

# OBSERVATORIO DE VIVIENDA Y SUELO

Boletín núm. 25

Primer trimestre 2018



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](http://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 nº 25, Primer trimestre 2018**

Autor: Ministerio de Fomento; DG de Arquitectura, Vivienda y Suelo

Año de edición: 2018

**Características Edición:**

1ª edición electrónica: julio 2018

Formato: PDF

Tamaño: 2 MB

Edita:

© Ministerio de Fomento  
Secretaría General Técnica  
Centro de Publicaciones

NIPO: 161-15-009-2

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





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

6 de julio de 2018

## o. PRESENTACIÓN.

---

### La situación actual del mercado de vivienda y suelo

En el primer trimestre de 2018 continua la tendencia de los anteriores, y concretamente las transacciones de vivienda escrituradas ascendieron a 134.705, lo que representa un incremento del 8,0% con respecto al mismo trimestre del año anterior. Destaca el importante peso de las transacciones de vivienda usada, que multiplican por más de diez el número de transacciones de vivienda nueva.

El número de viviendas libres terminadas se situó el pasado mes de marzo en las 4.931, con un incremento anual del 35%, y, en total, en el primer trimestre se alcanzaron las 12.097 viviendas, lo que supone un incremento del 16,2%, con respecto al mismo trimestre del año anterior.

En los tres últimos años se mantiene un moderado incremento del precio de la vivienda libre, y en el primer trimestre de 2018 el precio experimentó un incremento del 2,7% en relación con el mismo trimestre del año anterior, hasta alcanzar los 1.567 €/m<sup>2</sup> según las estadísticas de valor tasado del Ministerio de Fomento.

El precio medio del suelo urbano objeto de transacción se situó en los 163 €/m<sup>2</sup>, lo que supone una caída con respecto al mismo trimestre del año anterior del -2,6%.

La compra de vivienda por parte de extranjeros se mantiene en los últimos cuatro años en el entorno del 14% del total. Por nacionalidades, destaca Reino Unido, Alemania y Francia, con un 14,6%, 7,8% y un 7,6%, respectivamente, de los extranjeros compradores de vivienda.

El mercado de viviendas en alquiler mantiene su atractivo y dinamismo en los últimos años, con una rentabilidad bruta del alquiler superior al 4%. En el primer trimestre de 2018 se reduce ligeramente en relación con el trimestre anterior y se sitúa en el 4,13%.

En cuanto a las ejecuciones hipotecarias inscritas en los Registros de la Propiedad, las que afectaron a vivienda en el primer trimestre de 2018 fueron 6.699, lo que supone una caída del 27% con respecto al mismo trimestre de 2017, de las que 2.027 correspondieron a vivienda habitual, lo que representa una reducción del 53% con respecto al mismo trimestre de 2017.

En relación con el crédito dudoso, en el primer trimestre se situó en el 18,69% en la construcción, es decir 8,5 puntos menos que hace un año, y en el 12,48% en la actividad inmobiliaria, la mitad de hace un año. El porcentaje de crédito dudoso para adquisición de vivienda se redujo al 4,53%, y en la rehabilitación el porcentaje actual está en el 6,26%.

Los préstamos hipotecarios para adquisición de vivienda se situaron en el primer trimestre en 84.073, lo que supone un incremento de poco más del 6% con respecto al mismo trimestre de 2017, con una media de 120.527 euros por vivienda. El importe total del valor prestado alcanzó los 10.133 millones de euros, lo que representa un crecimiento interanual del 11,7%.

En cuanto a la accesibilidad económica para la adquisición de vivienda, la relación entre el precio de la vivienda y la renta bruta disponible por hogar se estabiliza en 2013 y 2014, y desde el primer trimestre de 2015 inicia un incremento continuo hasta los 7,17 años de renta bruta actuales. El esfuerzo anual sin deducciones es del 31,4% de la renta disponible por hogar.

### Estructura y contenidos del boletín

Este boletín estadístico del Observatorio de Vivienda y Suelo, correspondiente al primer trimestre de 2018, recoge los principales datos publicados hasta el pasado 2 de julio 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

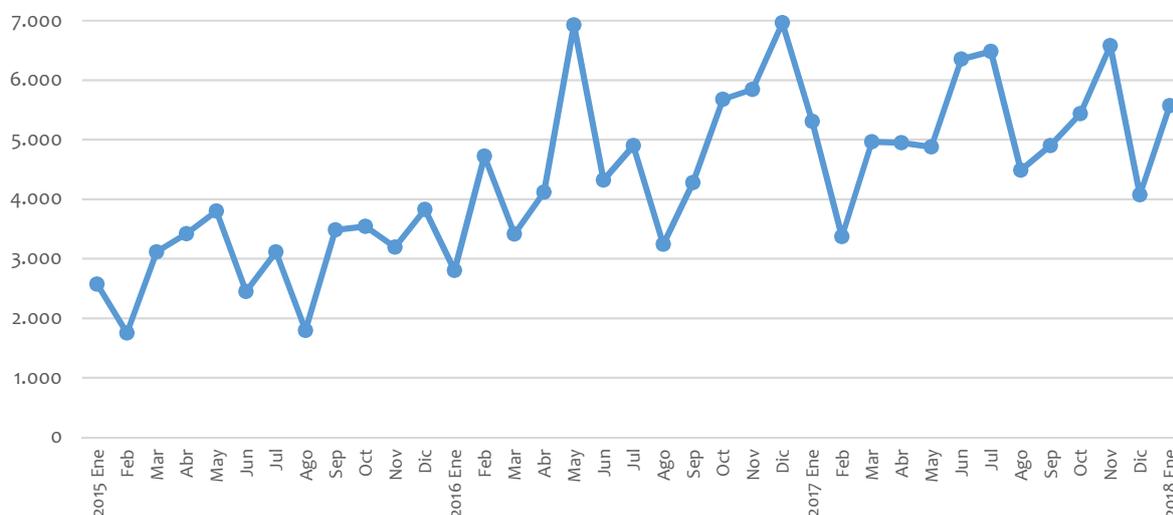
En la **Tabla y Gráfico 1.1** se presenta la evolución del número de viviendas autorizadas en las licencias municipales de obra. Según los últimos datos disponibles, correspondientes al mes de enero, se concedieron licencias para un total de 5.572 viviendas de nueva planta y para 657 viviendas en obras de rehabilitación. En el último mes se observa un incremento del 5% en variación interanual, en la concesión de licencias municipales de obra nueva.

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

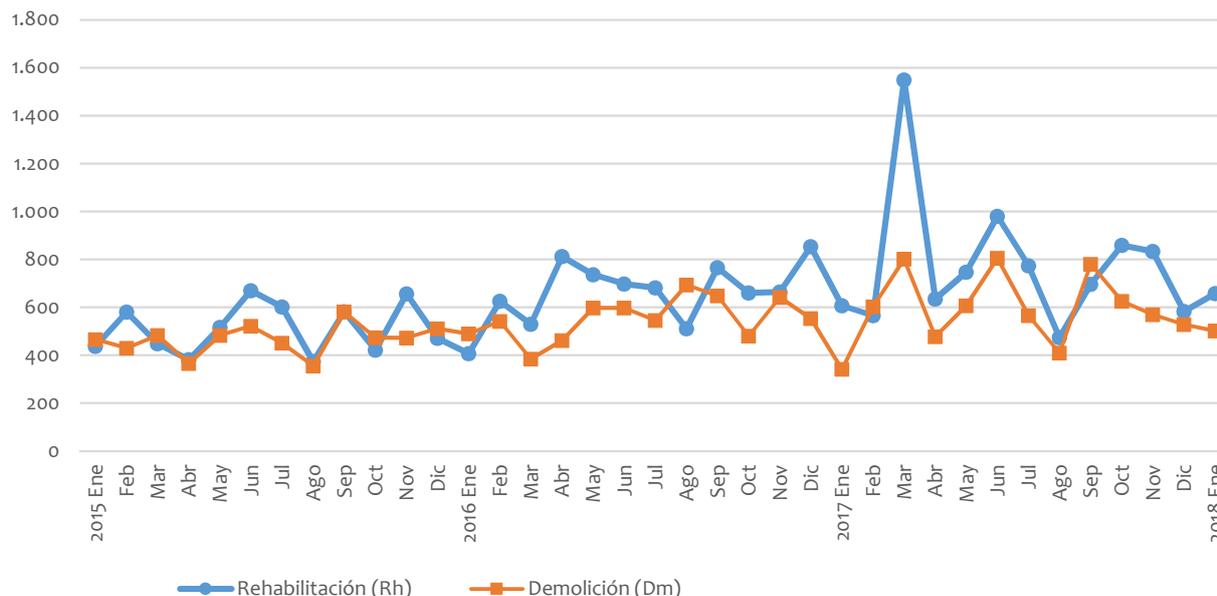
	Nueva planta (NP)	Rehabilitación (Rh)	Demolición (Dm)	% Rh/NP	% Dm/NP	% Variación anual NP
2016 Jul	4.899	681	546	13,9	11,1	57,3
Ago	3.245	511	693	15,7	21,4	81,0
Sep	4.277	765	648	17,9	15,2	22,7
Oct	5.679	660	480	11,6	8,5	60,4
Nov	5.842	664	642	11,4	11,0	82,8
Dic	6.964	853	554	12,2	8,0	81,9
2017 Ene	5.309	607	341	11,4	6,4	89,3
Feb	3.372	566	603	16,8	17,9	-28,6
Mar	4.965	1.549	801	31,2	16,1	45,4
Abr	4.947	635	478	12,8	9,7	20,2
May	4.880	747	607	15,3	12,4	-29,5
Jun	6.352	980	805	15,4	12,7	47,0
Jul	6.480	773	566	11,9	8,7	32,3
Ago	4.487	473	409	10,5	9,1	38,3
Sep	4.900	696	780	14,2	15,9	14,6
Oct	5.434	859	625	15,8	11,5	-4,3
Nov	6.581	834	570	12,7	8,7	12,6
Dic	4.076	583	528	14,3	13,0	-41,5
2018 Ene	5.572	657	502	11,8	9,0	5,0

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

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



Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

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

Fuente: Ministerio de Fomento

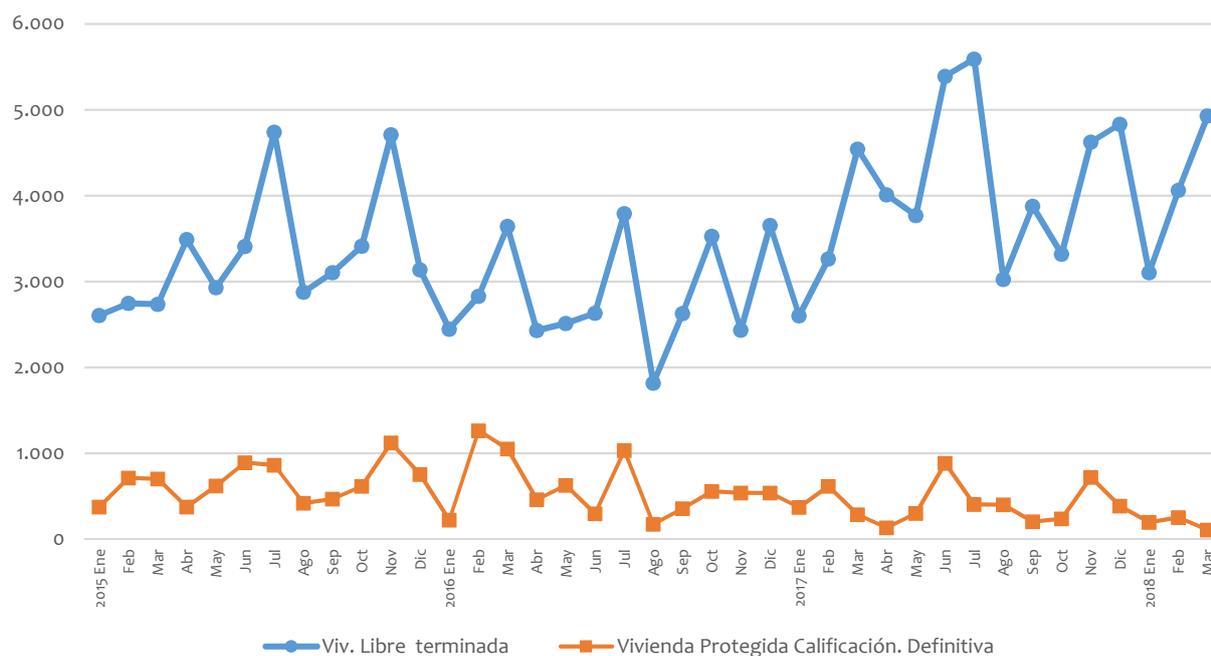
Las estadísticas del Ministerio de Fomento estiman las viviendas iniciadas y terminadas a partir de los visados de proyectos de los Colegios Oficiales de Arquitectos (COA) para las viviendas libres (VL), y de las calificaciones provisionales (inicio) y definitivas (terminación) para las viviendas protegidas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

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

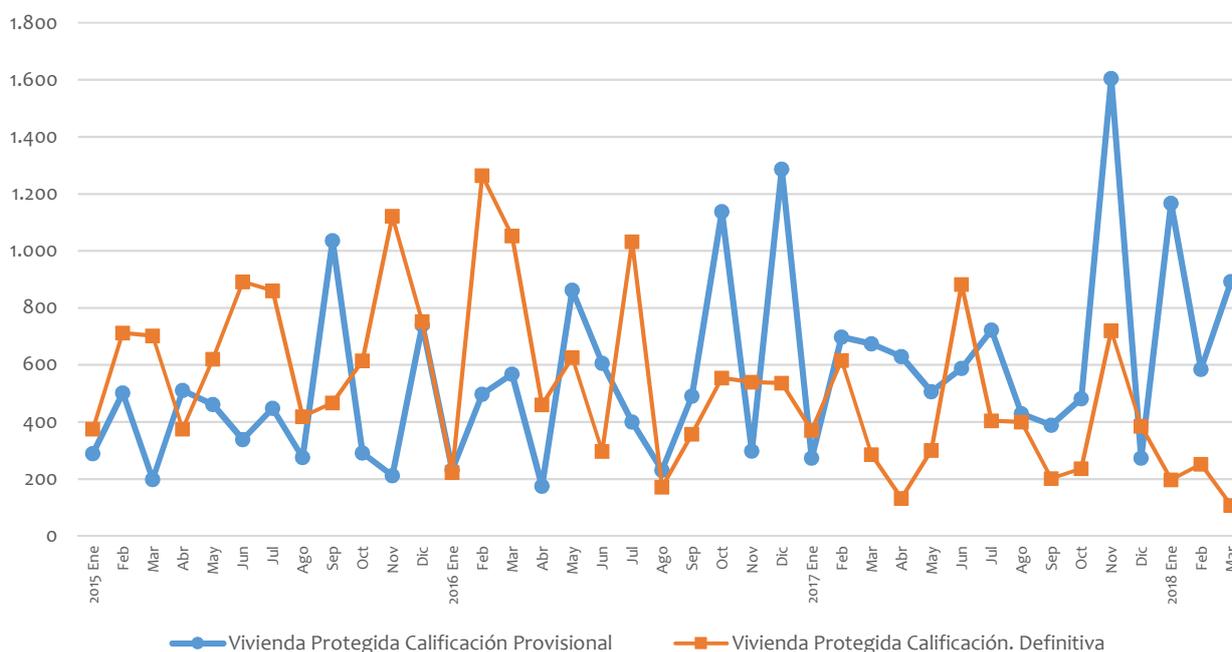
	Viv. Libre iniciada	Viv. Libre terminada	Vivienda Protegida Calificación Provisional	Vivienda Protegida Calificación Definitiva	Total Viviendas iniciadas	Total Viviendas terminadas	Var. anual (sobre viv. libre) %	
							Viviendas iniciadas	Viviendas terminadas
2016 Jul	4.078	3.792	400	1.033	4.478	4.825	16,6	-20,0
Ago	4.457	1.817	231	172	4.688	1.989	34,9	-36,8
Sep	4.806	2.627	491	357	5.297	2.984	3,9	-15,3
Oct	6.318	3.529	1.138	555	7.456	4.084	12,6	3,4
Nov	3.298	2.436	298	540	3.596	2.976	11,9	-48,3
Dic	5.237	3.655	1.287	537	6.524	4.192	40,6	16,5
2017 Ene	6.119	2.602	273	371	6.392	2.973	55,8	6,3
Feb	6.203	3.263	698	616	6.901	3.879	14,9	15,4
Mar	5.524	4.543	674	286	6.198	4.829	-4,3	24,7
Abr		4.010	630	132		4.142		64,9
May		3.771	507	300		4.071		50,1
Jun		5.391	588	883		6.274		104,7
Jul		5.593	723	405		5.998		47,5
Ago		3.025	429	400		3.425		66,5
Sep		3.877	389	202		4.079		47,6
Oct		3.320	482	237		3.557		-5,9
Nov		4.626	1.605	720		5.346		89,9
Dic		4.832	273	386		5.218		32,2
2018 Ene		3.102	1.167	197		3.299		19,2
Feb		4.064	585	252		4.316		24,5
Mar		4.931	893	108		5.039		34,9

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

El número de viviendas libres terminadas en marzo de 2018 ha sido de 4.931 y se concedieron 108 calificaciones definitivas de vivienda protegida. En relación con las viviendas libres iniciadas el último dato corresponde a marzo de 2017 y es de 5.524 viviendas iniciadas, lo que representa un 4% menos que el mismo mes del año anterior.

**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

A continuación se recoge la publicación de la información desglosada de las calificaciones definitivas de vivienda protegida, que refleja las características de las mismas. Incorpora información en relación con el régimen de protección, general o concertado, especial, y otros, el tipo de promotor, privado o público, y el régimen de tenencia, diferenciando si se trata de viviendas en propiedad, en alquiler, en alquiler con opción a compra, u otras modalidades.

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

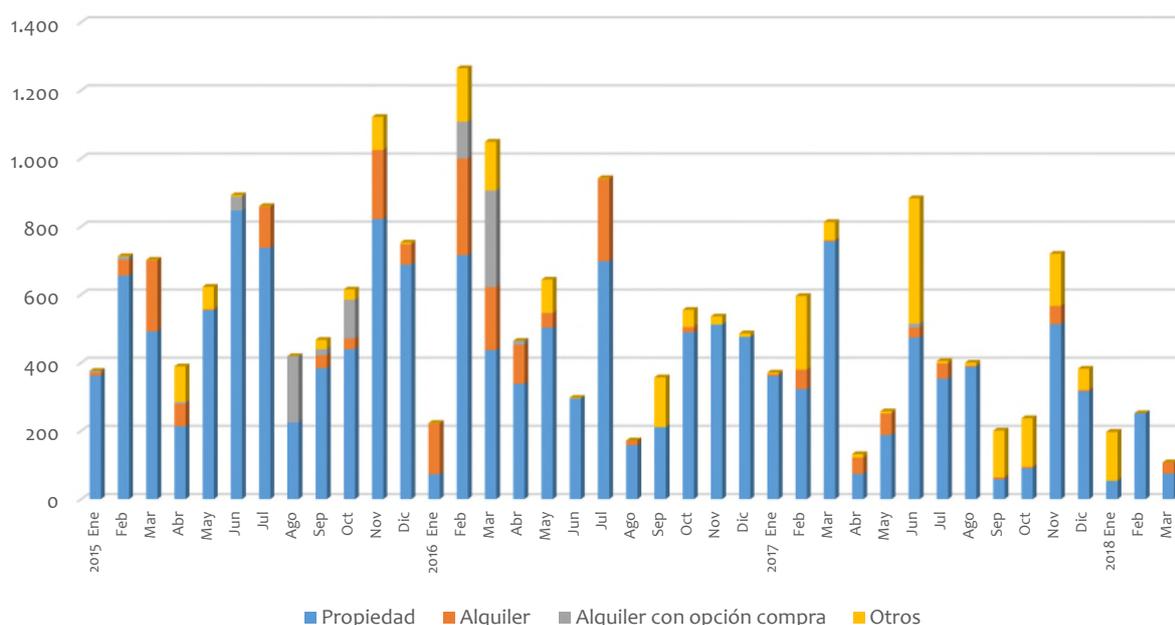
**Tabla 1.2.bis.** Calificación definitiva de vivienda protegida. Planes estatales y autonómicos.

	TOTAL	Régimen de protección			Promotor		Régimen de tenencia			
		General	Especial	Otros	Privado	Público	Propiedad	Alquiler	Alquiler con opción compra	Otros
2016 Ene	223	57	32	134	54	169	73	149	0	1
Feb	1.265	943	284	38	1.141	124	716	284	108	157
Mar	1.004	731	0	273	491	558	437	185	284	143
Abr	460	399	54	7	448	16	338	115	11	0
May	626	502	62	62	569	57	503	43	0	98
Jun	335	295	39	1	268	29	295	0	0	2
Jul	942	824	90	28	850	92	698	243	0	1
Ago	172	166	5	1	158	14	158	14	0	0
Sep	357	352	3	2	251	106	211	0	0	146
Oct	555	500	38	17	491	64	489	16	0	50
Nov	536	516	0	20	307	229	512	0	0	24
Dic	486	413	8	65	402	84	476	0	0	10
2017 Ene	371	361	0	10	363	8	361	5	0	5
Feb	596	566	24	6	381	215	322	58	0	216
Mar	813	500	17	296	809	4	756	4	0	53
Abr	132	130	0	2	124	8	74	48	0	10
May	253	235	17	1	143	114	188	63	0	6
Jun	883	780	71	32	610	273	474	29	12	368
Jul	405	373	3	29	360	45	353	45	0	7
Ago	400	341	56	3	269	131	388	3	0	9
Sep	201	197	4	0	201	0	58	6	0	137
Oct	237	227	6	4	80	157	91	4	0	142
Nov	720	537	87	96	643	77	513	54	0	153
Dic	386	370	4	12	378	4	316	4	0	62
2018 Ene	197	188	6	3	145	52	54	0	0	143
Feb	252	246	0	6	192	60	252	0	0	0
Mar	108	103	4	1	75	33	75	33	0	0

Fuente: Ministerio de Fomento

A lo largo del primer trimestre de 2018 se han concedido un total de 557 calificaciones definitivas de vivienda protegida. Se puede destacar que un 96% pertenecen al régimen general de protección, un 74% se trata de promociones privadas y un 68% son 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 marzo fue de 5.039, lo que representa un 6% menos que el mismo mes del año anterior, y los certificados fin de obra en el mismo mes ascienden a 5.266 representando un aumento de un 7%.

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

	Total viviendas terminadas (1)	Certificados Final obra (2)	Variación anual (%) Viviendas terminadas	Variación anual (%) Certificados Final Obra
2016 Jul	4.825	3.638		
Ago	1.989	1.878	-39,7	-8,7
Sep	2.984	3.514	-16,4	-20,2
Oct	4.084	3.532	1,4	-1,2
Nov	2.976	3.748	-49,0	-6,2
Dic	4.192	3.609	7,7	-3,1
2017 Ene	2.973	3.432	11,3	9,8
Feb	3.859	3.695	-5,7	-14,4
Mar	5.356	4.921	14,1	52,1
Abr	4.142	3.815	43,2	9,2
May	4.024	5.563	28,2	77,9
Jun	6.274	5.111	114,1	76,1
Jul	5.998	6.533	24,3	79,6
Ago	3.425	2.863	72,2	52,4
Sep	4.079	4.989	36,7	42,0
Oct	3.557	4.367	-12,9	23,6
Nov	5.346	4.646	79,6	24,0
Dic	5.218	4.675	24,5	29,5
2018 Ene	3.299	3.997	11,0	16,5
Feb	4.316	4.726	11,8	27,9
Mar	5.039	5.266	-5,9	7,0

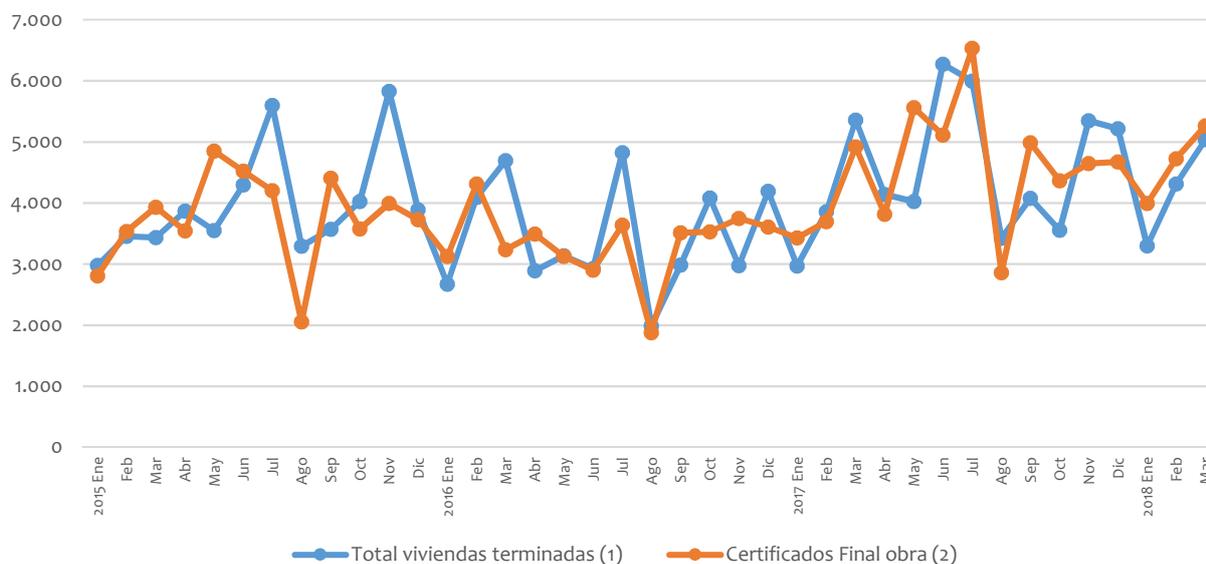
Nota 1: El número de viviendas terminadas se corresponde con la suma del número de VL de la serie del M. de Fomento y el número de calificaciones definitivas de VP

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

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

En el primer trimestre de 2018 se terminaron un total de 12.654 viviendas, es decir casi un 4% más que en el primer trimestre del año anterior. Y los certificados fin de obra fueron una cifra parecida, 13.989 viviendas, que representa un aumento respecto al año anterior del 16%.

