

OBSERVATORIO DE VIVIENDA Y SUELO

Boletín núm. 35

Tercer trimestre 2020



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE TRANSPORTES, MOVILIDAD
Y AGENDA URBANA

SECRETARÍA GENERAL
DE AGENDA URBANA
Y VIVIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DE 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 N.º 35, 3T 2020
Autor: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, DG de Vivienda y Suelo
Año de edición: 2020

Características edición digital:

1ª edición electrónica: enero 2021

Formato: PDF

Tamaño: 6,73 MB

Edita:

© Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana
Secretaría General Técnica
Centro de Publicaciones

NIPO: 796-20-020-2

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





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. CRÉDITOS DUDOSOS Y LANZAMIENTOS.....	45
8. SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN.....	49

12 de enero de 2021

o. PRESENTACIÓN.

La situación actual del mercado de vivienda y suelo

En términos generales, en el tercer trimestre de 2020 se aprecia una ligera recuperación en algunos datos estadísticos. En este sentido, las transacciones de vivienda escrituradas en este trimestre casi duplican las del anterior, con 132.006 viviendas, manteniéndose un claro predominio de las transacciones de vivienda usada, que multiplican por más de seis el número de las transacciones de vivienda nueva.

En relación con la actividad de obra nueva residencial, el presupuesto de ejecución de los visados de dirección de obra nueva en el tercer trimestre se redujo un 21% con respecto al mismo trimestre del año anterior, situándose en los 2.430,7 millones de euros. El número de viviendas terminadas en el tercer trimestre fue un 30,4% superior al del mismo periodo del año anterior, con un total de 21.082 viviendas terminadas.

El moderado crecimiento del precio de la vivienda libre que ha caracterizado los últimos años se estabiliza en 2020, con una reducción mínima del precio del -1,1%, en variación interanual, hasta situarse en los 1.620 €/m² según las estadísticas de valor tasado del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Por su parte, el precio medio del suelo urbano objeto de transacción, en el tercer trimestre se situó en los 137,5 €/m².

El número de viviendas compradas por extranjeros fue de 19.595, casi el 15% del total, siendo solo un 12% vivienda nueva. Por nacionalidades, destaca Reino Unido 13,01%, Francia 8,98%, y Bélgica y Alemania con un 8,28%, de los extranjeros compradores de vivienda.

En cuanto al mercado del alquiler en los últimos cinco años se observa una progresiva caída de la rentabilidad, desde el valor máximo de 4,6%, registrado a comienzo de 2015, hasta el último dato del tercer trimestre en que se ha situado en el 3,71% de rentabilidad bruta del alquiler.

En relación con las ejecuciones hipotecarias inscritas en los Registros de la Propiedad, en el tercer trimestre de 2020 se registraron 1.804 de vivienda habitual.

El crédito dudoso, en el tercer trimestre, se situó en el 9,48% en la construcción, y en un 5,11% 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 3,26%, y en rehabilitación el porcentaje actual está situado en el 5,69%.

Los préstamos hipotecarios para adquisición de vivienda se situaron en el tercer trimestre en 72.717, lo que supone una reducción del 5,5% con respecto al mismo trimestre de 2019, con una media de 133.976 euros por vivienda. El importe total del valor prestado alcanzó los 9.742 millones de euros, prácticamente la misma cifra de hace un año.

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 estabilizó en 2013 y 2014, y desde el primer trimestre de 2015 inició un incremento continuo hasta los 7,33 años de renta bruta, del tercer trimestre de 2020, según los datos del Banco de España. El esfuerzo anual sin deducciones es del 31,3% de la renta disponible por hogar.

Estructura y contenidos del boletín

Este boletín estadístico del Observatorio de Vivienda y Suelo, correspondiente al tercer trimestre de 2020, recoge los principales datos publicados hasta el pasado 8 de enero 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 Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. 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

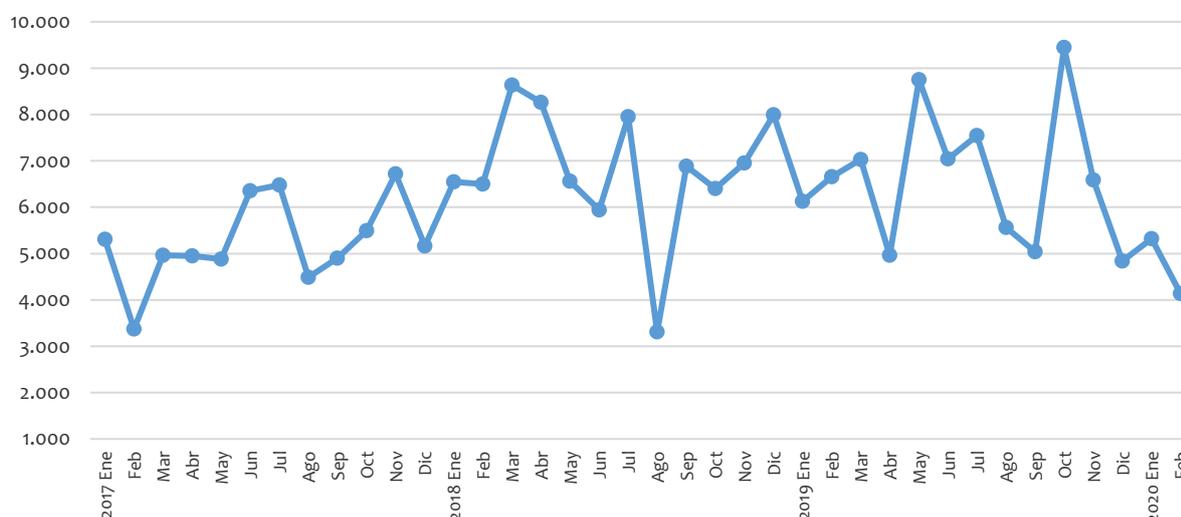
En la **Tabla y Gráfico 1.1** se presenta la evolución del número de viviendas autorizadas en las licencias municipales de obra. Según los últimos datos, aunque no completos, faltando información de algunas comunidades autónomas, en el mes de febrero se concedieron licencias para un total de 4.136 viviendas de nueva planta, observándose un descenso del -37,9% en variación interanual, y para 390 viviendas en obras de rehabilitación.

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

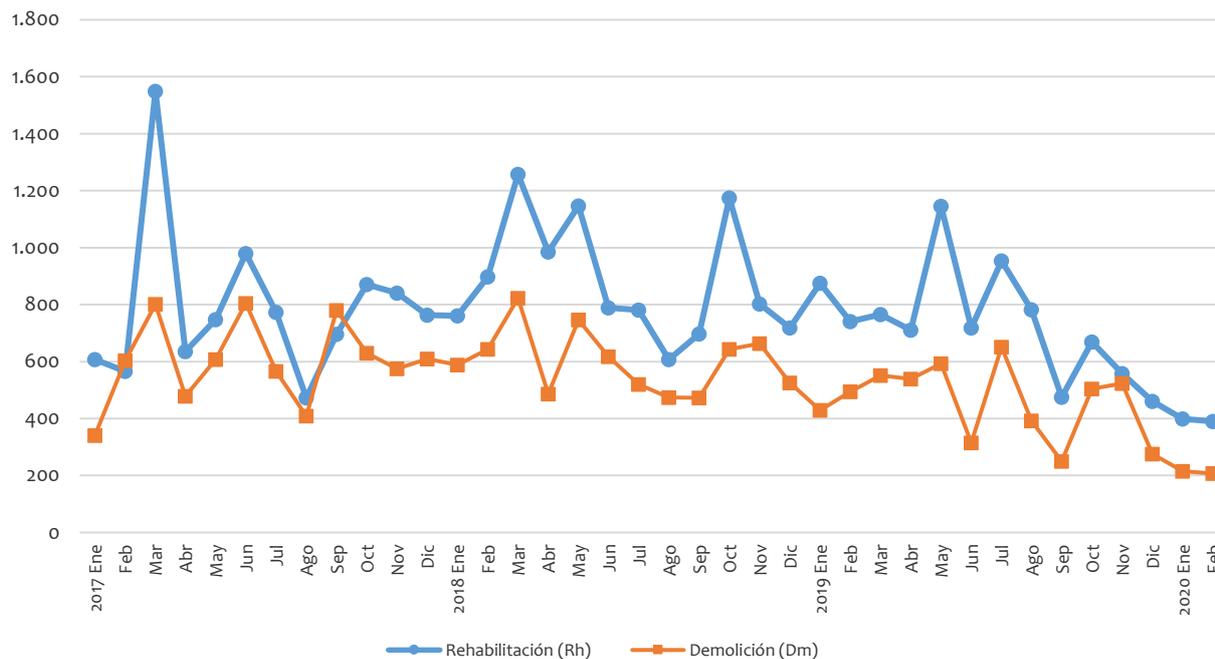
	Nueva planta (NP)	Rehabilitación (Rh)	Demolición (Dm)	% Rh/NP	% Dm/NP	% Variación anual NP
2018 Sep	6.887	697	473	10,1	6,9	40,5
Oct	6.402	1.175	643	18,4	10,0	16,5
Nov	6.952	802	663	11,5	9,5	3,5
Dic	7.994	718	526	9,0	6,6	54,9
2019 Ene	6.124	875	429	14,3	7,0	-6,5
Feb	6.657	741	494	11,1	7,4	2,4
Mar	7.027	765	551	10,9	7,8	-18,6
Abr	4.959	711	539	14,3	10,9	-39,9
May	8.750	1.145	593	13,1	6,8	33,4
Jun	7.042	718	315	10,2	4,5	18,6
Jul	7.546	954	651	12,6	8,6	-5,1
Ago	5.563	782	392	14,1	7,0	68,2
Sep	5.038	475	250	9,4	5,0	-26,8
Oct	9.444	669	504	7,1	5,3	47,5
Nov	6.588	558	523	8,5	7,9	-5,2
Dic	4.840	460	276	9,5	5,7	-39,5
2020 Ene	5.317	399	215	7,5	4,0	-13,2
Feb	4.136	390	207	9,4	5,0	-37,9
Mar	s.d.	s.d.	s.d.			

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Las estadísticas del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana 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.**

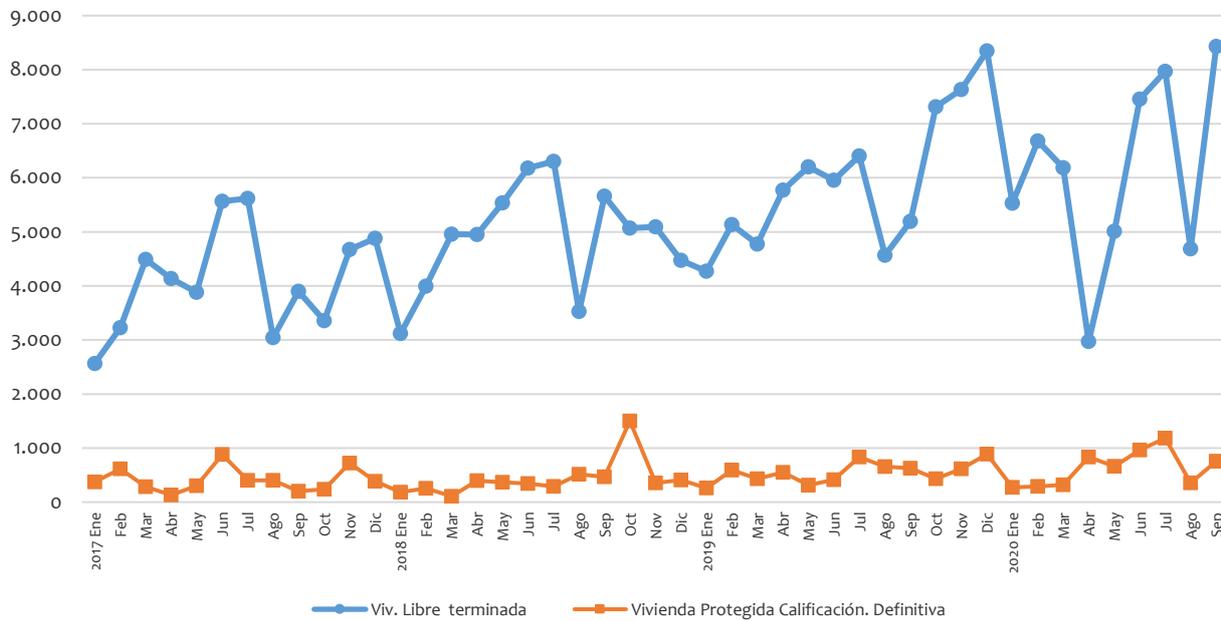
Tabla 1.2. Número de viviendas iniciadas y terminadas: VL y VP.

	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
2018 Oct	7.878	5.070	1.375	1.500	9.253	6.570	11,0	51,2
Nov	8.475	5.090	884	355	9.359	5.445	74,5	8,9
Dic	6.517	4.470	873	411	7.390	4.881	16,1	-8,4
2019 Ene	8.586	4.269	920	261	9.506	4.530	31,8	36,9
Feb	8.459	5.135	806	590	9.265	5.725	20,7	28,6
Mar	9.302	4.773	643	432	9.945	5.205	14,4	-3,7
Abr	8.481	5.772	1.007	550	9.488	6.322	31,2	16,7
May	7.585	6.204	976	313	8.561	6.517	-15,4	12,1
Jun	10.028	5.953	844	415	10.872	6.368	16,0	-3,7
Jul	7.066	6.404	1.644	836	8.710	7.240	-34,8	1,6
Ago	7.313	4.569	1.051	659	8.364	5.228	30,9	29,5
Sep	7.622	5.190	993	627	8.615	5.817	18,0	-8,3
Oct	9.275	7.315	913	430	10.188	7.745	17,7	44,3
Nov	7.040	7.631	1.406	615	8.446	8.246	-16,9	49,9
Dic	5.596	8.347	1.293	887	6.889	9.234	-14,1	86,7
2020 Ene	6.397	5.528	830	274	7.227	5.802	-25,5	29,5
Feb	5.914	6.681	643	292	6.557	6.973	-30,1	30,1
Mar	5.720	6.184	1.134	321	6.854	6.505	-38,5	29,6
Abr	4.953	2.971	319	831	5.272	3.802	-41,6	-48,5
May	5.354	5.009	695	665	6.049	5.674	-29,4	-19,3
Jun	6.743	7.457	1.245	965	7.988	8.422	-32,8	25,3
Jul	6.161	7.969	935	1.185	7.096	9.154	-12,8	24,4
Ago	5.412	4.685	346	354	5.758	5.039	-26,0	2,5
Sep	5.687	8.428	591	754	6.278	9.182	-25,4	62,4

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

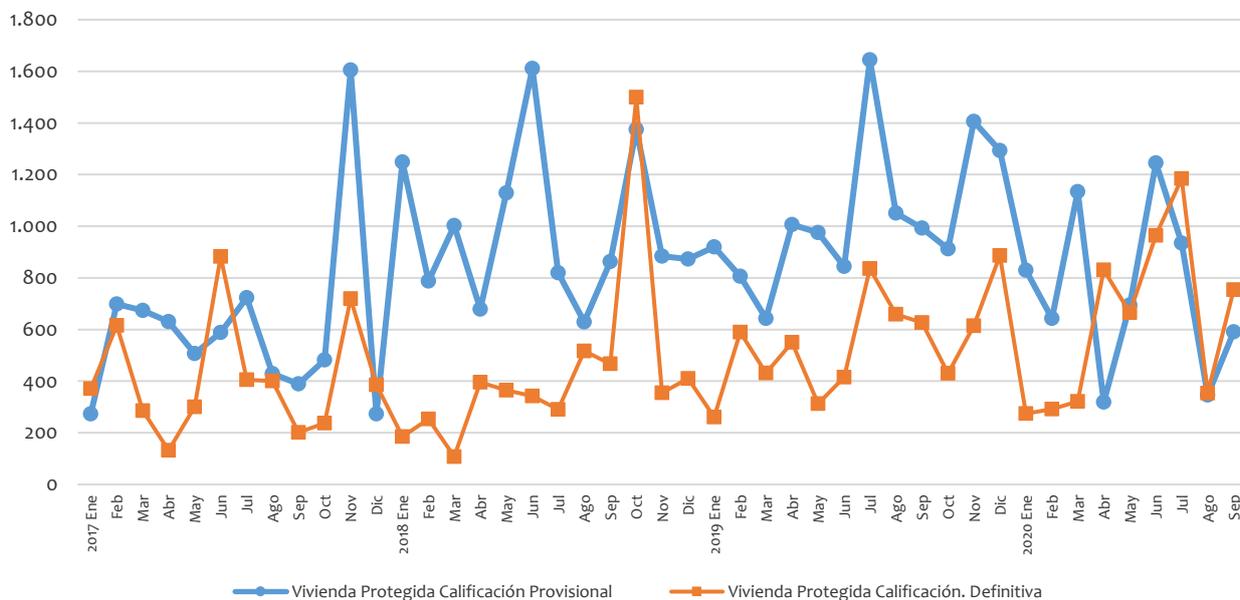
El número de viviendas libres terminadas en el tercer trimestre de 2020 ha sido de 21.082, un 30,4% más que hace un año. Y se concedieron 2.293 calificaciones definitivas de vivienda protegida. En relación con las viviendas libres iniciadas, en el tercer trimestre de 2020 se han iniciado 17.260 viviendas, lo que representa un -21,5% menos en relación con el mismo trimestre del año anterior.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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.

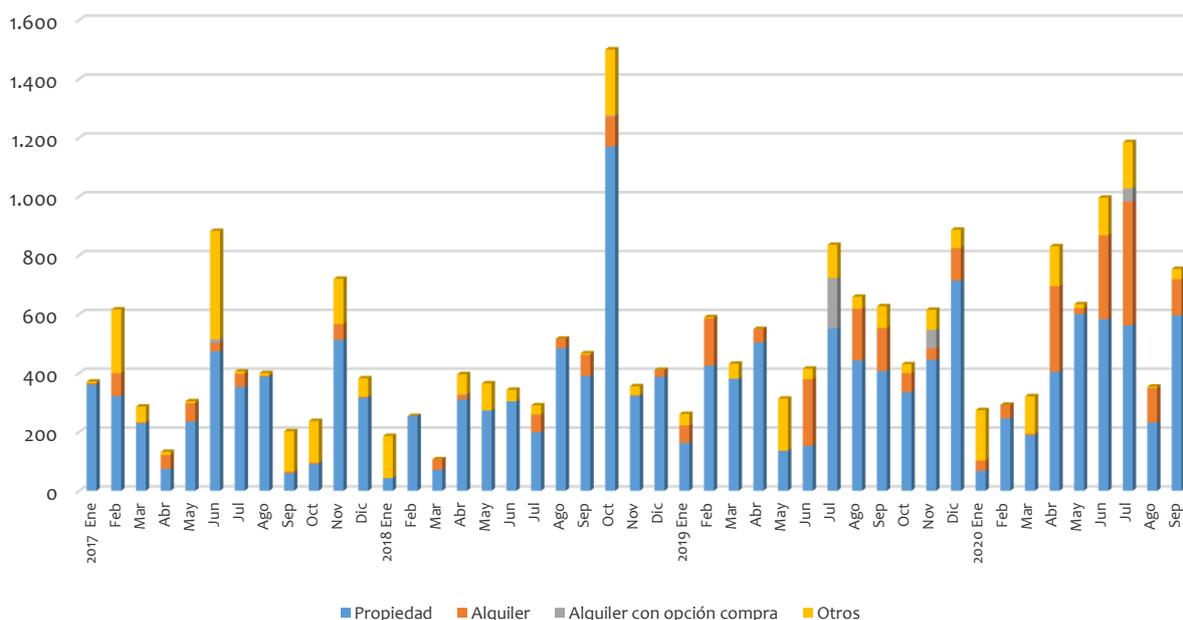
Tabla 1.2.bis. Calificación definitiva de vivienda protegida. Planes estatales y autonómicos.

	TOTAL	Régimen de protección			Promotor		Régimen de tenencia			
		General	Especial	Otros	Privado	Público	Propiedad	Alquiler	Alquiler con opción compra	Otros
2018 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	261	198	2	61	203	58	162	60	0	39
Feb	590	478	109	3	147	443	425	161	0	4
Mar	432	364	50	18	432	0	381	0	0	51
Abr	532	521	0	11	532	18	504	46	0	0
May	313	296	3	14	258	55	136	0	0	177
Jun	415	395	18	2	359	56	152	227	0	36
Jul	836	728	9	99	771	65	552	0	171	113
Ago	659	659	0	0	435	224	443	176	0	40
Sep	627	618	7	2	559	68	407	146	0	74
Oct	430	335	1	94	371	59	335	65	0	30
Nov	615	542	0	73	597	18	445	39	63	68
Dic	887	848	28	11	565	322	714	111	0	62
2020 Ene	274	273	0	1	256	18	68	35	0	171
Feb	292	222	70	0	288	4	246	46	0	0
Mar	316	315	1	0	248	73	189	5	0	127
Abr	831	831	0	0	831	0	404	291	0	136
May	665	630	1	34	666	0	600	21	0	13
Jun	965	964	0	1	709	255	583	285	0	128
Jul	1.185	1.163	20	2	1185	0	562	422	44	157
Ago	350	318	20	12	278	76	232	117	0	5
Sep	754	721	4	29	678	76	596	123	0	35

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

A lo largo del tercer trimestre de 2020 se han concedido un total de 2.289 calificaciones definitivas de vivienda protegida. Destacando que un 96,2% pertenecen al régimen general de protección, y un 93,5% se trata de promociones privadas y el 60,7% son en propiedad.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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 septiembre fue de 9.182, lo que representa un 57,8% más, respecto del mismo mes del año anterior, y los certificados fin de obra en el mismo mes ascienden a 9.249 representando un aumento del 54%.

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
2018 Oct	6.570	3.293	83,0	-24,6
Nov	5.445	6.581	0,9	41,6
Dic	4.881	5.525	-7,3	18,2
2019 Ene	4.530	4.596	37,1	15,0
Feb	5.725	5.429	34,8	14,9
Mar	5.205	6.522	2,8	23,9
Abr	6.322	7.000	18,3	11,2
May	6.517	6.287	10,4	37,0
Jun	6.368	5.914	-2,4	-17,9
Jul	7.240	8.341	9,8	6,5
Ago	5.228	4.575	29,2	25,8
Sep	5.817	6.004	-5,0	10,9
Oct	7.745	10.582	17,9	221,3
Nov	8.246	7.407	51,4	12,6
Dic	9.234	6.132	89,2	11,0
2020 Ene	5.802	5.924	28,1	28,9
Feb	6.973	7.631	21,8	40,6
Mar	6.505	6.584	25,0	1,0
Abr	3.802	3.698	-39,9	-47,2
May	5.674	5.001	-12,9	-20,5
Jun	8.422	8.410	32,3	42,2
Jul	9.154	9.185	26,4	10,1
Ago	5.039	4.955	-3,6	8,3
Sep	9.182	9.249	57,8	54,0

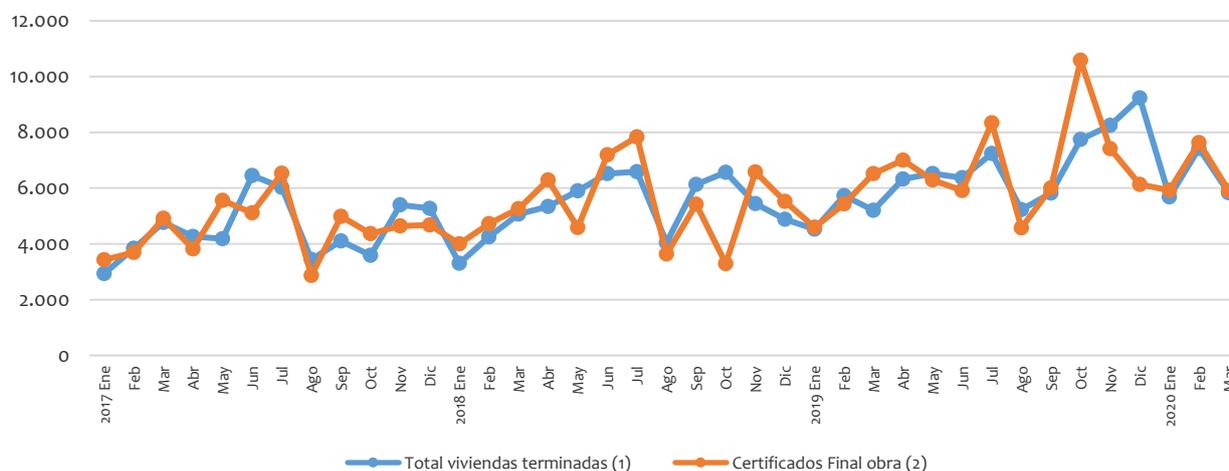
Nota 1: El número de viviendas terminadas se corresponde con la suma del número de VL de la serie del M. de Transportes, Movilidad y Agenda U. y el número de calificaciones definitivas de VP

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

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

En el tercer trimestre de 2020 se terminaron de 23.375 viviendas, es decir un 27,8% más que en el tercer trimestre del año anterior. Y los certificados fin de obra fueron una cifra parecida, 23.389 viviendas, que representa un aumento respecto al año anterior del 23,6%.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Valor presupuestado y liquidado de las obras de vivienda.

