

OBSERVATORIO DE VIVIENDA Y SUELO

Boletín núm. 12
Cuarto trimestre 2014



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE FOMENTO

DIRECCIÓN GENERAL
DE ARQUITECTURA,
VIVIENDA Y SUELO

Centro virtual de publicaciones del Ministerio de Fomento:
www.fomento.gob.es

Catálogo de publicaciones de la Administración General del Estado:
<http://publicacionesoficiales.boe.es>

Título de la obra: **OBSERVATORIO DE VIVIENDA Y SUELO, Boletín número 12, cuarto trimestre 2014**
Autor/Editor: Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo; Centro de Publicaciones, Ministerio de Fomento
Año de edición: abril 2015

Edición digital:

1ª edición electrónica: abril 2015

Formato: Pdf

Tamaño: 16 MB

NIPO: 161-15-009-2

Edita:

Centro de Publicaciones
Secretaría General Técnica
Ministerio de Fomento©

Aviso Legal: Todos los derechos reservados. Esta publicación no podrá ser reproducida ni en todo, ni en parte, ni transmitida por sistema de recuperación de información en ninguna forma ni en ningún medio, sea mecánico, fotoquímico, electrónico o cualquier otro.





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

0. PRESENTACIÓN.

La situación actual del mercado de vivienda y suelo

En el cuarto trimestre de 2014 se escrituraron un total de 111.921 transacciones de vivienda, lo que representa un incremento con respecto al año anterior de un 19,5%, teniendo un creciente peso las transacciones de vivienda usada, que multiplican casi por siete la cantidad de viviendas nuevas.

El número de viviendas libres terminadas se situó en el cuarto trimestre en las 9.106, y se concedieron 3.131 calificaciones definitivas de vivienda protegida. En conjunto, se terminaron un 31,1% menos de viviendas que el mismo trimestre del año anterior, si bien se modera la caída del 58,6% experimentada un año antes.

El precio medio de la vivienda libre se ha mantenido prácticamente estable a lo largo del año 2014, con un valor de 1.463 €/m² en el último trimestre. Y el precio medio del suelo urbano, también con datos del suelo objeto de transacción del Ministerio de Fomento, se situó en los 156 €/m², con una superficie total de suelo, de 800 hectáreas en el cuarto trimestre, lo que representa un 10,7% más que el mismo trimestre del año anterior.

La compra de vivienda por parte de extranjeros sigue creciendo y, según los últimos datos disponibles, representa un 16% del total. Por nacionalidades, según información de los Registradores de la Propiedad, destaca Reino Unido con un 18,6%, Francia 9,4% y Alemania con el 7,3% de los extranjeros compradores de vivienda en España.

El mercado de viviendas en alquiler ha registrado en el último año un nuevo incremento en la rentabilidad bruta, que ha alcanzado en el último trimestre un 4,66%, frente al 4,32% del mismo trimestre del año anterior.

En cuanto a las ejecuciones hipotecarias, de acuerdo con los datos que publica el INE a partir de la información de los Registradores de la Propiedad, las que afectaron a vivienda en el cuarto trimestre de 2014 fueron 18.211, de las que 8.819 corresponden a vivienda habitual.

En relación con el crédito dudoso, se ha reducido en el cuarto trimestre con respecto a los valores de comienzo de año, situándose en el 32,63% la morosidad en la financiación a la construcción y en el 36,25% en el apartado de actividades inmobiliarias. También se reduce el crédito dudoso para adquisición de vivienda, situándose en el 5,85% y en rehabilitación se encuentra en el 7,28%.

En cuanto a la financiación y la accesibilidad económica para la adquisición de vivienda, el número de préstamos hipotecarios constituidos sobre vivienda en el cuarto trimestre de 2014 se situó en 49.549, lo que representa un incremento del 20% con respecto al mismo trimestre del año anterior. Por su parte, el esfuerzo anual, es decir, lo que representan las cuotas a pagar por un hogar medio, se ha reducido hasta situarse en un 35% de la renta, mientras que la relación entre el precio de la vivienda y la renta bruta disponible por hogar se ha mantenido en los tres últimos trimestres en 6,4 años.

Estructura y contenidos del boletín

Este nuevo boletín estadístico del Observatorio de Vivienda y Suelo, correspondiente al cuarto trimestre de 2014, recoge los principales datos publicados hasta el pasado 7 de abril por los diferentes organismos y entidades, manteniendo la estructura y contenidos del anterior.

1. ACTIVIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN Y DE LA PROMOCIÓN RESIDENCIAL

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

Iniciación y terminación de viviendas

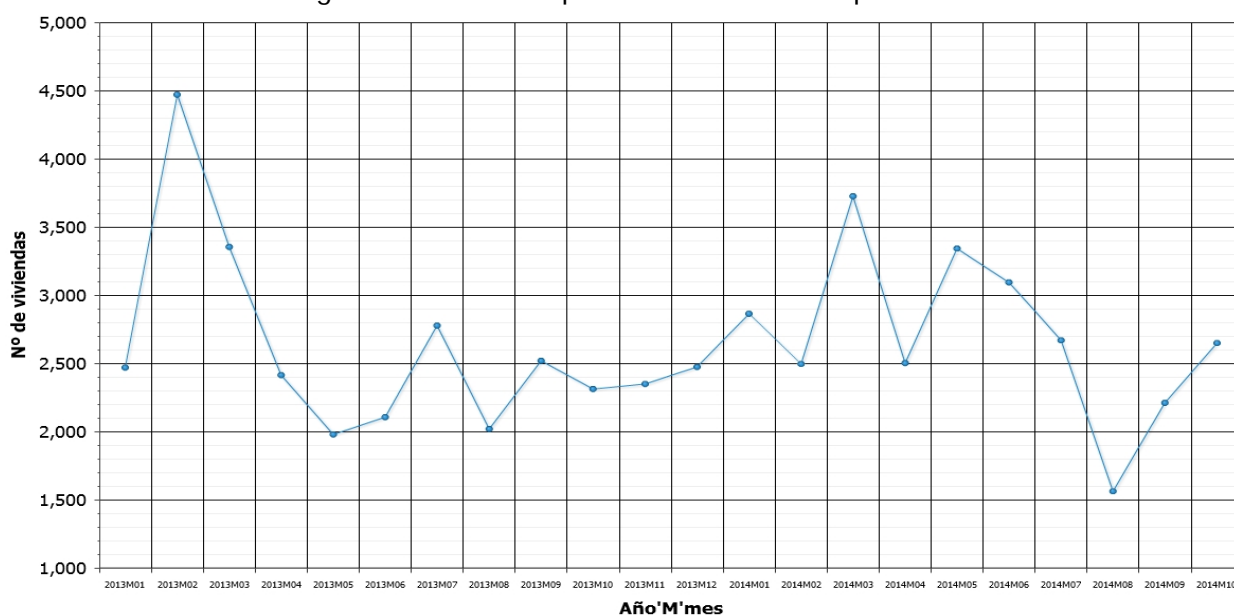
En la **Tabla y Gráfico 1.1** se puede observar el número de viviendas autorizadas en las licencias municipales de nueva planta. Después de un aumento en los meses de mayo y junio, en el mes de octubre, que es el último dato conocido, se vuelve a niveles de meses anteriores, con 2.649 viviendas. Por su parte, el número de licencias de rehabilitación en el mismo mes fue de 563 viviendas, que representa un 21,3% de las de obra nueva.

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

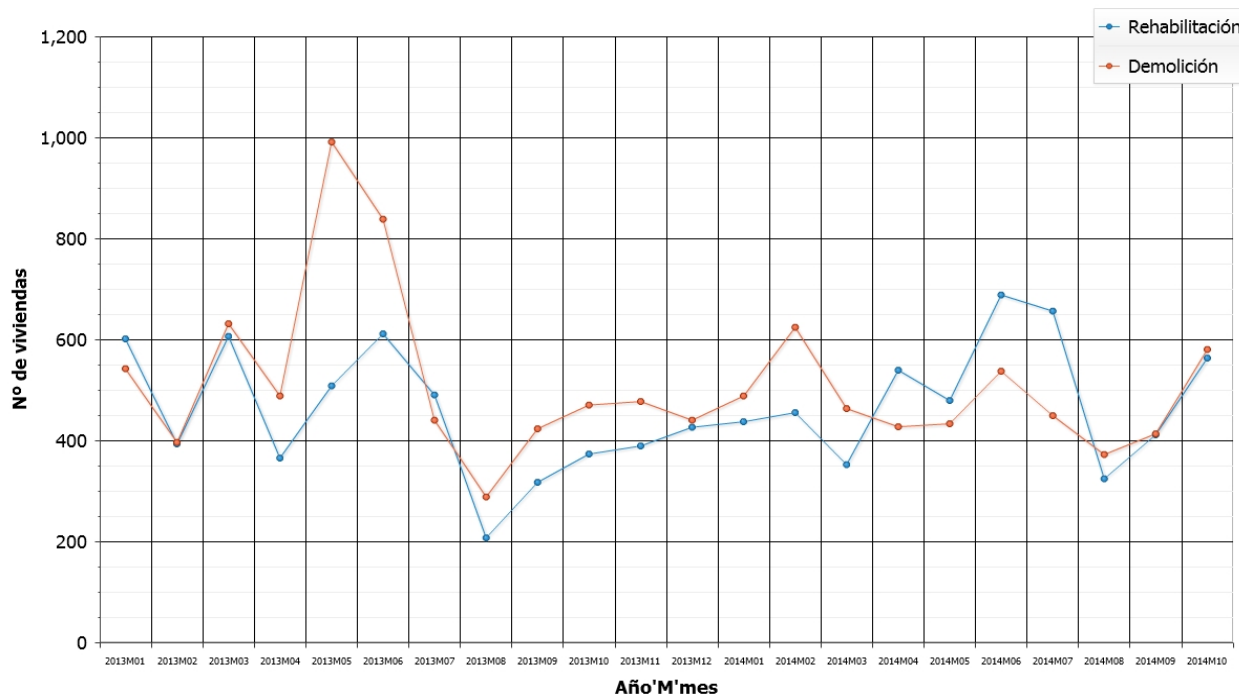
	Nueva planta (NP)	Rehabilitación (Rh)	Demolición (Dm)	% Rh/NP	% Dm/NP	% Variación anual NP
2013 Jul	2.777	490	440	17,7	15,8	-52,8
Ago	2.018	207	288	10,3	14,3	-44,5
Sep	2.518	317	423	12,6	16,8	-52,5
Oct	2.311	373	470	16,1	20,3	-49,1
Nov	2.349	389	477	16,6	20,3	-63,6
Dic	2.473	426	440	17,2	17,8	-35,7
2014 Ene	2.864	437	488	15,3	17,0	16,0
Feb	2.495	455	624	18,2	25,0	-44,2
Mar	3.725	352	463	9,4	12,4	11,1
Abr	2.501	539	427	21,6	17,1	3,6
May	3.341	479	433	14,3	13,0	68,9
Jun	3.093	688	537	22,2	17,4	46,9
Jul	2.669	656	449	24,6	16,8	-3,9
Ago	1.562	324	372	20,7	23,8	-22,6
Sep	2.210	411	413	18,6	18,7	-12,2
Oct	2.649	563	580	21,3	21,9	14,6

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

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



Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

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

Fuente: Ministerio de Fomento

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

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

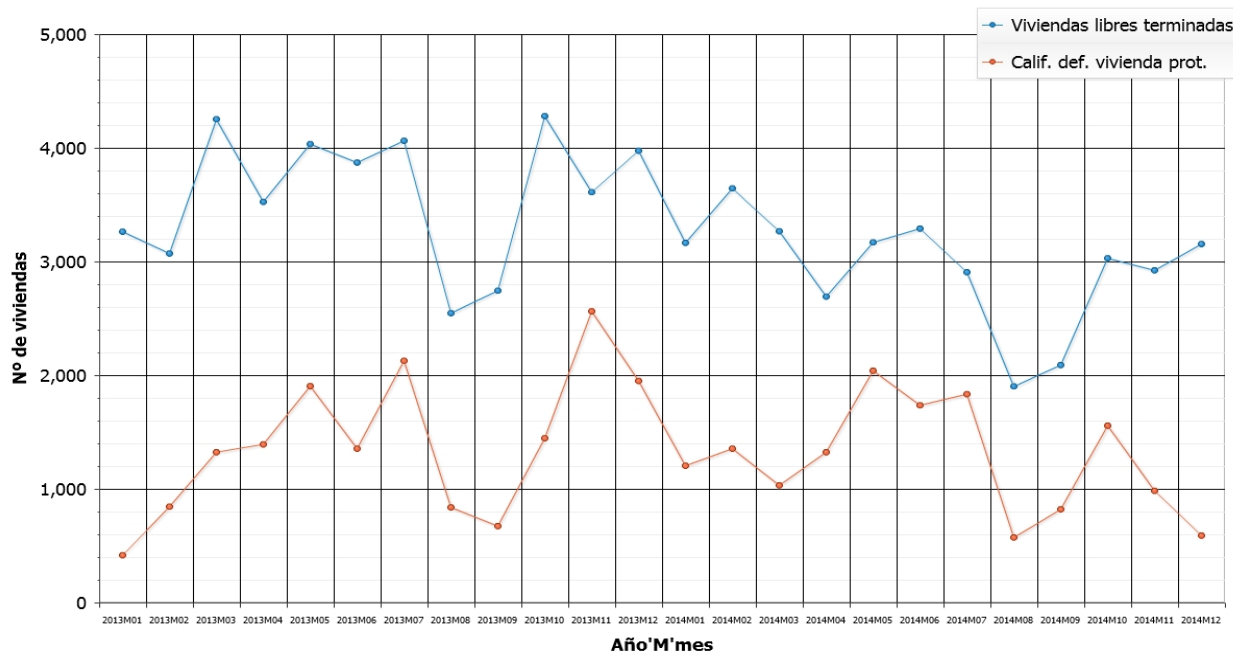
	Vivienda Libre iniciada	Vivienda Libre terminada	Vivienda Protegida Calificación Provisional	Vivienda Protegida Calificación. Definitiva	Total Viviendas iniciadas	Total Viviendas terminadas	Variación anual (%) Vivienda Libre	
							Iniciadas	Terminada
2013 Ene	2.423	3.263	528	416	2.951	3.679	-38,3	-43,5
Feb	2.311	3.071	886	844	3.197	3.915	-31,0	-58,0
Mar	2.447	4.251	205	1.323	2.652	5.574	-36,3	-43,1
Abr	2.372	3.525	539	1.392	2.911	4.917	-12,9	-47,9
May	2.718	4.034	1.359	1.905	4.077	5.939	-15,1	-39,2
Jun	2.617	3.871	467	1.355	3.084	5.226	-6,4	-47,3
Jul	2.368	4.062	283	2.127	2.651	6.189	-1,9	-53,3
Ago	2.091	2.546	307	837	2398	3.383	-27,6	-15,5
Sep	2.325	2.744	248	673	2573	3.417	-18,2	-46,6
Oct	3.396	4.278	601	1.446	3997	5.724	17,5	-36,0
Nov	2.062	3.611	382	2.563	2444	6.174	18,0	-53,9
Dic	2.102	3.974	684	1.950	2786	5.924	7,6	-46,4
2014 Ene	2.370	3.164	47	1.205	2.417	4.369	-2,2	-3,0
Feb	3.362	3.643	763	1.354	4.125	4.997	45,5	18,6
Mar	1.974	3.266	252	1.031	2.226	4.297	-19,3	-23,2
Abr	2.108	2.692	429	1.322	2.537	4.014	-11,1	-23,6
May	2.487	3.168	302	2.040	2.789	5.208	-8,5	-21,5
Jun	3.137	3.289	1.119	1.736	4.256	5.025	19,9	-15,0
Jul	2.474	2.907	330	1.834	2.804	4.741	4,5	-28,4
Ago	2.580	1.901	673	572	3.253	2.473	23,4	-25,3
Sep	2.669	2.090	329	821	2.998	2.911	14,8	-23,8
Oct		3.029	330	1.557		4.586		-29,2
Nov		2.923	438	984		3.907		-19,1
Dic		3.154	451	590		3.744		-20,6

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

El número de viviendas libres terminadas en diciembre de 2014 ha sido de 3.154, y se concedieron 590 calificaciones definitivas de vivienda protegida. Es decir, un total de 3.744 viviendas terminadas, con una variación interanual del número de viviendas libres terminadas del -20,6%.

En relación con las viviendas iniciadas, el último dato conocido es del mes de septiembre de 2014 con 2.669 viviendas. Por otra parte, hay que señalar, en relación con la información estadística original, que en Extremadura a partir del segundo trimestre de 2014 los datos son estimados, y en Galicia no existen datos de 2014.

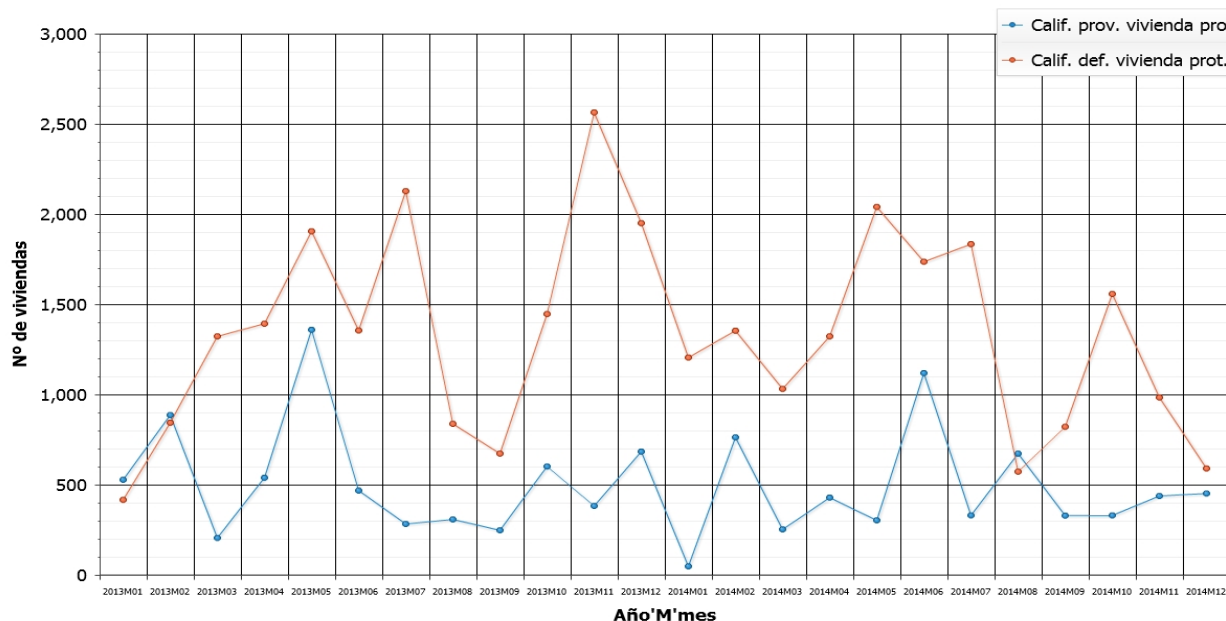
Gráfico 1.2.a. Número de viviendas terminadas: VL y VP.



Fuente: Ministerio de Fomento

En cuanto a las calificaciones de vivienda protegida de planes estatales y autonómicos, en el año 2014 se han concedido 5.463 calificaciones provisionales y 15.046 definitivas.

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



Fuente: Ministerio de Fomento

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

Incorpora información en relación con el régimen de protección, general o concertado, especial, y otros, el tipo de promotor, privado o público, y el régimen de tenencia, diferenciando si se trata de viviendas en propiedad, en alquiler, en alquiler con opción a compra, u otras modalidades.

Esta información, que se inicia este año por parte del Ministerio de Fomento, se recoge en la nueva **Tabla 1.2 bis**, y en el **Gráfico 1.2 bis** se refleja la distribución de las viviendas según el régimen de tenencia.

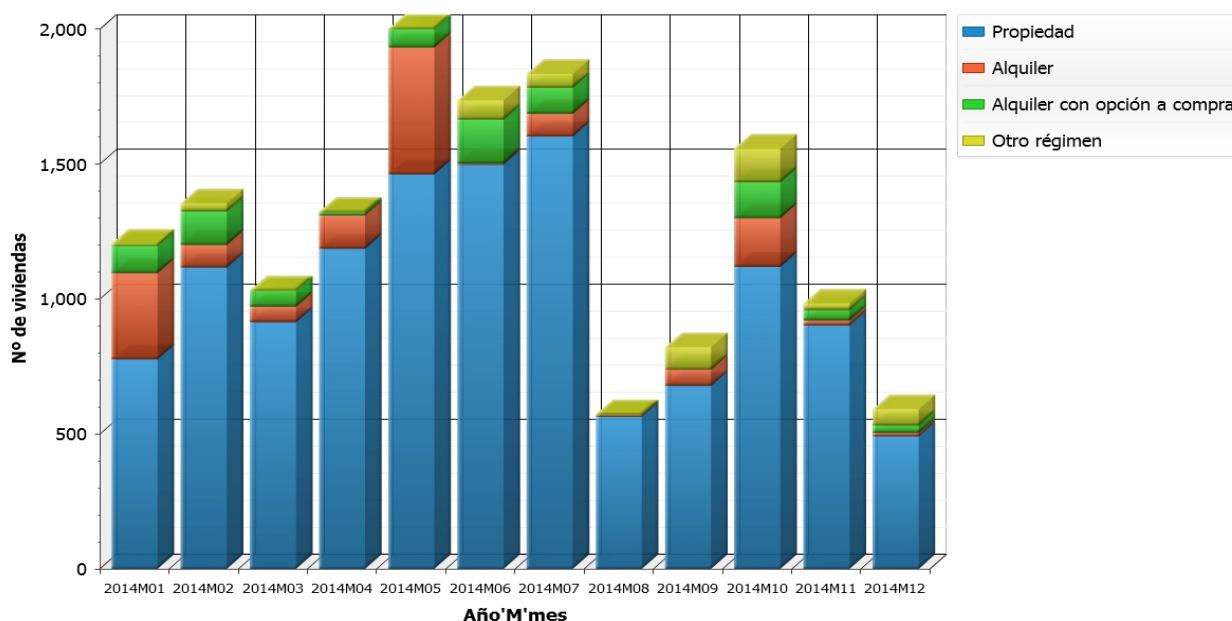
Tabla 1.2.bis. Calificación definitiva de vivienda protegida. Planes estatales y autonómicos.

	TOTAL	Régimen de protección			Promotor		Régimen de tenencia			
		General	Especial	Otros	Privado	Público	Propiedad	Alquiler	Alquiler con opción compra	Otros
2014 Ene	1.205	1.095	11	99	739	466	776	319	101	9
Feb	1.354	1.142	80	132	1.097	257	1.116	84	124	30
Mar	1.031	940	60	31	844	187	913	58	60	0
Abr	1.322	632	521	169	1.137	185	1.186	123	12	1
May	2.090	1.496	395	199	1.645	395	1.461	471	102	6
Jun	1.780	1.414	12	354	1.298	438	1.497	5	162	72
Jul	1.790	1.114	392	284	1.554	280	1.602	84	96	52
Ago	572	542	17	13	470	102	563	7	0	2
Sep	821	564	84	173	535	286	678	60	0	83
Oct	1.557	1.388	20	149	1.138	419	1.119	180	133	125
Nov	984	934	39	11	801	182	901	19	38	25
Dic	590	523	16	51	486	105	490	13	28	60

Fuente: Ministerio de Fomento

A lo largo de 2014 se han concedido un total de 15.046 calificaciones definitivas de vivienda protegida, de las que casi tres de cada cuatro pertenecen al régimen general de protección, y en el 81,5% de los casos el régimen de tenencia es en propiedad.

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



Fuente: Ministerio de Fomento

Finalmente, en la **Tabla y Gráfico 1.3** se comparan las viviendas terminadas (incluyendo las viviendas libres terminadas y las calificaciones definitivas de vivienda protegida) con los certificados de final de obra. El número de viviendas terminadas en el mes de diciembre es de 3.744, lo que supone una variación anual de -37%, y los certificados fin de obra en el mismo mes ascienden a 2.999, con una variación anual del -43%.