**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.

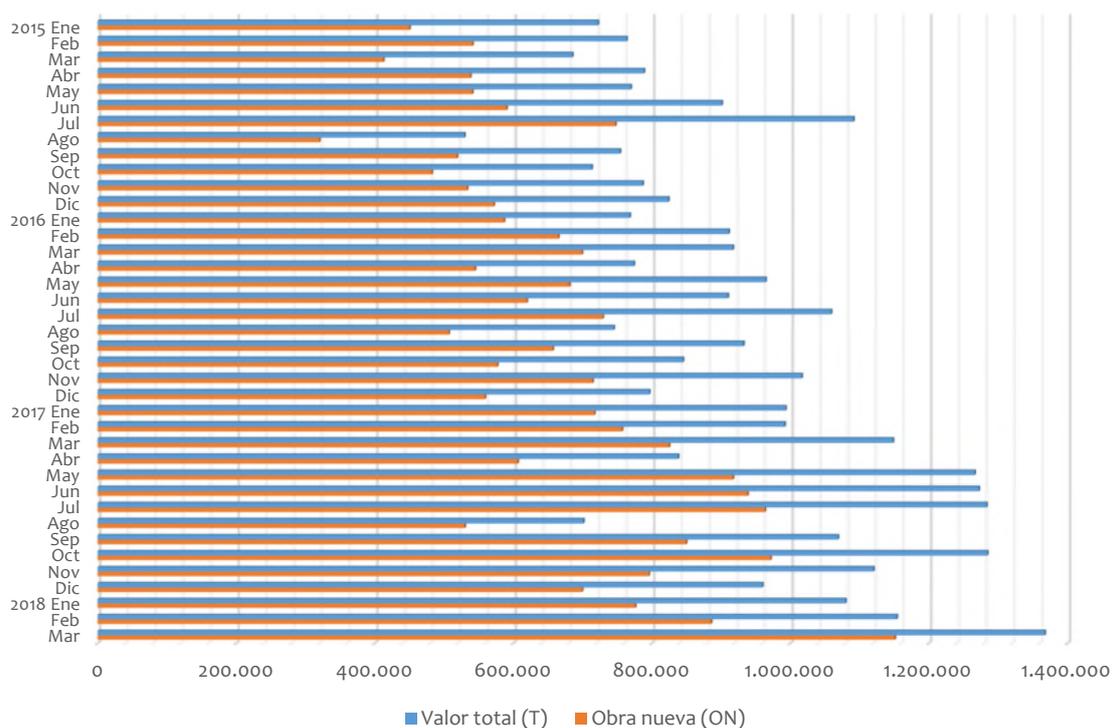
Como se aprecia en la **Tabla y Gráfico 1.4**, el valor de los presupuestos de ejecución de los visados de dirección de la obra nueva, de acuerdo con el último dato conocido que es marzo de 2018, es de 1.151 millones de euros y representa el 84% del valor total presupuestado en los proyectos visados para todo tipo de obras de edificación. El valor total de los presupuestos de ejecución en el mes de marzo alcanzó los 1.367 millones de euros, lo que representa un incremento del 19% con respecto al año anterior.

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

	Valor total (T)	Obra nueva (ON)	Proporción ON/T (%)	Variación anual (%)
2016 Jul	1.058.922,5	729.398,6	68,9	-3,0
Ago	745.112,1	507.113,6	68,1	40,7
Sep	932.518,9	657.273,1	70,5	23,7
Oct	844.990,8	577.099,2	68,3	18,5
Nov	1.016.378,5	714.661,2	70,3	29,2
Dic	796.564,0	559.296,7	70,2	-3,4
2017 Ene	993.294,3	717.107,4	72,2	29,3
Feb	991.998,0	757.245,8	76,3	8,9
Mar	1.148.401,4	825.025,5	71,8	25,2
Abr	838.044,3	606.530,6	72,4	8,3
May	1.266.207,2	917.410,0	72,5	31,3
Jun	1.272.097,0	938.253,4	73,8	39,8
Jul	1.283.306,9	963.392,7	75,1	21,2
Ago	701.374,9	530.079,6	75,6	-5,9
Sep	1.068.851,7	849.781,7	79,5	14,6
Oct	1.284.521,6	971.608,0	75,6	52,0
Nov	1.120.159,3	795.897,6	71,1	10,2
Dic	959.679,3	699.605,0	72,9	20,5
2018 Ene	1.079.678,6	776.359,6	71,9	8,7
Feb	1.153.798,5	885.758,2	76,8	16,3
Mar	1.367.321,3	1.151.077,3	84,2	19,1

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 de un 72,4% del total de la obra nueva. La tasa de variación interanual del valor total de la obra nueva, es de un 39,5% en el mes de marzo de 2018, situándose el valor total presupuestado en este mismo mes en 1.151 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 (%)
2016 Jul	729.399	602.922	126.476	82,7	-2,4
Ago	507.114	295.758	211.355	58,3	58,4
Sep	657.273	498.556	158.717	75,9	26,7
Oct	577.099	500.598	76.502	86,7	19,6
Nov	714.661	568.408	146.254	79,5	33,9
Dic	559.297	475.198	84.099	85,0	-2,2
2017 Ene	717.107	602.592	114.515	84,0	22,2
Feb	757.246	630.335	126.911	83,2	13,8
Mar	825.026	699.089	125.936	84,7	18,0
Abr	606.531	511.718	94.813	84,4	11,3
May	917.410	739.111	178.299	80,6	34,7
Jun	938.253	766.400	171.854	81,7	51,4
Jul	963.393	760.173	203.220	78,9	32,1
Ago	530.080	444.590	85.490	83,9	4,5
Sep	849.782	631.285	218.497	74,3	29,3
Oct	971.608	731.793	239.815	75,3	68,4
Nov	795.898	676.965	118.932	85,1	11,4
Dic	699.605	609.113	90.492	87,1	25,1
2018 Ene	776.360	627.069	149.291	80,8	8,3
Feb	885.758	786.240	99.518	88,8	17,0
Mar	1.151.077	833.776	317.302	72,4	39,5

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 en el mes de marzo se incrementó un 19% con respecto al mismo mes del año anterior. El valor de liquidación de las obras terminadas se incrementó también, en tasa interanual con respecto al mismo mes de hace un año en un 9,7%. Por su parte, el presupuesto de ejecución material (PEM) en el mes de marzo

alcanzó los 1.367 millones de euros, y el valor de liquidación, que incluye gastos generales, financieros y el IVA, se situó en 672 millones de euros.

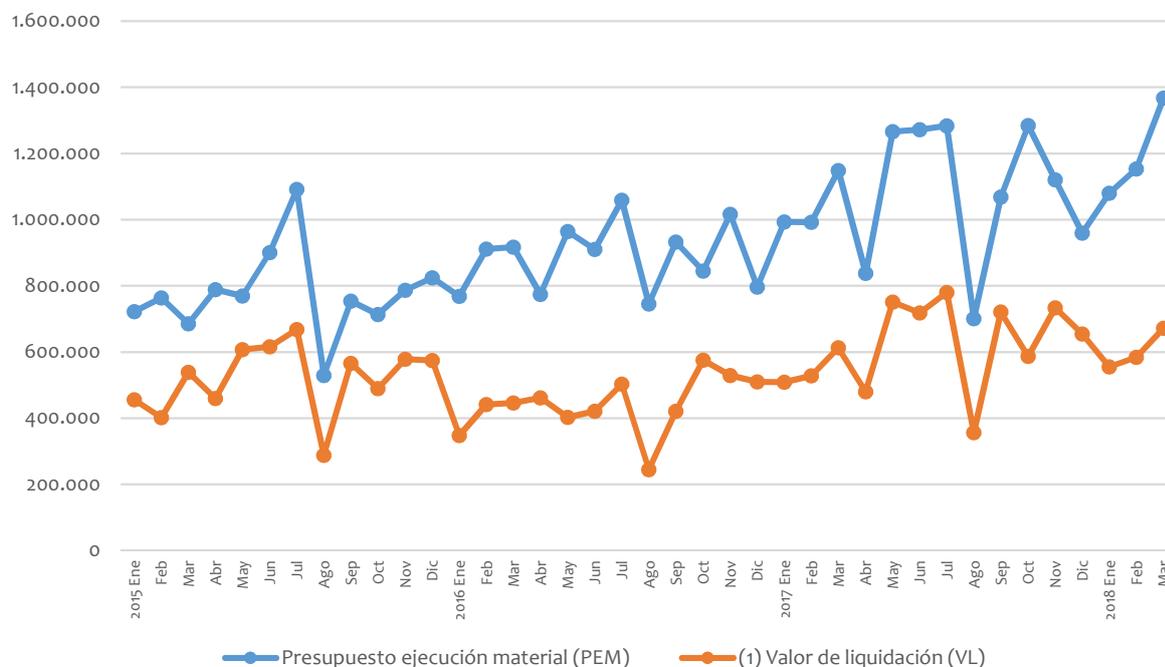
**Tabla 1.6.** Presupuestos de ejecución de los visados de obra y valor de liquidación de los certificados de final de obra (Miles de euros). Incluye obra nueva, ampliación y reforma.

	Presupuesto ejecución material (PEM)	(1) Valor de liquidación (VL)	Variación anual PEM (%)	Variación anual VL (%)
2016 Jul	1.058.923	503.021	-3,0	-24,7
Ago	745.112	244.920	40,7	-14,9
Sep	932.519	421.641	23,7	-25,5
Oct	844.991	575.237	18,5	17,5
Nov	1.016.379	529.296	29,2	-8,5
Dic	796.564	509.476	-3,4	-11,4
2017 Ene	993.294	509.159	29,3	46,4
Feb	991.998	528.312	8,9	19,7
Mar	1.148.401	613.033	25,2	37,5
Abr	838.044	479.686	8,3	3,8
May	1.266.207	751.099	31,3	86,5
Jun	1.272.097	718.763	39,8	70,5
Jul	1.283.307	780.049	21,2	55,1
Ago	701.375	356.367	-5,9	45,5
Sep	1.068.852	720.787	14,6	70,9
Oct	1.284.522	587.251	52,0	2,1
Nov	1.120.159	733.754	10,2	38,6
Dic	959.679	655.009	20,5	28,6
2018 Ene	1.079.679	555.720	8,7	9,1
Feb	1.153.799	583.756	16,3	10,5
Mar	1.367.321	672.228	19,1	9,7

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

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

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



Fuente: Ministerio de Fomento

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

### El precio medio de la vivienda.

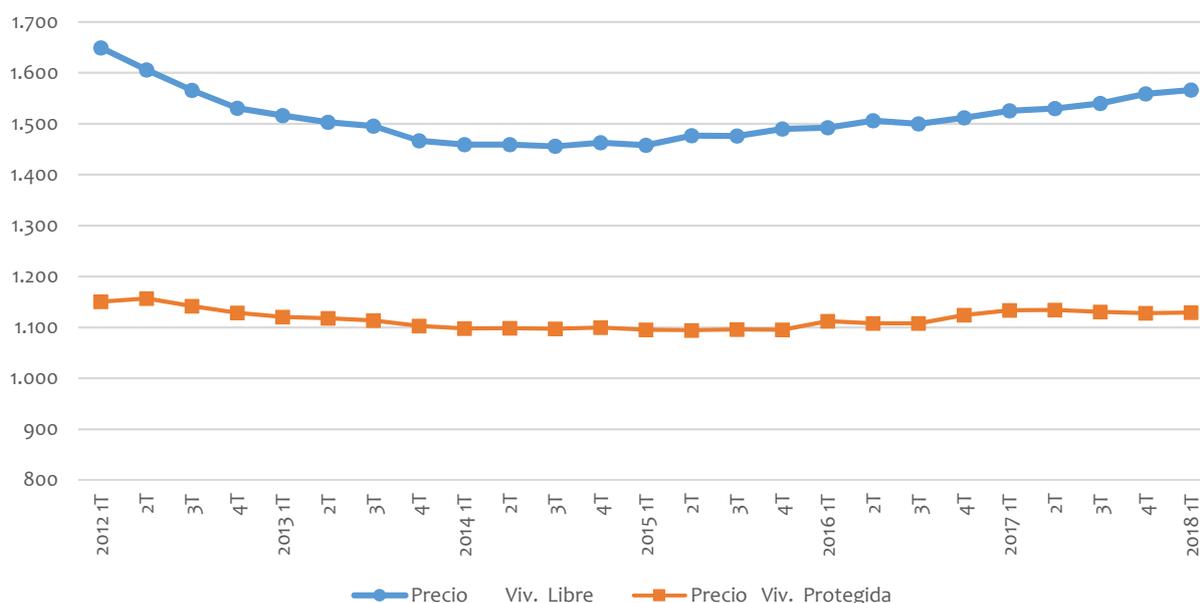
En la **Tabla 2.1** se presentan los precios medios de la vivienda libre (VL) y la vivienda protegida (VP), y en la **Tabla 2.2** los de la vivienda libre nueva y usada, ofrecidos por el Ministerio de Fomento a partir de valores de tasación, y que se recogen en las series estadísticas de valor tasado de la vivienda. Como puede observarse, el precio medio de la vivienda libre mantiene un incremento continuo a lo largo de los tres últimos años, y concretamente en el último trimestre del 2,7%, hasta alcanzar un valor de 1.567 €/m<sup>2</sup> en el primer trimestre. En cuanto a la relación entre los precios de la vivienda libre y la vivienda protegida, se observa que el precio de la primera es, actualmente, un 39% superior al de la vivienda protegida. Hay que tener en cuenta que en 2008 el precio de la vivienda libre casi duplicaba el de la vivienda protegida.

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

	Precio Viv. Libre	Precio VL base 100 (2008 1T)	Precio Viv. Protegida	Relación precios VL/VP	Variación anual VL (%)	Variación anual VP (%)
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
3T	1.476	70,3	1.097	1,35	1,4	-0,1
4T	1.490	70,9	1.096	1,36	1,8	-0,4
2016 1T	1.492	71,0	1.112	1,34	2,4	1,5
2T	1.506	71,7	1.108	1,36	2,0	1,2
3T	1.500	71,4	1.108	1,35	1,6	1,1
4T	1.512	72,0	1.124	1,34	1,5	2,6
2017 1T	1.526	72,6	1.134	1,35	2,2	1,9
2T	1.530	72,8	1.134	1,35	1,6	2,4
3T	1.540	73,3	1.131	1,36	2,7	2,0
4T	1.559	74,2	1.128	1,38	3,1	0,4
2018 1T	1.567	74,6	1.129	1,39	2,7	-0,4

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

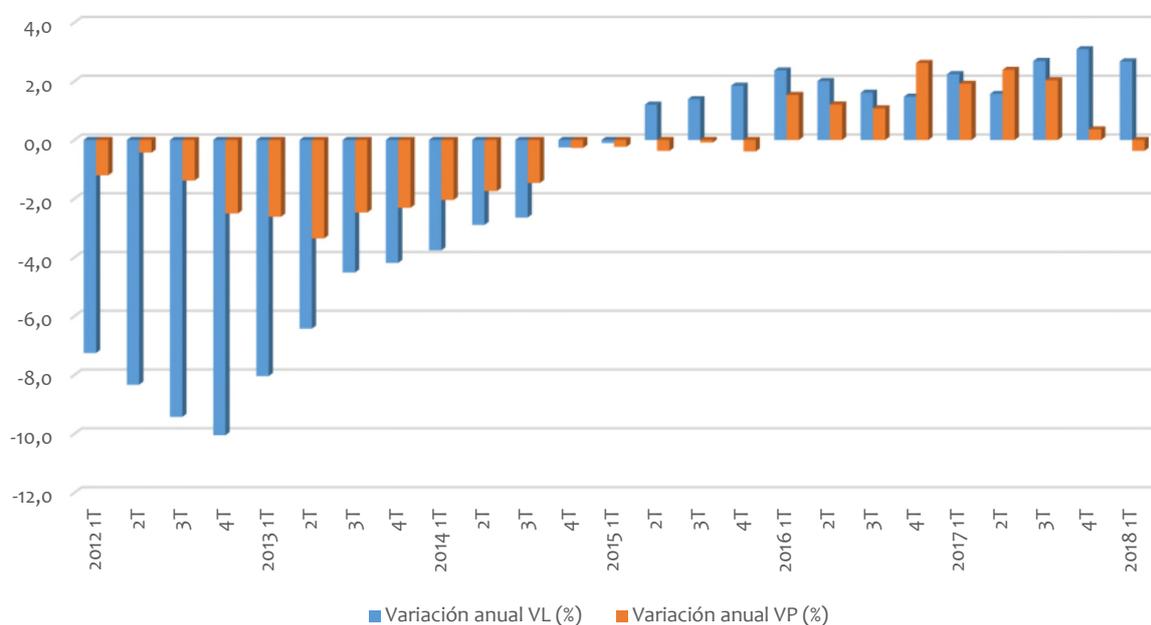
**Gráfico 2.1.a.** Precio de la vivienda libre y protegida (€/m<sup>2</sup>).



Fuente: Ministerio de Fomento

En el **Gráfico 2.1.b** se puede observar que a lo largo de los últimos tres años se produce un incremento interanual continuo en el precio de la vivienda libre, si bien, se puede destacar que la variación ha sido moderada, en el entorno del 2%, y alcanzando el último trimestre el 2,7%.

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



Fuente: Ministerio de Fomento

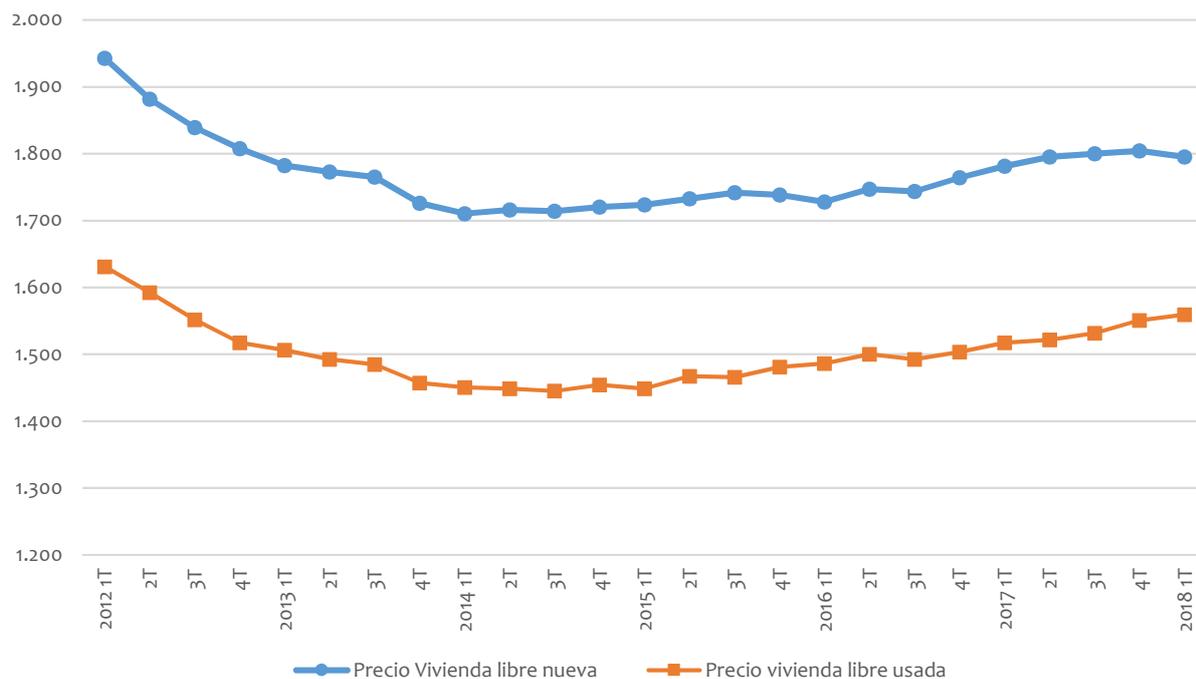
**Tabla 2.2.** Precio medio de la vivienda libre: total, nueva y usada (€/m<sup>2</sup>).

	Precio total	Variación anual (%)	Precio Vivienda libre nueva	Variación anual viv. nueva (%)	Precio vivienda libre usada	Variación anual viv. usada (%)
2014	1.459	-3,8	1.711	-4,0	1.451	-3,7
2T	1.459	-2,9	1.716	-3,2	1.449	-2,9
3T	1.456	-2,6	1.714	-2,9	1.445	-2,7
4T	1.463	-0,3	1.720	-0,3	1.454	-0,2
2015	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
3T	1.476	1,4	1.742	1,6	1.466	1,4
4T	1.490	1,8	1.739	1,1	1.481	1,8
2016	1.492	2,4	1.728	0,2	1.486	2,6
2T	1.506	2,0	1.747	0,8	1.500	2,2
3T	1.500	1,6	1.744	0,1	1.493	1,8
4T	1.512	1,5	1.764	1,5	1.504	1,5
2017	1.526	2,2	1.781	3,1	1.518	2,1
2T	1.530	1,6	1.795	2,8	1.522	1,4
3T	1.540	2,7	1.800	3,2	1.532	2,6
4T	1.559	3,1	1.804	2,3	1.551	3,1
2018	1.567	2,7	1.795	0,8	1.559	2,8

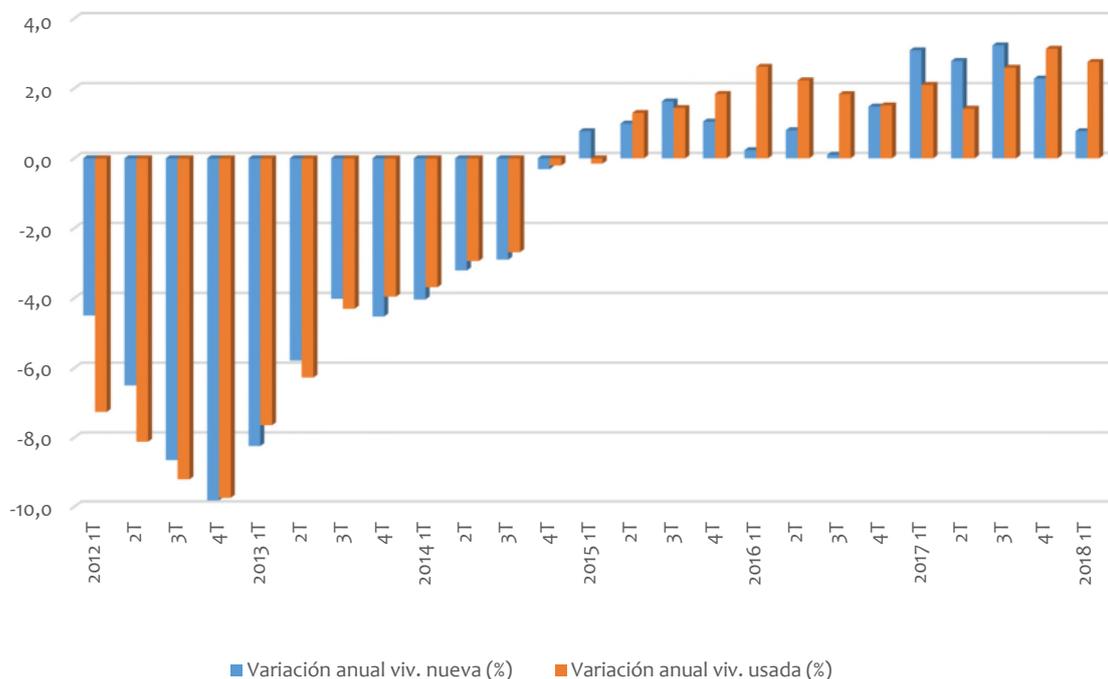
Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

Los precios de la vivienda libre, tanto la de nueva construcción como la usada, es decir, la vivienda con más de cinco años de antigüedad, han registrado ligeros incrementos en el primer trimestre del 0,8% y del 2,8% en tasa interanual, respectivamente.

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

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

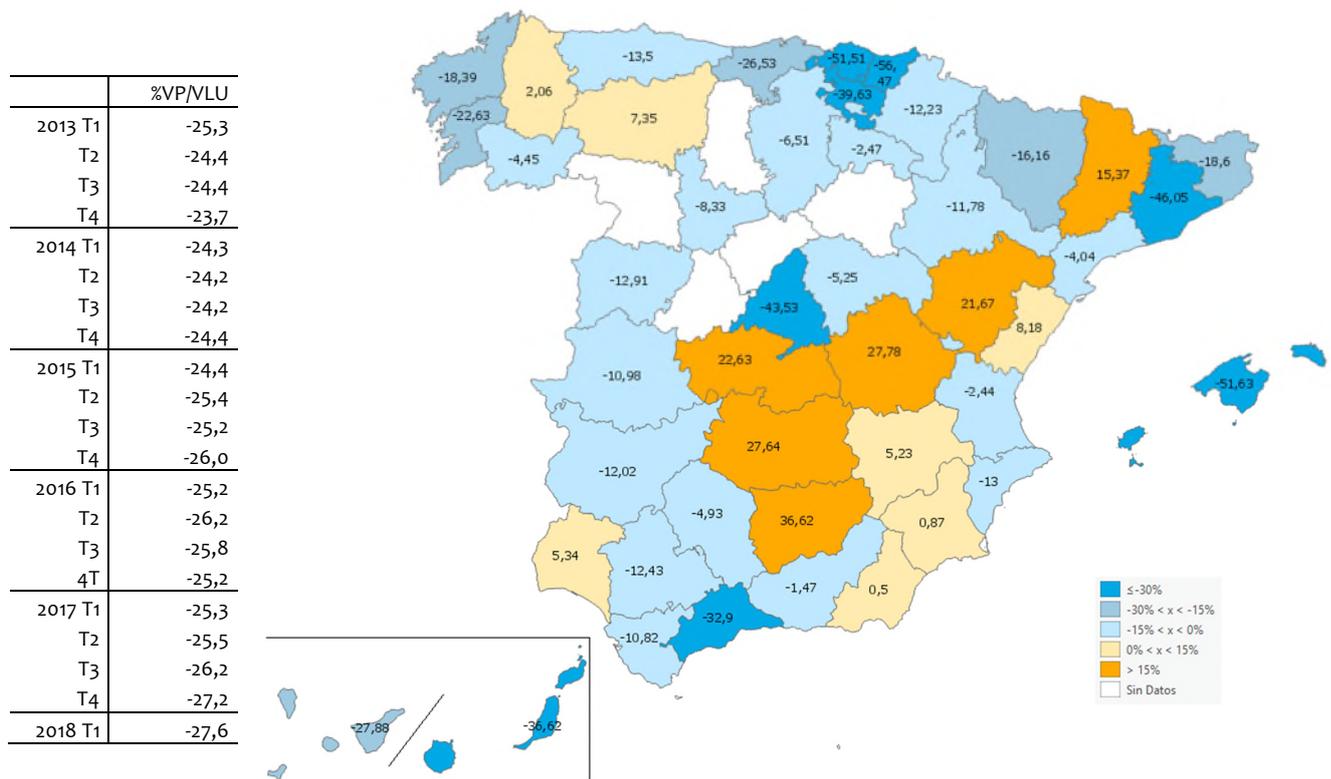
Fuente: Ministerio de Fomento

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

Fuente: Ministerio de Fomento

El precio de la vivienda libre usada retoma valores de hace cinco años, mientras que el precio de la vivienda protegida se mantiene prácticamente inalterable. En la **Tabla 2.3** se observa que la relación entre ambos precios se mantiene en el entorno de la cuarta parte los últimos cinco años. Si hace ocho años el precio de la vivienda protegida representaba casi la mitad del de la vivienda libre usada, este porcentaje se ha ido reduciendo progresivamente hasta situarse en el 27,6 % registrado en el último trimestre. Es decir que el precio medio de la vivienda protegida es actualmente algo más de un cuarto más barato que la vivienda libre usada.