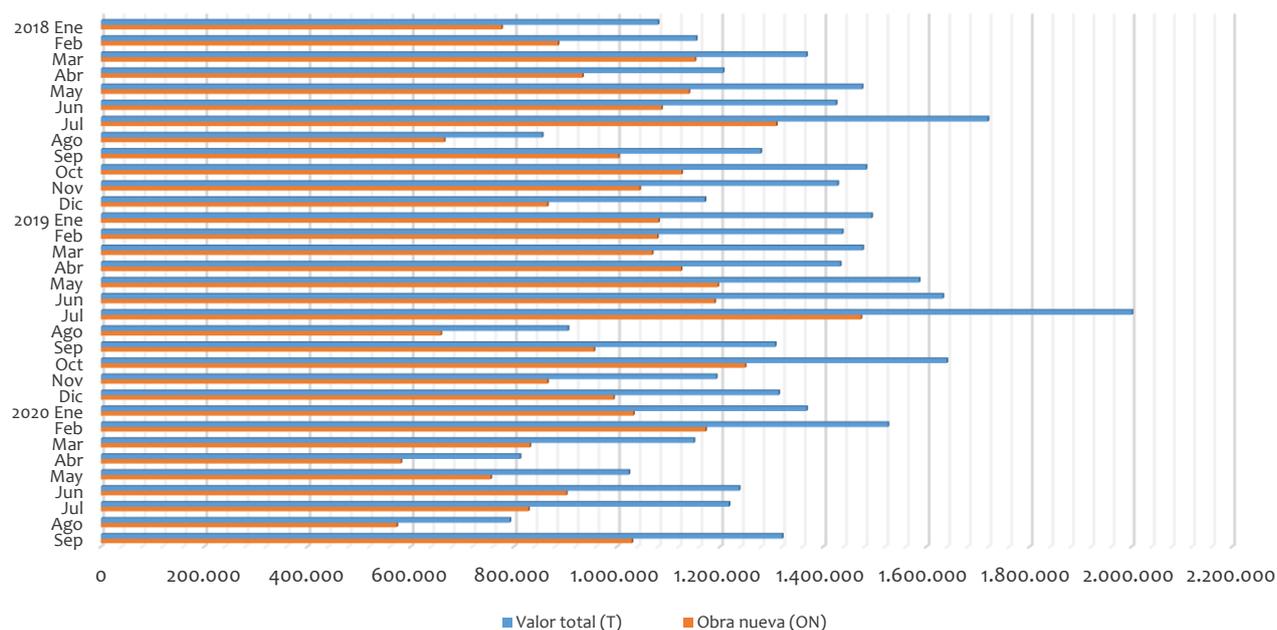
Como se aprecia en la **Tabla y Gráfico 1.4**, el valor de los presupuestos de ejecución de los visados de dirección de la obra nueva, de acuerdo con el último dato conocido que es septiembre de 2020, es de 1.029 millones de euros y representa casi el 78% del valor total presupuestado en los proyectos visados para todo tipo de obras de edificación. El valor total de los presupuestos de ejecución en el mes de septiembre alcanzó los 1.320 millones de euros, prácticamente la misma cifra 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 (%)
2018 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
Abr	1.432.842,5	1.124.260,4	78,5	18,8
May	1.585.733,3	1.195.698,9	75,4	7,5
Jun	1.631.560,2	1.189.612,9	72,9	14,5
Jul	2.000.708,4	1.472.824,9	73,6	16,4
Ago	905.031,0	658.506,2	72,8	5,8
Sep	1.306.699,6	955.506,1	73,1	2,2
Oct	1.639.321,7	1.248.495,1	76,2	10,6
Nov	1.192.359,0	865.429,3	72,6	-16,5
Dic	1.313.476,2	993.385,4	75,6	12,2
2020 Ene	1.367.497,2	1.031.787,8	75,5	-8,4
Feb	1.525.190,7	1.171.649,9	76,8	6,1
Mar	1.149.050,1	831.147,9	72,3	-22,2
Abr	812.069,7	581.343,8	71,6	-43,3
May	1.023.249,2	755.328,9	73,8	-35,5
Jun	1.236.822,7	901.819,4	72,9	-24,2
Jul	1.217.110,3	828.683,8	68,1	-39,2
Ago	792.291,1	573.075,5	72,3	-12,5
Sep	1.320.336,2	1.028.947,8	77,9	1,0

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

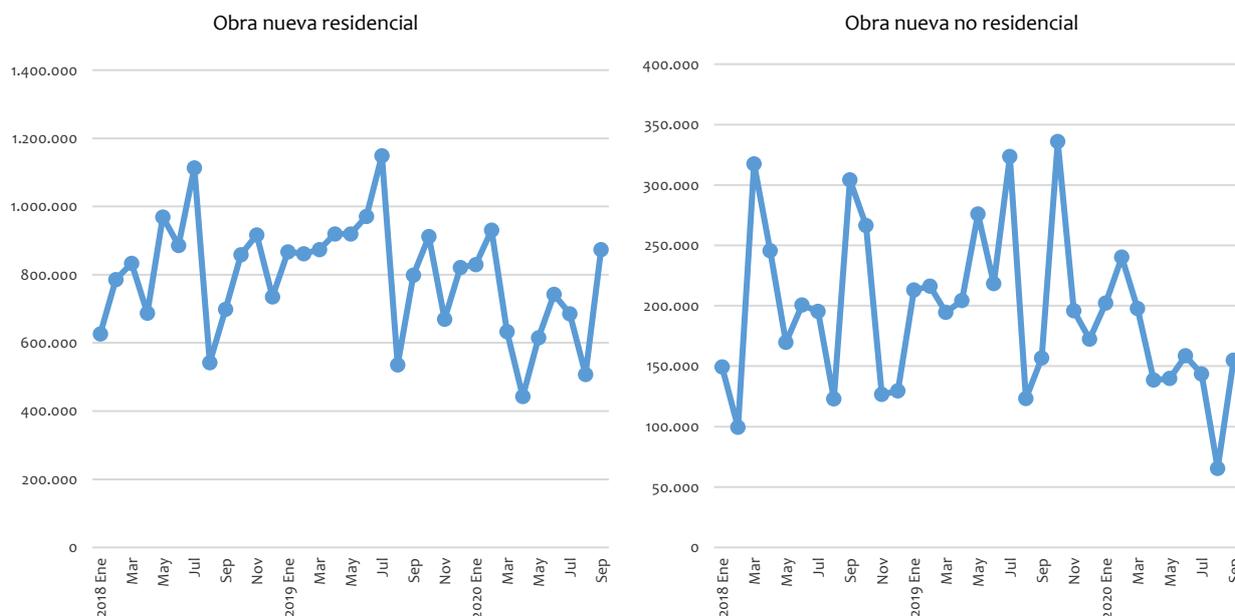
Por su parte, de acuerdo con la **Tabla 1.5**, el valor presupuestado para la obra nueva residencial es de un 85% del total de la obra nueva. La tasa de variación interanual del valor total de la obra nueva, representa un aumento de casi un 8% en el mes de septiembre 2020, situándose el valor total presupuestado en este mismo mes en 1.029 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 (%)
2018 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
Abr	1.124.260	919.891	204.369	81,8	20,5
May	1.195.699	919.742	275.957	76,9	4,9
Jun	1.189.613	971.244	218.369	81,6	9,5
Jul	1.472.825	1.149.297	323.528	78,0	12,5
Ago	658.506	535.437	123.069	81,3	-1,0
Sep	955.506	798.789	156.717	83,6	-4,7
Oct	1.248.495	912.648	335.847	73,1	10,9
Nov	865.429	669.553	195.876	77,4	-17,1
Dic	993.385	821.083	172.302	82,7	14,8
2020 Ene	1.031.788	829.605	202.183	80,4	-4,5
Feb	1.171.650	931.401	240.249	79,5	8,7
Mar	831.148	633.425	197.723	76,2	-22,2
Abr	581.344	442.788	138.556	76,2	-48,3
May	755.329	615.522	139.807	81,5	-36,8
Jun	901.819	743.149	158.670	82,4	-24,2
Jul	828.684	685.147	143.537	82,7	-43,7
Ago	573.076	507.700	65.376	88,6	-13,0
Sep	1.028.948	874.152	154.796	85,0	7,7

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

En la **Tabla 1.6** se observa que el valor total presupuestado en el mes de junio se redujo un 30% 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 16%. Por su parte,

el presupuesto de ejecución material (PEM) en el mes de septiembre alcanzó los 1.320,3 millones de euros, y el valor de liquidación, que incluye gastos generales, financieros y el IVA, se situó en 1.176,2 millones de euros.

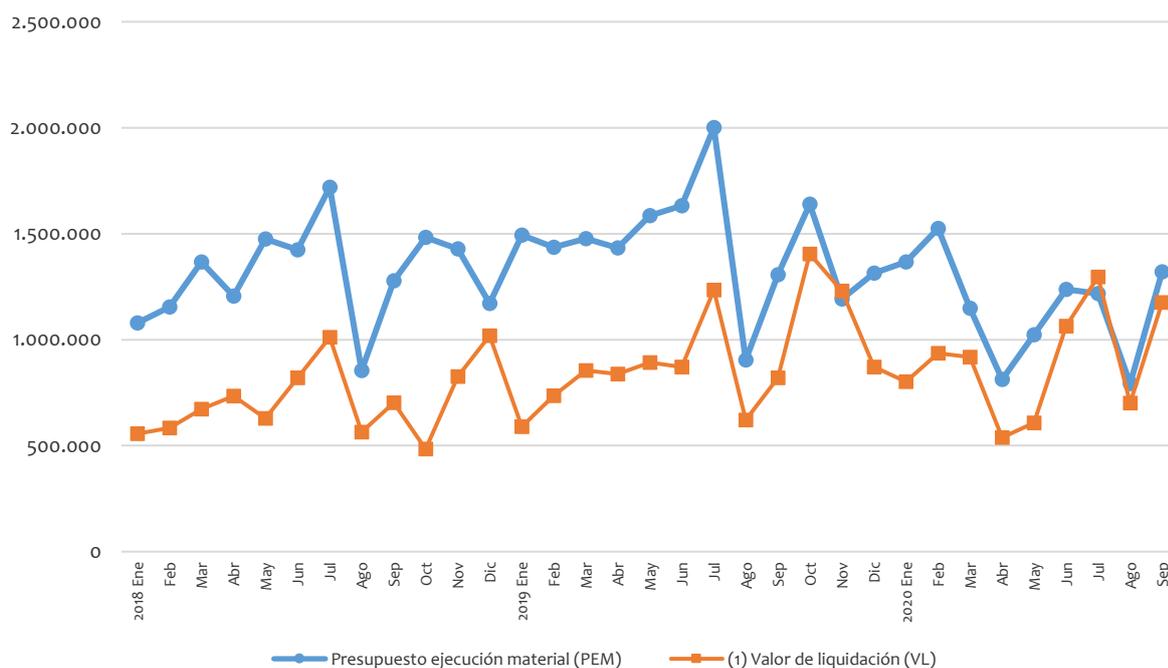
Tabla 1.6. Presupuestos de ejecución de los visados de obra y valor de liquidación de los certificados de final de obra (Miles de euros). Incluye obra nueva, ampliación y reforma.

	Presupuesto ejecución material (PEM)	(1) Valor de liquidación (VL)	Variación anual PEM (%)	Variación anual VL (%)
2018 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
Abr	1.432.843	837.954	18,8	14,1
May	1.585.733	891.577	7,5	41,7
Jun	1.631.560	871.837	14,5	6,3
Jul	2.000.708	1.234.169	16,4	22,0
Ago	905.031	621.719	5,8	10,4
Sep	1.306.700	819.818	2,2	16,7
Oct	1.639.322	1.404.831	10,6	190,4
Nov	1.192.359	1.230.337	-16,5	49,1
Dic	1.313.476	870.753	12,2	-14,5
2020 Ene	1.367.497	802.372	-8,4	36,0
Feb	1.525.191	936.631	6,1	27,4
Mar	1.149.050	917.854	-22,2	7,3
Abr	812.070	537.894	-43,3	-35,8
May	1.023.249	607.948	-35,5	-31,8
Jun	1.236.823	1.064.689	-24,2	22,1
Jul	1.217.110	1.295.785	-39,2	5,0
Ago	792.291	701.105	-12,5	12,8
Sep	1.320.336	1.176.212	1,0	43,5

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

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

2. MERCADO DE LA VIVIENDA. PRECIOS Y TRANSACCIONES

El precio medio de la vivienda.

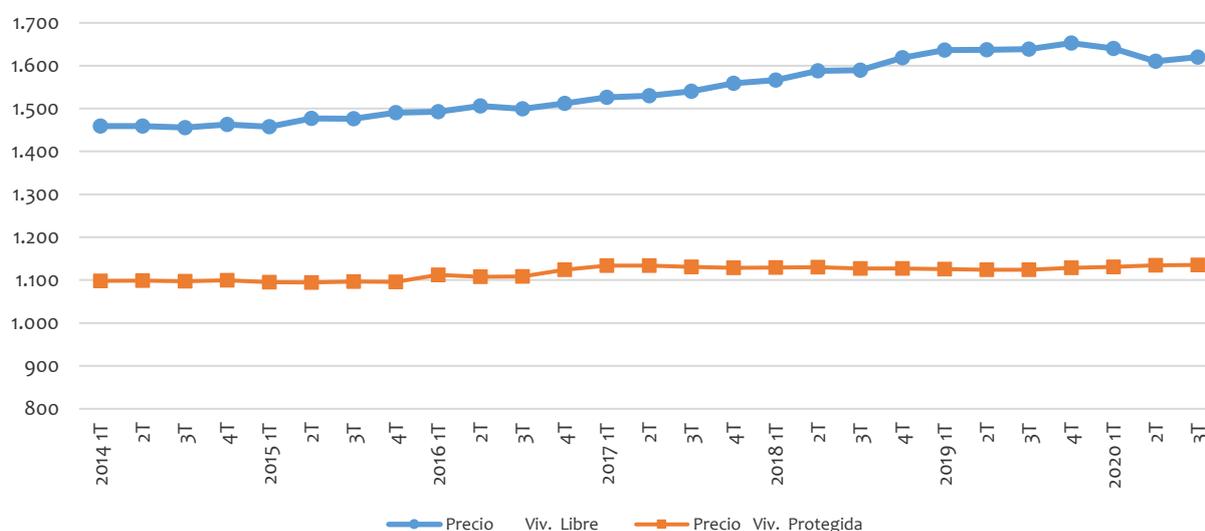
En la **Tabla 2.1** se presentan los precios medios de la vivienda libre (VL) y la vivienda protegida (VP), y en la **Tabla 2.2** los de la vivienda libre nueva y usada, ofrecidos por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana a partir de valores de tasación, y que se recogen en las series estadísticas de valor tasado de la vivienda. El precio medio de la vivienda libre mantiene un incremento continuo a lo largo de los cinco últimos años, hasta 2020. En el último trimestre se observa un ligero aumento hasta alcanzar un valor de 1.620 €/m². 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 43% 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 (%)
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 1T	1.636	77,9	1.126	1,45	4,4	-0,3
2T	1.637	77,9	1.124	1,46	3,1	-0,5
3T	1.638	78,0	1.124	1,46	3,1	-0,3
4T	1.653	78,7	1.129	1,46	2,1	0,2
2020 1T	1.640	78,1	1.131	1,45	0,3	0,4
2T	1.610	76,6	1.135	1,42	-1,7	0,9
3T	1.620	77,1	1.135	1,43	-1,1	1,0

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

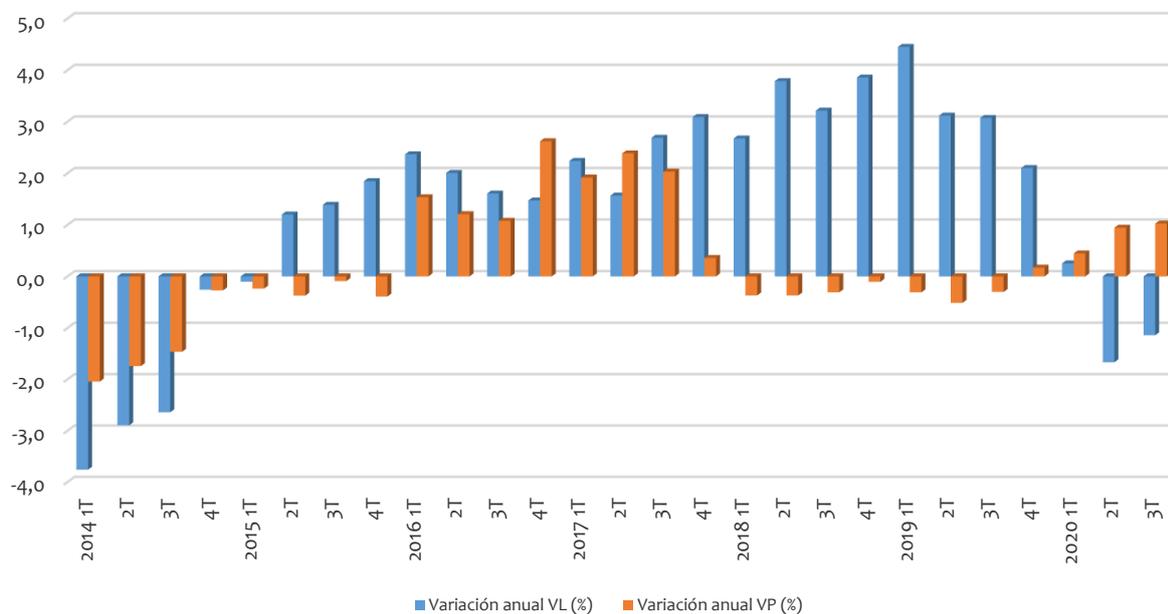
Gráfico 2.1.a. Precio de la vivienda libre y protegida (€/m²).



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

En el **Gráfico 2.1.b** se puede observar que a lo largo de los últimos cinco años se produce un incremento interanual continuo en el precio de la vivienda libre, si bien la variación anual ha sido moderada, en el entorno del 2 y 4%. En el segundo y tercer trimestre de 2020 se inicia una ligera reducción del -1,7% y del -1,1%.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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

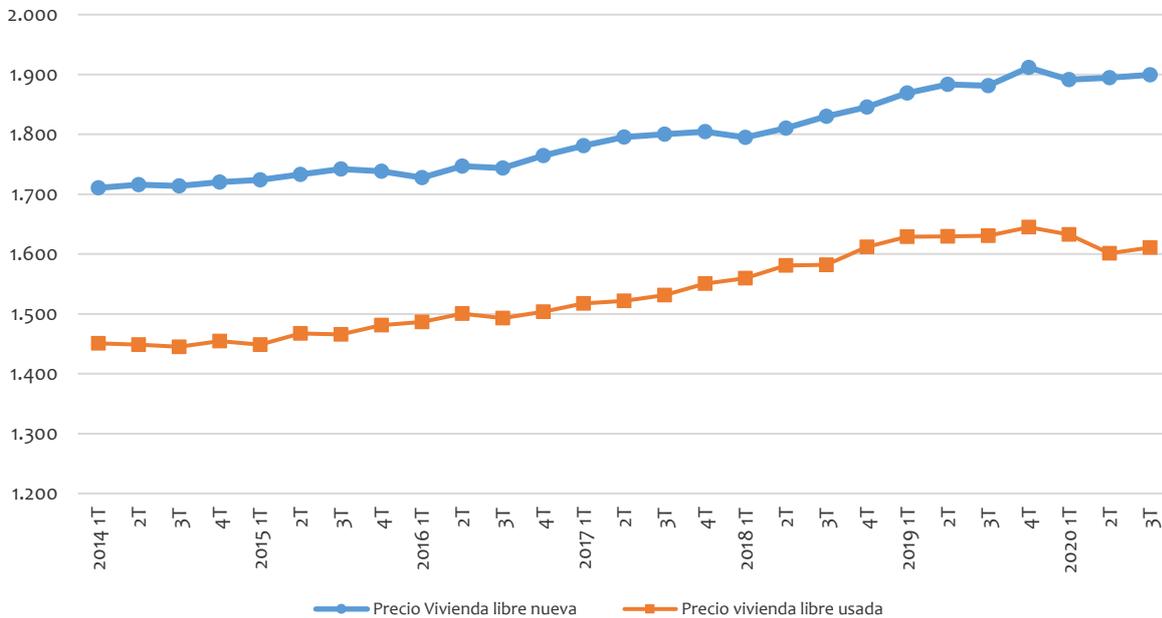
	Precio total	Variación anual (%)	Precio Vivienda libre nueva	Variación anual viv. nueva (%)	Precio vivienda libre usada	Variación anual viv. usada (%)
2016 1T	1.492	2,4	1.728	0,2	1.486	2,6
2016 2T	1.506	2,0	1.747	0,8	1.500	2,2
2016 3T	1.500	1,6	1.744	0,1	1.493	1,8
2016 4T	1.512	1,5	1.764	1,5	1.504	1,5
2017 1T	1.526	2,2	1.781	3,1	1.518	2,1
2017 2T	1.530	1,6	1.795	2,8	1.522	1,4
2017 3T	1.540	2,7	1.800	3,2	1.532	2,6
2017 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
2018 2T	1.588	3,8	1.810	0,8	1.581	3,9
2018 3T	1.590	3,2	1.830	1,7	1.582	3,3
2018 4T	1.619	3,9	1.846	2,3	1.612	3,9
2019 1T	1.636	4,4	1.869	4,1	1.629	4,4
2019 2T	1.637	3,1	1.883	4,0	1.630	3,1
2019 3T	1.638	3,1	1.881	2,8	1.631	3,1
2019 4T	1.653	2,1	1.912	3,6	1.645	2,1
2020 1T	1.640	0,3	1.892	1,2	1.633	0,2
2020 2T	1.610	-1,7	1.894	0,6	1.601	-1,7
2020 3T	1.620	-1,1	1.899	1,0	1.611	-1,2

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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 mínimos incrementos los últimos cuatro años. En el tercer trimestre de 2020, el precio de la vivienda nueva se mantiene, 1.899€/m² y el de la vivienda libre usada tiene una ligera reducción del -1,2% en tasa interanual.