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

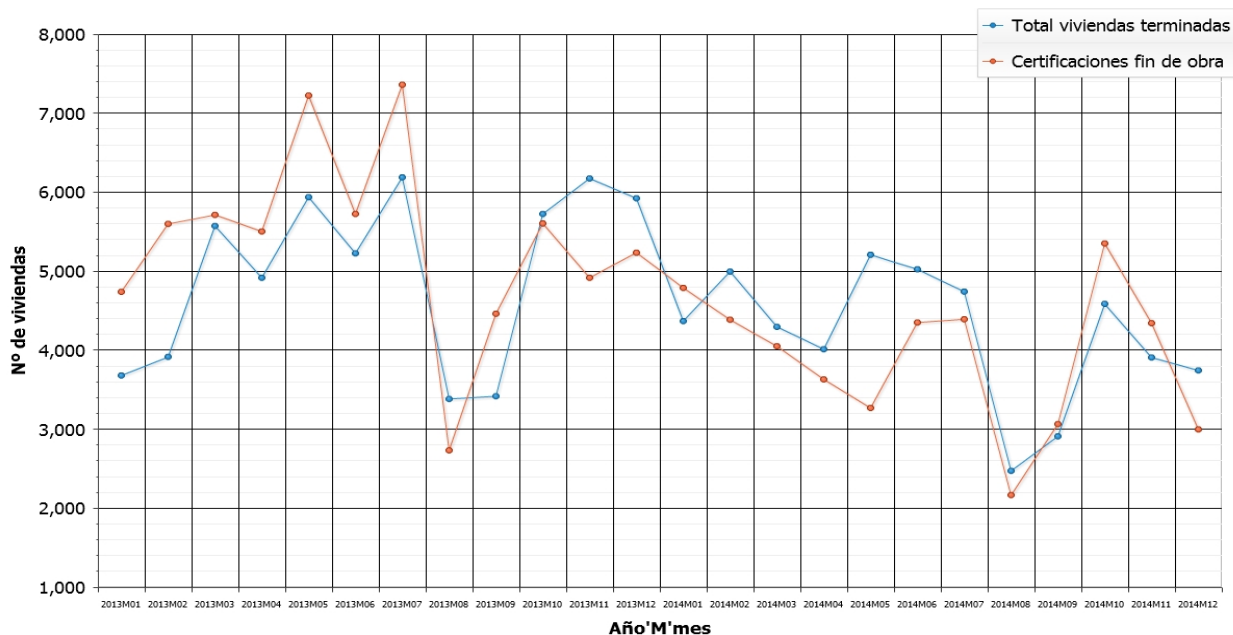
	Total viviendas terminadas (1)	Certificados Final obra (2)	Variación anual (%) Viviendas terminadas	Variación anual (%) Certificados Final Obra
2013 Ene	3.679	4.739	-54,4	-50,2
Feb	3.915	5.599	-66,9	-37,9
Mar	5.574	5.713	-51,1	-42,5
Abr	4.917	5.502	-49,5	-27,9
May	5.939	7.224	-42,6	-30,7
Jun	5.226	5.726	-56,6	-53,0
Jul	6.189	7.361	-54,5	-33,5
Ago	3.383	2.733	-33,4	-49,6
Sep	3.417	4.462	-58,6	-52,2
Oct	5.724	5.604	-52,0	-52,1
Nov	6.174	4.918	-62,8	-48,8
Dic	5.924	5.236	-59,6	-42,9
2014 Ene	4.369	4.789	18,8	1,1
Feb	4.997	4.385	27,6	-21,7
Mar	4.297	4.052	-22,9	-29,1
Abr	4.014	3.631	-18,4	-34,0
May	5.208	3.269	-12,3	-54,7
Jun	5.025	4.352	-3,8	-24,0
Jul	4.741	4.392	-23,4	-40,3
Ago	2.473	2.165	-26,9	-20,8
Sep	2.911	3.066	-14,8	-31,3
Oct	4.586	5.352	-19,9	-4,5
Nov	3.907	4.343	-36,7	-11,7
Dic	3.744	2.999	-36,8	-42,7

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

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

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

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



Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

Valor presupuestado y liquidado de las obras de vivienda.

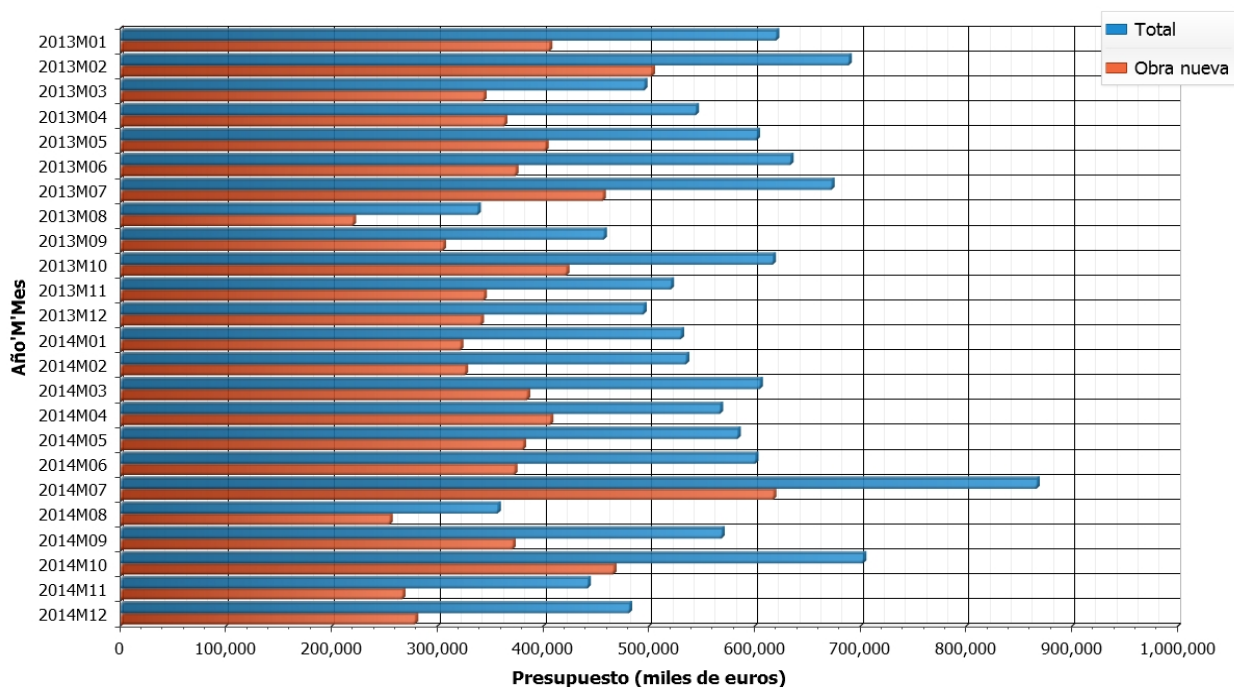
Como se aprecia en la **Tabla y Gráfico 1.4**, el valor de los presupuestos de ejecución de los visados de dirección de la obra nueva, ascendió en diciembre de 2014 a 279,4 millones de euros y representa el 58% del valor total presupuestado en los proyectos visados para todo tipo de obras de edificación. El valor total registra un ligero descenso en tasa interanual. Asimismo, hay que destacar que en el mes de julio se producen valores máximos, tanto en el valor total con 867,1 millones de euros, como en el presupuesto de ejecución de obra nueva, con 618,1 millones de euros.

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

	Valor total (T)	Obra nueva (ON)	Proporción ON/T (%)	Variación anual (%)
2013 Abr	544.946,2	363.768,0	66,8	-13,5
May	602.707,1	402.735,8	66,8	-19,7
Jun	634.413,3	374.309,5	59,0	-5,7
Jul	673.213,0	456.965,8	67,9	-11,9
Ago	338.647,2	220.623,6	65,1	-22,1
Sep	457.996,0	305.714,5	66,8	-13,9
Oct	617.645,9	422.373,0	68,4	4,9
Nov	521.248,7	344.287,7	66,1	-17,5
Dic	495.396,2	341.504,3	68,9	-7,5
2014 Ene	530.788,0	322.252,1	60,7	-14,5
Feb	535.680,8	326.589,0	61,0	-22,3
Mar	605.417,4	385.270,7	63,6	22,0
Abr	567.766,4	407.239,8	71,7	4,2
May	584.563,7	381.390,9	65,2	-3,0
Jun	601.244,9	373.273,1	62,1	-5,2
Jul	867.109,2	618.091,2	71,3	28,8
Ago	357.509,2	255.300,3	71,4	5,6
Sep	569.251,4	371.561,7	65,3	24,3
Oct	703.053,2	466.896,6	66,4	13,8
Nov	442.591,8	267.347,3	60,4	-15,1
Dic	481.835,1	279.366,7	58,0	-2,7

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

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



Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

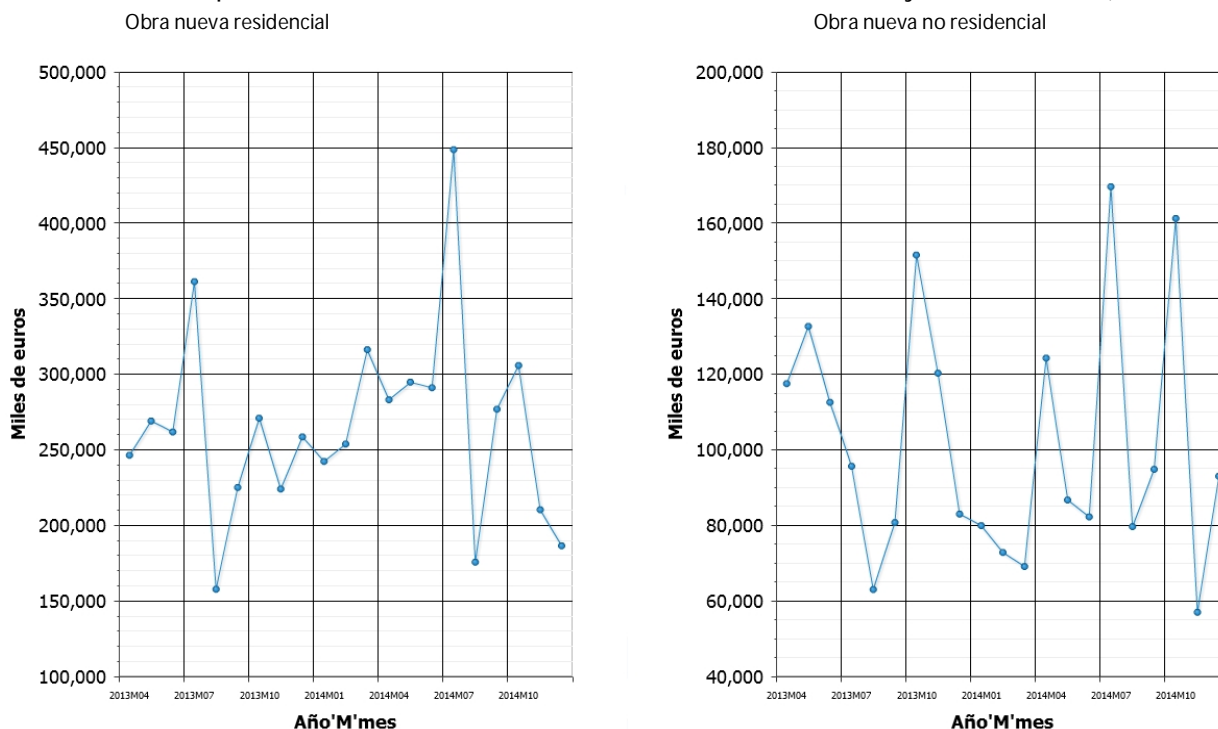
Por su parte, de acuerdo con la **Tabla 1.5**, el valor presupuestado para la obra nueva residencial es del 66,7% del total de la obra nueva. La tasa de variación interanual del valor total de la obra nueva, es del -18% en el mes de diciembre de 2014, situándose el valor total presupuestado en este mismo mes en 279,4 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 (%)
2013 Abr	363.768	246.307	117.461	67,7	-20,3
May	402.736	269.103	132.633	66,8	-18,5
Jun	374.310	261.790	112.519	69,9	-18,9
Jul	456.966	361.305	95.661	79,1	-12,0
Ago	220.624	157.642	62.982	71,5	-21,3
Sep	305.715	224.946	80.769	73,6	-18,6
Oct	422.373	270.815	151.558	64,1	11,4
Nov	344.288	224.016	120.271	65,1	-16,2
Dic	341.504	258.505	83.000	75,7	-5,0
2014 Ene	322.252	242.334	79.919	75,2	-20,7
Feb	326.589	253.768	72.821	77,7	-35,1
Mar	385.271	316.156	69.115	82,1	12,0
Abr	407.240	283.008	124.232	69,5	12,0
May	381.391	294.665	86.726	77,3	-5,3
Jun	373.273	291.070	82.204	78,0	-0,3
Jul	618.091	448.498	169.593	72,6	35,3
Ago	255.300	175.614	79.686	68,8	15,7
Sep	371.562	276.755	94.807	74,5	21,5
Oct	466.897	305.717	161.180	65,5	10,5
Nov	267.347	210.339	57.009	78,7	-22,3
Dic	279.367	186.366	93.001	66,7	-18,2

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

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



Fuente: Ministerio de Fomento

En la **Tabla 1.6** se observa que el valor total presupuestado se ha reducido con respecto al año anterior un 2,7%, y el valor de liquidación de las obras terminadas se ha reducido con respecto al mismo mes de hace un año en un 37%.

Según el último dato conocido, correspondiente al mes de diciembre de 2014, el presupuesto de ejecución material asciende a 481,8 millones de euros, y el valor de liquidación, que incluye gastos generales, financieros y el IVA, asciende a 462,8 millones de euros.

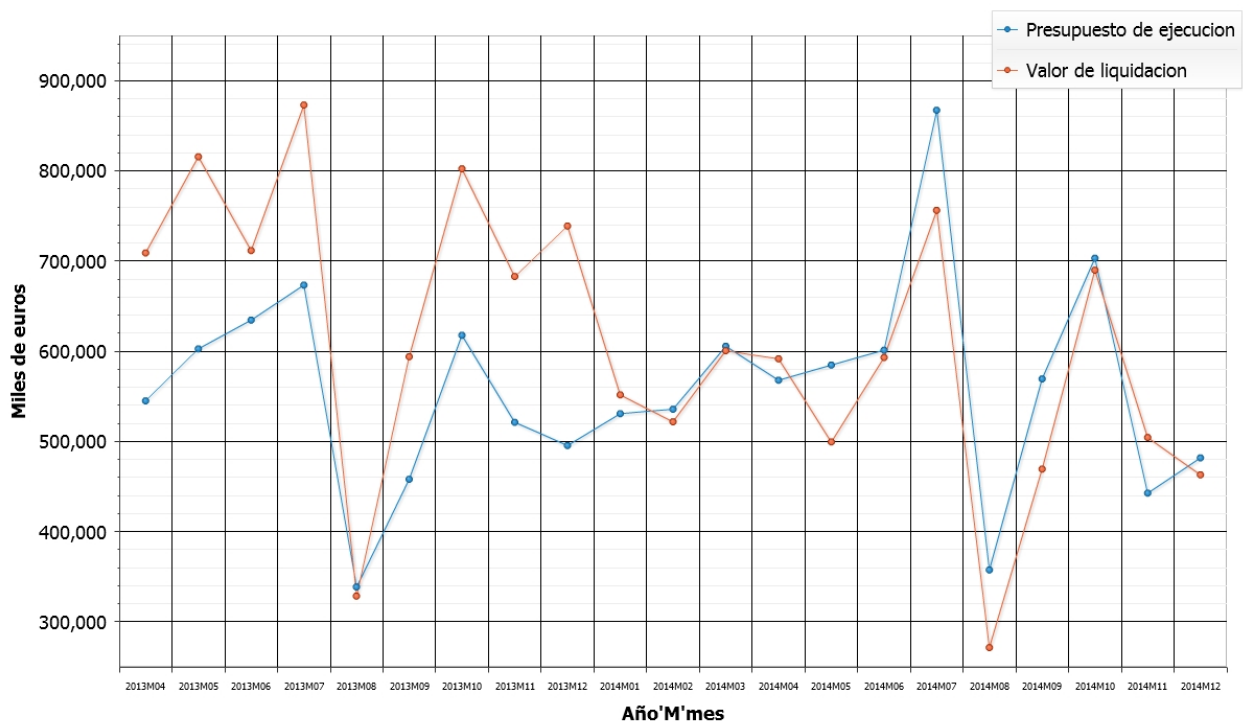
Tabla 1.6. Presupuestos de ejecución de los visados de obra y valor de liquidación de los certificados de final de obra (Miles de euros). Incluye obra nueva, ampliación y reforma.

	Presupuesto ejecución material (PEM)	[1] Valor de liquidación (VL)	Variación anual PEM (%)	Variación anual VL (%)
2013 Abr	544.946	708.870	-13,5	-30,1
May	602.707	815.632	-19,7	-39,5
Jun	634.413	711.588	-5,7	-49,1
Jul	673.213	872.778	-11,9	-38,4
Ago	338.647	328.616	-22,1	-49,9
Sep	457.996	594.008	-13,9	-46,1
Oct	617.646	802.249	4,9	-38,8
Nov	521.249	682.692	-17,5	-47,8
Dic	495.396	738.744	-7,5	-33,3
2014 Ene	530.788	551.612	-14,5	-11,5
Feb	535.681	521.724	-22,3	-29,4
Mar	605.417	600.630	22,0	-13,8
Abr	567.766	591.479	4,2	-16,6
May	584.564	499.315	-3,0	-38,6
Jun	601.245	593.010	-5,2	-16,4
Jul	867.109	756.275	28,8	-13,3
Ago	357.509	271.383	5,6	-17,4
Sep	569.251	469.356	24,3	-21,0
Oct	703.053	689.691	13,8	-14,0
Nov	442.592	504.310	-15,1	-26,1
Dic	481.835	462.836	-2,7	-37,3

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

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

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



Fuente: Ministerio de Fomento

2. MERCADO DE LA VIVIENDA. PRECIOS Y TRANSACCIONES

El precio medio de la vivienda.

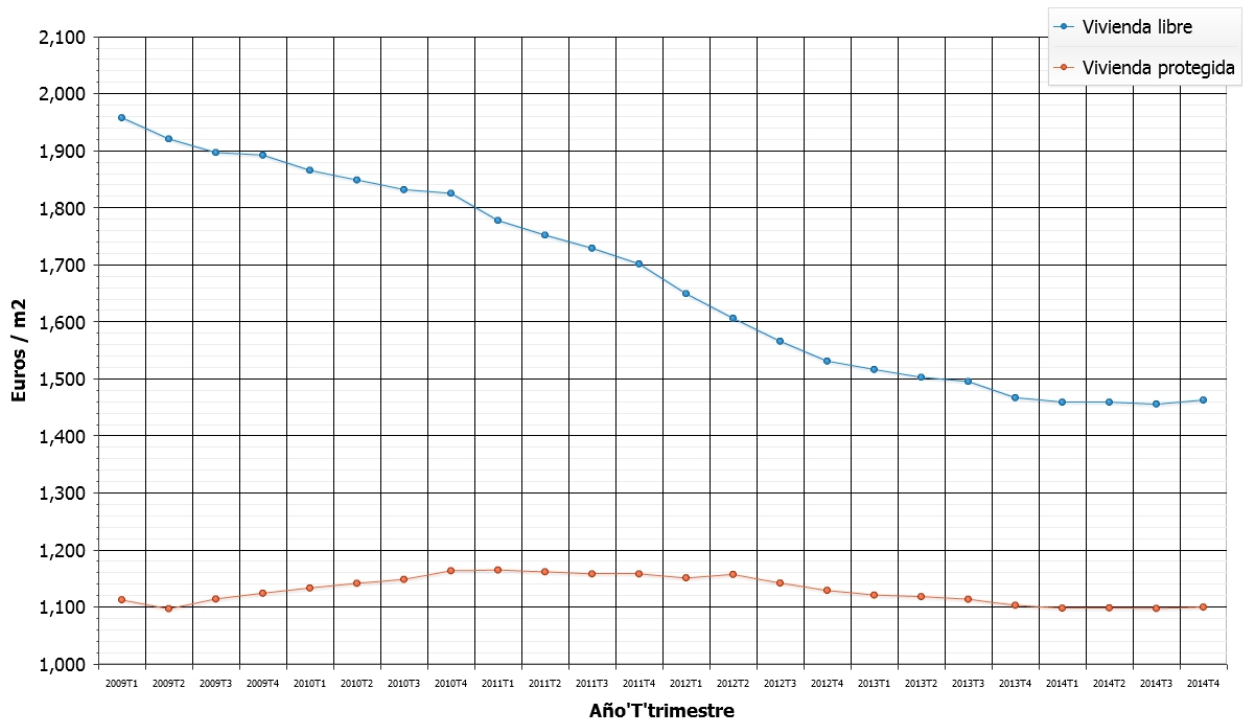
En la **Tabla 2.1** se presentan los precios medios de la vivienda libre (VL) y la vivienda protegida (VP), y en la **Tabla 2.2** los de la vivienda libre nueva y usada, ofrecidos por el Ministerio de Fomento a partir de valores de tasación, y que a partir de ahora pasan a denominarse en las tablas correspondientes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

Tabla 2.1. Precio de la vivienda: total nacional (€/m²).

	Precio Viv. Libre	Precio VL base 100 (2008 1T)	Precio Viv. Protegida	Relación precios VL/VP	Variación anual VL (%)	Variación anual VP (%)
2011 1 T	1.778	84,6	1.165	1,53	-4,7	2,8
2 T	1.752	83,4	1.162	1,51	-5,2	1,8
3 T	1.729	82,3	1.158	1,49	-5,6	0,9
4 T	1.702	81,0	1.158	1,47	-6,8	-0,5
2012 1 T	1.649	78,5	1.151	1,43	-7,3	-1,2
2 T	1.606	76,4	1.157	1,39	-8,3	-0,4
3 T	1.566	74,5	1.142	1,37	-9,4	-1,4
4 T	1.531	72,9	1.129	1,36	-10,0	-2,5
2013 1 T	1.516	72,2	1.121	1,35	-8,0	-2,6
2 T	1.503	71,5	1.118	1,34	-6,4	-3,4
3 T	1.495	71,2	1.114	1,34	-4,5	-2,5
4 T	1.467	69,8	1.103	1,33	-4,2	-2,3
2014 1 T	1.459	69,5	1.098	1,33	-3,8	-2,0
2 T	1.459	69,5	1.099	1,33	-2,9	-1,7
3 T	1.456	69,3	1.098	1,33	-2,6	-1,5
4 T	1.463	69,6	1.100	1,33	-0,3	-0,3

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

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

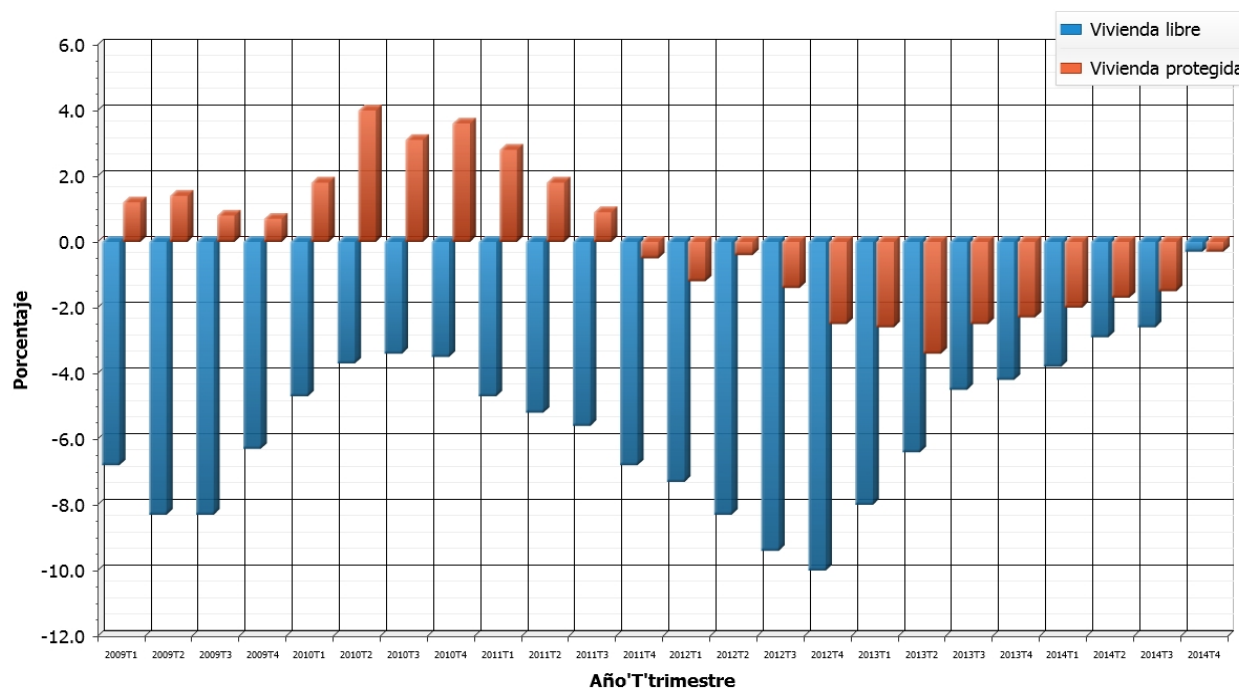


Fuente: Ministerio de Fomento

El precio medio de la vivienda libre se mantiene estable a lo largo del último año, y en el último trimestre concretamente alcanza un valor de 1.463 €/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 33% 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.

