

OBSERVATORIO DE VIVIENDA Y SUELO

Boletín núm. 36

Cuarto 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 Transportes, Movilidad y Agenda Urbana:
<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 nº 36, cuarto trimestre 2020
Autor: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, DG de Vivienda y Suelo
Año de edición: 2021

Edición digital:

1ª edición electrónica: abril 2021

Formato: PDF

Tamaño: 6,23 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

7 de abril de 2021

o. PRESENTACIÓN.

La situación actual del mercado de vivienda y suelo

En términos generales, se aprecia una ligera recuperación de la actividad en el cuarto trimestre de 2020. En este sentido, las transacciones de vivienda escrituradas en este trimestre, duplicaron la cifra del anterior, con 160.029 viviendas. Actualmente, las transacciones de vivienda usada multiplican por siete 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 cuarto trimestre se situó en los 3.043,75 millones de euros, lo que supone una reducción del 2% con respecto a la cifra del mismo trimestre del año anterior. Asimismo, el número de viviendas libres terminadas en el cuarto trimestre fue un 2,2% inferior a la registrada un año antes, con un total de 22.782 viviendas libres 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 -1,8%, en variación interanual, en el último trimestre hasta situarse en los 1.622 €/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 cuarto trimestre se situó en los 142,1 €/m².

El número de viviendas compradas por extranjeros es de 21.554, y es actualmente el 13,5% del total, siendo solo un 3,65% vivienda nueva. Por nacionalidades, destaca Reino Unido 14,45%, Francia 8,28%, y Alemania con un 8,10%, de los extranjeros compradores de vivienda.

En cuanto al mercado del alquiler, en los últimos seis 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 cuarto trimestre en el que se ha situado en el 3,7% la rentabilidad bruta del alquiler.

En relación con las ejecuciones hipotecarias inscritas en los Registros de la Propiedad, en el cuarto trimestre de 2020 se registraron 3.018 correspondientes a vivienda habitual.

El crédito dudoso, en el cuarto trimestre, se situó en el 9,15% en la construcción, y en un 4,98% en la actividad inmobiliaria, cuando hace seis años estaban en el 33% y 38%, respectivamente. El porcentaje de crédito dudoso para adquisición de vivienda se redujo al 3,13% y, en rehabilitación, el porcentaje se situó en el 5,53%.

Los préstamos hipotecarios para adquisición de vivienda se situaron en el cuarto trimestre en 83.132, lo que supone una reducción del 7,8% con respecto al mismo trimestre de 2019, con una media de 135.759 euros por vivienda. El importe total del valor prestado alcanzó los 11.286 millones de euros, prácticamente la misma cifra del año anterior.

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 cuarto trimestre de 2020, según los datos del Banco de España. El esfuerzo anual sin deducciones es del 30,8% de la renta disponible por hogar.

Estructura y contenidos del boletín

Este boletín estadístico del Observatorio de Vivienda y Suelo, correspondiente al cuarto trimestre de 2020, recoge los principales datos publicados hasta el pasado 30 de marzo 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

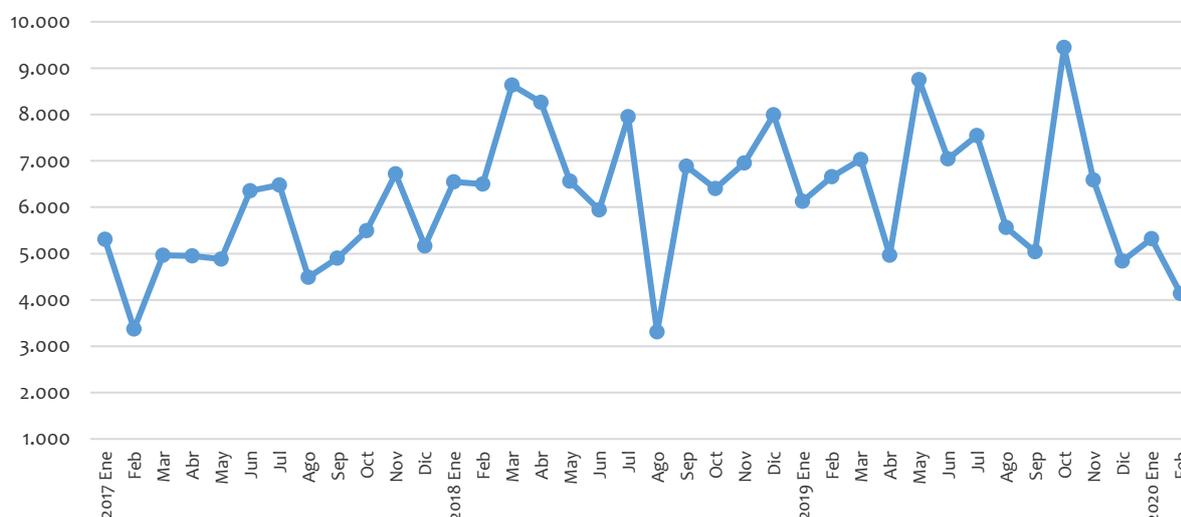
En la **Tabla y Gráfico 1.1** se presenta la evolución del número de viviendas autorizadas en las licencias municipales de obra. Según los últimos datos, recogidos ya en el boletín anterior, no completos faltando información de algunas comunidades autónomas, en el mes de febrero se concedieron licencias 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

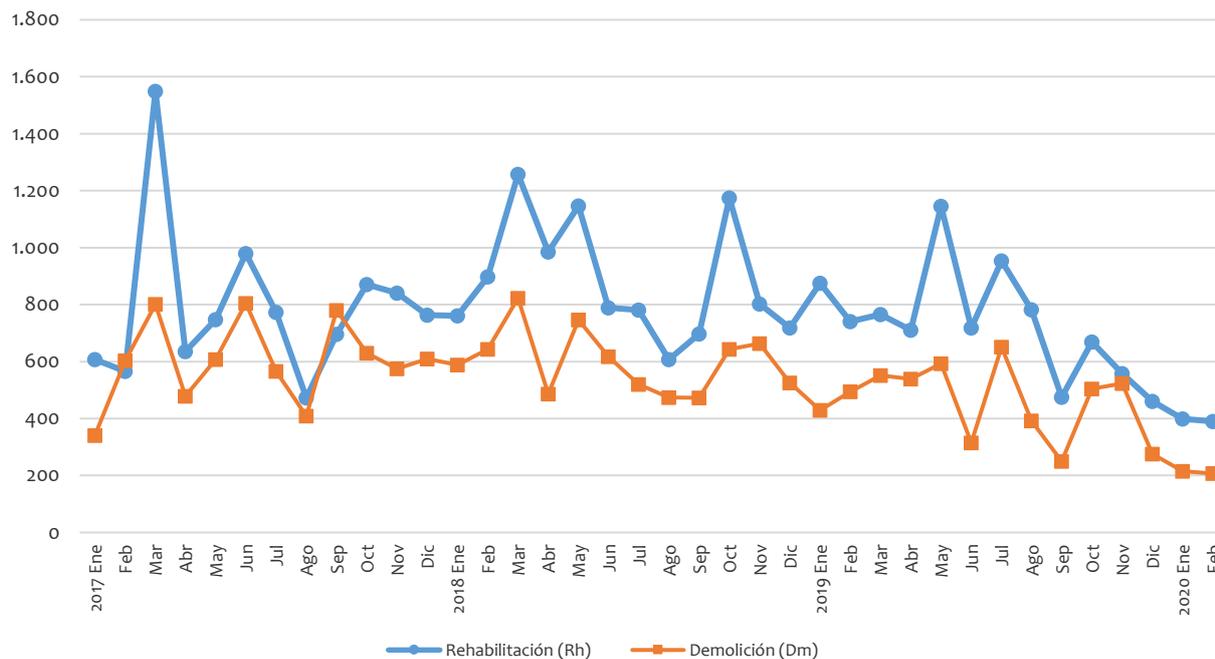
	Nueva planta (NP)	Rehabilitación (Rh)	Demolición (Dm)	% Rh/NP	% Dm/NP	% Variación anual NP
2018 Sep	6.887	697	473	10,1	6,9	40,5
Oct	6.402	1.175	643	18,4	10,0	16,5
Nov	6.952	802	663	11,5	9,5	3,5
Dic	7.994	718	526	9,0	6,6	54,9
2019 Ene	6.124	875	429	14,3	7,0	-6,5
Feb	6.657	741	494	11,1	7,4	2,4
Mar	7.027	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.**

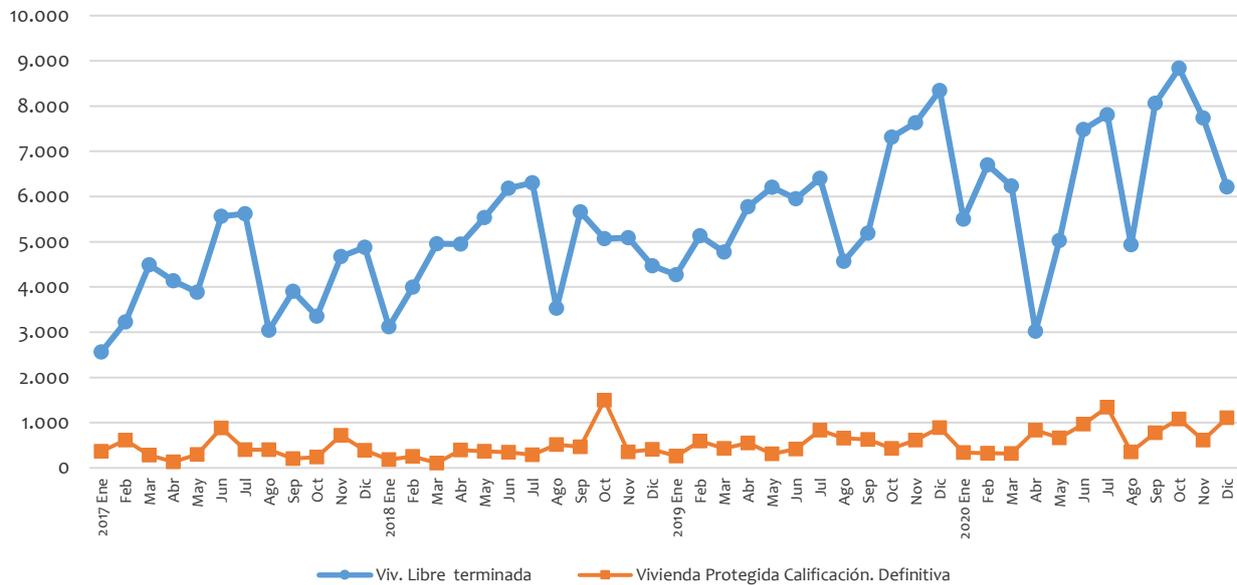
Tabla 1.2. Número de viviendas iniciadas y terminadas: VL y VP.

	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
2019 Ene	8.586	4.269	920	261	9.506	4.530	31,8	36,9
2019 Feb	8.459	5.135	806	590	9.265	5.725	20,7	28,6
2019 Mar	9.302	4.773	643	432	9.945	5.205	14,4	-3,7
2019 Abr	8.481	5.772	1.007	550	9.488	6.322	31,2	16,7
2019 May	7.585	6.204	976	313	8.561	6.517	-15,4	12,1
2019 Jun	10.028	5.953	844	415	10.872	6.368	16,0	-3,7
2019 Jul	7.066	6.404	1.644	836	8.710	7.240	-34,8	1,6
2019 Ago	7.313	4.569	1.051	659	8.364	5.228	30,9	29,5
2019 Sep	7.622	5.190	993	627	8.615	5.817	18,0	-8,3
2019 Oct	9.275	7.315	913	430	10.188	7.745	17,7	44,3
2019 Nov	7.040	7.631	1.406	615	8.446	8.246	-16,9	49,9
2019 Dic	5.596	8.347	1.293	887	6.889	9.234	-14,1	86,7
2020 Ene	7.023	5.499	894	338	7.917	5.837	-18,2	28,8
2020 Feb	7.444	6.696	678	327	8.122	7.023	-12,0	30,4
2020 Mar	7.201	6.232	1.134	321	8.335	6.553	-22,6	30,6
2020 Abr	4.963	3.019	319	831	5.282	3.850	-41,5	-47,7
2020 May	5.365	5.027	695	666	6.060	5.693	-29,3	-19,0
2020 Jun	6.756	7.482	1.245	968	8.001	8.450	-32,6	25,7
2020 Jul	5.998	7.811	1.118	1.342	7.116	9.153	-15,1	22,0
2020 Ago	5.385	4.933	346	354	5.731	5.287	-26,4	8,0
2020 Sep	5.633	8.059	591	776	6.224	8.835	-26,1	55,3
2020 Oct	7.889	8.836	724	1.081	8.613	9.917	-14,9	20,8
2020 Nov	5.489	7.736	1.016	617	6.505	8.353	-22,0	1,4
2020 Dic	6.674	6.210	2.316	1.111	8.990	7.321	19,3	-25,6

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

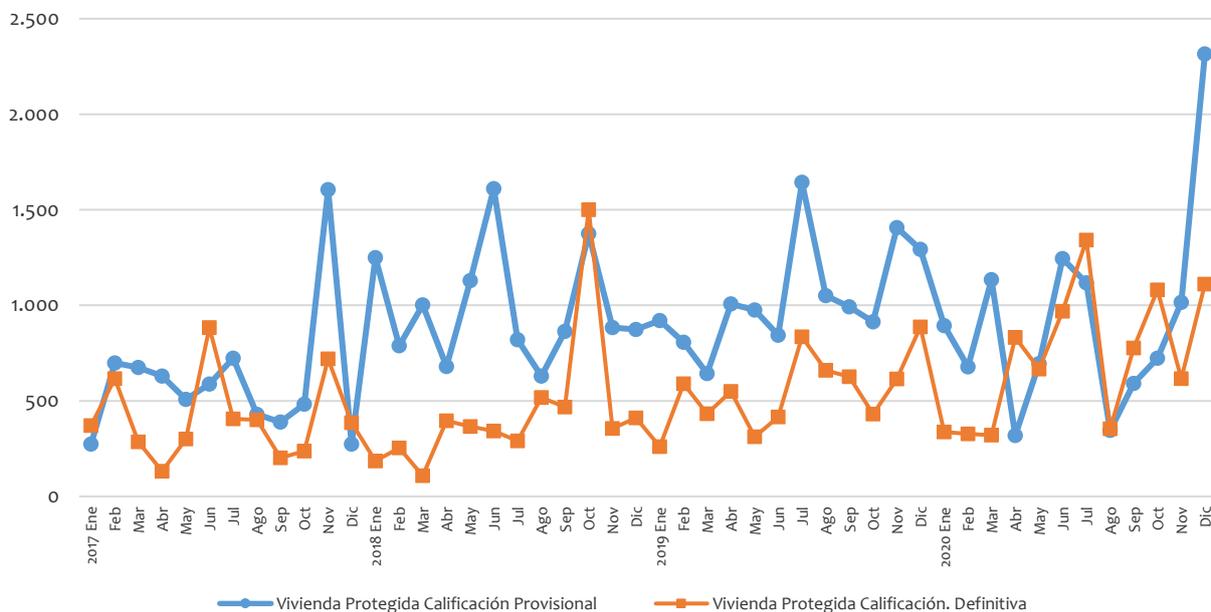
El número de viviendas libres terminadas en el cuarto trimestre de 2020 ha sido de 22.782, un -2,2% menos que hace un año. Y se concedieron 2.809 calificaciones definitivas de vivienda protegida. En relación con las viviendas libres iniciadas, en el cuarto trimestre de 2020 se han iniciado 20.052 viviendas, lo que representa un 8,5% 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.

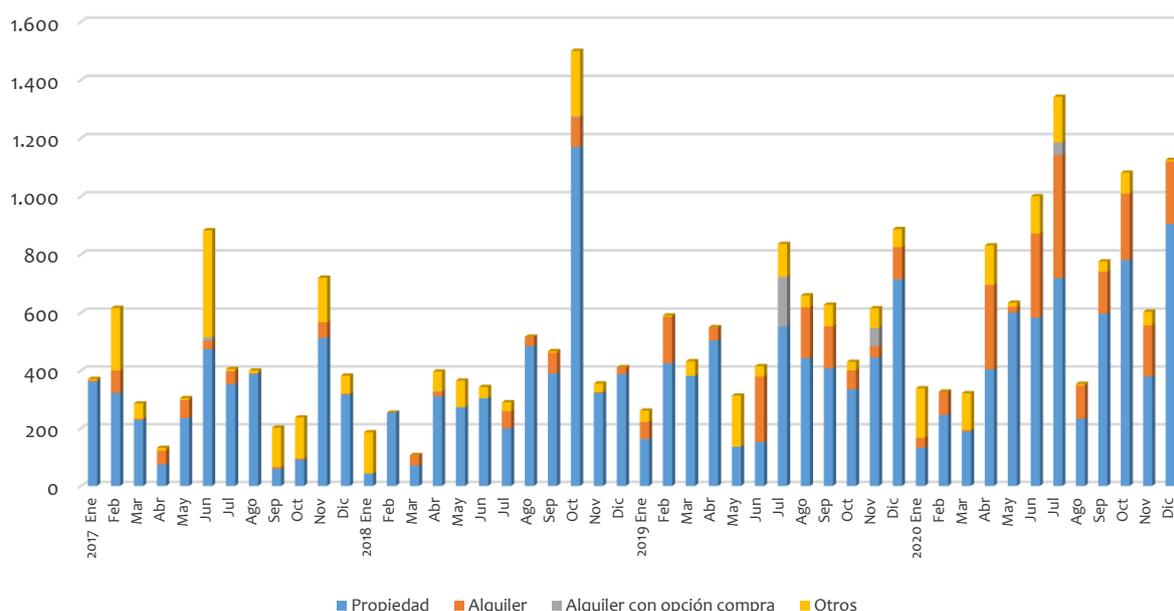
Tabla 1.2.bis. Calificación definitiva de vivienda protegida. Planes estatales y autonómicos.

	TOTAL	Régimen de protección			Promotor		Régimen de tenencia			
		General	Especial	Otros	Privado	Público	Propiedad	Alquiler	Alquiler con opción compra	Otros
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	338	337	0	1	320	18	132	35	0	171
Feb	327	243	84	0	288	39	246	81	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	666	630	1	35	666	0	600	21	0	13
Jun	968	968	0	0	713	255	583	289	0	128
Jul	1.342	1.320	20	2	1342	0	719	422	44	157
Ago	350	318	20	12	278	76	232	117	0	5
Sep	776	743	4	29	700	76	596	145	0	35
Oct	1.081	987	29	65	877	204	781	228	0	72
Nov	617	547	23	47	600	3	379	177	0	47
Dic	1.111	870	118	123	912	213	905	215	0	5

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

A lo largo del cuarto trimestre de 2020 se han concedido un total de 2.809 calificaciones definitivas de vivienda protegida. Destacando que un 85,6% pertenecen al régimen general de protección, y un 85% se trata de promociones privadas y el 73,5% 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 diciembre fue de 7.321, un -20,7% menos, respecto del mismo mes del año anterior, y los certificados fin de obra en el mismo mes ascienden a 7.151 representando un aumento del 16,6%.

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
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	5.837	5.924	28,9	28,9
Feb	7.023	7.631	22,7	40,6
Mar	6.553	6.584	25,9	1,0
Abr	3.850	3.698	-39,1	-47,2
May	5.693	5.001	-12,6	-20,5
Jun	8.450	8.410	32,7	42,2
Jul	9.153	9.185	26,4	10,1
Ago	5.287	5.123	1,1	12,0
Sep	8.835	9.036	51,9	50,5
Oct	9.917	10.011	28,0	-5,4
Nov	8.353	8.191	1,3	10,6
Dic	7.321	7.151	-20,7	16,6

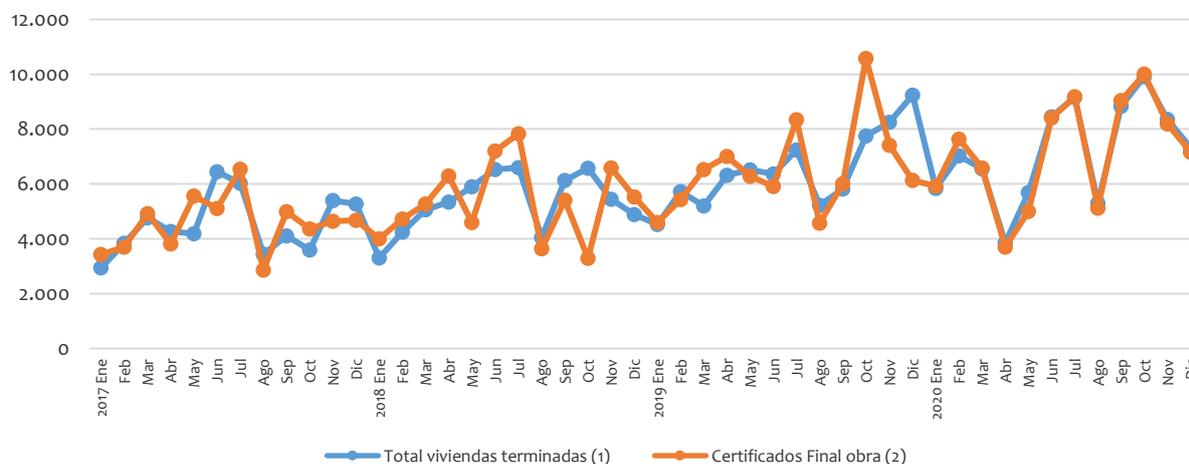
Nota 1: El número de viviendas terminadas se corresponde con la suma del número de VL de la serie del M. de Transportes, Movilidad y Agenda U. y el número de calificaciones definitivas de VP

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

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

En el cuarto trimestre de 2020 se terminaron de 25.591 viviendas, es decir un 1,4% más que en el cuarto trimestre del año anterior. Y los certificados fin de obra alcanzaron una cifra parecida, 25.353 viviendas, que representa un aumento respecto al año anterior del 5,1%.

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.

