OBSERVATORIO
DE VIVIENDA Y SUELO

Boletín núm. 29

Primer trimestre 2019

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE FOMENTO
DIRECCIÓN GENERAL DE ARQUITECTURA, VIVIENDA Y SUELO

Centro virtual de publicaciones del Ministerio de Fomento:
https://apps.fomento.gob.es/CVP/

Catálogo de publicaciones de la Administración General del Estado:
https://cpage.mpr.gob.es

Título de la obra: Observatorio de vivienda y suelo. Boletín número 29, primer trimestre 2019
Autor: Ministerio de Fomento, Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo
Año de edición: 2019

Edición digital:
1ª edición electrónica: julio 2019
Formato: PDF
Tamaño: 3,23 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 especificamente permitidos por la Ley.

0. PRESENTACIÓN..... 4

1. ACTIVIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN Y DE LA PROMOCIÓN RESIDENCIAL..... 5

2. MERCADO DE LA VIVIENDA. PRECIOS Y TRANSACCIONES… 13

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

4. REHABILITACIÓN..... 31

5. ALQUILER DE VIVIENDA..... 35

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

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

8. SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN..... 49

4 de julio de 2019

0. PRESENTACIÓN.

La situación actual del mercado de vivienda y suelo

La actividad inmobiliaria crece, las transacciones de vivienda escrituradas en el primer trimestre de 2019 ascendieron a 138.422, lo que representa un incremento con respecto al año anterior de un 2,2%. Hay que señalar el peso importante de las transacciones de vivienda usada, que multiplican por diez el número de las transacciones de vivienda nueva.

En cuanto a la actividad de obra nueva residencial, en el primer trimestre de 2019 se terminaron un total de 12.251 viviendas libres, una cifra similar a la del primer trimestre del año anterior. Si bien, el presupuesto de ejecución en los visados de dirección de obra alcanzó en el primer trimestre los 3.226,9 millones de euros, lo que supone un crecimiento interanual del 14,7%.

En línea con el contexto de moderado incremento en los últimos años del precio de la vivienda, en el primer trimestre de 2019 el precio de la vivienda libre experimentó un incremento del 4,4% en relación con el mismo trimestre del año anterior, hasta alcanzar los 1.636 €/m^2 según las estadísticas de valor tasado del Ministerio de Fomento.

El precio medio del suelo urbano objeto de transacción, en el primer trimestre de 2019 es de 160 €/m^2, lo que supone un ligero descenso en variación interanual del -2,1%.

La compra de vivienda por extranjeros es actualmente el 16,8% del total, correspondiendo solo el 7,6% a vivienda nueva. Por nacionalidades, destaca Reino Unido, Francia y Alemania, con un 13,8%, 7,6% y un 6,9%, respectivamente, de los extranjeros compradores de vivienda.

El mercado de viviendas en alquiler mantiene en los últimos cinco años, una rentabilidad bruta del alquiler superior al 4%. En el primer trimestre de 2019 se reduce mínimamente en relación con el trimestre anterior y se sitúa en el 3,94%.

En cuanto a las ejecuciones hipotecarias inscritas en los Registros de la Propiedad, las que afectaron a vivienda habitual en el primer trimestre de 2019 fueron 1.490, lo que supone una reducción del 27,4% con respecto al mismo trimestre de 2018.

En relación con el crédito dudoso, en el primer trimestre se situó en el 13,89% en la construcción, y en un 8,67% en la actividad inmobiliaria, cuando hace cinco años estaban en el 33% y 38%, respectivamente. El porcentaje de crédito dudoso para adquisición de vivienda se redujo al 3,99%, y en rehabilitación el porcentaje se ha reducido al 6,10%.

Los préstamos hipotecarios para adquisición de vivienda se situaron en el primer trimestre en 98.566, lo que supone un incremento del 17,2 % con respecto al mismo trimestre de 2018, con una media de 123.282 euros por vivienda. El importe total del valor prestado alcanzó los 12.151 millones de euros, lo que representa un crecimiento interanual próximo al 20%.

La accesibilidad económica para la adquisición de vivienda, es decir, 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 7,52 años de renta bruta del primer trimestre de 2019, que es el último dato publicado por el Banco de España. El esfuerzo anual sin deducciones es del 33,5% 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 2019, recoge los principales datos publicados hasta el pasado 1 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

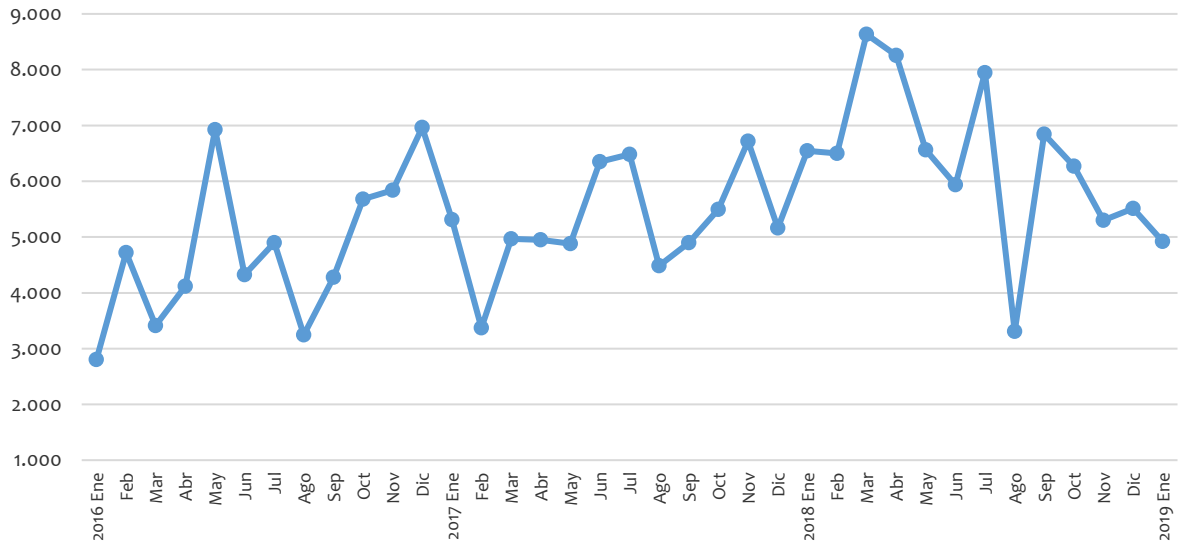
En la **Tabla y Gráfico 1.1** se presenta la evolución del número de viviendas autorizadas en las licencias municipales de obra. Según los últimos datos disponibles, correspondientes al mes de enero, se concedieron licencias para un total de 4.922 viviendas de nueva planta y para 679 viviendas en obras de rehabilitación. En el último mes se observa un descenso del -24,8% 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
2017 Jul	6.480	773	566	11,9	8,7	32,3
Ago	4.487	473	409	10,5	9,1	38,3
Sep	4.901	696	780	14,2	15,9	14,6
Oct	5.494	871	630	15,9	11,5	-3,3
Nov	6.716	841	575	12,5	8,6	15,0
Dic	5.160	763	610	14,8	11,8	-25,9
2018 Ene	6.547	761	588	11,6	9,0	23,3
Feb	6.499	898	643	13,8	9,9	92,7
Mar	8.634	1.257	823	14,6	9,5	73,9
Abr	8.258	985	486	11,9	5,9	66,9
May	6.560	1.147	746	17,5	11,4	34,4
Jun	5.938	789	618	13,3	10,4	-6,5
Jul	7.948	781	520	9,8	6,5	22,7
Ago	3.307	607	474	18,4	14,3	-26,3
Sep	6.842	682	470	10,0	6,9	39,6
Oct	6.271	1.147	630	18,3	10,0	14,1
Nov	5.302	532	460	10,0	8,7	-21,1
Dic	5.513	519	432	9,4	7,8	6,8
2019 Ene	4.922	679	334	13,8	6,8	-24,8

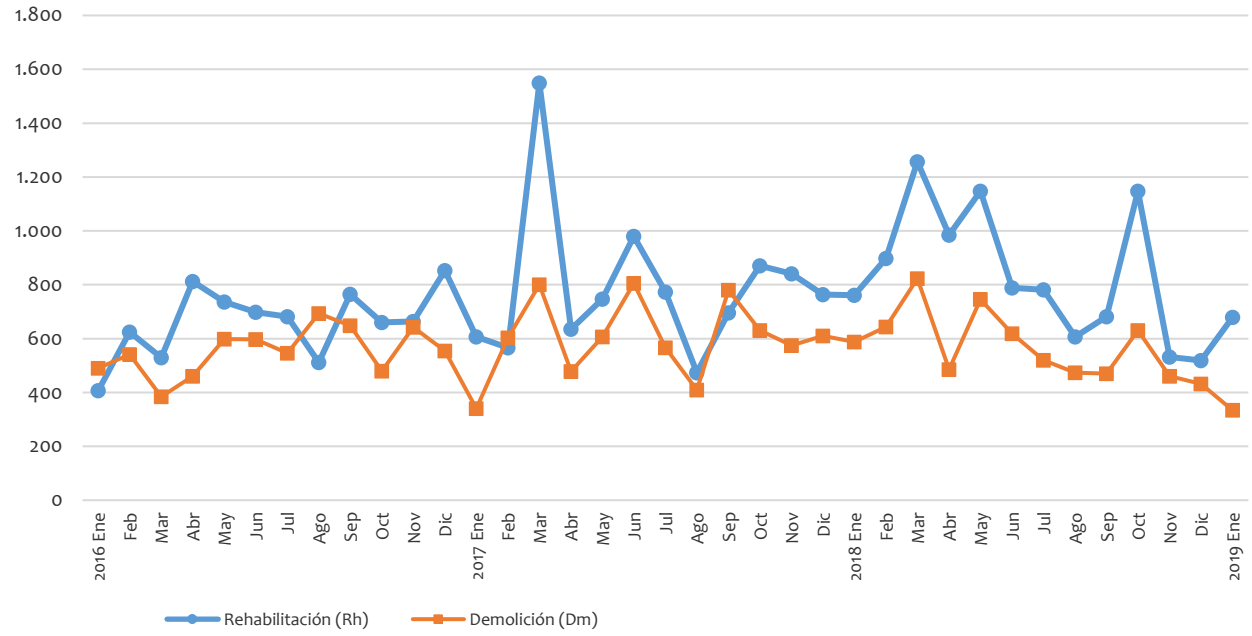
Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

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



Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

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



Fuente: Ministerio de Fomento

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

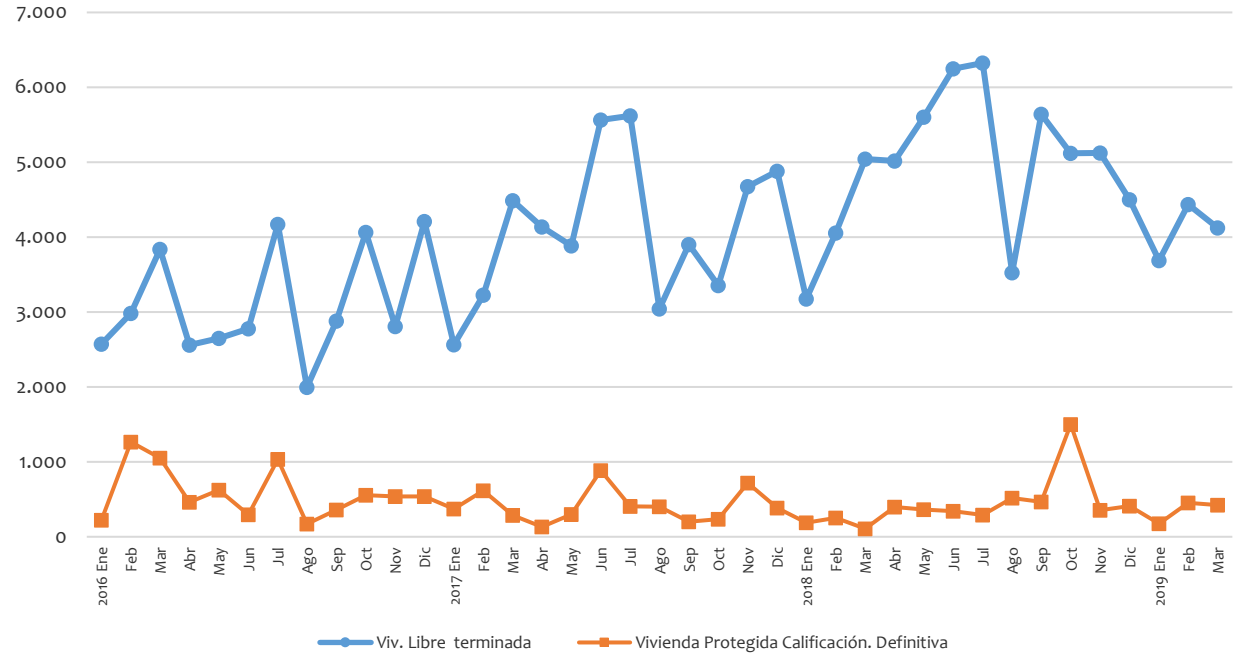
Tabla 1.2. Número de viviendas iniciadas y terminadas: VL y VP.

	Viv. Libre	Viv. Libre	Vivienda Protegida	Vivienda Protegida	Total	Total	Var. anual	(sobre viv. libre) %
	iniciada	terminada	Calificación Provisional	Calificación. Definitiva	Viviendas iniciadas	Viviendas terminadas	Viviendas iniciadas	Viviendas terminadas
2017 Jul	6.006	5.620	723	405	6.729	6.025	48,3	34,7
Ago	6.370	3.043	429	400	6.799	3.443	46,1	52,5
Sep	6.120	3.901	389	202	6.509	4.103	29,6	35,5
Oct	7.100	3.354	482	237	7.582	3.591	10,5	-17,5
Nov	4.858	4.674	1.605	720	6.463	5.394	45,0	66,6
Dic	5.611	4.881	273	386	5.884	5.267	6,0	15,9
2018 Ene	5.574	3.174	1.249	186	6.823	3.360	-8,3	23,7
Feb	5.999	4.057	788	254	6.787	4.311	-1,9	25,8
Mar	6.956	5.042	1.003	108	7.959	5.150	27,7	12,4
Abr		5.018	679	396		5.414		21,3
May		5.603	1.129	365		5.968		44,3
Jun		6.249	1.611	343		6.592		12,3
Jul		6.324	820	290		6.614		12,5
Ago		3.526	629	517		4.043		15,9
Sep		5.643	863	467		6.110		44,7
Oct		5.119	1.375	1.500		6.619		52,6
Nov		5.122	884	355		5.477		9,6
Dic		4.500	873	411		4.911		-7,8
2019 Ene		3.688	618	175		3.863		16,2
Feb		4.438	576	454		4.892		9,4
Mar		4.125	542	422		4.547		-18,2

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

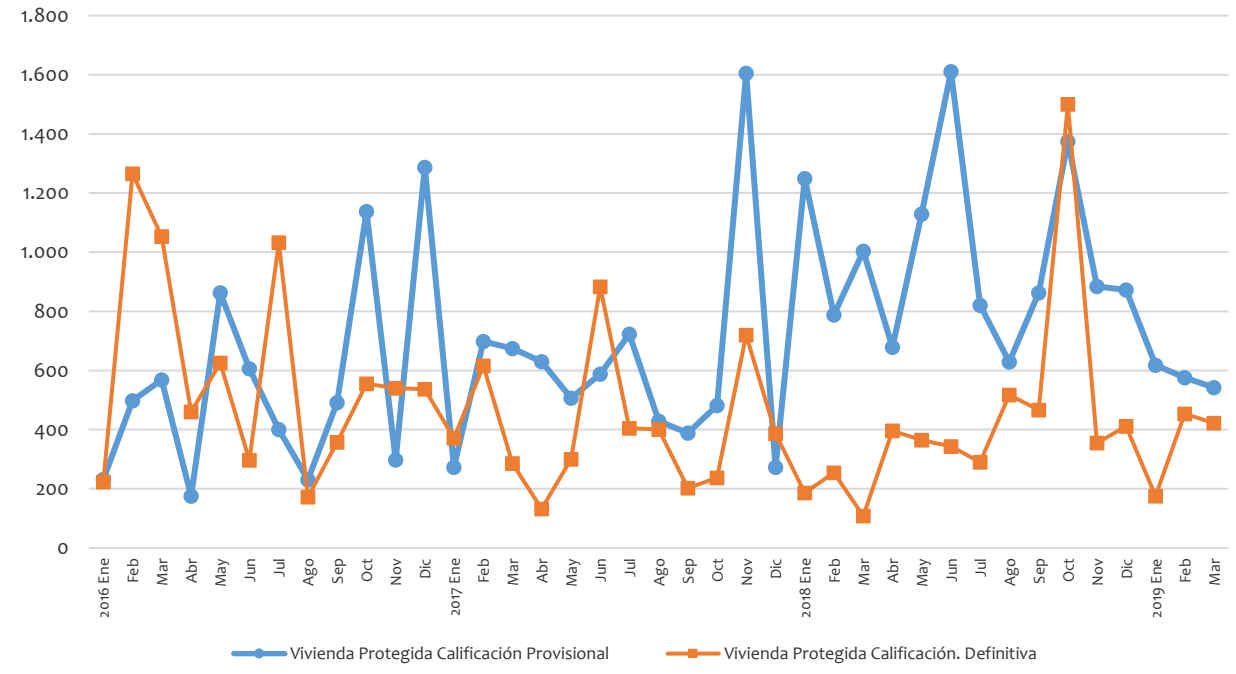
El número de viviendas libres terminadas en marzo de 2019 ha sido de 4.125 y se concedieron 422 calificaciones definitivas de vivienda protegida. En relación con las viviendas libres iniciadas se mantiene el dato corresponde a marzo de 2018 y es de 6.956 viviendas iniciadas, lo que representa un incremento del 27,7% en relación con 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 **Tabla 1.2 bis**, y en el **Gráfico 1.2 bis** se refleja la distribución de las viviendas según el régimen de tenencia.

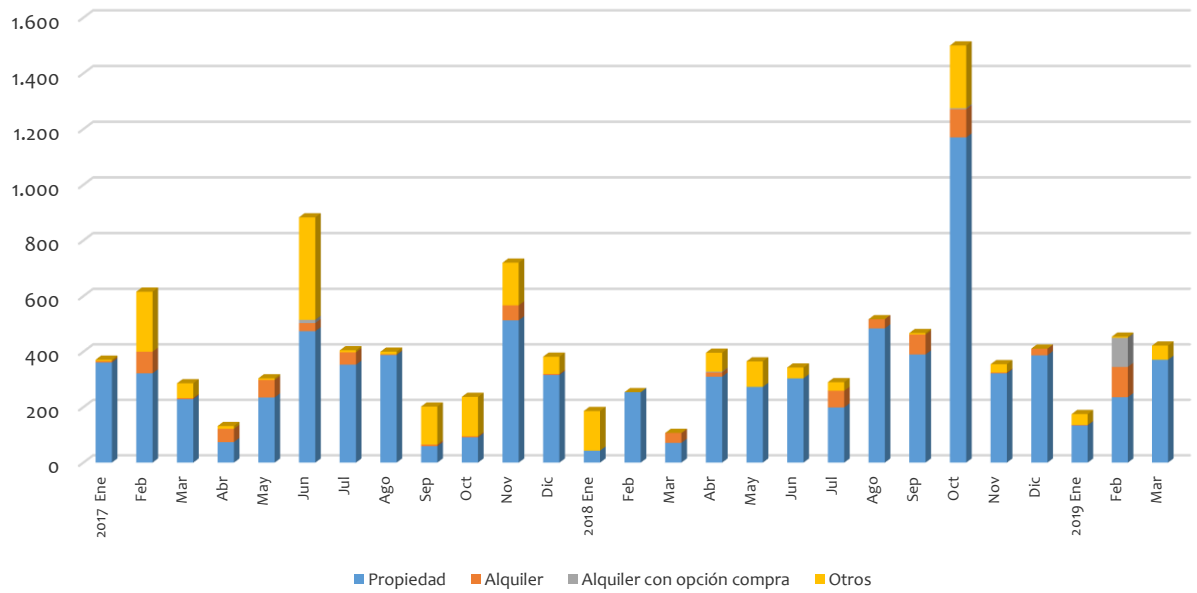
Tabla 1.2.bis. Calificación definitiva de vivienda protegida. Planes estatales y autonómicos.

		Régimen de protección			Promotor		Régimen de tenencia			
	TOTAL	General	Especial	Otros	Privado	Público	Propiedad	Alquiler	Alquiler con opción compra	Otros
2017 Ene	371	361	0	10	363	8	361	5	0	5
Feb	616	566	24	26	401	215	322	78	0	216
Mar	286	263	17	6	282	4	229	4	0	53
Abr	132	130	0	2	124	8	74	48	0	10
May	300	282	17	1	190	114	235	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	202	198	4	0	202	0	59	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	186	177	6	3	134	52	43	0	0	143
Feb	254	246	0	8	194	60	254	0	0	0
Mar	107	103	4	0	75	33	71	36	0	0
Abr	396	394	0	2	392	4	310	15	3	68
May	365	305	59	1	364	1	273	0	0	92
Jun	342	305	16	21	281	62	304	0	0	39
Jul	290	198	28	64	222	68	199	60	0	31
Ago	517	515	1	1	452	65	484	33	0	0
Sep	467	461	4	2	378	87	390	72	0	5
Oct	1.500	1.302	168	30	1.328	172	1.170	101	4	225
Nov	355	348	4	3	355	0	322	3	0	30
Dic	411	362	12	37	399	12	387	24	0	0
2019 Ene	175	170	2	3	175	0	134	2	0	39
Feb	454	342	109	3	63	391	236	109	105	4
Mar	422	354	50	18	422	0	371	0	0	51

Fuente: Ministerio de Fomento

A lo largo del primer trimestre de 2019 se han concedido un total de 1.051 calificaciones definitivas de vivienda protegida. Se puede destacar que un 82,4% pertenecen al régimen general de protección, casi un 62,8% se trata de promociones privadas y un 70,5% 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 4.547, lo que representa un descenso del -12% respecto del mismo mes del año anterior, y los certificados fin de obra en el mismo mes ascienden a 6.522 representando un aumento del 24%.

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
2017 Jul	6.025	6.533	15,8	79,6
Ago	3.443	2.863	58,8	52,4
Sep	4.103	4.989	26,8	42,0
Oct	3.591	4.367	-22,3	23,6
Nov	5.394	4.646	61,2	24,0
Dic	5.267	4.675	11,0	29,5
2018 Ene	3.360	3.997	14,4	16,5
Feb	4.311	4.726	12,2	27,9
Mar	5.150	5.266	7,9	7,0
Abr	5.414	6.293	26,8	65,0
May	5.968	4.590	42,6	-17,5
Jun	6.591	7.200	2,2	40,9
Jul	6.614	7.831	9,8	19,9
Ago	4.043	3.637	17,4	27,0
Sep	6.108	5.415	48,9	8,5
Oct	6.619	3.293	84,3	-24,6
Nov	5.477	6.581	1,5	41,6
Dic	4.911	5.525	-6,8	18,2
2019 Ene	3.863	4.596	15,0	15,0
Feb	4.892	5.429	13,5	14,9
Mar	4.547	6.522	-11,7	23,9

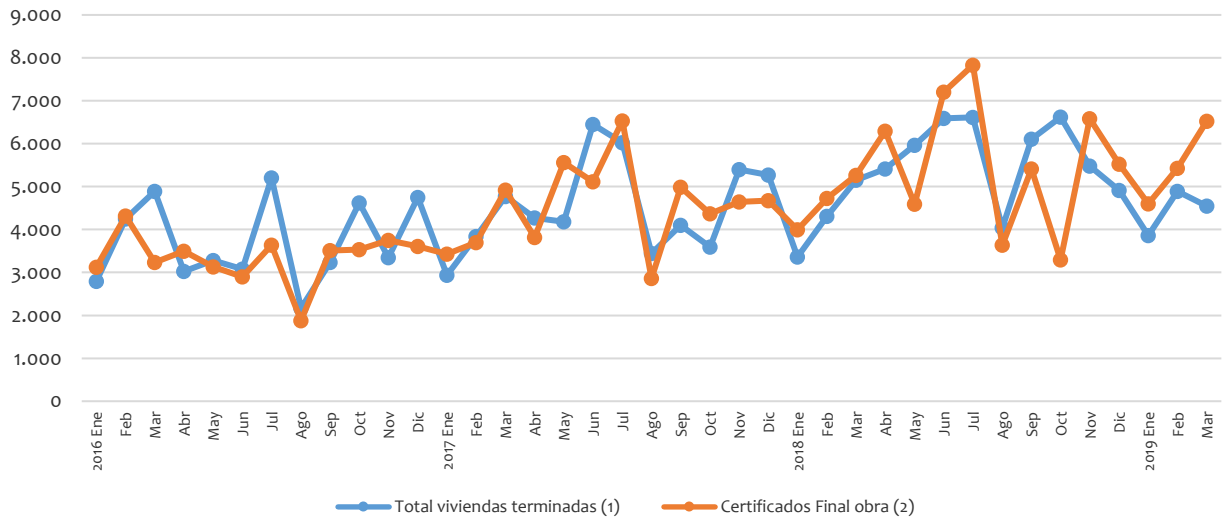
Nota 1: El número de viviendas terminadas se corresponde con la suma del número de VL de la serie del M. de Fomento y el número de calificaciones definitivas de VP

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

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

En el primer trimestre de 2019 se terminaron un total de 13.302 viviendas, es decir un 3,75% más que en el primer trimestre del año anterior. Y los certificados fin de obra fueron una cifra mayor, 16.547 viviendas, que representa un aumento respecto al año anterior del 18,3%.