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



Fuente: Ministerio de Fomento

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

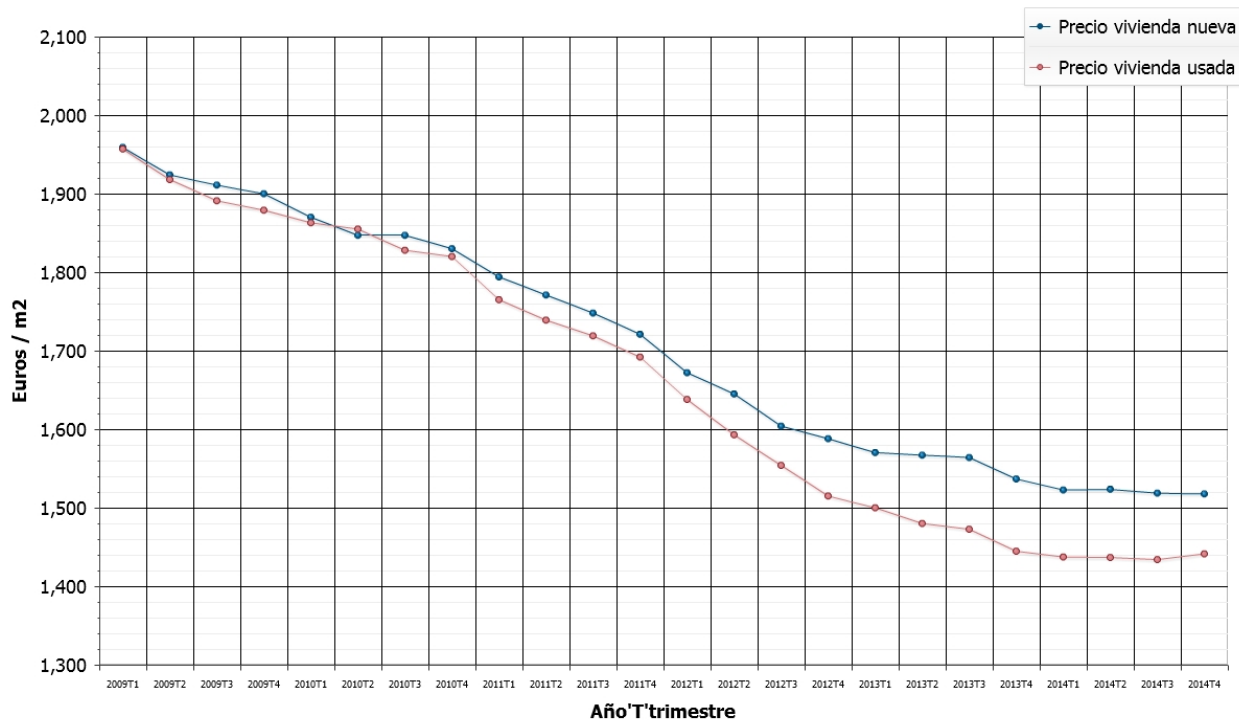
	Precio total	Variación anual (%)	Precio vivienda libre nueva	Variación anual (%)	Precio vivienda libre usada	Variación anual (%)
2011 1 T	1.778	-4,7	1.794	-4,1	1.765	-5,3
2 T	1.752	-5,2	1.771	-4,1	1.739	-6,3
3 T	1.729	-5,6	1.748	-5,4	1.719	-6,0
4 T	1.702	-6,8	1.721	-6,0	1.692	-7,0
2012 1 T	1.649	-7,3	1.672	-6,8	1.638	-7,2
2 T	1.606	-8,3	1.645	-7,1	1.593	-8,4
3 T	1.566	-9,4	1.604	-8,2	1.554	-9,6
4 T	1.531	-10,0	1.588	-7,7	1.515	-10,5
2013 1 T	1.516	-8,0	1.570	-6,1	1.500	-8,4
2 T	1.503	-6,4	1.567	-4,7	1.480	-7,1
3 T	1.495	-4,5	1.564	-2,5	1.473	-5,2
4 T	1.467	-4,2	1.537	-3,2	1.445	-4,6
2014 1 T	1.459	-3,8	1.523	-3,0	1.437	-4,2
2 T	1.459	-2,9	1.524	-2,8	1.437	-2,9
3 T	1.456	-2,6	1.519	-2,9	1.434	-2,6
4 T	1.463	-0,3	1.518	-1,2	1.441	-0,2

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

Los precios de la VL nueva y usada mantienen casi los mismos valores de los dos trimestres anteriores, habiéndose registrado un descenso interanual del -0,2% en el precio de la vivienda usada, y del -1,2% en el precio de la vivienda nueva. En el final del periodo alcista, la vivienda usada llegó a alcanzar precios medios más altos que la vivienda nueva, para pasar a igualarse

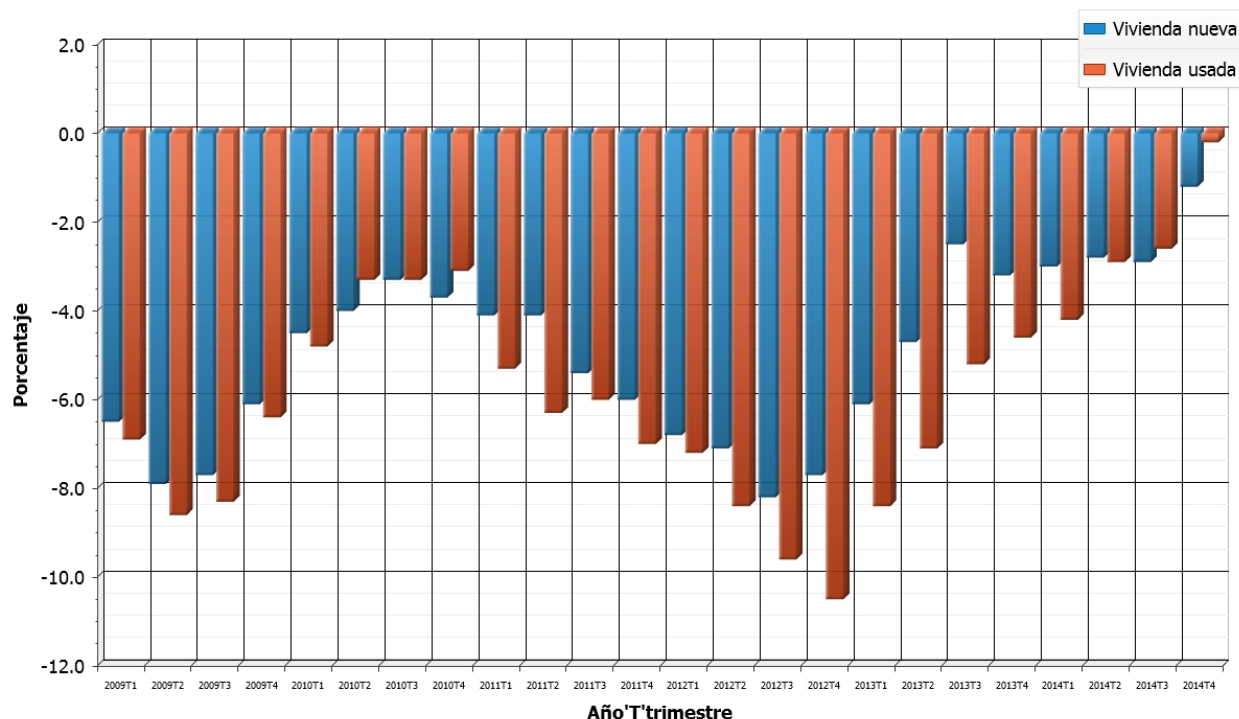
en los años 2008, 2009 y 2010. A partir del año 2011 la vivienda nueva tiene un precio medio más elevado.

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



Fuente: Ministerio de Fomento

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



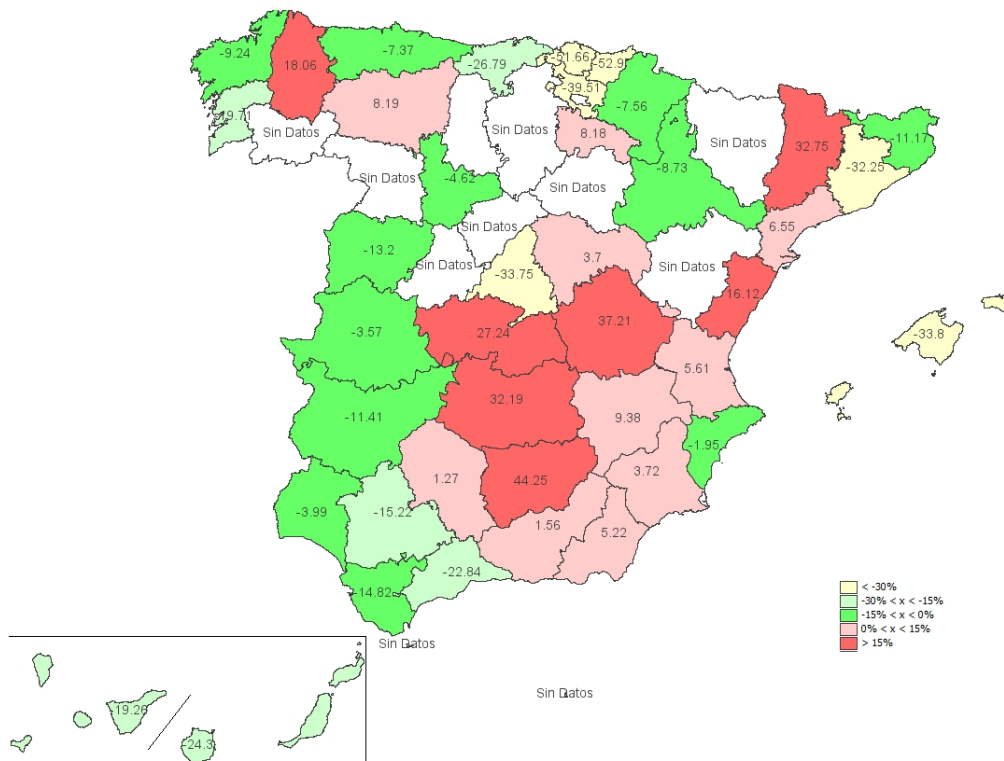
Fuente: Ministerio de Fomento

El precio de la vivienda libre usada se ha reducido casi un 21% en los últimos cuatro años, y el de la vivienda protegida se ha mantenido prácticamente inalterable. La consecuencia es, como se puede apreciar en la **Tabla 2.3** que la relación entre ambos precios se ha reducido.

Si hace cinco años el precio de la vivienda protegida era aproximadamente la mitad del de la vivienda libre usada, actualmente este porcentaje se ha ido reduciendo hasta situarse en el 23,7% registrado en el cuarto trimestre de 2014. Es decir, que el precio medio de la vivienda protegida es casi una cuarta parte más barata que la vivienda libre usada.

Tabla 2.3 y Mapa 2.3. Relación entre los precios de la vivienda protegida y la vivienda libre usada: total nacional (tabla) y valores por provincias en el cuarto trimestre de 2014 (mapa).

	%VP/VLU
2010 T1	-39,2
T2	-38,5
T3	-37,2
T4	-36,0
2011 T1	-34,0
T2	-33,2
T3	-32,6
T4	-31,6
2012 T1	-29,7
T2	-27,4
T3	-26,5
T4	-25,5
2013 T1	-25,3
T2	-24,4
T3	-24,4
T4	-23,7
2014 T1	-23,6
T2	-23,5
T3	-23,5
T4	-23,7



Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

En el **Mapa 2.3** se puede ver que el número de provincias, en las que el escaso número de tasaciones provinciales no ha permitido obtener datos representativos es actualmente de nueve, sin que se disponga de datos igualmente de las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla.

Con los datos disponibles se puede destacar que, como ha venido ocurriendo en trimestres anteriores, en las tres provincias vascas se mantiene un valor medio de la vivienda protegida en el entorno del 50% de la vivienda libre usada. En Madrid el precio es un 33,8% inferior. Y, en las provincias de Baleares y Barcelona se ha registrado un precio de la vivienda protegida inferior a la libre usada en un 33,8% y un 32,2%, respectivamente.

En dieciséis provincias el precio de la vivienda protegida ha superado el de la vivienda libre usada. Las provincias con valores más elevados son: Jaén un 44,2% más cara, Cuenca 37% Ciudad Real 32%, Lleida 33% y Toledo con un precio medio de la vivienda protegida un 27% más alto que el de la vivienda libre usada.

En el resto de provincias los precios medios tienen un valor parecido, en los dos tipos de vivienda, libre usada y protegida.

Por su parte, en la **Tabla y Gráfico 2.4** se presenta una comparación de la serie de valores de precios de vivienda del Ministerio de Fomento, basada en tasaciones, con la del Instituto Nacional de Estadística (INE), que se basa en los precios de escrituración y que no ofrece valores absolutos sino la evolución en forma de índice.

Para realizar la comparación entre estas dos fuentes de información, se han tomado ambas series como índice con base 100 en el primer trimestre de 2007.

Tabla 2.4. Índice general de precios de la vivienda: Ministerio de Fomento (MF) e INE.

	Índice MF	Índice INE
2011 T1	88,6	88,4
T2	87,3	87,4
T3	86,2	84,9
T4	84,6	81,4
2012 T1	82,2	77,3
T2	80,1	74,8
T3	78,1	72,0
T4	76,4	71,0
2013 T1	75,6	66,3
T2	75,0	65,8
T3	74,6	66,3
T4	73,3	65,4
2014 T1	73,0	65,2
T2	73,0	66,3
T3	72,8	66,5
T4	73,1	66,6

Fuente: Ministerio de Fomento, INE y elaboración propia

Se puede comprobar que las dos series presentan una evolución similar en el periodo analizado. Las diferencias principales radican en que en 2007, ya en el final del periodo alcista, los precios de tasación crecían más despacio que los escriturados y que, al iniciarse la recesión, los escriturados descendieron con mayor celeridad, igualándose las pendientes de las gráficas posteriormente. Si bien, debe señalarse que el descenso en los precios escriturados recogidos en el índice del INE registra una aceleración mayor en 2011 y 2012, atenuada en 2013 y con un valor último del 66,6% en el cuarto trimestre de 2014.

El índice del Ministerio de Fomento presenta una curva menos pronunciada, con un valor en el último trimestre del 73,1%.

Gráfico 2.4. Índice general de precios de la vivienda: Ministerio de Fomento (MFOM) e INE.



Fuente: Ministerio de Fomento e INE

En los **Mapas 2.5** que se presentan a continuación, se muestra la distribución provincial de los precios medios en el cuarto trimestre de 2014 y el crecimiento interanual de los precios medios provinciales para el último año.

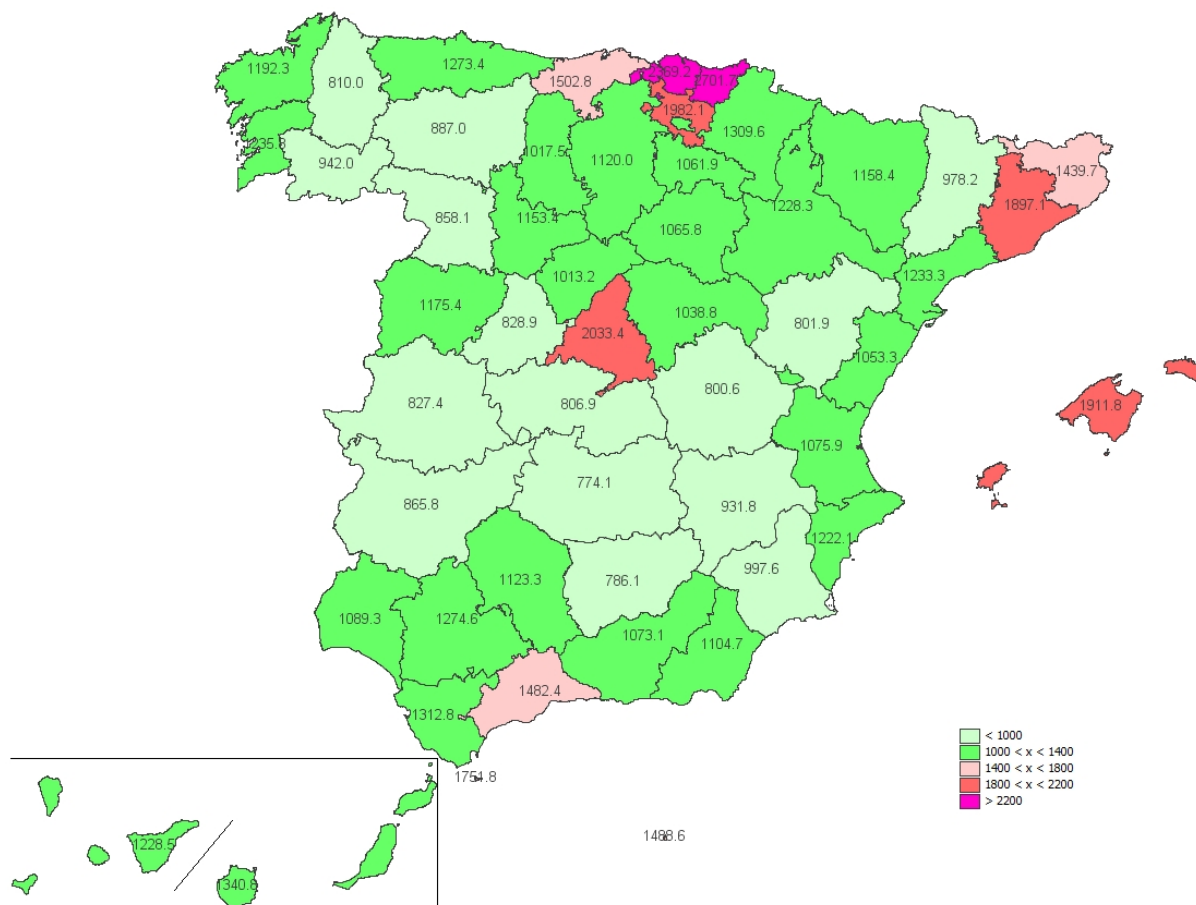
De los datos se puede destacar que superan los 2.200 €/m² de precio medio de la vivienda las dos provincias vascas, Gipuzkoa con 2.702 €/m² y Bizkaia con 2.369 €/m². La tercera, Araba, tiene un precio de 1.982 €/m².

Con un precio entre 1.800 y 2.200 €/m² están las provincias de Madrid, Illes Balears, y Barcelona, situándose a continuación, con un precio entre 1.400 y 1.800 €/m², Málaga, Cantabria, Girona y las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla.

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

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

Mapa 2.5.a. Precios medios de la vivienda por provincias en el cuarto trimestre de 2014 (€/m²).

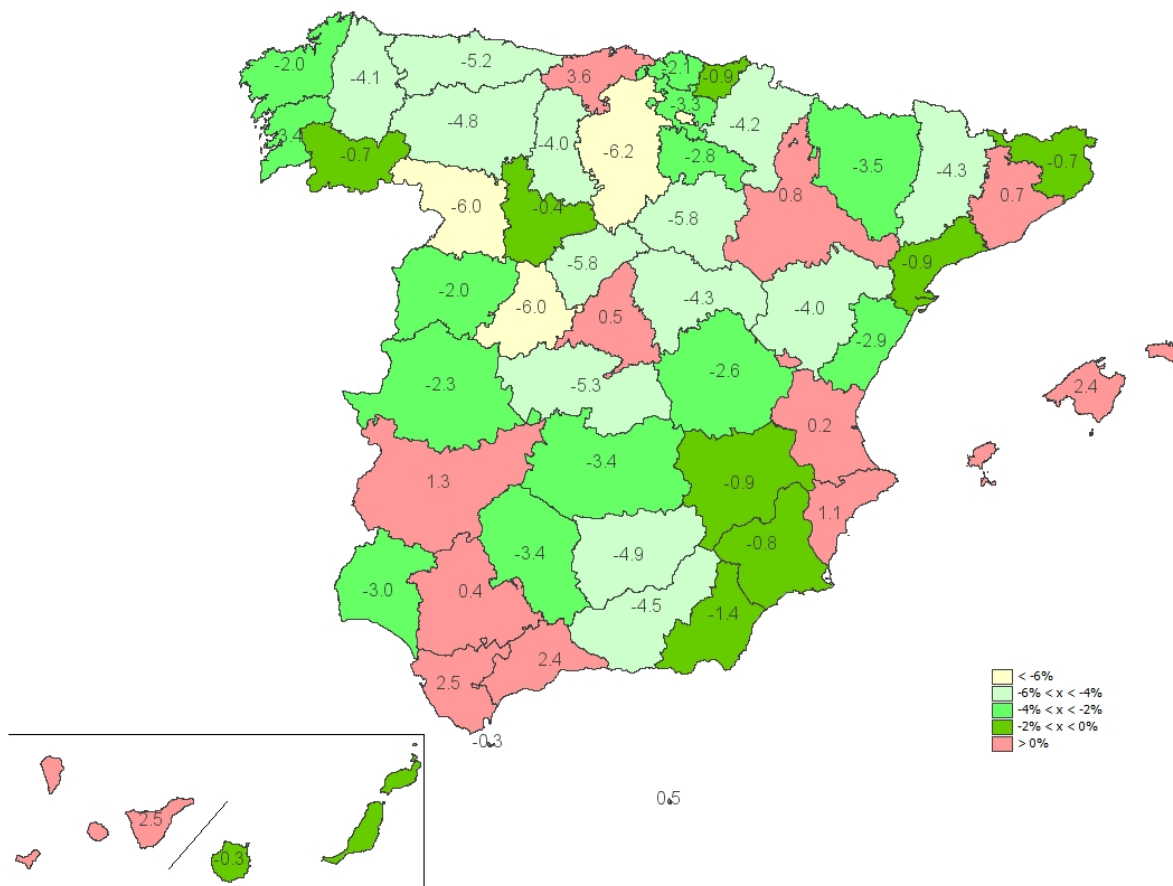


Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

En cuanto a la variación de los precios en el último año, como puede observarse en el **Mapa 2.5.b**, se produce un ligero incremento, hasta el 1%, en las provincias de Zaragoza, Sevilla, Barcelona, Alicante, Badajoz y Madrid. El incremento mayor se produce en Cádiz, Málaga, Illes Balears y Santa Cruz de Tenerife con un 2,5%.

En el resto de provincias se han registrado variaciones interanuales negativas que, en la mayoría de los casos, han supuesto caídas de entre el 0% y el 6%.

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

Mapa 2.5.b. Variación interanual de precios medios provinciales en el cuarto trimestre de 2014 (%).