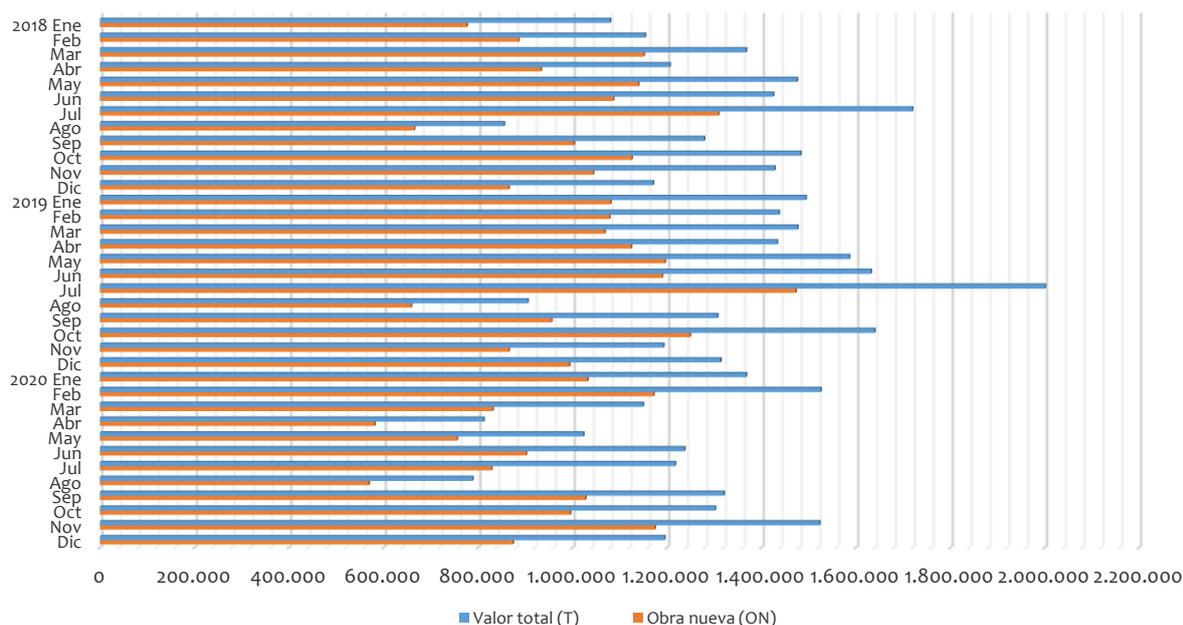
Como se aprecia en la **Tabla y Gráfico 1.4**, el valor de los presupuestos de ejecución de los visados de dirección de la obra nueva, de acuerdo con el último dato conocido que es diciembre de 2020, es de 874 millones de euros y representa el 73% del valor total presupuestado en los proyectos visados para todo tipo de obras de edificación. El valor total de los presupuestos de ejecución en el mes de diciembre alcanzó los 1.194,7 millones de euros, una cifra inferior un 9% respecto al año anterior en variación anual.

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

	Valor total (T)	Obra nueva (ON)	Proporción ON/T (%)	Variación anual (%)
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	788.226,7	568.997,2	72,2	-12,9
Sep	1.320.353,3	1.027.487,7	77,8	1,0
Oct	1.301.803,4	995.373,4	76,5	-20,6
Nov	1.522.591,0	1.174.378,6	77,1	27,7
Dic	1.194.747,3	873.998,8	73,2	-9,0

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 80% del total de la obra nueva. La tasa de variación interanual del valor total de la obra nueva, representa una reducción del 12% en el mes de diciembre 2020, situándose el valor total presupuestado en este mismo mes en 874 millones de euros.

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

	Valor total	Total residencial	Total no residencial	Proporción Residencial (%)	Variación total anual (%)
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	568.997	502.828	66.170	88,4	-13,6
Sep	1.027.488	872.208	155.280	84,9	7,5
Oct	995.373	730.878	264.495	73,4	-20,3
Nov	1.174.379	867.562	306.816	73,9	35,7
Dic	873.999	699.801	174.198	80,1	-12,0

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 diciembre se redujo un 9% 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 21,6%. Por su

parte, el presupuesto de ejecución material (PEM) en el mes de diciembre alcanzó los 1.194,7 millones de euros, y el valor de liquidación, que incluye gastos generales, financieros y el IVA, se situó en 1.058,6 millones de euros.

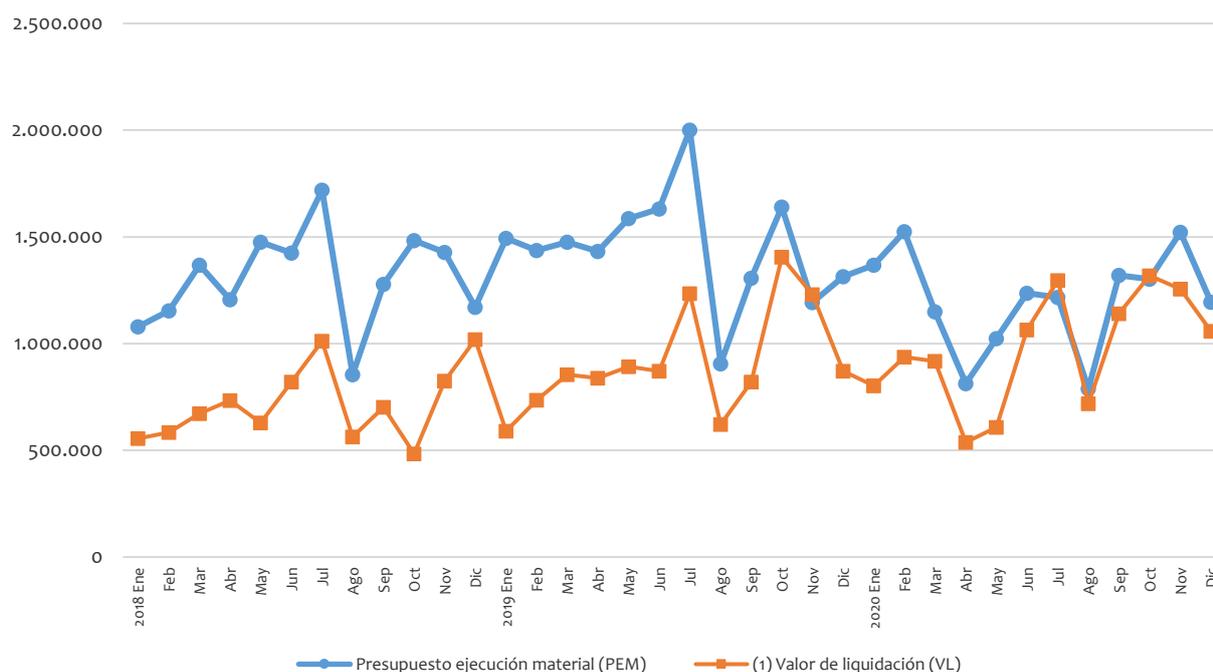
Tabla 1.6. Presupuestos de ejecución de los visados de obra y valor de liquidación de los certificados de final de obra (Miles de euros). Incluye obra nueva, ampliación y reforma.

	Presupuesto ejecución material (PEM)	(1) Valor de liquidación (VL)	Variación anual PEM (%)	Variación anual VL (%)
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	788.227	718.378	-12,9	15,5
Sep	1.320.353	1.140.398	1,0	39,1
Oct	1.301.803	1.318.452	-20,6	-6,1
Nov	1.522.591	1.255.797	27,7	2,1
Dic	1.194.747	1.058.666	-9,0	21,6

[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.

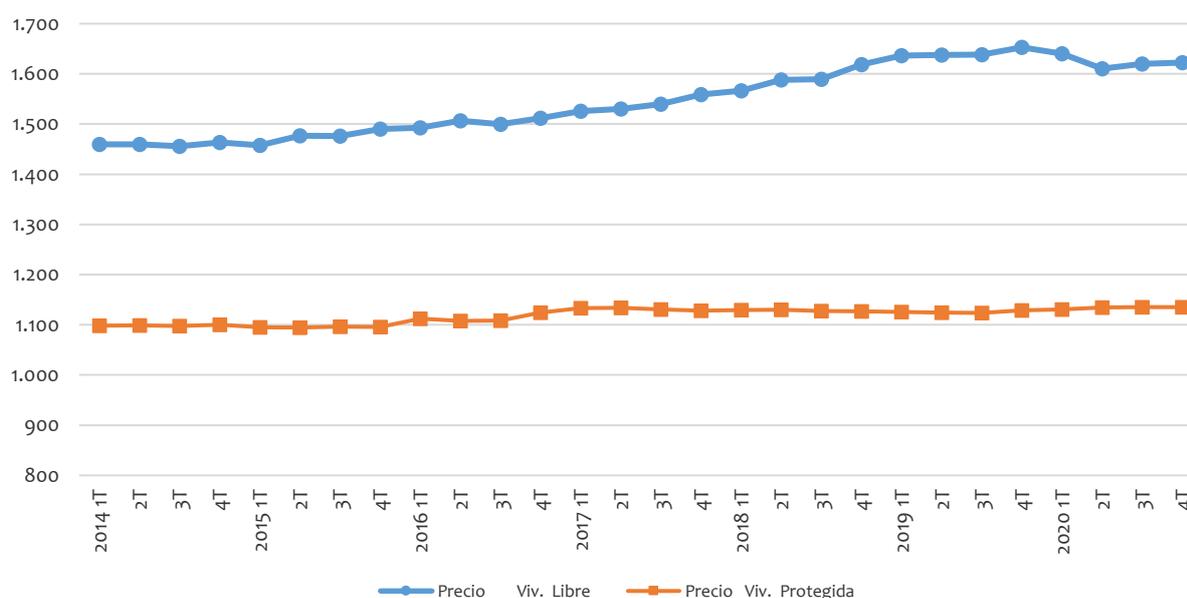
En la **Tabla 2.1** se presentan los precios medios de la vivienda libre (VL) y la vivienda protegida (VP), y en la **Tabla 2.2** los de la vivienda libre nueva y usada, ofrecidos por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana a partir de valores de tasación, y que se recogen en las series 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 1.622 €/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 (%)
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
4T	1.622	77,2	1.135	1,43	-1,8	0,5

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

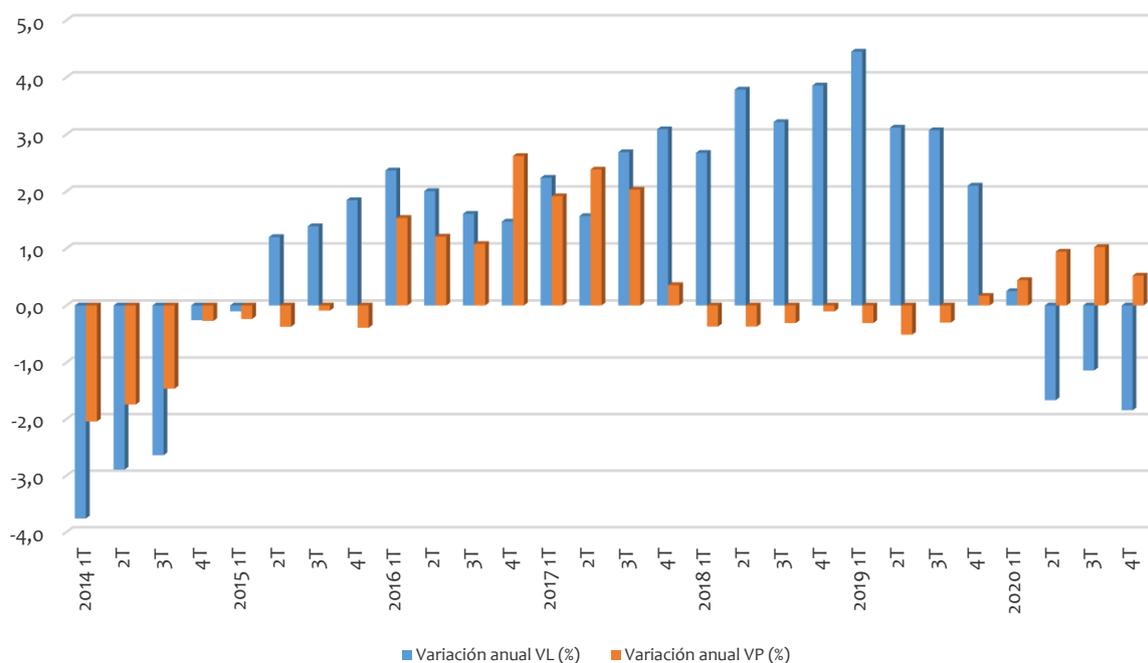
Gráfico 2.1.a. Precio de la vivienda libre y protegida (€/m²).



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, tercero y cuarto trimestre de 2020 se inicia una ligera reducción del -1,7%, -1,1% y del -1,8%.

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 (%)
2017 1T	1.526	2,2	1.781	3,1	1.518	2,1
2T	1.530	1,6	1.795	2,8	1.522	1,4
3T	1.540	2,7	1.800	3,2	1.532	2,6
4T	1.559	3,1	1.804	2,3	1.551	3,1
2018 1T	1.567	2,7	1.795	0,8	1.559	2,8
2T	1.588	3,8	1.810	0,8	1.581	3,9
3T	1.590	3,2	1.830	1,7	1.582	3,3
4T	1.619	3,9	1.846	2,3	1.612	3,9
2019 1T	1.636	4,4	1.869	4,1	1.629	4,4
2T	1.637	3,1	1.883	4,0	1.630	3,1
3T	1.638	3,1	1.881	2,8	1.631	3,1
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
2T	1.610	-1,7	1.894	0,6	1.601	-1,7
3T	1.620	-1,1	1.899	1,0	1.611	-1,2
4T	1.622	-1,8	1.884	-1,4	1.614	-1,8

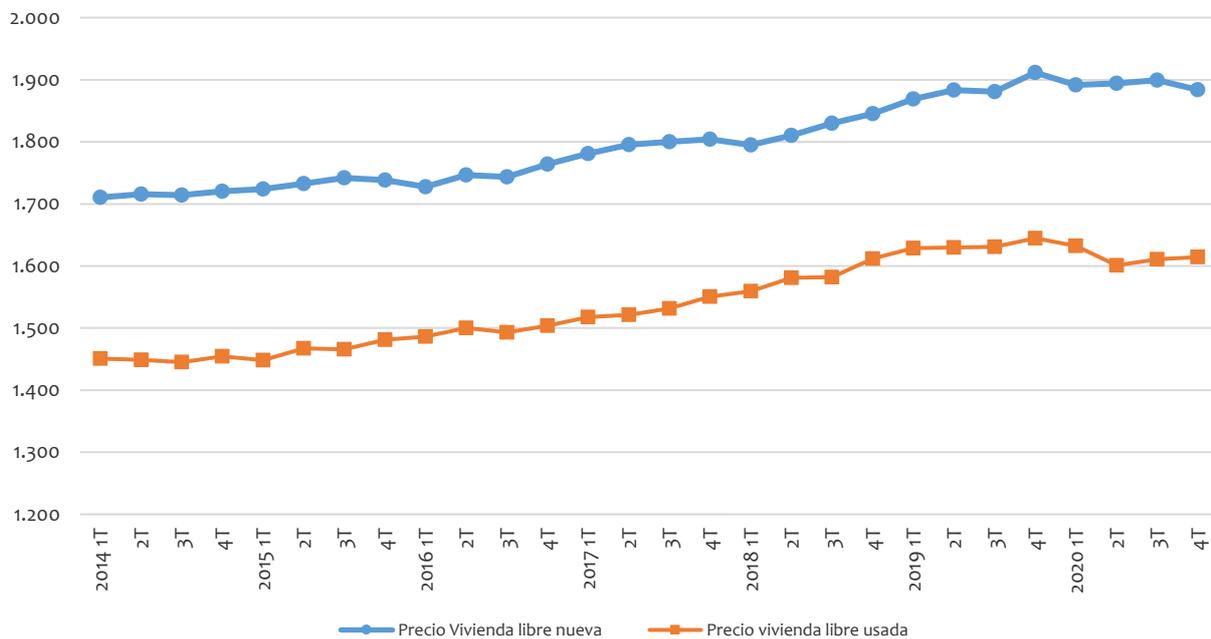
Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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 cuarto trimestre de 2020, el precio de la vivienda nueva se reduce, 1.884€/m² y el de la vivienda libre usada tiene una ligera reducción del -1,8% 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

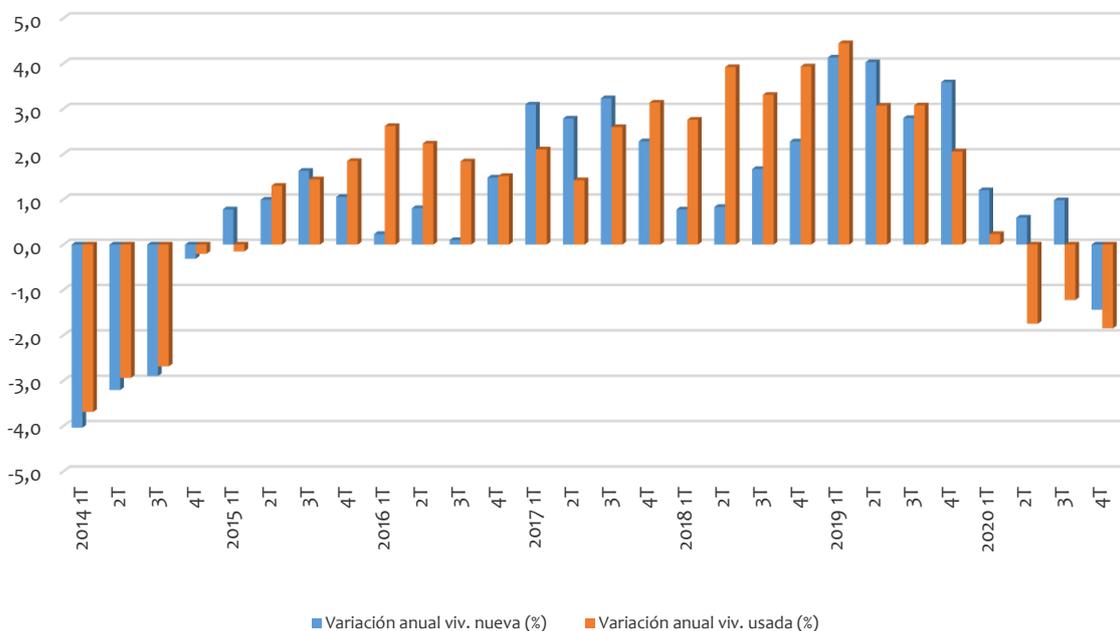
Ministerio de Fomento estableció que el cómputo de vivienda nueva es de cinco años, y no dos como hasta entonces. Se presentan corregidos los datos de toda la serie.

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 (%).

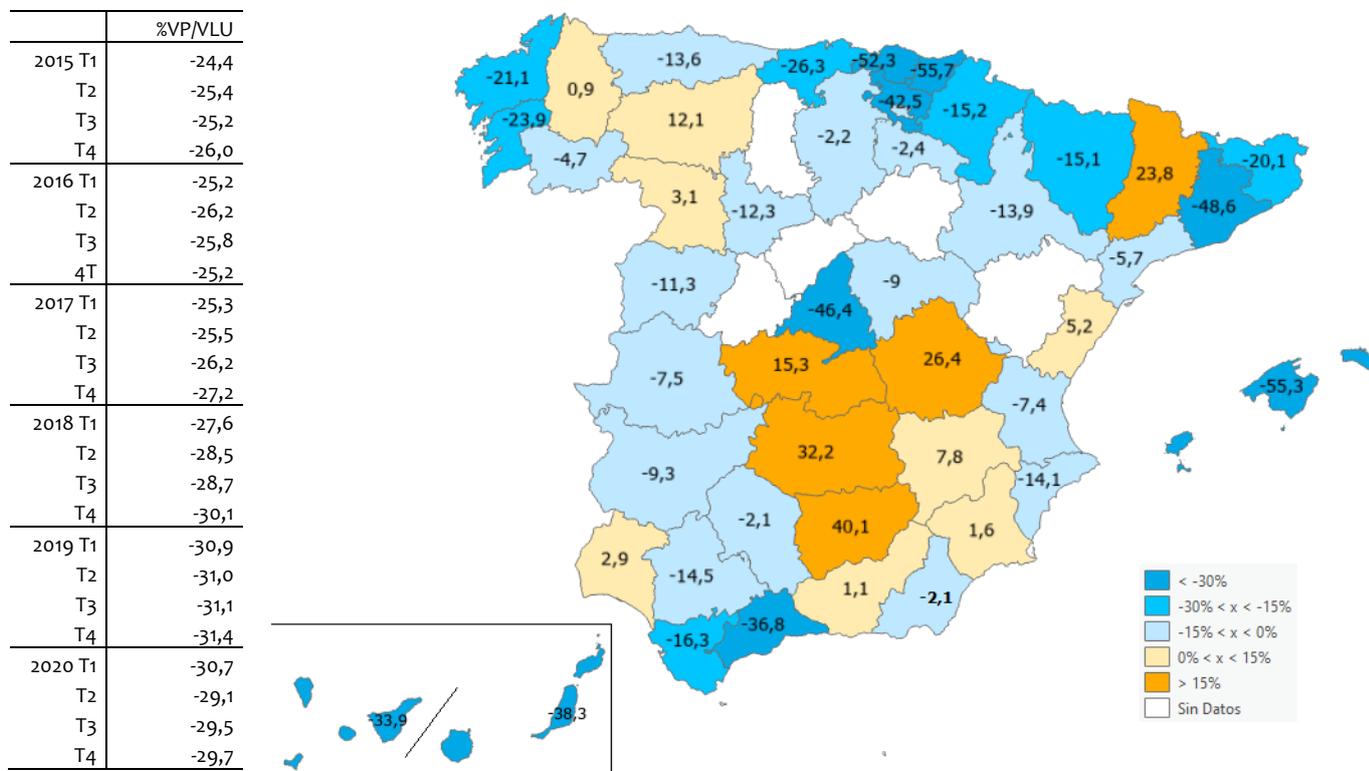


Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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 29,7 % 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 cuarto trimestre de 2020 (mapa).



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

En el **Mapa 2.3** se puede ver que, el escaso número de tasaciones no ha permitido obtener datos representativos de Teruel, Avila, Palencia, Segovia y Soria 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 -55,7% Bizkaia, -52,3%, y en Álava el valor es de -42,5%. En Baleares el dato es mayor con un -55,3%, en Barcelona el valor es -48,6%, y Madrid -46,4%, Las Palmas -38,3%, en Málaga el precio es un -36,8% inferior, y en Santa Cruz de Tenerife un -33,9%.

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 7 entre un 15% y un 30% inferior.

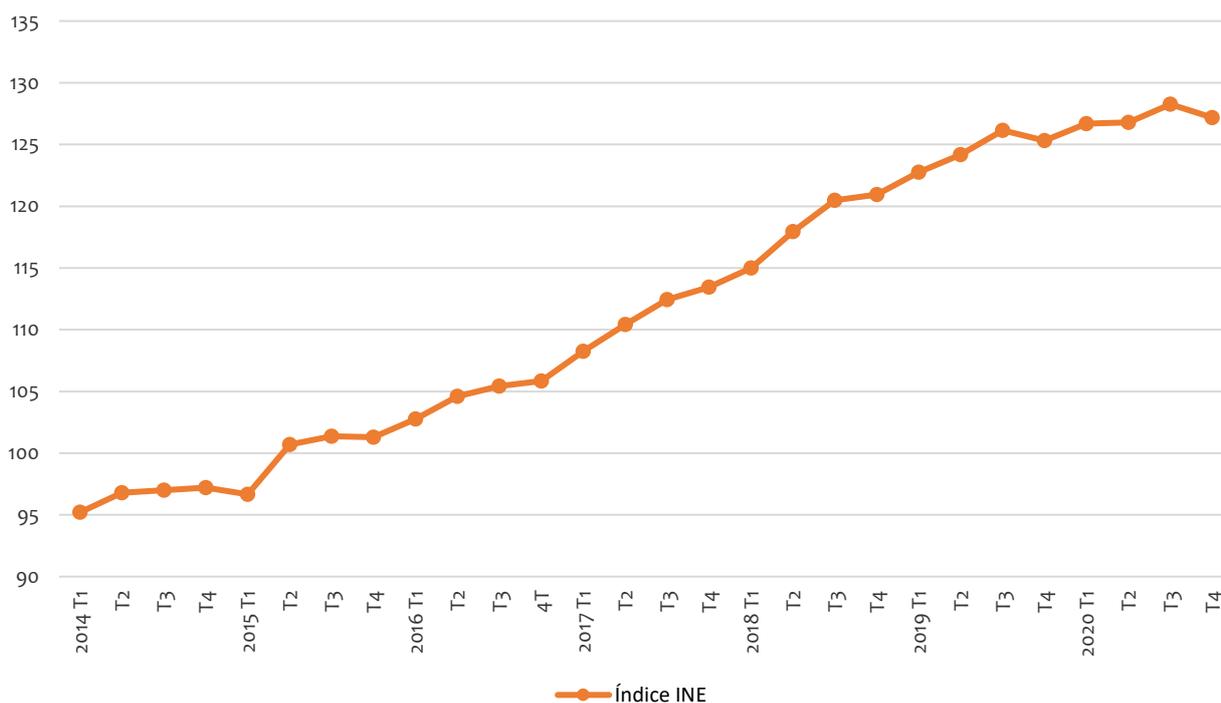
En 13 provincias el precio de la vivienda protegida ha superado el de la vivienda libre usada, es decir aquella con más de cinco años de antigüedad. Las provincias con valores más elevados son: Jaén un 40,1%, Ciudad Real 32,2%, Cuenca 26,4%, Toledo 15,3% y Lleida con un precio de la vivienda protegida un 23,8% 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. 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 127,18.

