OBSERVATORIO
DE VIVIENDA Y SUELO

Boletín núm. 14
Segundo trimestre 2015

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 14, segundo trimestre 2015**
Autor/Editor: Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo; Centro de Publicaciones, Ministerio de Fomento
Año de edición: octubre 2015

Edición digital:
1ª edición electrónica: octubre 2015
Formato: Pdf
Tamaño: 14 MB

NIPO: 161-15-009-2

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..... 13

3. MERCADO DEL SUELO. PRECIOS Y TRANSACCIONES..... 27

4. REHABILITACIÓN..... 31

5. ALQUILER DE VIVIENDA..... 35

6. FINANCIACIÓN Y ACCESO A LA VIVIENDA..... 37

7. CREDITOS DUDOSOS Y LANZAMIENTOS..... 45

8. SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN..... 49

15 de octubre de 2015

0. PRESENTACIÓN.

La situación actual del mercado de vivienda y suelo

Las transacciones de vivienda escrituradas en el segundo trimestre de 2015 ascendieron a 104.530, lo que representa un incremento con respecto al año anterior de casi un 14%, teniendo un peso importante las transacciones de vivienda usada, que multiplican por siete el número de transacciones de vivienda nueva.

El número de viviendas libres terminadas se situó en el mes de junio en las 3.407, que representa un 3,6% más de viviendas que el mismo mes del año anterior, y se concedieron 892 calificaciones definitivas de vivienda protegida.

En este segundo trimestre de 2015 se produce, por primera vez desde el inicio de la crisis hace siete años, un incremento positivo en la variación anual del precio de la vivienda libre, con un aumento del 1,2% en relación con el mismo trimestre del año anterior, hasta alcanzar los 1.477 €/m^2 según las estadísticas de valor tasado del Ministerio de Fomento. El precio medio del suelo urbano se situó en 153 €/m^2, lo que supone un incremento interanual del 4,7%.

El mercado de compra de vivienda por parte de extranjeros se mantiene y, según los últimos datos disponibles, representa el 17,7% del total. Por nacionalidades, y según información de los Registradores de la Propiedad, destaca Reino Unido con casi un 20%, Francia 8%, Alemania con el 7,6% y Bélgica con el 6,5% de los extranjeros compradores de vivienda en España.

El mercado de viviendas en alquiler mantiene en el último año y medio una rentabilidad bruta del alquiler muy estable, registrando en el último trimestre un 4,58%.

En cuanto a las ejecuciones hipotecarias, de acuerdo con los datos que publica el INE a partir de la información de los Registradores de la Propiedad, las que afectaron a vivienda en el segundo trimestre de 2015 fueron 17.223, de las que 8.675 corresponden a vivienda habitual.

En relación con el crédito dudoso, se ha reducido en el segundo trimestre, situándose en el 29,76% la morosidad en la financiación a la construcción y en el 32,12% en el apartado de actividades inmobiliarias. El crédito dudoso para adquisición de vivienda, se reduce ligeramente hasta el 5,2% y en rehabilitación se reduce también en el último trimestre hasta el 6,53%.

Los préstamos hipotecarios constituidos para financiar la adquisición de vivienda ascienden en el segundo trimestre de 2015 a 60.043, con una media de 102.800 euros por vivienda, y representan un 19% más que hace un año. Actualmente, dos de cada tres viviendas compradas se financian con hipoteca.

En cuanto a la accesibilidad económica para la adquisición de vivienda, el esfuerzo anual, es decir, lo que representan las cuotas a pagar por un hogar medio, se ha reducido hasta situarse en un 32,3% de la renta, y la relación entre el precio de la vivienda y la renta bruta disponible por hogar es actualmente de 6,3 años de renta bruta.

Estructura y contenidos del boletín

Este nuevo boletín estadístico del Observatorio de Vivienda y Suelo, correspondiente al segundo trimestre de 2015, recoge los principales datos publicados hasta el pasado 13 de octubre por los diferentes organismos y entidades, manteniendo la estructura y contenidos del anterior.

1. ACTIVIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN Y DE LA PROMOCIÓN RESIDENCIAL

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

Iniciación y terminación de viviendas

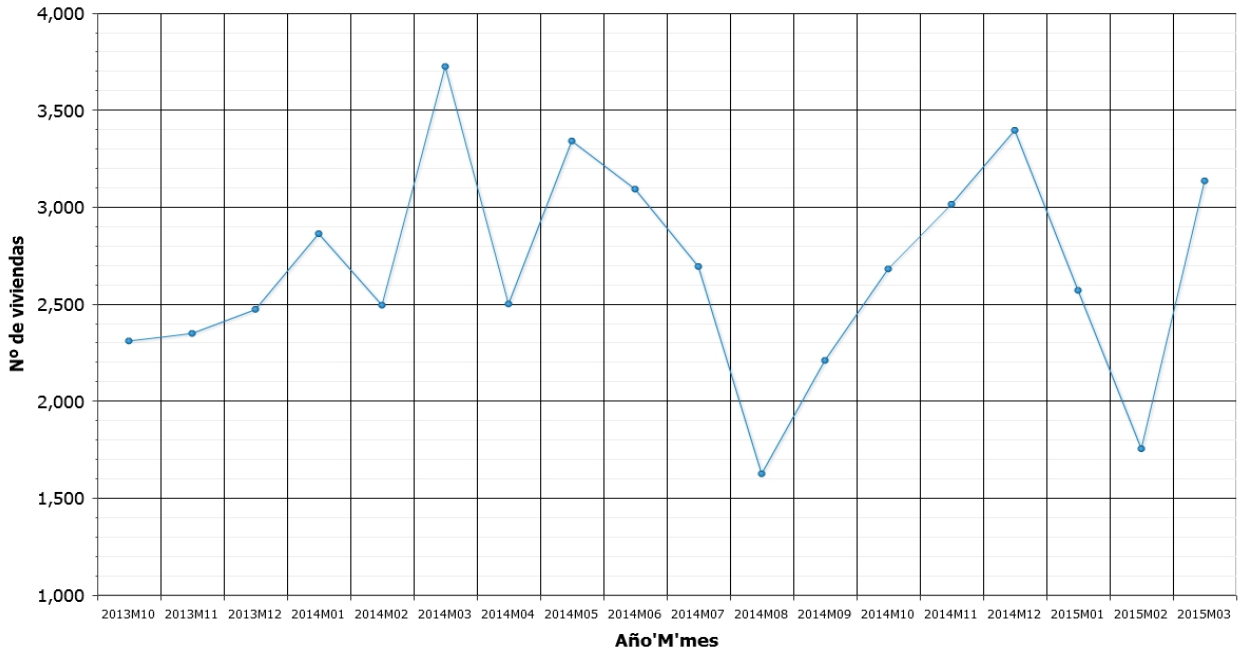
En la **Tabla y Gráfico 1.1** se puede observar el número de viviendas autorizadas en las licencias municipales de nueva planta. En el mes de marzo, último dato conocido, se recuperan valores anteriores, alcanzando 3.136 viviendas. Por su parte, el número de licencias de rehabilitación en el mismo mes fue de 479 viviendas, que representa un 15% 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
2014 Ene	2.864	437	488	15,3	17,0	16,0
Feb	2.495	455	624	18,2	25,0	-44,2
Mar	3.725	352	463	9,4	12,4	11,1
Abr	2.501	539	427	21,6	17,1	3,6
May	3.341	479	433	14,3	13,0	68,9
Jun	3.093	688	537	22,2	17,4	46,9
Jul	2.694	663	450	24,6	16,7	-3,0
Ago	1.626	324	372	19,9	22,9	-19,4
Sep	2.210	412	413	18,6	18,7	-12,2
Oct	2.682	582	596	21,7	22,2	16,1
Nov	3.015	590	525	19,6	17,4	28,4
Dic	3.397	544	430	16,0	12,7	37,4
2015 Ene	2.571	448	460	17,4	17,9	-10,2
Feb	1.755	602	452	34,3	25,8	-29,7
Mar	3.136	479	481	15,3	15,3	-15,8

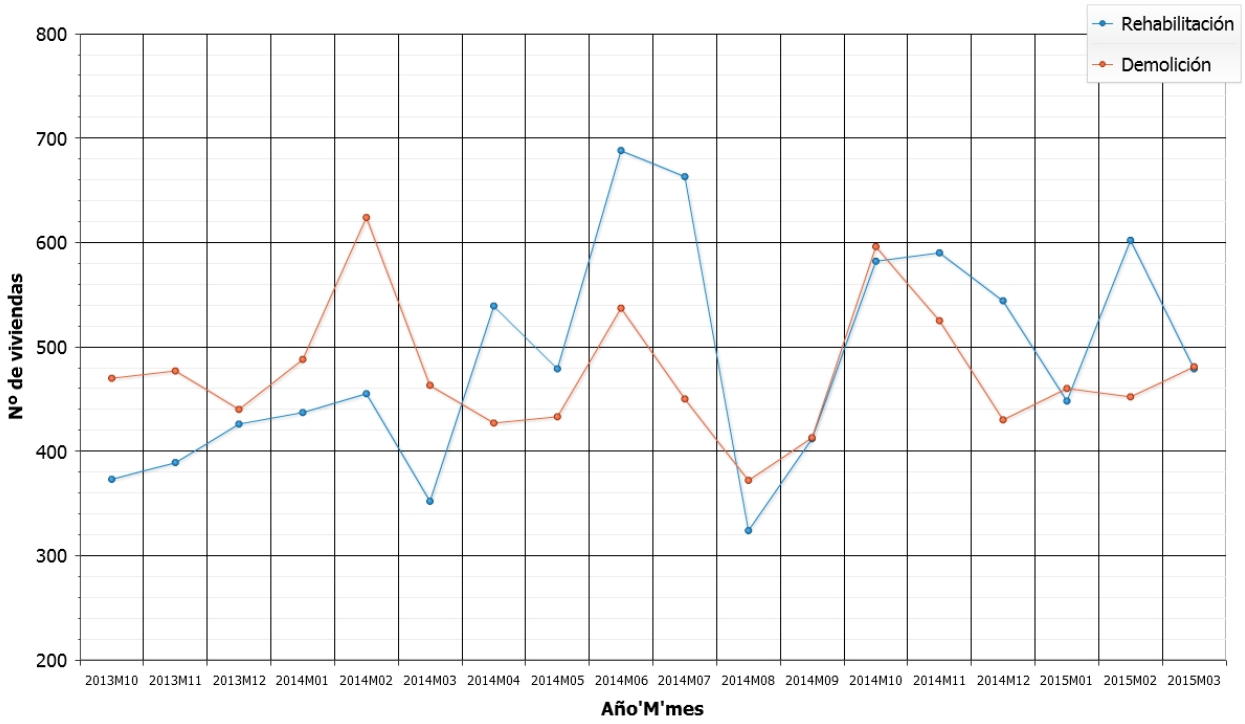
Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

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



Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

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



Fuente: Ministerio de Fomento

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

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

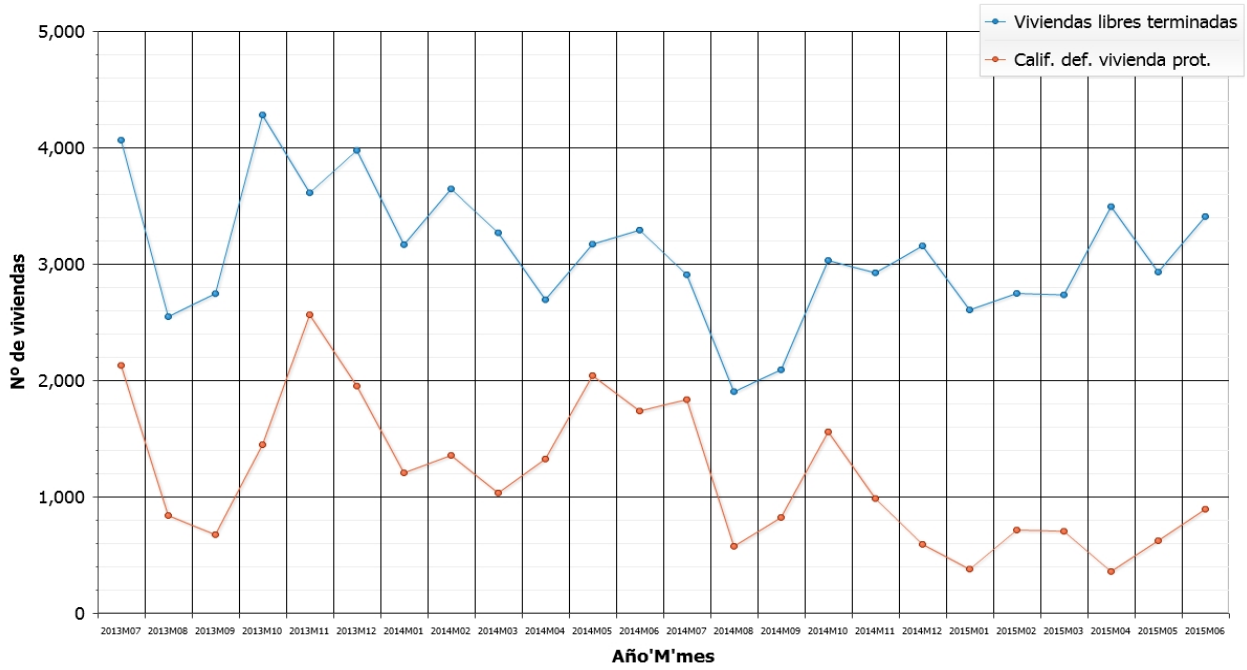
	Viv. Libre	Viv. Libre	Vivienda Protegida	Vivienda Protegida	Total	Total	Var. anual	(sobre viv. libre) %
	iniciada	terminada	Calificación Provisional	Calificación. Definitiva	Viviendas iniciadas	Viviendas terminadas	Viviendas iniciadas	Viviendas terminadas
2013 Jul	2.368	4.062	283	2.127	2.651	6.189	-1,9	-53,3
Ago	2.091	2.546	307	837	2398	3.383	-27,6	-15,5
Sep	2.325	2.744	248	673	2573	3.417	-18,2	-46,6
Oct	3.396	4.278	601	1.446	3997	5.724	17,5	-36,0
Nov	2.062	3.611	382	2.563	2444	6.174	18,0	-53,9
Dic	2.102	3.974	684	1.950	2786	5.924	7,6	-46,4
2014 Ene	2.370	3.164	47	1.205	2.417	4.369	-2,2	-3,0
Feb	3.362	3.643	763	1.354	4.125	4.997	45,5	18,6
Mar	1.974	3.266	252	1.031	2.226	4.297	-19,3	-23,2
Abr	2.108	2.692	429	1.322	2.537	4.014	-11,1	-23,6
May	2.487	3.168	302	2.040	2.789	5.208	-8,5	-21,5
Jun	3.137	3.289	1.119	1.736	4.256	5.025	19,9	-15,0
Jul	2.494	2.907	330	1.834	2.824	4.741	5,3	-28,4
Ago	2.577	1.901	673	572	3.250	2.473	23,2	-25,3
Sep	2.668	2.090	329	821	2.997	2.911	14,8	-23,8
Oct	3.059	3.029	330	1.557	3.389	4.586	-9,9	-29,2
Nov	1.468	2.923	438	984	1.906	3.907	-28,8	-19,1
Dic	2.179	3.154	886	590	3.065	3.744	3,7	-20,6
2015 Ene		2.604	289	376		2.980		-17,7
Feb		2.745	498	713		3.458		-24,7
Mar		2.734	187	702		3.436		-16,3
Abr		3.492	502	357		3.849		29,7
May		2.930	456	621		3.551		-7,5
Jun		3.407	339	892		4.299		3,6

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

El número de viviendas libres terminadas en junio de 2015 ha sido de 3.407, y se concedieron 892 calificaciones definitivas de vivienda protegida. Es decir, un total de 4.299 viviendas terminadas.

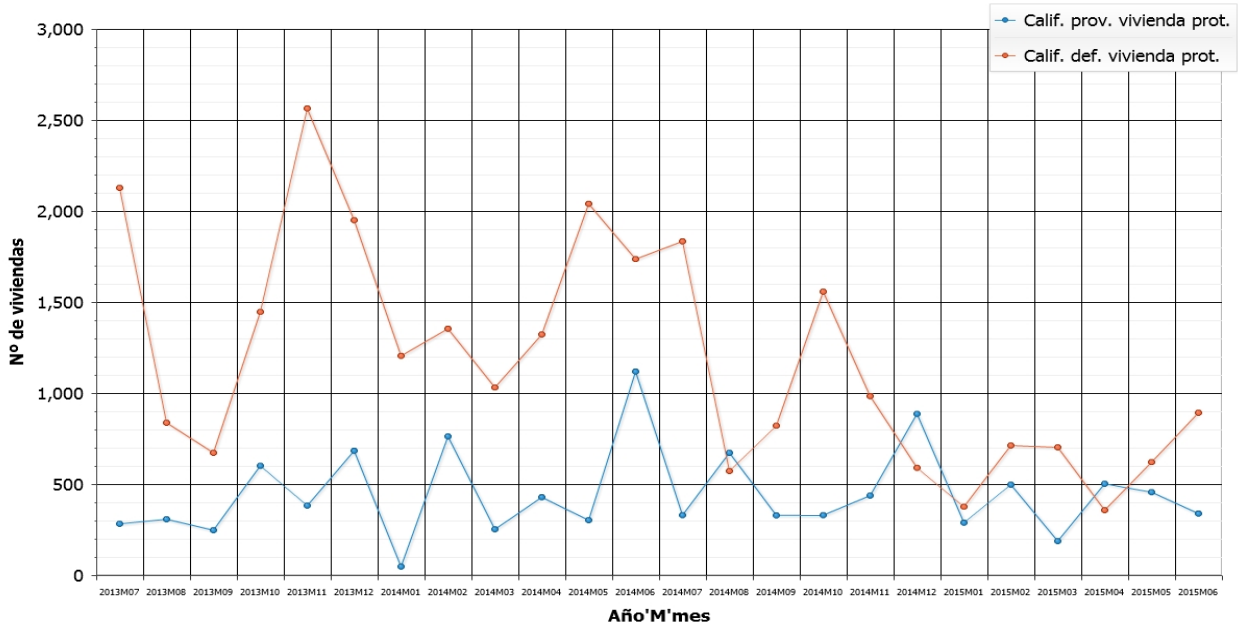
En relación con las viviendas iniciadas continúa el desfase de datos, y el último dato conocido es el mes de diciembre de 2014 con 2.179 viviendas.

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

En este boletín se continúa la publicación de la información desglosada de las calificaciones definitivas de vivienda protegida, que refleja las características de las mismas.

Incorpora información en relación con el régimen de protección, general o concertado, especial, y otros, el tipo de promotor, privado o público, y el régimen de tenencia,

diferenciando si se trata de viviendas en propiedad, en alquiler, en alquiler con opción a compra, u otras modalidades.

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

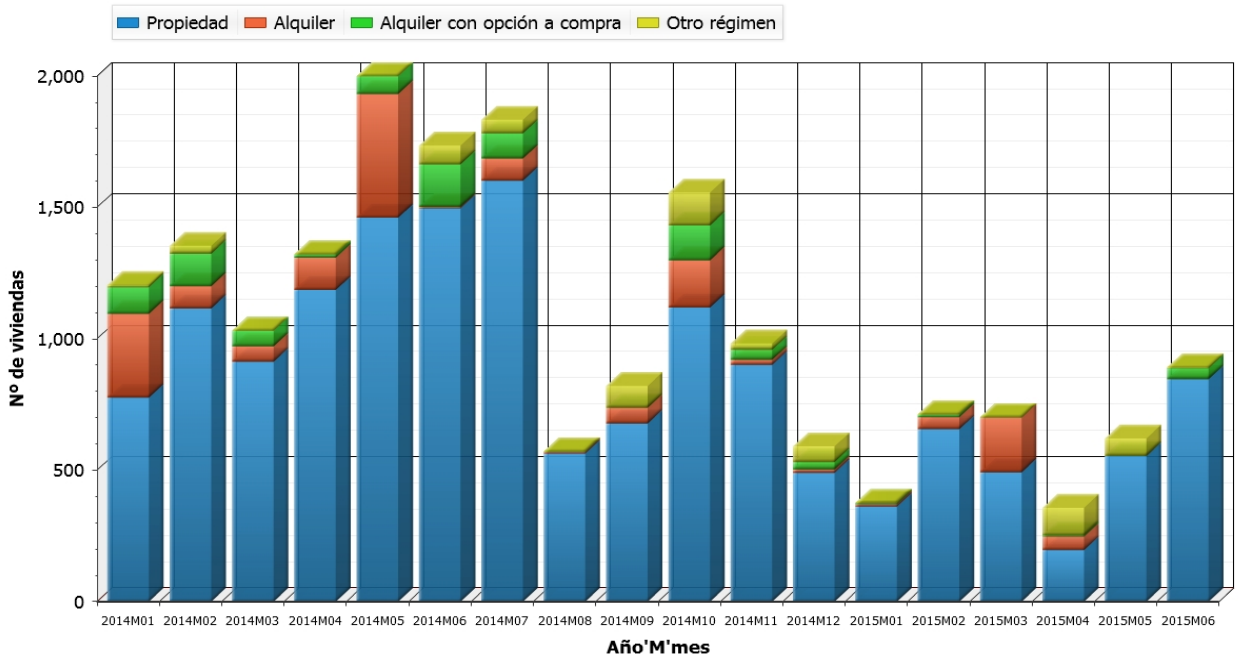
Tabla 1.2.bis. Calificación definitiva de vivienda protegida. Planes estatales y autonómicos.

		Régimen de protección			Promotor		Régimen de tenencia			
	TOTAL	General	Especial	Otros	Privado	Público	Propiedad	Alquiler	Alquiler con opción compra	Otros
2014 Ene	1.205	1.095	11	99	739	466	776	319	101	9
Feb	1.354	1.142	80	132	1.097	257	1.116	84	124	30
Mar	1.031	940	60	31	844	187	913	58	60	0
Abr	1.322	632	521	169	1.137	185	1.186	123	12	1
May	2.090	1.496	395	199	1.645	395	1.461	471	102	6
Jun	1.780	1.414	12	354	1.298	438	1.497	5	162	72
Jul	1.790	1.114	392	284	1.554	280	1.602	84	96	52
Ago	572	542	17	13	470	102	563	7	0	2
Sep	821	564	84	173	535	286	678	60	0	83
Oct	1.557	1.388	20	149	1.138	419	1.119	180	133	125
Nov	984	934	39	11	801	182	901	19	38	25
Dic	590	523	16	51	486	105	490	13	28	60
2015 Ene	376	360	1	15	367	9	362	9	5	0
Feb	713	704	1	8	635	78	656	46	9	2
Mar	702	638	0	64	567	135	492	209	0	1
Abr	357	220	54	83	266	91	196	51	5	105
May	621	235	13	373	265	356	554	1	0	66
Jun	892	844	37	11	854	38	847	0	41	4

Fuente: Ministerio de Fomento

A lo largo del segundo trimestre de 2015 se han concedido un total de 1.870 calificaciones definitivas de vivienda protegida, de las que el 69,5% pertenecen al régimen general de protección, y en el 85,4% de los casos el régimen de tenencia es en propiedad.

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



Fuente: Ministerio de Fomento

Finalmente, en la **Tabla y Gráfico 1.3** se comparan las viviendas terminadas (incluyendo las viviendas libres terminadas y las calificaciones definitivas de vivienda protegida) con los certificados de final de obra. El número de viviendas terminadas en el mes de junio es de 4.299 lo que supone una variación anual de -14,4%, y los certificados fin de obra en el mismo mes ascienden a 4.520, con una variación anual positiva de casi un 4%.

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

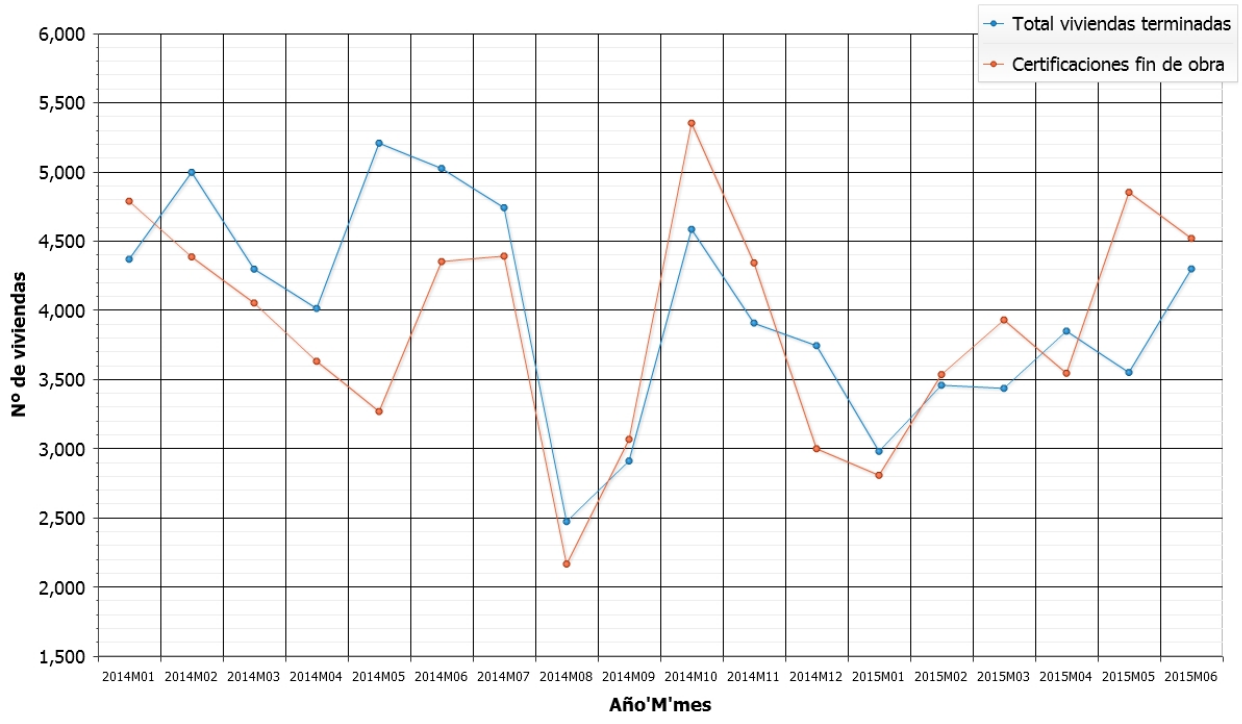
	Total viviendas terminadas (1)	Certificados Final obra (2)	Variación anual (%) Viviendas terminadas	Variación anual (%) Certificados Final Obra
2014 Ene	4.369	4.789	18,8	1,1
Feb	4.997	4.385	27,6	-21,7
Mar	4.297	4.052	-22,9	-29,1
Abr	4.014	3.631	-18,4	-34,0
May	5.208	3.269	-12,3	-54,7
Jun	5.025	4.352	-3,8	-24,0
Jul	4.741	4.392	-23,4	-40,3
Ago	2.473	2.165	-26,9	-20,8
Sep	2.911	3.066	-14,8	-31,3
Oct	4.586	5.352	-19,9	-4,5
Nov	3.907	4.343	-36,7	-11,7
Dic	3.744	2.999	-36,8	-42,7
2015 Ene	2.980	2.807	-31,8	-41,4
Feb	3.458	3.535	-30,8	-19,4
Mar	3.436	3.930	-20,0	-3,0
Abr	3.849	3.545	-4,1	-2,4
May	3.551	4.853	-31,8	48,5
Jun	4.299	4.520	-14,4	3,9
Jul		4.264		-2,9

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 de los presupuestos de ejecución de los visados de dirección de la obra nueva, de acuerdo con el último dato conocido que es julio de 2015, es de 744 millones de euros y representa el 68% del valor total presupuestado en los proyectos visados para todo tipo de obras de edificación.