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

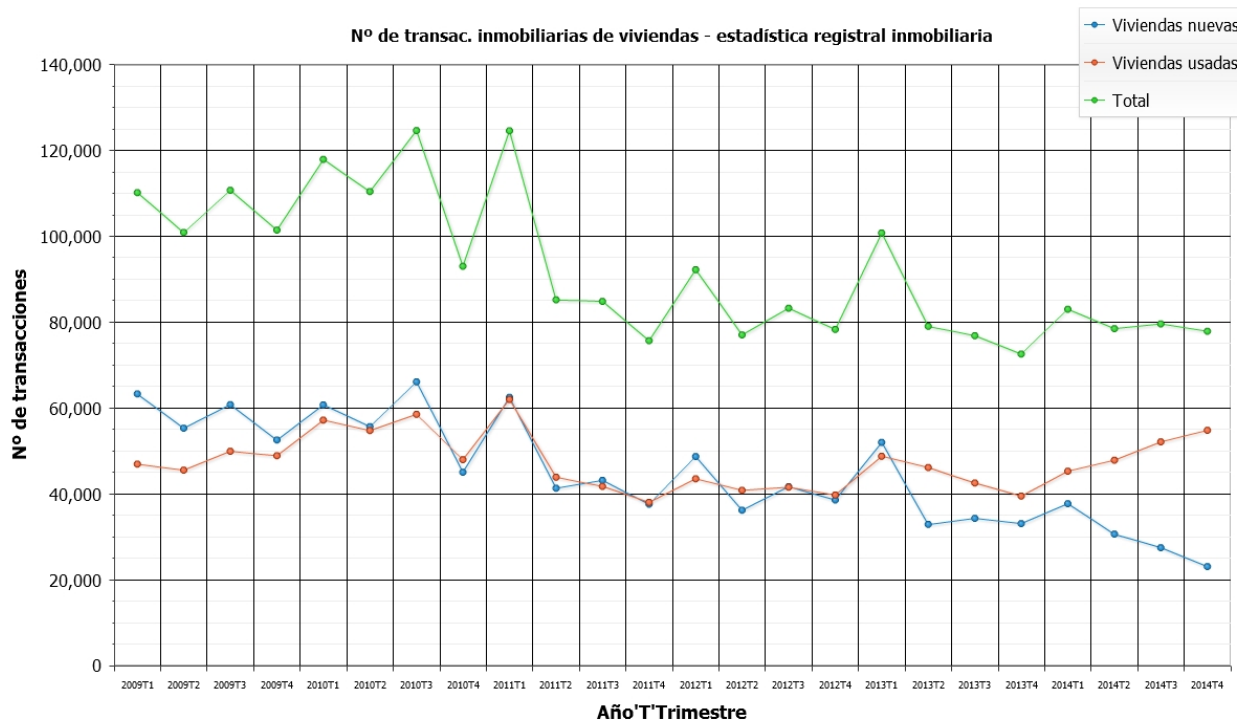
Transacciones de vivienda registradas y escrituradas. Tasaciones.

En el cuarto trimestre de 2014 se han registrado un total de 77.881 operaciones. Es importante destacar que actualmente el número de transacciones de vivienda usada es más del doble de la vivienda nueva, y en 2011 el número de operaciones era prácticamente el mismo.

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

	Total	Transacciones vivienda Nueva (N)	Transacciones vivienda Usada (U)	Relación U/N	Variación anual (%)
2011 1T	124.542	62.515	62.027	1,0	5,6
2T	85.161	41.291	43.870	1,1	-22,9
3T	84.852	43.118	41.734	1,0	-31,9
4T	75.649	37.606	38.043	1,0	-18,7
2012 1T	92.211	48.691	43.520	0,9	-26,0
2T	77.023	36.189	40.834	1,1	-9,6
3T	83.235	41.666	41.569	1,0	-1,9
4T	78.281	38.572	39.709	1,0	3,5
2013 1T	100.768	51.990	48.778	0,9	9,3
2T	79.000	32.860	46.140	1,4	2,6
3T	76.818	34.288	42.530	1,2	-7,7
4T	72.560	33.087	39.473	1,2	-7,3
2014 1T	83.022	37.731	45.291	1,2	-17,6
2T	78.464	30.605	47.859	1,6	-0,7
3T	79.561	27.434	52.127	1,9	3,6
4T	77.881	23.093	54.788	2,4	7,3

Fuente: Estadística registral inmobiliaria y elaboración propia

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

Fuente: Estadística registral inmobiliaria y elaboración propia

En cuanto a las transacciones escrituradas, que incluyen vivienda libre y protegida, siguen pautas similares de evolución como puede apreciarse en la **Tabla** y **Gráfico 2.7**. La mayor diferencia se manifiesta en las transacciones escrituradas de vivienda usada, que en 2011 y 2012 duplicaron las de vivienda nueva, debido a la fuerte caída de la escrituración de estas últimas y, en el último trimestre la multiplican por más de seis.

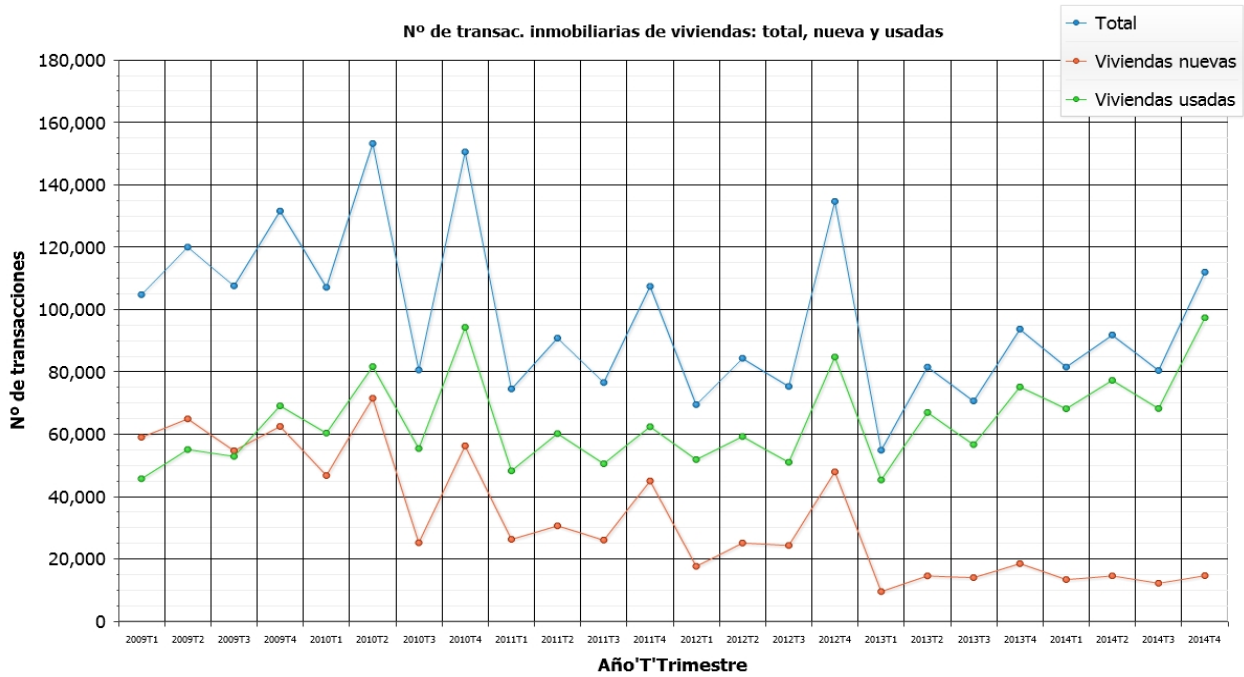
La variación anual del total de transacciones escrituradas del cuarto trimestre de 2014, presenta un aumento de un 19,5% en relación con el mismo mes de hace un año.

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

	Total	Nuevas (N)	Usadas (U)	Relación U/N	Variación anual (%)
2011 1T	74.455	26.264	48.191	1,8	-30,5
2T	90.756	30.606	60.150	2,0	-40,7
3T	76.534	25.996	50.538	1,9	-5,0
4T	107.373	45.014	62.359	1,4	-28,7
2012 1T	69.420	17.603	51.817	2,9	-6,8
2T	84.289	25.072	59.217	2,4	-7,1
3T	75.313	24.321	50.992	2,1	-1,6
4T	134.601	49.353	85.248	1,7	25,4
2013 1T	54.835	9.516	45.319	4,8	-21,0
2T	81.472	14.515	66.957	4,6	-3,3
3T	70.604	13.991	56.613	4,0	-6,3
4T	93.657	18.496	75.161	4,1	-30,4
2014 1T	81.516	13.368	68.148	5,1	48,7
2 T	91.769	14.523	77.246	5,3	12,6
3 T	80.388	12.183	68.205	5,6	13,9
4 T	111.921	14.637	97.284	6,6	19,5

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

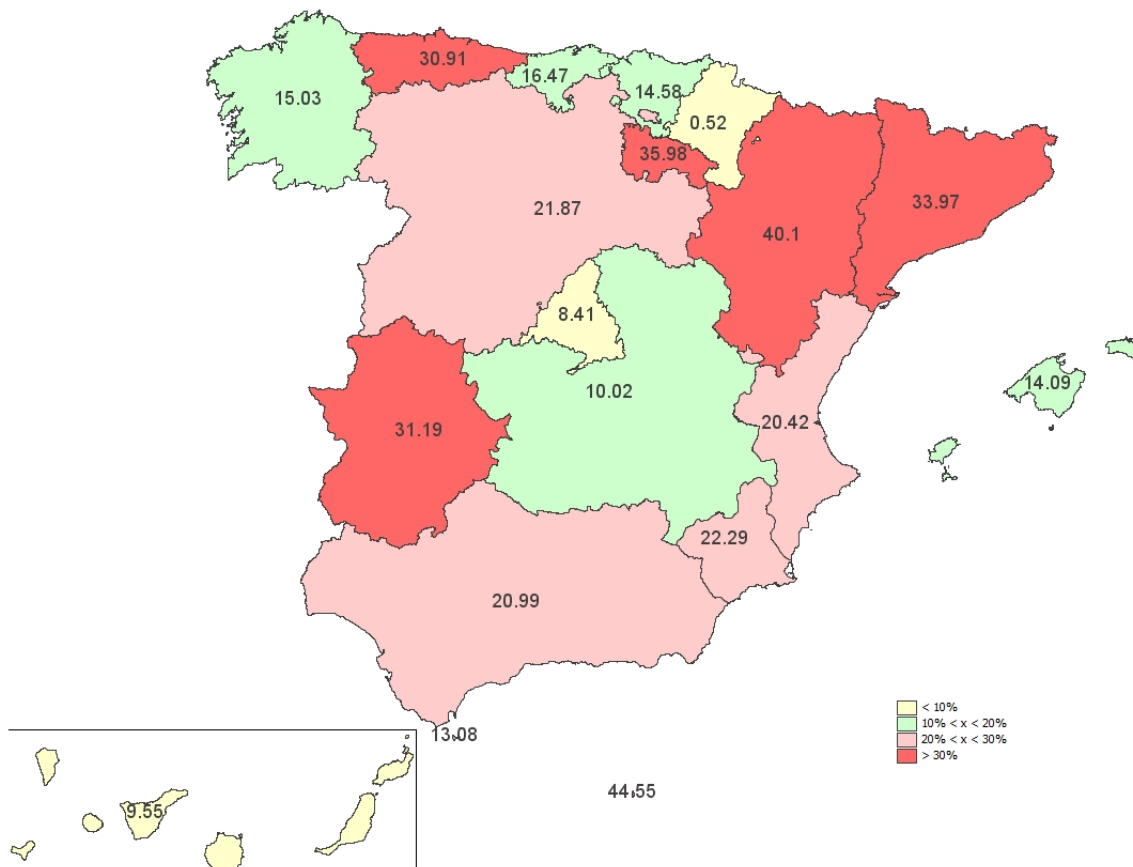
Gráfico 2.7. Transacciones escrituradas de vivienda: total, vivienda nueva y usada.



Fuente: Ministerio de Fomento

En el **Mapa 2.7** se refleja la variación anual de las transacciones escrituradas de vivienda por comunidades autónomas, que en el cuarto trimestre de 2014 han sido positivas en todos los casos. Los incrementos superiores al 30% se producen en, Asturias, Cataluña, Extremadura, La Rioja, y destacando Aragón con un 40%.

Mapa 2.7. Variación interanual de las transacciones escrituradas en el cuarto trimestre de 2014.



Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

Finalmente, en la **Tabla y Gráfico 2.8** se comparan las transacciones totales registradas y escrituradas, incluyendo asimismo las tasaciones que, si bien no implican necesariamente una transacción, sí son un indicador de actividad en el mercado inmobiliario. El número total de transacciones desde el primer trimestre de 2011 ha sido de 1,38 millones escrituradas y de 1,39 millones registradas.

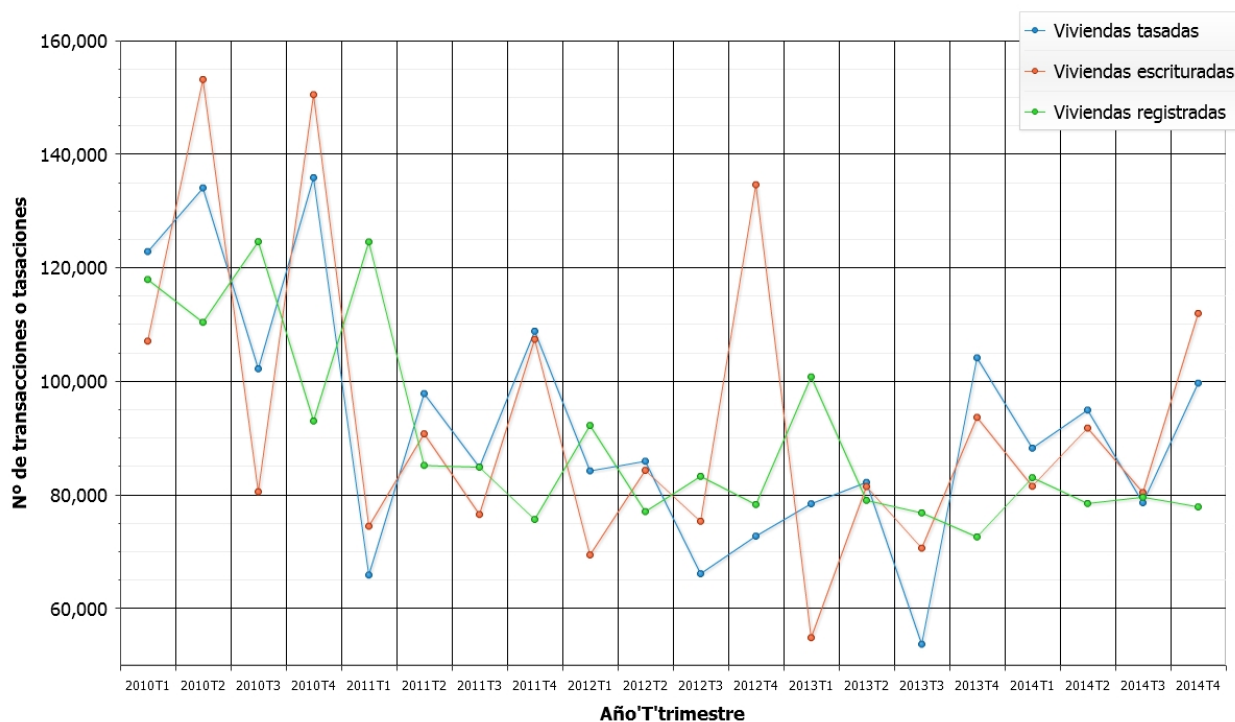
En cuanto a las tasaciones, desde 2011 se realizaron 1,35 millones de tasaciones de viviendas. Las diferencias trimestrales son a veces importantes debido a que son distintos actos de la transmisión que no tienen necesariamente que corresponderse en el tiempo, pero las diferencias no son relevantes en los totales de periodos más largos, como el señalado con los últimos cuatro años.

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

	Transacciones escrituradas	Transacciones registradas	Tasaciones
2011 1T	74.455	124.542	65.855
2T	90.756	85.161	97.839
3T	76.534	84.852	84.878
4T	107.373	75.649	108.798
2012 1T	69.420	92.211	84.206
2T	84.289	77.023	85.911
3T	75.313	83.235	66.085
4T	134.601	78.281	72.711
2013 1T	54.835	100.768	78.397
2T	81.472	79.000	82.209
3T	70.604	76.818	53.664
4T	93.657	72.560	104.138
2014 1T	81.516	83.022	88.202
2T	91.769	78.464	94.932
3T	80.388	79.561	78.598
4T	111.921	77.881	99.679

Fuente: Ministerio de Fomento y Estadística Registral Inmobiliaria

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



Fuente: Ministerio de Fomento y Estadística Registral Inmobiliaria

Riqueza inmobiliaria e inversión extranjera.

En la **Tabla 2.9** se recoge la estimación de la riqueza inmobiliaria realizada por el Banco de España en base a la superficie del parque residencial y el precio medio inmobiliario, recordando que ha cambiado la serie, al cambiar la referencia del precio de la vivienda, utilizando a partir de ahora la correspondiente al INE y no la del Ministerio de Fomento.

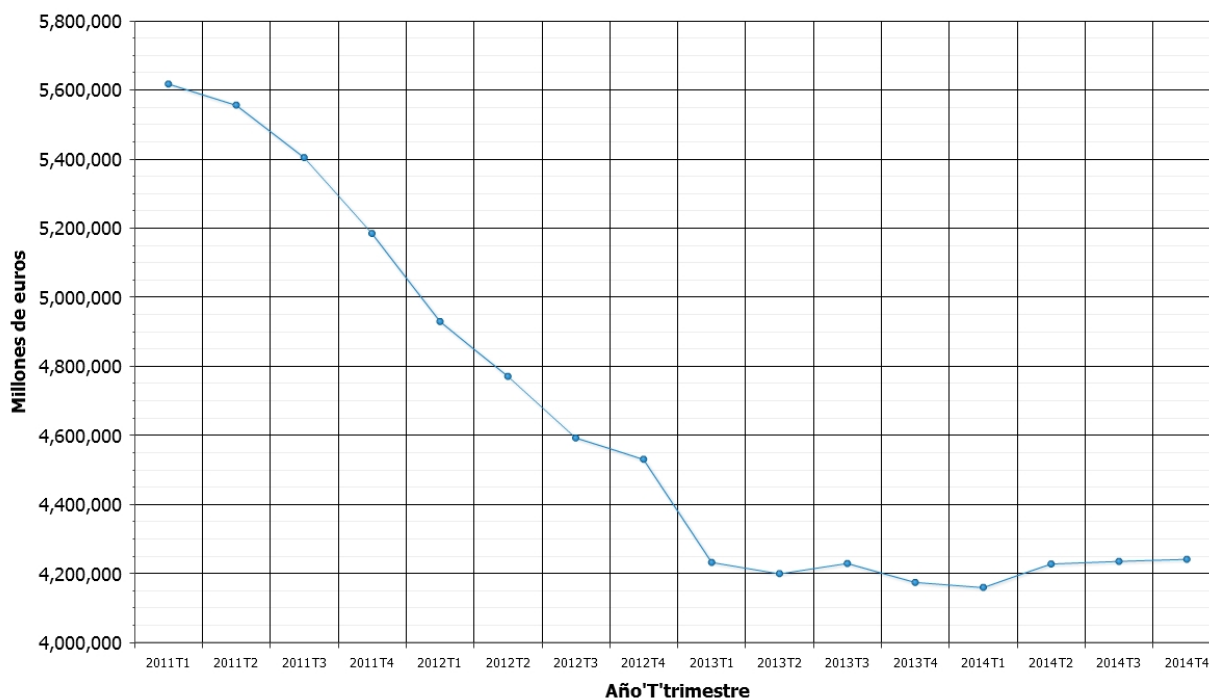
Teniendo como referencia el primer trimestre de 2009, que alcanzo casi los seis billones de euros, el valor se ha reducido en estos seis años en un 28,4%, hasta los 4,2 billones en el cuarto trimestre de 2014, que es el último dato publicado por el Banco de España.

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

	Riqueza inmobiliaria	B100 (2009T1)	Var. anual (%)
2011T1	5.617.058	94,8	-3,5
2011T2	5.555.779	93,8	-6,3
2011T3	5.404.194	91,3	-7,0
2011T4	5.184.515	87,5	-10,8
2012T1	4.929.080	83,2	-12,2
2012T2	4.770.326	80,5	-14,1
2012T3	4.592.156	77,5	-15,0
2012T4	4.530.119	76,5	-12,6
2013T1	4.231.684	71,5	-14,1
2013T2	4.198.970	70,9	-12,0
2013T3	4.228.434	71,4	-7,9
2013T4	4.173.506	70,5	-7,9
2014T1	4.159.117	70,2	-1,7
2014T2	4.227.479	71,4	0,7
2014T3	4.234.452	71,5	0,1
2014T4	4.241.019	71,6	1,6

Fuente: Banco de España y elaboración propia

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



Fuente: Banco de España

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

Como alternativa, a partir de este boletín se presenta en la **Tabla y Gráficos 2.10** nueva información relativa al valor de las transacciones inmobiliarias de vivienda libre de extranjeros residentes en España, que proporciona el Ministerio de Fomento, y que en el último trimestre supera los 2.500 millones de euros. El valor medio es de 155.375 euros por vivienda libre.

Desde principio de 2011, se mantiene un incremento casi constante en los valores de compraventa de vivienda libre, desde los 1.184 millones de euros en el primer trimestre de 2011, hasta los 2.500 del último trimestre. Es decir que en estos cuatro años, se ha más que duplicado el valor.

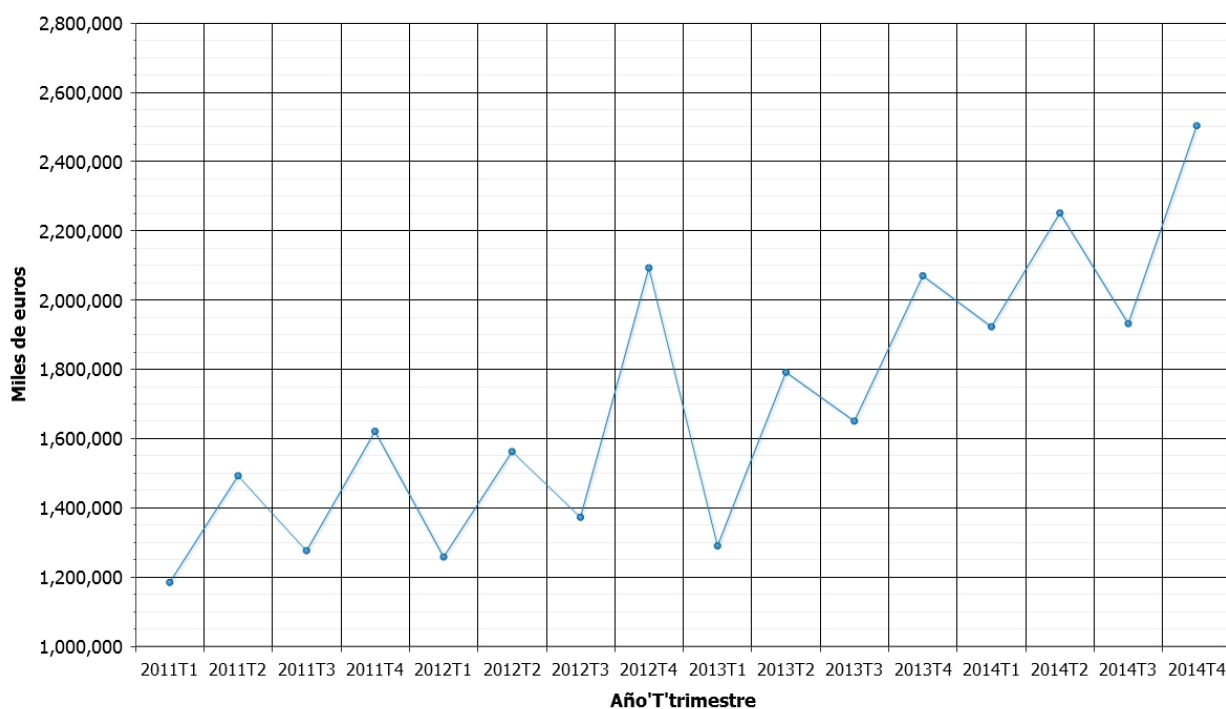
La variación interanual última es de un 21%, si bien en el primer trimestre de 2014 la variación anual fue incluso mayor con un incremento del 49%.