Tabla 2.4. Índice general de precios de la vivienda.

	Índice INE
2017 T1	108,239
T2	110,410
T3	112,442
T4	113,457
2018 T1	114,994
T2	117,941
T3	120,491
T4	120,954
2019 T1	122,758
T2	124,175
T3	126,135
T4	125,320
2020 T1	126,695
T2	126,799
T3	128,255
T4	127,179

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 cuarto 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 2.698,9 €/m² y Bizkaia con 2.328,2€/m². La tercera, Álava, obtiene un precio inferior de 1.966,4 €/m².

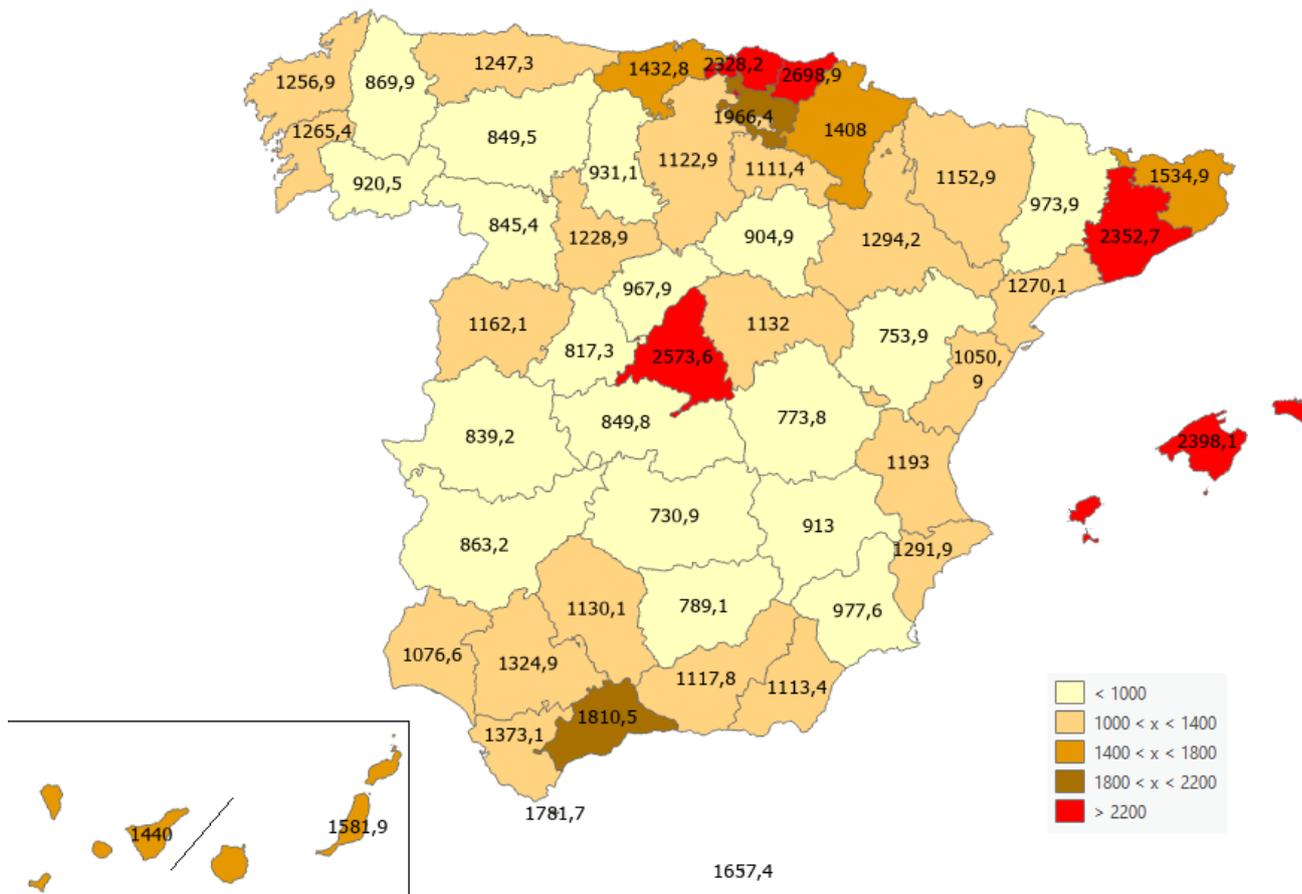
Este trimestre también Madrid alcanza los 2.573,6 €/m² la provincia de Barcelona, 2.352,7 €/m² y las Illes Balears alcanzan un precio de 2.398,1 €/m².

Con un precio entre 1.800 y 2.200 €/m² está la provincia de Álava 1.966,4 €/m² y Málaga con 1.810,5€/m² situándose a continuación, con un precio entre 1.400 y 1.800 €/m², Cantabria, Girona, Navarra, Las Palmas, Santa Cruz de Tenerife, y por último las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla.

Con un precio inferior a 1.000 €/m² están las siguientes 18 provincias, de Jaén, Teruel, Ávila, León, Palencia, Segovia, Soria, Zamora, Albacete, Ciudad Real, Cuenca, Toledo, Lleida, Badajoz, Cáceres, Lugo, Ourense y Murcia.

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

Mapa 2.5.a. Precios medios de la vivienda libre por provincias en el cuarto trimestre de 2020 (€/m²).



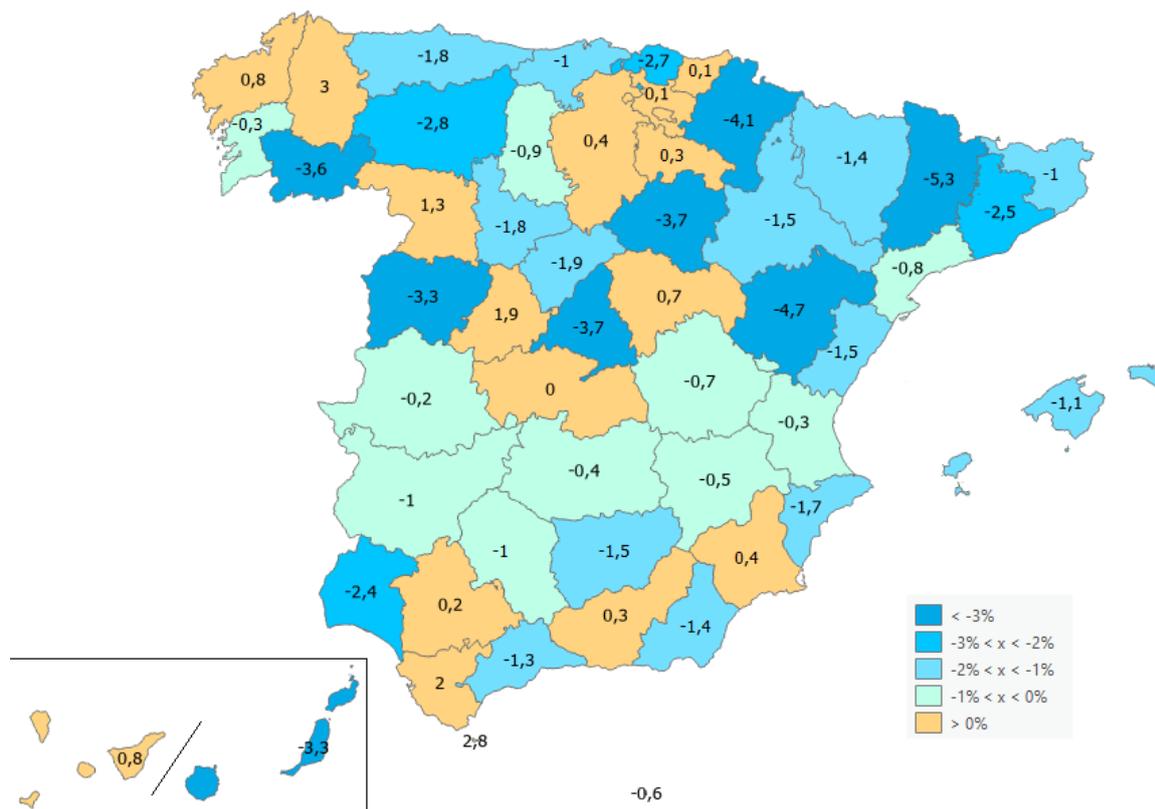
Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

En cuanto a la variación de los precios en el último año, como puede observarse en el **Mapa 2.5.b**, prácticamente se mantienen, ya que se reducen ligeramente un -1,8% de media en el conjunto del territorio. El descenso mayor del 3% en el precio se produce en ocho provincias, siendo Teruel con -4,7%, Navarra -4,1 y Lleida con -5,3%, las de mayor descenso.

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

Otras cuatro provincias han registrado un descenso en el precio entre -2 y -3%.

En quince provincias, se han registrado variaciones interanuales positivas. El aumento mayor en el precio de la vivienda, se ha producido en Lugo 3% y Cádiz con un aumento en la variación interanual del 2%.

Mapa 2.5.b. Variación interanual de precios medios provinciales en el cuarto trimestre de 2020 (%).

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Transacciones de vivienda registradas y escrituradas. Tasaciones.

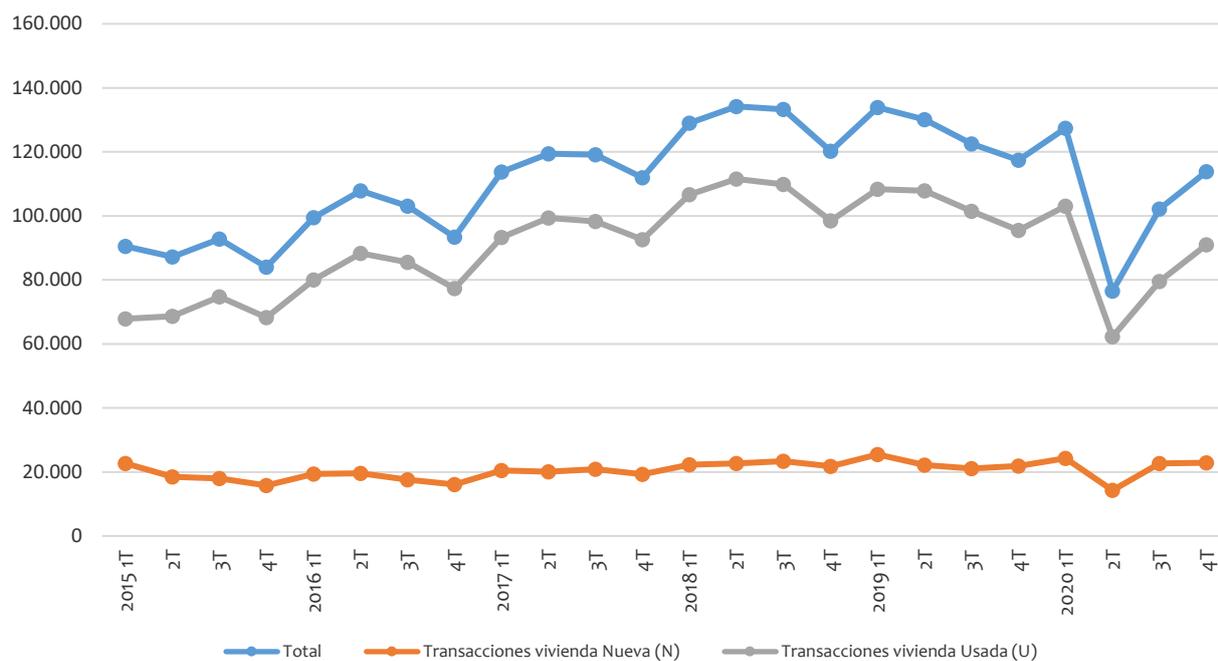
En el cuarto trimestre de 2020 se han registrado un total de 113.799 operaciones, con un descenso de un -3,1%, respecto del mismo trimestre del año anterior.

Actualmente el número de transacciones de vivienda usada es cuatro veces superior al de la vivienda nueva, cuando en 2011 estos números eran similares. En 2020 el total de viviendas registradas fue de 419.898, y dos de cada diez viviendas eran viviendas de nueva construcción, es decir 84.029 viviendas, y el resto 335.869 correspondían a vivienda usada.

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

	Total	Transacciones vivienda Nueva (N)	Transacciones vivienda Usada (U)	Relación U/N	Variación anual (%)
2017 1T	113.738	20.490	93.248	4,6	14,4
2T	119.408	20.065	99.343	5,0	10,7
3T	119.156	20.885	98.271	4,7	15,6
4T	111.921	19.325	92.596	4,8	19,8
2018 1T	128.990	22.299	106.691	4,8	13,4
2T	134.196	22.659	111.537	4,9	12,4
3T	133.295	23.420	109.875	4,7	11,9
4T	120.199	21.760	98.439	4,5	7,4
2019 1T	133.860	25.475	108.385	4,3	3,8
2T	130.088	22.209	107.879	4,9	-3,1
3T	122.540	21.104	101.436	4,8	-8,1
4T	117.387	21.902	95.485	4,4	-2,3
2020 1T	127.357	24.252	103.105	4,3	-4,9
2T	76.545	14.286	62.259	4,4	-41,2
3T	102.197	22.649	79.548	3,5	-16,6
4T	113.799	22.842	90.957	4,0	-3,1

Fuente: Estadística registral inmobiliaria y elaboración propia.

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

Fuente: Estadística registral inmobiliaria y elaboración propia.

En cuanto a las transacciones escrituradas, que incluyen vivienda libre y protegida, siguen pautas similares de evolución como puede apreciarse en la **Tabla y Gráfico 2.7**. En el último trimestre se observa una recuperación, en relación con los dos trimestres anteriores.

En el cuarto trimestre de 2020 la relación entre la vivienda usada y la vivienda nueva es de 7 viviendas usadas por cada nueva. Del total de viviendas escrituradas, 160.029, solo el 4% son de vivienda protegida 6.401.

La variación anual del total de transacciones escrituradas del cuarto trimestre de 2020, presenta un ligero aumento del 1,1% en relación con el mismo trimestre del año anterior.

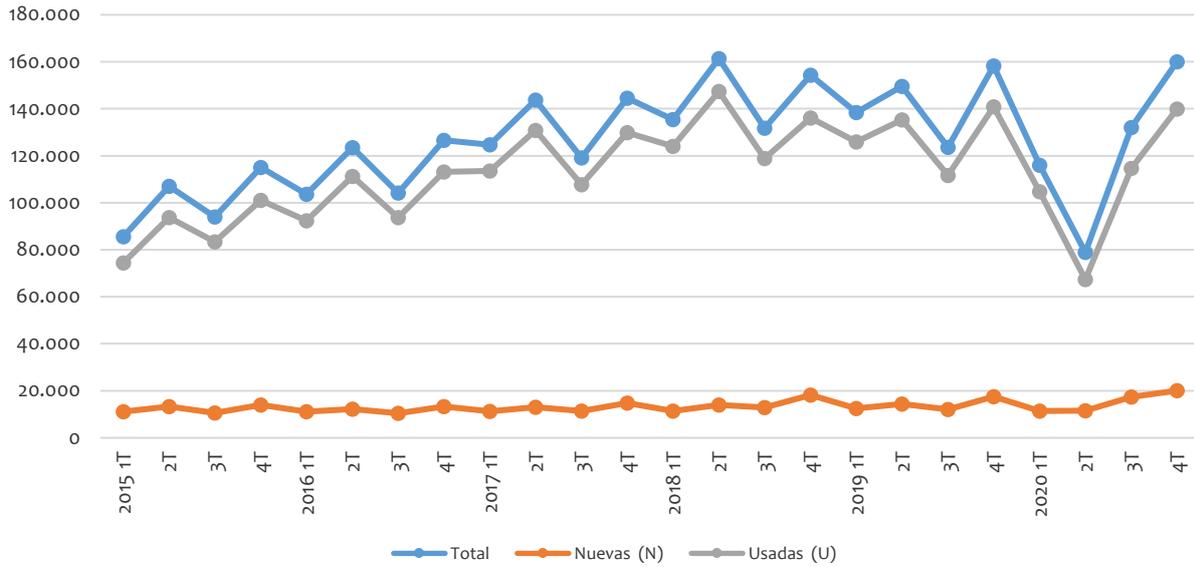
A lo largo del año 2020 se escrituraron un total de 487.089 viviendas, de las que 60.380 corresponden a vivienda nueva, y las restantes 429.709 viviendas corresponden a vivienda usada. Es decir solo un 12% corresponde a vivienda nueva.

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

	Total	Nuevas (N)	Usadas (U)	Relación U/N	Variación anual (%)
2017 1T	124.756	11.220	113.536	10,1	20,4
2T	143.761	12.972	130.789	10,1	16,5
3T	119.162	11.437	107.725	9,4	14,4
4T	144.582	14.768	129.814	8,8	14,2
2018 1T	135.438	11.425	124.013	10,9	8,6
2T	161.374	14.008	147.366	10,5	12,3
3T	131.800	12.915	118.885	9,2	10,6
4T	154.276	18.130	136.146	7,5	6,7
2019 1T	138.374	12.427	125.947	10,1	2,2
2T	149.600	14.332	135.268	9,4	-7,3
3T	123.687	12.065	111.622	9,3	-6,2
4T	158.332	17.462	140.870	8,1	2,6
2020 1T	116.029	11.343	104.686	9,2	-16,1
2T	78.918	11.549	67.369	5,8	-47,2
3T	132.113	17.434	114.679	6,6	6,8
4T	160.029	20.054	139.975	7,0	1,1

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



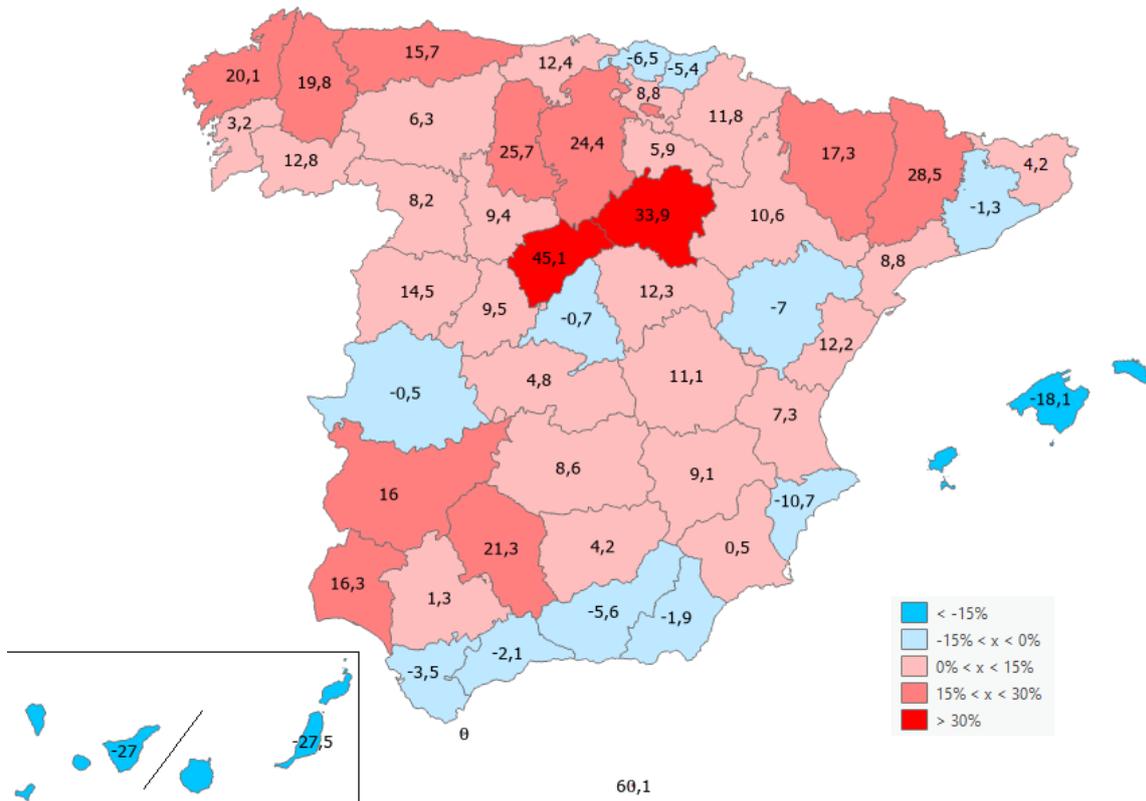
Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

En el **Mapa 2.7** se refleja la variación anual de las transacciones escrituradas de vivienda por provincias, que en el cuarto trimestre de 2020 han tenido un comportamiento muy desigual, con un mínimo aumento del 1,07%, de media.

En catorce provincias el valor ha sido negativo. Los descensos más importantes han sido en Santa Cruz de Tenerife -27%, y Las Palmas con un -27,5%.

La mayoría de las provincias, concretamente en 35, la variación ha sido positiva. El aumento mayor ha correspondido a Segovia 45,14% Soria 33,92% y Lleida 28,50%.

Mapa 2.7. Variación interanual de las transacciones escrituradas en el cuarto 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 2,63 millones escrituradas y de 2,31 millones registradas. En cuanto a las tasaciones, en los últimos cinco años, desde 2016, se realizaron un total de 2,59 millones de tasaciones de viviendas.