**Tabla 2.3 y Mapa 2.3.** Relación entre los precios de la vivienda protegida y la vivienda libre usada: total nacional (tabla) y valores por provincias en el primer trimestre de 2018 (mapa).



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 cinco, sin que se disponga de datos igualmente de las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla.

Con los datos disponibles se puede destacar que, se mantiene un valor medio de la vivienda protegida en el entorno del 50% de la vivienda libre usada en Bizkaia, -51,5%, de Gipuzkoa -56,5%, y en Álava el valor es de -39,6%. En Baleares -51,6%, en Barcelona -46%, Las Palmas -36,6%, en Málaga -32,9%, y en Madrid el precio es un 43,5% inferior.

La mayoría de las provincias, en concreto 14, tienen un precio de la vivienda protegida hasta un 15% inferior al precio de la vivienda libre usada, y otras 5 entre un 15% y un 30% inferior.

En 12 provincias el precio de la vivienda protegida ha superado el de la vivienda libre usada, es decir aquella con más de cinco años de antigüedad. Las provincias con valores más elevados son: Jaén un 36,6% más cara, Ciudad Real 27,6%, Cuenca 27,8%, Toledo 22,6% y Teruel con un precio de la vivienda protegida un 21,7% más cara que la vivienda libre usada.

Por su parte, en la **Tabla y Gráfico 2.4** se presenta la evolución del índice general de precios de la vivienda del Instituto Nacional de Estadística (INE), a partir de los precios declarados en las escrituras de compraventa, formalizadas ante notario. Se puede observar que existe una caída del precio de la vivienda hasta el primer trimestre de 2014, con un valor de 95,2 y una progresiva recuperación desde esa fecha hasta alcanzar el valor de 115 en el primer trimestre de 2018.

En el gráfico se puede ver que el índice recupera valores de hace seis años.

Es necesario señalar que en la tabla ya no se presenta el índice de precios elaborado por el Ministerio de Fomento a partir de la evolución de los precios basados en tasaciones que

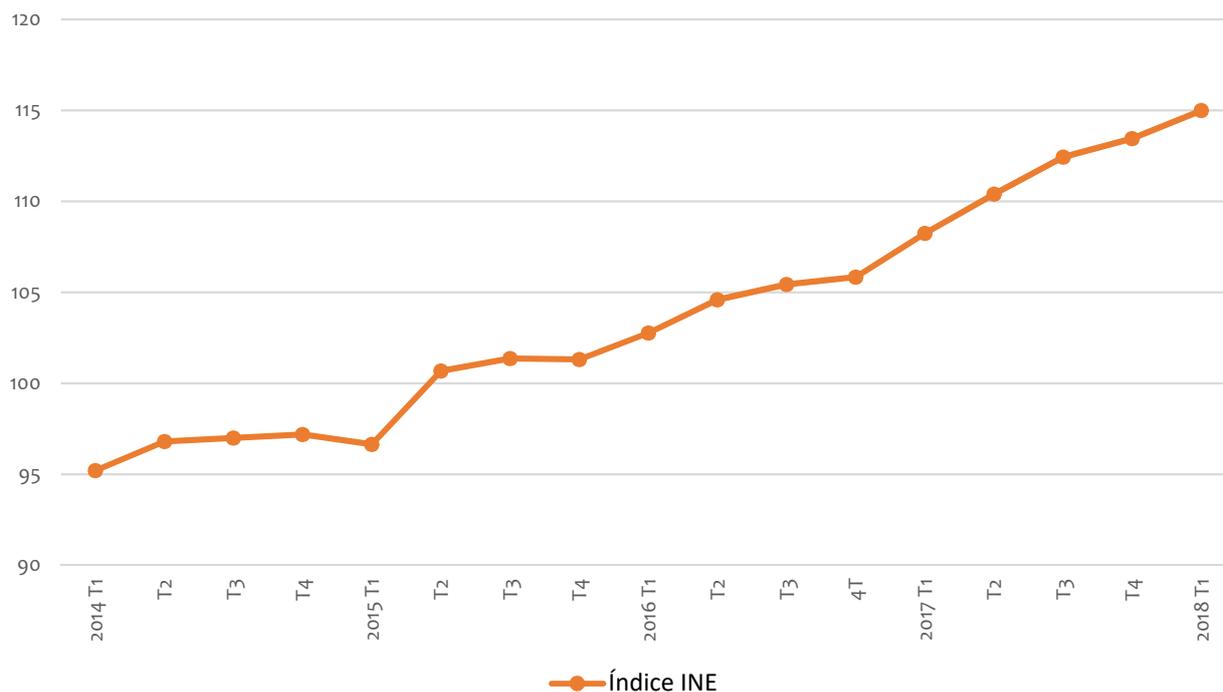
figuraba en anteriores boletines, por haber dejado de publicarse desde 2015, si bien la evolución del valor tasado de la vivienda puede analizarse en las tablas anteriores.

**Tabla 2.4.** Índice general de precios de la vivienda.

	Índice INE
2014 T1	95,2
T2	96,8
T3	97,0
T4	97,2
2015 T1	96,7
T2	100,7
T3	101,4
T4	101,3
2016 T1	102,8
T2	104,6
T3	105,4
4T	105,8
2017 T1	108,2
T2	110,4
T3	112,4
T4	113,5
2018 T1	115,0

Fuente: INE

**Gráfico 2.4.** Índice general de precios de la vivienda.



Fuente: INE

En los **Mapas 2.5** que se presentan a continuación, se muestra la distribución provincial de los precios medios en el primer trimestre de 2018 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<sup>2</sup> de precio medio de la vivienda las dos provincias vascas, Gipuzkoa con 2.607,4 €/m<sup>2</sup> y Bizkaia con 2.332,7 €/m<sup>2</sup>. La tercera, Álava, obtiene un precio inferior de 1.902,9 €/m<sup>2</sup>.

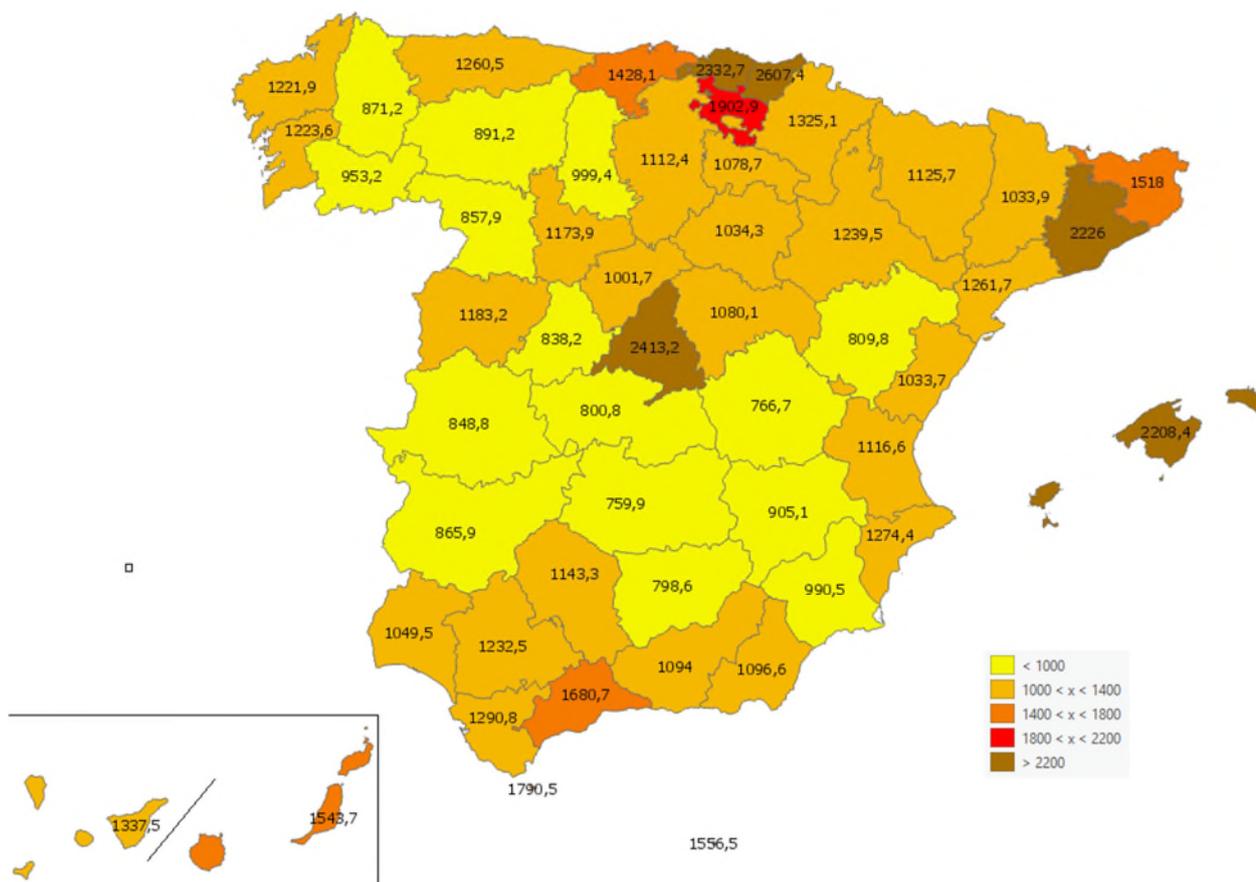
Este trimestre también Madrid alcanza los 2.413,2 €/m<sup>2</sup> Barcelona 2.226 y Illes Balears 2.208.

Con un precio entre 1.800 y 2.200 €/m<sup>2</sup> está la provincia de Álava, situándose a continuación, con un precio entre 1.400 y 1.800 €/m<sup>2</sup>, Málaga, Cantabria, Girona, Las Palmas, y las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla.

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

El resto de provincias, un total de veinticinco, tienen un precio medio de vivienda entre los 1.000 y los 1.400 €/m<sup>2</sup>.

**Mapa 2.5.a.** Precios medios de la vivienda libre por provincias en el primer trimestre de 2018 (€/m<sup>2</sup>).



Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

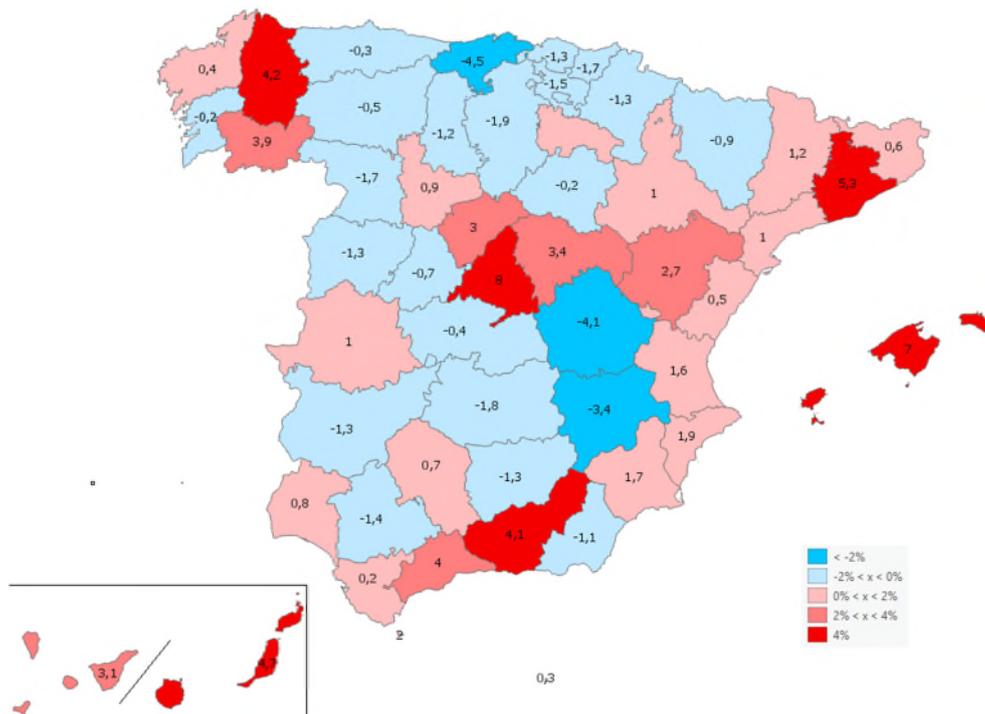
En cuanto a la variación de los precios en el último año, como puede observarse en el **Mapa 2.5.b**, se produce un aumento del 2,7% de media en el conjunto del territorio.

El incremento mayor del 4%, se produce en siete provincias, siendo Madrid 8%, Baleares 7%, y Barcelona con el 5,3%, las de mayor incremento. El resto son Las Palmas, Granada, Málaga, y Lugo.

Aunque en la gran mayoría de las provincias, como se puede ver en el mapa, la variación interanual de precios de la vivienda libre está entre el cero y el -2%.

En veintitrés provincias, se han registrado variaciones interanuales negativas.

El descenso mayor en el precio de la vivienda, se ha producido en la provincia de Cantabria con -4,5%, Cuenca con un descenso en variación interanual del -4,1%, y en Albacete la reducción en el precio ha sido del -3,4%.

**Mapa 2.5.b.** Variación interanual de precios medios provinciales en el primer trimestre de 2018 (%).

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

### Transacciones de vivienda registradas y escrituradas. Tasaciones.

En el primer trimestre de 2018 se han registrado un total de 128.990 operaciones, con un incremento respecto del mismo trimestre del año anterior de un 13,4%.

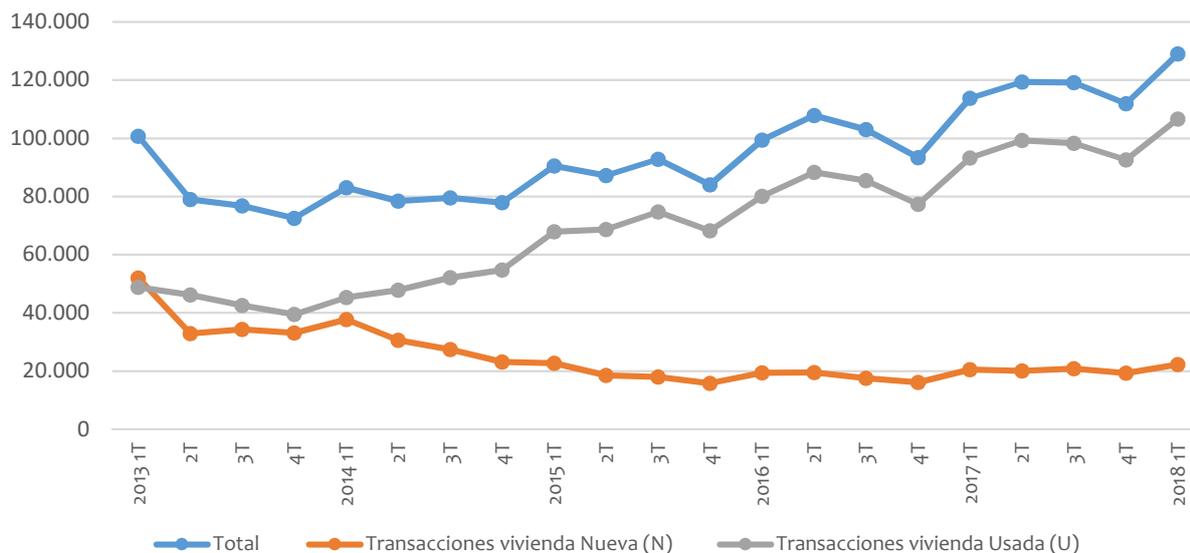
Actualmente el número de transacciones de vivienda usada es casi cinco veces superior al de la vivienda nueva, cuando en 2011 estos números eran similares.

En el año 2017 el total de viviendas registradas fue de 464.223, y solo dos de cada diez viviendas eran viviendas de nueva construcción, es decir 80.765 viviendas, y el resto, 383.458 correspondían a vivienda usada.

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

	Total	Transacciones vivienda Nueva (N)	Transacciones vivienda Usada (U)	Relación U/N	Variación anual (%)
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
3T	92.786	18.017	74.769	4,1	16,6
4T	84.031	15.819	68.212	4,3	7,9
2016 1T	99.427	19.385	80.042	4,1	9,8
2T	107.838	19.547	88.291	4,5	23,7
3T	103.055	17.583	85.472	4,9	11,1
4T	93.423	16.072	77.351	4,8	11,2
2017 1T	113.738	20.490	93.248	4,6	14,4
2T	119.408	20.065	99.343	5,0	10,7
3T	119.156	20.885	98.271	4,7	15,6
4T	111.921	19.325	92.596	4,8	19,8
2018 1T	128.990	22.299	106.691	4,8	13,4

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 primer trimestre de 2018 la relación entre la vivienda usada y la vivienda nueva es de 11, y en los dos primeros trimestres era de 10 viviendas usadas por cada nueva. Del total de viviendas escrituradas, 134.705, solo un 4% son de vivienda protegida, 5.507.

La variación anual del total de transacciones escrituradas del primer trimestre de 2018, presenta un aumento de un 8% en relación con el mismo trimestre del año anterior.

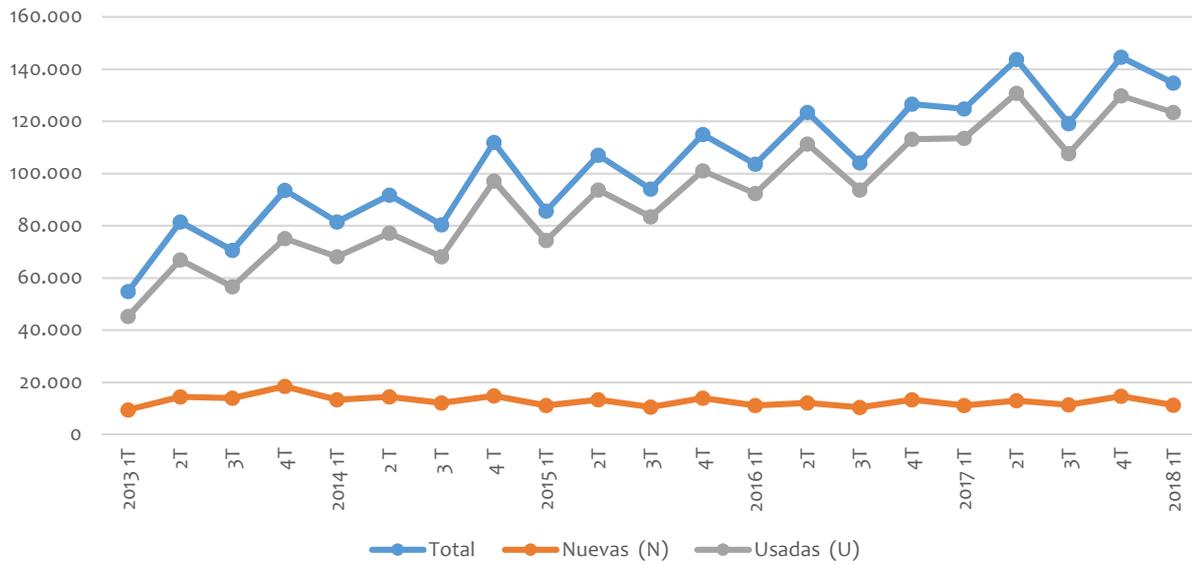
A lo largo del año 2017 se escrituraron un total de 532.261 viviendas, de las que 50.397 corresponden a vivienda nueva, y las restantes 481.864 viviendas correspondían a vivienda usada. Es decir casi diez viviendas usadas por cada vivienda nueva.

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

	Total	Nuevas (N)	Usadas (U)	Relación U/N	Variación anual (%)
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
2T	107.043	13.328	93.715	7,0	16,6
3T	94.035	10.581	83.454	7,9	17,0
4T	115.030	14.023	101.007	7,2	2,8
2016 1T	103.592	11.169	92.423	8,3	21,0
2T	123.438	12.150	111.288	9,2	15,3
3T	104.143	10.438	93.705	9,0	10,7
4T	126.565	13.357	113.208	8,5	10,0
2017 1T	124.756	11.220	113.536	10,1	20,4
2T	143.761	12.972	130.789	10,1	16,5
3T	119.162	11.437	107.725	9,4	14,4
4T	144.582	14.768	129.814	8,8	14,2
2018 1T	134.705	11.245	123.460	11,0	8,0

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

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



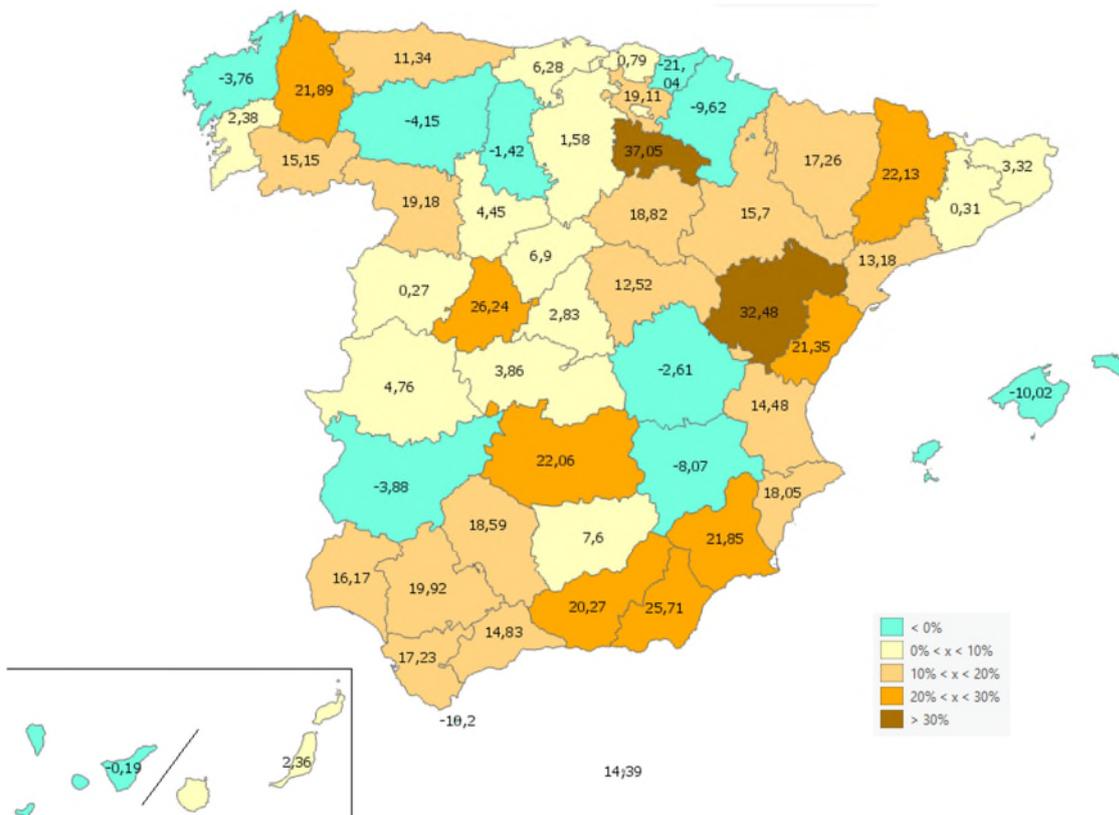
Fuente: Ministerio de Fomento

En el **Mapa 2.7** se refleja la variación anual de las transacciones escrituradas de vivienda por provincias, que en el primer trimestre de 2018 casi han llegado al 8% de media de aumento.

Han sido negativas en diez provincias, y los mayores descensos han sido en Gipuzcoa -21%, Baleares -10%, Navarra -9,6%, y Albacete con un descenso del -8%, y también en la Ciudad autónoma de Ceuta con -10%.

El resto de las provincias han sido positivas, destacando dos con más del 30%, Teruel 32,5%, y La Rioja con un 37% de incremento anual.

**Mapa 2.7.** Variación interanual de las transacciones escrituradas en el primer trimestre de 2018.



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 2013 ha sido de 2,19 millones escrituradas y de 2 millones registradas.

En cuanto a las tasaciones, en los últimos cinco años, desde 2013, se realizaron un total de 2,19 millones de tasaciones de viviendas.

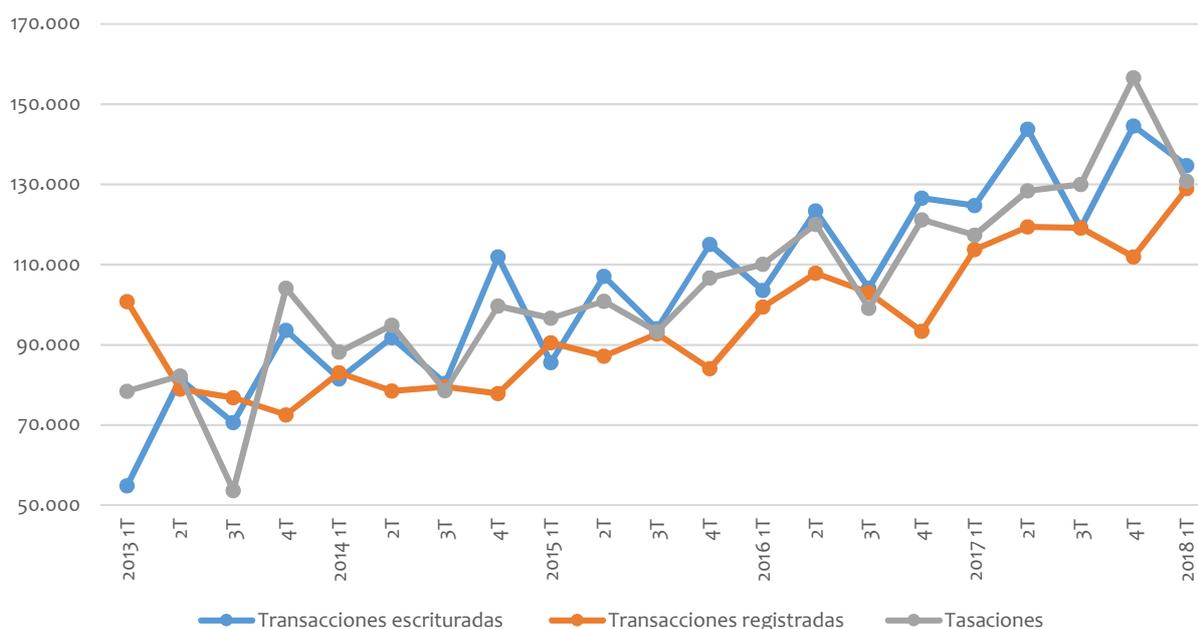
Las diferencias trimestrales son a veces importantes debido a que son distintos actos de la transmisión que no tienen necesariamente que corresponderse en el tiempo, pero las diferencias no son relevantes en los totales de periodos más largos, como el señalado con los últimos cinco años.