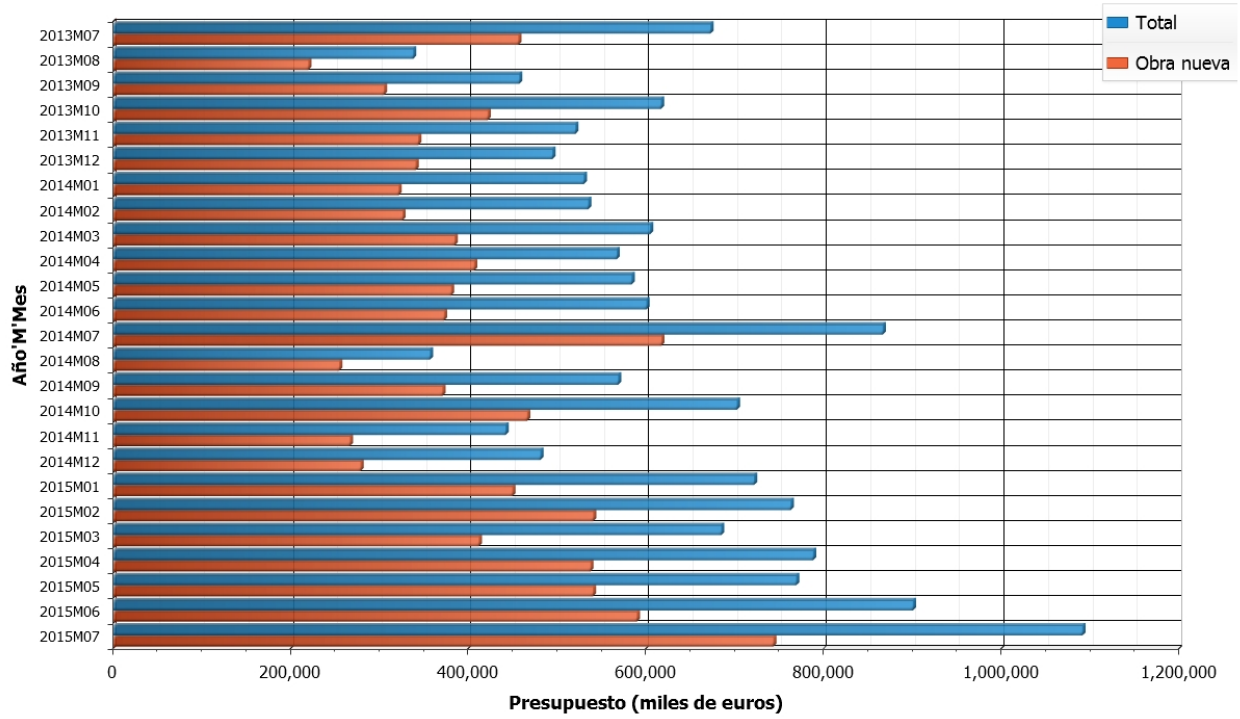
El valor total registra un aumento importante, del 26% en tasa interanual, alcanzando los 1.092 millones de euros. Esta cifra representa duplicar el valor del presupuesto de ejecución a principio del año 2014.

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

	Valor total (T)	Obra nueva (ON)	Proporción ON/T (%)	Variación anual (%)
2014 Ene	530.788,0	322.252,1	60,7	-14,5
Feb	535.680,8	326.589,0	61,0	-22,3
Mar	605.417,4	385.270,7	63,6	22,0
Abr	567.766,4	407.239,8	71,7	4,2
May	584.563,7	381.390,9	65,2	-3,0
Jun	601.244,9	373.273,1	62,1	-5,2
Jul	867.109,2	618.091,2	71,3	28,8
Ago	357.509,2	255.300,3	71,4	5,6
Sep	569.251,4	371.561,7	65,3	24,3
Oct	703.053,2	466.896,6	66,4	13,8
Nov	442.591,8	267.347,3	60,4	-15,1
Dic	481.835,1	279.366,7	58,0	-2,7
2015 Ene	722.295,2	450.282,8	62,3	36,1
Feb	763.701,3	541.276,4	70,9	42,6
Mar	685.309,5	412.541,1	60,2	13,2
Abr	788.815,9	538.161,9	68,2	38,9
May	769.688,9	540.873,7	70,3	31,7
Jun	901.071,9	590.398,5	65,5	49,9
Jul	1.091.984,6	744.062,9	68,1	25,9

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

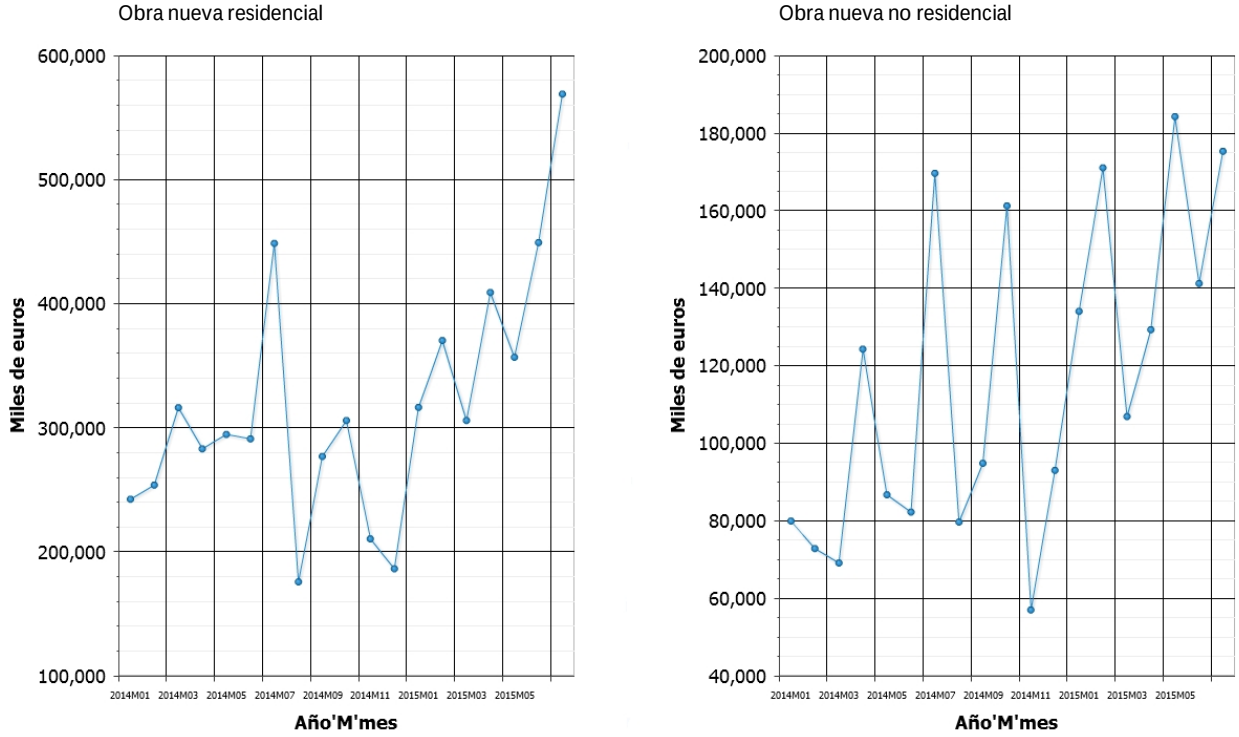
Por su parte, de acuerdo con la **Tabla 1.5**, el valor presupuestado para la obra nueva residencial es del 76,4% del total de la obra nueva. La tasa de variación interanual del valor total de la obra nueva, es del 20,4% en el mes de julio de 2015, situándose el valor total presupuestado en este mismo mes en 744 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 (%)
2014 Ene	322.252	242.334	79.919	75,2	-20,7
Feb	326.589	253.768	72.821	77,7	-35,1
Mar	385.271	316.156	69.115	82,1	12,0
Abr	407.240	283.008	124.232	69,5	12,0
May	381.391	294.665	86.726	77,3	-5,3
Jun	373.273	291.070	82.204	78,0	-0,3
Jul	618.091	448.498	169.593	72,6	35,3
Ago	255.300	175.614	79.686	68,8	15,7
Sep	371.562	276.755	94.807	74,5	21,5
Oct	466.897	305.717	161.180	65,5	10,5
Nov	267.347	210.339	57.009	78,7	-22,3
Dic	279.367	186.366	93.001	66,7	-18,2
2015 Ene	450.283	316.306	133.977	70,2	39,7
Feb	541.276	370.240	171.037	68,4	65,7
Mar	412.541	305.704	106.837	74,1	7,1
Abr	538.162	408.917	129.245	76,0	32,1
May	540.874	356.680	184.193	65,9	41,8
Jun	590.399	449.229	141.170	76,1	58,2
Jul	744.063	568.782	175.281	76,4	20,4

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 casi un 26%, y el valor de liquidación de las obras terminadas se ha reducido con respecto al mismo mes de hace un año en un 8%.

Según el último dato conocido, correspondiente al mes de julio de 2015, el presupuesto de ejecución material asciende a 1.092 millones de euros, y el valor de liquidación, que incluye gastos generales, financieros y el IVA, asciende a 693,8 millones de euros.

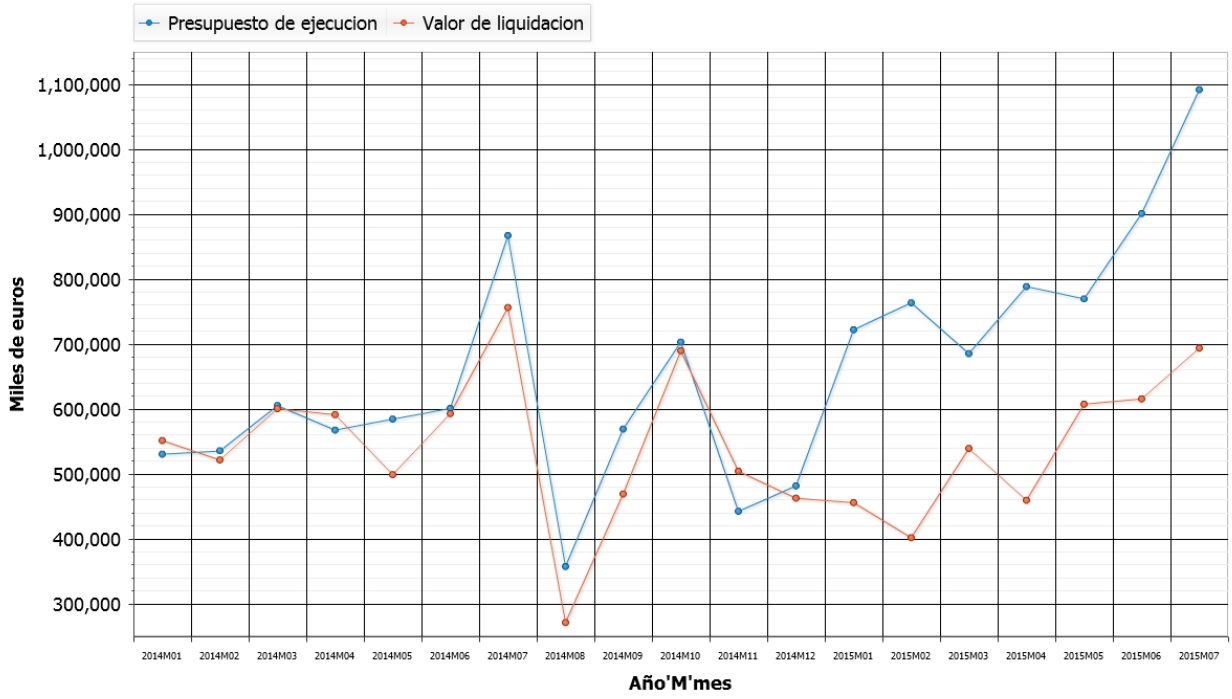
Tabla 1.6. Presupuestos de ejecución de los visados de obra y valor de liquidación de los certificados de final de obra (Miles de euros). Incluye obra nueva, ampliación y reforma.

	Presupuesto ejecución material (PEM)	(1) Valor de liquidación (VL)	Variación anual PEM (%)	Variación anual VL (%)
2014 Ene	530.788	551.612	-14,5	-11,5
Feb	535.681	521.724	-22,3	-29,4
Mar	605.417	600.630	22,0	-13,8
Abr	567.766	591.479	4,2	-16,6
May	584.564	499.315	-3,0	-38,6
Jun	601.245	593.010	-5,2	-16,4
Jul	867.109	756.275	28,8	-13,3
Ago	357.509	271.383	5,6	-17,4
Sep	569.251	469.356	24,3	-21,0
Oct	703.053	689.691	13,8	-14,0
Nov	442.592	504.310	-15,1	-26,1
Dic	481.835	462.836	-2,7	-37,3
2015 Ene	722.295	456.100	36,1	-17,3
Feb	763.701	401.883	42,6	-23,0
Mar	685.310	539.302	13,2	-10,2
Abr	788.816	459.535	38,9	-22,3
May	769.689	607.666	31,7	21,7
Jun	901.072	615.679	49,9	3,8
Jul	1.091.985	693.781	25,9	-8,3

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

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

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



Fuente: Ministerio de Fomento

2. MERCADO DE LA VIVIENDA. PRECIOS Y TRANSACCIONES

El precio medio de la vivienda.

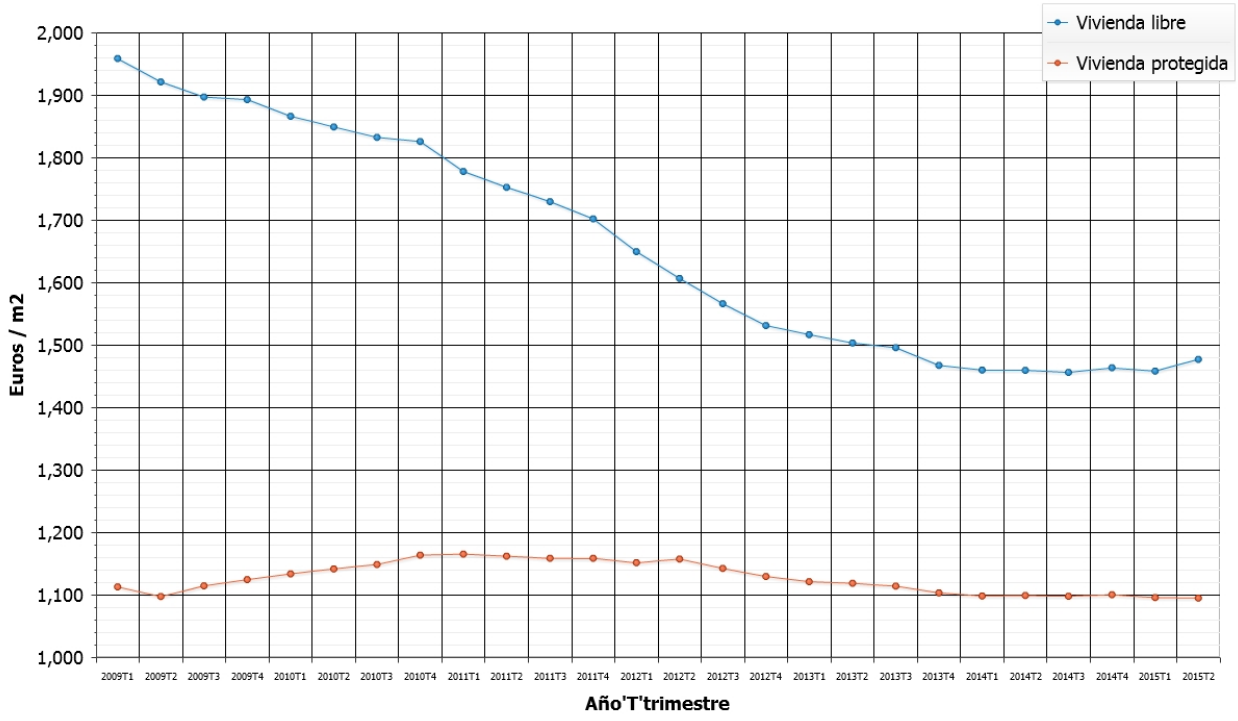
En la **Tabla 2.1** se presentan los precios medios de la vivienda libre (VL) y la vivienda protegida (VP), y en la **Tabla 2.2** los de la vivienda libre nueva y usada, ofrecidos por el Ministerio de Fomento a partir de valores de tasación, y que pasan a denominarse en las tablas correspondientes como "valor tasado".

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 (%)
2012 1T	1.649	78,5	1.151	1,43	-7,3	-1,2
2T	1.606	76,4	1.157	1,39	-8,3	-0,4
3T	1.566	74,5	1.142	1,37	-9,4	-1,4
4T	1.531	72,9	1.129	1,36	-10,0	-2,5
2013 1T	1.516	72,2	1.121	1,35	-8,0	-2,6
2T	1.503	71,5	1.118	1,34	-6,4	-3,4
3T	1.495	71,2	1.114	1,34	-4,5	-2,5
4T	1.467	69,8	1.103	1,33	-4,2	-2,3
2014 1T	1.459	69,5	1.098	1,33	-3,8	-2,0
2T	1.459	69,5	1.099	1,33	-2,9	-1,7
3T	1.456	69,3	1.098	1,33	-2,6	-1,5
4T	1.463	69,6	1.100	1,33	-0,3	-0,3
2015 1T	1.458	69,4	1.095	1,33	-0,1	-0,2
2T	1.477	70,3	1.095	1,35	1,2	-0,4

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

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



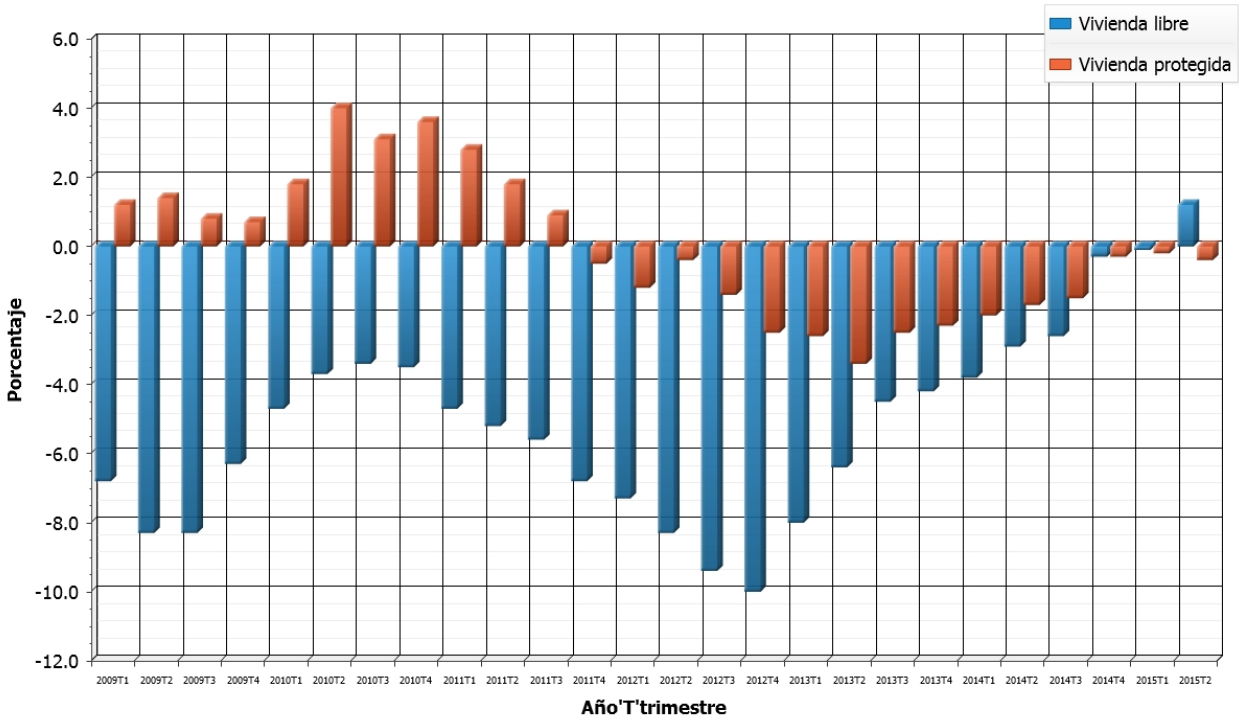
Fuente: Ministerio de Fomento

El precio medio de la vivienda libre se mantiene estable a lo largo del último año, y en el último trimestre concretamente alcanza un valor de 1.477 €/m² ligeramente superior al trimestre 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 35% 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.

En el gráfico siguiente se puede observar que por primera vez en los últimos siete años, se produce un incremento positivo en la variación anual del precio de la vivienda libre, con un aumento del precio del 1,2% en relación con el precio de hace un año.

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



Fuente: Ministerio de Fomento

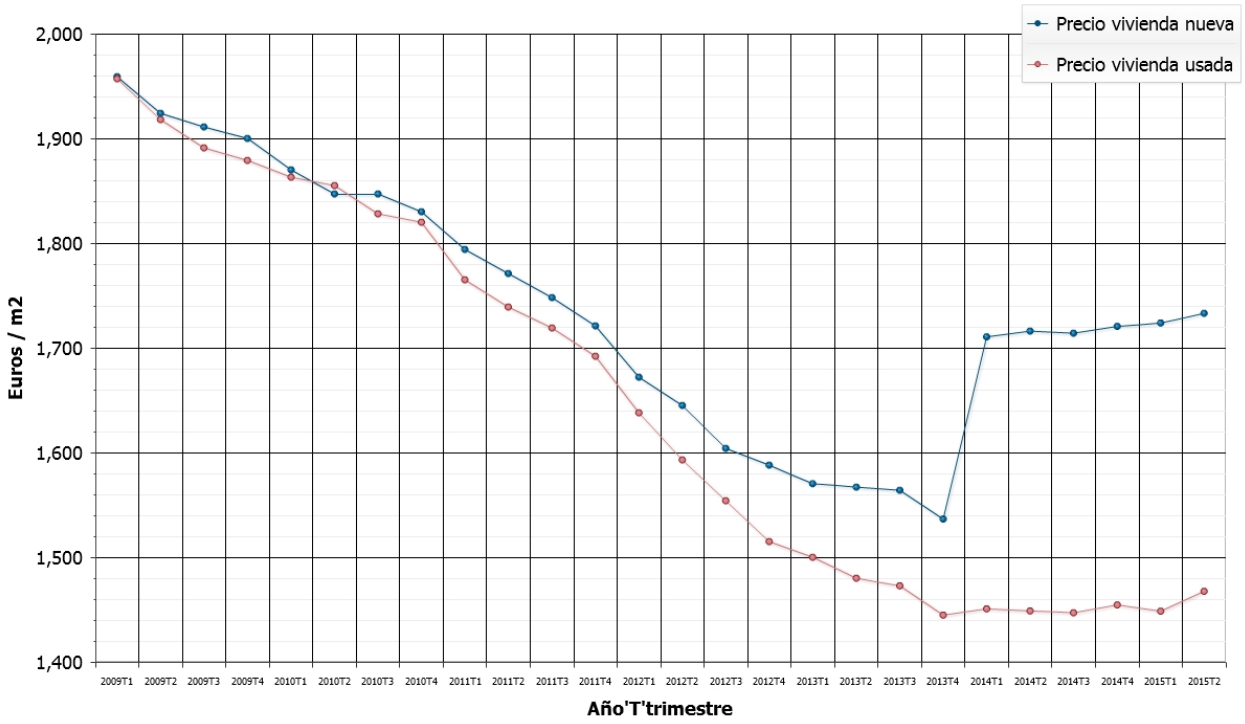
Tabla 2.2. Precio medio de la vivienda libre: total, nueva y usada (€/m^2).

	Precio total	Variación anual (%)	Precio Vivienda libre nueva	Variación anual (%)	Precio vivienda libre usada	Variación anual (%)
2012 1T	1.649	-7,3	1.672	-6,8	1.638	-7,2
2T	1.606	-8,3	1.645	-7,1	1.593	-8,4
3T	1.566	-9,4	1.604	-8,2	1.554	-9,6
4T	1.531	-10,0	1.588	-7,7	1.515	-10,5
2013 1T	1.516	-8,0	1.570	-6,1	1.500	-8,4
2T	1.503	-6,4	1.567	-4,7	1.480	-7,1
3T	1.495	-4,5	1.564	-2,5	1.473	-5,2
4T	1.467	-4,2	1.537	-3,2	1.445	-4,6
2014 1T	1.459	-3,8	1.711	8,9	1.451	-3,3
2T	1.459	-2,9	1.716	9,5	1.449	-2,1
3T	1.456	-2,6	1.714	9,6	1.447	-1,7
4T	1.463	-0,3	1.720	12,0	1.454	0,7
2015 1T	1.458	-0,1	1.724	0,8	1.449	-0,2
2T	1.477	1,2	1.733	1,0	1.468	1,3

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

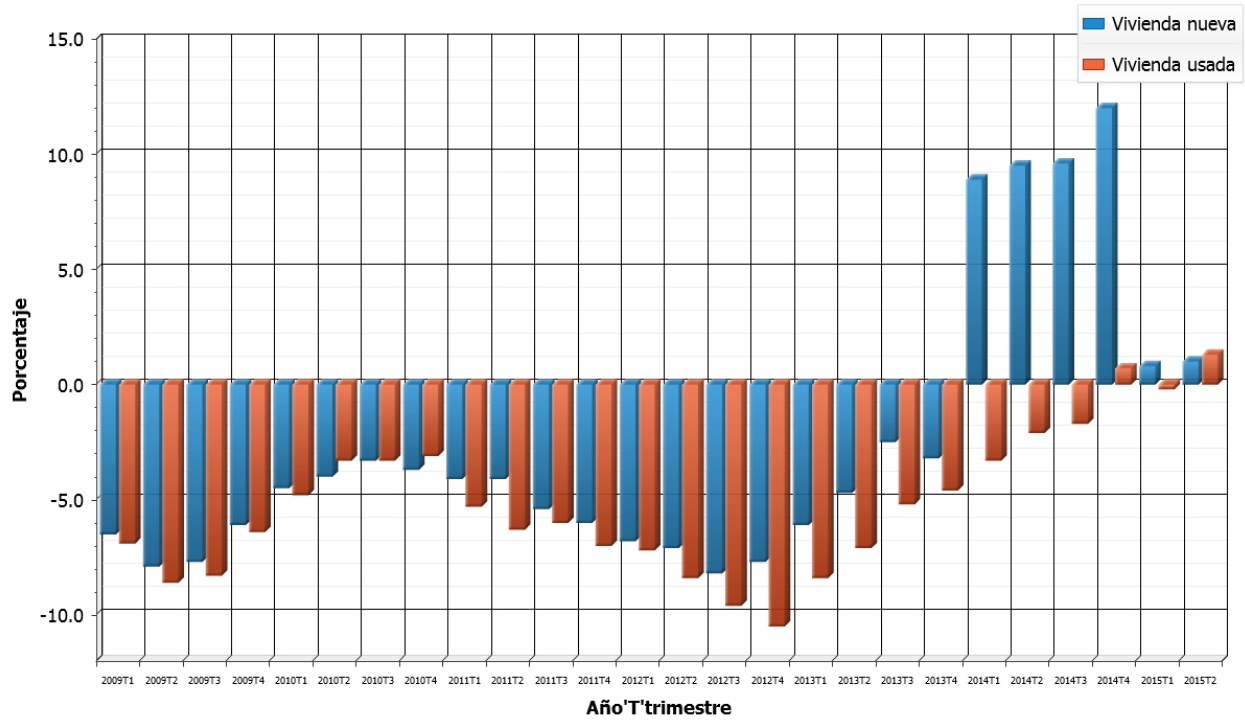
Los precios de la vivienda libre nueva y usada mantienen casi los mismos valores a lo largo del último año. El salto que se produce en el gráfico siguiente está motivado porque a partir del boletín anterior, el cómputo de vivienda nueva es de cinco años, y no dos como hasta ahora. Se han corregido los datos de 2014, y posteriormente se llevará esta serie hacia atrás en el tiempo.