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.

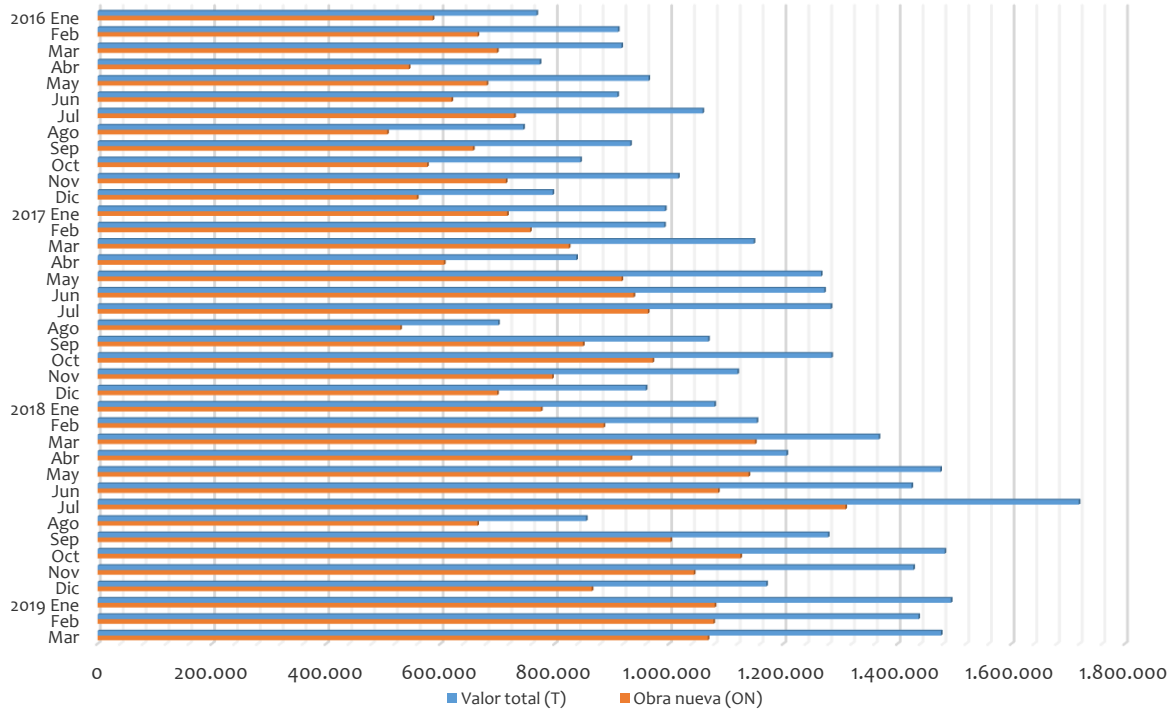
Como se aprecia en la **Tabla y Gráfico 1.4**, el valor de los presupuestos de ejecución de los visados de dirección de la obra nueva, de acuerdo con el último dato conocido que es marzo de 2019, es de 1.068 millones de euros y representa el 72% del valor total presupuestado en los proyectos visados para todo tipo de obras de edificación. El valor total de los presupuestos de ejecución en el mes de marzo alcanzó los 1.476 millones de euros, lo que representa un incremento del 8% 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 (%)
2017 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
Abr	1.205.959,2	933.079,0	77,4	43,9
May	1.475.179,3	1.139.556,4	77,2	16,5
Jun	1.424.738,1	1.086.299,1	76,2	12,0
Jul	1.719.146,2	1.309.128,3	76,1	34,0
Ago	855.067,8	665.039,6	77,8	21,9
Sep	1.278.539,1	1.002.908,6	78,4	19,6
Oct	1.482.648,8	1.125.284,4	75,9	15,4
Nov	1.427.908,1	1.043.930,0	73,1	27,5
Dic	1.170.562,3	865.148,7	73,9	22,0
2019 Ene	1.493.681,7	1.080.483,8	72,3	38,3
Feb	1.436.848,0	1.078.160,3	75,0	24,5
Mar	1.476.217,0	1.068.308,8	72,4	8,0

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

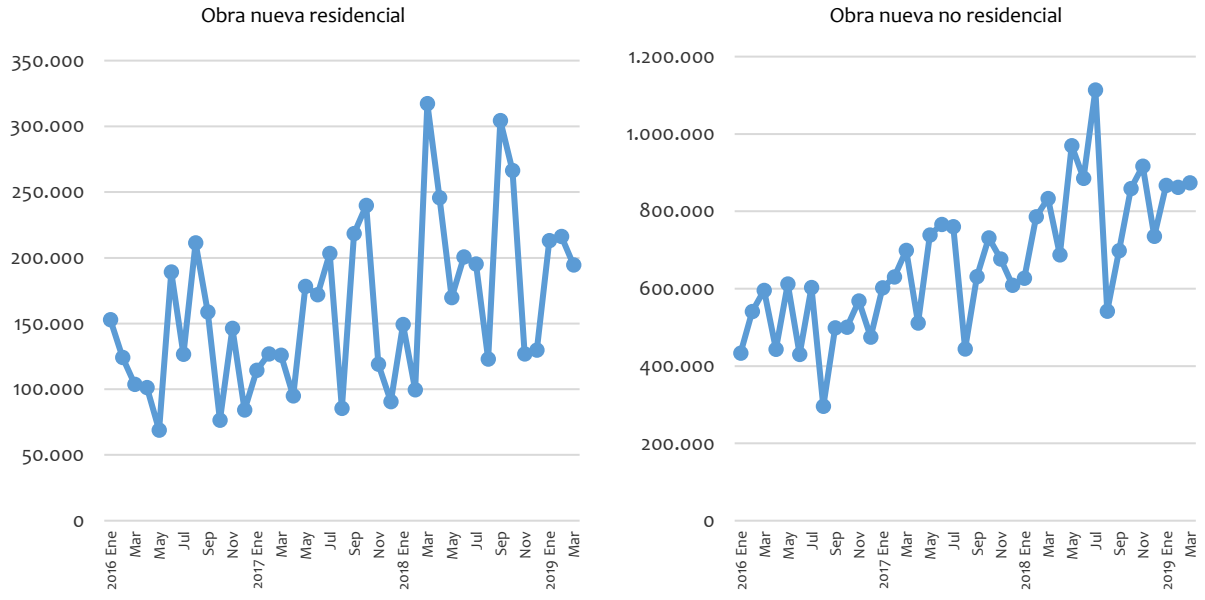
Por su parte, de acuerdo con la **Tabla 1.5**, el valor presupuestado para la obra nueva residencial es de un 82% del total de la obra nueva. La tasa de variación interanual del valor total de la obra nueva, es negativa, de un -7% en el mes de marzo de 2019, situándose el valor total presupuestado en este mismo mes en 874 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 (%)
2017 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
Abr	933.079	687.449	245.630	73,7	53,8
May	1.139.556	969.755	169.802	85,1	24,2
Jun	1.086.299	885.776	200.523	81,5	15,8
Jul	1.309.128	1.113.909	195.219	85,1	35,9
Ago	665.040	542.122	122.918	81,5	25,5
Sep	1.002.909	698.653	304.256	69,7	18,0
Oct	1.125.284	859.022	266.262	76,3	15,8
Nov	1.043.930	917.230	126.700	87,9	31,2
Dic	865.149	735.525	129.623	85,0	23,7
2019 Ene	1.080.484	867.499	212.985	80,3	39,2
Feb	1.078.160	862.082	216.079	80,0	21,7
Mar	1.068.309	873.831	194.478	81,8	-7,2

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 8% con respecto al mismo mes del año anterior. El valor de liquidación de las obras terminadas aumentó en tasa interanual, con respecto al mismo mes de hace un año en un 27,2%. Por su parte, el presupuesto de ejecución material (PEM) en el mes de marzo alcanzó los 1.476 millones de euros, y el valor de liquidación, que incluye gastos generales, financieros y el IVA, se situó en 855 millones de euros.

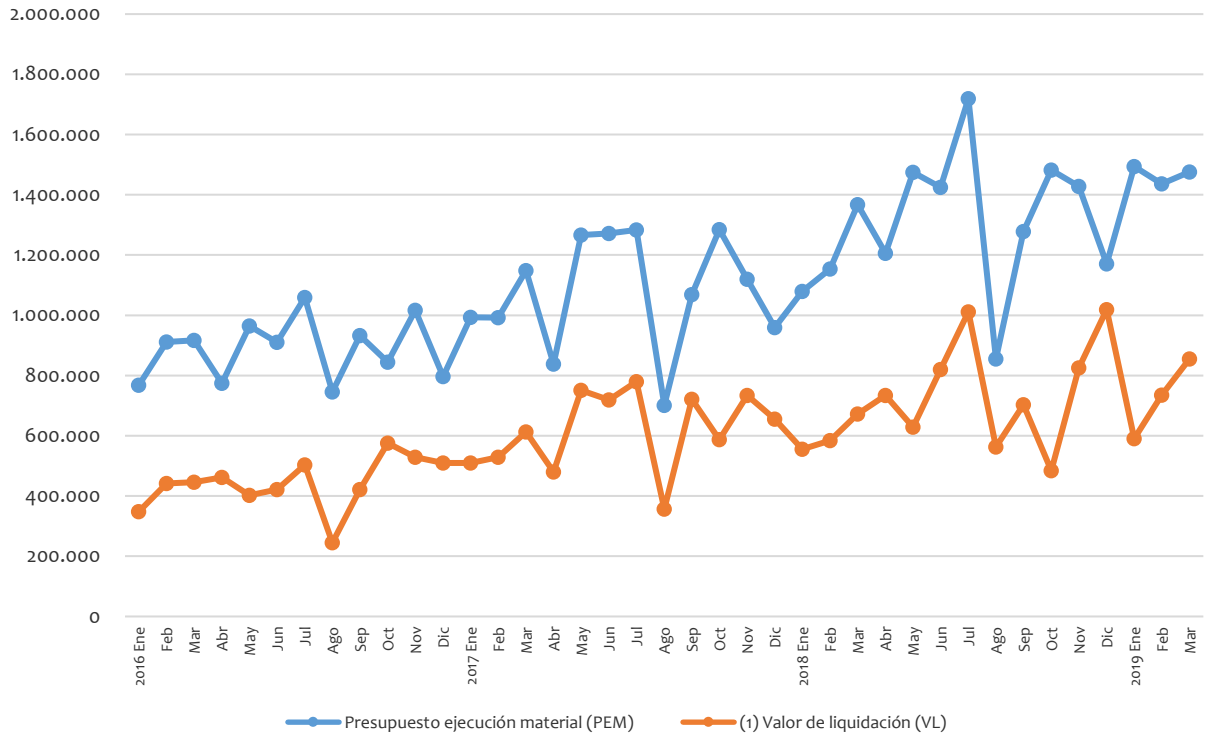
Tabla 1.6. Presupuestos de ejecución de los visados de obra y valor de liquidación de los certificados de final de obra (Miles de euros). Incluye obra nueva, ampliación y reforma.

	Presupuesto ejecución material (PEM)	(1) Valor de liquidación (VL)	Variación anual PEM (%)	Variación anual VL (%)
2017 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
Abr	1.205.959	734.242	43,9	53,1
May	1.475.179	629.094	16,5	-16,2
Jun	1.424.738	820.469	12,0	14,2
Jul	1.719.146	1.011.544	34,0	29,7
Ago	855.068	563.221	21,9	58,0
Sep	1.278.539	702.597	19,6	-2,5
Oct	1.482.649	483.761	15,4	-17,6
Nov	1.427.908	825.425	27,5	12,5
Dic	1.170.562	1.018.914	22,0	55,6
2019 Ene	1.493.682	590.139	38,3	6,2
Feb	1.436.848	735.411	24,5	26,0
Mar	1.476.217	855.075	8,0	27,2

[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.

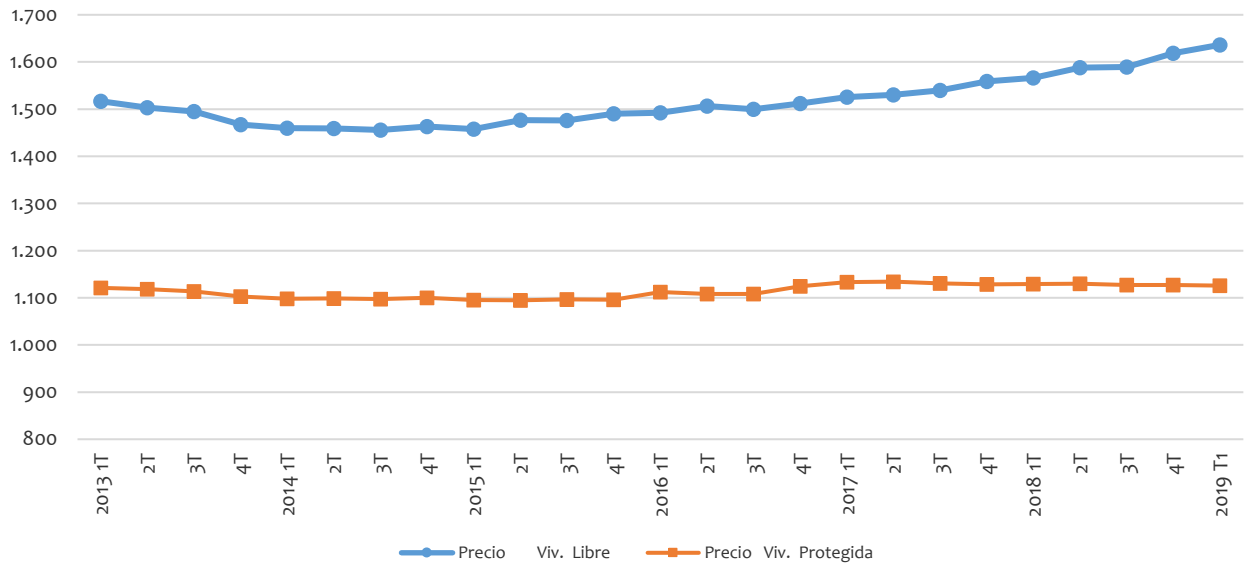
En la **Tabla 2.1** se presentan los precios medios de la vivienda libre (VL) y la vivienda protegida (VP), y en la **Tabla 2.2** los de la vivienda libre nueva y usada, ofrecidos por el Ministerio de Fomento a partir de valores de tasación, y que se recogen en las series estadísticas de valor tasado de la vivienda. Como puede observarse, el precio medio de la vivienda libre mantiene un incremento continuo a lo largo de los cuatro últimos años, y concretamente en el último trimestre del 4,4%, hasta alcanzar un valor de 1.636 €/m² 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 45% 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 (€/m²).

	Precio Viv. Libre	Precio VL base 100 (2008 1T)	Precio Viv. Protegida	Relación precios VL/VP	Variación anual VL (%)	Variación anual VP (%)
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
2T	1.588	75,6	1.130	1,41	3,8	-0,4
3T	1.590	75,7	1.127	1,41	3,2	-0,3
4T	1.619	77,0	1.127	1,44	3,9	-0,1
2019 T1	1.636	77,9	1.126	1,45	4,4	-0,3

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

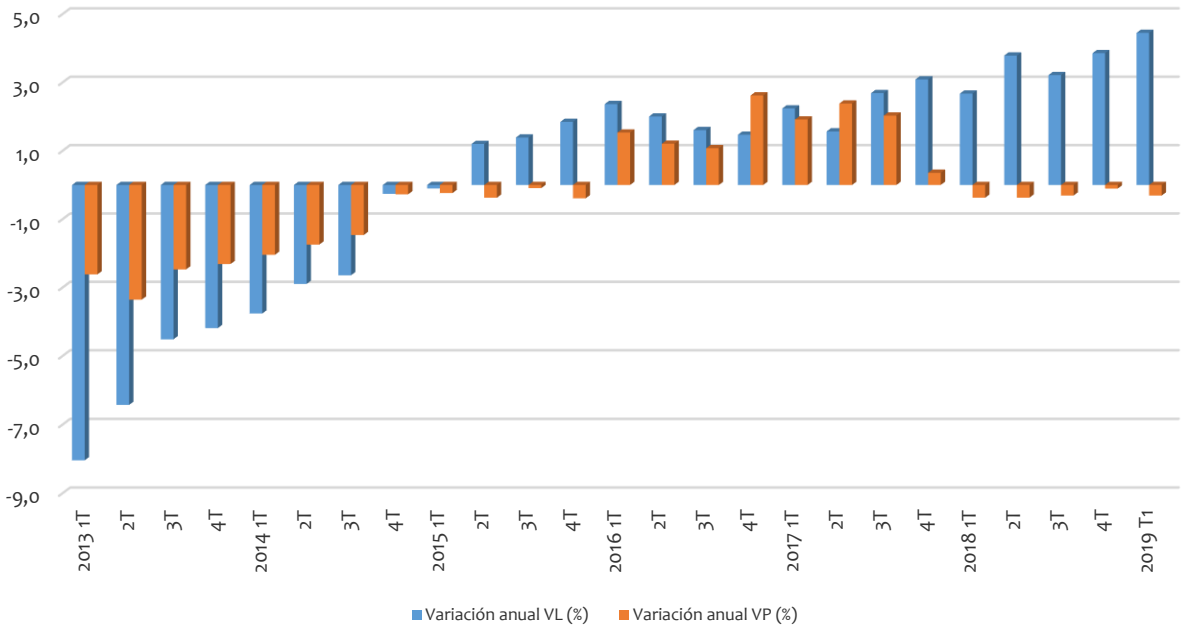
Gráfico 2.1.a. Precio de la vivienda libre y protegida (€/m²).



Fuente: Ministerio de Fomento

En el **Gráfico 2.1.b** se puede observar que a lo largo de los últimos cuatro 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 3%, y alcanzando el último trimestre el 4,4%.

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



Fuente: Ministerio de Fomento

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

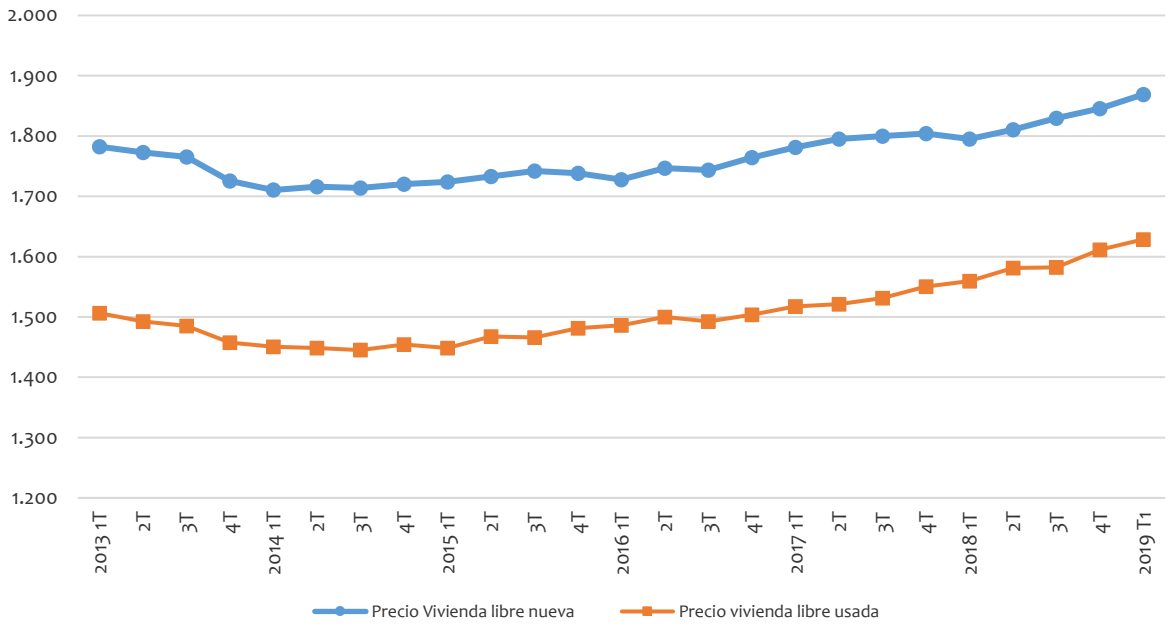
	Precio total	Variación anual (%)	Precio Vivienda libre nueva	Variación anual viv. nueva (%)	Precio vivienda libre usada	Variación anual viv. usada (%)
2015 1T	1.458	-0,1	1.724	0,8	1.449	-0,2
2T	1.477	1,2	1.733	1,0	1.468	1,3
3T	1.476	1,4	1.742	1,6	1.466	1,4
4T	1.490	1,8	1.739	1,1	1.481	1,8
2016 1T	1.492	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 1T	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 1T	1.567	2,7	1.795	0,8	1.559	2,8
2T	1.588	3,8	1.810	0,8	1.581	3,9
3T	1.590	3,2	1.830	1,7	1.582	3,3
4T	1.619	3,9	1.846	2,3	1.612	3,9
2019 T1	1.636	4,4	1.869	4,1	1.629	4,4

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 4,1% y del 4,4% en tasa interanual, respectivamente.

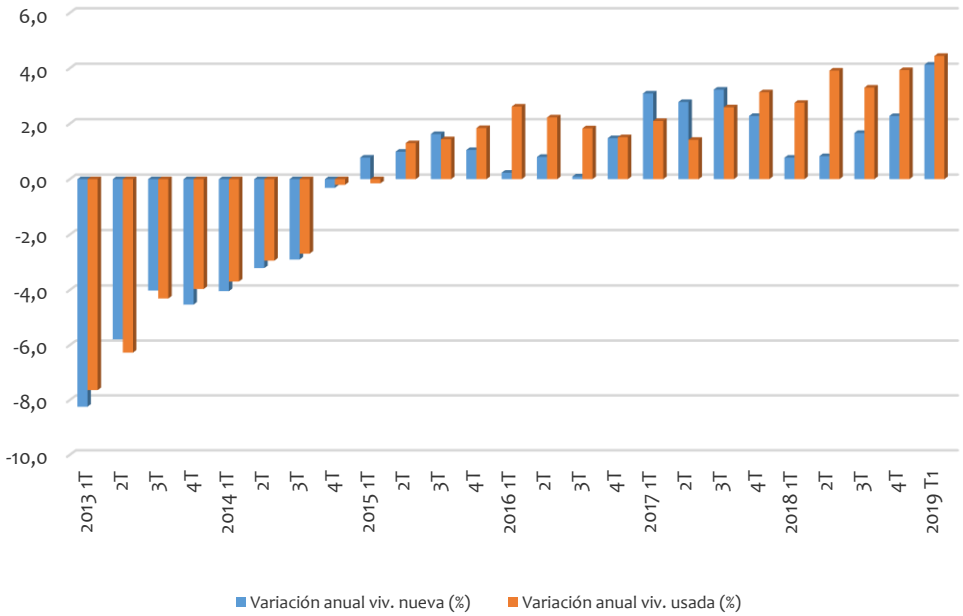
Es necesario señalar que los datos de la columna correspondiente a vivienda libre nueva de la **Tabla 2.2,** se han modificado desde el boletín número 19, ya que a partir de 2015 el Ministerio de Fomento establece que el cómputo de vivienda nueva es de cinco años, y no dos como hasta entonces. Se presentan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

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



Fuente: Ministerio de Fomento

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

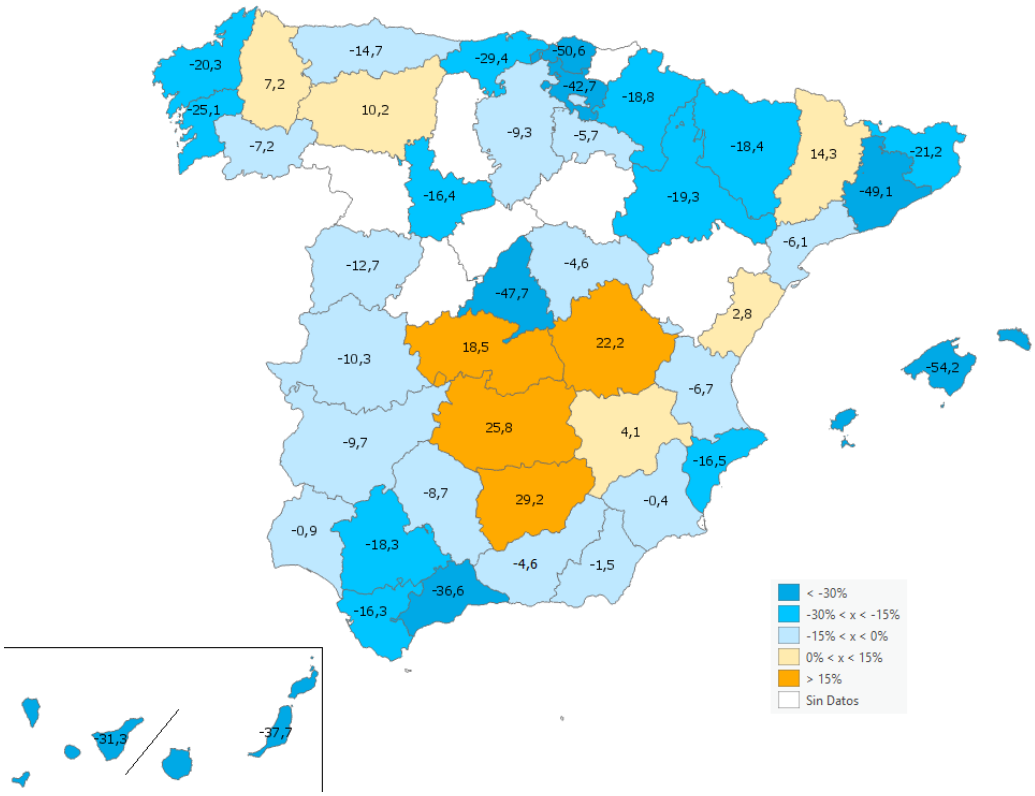


Fuente:
Ministerio de Fomento

El precio de la vivienda libre usada retoma valores de hace seis 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 entre los años 2013 a 2017. Si hace diez 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 30,9 % registrado en el último trimestre. Es decir que el precio medio de la vivienda protegida es actualmente casi un tercio 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 2019 (mapa).