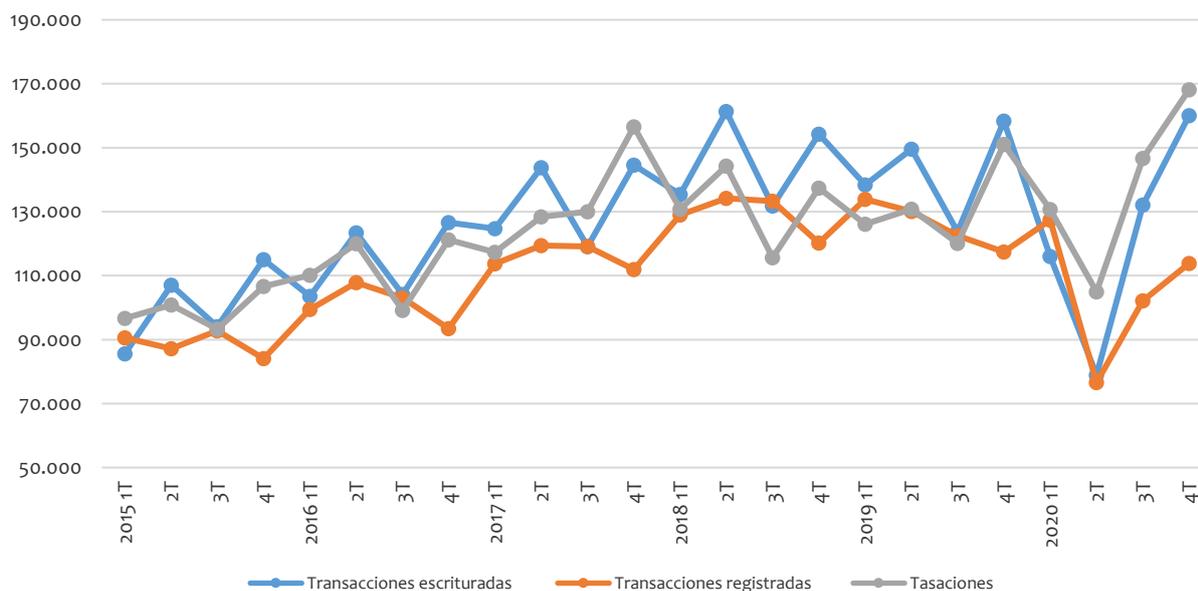
Las diferencias trimestrales son a veces importantes ya que son distintos actos de la transmisión que no tienen que corresponderse en el tiempo, pero las diferencias no son relevantes en los totales de periodos más largos, como el señalado en los últimos cinco años.

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
T	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	132.113	102.197	146.721
4T	160.029	113.799	168.143
total 2016-2020	2.629.969	2.308.419	2.589.527

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 doce años en un 7%, hasta los 5,56 billones de euros en el cuarto trimestre de 2020.

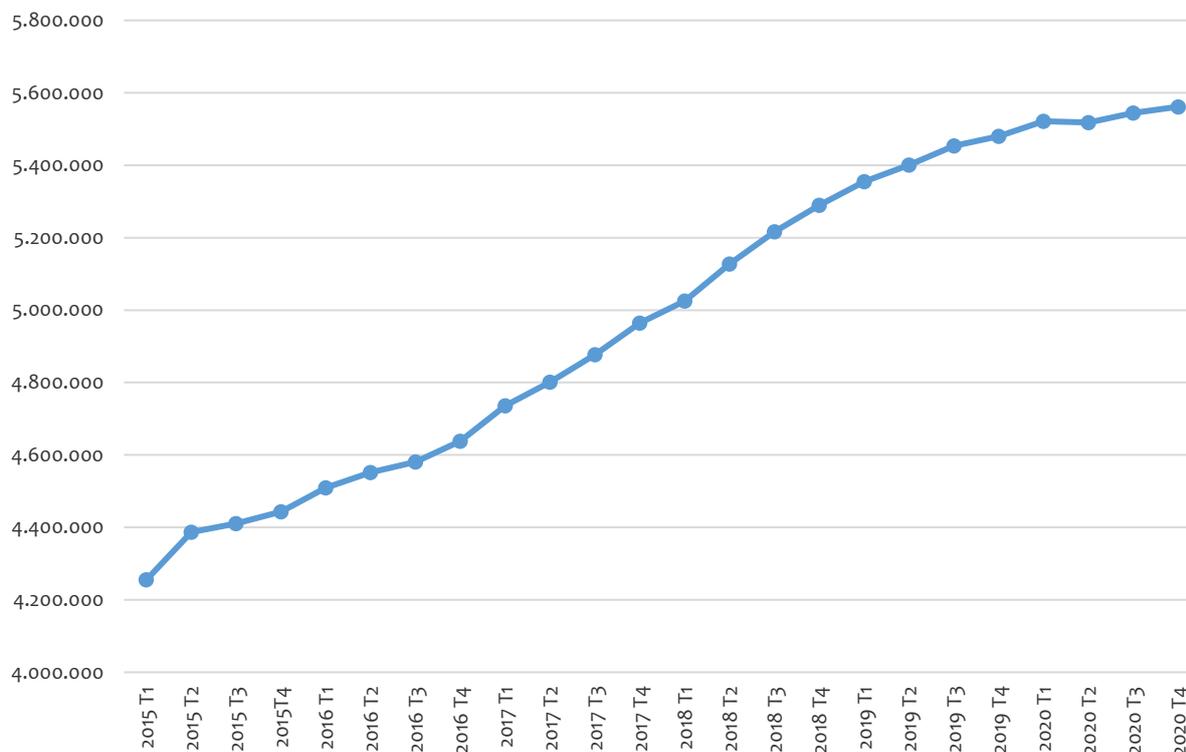
En el gráfico se puede observar que se están recuperando valores de hace ocho años, y concretamente la variación interanual a lo largo del año 2017 ha estado entre el 5 y el 7%, en 2018 entre el 6 y el 7% y en el cuarto trimestre de 2020 es del 1,5%.

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

	Riqueza inmobiliaria	B100	(2009T1)	Var. anual (%)
2017 T1	4.735.597		79,5	5,0
2017 T2	4.801.054		80,6	5,5
2017 T3	4.876.811		81,8	6,5
2017 T4	4.964.260		83,3	7,0
2018 T1	5.024.734		84,3	6,1
2018 T2	5.127.295		86,0	6,8
2018 T3	5.216.238		87,5	7,0
2018 T4	5.289.783		88,8	6,6
2019 T1	5.355.205		89,9	6,6
2019 T2	5.400.764		90,6	5,3
2019 T3	5.454.037		91,5	4,6
2019 T4	5.480.082		92,0	3,6
2020 T1	5.521.565		92,7	3,1
2020 T2	5.517.563		92,6	2,2
2020 T3	5.544.271		93,0	1,7
2020 T4	5.561.496		93,3	1,5

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 del 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. Debe tenerse en cuenta que los valores de esta tabla han sido recalculados como consecuencia de la adopción de una definición más precisa de la variable residencia, considerando residente la persona que tiene la residencia fiscal en España, ofreciéndose datos desde 2019.

En el cuarto trimestre se alcanzó un valor de 1.994 millones de euros, con un aumento del 14,3%, con respecto al mismo trimestre de 2019. Se observa que un 89% de esta cantidad corresponde a vivienda de segunda mano y, únicamente el 11% corresponde a vivienda nueva.

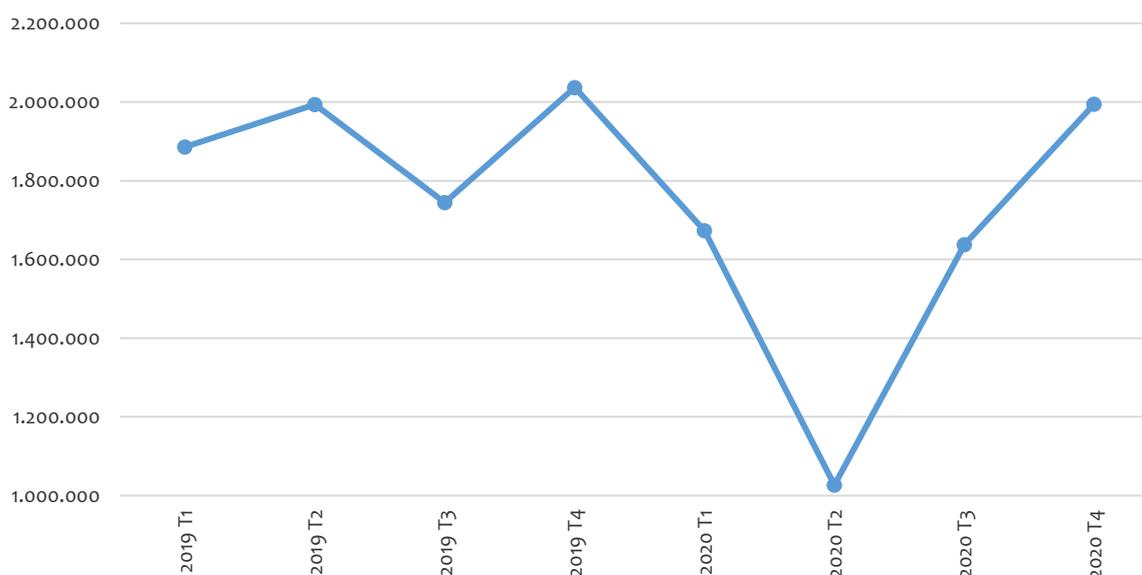
El valor medio es de 157.557 euros por vivienda libre.

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

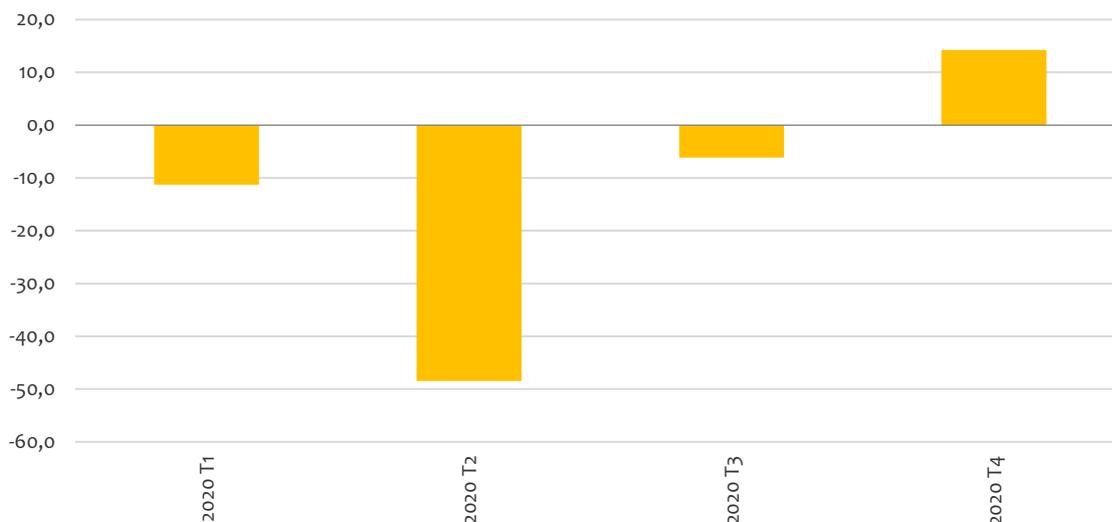
	valor de las transacciones			variación anual	valor medio de las transacciones		
	Total	vivienda nueva	vivienda 2ª mano	de total (%)	Total	vivienda nueva	vivienda 2ª mano
2019 T1	1.886.204,3	154.755,8	1.731.448,5	-	140.175,7	237.355,5	135.227,2
2019 T2	1.993.324,9	139.412,2	1.853.912,7	-	143.777,0	237.095,6	139.643,9
2019 T3	1.745.055,0	131.143,1	1.613.911,9	-	152.074,5	255.639,6	147.227,9
2019 T4	2.036.944,7	186.187,9	1.850.756,8	-	144.854,6	250.252,6	138.966,6
2020 T1	1.673.349,5	123.514,8	1.549.834,7	-11,3	148.031,6	235.715,3	143.769,4
2020 T2	1.026.634,9	115.129,5	911.505,4	-48,5	162.957,9	264.665,5	155.414,4
2020 T3	1.637.933,7	207.498,3	1.430.435,4	-6,1	150.007,7	269.128,8	140.957,4
2020 T4	1.994.194,6	211.746,3	1.782.448,3	14,3	157.556,7	291.260,3	149.408,9

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 (%)

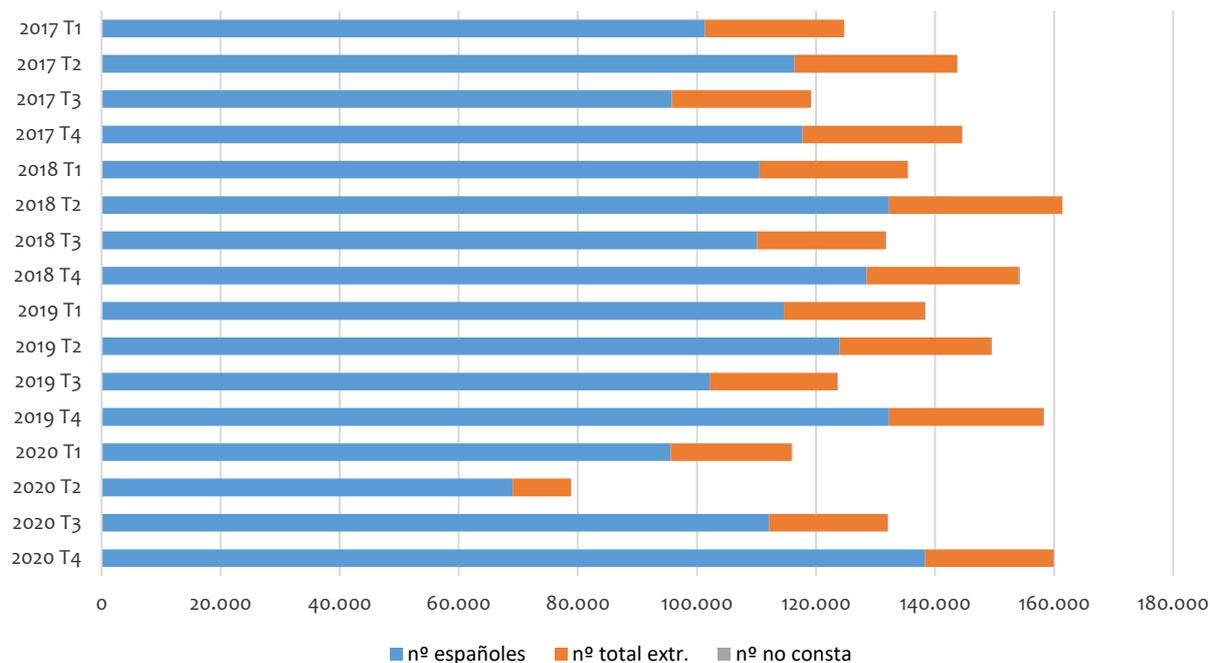
Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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 cuarto trimestre de 2020 a la cifra de 21.554 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 13,5%. La mayor parte corresponde a extranjeros residentes en nuestro país, y el tipo de vivienda que adquieren es de segunda mano, concretamente en el último trimestre se compraron 788 viviendas nuevas, el 3,6% del total.

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
2017 T1	124.756	101.296	81,2	12.714	10.732	23.446	18,8	14	0,0
2017 T2	143.761	116.422	81,0	14.765	12.555	27.320	19,0	19	0,0
2017 T3	119.162	95.739	80,3	12.590	10.819	23.409	19,6	14	0,0
2017 T4	144.582	117.767	81,5	14.497	12.306	26.803	18,5	12	0,0
2018 T1	135.438	110.494	81,6	14.145	10.794	24.939	18,4	5	0,0
2018 T2	161.374	132.276	82,0	16.586	12.499	29.085	18,0	13	0,0
2018 T3	131.800	110.153	83,6	11.147	10.364	21.511	16,3	136	0,1
2018 T4	154.276	128.505	83,3	14.275	11.267	25.542	16,6	229	0,1
2019 T1	138.374	114.606	82,8	13.961	9.645	23.606	17,1	162	0,1
2019 T2	149.600	123.967	82,9	14.354	11.030	25.384	17,0	249	0,2
2019 T3	123.687	102.154	82,6	11.861	9.568	21.429	17,3	104	0,1
2019 T4	158.332	132.298	83,6	14.588	11.272	25.860	16,3	174	0,1
2020 T1	116.029	95.596	82,4	11.698	8.646	20.344	17,5	89	0,1
2020 T2	78.918	69.059	87,5	6.537	3.244	9.781	12,4	78	0,1
2020 T3	132.113	112.124	84,9	11.277	8.636	19.913	15,1	76	0,1
2020 T4	160.029	138.325	86,4	13.095	8.459	21.554	13,5	150	0,1

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

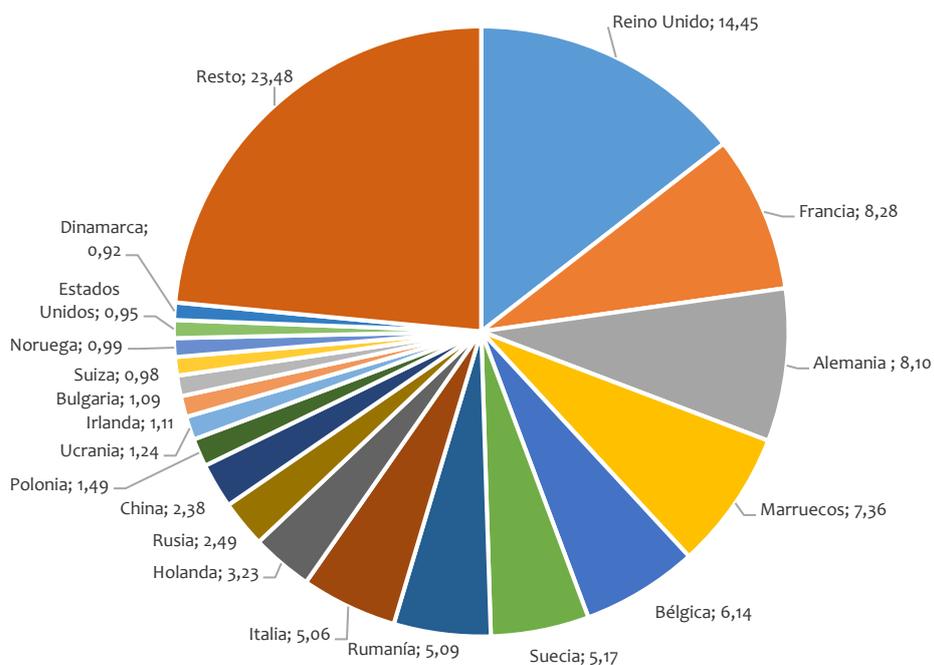
Gráficos 2.11. Transacciones de vivienda de españoles y extranjeros (nº).

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 cuarto trimestre de 2020, que el 10,73% del total son extranjeros compradores de vivienda, y su nacionalidad corresponde en un 14,45% al Reino Unido, seguido de Francia con el 8,28%, Alemania 8,10% y Marruecos con el 7,36% del total de extranjeros.

Tabla y Gráfico 2.12. Compraventa de viviendas registradas, % según nacionalidad del comprador. 4T

2020 T4	Nacionalidad	%	% s/ext.
	Reino Unido	1,55	14,45
	Francia	0,89	8,28
	Alemania	0,87	8,10
	Marruecos	0,79	7,36
	Bélgica	0,66	6,14
	Suecia	0,56	5,17
	Rumanía	0,55	5,09
	Italia	0,54	5,06
	Holanda	0,35	3,23
	Rusia	0,27	2,49
	China	0,25	2,38
	Polonia	0,16	1,49
	Ucrania	0,13	1,24
	Irlanda	0,12	1,11
	Bulgaria	0,12	1,09
	Suiza	0,11	0,98
	Noruega	0,11	0,99
	Estados Unidos	0,10	0,95
	Dinamarca	0,10	0,92
	Resto	2,52	23,48
	Extranjeros	10,73	100,0
	Nacionales	89,27	
	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 830,8 hectáreas de suelo en el cuarto trimestre, lo que supone un incremento del 28,3% con respecto al mismo trimestre de 2019.

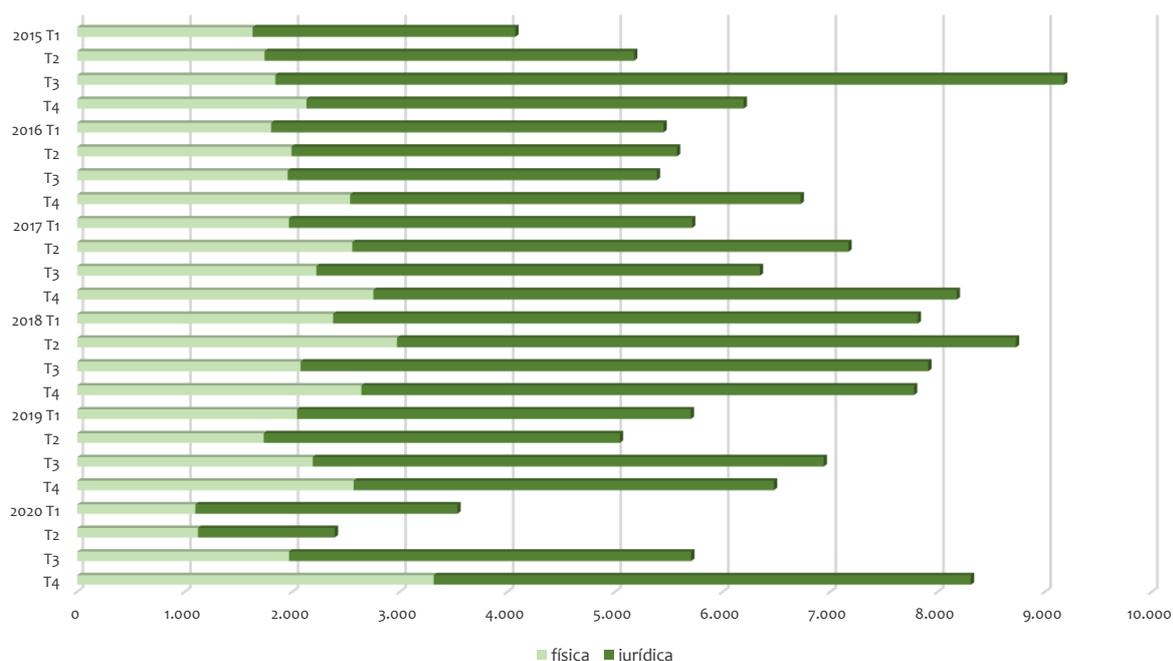
En cuanto al valor del suelo objeto de transacción, alcanzó en el cuarto trimestre un total de 914 millones de euros, lo que representa un incremento del 15% respecto al año anterior.