Gráfico 2.2.a. Precio de la vivienda libre nueva y usada (€/m^2).



Fuente: Ministerio de Fomento

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



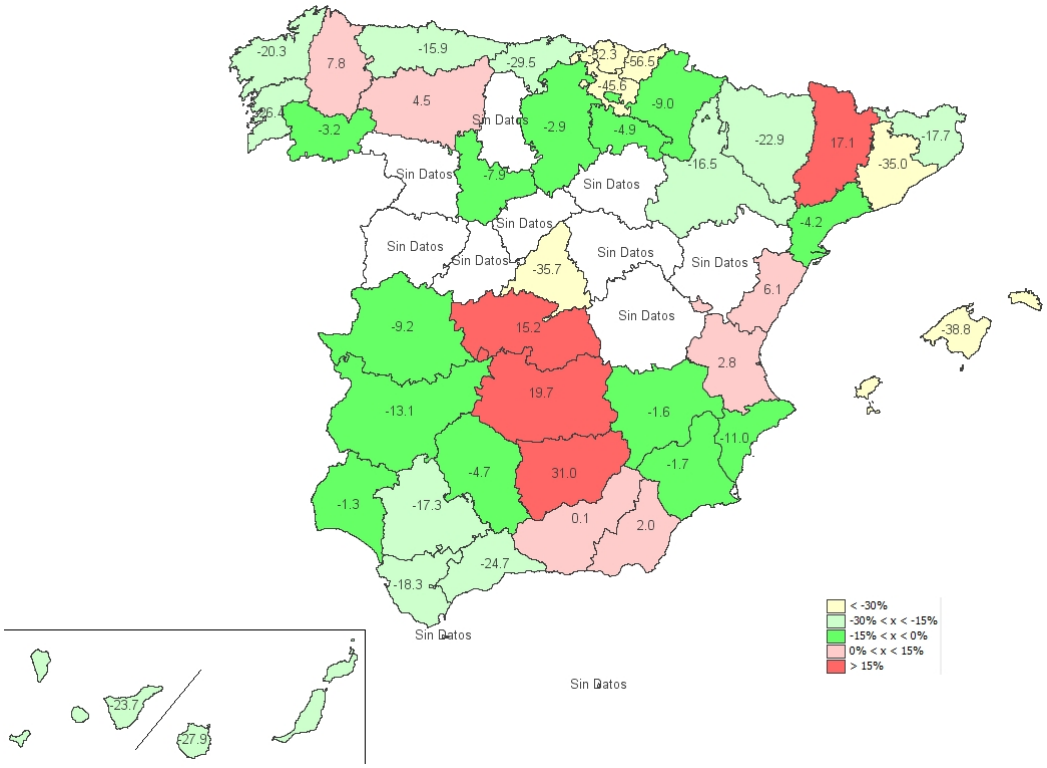
Fuente: Ministerio de Fomento

El precio de la vivienda libre usada se ha reducido un 16% en los últimos cuatro años, y el de la vivienda protegida se ha mantenido prácticamente inalterable. La consecuencia es, como se puede apreciar en la **Tabla 2.3** 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 25,4% registrado en el último trimestre. Es decir que el precio medio de la vivienda protegida es una cuarta parte más barata que la vivienda libre usada.

Tabla 2.3 y Mapa 2.3. Relación entre los precios de la vivienda protegida y la vivienda libre usada: total nacional (tabla) y valores por provincias en el segundo trimestre de 2015 (mapa).

	%VP/VLU
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	-24,3
T2	-24,2
T3	-24,2
T4	-24,4
2015 T1	-24,4
T2	-25,4



Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

En el **Mapa 2.3** se puede ver que el número de provincias, en las que el escaso número de tasaciones provinciales no ha permitido obtener datos representativos es actualmente de nueve, 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 Madrid el precio es un 36,7% inferior. Y, en las provincias de Baleares y Barcelona se ha registrado un precio de la vivienda protegida inferior a la libre usada en un 38,8% y un 35%, respectivamente.

La mayoría de las provincias, en concreto 13, tienen un precio de la vivienda protegida hasta un 15% inferior al precio de la vivienda libre usada.

En nueve provincias el precio de la vivienda protegida ha superado el de la vivienda libre usada. Las provincias con valores más elevados son: Jaén un 31% más cara, Ciudad Real 19,7%, Lleida 17,1% y Toledo con un precio de la vivienda protegida un 15,2% más cara que la vivienda libre usada.

Por su parte, en la **Tabla y Gráfico 2.4** se presenta una comparación de la serie de valores 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
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
T2	73,0	66,3
T3	72,8	66,5
T4	73,1	66,6
2015 T1	s.d.	66,2
T2	s.d.	69,0

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 2014, y con un valor último del 69% en el segundo trimestre de 2015.

El índice del Ministerio de Fomento no se publica desde el primer trimestre de 2015

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 segundo trimestre de 2015 y el crecimiento interanual de los precios medios provinciales para el último año.

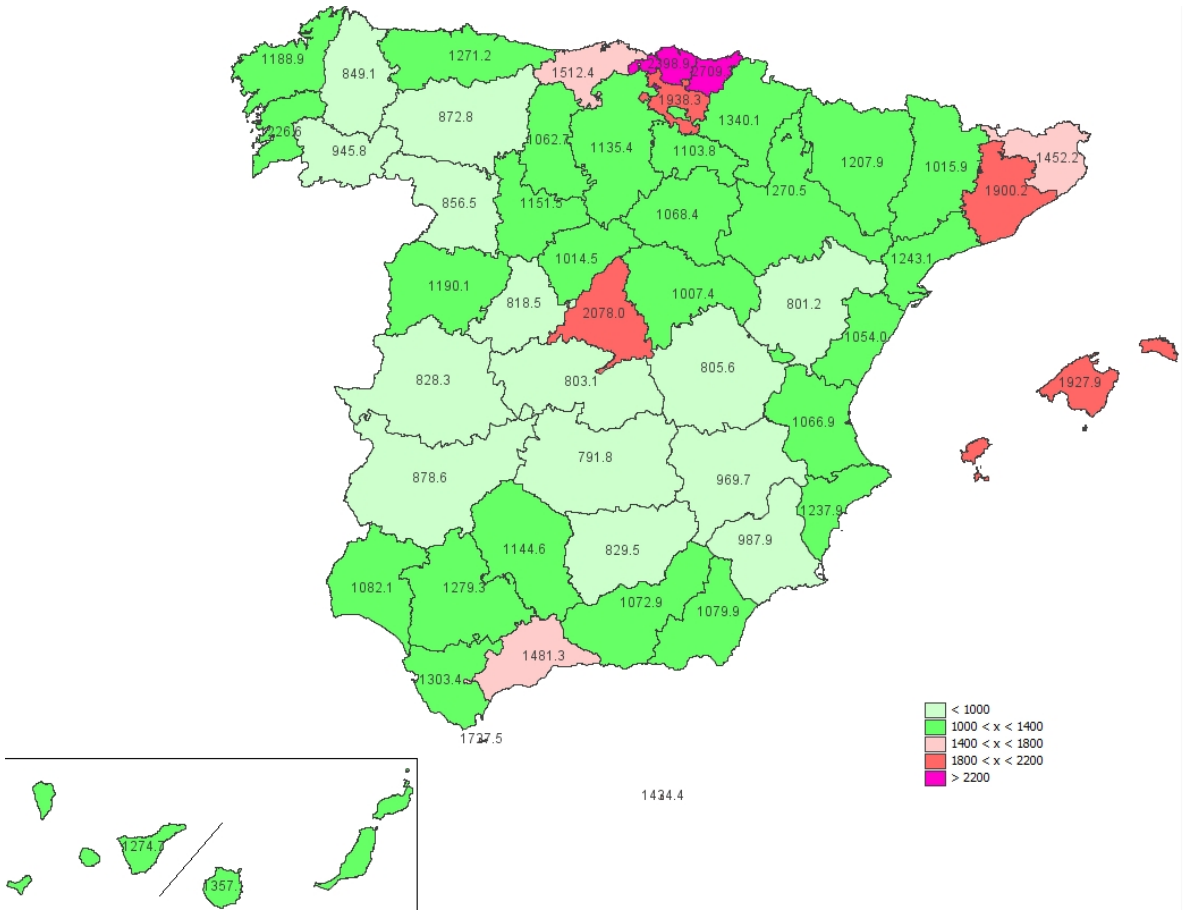
De los datos se puede destacar que superan los 2.200 €/m^2 de precio medio de la vivienda las dos provincias vascas, Gipuzkoa con 2.709 €/m^2 y Bizkaia con 2.399 €/m^2. La tercera, Araba, tiene un precio de 2.029 €/m^2.

Con un precio entre 1.800 y 2.200 €/m^2 están las provincias de Madrid, Illes Balears, y Barcelona, situándose a continuación, con un precio entre 1.400 y 1.800 €/m^2, Málaga, Cantabria, Girona y las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla.

Con un precio inferior a los 1.000 €/m^2 están las provincias de Jaén, Teruel, Ávila, León, Zamora, Albacete, Ciudad Real, Cuenca, Toledo, Badajoz, Cáceres, Lugo, y Ourense.

El resto de provincias tienen un precio medio de vivienda entre los 1.000 y los 1.400 €/m^2.

Mapa 2.5.a. Precios medios de la vivienda por provincias en el segundo trimestre de 2015 (€/m^2).



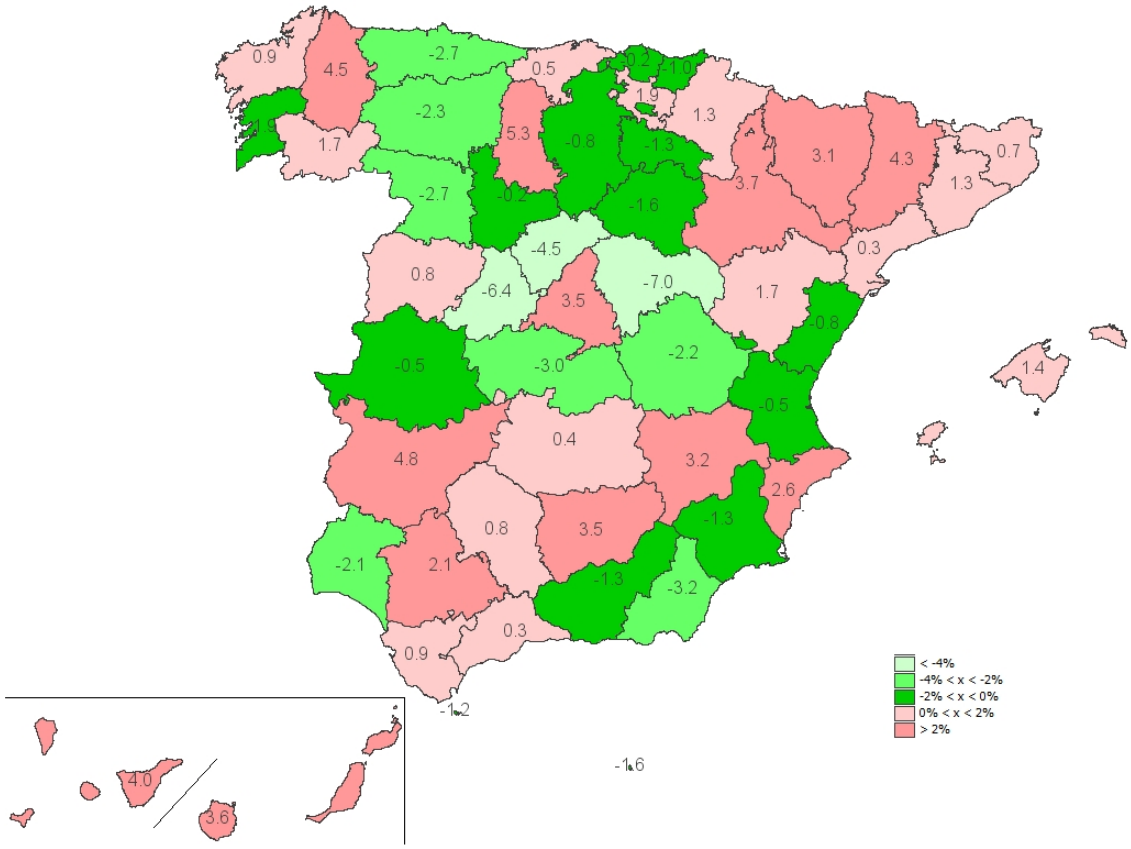
Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

En cuanto a la variación de los precios en el último año, como puede observarse en el **Mapa 2.5.b**, se produce un ligero incremento, hasta el 2%, en las provincias de Cádiz, Córdoba, Málaga, Teruel, Salamanca, Ciudad Real, Barcelona, Tarragona, A Coruña, Ourense, Navarra y Araba. El incremento, mayor de un 2%, se produce en Jaén, Sevilla, Huesca, Zaragoza, Las Palmas, Santa Cruz de Tenerife, Palencia, Albacete, Lleida, Alicante, Badajoz, Lugo, y Madrid.

En el resto de provincias se han registrado variaciones interanuales negativas que, en la mayoría de los casos, han supuesto caídas de entre el 0% y el 4%.

El descenso mayor en el precio de la vivienda, con un 6,4% y un 7% de variación interanual, se ha registrado en las provincias de Ávila, y Guadalajara.

Mapa 2.5.b. Variación interanual de precios medios provinciales en el segundo trimestre de 2015 (%).



Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

Transacciones de vivienda registradas y escrituradas. Tasaciones.

En el segundo trimestre de 2015 se han registrado un total de 87.187 operaciones, con un incremento respecto del mismo trimestre del año anterior del 11%.

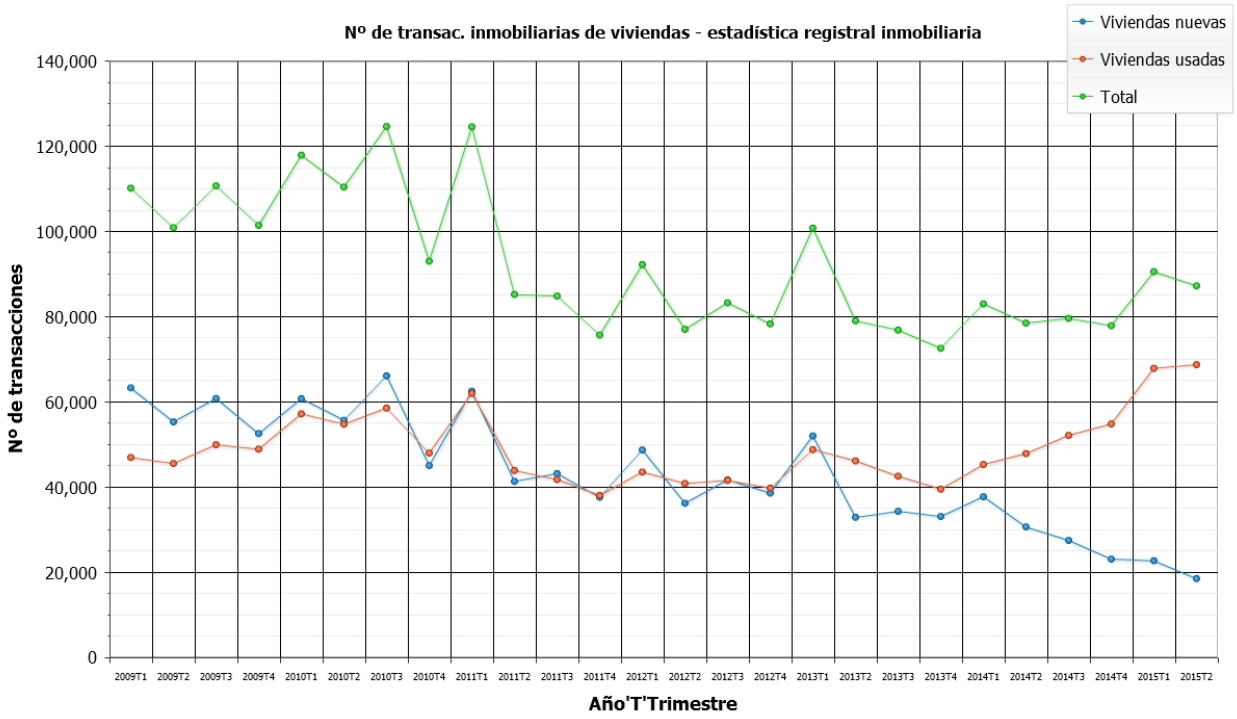
Importa destacar que actualmente el número de transacciones de vivienda usada es más del triple de la vivienda nueva, y en 2011 el número de operaciones era prácticamente el mismo.

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 (%)
2012 1T	92.211	48.691	43.520	0,9	-26,0
2T	77.023	36.189	40.834	1,1	-9,6
3T	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
2T	79.000	32.860	46.140	1,4	2,6
3T	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
2T	78.464	30.605	47.859	1,6	-0,7
3T	79.561	27.434	52.127	1,9	3,6
4T	77.881	23.093	54.788	2,4	7,3
2015 1T	90.534	22.670	67.864	3,0	9,0
2T	87.187	18.482	68.705	3,7	11,1

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. En el segundo trimestre de 2015 la relación entre la vivienda usada y la vivienda nueva ha aumentado considerablemente, y actualmente es de siete.

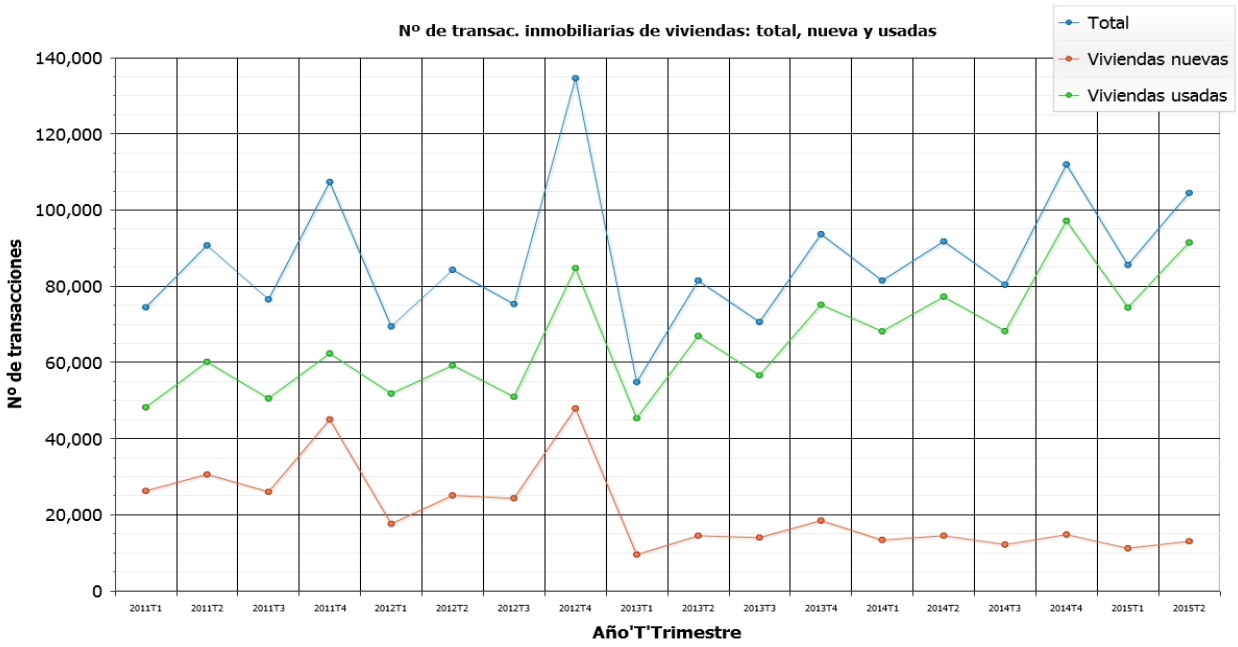
La variación anual del total de transacciones escrituradas del segundo trimestre de 2015, presenta un aumento de un 14% en relación con el mismo trimestre del año anterior. Solo se produce descenso en tres comunidades autónomas, País Vasco -0,55%, Extremadura -1,46%, y finalmente Navarra con descenso en las transacciones en relación con el año anterior del 15%.

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

	Total	Nuevas (N)	Usadas (U)	Relación U/N	Variación anual (%)
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	81.516	13.368	68.148	5,1	48,7
2 T	91.769	14.523	77.246	5,3	12,6
3 T	80.388	12.183	68.205	5,6	13,9
4 T	111.948	14.789	97.159	6,6	19,5
2015 1T	85.605	11.178	74.427	6,7	5,0
2 T	104.530	13.034	91.499	7,0	13,9

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

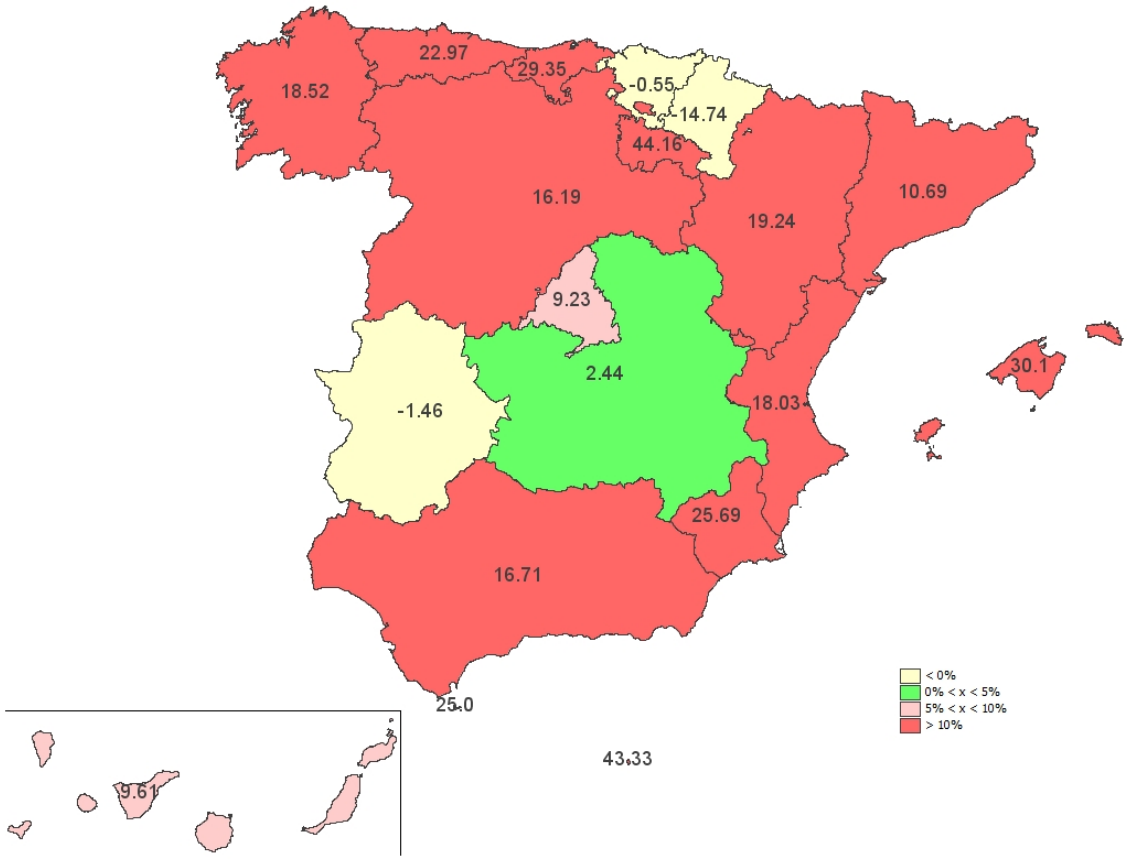
Gráfico 2.7. Transacciones escrituradas de vivienda: total, vivienda nueva y usada.



Fuente: Ministerio de Fomento

En el **Mapa 2.7** se refleja la variación anual de las transacciones escrituradas de vivienda por comunidades autónomas, que en el segundo trimestre de 2015 han sido negativas en País Vasco 0,5%, Extremadura 1.4% y Navarra con un descenso del 14,7%. El resto han sido positivas con incremento superior al 10%, excepto Castilla La Mancha 2,4% y Madrid 9,2%, destacando por otra parte La Rioja con un incremento interanual del 44%.

Mapa 2.7. Variación interanual de las transacciones escrituradas en el segundo trimestre de 2015.



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 2011 ha sido de 1,57 millones escrituradas y de 1,53 millones registradas.

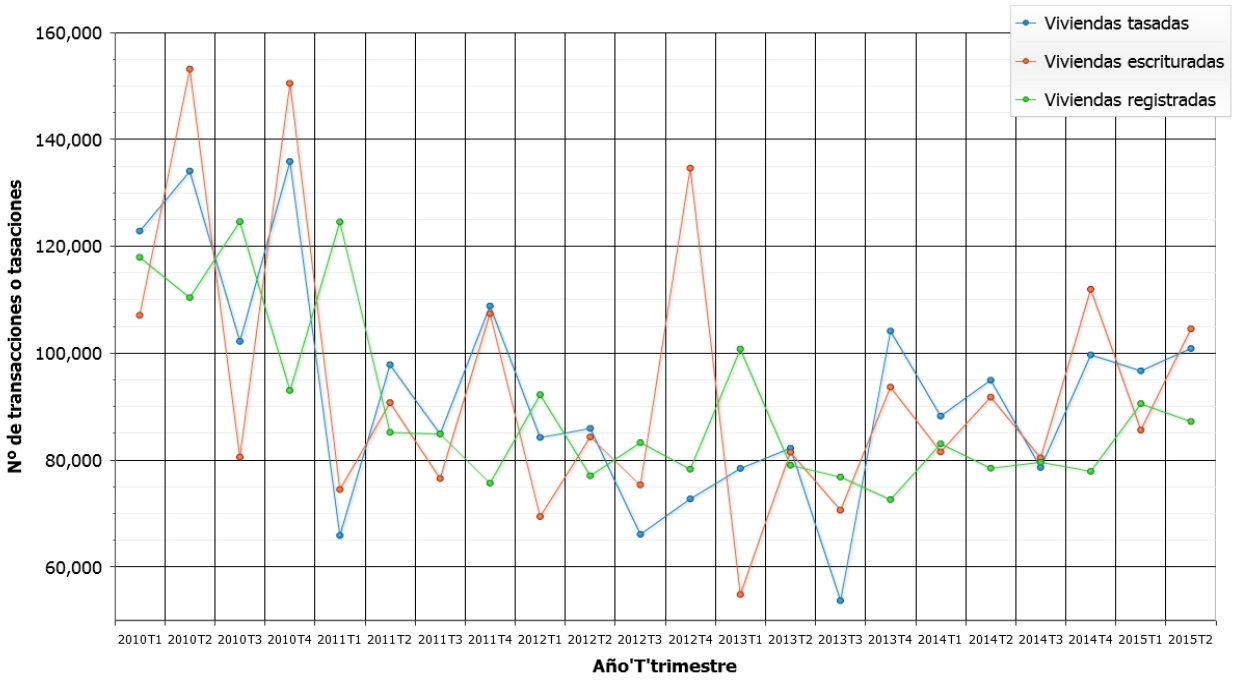
En cuanto a las tasaciones, desde 2011 se realizaron 1,54 millones de tasaciones de viviendas. Las diferencias trimestrales son a veces importantes debido a que son distintos actos de la transmisión que no tienen necesariamente que corresponderse en el tiempo, pero las diferencias no son relevantes en 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
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	81.516	83.022	88.202
2T	91.769	78.464	94.932
3T	80.388	79.561	78.598
4T	111.948	77.881	99.679
2015 1T	85.605	90.534	96.682
2T	104.530	87.187	100.858

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, recordando que ha cambiado la serie desde el boletín anterior, al cambiar la referencia del precio de la vivienda, utilizando a partir de ahora la correspondiente al INE y no la del Ministerio de Fomento.