	%VP/VLU
2014 T1	-24,3
T2	-24,2
T3	-24,2
T4	-24,4
2015 T1	-24,4
T2	-25,4
T3	-25,2
T4	-26,0
2016 T1	-25,2
T2	-26,2
T3	-25,8
4T	-25,2
2017 T1	-25,3
T2	-25,5
T3	-26,2
T4	-27,2
2018 T1	-27,6
T2	-28,5
T3	-28,7
T4	-30,1
2019 T1	-30,9



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 siete, 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, destacando Bizkaia, -50,6%, y en Álava el valor es de -42,7%. En Baleares el dato es mayor con un -54,2%, en Barcelona el valor es -49,1%, y Madrid -47,7%, Las Palmas -37,7%, en Málaga el precio es un -36,6% inferior, y en Santa Cruz de Tenerife un -31,3%.

La mayoría de las provincias, en concreto 12, tienen un precio de la vivienda protegida hasta un 15% inferior al precio de la vivienda libre usada, y otras 10 entre un 15% y un 30% inferior.

En 11 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 29,2% más cara, Ciudad Real 25,8%, Cuenca 22,2%, y Toledo con un precio de la vivienda protegida un 18,5% 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 122,8 en el primer trimestre de 2019.

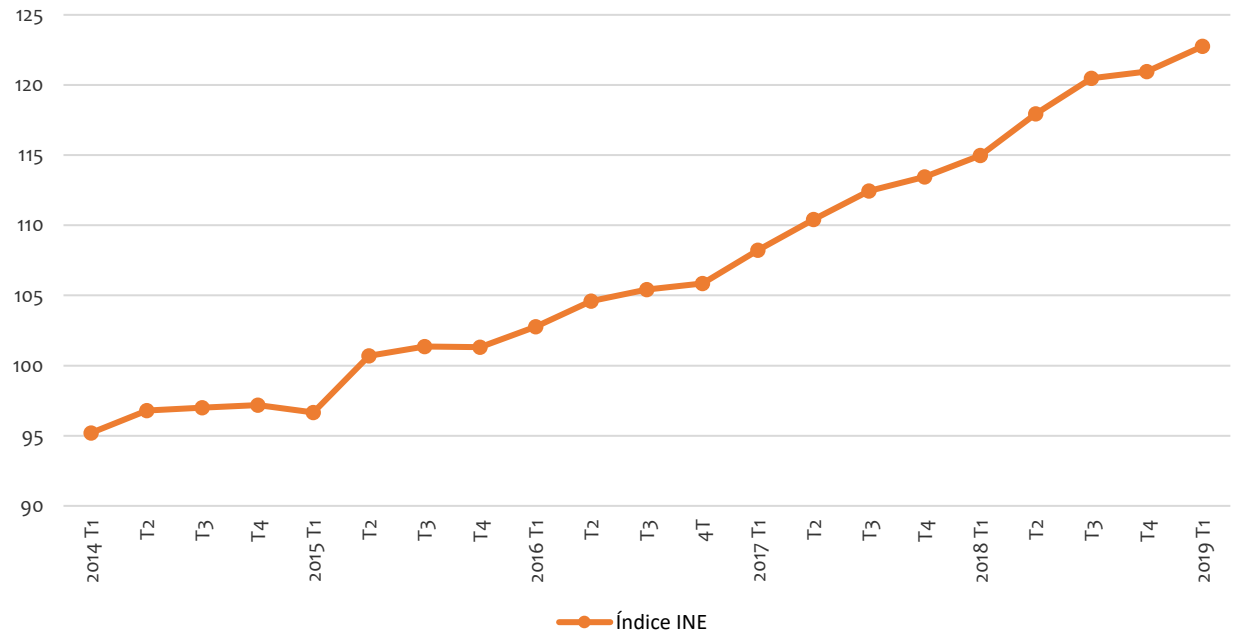
En el gráfico se puede ver que el índice tiene un crecimiento continuo a lo largo de los últimos cuatro años.

Tabla 2.4. Índice general de precios de la vivienda.

	Índice INE
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
T2	117,9
T3	120,5
T4	121,0
2019 T1	122,8

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 2019 y el crecimiento interanual de los precios medios provinciales para el último año.

De los datos se puede destacar que superan los 2.200 €/m² de precio medio de la vivienda las dos provincias vascas, Gipuzkoa con 2.669,9 €/m² y Bizkaia con 2.367,4 €/m². La tercera, Álava, obtiene un precio inferior de 1.993,2 €/m².

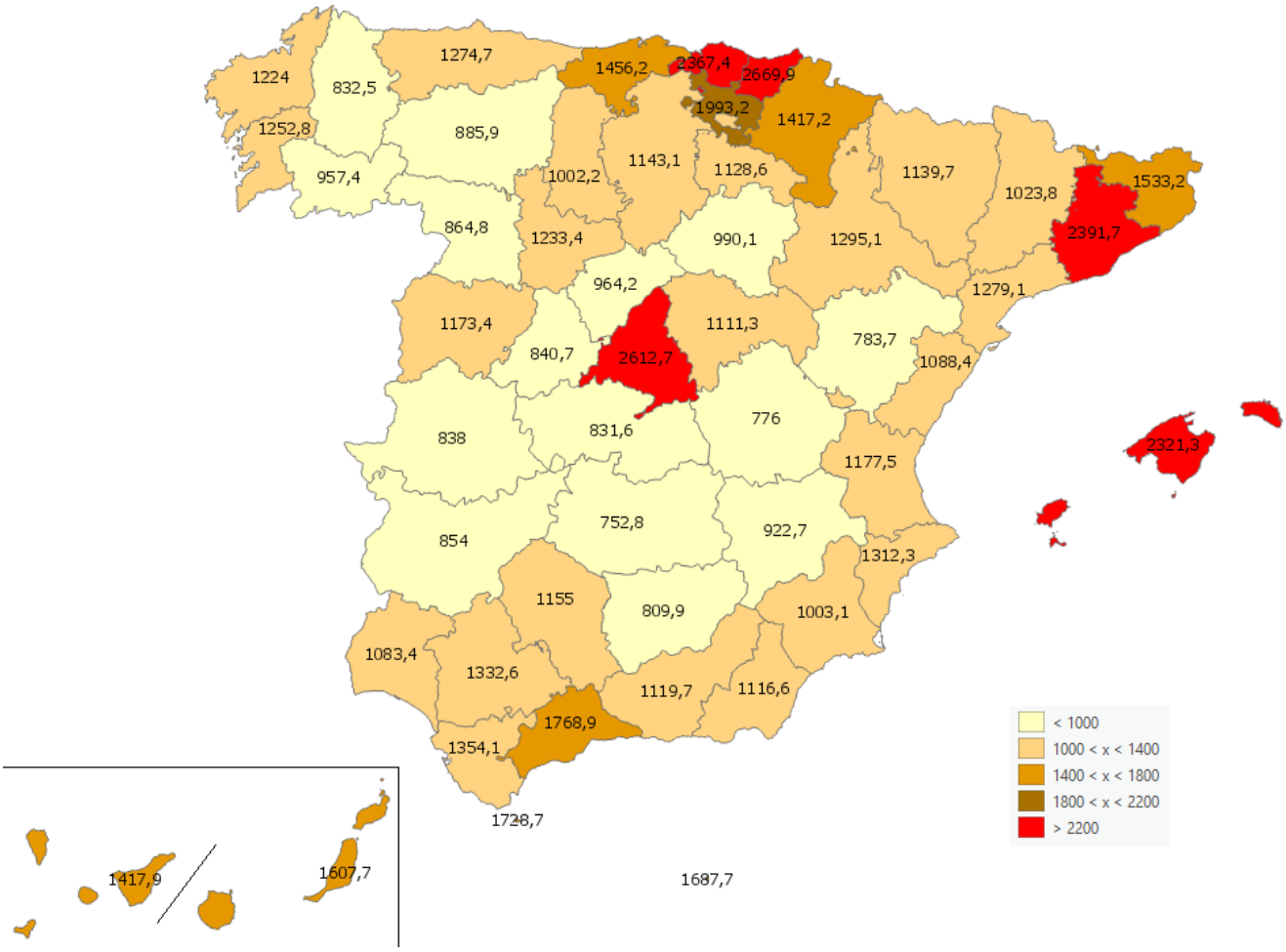
Este trimestre también Madrid alcanza los 2.612,7 €/m²; Barcelona, 2.391,7 €/m²; e Illes Balears, 2.321,3 €/m².

Con un precio entre 1.800 y 2.200 €/m² está la provincia de Álava, situándose a continuación, con un precio entre 1.400 y 1.800 €/m², Málaga, Cantabria, Girona, Las Palmas, Santa Cruz de Tenerife, y las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla.

Con un precio inferior a 1.000 €/m² están las provincias de Jaén, Teruel, Ávila, León, Segovia, Soria, Zamora, Albacete, Ciudad Real, Cuenca, Toledo, Badajoz, Cáceres, Lugo, y Ourense.

El resto de provincias, un total de veintitrés, tienen un precio medio de vivienda entre los 1.000 y los 1.400 €/m².

Mapa 2.5.a. Precios medios de la vivienda libre por provincias en el primer trimestre de 2019 (€/m²).



Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

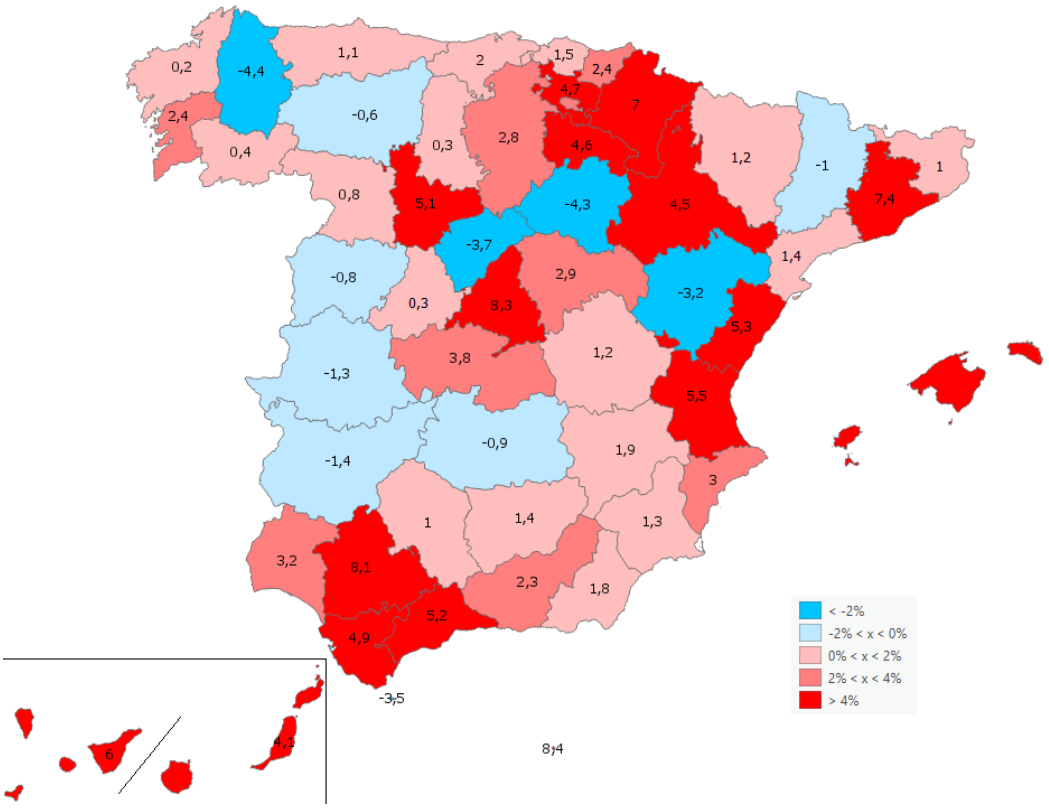
En cuanto a la variación de los precios en el último año, como puede observarse en el **Mapa 2.5.b**, se produce un aumento del 4,4% de media en el conjunto del territorio.

El incremento mayor del 4%, se produce en trece provincias, siendo Madrid 8,3%, y Sevilla con el 8,1%, las de mayor incremento. El resto son Cádiz, Málaga, Zaragoza, Las Palmas, Santa Cruz de Tenerife, Valladolid, Barcelona, Castellón, Valencia, Baleares, Navarra y La Rioja.

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 4%.

En diez provincias, se han registrado variaciones interanuales negativas. El descenso mayor en el precio de la vivienda, se ha producido en Lugo y Soria con un descenso en variación interanual del -4,4% y -4,3% respectivamente, seguido de Segovia y Teruel con un-3,7% y -3,2%, respectivamente.

Mapa 2.5.b. Variación interanual de precios medios provinciales en el primer trimestre de 2019 (%).



Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

Transacciones de vivienda registradas y escrituradas. Tasaciones.

En el primer trimestre de 2019 se han registrado un total de 133.860 operaciones, con un incremento respecto del mismo trimestre del año anterior de un 3,8%.

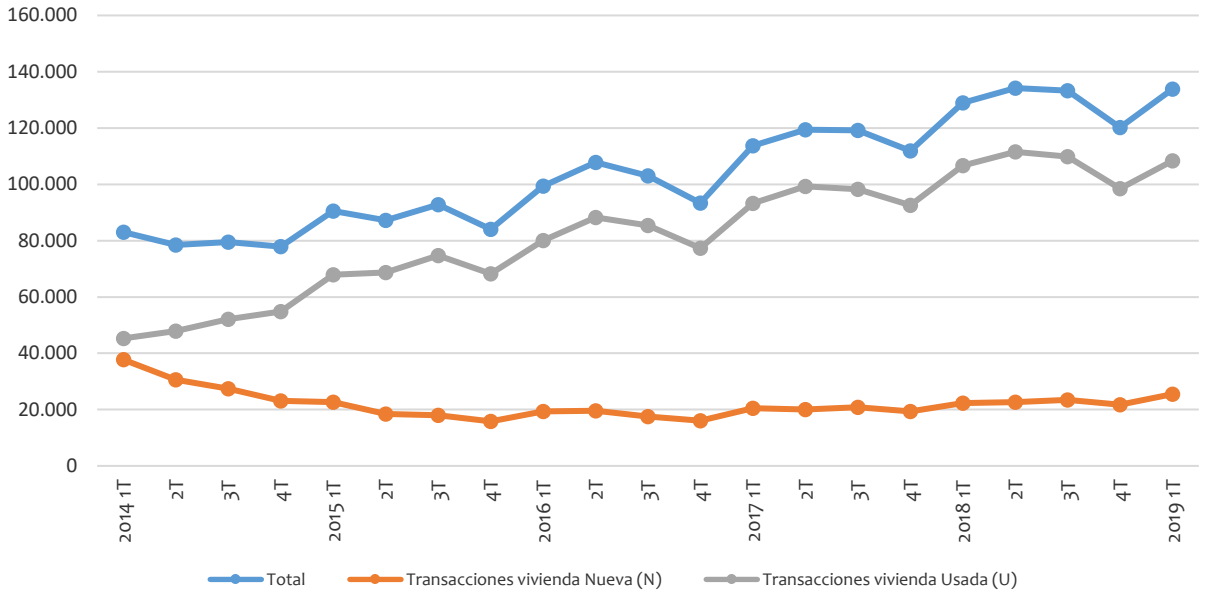
Actualmente el número de transacciones de vivienda usada es cuatro veces superior al de la vivienda nueva, cuando en 2011 estos números eran similares. En 2018 el total de viviendas registradas fue de 516.680, y menos de dos de cada diez viviendas eran viviendas de nueva construcción, es decir 90.138 viviendas, y el resto 426.542 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 (%)
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
2T	134.196	22.659	111.537	4,9	12,4
3T	133.295	23.420	109.875	4,7	11,9
4T	120.199	21.760	98.439	4,5	7,4
2019 1T	133.860	25.475	108.385	4,3	3,8

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 2019 la relación entre la vivienda usada y la vivienda nueva es de 10,3, y en los dos primeros trimestres del año anterior también era de 10 viviendas usadas por cada nueva. Del total de viviendas escrituradas, 138.422, solo 4,4% son de vivienda protegida, 6.048.

La variación anual del total de transacciones escrituradas del primer trimestre de 2019, presenta un aumento de un 2,2% en relación con el mismo trimestre del año anterior.

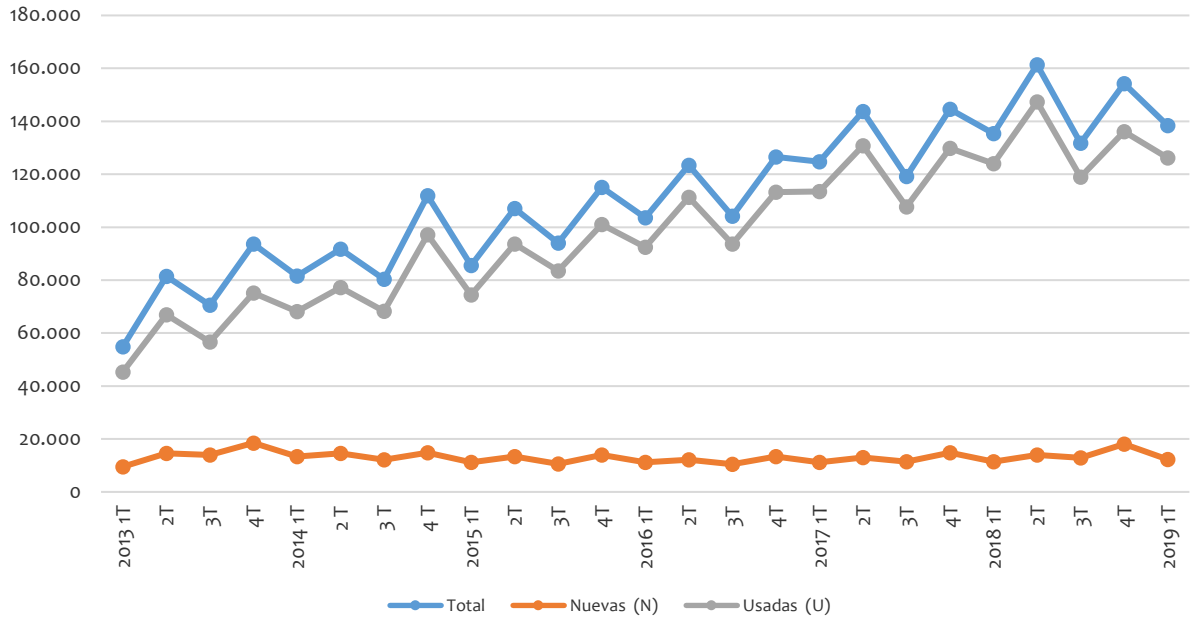
A lo largo del año 2018 se escrituraron un total de 582.888 viviendas, de las que 56.478 corresponden a vivienda nueva, y las restantes 526.410 viviendas correspondían a vivienda usada. Es decir casi diez viviendas usadas por cada vivienda nueva.

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

	Total	Nuevas (N)	Usadas (U)	Relación U/N	Variación anual (%)
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	135.438	11.425	124.013	10,9	8,6
2T	161.374	14.008	147.366	10,5	12,3
3T	131.800	12.915	118.885	9,2	10,6
4T	154.276	18.130	136.146	7,5	6,7
2019 1T	138.422	12.272	126.150	10,3	2,2

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

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



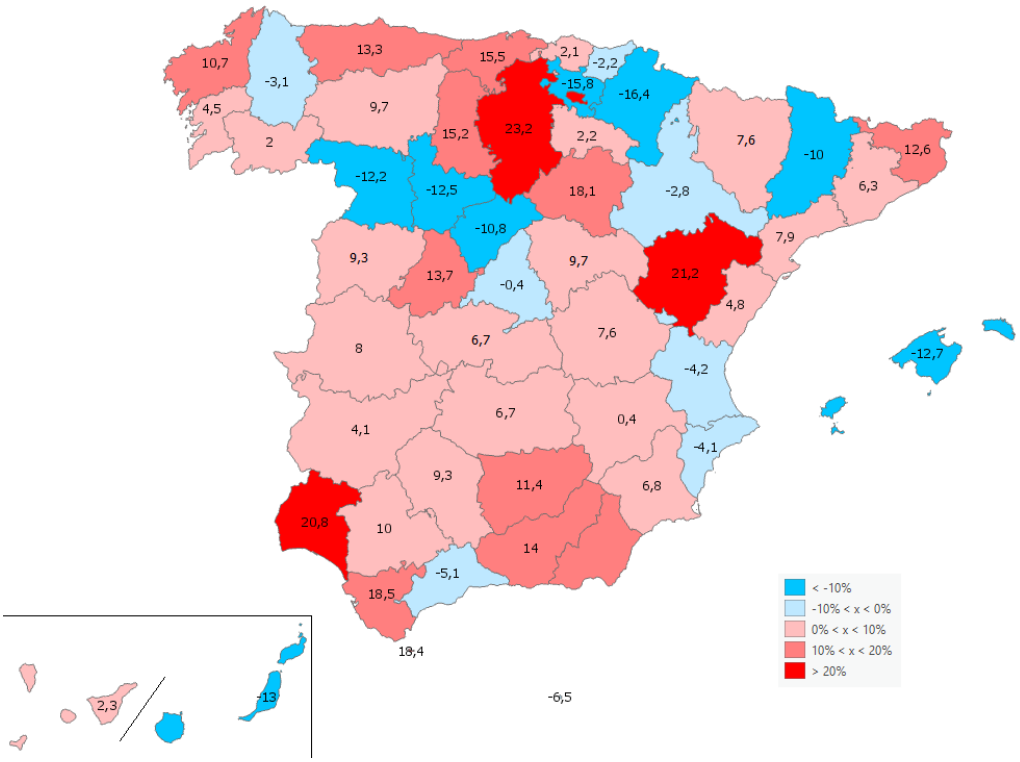
Fuente: Ministerio de Fomento

En el **Mapa 2.7** se refleja la variación anual de las transacciones escrituradas de vivienda por provincias, que en el primer trimestre de 2019 han llegado al 2,20% de media de aumento.

Han sido negativas en seis provincias, y los descensos más importantes han sido en Navarra -16,39%, Álava -15,77%, y en el entorno del -12% están Baleares, Valladolid, y Zamora.

El resto de las provincias han sido positivas, destacando con más del 20%, Huelva 20,84%, Teruel 21,22% y Burgos con un 23,20%, de incremento anual. En la Ciudad autónoma de Ceuta el aumento ha sido importante con un 18,40%.

Mapa 2.7. Variación interanual de las transacciones escrituradas en el primer trimestre de 2019.



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 2015 ha sido de 2,11 millones escrituradas y de 1,87 millones registradas.

En cuanto a las tasaciones, en los últimos cuatro años, desde 2015, se realizaron un total de 2,03 millones de tasaciones de viviendas.