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

	Transacciones escrituradas	Transacciones registradas	Tasaciones
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	107.043	87.187	100.858
3T	94.035	92.786	93.289
4T	115.030	84.031	106.653
2016 1T	103.592	99.427	110.133
2T	123.438	107.838	120.048
3T	104.143	103.055	99.121
4T	126.565	93.423	121.188
2017 1T	124.756	113.738	117.339
2T	143.761	119.408	128.434
3T	119.162	119.156	130.018
4T	144.582	111.921	156.571
2018 1T	134.705	128.990	130.821

Fuente: Ministerio de Fomento y Estadística Registral Inmobiliaria

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



Fuente: Ministerio de Fomento y Estadística Registral Inmobiliaria

## Riqueza inmobiliaria e inversión extranjera.

En la **Tabla 2.9** se recoge la estimación de la riqueza inmobiliaria realizada por el Banco de España en base a la superficie del parque residencial y el precio medio inmobiliario. Teniendo como referencia el primer trimestre de 2009, que alcanzó casi los seis billones de euros, el valor se ha reducido en estos nueve años en un 16%, hasta los 5 billones de euros en el primer trimestre de 2018.

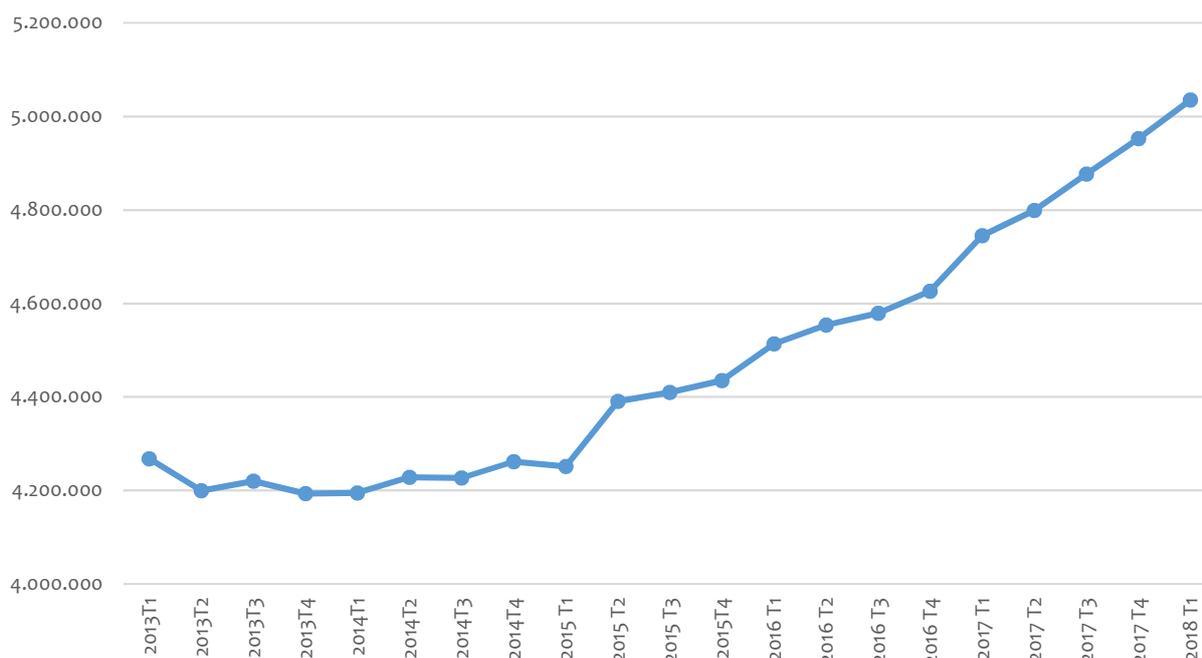
En el gráfico se puede observar que se están recuperando valores de hace seis años, y concretamente la variación interanual a lo largo del año 2017 ha estado entre el 5 y el 7%, y en el primer trimestre de 2018 es del 6%.

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

	Riqueza inmobiliaria	B100 (2009T1)	Var. anual (%)
2014T1	4.194.931	70,8	-1,7
2014T2	4.228.202	71,4	0,7
2014T3	4.226.683	71,4	0,2
2014T4	4.261.707	72,0	1,6
2015 T1	4.251.636	71,8	1,4
2015 T2	4.390.457	74,1	3,8
2015 T3	4.409.557	74,5	4,3
2015T4	4.435.374	74,9	4,1
2016 T1	4.513.903	76,2	6,2
2016 T2	4.554.055	76,9	3,7
2016 T3	4.579.326	77,3	3,9
2016 T4	4.626.449	78,1	4,3
2017 T1	4.745.335	80,1	5,1
2017 T2	4.799.024	81,0	5,4
2017 T3	4.876.811	82,3	6,5
2017 T4	4.952.463	83,6	7,0
2018 T1	5.035.131	85,0	6,1

Fuente: Banco de España y elaboración propia

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



Fuente: Banco de España

En la **Tabla y Gráficos 2.10** se presenta la información relativa al valor de las transacciones inmobiliarias de vivienda libre de extranjeros residentes en España, de acuerdo con los datos publicados por el Ministerio de Fomento. En el primer trimestre ha alcanzado los 3.336 millones de euros, lo que supone un incremento del 7% con respecto al mismo trimestre de 2017. El valor medio es de 158.391 euros por vivienda libre.

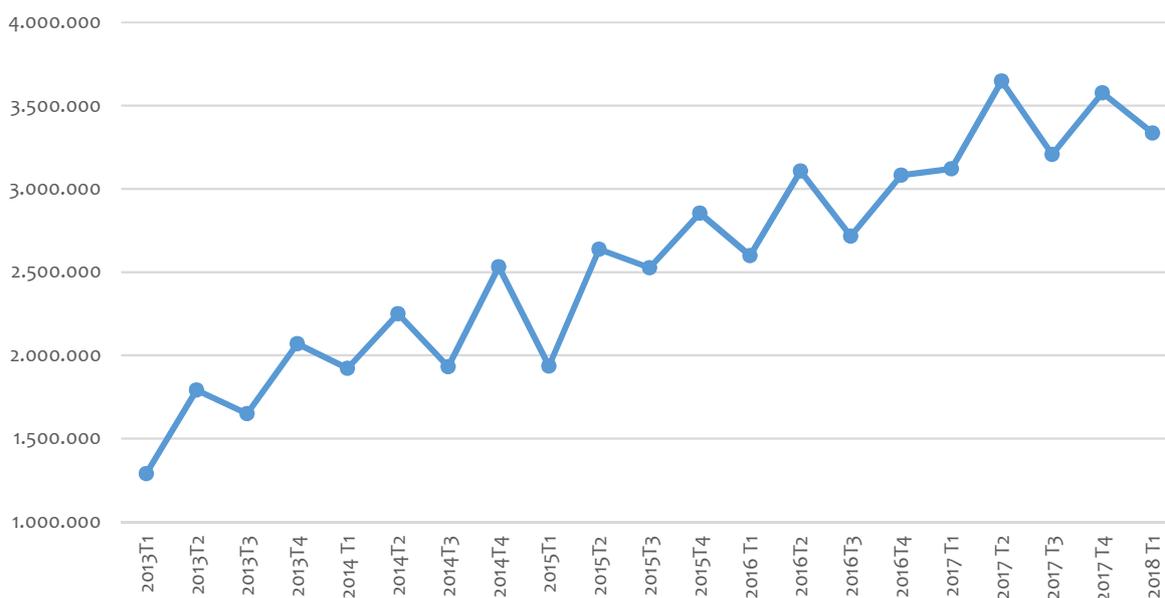
Desde principio de 2011, se ha mantenido un incremento casi constante en los valores de compraventa de vivienda libre, desde los 1.184 millones de euros en el primer trimestre de 2011, hasta los 3.336 del último trimestre. Es decir, que en estos siete años, se ha multiplicado por tres el valor de la inversión extranjera en vivienda en nuestro país. Se observa que casi el 90% de esta cantidad corresponde a vivienda de segunda mano y, únicamente el 10% corresponde a vivienda nueva.

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

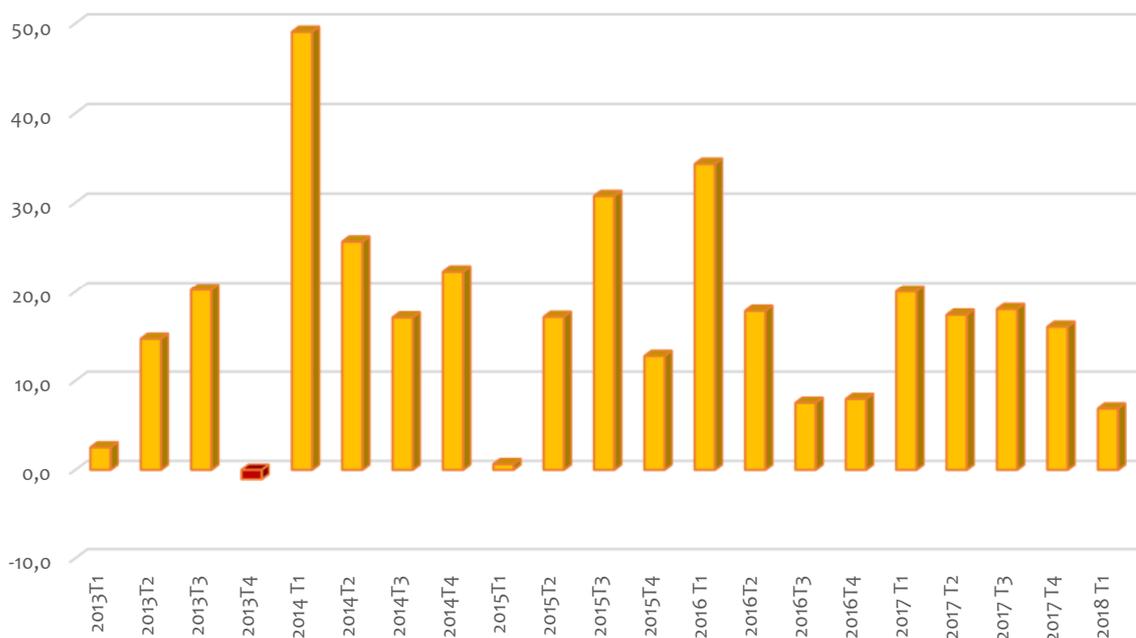
	valor de las transacciones			variación anual de total (%)	valor medio de las transacciones		
	Total	vivienda nueva	vivienda 2ª mano		Total	vivienda nueva	vivienda 2ª mano
2014 T1	1.923.024,2	228.361,7	1.694.662,5	49,1	152.294,6	186.722,6	148.602,5
2014 T2	2.251.020,1	237.609,2	2.013.410,9	25,7	154.137,2	185.777,3	151.100,3
2014 T3	1.932.149,0	214.024,4	1.718.124,6	17,1	153.601,2	186.757,7	150.277,7
2014 T4	2.531.675,7	261.534,5	2.270.141,1	22,3	156.459,8	191.180,2	153.253,3
2015 T1	1.935.560,2	207.333,5	1.728.226,7	0,7	145.815,9	189.518,7	141.890,5
2015 T2	2.637.046,0	279.092,2	2.357.953,9	17,1	156.093,6	198.925,3	152.214,4
2015 T3	2.526.268,8	305.937,7	2.220.331,2	30,7	164.128,7	227.294,0	158.075,7
2015 T4	2.854.737,7	319.038,0	2.535.694,7	12,8	159.767,9	218.669,0	154.530,7
2016 T1	2.600.024,4	282.479,4	2.317.545,2	34,3	157.969,8	211.436,7	153.246,4
2016 T2	3.107.177,2	331.216,8	2.775.960,4	17,8	155.600,0	208.706,2	151.015,1
2016 T3	2.716.270,1	303.969,4	2.412.300,7	7,5	160.469,7	200.772,4	156.510,8
2016 T4	3.081.741,1	303.331,5	2.778.409,5	8,0	157.916,5	225.190,5	152.928,8
2017 T1	3.120.920,6	335.526,6	2.785.394,1	20,0	158.914,4	223.089,5	153.592,2
2017 T2	3.647.470,5	395.855,5	3.251.615,0	17,4	160.525,9	241.965,5	154.207,3
2017 T3	3.205.980,8	353.185,1	2.852.795,7	18,0	165.872,4	240.425,5	159.739,9
2017 T4	3.576.021,7	428.031,2	3.147.990,5	16,0	160.871,9	229.138,8	154.608,8
2018 T1	3.335.718,8	380.825,4	2.954.893,4	6,9	158.391,2	238.762,0	151.805,5

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

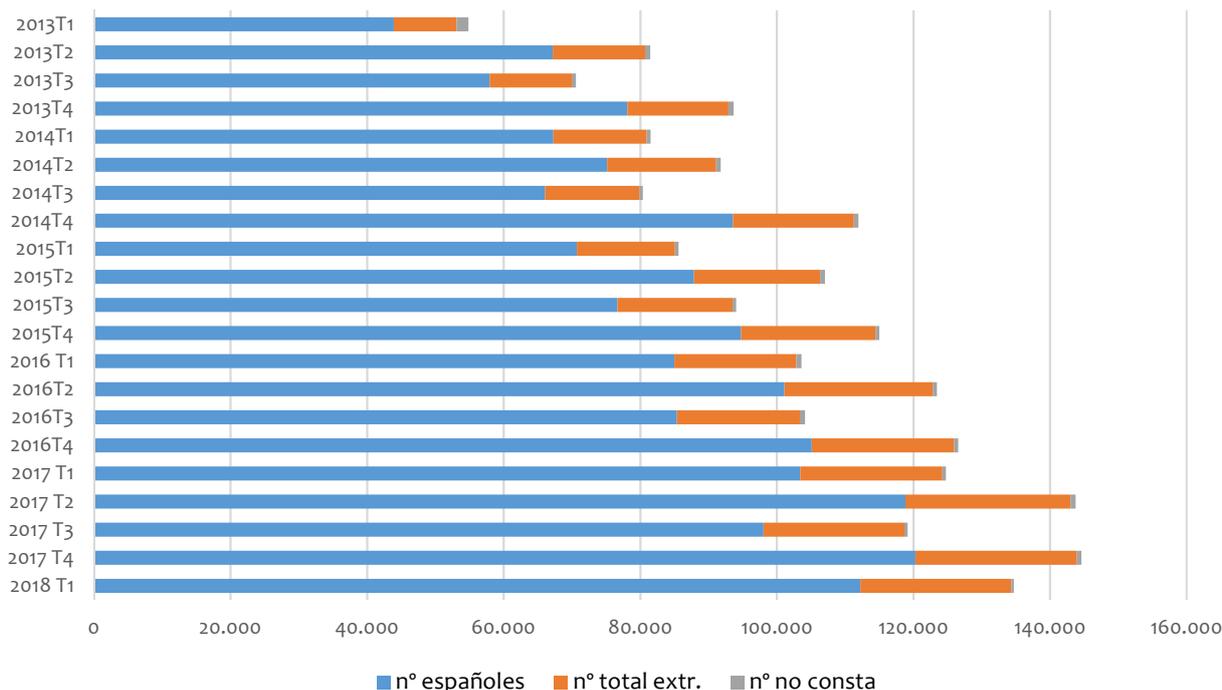
En la **Tabla** y **Gráfico 2.11** se incorpora la información relativa al número de transacciones de vivienda, libre y protegida, según residencia del comprador, que publica el Ministerio de Fomento, a partir de las escrituras públicas realizadas ante notario. Se observa que el número de extranjeros compradores de vivienda ha aumentado progresivamente en los últimos años, alcanzando en el primer trimestre la cifra de 22.058 transacciones. Se puede destacar que si a principios de 2009 las transacciones de extranjeros representaban el 5%, en los dos últimos trimestres este porcentaje se ha situado en el 16,4%. La mayor parte corresponde a extranjeros residentes en nuestro país, y el tipo de vivienda que adquieren es de segunda mano, con un porcentaje de transacciones de vivienda nueva situado en el entorno del 10%, concretamente en el último trimestre este porcentaje ha bajado al 7,4%, con 1,634 viviendas nuevas.

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

	TOTAL	españoles		extranjeros				no consta	
		nº españoles	% españoles	residentes	no residentes	nº total extr.	% extr.	nº no consta	% no consta
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	107.043	87.898	82,1	17.172	1.254	18.426	17,2	719	0,7
2015T3	94.035	76.664	81,5	15.675	1.201	16.876	17,9	495	0,5
2015T4	115.030	94.758	82,4	18.197	1.473	19.670	17,1	602	0,5
2016T1	103.592	85.004	82,1	16.796	1.072	17.868	17,2	720	0,7
2016T2	123.438	101.137	81,9	20.342	1.333	21.675	17,6	626	0,5
2016T3	104.143	85.363	82,0	17.223	810	18.033	17,3	747	0,7
2016T4	126.565	105.139	83,1	19.916	886	20.802	16,4	624	0,5
2017T1	124.756	103.413	82,9	20.045	786	20.831	16,7	512	0,4
2017T2	143.761	118.807	82,6	23.194	992	24.186	16,8	768	0,5
2017T3	119.162	98.060	82,3	19.730	903	20.633	17,3	469	0,4
2017T4	144.582	120.285	83,2	22.727	936	23.663	16,4	634	0,4
2018T1	134.705	112.253	83,3	21.496	562	22.058	16,4	394	0,3

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

**Gráficos 2.11.** Transacciones de vivienda de españoles y extranjeros (n°).

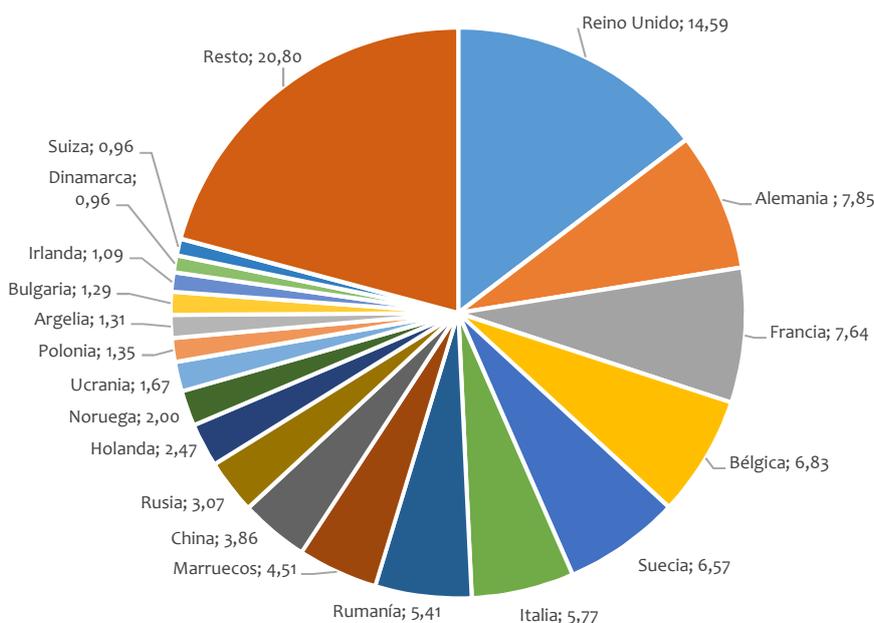


Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

A través de los datos que ofrecen los Registradores de la Propiedad, podemos conocer la nacionalidad del comprador. En la **Tabla y Gráfico 2.12** se observa que en el primer trimestre de 2018, el 13% del total son extranjeros compradores de vivienda, y su nacionalidad corresponde en un 14,6% al Reino Unido, seguido de Alemania con el 7,8%, Francia 7,6%, Bélgica 6,8%, y Suecia con el 6,6% del total de extranjeros.

**Tabla y Gráfico 2.12.** Compraventa de viviendas registradas, % según nacionalidad del comprador. 1T

2018 T1	Nacionalidad	%	% s/ext.
	Reino Unido	1,90	14,59
	Alemania	1,02	7,85
	Francia	1,00	7,64
	Bélgica	0,89	6,83
	Suecia	0,86	6,57
	Italia	0,75	5,77
	Rumanía	0,71	5,41
	Marruecos	0,59	4,51
	China	0,50	3,86
	Rusia	0,40	3,07
	Holanda	0,32	2,47
	Noruega	0,26	2,00
	Ucrania	0,22	1,67
	Polonia	0,18	1,35
	Argelia	0,17	1,31
	Bulgaria	0,17	1,29
	Irlanda	0,14	1,09
	Dinamarca	0,12	0,96
	Suiza	0,12	0,96
	Resto	2,71	20,80
	Extranjeros	13,05	100,0
	Nacionales	86,95	
	TOTAL	100,00	



Fuente: Estadística registral inmobiliaria

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

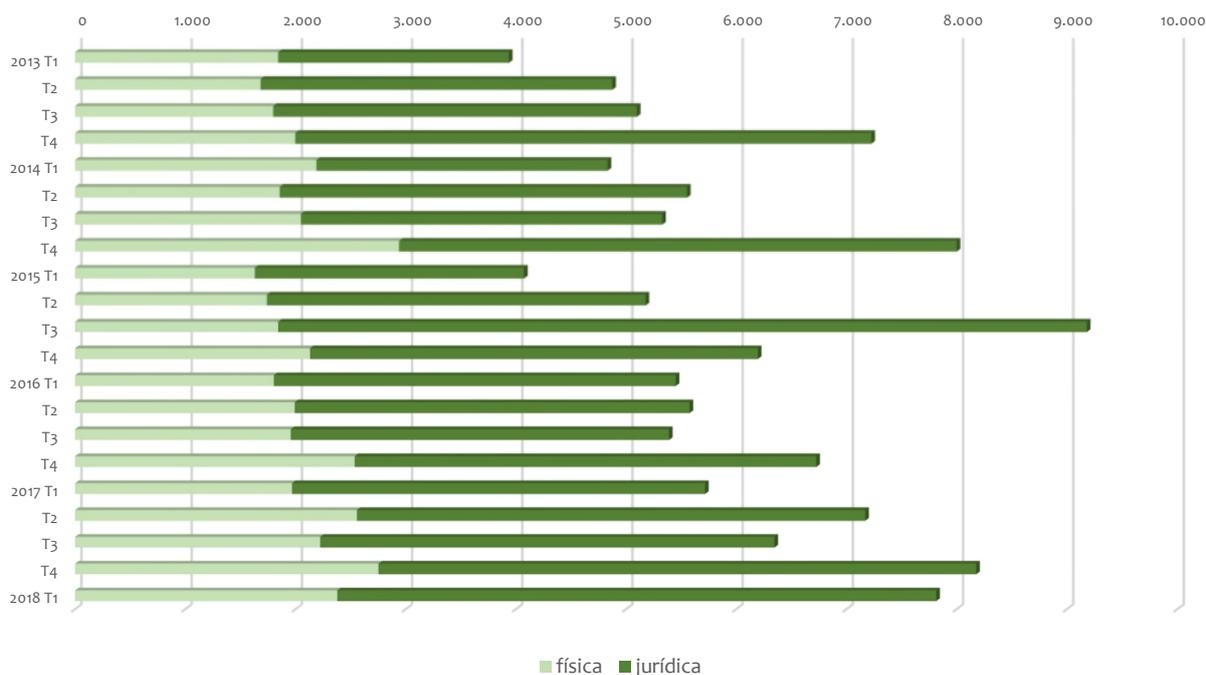
La información sobre precios de suelo urbano objeto de transacción que publica el Ministerio de Fomento, sobre la base de la estadística registral, se ofrece en las **Tablas 3.1 y 3.2**, en las que se presentan la superficie y el valor total del suelo. Los datos muestran que la superficie de suelo objeto de transacción ha alcanzado las 782 hectáreas de suelo en el primer trimestre, lo que supone un incremento del 36,7% con respecto al mismo trimestre de 2017. En cuanto al valor del suelo objeto de transacción, alcanzó en el primer trimestre un total de 770,6 millones de euros, lo que representa un crecimiento interanual del 12,9%.

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

	Suelo objeto de transacción		Variación anual (%)	adquirente persona (Miles de m <sup>2</sup> )	
	Miles de m <sup>2</sup>			física	jurídica
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
T3	9.181		72,3	1.843	7.338
T4	6.196		-22,6	2.132	4.063
2016 T1	5.450		33,8	1.804	3.647
T2	5.577		7,7	1.993	3.584
T3	5.389		-41,3	1.957	3.433
T4	6.726		8,6	2.538	4.188
2017 T1	5.717		4,9	1.969	3.748
T2	7.170		28,6	2.558	4.612
T3	6.347		17,8	2.224	4.123
T4	8.177		21,6	2.754	5.423
2018 T1	7.817		36,7	2.380	5.435

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia.

**Gráfico 3.1.** Superficie de suelo objeto de transacción (miles de m<sup>2</sup>). Personas físicas y jurídicas.

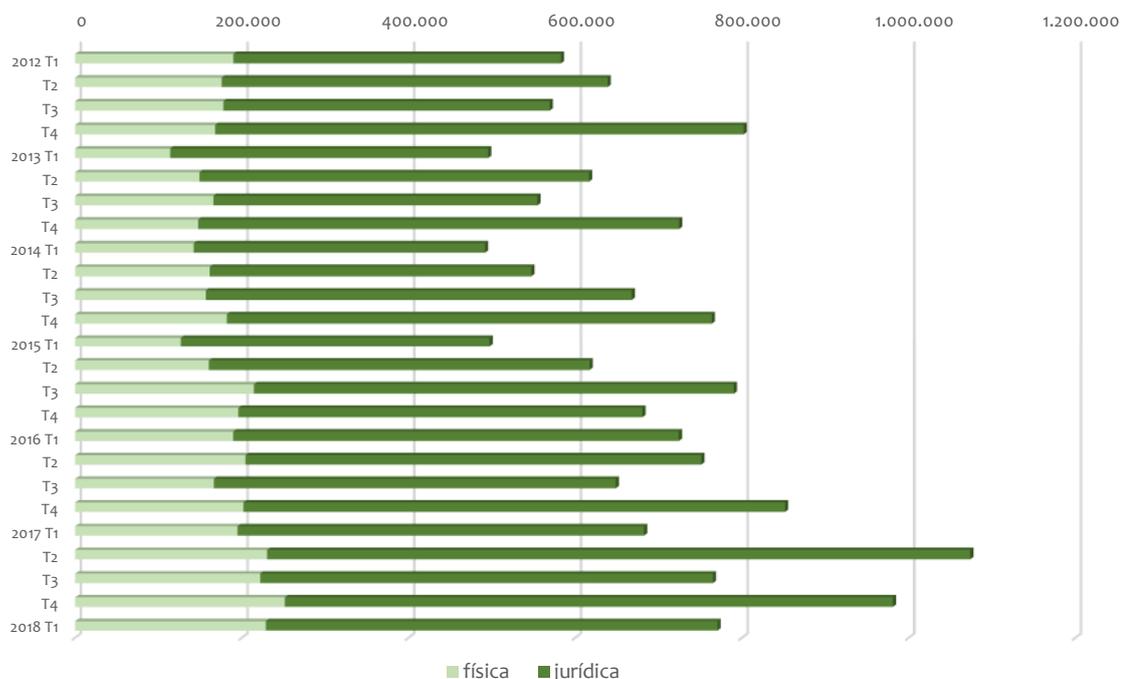


Fuente: Ministerio de Fomento

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

	Valor de las transacciones	Variación anual	adquirente persona (Milese)	
	Miles €	(%)	física	jurídica
2014 T1	491.708	-0,7	142.291	349.418
	547.211	-11,2	161.434	385.776
	667.659	20,4	156.764	510.896
	763.733	5,4	181.972	581.761
2015 T1	497.245	1,1	126.814	370.431
	617.158	12,8	160.442	456.715
	790.199	18,4	214.515	575.684
	680.444	-10,9	195.872	484.572
2016 T1	724.236	45,6	189.644	534.592
	751.131	21,7	204.349	546.782
	648.594	-17,9	166.398	482.196
	841.573	23,7	202.023	649.550
2017 T1	682.528	-5,8	194.732	487.796
	1.073.805	43,0	230.440	843.365
	765.145	18,0	221.952	543.193
	981.058	16,6	251.507	729.550
2018 T1	770.653	12,9	228.709	541.944

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. Como puede observarse, en el primer trimestre de 2014 se alcanzó el valor mínimo, situándose en los 142 €/m<sup>2</sup>, desde ese momento, se observa una progresiva recuperación.