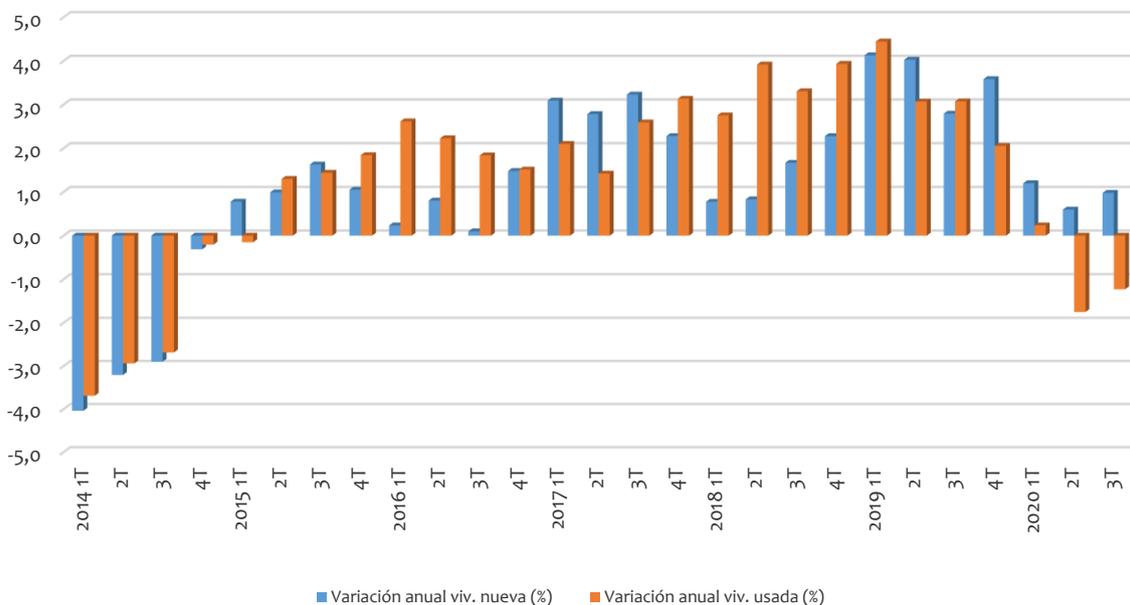
Es necesario señalar que los datos de la columna correspondiente a vivienda libre nueva de la **Tabla 2.2**, se han modificado desde el boletín número 19, ya que a partir de 2015 el entonces Ministerio de Fomento estableció que el cómputo de vivienda nueva es de cinco años, y no dos como hasta entonces. 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 Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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

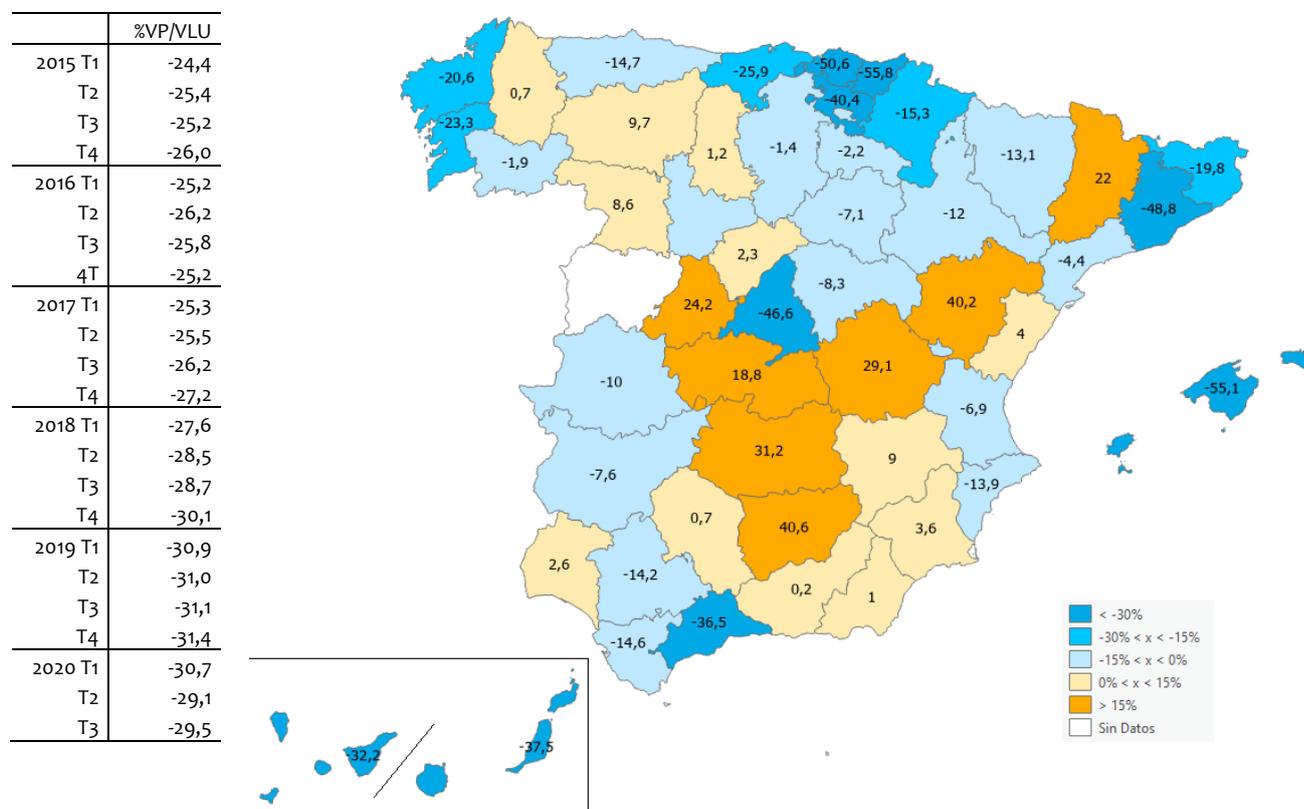


Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

El precio de la vivienda libre usada retoma valores de hace ocho 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 29,5 % 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 tercer trimestre de 2020 (mapa).



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

En el **Mapa 2.3** se puede ver que únicamente en la provincia de Salamanca, el escaso número de tasaciones no ha permitido obtener datos representativos, sin que se disponga de datos igualmente de las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla.

Con los datos disponibles se puede destacar que, se mantiene un valor medio de la vivienda protegida en el entorno del 50% de la vivienda libre usada en el País Vasco, destacando Gipuzkoa con -55,8% Bizkaia, -50,6%, y en Álava el valor es de -40,4%. En Baleares el dato es mayor con un -55,1%, en Barcelona el valor es -48,8%, y Madrid -46,6%, Las Palmas -37,5%, en Málaga el precio es un -36,5% inferior, y en Santa Cruz de Tenerife un -32,2%.

La mayoría de las provincias, en concreto 16, tienen un precio de la vivienda protegida hasta un 15% inferior al precio de la vivienda libre usada, y otras 5 entre un 15% y un 30% inferior.

En 19 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 40,6%, Ciudad Real 31,2%, Cuenca 29,1%, Toledo 18,8% y Lleida con un precio de la vivienda protegida un 22% 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 (IPV) Base 2015, del Instituto Nacional de Estadística (INE), a partir de los precios declarados en las escrituras de compraventa, formalizadas ante notario. Se puede observar que a lo largo de los últimos cinco años el crecimiento, si bien moderado, ha sido continuo. hasta alcanzar el valor de 128,3 en el tercer trimestre de 2020.

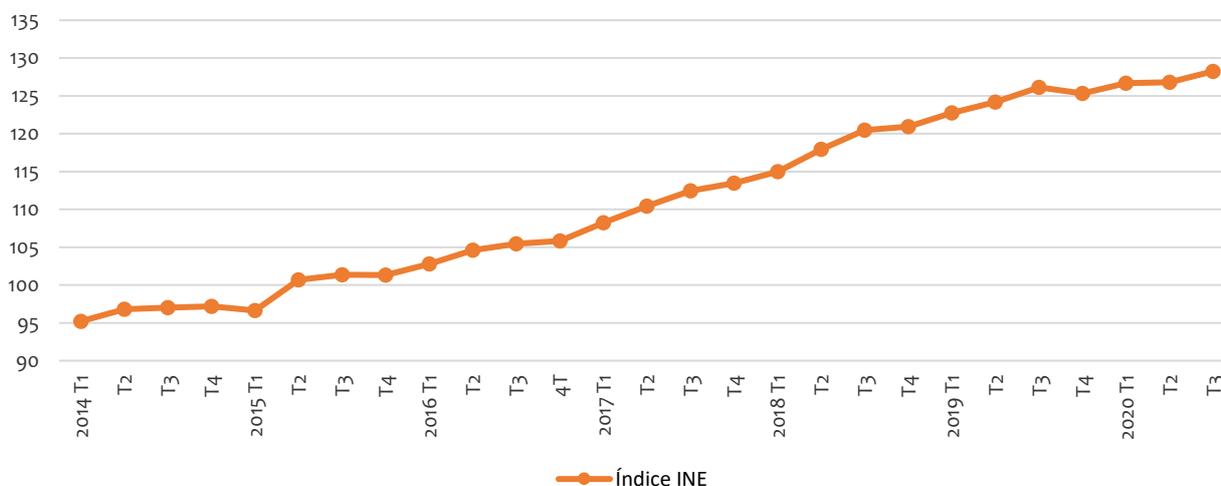
En el gráfico se puede ver que el índice general continua la tendencia en el último trimestre, después de cuatro años de un incremento continuo y de un ligero descenso en el cuarto trimestre de 2019, para alcanzar finalmente un valor último de 128,3.

Tabla 2.4. Índice general de precios de la vivienda.

	Índice INE
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
T2	124,2
T3	126,1
T4	125,3
2020 T1	126,7
T2	126,8
T3	128,3

Fuente: INE

Gráfico 2.4. Índice general de precios de la vivienda.

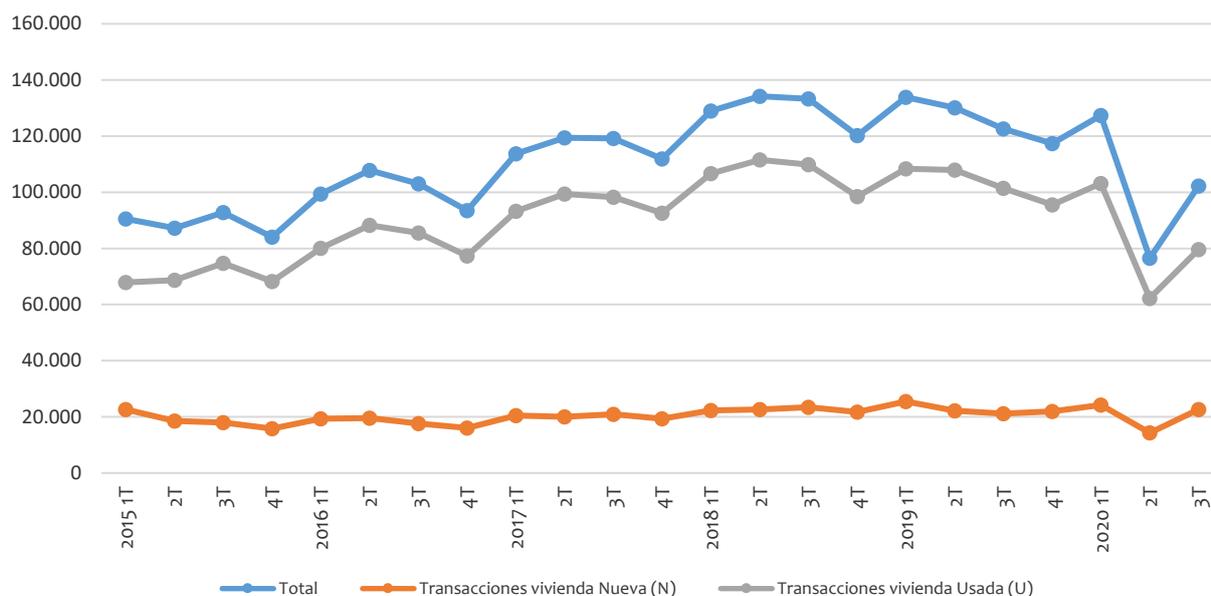


Fuente: INE.

En los **Mapas 2.5** que se presentan a continuación, se muestra la distribución provincial de los precios medios en el tercer trimestre de 2020 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 2.655,3 €/m² y Bizkaia con 2.275,7€/m². La tercera, Álava, obtiene un precio inferior de 1.921,9 €/m².

Este trimestre también Madrid alcanza los 2.610,3 €/m² la provincia de Barcelona, 2.364,9 €/m² y las Illes Balears alcanzan un precio de 2.381,5 €/m².

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**. En el último trimestre se observa una recuperación, en relación con los dos primeros trimestres.

En el tercer trimestre de 2020 la relación entre la vivienda usada y la vivienda nueva es de 6,6 viviendas usadas por cada nueva. Del total de viviendas escrituradas, 132.006, solo 3,43% son de vivienda protegida 4.523.

La variación anual del total de transacciones escrituradas del tercer trimestre de 2020, presenta un aumento del 6,7% en relación con el mismo trimestre del año anterior.

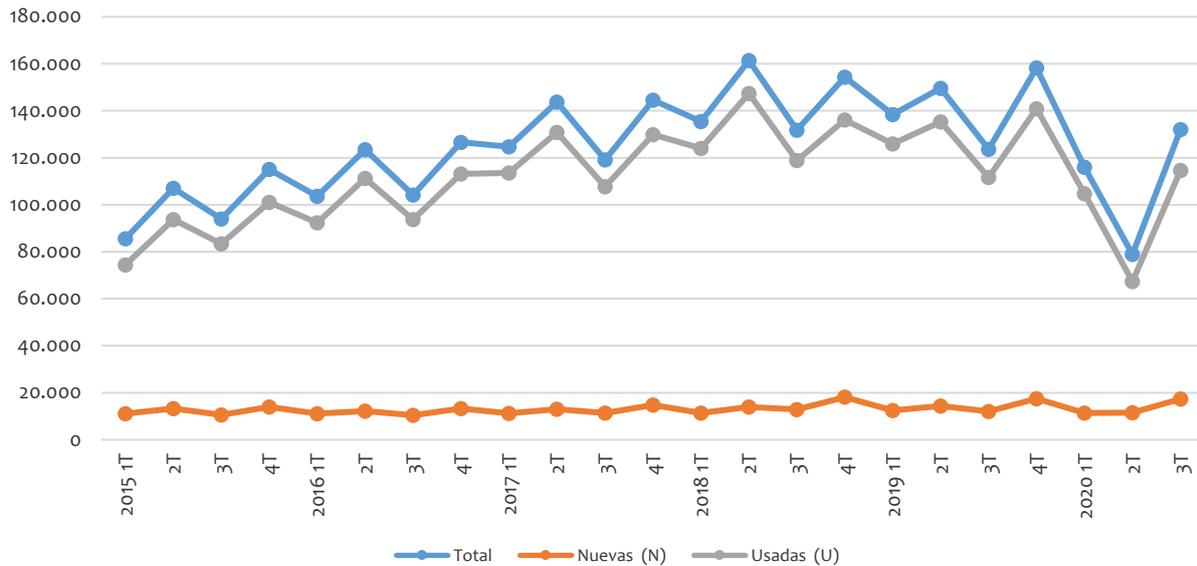
A lo largo del año 2019 se escrituraron un total de 569.993 viviendas, de las que 56.286 corresponden a vivienda nueva, y las restantes 513.707 viviendas correspondían a vivienda usada. Es decir solo un 10% corresponde a vivienda nueva.

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

	Total	Nuevas (N)	Usadas (U)	Relación U/N	Variación anual (%)
2016 1T	103.592	11.169	92.423	8,3	21,0
2016 2T	123.438	12.150	111.288	9,2	15,3
2016 3T	104.143	10.438	93.705	9,0	10,7
2016 4T	126.565	13.357	113.208	8,5	10,0
2017 1T	124.756	11.220	113.536	10,1	20,4
2017 2T	143.761	12.972	130.789	10,1	16,5
2017 3T	119.162	11.437	107.725	9,4	14,4
2017 4T	144.582	14.768	129.814	8,8	14,2
2018 1T	135.438	11.425	124.013	10,9	8,6
2018 2T	161.374	14.008	147.366	10,5	12,3
2018 3T	131.800	12.915	118.885	9,2	10,6
2018 4T	154.276	18.130	136.146	7,5	6,7
2019 1T	138.374	12.427	125.947	10,1	2,2
2019 2T	149.600	14.332	135.268	9,4	-7,3
2019 3T	123.687	12.065	111.622	9,3	-6,2
2019 4T	158.332	17.462	140.870	8,1	2,6
2020 1T	116.029	11.343	104.686	9,2	-16,1
2020 2T	78.918	11.549	67.369	5,8	-47,2
2020 3T	132.006	17.333	114.673	6,6	6,7

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



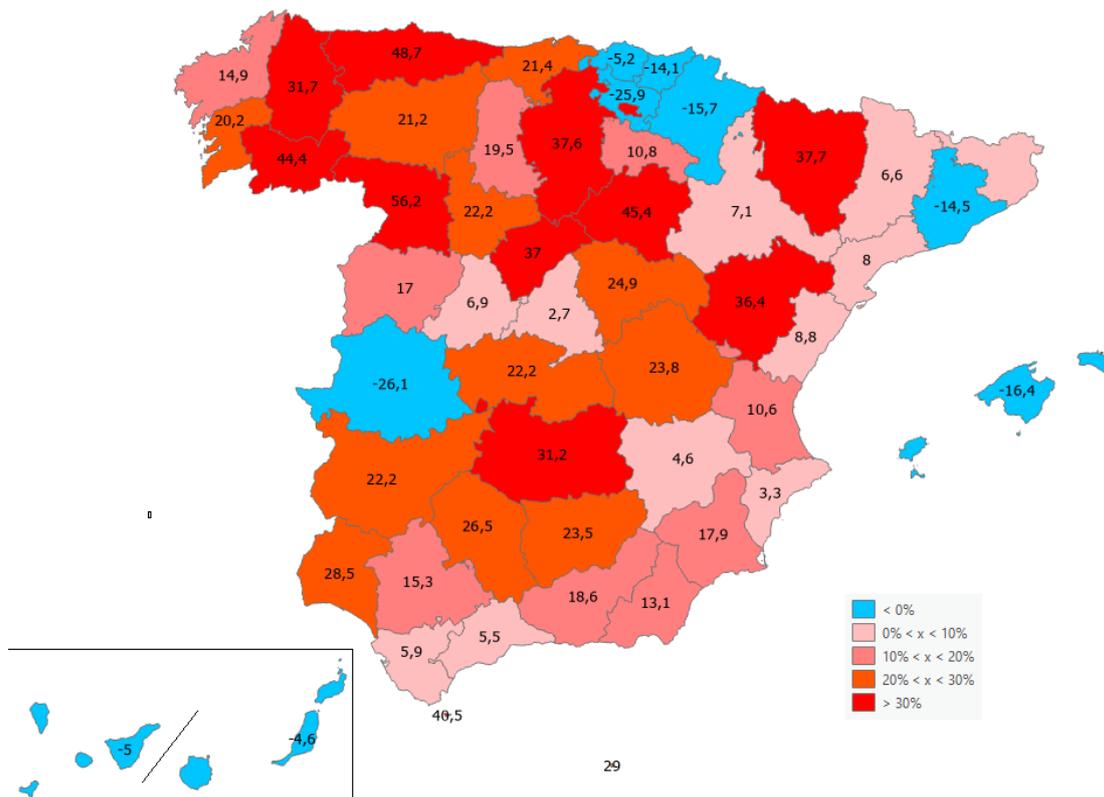
Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

En el **Mapa 2.7** se refleja la variación anual de las transacciones escrituradas de vivienda por provincias, que en el tercer trimestre de 2020 han tenido un comportamiento muy desigual, con un pequeño aumento del 6,73%, de media.

En nueve provincias el valor ha sido negativo. Los descensos más importantes han sido en Cáceres -26,11%, y Araba con un -25,94%.

La mayoría de las provincias, concretamente en 41, la variación ha sido positiva. El aumento mayor ha correspondido a Zamora 56,23% Soria 45,38% y Ourense 44,42%.

Mapa 2.7. Variación interanual de las transacciones escrituradas en el tercer trimestre de 2020.



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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 2016 ha sido de 2,47 millones escrituradas y de 2,19 millones registradas.

En cuanto a las tasaciones, en los últimos cuatro años y nueve meses, desde 2016, se realizaron un total de 2,42 millones de tasaciones de viviendas.

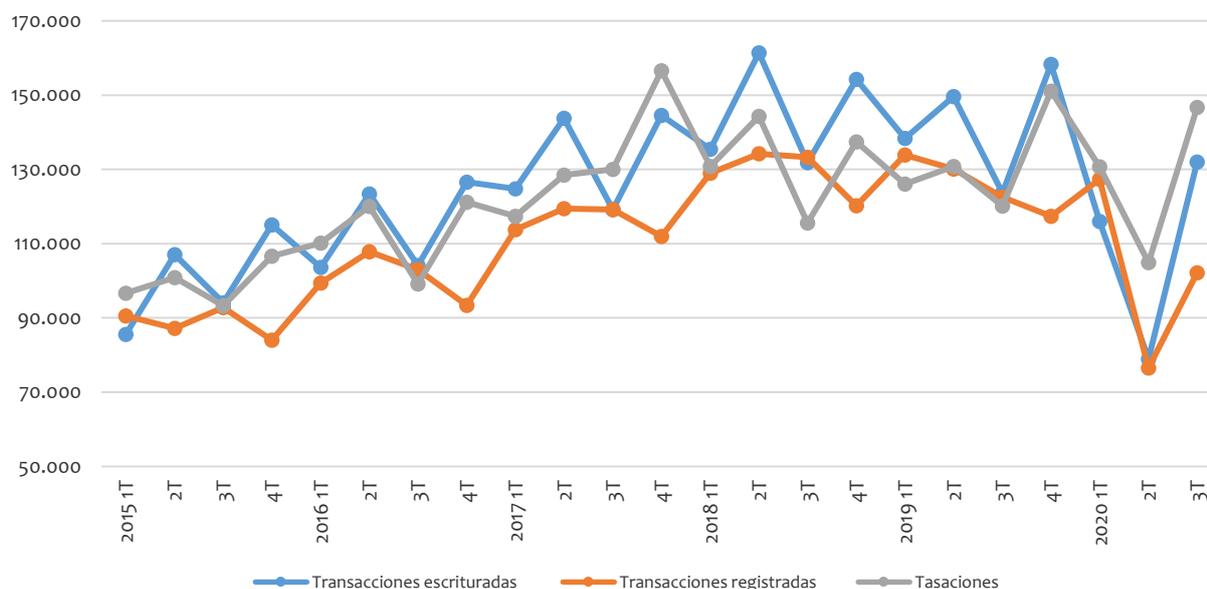
Las diferencias trimestrales son a veces importantes ya que son distintos actos de la transmisión que no tienen que corresponderse en el tiempo, pero las diferencias no son relevantes en los totales de periodos más largos, como el señalado en los últimos cinco años.

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

	Transacciones escrituradas	Transacciones registradas	Tasaciones
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	138.374	133.860	126.082
2T	149.600	130.088	130.781
3T	123.687	122.540	120.092
4T	158.332	117.387	151.084
2020 1T	116.029	127.357	130.668
2T	78.918	76.545	104.937
3T	132.006	102.197	146.721
	2.469.833	2.194.620	2.421.384

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y Estadística Registral Inmobiliaria.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana 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 once años en un 7%, hasta los 5,55 billones de euros en el tercer trimestre de 2020.

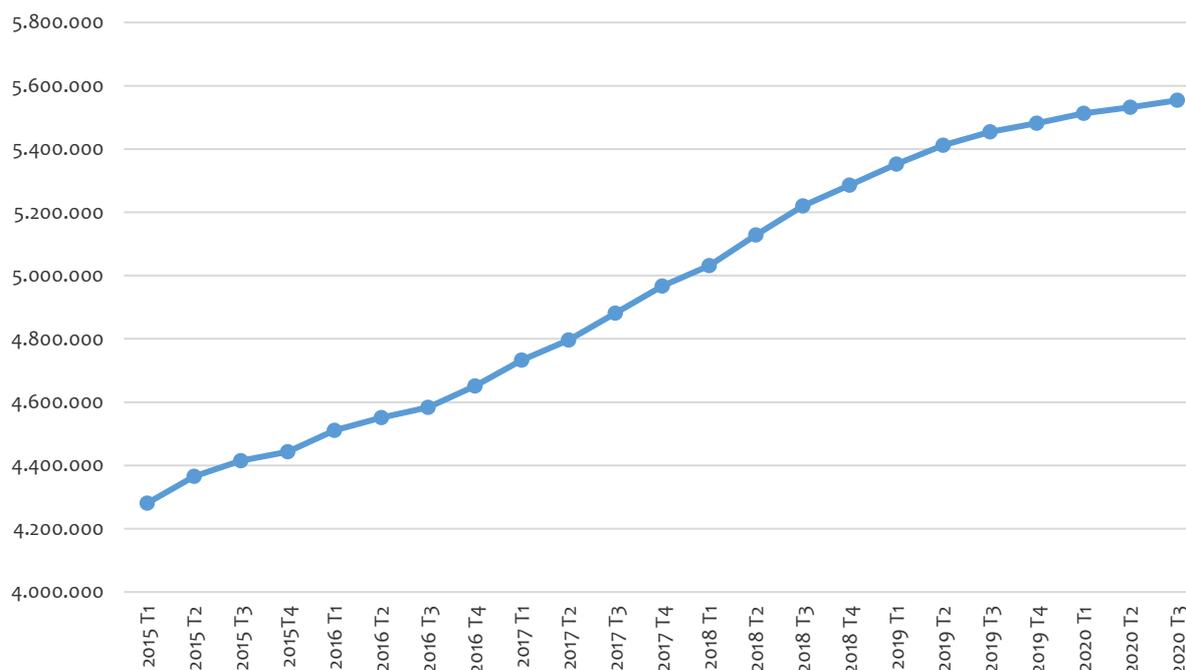
En el gráfico se puede observar que se están recuperando valores de hace ocho años, y concretamente la variación interanual a lo largo del año 2017 ha estado entre el 5 y el 7%, en 2018 entre el 6 y el 7% y en el tercer trimestre de 2020 es del 1,8%.

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

	Riqueza inmobiliaria	B100 (2009T1)	Var. anual (%)
2016 T1	4.511.301	75,7	5,4
2016 T2	4.551.334	76,4	4,3
2016 T3	4.583.292	76,9	3,8
2016 T4	4.651.403	78,0	4,7
2017 T1	4.733.052	79,4	4,9
2017 T2	4.795.956	80,5	5,4
2017 T3	4.880.903	81,9	6,5
2017 T4	4.966.624	83,3	6,8
2018 T1	5.031.261	84,4	6,3
2018 T2	5.127.950	86,0	6,9
2018 T3	5.220.134	87,6	7,0
2018 T4	5.286.227	88,7	6,4
2019 T1	5.352.494	89,8	6,4
2019 T2	5.412.147	90,8	5,5
2019 T3	5.453.891	91,5	4,5
2019 T4	5.481.257	92,0	3,7
2020 T1	5.512.918	92,5	3,0
2020 T2	5.531.828	92,8	2,2
2020 T3	5.553.896	93,2	1,8

Fuente: Banco de España.