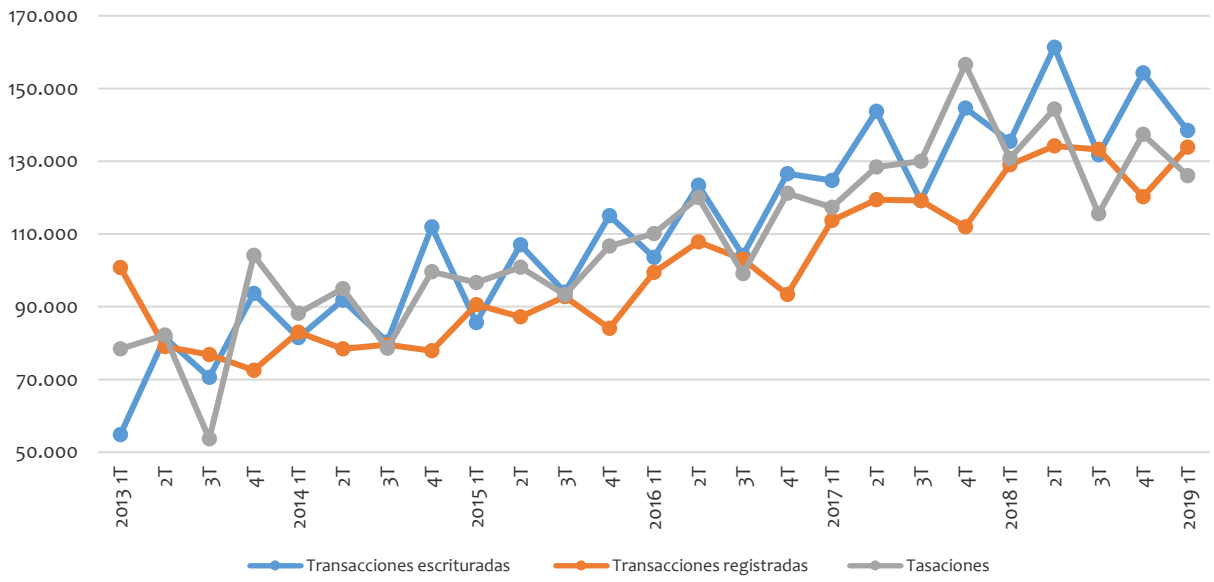
Las diferencias trimestrales son a veces importantes debido a que son distintos actos de la transmisión que no tienen necesariamente que corresponderse en el tiempo, pero las diferencias no son relevantes en los totales de periodos más largos, como el señalado en los últimos cuatro años.

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

	Transacciones escrituradas	Transacciones registradas	Tasaciones
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	135.438	128.990	130.821
2T	161.374	134.196	144.317
3T	131.800	133.295	115.605
4T	154.276	120.199	137.424
2019 1T	138.422	133.860	126.082
	2.113.022	1.873.044	2.034.583

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 diez años en un 11,8%, hasta los 5,37 billones de euros en el primer trimestre de 2019.

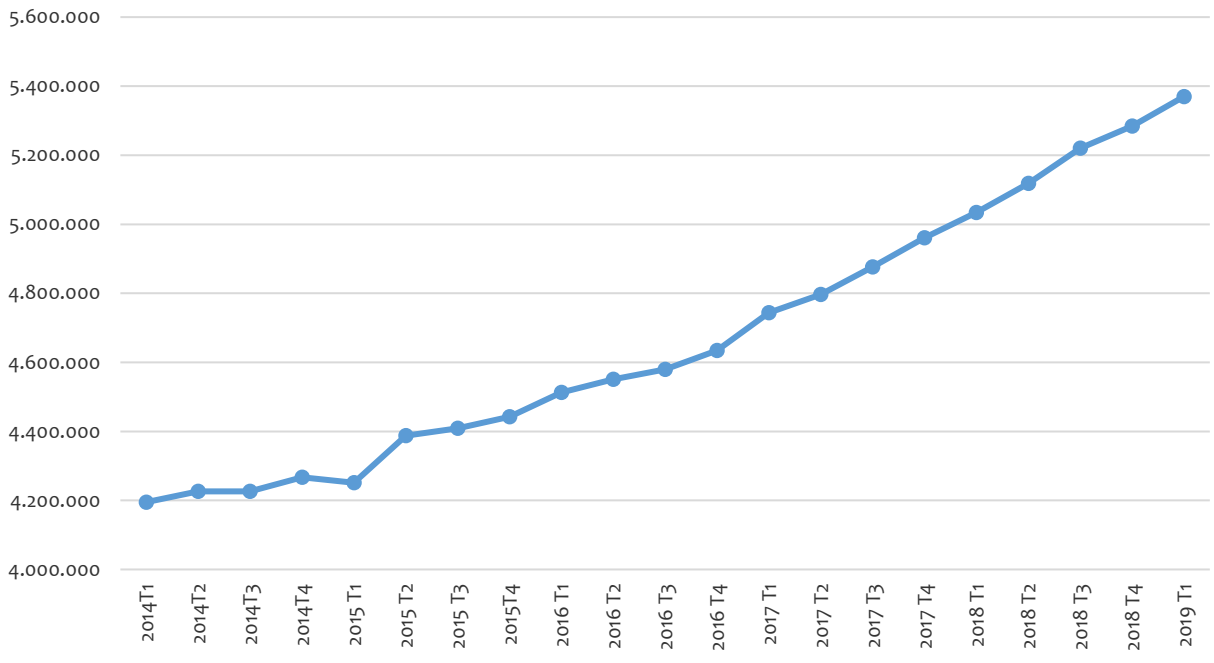
En el gráfico se puede observar que se están recuperando valores de hace seis años, y concretamente la variación interanual a lo largo del año 2017 ha estado entre el 5 y el 7%, en 2018 entre el 6 y el 7% y en el primer trimestre de 2019 es del 6,7%.

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

	Riqueza inmobiliaria	B100 (2009T1)	Var. anual (%)
2015 T1	4.250.932	71,8	1,4
2015 T2	4.387.544	74,1	3,8
2015 T3	4.409.261	74,5	4,3
2015T4	4.441.797	75,0	4,1
2016 T1	4.512.515	76,2	6,2
2016 T2	4.550.981	76,8	3,7
2016 T3	4.579.056	77,3	3,9
2016 T4	4.633.979	78,2	4,3
2017 T1	4.744.050	80,1	5,1
2017 T2	4.796.450	81,0	5,4
2017 T3	4.876.493	82,3	6,5
2017 T4	4.960.846	83,8	7,1
2018 T1	5.034.050	85,0	6,1
2018 T2	5.118.132	86,4	6,7
2018 T3	5.219.793	88,1	7,0
2018 T4	5.284.229	89,2	6,5
2019 T1	5.369.677	90,7	6,7

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 3.535 millones de euros, lo que supone un incremento del 6% con respecto al mismo trimestre de 2018. El valor medio es de 160.033 euros por vivienda libre.

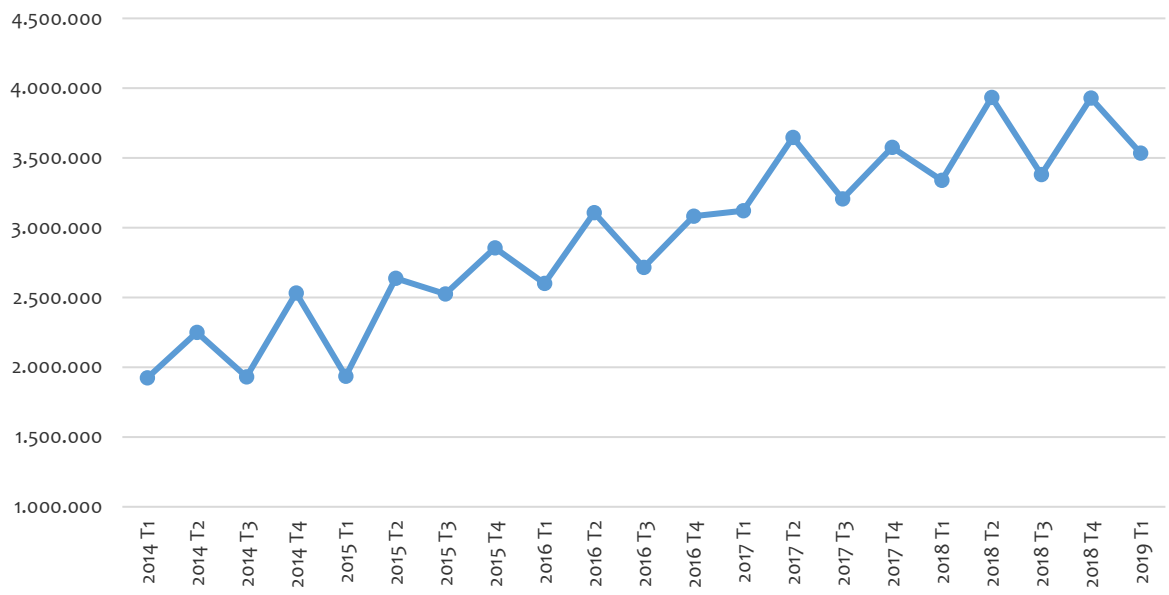
Desde principio de 2011, se ha mantenido un incremento casi constante en los valores de compraventa de vivienda libre, desde los 1.184 millones de euros en el primer trimestre de 2011, hasta los 3.535 del último trimestre. Es decir, que en estos ocho años, se ha multiplicado por tres el valor de la inversión extranjera en vivienda en nuestro país. Se observa que un 87,6% de esta cantidad corresponde a vivienda de segunda mano y, únicamente el 12,4% 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	valor medio de las transacciones		
	Total	vivienda nueva	vivienda 2ª mano	de total (%)	Total	vivienda nueva	vivienda 2ª mano
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	3.339.305,2	378.283,4	2.961.021,8	7,0	158.916,2	238.966,1	152.394,3
2018 T2	3.933.215,5	421.608,8	3.511.606,7	7,8	162.489,3	241.748,2	156.335,4
2018 T3	3.381.521,8	434.447,0	2.947.074,8	5,5	169.279,2	253.321,9	161.386,3
2018 T4	3.930.219,7	556.603,3	3.373.616,4	9,9	166.775,0	258.524,5	157.549,9
2019 T1	3.534.966,3	437.782,0	3.097.184,3	5,9	160.032,9	252.907,0	152.136,0

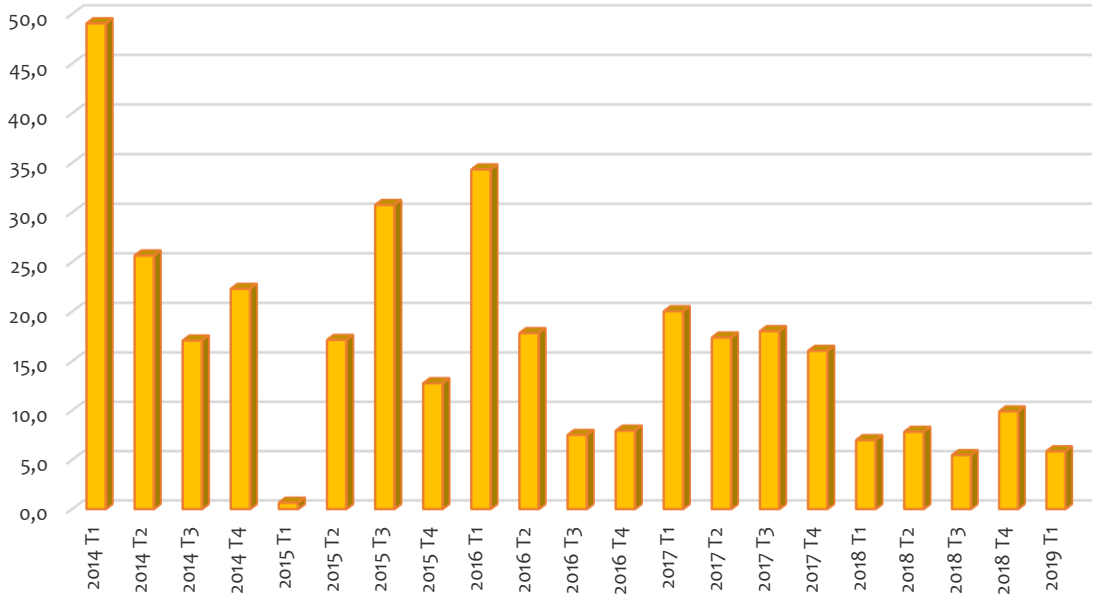
Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

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



Fuente: Estadística Ministerio de Fomento

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



Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

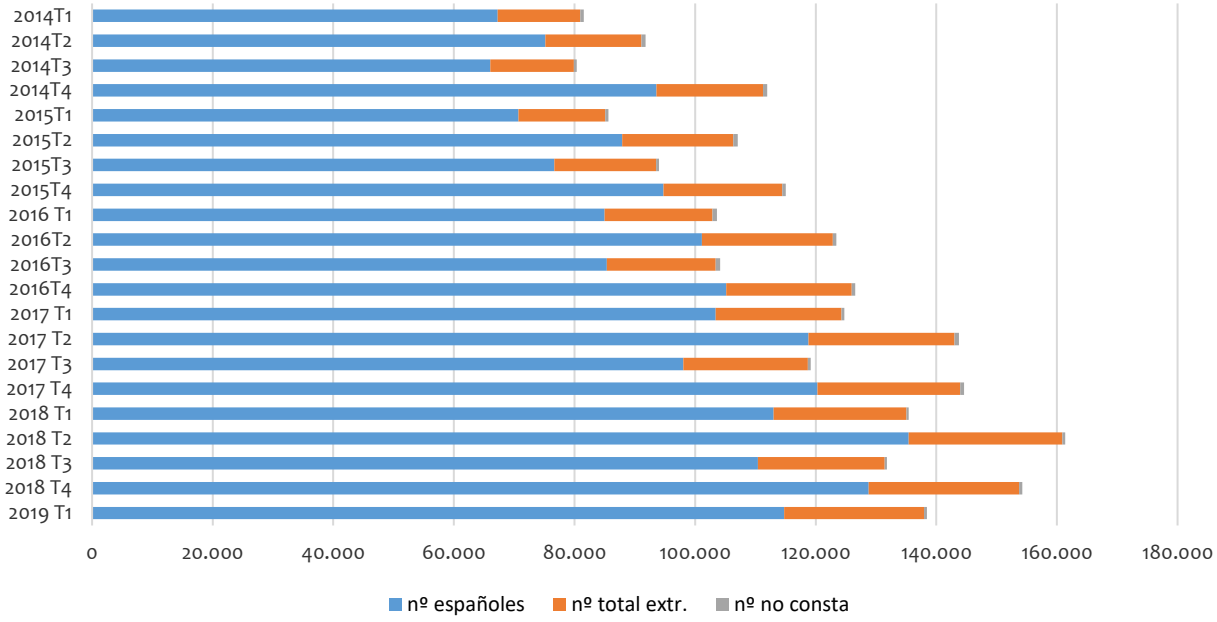
En la **Tabla** y **Gráfico 2.11** se incorpora la información relativa al número de transacciones de vivienda, libre y protegida, según residencia del comprador, que publica el Ministerio de Fomento, a partir de las escrituras públicas realizadas ante notario. Se observa que el número de extranjeros compradores de vivienda ha aumentado progresivamente en los últimos años, alcanzando en el primer trimestre la cifra de 23.190 transacciones. Se puede destacar que a principios de 2009 las transacciones de extranjeros representaban el 5%, y en el último trimestre este porcentaje se ha situado en el 16,8%. 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 el último trimestre este porcentaje ha bajado al 7,6%, con 1.773 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
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
2016 T1	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
2017 T1	124.756	103.413	82,9	20.045	786	20.831	16,7	512	0,4
2017 T2	143.761	118.807	82,6	23.194	992	24.186	16,8	768	0,5
2017 T3	119.162	98.060	82,3	19.730	903	20.633	17,3	469	0,4
2017 T4	144.582	120.285	83,2	22.727	936	23.663	16,4	634	0,4
2018 T1	135.438	113.021	83,4	21.457	549	22.006	16,2	411	0,3
2018 T2	161.374	135.388	83,9	24.717	780	25.497	15,8	489	0,3
2018 T3	131.800	110.394	83,8	20.403	616	21.019	15,9	387	0,3
2018 T4	154.276	128.803	83,5	24.136	769	24.905	16,1	568	0,4
2019 T1	138.422	114.779	82,9	22.642	548	23.190	16,8	453	0,3

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

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

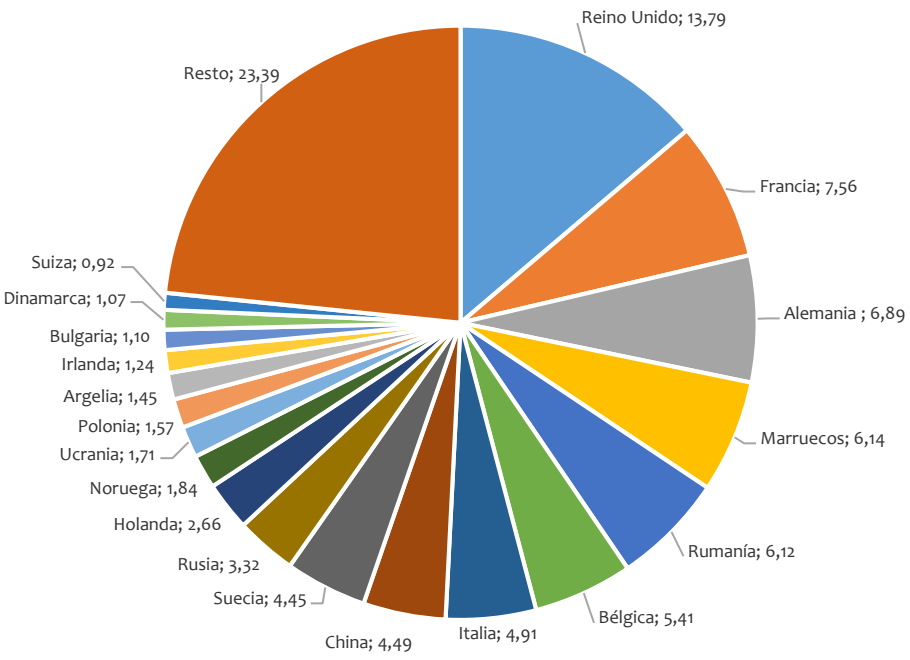


Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

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 en el primer trimestre de 2019, que el 12,20% del total son extranjeros compradores de vivienda, y su nacionalidad corresponde en un 13,79% al Reino Unido, seguido de Francia con el 7,56%, Alemania 6,89%, Marruecos 6,14% y Rumanía con el 6,12% del total de extranjeros.

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

2019 T1	Nacionalidad	%	% s/ext.
	Reino Unido	1,68	13,79
	Francia	0,92	7,56
	Alemania	0,84	6,89
	Marruecos	0,75	6,14
	Rumanía	0,75	6,12
	Bélgica	0,66	5,41
	Italia	0,60	4,91
	China	0,55	4,49
	Suecia	0,54	4,45
	Rusia	0,41	3,32
	Holanda	0,32	2,66
	Noruega	0,22	1,84
	Ucrania	0,21	1,71
	Polonia	0,19	1,57
	Argelia	0,18	1,45
	Irlanda	0,15	1,24
	Bulgaria	0,13	1,10
	Dinamarca	0,13	1,07
	Suiza	0,11	0,92
	Resto	2,85	23,39
	Extranjeros	12,20	100,0
	Nacionales	87,80	
	TOTAL	100,00	



Fuente: Estadística registral inmobiliaria

3. MERCADO DEL SUELO. PRECIOS Y TRANSACCIONES

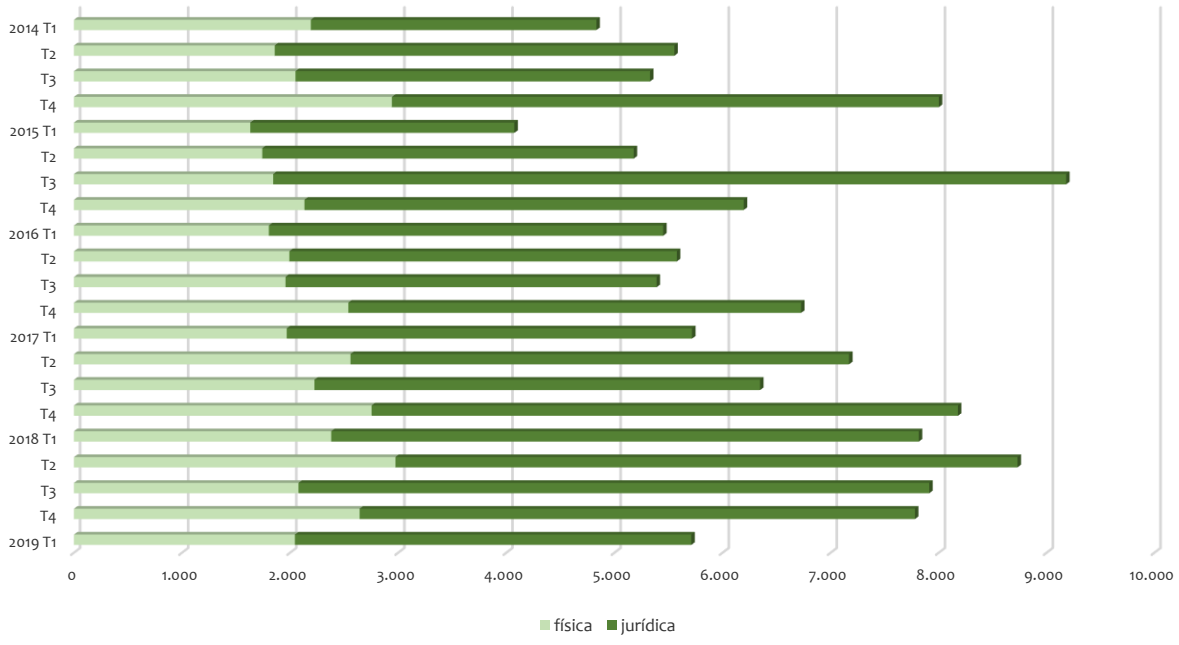
La información sobre precios de suelo urbano objeto de transacción que publica el Ministerio de Fomento, sobre la base de la estadística registral, se ofrece en las **Tablas 3.1 y 3.2**, en las que se presentan la superficie y el valor total del suelo. Los datos muestran que la superficie de suelo objeto de transacción ha alcanzado las 570,5 hectáreas de suelo en el primer trimestre, lo que supone un descenso importante del -27% con respecto al mismo trimestre de 2018. En cuanto al valor del suelo objeto de transacción, alcanzó en el primer trimestre un total de 878 millones de euros, lo que representa un aumento del 14% en variación interanual.

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

	Suelo objeto de transacción	Variación anual	adquirente persona	(Miles de m²)
	Miles de m²	(%)	física	jurídica
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	7.815	36,7	2.380	5.435
T2	8.729	21,7	2.974	5.756
T3	7.912	24,7	2.077	5.835
T4	7.780	-4,9	2.642	5.137
2019 T1	5.705	-27,0	2.044	3.666

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia.

Gráfico 3.1. Superficie de suelo objeto de transacción (miles de m²). Personas físicas y jurídicas.



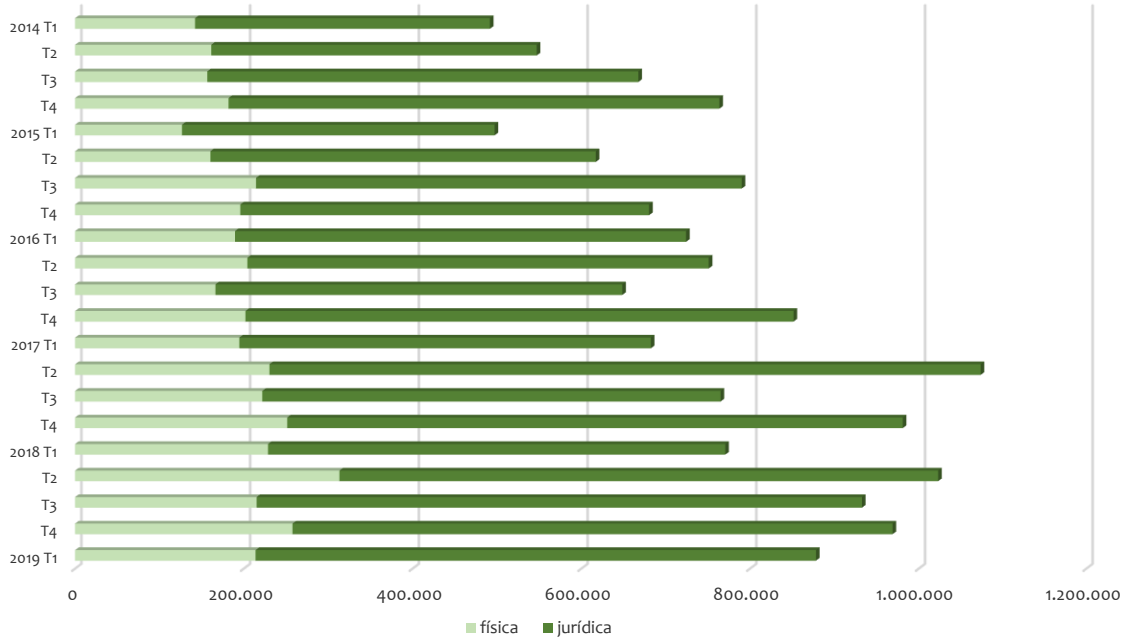
Fuente: Ministerio de Fomento

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

	Valor de las transacciones	Variación anual	adquirente persona	(Miles €)
	Miles €	(%)	física	jurídica
2015 T1	497.245	1,1	126.814	370.431
T2	617.158	12,8	160.442	456.715
T3	790.199	18,4	214.515	575.684
T4	680.444	-10,9	195.872	484.572
2016 T1	724.236	45,6	189.644	534.592
T2	751.131	21,7	204.349	546.782
T3	648.594	-17,9	166.398	482.196
T4	841.573	23,7	202.023	649.550
2017 T1	682.528	-5,8	194.732	487.796
T2	1.073.805	43,0	230.440	843.365
T3	765.145	18,0	221.952	543.193
T4	981.058	16,6	251.507	729.550
2018 T1	770.653	12,9	228.709	541.944
T2	1.023.048	-4,7	313.347	709.701
T3	932.683	21,9	215.265	717.418
T4	968.976	-1,2	257.796	711.180
2019 T1	878.216	14,0	213.926	664.290

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 €/m², desde ese momento, se observa una progresiva recuperación.