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
2017 T1	5.717	4,9	1.969	3.748
T2	7.170	28,6	2.558	4.612
T3	6.347	17,8	2.224	4.123
T4	8.177	21,6	2.754	5.423
2018 T1	7.815	36,7	2.380	5.435
T2	8.729	21,7	2.974	5.756
T3	7.912	24,7	2.077	5.835
T4	7.780	-4,9	2.642	5.137
2019 T1	5.705	-27,0	2.044	3.660
T2	5.045	-42,2	1.734	3.311
T3	6.941	-12,3	2.190	4.751
T4	6.477	-16,7	2.570	3.908
2020 T1	3.535	-38,0	1.099	2.436
T2	2.395	-52,5	1.123	1.272
T3	5.708	-17,8	1.969	3.739
T4	8.308	28,3	3.314	4.995

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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

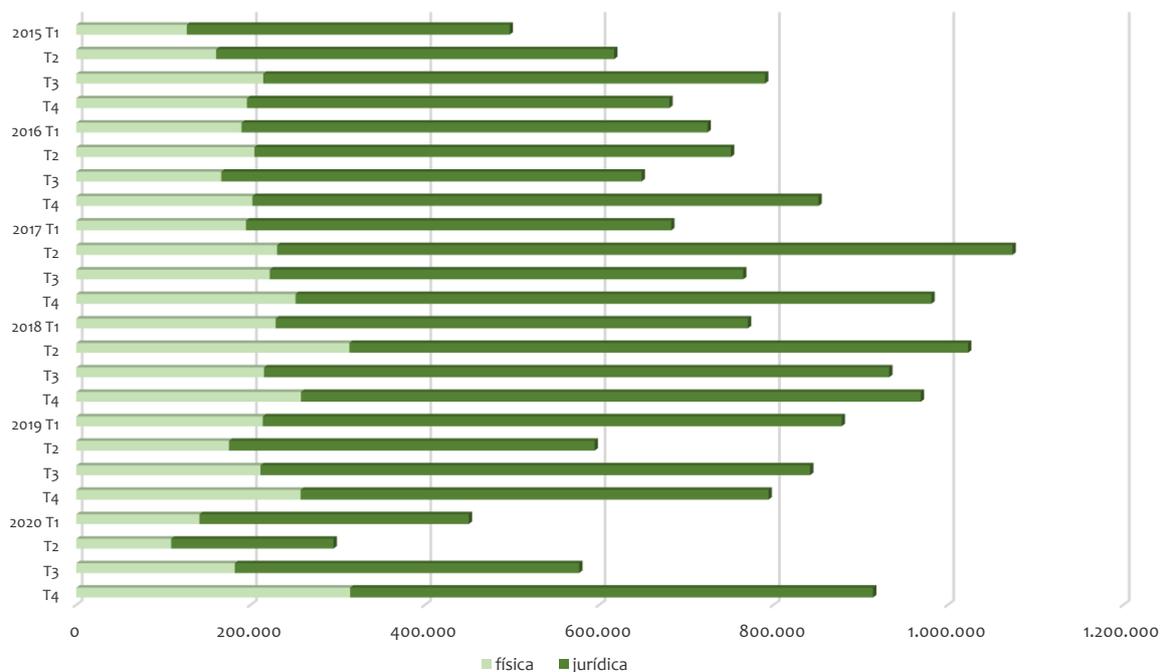


Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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

	Valor de las transacciones	Variación anual	adquirente persona (Miles €)	
	Miles €	(%)	física	jurídica
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
T4	914.162	15,1	314.178	599.984

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.

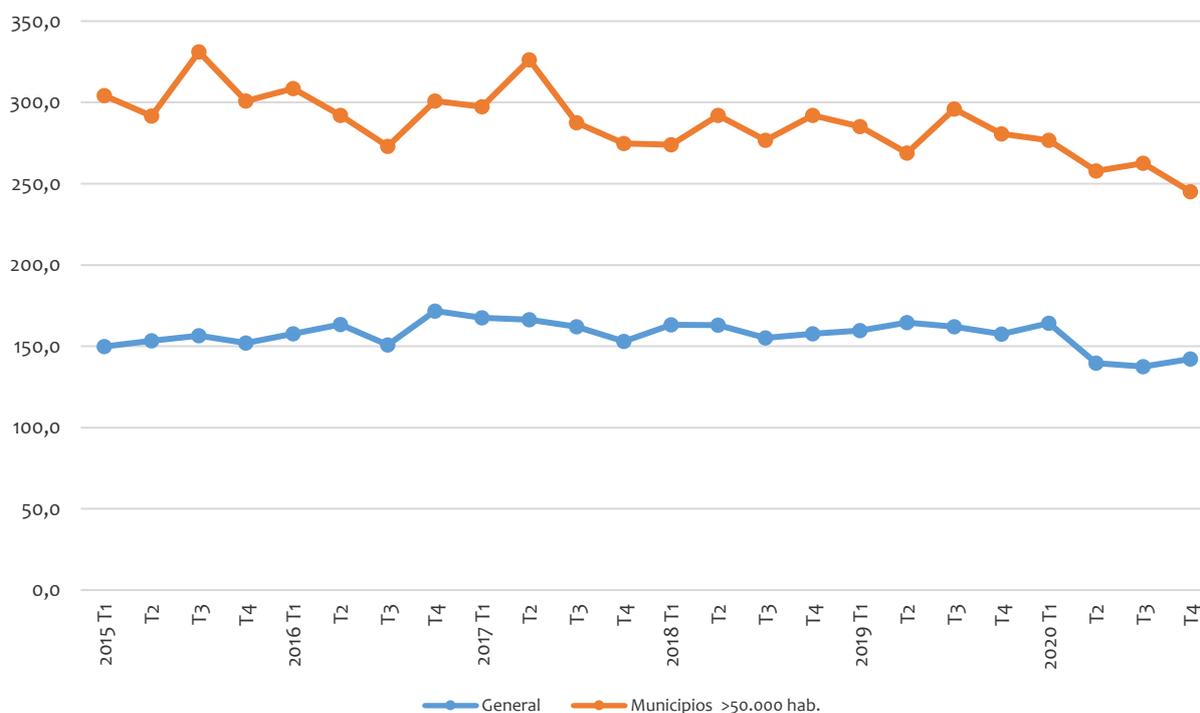
En el primer trimestre de 2020 se sitúa en los 164 €/m², habiendo alcanzado hace cuatro años el máximo de 172 €/m². El valor en el cuarto trimestre de 2020 se ha reducido un -9,7%, en variación anual, hasta el valor 142,1 €/m²

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 cuarto trimestre es de 245,1 €/m², con un descenso en la variación interanual de un -12,7%.

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 (%)
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
T4	142,1	245,1	1,7	-9,7	-12,7

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.

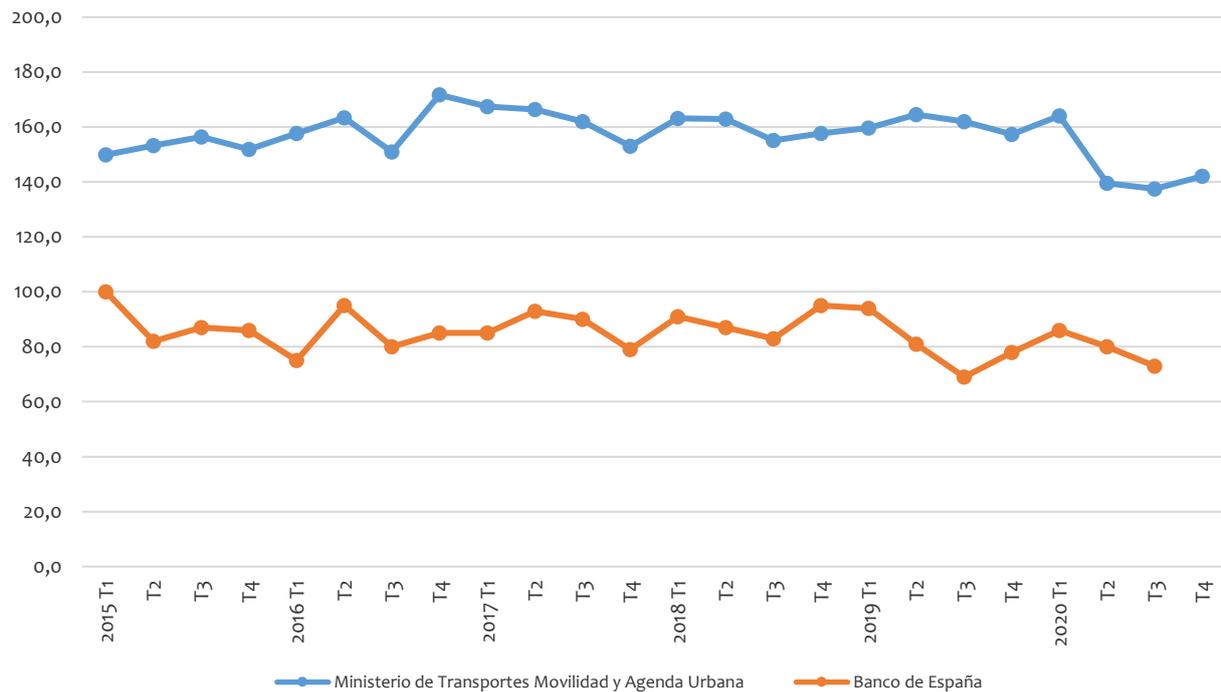
Las tendencias que marcan ambas series son similares, pero los valores de la información del Banco de España son, en conjunto, inferiores entre un 30% y un 40%, a los del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

El último dato comparable es el correspondiente al tercer trimestre de 2020, con un precio medio del suelo urbano de 137,5 €/m² según el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y 73 €/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	73
T4	142,1	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, que son los mismos del boletín anterior, en el mes de febrero 2020 fueron concedidas licencias para un total de 4.136 viviendas de nueva planta y 390 viviendas en rehabilitación, es decir un 9,4% de las licencias de nueva planta.

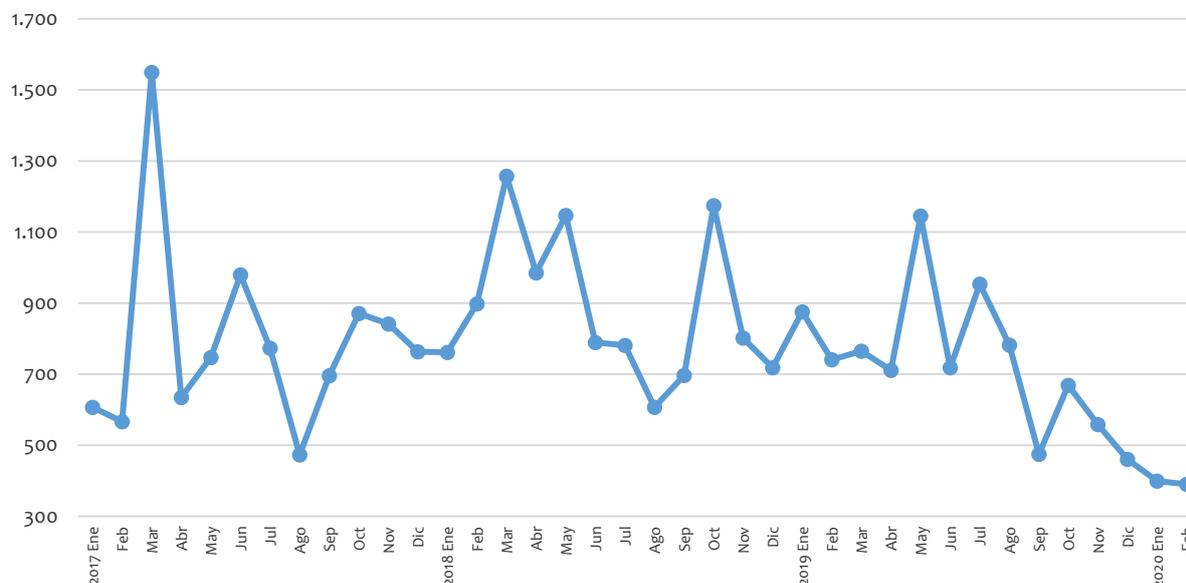
Se puede destacar que en los meses de marzo, mayo y octubre de 2018, y mayo de 2019 se concedieron más de 1.000 licencias de rehabilitación cada mes. En todo 2019 se concedieron un total de 79.578 licencias de nueva planta, y 8.853 para rehabilitación, lo que representa el 11% de las de nueva planta.

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 diciembre 2020 los visados de dirección de obra, en número de viviendas, para ampliación y fundamentalmente reforma, representaron el 24,2% del total de visados alcanzando las 2.257 viviendas, lo que representa un aumento del 7,8% en variación interanual.

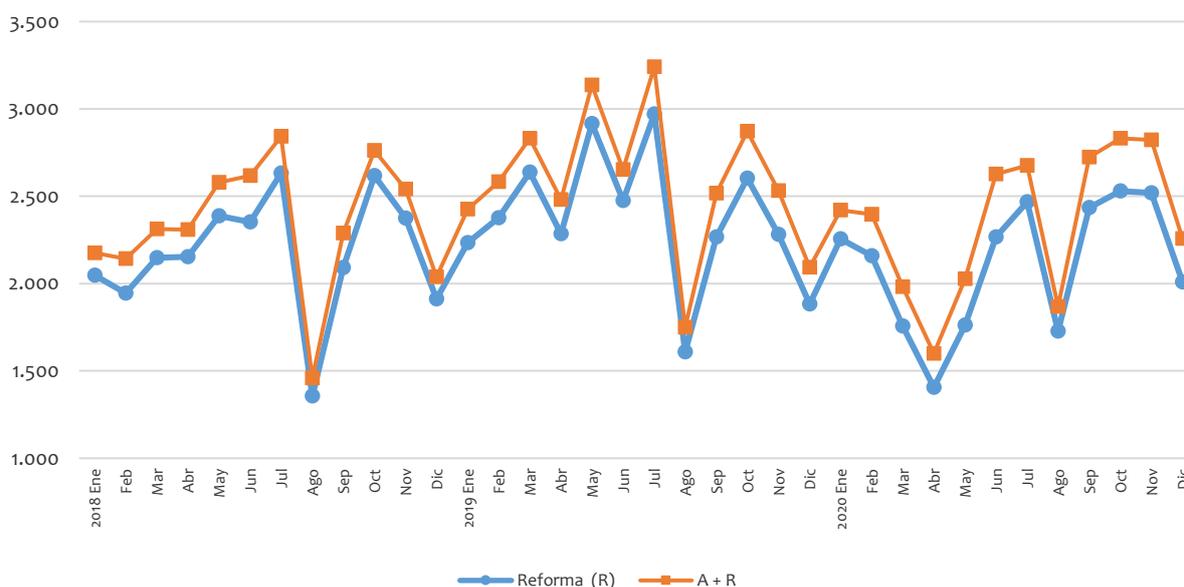
El número total de visados por trimestres, en los dos últimos años varía entre los 30.089 del primer trimestre de 2018, y los casi 37.000 visados del segundo trimestre de 2019. En el último trimestre se realizaron un total de 30.997 visados.

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 (%)
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	7.190	140	1.728	1.868	26,0	4,8	6,8
Sep	11.212	289	2.435	2.724	24,3	3,7	8,2
Oct	9.845	302	2.529	2.831	28,8	-19,4	-1,4
Nov	11.836	303	2.519	2.822	23,8	25,6	11,5
Dic	9.316	248	2.009	2.257	24,2	-8,4	7,8

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 cuarto trimestre se otorgaron 9.426 calificaciones provisionales para rehabilitación protegida, que corresponden básicamente a la comunidad autónoma de Andalucía 2.575, y País Vasco 2.281, y Navarra 1.170 viviendas.

Las calificaciones definitivas han sido 26.061 en el cuarto trimestre, básicamente de Cataluña 11.109, Galicia 7.735, País Vasco 2.281, y Navarra 1.668 viviendas.

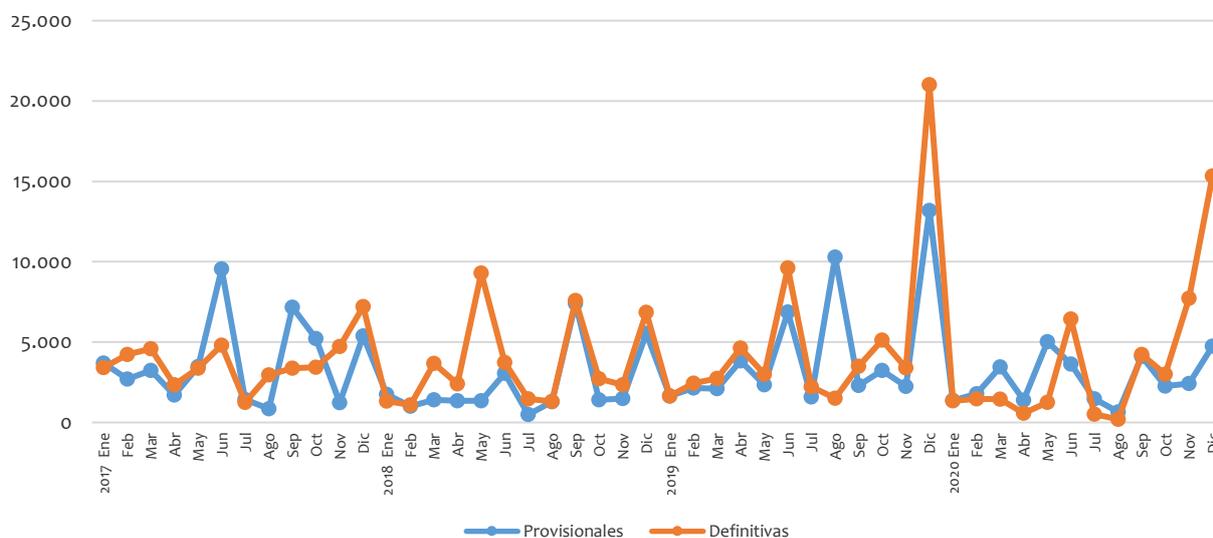
Por último es de destacar, en el gráfico correspondiente, los picos que se producen al finalizar cada año, acumulando tanto en las calificaciones provisionales como definitivas.

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

	Provisionales	Definitivas
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	1.369	1.343
Feb	1.783	1.460
Mar	3.451	1.456
Abr	1.378	566
May	5.024	1.245
Jun	3.636	6.432
Jul	1.473	516
Ago	646	196
Sep	4.112	4.234
Oct	2.268	2.988
Nov	2.418	7.730
Dic	4.740	15.343

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.

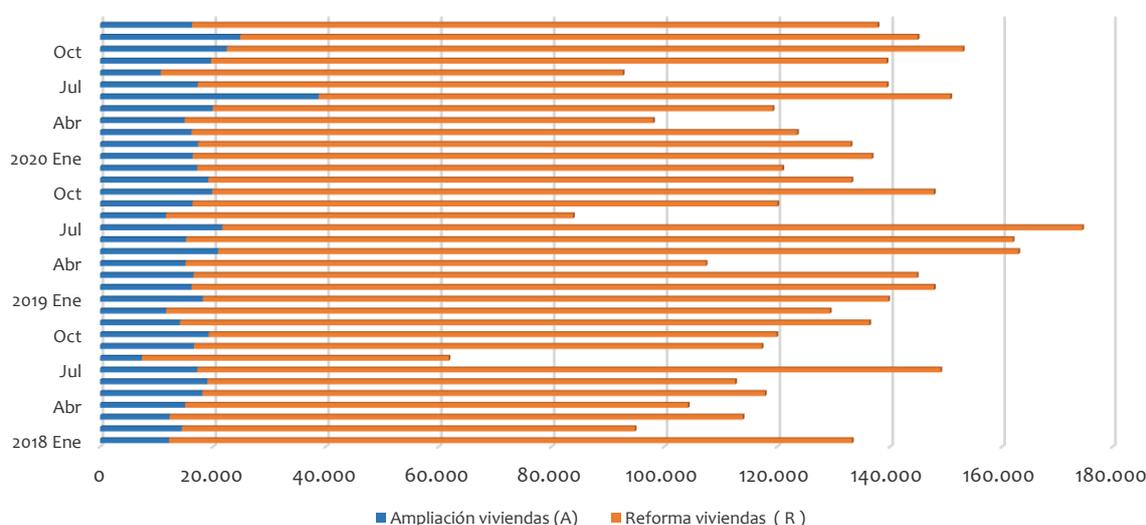
Los datos del último mes conocido, diciembre de 2020, alcanzan un presupuesto de 837,6 millones de euros, de los que un 16,5% corresponde a obras de ampliación y reforma. Asimismo, se registró una variación anual de este tipo de obras del 14%. La correspondiente a obra nueva representó una variación interanual del -14,8% en el mismo mes de diciembre 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 (%)
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	595.495	502.828	10.746	81.922	92.667	15,6	-6,1	10,5
Sep	1.011.647	872.208	19.682	119.757	139.439	13,8	9,2	16,1
Oct	883.842	730.878	22.477	130.487	152.964	17,3	-19,9	3,5
Nov	1.012.514	867.562	24.836	120.115	144.951	14,3	29,6	8,8
Dic	837.653	699.801	16.273	121.579	137.851	16,5	-14,8	14,0

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 cuarto trimestre de 2020, según se observa en el **Gráfico 5.1**, en el 131,6% 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.

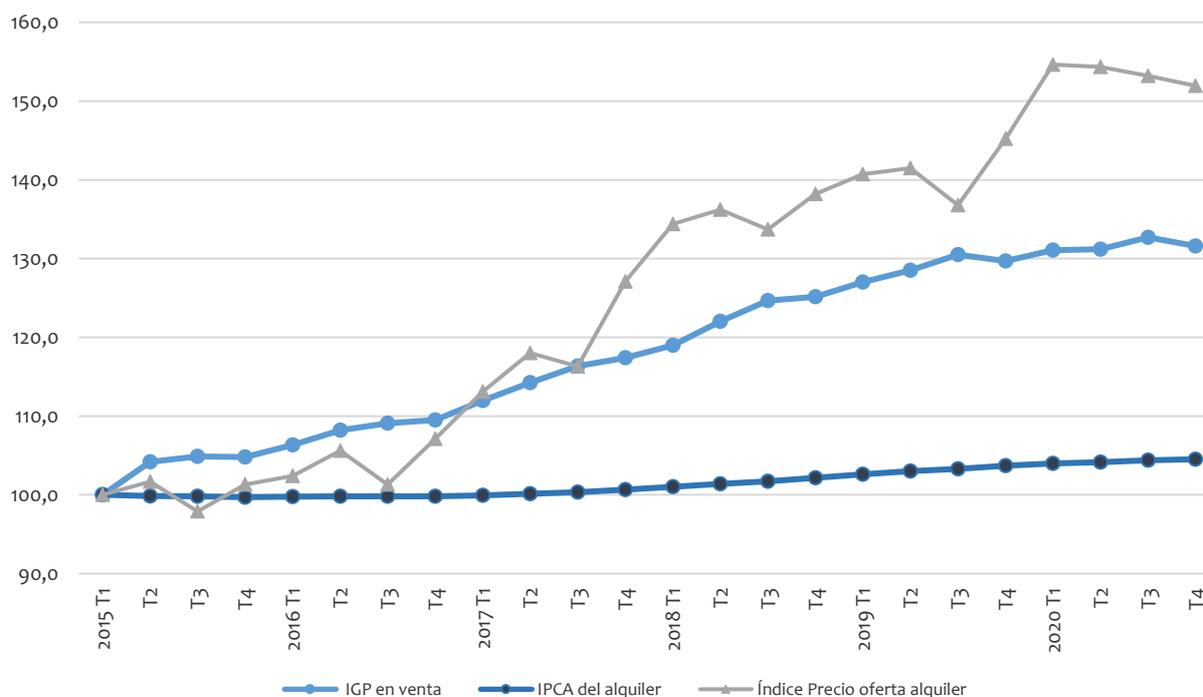
Para homogeneizar los índices, se ha tomado como base 100 el primer trimestre de 2015.