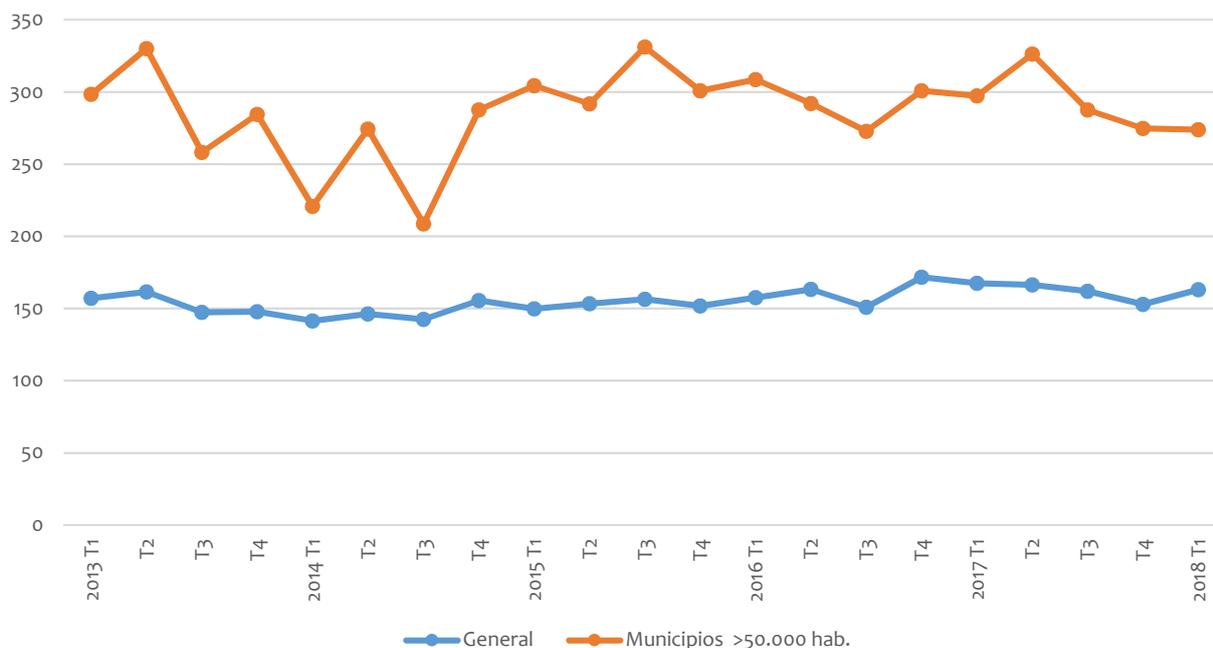
En el primer trimestre de 2018 se sitúa en los 163 €/m<sup>2</sup>, habiendo alcanzado hace un año el máximo de 168 €/m<sup>2</sup> con una variación interanual por tanto de -2,6%.

Si se analiza la evolución del precio en los municipios de más de 50.000 habitantes, se observa un comportamiento similar, con un mínimo en el tercer trimestre de 2014, con 209 €/m<sup>2</sup> y alcanzando en el segundo trimestre de 2017 los 326 €/m<sup>2</sup>, con un ligero descenso los tres últimos trimestres, hasta el valor actual de 274 €/m<sup>2</sup>. En relación con el año anterior se produce una reducción en la variación interanual del -7,8 %.

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

	General	Municipios >50.000 hab.	Relación >50/Gen	Variación anual general (%)	Variación anual Mun >50 (%)
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
T3	156	331	2,1	9,7	58,7
T4	152	301	2,0	-2,4	4,6
2016 T1	158	309	2,0	5,2	1,4
T2	163	292	1,8	6,6	0,1
T3	151	273	1,8	-3,5	-17,6
T4	172	301	1,8	13,0	0,0
2017 T1	168	297	1,8	6,2	-3,6
T2	166	326	2,0	1,8	11,7
T3	162	288	1,8	7,4	5,3
T4	153	275	1,8	-10,9	-8,6
2018 T1	163	274	1,7	-2,6	-7,8

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia.

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

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.

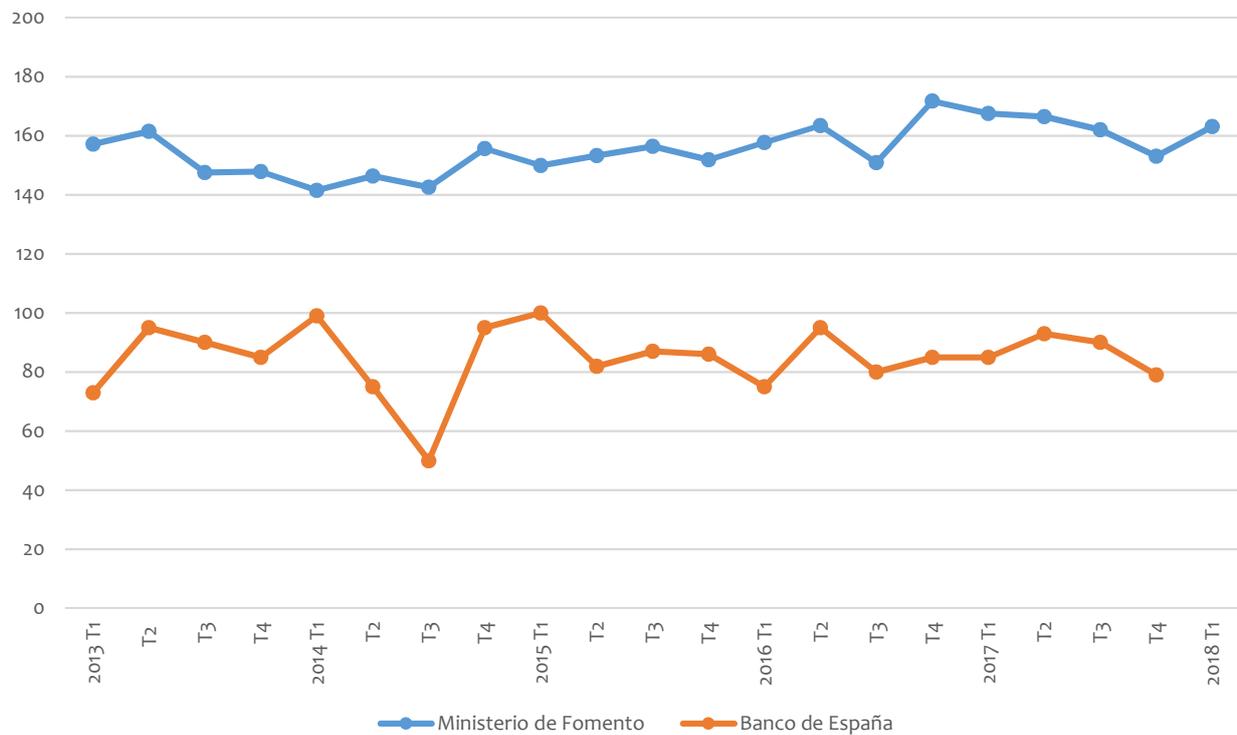
Las tendencias que marcan ambas series son similares, pero los valores de la información del Banco de España son, en conjunto, inferiores entre un 30% y un 40%, a los del Ministerio de Fomento.

El último dato comparable es el correspondiente al cuarto trimestre de 2017, con un precio medio del suelo urbano de 153 €/m<sup>2</sup> según el Ministerio de Fomento y 79 €/m<sup>2</sup> según el Banco de España.

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

	Ministerio de Fomento	Banco de España
2014 T1	142	99
T2	146	75
T3	143	50
T4	156	95
2015 T1	150	100
T2	153	82
T3	156	87
T4	152	86
2016 T1	158	75
T2	163	95
T3	151	80
T4	172	85
2017 T1	168	85
T2	166	93
T3	162	90
T4	153	79
2018 T1	163	s.d.

Fuente: Ministerio de Fomento y Banco de España.

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

Fuente: Ministerio de Fomento y Banco de España.

## 4. REHABILITACIÓN

En la **Tabla 4.1**, se recoge el número de viviendas contenidas en las licencias municipales de obra concedidas. Según los últimos datos disponibles, en el mes de enero de 2018 fueron concedidas licencias para un total de 5.572 viviendas de nueva planta y para un total de 657 viviendas en el caso de obras de rehabilitación, lo que representa un 11,8% de las licencias de nueva planta.

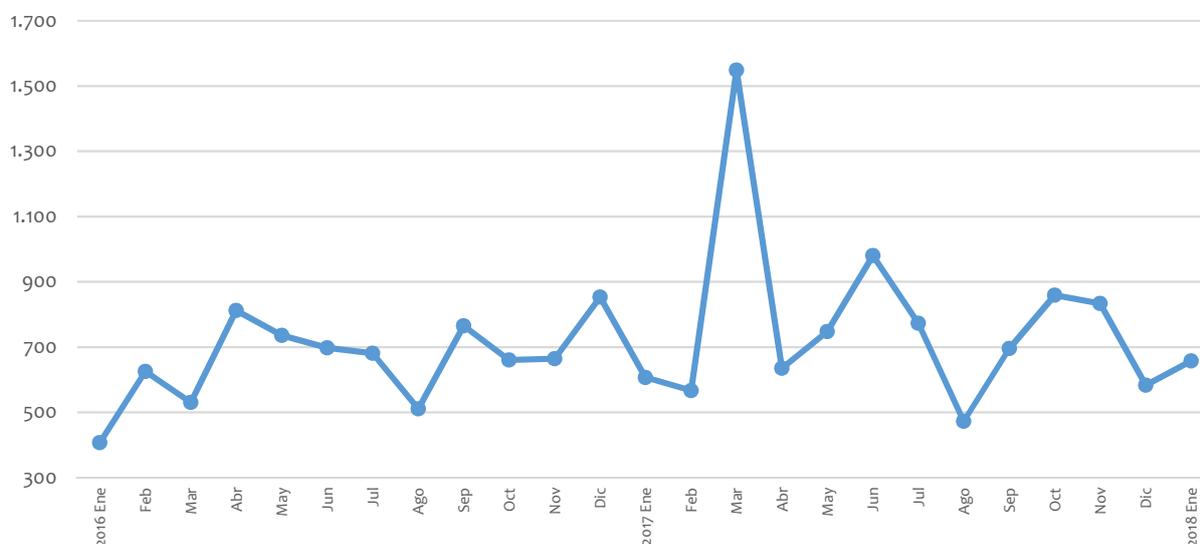
Se puede destacar que en el mes de marzo de 2017 se alcanzó el valor máximo de licencias de rehabilitación de los últimos años, situándose en las 1.549 viviendas, lo que representa casi la tercera parte de las de nueva planta.

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

	Nueva planta	Rehabilitación	% Rehab/VNP
2016Abr	4.116	812	19,7
May	6.926	736	10,6
Jun	4.322	698	16,1
Jul	4.899	681	13,9
Ago	3.245	511	15,7
Sep	4.277	765	17,9
Oct	5.679	660	11,6
Nov	5.842	664	11,4
Dic	6.964	853	12,2
2017 Ene	5.309	607	11,4
Feb	3.372	566	16,8
Mar	4.965	1.549	31,2
Abr	4.947	635	12,8
May	4.880	747	15,3
Jun	6.352	980	15,4
Jul	6.480	773	11,9
Ago	4.487	473	10,5
Sep	4.900	696	14,2
Oct	5.434	859	15,8
Nov	6.581	834	12,7
Dic	4.076	583	14,3
2018 Ene	5.572	657	11,8

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 marzo de 2018 los visados de dirección de obra, en número de viviendas, para ampliación y fundamentalmente reforma, representaron el 21,5% del total de visados alcanzando las 2.312 viviendas, lo que representa un descenso del 19% en variación interanual.

El número total de visados por trimestres, en el último año varía entre los 26.000 y 29.000 visados por trimestre, y en relación con la variación interanual por meses destaca el aumento importante en el mes de junio de 2017, con el 53,5%.

**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 (%)
2016 Jul	8.982	232	2.448	2.680	29,8	11,7	-6,7
Ago	5.018	138	1.589	1.727	34,4	18,7	15,9
Sep	7.378	178	2.232	2.410	32,7	6,7	4,1
Oct	7.787	170	2.259	2.429	31,2	30,3	6,7
Nov	8.606	213	2.448	2.661	30,9	21,3	13,3
Dic	6.905	149	1.858	2.007	29,1	-2,3	0,9
2017 Ene	8.216	197	1.785	1.982	24,1	21,9	10,5
Feb	8.622	185	1.892	2.077	24,1	8,3	-9,2
Mar	10.051	184	2.683	2.867	28,5	19,2	28,5
Abr	7.147	172	2.067	2.239	31,3	0,4	-3,8
May	10.563	248	2.634	2.882	27,3	7,9	7,8
Jun	11.375	192	2.839	3.031	26,6	53,5	5,6
Jul	11.077	193	2.558	2.751	24,8	23,3	2,6
Ago	6.173	100	1.318	1.418	23,0	23,0	-17,9
Sep	9.012	157	2.143	2.300	25,5	22,1	-4,6
Oct	9.899	185	2.319	2.504	25,3	27,1	3,1
Nov	9.051	226	2.219	2.445	27,0	5,2	-8,1
Dic	7.861	198	1.567	1.765	22,5	13,8	-12,1
2018 Ene	8.869	128	2.047	2.175	24,5	7,9	9,7
Feb	10.447	197	1.945	2.142	20,5	21,2	3,1
Mar	10.773	165	2.147	2.312	21,5	7,2	-19,4

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, a partir de la información sobre ayudas a la rehabilitación del Ministerio de Fomento que se presenta en la **Tabla 4.3**, se puede observar que en el primer trimestre se otorgaron 1.795 calificaciones provisionales para rehabilitación protegida, que corresponden básicamente a la comunidad autónoma de Navarra con 1.399 viviendas, y Extremadura con 304 viviendas.

En los últimos tres meses se han calificado provisionalmente un total de 1.795 viviendas, y las calificaciones definitivas han sido 777, correspondiendo 526 a Navarra, y 230 a Extremadura.

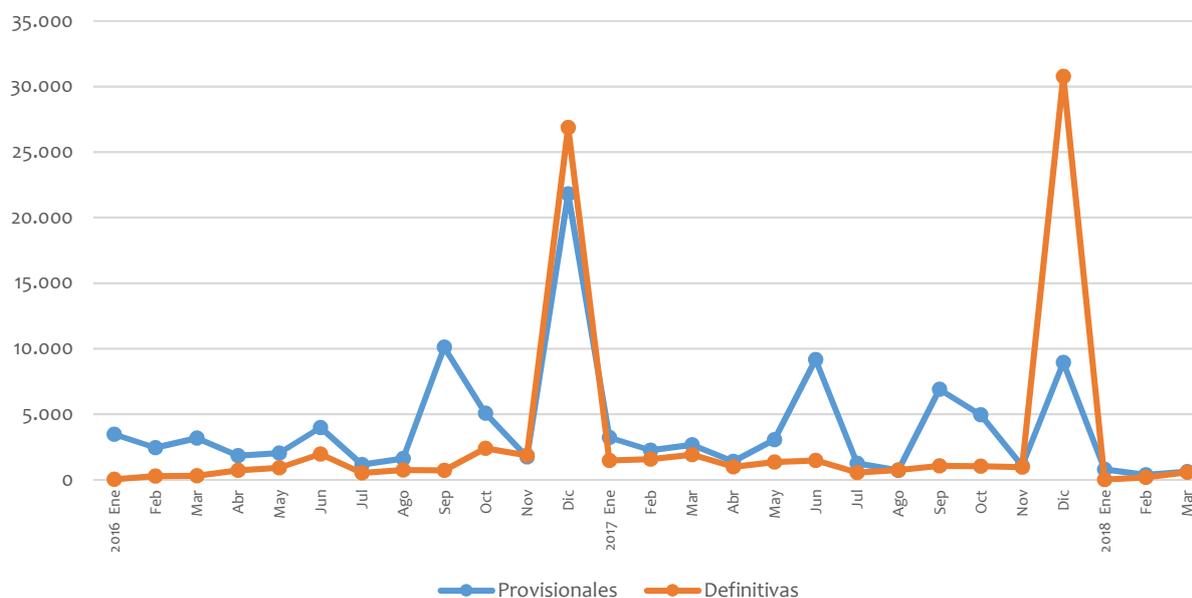
Por último es de destacar, en el gráfico correspondiente, los picos que se producen al finalizar cada año, acumulando tanto en las calificaciones provisionales como definitivas.

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

	Provisionales	Definitivas
2016 Jul	1.170	521
Ago	1.628	742
Sep	10.110	712
Oct	5.070	2.403
Nov	1.747	1.861
Dic	21.808	26.877
2017 Ene	3.237	1.481
Feb	2.261	1.565
Mar	2.660	1.923
Abr	1.404	997
May	3.061	1.362
Jun	9.183	1.484
Jul	1.267	547
Ago	708	734
Sep	6.901	1.066
Oct	4.958	1.035
Nov	1.070	962
Dic	8.946	30.787
2018 Ene	794	20
Feb	376	183
Mar	625	574

Fuente: Ministerio de Fomento.

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



Fuente: Ministerio de Fomento.

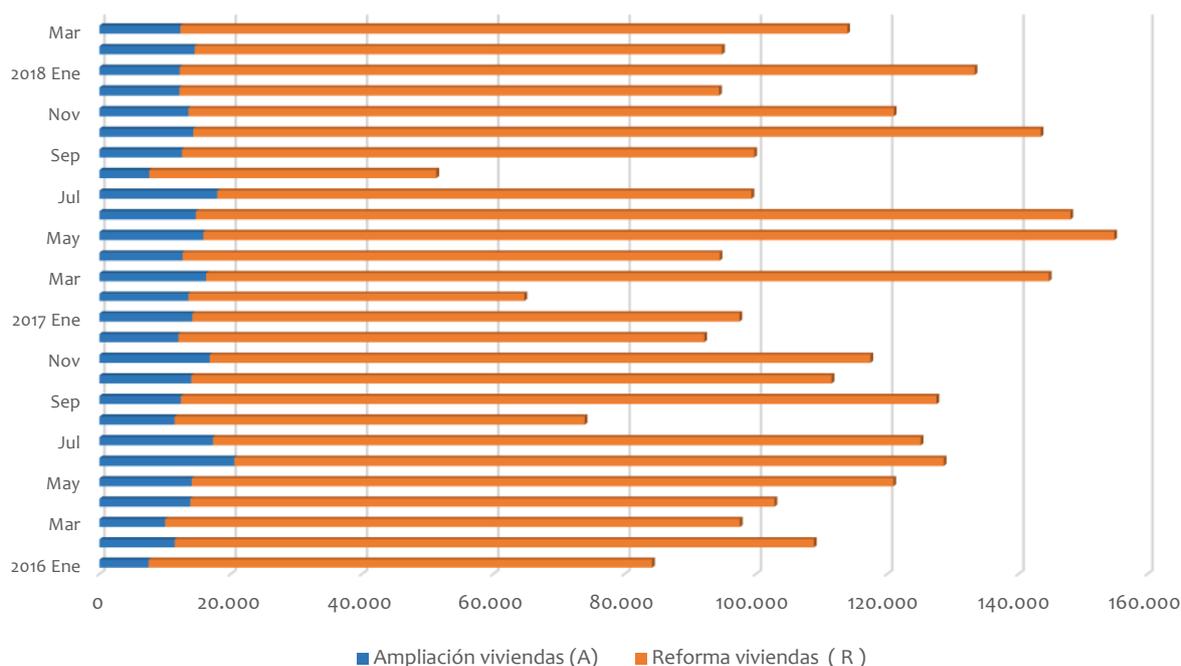
Finalmente, en la **Tabla 4.4** se ofrece el presupuesto de ejecución de las obras residenciales contenido en los visados de dirección de obra de los COAT. Los datos del último mes conocido, marzo de 2018, alcanzan un presupuesto de 834 millones de euros, de los que un 12% corresponde a obras de ampliación y reforma. Asimismo, se registró una variación anual de este tipo de obras del -21,2%. La correspondiente a obra nueva representó un aumento interanual del 19,3% en el mismo mes de marzo de 2018, con relación al año anterior.

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

	TOTAL	Obra nueva uso residencial	Ampliación viviendas (A)	Reforma viviendas (R)	Ampliación + Reforma	% (A + R)	Variación anual ON (%)	Variación anual A+R (%)
2016 Jul	728.010	602.922	17.271	107.817	125.088	17,2	6,4	-13,1
Ago	369.652	295.758	11.427	62.467	73.894	20,0	16,1	23,8
Sep	626.047	498.556	12.377	115.114	127.491	20,4	17,9	14,0
Oct	612.115	500.598	13.966	97.551	111.517	18,2	32,3	14,3
Nov	685.830	568.408	16.780	100.642	117.422	17,1	22,6	2,1
Dic	567.312	475.198	12.014	80.100	92.114	16,2	3,7	-11,8
2017 Ene	700.070	602.592	14.128	83.350	97.478	13,9	38,9	15,8
Feb	695.055	630.335	13.517	51.203	64.720	9,3	16,4	-40,5
Mar	843.715	699.089	16.237	128.389	144.626	17,1	17,4	48,3
Abr	606.173	511.718	12.642	81.813	94.455	15,6	15,4	-8,1
May	893.917	739.111	15.816	138.989	154.806	17,3	20,7	28,0
Jun	914.386	766.400	14.677	133.308	147.986	16,2	78,0	15,1
Jul	859.470	760.173	17.910	81.387	99.297	11,6	26,1	-20,6
Ago	495.890	444.590	7.556	43.744	51.300	10,3	50,3	-30,6
Sep	731.014	631.285	12.545	87.184	99.729	13,6	26,6	-21,8
Oct	875.161	731.793	14.262	129.106	143.368	16,4	46,2	28,6
Nov	797.961	676.965	13.539	107.457	120.996	15,2	19,1	3,0
Dic	703.482	609.113	12.149	82.220	94.369	13,4	28,2	2,4
2018 Ene	760.381	627.069	12.210	121.102	133.312	17,5	4,1	36,8
Feb	881.054	786.240	14.485	80.329	94.814	10,8	24,7	46,5
Mar	947.684	833.776	12.299	101.609	113.908	12,0	19,3	-21,2

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 en 2013 y 2014. Los tres últimos años el índice de precio de venta ha experimentado ligeras subidas, situándose el índice actualmente, en el primer trimestre de 2018, según se observa en el **Gráfico 5.1**, en el 119% del valor inicial, recuperando valores de hace seis años.

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

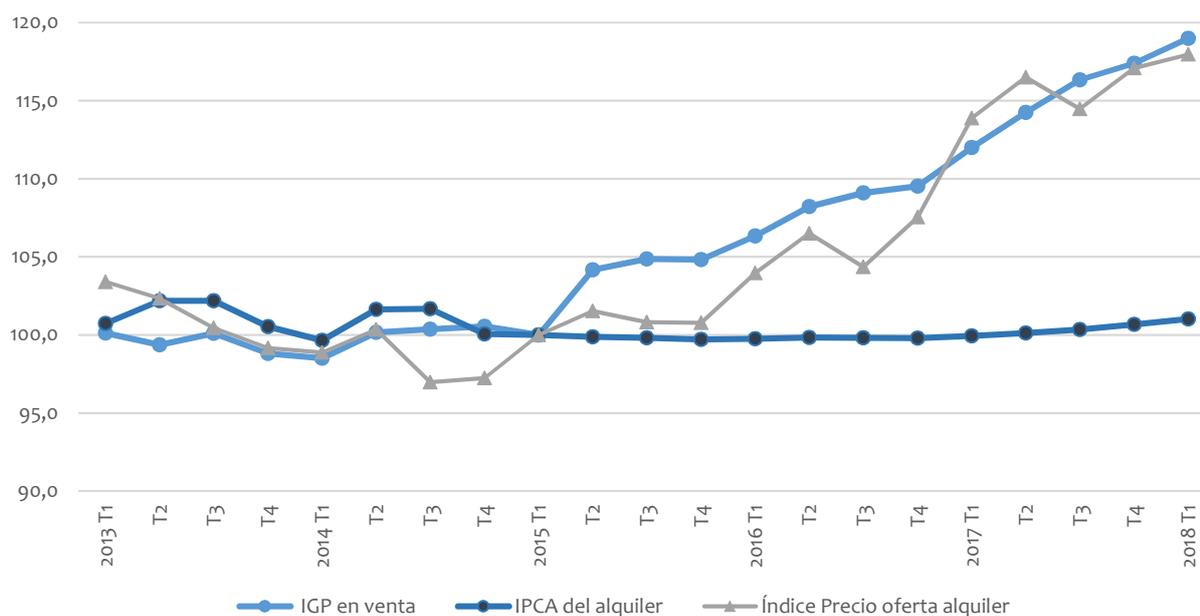
Para homogeneizar los índices, se ha tomado como base 100 el primer trimestre de 2015.

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

	IGP en venta	IPCA del alquiler	Índice Precio oferta alquiler
2014 T1	98,5	99,7	98,9
T2	100,2	101,6	100,4
T3	100,4	101,7	97,0
T4	100,6	100,1	97,2
2015 T1	100,0	100,0	100,0
T2	104,2	99,9	101,5
T3	104,9	99,8	100,8
T4	104,8	99,7	100,8
2016 T1	106,3	99,8	104,0
T2	108,2	99,8	106,5
T3	109,1	99,8	104,3
T4	109,5	99,8	107,5
2017 T1	112,0	99,9	113,9
T2	114,2	100,1	116,5
T3	116,3	100,3	114,5
T4	117,4	100,7	117,1
2018 T1	119,0	101,0	118,0

Fuente: Instituto Nacional de Estadística, FOTOCASA, y elaboración propia.