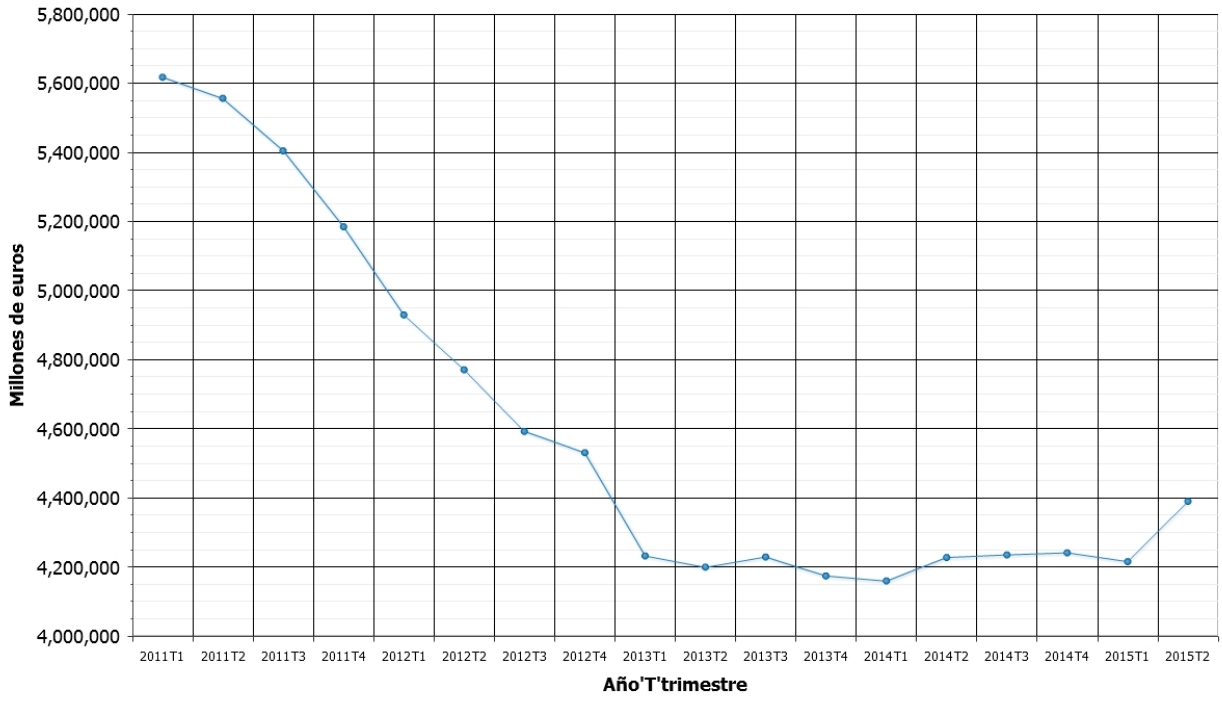
Teniendo como referencia el primer trimestre de 2009, que alcanzó casi los seis billones de euros, el valor se ha reducido en estos seis años y medio en un 25,9%, hasta los casi 4,4 billones en el segundo trimestre de 2015, con datos publicados por el Banco de España.

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

	Riqueza inmobiliaria	B100 (2009T1)	Var. anual (%)
2012T1	4.929.080	83,2	-12,2
2012T2	4.770.326	80,5	-14,1
2012T3	4.592.156	77,5	-15,0
2012T4	4.530.119	76,5	-12,6
2013T1	4.231.684	71,5	-14,1
2013T2	4.198.970	70,9	-12,0
2013T3	4.228.434	71,4	-7,9
2013T4	4.173.506	70,5	-7,9
2014T1	4.159.117	70,2	-1,7
2014T2	4.227.479	71,4	0,7
2014T3	4.234.452	71,5	0,1
2014T4	4.241.019	71,6	1,6
2015 T1	4.215.339	71,2	1,4
2015T2	4.389.355	74,1	3,8

Fuente: Banco de España y elaboración propia

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



Fuente: Banco de España

La información sobre inversión extranjera de inmuebles, que publicábamos en boletines anteriores, ha dejado de publicarse por el Banco de España en 2014.

Como alternativa, a partir del boletín número 12, se presenta en la **Tabla y Gráficos 2.10** nueva información relativa al valor de las transacciones inmobiliarias de vivienda libre de extranjeros residentes en España, que proporciona el Ministerio de Fomento, y que en el último trimestre es de 2.643 millones de euros. El valor medio es de 155.081 euros por vivienda libre.

Desde principio de 2011, se mantiene un incremento casi constante en los valores de compraventa de vivienda libre, desde los 1.184 millones de euros en el primer trimestre de 2011, hasta los 2.643 del último trimestre. Es decir que en estos cuatro años y medio, se ha más que duplicado el valor de la inversión extranjera en vivienda, en nuestro país.

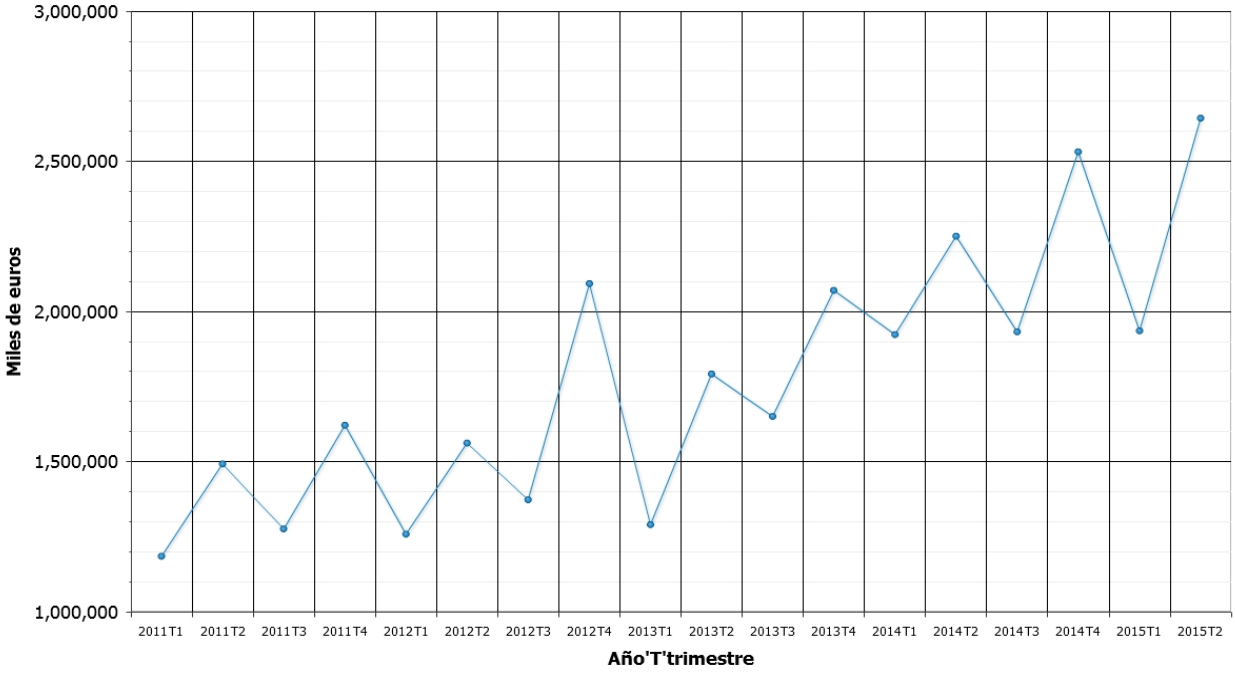
La variación interanual última representa un aumento del 17,4% en el último año.

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

	valor de las transacciones			variación anual	valor medio de las transacciones		
	Total	vivienda nueva	vivienda 2ª mano	de total (%)	Total	vivienda nueva	vivienda 2ª mano
2011T1	1.184.348,8	213.066,6	971.282,2		174.966,6	214.784,8	168.129,2
2011T2	1.492.162,1	237.812,9	1.254.349,2		180.321,7	209.158,2	175.728,4
2011T3	1.275.787,9	230.196,9	1.045.591,0		174.621,9	214.336,0	167.777,8
2011T4	1.621.013,8	339.875,3	1.281.138,4		176.273,8	211.892,3	168.748,5
2012T1	1.258.264,3	142.181,5	1.116.082,8	6,2	159.354,7	184.173,0	156.665,2
2012T2	1.561.954,8	250.690,8	1.311.264,0	4,7	162.568,2	196.929,1	157.320,2
2012T3	1.372.755,5	256.621,4	1.116.134,1	7,6	159.474,4	208.805,0	151.258,2
2012T4	2.092.429,2	410.206,1	1.682.223,1	29,1	157.301,9	187.651,5	151.333,5
2013T1	1.290.122,9	279.742,0	1.010.381,0	2,5	155.868,4	312.212,0	136.889,4
2013T2	1.791.426,4	199.389,4	1.592.037,0	14,7	145.691,8	181.428,0	142.184,2
2013T3	1.650.210,8	201.192,8	1.449.018,0	20,2	153.522,3	185.089,9	149.970,8
2013T4	2.070.179,6	277.486,4	1.792.693,2	-1,1	153.596,9	199.343,7	148.328,1
2014 T1	1.923.024,2	228.361,7	1.694.662,5	49,1	152.294,6	186.722,6	148.602,5
2014T2	2.251.020,1	237.609,2	2.013.410,9	25,7	154.137,2	185.777,3	151.100,3
2014T3	1.932.149,0	214.024,4	1.718.124,6	17,1	153.601,2	186.757,7	150.277,7
2014T4	2.531.675,7	261.534,5	2.270.141,1	22,3	156.459,8	191.180,2	153.253,3
2015T1	1.935.560,2	207.333,5	1.728.226,7	0,7	145.815,9	189.518,7	141.890,5
2015T2	2.643.363,9	276.066,4	2.367.297,5	17,4	155.081,5	198.323,5	151.236,0

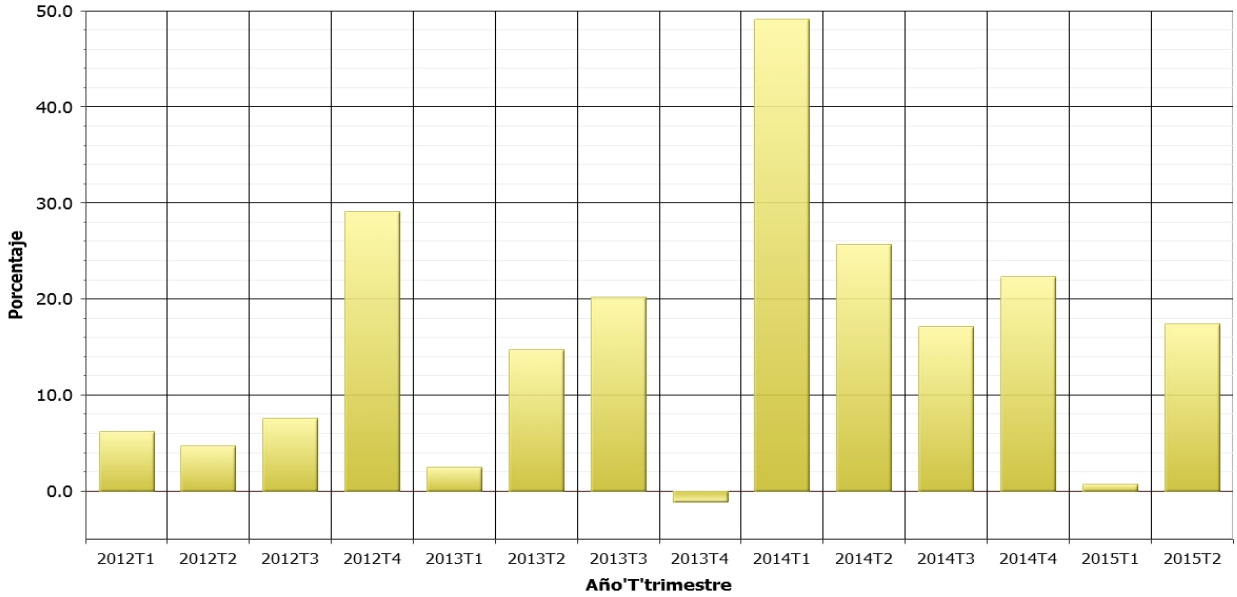
Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

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



Fuente: Estadística Ministerio de Fomento

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



Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

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

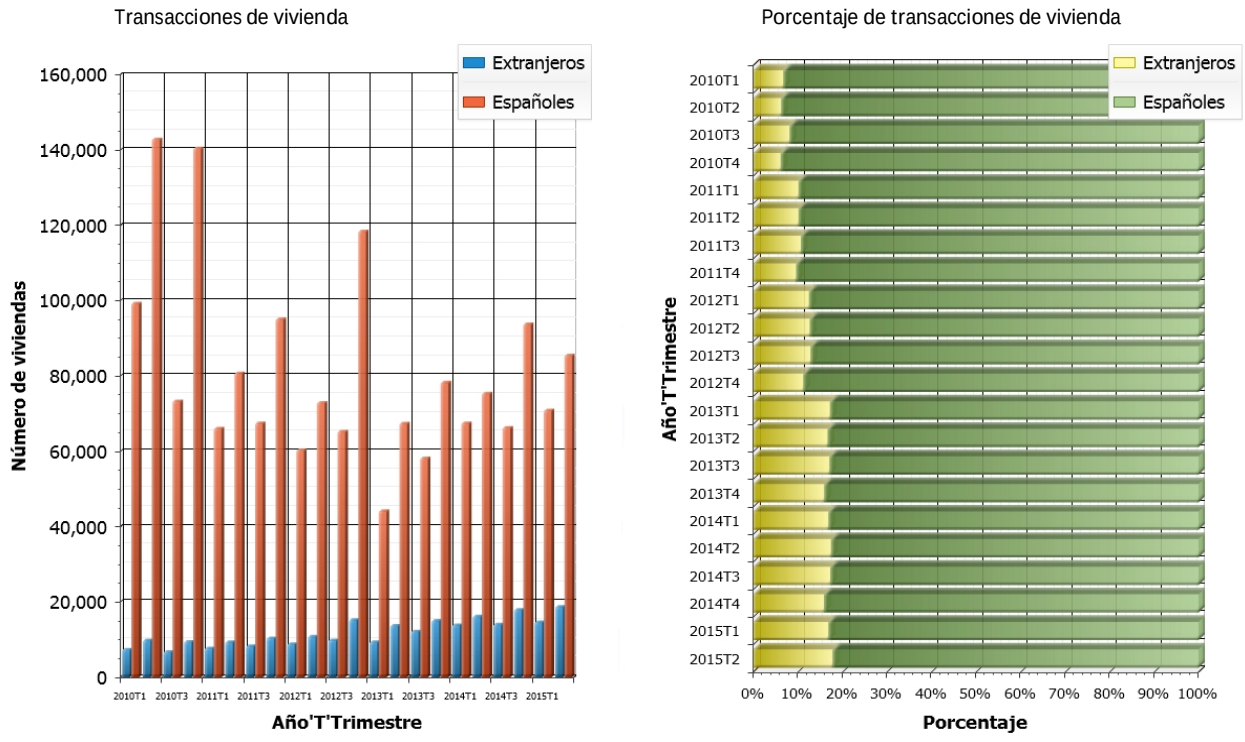
El número de extranjeros compradores de vivienda ha aumentado progresivamente en los últimos años. A principio de 2009, los extranjeros representaban el 5%, y con el último dato correspondiente al segundo trimestre de 2015 se eleva casi al 18%. La mayor parte corresponde a extranjeros residentes en nuestro país, y el tipo de vivienda que adquieren es de segunda mano, ya que solo el 7% del total de transacciones 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
2014T1	81.516	67.270	82,5	12.801	863	13.664	16,8	582	0,7
2014T2	91.769	75.157	81,9	14.773	1.185	15.958	17,4	654	0,7
2014T3	80.388	66.062	82,2	12.788	1.034	13.822	17,2	504	0,6
2014T4	111.948	93.566	83,6	16.405	1.317	17.722	15,8	660	0,6
2015T1	85.605	70.705	82,6	13.474	938	14.412	16,8	488	0,6
2015T2	104.530	85.291	81,6	17.307	1.244	18.551	17,7	688	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 %).

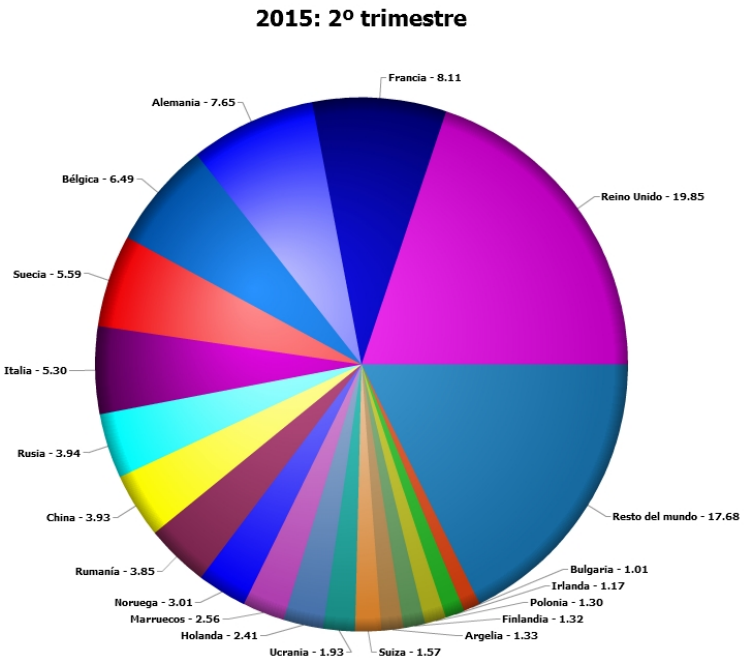


Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

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 segundo trimestre de 2015, el 12,82% del total son extranjeros compradores de vivienda, y su nacionalidad corresponde en un 19,8% al Reino Unido, seguido de Francia con el 8,1%, Alemania con el 7,6%, y Bélgica con el 6,5% del total de extranjeros.

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

2015 T2	Nacionalidad	%	% s/ext.
	Reino Unido	2,54	19,85
	Francia	1,04	8,11
	Alemania	0,98	7,65
	Bélgica	0,83	6,49
	Suecia	0,72	5,59
	Italia	0,68	5,30
	Rusia	0,50	3,94
	China	0,50	3,93
	Rumanía	0,49	3,85
	Noruega	0,39	3,01
	Marruecos	0,33	2,56
	Holanda	0,31	2,41
	Ucrania	0,25	1,93
	Suiza	0,20	1,57
	Argelia	0,17	1,33
	Finlandia	0,17	1,32
	Polonia	0,17	1,30
	Irlanda	0,15	1,17
	Bulgaria	0,13	1,01
	Resto	2,27	17,68
	Extranjeros	12,82	100,0
	Nacionales	87,18	
	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.

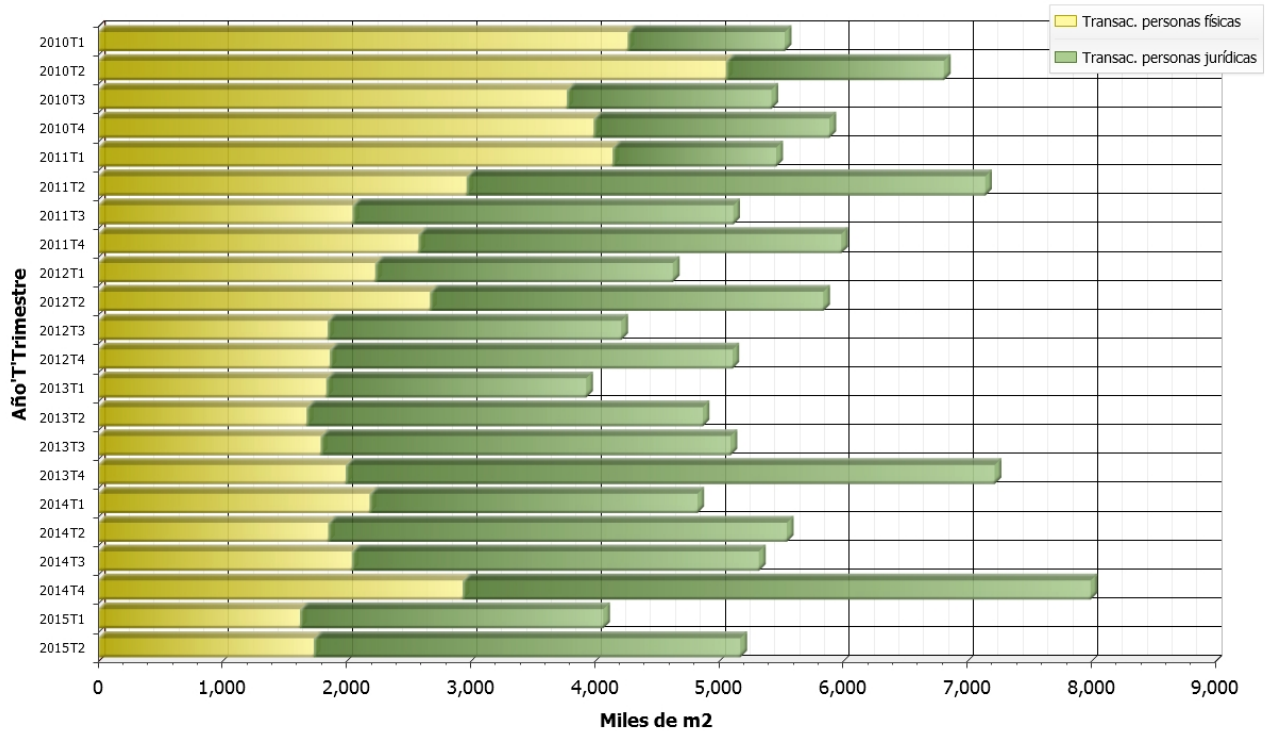
Los datos muestran que la superficie de suelo objeto de transacción, se ha mantenido en el entorno de las 500 hectáreas en los últimos años, con un máximo de 800 hectáreas en el último trimestre de 2014. El dato correspondiente al segundo trimestre de 2015 se mantiene con una superficie de suelo total de 518 hectáreas, que representa un 7% menos que hace un año, y un valor total de 617 millones de euros.

Tabla 3.1. Superficie de suelo objeto de transacción (miles de m^2).

	Suelo objeto de transacción	Variación anual	adquirente persona (Miles de m^2)	
	Miles de m^2	(%)	física	jurídica
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
T2	5.553	13,9	1.858	3.696
T3	5.328	4,5	2.049	3.279
T4	8.001	10,7	2.941	5.059
2015 T1	4.074	-15,7	1.631	2.443
T2	5.178	-6,8	1.742	3.436

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia.

Gráfico 3.1. Superficie de suelo objeto de transacción (miles de m^2).



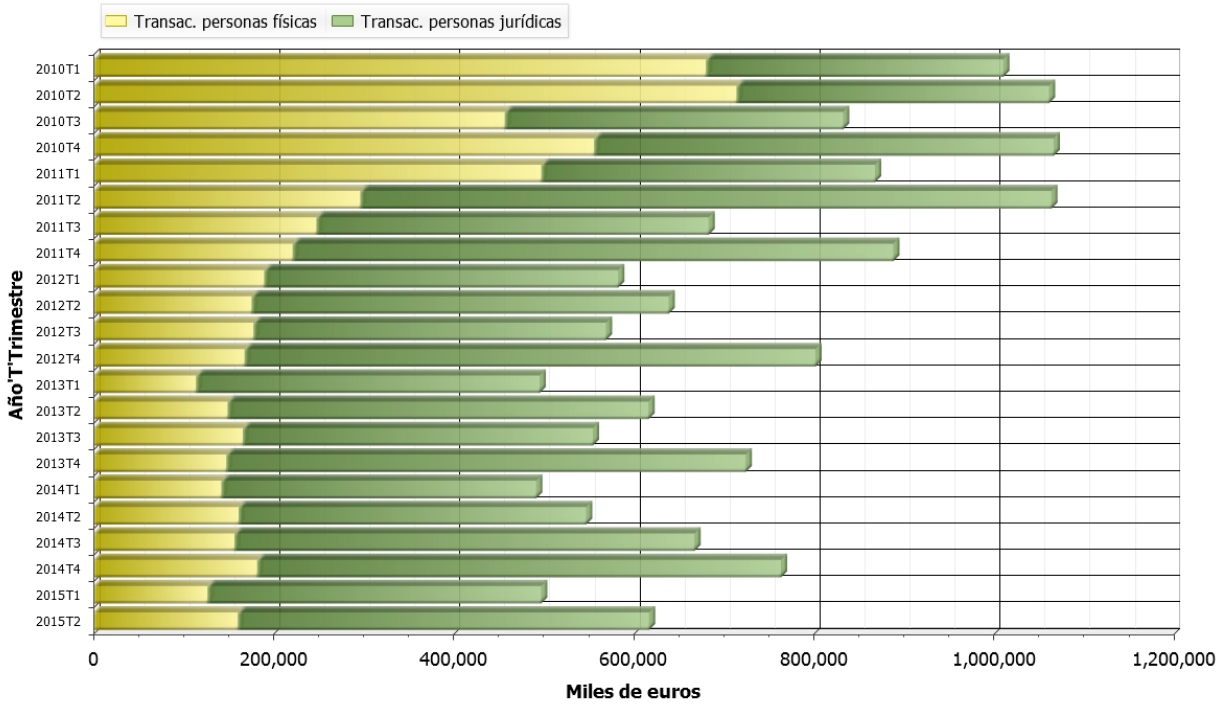
Fuente: Ministerio de Fomento

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

	Valor de las transacciones	Variación anual	adquirente persona	(Miles €)
	Miles €	(%)	física	jurídica
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
T2	547.211	-11,2	161.434	385.776
T3	667.659	20,4	156.764	510.896
T4	763.733	5,4	181.972	581.761
2015 T1	497.245	1,1	126.814	370.431
T2	617.158	12,8	160.442	456.715

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, y en el último trimestre se produce una ligera recuperación hasta los 153 €/m^2.

Por su parte, los precios de suelo en los municipios de más de 50.000 habitantes representan un valor prácticamente doble del precio general.

En términos de variación anual se ha producido un ligero aumento de casi el 5% en el precio general.