En los dos primeros trimestres de 2018 se sitúa en los 163 €/m², habiendo alcanzado hace dos años el máximo de 172 €/m². El valor en el primer trimestre de 2019 es de 160 €/m²

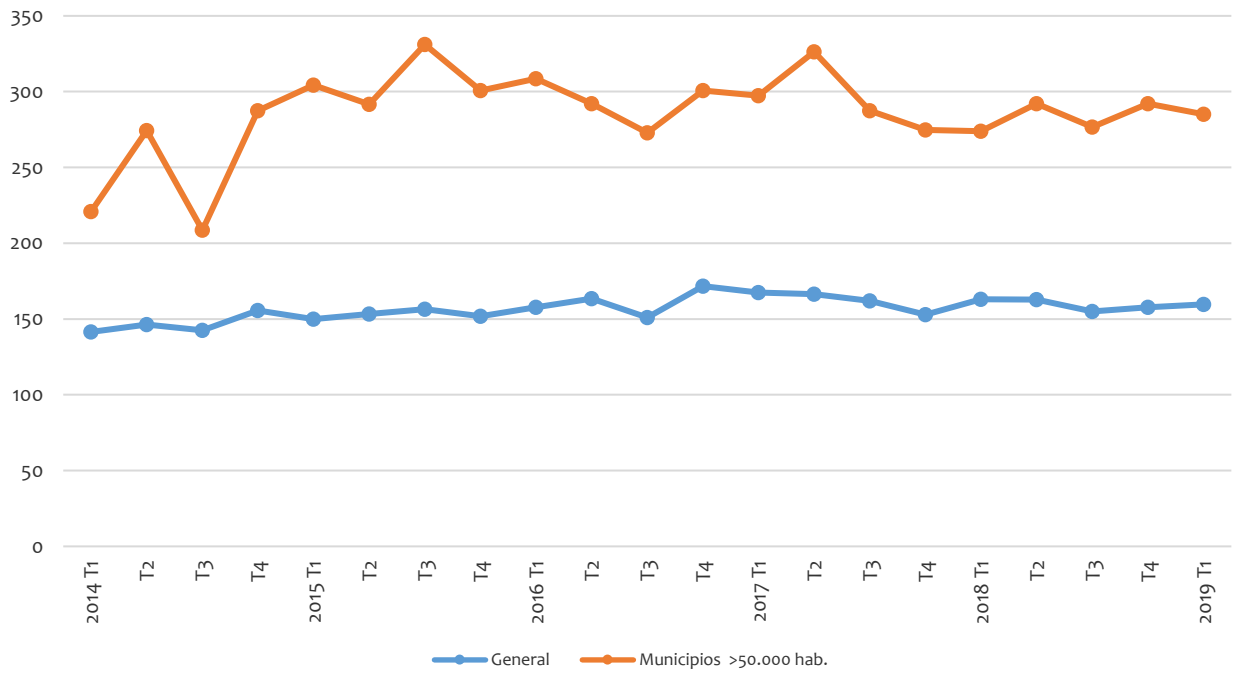
Si se analiza la evolución del precio en los municipios de más de 50.000 habitantes, se observa un comportamiento similar, con un mínimo en el tercer trimestre de 2014, con 209 €/m² y alcanzando en el segundo trimestre de 2017 los 326 €/m². El valor actual en el primer trimestre es de 285 €/m², con un incremento en la variación interanual del 1,8 %.

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

	General	Municipios >50.000 hab.	Relación >50/Gen	Variación anual general (%)	Variación anual Mun >50 (%)
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
T2	163	292	1,8	-2,1	-10,5
T3	155	277	1,8	-4,3	-3,8
T4	158	292	1,9	3,1	6,3
2019 T1	160	285	1,8	-2,1	4,1

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia.

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



Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia.

Finalmente, en la **Tabla y Gráfico 3.4** se presenta una comparación de fuentes entre los datos del Ministerio de Fomento y los del Banco de España, ambos elaborados con información de distintas sociedades de tasación.

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

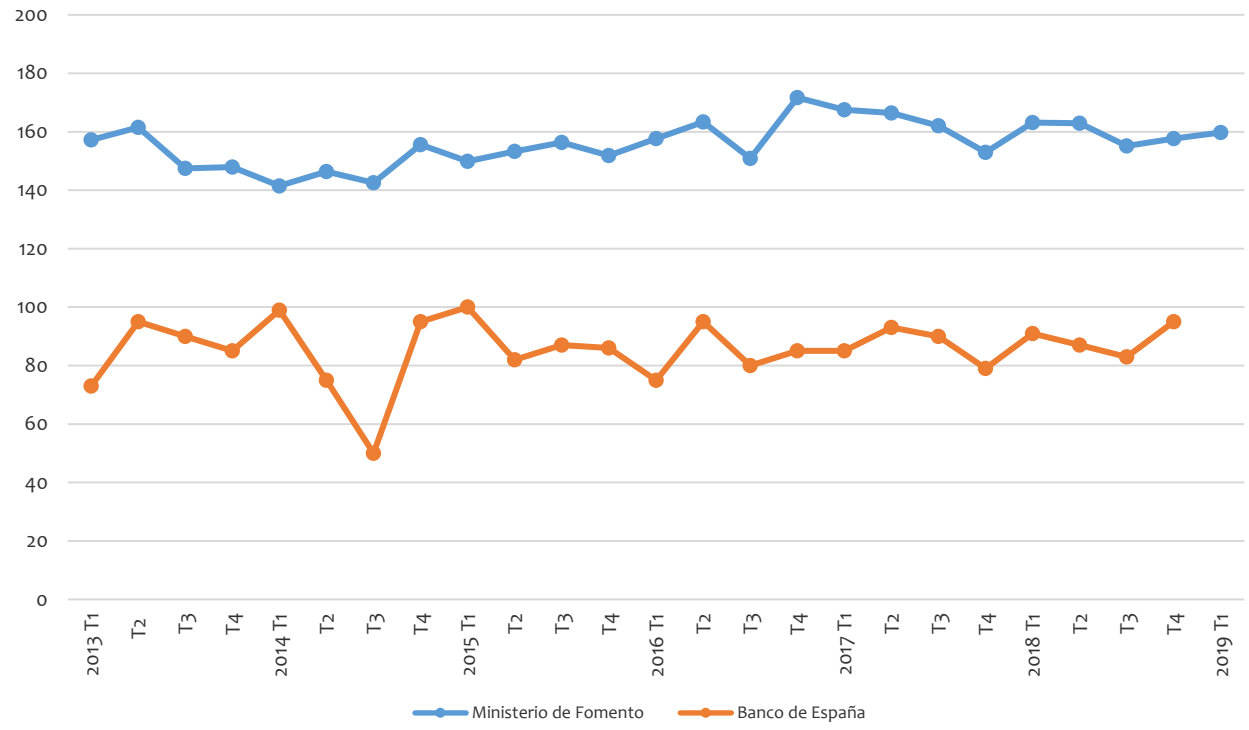
El último dato comparable es el correspondiente al cuarto trimestre de 2018, con un precio medio del suelo urbano de 158 €/m² según el Ministerio de Fomento y 95 €/m² según el Banco de España.

Tabla 3.4. Precio medio del suelo urbano (€/m²). Diversas fuentes.

	Ministerio de Fomento	Banco de España
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	91
T2	163	87
T3	155	83
T4	158	95
2019 T1	160	s.d.

Fuente: Ministerio de Fomento y Banco de España.

Gráfico 3.4. Precio medio del suelo urbano (€/m²). 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 2019 fueron concedidas licencias para un total de 4.922 viviendas de nueva planta y un total de 679 viviendas en el caso de rehabilitación, lo que representa un 13,8% de las licencias de nueva planta.

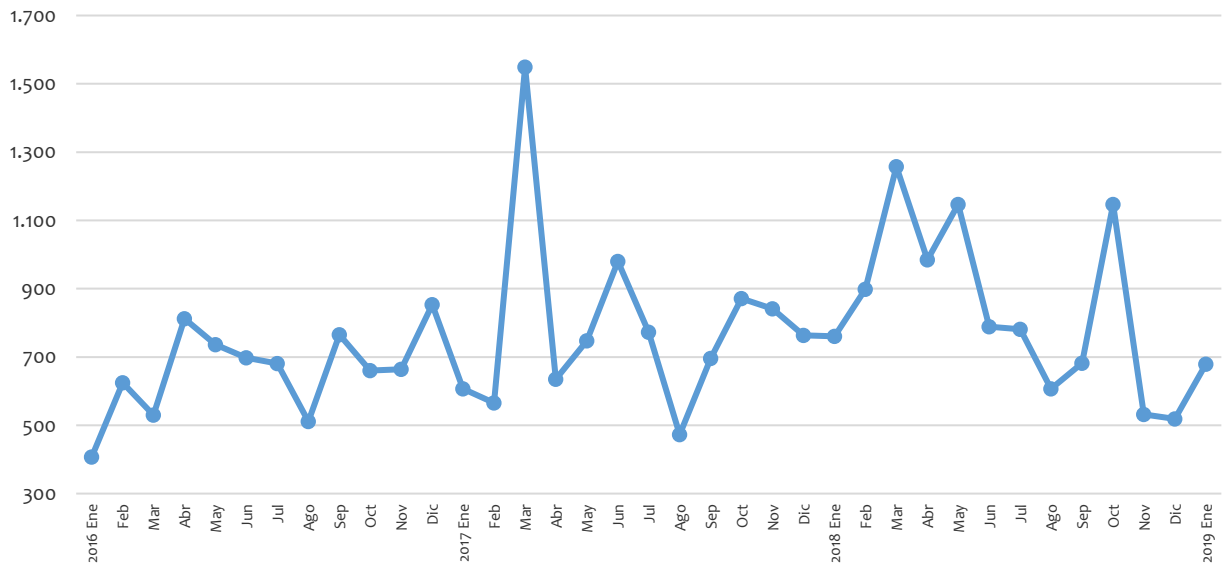
Se puede destacar que en los meses de marzo, mayo y octubre de 2018 se concedieron más de 1.000 licencias de rehabilitación cada mes. En todo 2018 se concedieron un total de 77.619 licencias de nueva planta, y 10.105 para rehabilitación, lo que representa casi el 8% de las de nueva planta.

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

	Nueva planta	Rehabilitación	% Rehab/VNP
2017 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	4.901	696	14,2
Oct	5.494	871	15,9
Nov	6.716	841	12,5
Dic	5.160	763	14,8
2018 Ene	6.547	761	11,6
Feb	6.499	898	13,8
Mar	8.634	1.257	14,6
Abr	8.258	985	11,9
May	6.560	1.147	17,5
Jun	5.938	789	13,3
Jul	7.948	781	9,8
Ago	3.307	607	18,4
Sep	6.842	682	10,0
Oct	6.271	1.147	18,3
Nov	5.302	532	10,0
Dic	5.513	519	9,4
2019 Ene	4.922	679	13,8

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 2019 los visados de dirección de obra, en número de viviendas, para ampliación y fundamentalmente reforma, representaron el 23% del total de visados alcanzando las 2.831 viviendas, lo que representa un aumento del 13,6% en variación interanual.

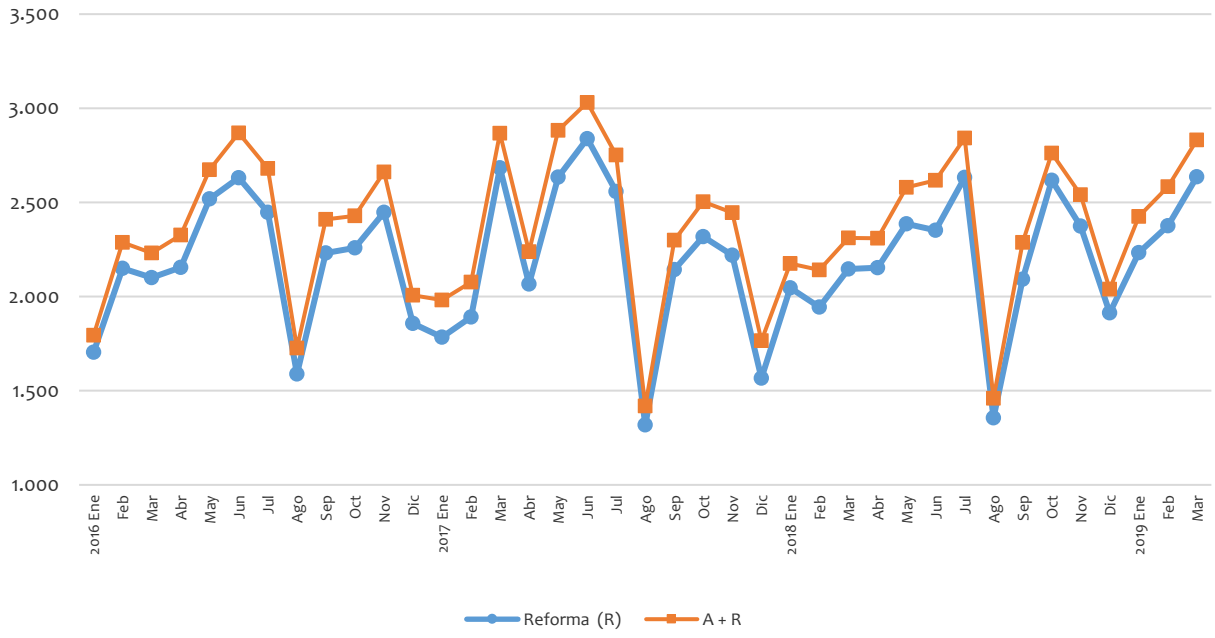
El número total de visados por trimestres, en el último año varía entre los 26.000 y 34.000 visados por trimestre, y en relación con la variación interanual por meses destaca el aumento importante en el mes de junio de 2017, con el 53,5%.

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 (%)
2017 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
Abr	9.415	155	2.154	2.309	24,5	31,7	3,1
May	12.307	193	2.387	2.580	21,0	16,5	-10,5
Jun	12.243	264	2.353	2.617	21,4	7,6	-13,7
Jul	15.014	210	2.632	2.842	18,9	35,5	3,3
Ago	7.412	103	1.356	1.459	19,7	20,1	2,9
Sep	9.543	196	2.092	2.288	24,0	5,9	-0,5
Oct	11.345	145	2.617	2.762	24,3	14,6	10,3
Nov	11.793	167	2.374	2.541	21,5	30,3	3,9
Dic	9.638	126	1.913	2.039	21,2	22,6	15,5
2019 Ene	11.731	191	2.234	2.425	20,7	32,3	11,5
Feb	11.758	207	2.376	2.583	22,0	12,5	20,6
Mar	12.236	194	2.637	2.831	23,1	13,6	22,4

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 5.027 calificaciones provisionales para rehabilitación protegida, que corresponden básicamente a la comunidad autónoma de Navarra y País Vasco. Las definitivas han sido 1.011 en el primer trimestre, básicamente de Navarra y Extremadura.

En diciembre de 2018 se han realizado por el servicio de estadística unos ajustes en los años 2015, 2016 y 2017 en las tablas mensuales de rehabilitación protegida.

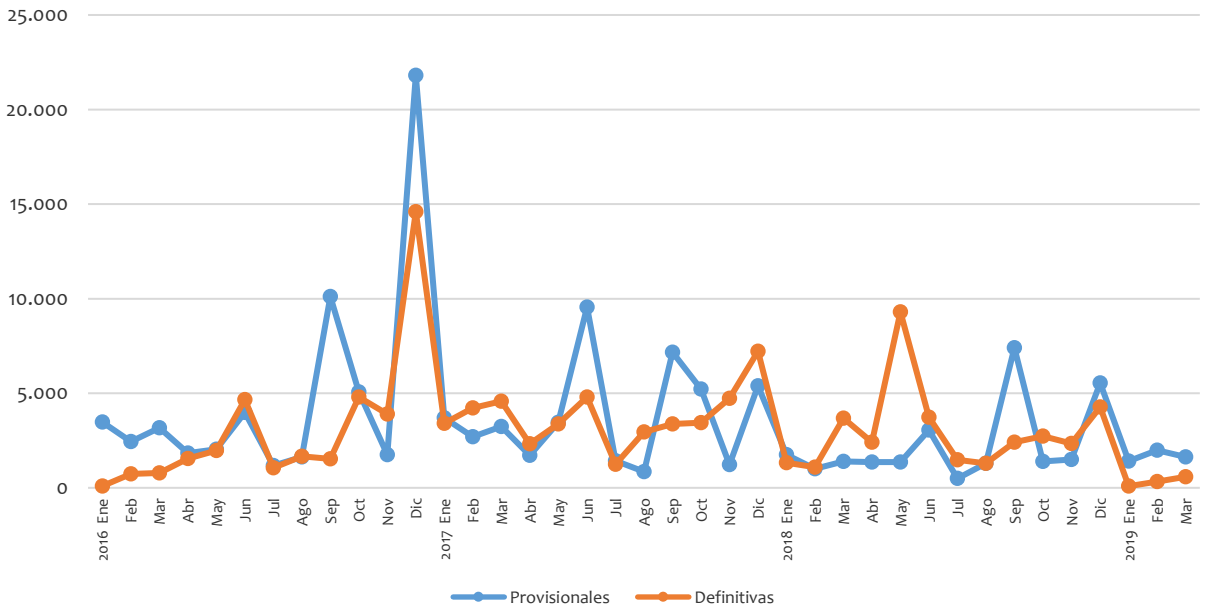
Por último es de destacar, en el gráfico correspondiente, los picos que se producen al finalizar cada año, acumulando tanto en las calificaciones provisionales como definitivas.

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

	Provisionales	Definitivas
2017 Jul	1.434	1.242
Ago	860	2.955
Sep	7.174	3.382
Oct	5.213	3.439
Nov	1.221	4.723
Dic	5.388	7.213
2018 Ene	1.753	1.326
Feb	1.006	1.091
Mar	1.399	3.681
Abr	1.355	2.408
May	1.354	9.302
Jun	3.052	3.723
Jul	492	1.476
Ago	1.297	1.300
Sep	7.400	2.409
Oct	1.403	2.727
Nov	1.494	2.350
Dic	5.540	4.275
2019 Ene	1.405	88
Feb	1.991	337
Mar	1.631	586

Fuente: Ministerio de Fomento.

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



Fuente: Ministerio de Fomento.

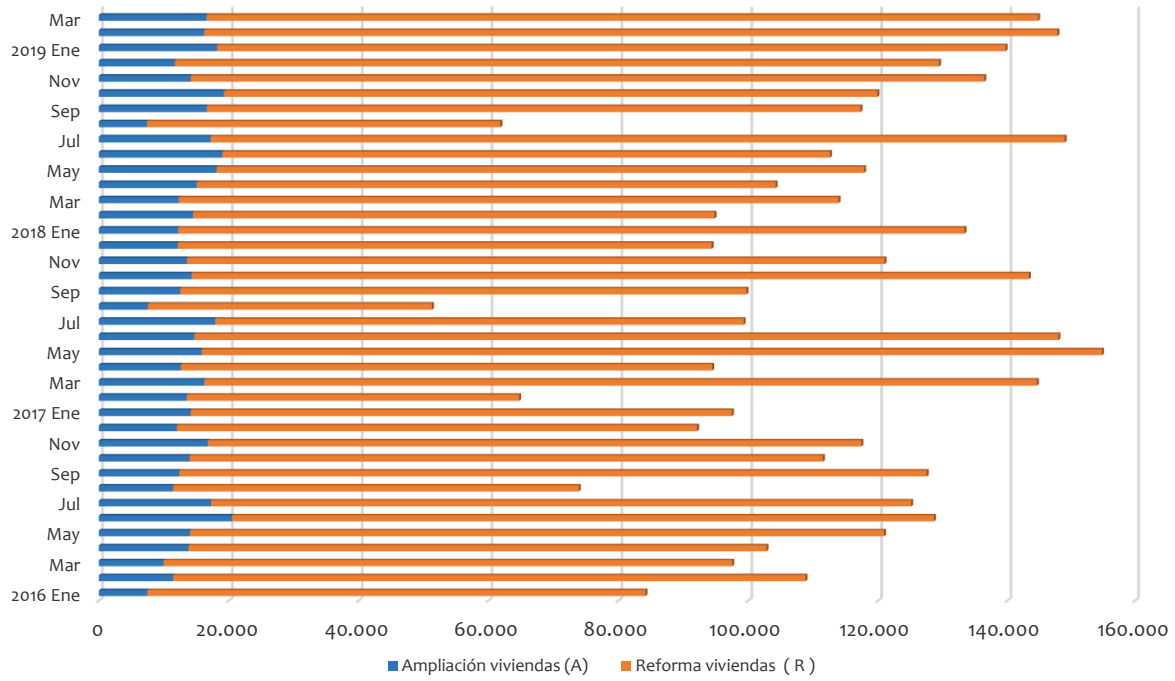
Finalmente, en la **Tabla 4.4** se ofrece el presupuesto de ejecución de las obras residenciales contenido en los visados de dirección de obra de los COAT. Los datos del último mes conocido, marzo de 2019, alcanzan un presupuesto de 873,8 millones de euros, de los que un 14% corresponde a obras de ampliación y reforma. Asimismo, se registró una variación anual de este tipo de obras del 27%. La correspondiente a obra nueva representó un aumento interanual del 4,8% en el mismo mes de marzo de 2019, 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)	Ampliacion + Reforma	% (A + R)	Variacion anual ON (%)	Variacion anual A+R (%)
2017 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
Abr	791.683	687.449	15.073	89.161	104.234	13,2	34,3	10,4
May	1.087.602	969.755	18.117	99.730	117.847	10,8	31,2	-23,9
Jun	998.381	885.776	19.012	93.593	112.605	11,3	15,6	-23,9
Jul	1.262.887	1.113.909	17.211	131.767	148.978	11,8	46,5	50,0
Ago	603.943	542.122	7.404	54.417	61.821	10,2	21,9	20,5
Sep	815.946	698.653	16.626	100.667	117.293	14,4	10,7	17,6
Oct	978.920	859.022	19.251	100.648	119.898	12,2	17,4	-16,4
Nov	1.053.608	917.230	14.157	122.221	136.378	12,9	35,5	12,7
Dic	864.916	735.525	11.702	117.688	129.391	15,0	20,8	37,1
2019 Ene	1.007.218	867.499	18.203	121.517	139.719	13,9	38,3	4,8
Feb	1.009.920	862.082	16.209	131.629	147.838	14,6	9,6	55,9
Mar	1.018.639	873.831	16.562	128.246	144.808	14,2	4,8	27,1

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 2019, según se observa en el **Gráfico 5.1**, en el 127% del valor inicial.

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.

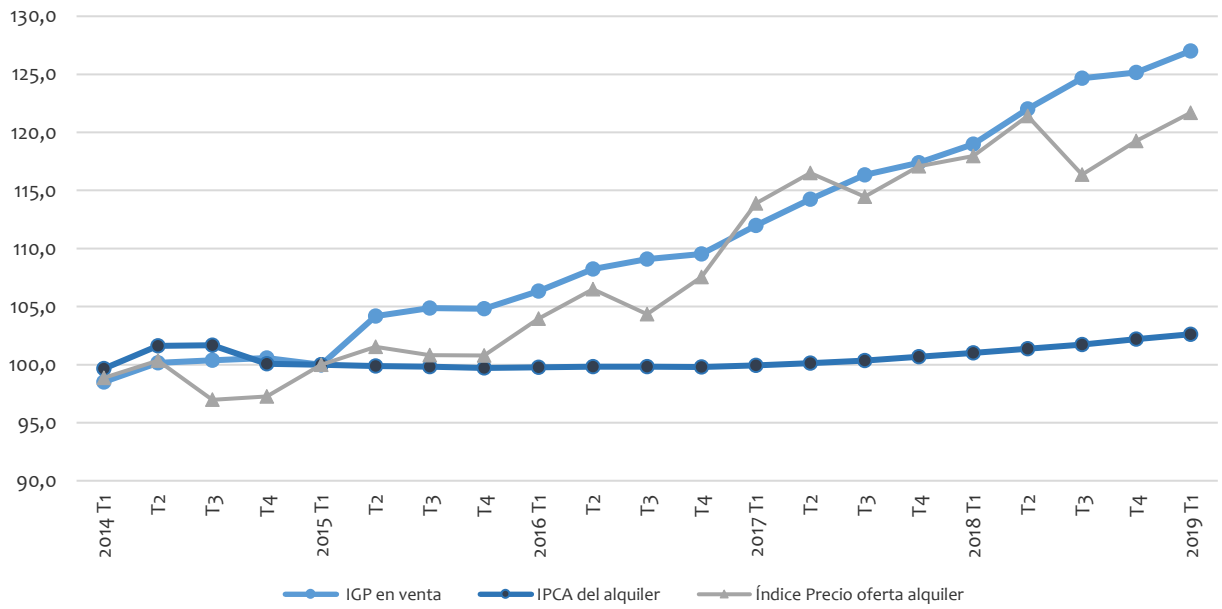
Para homogeneizar los índices, se ha tomado como base 100 el primer trimestre de 2015.