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



Fuente: Instituto Nacional de Estadística, FOTOCASA, y elaboración propia

Por su parte, en la **Tabla y Gráfico 5.2**, se observa que la rentabilidad bruta del alquiler mantiene un crecimiento continuado, desde el 2,8% de mediados de 2008 hasta situarse en el 4,65% en el segundo trimestre de 2014.

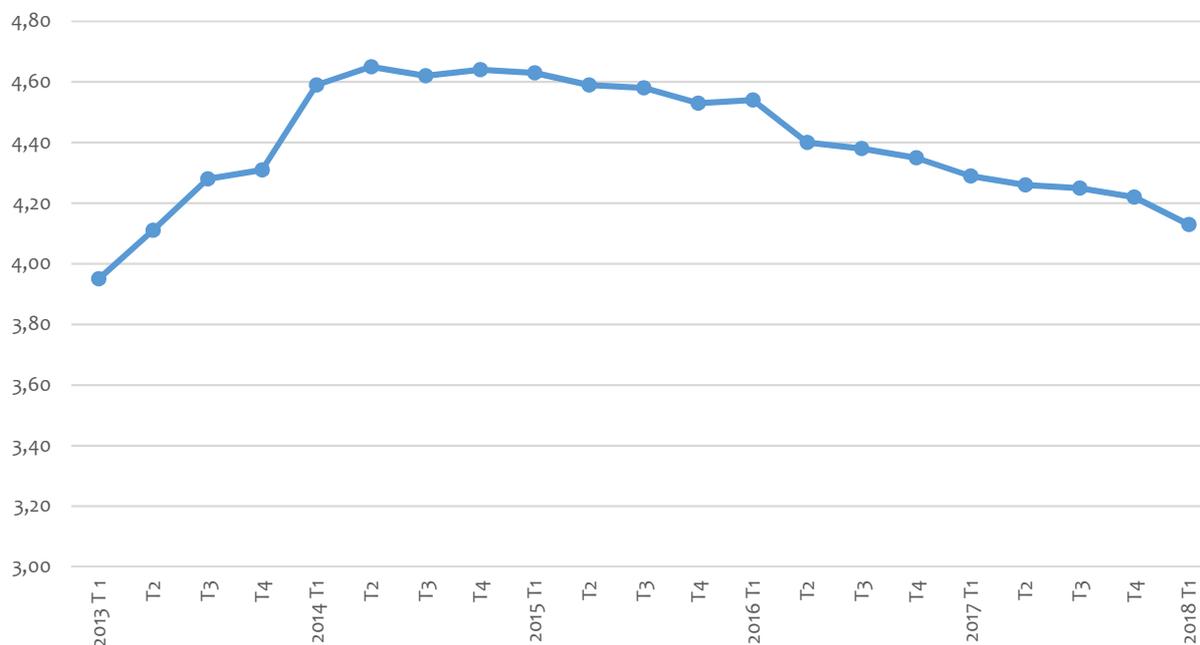
A partir de esa fecha la rentabilidad, como se puede observar en el gráfico correspondiente, inicia un ligero descenso, y en el primer trimestre de 2018 la rentabilidad es del 4,13%, equivalente a la del segundo trimestre de 2013.

**Tabla 5.2.** Rentabilidad bruta del alquiler (%).

	Rentabilidad
2014 T1	4,59
T2	4,65
T3	4,62
T4	4,64
2015 T1	4,63
T2	4,59
T3	4,58
T4	4,53
2016 T1	4,54
T2	4,40
T3	4,38
T4	4,35
2017 T1	4,29
T2	4,26
T3	4,25
T4	4,22
2018 T1	4,13

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 500.309 millones de euros en el primer trimestre de 2018. Esta cifra multiplica por cinco el crédito a la actividad inmobiliaria y por dieciséis al de la construcción, tal como se indica en la **Tabla y Gráficos 6.1**.

El crédito para rehabilitación de vivienda en el primer trimestre, 18.825 millones de euros, representa sólo el 3,76% del de adquisición de vivienda.

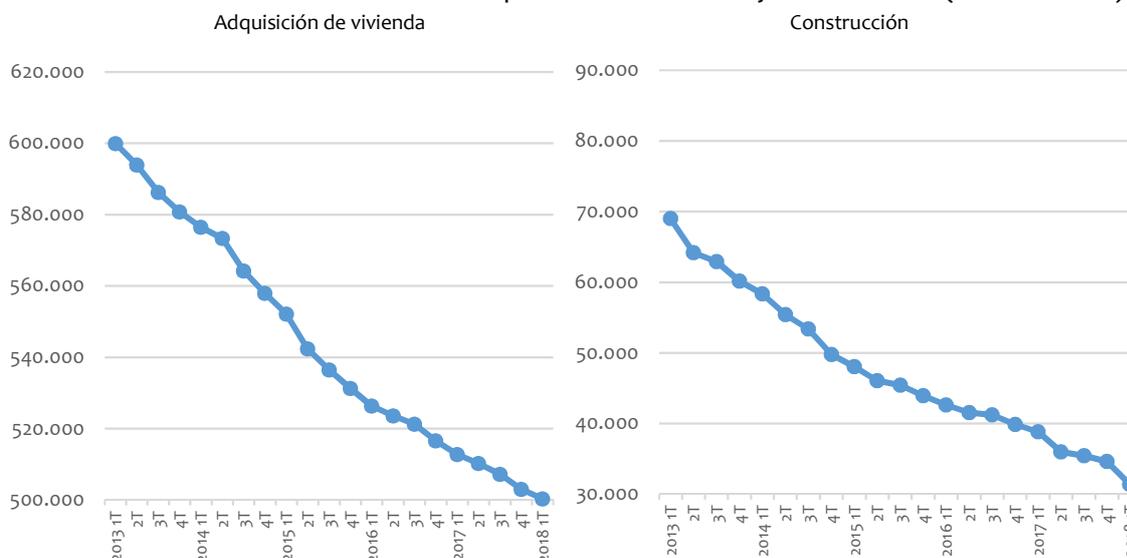
**Tabla 6.1.** Crédito inmobiliario vivo: totales en millones de euros y variación anual porcentual.

	crédito inmobiliario vivo, millones €				Variación anual (%)			
	Adquisición vivienda	Rehabilitación vivienda	Construcción	Actividad inmobiliaria	Adq. vivienda	Rehab	Construc.	Act. Inmob.
2014 1T	576.464	22.680	58.386	170.839	-3,9	-11,0	-15,4	-16,4
2T	573.393	22.044	55.436	161.218	-3,5	-10,9	-13,6	-18,8
3T	564.252	21.833	53.403	156.197	-3,8	-9,8	-15,1	-19,9
4T	557.973	21.819	49.770	150.317	-3,9	-7,6	-17,3	-15,0
2015 1T	552.110	21.856	48.063	146.613	-4,2	-3,6	-17,7	-14,2
2T	542.422	21.461	46.090	138.329	-5,4	-2,6	-16,9	-14,2
3T	536.511	21.148	45.445	135.851	-4,9	-3,1	-14,9	-13,0
4T	531.256	20.813	43.936	135.190	-4,8	-4,6	-11,7	-10,1
2016 1T	526.382	20.431	42.663	128.871	-4,7	-6,5	-11,2	-12,1
2T	523.595	20.337	41.577	124.805	-3,5	-5,2	-9,8	-9,8
3T	521.232	19.046	41.230	123.177	-2,8	-9,9	-9,3	-9,3
4T	516.612	18.753	39.898	120.805	-2,8	-9,9	-9,2	-10,6
2017 1T	512.743	18.750	38.834	118.823	-2,6	-8,2	-9,0	-7,8
2T	510.258	18.347	36.020	116.449	-2,5	-9,8	-13,4	-6,7
3T	507.203	18.696	35.450	112.310	-2,7	-1,8	-14,0	-8,8
4T	503.027	18.862	34.626	109.998	-2,6	0,6	-13,2	-8,9
2018 1T	500.309	18.825	31.377	101.338	-2,4	0,4	-19,2	-14,7

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, reduciéndose en estos siete años en un 20%, en tanto que el crédito a la actividad inmobiliaria y la construcción se ha reducido prácticamente a la mitad.

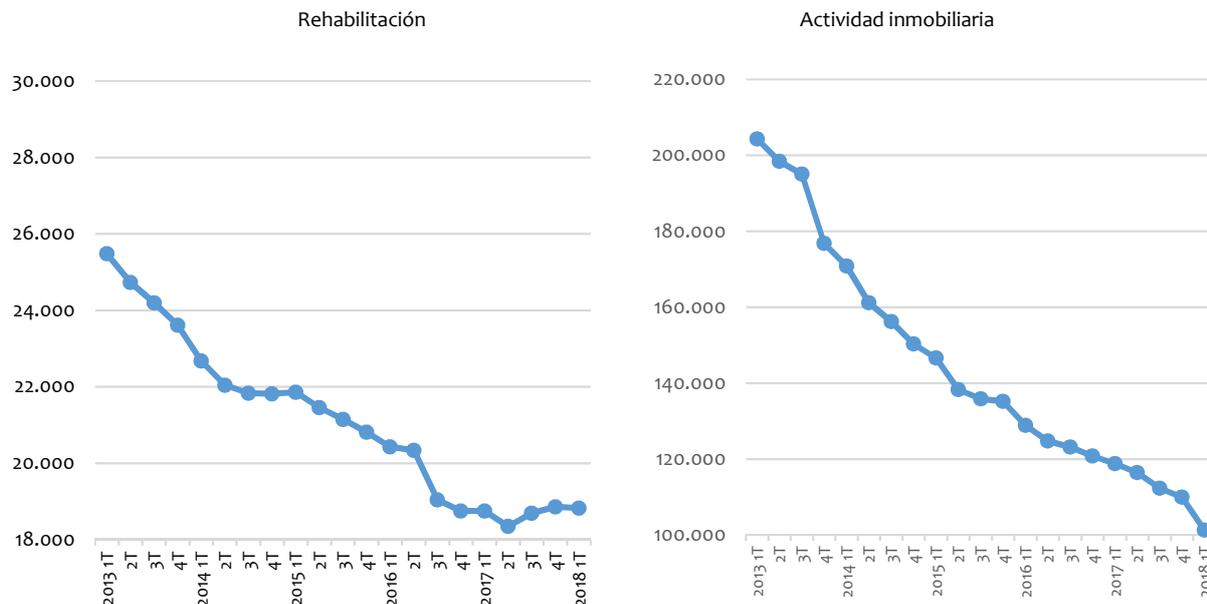
**Gráfico 6.1.a.** Crédito inmobiliario vivo: adquisición de vivienda y construcción (millones de €).



Fuente: Banco de España y elaboración propia

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

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



Fuente: Banco de España y elaboración propia

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

En el primer trimestre de 2018 se han registrado un total de 84.073 hipotecas sobre vivienda, con una variación interanual del 6%, y con un valor medio de 120.527 euros por vivienda.

El importe total del valor prestado en el último trimestre es de 10.133 millones de euros, y representa un aumento del 11,7% en relación con el mismo trimestre del año anterior.

Por otra parte hay que señalar que en el último trimestre se han cancelado 87.949 hipotecas.

**Tabla 6.2.** Préstamos hipotecarios constituidos sobre vivienda.

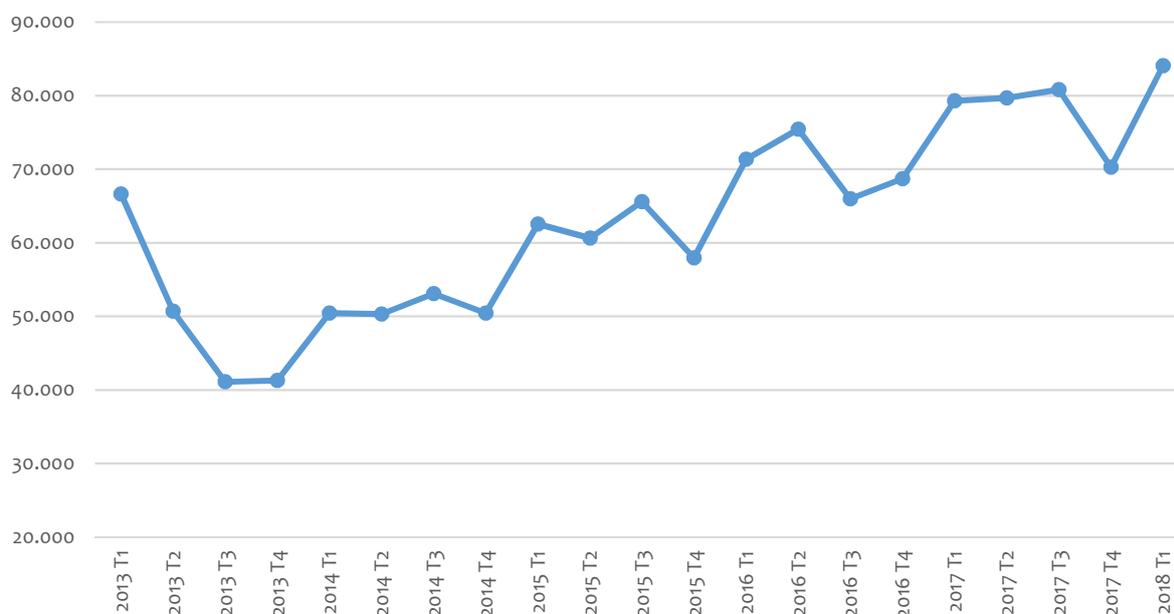
	Nº total de hipotecas	importe (miles €)
2014 T1	50.453	5.150.771
2014 T2	50.305	5.013.376
2014 T3	53.090	5.500.166
2014 T4	50.454	5.226.228
2015 T1	62.572	6.644.959
2015 T2	60.651	6.330.226
2015 T3	65.590	7.025.739
2015 T4	57.954	6.338.016
2016 T1	71.383	7.659.778
2016 T2	75.460	8.178.596
2016 T3	65.982	7.449.305
2016 T4	68.741	7.612.427
2017 T1	79.302	9.067.754
2017 T2	79.691	9.127.418
2017 T3	80.834	9.571.412
2017 T4	70.269	8.424.387
2018 T1	84.073	10.133.047

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 y a lo largo del año 2016, 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.

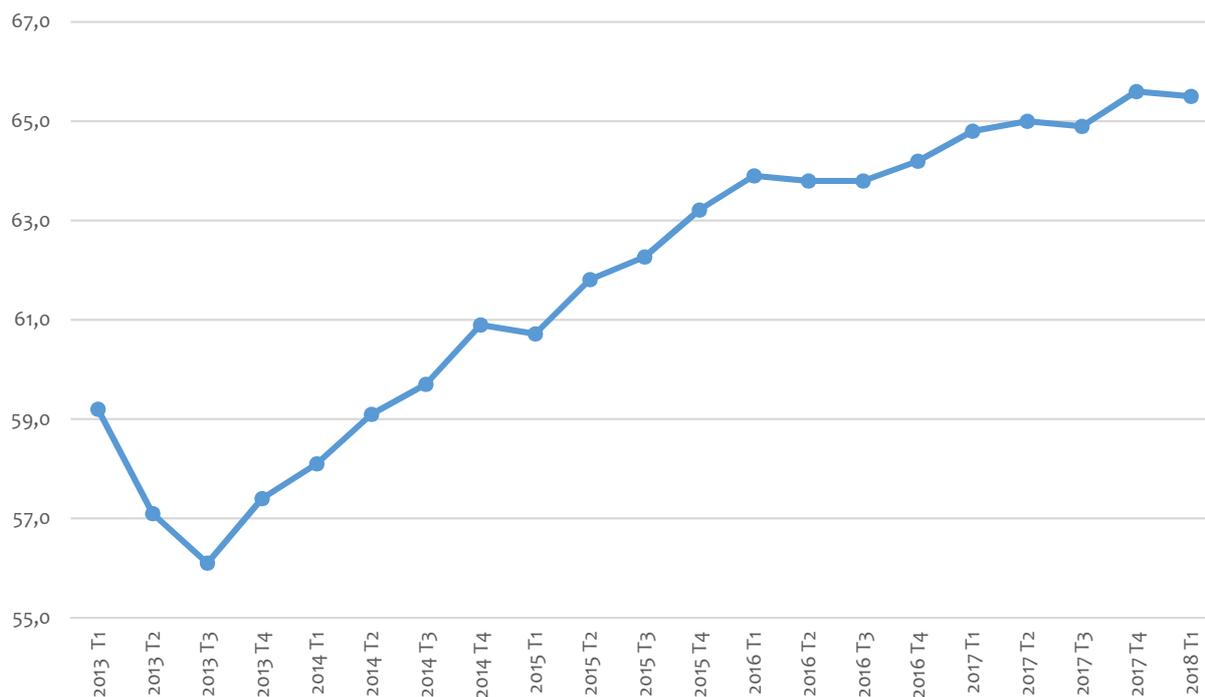
La evolución de la relación entre el principal del préstamo y el valor de tasación del inmueble, inscrito en el Registro, se presenta en la **Tabla y Gráfico 6.3**.

En los cuatro últimos años se ha producido un incremento continuo desde el 58% del primer trimestre de 2014, hasta el último valor correspondiente al primer trimestre de 2018, que eleva este porcentaje hasta el 65,5%.

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

	Relación préstamo/valor %
2014 T1	58,1
2014 T2	59,1
2014 T3	59,7
2014 T4	60,9
2015 T1	60,7
2015 T2	61,8
2015 T3	62,3
2015 T4	63,2
2016 T1	63,9
2016 T2	63,8
2016 T3	63,8
2016 T4	64,2
2017 T1	64,8
2017 T2	65,0
2017 T3	64,9
2017 T4	65,6
2018 T1	65,5

Fuente: Banco de España

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

Fuente: Banco de España

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

A partir de esta fecha el porcentaje ha aumentado de manera discontinua, hasta alcanzar el 15,6% en el cuarto trimestre de 2015, iniciándose un continuo descenso hasta los 13,5% del tercer trimestre de 2017.

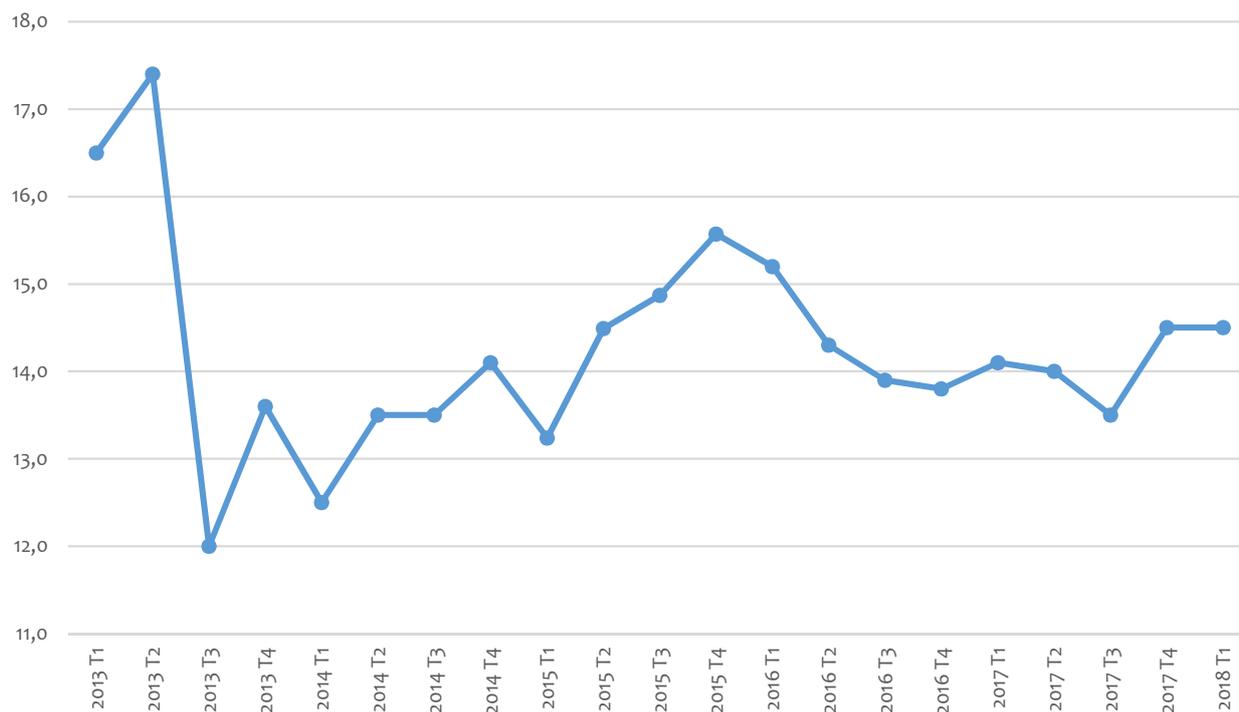
En el último año el porcentaje se ha mantenido en el entorno del 14%, y actualmente el número de créditos que superan el 80% del valor es el 14,5% en los dos últimos trimestres.

**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%
2014 T1	12,5
2014 T2	13,5
2014 T3	13,5
2014 T4	14,1
2015 T1	13,2
2015 T2	14,5
2015 T3	14,9
2015 T4	15,6
2016 T1	15,2
2016 T2	14,3
2016 T3	13,9
2016 T4	13,8
2017 T1	14,1
2017 T2	14,0
2017 T3	13,5
2017 T4	14,5
2018 T1	14,5

Fuente: Banco de España

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



Fuente: Banco de España

### La accesibilidad económica a la adquisición de vivienda.

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

El último dato disponible, diciembre de 2017, al cierre de este boletín, con 191.127 millones de euros, recupera la cifra del segundo trimestre. En relación con el mismo mes del año anterior, el valor es parecido, ya que se incrementa sólo un 2,5%.

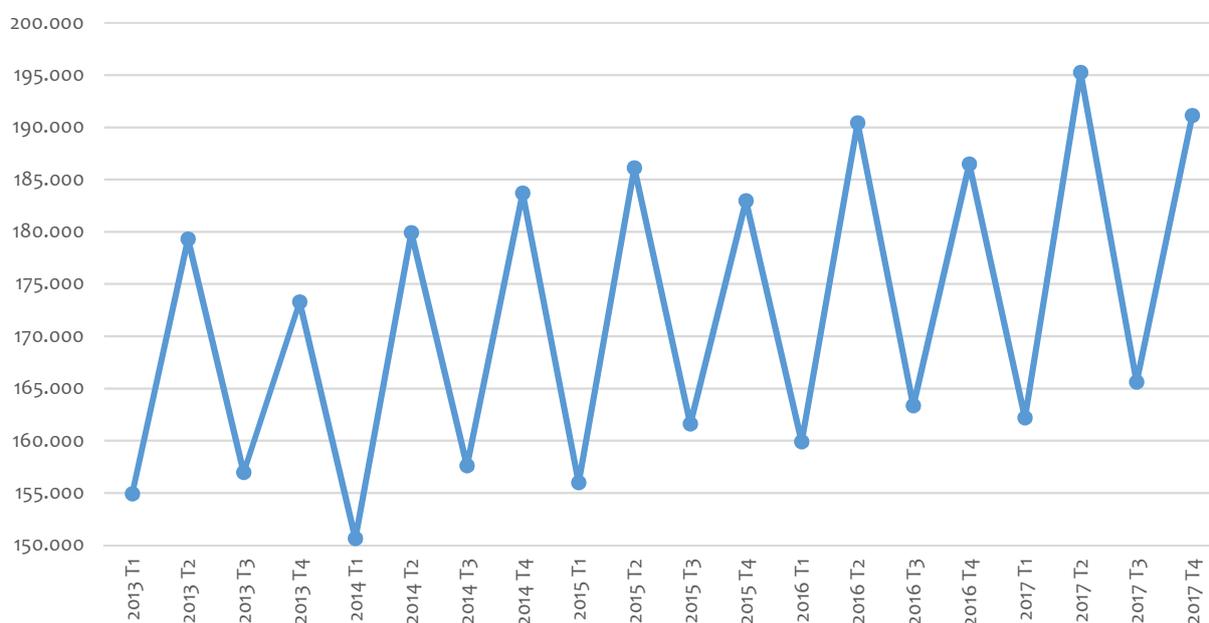
**Tabla 6.5.** Situación económica de los hogares.

	Renta bruta disponible de los hogares (Millones €)	Variación anual (%)	Endeudamiento de los hogares (% PIB)
2014 T1	150.622	-2,8	81,0
2014 T2	179.905	0,4	80,8
2014 T3	157.585	0,4	79,2
2014 T4	183.701	6,0	77,9
2015 T1	155.966	3,5	76,8
2015 T2	186.096	3,4	76,0
2015 T3	161.603	2,5	74,0
2015 T4	182.964	-0,4	72,8
2016 T1	159.884	2,5	71,5
2016 T2	190.425	2,3	71,8
2016 T3	163.343	1,1	70,0
2016 T4	186.461	1,9	69,3
2017 T1	162.176	1,4	68,7
2017 T2	195.238	2,5	68,8
2017 T3	165.588	1,4	67,2
2017 T4	191.127	2,5	66,6

Fuente: Banco de España

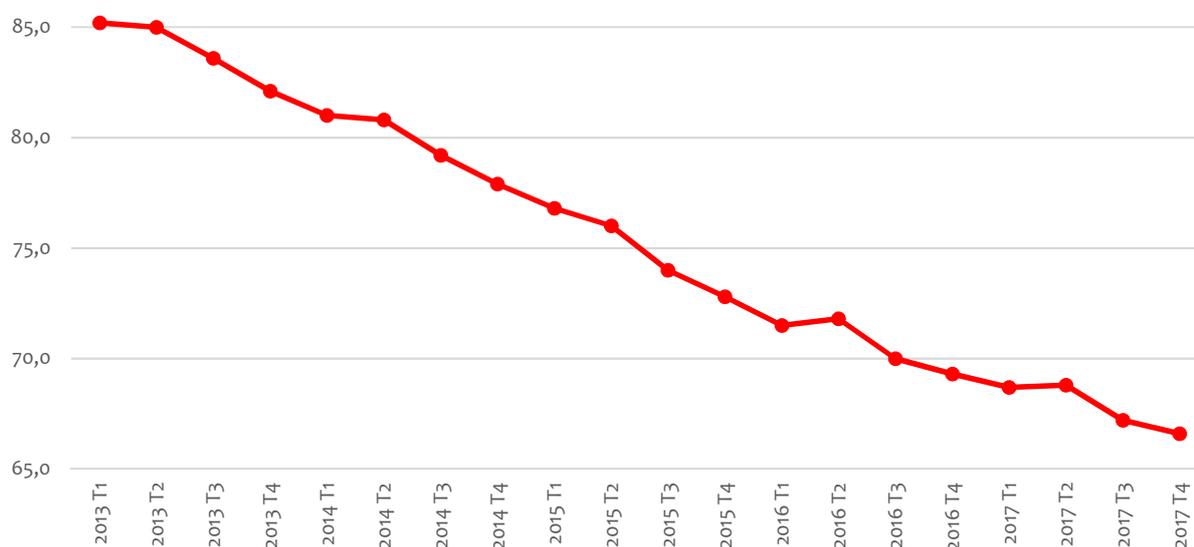
El endeudamiento de los hogares en relación con el PIB mantiene un descenso continuado en los últimos cinco años, desde el 84,9% del primer trimestre de 2013, hasta el 66,6% del PIB, registrado en el cuarto trimestre de 2017, que es el último dato disponible.