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
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
T4	131,6	104,5	151,9

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.

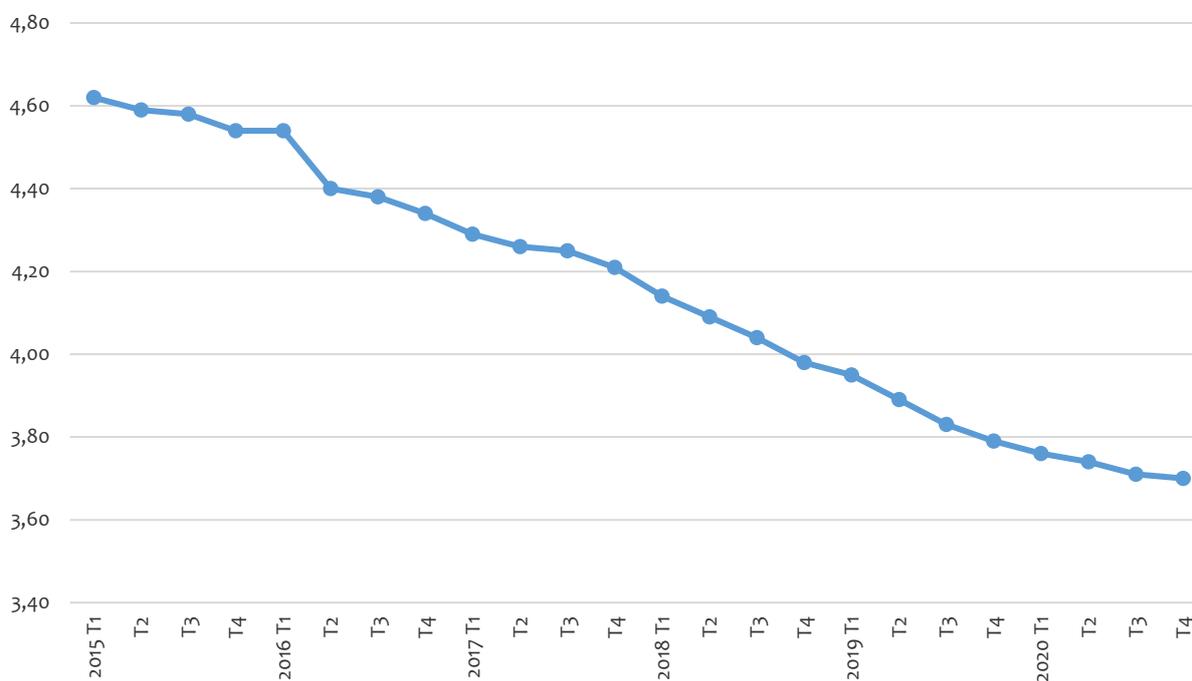
A partir de esa fecha la rentabilidad, como se puede observar en el gráfico correspondiente, inicia un ligero, pero continuado descenso, y en el cuarto trimestre de 2020 la rentabilidad es del 3,7%, equivalente a la de hace siete años.

Tabla 5.2. Rentabilidad bruta del alquiler (%).

	Rentabilidad
2017 T1	4,29
T2	4,26
T3	4,25
T4	4,21
2018 T1	4,14
T2	4,09
T3	4,04
T4	3,98
2019 T1	3,95
T2	3,89
T3	3,83
T4	3,79
2020 T1	3,76
T2	3,74
T3	3,71
T4	3,70

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 487.855 millones de euros en el cuarto trimestre de 2020. Esta cifra multiplica 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 cuarto trimestre, 16.360 millones de euros, representa sólo el 3,35% del de adquisición de vivienda.

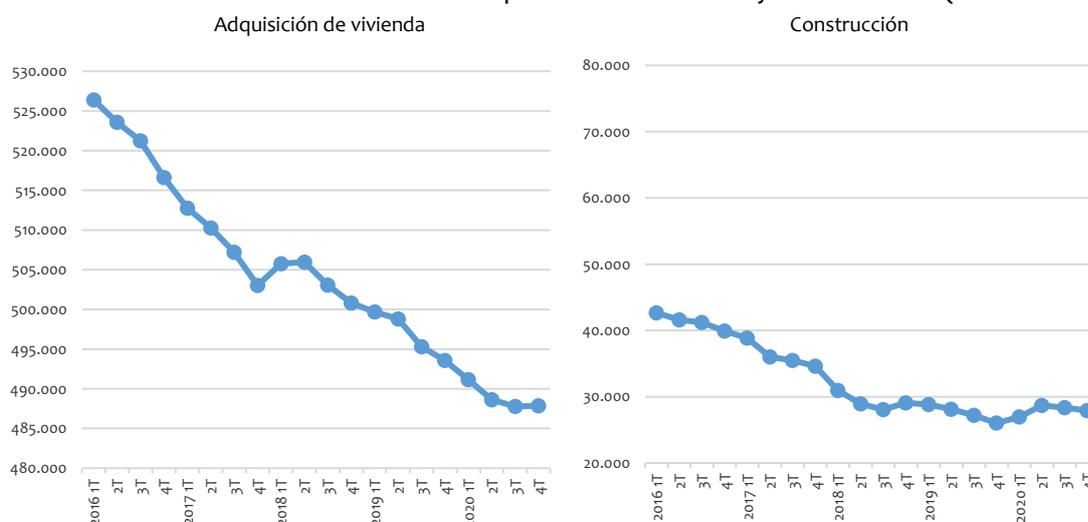
Tabla 6.1. Crédito inmobiliario vivo: totales en millones de euros y variación anual porcentual.

	crédito inmobiliario vivo, millones €				Variación anual (%)			
	Adquisición vivienda	Rehabilitación vivienda	Construcción	Actividad inmobiliaria	Adq. vivienda	Rehab	Construc.	Act. Inmob.
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
4T	487.855	16.360	27.895	81.943	-1,2	-5,4	7,2	-7,0

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.

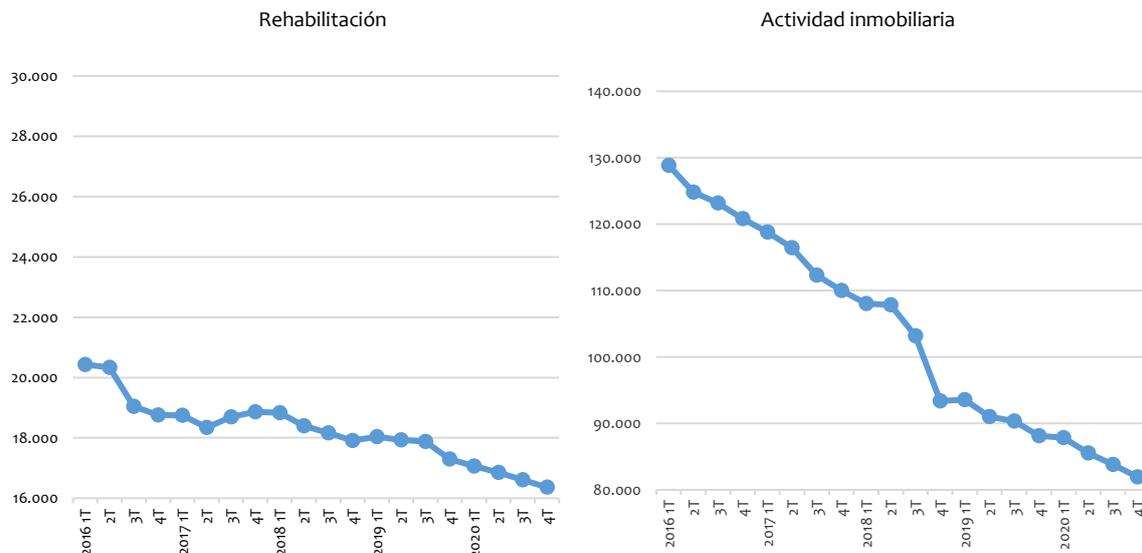
Gráfico 6.1.a. Crédito inmobiliario vivo: adquisición de vivienda y construcción (millones de €).



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 cuarto trimestre de 2020 se han registrado un total de 83.132 hipotecas sobre vivienda, con una variación interanual del -7,8%, y con un valor medio de 135.759 euros por vivienda.

El importe total del valor prestado en el último trimestre es de 11.286 millones de euros, y representa una disminución del -1,8% en relación con el mismo trimestre del año anterior. Hay que señalar en el último trimestre, cuarto de 2020, se han cancelado 77.825 hipotecas.

En el año 2020 se constituyeron un total de 333.721 hipotecas sobre vivienda, lo que representa una disminución del -7,6% en relación con la cifra del año anterior.

Tabla 6.2. Préstamos hipotecarios constituidos sobre vivienda.

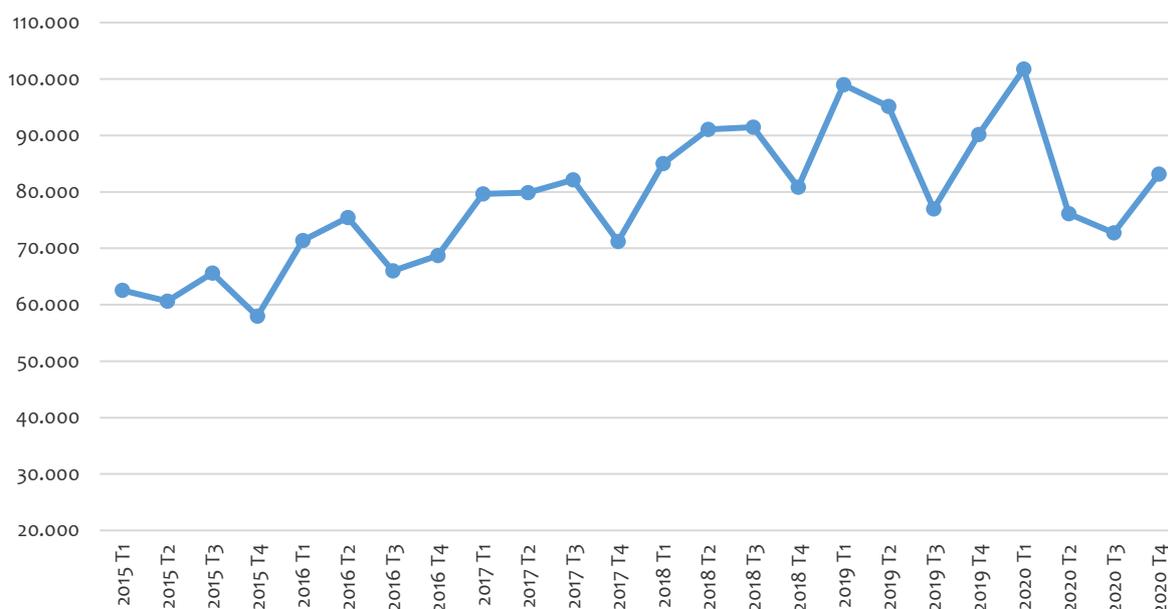
	Nº total de hipotecas	importe (miles €)
2017 T1	79.633	9.115.051
2017 T2	79.880	9.195.474
2017 T3	82.107	9.768.233
2017 T4	71.223	8.586.109
2018 T1	85.000	10.289.120
2018 T2	91.087	11.123.850
2018 T3	91.440	11.460.131
2018 T4	80.799	10.411.781
2019 T1	99.010	12.217.401
2019 T2	95.141	11.807.505
2019 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
2020 T4	83.132	11.285.915

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.

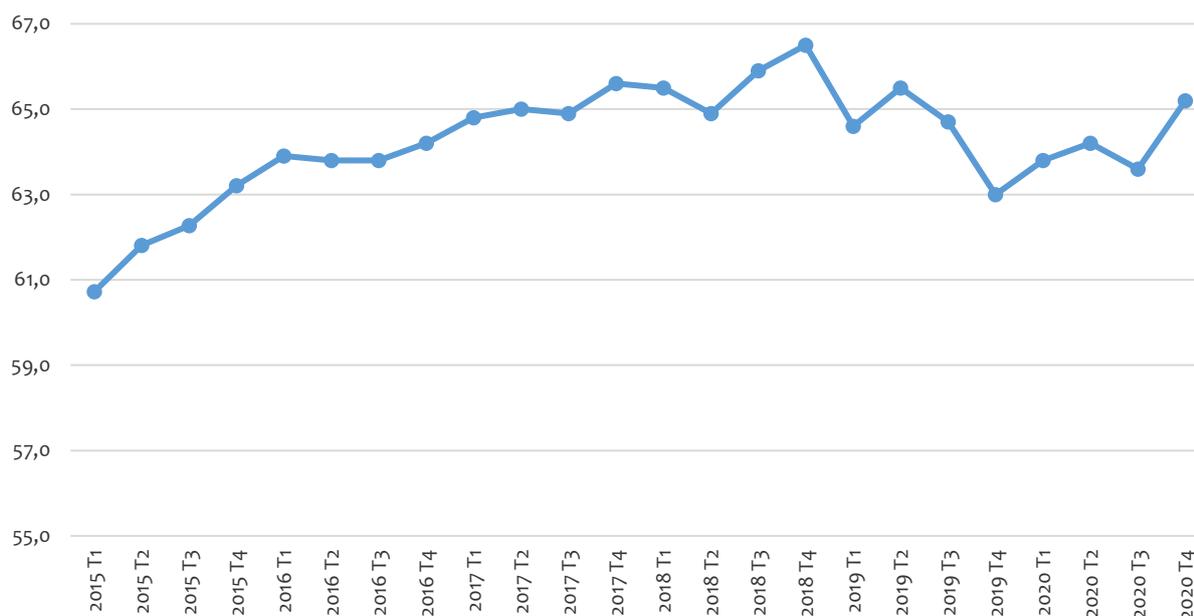
La evolución de la relación entre el principal del préstamo y el valor de tasación del inmueble, inscrito en el Registro, se presenta en la **Tabla y Gráfico 6.3**.

En los siete últimos años se ha producido un incremento discontinuo desde el 58% del primer trimestre de 2014, hasta el último valor conocido correspondiente al cuarto trimestre de 2020, que eleva este porcentaje hasta el 65,2%.

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

	Relación préstamo/valor %
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
2020 T4	65,2

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.

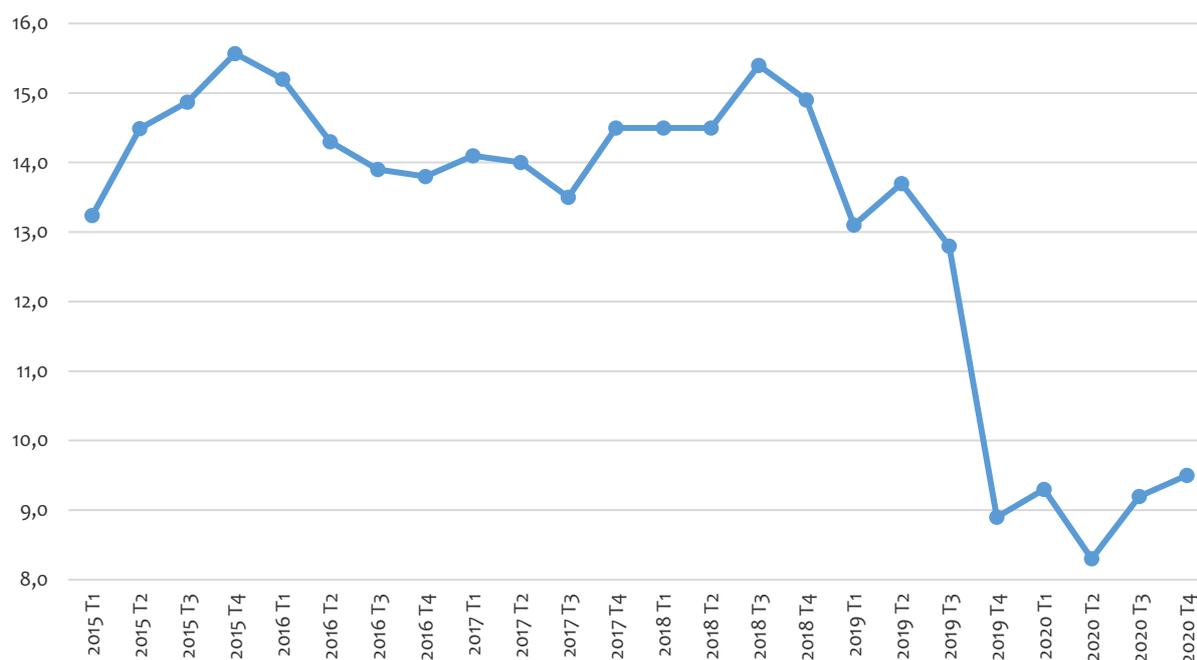
A partir de esta fecha el porcentaje ha aumentado de manera discontinua, hasta alcanzar valores máximos de 15,6% en el cuarto trimestre de 2015, y 15,4% en el tercer trimestre de 2018, iniciándose un profundo descenso desde esa fecha.

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 cuarto trimestre de 2020 en el 9,5% 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%
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
2020 T4	9,5

Fuente: Banco de España.

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

Fuente: Banco de España.

La accesibilidad económica a la adquisición de vivienda.

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

El último dato disponible, septiembre de 2020, al cierre de este boletín, representa una cifra de 171.081 millones de euros.

En relación con el mismo mes del año anterior, se produce una disminución del -2,1%.

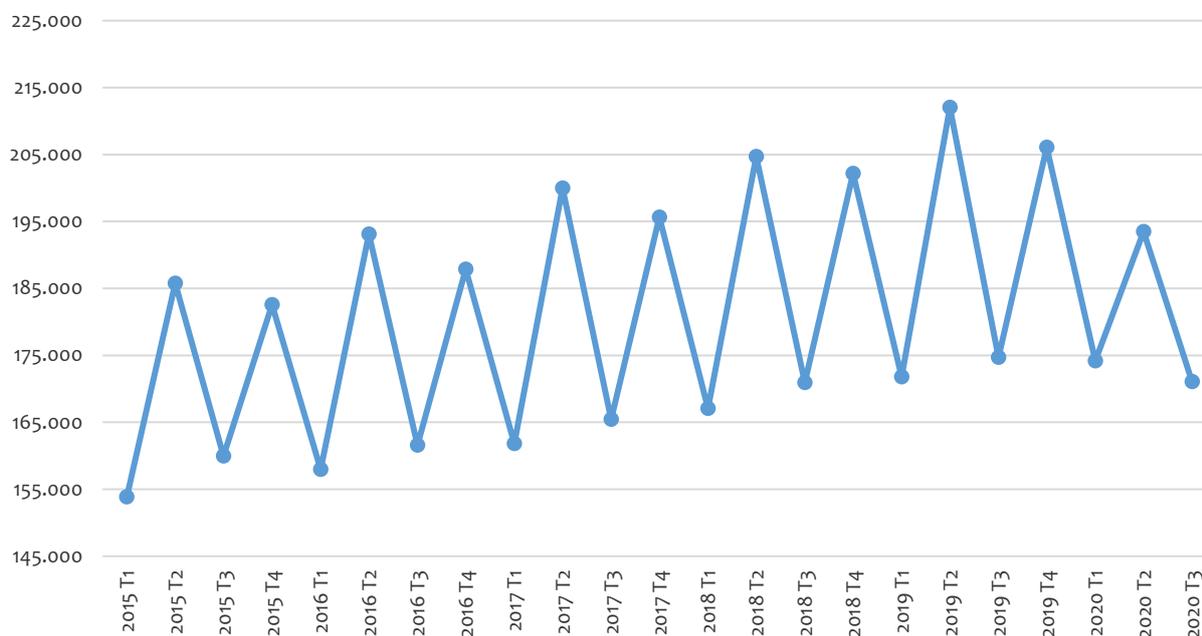
Tabla 6.5. Situación económica de los hogares.

	Renta bruta disponible de los hogares (Millones €)	Variación anual (%)	Endeudamiento de los hogares (% PIB)
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	174.171	1,4	61,4
2020 T2	193.502	-8,7	65,2
2020 T3	171.081	-2,1	65,8
2020 T4	s.d.		

Fuente: Banco de España.

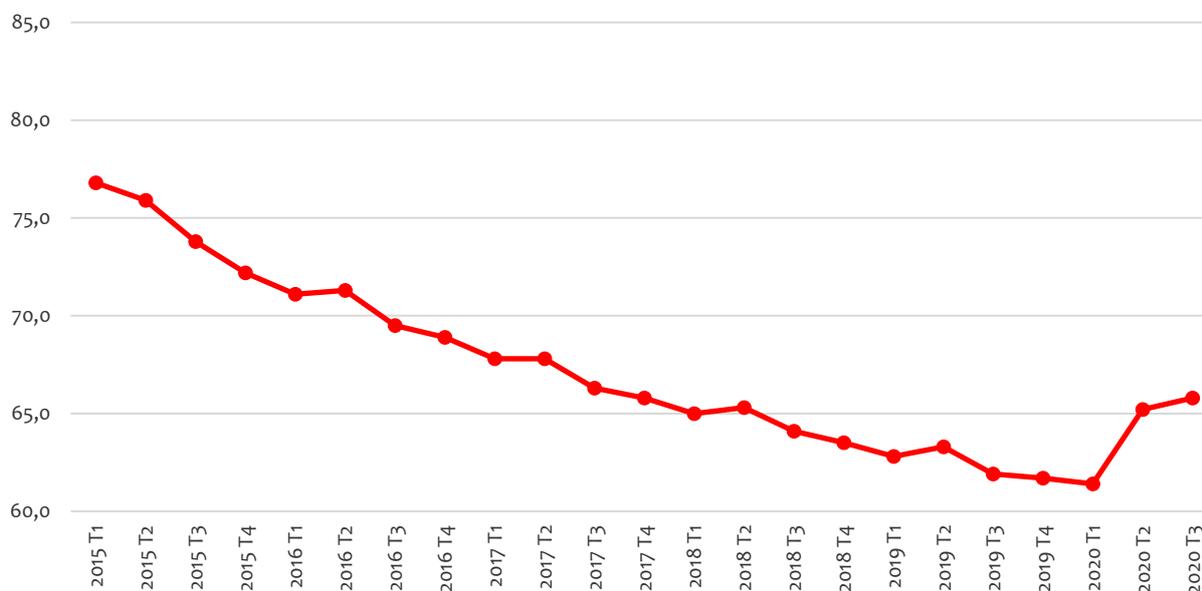
El endeudamiento de los hogares en relación con el PIB mantiene un descenso continuado en los últimos ocho años, desde el 84,9% del primer trimestre de 2013, hasta el 65,8% del PIB, registrado en el tercer trimestre de 2020, que es el último dato disponible, con una ligera recuperación.

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 Banco de España del cuarto trimestre de 2020 se ha modificado ligeramente los datos en los últimos seis 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 primer trimestre de 2019. El dato actual del cuarto trimestre de 2020 es el 30,8%.

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.