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

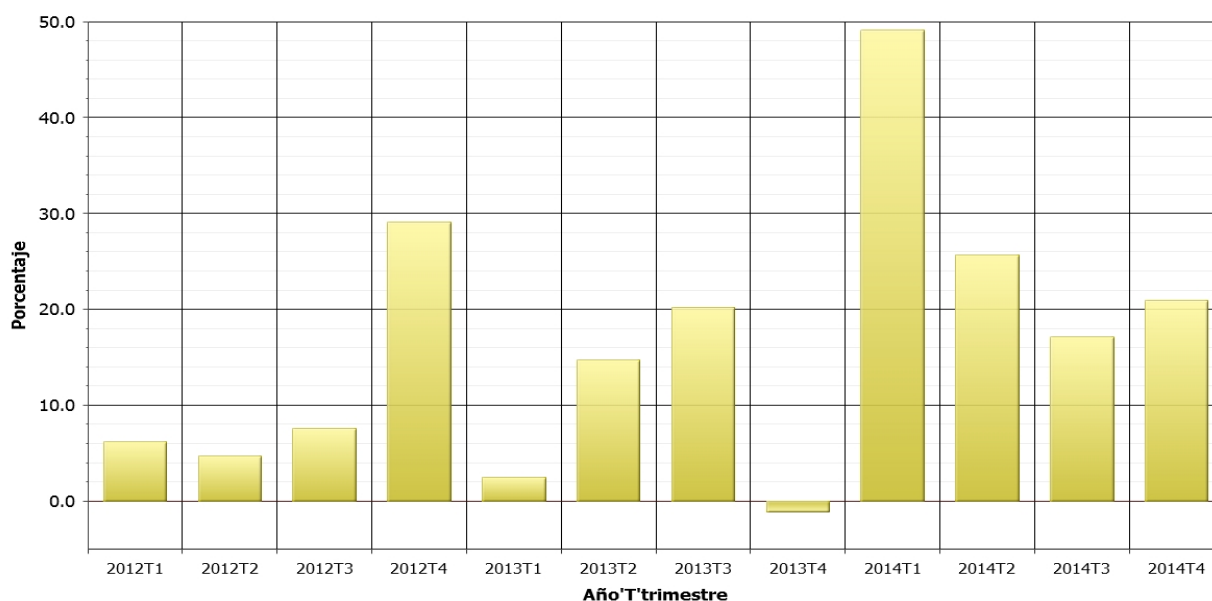
	valor de las transacciones			variación anual del total (%)	valor medio de las transacciones		
	Total	vivienda nueva	vivienda 2ª mano		Total	vivienda nueva	vivienda 2ª mano
2011T1	1.184.348,8	213.066,6	971.282,2		174.966,6	214.784,8	168.129,2
2011T2	1.492.162,1	237.812,9	1.254.349,2		180.321,7	209.158,2	175.728,4
2011T3	1.275.787,9	230.196,9	1.045.591,0		174.621,9	214.336,0	167.777,8
2011T4	1.621.013,8	339.875,3	1.281.138,4		176.273,8	211.892,3	168.748,5
2012T1	1.258.264,3	142.181,5	1.116.082,8	6,2	159.354,7	184.173,0	156.665,2
2012T2	1.561.954,8	250.690,8	1.311.264,0	4,7	162.568,2	196.929,1	157.320,2
2012T3	1.372.755,5	256.621,4	1.116.134,1	7,6	159.474,4	208.805,0	151.258,2
2012T4	2.092.429,2	410.206,1	1.682.223,1	29,1	157.301,9	187.651,5	151.333,5
2013T1	1.290.122,9	279.742,0	1.010.381,0	2,5	155.868,4	312.212,0	136.889,4
2013T2	1.791.426,4	199.389,4	1.592.037,0	14,7	145.691,8	181.428,0	142.184,2
2013T3	1.650.210,8	201.192,8	1.449.018,0	20,2	153.522,3	185.089,9	149.970,8
2013T4	2.070.179,6	277.486,4	1.792.693,2	-1,1	153.596,9	199.343,7	148.328,1
2014 T1	1.923.024,2	228.361,7	1.694.662,5	49,1	152.294,6	186.722,6	148.602,5
2014T2	2.251.020,1	237.609,2	2.013.410,9	25,7	154.137,2	185.777,3	151.100,3
2014T3	1.932.149,0	214.024,4	1.718.124,6	17,1	153.601,2	186.757,7	150.277,7
2014T4	2.503.378,2	254.067,4	2.249.310,8	20,9	155.373,5	189.038,2	152.309,8

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

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



Fuente: Estadística Ministerio de Fomento

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

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

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

El número de extranjeros compradores de vivienda ha aumentado progresivamente en los últimos años. A principio de 2009, los extranjeros representaban el 5%, y con el último dato correspondiente al cuarto trimestre de 2014 se eleva al 15,8%.

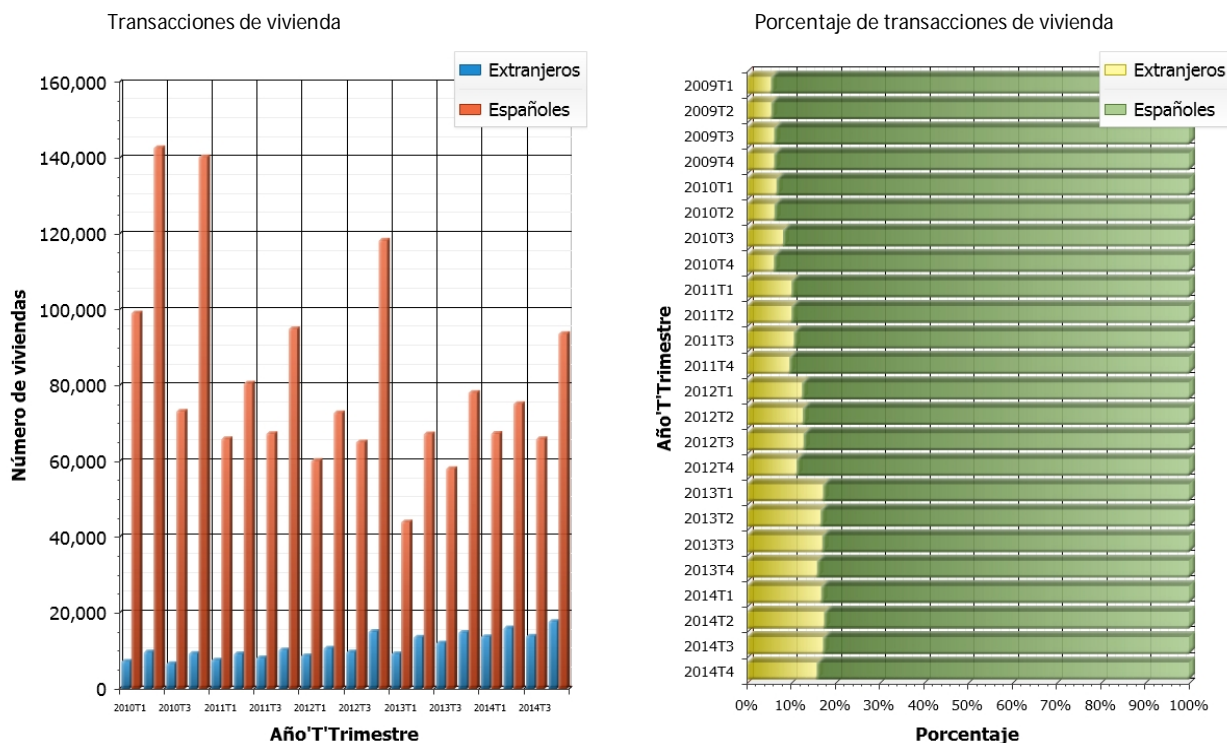
Por otra parte, cabe destacar que en su mayor parte corresponde a extranjeros residentes en nuestro país, y el tipo de vivienda que adquieren es de segunda mano, ya que solo el 7% del total de transacciones es vivienda nueva.

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

	TOTAL	españoles		extranjeros				no consta	
		nº	%	residentes	no residentes	total	%	nº	%
2010T1	107.079	99.053	92,5	6.651	518	7.169	6,7	857	0,8
2010T2	153.164	142.671	93,1	8.882	719	9.601	6,3	892	0,6
2010T3	80.550	73.121	90,8	6.043	502	6.545	8,1	884	1,1
2010T4	150.494	140.266	93,2	8.541	677	9.218	6,1	1.010	0,7
2011T1	74.455	65.860	88,5	6.930	543	7.473	10,0	1.122	1,5
2011T2	90.756	80.527	88,7	8.473	666	9.139	10,1	1.090	1,2
2011T3	76.534	67.235	87,8	7.460	600	8.060	10,5	1.239	1,6
2011T4	107.373	94.900	88,4	9.440	737	10.177	9,5	2.296	2,1
2012T1	69.420	60.109	86,6	8.053	566	8.619	12,4	692	1,0
2012T2	84.122	72.718	86,4	9.772	821	10.593	12,6	811	1,0
2012T3	75.310	65.039	86,4	8.786	825	9.611	12,8	660	0,9
2012T4	134.601	118.236	87,8	13.620	1.395	15.015	11,2	1.350	1,0
2013T1	54.835	43.939	80,1	8.379	787	9.166	16,7	1.730	3,2
2013T2	81.472	67.186	82,5	12.460	1.057	13.517	16,6	769	0,9
2013T3	70.604	57.981	82,1	10.893	1.088	11.981	17,0	642	0,9
2013T4	93.657	78.102	83,4	13.650	1.160	14.810	15,8	745	0,8
2014 T1	81.516	67.270	82,5	12.801	863	13.664	16,8	582	0,7
2014T2	91.769	75.157	81,9	14.773	1.185	15.958	17,4	654	0,7
2014T3	80.136	65.855	82,2	12.764	1.025	13.789	17,2	492	0,6
2014T4	111.921	93.625	83,7	16.336	1.315	17.651	15,8	645	0,6

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

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

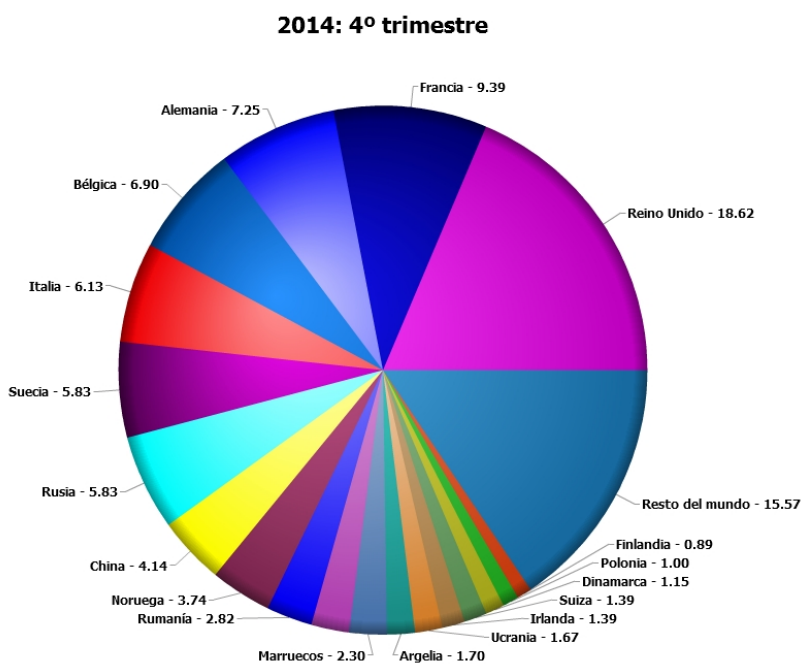


Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

A través de los datos que ofrecen los Registradores de la Propiedad, podemos conocer la nacionalidad del comprador. En la **Tabla y Gráfico 2.12** se observa que en el cuarto trimestre de 2014, casi el 14% del total son extranjeros compradores de vivienda, y su nacionalidad corresponde en un 18,6% al Reino Unido, seguido de Francia con el 9,4%, Alemania con el 7,25%, y Bélgica con el 6,9% del total de extranjeros.

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

2014 T4	Nacionalidad	%	% s/ext.
	Reino Unido	2,58	18,62
	Francia	1,30	9,39
	Alemania	1,01	7,25
	Bélgica	0,96	6,90
	Italia	0,85	6,13
	Rusia	0,81	5,83
	Suecia	0,81	5,83
	China	0,57	4,14
	Noruega	0,52	3,74
	Rumanía	0,39	2,82
	Holanda	0,32	2,31
	Marruecos	0,32	2,30
	Argelia	0,24	1,70
	Ucrania	0,23	1,67
	Suiza	0,19	1,39
	Irlanda	0,19	1,39
	Dinamarca	0,16	1,15
	Polonia	0,14	1,00
	Finlandia	0,12	0,89
	Resto	2,17	15,57
	Extranjeros	13,88	100,0
	Nacionales	86,12	
	TOTAL	100,00	



Fuente: Estadística registral inmobiliaria

3. MERCADO DEL SUELO. PRECIOS Y TRANSACCIONES

La información sobre precios de suelo urbano objeto de transacción que publica el Ministerio de Fomento, sobre la base de la estadística registral, se ofrece en las **Tablas 3.1 y 3.2**, en las que se presentan la superficie y el valor total del suelo.

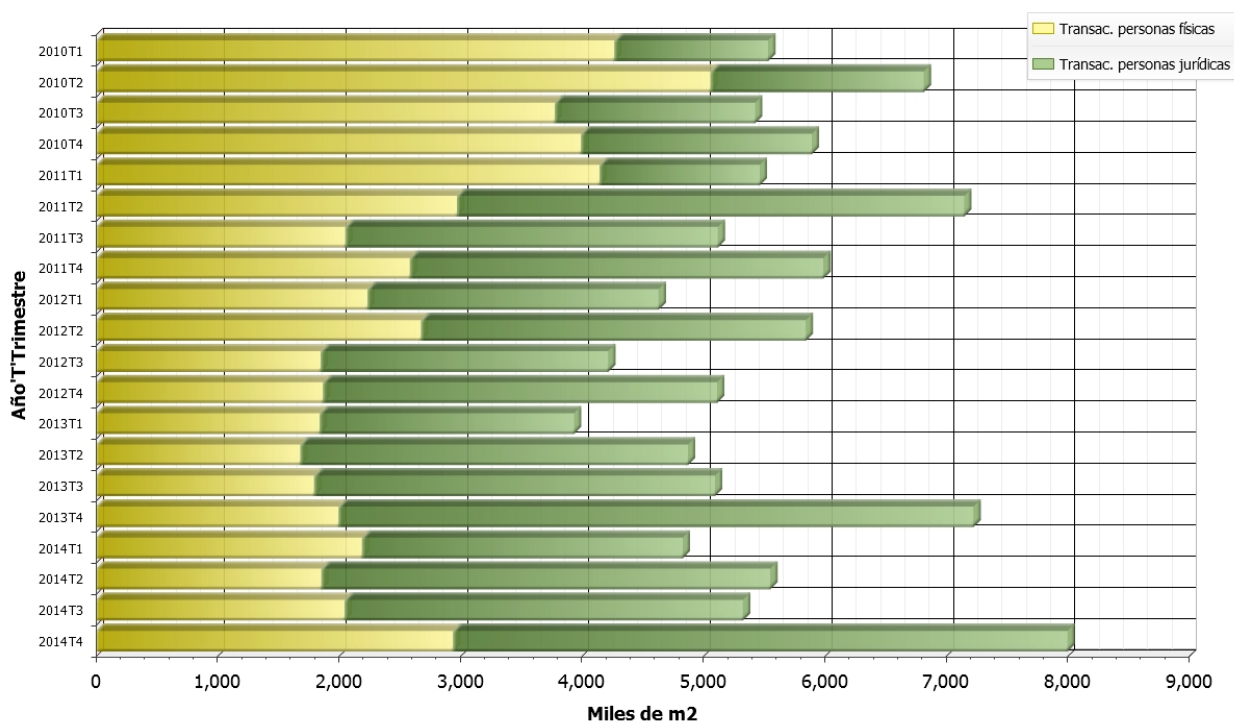
Los datos muestran que la superficie de suelo objeto de transacción, se ha mantenido en el entorno de las 500 y 700 hectáreas en los últimos años. El dato correspondiente al cuarto trimestre de 2014 indica un aumento importante con una superficie de suelo total de 800 hectáreas, que representa un 11% más que hace un año, y con un valor de 764 millones de euros.

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
2011 T1	5.467	-1,2	4.148	1.320
T2	7.151	4,9	2.974	4.177
T3	5.122	-5,6	2.054	3.067
T4	5.991	1,6	2.587	3.404
2012 T1	4.635	-15,2	2.237	2.398
T2	5.847	-18,2	2.678	3.168
T3	4.219	-17,6	1.853	2.366
T4	5.115	-14,6	1.871	3.244
2013 T1	3.937	-15,1	1.844	2.093
T2	4.875	-16,6	1.684	3.191
T3	5.099	20,9	1.798	3.300
T4	7.227	41,3	1.999	5.228
2014 T1	4.833	22,7	2.191	2.641
T2	5.553	13,9	1.858	3.696
T3	5.328	4,5	2.049	3.279
T4	8.001	10,7	2.941	5.059

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia.

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

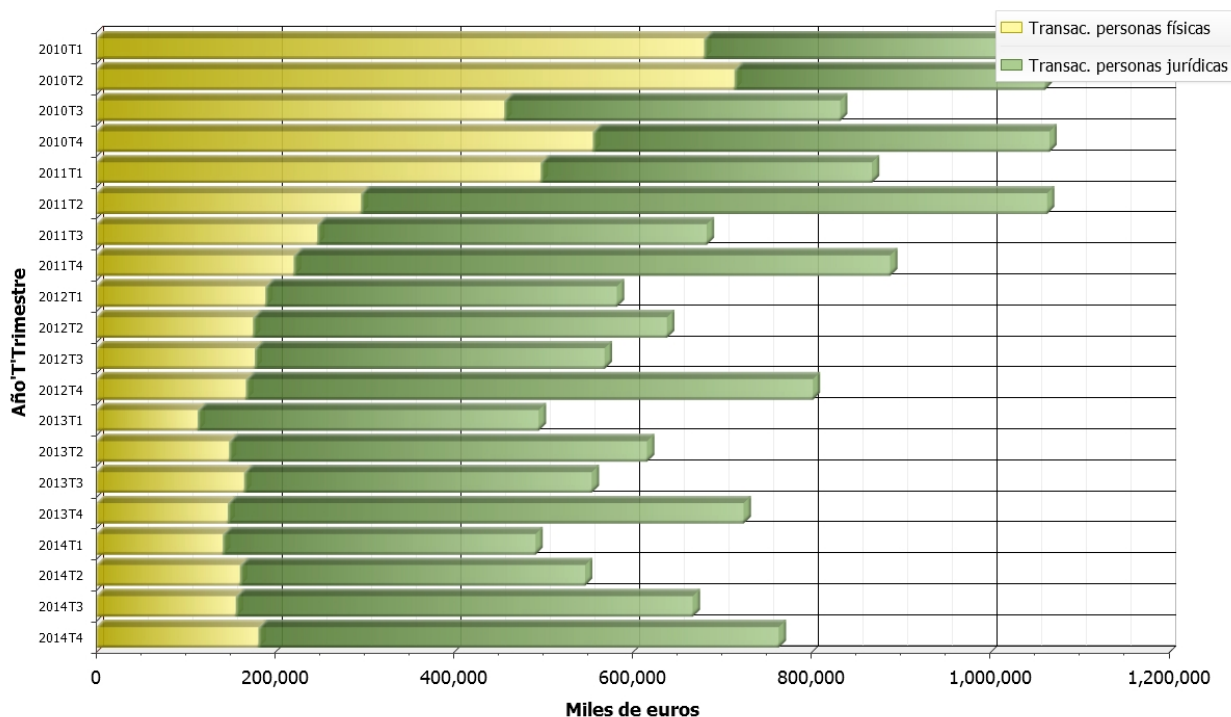


Fuente: Ministerio de Fomento

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

	Valor de las transacciones	Variación anual	adquirente persona (Miles €)	
	Miles €	(%)	física	jurídica
2011 T1	868.103	-14,1	497.564	370.540
T2	1.064.003	0,3	296.651	767.353
T3	683.370	-17,9	247.757	435.613
T4	888.334	-16,7	221.476	666.857
2012 T1	582.863	-32,9	189.729	393.134
T2	638.851	-40,0	175.951	462.900
T3	569.215	-16,7	177.808	391.407
T4	801.968	-9,7	168.037	633.931
2013 T1	495.420	-15,0	114.027	381.393
T2	616.521	-3,5	149.140	467.381
T3	554.614	-2,6	165.843	388.771
T4	724.523	-9,7	147.597	576.926
2014 T1	491.708	-0,7	142.291	349.418
T2	547.211	-11,2	161.434	385.776
T3	667.659	20,4	156.764	510.896
T4	763.733	5,4	181.972	581.761

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

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

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

En la **Tabla 3.3** se presenta la información sobre los precios medios del suelo urbano objeto de transacción. Los datos indican que el precio medio nacional mantiene una disminución lenta y continuada, con leves altibajos, a lo largo de estos cuatro años, y en el último trimestre se produce un repunte hasta los 156 €/m².

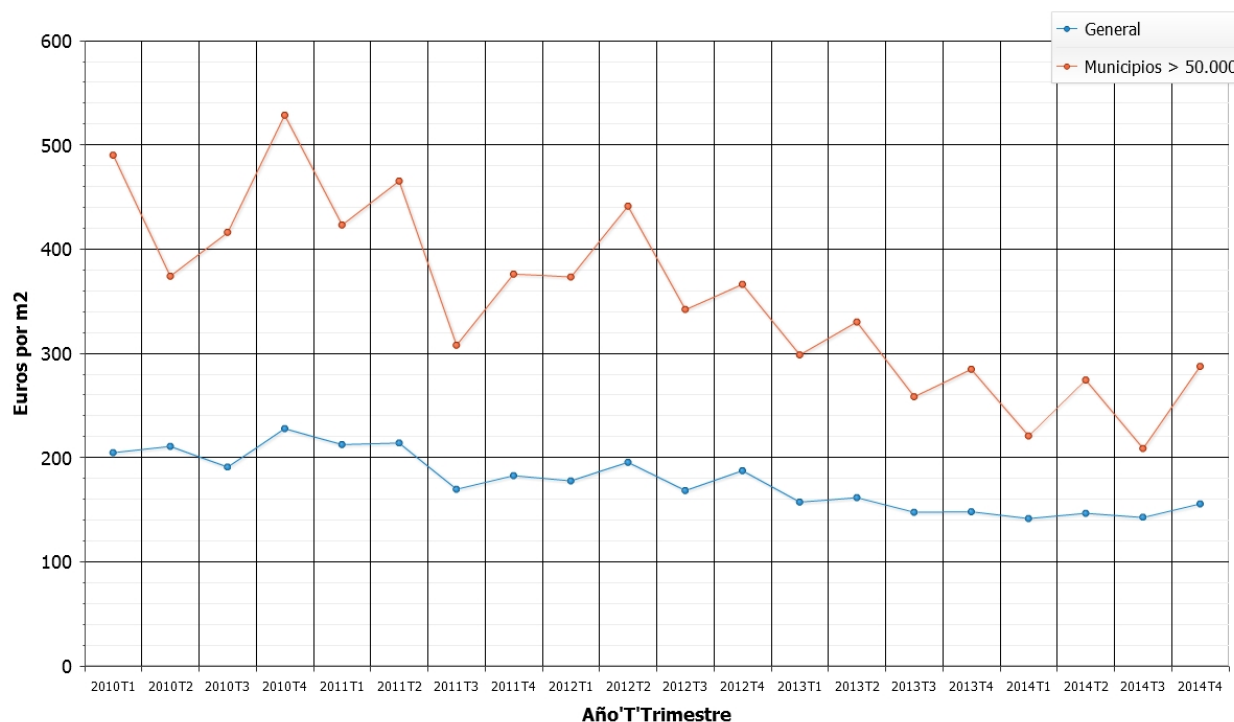
Por su parte, los precios de suelo en los municipios de más de 50.000 habitantes representan un valor un 80% superior al del precio general.