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 Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. En el tercer trimestre se alcanzó un valor de 3.505 millones de euros, con una disminución del -3,9%, con respecto al mismo trimestre de 2019, si bien recupera la caída del trimestre anterior. Se observa que un 80% de esta cantidad corresponde a vivienda de segunda mano y, únicamente el 20% corresponde a vivienda nueva. El valor medio es de 188.077 euros por vivienda libre.

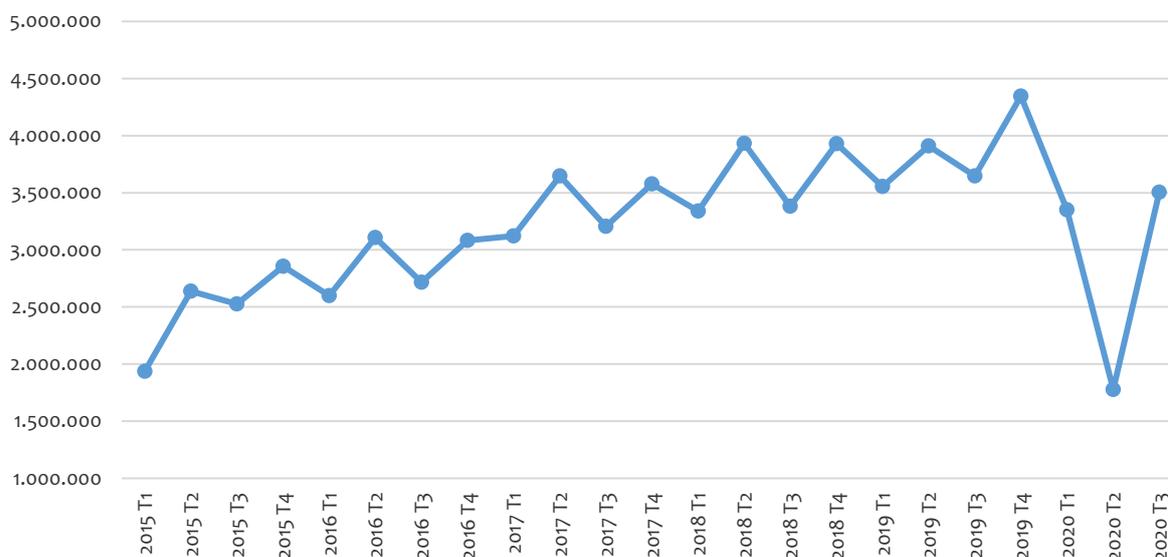
Desde principio de 2011, se ha mantenido un incremento casi constante en los valores de compraventa de vivienda libre, desde los 1.184 millones de euros en el primer trimestre de 2011, hasta un máximo de 4.346 del cuarto trimestre de 2019. Es decir, en estos nueve años, se había multiplicado casi por cuatro el valor de la inversión extranjera en vivienda en nuestro país.

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

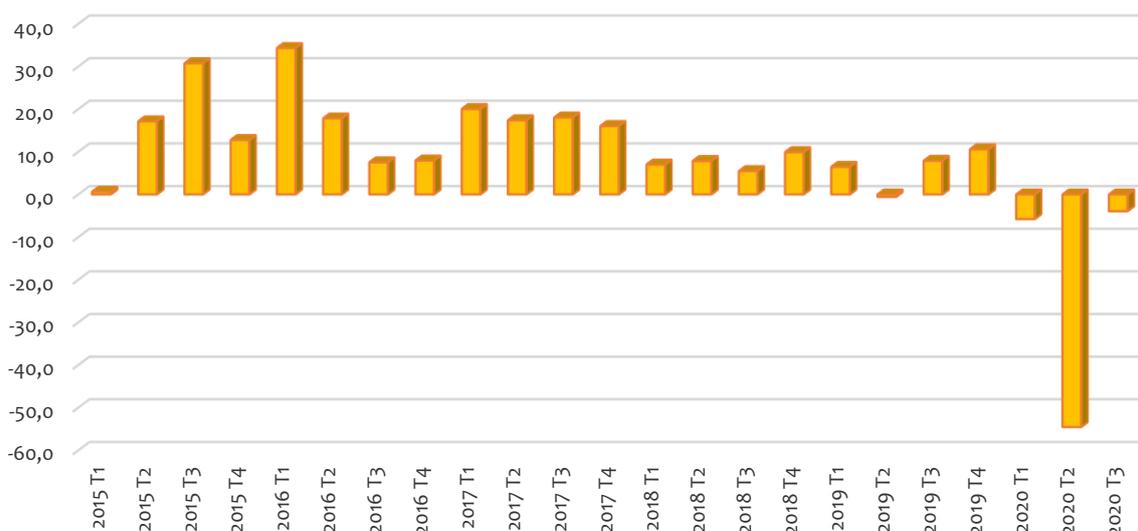
	valor de las transacciones			variación anual de total (%)	valor medio de las transacciones		
	Total	vivienda nueva	vivienda 2ª mano		Total	vivienda nueva	vivienda 2ª mano
2016 T1	2.600.024,4	282.479,4	2.317.545,2	34,3	157.969,8	211.436,7	153.246,4
2016 T2	3.107.177,2	331.216,8	2.775.960,4	17,8	155.600,0	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	3.555.400,3	447.510,0	3.107.890,3	6,5	161.557,7	258.377,6	153.286,8
2019 T2	3.910.072,7	509.700,1	3.400.372,6	-0,6	165.674,0	256.388,4	157.330,0
2019 T3	3.648.245,2	536.769,4	3.111.475,8	7,9	183.485,6	313.716,7	171.223,6
2019 T4	4.345.997,0	647.003,8	3.698.993,2	10,6	180.649,5	309.882,2	168.337,9
2020 T1	3.349.943,3	372.076,3	2.977.866,9	-5,8	176.090,4	262.210,2	169.148,9
2020 T2	1.777.752,6	344.437,0	1.433.315,6	-54,5	196.241,6	336.036,1	178.406,2
2020 T3	3.505.196,1	701.434,9	2.803.761,2	-3,9	188.077,3	307.646,9	171.410,5

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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

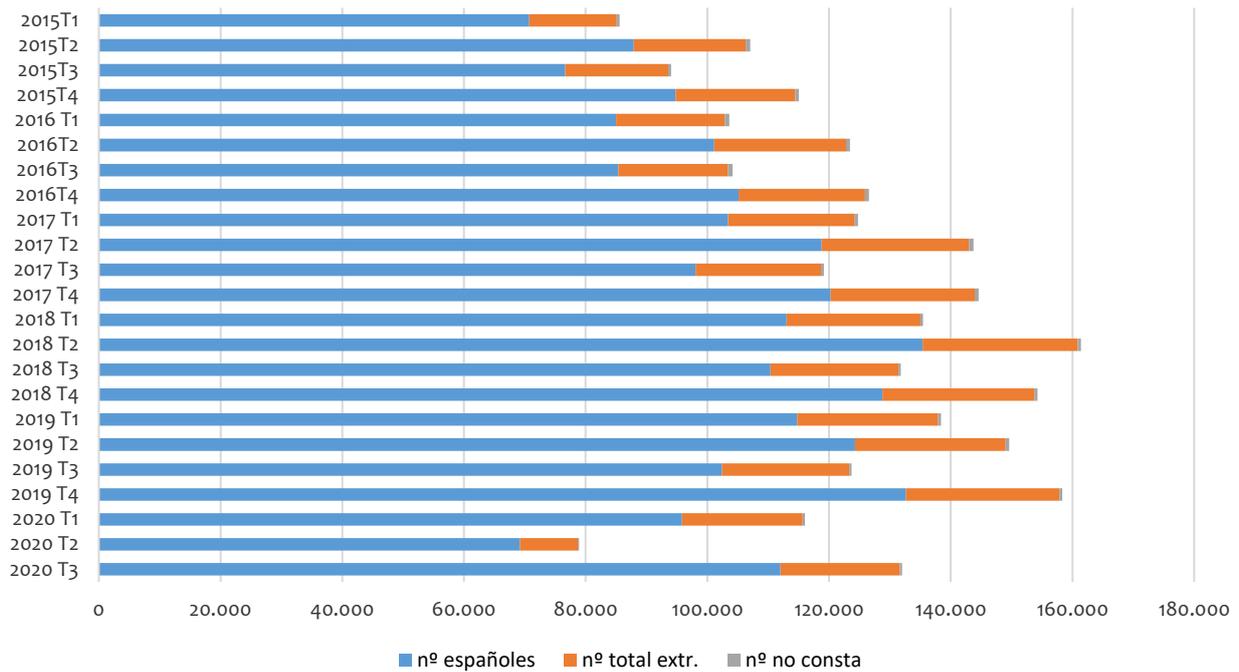
Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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 Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, a partir de las escrituras públicas realizadas ante notario. El número de extranjeros compradores de vivienda aumentó en los últimos años, hasta más de 25.000 viviendas a finales del año pasado, reduciéndose en el tercer trimestre de 2020 a la cifra de 19.595 transacciones. Se puede destacar que a principios de 2009 las transacciones de extranjeros representaban el 5% del total, y en el último trimestre este porcentaje se ha situado en el 14,8%. 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 en el último trimestre este porcentaje es del 11,8%, con 2.318 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
2016 T1	103.592	85.004	82,1	16.796	1.072	17.868	17,2	720	0,7
2016 T2	123.438	101.137	81,9	20.342	1.333	21.675	17,6	626	0,5
2016 T3	104.143	85.363	82,0	17.223	810	18.033	17,3	747	0,7
2016 T4	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	138.374	114.792	83,0	22.573	550	23.123	16,7	459	0,3
2019 T2	149.600	124.269	83,1	24.169	610	24.779	16,6	552	0,4
2019 T3	123.687	102.399	82,8	20.316	592	20.908	16,9	380	0,3
2019 T4	158.332	132.642	83,8	24.610	601	25.211	15,9	479	0,3
2020 T1	116.029	95.820	82,6	19.469	402	19.871	17,1	338	0,3
2020 T2	78.918	69.170	87,6	9.305	246	9.551	12,1	197	0,2
2020 T3	132.006	112.017	84,9	19.006	589	19.595	14,8	394	0,3

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

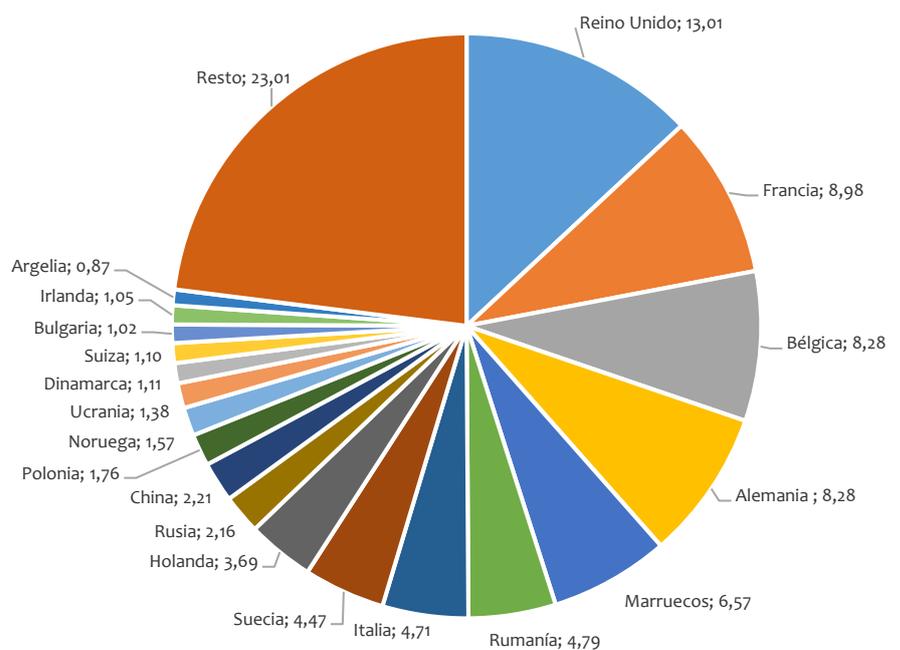
Gráficos 2.11. Transacciones de vivienda de españoles y extranjeros (nº).

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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 tercer trimestre de 2020, que el 11,39% del total son extranjeros compradores de vivienda, y su nacionalidad corresponde en un 13,01% al Reino Unido, seguido de Francia con el 8,98%, Bélgica y Alemania 8,28% y Marruecos con el 6,57% del total de extranjeros.

Tabla y Gráfico 2.12. Compraventa de viviendas registradas, % según nacionalidad del comprador. 3T

2020 T3	Nacionalidad	%	% s/ext.
	Reino Unido	1,48	13,01
	Francia	1,02	8,98
	Bélgica	0,94	8,28
	Alemania	0,94	8,28
	Marruecos	0,75	6,57
	Rumanía	0,55	4,79
	Italia	0,54	4,71
	Suecia	0,51	4,47
	Holanda	0,42	3,69
	Rusia	0,25	2,16
	China	0,25	2,21
	Polonia	0,20	1,76
	Noruega	0,18	1,57
	Ucrania	0,16	1,38
	Dinamarca	0,13	1,11
	Suiza	0,12	1,10
	Bulgaria	0,12	1,02
	Irlanda	0,12	1,05
	Argelia	0,10	0,87
	Resto	2,62	23,01
	Extranjeros	11,39	100,0
	Nacionales	88,61	
	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 Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, 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 570,8 hectáreas de suelo en el tercer trimestre, lo que supone un descenso del -17,8% con respecto al mismo trimestre de 2019.

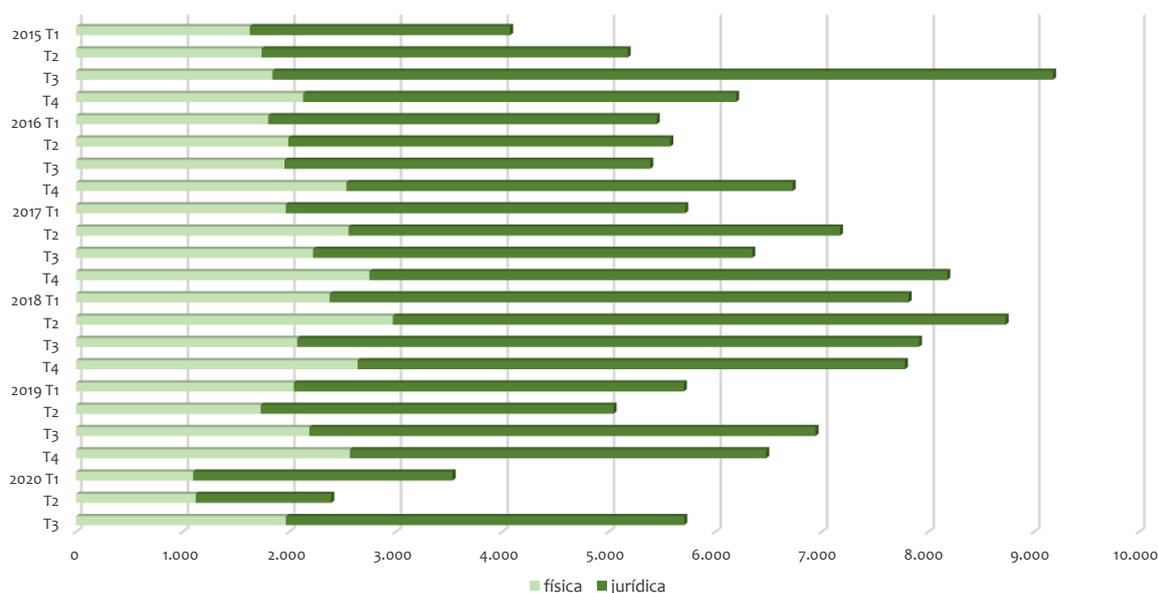
En cuanto al valor del suelo objeto de transacción, alcanzó en el tercer trimestre un total de 577 millones de euros, lo que representa un descenso del -31,5% respecto al año anterior.

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

	Suelo objeto de transacción	Variación anual	adquirente persona (Miles de m ²)	
	Miles de m ²	(%)	física	jurídica
2016 T1	5.450	33,8	1.804	3.647
	5.577	7,7	1.993	3.584
	5.389	-41,3	1.957	3.433
	6.726	8,6	2.538	4.188
2017 T1	5.717	4,9	1.969	3.748
	7.170	28,6	2.558	4.612
	6.347	17,8	2.224	4.123
	8.177	21,6	2.754	5.423
2018 T1	7.815	36,7	2.380	5.435
	8.729	21,7	2.974	5.756
	7.912	24,7	2.077	5.835
	7.780	-4,9	2.642	5.137
2019 T1	5.705	-27,0	2.044	3.660
	5.045	-42,2	1.734	3.311
	6.941	-12,3	2.190	4.751
	6.477	-16,7	2.570	3.908
2020 T1	3.535	-38,0	1.099	2.436
	2.395	-52,5	1.123	1.272
	5.708	-17,8	1.969	3.739

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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

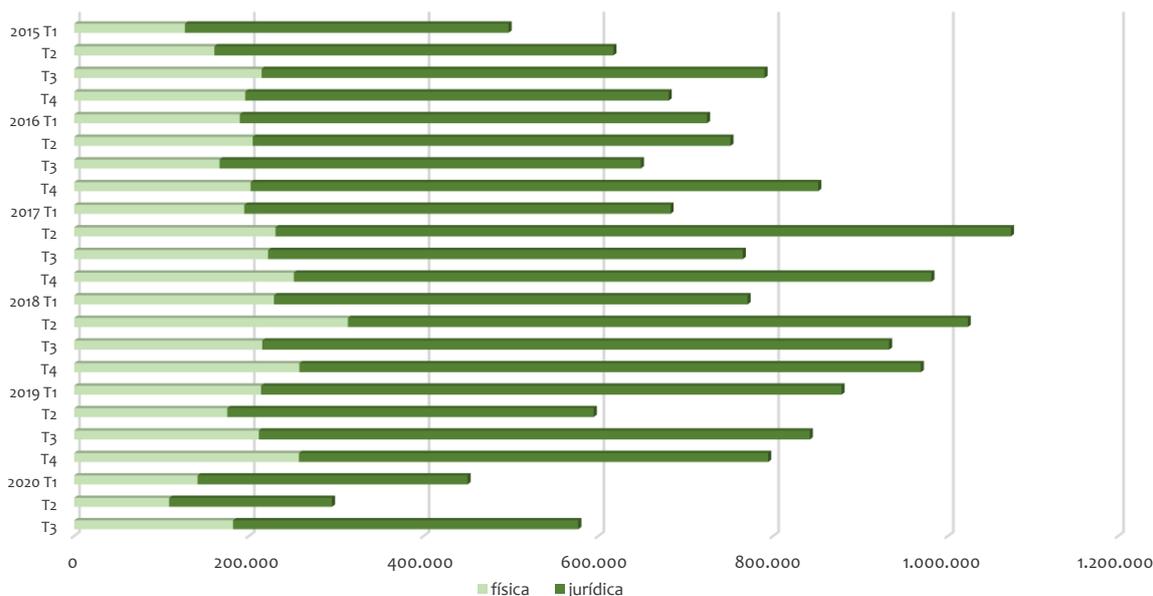


Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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

	Valor de las transacciones	Variación anual	adquirente persona (Miles €)	
	Miles €	(%)	física	jurídica
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
T2	594.632	-41,9	175.273	419.359
T3	841.962	-9,7	211.343	630.620
T4	794.319	-18,0	257.297	537.022
2020 T1	450.246	-48,7	141.304	308.942
T2	295.099	-50,4	108.757	186.342
T3	576.956	-31,5	181.812	395.144

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

En la **Tabla 3.3** se presenta la información sobre los precios medios del suelo urbano objeto de transacción. Como puede observarse, se mantiene una relativa estabilidad de precios, que finaliza en el segundo trimestre de 2020.

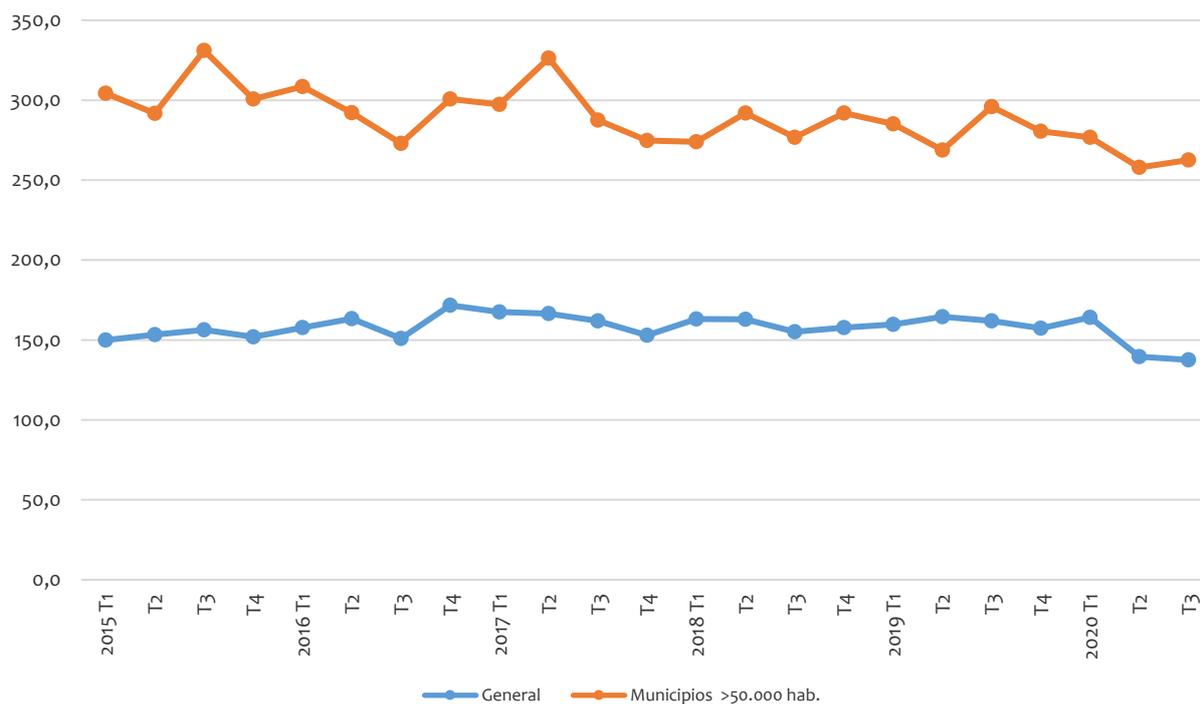
En el primer trimestre de 2020 se sitúa en los 164 €/m², habiendo alcanzado hace tres años el máximo de 172 €/m². El valor en el tercer trimestre de 2020 se ha reducido un 15%, en variación anual, hasta el valor 137,5 €/m²

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 tercer trimestre es de 262,6 €/m², con un descenso en la variación interanual de un -11%.