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
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
T2	122,0	101,4	121,4
T3	124,7	101,7	116,4
T4	125,1	102,2	119,2
2019 T1	127,0	102,6	121,7

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.

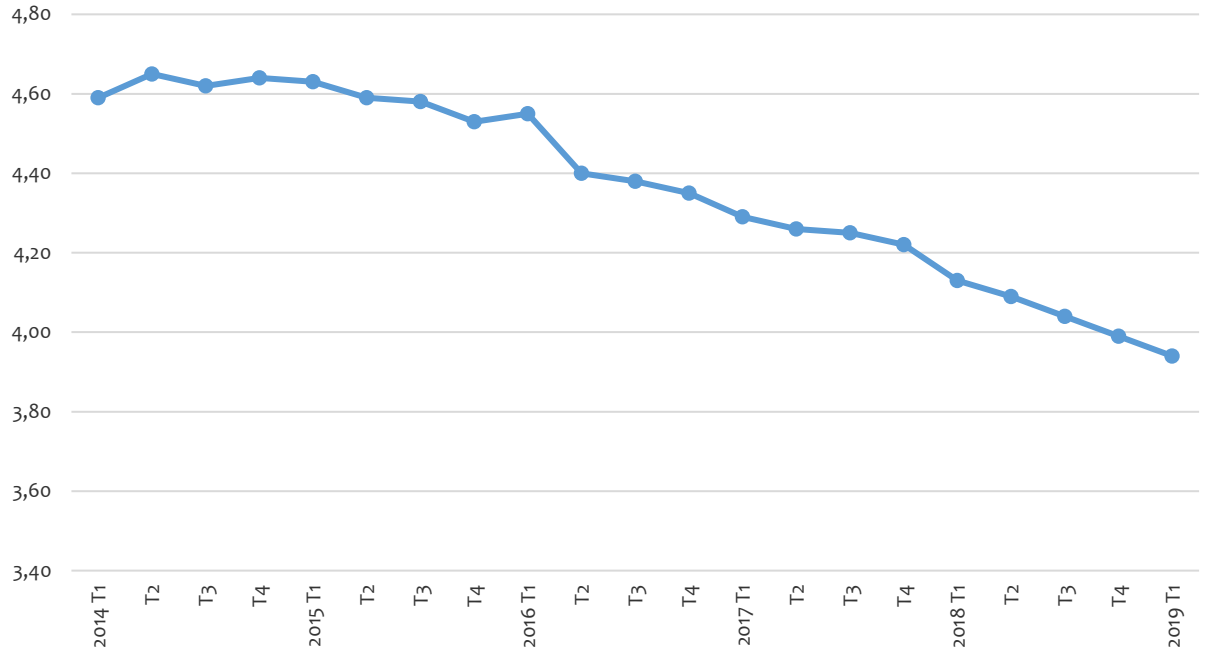
A partir de esa fecha la rentabilidad, como se puede observar en el gráfico correspondiente, inicia un ligero descenso, y en el primer trimestre de 2019 la rentabilidad es del 3,94%, equivalente a la del primer trimestre de 2013.

Tabla 5.2. Rentabilidad bruta del alquiler (%).

	Rentabilidad
2015 T1	4,63
T2	4,59
T3	4,58
T4	4,53
2016 T1	4,55
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
T2	4,09
T3	4,04
T4	3,99
2019 T1	3,94

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 495.508 millones de euros en el primer trimestre de 2019. Esta cifra multiplica por más de cinco el crédito a la actividad inmobiliaria y por diecisiete 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, 18.085 millones de euros, representa sólo el 3,6% del de adquisición de vivienda.

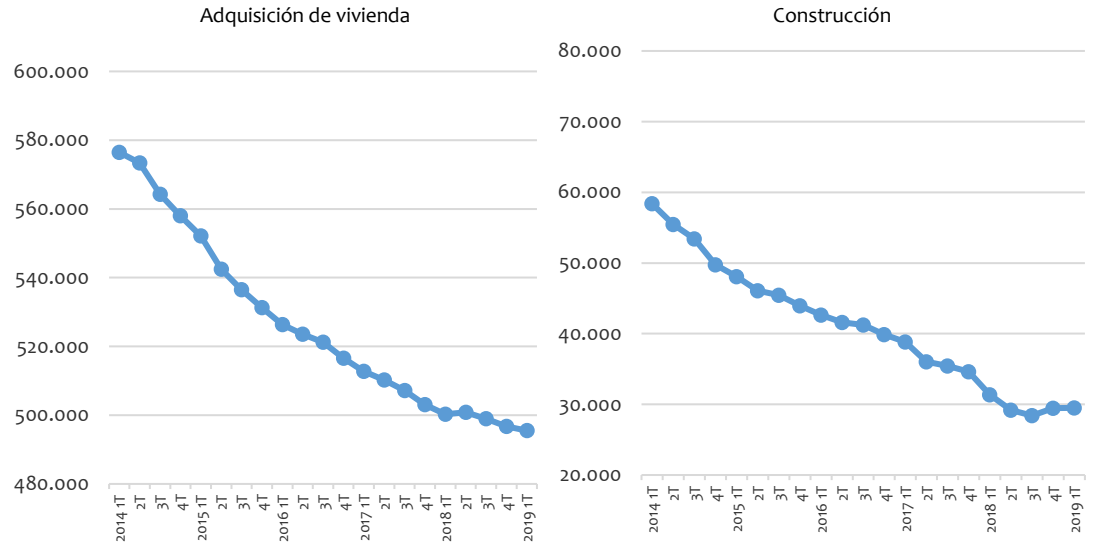
Tabla 6.1. Crédito inmobiliario vivo: totales en millones de euros y variación anual porcentual.

	crédito inmobiliario vivo, millones €				Variación anual (%)			
	Adquisición vivienda	Rehabilitación vivienda	Construcción	Actividad inmobiliaria	Adq. vivienda	Rehab	Construc.	Act. Inmob.
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
2T	500.857	18.402	29.167	100.952	-1,8	0,3	-19,0	-13,3
3T	498.949	18.169	28.405	97.022	-1,6	-2,8	-19,9	-13,6
4T	496.699	17.968	29.462	87.988	-1,3	-4,7	-14,9	-20,0
2019 1T	495.508	18.085	29.527	87.409	-1,0	-3,9	-5,9	-13,7

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

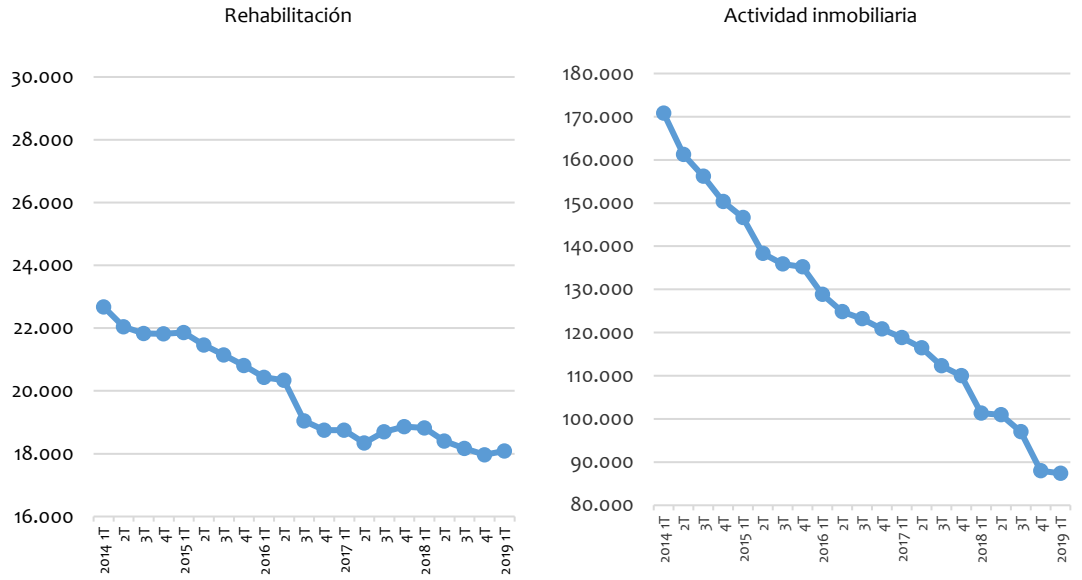
Gráfico 6.1.a. Crédito inmobiliario vivo: adquisición de vivienda y construcción (millones de €).



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 2019 se han registrado un total de 98.566 hipotecas sobre vivienda, con una variación interanual del 17,2%, y con un valor medio de 123.282 euros por vivienda.

El importe total del valor prestado en el último trimestre es de 12.151 millones de euros, y representa un aumento de casi el 20% en relación con el mismo trimestre del año anterior. También hay que señalar que en el último trimestre, primero de 2019, se han cancelado 91.370 hipotecas.

En el año 2018 se constituyeron un total de 345.186 hipotecas sobre vivienda, lo que representa un aumento del 10% en relación con la cifra del año anterior.

Tabla 6.2. Préstamos hipotecarios constituidos sobre vivienda.

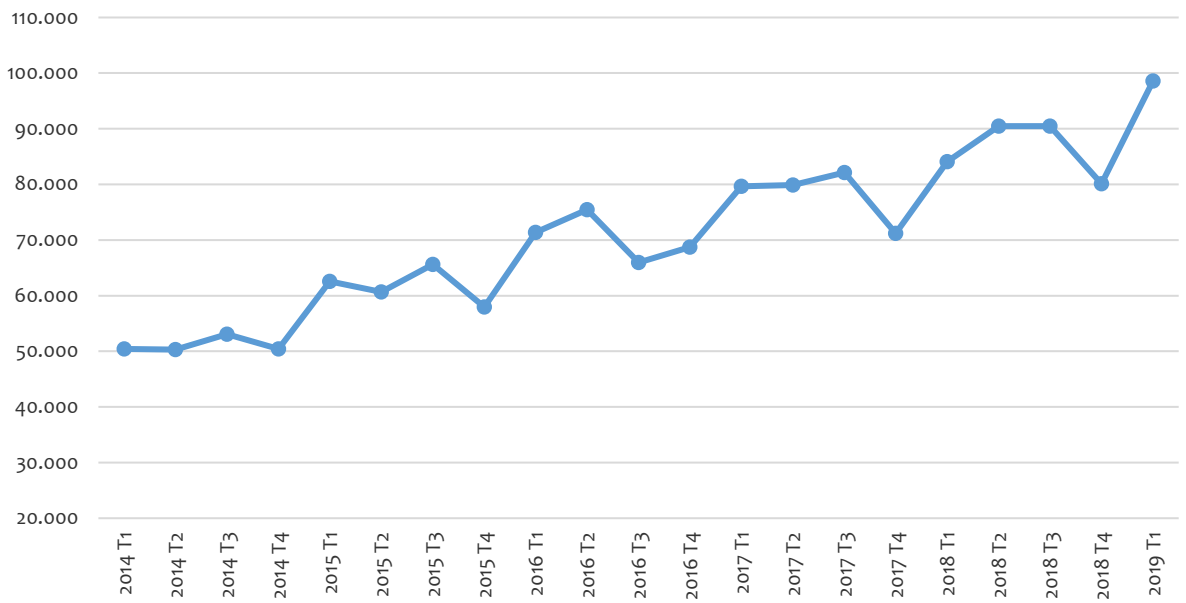
	N° total de hipotecas	importe (miles €)
2015 T1	62.572	6.644.959
2015 T2	60.651	6.330.226
2015 T3	65.590	7.025.739
2015 T4	57.954	6.338.016
2016 T1	71.383	7.659.778
2016 T2	75.460	8.178.596
2016 T3	65.982	7.449.305
2016 T4	68.741	7.612.427
2017 T1	79.633	9.115.051
2017 T2	79.880	9.195.474
2017 T3	82.107	9.768.233
2017 T4	71.223	8.586.109
2018 T1	84.073	10.133.047
2018 T2	90.490	10.979.383
2018 T3	90.499	11.330.470
2018 T4	80.124	10.266.079
2019 T1	98.566	12.151.438

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.

A lo largo del año 2017, se vuelve de manera mayoritaria al crédito hipotecario, y sólo una tercera parte de las viviendas se adquiere sin préstamo hipotecario. Actualmente cuatro de cada diez viviendas se compran al contado.

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**.

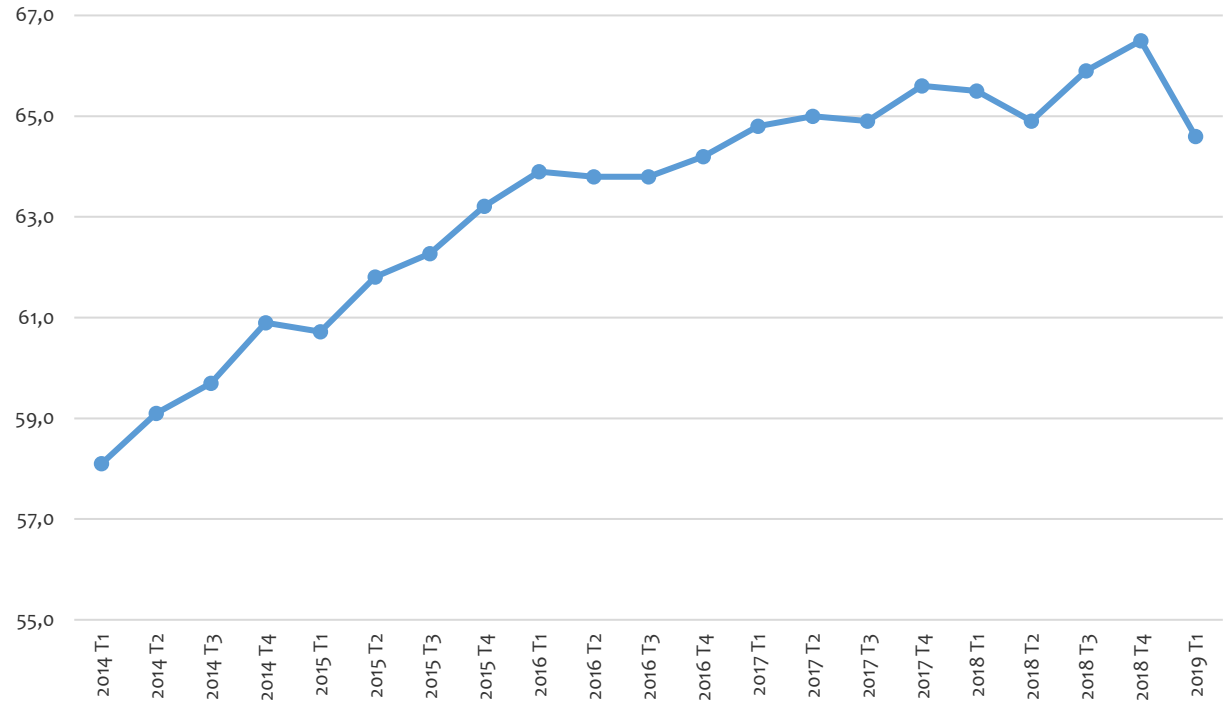
En los cinco últimos años se ha producido un incremento continuo desde el 58% del primer trimestre de 2014, hasta el último valor correspondiente al primer trimestre de 2019, que eleva este porcentaje hasta el 64,6%.

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

	Relación préstamo/valor %
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
2018 T2	64,9
2018 T3	65,9
2018 T4	66,5
2019 T1	64,6

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.

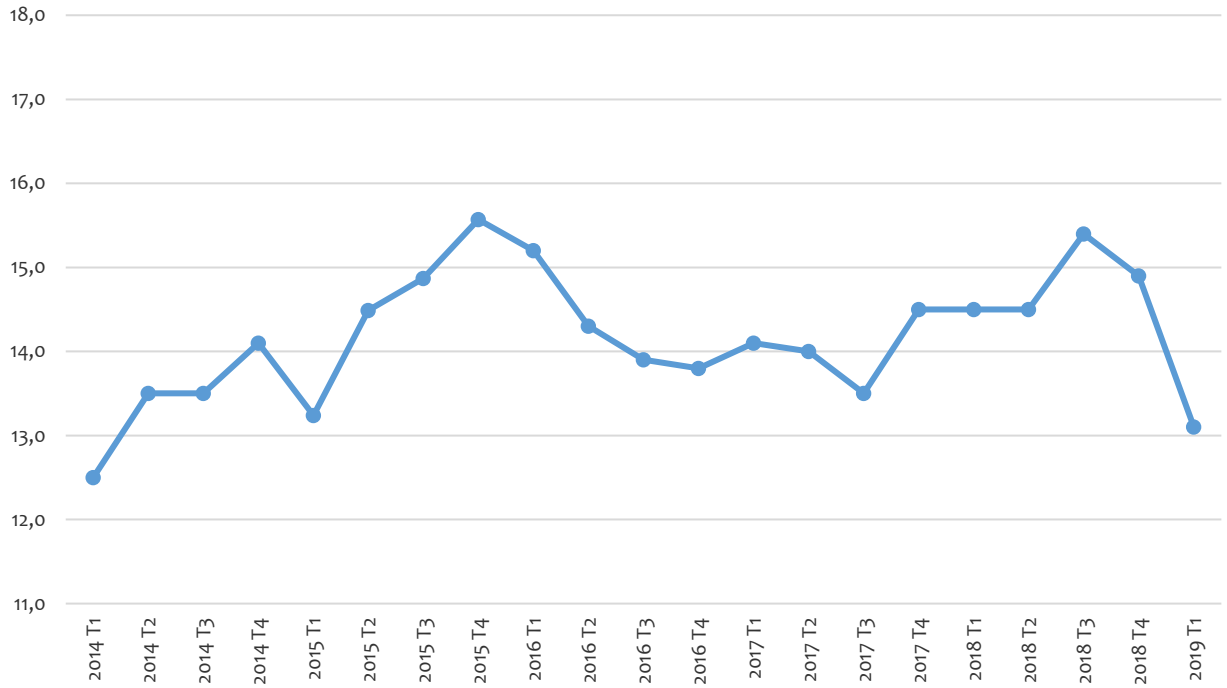
A partir de esta fecha el porcentaje ha aumentado de manera discontinua, hasta alcanzar el 15,6% en el cuarto trimestre de 2015, iniciándose un continuo descenso hasta los 13,5% del tercer trimestre de 2017. En el último año el porcentaje se ha mantenido en el entorno del 15%, y actualmente el número de créditos que superan el 80% del valor es el 13,1% en el último trimestre, y es una cifra parecida a la de hace cinco años.

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

	Operaciones con relación precio – valor > 80%
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
2018 T2	14,5
2018 T3	15,4
2018 T4	14,9
2019 T1	13,1

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 2018, al cierre de este boletín, representa una cifra de 197.522 millones de euros.

En relación con el mismo mes del año anterior, se produce un aumento, ya que el valor se incrementa un 3,5%.

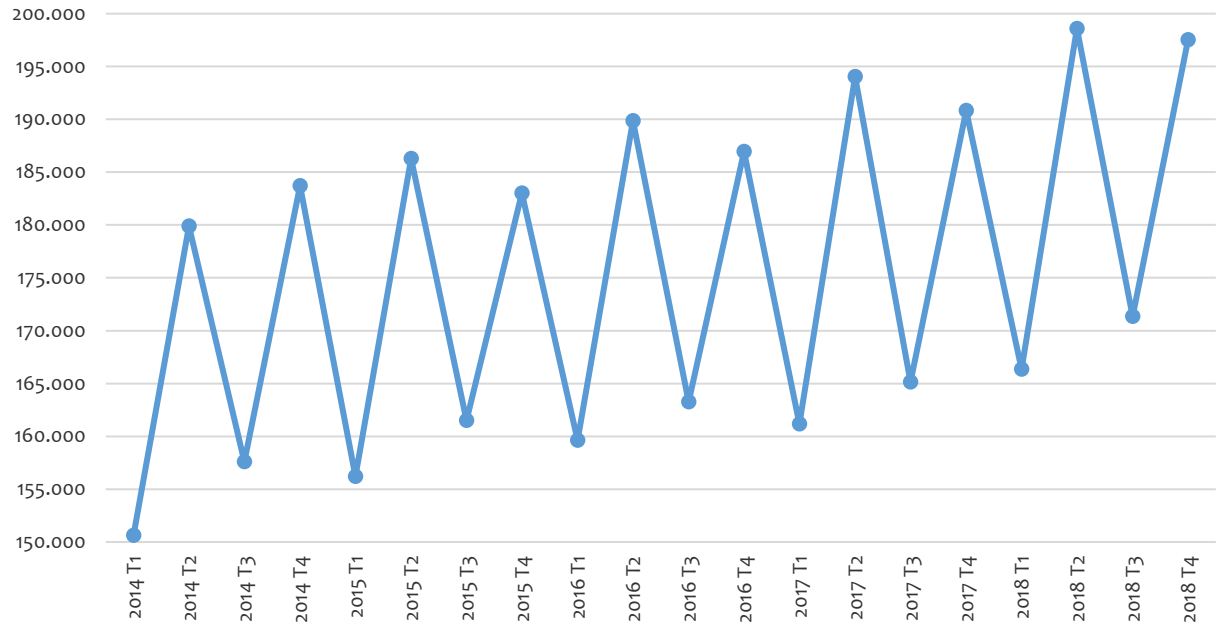
Tabla 6.5. Situación económica de los hogares.

	Renta bruta disponible de los hogares (Millones €)	Variación anual (%)	Endeudamiento de los hogares (% PIB)
2015 T1	156.207	3,7	76,8
2015 T2	186.288	3,5	76,0
2015 T3	161.499	2,5	73,9
2015 T4	183.007	-0,4	72,7
2016 T1	159.630	2,2	71,5
2016 T2	189.856	1,9	71,8
2016 T3	163.262	1,1	70,1
2016 T4	186.949	2,2	69,4
2017 T1	161.176	1,0	68,5
2017 T2	194.054	2,2	68,6
2017 T3	165.128	1,1	67,1
2017 T4	190.824	2,1	66,4
2018 T1	166.342	3,2	65,9
2018 T2	198.595	2,3	66,5
2018 T3	171.335	3,8	65,2
2018 T4	197.522	3,5	64,7

Fuente: Banco de España

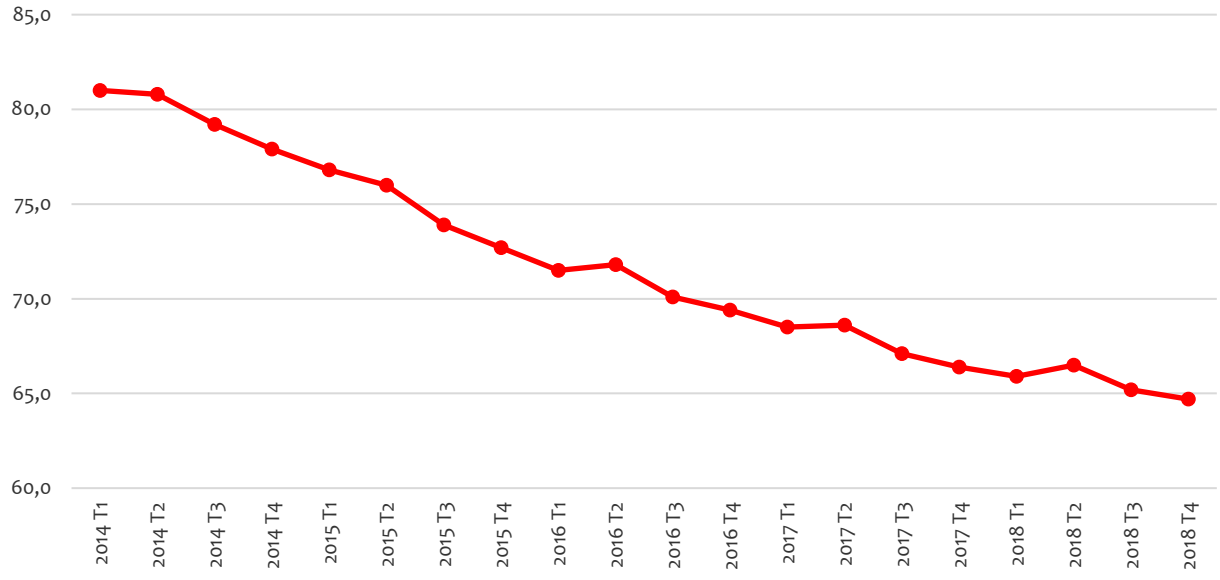
El endeudamiento de los hogares en relación con el PIB mantiene un descenso continuado en los últimos cinco años, desde el 84,9% del primer trimestre de 2013, hasta el 64,7% del PIB, registrado en el cuarto trimestre de 2018, que es el último dato disponible.

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 anual sin deducciones se mantuvo a lo largo de 2015 y 2016 en el entorno del 30%. En los dos últimos años se ha ido incrementando ligeramente, hasta el 33,5% del primer trimestre de 2019.

Por otra parte, 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 los últimos cuatro años.