En términos de variación anual se ha producido un ligero aumento del 5% en el precio general, y del 1% en el precio de suelo en municipios de más de 50.000 habitantes.

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

	General	Municipios >50.000 habitantes	Relación >50/Gen	Variación anual general (%)	Variación anual Mun >50 (%)
2011 T1	212	423	2,0	3,4	-13,7
T2	214	465	2,2	1,4	24,3
T3	170	308	1,8	-11,0	-26,0
T4	183	376	2,1	-19,7	-28,8
2012 T1	178	373	2,1	-16,0	-11,8
T2	196	441	2,3	-8,4	-5,2
T3	168	342	2,0	-1,2	11,0
T4	187	366	2,0	2,4	-2,6
2013 T1	157	298	1,9	-11,7	-20,0
T2	162	330	2,0	-17,6	-25,1
T3	148	258	1,8	-12,2	-24,5
T4	148	285	1,9	-21,1	-22,3
2014 T1	142	221	1,6	-10,0	-26,0
T2	146	274	1,9	-9,3	-16,9
T3	143	209	1,5	-3,3	-19,2
T4	156	288	1,8	5,2	1,0

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia.

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

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia.

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

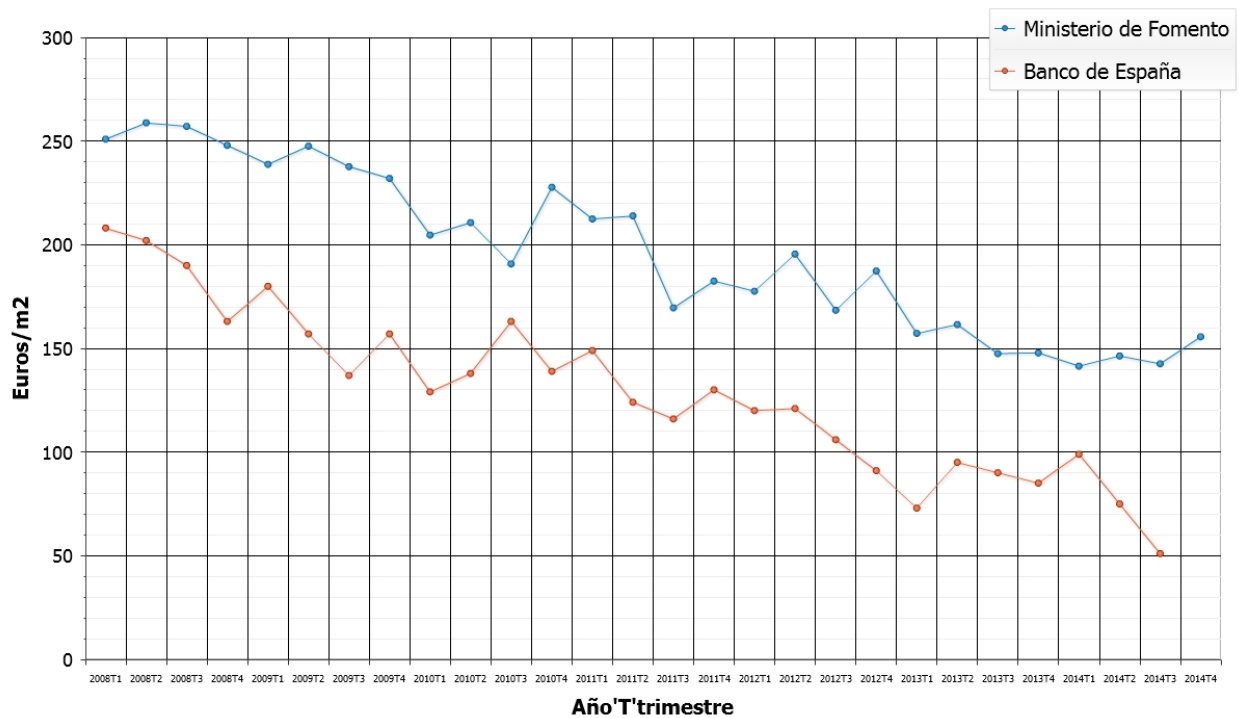
Las tendencias que marcan ambas series son similares, pero los valores de la información del Banco de España son, en conjunto, inferiores entre un 30% y un 40%, a los del Ministerio de Fomento, si bien se observa que en los dos últimos trimestres este porcentaje ha aumentado.

Por otra parte hay que señalar que no se ha publicado el dato correspondiente al cuarto trimestre por parte del Banco de España.

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

	Ministerio de Fomento	Banco de España
2011 T1	212	149
T2	214	124
T3	170	116
T4	183	130
2012 T1	178	120
T2	196	121
T3	168	106
T4	187	91
2013 T1	157	73
T2	162	95
T3	148	90
T4	148	85
2014 T1	142	99
T2	146	75
T3	143	51
T4	156	s.d.

Fuente: Ministerio de Fomento y Banco de España.

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

Fuente: Ministerio de Fomento y Banco de España.

4. REHABILITACIÓN

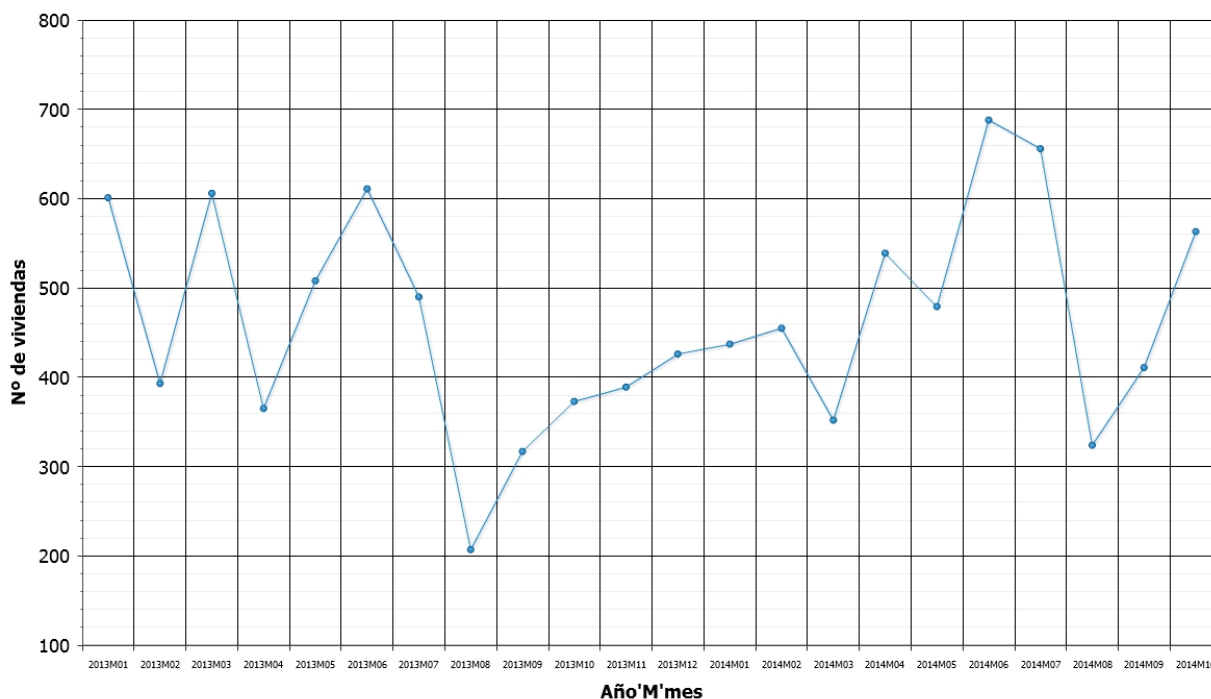
En la **Tabla 4.1**, se recoge el último dato conocido del mes de octubre de 2014, que nos indica que se han concedido licencias para un total de 2.649 viviendas de nueva planta, y un total de 563 licencias de rehabilitación de vivienda, lo que representa un 21,3% de las licencias de nueva planta.

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

	Nueva planta	Rehabilitación	% Rehab/VNP
2013 Abr	2.414	365	15,1
May	1.978	508	25,7
Jun	2.105	611	29,0
Jul	2.777	490	17,6
Ago	2.018	207	10,3
Sep	2.518	317	12,6
Oct	2.311	373	16,1
Nov	2.349	389	16,6
Dic	2.473	426	17,2
2014 Ene	2.864	437	15,3
Feb	2.495	455	18,2
Mar	3.725	352	9,4
Abr	2.501	539	21,6
May	3.341	479	14,3
Jun	3.093	688	22,2
Jul	2.669	656	24,6
Ago	1.562	324	20,7
Sep	2.210	411	18,6
Oct	2.649	563	21,3

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia.

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



Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia.

Según se indica en la **Tabla 4.2**, en el mes de diciembre de 2014 los visados de dirección de obra, en número de viviendas, para ampliación y fundamentalmente reforma, representaron

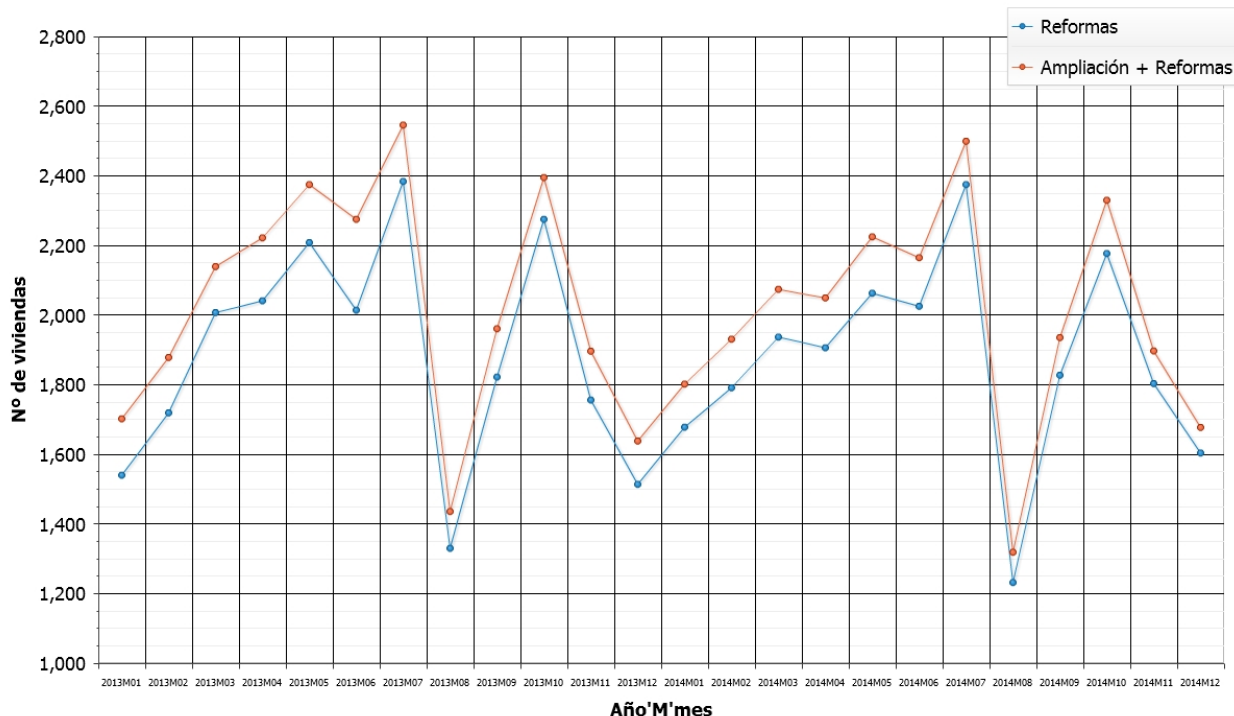
el 47% del total de visados. El total de visados ha tenido una variación anual del -21,6%, y la suma de ampliación y reforma del 2,4%.

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 (%)
2013 Abr	4.840	181	2.041	2.222	45,9	-16,8	10,1
May	5.003	167	2.208	2.375	47,5	-22,8	-6,3
Jun	5.175	261	2.014	2.275	44,0	-13,4	-8,1
Jul	6.525	162	2.384	2.546	39,0	-1,4	-1,2
Ago	3.021	106	1.330	1.436	47,5	-27,3	-5,0
Sep	4.151	139	1.822	1.961	47,2	-18,5	1,6
Oct	5.219	120	2.275	2.395	45,9	-3,1	8,8
Nov	4.385	140	1.756	1.896	43,2	-14,0	-4,8
Dic	4.522	124	1.514	1.638	36,2	8,8	4,3
2014 Ene	4.296	124	1.678	1.802	41,9	-13,7	5,9
Feb	4.591	140	1.791	1.931	42,1	-25,7	2,8
Mar	5.619	137	1.937	2.074	36,9	18,1	-3,0
Abr	5.030	143	1.906	2.049	40,7	3,9	-7,8
May	5.473	162	2.063	2.225	40,7	9,4	-6,3
Jun	5.229	140	2.025	2.165	41,4	1,0	-4,8
Jul	7.140	124	2.375	2.499	35,0	9,4	-1,8
Ago	3.401	87	1.232	1.319	38,8	12,6	-8,1
Sep	4.813	108	1.827	1.935	40,2	15,9	-1,3
Oct	5.595	153	2.177	2.330	41,6	7,2	-2,7
Nov	4.046	94	1.803	1.897	46,9	-7,7	0,1
Dic	3.543	73	1.604	1.677	47,3	-21,6	2,4

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia.

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



Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia.

Por su parte, la información sobre ayudas a la rehabilitación del Ministerio de Fomento, indica que en diciembre se otorgaron 11.861 calificaciones provisionales para rehabilitación protegida, que básicamente corresponden a la comunidad autónoma de Andalucía, y 182 calificaciones definitivas, como puede apreciarse en la **Tabla y Gráfico 4.3**.

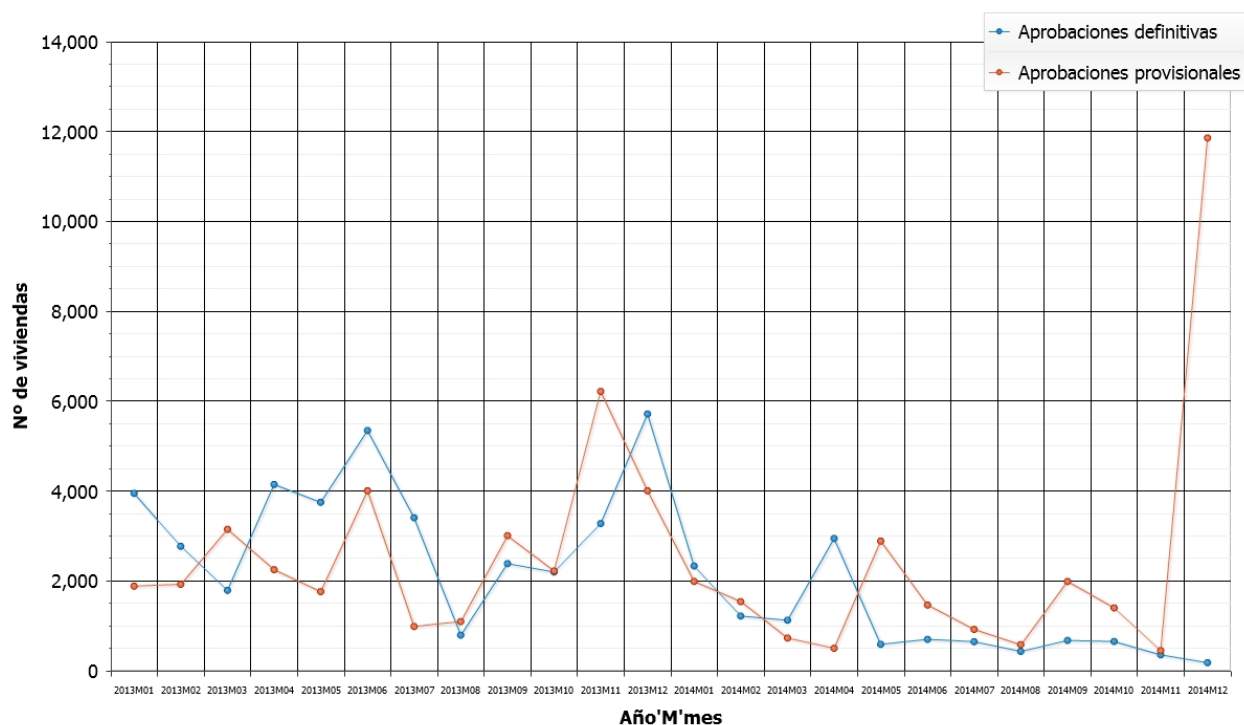
En la información estadística facilitada por el Ministerio de Fomento, aparece una nota en relación con Cataluña, en la que se indica "provisionalmente sin datos de 2014". Asimismo se informa que El País Vasco no proporciona datos de calificaciones definitivas.

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

	Provisionales	Definitivas
2013 Jul	988	3.407
Ago	1.096	795
Sep	3.007	2.385
Oct	2.222	2.201
Nov	6.219	3.278
Dic	4.006	5.716
2014 Ene	1.989	2.332
Feb	1.542	1.217
Mar	731	1.124
Abr	504	2.947
May	2.887	591
Jun	1.466	702
Jul	923	648
Ago	580	432
Sep	1.991	674
Oct	1.400	651
Nov	451	354
Dic	11.861	182

Fuente: Ministerio de Fomento.

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



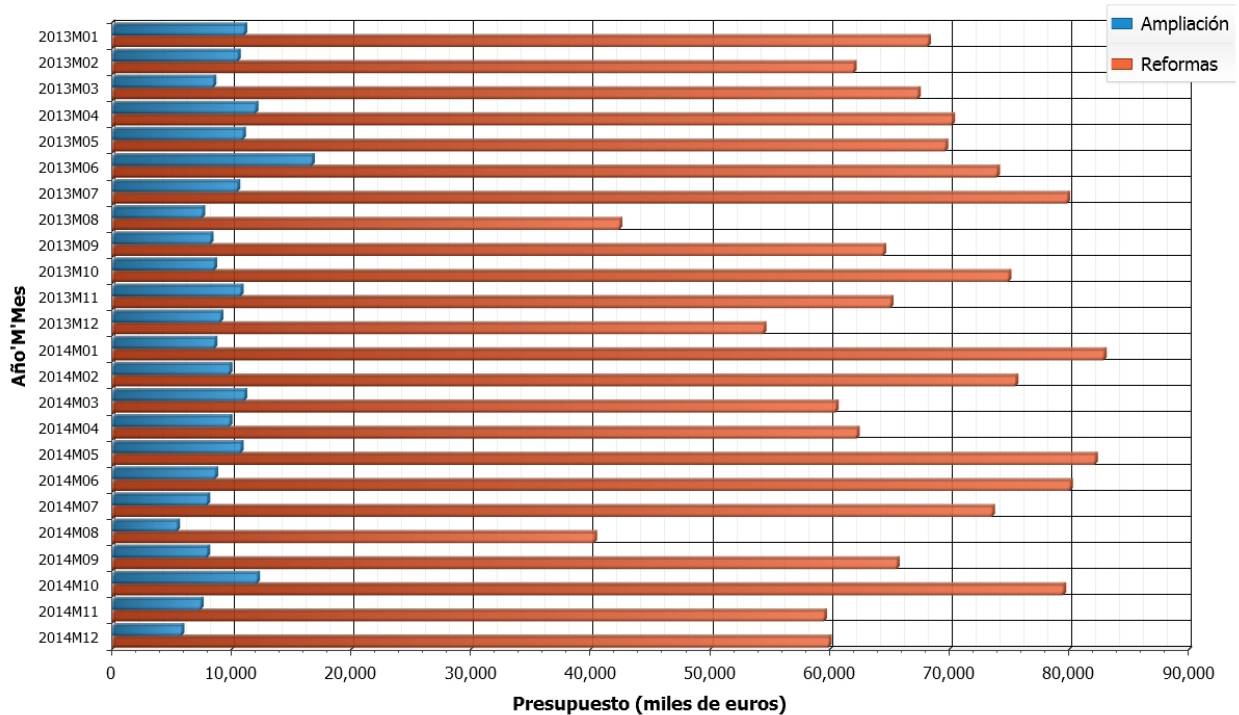
Fuente: Ministerio de Fomento.

Finalmente, la información sobre visados de dirección de obra de los COAT ofrece asimismo el valor de los presupuestos de ejecución de las obras residenciales, al inicio de las mismas. Los datos del último mes conocido, diciembre de 2014, indican un presupuesto de 252 millones de euros, de los que algo más de la cuarta parte corresponde a obras de ampliación y reforma. Asimismo, la variación anual de este tipo de obras ha sido de solo un 3,4% el último año, y la correspondiente a obra nueva ha experimentado un disminución del 28% en la variación anual, en el mes de diciembre de 2014, como se observa en la **Tabla 4.4**.

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

	TOTAL	Obra nueva uso residencial	Ampliación viviendas (A)	Reforma viviendas (R)	Ampliación + Reforma	% (A + R)	Variación anual ON (%)	Variación anual A+R (%)
2013 Abr	328.598	246.307	12.036	70.255	82.291	25,0	-25,4	1,4
May	349.813	269.103	11.010	69.701	80.710	23,1	-23,3	-25,7
Jun	352.551	261.790	16.759	74.002	90.761	25,7	-21,1	1,1
Jul	451.718	361.305	10.533	79.880	90.413	20,0	-2,7	-13,8
Ago	207.705	157.642	7.602	42.461	50.063	24,1	-28,6	-15,1
Sep	297.742	224.946	8.288	64.508	72.796	24,4	-21,2	-6,4
Oct	354.375	270.815	8.594	74.965	83.560	23,6	-3,6	-5,9
Nov	299.938	224.016	10.816	65.105	75.922	25,3	-16,8	-23,8
Dic	322.125	258.505	9.117	54.504	63.620	19,8	12,1	-7,7
2014 Ene	333.874	242.334	8.617	82.923	91.540	27,4	-19,0	15,4
Feb	339.184	253.768	9.870	75.546	85.416	25,2	-26,2	17,6
Mar	387.805	316.156	11.107	60.542	71.649	18,5	33,4	-5,6
Abr	355.168	283.008	9.875	62.285	72.160	20,3	14,9	-12,3
May	387.673	294.665	10.817	82.191	93.008	24,0	9,5	15,2
Jun	379.845	291.070	8.674	80.101	88.775	23,4	11,2	-2,2
Jul	530.098	448.498	8.003	73.597	81.600	15,4	24,1	-9,7
Ago	221.453	175.614	5.495	40.344	45.839	20,7	11,4	-8,4
Sep	350.406	276.755	8.009	65.642	73.651	21,0	23,0	1,2
Oct	397.431	305.717	12.177	79.537	91.714	23,1	12,9	9,8
Nov	277.363	210.339	7.474	59.550	67.024	24,2	-6,1	-11,7
Dic	252.177	186.366	5.867	59.945	65.811	26,1	-27,9	3,4

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia.

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

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia.

5. ALQUILER DE VIVIENDA

En la **Tabla y Gráfico 5.1**, que recoge el Índice General de Precios (IGP) de venta de vivienda libre y el Índice de Precios al Consumo Armonizado (IPCA) para alquiler, ambos del INE, puede observarse que el IPCA del alquiler se sigue manteniendo relativamente estable en los últimos años, en tanto que el precio de venta, que mantenía una tendencia a la baja, se estabiliza a partir de 2013, situándose el índice, según se observa en el gráfico, en el 66,6% del valor inicial, o lo que es lo mismo, descendiendo el precio en un 33,4% en ocho años.