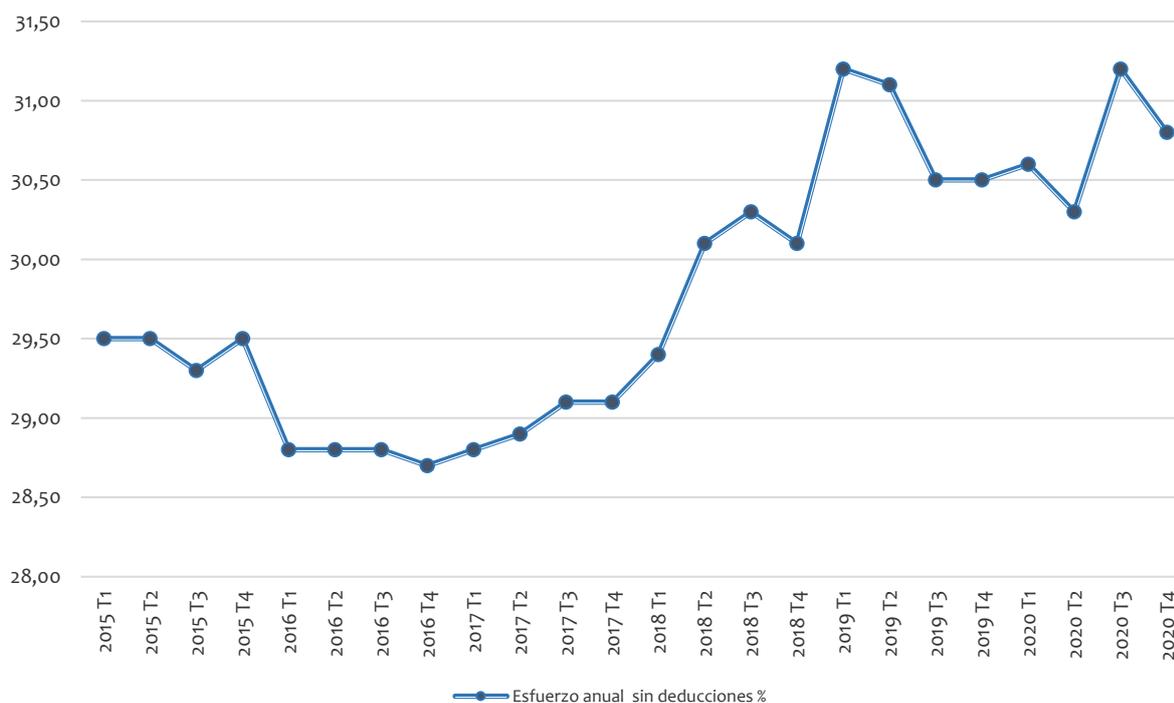
El último dato disponible del cuarto trimestre de 2020, la cifra alcanza los 7,33 años de renta disponible por hogar.

Tabla 6.6. Accesibilidad económica de la vivienda.

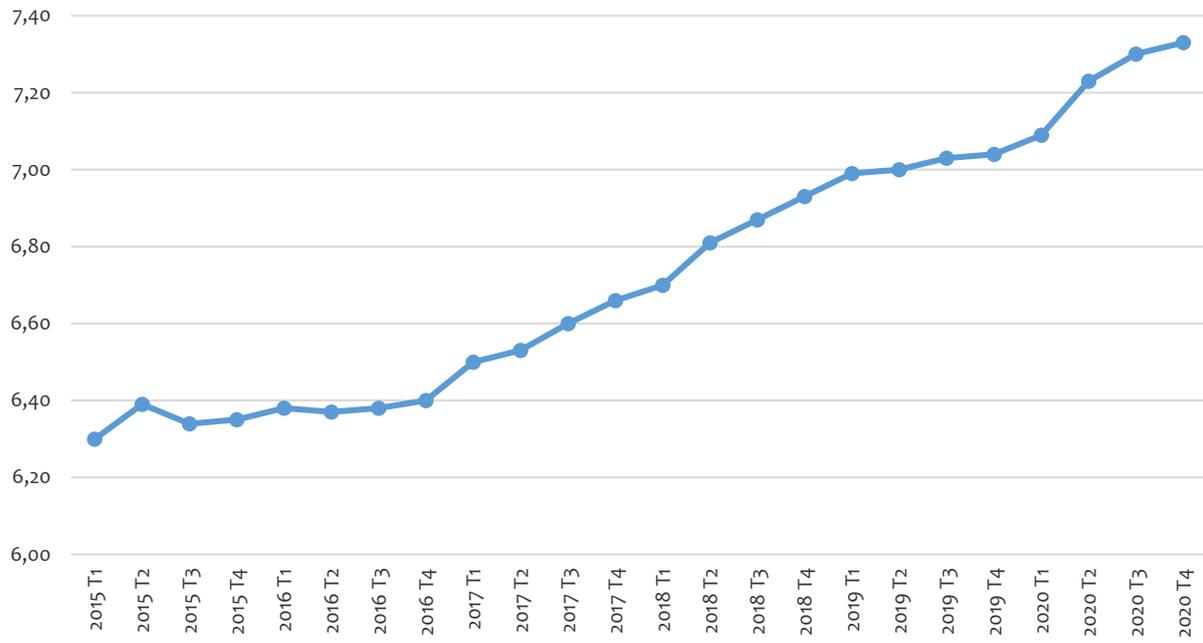
	Relación precio vivienda/renta hogar años	Esfuerzo anual sin deducciones %
2017 T1	6,50	28,80
2017 T2	6,53	28,90
2017 T3	6,60	29,10
2017 T4	6,66	29,10
2018 T1	6,70	29,40
2018 T2	6,81	30,10
2018 T3	6,87	30,30
2018 T4	6,93	30,10
2019 T1	6,99	31,20
2019 T2	7,00	31,10
2019 T3	7,03	30,50
2019 T4	7,04	30,50
2020 T1	7,09	30,60
2020 T2	7,23	30,30
2020 T3	7,30	31,20
2020 T4	7,33	30,80

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. CRÉDITOS 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, se recogen por tanto, los datos publicados para el total de adquisición de vivienda, que con el último dato publicado asciende al 3,13% en diciembre de 2020.

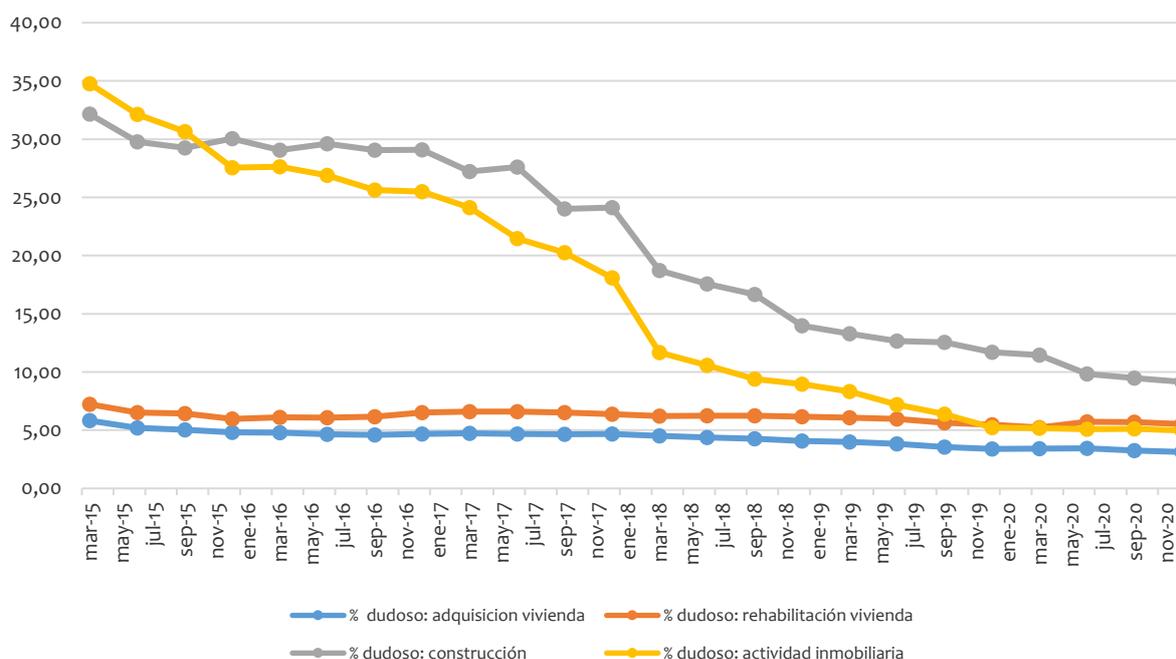
En rehabilitación, la morosidad representa el 5,53%, y en el caso de constructores y promotores inmobiliarios, que a principios de 2008 tenían un porcentaje de créditos dudosos apenas del 1%, el incremento ha sido mucho más elevado, con valores cercanos al 35% hace cinco años. En el cuarto trimestre de 2020 son más moderados, del 9,15% y del 4,98% respectivamente.

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

	% dudoso: adquisición vivienda	% dudoso: rehabilitación vivienda	% dudoso: construcción	% dudoso: actividad inmobiliaria
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
dic-20	3,13	5,53	9,15	4,98

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 cuarto trimestre de 2020 es de 7.116 ejecuciones, la mitad de hace cinco años.

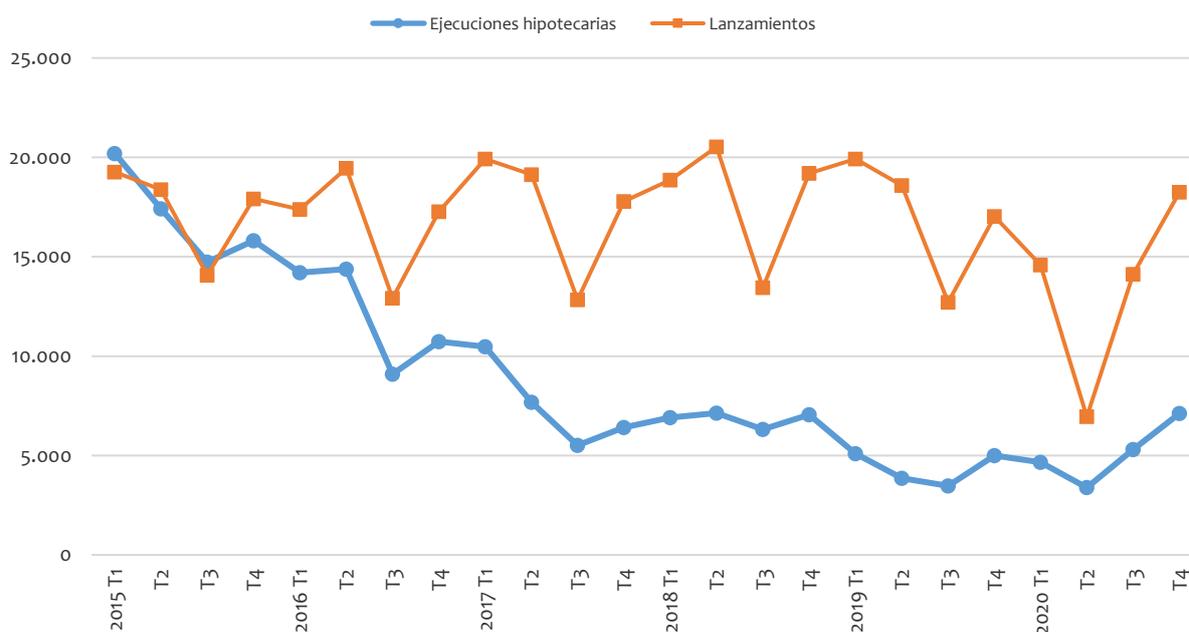
Los lanzamientos han tenido un crecimiento más continuado desde 2008, pasando de 5.600 a los 19.000 a principio de 2012. En el último trimestre, cuarto de 2020, aumenta el 7,2% en relación con el mismo trimestre del año anterior, y se han recibido 18.255 lanzamientos, y practicado una cifra menor, 11.262 de los que 8.046, 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 (%)
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
T4	7.116	42,5	18.255	7,2

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 cuarto trimestre de 2020. De las 10.010 ejecuciones iniciadas sobre el total de fincas, más de la mitad corresponde a vivienda. El total de viviendas afectadas es de 5.708 y de este total 3.018 corresponden a vivienda habitual.

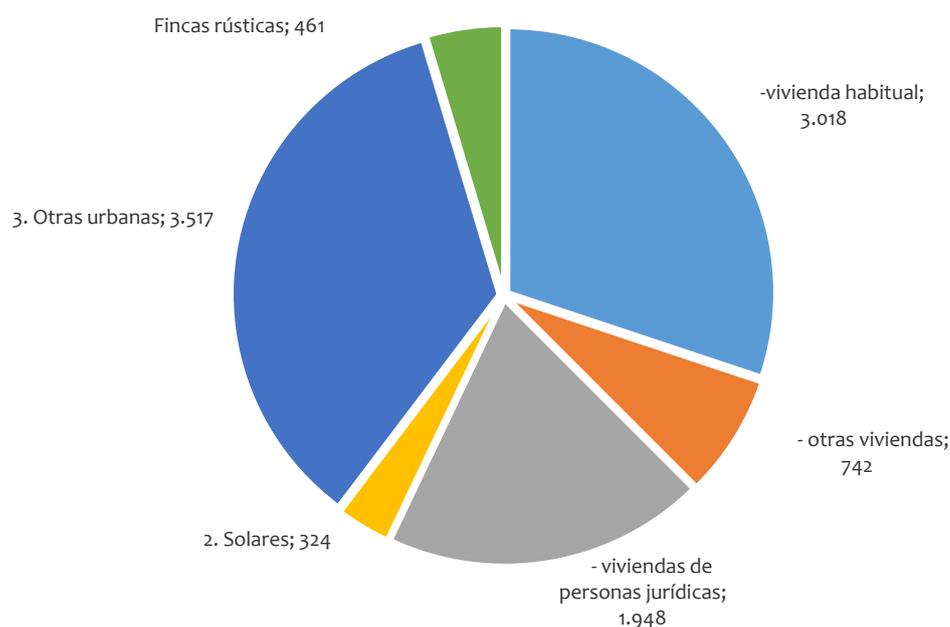
Tabla 7.3. Ejecuciones hipotecarias iniciadas en el cuarto trimestre de 2020.

	2019		2020				% variación último trimestre	
	3 T	4 T	1 T	2 T	3 T	4 T	trimestral	anual
total fincas	12.369	12.882	10.558	5.534	8.648	10.010	15,7	-22,2
Fincas urbanas	11.809	12.246	9.971	5.406	8.230	9.549	16,0	-21,9
1. Total viviendas	5.775	6.016	5.534	2.905	4.756	5.708	20,0	-5,7
-viviendas de personas físicas	1.292	1.833	2.202	1.140	2.305	3.760	63,1	97,0
-vivienda habitual	947	1.380	1.668	0	1.804	3.018	67,3	109,9
- otras viviendas	345	453	534	1.140	501	742	48,0	57,4
- viviendas de personas jurídicas	4.483	4.183	3.332	1.765	2.451	1.948	-20,5	-53,0
2. Solares	599	802	470	148	300	324	8,0	-59,0
3. Otras urbanas	5.435	5.428	3.967	2.353	3.174	3.517	10,8	-34,6
Fincas rústicas	560	636	587	128	418	461	10,3	-27,5

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 cuarto trimestre de 2020.



Fuente: INE.

En la **Tabla y Gráfico 7.4** aparecen por comunidades autónomas, las viviendas con ejecución hipotecaria iniciada en el cuarto trimestre de 2020, según estado y titular de las mismas. Del total de 5.708 viviendas, el 13% corresponde a vivienda nueva, y el restante 87% es vivienda usada. En cuanto al titular el 65,9% corresponde a persona física, y el 34,1% a persona jurídica.

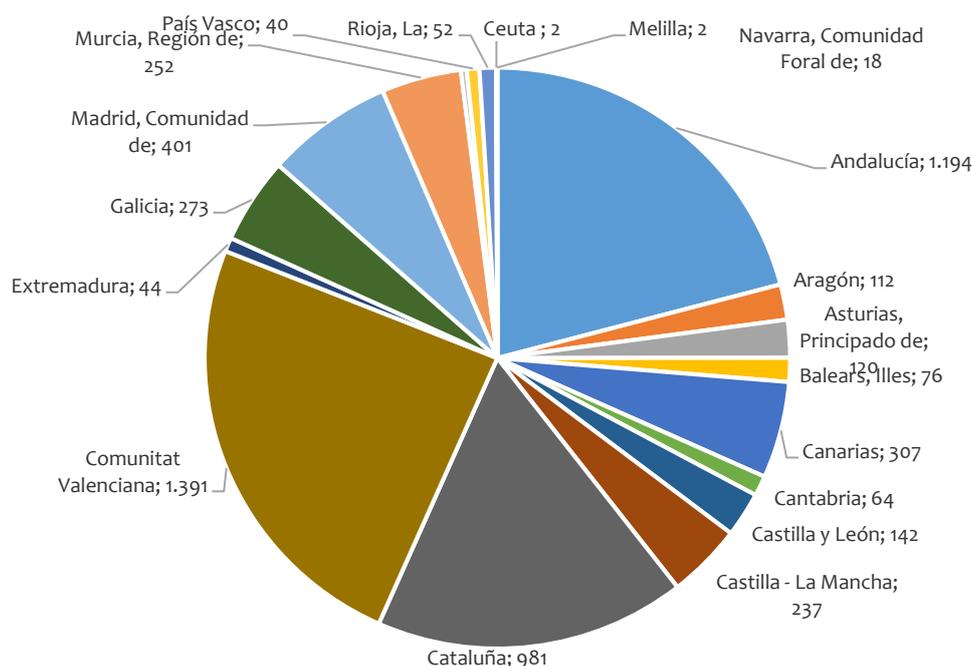
Las comunidades con mayor número de ejecuciones hipotecarias de vivienda son Valencia (1.391), Cataluña (981), y Andalucía (1.194), y la de menor número Navarra con 18 viviendas. El INE señala que, el 56,3% de las ejecuciones hipotecarias iniciadas en el trimestre corresponde a hipotecas constituidas entre 2005 y 2008. Solo un 8,5% 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. 4T de 2020.

	Viviendas	Por estado		Por titular	
		Nueva	Usada	Física	Jurídica
TOTAL	5.708	744	4.964	3.760	1.948
Andalucía	1.194	265	929	741	453
Aragón	112	4	108	82	30
Asturias, Principado de	120	4	116	83	37
Balears, Illes	76	3	73	60	16
Canarias	307	16	291	124	183
Cantabria	64	4	60	44	20
Castilla y León	142	3	139	82	60
Castilla - La Mancha	237	21	216	171	66
Cataluña	981	45	936	830	151
Comunitat Valenciana	1.391	189	1.202	849	542
Extremadura	44	7	37	32	12
Galicia	273	109	164	105	168
Madrid, Comunidad de	401	20	381	332	69
Murcia, Región de	252	34	218	134	118
Navarra, Comunidad Foral de	18	0	18	18	0
País Vasco	40	0	40	40	0
Rioja, La	52	20	32	30	22
Ceuta	2	0	2	2	0
Melilla	2	0	2	1	1

Fuente: INE.

Gráfico 7.4. Viviendas con ejecución hipotecaria iniciada. 4T 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.

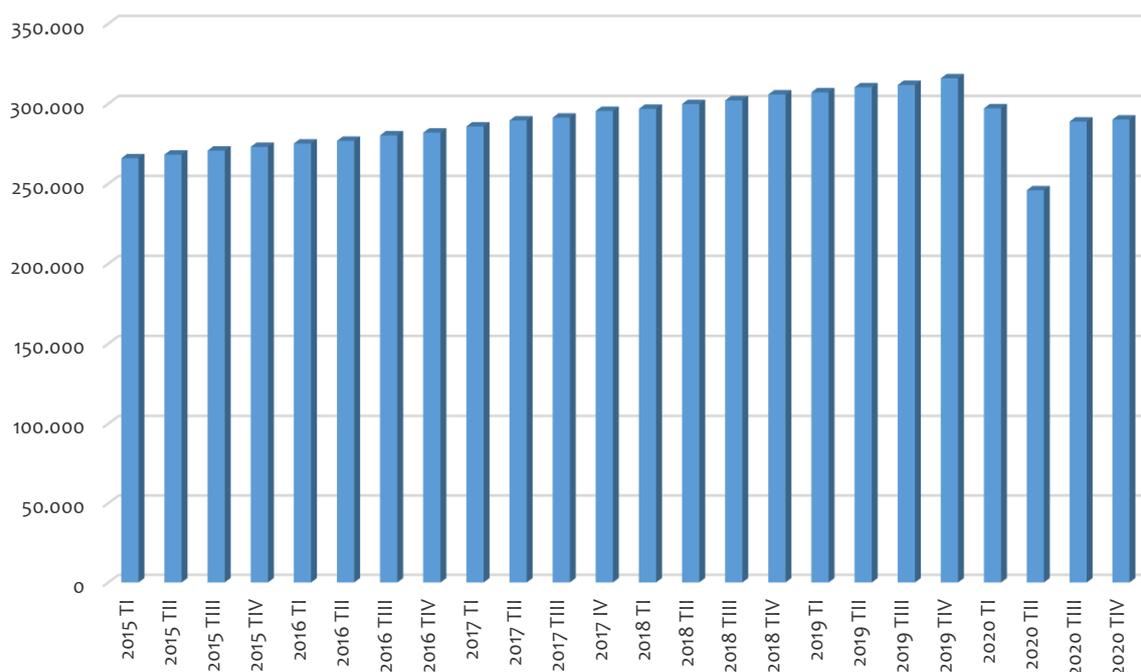
Tabla 8.1. Producto Interior Bruto a precios de mercado. Millones € y %

Unidades: Millones de euros y tasas (Precios corrientes)