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 (%)
2016 T1	157,7	308,5	2,0	5,2	1,4
T2	163,4	292,1	1,8	6,6	0,1
T3	150,9	272,9	1,8	-3,5	-17,6
T4	171,7	300,8	1,8	13,0	0,0
2017 T1	167,5	297,3	1,8	6,2	-3,6
T2	166,4	326,3	2,0	1,8	11,7
T3	162,0	287,5	1,8	7,4	5,3
T4	153,0	274,8	1,8	-10,9	-8,6
2018 T1	163,1	274,0	1,7	-2,6	-7,8
T2	162,9	292,0	1,8	-2,1	-10,5
T3	155,1	276,7	1,8	-4,3	-3,8
T4	157,7	292,0	1,9	3,1	6,3
2019 T1	159,7	285,2	1,8	-2,1	4,1
T2	164,5	268,8	1,6	1,0	-7,9
T3	162,0	296,0	1,8	4,4	7,0
T4	157,4	280,6	1,8	-0,2	-3,9
2020 T1	164,1	276,8	1,7	2,8	-2,9
T2	139,6	257,9	1,8	-15,1	-4,1
T3	137,5	262,6	1,9	-15,1	-11,3

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Finalmente, en la **Tabla y Gráfico 3.4** se presenta una comparación de fuentes entre los datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana 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 Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

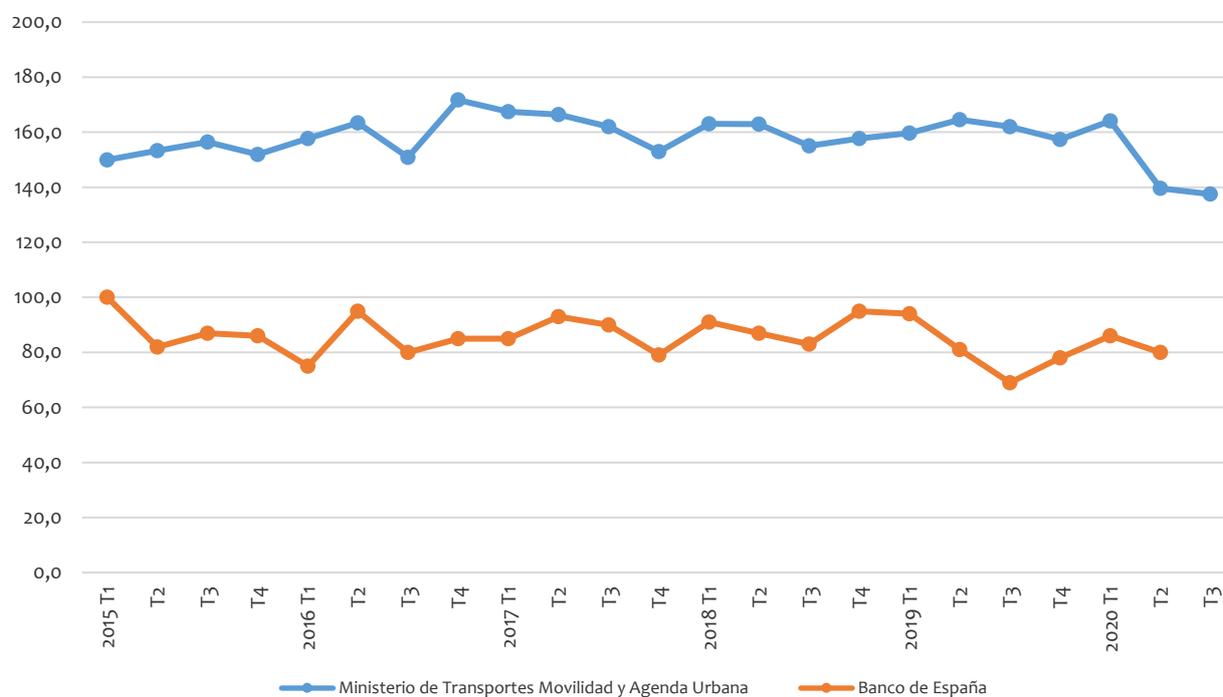
El último dato comparable es el correspondiente al segundo trimestre de 2020, con un precio medio del suelo urbano de 139,6 €/m² según el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y 80 €/m² según el Banco de España.

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

	Ministerio de Transportes Movilidad y Agenda Urbana	Banco de España
2016 T1	157,7	75
T2	163,4	95
T3	150,9	80
T4	171,7	85
2017 T1	167,5	85
T2	166,4	93
T3	162,0	90
T4	153,0	79
2018 T1	163,1	91
T2	162,9	87
T3	155,1	83
T4	157,7	95
2019 T1	159,7	94
T2	164,5	81
T3	162,0	69
T4	157,4	78
2020 T1	164,1	86
T2	139,6	80
T3	137,5	s.d.

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y Banco de España.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana 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 febrero 2020 fueron concedidas licencias para un total de 4.136 viviendas de nueva planta y 390 viviendas en el caso de rehabilitación, lo que representa un 9,4% de las licencias de nueva planta.

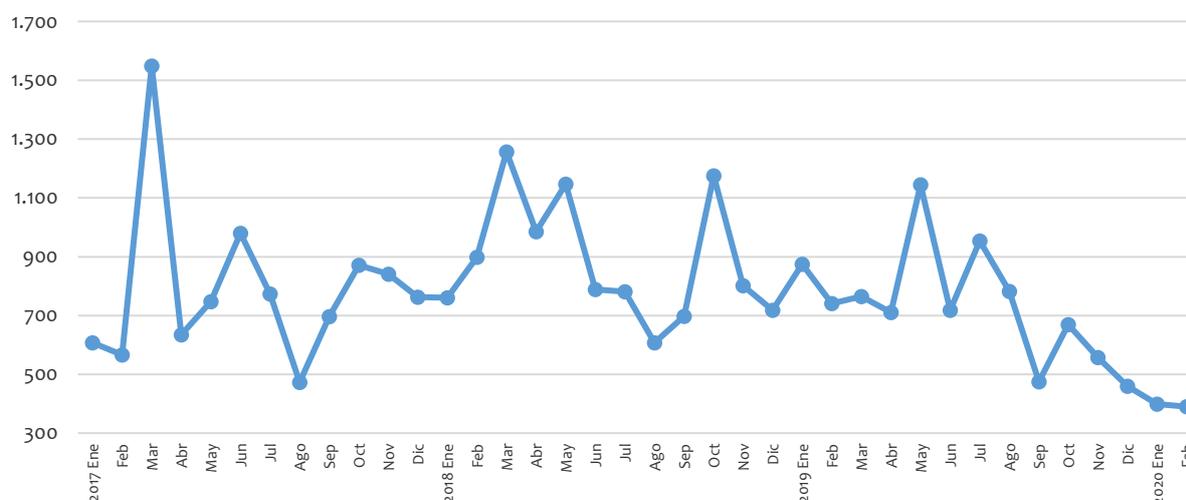
Se puede destacar que en los meses de marzo, mayo y octubre de 2018, y mayo de 2019 se concedieron más de 1.000 licencias de rehabilitación cada mes. En todo 2019 se concedieron un total de 79.578 licencias de nueva planta, y 8.853 para rehabilitación, lo que representa el 11% de las de nueva planta.

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

	Nueva planta	Rehabilitación	% Rehab/VNP
2018 Jul	7.948	781	9,8
Ago	3.307	607	18,4
Sep	6.887	697	10,1
Oct	6.402	1.175	18,4
Nov	6.952	802	11,5
Dic	7.994	718	9,0
2019 Ene	6.124	875	14,3
Feb	6.657	741	11,1
Mar	7.027	765	10,9
Abr	4.959	711	14,3
May	8.750	1.145	13,1
Jun	7.042	718	10,2
Jul	7.546	954	12,6
Ago	5.563	782	14,1
Sep	5.038	475	9,4
Oct	9.444	669	7,1
Nov	6.588	558	8,5
Dic	4.840	460	9,5
2020 Ene	5.317	399	7,5
Feb	4.136	390	9,4
Mar	s.d.	s.d.	

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Según se indica en la **Tabla 4.2**, en el mes de septiembre 2020 los visados de dirección de obra, en número de viviendas, para ampliación y fundamentalmente reforma, representaron el 23,9%

del total de visados alcanzando las 2.708 viviendas, lo que representa un aumento del 7,6% en variación interanual.

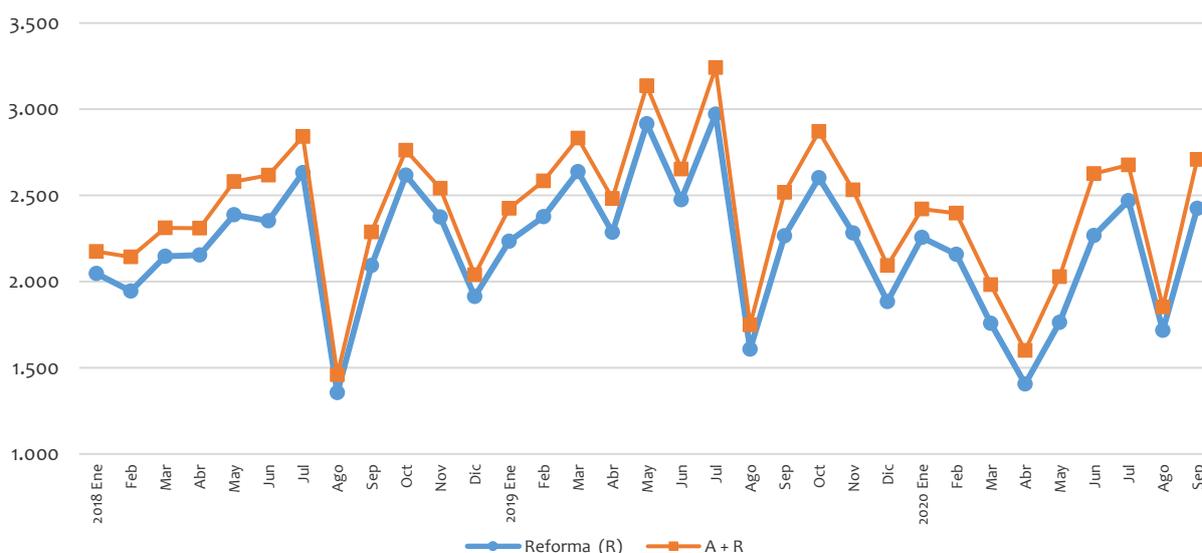
El número total de visados por trimestres, en los dos últimos años varía entre los 30.089 del primer trimestre de 2018, y los casi 37.000 visados del segundo trimestre de 2019. En el último trimestre se realizaron un total de 27.914 visados.

Tabla 4.2. Visados de dirección de obra según información de los COAT (número de viviendas).

	Total	Ampliación (A)	Reforma (R)	A + R	% de A + R	Variación anual Total (%)	Variación anual A+R (%)
2018 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
Abr	12.189	196	2.285	2.481	20,4	29,5	7,4
May	12.661	221	2.915	3.136	24,8	2,9	21,6
Jun	12.110	177	2.475	2.652	21,9	-1,1	1,3
Jul	15.208	271	2.970	3.241	21,3	1,3	14,0
Ago	6.863	141	1.608	1.749	25,5	-7,4	19,9
Sep	10.816	251	2.266	2.517	23,3	13,3	10,0
Oct	12.212	268	2.603	2.871	23,5	7,6	3,9
Nov	9.427	250	2.281	2.531	26,8	-20,1	-0,4
Dic	10.165	210	1.883	2.093	20,6	5,5	2,6
2020 Ene	10.796	164	2.256	2.420	22,4	-8,0	-0,2
Feb	11.551	238	2.158	2.396	20,7	-1,8	-7,2
Mar	8.384	224	1.757	1.981	23,6	-31,5	-30,0
Abr	5.899	195	1.405	1.600	27,1	-51,6	-35,5
May	8.619	265	1.763	2.028	23,5	-31,9	-35,3
Jun	9.767	359	2.267	2.626	26,9	-19,3	-1,0
Jul	9.349	208	2.468	2.676	28,6	-38,5	-17,4
Ago	7.242	135	1.717	1.852	25,6	5,5	5,9
Sep	11.323	283	2.425	2.708	23,9	4,7	7,6

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Por otra parte, a partir de la información sobre ayudas a la rehabilitación del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana que se presenta en la **Tabla 4.3**, si bien son datos

incompletos, se puede observar que en el tercer trimestre se otorgaron 7.371 calificaciones provisionales para rehabilitación protegida, que corresponden básicamente a la comunidad autónoma de Andalucía 3.145, y Cantabria 1.140 viviendas.

Las calificaciones definitivas han sido 6.063 en el tercer trimestre, básicamente de Andalucía 3.145, Cantabria 1.140, País Vasco 751, y Navarra 533 viviendas.

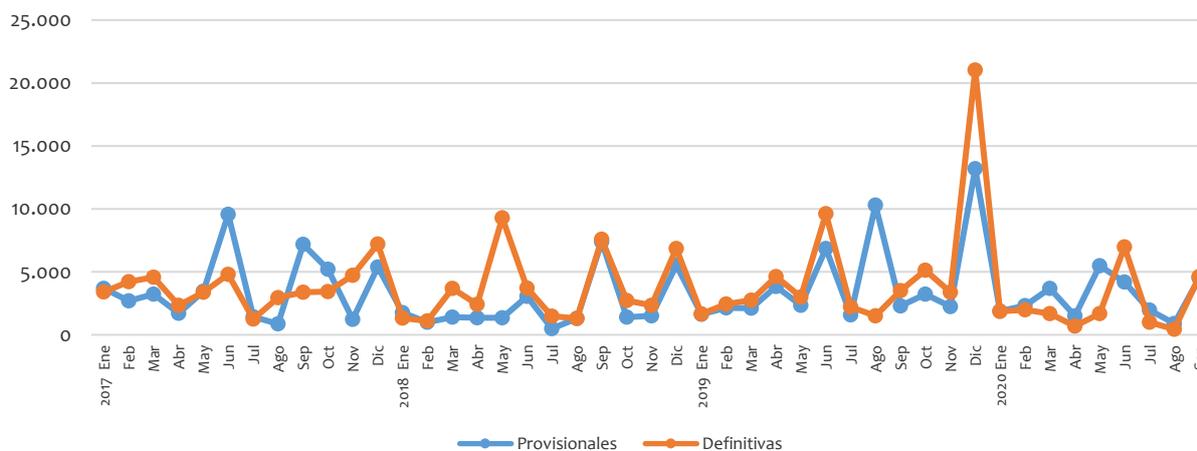
Por último es de destacar, en el gráfico correspondiente, los picos que se producen al finalizar cada año, acumulando tanto en las calificaciones provisionales como definitivas.

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

	Provisionales	Definitivas
2018 Oct	1.403	2.727
Nov	1.494	2.350
Dic	5.540	6.858
2019 Ene	1.637	1.653
Feb	2.140	2.441
Mar	2.101	2.739
Abr	3.835	4.630
May	2.332	3.002
Jun	6.865	9.614
Jul	1.588	2.219
Ago	10.293	1.499
Sep	2.296	3.500
Oct	3.236	5.120
Nov	2.245	3.393
Dic	13.186	21.019
2020 Ene	1.891	1.865
Feb	2.317	1.998
Mar	3.684	1.689
Abr	1.496	684
May	5.474	1.695
Jun	4.187	6.983
Jul	1.957	995
Ago	887	437
Sep	4.527	4.631

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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, si bien debido a la situación actual existen colegios de aparejadores que no han aportado datos de visados.

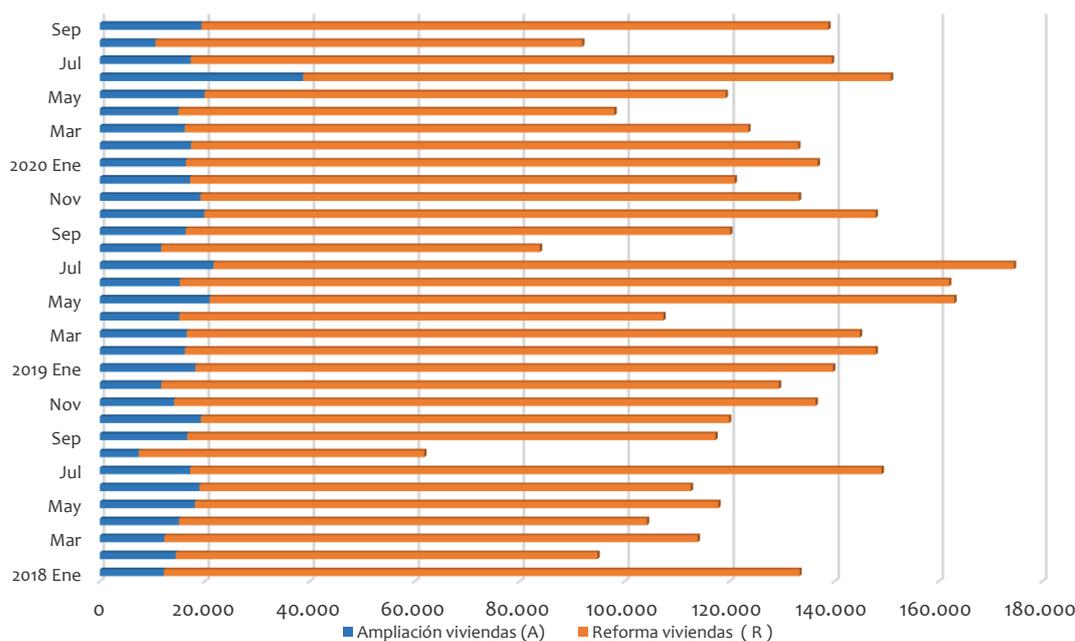
Los datos del último mes conocido, septiembre de 2020, alcanzan un presupuesto de 874 millones de euros, de los que un 13,7% corresponde a obras de ampliación y reforma. Asimismo, se registró una variación anual de este tipo de obras del 15,6%. La correspondiente a obra nueva representó una variación interanual del 9,4% en el mismo mes de septiembre 2020, con relación al año anterior.

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

	TOTAL	Obra nueva uso residencial	Ampliación viviendas (A)	Reforma viviendas (R)	Ampliación + Reforma	% (A + R)	Variación anual ON (%)	Variación anual A+R (%)
2018 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
Abr	1.027.279	919.891	15.144	92.244	107.388	10,5	33,8	3,0
May	1.082.749	919.742	20.923	142.084	163.007	15,1	-5,2	38,3
Jun	1.133.229	971.244	15.224	146.761	161.985	14,3	9,6	43,9
Jul	1.323.837	1.149.297	21.641	152.898	174.540	13,2	3,2	17,2
Ago	619.284	535.437	11.673	72.174	83.847	13,5	-1,2	35,6
Sep	918.894	798.789	16.362	103.743	120.105	13,1	14,3	2,4
Oct	1.060.472	912.648	19.878	127.946	147.824	13,9	6,2	23,3
Nov	802.763	669.553	19.173	114.037	133.210	16,6	-27,0	-2,3
Dic	942.048	821.083	17.209	103.756	120.965	12,8	11,6	-6,5
2020 Ene	966.406	829.605	16.386	120.414	136.800	14,2	-4,4	-2,1
Feb	1.064.462	931.401	17.375	115.686	133.061	12,5	8,0	-10,0
Mar	756.996	633.425	16.187	107.384	123.571	16,3	-27,5	-14,7
Abr	540.839	442.788	14.966	83.086	98.052	18,1	-51,9	-8,7
May	734.766	615.522	19.956	99.288	119.244	16,2	-33,1	-26,8
Jun	893.885	743.149	38.733	112.003	150.736	16,9	-23,5	-6,9
Jul	824.641	685.147	17.301	122.193	139.494	16,9	-40,4	-20,1
Ago	599.595	507.700	10.584	81.310	91.895	15,3	-5,2	9,6
Sep	1.012.968	874.152	19.378	119.438	138.816	13,7	9,4	15,6

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

5. ALQUILER DE VIVIENDA

La **Tabla y Gráfico 5.1**, 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. Los tres últimos años el índice de precio de venta ha experimentado ligeras subidas, situándose actualmente, en el tercer trimestre de 2020, según se observa en el **Gráfico 5.1**, en el 132,7% 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 tendencia más irregular.

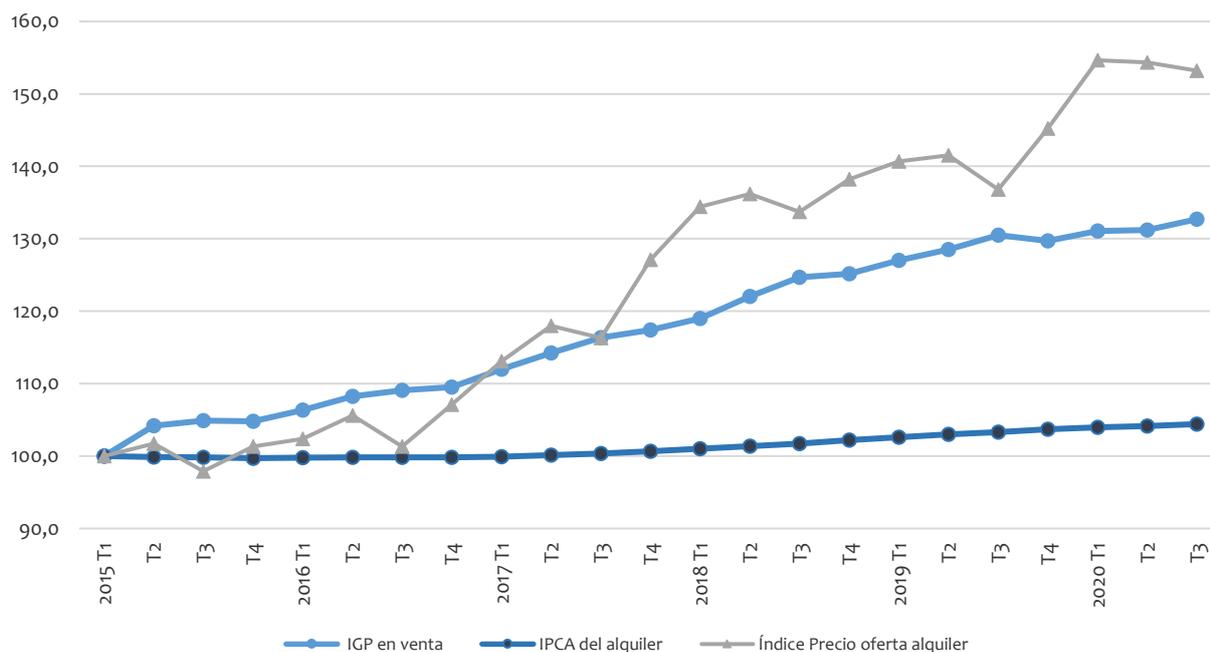
Para homogeneizar los índices, se ha tomado como base 100 el primer trimestre de 2015.

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
2016 T1	106,3	99,8	102,4
T2	108,2	99,8	105,6
T3	109,1	99,8	101,3
T4	109,5	99,8	107,1
2017 T1	112,0	99,9	113,1
T2	114,2	100,1	118,0
T3	116,3	100,3	116,3
T4	117,4	100,7	127,1
2018 T1	119,0	101,0	134,4
T2	122,0	101,4	136,2
T3	124,7	101,7	133,7
T4	125,1	102,2	138,2
2019 T1	127,0	102,6	140,7
T2	128,5	103,0	141,5
T3	130,5	103,3	136,8
T4	129,7	103,7	145,2
2020 T1	131,1	104,0	154,6
T2	131,2	104,1	154,4
T3	132,7	104,4	153,2

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.

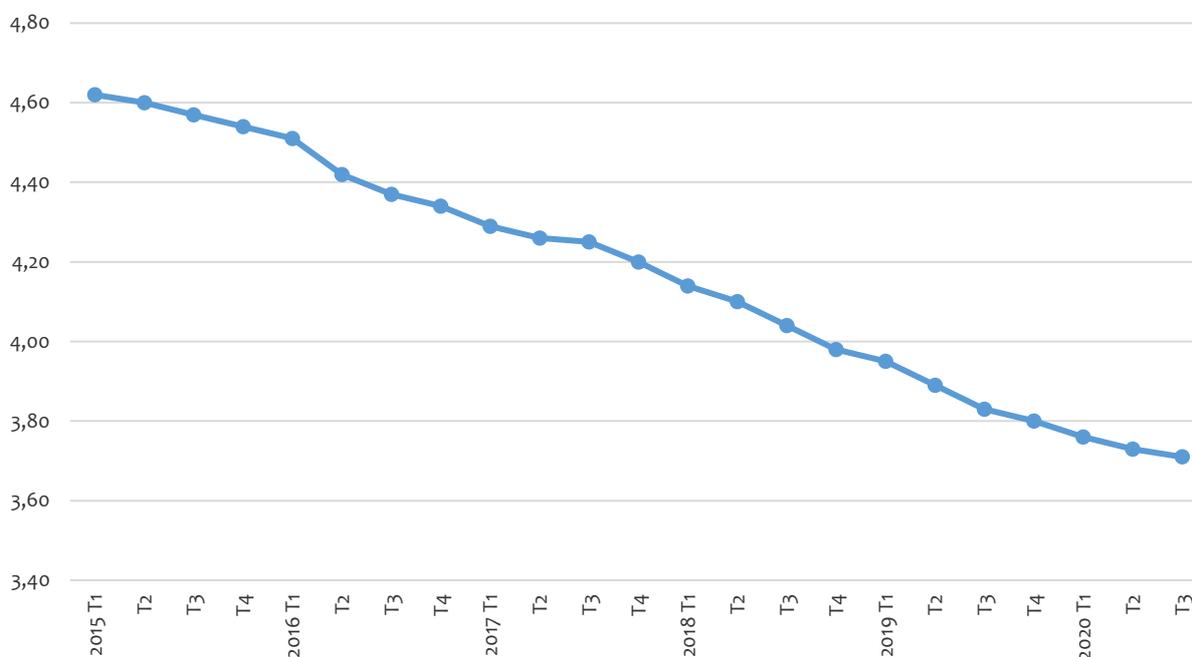
A partir de esa fecha la rentabilidad, como se puede observar en el gráfico correspondiente, inicia un ligero, pero continuado descenso, y en el tercer trimestre de 2020 la rentabilidad es del 3,71%, equivalente a la de hace siete años.

Tabla 5.2. Rentabilidad bruta del alquiler (%).

	Rentabilidad
2016 T1	4,51
T2	4,42
T3	4,37
T4	4,34
2017 T1	4,29
T2	4,26
T3	4,25
T4	4,20
2018 T1	4,14
T2	4,10
T3	4,04
T4	3,98
2019 T1	3,95
T2	3,89
T3	3,83
T4	3,80
2020 T1	3,76
T2	3,73
T3	3,71

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 487.772 millones de euros en el tercer trimestre de 2020. Esta cifra multiplica casi por seis 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 tercer trimestre, 16.610 millones de euros, representa sólo el 3,4% del de adquisición de vivienda.