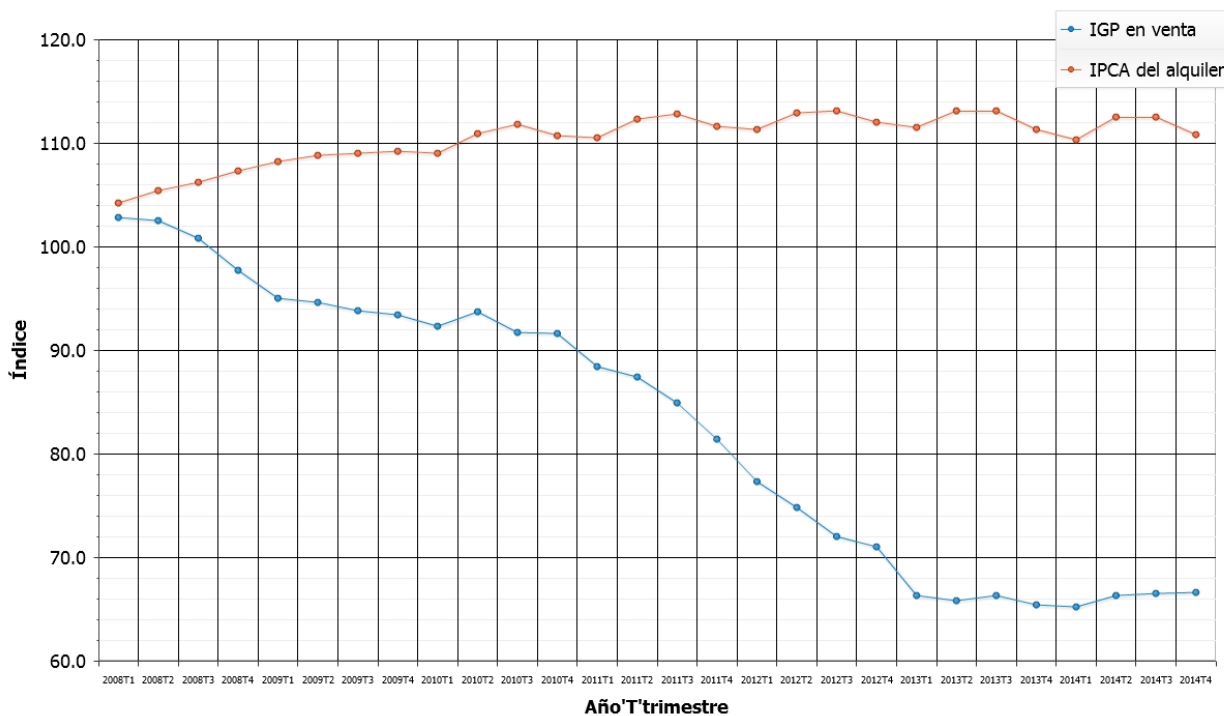
Para homogeneizar ambos índices, se ha tomado como base 100 el primer trimestre de 2007.

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

	IGP en venta	IPCA del alquiler
2011 T1	88,4	110,5
T2	87,4	112,3
T3	84,9	112,8
T4	81,4	111,6
2012 T1	77,3	111,3
T2	74,8	112,9
T3	72,0	113,1
T4	71,0	112,0
2013 T1	66,3	111,5
T2	65,8	113,1
T3	66,3	113,1
T4	65,4	111,3
2014 T1	65,2	110,3
T2	66,3	112,5
T3	66,5	112,5
T4	66,6	110,8

Fuente: Instituto Nacional de Estadística y elaboración propia.

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



Fuente: Instituto Nacional de Estadística y elaboración propia

Por su parte, en la **Tabla y Gráfico 5.2**, se observa que la rentabilidad bruta del alquiler mantiene un crecimiento continuado, desde el 2,8% de mediados de 2008 hasta situarse en el 4,62% en el primer trimestre de 2014, manteniendo a lo largo de este año, en los tres trimestres restantes, un valor parecido.

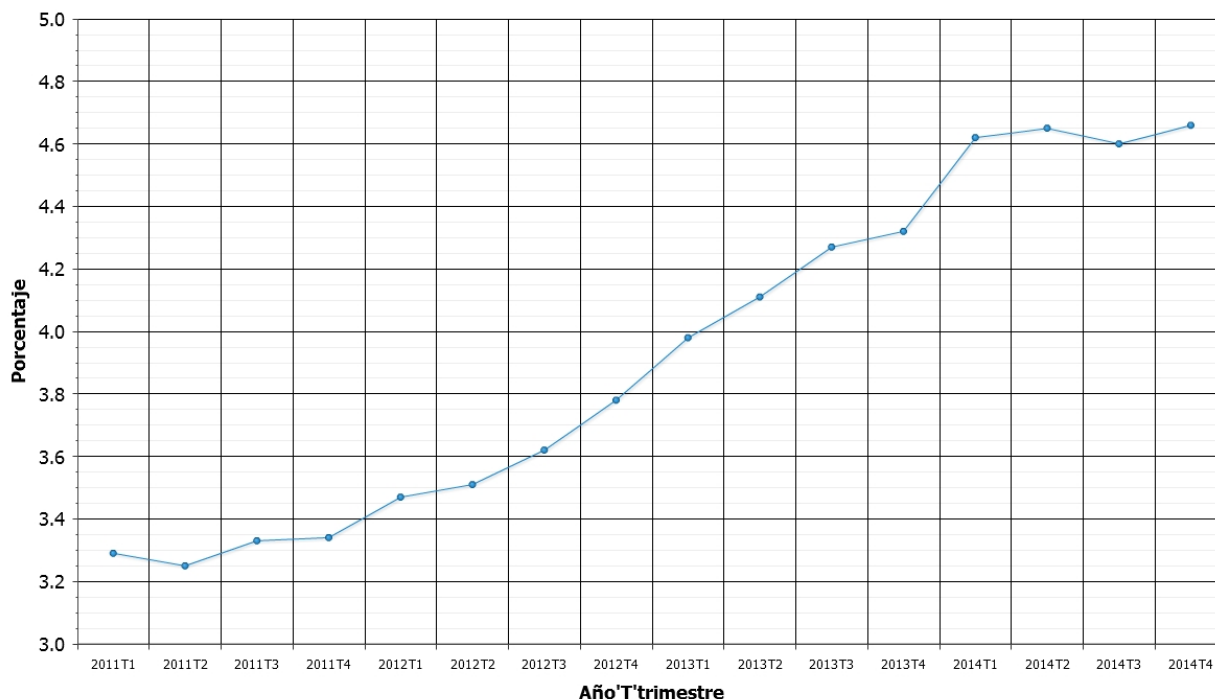
Conviene destacar que se han realizado algunos ajustes en los valores de trimestres anteriores, al variar el Banco de España la referencia del precio de la vivienda utilizado para el cálculo de la rentabilidad.

Tabla 5.2. Rentabilidad bruta del alquiler (%).

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

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 558.003 millones de euros en diciembre de 2014, una cifra que, en el momento actual, multiplica casi por cuatro el crédito a la actividad inmobiliaria y multiplica por más de diez al de la construcción, tal como se indica en la **Tabla y Gráficos 6.1**. El crédito para rehabilitación de vivienda representa actualmente el 4% del de adquisición de vivienda.

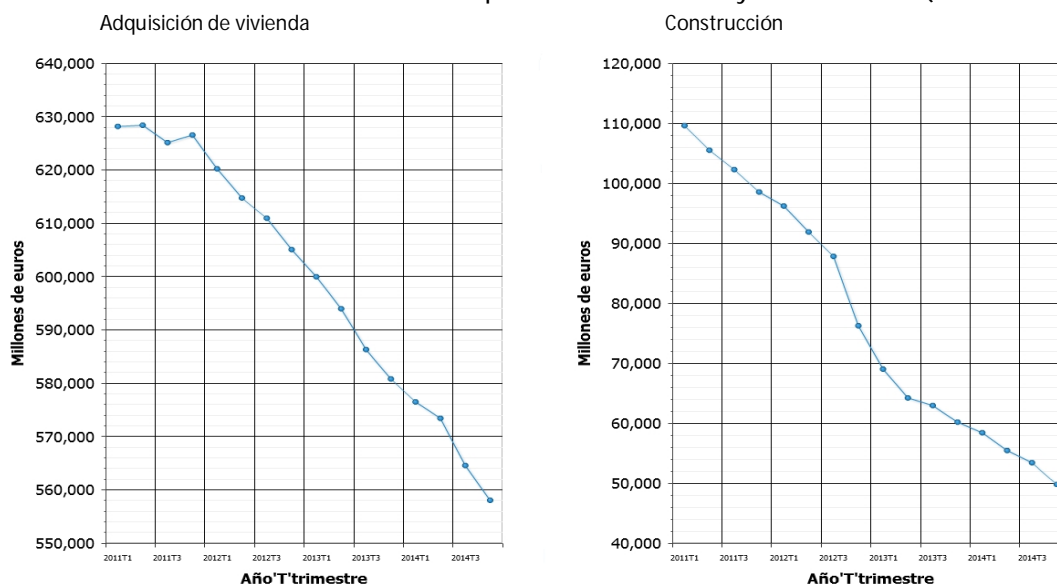
Tabla 6.1. Crédito inmobiliario vivo: totales en millones de euros y variación anual porcentual.

	crédito inmobiliario vivo, millones €				Variación anual (%)			
	Adquisición vivienda	Rehabilitación vivienda	Construcción	Actividad inmobiliaria	Adq. vivienda	Rehab.	Construc.	Act. Inmob.
mar-11	628.138	29.995	109.582	312.152	0,4	1,3	-13,3	-3,3
jun-11	628.377	30.622	105.489	308.425	-0,3	1,0	-15,0	-4,2
sep-11	625.101	30.625	102.258	303.506	-0,6	0,3	-15,8	-5,2
dic-11	626.550	29.902	98.546	298.323	-0,9	-1,5	-13,9	-5,5
mar-12	620.182	29.534	96.193	295.696	-1,3	-1,5	-12,2	-5,3
jun-12	614.707	29.493	91.869	286.942	-2,2	-3,7	-12,9	-7,0
sep-12	610.943	28.579	87.793	280.245	-2,3	-6,7	-14,1	-7,7
dic-12	605.057	28.081	76.217	224.015	-3,4	-6,1	-22,7	-24,9
mar-13	599.955	25.484	69.013	204.281	-3,3	-13,7	-28,3	-30,9
jun-13	593.929	24.734	64.195	198.432	-3,4	-16,1	-30,1	-30,8
sep-13	586.299	24.198	62.934	195.083	-4,0	-15,3	-28,3	-30,4
dic-13	580.784	23.611	60.154	176.822	-4,0	-15,9	-21,1	-21,1
mar-14	576.464	22.680	58.386	170.839	-3,9	-11,0	-15,4	-16,4
jun-14	573.393	22.044	55.436	161.218	-3,5	-10,9	-13,6	-18,8
sep-14	564.552	21.833	53.403	156.197	-3,7	-9,8	-15,1	-19,9
dic-14	558.003	21.819	49.754	150.328	-3,9	-7,6	-17,3	-15,0

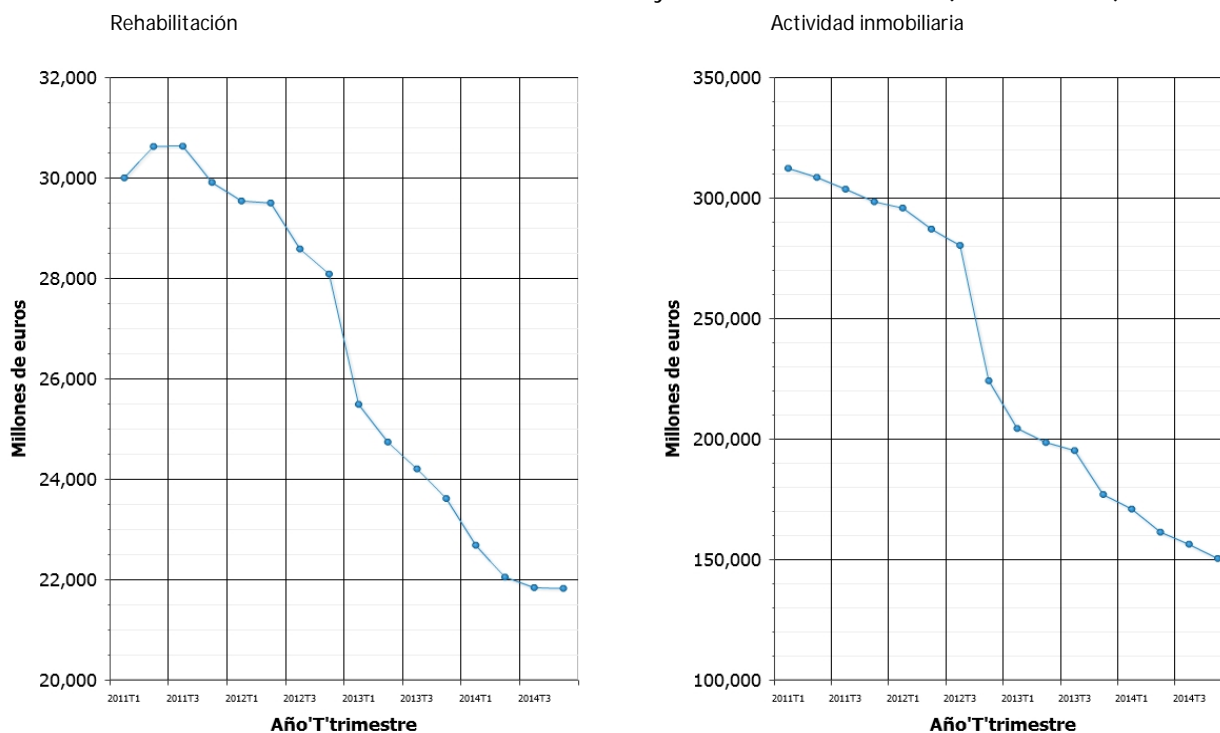
Fuente: Banco de España y elaboración propia

El saldo del crédito para adquisición de vivienda alcanzó máximos a principio de 2011 con 628.000 millones de euros, habiéndose reducido en estos cuatro años en un 10%, en tanto que el crédito a la actividad inmobiliaria y la construcción se ha reducido, en este mismo periodo, prácticamente a la mitad. El crédito a la rehabilitación presenta una ligera recuperación, y mantiene una cifra más estable, ya que se ha reducido sólo un 27%.

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



Fuente: Banco de España y elaboración propia

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 2014 se han registrado un total de 49.549 hipotecas sobre vivienda, con un valor medio de 103.000 euros por vivienda, lo que representa menos de la mitad de las hipotecas que se realizaban hace tres y cuatro años.

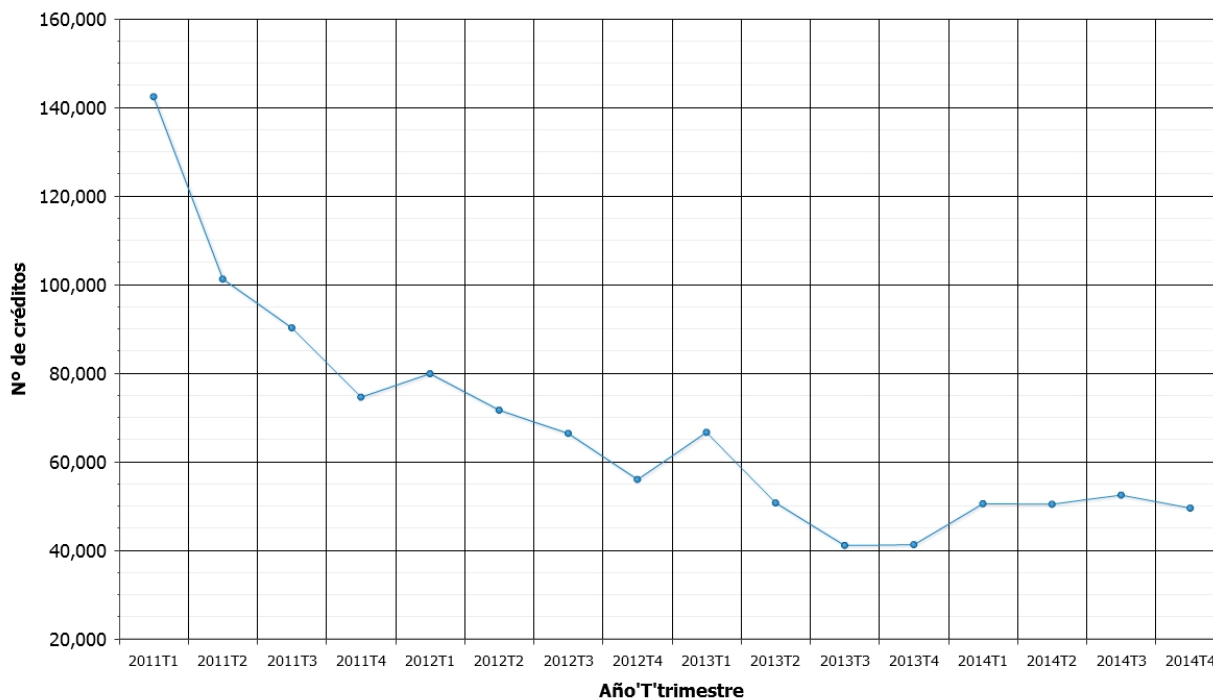
El importe total se ha reducido también de manera paralela al número de hipotecas, y el valor de lo prestado en el último trimestre, 5.108 millones de euros, representa aproximadamente la mitad del valor de mediados del año 2011.

Según una nota que acompaña la información del INE, los datos son provisionales desde enero de 2014.

Tabla 6.2. Préstamos hipotecarios constituidos sobre vivienda.

	Nº total de hipotecas	importe (miles €)
2011T1	142.384	16.839.595
2011T2	101.248	11.040.979
2011T3	90.244	9.866.798
2011T4	74.585	7.968.565
2012T1	79.883	8.434.094
2012T2	71.621	7.382.927
2012T3	66.388	6.774.557
2012T4	55.981	5.737.303
2013 T1	66.618	6.777.172
2013 T2	50.704	4.872.581
2013T3	41.089	4.048.779
2013T4	41.292	4.274.041
2014 T1	50.474	5.152.246
2014 T2	50.426	5.009.331
2014 T3	52.470	5.450.904
2014 T4	49.549	5.108.117

Fuente: INE. Registro de la Propiedad.

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**.

Desde 2009, el principal del préstamo se mantiene en el entorno del 58% del valor de tasación de la vivienda, y el último valor correspondiente al cuarto trimestre de 2014, eleva este porcentaje hasta el 60,9%.

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

	Relación préstamo/valor
2011T1	59,4
2011T2	56,5
2011T3	57,3
2011T4	58,3
2012T1	58,3
2012T2	57,8
2012T3	58,3
2012T4	58,9
2013 T1	59,2
2013 T2	57,1
2013T3	56,1
2013T4	57,4
2014 T1	58,1
2014 T2	59,1
2014 T3	59,7
2014 T4	60,9

Fuente: Banco de España

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

Fuente: Banco de España

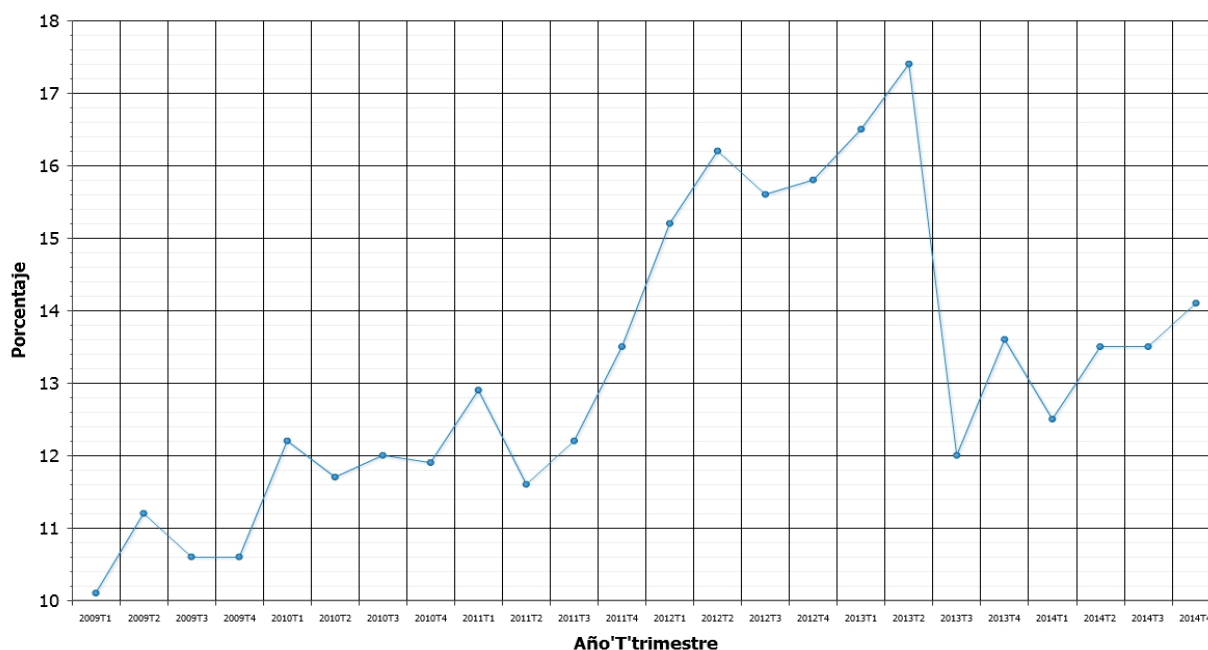
En la **Tabla y Gráfico 6.4** puede comprobarse que la proporción de créditos que superan el 80%, en la relación préstamo / valor, aumentó en el año 2012 y los dos primeros trimestres de 2013, reduciéndose al 14,1% en el cuarto trimestre de 2014, volviendo así a valores de hace tres años.

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

	Operaciones con relación precio – valor > 80%
2011T1	12,9
2011T2	11,6
2011T3	12,1
2011T4	13,4
2012T1	15,2
2012T2	16,2
2012T3	15,6
2012T4	15,8
2013 T1	16,5
2013 T2	17,4
2013T3	12,0
2013T4	13,6
2014 T1	12,5
2014 T2	13,5
2014 T3	13,5
2014 T4	14,1

Fuente: Banco de España

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



Fuente: Banco de España

La accesibilidad económica a la adquisición de vivienda.

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

La renta bruta disponible de los hogares, que se presenta en la **Tabla y Gráfico 6.5**, registra un comportamiento estacional caracterizado por repuntes en los trimestres segundo y cuarto de cada año. El último dato disponible, de 162.069 millones de euros, del tercer trimestre de 2014, representa una cantidad ligeramente superior, 0,7%, a la de hace un año.

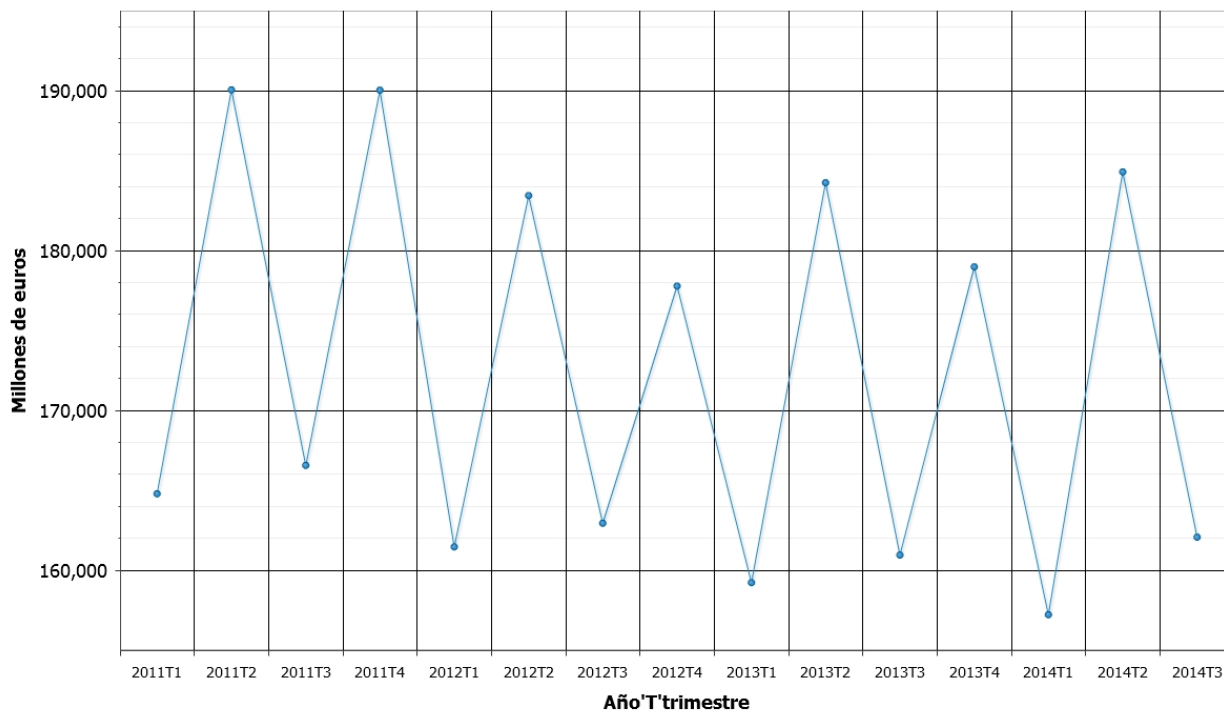
Tabla 6.5. Situación económica de los hogares.

