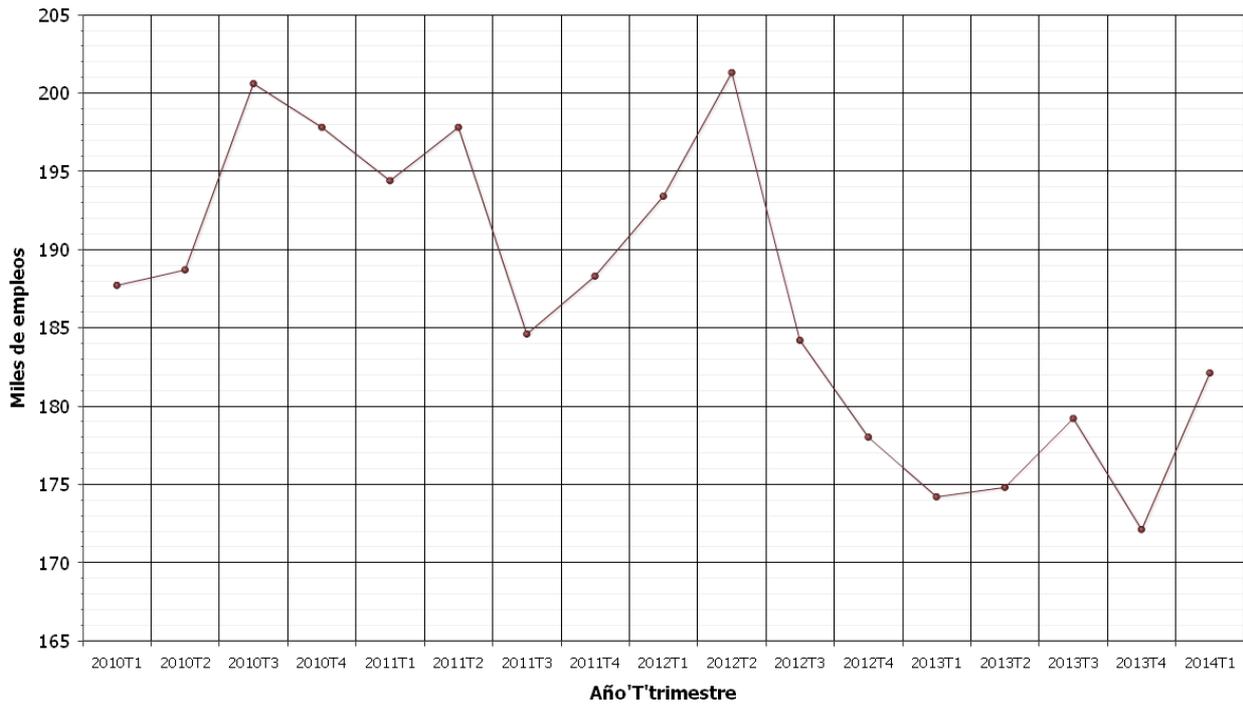
Gráfico 8.3.a. Empleo por ramas de actividad: general

Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

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

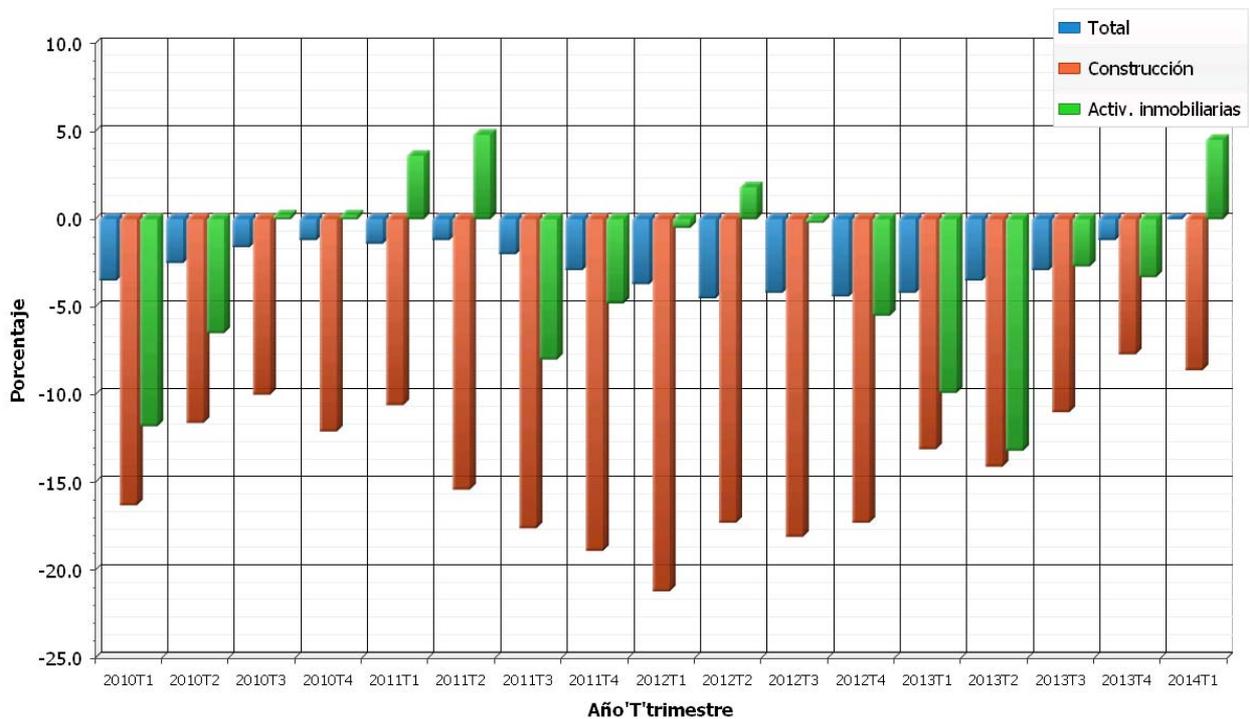
Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

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