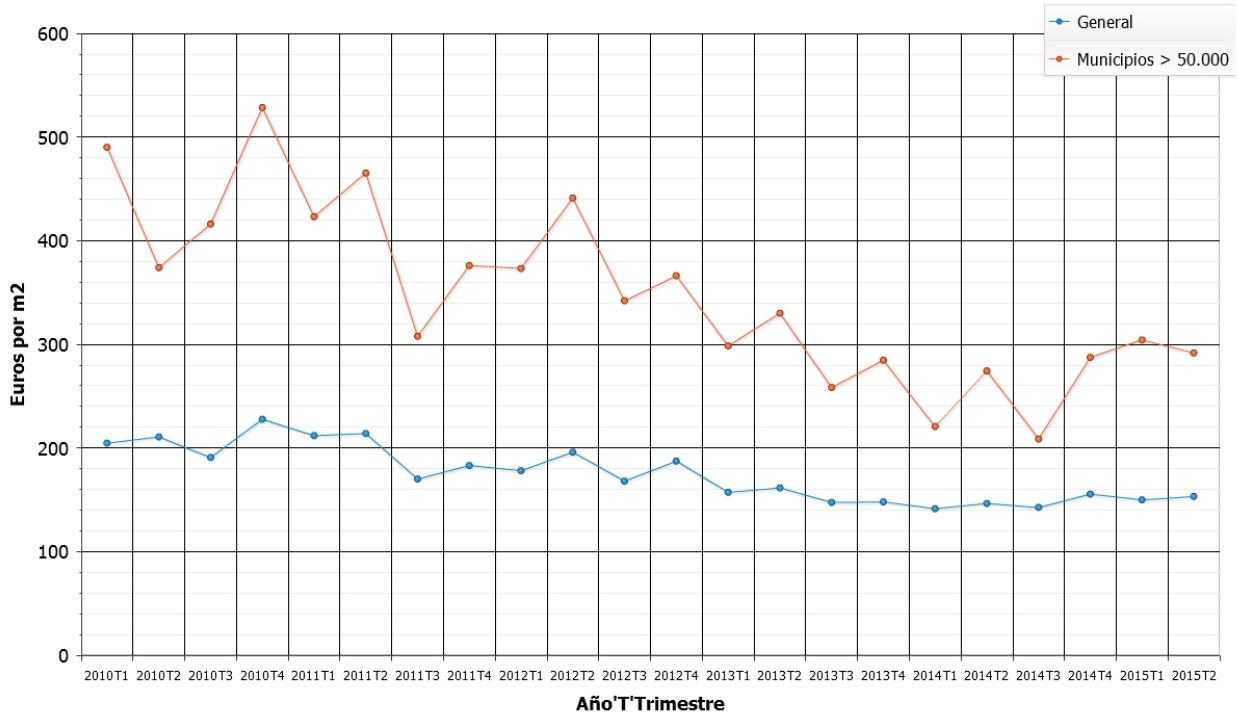
En municipios de más de 50.000 habitantes, se ha producido un aumento del 6% en el precio de suelo si bien, en el trimestre anterior, la variación anual representó un aumento importante, de casi un 38%.

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 (%)
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
T2	146	274	1,9	-9,3	-16,9
T3	143	209	1,5	-3,3	-19,2
T4	156	288	1,8	5,2	1,0
2015 T1	150	304	2,0	5,9	37,8
T2	153	292	1,9	4,7	6,3

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, que presentan por otra parte una mayor estabilidad.

El último dato comparable es el primer trimestre de 2015, con un precio medio del suelo urbano de 150 €/m² según el Ministerio de Fomento, y 100 €/m² según el Banco de España.

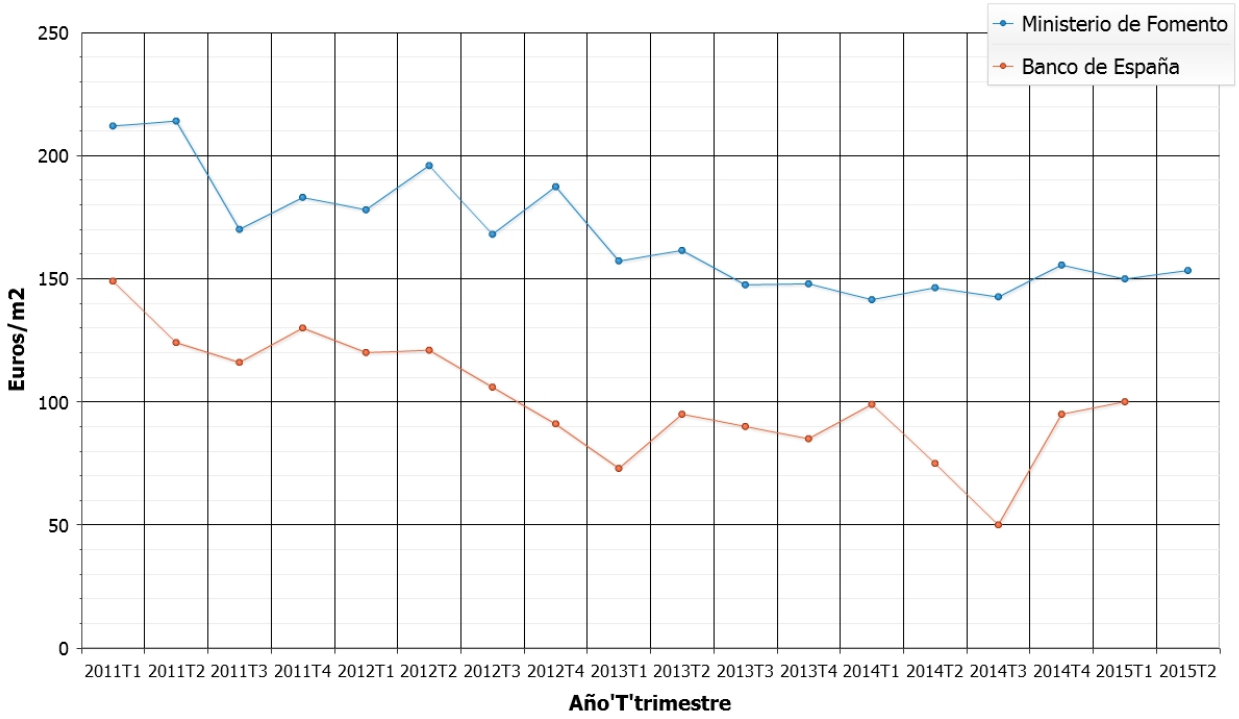
Es necesario señalar, como ha ocurrido en boletines anteriores, que no se ha publicado el dato correspondiente al segundo trimestre por parte del Banco de España.

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

	Ministerio de Fomento	Banco de España
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	99
T2	146	75
T3	143	50
T4	156	95
2015 T1	150	100
T2	153	s.d.

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

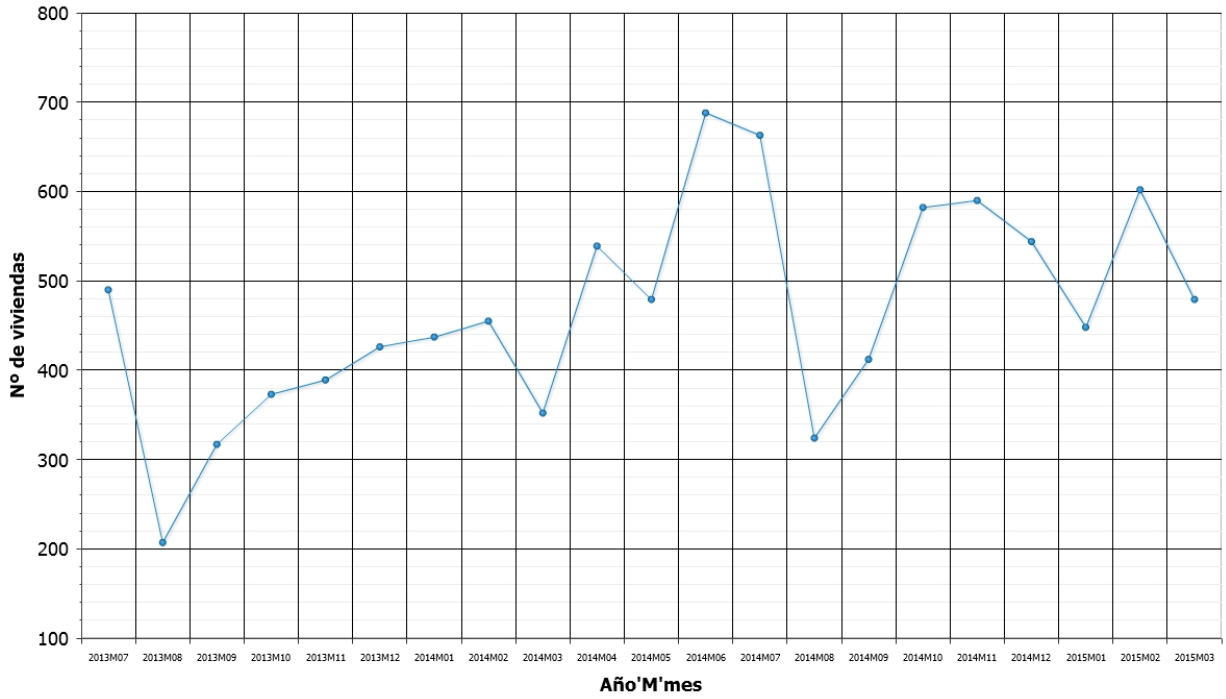
En la **Tabla 4.1**, se recoge el último dato conocido del mes de marzo de 2015, que nos indica que se han concedido licencias para un total de 3.236 viviendas de nueva planta, y un total de 479 licencias de rehabilitación de vivienda, lo que representa un 14,8% de las licencias de nueva planta.

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

	Nueva planta	Rehabilitación	% Rehab/VNP
2013 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
Feb	2.495	455	18,2
Mar	3.725	352	9,4
Abr	2.501	539	21,6
May	3.341	479	14,3
Jun	3.093	688	22,2
Jul	2.694	663	24,6
Ago	1.626	324	19,9
Sep	2.210	412	18,6
Oct	2.682	582	21,7
Nov	3.015	590	19,6
Dic	3.397	544	16,0
2015 Ene	2.571	448	17,4
Feb	1.755	602	34,3
Mar	3.236	479	14,8

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia.

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



Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia.

Según se indica en la **Tabla 4.2**, en el mes de julio de 2015 los visados de dirección de obra, en número de viviendas, para ampliación y fundamentalmente reforma, representaron el 36% del total de visados.

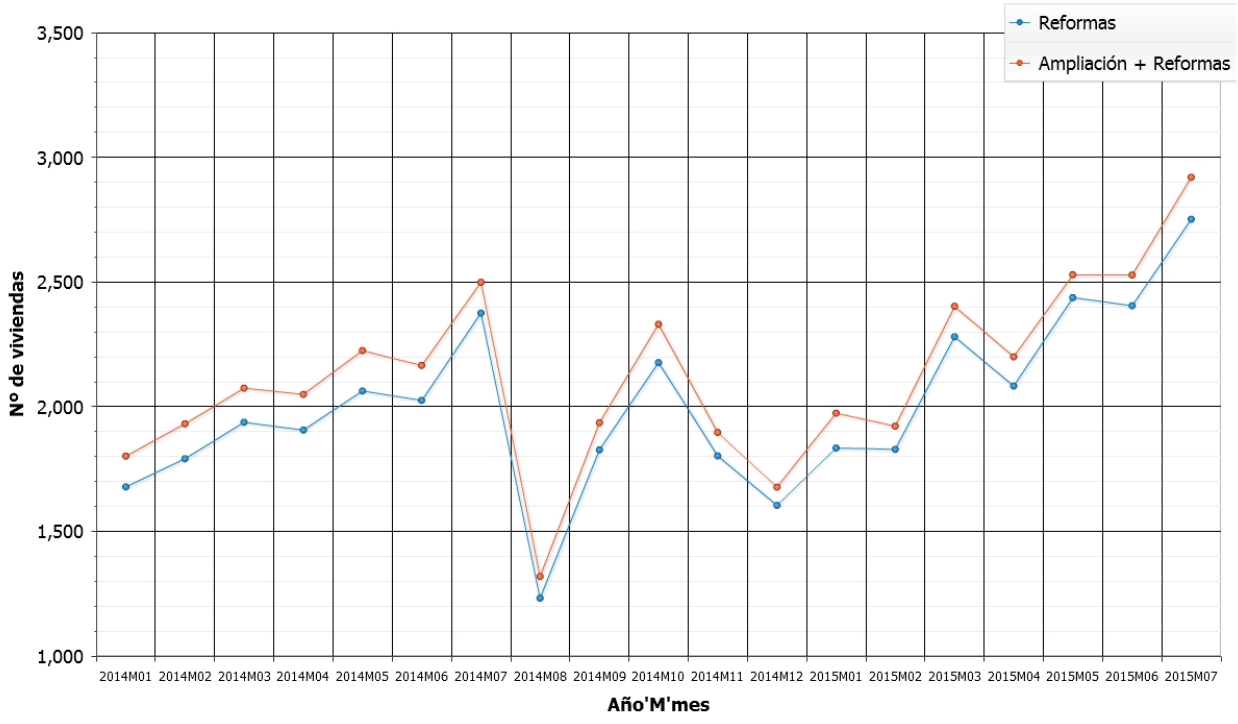
El total de visados ha tenido una variación anual del 13,7%, en el mes de julio, pero en el mes anterior el incremento fue de un 35%. Por otra parte, la suma de ampliación y reforma ha tenido un incremento de casi el 17% en el mes de julio.

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 (%)
2014 Ene	4.296	124	1.678	1.802	41,9	-13,7	5,9
Feb	4.591	140	1.791	1.931	42,1	-25,7	2,8
Mar	5.619	137	1.937	2.074	36,9	18,1	-3,0
Abr	5.030	143	1.906	2.049	40,7	3,9	-7,8
May	5.473	162	2.063	2.225	40,7	9,4	-6,3
Jun	5.229	140	2.025	2.165	41,4	1,0	-4,8
Jul	7.140	124	2.375	2.499	35,0	9,4	-1,8
Ago	3.401	87	1.232	1.319	38,8	12,6	-8,1
Sep	4.813	108	1.827	1.935	40,2	15,9	-1,3
Oct	5.595	153	2.177	2.330	41,6	7,2	-2,7
Nov	4.046	94	1.803	1.897	46,9	-7,7	0,1
Dic	3.543	73	1.604	1.677	47,3	-21,6	2,4
2015 Ene	5.391	140	1.834	1.974	36,6	25,5	9,5
Feb	6.122	93	1.829	1.922	31,4	33,3	-0,5
Mar	5.466	122	2.280	2.402	43,9	-2,7	15,8
Abr	6.703	117	2.083	2.200	32,8	33,3	7,4
May	6.477	92	2.437	2.529	39,0	18,3	13,7
Jun	7.068	123	2.405	2.528	35,8	35,2	16,8
Jul	8.118	168	2.752	2.920	36,0	13,7	16,8

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 junio se otorgaron 1.621 calificaciones provisionales para rehabilitación protegida, que

corresponden a la comunidad autónoma de Andalucía 926, Navarra 175, y País Vasco con 520 calificaciones. En cuanto a las calificaciones definitivas se han concedido 241 en el mes de junio, que básicamente corresponden a la Comunidad Foral de Navarra, como puede apreciarse en la **Tabla y Gráfico 4.3.**

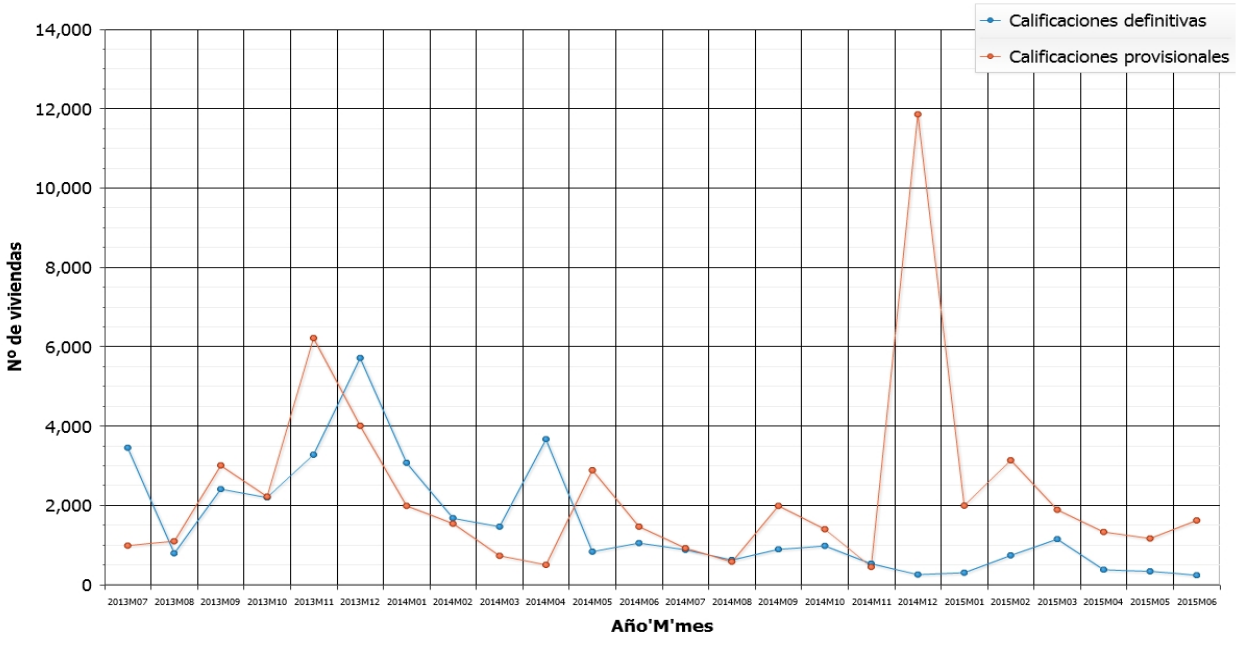
En los seis primeros meses de 2015, comparado con el semestre del año anterior, se han producido un 22% más de calificaciones provisionales, y sin embargo el número de calificaciones definitivas ha disminuido un 27%.

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

	Provisionales	Definitivas
2013 Jul	988	3.451
Ago	1.096	795
Sep	3.007	2.411
Oct	2.222	2.201
Nov	6.219	3.278
Dic	4.006	5.716
2014 Ene	1.989	3.072
Feb	1.542	1.677
Mar	731	1.464
Abr	504	3.666
May	2.887	836
Jun	1.466	1.050
Jul	923	883
Ago	580	624
Sep	1.991	892
Oct	1.400	978
Nov	451	532
Dic	11.861	255
2015 Ene	1.996	302
Feb	3.138	741
Mar	1.892	1.147
Abr	1.330	378
May	1.167	337
Jun	1.621	241

Fuente: Ministerio de Fomento.

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



Fuente: Ministerio de Fomento.

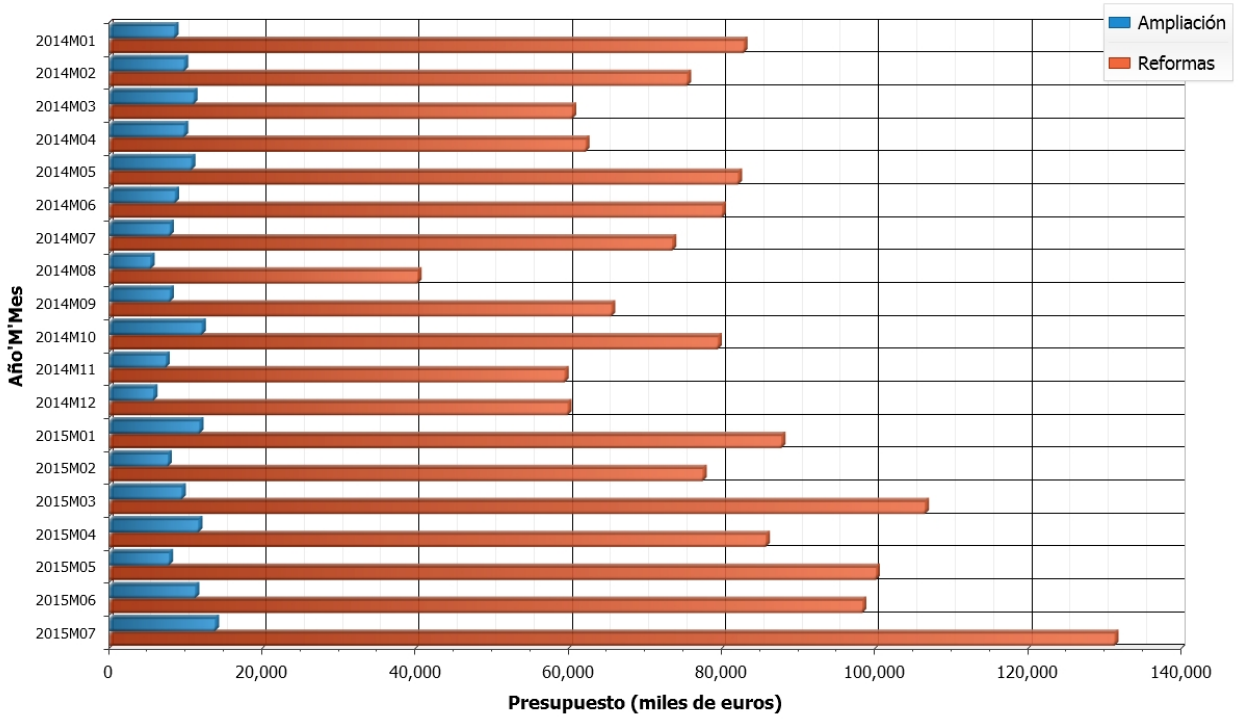
Finalmente, la información sobre visados de dirección de obra de los COAT ofrece asimismo el valor de los presupuestos de ejecución de las obras residenciales, al inicio de las mismas. Los datos del último mes conocido, julio de 2015, indican un presupuesto de 714 millones de euros, de los que algo más de la quinta parte corresponde a obras de ampliación y reforma. Asimismo, la variación anual de este tipo de obras es importante el último mes, fundamentalmente en el apartado de reformas, con un incremento del 78%, y la correspondiente a obra nueva ha experimentado un aumento del 26,8% en la variación anual en el mes de julio de 2015, 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 (%)
2014 Ene	333.874	242.334	8.617	82.923	91.540	27,4	-19,0	15,4
Feb	339.184	253.768	9.870	75.546	85.416	25,2	-26,2	17,6
Mar	387.805	316.156	11.107	60.542	71.649	18,5	33,4	-5,6
Abr	355.168	283.008	9.875	62.285	72.160	20,3	14,9	-12,3
May	387.673	294.665	10.817	82.191	93.008	24,0	9,5	15,2
Jun	379.845	291.070	8.674	80.101	88.775	23,4	11,2	-2,2
Jul	530.098	448.498	8.003	73.597	81.600	15,4	24,1	-9,7
Ago	221.453	175.614	5.495	40.344	45.839	20,7	11,4	-8,4
Sep	350.406	276.755	8.009	65.642	73.651	21,0	23,0	1,2
Oct	397.431	305.717	12.177	79.537	91.714	23,1	12,9	9,8
Nov	277.363	210.339	7.474	59.550	67.024	24,2	-6,1	-11,7
Dic	252.177	186.366	5.867	59.945	65.811	26,1	-27,9	3,4
2015 Ene	416.022	316.306	11.866	87.850	99.716	24,0	30,5	8,9
Feb	455.575	370.240	7.750	77.585	85.335	18,7	45,9	-0,1
Mar	421.857	305.704	9.570	106.583	116.153	27,5	-3,3	62,1
Abr	506.471	408.917	11.735	85.818	97.554	19,3	44,5	35,2
May	464.777	356.680	7.899	100.197	108.097	23,3	21,0	16,2
Jun	559.002	449.229	11.340	98.433	109.773	19,6	54,3	23,7
Jul	714.037	568.782	13.909	131.346	145.255	20,3	26,8	78,0

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia.

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



Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia.

5. ALQUILER DE VIVIENDA

En la **Tabla y Gráfico 5.1**, que recoge el Índice General de Precios (IGP) de venta de vivienda libre y el Índice de Precios al Consumo Armonizado (IPCA) para alquiler, ambos del INE, puede observarse que el IPCA del alquiler se sigue manteniendo relativamente estable en los últimos años, en tanto que el precio de venta, que mantenía una tendencia a la baja, se estabiliza a partir de 2013, situándose el índice, según se observa en el gráfico, en el 69% del valor inicial, o lo que es lo mismo, descendiendo el precio en un 31% en ocho años y medio.

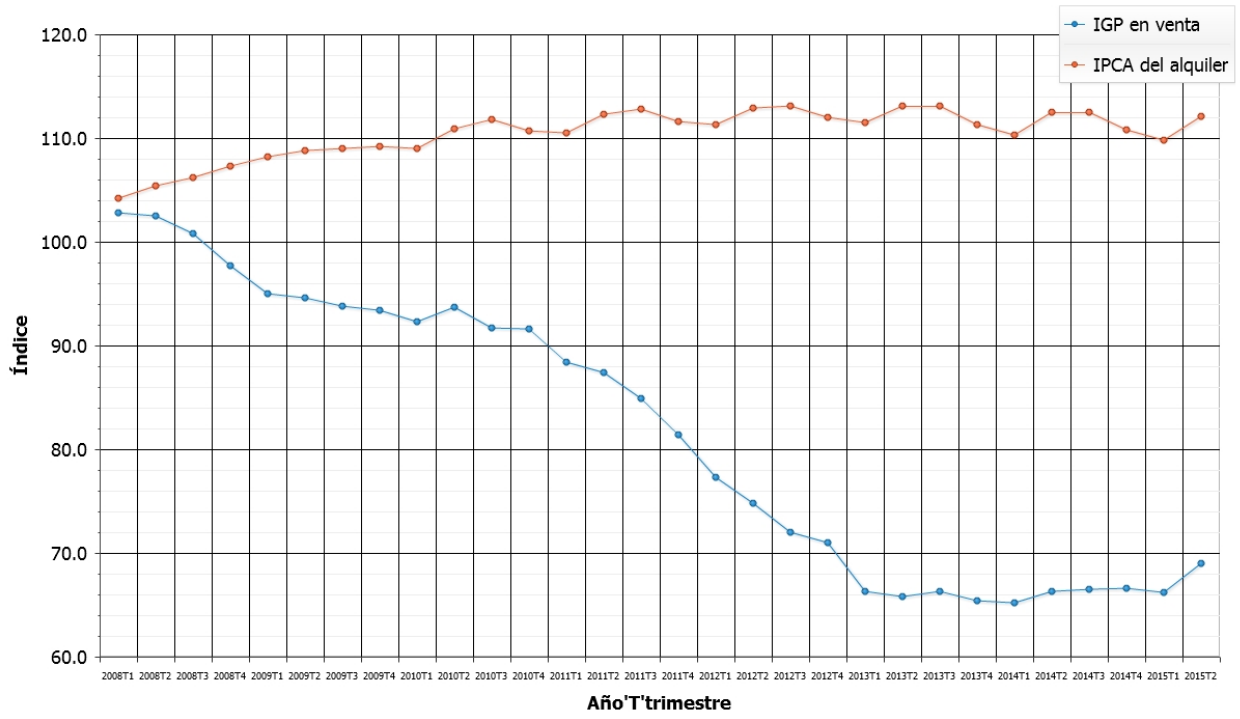
Para homogeneizar ambos índices, se ha tomado como base 100 el primer trimestre de 2007.

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

	IGP en venta	IPCA del alquiler
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
T2	74,8	112,9
T3	72,0	113,1
T4	71,0	112,0
2013 T1	66,3	111,5
T2	65,8	113,1
T3	66,3	113,1
T4	65,4	111,3
2014 T1	65,2	110,3
T2	66,3	112,5
T3	66,5	112,5
T4	66,6	110,8
2015 T1	66,2	109,8
T2	69,0	112,1

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 2,8% de mediados de 2008 hasta situarse en el 4,62% en el primer trimestre de 2014, manteniendo a lo largo de este año, en los tres trimestres restantes, un valor parecido. Esta rentabilidad se mantiene también en el primer trimestre de 2015, pero en el segundo trimestre se reduce la rentabilidad al 4,58%.