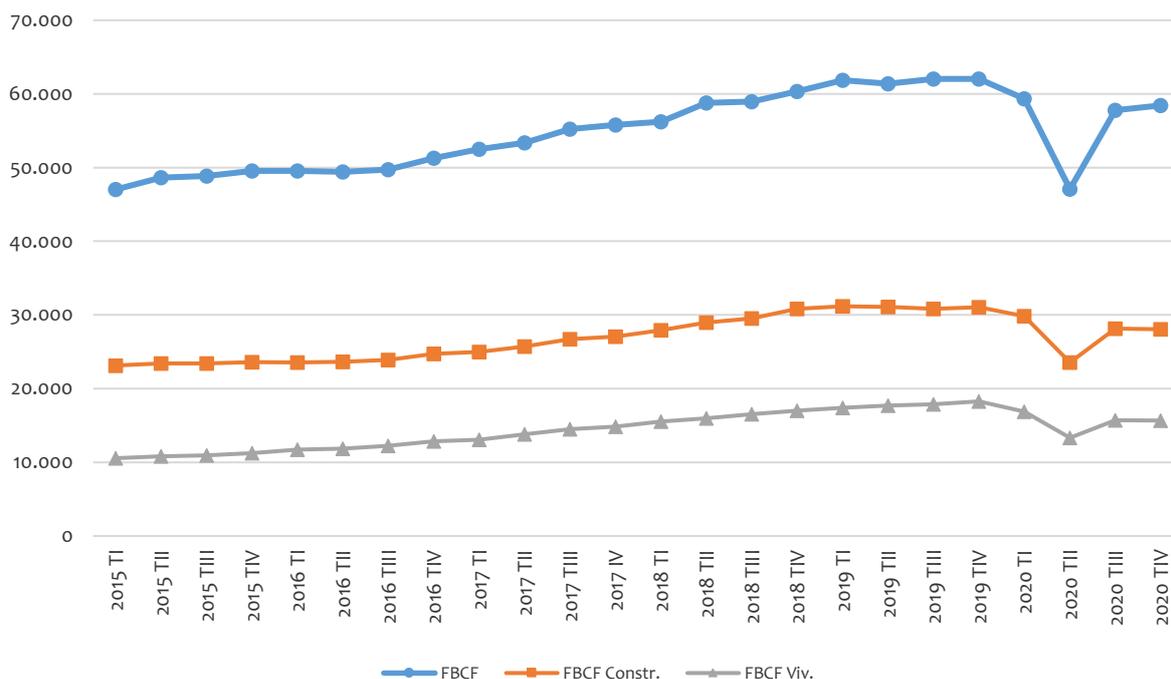
	Datos Base					Variación anual					Participación en PIB		
	PIB	FBCF	FBCF	FBCF	FBCF	PIB	FBCF	FBCF	FBCF	FBCF	FBCF	FBCF	FBCF
			Constr.	Viv.	Otros			Constr.	Viv.	Otros			
2017 TI	285.723	52.522	24.973	13.079	11.894	3,88	5,95	6,02	11,73	0,38	8,7	4,6	4,2
2017 TII	289.461	53.370	25.706	13.804	11.902	4,59	7,96	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 TIV	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	297.084	59.349	29.816	16.890	12.926	-3,24	-4,06	-4,36	-2,85	-6,27	10,0	5,7	4,4
2020 TII	245.832	47.073	23.568	13.312	10.256	-20,76	-23,33	-24,22	-24,88	-23,33	9,6	5,4	4,2
2020 TIII	288.754	57.805	28.134	15.725	12.409	-7,35	-6,81	-8,75	-12,06	-4,19	9,7	5,4	4,3
2020 TIV	290.028	58.427	28.054	15.686	12.368	-8,17	-5,82	-9,59	-14,13	-3,09	9,7	5,4	4,3

Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

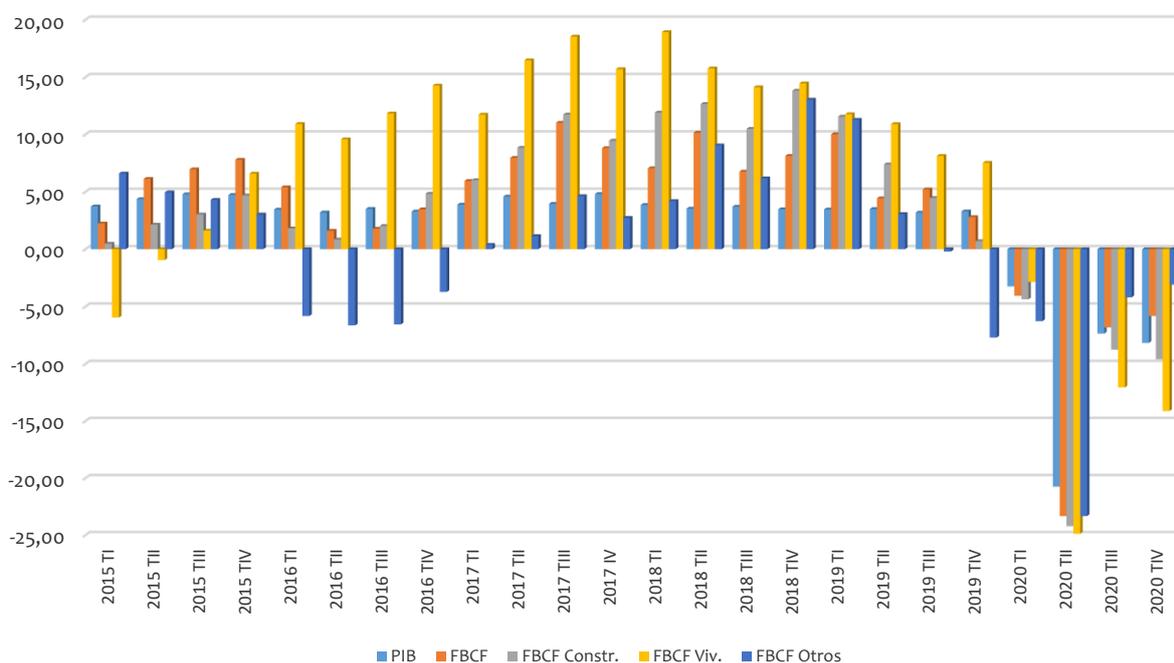
Gráfico 8.1.a. Producto Interior Bruto a precios de mercado. Millones de €



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 cuarto trimestre de 2020 presentan un valor del PIB de 290.028 millones de euros, recuperando casi un 0,5% en relación con el trimestre anterior, y con un descenso -8,2% 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 cuarto trimestre de 2020 se reduce la cifra al 9,7%.

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 a lo largo del año 2020.

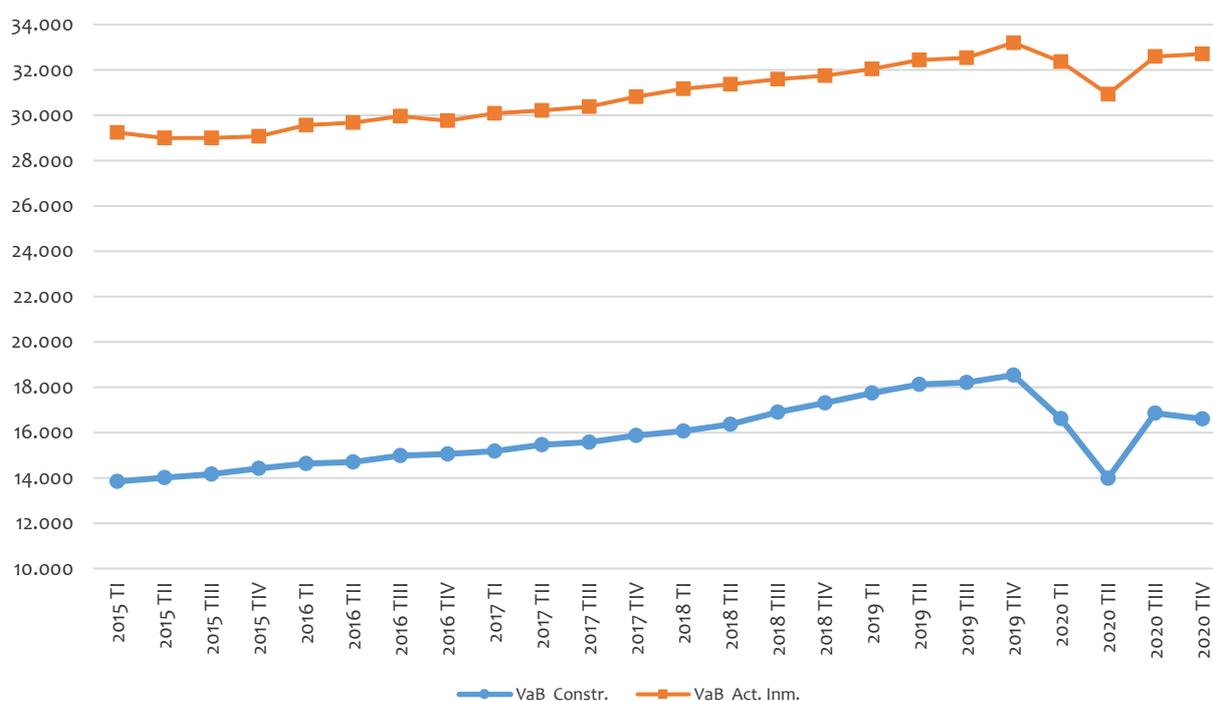
Los datos recogidos en este capítulo ocho del boletín número 36, corresponden a la contabilidad trimestral de España, de la Revisión Estadística 2019 (SEC 2010) y publicados por el INE.

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

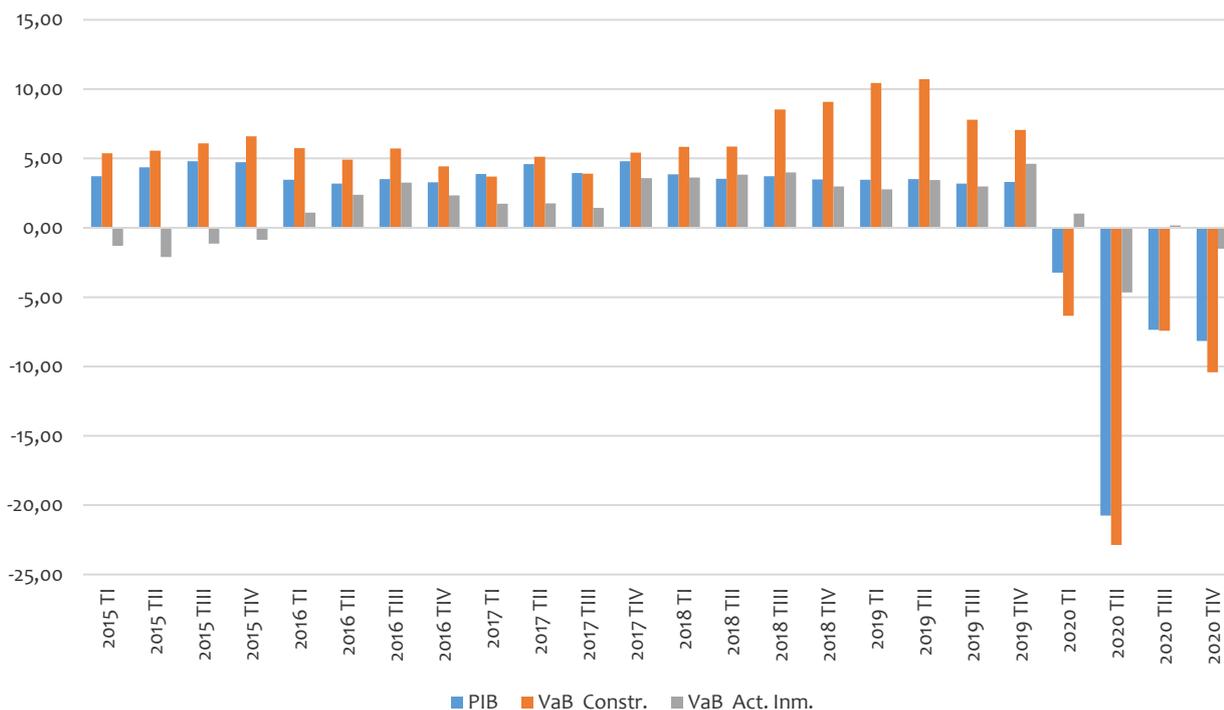
	Datos base (millones de euros)			Variación anual %			Participación PIB %	
	PIB	VaB Constr.	VaB Act. Inm.	PIB	VaB Constr.	VaB Act. Inm.	VaB Constr.	VaB Act. Inm.
2017 TI	285.723	15.176	30.080	3,88	3,70	1,74	5,3	10,5
2017 TII	289.461	15.459	30.206	4,59	5,13	1,76	5,3	10,4
2017 TIII	291.234	15.568	30.382	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	297.084	16.616	32.371	-3,24	-6,34	1,03	5,6	10,9
2020 TII	245.832	13.978	30.928	-20,76	-22,86	-4,66	5,7	12,6
2020 TIII	288.754	16.863	32.600	-7,35	-7,42	0,18	5,8	11,3
2020 TIV	290.028	16.601	32.705	-8,17	-10,42	-1,51	5,7	11,3

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 cuarto trimestre de 2020 es una cifra prácticamente igual a la de hace tres años, produciéndose un descenso del -4,5% en variación anual.

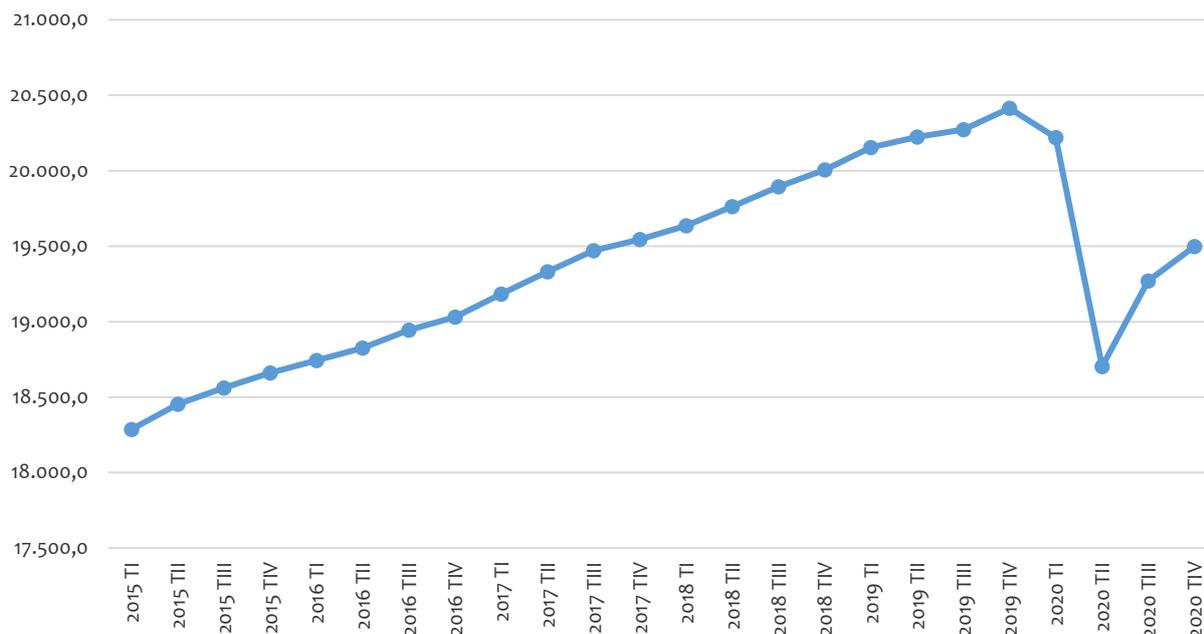
Del total de empleos el 6,7% corresponde a la actividad concreta de la construcción, y el 1,2% corresponde a las actividades inmobiliarias.

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%.

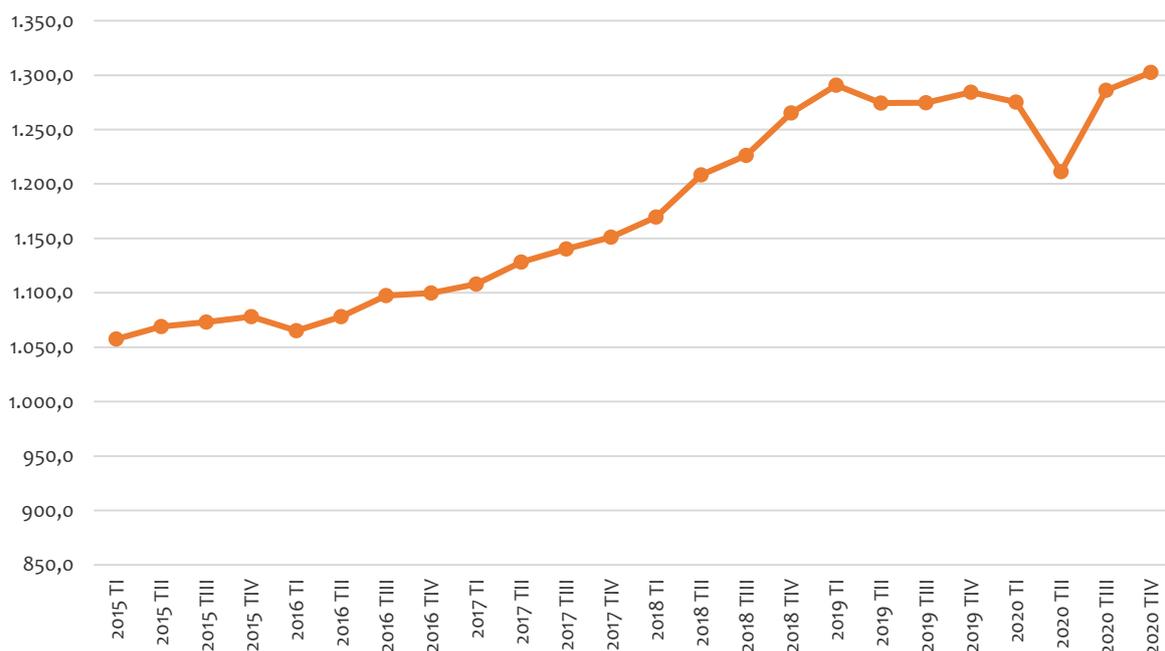
Tabla 8.3. Empleo por ramas de actividad. Ocupados (unidades: miles y tasas).

	Datos base (miles)			Variación anual %			Participación %	
	Empleo total	Constr.	Act Inmob.	Empleo total	Constr.	Act Inmob.	Constr.	Act. Inmob.
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	20.219,2	1.275,1	207,2	0,32	-1,22	-8,24	6,3	1,0
2020 TII	18.702,1	1.211,4	205,9	-7,52	-4,94	-7,25	6,5	1,1
2020 TIII	19.269,8	1.286,2	227,4	-4,95	0,90	4,70	6,7	1,2
2020 TIV	19.497,7	1.302,5	229,1	-4,49	1,43	6,96	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.

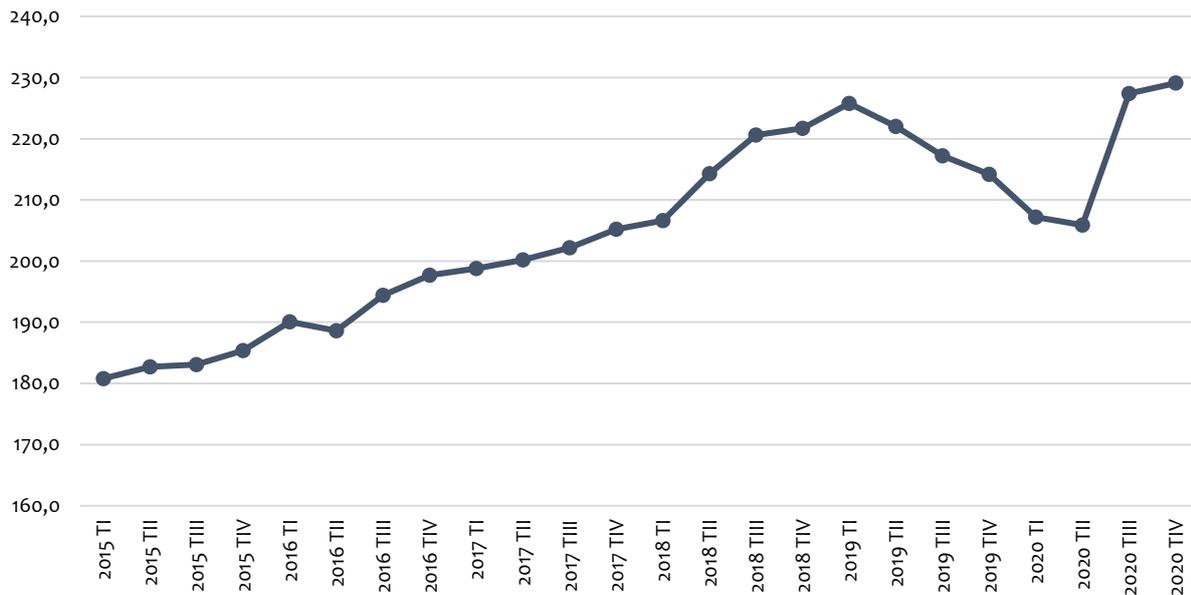
En el primer gráfico del empleo total se puede observar la recuperación continua, en los últimos cinco años, hasta el máximo de 20,4 millones de empleos en el cuarto trimestre de 2019. En los dos primeros trimestres de 2020 se han perdido 1,7 millones de empleos, con un descenso mayor en la curva en el segundo trimestre, recuperando en los dos últimos trimestres 800.000 empleos.

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 cuarto trimestre de 2020 la cifra asciende a 1,3 millones de empleos.

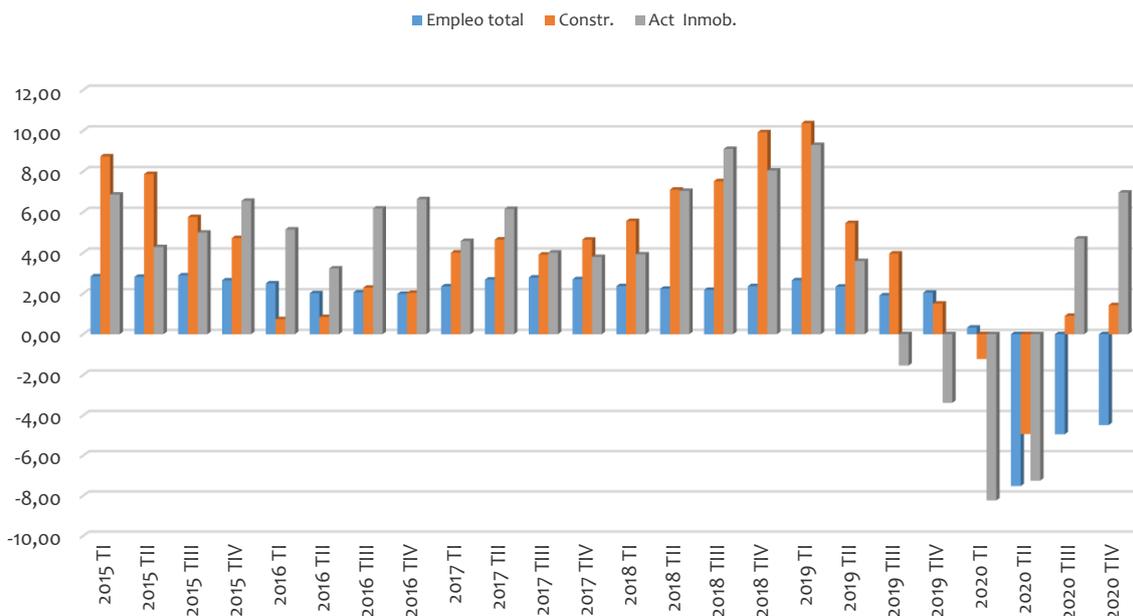
En el caso de las actividades inmobiliarias se observa que la línea del gráfico del empleo es más irregular, aunque también indica una recuperación continua, y más acusada en el tercer trimestre de 2016 y 2018, desde los valores más bajos de hace cinco años, hasta alcanzar el punto más alto en el primer trimestre de 2019, con 225.800 personas, iniciándose a continuación un retroceso continuo, hasta el segundo trimestre de 2020, con 205.900 empleos en la actividad inmobiliaria, con una disminución de casi 20.000 empleos en quince meses, que en los dos últimos trimestres se recuperan hasta alcanzar en el cuarto trimestre los 229.100.

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



Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

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



Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE FOMENTO

SECRETARÍA GENERAL
TÉCNICA

CENTRO
DE PUBLICACIONES