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



Fuente: Banco de España

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



Fuente: Banco de España

Finalmente, se presentan los indicadores habituales de medición de la asequibilidad de la compra de vivienda en la **Tabla y Gráficos 6.6**.

El esfuerzo económico (con deducciones), que se situó en el 40% a principio de 2009, descendió en cuatro años hasta el 35-36%, 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 correspondiente al primer trimestre de 2018, indica un valor del 31,4%.

Como puede verse en el indicador que relaciona renta del hogar y precio de la vivienda, el número de años necesarios para la compra de una vivienda, en relación con la renta disponible por hogar, ha descendido desde los 9 años de renta en 2007, hasta una cifra en el entorno de 6,4 años a lo largo de 2013 y 2014, y aumentando en 2016 hasta los 6,7 años. El último dato del primer trimestre de 2018 se eleva a los 7,17 años

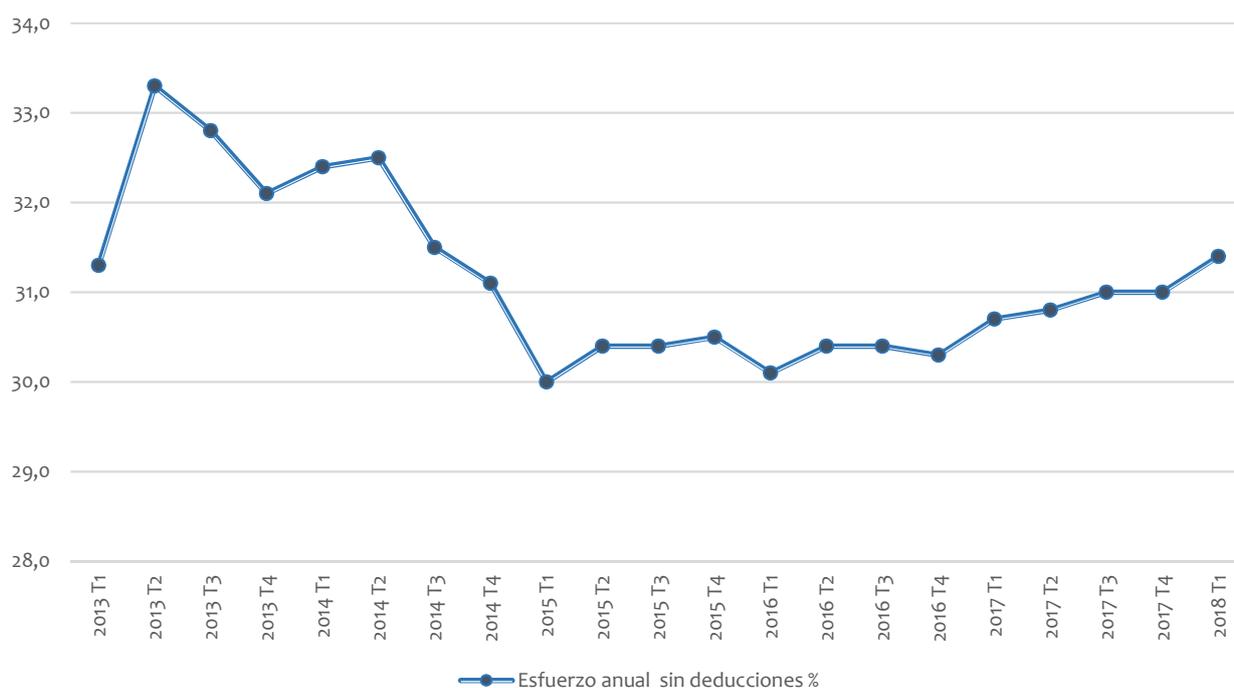
Hay que recordar que el esfuerzo económico, que se sitúa en el primer trimestre del año en el 31,4% de la renta disponible por hogar, iguala el dato con deducciones y sin deducciones, al haberse eliminado las deducciones por compra de vivienda desde enero de 2013.

**Tabla 6.6.** Accesibilidad económica de la vivienda.

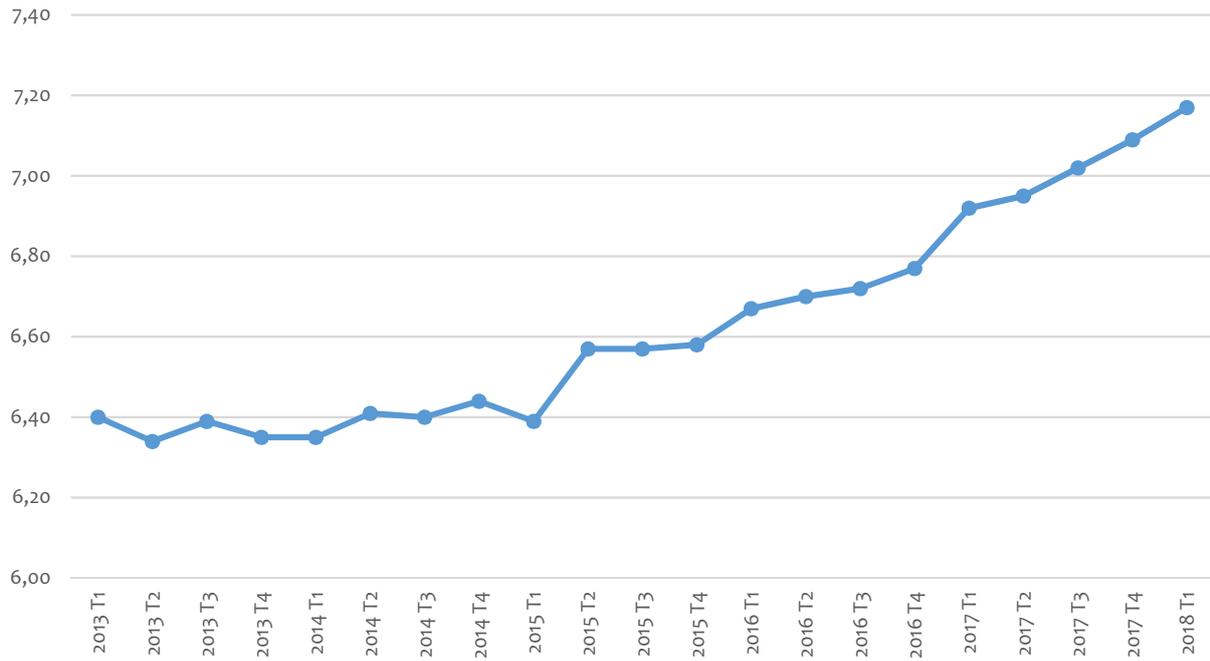
	Relación precio vivienda/renta hogar años	Esfuerzo anual sin deducciones %
2014 T1	6,35	32,4
2014 T2	6,41	32,5
2014 T3	6,40	31,5
2014 T4	6,44	31,1
2015 T1	6,39	30,0
2015 T2	6,57	30,4
2015 T3	6,57	30,4
2015 T4	6,58	30,5
2016 T1	6,67	30,1
2016 T2	6,70	30,4
2016 T3	6,72	30,4
2016 T4	6,77	30,3
2017 T1	6,92	30,7
2017 T2	6,95	30,8
2017 T3	7,02	31,0
2017 T4	7,09	31,0
2018 T1	7,17	31,4

Fuente: Banco de España

**Gráfico 6.6.a.** Accesibilidad económica de la vivienda: esfuerzo anual sin deducciones. %



Fuente: Banco de España

**Gráfico 6.6.b.** Accesibilidad económica de la vivienda: relación precio vivienda / renta hogar. Años

Fuente: Banco de España

## 7. 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, recogiendo por tanto, los datos publicados para el total de adquisición de vivienda, que con el último dato publicado asciende al 4,53% en marzo de 2018.

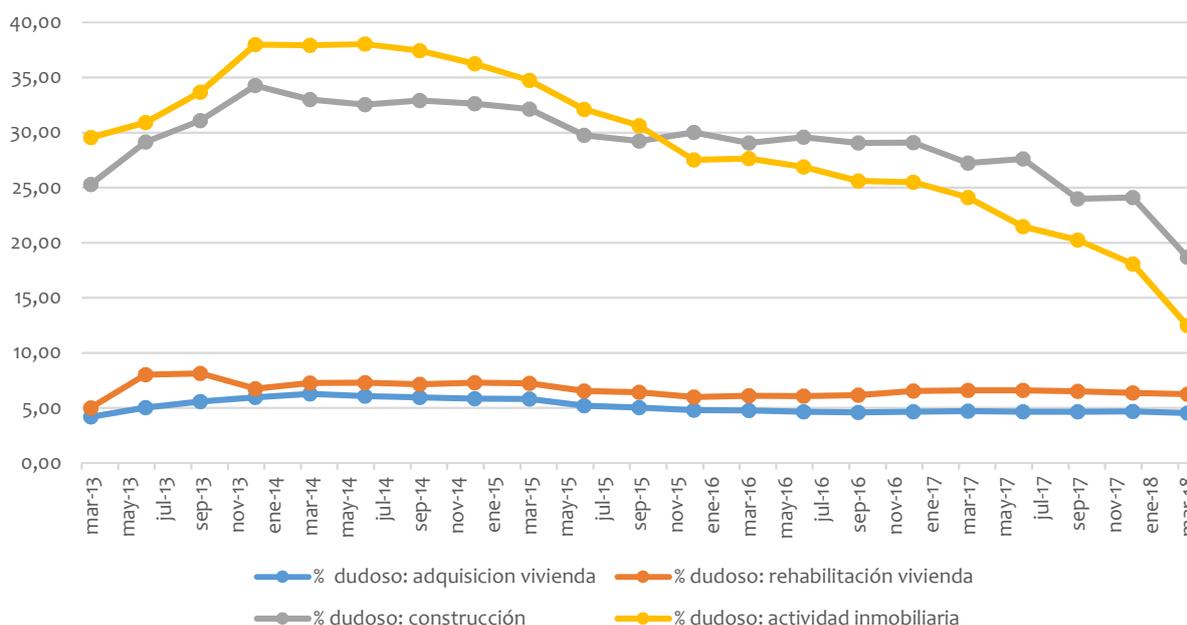
En rehabilitación, la morosidad representa el 6,26%, y en el caso de constructores y promotores inmobiliarios, que a principios de 2008 tenían un porcentaje de créditos dudosos apenas del 1%, el incremento ha sido mucho más elevado en los últimos años, registrando valores actualmente más moderados, del 18,69% y del 12,48% respectivamente, cuando hace cuatro años estaban en el 33% y en el 38%.

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

	% dudoso: adquisición vivienda	% dudoso: rehabilitación vivienda	% dudoso: construcción	% dudoso: actividad inmobiliaria
mar-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
sep-15	5,03	6,42	29,24	30,64
dic-15	4,81	5,98	30,03	27,54
mar-16	4,78	6,10	29,06	27,64
jun-16	4,65	6,07	29,60	26,89
sep-16	4,61	6,16	29,06	25,63
dic-16	4,67	6,53	29,09	25,50
mar-17	4,72	6,60	27,23	24,12
jun-17	4,67	6,60	27,62	21,47
sep-17	4,66	6,51	24,00	20,27
dic-17	4,69	6,37	24,11	18,09
mar-18	4,53	6,26	18,69	12,48

Fuente: Banco de España

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



Fuente: Banco de España

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

La ejecución de hipotecas alcanzó un máximo de 27.597 actuaciones en el primer trimestre de 2010, para descender hasta 14.681 en el tercer trimestre de 2011. Los últimos cuatro años el descenso ha sido prácticamente continuo, situándose actualmente en el primer trimestre de 2018 en 6.903 ejecuciones.

Los lanzamientos han mostrado un crecimiento más continuado desde 2008, pasando de 5.600 a superar los 19.000 a principio de 2012, cifra que se ha repetido en los dos primeros trimestres de 2017, y en el último trimestre se han recibido 18.859 lanzamientos, y practicado una cifra algo menor, 15.907, de los que casi dos de cada tres, 9.719, son consecuencia de procedimientos derivados de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

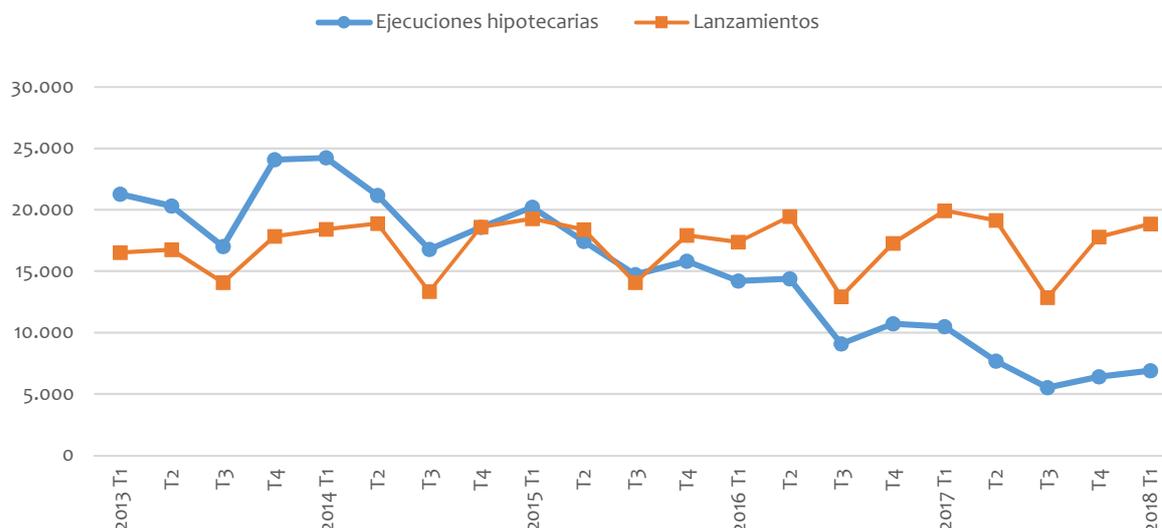
En ambas series se detecta un comportamiento estacional, con valores más bajos en verano.

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

	Ejecuciones hipotecarias	Variación anual (%)	Lanzamientos	Variación anual (%)
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
T3	14.735	-12,1	14.071	5,5
T4	15.815	-14,9	17.921	-3,7
2016 T1	14.205	-29,7	17.386	-9,7
T2	14.385	-17,4	19.461	5,9
T3	9.094	-38,3	12.918	-8,2
T4	10.726	-32,2	17.265	-3,7
2017 T1	10.478	-26,2	19.926	14,6
T2	7.689	-46,5	19.141	-1,6
T3	5.518	-39,3	12.840	-0,6
T4	6.409	-40,2	17.786	3,0
2018 T1	6.903	-34,1	18.859	-5,4

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 primer trimestre de 2018. De las 14.183 ejecuciones iniciadas sobre el total de fincas, la mitad corresponde a vivienda. El total de viviendas afectadas es de 6.699 y de este total 2.027 corresponden a vivienda habitual, que representa un 53% menos que hace un año.

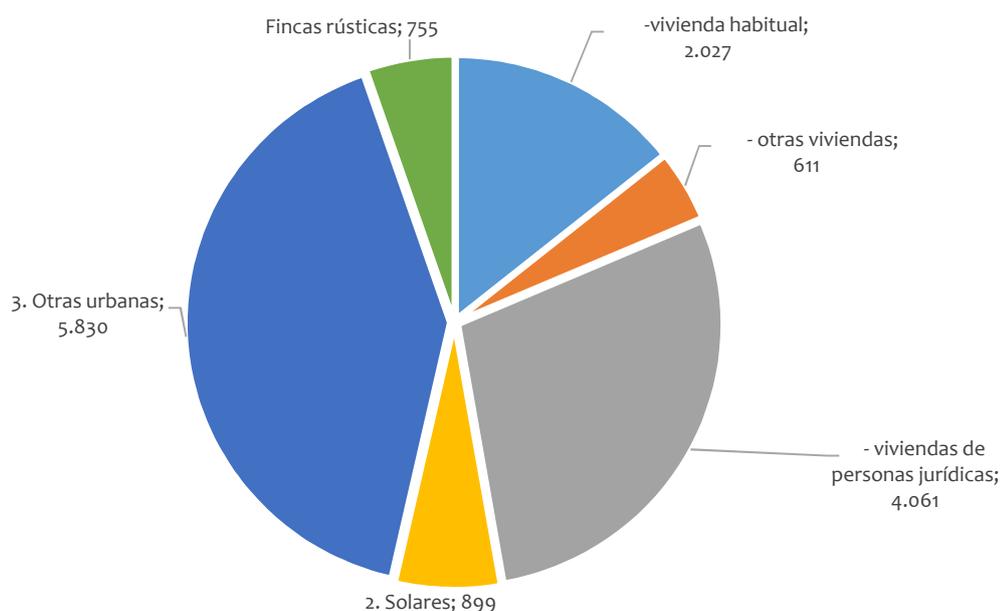
**Tabla 7.3.** Ejecuciones hipotecarias iniciadas en el primer trimestre de 2018.

	2016	2017				2018	% variación último trimestre	
	4 T	1 T	2T	3T	4T	1 T	trimestral	anual
total fincas	18.102	17.000	13.605	9.025	12.369	14.183	14,7	-17,8
Fincas urbanas	17.254	16.169	12.868	7.783	11.896	13.428	12,9	-18,2
1. Total viviendas	9.935	9.153	6.937	4.676	6.405	6.699	4,6	-27,1
-viviendas de personas físicas	6.071	5.530	3.652	2.071	2.849	2.638	-7,4	-53,0
-vivienda habitual	4.630	4.274	2.788	1.584	2.103	2.027	-3,6	-53,3
- otras viviendas	1.441	1.256	864	487	746	611	-18,1	-52,1
- viviendas de personas jurídicas	3.864	3.623	3.285	2.605	3.556	4.061	14,2	13,6
2. Solares	908	712	938	322	552	899	62,9	2,3
3. Otras urbanas	6.411	6.304	4.993	2.785	4.939	5.830	18,0	-8,2
Fincas rústicas	848	831	737	1.242	473	755	59,6	-9,3

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

Fuente: INE

**Gráfico 7.3.** Ejecuciones hipotecarias iniciadas primer trimestre de 2018.



Fuente: INE

En la **Tabla y Gráfico 7.4** aparecen por comunidades autónomas, las viviendas con ejecución hipotecaria iniciada en el primer trimestre de 2018, según estado y titular de las mismas. Del total de 6.699 viviendas, el 17% corresponde a vivienda nueva, y el restante 83% es vivienda usada. En cuanto al titular el 39% corresponde a persona física, y el 61% a persona jurídica.

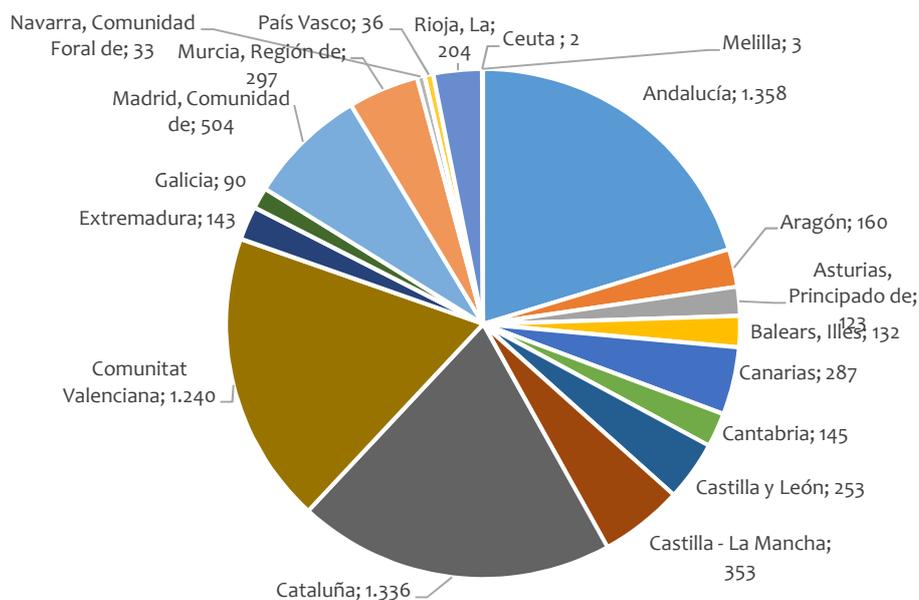
Las comunidades con mayor número de ejecuciones hipotecarias de vivienda son Andalucía (1.358), Valencia (1.240), Cataluña (1.336), y las de menor número País Vasco y Navarra con 36 y 33 respectivamente. La información facilitada por el INE señala que, el 54,6% de las ejecuciones hipotecarias iniciadas en el trimestre corresponde a hipotecas constituidas entre 2005 y 2008. Solo un 5,4% de las ejecuciones afecta a viviendas con hipotecas de años anteriores a 2003.

**Tabla 7.4.** Viviendas con ejecución hipotecaria iniciada, según estado y titular. 1T de 2018.

	Viviendas	Por estado		Por titular	
		Nueva	Usada	Física	Jurídica
TOTAL	6.699	1.130	5.569	2.638	4.061
Andalucía	1.358	324	1.034	722	636
Aragón	160	2	158	32	128
Asturias, Principado de	123	6	117	75	48
Balears, Illes	132	11	121	61	71
Canarias	287	15	272	163	124
Cantabria	145	51	94	19	126
Castilla y León	253	7	246	84	169
Castilla - La Mancha	353	86	267	80	273
Cataluña	1.336	119	1.217	550	786
Comunitat Valenciana	1.240	269	971	428	812
Extremadura	143	60	83	60	83
Galicia	90	10	80	38	52
Madrid, Comunidad de	504	23	481	202	302
Murcia, Región de	297	104	193	58	239
Navarra, Comunidad Foral de	33	0	33	14	19
País Vasco	36	2	34	34	2
Rioja, La	204	41	163	13	191
Ceuta	2	0	2	2	0
Melilla	3	0	3	3	0

Fuente: INE

**Gráfico 7.4.** Viviendas con ejecución hipotecaria iniciada. 1T de 2018.



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.

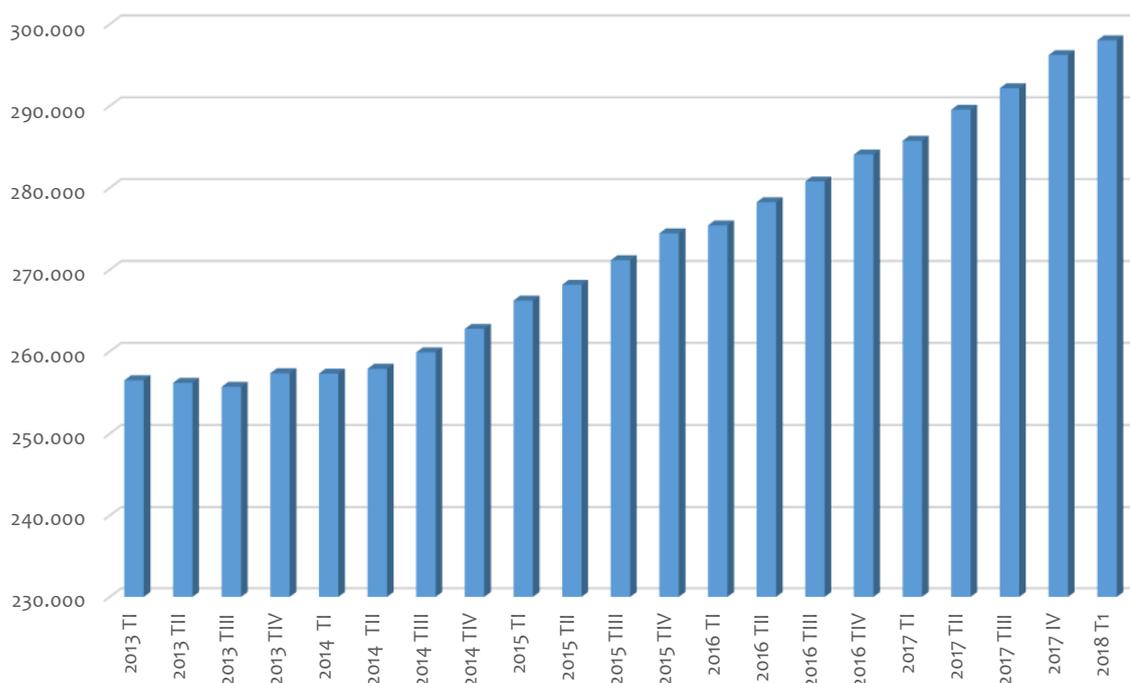
En la **Tabla y Gráficos 8.1** se recogen los valores a precios corrientes, con Base 2010.