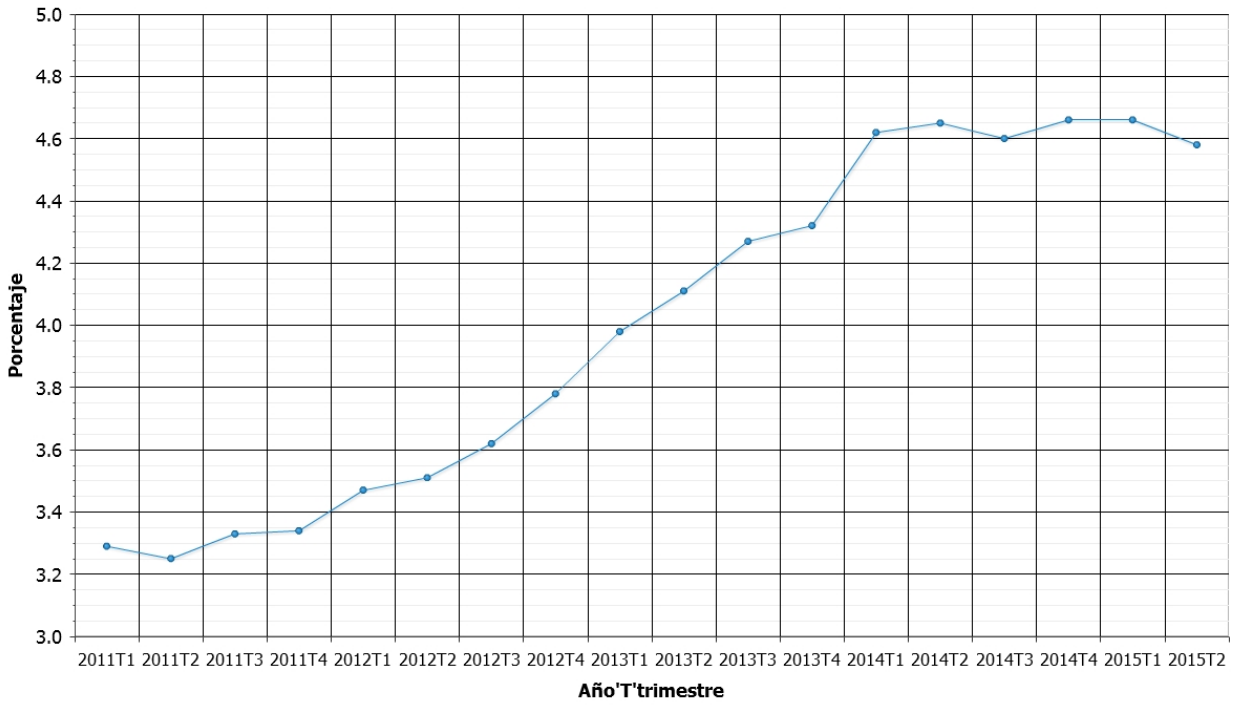
Conviene destacar que desde el boletín anterior aparecen algunos ajustes en los valores de años anteriores, al variar el Banco de España a finales de 2014, la referencia del precio de la vivienda utilizado para el cálculo de la rentabilidad.

Tabla 5.2. Rentabilidad bruta del alquiler (%).

	Rentabilidad
2011 T1	3,29
T2	3,25
T3	3,33
T4	3,34
2012 T1	3,47
T2	3,51
T3	3,62
T4	3,78
2013 T 1	3,98
T2	4,11
T3	4,27
T4	4,32
2014 T1	4,62
T2	4,65
T3	4,60
T4	4,66
2015 T1	4,66
T2	4,58

Fuente: Banco de España

Gráfico 5.2. Rentabilidad bruta del alquiler (%).



Fuente: Banco de España

6. FINANCIACIÓN Y ACCESO A LA VIVIENDA

Las estadísticas del Banco de España sobre crédito inmobiliario vivo indican que el mayor volumen de crédito corresponde al destinado a la adquisición de vivienda, que se sitúa en 542.422 millones de euros en junio de 2015, una cifra que, en el momento actual, multiplica casi por cuatro el crédito a la actividad inmobiliaria y multiplica por más de 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.

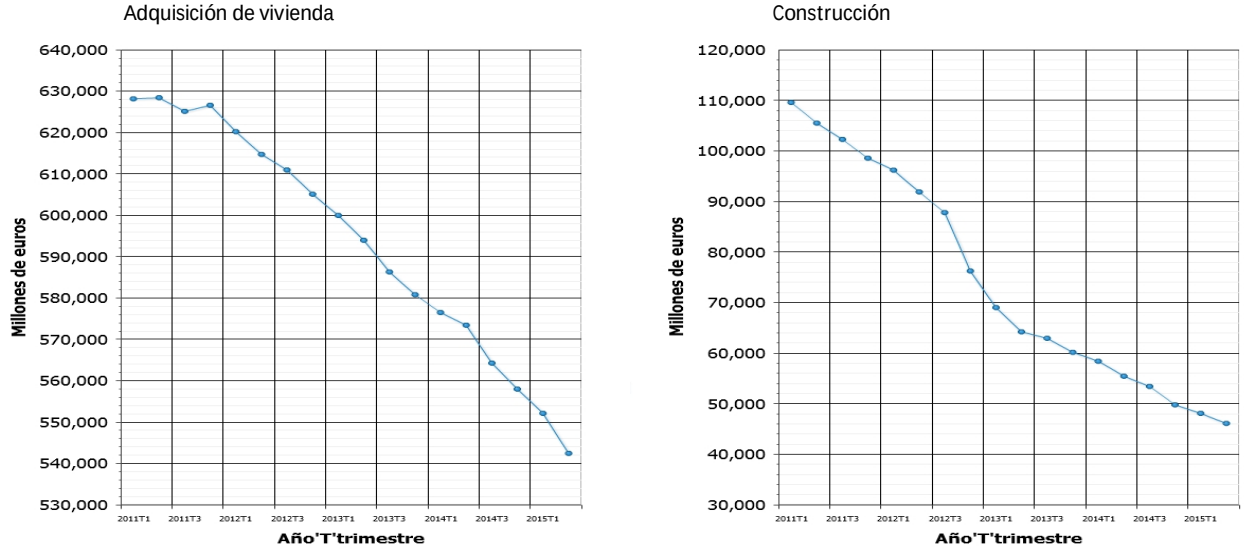
Tabla 6.1. Crédito inmobiliario vivo: totales en millones de euros y variación anual porcentual.

	crédito inmobiliario vivo, millones €				Variación anual (%)			
	Adquisición vivienda	Rehabilitación vivienda	Construcción	Actividad inmobiliaria	Adq. vivienda	Rehab	Construc.	Act. Inmob.
mar-11	628.138	29.995	109.582	312.152	0,4	1,3	-13,3	-3,3
jun-11	628.377	30.622	105.489	308.425	-0,3	1,0	-15,0	-4,2
sep-11	625.101	30.625	102.258	303.506	-0,6	0,3	-15,8	-5,2
dic-11	626.550	29.902	98.546	298.323	-0,9	-1,5	-13,9	-5,5
mar-12	620.182	29.534	96.193	295.696	-1,3	-1,5	-12,2	-5,3
jun-12	614.707	29.493	91.869	286.942	-2,2	-3,7	-12,9	-7,0
sep-12	610.943	28.579	87.793	280.245	-2,3	-6,7	-14,1	-7,7
dic-12	605.057	28.081	76.217	224.015	-3,4	-6,1	-22,7	-24,9
mar-13	599.955	25.484	69.013	204.281	-3,3	-13,7	-28,3	-30,9
jun-13	593.929	24.734	64.195	198.432	-3,4	-16,1	-30,1	-30,8
sep-13	586.299	24.198	62.934	195.083	-4,0	-15,3	-28,3	-30,4
dic-13	580.784	23.611	60.154	176.822	-4,0	-15,9	-21,1	-21,1
mar-14	576.464	22.680	58.386	170.839	-3,9	-11,0	-15,4	-16,4
jun-14	573.393	22.044	55.436	161.218	-3,5	-10,9	-13,6	-18,8
sep-14	564.252	21.833	53.403	156.197	-3,8	-9,8	-15,1	-19,9
dic-14	557.973	21.819	49.770	150.317	-3,9	-7,6	-17,3	-15,0
mar-15	552.110	21.856	48.063	146.613	-4,2	-3,6	-17,7	-14,2
jun-15	542.422	21.461	46.090	138.329	-5,4	-2,6	-16,9	-14,2

Fuente: Banco de España y elaboración propia

El saldo del crédito para adquisición de vivienda alcanzó máximos a principio de 2011 con 628.000 millones de euros, habiéndose reducido en estos cuatro años y medio en un 14%, en tanto que el crédito a la actividad inmobiliaria y la construcción se ha reducido, en este mismo periodo, prácticamente a la mitad.

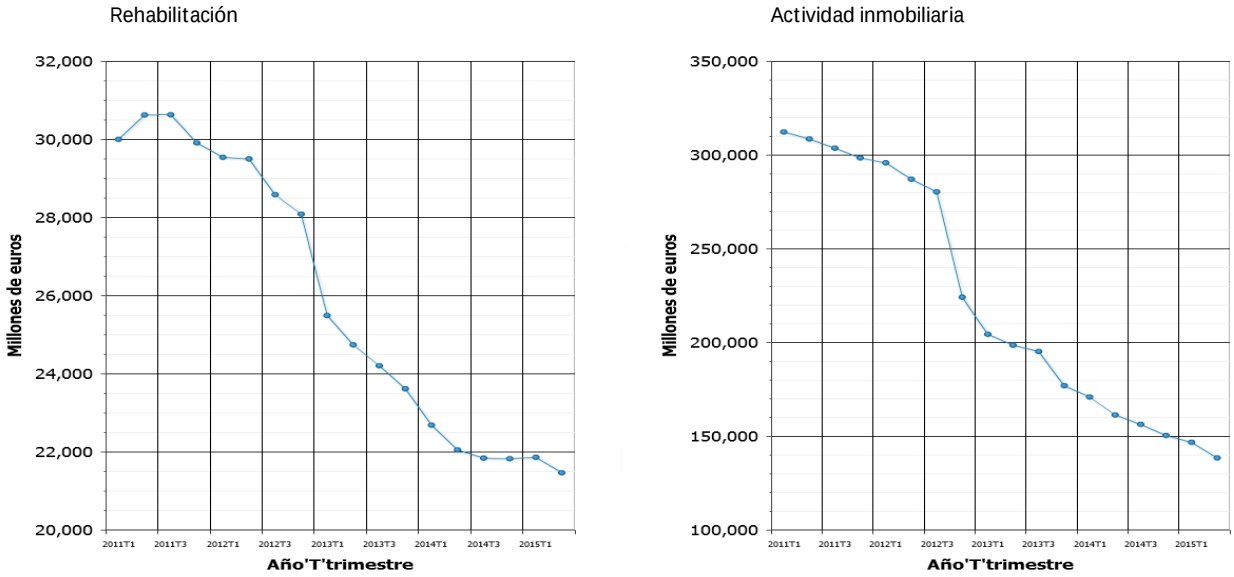
Gráfico 6.1.a. Crédito inmobiliario vivo: adquisición de vivienda y construcción (millones de €).



Fuente: Banco de España y elaboración propia

El crédito a la rehabilitación presenta una ligera recuperación, y mantiene una cifra más estable, ya que se ha reducido sólo una tercera parte.

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



Fuente: Banco de España y elaboración propia

En la **Tabla y Gráfico 6.2** se ofrece la información sobre hipotecas constituidas sobre vivienda que facilita el INE a partir de los datos de los Registros de la Propiedad.

En el trimestre segundo de 2015 se han registrado un total de 60.043 hipotecas sobre vivienda, con un valor medio de 102.800 euros por vivienda. El número de hipotecas actuales representa menos de la mitad de las hipotecas que se realizaban hace tres y cuatro años.

El importe total se ha reducido también de manera paralela al número de hipotecas, y el valor de lo prestado en el último trimestre, 6.172 millones de euros, representa aproximadamente la mitad del valor de mediados del año 2011. En el último trimestre se han cancelado un total de 77.671 hipotecas.

Según una nota que acompaña la información del INE, los últimos datos son provisionales.

Tabla 6.2. Préstamos hipotecarios constituidos sobre vivienda.

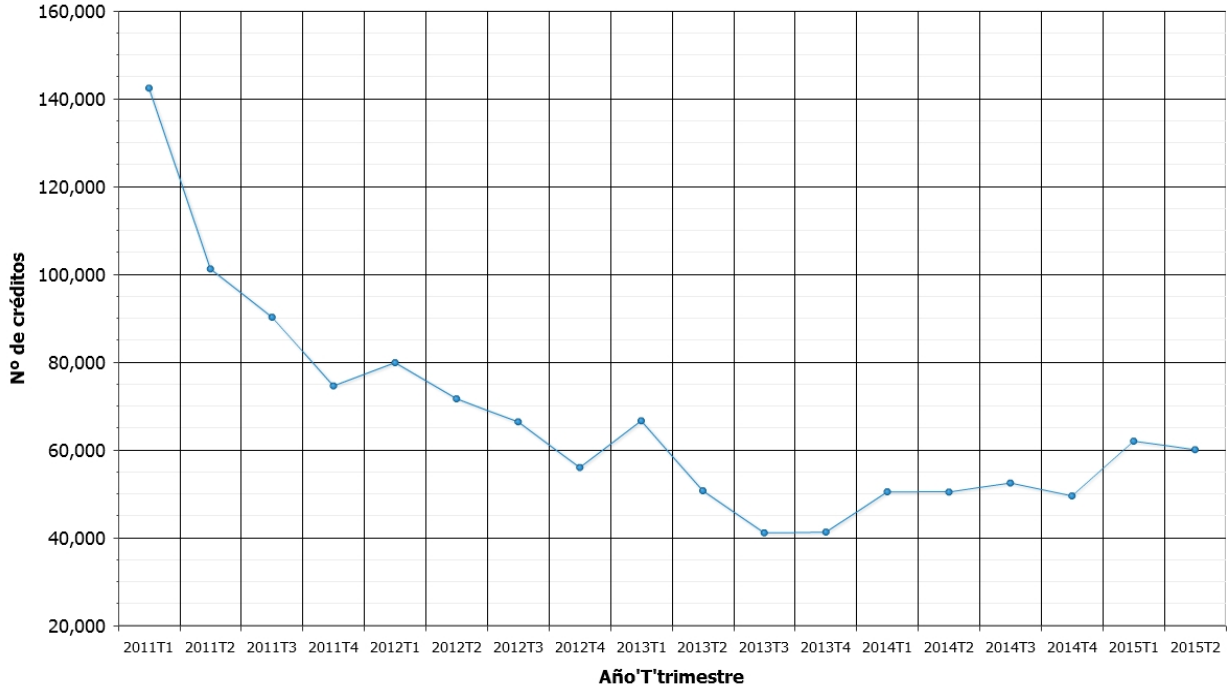
	Nº total de hipotecas	importe (miles €)
2011 T1	142.384	16.839.595
2011 T2	101.248	11.040.979
2011 T3	90.244	9.866.798
2011 T4	74.585	7.968.565
2012 T1	79.883	8.434.094
2012 T2	71.621	7.382.927
2012 T3	66.388	6.774.557
2012 T4	55.981	5.737.303
2013 T1	66.618	6.777.172
2013 T2	50.704	4.872.581
2013 T3	41.089	4.048.779
2013 T4	41.292	4.274.041
2014 T1	50.453	5.150.771
2014 T2	50.426	5.009.331
2014 T3	52.470	5.450.904
2014 T4	49.549	5.108.117
2015 T1	62.017	6.564.254
2015 T2	60.043	6.172.342

Fuente: INE. Registro de la Propiedad.

Según la información del Consejo General del Notariado, antes de la crisis dos de cada tres viviendas que se compraban se hacían con préstamo hipotecario. En los primeros años de la crisis, más de la mitad de las viviendas se compraban al contado, y concretamente en 2013 se llegó a que dos de cada tres viviendas se compraban directamente sin hipoteca.

Actualmente, en los cinco primeros meses de 2015, se vuelve de manera mayoritaria al crédito hipotecario, y sólo una tercera parte de las viviendas se adquiere sin préstamo hipotecario.

Gráfico 6.2. Préstamos hipotecarios constituidos sobre vivienda.



Fuente: INE. Registro de la Propiedad.

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

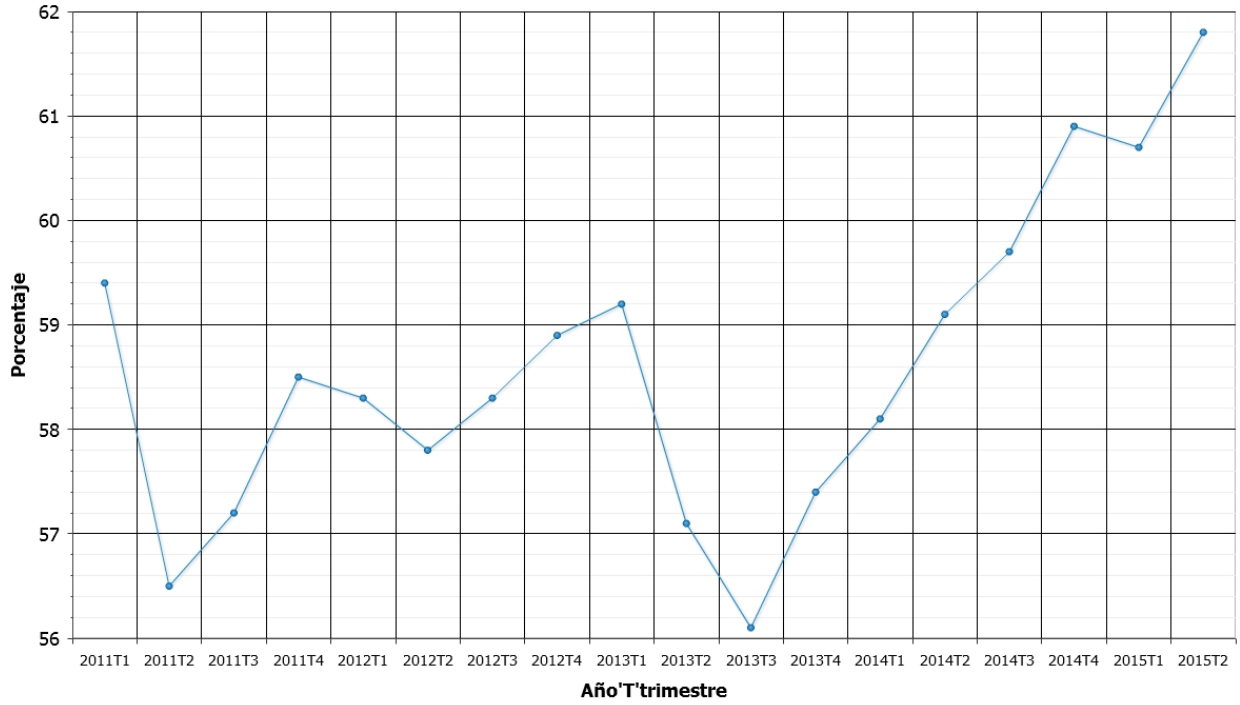
En los dos últimos años se ha producido un incremento continuo desde el 56% del tercer trimestre de 2013, hasta el último valor correspondiente al segundo trimestre de 2015, que eleva este porcentaje hasta el 61,8%.

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

	Relación (%) préstamo/valor
2012 T1	58,3
2012 T2	57,8
2012 T3	58,3
2012 T4	58,9
2013 T1	59,2
2013 T2	57,1
2013 T3	56,1
2013 T4	57,4
2014 T1	58,1
2014 T2	59,1
2014 T3	59,7
2014 T4	60,9
2015 T1	60,7
2015 T2	61,8

Fuente: Banco de España

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



Fuente: Banco de España

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

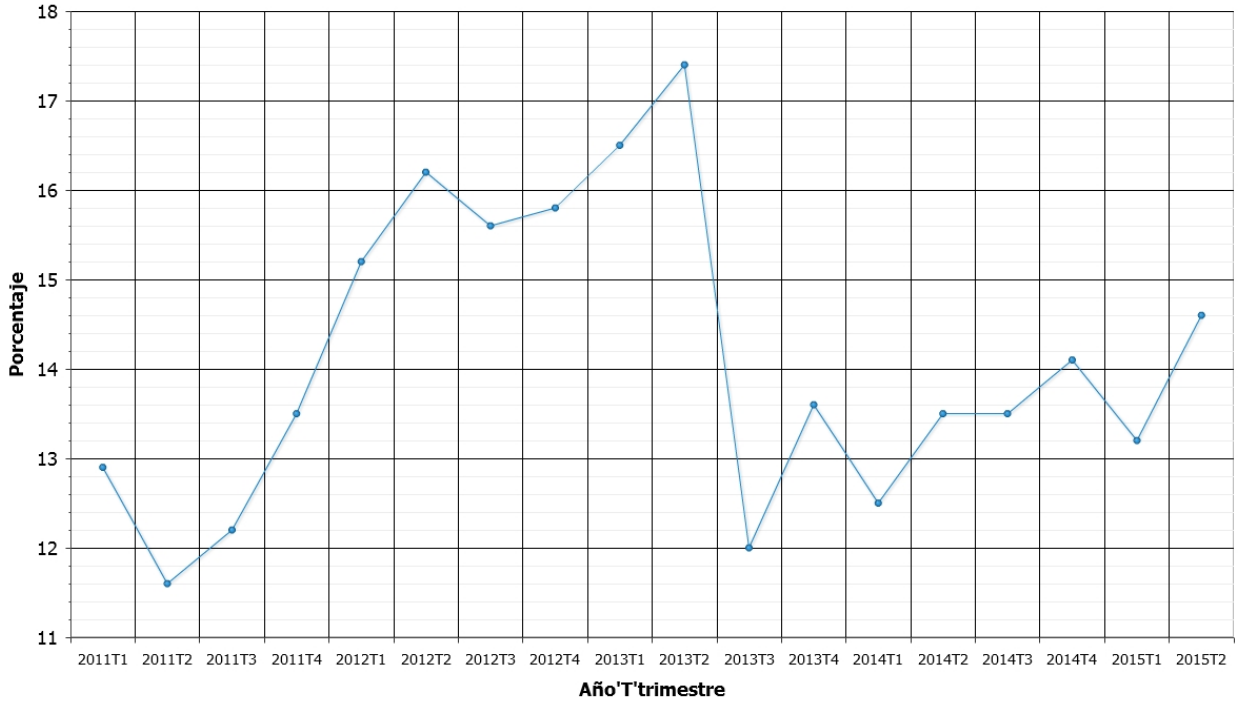
Actualmente el número de créditos que superan el 80% del valor es el 14,6% en el segundo trimestre de 2015, volviendo así a valores de hace más de tres años.

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%
2012 T1	15,2
2012 T2	16,2
2012 T3	15,6
2012 T4	15,8
2013 T1	16,5
2013 T2	17,4
2013 T3	12,0
2013 T4	13,6
2014 T1	12,5
2014 T2	13,5
2014 T3	13,5
2014 T4	14,1
2015 T1	13,2
2015 T2	14,6

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.

Conviene recordar que en el conjunto de indicadores del Banco de España que figuran a continuación se han realizado ajustes en los valores de la serie, al cambiar la referencia del precio de la vivienda, que a partir del boletín número once es la del Índice de Precios de la Vivienda (IPV) que publica el INE, basada en precios registrados ante notario en la compraventa de vivienda en lugar de la serie de precios de vivienda del Ministerio de Fomento elaborada a partir de valores de tasación.

La renta bruta disponible de los hogares, que se presenta en la **Tabla y Gráfico 6.5**, registra un comportamiento estacional caracterizado por repuntes en los trimestres segundo y cuarto de cada año. El último dato disponible, de 162.090 millones de euros, del primer trimestre de 2015, representa un incremento en la cantidad del 3,2% en relación con la de hace un año.

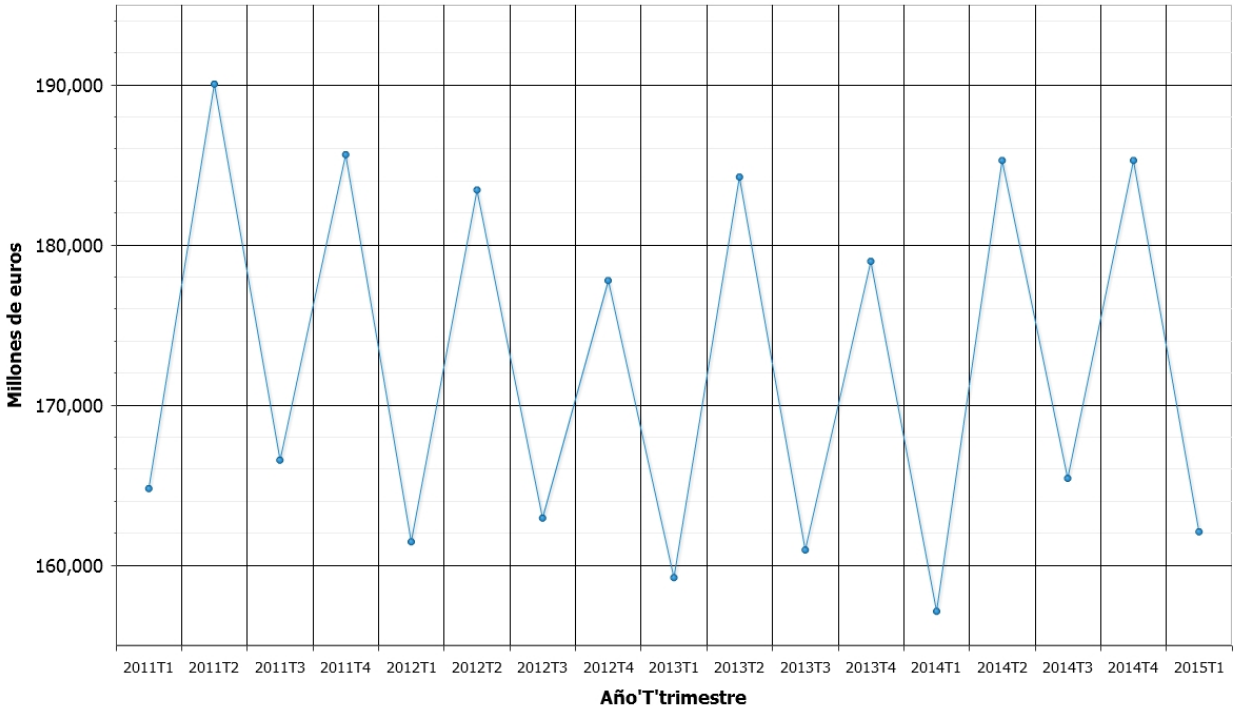
Tabla 6.5. Situación económica de los hogares.