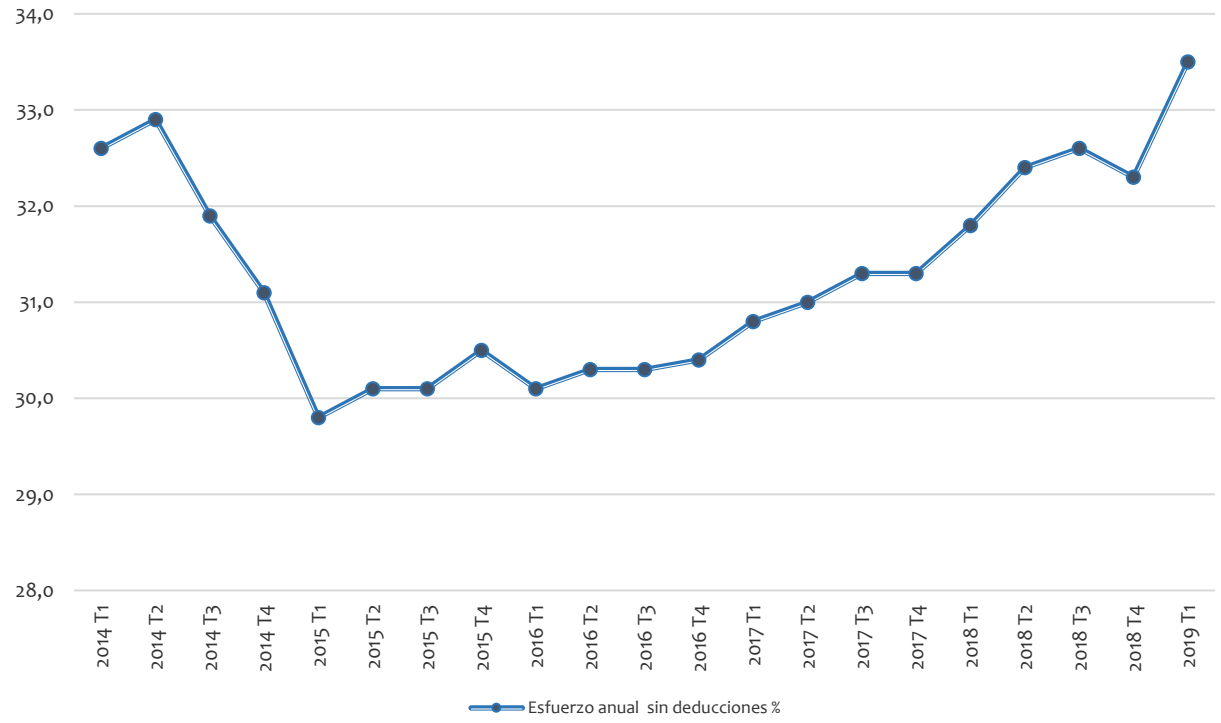
El último dato disponible del primer trimestre de 2019 continúa elevando la cifra, alcanzando los 7,52 años de renta disponible por hogar.

Tabla 6.6. Accesibilidad económica de la vivienda.

	Relación precio vivienda/renta hogar años	Esfuerzo anual sin deducciones %
2015 T1	6,36	29,8
2015 T2	6,51	30,1
2015 T3	6,50	30,1
2015 T4	6,57	30,5
2016 T1	6,66	30,1
2016 T2	6,70	30,3
2016 T3	6,72	30,3
2016 T4	6,78	30,4
2017 T1	6,94	30,8
2017 T2	6,99	31,0
2017 T3	7,08	31,3
2017 T4	7,16	31,3
2018 T1	7,24	31,8
2018 T2	7,32	32,4
2018 T3	7,41	32,6
2018 T4	7,43	32,3
2019 T1	7,52	33,5

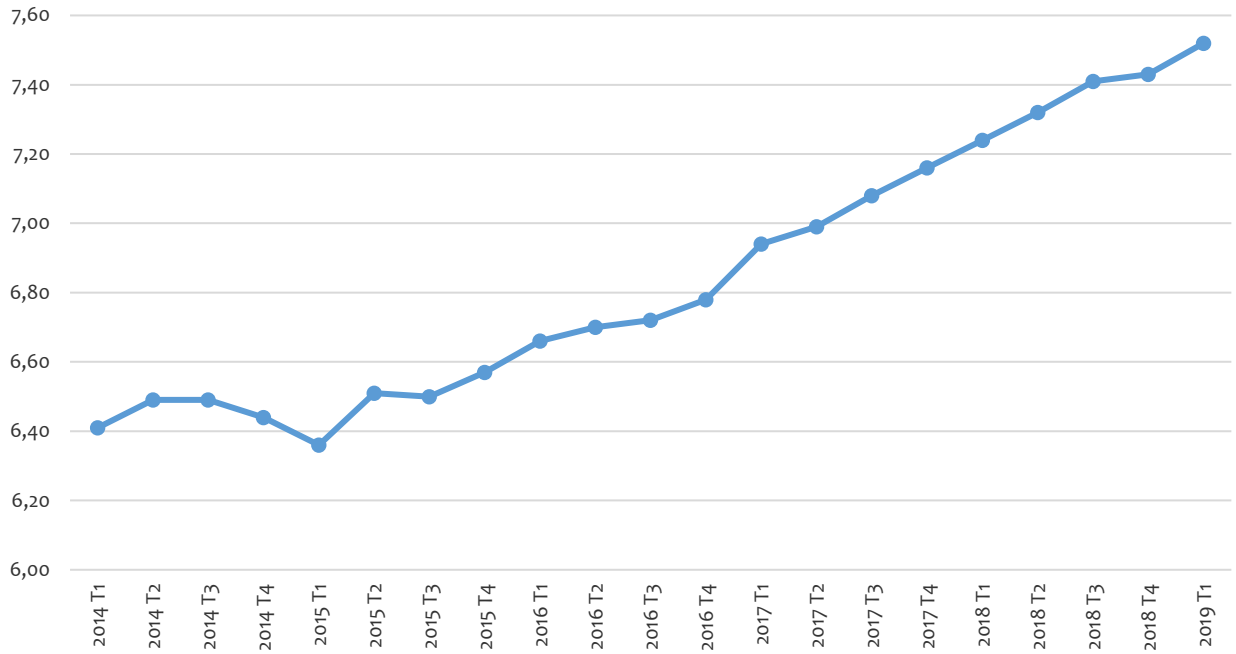
Fuente: Banco de España

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, recogiéndose por tanto, los datos publicados para el total de adquisición de vivienda, que con el último dato publicado asciende al 3,99% en marzo de 2019.

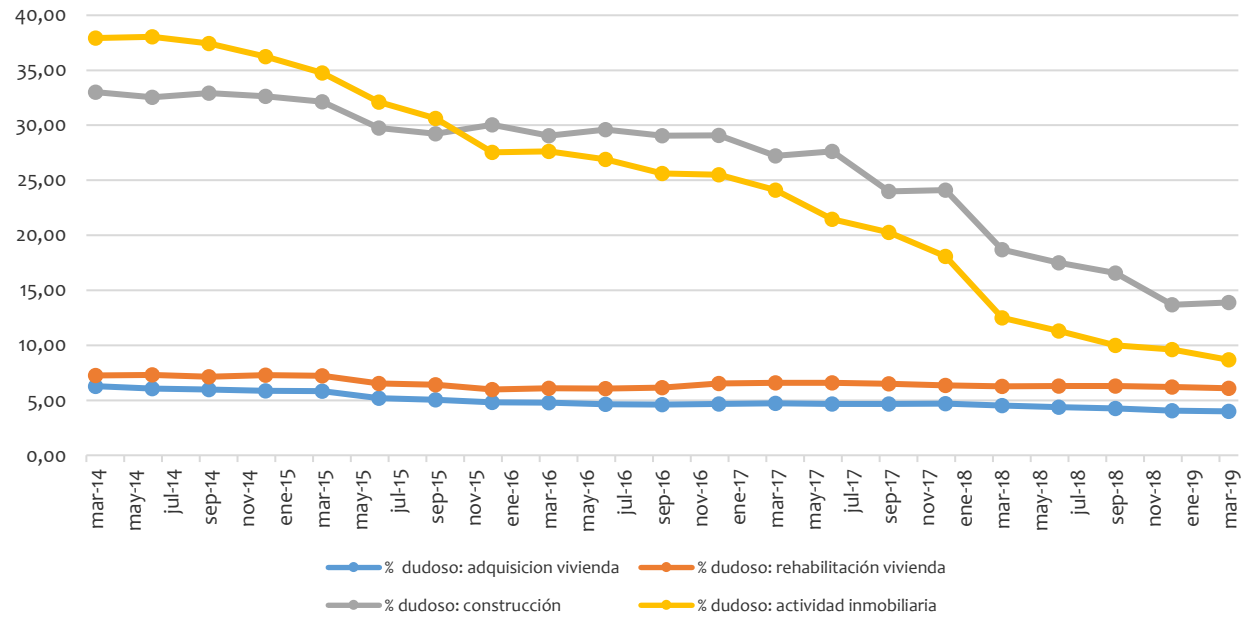
En rehabilitación, la morosidad representa el 6,10%, y en el caso de constructores y promotores inmobiliarios, que a principios de 2008 tenían un porcentaje de créditos dudosos apenas del 1%, el incremento ha sido mucho más elevado en los últimos años, registrando valores actualmente más moderados, del 13,89% y del 8,67% respectivamente, si bien hace cinco años estaban en el 33% y en el 38%.

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

	% dudoso: adquisicion vivienda	% dudoso: rehabilitación vivienda	% dudoso: construcción	% dudoso: actividad inmobiliaria
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
jun-18	4,38	6,29	17,50	11,30
sep-18	4,26	6,31	16,57	10,00
dic-18	4,05	6,21	13,68	9,62
mar-19	3,99	6,10	13,89	8,67

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, estabilizándose en el último año, situándose actualmente en el primer trimestre de 2019 en 5.092 ejecuciones.

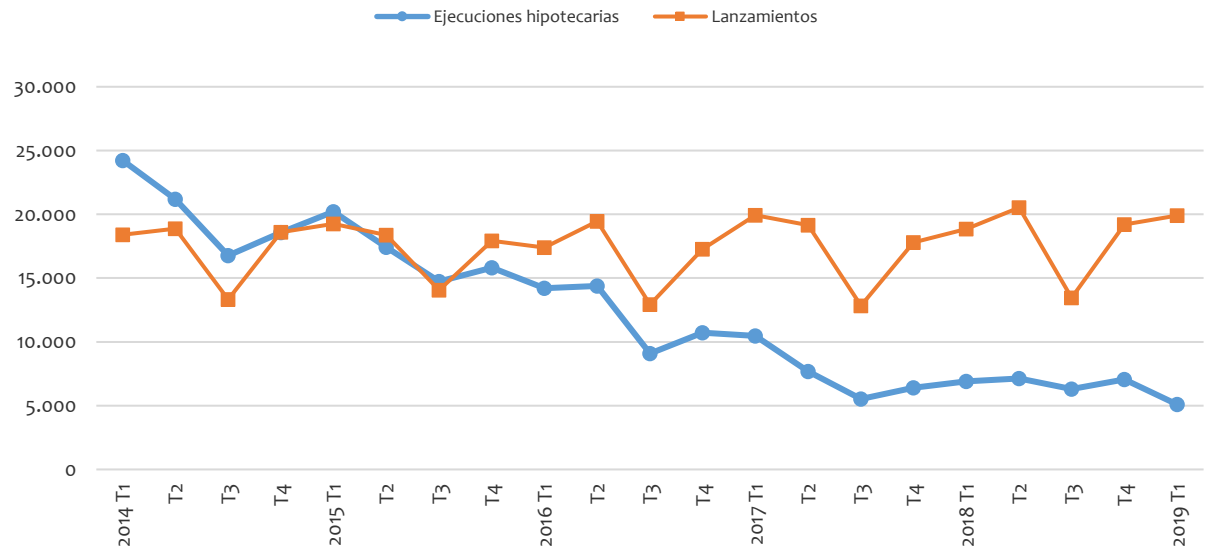
Los lanzamientos han mostrado un crecimiento más continuado desde 2008, pasando de 5.600 a superar los 19.000 a principio de 2012, cifra que se ha repetido en los dos primeros trimestres de 2017. En el último trimestre aumenta ligeramente, hasta el 5,6% en relación con el mismo trimestre del año anterior, y se han recibido 19.913 lanzamientos, y practicado una cifra algo menor 15.559 (casi la cuarta parte en Cataluña), y siendo casi dos de cada tres, 10.224, consecuencia de procedimientos derivados de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

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

	Ejecuciones hipotecarias	Variación anual (%)	Lanzamientos	Variación anual (%)
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
T2	7.137	-7,2	20.526	7,2
T3	6.315	14,4	13.446	4,7
T4	7.049	10,0	19.192	7,9
2019 T1	5.092	-26,2	19.913	5,6

Fuente: Consejo General del Poder Judicial

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



Fuente: Consejo General del Poder Judicial

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

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

En la **Tabla y Gráfico 7.3** se recogen los datos provisionales de ejecuciones hipotecarias iniciadas en el primer trimestre de 2019. De las 14.669 ejecuciones iniciadas sobre el total de fincas, la mitad corresponde a vivienda. El total de viviendas afectadas es de 7.340 y de este total 1.490 corresponden a vivienda habitual.

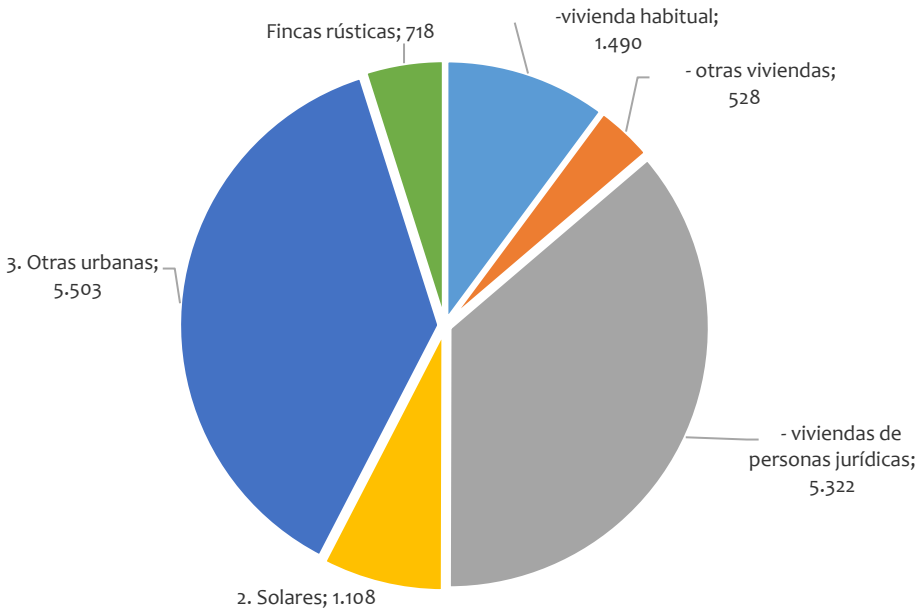
Tabla 7.3. Ejecuciones hipotecarias iniciadas en el primer trimestre de 2019.

	2017	2018				2019	% variación último trimestre	
	4T	1 T	2 T	3 T	4 T	1 T	trimestral	anual
total fincas	12.369	14.183	14.327	9.681	15.666	14.669	-6,4	2,1
Fincas urbanas	11.896	13.428	13.700	9.214	14.972	13.951	-6,8	2,5
1. Total viviendas	6.405	6.699	7.086	4.936	7.182	7.340	2,2	8,3
-viviendas de personas físicas	2.849	2.638	2.489	1.648	2.137	2.018	-5,6	-24,4
-vivienda habitual	2.103	2.027	1.762	1.182	1.551	1.490	-3,9	-27,4
- otras viviendas	746	611	727	466	586	528	-9,9	-14,8
- viviendas de personas jurídicas	3.556	4.061	4.597	3.288	5.045	5.322	5,5	29,6
2. Solares	552	899	512	666	1.275	1.108	-13,1	25,3
3. Otras urbanas	4.939	5.830	6.102	3.612	6.515	5.503	-15,5	-7,4
Fincas rústicas	473	755	627	467	694	718	3,5	-5,7

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 en el primer trimestre de 2019.



Fuente: INE

En la **Tabla y Gráfico 7.4** aparecen por comunidades autónomas, las viviendas con ejecución hipotecaria iniciada en el primer trimestre de 2019, según estado y titular de las mismas. Del total de 7.340 viviendas, el 22,9% corresponde a vivienda nueva, y el restante 77,1% es vivienda usada. En cuanto al titular el 27,5% corresponde a persona física, y el 72,5% a persona jurídica.

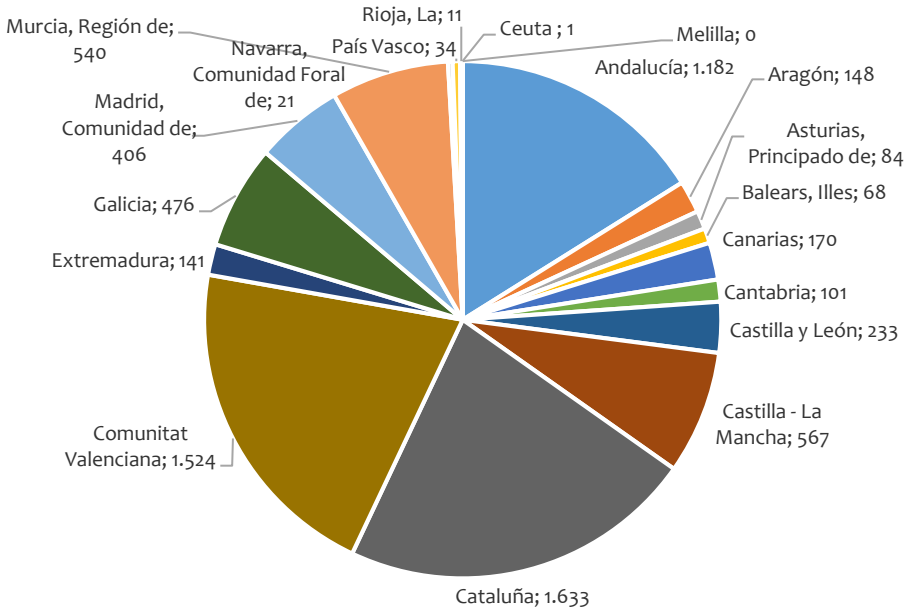
Las comunidades con mayor número de ejecuciones hipotecarias de vivienda son Andalucía (1.182), Cataluña (1.633), Valencia (1.524), y las de menor número Navarra y La Rioja, con 21 y 11 respectivamente. La información facilitada por el INE señala que, el 59,9% de las ejecuciones hipotecarias iniciadas en el trimestre corresponde a hipotecas constituidas entre 2005 y 2008. Solo un 3,3% de las ejecuciones afecta a viviendas con hipotecas de años anteriores hasta 2003.

Tabla 7.4. Viviendas con ejecución hipotecaria iniciada, según estado y titular. 1T de 2019.

	Viviendas	Por estado		Por titular	
		Nueva	Usada	Física	Jurídica
TOTAL	7.340	1.684	5.656	2.018	5.322
Andalucía	1.182	360	822	467	715
Aragón	148	36	112	77	71
Asturias, Principado de	84	2	82	39	45
Balears, Illes	68	27	41	27	41
Canarias	170	9	161	73	97
Cantabria	101	5	96	37	64
Castilla y León	233	21	212	74	159
Castilla - La Mancha	567	63	504	109	458
Cataluña	1.633	349	1.284	412	1.221
Comunitat Valenciana	1.524	499	1.025	341	1.183
Extremadura	141	2	139	58	83
Galicia	476	59	417	76	400
Madrid, Comunidad de	406	30	376	148	258
Murcia, Región de	540	219	321	30	510
Navarra, Comunidad Foral de	21	2	19	16	5
País Vasco	34	1	33	30	4
Rioja, La	11	0	11	3	8
Ceuta	1	0	1	1	0
Melilla	0	0	0	0	0

Fuente: INE

Gráfico 7.4. Viviendas con ejecución hipotecaria iniciada. 1T de 2019.



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.

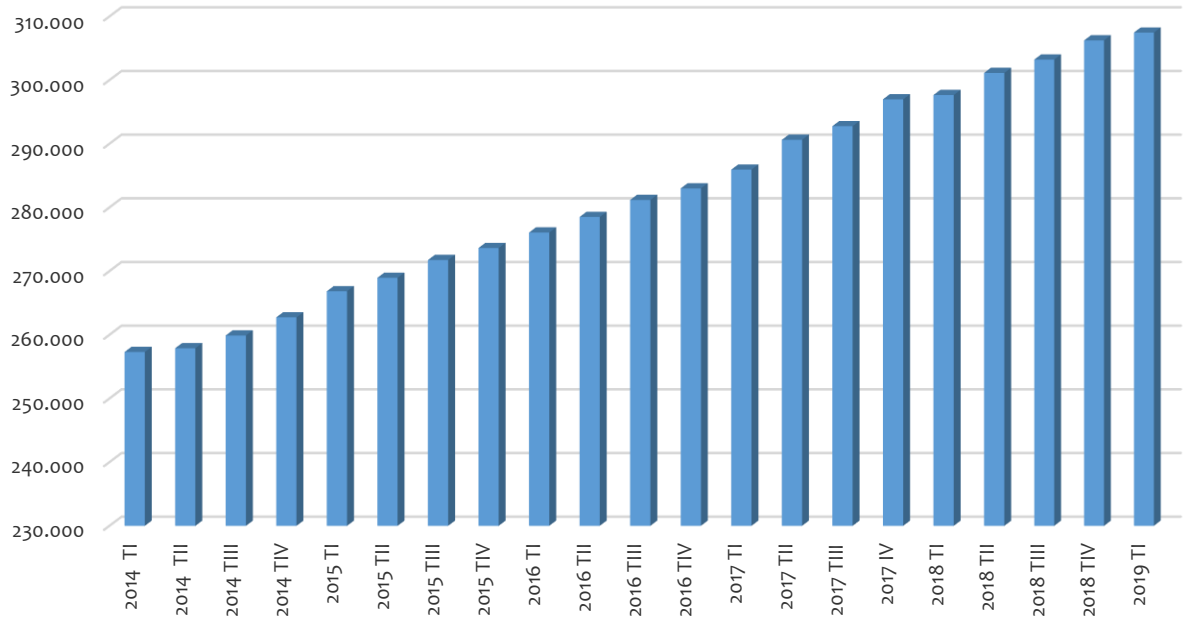
Tabla 8.1. Producto Interior Bruto a precios de mercado (desestacionalizado). Millones € y %

Unidades: Millones de euros y tasas (Precios corrientes)

	Datos Base					Variación anual					Participación en PIB		
	PIB	FBCF	FBCF Constr.	FBCF Viv.	FBCF Otros	PIB	FBCF	FBCF Constr.	FBCF Viv.	FBCF Otros	FBCF Constr.	FBCF Viv.	FBCF Otros
2015 TI	266.837	52.057	26.666	11.714	14.952	3,71	4,81	4,16	-1,67	9,24	10,0	4,4	5,6
2015 TII	268.951	53.526	26.861	11.897	14.964	4,29	7,09	3,49	0,13	6,32	10,0	4,4	5,6
2015 TIII	271.749	54.240	27.062	12.103	14.959	4,56	8,30	4,58	3,06	5,84	10,0	4,5	5,5
2015 TIV	273.628	54.911	27.128	12.381	14.747	4,14	8,66	5,36	6,48	4,44	9,9	4,5	5,4
2016 TI	276.064	55.117	27.080	12.875	14.205	3,46	5,88	1,55	9,91	-5,00	9,8	4,7	5,1
2016 TII	278.512	55.568	27.457	13.211	14.246	3,55	3,82	2,22	11,04	-4,80	9,9	4,7	5,1
2016 TIII	281.176	55.791	27.578	13.468	14.110	3,47	2,86	1,91	11,28	-5,68	9,8	4,8	5,0
2016 TIV	282.991	56.655	28.234	13.863	14.371	3,42	3,18	4,08	11,97	-2,55	10,0	4,9	5,1
2017 TI	285.943	58.515	29.036	14.491	14.545	3,58	6,17	7,22	12,55	2,39	10,2	5,1	5,1
2017 TII	290.628	58.924	29.613	15.065	14.548	4,35	6,04	7,85	14,03	2,12	10,2	5,2	5,0
2017 TIII	292.767	60.357	30.326	15.564	14.762	4,12	8,18	9,96	15,56	4,62	10,4	5,3	5,0
2017 IV	296.981	61.156	30.783	15.962	14.821	4,94	7,94	9,03	15,14	3,13	10,4	5,4	5,0
2018 TI	297.662	61.926	31.576	16.506	15.070	4,10	5,83	8,75	13,91	3,61	10,6	5,5	5,1
2018 TII	301.130	64.192	32.402	16.774	15.628	3,61	8,94	9,42	11,34	7,42	10,8	5,6	5,2
2018 TIII	303.220	64.965	32.965	17.231	15.734	3,57	7,63	8,70	10,71	6,58	10,9	5,7	5,2
2018 TIV	306.236	65.288	33.700	17.551	16.149	3,12	6,76	9,48	9,95	8,96	11,0	5,7	5,3
2019 TI	307.460	66.105	34.010	17.755	16.255	3,29	6,75	7,71	7,57	7,86	11,1	5,8	5,3