**Tabla 8.1.** Producto Interior Bruto a precios de mercado (desestacionalizado). Millones € y %

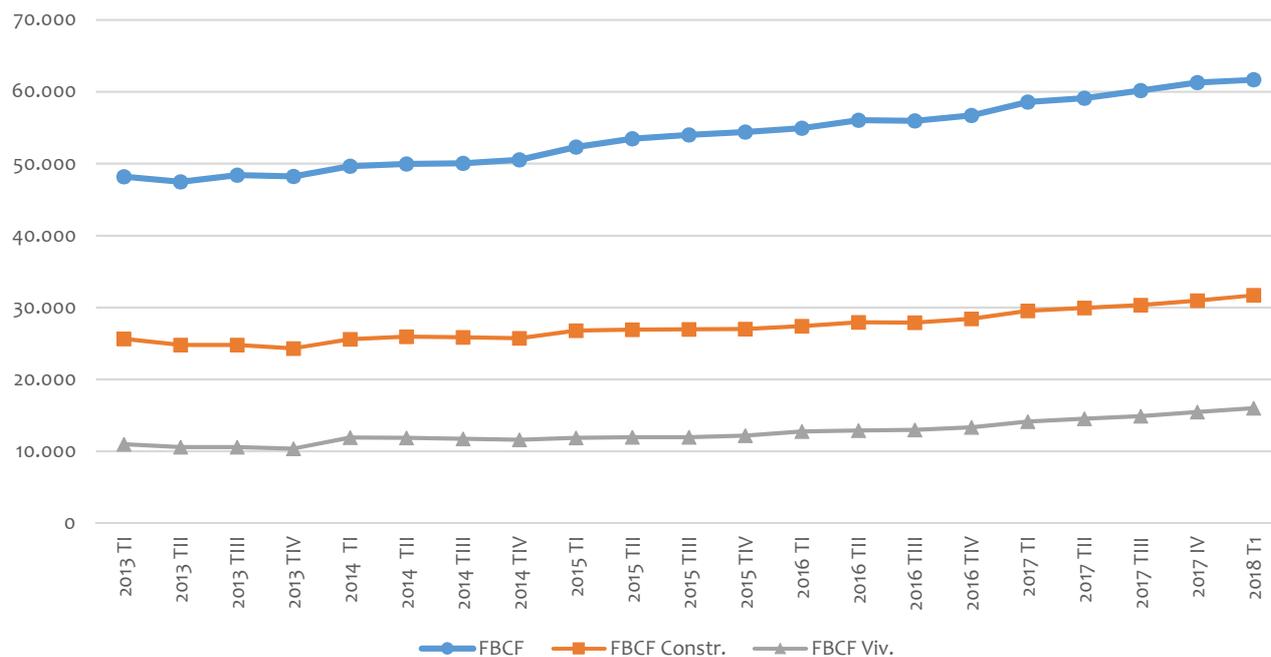
	Datos Base					Variación anual					Participación en PIB		
	PIB	FBCF	FBCF Constr.	FBCF Viv.	FBCF Otros	PIB	FBCF	FBCF Constr.	FBCF Viv.	FBCF Otros	FBCF Constr.	FBCF Viv.	FBCF Otros
2014 TI	257.302	49.669	25.600	11.913	13.687	0,32	3,01	-0,14	8,53	-6,63	9,9	4,6	5,3
2014 TII	257.889	49.982	25.956	11.882	14.074	0,67	5,27	4,64	12,21	-1,01	10,1	4,6	5,5
2014 TIII	259.888	50.081	25.877	11.744	14.133	1,64	3,39	4,29	10,73	-0,51	10,0	4,5	5,4
2014 TIV	262.741	50.533	25.748	11.628	14.120	2,10	4,77	5,90	12,13	1,26	9,8	4,4	5,4
2015 TI	266.227	52.325	26.784	11.884	14.900	3,47	5,35	4,63	-0,24	8,86	10,1	4,5	5,6
2015 TII	268.165	53.467	26.947	11.982	14.965	3,98	6,97	3,82	0,84	6,33	10,0	4,5	5,6
2015 TIII	271.160	54.004	26.965	11.974	14.991	4,34	7,83	4,20	1,96	6,07	9,9	4,4	5,5
2015 TIV	274.446	54.420	27.020	12.178	14.842	4,46	7,69	4,94	4,73	5,11	9,8	4,4	5,4
2016 TI	275.418	54.933	27.420	12.774	14.646	3,45	4,98	2,37	7,49	-1,70	10,0	4,6	5,3
2016 TII	278.248	56.048	27.943	12.901	15.042	3,76	4,83	3,70	7,67	0,51	10,0	4,6	5,4
2016 TIII	280.783	55.958	27.898	12.979	14.919	3,55	3,62	3,46	8,39	-0,48	9,9	4,6	5,3
2016 TIV	284.073	56.706	28.450	13.347	15.103	3,51	4,20	5,29	9,60	1,76	10,0	4,7	5,3
2017 TI	285.748	58.584	29.564	14.149	15.415	3,75	6,65	7,82	10,76	5,25	10,3	5,0	5,4
2017 TII	289.537	59.139	29.935	14.519	15.416	4,06	5,51	7,13	12,54	2,49	10,3	5,0	5,3
2017 TIII	292.170	60.176	30.326	14.872	14.454	4,06	7,54	8,70	14,59	3,59	10,4	5,1	4,9
2017 TIV	296.207	61.277	30.964	15.479	15.485	4,27	8,06	8,84	15,97	2,53	10,5	5,2	5,2
2018 TI	298.023	61.680	31.707	16.002	15.705	4,30	5,28	7,25	13,10	1,88	10,6	5,4	5,3

Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España

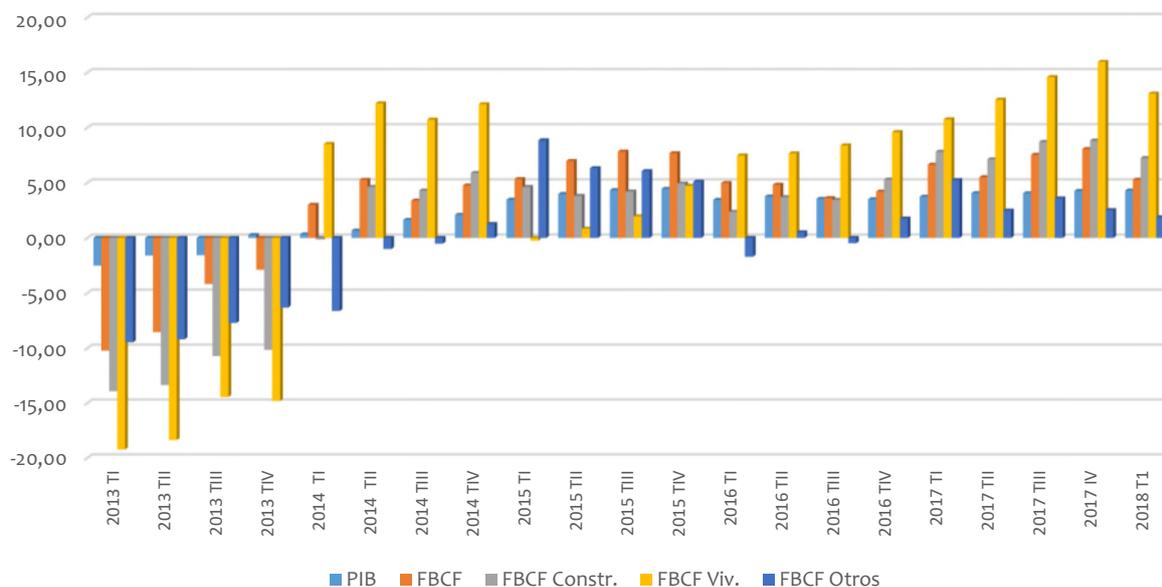
**Gráfico 8.1.a.** Producto Interior Bruto a precios de mercado (desestacionalizados). Millones de €



Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España

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

Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España

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

Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España

Los datos del primer trimestre de 2018 presentan un valor del PIB de 298.023 millones de euros, con un incremento del 4,3% en variación anual, en relación con el año anterior.

Por otra parte la participación en el PIB de la FBCF de la construcción ha bajado del 18% en el inicio de 2009 a valores próximos al 10% en los cuatro últimos años. En el primer trimestre de 2018 el valor es del 10,6%.

En el **Gráfico 8.1.c** en el que se representa la variación anual del PIB y de la FBCF, se puede observar que prácticamente todos los indicadores son positivos a lo largo de los cuatro últimos años.

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

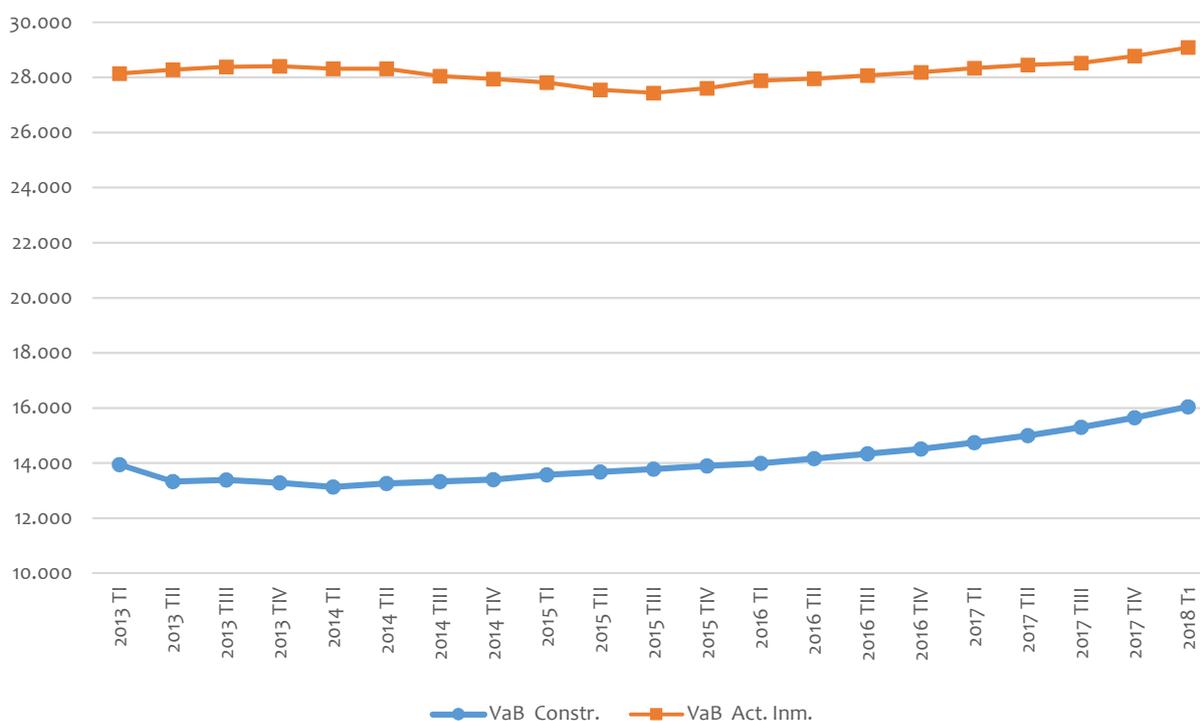
En los boletines anteriores al número 11 los datos de la contabilidad trimestral estaban en base 2008.

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

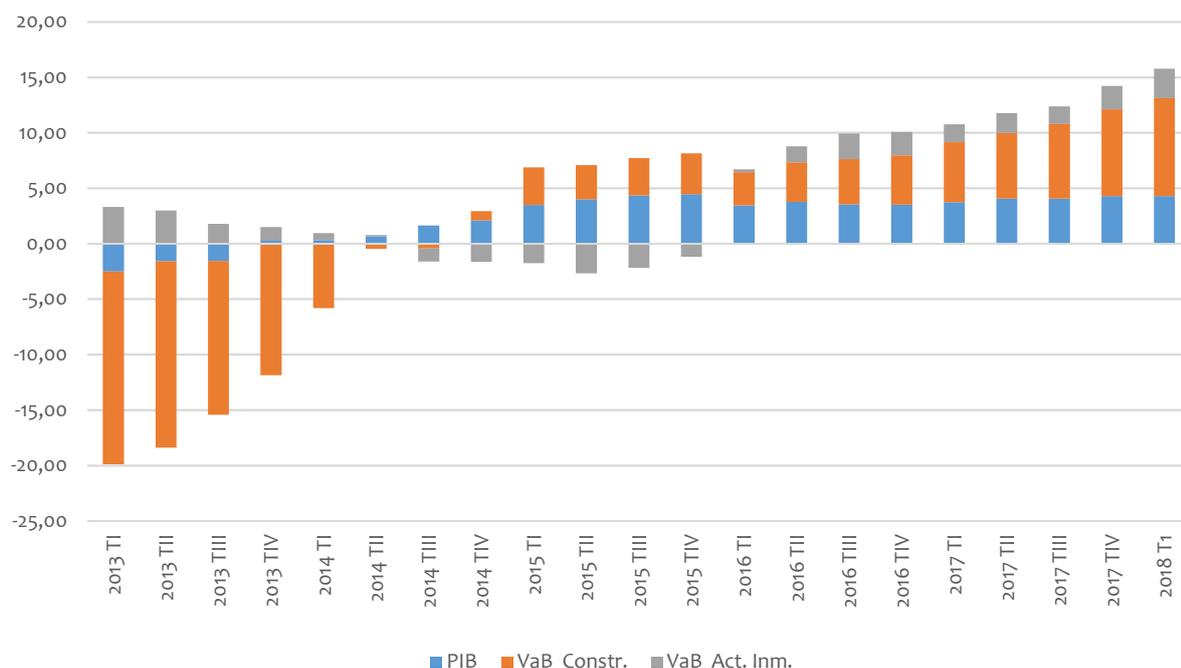
	Datos base (millones de euros)			Variación anual %			Participación PIB %	
	PIB	VaB Constr.	VaB Act. Inm.	PIB	VaB Constr.	VaB Act. Inm.	VaB Constr.	VaB Act. Inm.
2014 TI	257.302	13.130	28.322	0,32	-5,81	0,62	5,1	11,0
2014 TII	257.889	13.264	28.316	0,67	-0,47	0,11	5,1	11,0
2014 TIII	259.888	13.332	28.051	1,64	-0,45	-1,18	5,1	10,8
2014 TIV	262.741	13.402	27.940	2,10	0,84	-1,66	5,1	10,6
2015 TI	266.227	13.578	27.821	3,47	3,41	-1,77	5,1	10,5
2015 TII	268.165	13.674	27.557	3,98	3,09	-2,68	5,1	10,3
2015 TIII	271.160	13.780	27.439	4,34	3,36	-2,18	5,1	10,1
2015 TIV	274.446	13.895	27.611	4,46	3,68	-1,18	5,1	10,1
2016 TI	275.418	13.986	27.892	3,45	3,00	0,26	5,1	10,1
2016 TII	278.248	14.164	27.955	3,76	3,58	1,44	5,1	10,0
2016 TIII	280.783	14.340	28.077	3,55	4,06	2,33	5,1	10,0
2016 TIV	284.073	14.515	28.188	3,51	4,46	2,09	5,1	9,9
2017 TI	285.748	14.743	28.341	3,75	5,41	1,61	5,2	9,9
2017 TII	289.537	15.002	28.457	4,06	5,92	1,80	5,2	9,8
2017 TIII	292.170	15.306	28.520	4,06	6,74	1,58	5,2	9,8
2017 TIV	296.207	15.653	28.783	4,27	7,84	2,11	5,3	9,7
2018 TI	298.023	16.045	29.089	4,30	8,83	2,64	5,4	9,8

Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España

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



Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España

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

Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España

En la **Tabla 8.3**, correspondiente al empleo, y en los gráficos que la desarrollan, cabe destacar la continuación de una ligera recuperación, en relación con el año anterior, ya que en el primer trimestre de 2018 el número de ocupados es de 19,7 millones, recuperando por tanto valores de hace más de siete años.

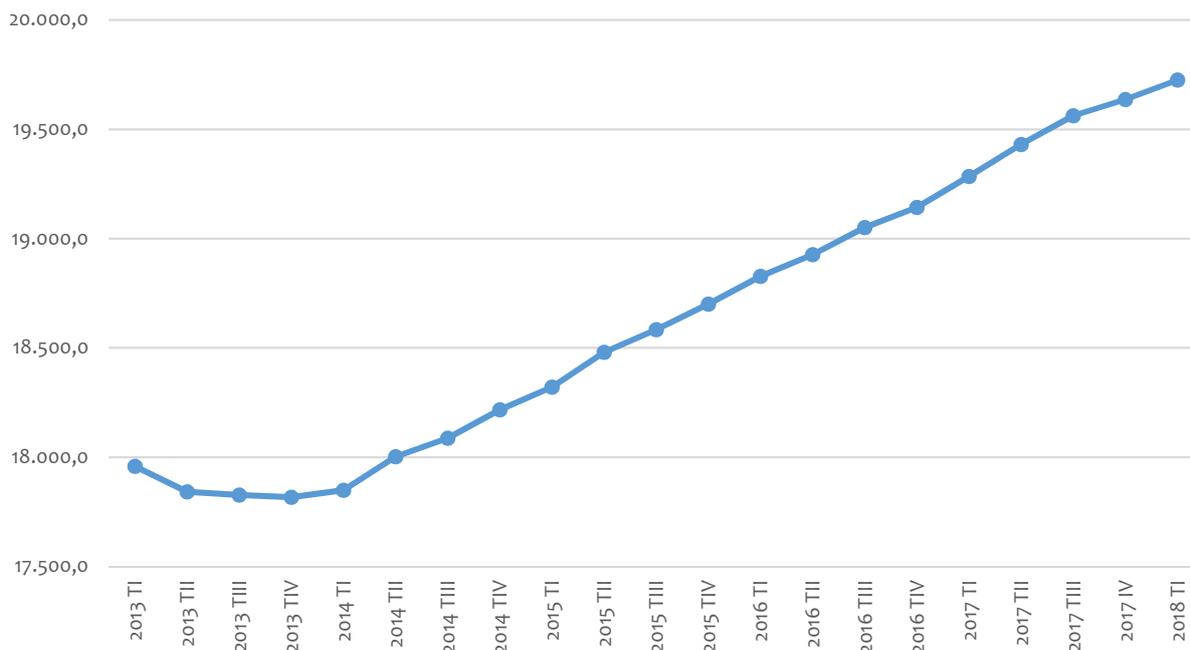
Del total de empleos el 5,8% corresponde a la actividad concreta de la construcción, y el 1,2% a actividades inmobiliarias.

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%.

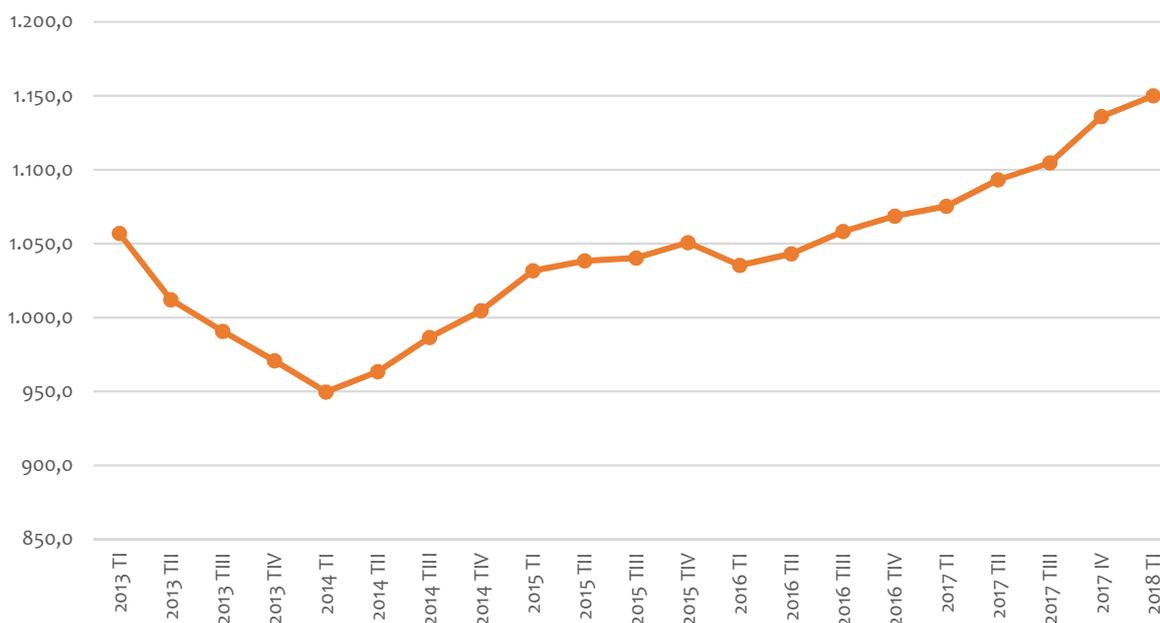
**Tabla 8.3.** Empleo por ramas de actividad (desestacionalizados). Ocupados (unidades: miles y tasas).

	Datos base (miles)			Variación anual %			Participación %	
	Empleo total	Construc	Act Inmob.	Empleo total	Construc	Act Inmob.	Construc	Act. Inmob.
2014 T1	17.849,4	949,7	183,8	-0,61	-10,14	7,46	5,3	1,0
2014 T2	18.002,9	963,4	189,9	0,90	-4,80	11,43	5,4	1,1
2014 T3	18.087,1	986,6	190,4	1,45	-0,41	7,17	5,5	1,1
2014 T4	18.217,2	1.004,7	189,4	2,24	3,50	6,37	5,5	1,0
2015 T1	18.321,5	1.031,8	196,8	2,65	8,64	7,07	5,6	1,1
2015 T2	18.480,1	1.038,4	199,0	2,65	7,78	4,83	5,6	1,1
2015 T3	18.583,2	1.040,3	201,1	2,74	5,44	5,60	5,6	1,1
2015 T4	18.700,6	1.050,7	202,6	2,65	4,58	7,02	5,6	1,1
2016 T1	18.828,1	1.035,4	205,8	2,77	0,35	4,61	5,5	1,1
2016 T2	18.927,7	1.043,2	203,8	2,42	0,46	2,40	5,5	1,1
2016 T3	19.050,8	1.058,2	212,0	2,52	1,72	5,41	5,6	1,1
2016 T4	19.142,9	1.068,7	215,4	2,37	1,71	6,28	5,6	1,1
2017 T1	19.284,9	1.075,4	216,7	2,43	3,86	5,27	5,6	1,1
2017 T2	19.430,8	1.093,2	219,8	2,66	4,79	7,87	5,6	1,1
2017 T3	19.562,2	1.104,6	223,9	2,69	4,39	5,65	5,6	1,1
2017 IV	19.637,1	1.136,0	226,5	2,58	6,30	5,16	5,8	1,2
2018 T1	19.725,4	1.150,1	230,1	2,28	6,95	6,21	5,8	1,2

Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

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

Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

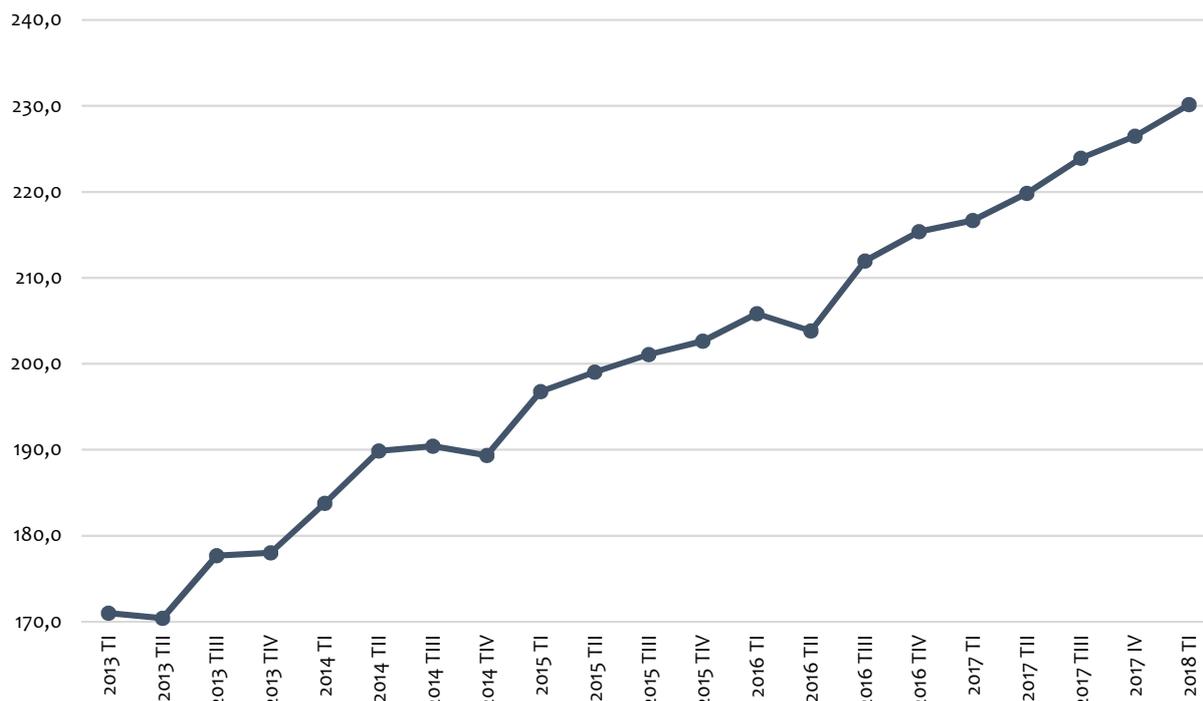
**Gráfico 8.3.b.** Empleo por ramas de actividad: construcción. Miles de personas

Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

En ambos gráficos se puede observar la recuperación, con una línea continua ascendente en el empleo en general, y la recuperación, después de tocar fondo hace cuatro años, en el sector concreto de la construcción. Desde el cuarto trimestre de 2014 se ha mantenido la cifra de más de un millón de empleos en el sector de la construcción, y concretamente en el primer trimestre de 2018 esta cifra asciende a un millón ciento cincuenta mil.

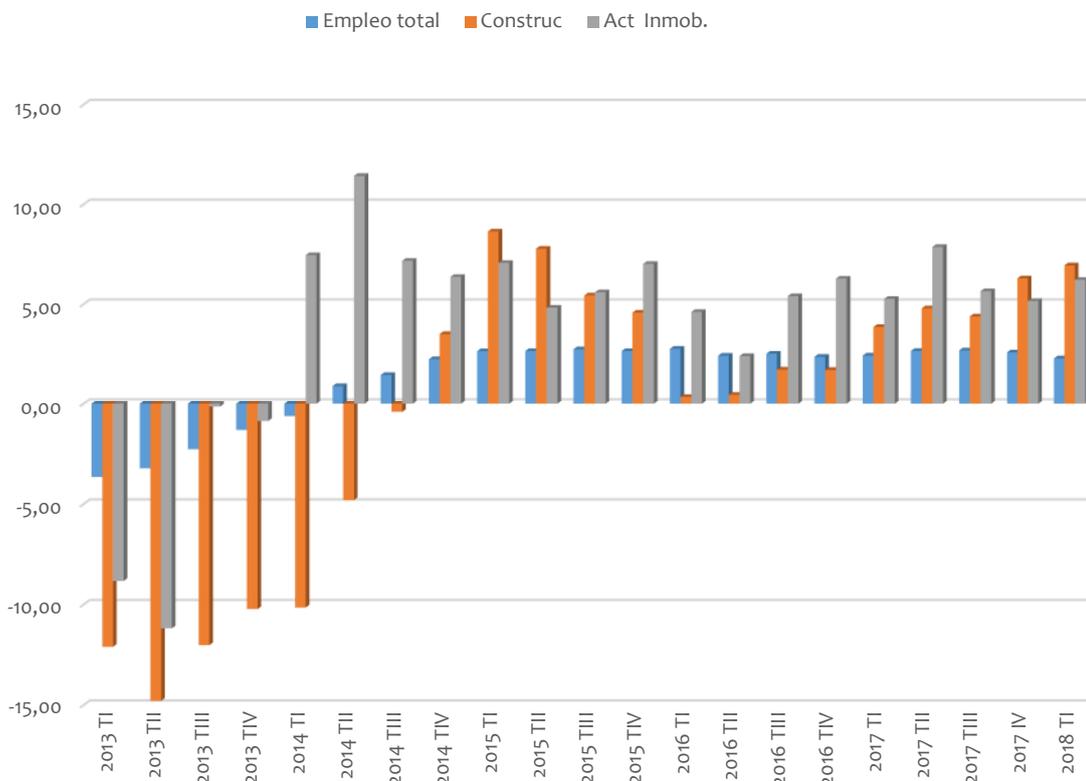
En el caso de las actividades inmobiliarias se observa que la línea del gráfico del empleo es más irregular, aunque también indica una recuperación continua, y más acusada en el tercer trimestre de 2016, desde los valores más bajos de hace cinco años.

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



Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

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



Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España



GOBIERNO  
DE ESPAÑA

MINISTERIO  
DE FOMENTO

SECRETARÍA GENERAL  
TÉCNICA

CENTRO  
DE PUBLICACIONES