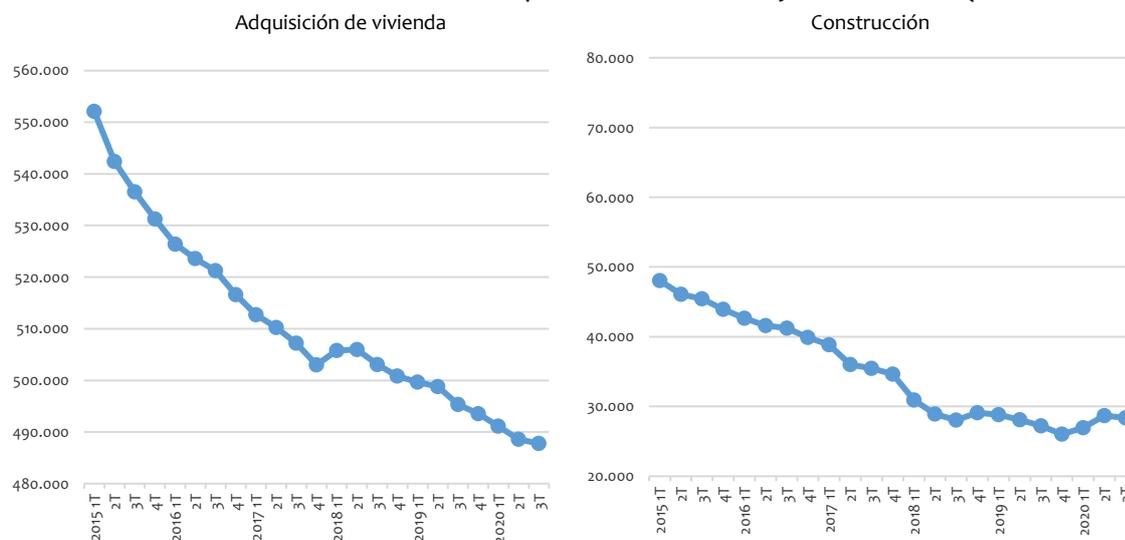
Tabla 6.1. Crédito inmobiliario vivo: totales en millones de euros y variación anual porcentual.

	crédito inmobiliario vivo, millones €				Variación anual (%)			
	Adquisición vivienda	Rehabilitación vivienda	Construcción	Actividad inmobiliaria	Adq. vivienda	Rehab	Construc.	Act. Inmob.
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	505.761	18.834	30.925	108.036	-1,4	0,4	-20,4	-9,1
2T	505.963	18.399	28.904	107.841	-0,8	0,3	-19,8	-7,4
3T	503.078	18.168	28.045	103.202	-0,8	-2,8	-20,9	-8,1
4T	500.825	17.912	29.079	93.372	-0,4	-5,0	-16,0	-15,1
2019 1T	499.675	18.039	28.841	93.587	-1,2	-4,2	-6,7	-13,4
2T	498.788	17.927	28.095	91.030	-1,4	-2,6	-2,8	-15,6
3T	495.311	17.873	27.205	90.357	-1,5	-1,6	-3,0	-12,4
4T	493.568	17.301	26.013	88.149	-1,4	-3,4	-10,5	-5,6
2020 1T	491.160	17.068	26.926	87.853	-1,7	-5,4	-6,6	-6,1
2T	488.615	16.851	28.703	85.542	-2,0	-6,0	2,2	-6,0
3T	487.772	16.610	28.362	83.829	-1,5	-7,1	4,3	-7,2

Fuente: Banco de España.

El saldo del crédito para adquisición de vivienda alcanzó máximos a principio de 2011 con 628.000 millones de euros, reduciéndose en estos nueve años en un 22%, en tanto que el crédito a la actividad inmobiliaria y la construcción se ha reducido prácticamente a la mitad.

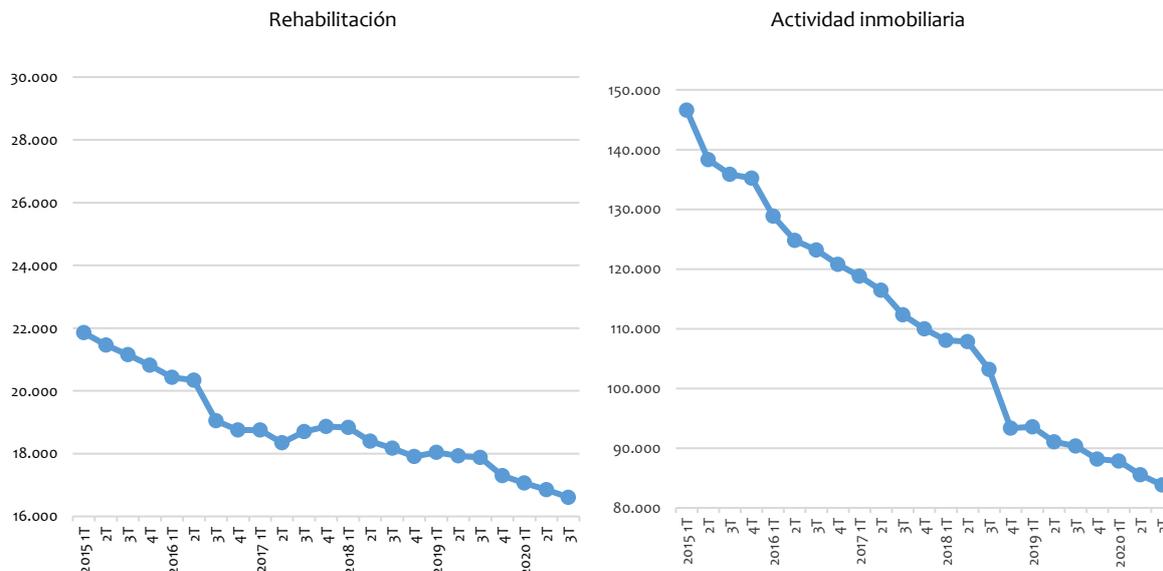
Gráfico 6.1.a. Crédito inmobiliario vivo: adquisición de vivienda y construcción (millones de €).



Fuente: Banco de España y elaboración propia.

El crédito a la rehabilitación presenta una caída también, pero con una gráfica menos pronunciada, 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 tercer trimestre de 2020 se han registrado un total de 72.717 hipotecas sobre vivienda, con una variación interanual del -5,5%, y con un valor medio de 133.976 euros por vivienda.

El importe total del valor prestado en el último trimestre es de 9.742 millones de euros, y representa una disminución del -1,2% en relación con el mismo trimestre del año anterior. Hay que señalar en el último trimestre, tercero de 2020, se han cancelado 66.819 hipotecas.

En el año 2019 se constituyeron un total de 361.291 hipotecas sobre vivienda, lo que representa un aumento del 3,7% en relación con la cifra del año anterior.

Tabla 6.2. Préstamos hipotecarios constituidos sobre vivienda.

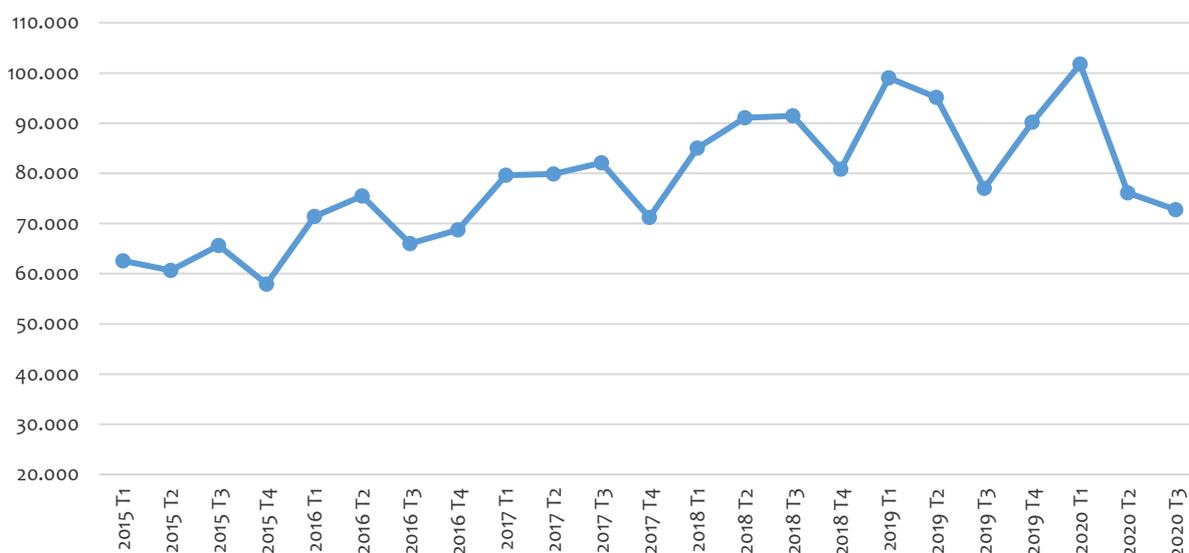
	Nº total de hipotecas	importe (miles €)
2016 T1	71.383	7.659.778
2016 T2	75.460	8.178.596
2016 T3	65.982	7.449.305
2016 T4	68.741	7.612.427
2017 T1	79.633	9.115.051
2017 T2	79.880	9.195.474
2017 T3	82.107	9.768.233
2017 T4	71.223	8.586.109
2018 T1	85.000	10.289.120
2018 T2	91.087	11.123.850
2018 T3	91.440	11.460.131
2018 T4	80.799	10.411.781
2019 T1	99.010	12.217.401
2019 T2	95.141	11.807.505
2019 T3	76.987	9.857.834
2019 T4	90.153	11.500.710
2020 T1	101.746	14.235.165
2020 T2	76.126	9.756.989
2020 T3	72.717	9.742.334

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 de 2008, 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. En 2020 una de cada tres viviendas se compran al contado.

Gráfico 6.2. Préstamos hipotecarios constituidos sobre vivienda.



Fuente: INE. Registro de la Propiedad.

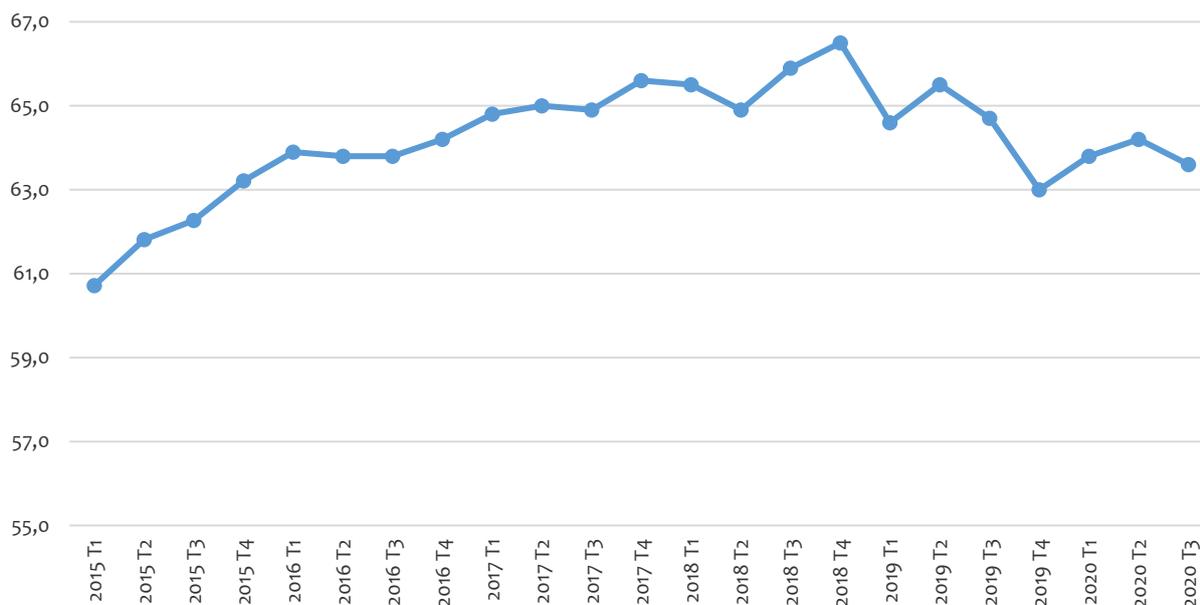
La evolución de la relación entre el principal del préstamo y el valor de tasación del inmueble, inscrito en el Registro, se presenta en la **Tabla y Gráfico 6.3**.

En los seis últimos años se ha producido un incremento discontinuo desde el 58% del primer trimestre de 2014, hasta el último valor conocido correspondiente al tercer trimestre de 2020, que eleva este porcentaje hasta el 63,6%.

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

	Relación préstamo/valor %
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
2019 T2	65,5
2019 T3	64,7
2019 T4	63,0
2020 T1	63,8
2020 T2	64,2
2020 T3	63,6

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.

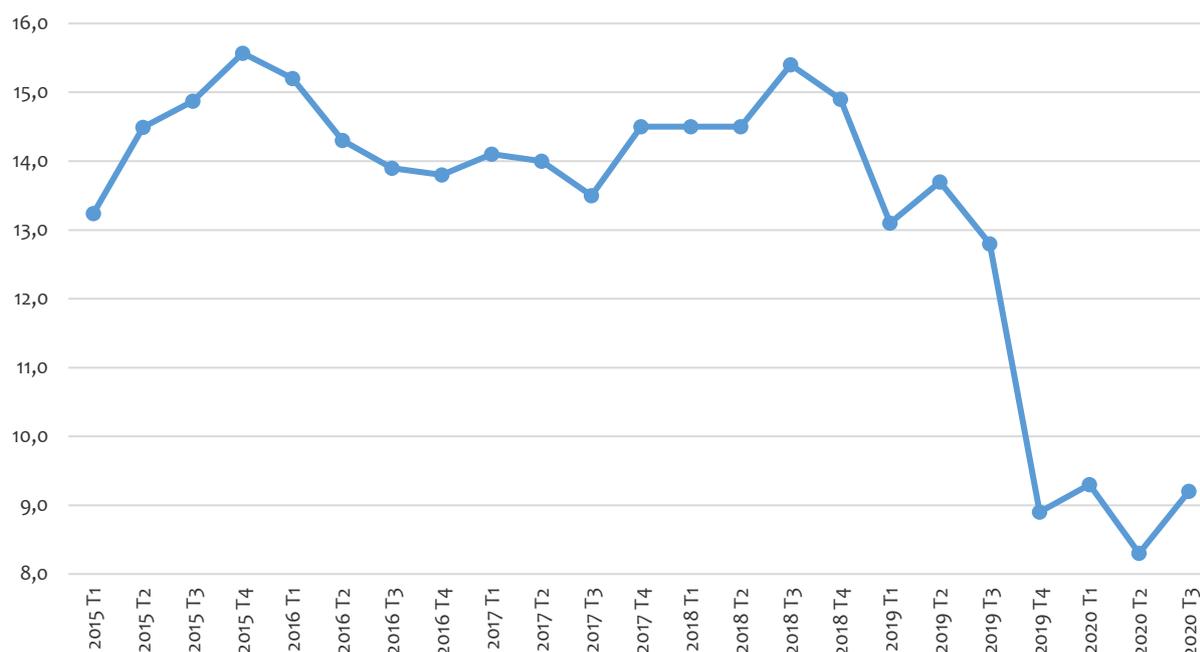
A partir de esta fecha el porcentaje ha aumentado de manera discontinua, hasta alcanzar valores máximos de 15,6% en el cuarto trimestre de 2015, y 15,4% en el tercer trimestre de 2018, iniciándose un profundo descenso desde esa fecha.

En el último trimestre de 2019 se produce un descenso muy importante hasta un 8,9%, recuperando ligeramente en el siguiente hasta el 9,3%, valor que se mantiene en el tercer trimestre de 2020 en el 9,2% el porcentaje de créditos que superan el 80% del valor.

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%
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
2019 T2	13,7
2019 T3	12,8
2019 T4	8,9
2020 T1	9,3
2020 T2	8,3
2020 T3	9,2

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, junio de 2020, al cierre de este boletín, representa una cifra de 193.460 millones de euros.

En relación con el mismo mes del año anterior, se produce una disminución del -8,8%.

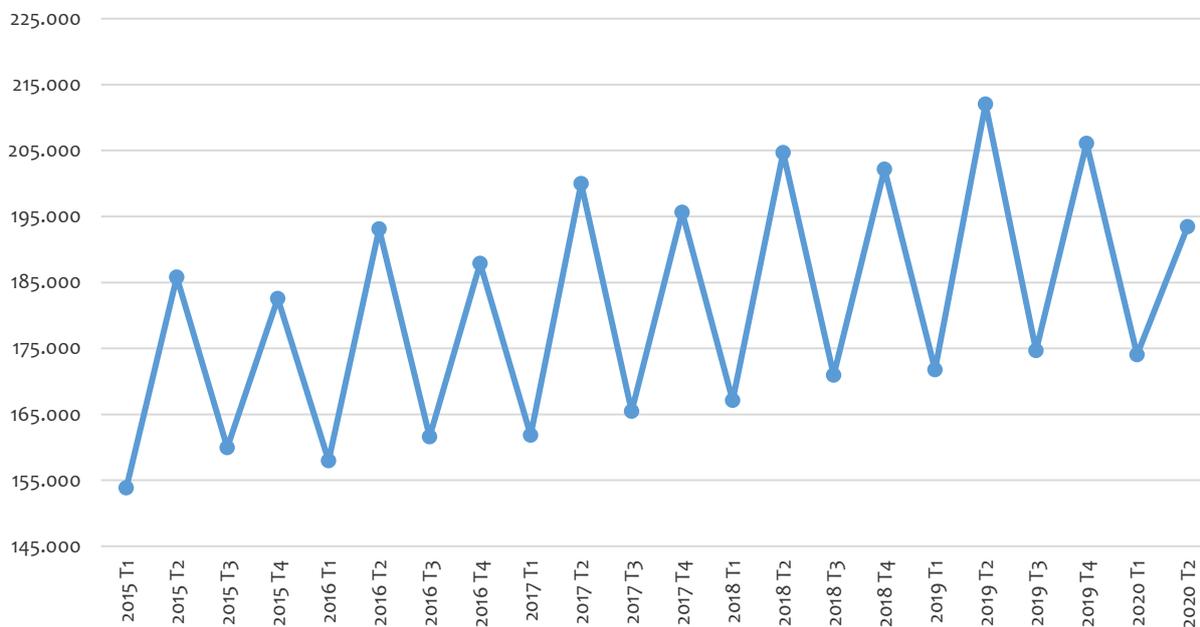
Tabla 6.5. Situación económica de los hogares.

	Renta bruta disponible de los hogares (Millones €)	Variación anual (%)	Endeudamiento de los hogares (% PIB)
2016 T1	157.973	2,7	71,1
2016 T2	193.128	4,0	71,3
2016 T3	161.601	1,0	69,5
2016 T4	187.889	2,9	68,9
2017 T1	161.833	2,4	67,8
2017 T2	199.980	3,5	67,8
2017 T3	165.469	2,4	66,3
2017 T4	195.653	4,1	65,8
2018 T1	167.095	3,3	65,0
2018 T2	204.706	2,4	65,3
2018 T3	170.952	3,3	64,1
2018 T4	202.186	3,3	63,5
2019 T1	171.778	2,8	62,8
2019 T2	212.024	3,6	63,3
2019 T3	174.686	2,2	61,9
2019 T4	206.105	1,9	61,7
2020 T1	174.026	1,3	61,7
2020 T2	193.460	-8,8	65,6

Fuente: Banco de España.

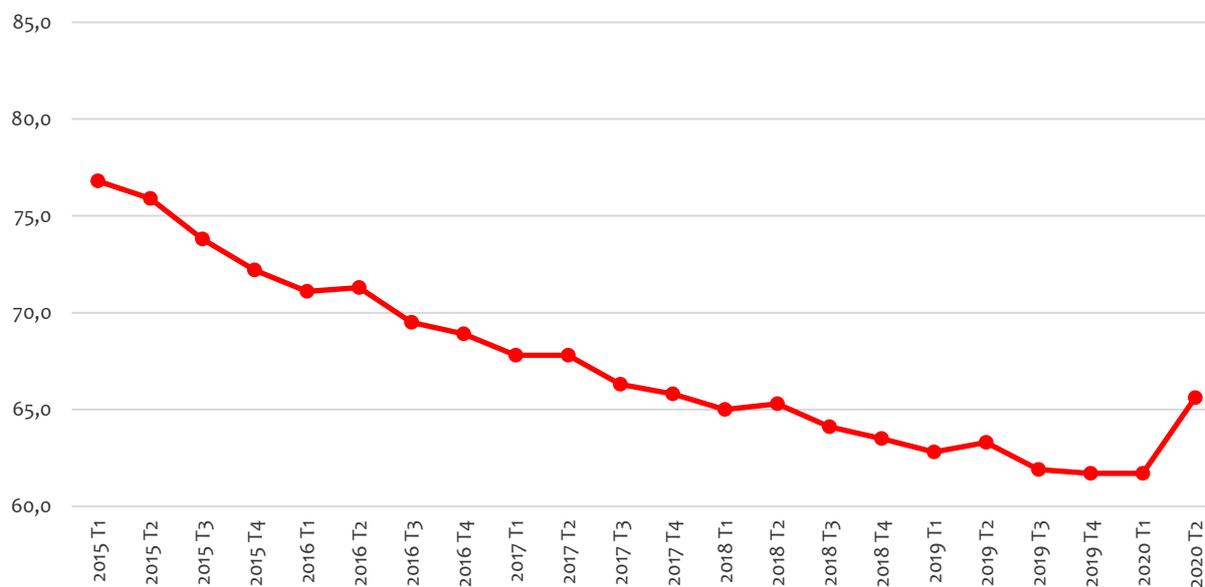
El endeudamiento de los hogares en relación con el PIB mantiene un descenso continuado en los últimos siete años, desde el 84,9% del primer trimestre de 2013, hasta el 65,6% del PIB, registrado en el segundo trimestre de 2020, que es el último dato disponible, con una ligera recuperación.

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**.

En la última publicación del INE del tercer trimestre de 2020 se ha modificado ligeramente los datos en los últimos tres años de la serie.

El esfuerzo económico anual sin deducciones se mantuvo a lo largo de 2016 y 2017 en el entorno del 29%. En los dos últimos años se ha ido incrementando ligeramente, hasta el 31,2% del segundo trimestre de 2019. El dato actual del tercer trimestre de 2020 es el 31,3%.

Por otra parte, como puede observarse 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, antes de la crisis económica, hasta una cifra cercana a los 7 años en 2019.

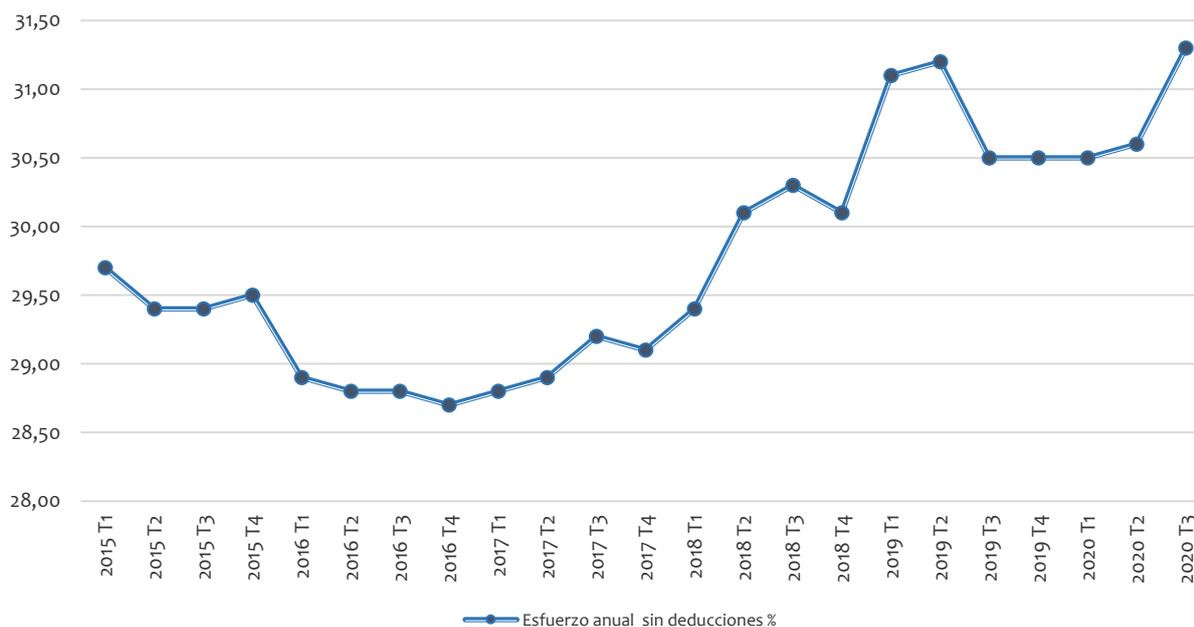
El último dato disponible del tercer trimestre de 2020, la cifra alcanza los 7,33 años de renta disponible por hogar.