	Renta bruta disponible de los hogares (Millones €)	Variación anual (%)	Endeudamiento de los hogares (% PIB)
2012 T1	161.457	-2,0	85,8
2012 T2	183.429	-3,5	86,6
2012 T3	162.937	-2,2	84,7
2012 T4	177.775	-4,2	84,3
2013 T1	159.233	-1,4	83,5
2013 T2	184.249	0,4	83,2
2013 T3	160.952	-1,2	81,6
2013 T4	178.974	0,7	80,1
2014 T1	157.128	-1,3	79,1
2014 T2	185.277	0,6	79,1
2014 T3	165.427	2,8	77,4
2014 T4	185.284	3,5	76,5
2015 T1	162.090	3,2	75,2

Fuente: Banco de España

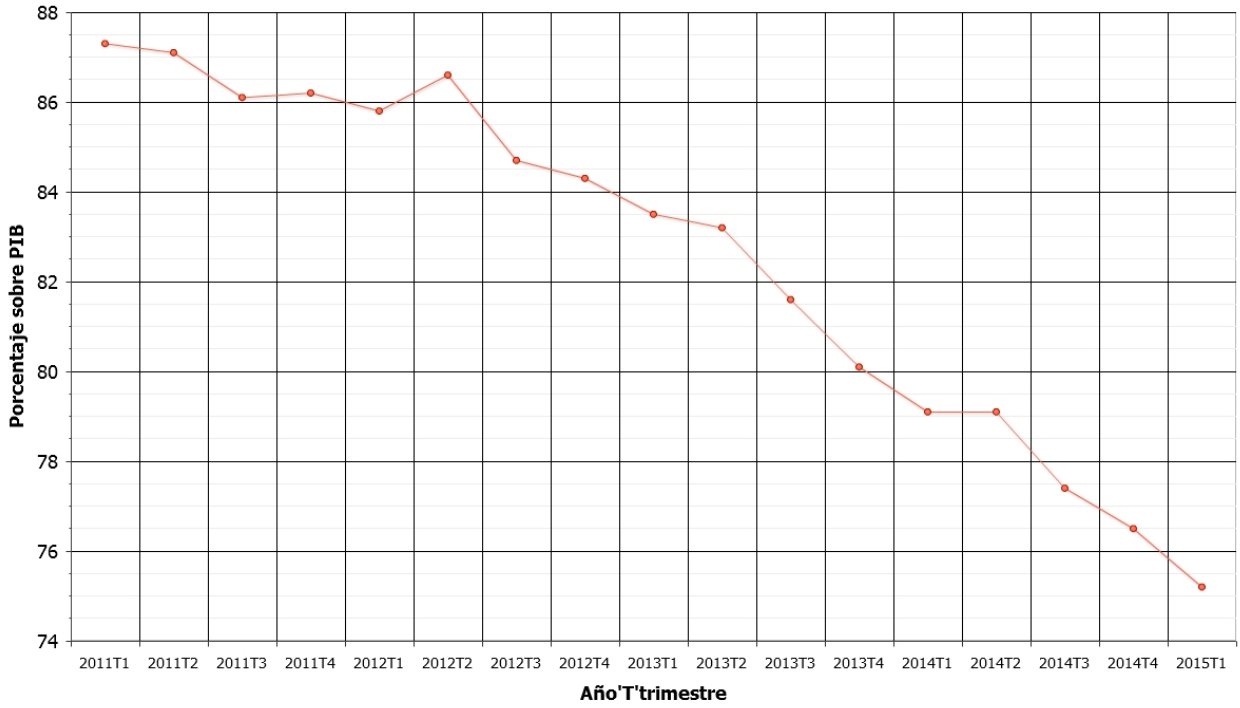
El endeudamiento de los hogares en relación con el PIB continúa descendiendo, y en el primer trimestre de 2015, que es el último dato publicado, es del 75,2% del PIB.

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 sitúo en el 40% a principio de 2009, descendió en cuatro años hasta el 34-36%, debido fundamentalmente a la reducción del precio de la vivienda, y se mantiene en ese entorno a lo

largo del año 2014, a pesar del descenso continuado de los precios, debido a las difíciles condiciones salariales. El último dato conocido del segundo trimestre 2015 es del 32,3%, recuperando por tanto porcentaje de hace tres años.

Como puede verse en el indicador que relaciona renta del hogar y precio de la vivienda el número de años necesarios para la compra de una vivienda, en relación con la renta disponible por hogar, ha descendido desde los 9 años de renta en 2007, hasta la cifra de 6 años a lo largo de 2013 y 2014, y finalmente en el último trimestre repunta hasta los 6,29 años.

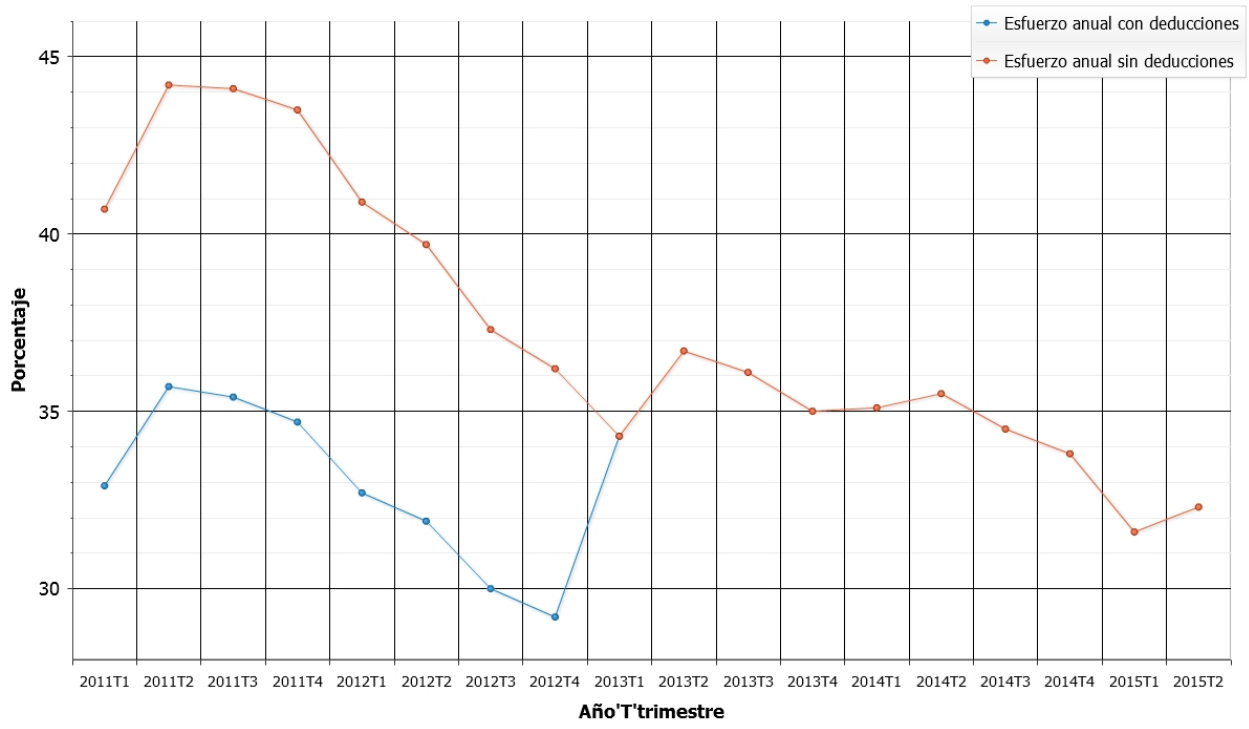
Hay que recordar que el esfuerzo económico, que se sitúa en segundo trimestre del año en el 32,3% de la renta disponible por hogar, iguala el dato con deducciones y sin deducciones, al haberse eliminado las deducciones por compra de vivienda desde enero de 2013.

Tabla 6.6. Accesibilidad económica de la vivienda.

	Relación precio vivienda/renta hogar años	Esfuerzo anual sin deducciones %	Esfuerzo anual con deducciones %
2012 T1	6,91	40,9	32,7
2012 T2	6,74	39,7	31,9
2012 T3	6,57	37,3	30.0
2012 T4	6,55	36,2	29,2
2013 T1	6,16	34,3	34,3
2013 T2	6,14	36,7	36,7
2013 T3	6,18	36,1	36,1
2013 T4	6,08	35,0	35,0
2014 T1	6,05	35,1	35,1
2014 T2	6,15	35,5	35,5
2014 T3	6,15	34,5	34,5
2014 T4	6,15	33,8	33,8
2015 T1	6,08	31,6	31,6
2015 T2	6,29	32,3	32,3

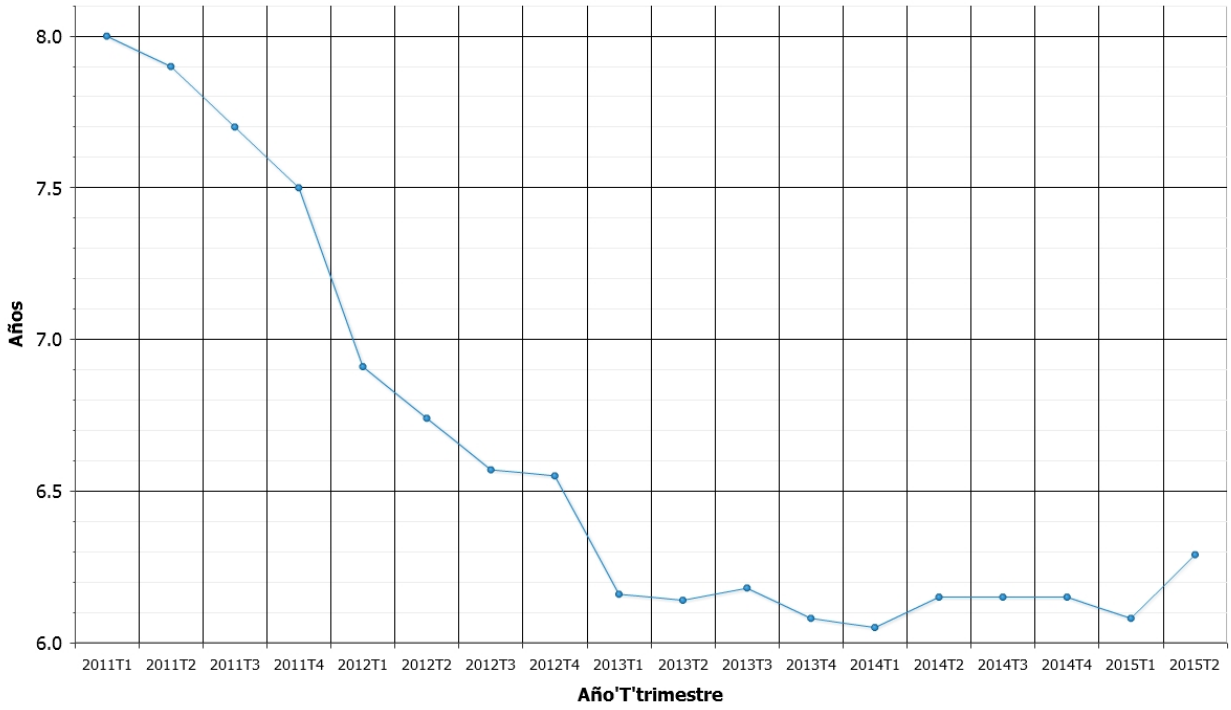
Fuente: Banco de España

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**. 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, recogiéndose por tanto, los datos publicados para el total de adquisición de vivienda, con el 5,2% en junio de 2015.

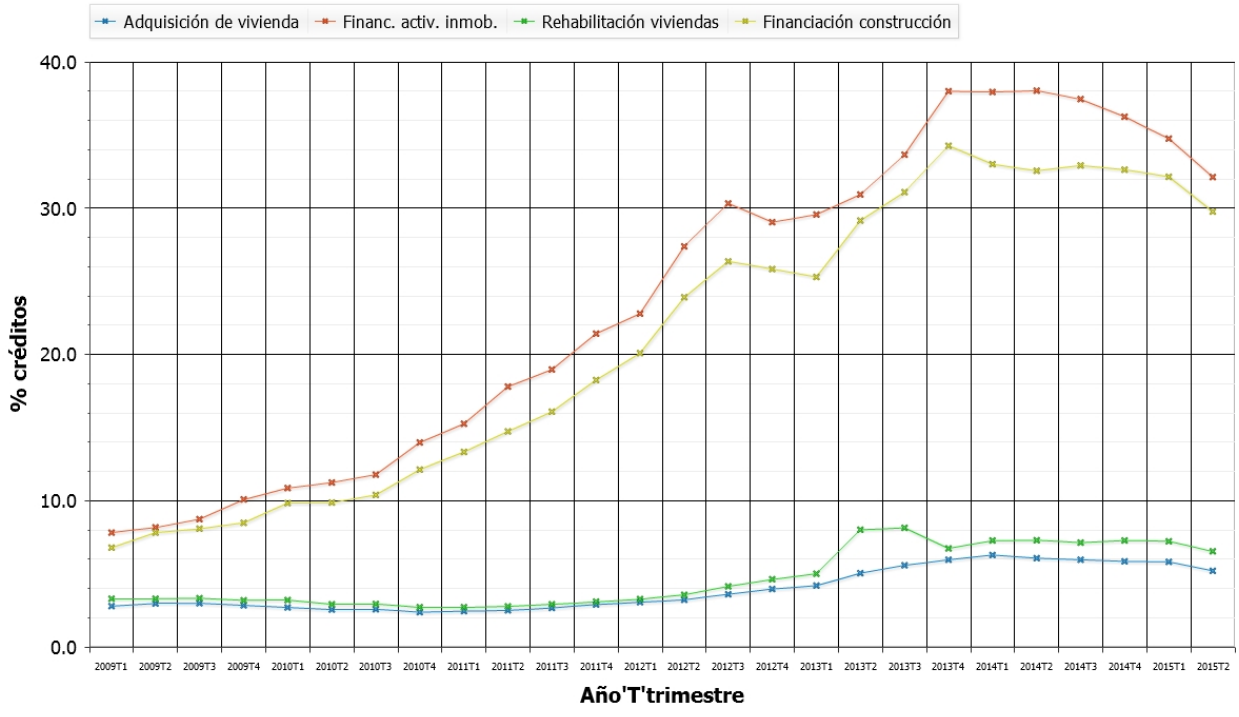
En rehabilitación, la morosidad representa el 6,53%, y en el caso de constructores y promotores inmobiliarios, que a principios de 2008 tenían un porcentaje de créditos dudosos apenas del 1%, el incremento ha sido mucho más elevado en los últimos años, registrando valores actualmente de 29,76% y 32,12% respectivamente.

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

	% dudoso: adquisición vivienda	% dudoso: rehabilitación vivienda	% dudoso: construcción	% dudoso: actividad inmobiliaria
mar-12	3,06	3,27	20,09	22,80
jun-12	3,22	3,56	23,90	27,39
sep-12	3,61	4,15	26,36	30,33
dic-12	3,97	4,62	25,84	29,05
mar-13	4,19	5,01	25,29	29,56
jun-13	5,04	8,02	29,15	30,93
sep-13	5,58	8,14	31,10	33,66
dic-13	5,96	6,74	34,27	38,00
mar-14	6,28	7,27	33,01	37,94
jun-14	6,07	7,30	32,55	38,04
sep-14	5,96	7,14	32,91	37,45
dic-14	5,85	7,28	32,63	36,25
mar-15	5,82	7,23	32,15	34,75
jun-15	5,20	6,53	29,76	32,12

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 segundo trimestre de 2015 en 17.414 ejecuciones.

Los lanzamientos han mostrado un crecimiento más continuado desde 2008, pasando de 5.600 a superar los 19.000 a principio de 2012, y en el último trimestre se han recibido 18.378 lanzamientos, y practicado casi la misma cifra, 18.739, de los que más de la mitad 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 (%)
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
T2	21.178	4,2	18.876	12,7
T3	16.767	-1,4	13.342	-5,2
T4	18.578	-22,8	18.603	4,3
2015 T1	20.201	-16,6	19.261	4,6
T2	17.414	-17,8	18.378	-2,6

Fuente: Consejo General del Poder Judicial

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

Fuente: Consejo General del Poder Judicial

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

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

En la **Tabla y Gráfico 7.3** se recogen los datos provisionales de las ejecuciones hipotecarias iniciadas en el segundo trimestre de 2015. De las 28.925 ejecuciones iniciadas sobre el total de fincas, casi el 60% corresponde a vivienda. El total de viviendas afectadas es de 17.223, cifra inferior al trimestre anterior, y de este total 8.676 corresponden a vivienda habitual.

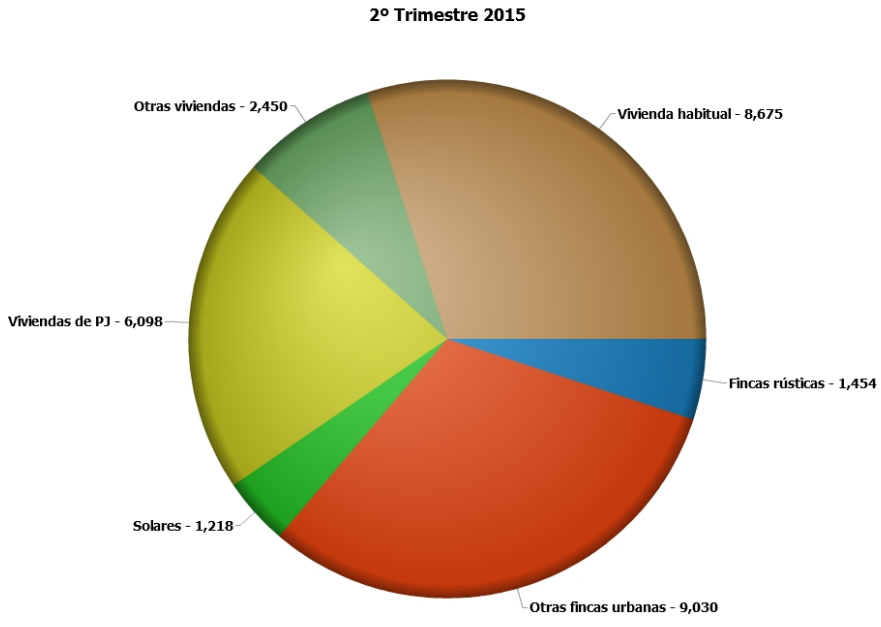
Tabla 7.3. Ejecuciones hipotecarias iniciadas- Segundo trimestre de 2015.

	2014				2015		% variación	
	1 T	2 T	3 T	4 T	1 T	2 T	trimestral	anual
total fincas	32.565	32.960	23.240	30.677	30.952	28.925	-6,5	-12,5
Fincas urbanas	31.054	31.373	22.135	29.354	29.591	27.471	-7,2	-12,5
1. Total viviendas	18.971	19.155	13.741	18.211	17.786	17.223	-3,2	-10,5
-viviendas de personas físicas	12.120	12.367	8.780	11.415	11.250	11.125	-1,1	-10,5
-vivienda habitual	9.464	9.611	6.787	8.819	8.802	8.675	-1,4	-10,2
-otras viviendas	2.656	2.756	1.993	2.596	2.448	2.450	0,1	-11,5
-viviendas de personas jurídicas	6.851	6.788	4.961	6.796	6.536	6.098	-6,7	-10,5
2. Solares	1.488	1.694	1.033	1.285	1.489	1.218	-18,2	-31,4
3. Otras urbanas	10.595	10.524	7.361	9.858	10.316	9.030	-12,5	-12,9
Fincas rústicas	1.511	1.587	1.105	1.323	1.361	1.454	6,8	-13,2

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

Fuente: INE

Gráfico 7.3. Ejecuciones hipotecarias iniciadas- Segundo trimestre de 2015.



Fuente: INE

En la **Tabla y Gráfico 7.4** aparecen por comunidades autónomas, las viviendas con ejecución hipotecaria iniciada en el segundo trimestre de 2015, según estado y titular de las mismas. Del total de 17.223 viviendas, el 13,5% corresponde a vivienda nueva, y el restante 86,5% a vivienda usada. En cuanto al titular el 64,5% corresponde a persona física, y el 35,5% a persona jurídica.

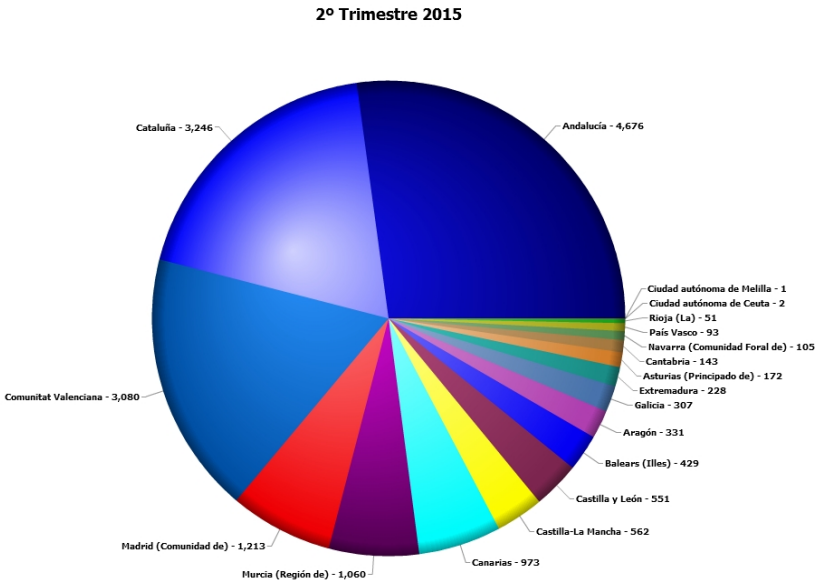
En el segundo trimestre de 2015 las comunidades con mayor número de ejecuciones hipotecarias de vivienda son Andalucía (4.676), Cataluña (3.246) Valencia (3.080), y las de menor número País Vasco (93) y La Rioja (51). De acuerdo con la información facilitada por el INE casi el 61% de las ejecuciones hipotecarias iniciadas en el segundo trimestre corresponde a hipotecas constituidas entre 2005 y 2008. Hay que señalar que únicamente un 9% 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. 2T de 2015.

	Viviendas	Por estado		Por titular	
		Nueva	Usada	Física	Jurídica
TOTAL	17.223	2.326	14.897	11.125	6.098
Andalucía	4.676	999	3.677	2.757	1.919
Aragón	331	42	289	229	102
Asturias, Principado de	172	7	165	120	52
Balears, Illes	429	19	410	296	133
Canarias	973	111	862	512	461
Cantabria	143	40	103	80	63
Castilla y León	551	112	439	284	267
Castilla - La Mancha	562	41	521	388	174
Cataluña	3.246	214	3.032	2.188	1.058
Comunitat Valenciana	3.080	361	2.719	2.213	867
Extremadura	228	43	185	177	51
Galicia	307	18	289	199	108
Madrid, Comunidad de	1.213	112	1.101	877	336
Murcia, Región de	1.060	200	860	582	478
Navarra, Comunidad Foral de	105	1	104	94	11
País Vasco	93	3	90	77	16
Rioja, La	51	3	48	49	2
Ceuta	2	0	2	2	0
Melilla	1	0	1	1	0

Fuente: INE

Gráfico 7.4. Viviendas con ejecución hipotecaria iniciada, según estado y titular. 2T de 2015.



Fuente: INE

8. SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

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

En la **Tabla y Gráficos 8.1** se recogen los valores a precios corrientes, con Base 2010.

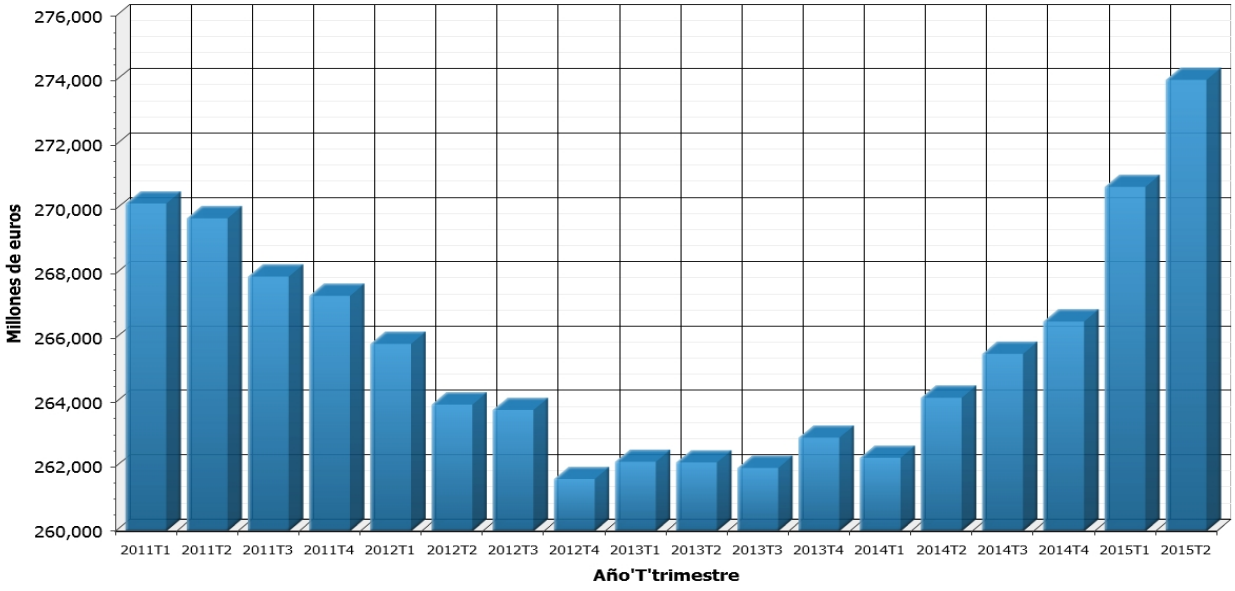
Tabla 8.1. Producto Interior Bruto a precios de mercado (desestacionalizado).