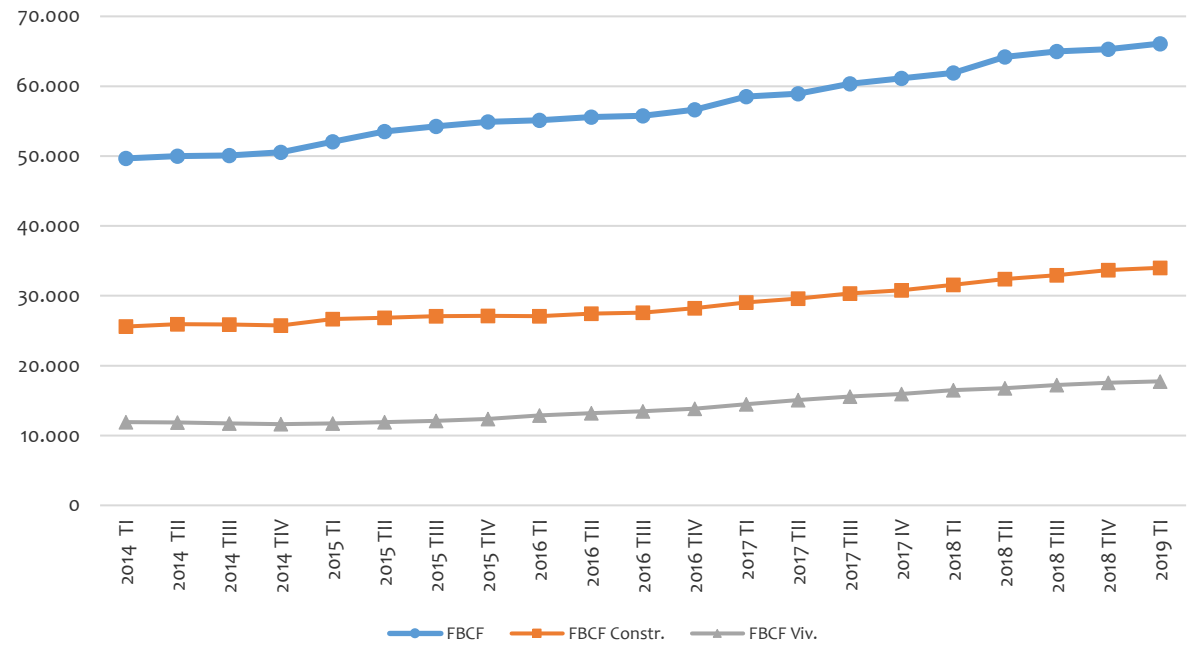
Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España

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



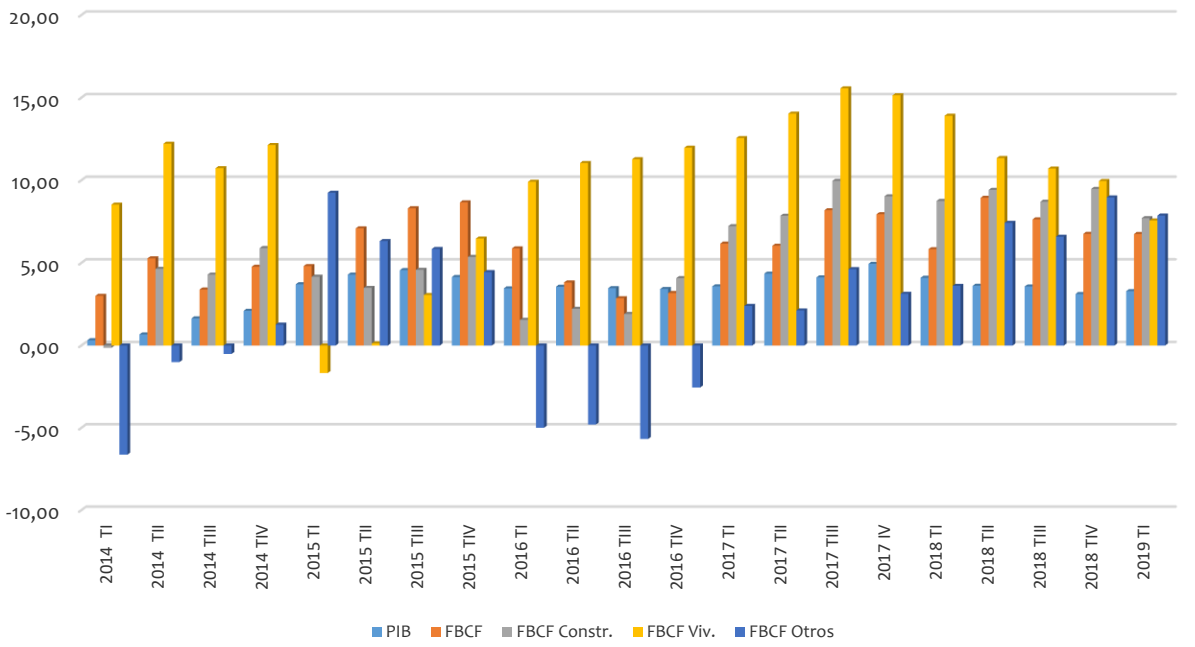
Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España

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 2019 presentan un valor del PIB de 307.460 millones de euros, con un incremento del 3,29% 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 2019 el valor es del 11,1%.

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 cinco últimos años.

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

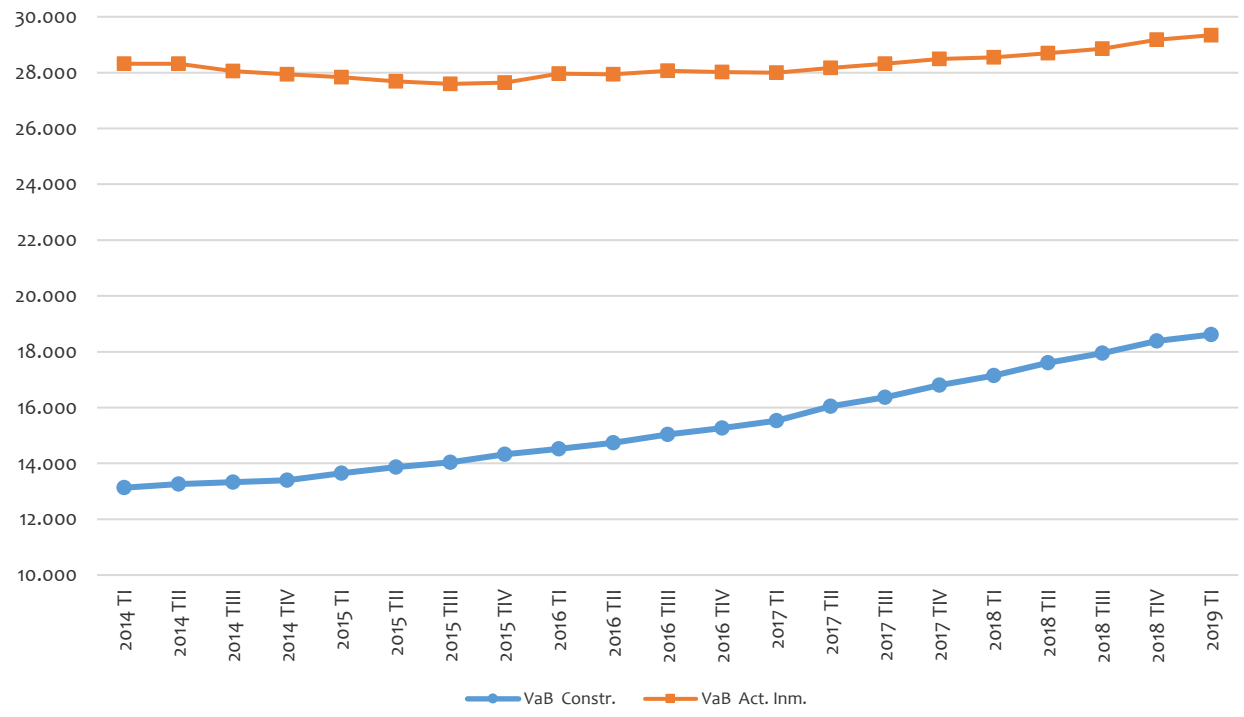
En los boletines anteriores al número 11 los datos de la contabilidad trimestral estaban en base 2008.

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.
2015 TI	266.837	13.648	27.831	3,71	3,95	-1,73	5,1	10,4
2015 TII	268.951	13.870	27.683	4,29	4,57	-2,24	5,2	10,3
2015 TIII	271.749	14.043	27.596	4,56	5,33	-1,62	5,2	10,2
2015 TIV	273.628	14.323	27.642	4,14	6,87	-1,07	5,2	10,1
2016 TI	276.064	14.521	27.958	3,46	6,40	0,46	5,3	10,1
2016 TII	278.512	14.742	27.935	3,55	6,29	0,91	5,3	10,0
2016 TIII	281.176	15.031	28.065	3,47	7,04	1,70	5,3	10,0
2016 TIV	282.991	15.269	28.014	3,42	6,60	1,35	5,4	9,9
2017 TI	285.943	15.533	27.998	3,58	6,97	0,14	5,4	9,8
2017 TII	290.628	16.048	28.170	4,35	8,86	0,84	5,5	9,7
2017 TIII	292.767	16.366	28.322	4,12	8,88	0,92	5,6	9,7
2017 TIV	296.981	16.804	28.491	4,94	10,05	1,70	5,7	9,6
2018 TI	297.662	17.143	28.542	4,10	10,37	1,94	5,8	9,6
2018 TII	301.130	17.604	28.695	3,61	9,70	1,86	5,8	9,5
2018 TIII	303.220	17.946	28.856	3,57	9,65	1,89	5,9	9,5
2018 TIV	306.236	18.390	29.173	3,12	9,44	2,39	6,0	9,5
2019 TI	307.460	18.617	29.341	3,29	8,60	2,80	6,1	9,5

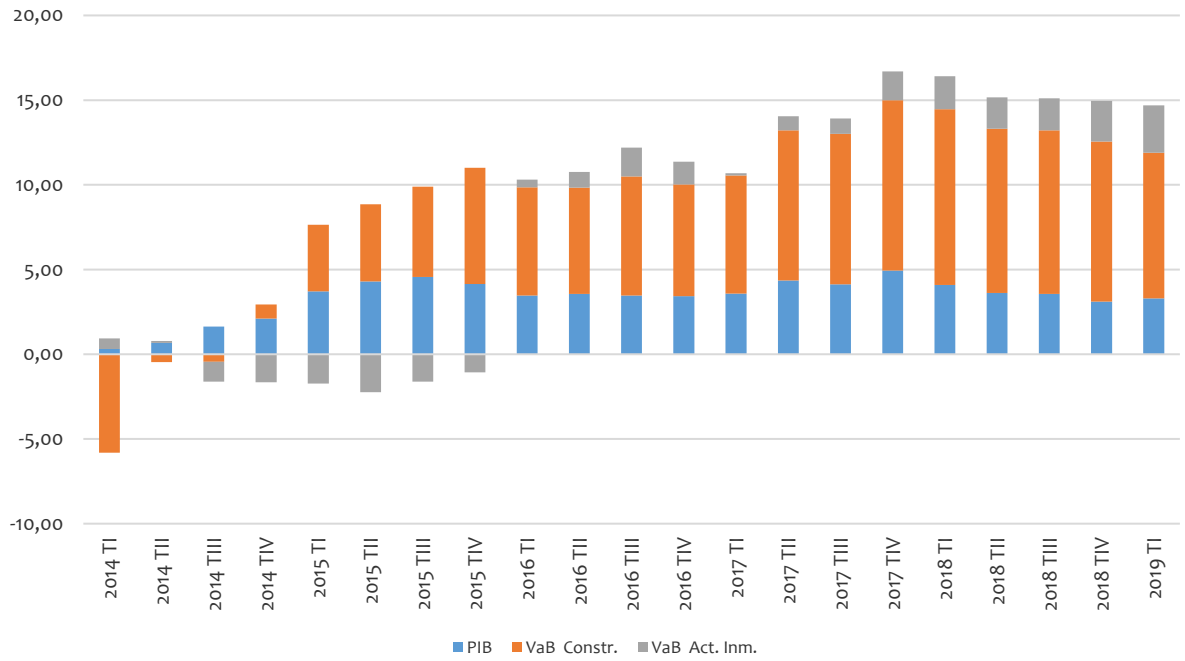
Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España

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 2019 el número de ocupados es de 20,25 millones, recuperando por tanto valores de hace más de siete años.

Del total de empleos el 6,4% corresponde a la actividad concreta de la construcción, y el 1,2% a actividades inmobiliarias.

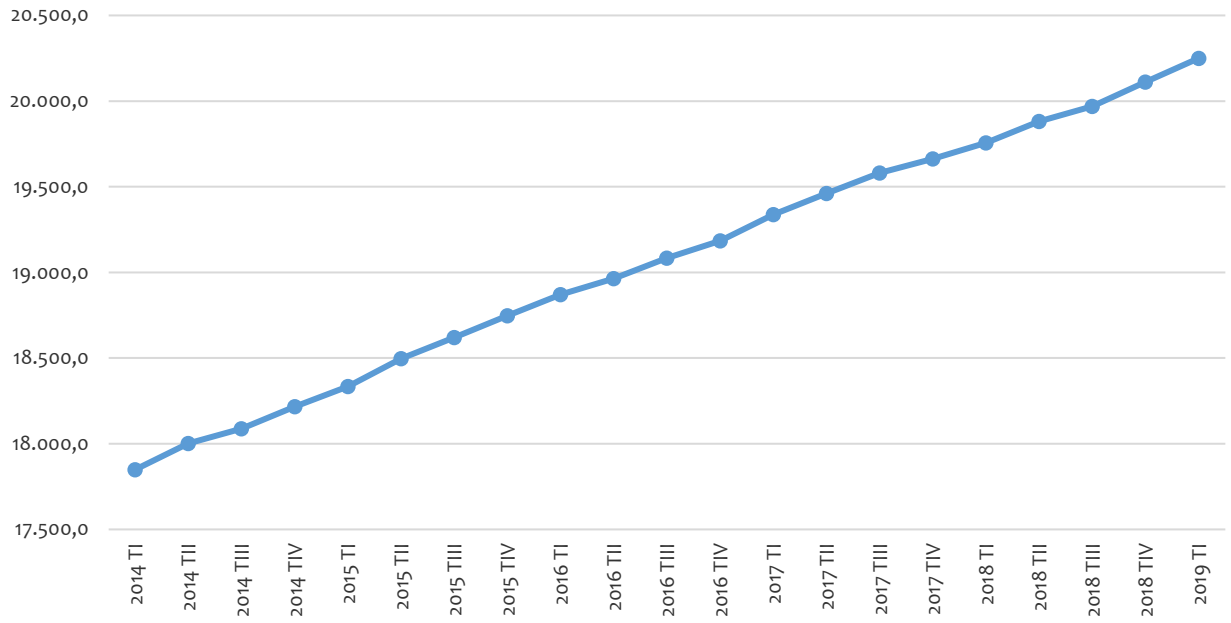
Hace seis años la participación de la construcción en el empleo total era del 13%, y el de la actividad inmobiliaria era también del 1%.

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

	Datos base (miles)			Variación anual %			Participación %	
	Empleo total	Constr.	Act Inmob.	Empleo total	Constr.	Act Inmob.	Constr.	Act. Inmob.
2015 TI	18.333,9	1.032,2	196,7	2,71	8,69	7,05	5,6	1,1
2015 TII	18.497,7	1.038,2	198,6	2,75	7,75	4,61	5,6	1,1
2015 TIII	18.621,4	1.041,0	200,8	2,95	5,51	5,47	5,6	1,1
2015 TIV	18.746,8	1.049,9	203,3	2,91	4,49	7,39	5,6	1,1
2016 TI	18.871,5	1.037,5	208,5	2,93	0,51	5,99	5,5	1,1
2016 TII	18.963,8	1.045,7	206,1	2,52	0,73	3,76	5,5	1,1
2016 TIII	19.083,3	1.064,5	213,6	2,48	2,26	6,34	5,6	1,1
2016 TIV	19.183,8	1.075,2	216,0	2,33	2,41	6,21	5,6	1,1
2017 TI	19.338,5	1.089,8	215,2	2,48	5,04	3,23	5,6	1,1
2017 TII	19.461,1	1.108,6	215,5	2,62	6,01	4,55	5,7	1,1
2017 TIII	19.580,3	1.121,7	219,6	2,60	5,37	2,80	5,7	1,1
2017 TIV	19.663,5	1.152,8	222,6	2,50	7,22	3,05	5,9	1,1
2018 TI	19.756,0	1.172,8	225,0	2,16	7,62	4,53	5,9	1,1
2018 TII	19.881,2	1.201,1	233,3	2,16	8,34	8,26	6,0	1,2
2018 TIII	19.969,1	1.219,4	240,5	1,99	8,72	9,54	6,1	1,2
2018 TIV	20.111,6	1.277,1	242,5	2,28	10,79	8,98	6,4	1,2
2019 TI	20.250,4	1.302,1	245,4	2,50	11,02	9,05	6,4	1,2

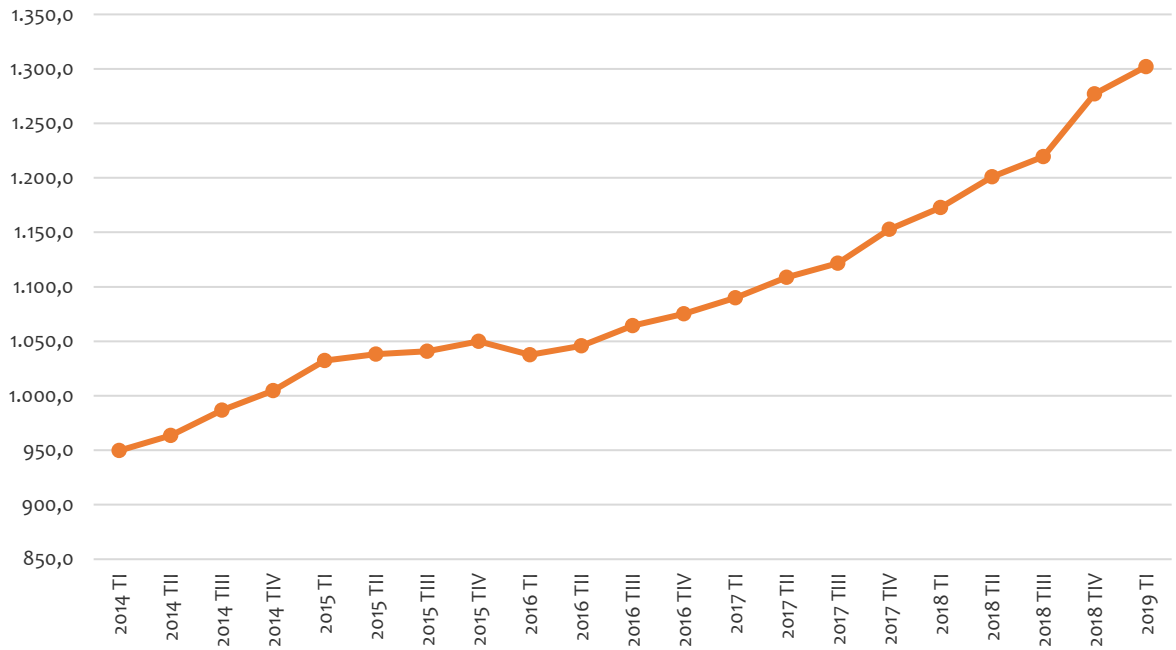
Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

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

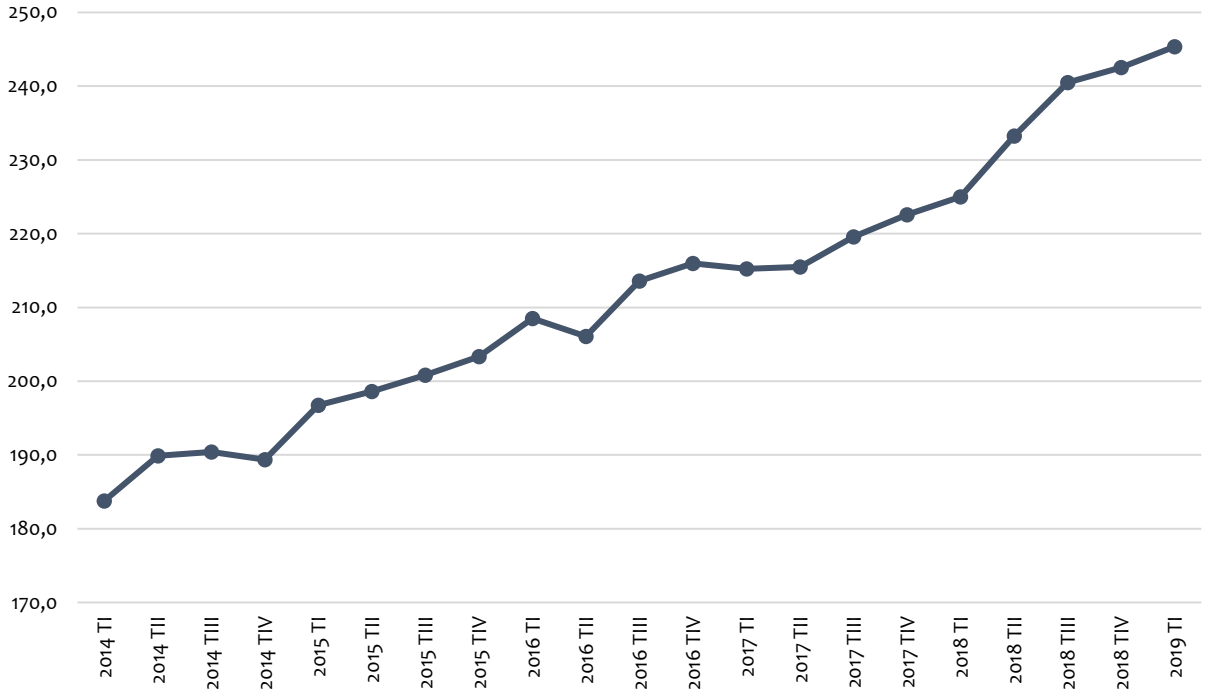


Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

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 cinco años, en el sector concreto de la construcción. Desde el cuarto trimestre de 2014 se ha manteniendo la cifra de más de un millón de empleos en el sector de la construcción, y concretamente en el primer trimestre de 2019 esta cifra asciende a un millón trescientos mil.

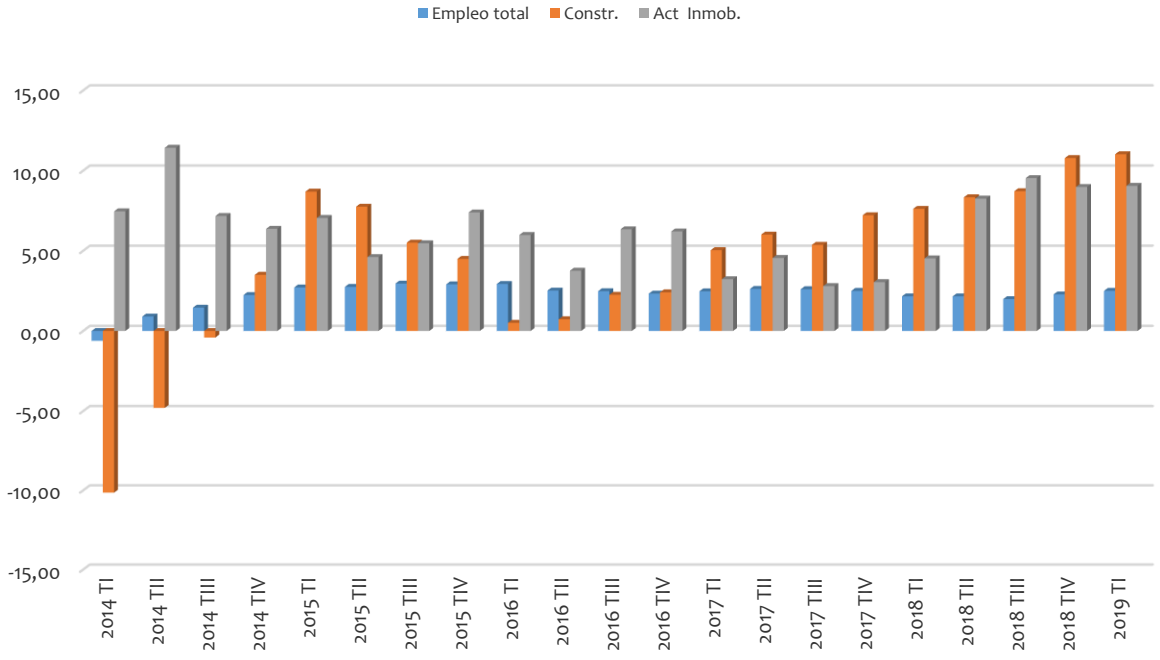
En el caso de las actividades inmobiliarias se observa que la línea del gráfico del empleo es más irregular, aunque también indica una recuperación continua, y más acusada en el tercer trimestre de 2016 y 2018, desde los valores más bajos de hace seis años.

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