Tabla 6.6. Accesibilidad económica de la vivienda.

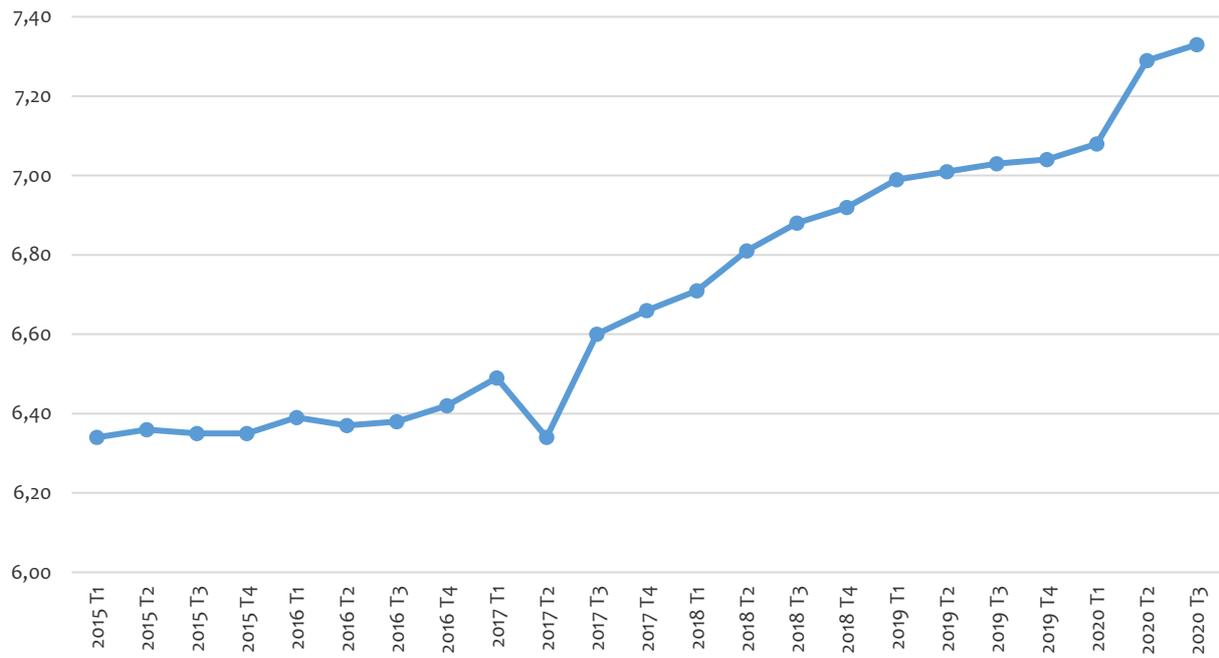
	Relación precio vivienda/renta hogar años	Esfuerzo anual sin deducciones %
2016 T1	6,39	28,90
2016 T2	6,37	28,80
2016 T3	6,38	28,80
2016 T4	6,42	28,70
2017 T1	6,49	28,80
2017 T2	6,34	28,90
2017 T3	6,60	29,20
2017 T4	6,66	29,10
2018 T1	6,71	29,40
2018 T2	6,81	30,10
2018 T3	6,88	30,30
2018 T4	6,92	30,10
2019 T1	6,99	31,10
2019 T2	7,01	31,20
2019 T3	7,03	30,50
2019 T4	7,04	30,50
2020 T1	7,08	30,50
2020 T2	7,29	30,60
2020 T3	7,33	31,30

Fuente: Banco de España.

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



Fuente: Banco de España.

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

Fuente: Banco de España.

7. CREDITOS DUDOSOS Y LANZAMIENTOS

La información sobre créditos dudosos, con datos del Banco de España, se recoge en la **Tabla y Gráfico 7.1**. A partir de 2014 no se dispone de información relativa a la dudosidad en los créditos a los hogares para la adquisición de vivienda con garantía hipotecaria, recogiendo por tanto, los datos publicados para el total de adquisición de vivienda, que con el último dato publicado asciende al 3,26% en septiembre de 2020.

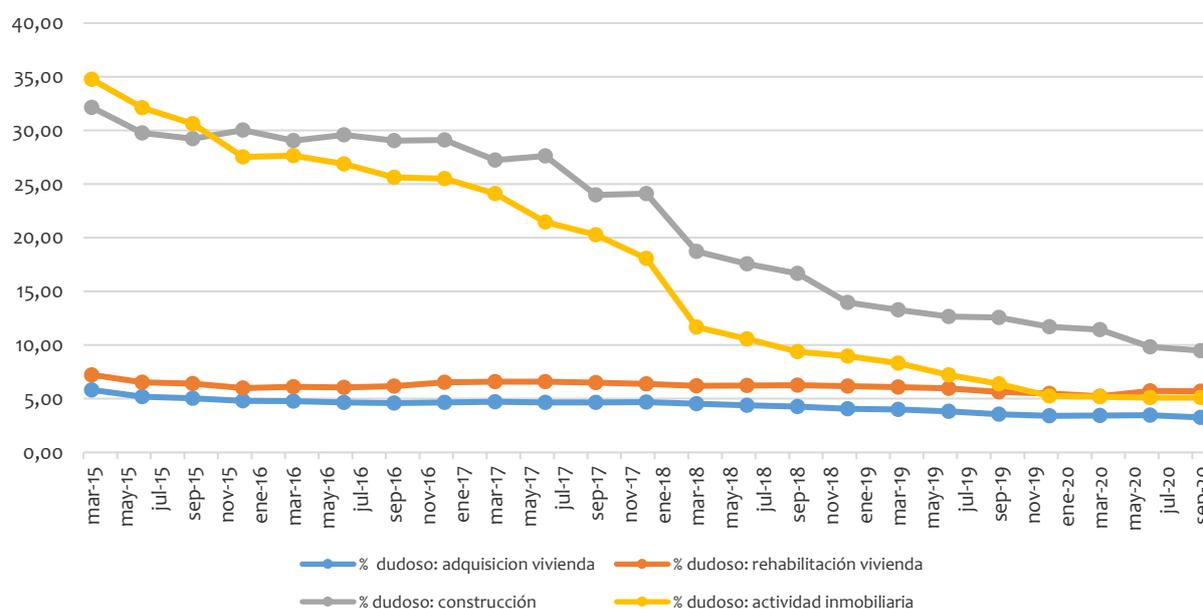
En rehabilitación, la morosidad representa el 5,69%, y en el caso de constructores y promotores inmobiliarios, que a principios de 2008 tenían un porcentaje de créditos dudosos apenas del 1%, el incremento ha sido mucho más elevado, con valores cercanos al 35% hace cinco años. En el tercer trimestre de 2020 son más moderados, del 9,48% y del 5,11% respectivamente.

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

	% dudoso: adquisición vivienda	% dudoso: rehabilitación vivienda	% dudoso: construcción	% dudoso: actividad inmobiliaria
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	6,21	18,71	11,67
jun-18	4,39	6,24	17,57	10,58
sep-18	4,26	6,25	16,68	9,40
dic-18	4,08	6,17	13,97	8,97
mar-19	4,01	6,08	13,29	8,32
jun-19	3,83	5,97	12,67	7,22
sep-19	3,56	5,63	12,56	6,38
dic-19	3,40	5,48	11,71	5,24
mar-20	3,43	5,23	11,45	5,18
jun-20	3,46	5,71	9,83	5,09
sep-20	3,26	5,69	9,48	5,11

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. El último dato del tercer trimestre de 2020 es de 5.299 ejecuciones, la tercera parte de hace cinco años.

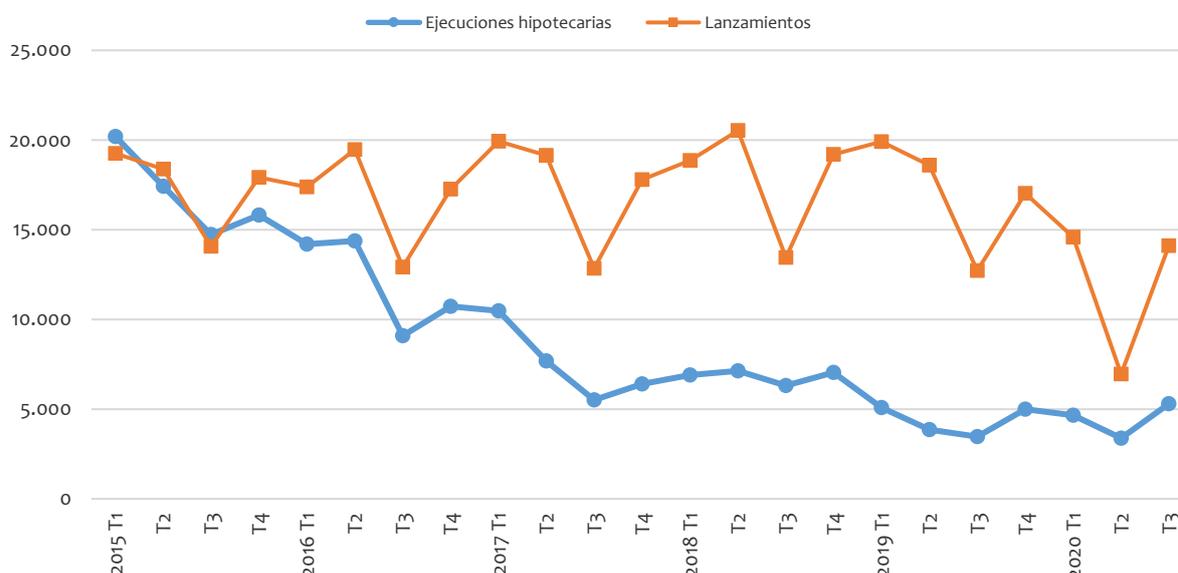
Los lanzamientos han tenido un crecimiento más continuado desde 2008, pasando de 5.600 a los 19.000 a principio de 2012. En el último trimestre, tercero de 2020, aumenta el 11% en relación con el mismo trimestre del año anterior, y se han recibido 14.117 lanzamientos, y practicado una cifra mucho menor 7.096 de los que 5.190, es decir tres de cada cuatro, son 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 (%)
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
T2	3.857	-46,0	18.594	-9,4
T3	3.470	-45,1	12.715	-5,4
T4	4.992	-29,2	17.025	-11,3
2020 T1	4.656	-8,6	14.586	-26,8
T2	3.387	-12,2	6.953	-62,6
T3	5.299	52,7	14.117	11,0

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 tercer trimestre de 2020. De las 8.648 ejecuciones iniciadas sobre el total de fincas, más de la mitad corresponde a vivienda. El total de viviendas afectadas es de 4.756 y de este total 1.804 corresponden a vivienda habitual.

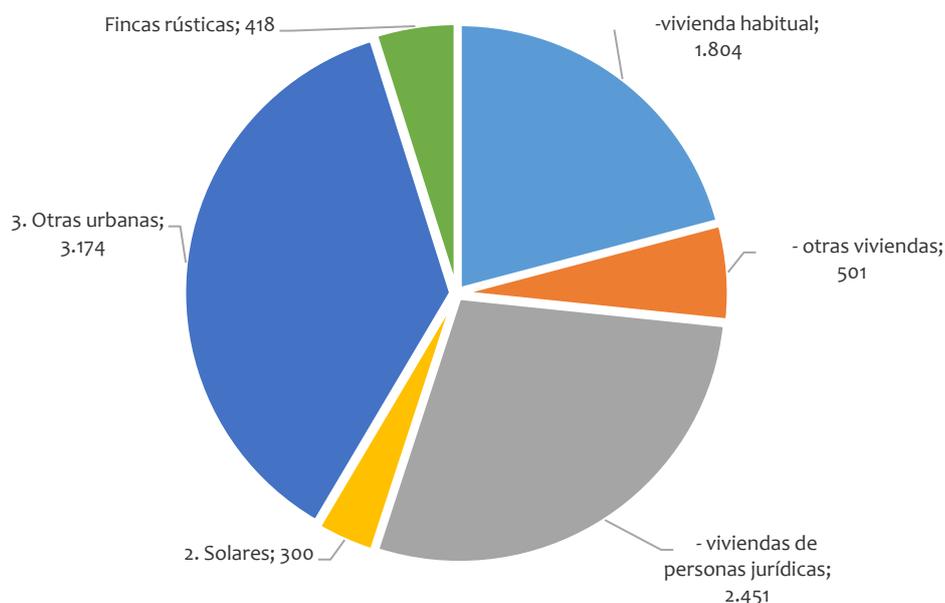
Tabla 7.3. Ejecuciones hipotecarias iniciadas en el tercer trimestre de 2020.

	2019			2020			% variación último trimestre	
	2 T	3 T	4 T	1 T	2 T	3 T	trimestral	anual
total fincas	16.429	12.369	12.882	10.558	5.534	8.648	56,3	-29,3
Fincas urbanas	15.566	11.809	12.246	9.971	5.406	8.230	52,2	-29,6
1. Total viviendas	7.924	5.775	6.016	5.534	2.905	4.756	63,7	-17,2
-viviendas de personas físicas	1.986	1.292	1.833	2.202	1.140	2.305	102,2	70,7
-vivienda habitual	1.359	947	1.380	1.668	0	1.804	105,6	82,2
- otras viviendas	627	345	453	534	1.140	501	90,7	39,1
- viviendas de personas jurídicas	5.938	4.483	4.183	3.332	1.765	2.451	38,9	-44,2
2. Solares	825	599	802	470	148	300	102,7	-48,5
3. Otras urbanas	6.817	5.435	5.428	3.967	2.353	3.174	34,9	-40,8
Fincas rústicas	863	560	636	587	128	418	226,6	-24,0

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 tercer trimestre de 2020.



Fuente: INE.

En la **Tabla y Gráfico 7.4** aparecen por comunidades autónomas, las viviendas con ejecución hipotecaria iniciada en el tercer trimestre de 2020, según estado y titular de las mismas. Del total de 4.756 viviendas, el 17,85% corresponde a vivienda nueva, y el restante 82,15% es vivienda usada. En cuanto al titular el 48,47% corresponde a persona física, y el 51,53% a persona jurídica.

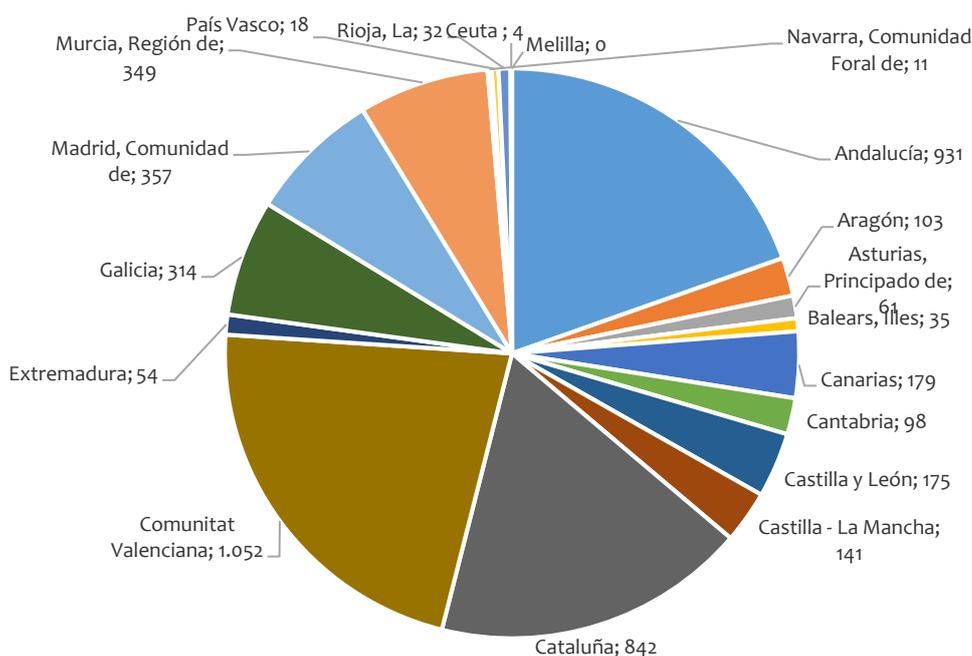
Las comunidades con mayor número de ejecuciones hipotecarias de vivienda son Valencia (1.052), Cataluña (842), y Andalucía (931), y las de menor número País Vasco 18 y Navarra con 11, viviendas. El INE señala que, el 59,3% de las ejecuciones hipotecarias iniciadas en el trimestre corresponde a hipotecas constituidas entre 2005 y 2008. Solo un 5% 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. 3T de 2020.

	Viviendas	Por estado		Por titular	
		Nueva	Usada	Física	Jurídica
TOTAL	4.756	849	3.907	2.305	2.451
Andalucía	931	237	694	432	499
Aragón	103	19	84	62	41
Asturias, Principado de	61	0	61	54	7
Balears, Illes	35	12	23	20	15
Canarias	179	11	168	105	74
Cantabria	98	3	95	23	75
Castilla y León	175	93	82	63	112
Castilla - La Mancha	141	12	129	111	30
Cataluña	842	72	770	469	373
Comunitat Valenciana	1.052	218	834	481	571
Extremadura	54	2	52	45	9
Galicia	314	63	251	65	249
Madrid, Comunidad de	357	20	337	205	152
Murcia, Región de	349	79	270	115	234
Navarra, Comunidad Foral de	11	2	9	11	0
País Vasco	18	1	17	18	0
Rioja, La	32	1	31	26	6
Ceuta	4	4	0	0	4
Melilla	0	0	0	0	0

Fuente: INE.

Gráfico 7.4. Viviendas con ejecución hipotecaria iniciada. 3T de 2020.



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. Datos ajustados de estacionalidad y calendario.

En la **Tabla y Gráficos 8.1** se recogen los valores a precios corrientes.

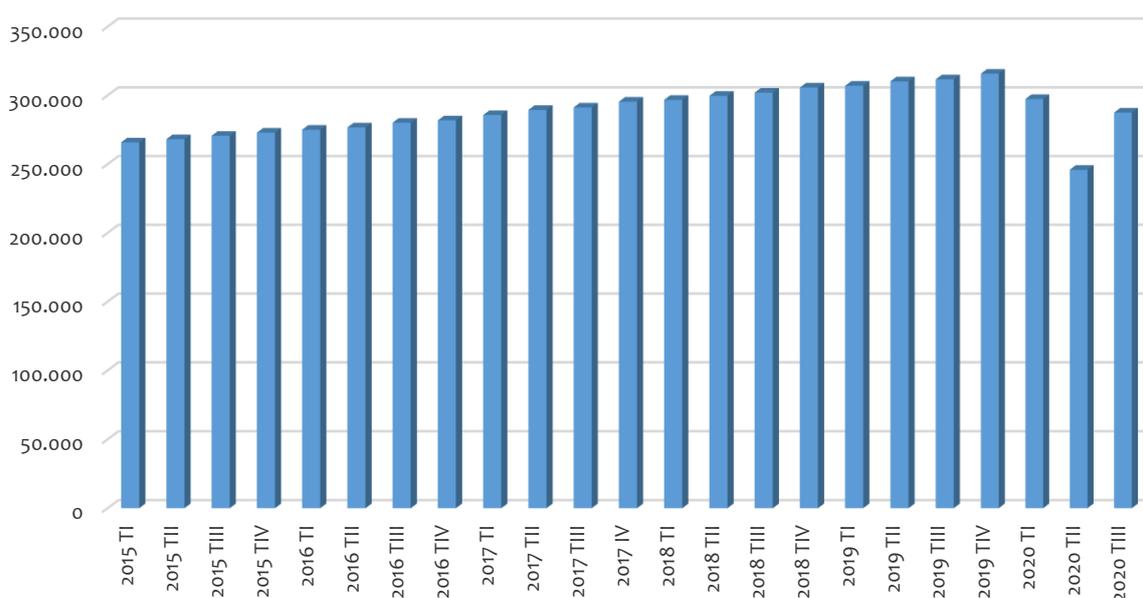
Tabla 8.1. Producto Interior Bruto a precios de mercado. Millones € y %

Unidades: Millones de euros y tasas (Precios corrientes)

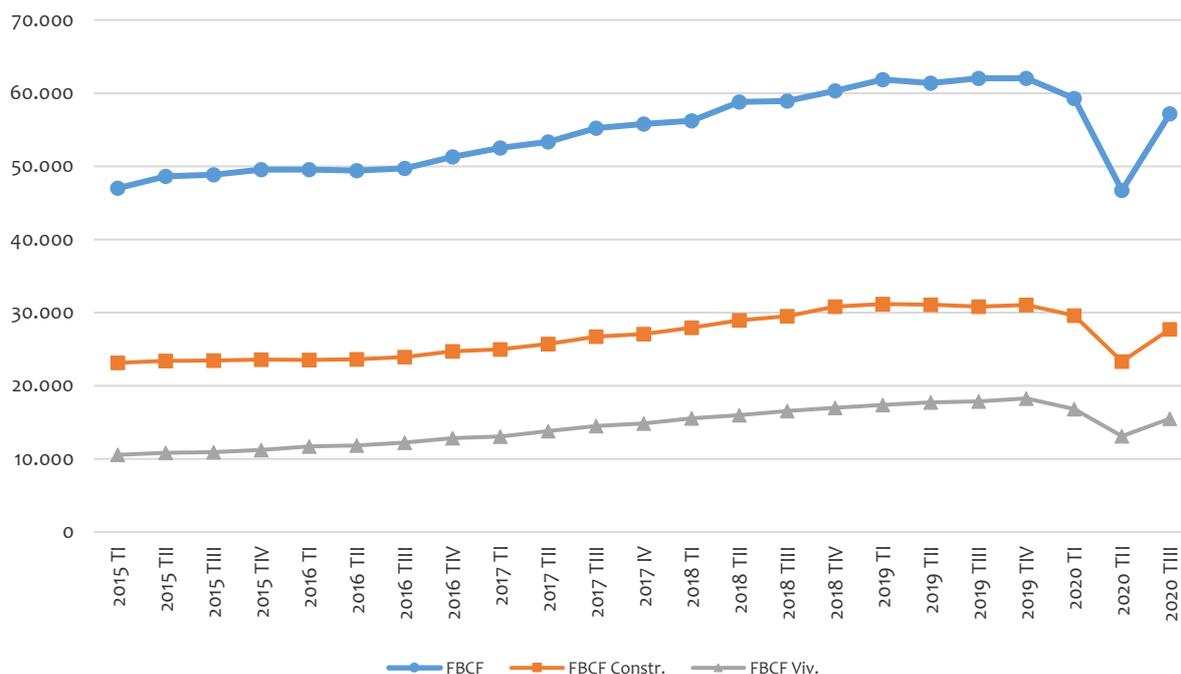
	Datos Base					Variación anual					Participación en PIB		
	PIB	FBCF	FBCF Constr.	FBCF Viv.	FBCF Otros	PIB	FBCF	FBCF Constr.	FBCF Viv.	FBCF Otros	FBCF Constr.	FBCF Viv.	FBCF Otros
2016 TI	275.039	49.574	23.555	11.706	11.849	3,46	5,40	1,81	10,92	-5,83	8,6	4,3	4,3
2016 TII	276.760	49.434	23.619	11.852	11.767	3,20	1,61	0,85	9,58	-6,64	8,5	4,3	4,3
2016 TIII	280.145	49.743	23.908	12.224	11.684	3,51	1,79	2,03	11,84	-6,55	8,5	4,4	4,2
2016 TIV	281.896	51.297	24.734	12.828	11.906	3,29	3,49	4,84	14,27	-3,73	8,8	4,6	4,2
2017 TI	285.723	52.522	24.973	13.079	11.894	3,88	5,95	6,02	11,73	0,38	8,7	4,6	4,2
2017 TII	289.461	53.370	25.706	13.804	11.902	4,59	7,96	8,84	16,47	1,15	8,9	4,8	4,1
2017 TIII	291.234	55.226	26.714	14.490	12.224	3,96	11,02	11,74	18,54	4,62	9,2	5,0	4,2
2017 IV	295.449	55.814	27.074	14.842	12.232	4,81	8,81	9,46	15,70	2,74	9,2	5,0	4,1
2018 TI	296.754	56.225	27.947	15.554	12.393	3,86	7,05	11,91	18,92	4,20	9,4	5,2	4,2
2018 TII	299.707	58.789	28.959	15.980	12.979	3,54	10,15	12,65	15,76	9,05	9,7	5,3	4,3
2018 TIII	302.037	58.960	29.515	16.536	12.979	3,71	6,76	10,49	14,12	6,18	9,8	5,5	4,3
2018 TIV	305.743	60.351	30.815	16.988	13.827	3,48	8,13	13,82	14,46	13,04	10,1	5,6	4,5
2019 TI	307.045	61.861	31.176	17.385	13.791	3,47	10,02	11,55	11,77	11,28	10,2	5,7	4,5
2019 TII	310.220	61.397	31.099	17.722	13.377	3,51	4,44	7,39	10,90	3,07	10,0	5,7	4,3
2019 TIII	311.674	62.032	30.833	17.881	12.952	3,19	5,21	4,47	8,13	-0,21	9,9	5,7	4,2
2019 TIV	315.833	62.038	31.030	18.268	12.762	3,30	2,80	0,70	7,53	-7,70	9,8	5,8	4,0
2020 TI	297.389	59.277	29.602	16.801	12.801	-3,14	-4,18	-5,05	-3,36	-7,18	10,0	5,6	4,3
2020 TII	245.933	46.699	23.308	13.108	10.200	-20,72	-23,94	-25,05	-26,04	-23,75	9,5	5,3	4,1
2020 TIII	287.511	57.177	27.707	15.510	12.197	-7,75	-7,83	-10,14	-13,26	-5,83	9,6	5,4	4,2

Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

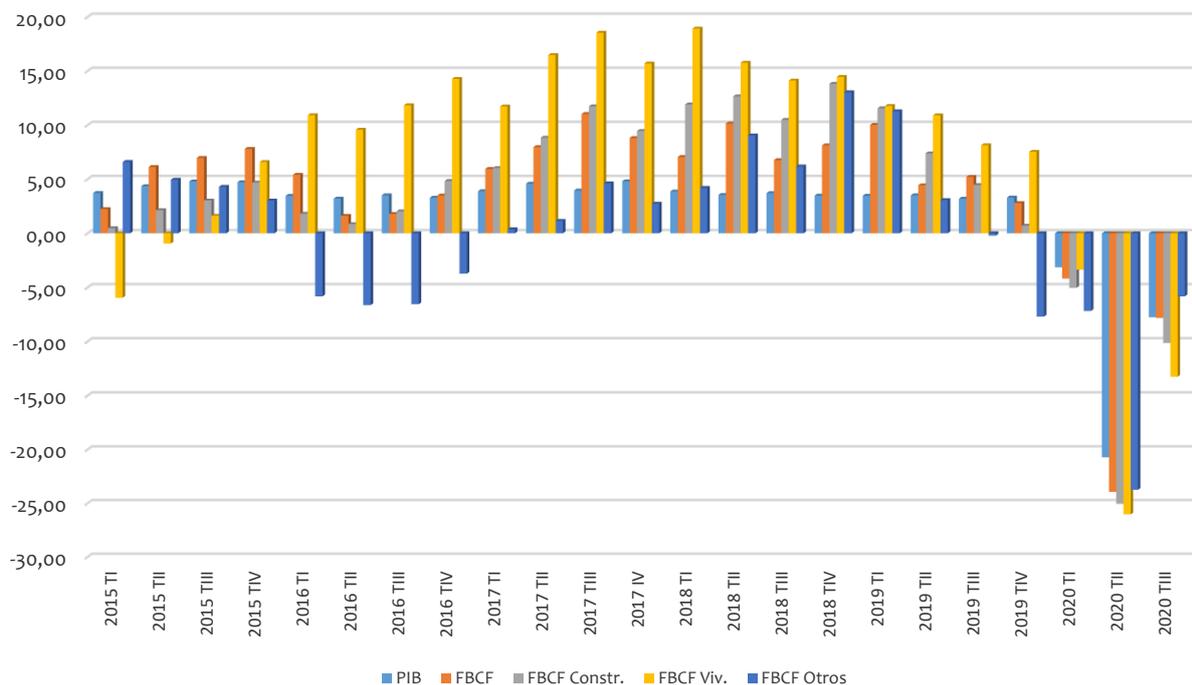
Gráfico 8.1.a. Producto Interior Bruto a precios de mercado. Millones de €



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 tercer trimestre de 2020 presentan un valor del PIB de 287.511 millones de euros, recuperando casi un 17% en relación con el trimestre anterior, y con un descenso -7,75% en variación anual, en relación con la misma fecha del 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 dos últimos años. En el tercer trimestre de 2020 se reduce la cifra al 9,6%.

En el **Gráfico 8.1.c** en el que se representa la variación anual del PIB y de la FBCF, se puede observar que prácticamente todos los indicadores han registrado un brusco cambio de tendencia en los dos últimos trimestres de 2020.

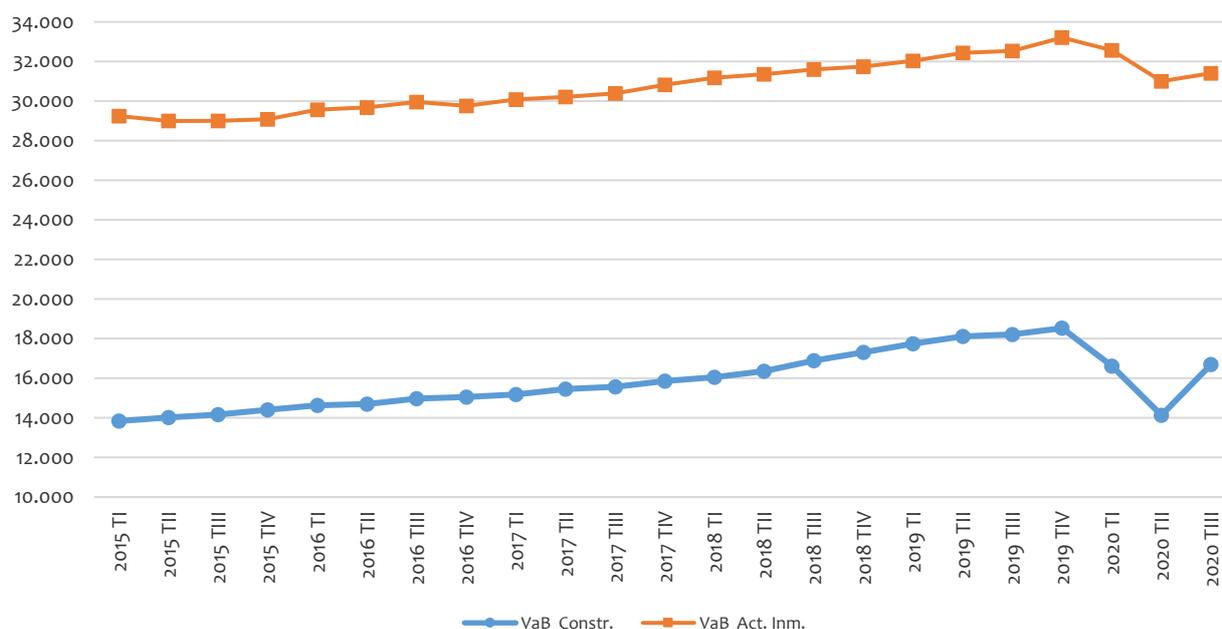
Los datos recogidos en este capítulo ocho del boletín número 35, corresponden a la contabilidad trimestral de España, de la Revisión Estadística 2019 (SEC 2010) y publicados por el INE.

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

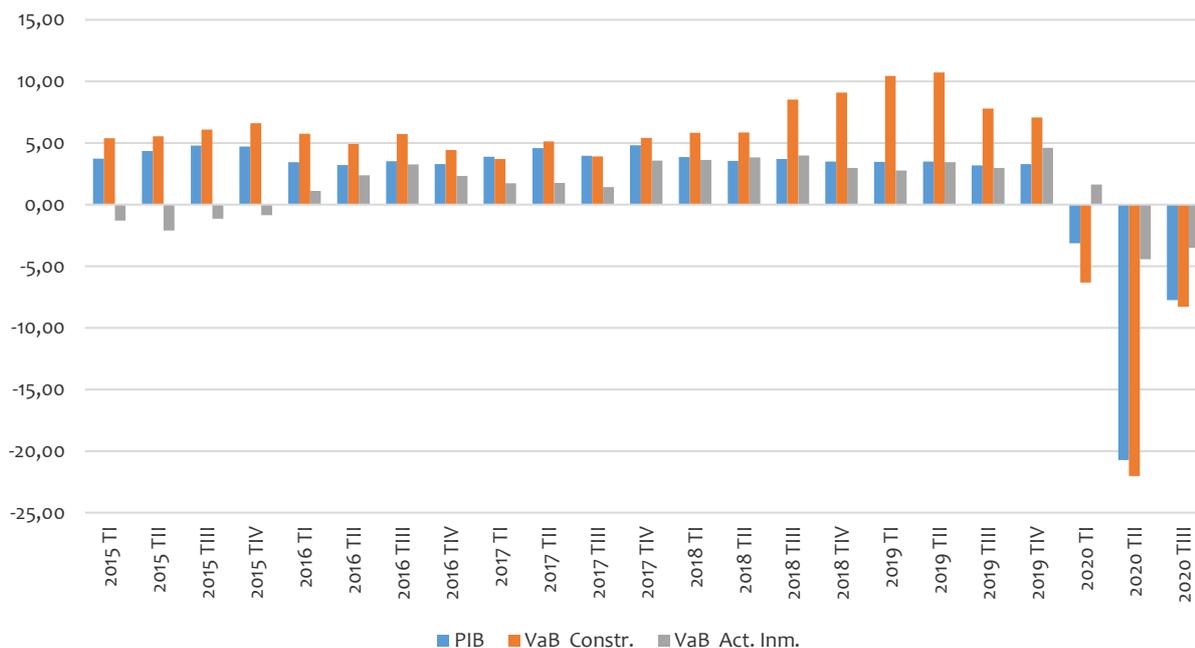
	Datos base (millones de euros)			Variación anual %			Participación PIB %	
	PIB	VaB Constr.	VaB Act. Inm.	PIB	VaB Constr.	VaB Act. Inm.	VaB Constr.	VaB Act. Inm.
2016 TI	275.039	14.635	29.567	3,46	5,75	1,10	5,3	10,8
2016 TII	276.760	14.705	29.683	3,20	4,92	2,37	5,3	10,7
2016 TIII	280.145	14.982	29.952	3,51	5,72	3,26	5,3	10,7
2016 TIV	281.896	15.052	29.757	3,29	4,43	2,34	5,3	10,6
2017 TI	285.723	15.176	30.080	3,88	3,70	1,74	5,3	10,5
2017 TII	289.461	15.459	30.206	4,59	5,13	1,76	5,3	10,4
2017 TIII	291.234	15.568	30.382	3,96	3,91	1,44	5,3	10,4
2017 TIV	295.449	15.867	30.820	4,81	5,41	3,57	5,4	10,4
2018 TI	296.754	16.062	31.173	3,86	5,84	3,63	5,4	10,5
2018 TII	299.707	16.365	31.361	3,54	5,86	3,82	5,5	10,5
2018 TIII	302.037	16.896	31.595	3,71	8,53	3,99	5,6	10,5
2018 TIV	305.743	17.309	31.741	3,48	9,09	2,99	5,7	10,4
2019 TI	307.045	17.741	32.040	3,47	10,45	2,78	5,8	10,4
2019 TII	310.220	18.121	32.438	3,51	10,73	3,43	5,8	10,5
2019 TIII	311.674	18.214	32.540	3,19	7,80	2,99	5,8	10,4
2019 TIV	315.833	18.532	33.205	3,30	7,07	4,61	5,9	10,5
2020 TI	297.389	16.621	32.560	-3,14	-6,31	1,62	5,6	10,9
2020 TII	245.933	14.129	30.998	-20,72	-22,03	-4,44	5,7	12,6
2020 TIII	287.511	16.702	31.405	-7,75	-8,30	-3,49	5,8	10,9

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, se observa que el empleo total en el tercer trimestre de 2020 es una cifra prácticamente igual a la de hace tres años, produciéndose un incremento del 4,9% en variación anual.

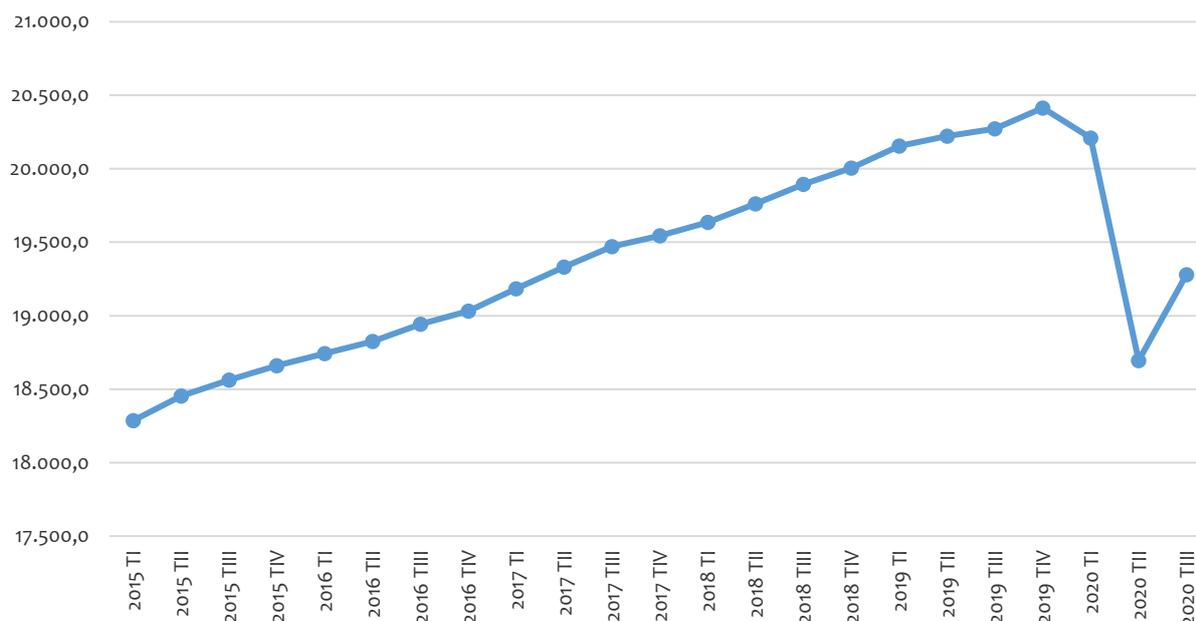
Del total de empleos el 6,7% corresponde a la actividad concreta de la construcción, y el 1,2% corresponde a las actividades inmobiliarias.

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%.

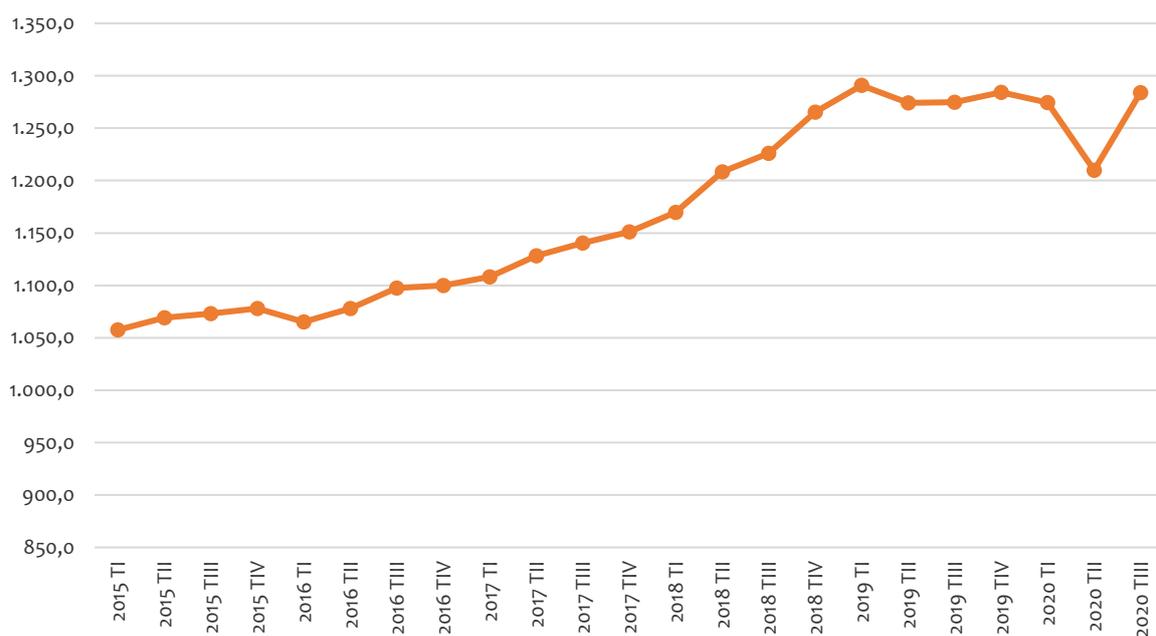
Tabla 8.3. Empleo por ramas de actividad. Ocupados (unidades: miles y tasas).

	Datos base (miles)			Variación anual %			Participación %	
	Empleo total	Constr.	Act Inmob.	Empleo total	Constr.	Act Inmob.	Constr.	Act. Inmob.
2016 TI	18.742,4	1.065,3	190,1	2,49	0,74	5,14	5,7	1,0
2016 TII	18.825,5	1.078,1	188,6	2,01	0,84	3,23	5,7	1,0
2016 TIII	18.943,1	1.097,5	194,4	2,06	2,28	6,17	5,8	1,0
2016 TIV	19.030,6	1.099,9	197,7	1,98	2,03	6,63	5,8	1,0
2017 TI	19.182,8	1.108,0	198,8	2,35	4,01	4,58	5,8	1,0
2017 TII	19.330,7	1.128,2	200,2	2,68	4,65	6,15	5,8	1,0
2017 TIII	19.470,4	1.140,4	202,2	2,78	3,91	4,01	5,9	1,0
2017 TIV	19.544,5	1.151,0	205,2	2,70	4,65	3,79	5,9	1,0
2018 TI	19.635,6	1.169,6	206,6	2,36	5,56	3,92	6,0	1,1
2018 TII	19.762,0	1.208,3	214,3	2,23	7,10	7,04	6,1	1,1
2018 TIII	19.894,2	1.226,1	220,6	2,18	7,51	9,10	6,2	1,1
2018 TIV	20.005,4	1.265,2	221,7	2,36	9,92	8,04	6,3	1,1
2019 TI	20.154,9	1.290,8	225,8	2,64	10,36	9,29	6,4	1,1
2019 TII	20.223,2	1.274,3	222,0	2,33	5,46	3,59	6,3	1,1
2019 TIII	20.273,0	1.274,7	217,2	1,90	3,96	-1,54	6,3	1,1
2019 TIV	20.413,7	1.284,2	214,2	2,04	1,50	-3,38	6,3	1,0
2020 TI	20.209,3	1.274,5	207,4	0,27	-1,26	-8,15	6,3	1,0
2020 TII	18.695,5	1.210,0	206,2	-7,55	-5,05	-7,12	6,5	1,1
2020 TIII	19.279,0	1.283,8	227,8	4,90	0,71	4,88	6,7	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

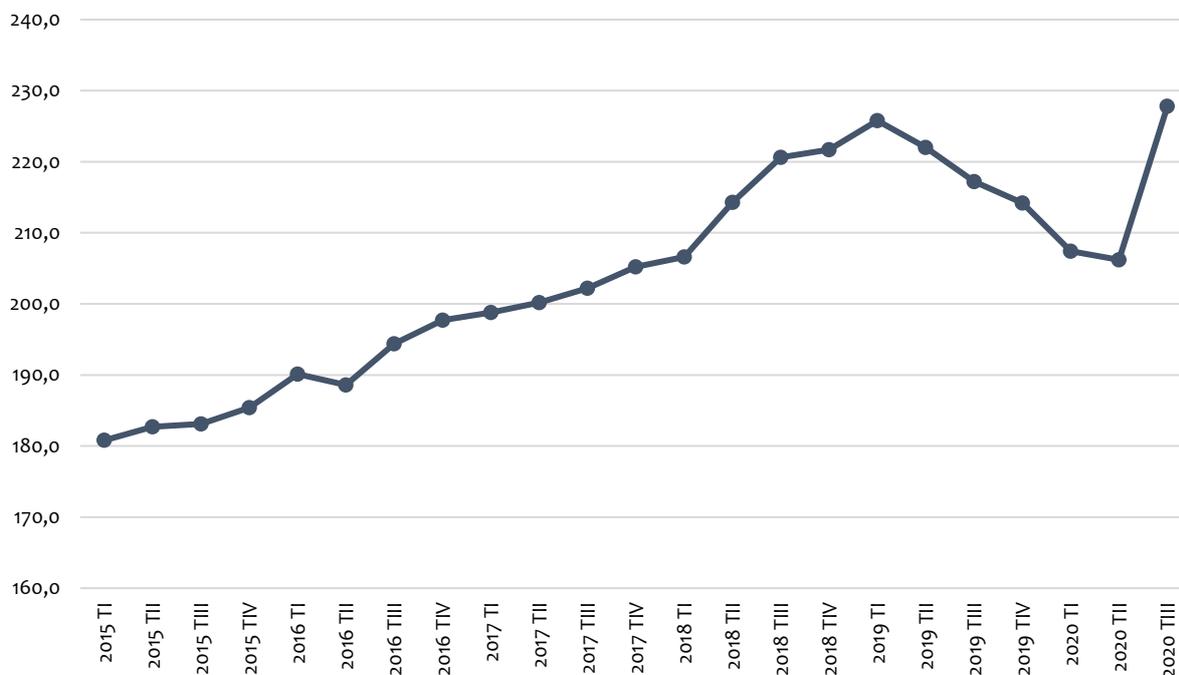
Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

En el primer gráfico del empleo total se puede observar la recuperación continua, en los últimos cinco años, hasta el máximo de 20,4 millones de empleos en el cuarto trimestre de 2019. En los dos primeros trimestres de 2020 se han perdido 1,7 millones de empleos, con un descenso mayor en la curva en el segundo trimestre, recuperando en el tercero más de medio millón.

En el sector concreto de la construcción se observa también una recuperación continua de 2015 a 2018, estabilizándose en 2019, observándose una disminución importante en el segundo trimestre de 2020 hasta los 1,2 millones de empleos, con un descenso de 74.000 empleos en seis meses, que se recuperan en el tercer trimestre.

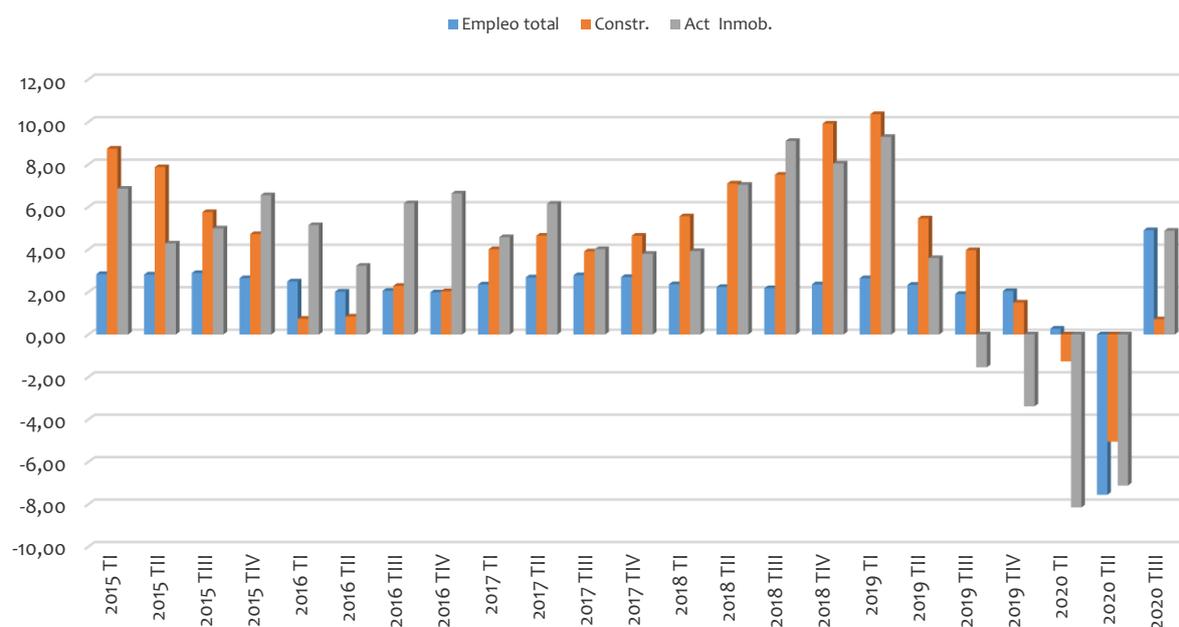
En el caso de las actividades inmobiliarias se observa que la línea del gráfico del empleo es más irregular, aunque también indica una recuperación continua, y más acusada en el tercer trimestre de 2016 y 2018, desde los valores más bajos de hace cinco años, hasta alcanzar el punto más alto en el primer trimestre de 2019, con 225.800 personas, iniciándose a continuación un retroceso continuo, en el último año y medio, en el empleo en la actividad inmobiliaria, con una disminución de casi 20.000 empleos en quince meses, que en el último trimestre se recuperan.

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 TRANSPORTES, MOVILIDAD
Y AGENDA URBANA

SECRETARÍA GENERAL
TÉCNICA

CENTRO
DE PUBLICACIONES