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
2011 TI	270.186	59.337	35.313	16.495	18.818	0,2	-6,0	-11,8	-15,2	-8,7	13,1	6,1	7,0
2011 TII	269.727	58.028	34.122	15.648	18.474	-0,1	-7,6	-13,2	-18,4	-8,3	12,7	5,8	6,8
2011 TIII	267.916	57.139	33.157	14.943	18.214	-1,0	-7,8	-13,3	-19,4	-7,7	12,4	5,6	6,8
2011 TIV	267.318	55.767	31.988	14.299	17.689	-1,2	-8,7	-13,3	-18,4	-8,8	12,0	5,3	6,6
2012 TI	265.825	54.221	30.956	13.654	17.302	-1,6	-8,6	-12,3	-17,2	-8,1	11,6	5,1	6,5
2012 TII	263.940	52.699	30.072	13.386	16.686	-2,1	-9,2	-11,9	-14,5	-9,7	11,4	5,1	6,3
2012 TIII	263.770	51.277	28.984	12.818	16.166	-1,5	-10,3	-12,6	-14,2	-11,2	11,0	4,9	6,1
2012 TIV	261.623	50.161	28.165	12.433	15.732	-2,1	-10,1	-12,0	-13,0	-11,1	10,8	4,8	6,0
2013 TI	262.161	49.277	27.603	11.976	15.627	-1,4	-9,1	-10,8	-12,3	-9,7	10,5	4,6	6,0
2013 TII	262.139	48.057	25.551	11.173	14.378	-0,7	-8,8	-15,0	-16,5	-13,8	9,7	4,3	5,5
2013 TIII	261.971	48.546	25.419	11.034	14.385	-0,7	-5,3	-12,3	-13,9	-11,0	9,7	4,2	5,5
2013 TIV	262.910	48.430	24.949	10.612	14.337	0,5	-3,5	-11,4	-14,6	-8,9	9,5	4,0	5,5
2014 TI	262.282	48.794	25.031	10.801	14.230	0,0	-1,0	-9,3	-9,8	-8,9	9,5	4,1	5,4
2014 TII	264.151	49.794	25.246	10.902	14.344	0,8	3,6	-1,2	-2,4	-0,2	9,6	4,1	5,4
2014 TIII	265.516	50.243	25.285	10.906	14.379	1,4	3,5	-0,5	-1,2	0,0	9,5	4,1	5,4
2014 TIV	266.520	50.997	25.522	10.838	14.684	1,4	5,3	2,3	2,1	2,4	9,6	4,1	5,5
2015 TI	270.703	52.086	26.483	11.162	15.321	3,2	6,8	5,8	3,3	7,7	9,8	4,1	5,7
2015 TII	274.030	53.443	26.934	11.464	15.470	3,7	7,3	6,7	5,2	7,9	9,8	4,2	5,6

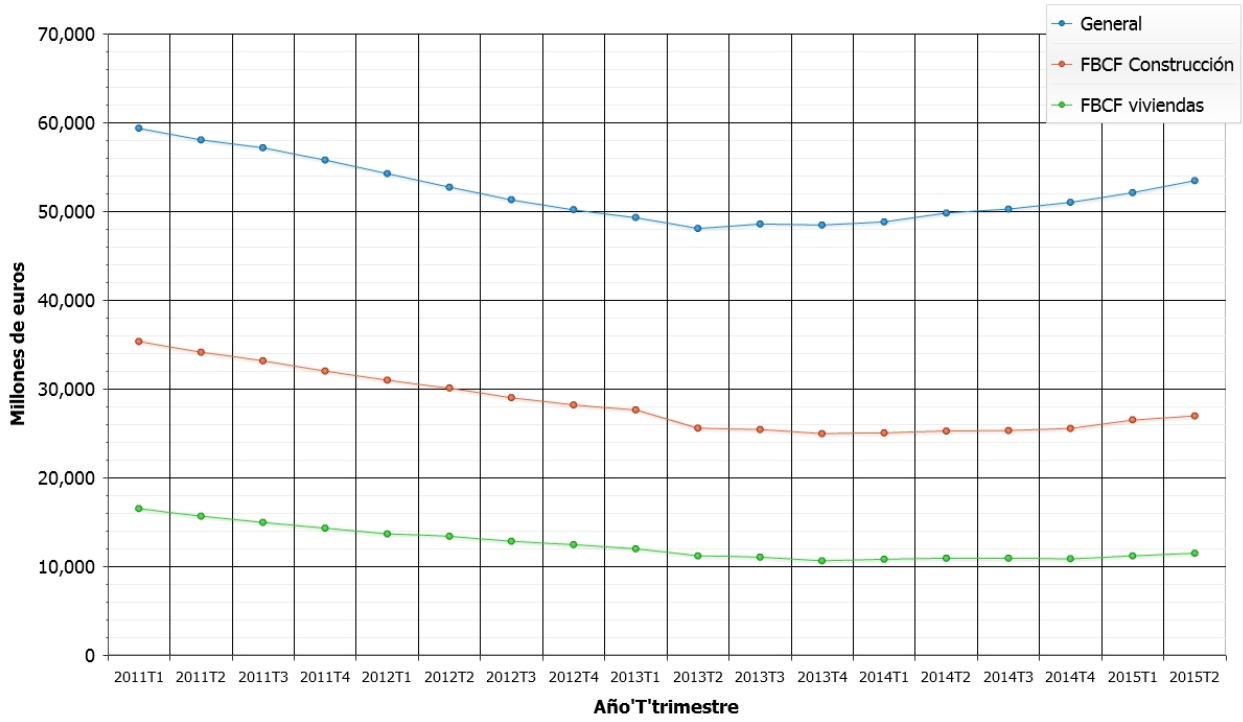
Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España

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



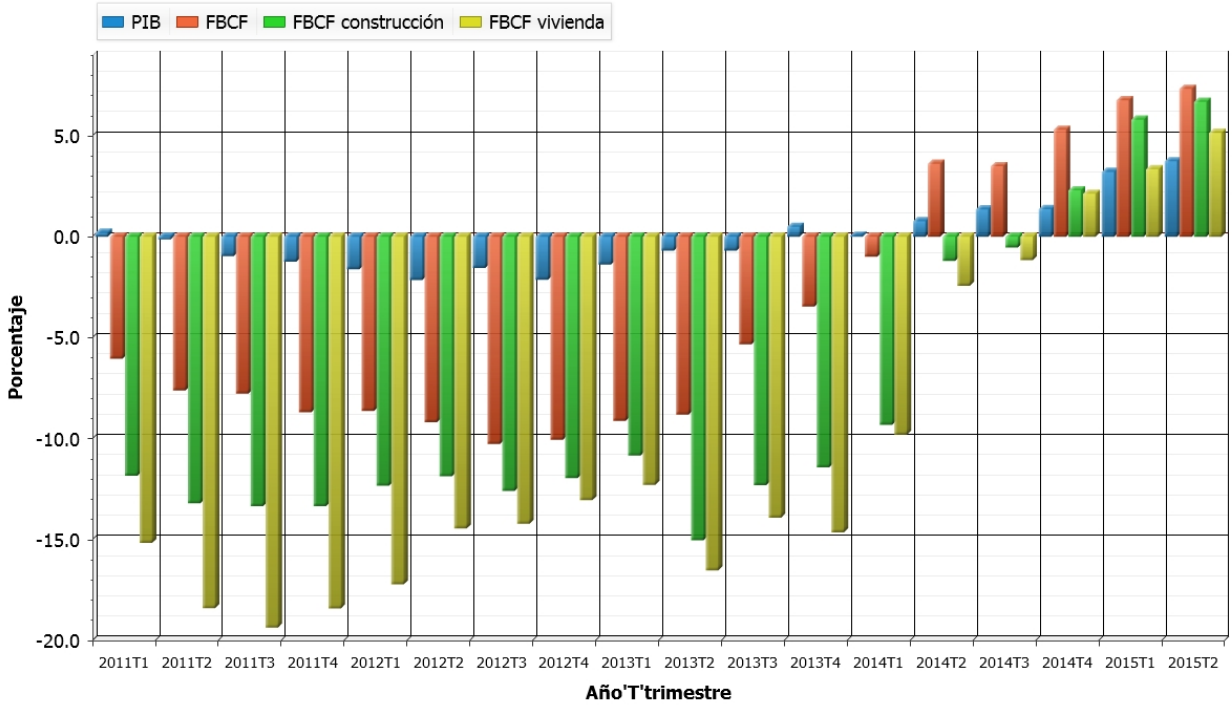
Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España

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

Los datos del segundo trimestre de 2015 presentan un valor del PIB con un incremento del 3,7% en relación con el año anterior, recuperando cifras de hace cuatro años. Por otra parte la participación en el PIB de la FBCF de la construcción ha bajado del 18% en el inicio de 2009, al 9,8% en los dos últimos trimestres.

En el **Gráfico 8.1.c** de la variación anual se puede observar que todos los indicadores son positivos en los tres últimos trimestres.

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

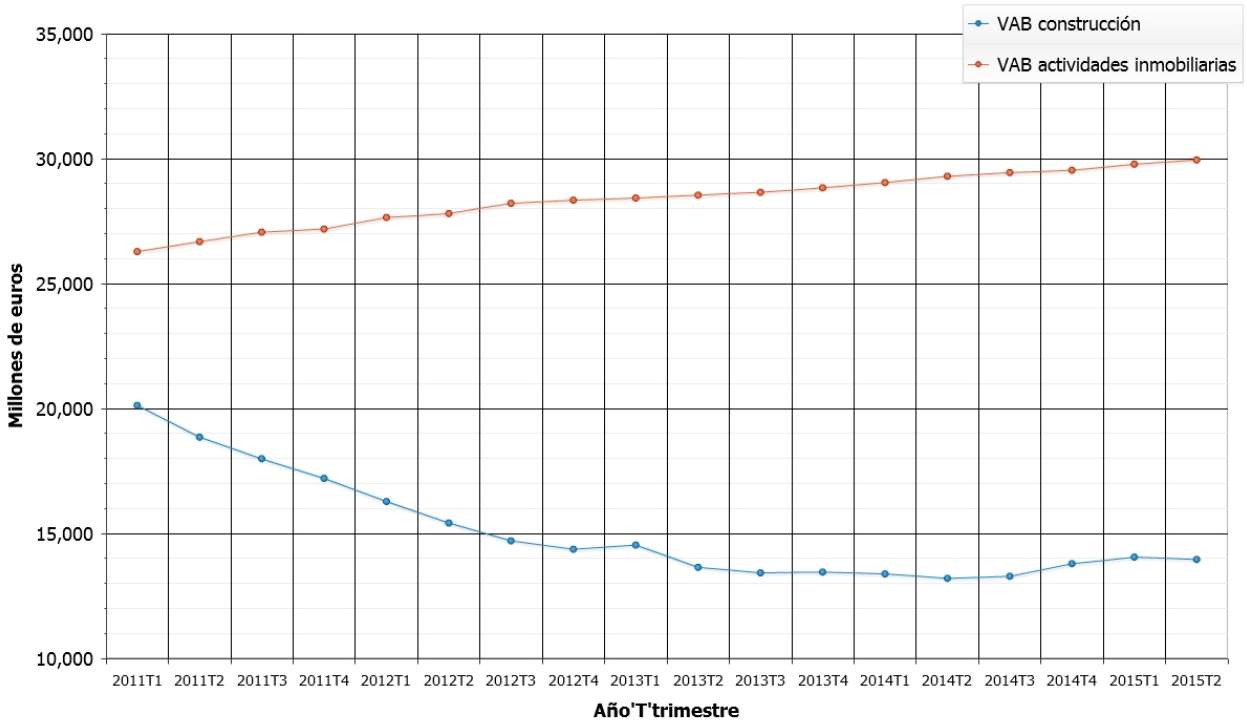
En los boletines anteriores la referencia utilizada era la relativa a la base 2008, cuyo último dato publicado corresponde al segundo trimestre de 2014, habiéndose realizado, por tanto, un cambio de serie, a partir del boletín número 11.

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

	Datos base (millones de euros)			Variación anual %			Participación PIB %	
	PIB	VaB Constr.	VaB Act. Inm.	PIB	VaB Constr.	VaB Act. Inm.	VaB Constr.	VaB Act. Inm.
2011 TI	270.186	20.129	26.284	0,2	-12,9	7,7	7,5	9,7
2011 TII	269.727	18.859	26.683	-0,1	-14,5	6,6	7,0	9,9
2011 TIII	267.916	17.988	27.059	-1,0	-16,5	6,8	6,7	10,1
2011 TIV	267.318	17.201	27.186	-1,2	-17,4	5,6	6,4	10,2
2012 TI	265.825	16.279	27.644	-1,6	-19,1	5,2	6,1	10,4
2012 TII	263.940	15.417	27.802	-2,1	-18,3	4,2	5,8	10,5
2012 TIII	263.770	14.710	28.217	-1,5	-18,2	4,3	5,6	10,7
2012 TIV	261.623	14.373	28.342	-2,1	-16,4	4,3	5,5	10,8
2013 TI	262.161	14.541	28.423	-1,4	-10,7	2,8	5,5	10,8
2013 TII	262.139	13.646	28.544	-0,7	-11,5	2,7	5,2	10,9
2013 TIII	261.971	13.427	28.658	-0,7	-8,7	1,6	5,1	10,9
2013 TIV	262.910	13.456	28.830	0,5	-6,4	1,7	5,1	11,0
2014 TI	262.282	13.385	29.048	0,0	-7,9	2,2	5,1	11,1
2014 TII	264.151	13.207	29.297	0,8	-3,2	2,6	5,0	11,1
2014 TIII	265.516	13.290	29.439	1,4	-1,0	2,7	5,0	11,1
2014 TIV	266.520	13.790	29.535	1,4	2,5	2,4	5,2	11,1
2015 TI	270.703	14.053	29.778	3,2	5,0	2,5	5,2	11,0
2015 TII	274.030	13.964	29.947	3,7	5,7	2,2	5,1	10,9

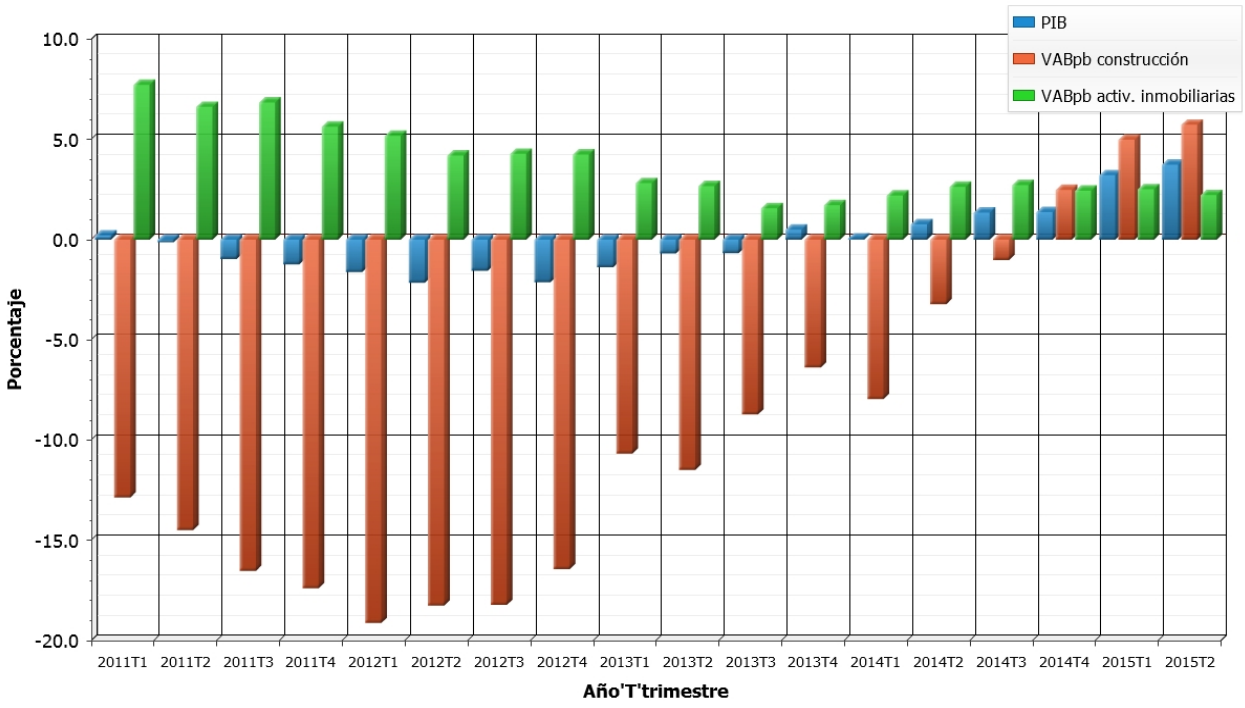
Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España

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, y en los gráficos que la desarrollan, cabe destacar la continuación de una ligera recuperación, en relación con el año anterior, ya que en el segundo trimestre de 2015 el número de ocupados es de 18,66 millones.

Del total de empleos el 5,7% corresponde a la actividad concreta de la construcción, y el 1% a actividades inmobiliarias.

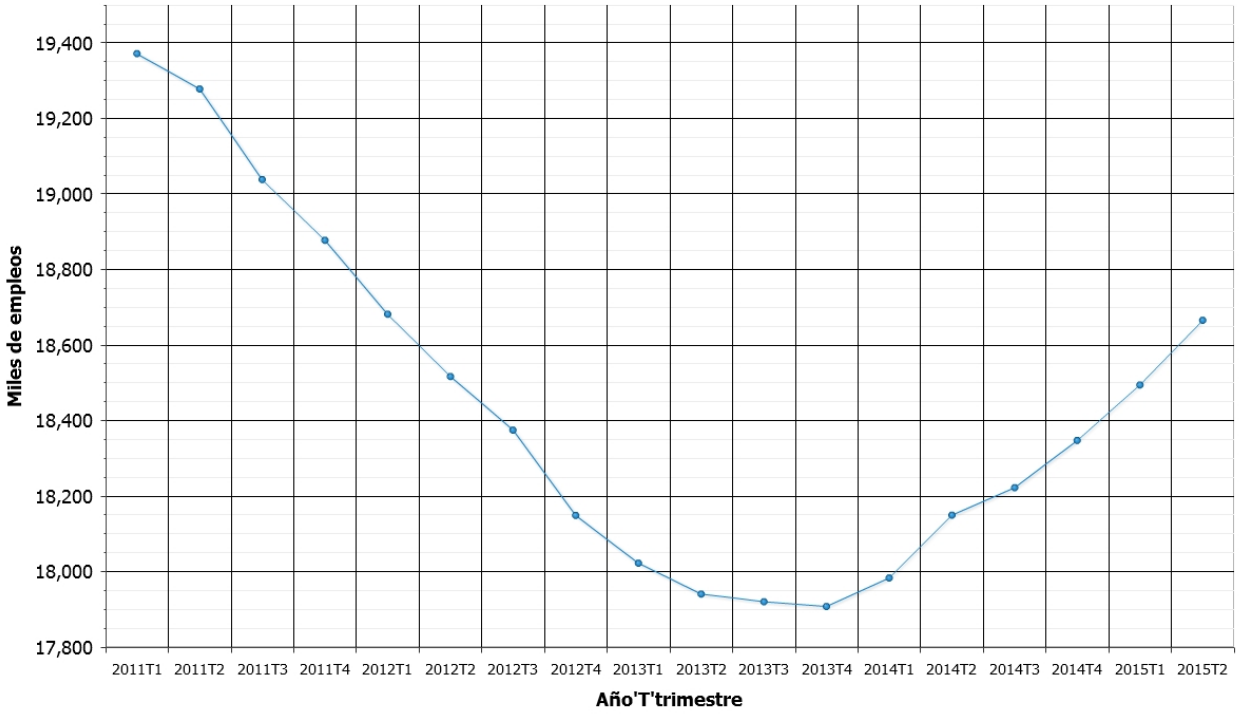
Hace seis años la participación de la construcción en el empleo total era del 13%, y el de la actividad inmobiliaria era también del 1%.

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.
2011 TI	19.371,0	1.501,4	189,1	-2,0	-10,5	-0,2	7,8	1,0
2011 TII	19.277,7	1.410,3	190,2	-2,0	-15,4	0,3	7,3	1,0
2011 TIII	19.037,6	1.348,8	182,4	-2,9	-17,0	-8,8	7,1	1,0
2011 TIV	18.877,1	1.273,0	190,3	-3,3	-18,1	-3,1	6,7	1,0
2012 TI	18.681,1	1.194,9	187,8	-3,6	-20,4	-0,7	6,4	1,0
2012 TII	18.516,7	1.178,4	192,4	-3,9	-16,4	1,2	6,4	1,0
2012 TIII	18.374,8	1.114,6	180,1	-3,5	-17,4	-1,3	6,1	1,0
2012 TIV	18.148,9	1.072,2	181,7	-3,9	-15,8	-4,5	5,9	1,0
2013 TI	18.022,1	1.048,7	178,5	-3,5	-12,2	-5,0	5,8	1,0
2013 TII	17.940,7	1.007,7	178,9	-3,1	-14,5	-7,0	5,6	1,0
2013 TIII	17.920,1	988,0	187,8	-2,5	-11,4	4,3	5,5	1,0
2013 TIV	17.907,9	974,3	184,4	-1,3	-9,1	1,5	5,4	1,0
2014 TI	17.983,3	949,8	188,8	-0,2	-9,4	5,8	5,3	1,0
2014 TII	18.149,6	963,2	190,2	1,2	-4,4	6,3	5,3	1,0
2014 TIII	18.222,2	985,3	194,3	1,7	-0,3	3,5	5,4	1,1
2014 TIV	18.347,5	1.008,8	188,4	2,5	3,5	2,2	5,5	1,0
2015 TI	18.494,0	1.043,0	194,8	2,8	9,8	3,2	5,6	1,1
2015 TII	18.665,0	1.057,0	194,9	2,8	9,7	2,5	5,7	1,0

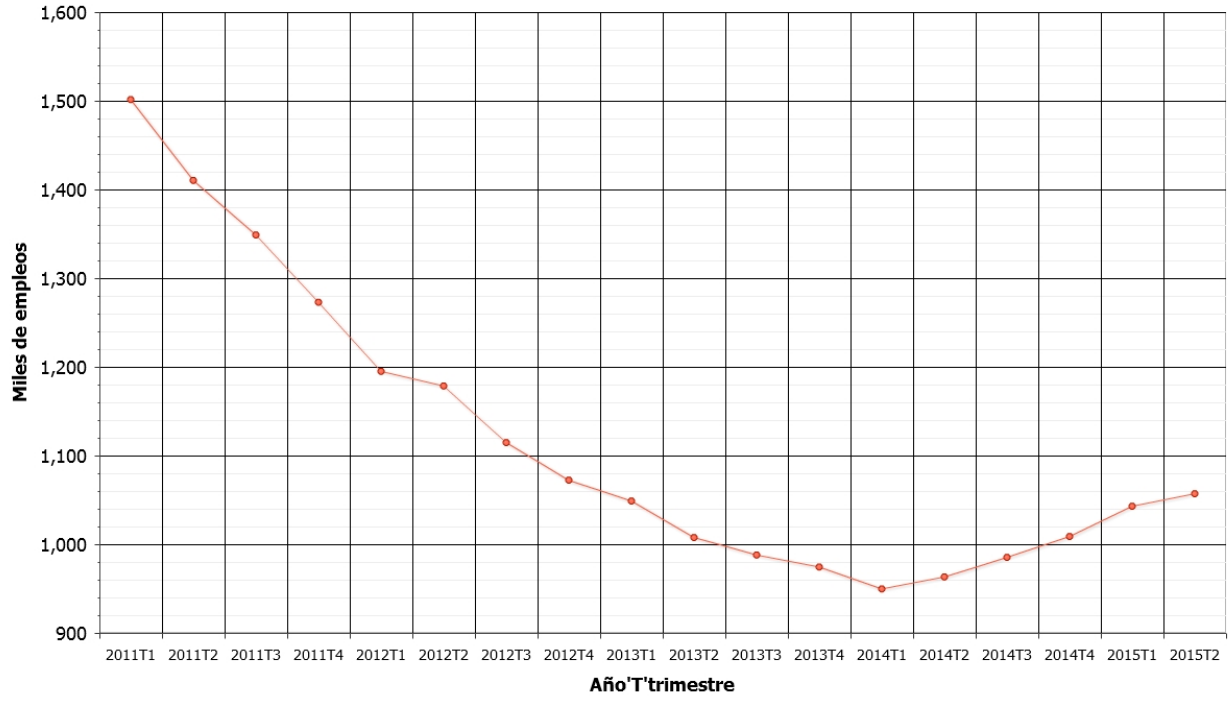
Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

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

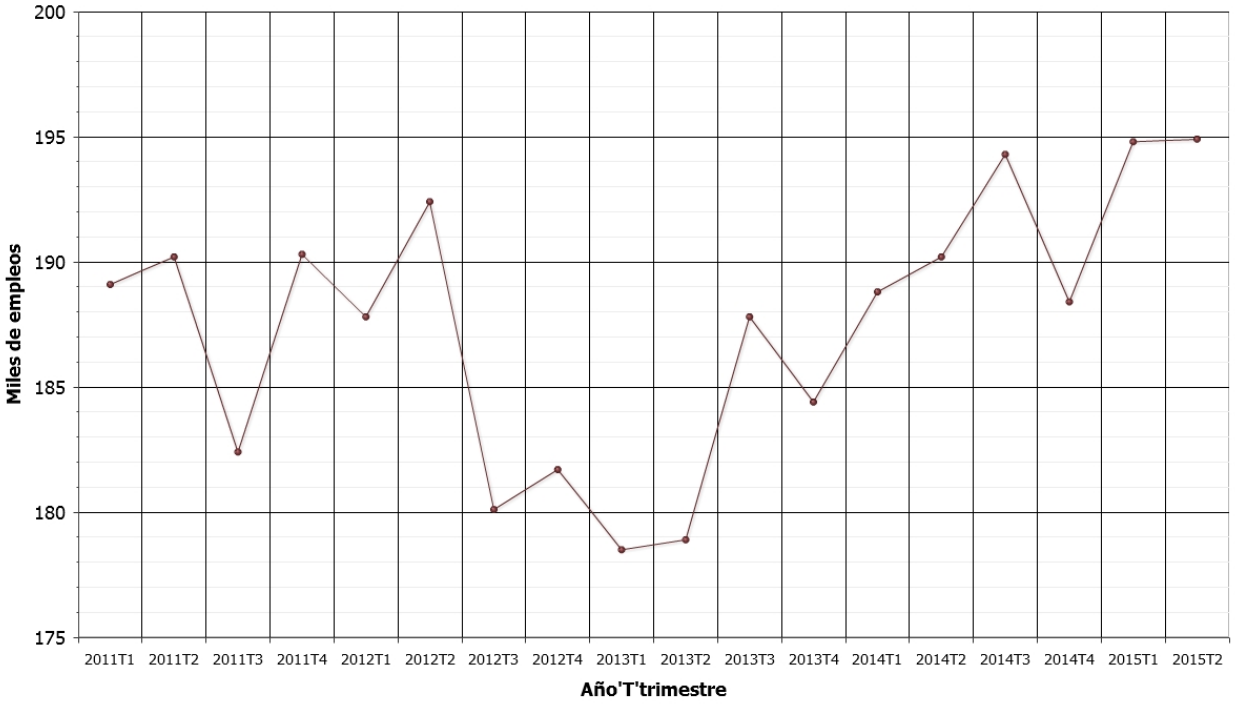


Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

En ambos gráficos se puede observar la recuperación, tanto en el empleo en general como en el sector concreto de la construcción, que se ha producido a lo largo del último año, recuperando valores del año 2012 y 2013.

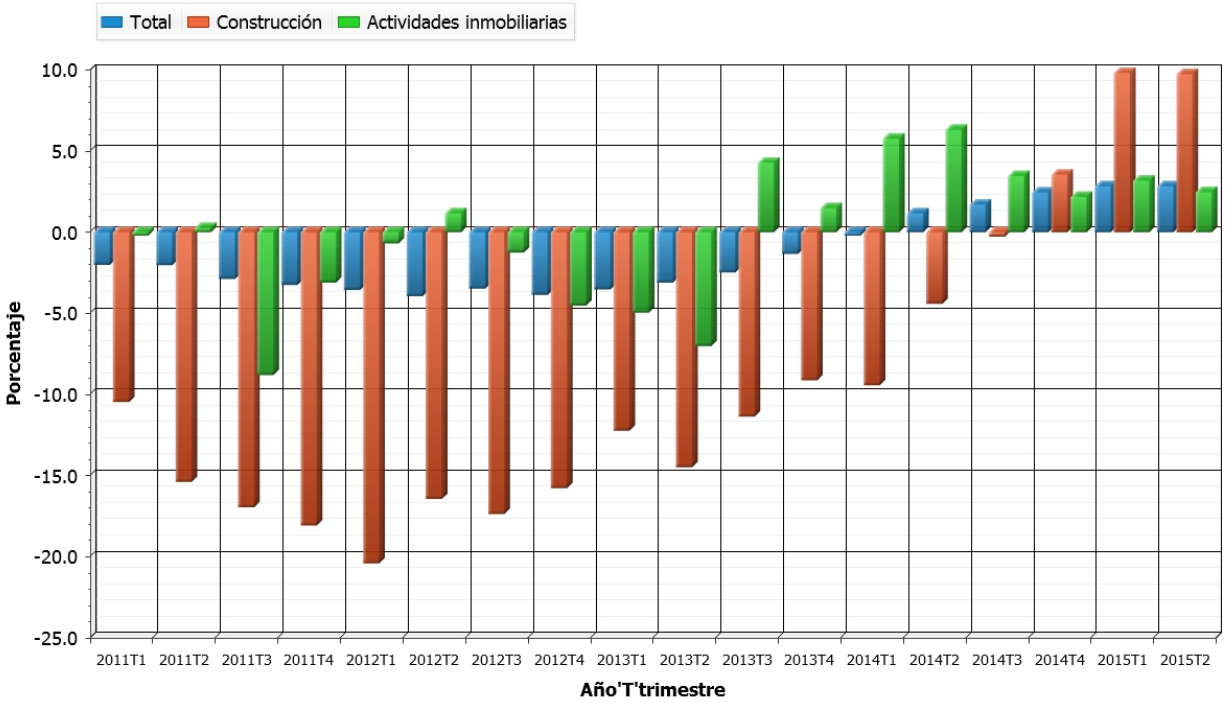
En el caso de las actividades inmobiliarias se observa que la línea del gráfico del empleo es más irregular, aunque también indica una recuperación continua, desde los valores más bajos de hace dos años.

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