	Renta bruta disponible de los hogares (Millones €)	Variación anual (%)	Endeudamiento de los hogares (% PIB)
2011T1	164.780	-1,1	87,3
2011T2	190.052	-1,6	87,2
2011T3	166.557	-2,4	86,3
2011T4	190.024	-0,4	86,5
2012T1	161.457	-2,0	86,1
2012T2	183.429	-3,5	86,8
2012T3	162.937	-2,2	84,9
2012T4	177.775	-6,4	84,4
2013 T1	159.233	-1,4	83,6
2013 T2	184.249	0,4	83,3
2013T3	160.952	-1,2	81,7
2013T4	178.974	0,7	80,1
2014 T1	157.217	-1,3	79,0
2014 T2	184.908	0,4	78,9
2014 T3	162.069	0,7	77,6

Fuente: Banco de España

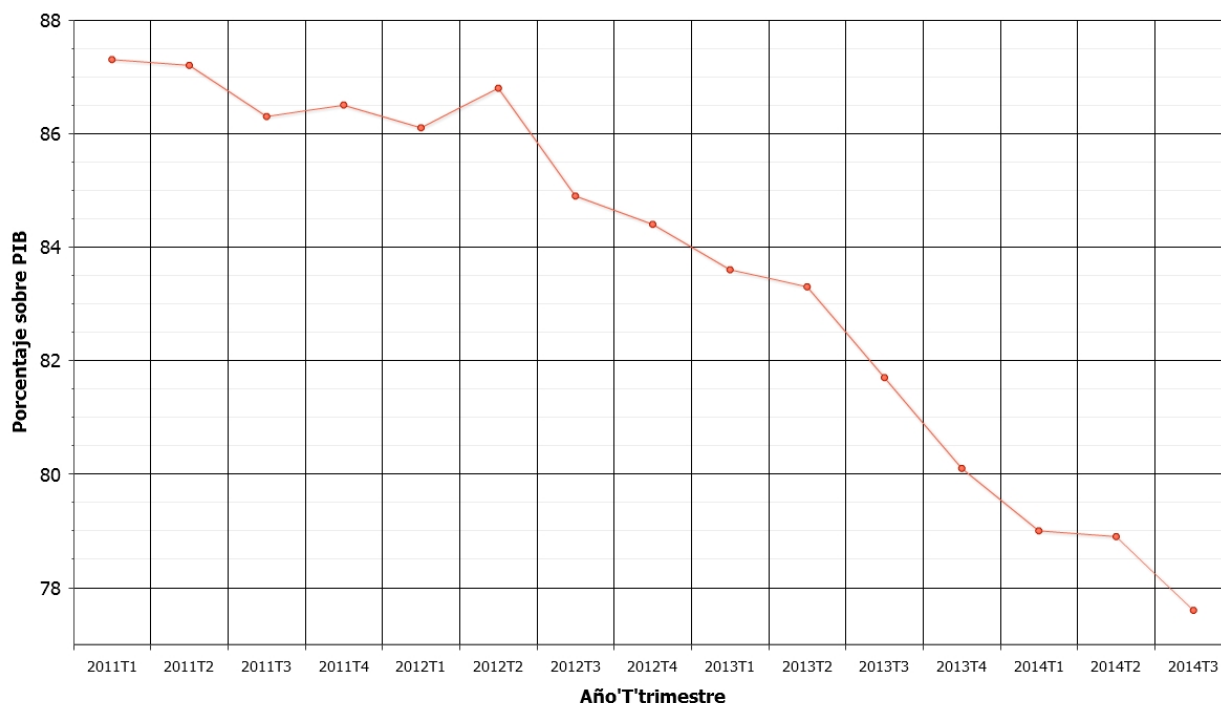
El endeudamiento de los hogares en relación con el PIB continúa descendiendo, y en el tercer trimestre de 2014, que es el último dato publicado, era del 77,6% del PIB.

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



Fuente: Banco de España

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



Fuente: Banco de España

Finalmente, se presentan los indicadores habituales de medición de la asequibilidad de la compra de vivienda en la **Tabla y Gráficos 6.6**. El esfuerzo económico (con deducciones), que se situó en el 48% a finales de 2008, descendió en dos años hasta el 32,5%, debido fundamentalmente a la reducción del precio de la vivienda, y se mantiene en el entorno del

36% en los tres primeros trimestres de 2014, a pesar del descenso continuado de los precios, debido a las difíciles condiciones salariales. El último dato conocido es el 34,8%.

Como puede verse en el indicador que relaciona renta del hogar y precio de la vivienda el número de años necesarios para la compra de una vivienda, en relación con la renta disponible por hogar, ha descendido desde los 9 años de renta, a mediados de 2007, hasta la cifra de 6,3 años a lo largo de 2013, y finalmente 6,4 años en los tres últimos trimestres.

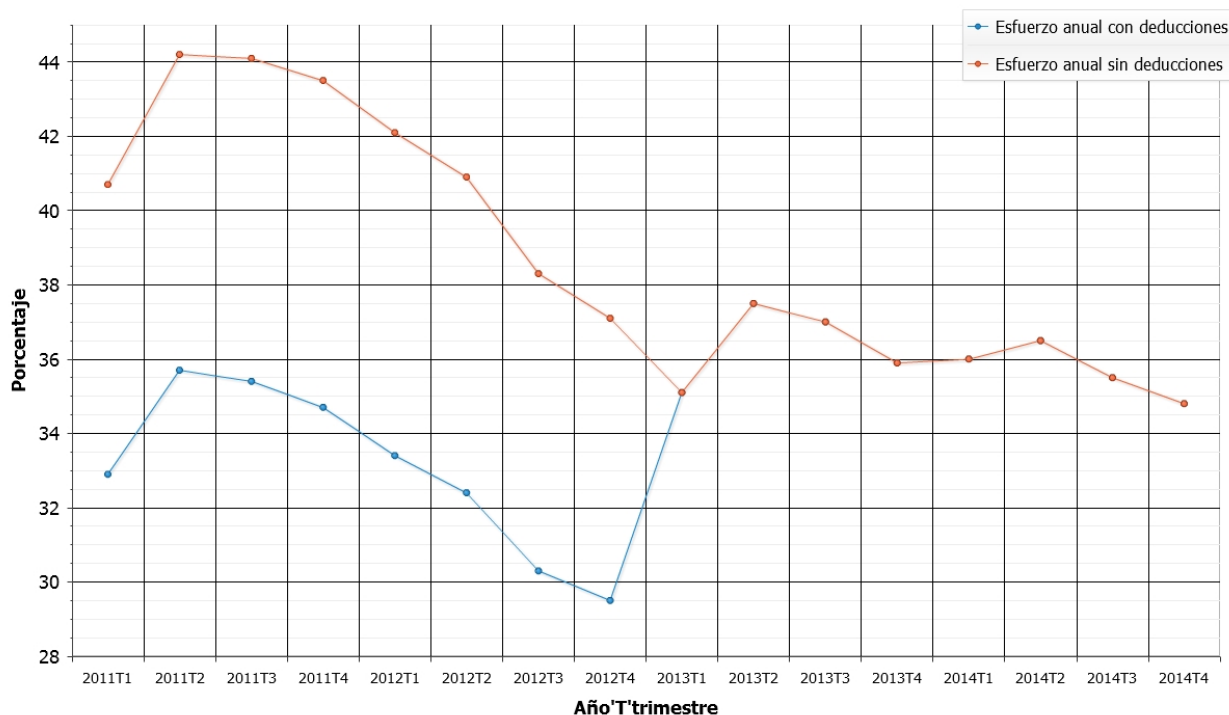
Por su parte, el esfuerzo económico se sitúa en el cuarto trimestre del año en el 34,8% de la renta disponible por hogar, igualándose el dato con deducciones, y sin deducciones, al haberse eliminado las deducciones por compra de vivienda desde enero de 2013.

Tabla 6.6. Accesibilidad económica de la vivienda.

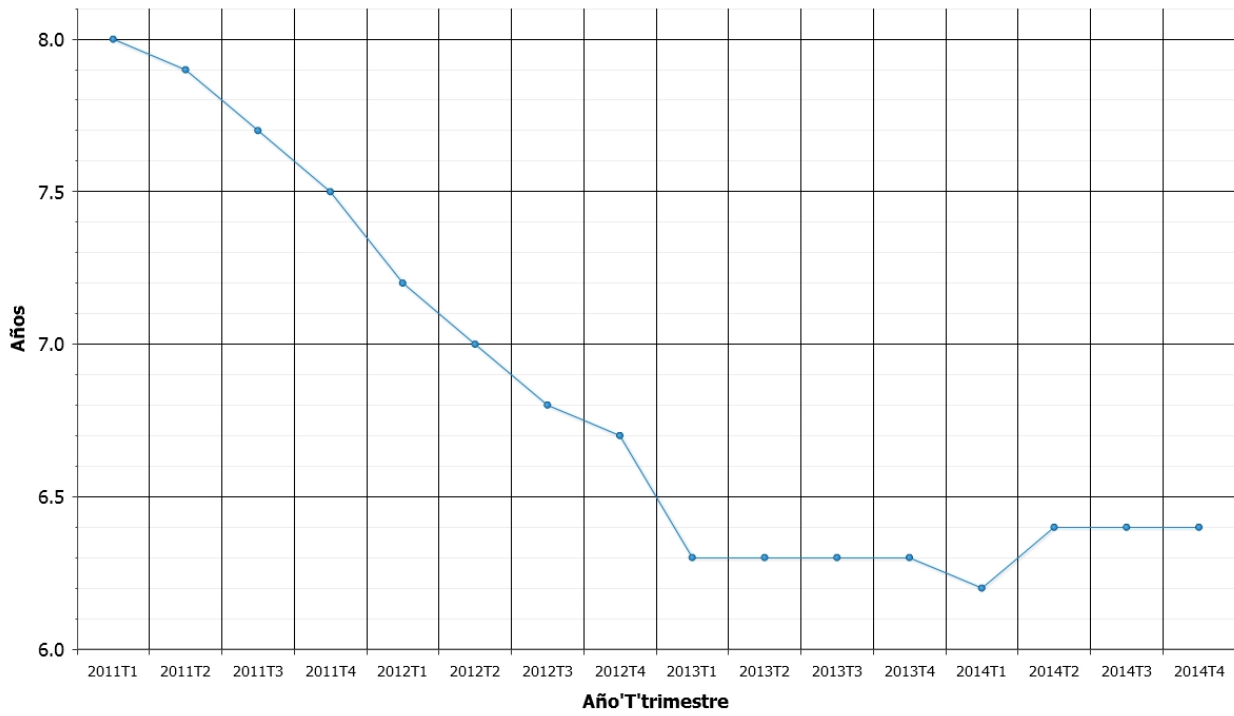
	Relación precio vivienda/renta hogar años	Esfuerzo anual sin deducciones %	Esfuerzo anual con deducciones %
2011T1	8,0	40,7	32,9
2011T2	7,9	44,2	35,7
2011T3	7,7	44,1	35,4
2011T4	7,5	43,5	34,7
2012T1	7,2	42,1	33,4
2012T2	7,0	40,9	32,4
2012T3	6,8	38,3	30,3
2012T4	6,7	37,1	29,5
2013 T1	6,3	35,1	35,1
2013 T2	6,3	37,5	37,5
2013T3	6,3	37,0	37,0
2013T4	6,3	35,9	35,9
2014 T1	6,2	36,0	36,0
2014 T2	6,4	36,5	36,5
2014 T3	6,4	35,5	35,5
2014 T4	6,4	34,8	34,8

Fuente: Banco de España

Gráfico 6.6.a. Accesibilidad económica de la vivienda: esfuerzo anual, con y sin deducciones.



Fuente: Banco de España

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

Fuente: Banco de España

7. CREDITOS DUDOSOS Y LANZAMIENTOS

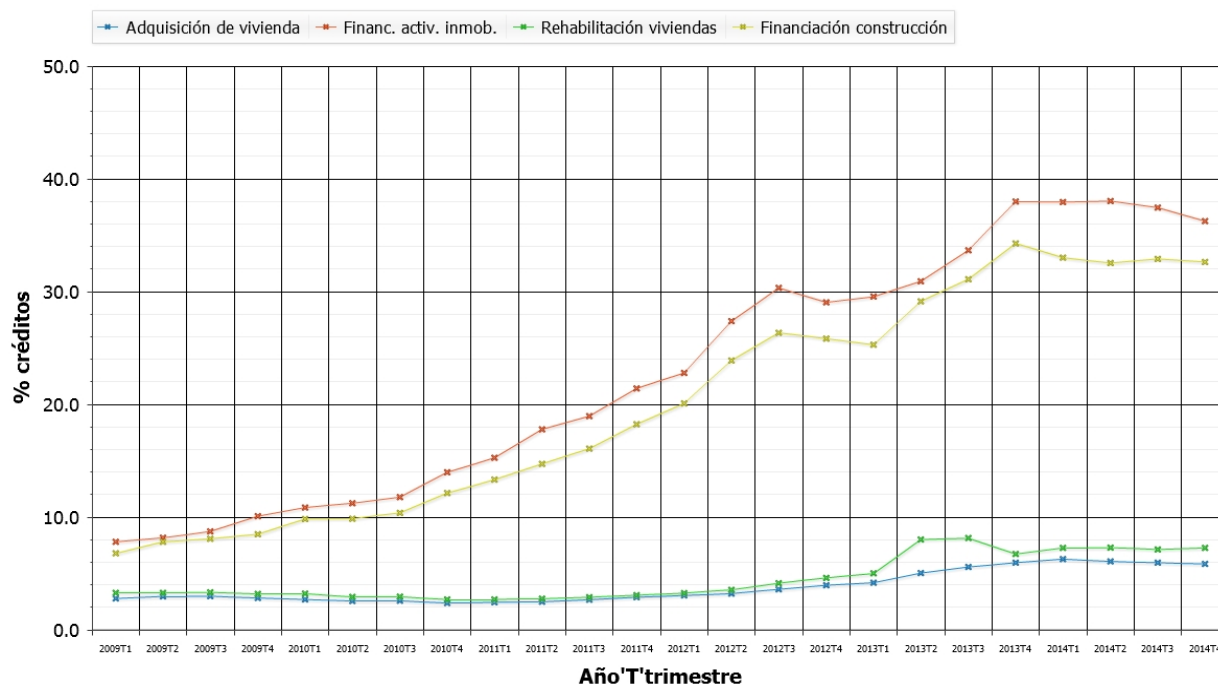
La información sobre créditos dudosos, con datos del Banco de España, se recoge en la **Tabla y Gráfico 7.1**. A partir de 2014 no se dispone de información relativa a la dudosidad en los créditos a los hogares para la adquisición de vivienda con garantía hipotecaria, recogiendo por tanto, los datos publicados para el total de adquisición de vivienda, con el 5,85% en diciembre de 2014, con un ligero descenso respecto al trimestre anterior. En rehabilitación, la morosidad representa el 7,28%, y en el caso de constructores y promotores inmobiliarios, que a principios de 2008 tenían un porcentaje de créditos dudosos apenas del 1%, el incremento ha sido mucho más elevado en los últimos años, registrando valores actualmente de 32,63% y 36,25% respectivamente.

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

	% dudoso: adquisición vivienda	% dudoso: rehabilitación vivienda	% dudoso: construcción	% dudoso: actividad inmobiliaria
mar-11	2,45	2,71	13,33	15,26
jun-11	2,50	2,77	14,73	17,80
sep-11	2,67	2,91	16,09	18,97
dic-11	2,90	3,09	18,25	21,42
mar-12	3,06	3,27	20,09	22,80
jun-12	3,22	3,56	23,90	27,39
sep-12	3,61	4,15	26,36	30,33
dic-12	3,97	4,62	25,84	29,05
mar-13	4,19	5,01	25,29	29,56
jun-13	5,04	8,02	29,15	30,93
sep-13	5,58	8,14	31,10	33,66
dic-13	5,96	6,74	34,27	38,00
mar-14	6,28	7,27	33,01	37,94
jun-14	6,07	7,30	32,55	38,04
sep-14	5,96	7,14	32,91	37,45
dic-14	5,85	7,28	32,63	36,25

Fuente: Banco de España

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



Fuente: Banco de España

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

La ejecución de hipotecas alcanzó un máximo de 27.597 actuaciones en el primer trimestre de 2010, para descender hasta 14.681 en el tercer trimestre de 2011, y repuntar de nuevo en el año 2012, situándose actualmente en el cuarto trimestre de 2014 en 18.578 ejecuciones hipotecarias.

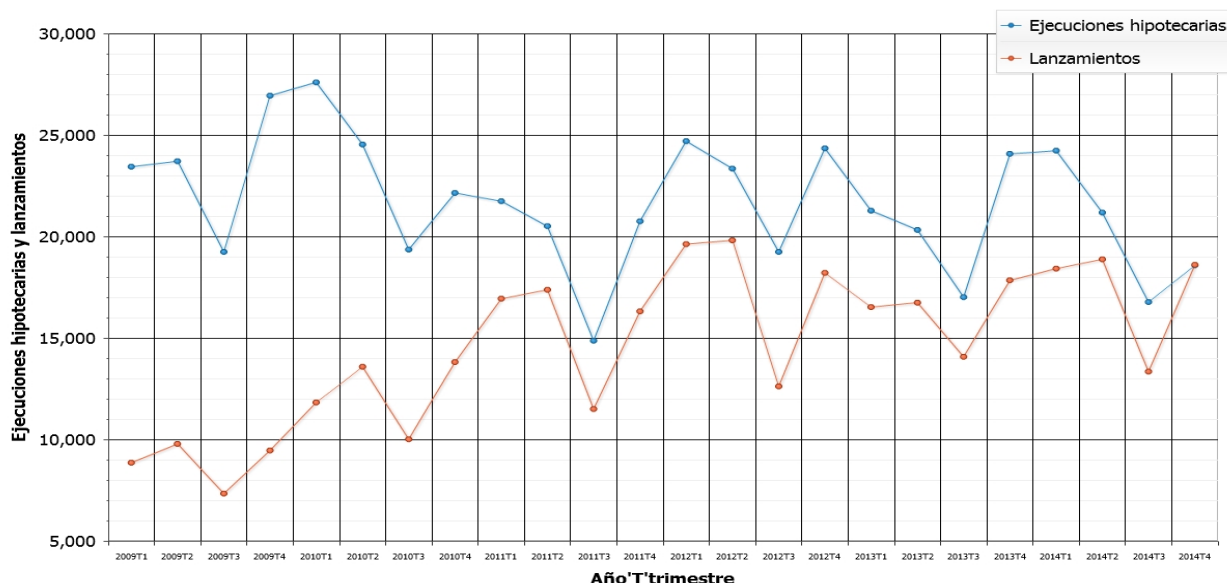
Los lanzamientos han mostrado un crecimiento más continuado desde 2008, pasando de 5.600 a superar los 19.000 a principio de 2012. En los últimos tres años, como se puede observar en el gráfico, las líneas de ejecuciones y lanzamientos son prácticamente paralelas. En el último trimestre se han producido 18.603 lanzamientos, de los que aproximadamente la mitad son consecuencia de procedimientos derivados de la Ley de Arrendamientos Urbanos. En ambas series se detecta un comportamiento estacional, con valores más bajos en verano.

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

	Ejecuciones hipotecarias	Variación anual (%)	Lanzamientos	Variación anual (%)
2011 T1	21.737	-21,2	16.932	43,2
T2	20.505	-16,4	17.376	28,0
T3	14.861	-23,2	11.502	14,9
T4	20.751	-6,3	16.311	18,1
2012 T1	24.699	13,6	19.620	15,9
T2	23.342	13,8	19.815	14,0
T3	19.238	29,5	12.610	9,6
T4	24.343	17,3	18.212	11,7
2013 T1	21.272	-13,9	16.521	-15,8
T2	20.323	-12,9	16.743	-15,5
T3	17.009	-11,6	14.076	11,6
T4	24.076	-1,1	17.842	-2,0
2014 T1	24.226	13,9	18.412	11,4
T2	21.178	4,2	18.876	12,7
T3	16.767	-1,4	13.342	-5,2
T4	18.578	-22,8	18.603	4,3

Fuente: Consejo General del Poder Judicial

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



Fuente: Consejo General del Poder Judicial

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

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

En la **Tabla y Gráfico 7.3** se recogen los datos provisionales de las ejecuciones hipotecarias iniciadas en el cuarto trimestre de 2014. De las 30.677 ejecuciones hipotecarias iniciadas sobre el total de fincas, el 59% corresponde a ejecuciones hipotecarias de vivienda. El total de viviendas afectadas es de 18.211, igual que en el primer trimestre, pero un 32,5% más respecto al trimestre anterior. De este total, 8.819 corresponden a vivienda habitual.

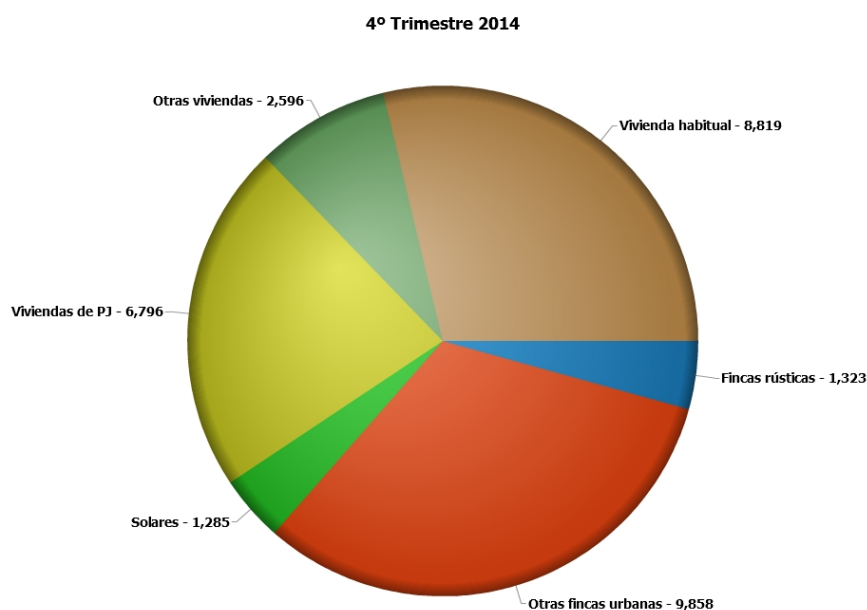
Tabla 7.3. Ejecuciones hipotecarias iniciadas- Cuarto trimestre de 2014.

	2014				% variación 4 T	
	1 T	2 T	3 T	4 T	trimestral	anual
total fincas	32.565	32.960	23.240	30.677	32,0	-4,4
Fincas urbanas	31.054	31.373	22.135	29.354	32,6	-4,0
1. Total viviendas	18.971	19.155	13.741	18.211	32,5	-1,0
-viviendas de personas físicas	12.120	12.367	8.780	11.415	30,0	4,3
-vivienda habitual	9.464	9.611	6.787	8.819	29,9	2,9
-otras viviendas	2.656	2.756	1.993	2.596	30,3	9,3
-viviendas de personas jurídicas	6.851	6.788	4.961	6.796	37,0	-8,9
2. Solares	1.488	1.694	1.033	1.285	24,4	-36,9
3. Otras urbanas	10.595	10.524	7.361	9.858	33,9	-2,7
Fincas rústicas	1.511	1.587	1.105	1.323	19,7	-12,8

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- Cuarto trimestre de 2014.



Fuente: INE

En la **Tabla y Gráfico 7.4** aparecen por comunidades autónomas, las viviendas con ejecución hipotecaria iniciada en el cuarto trimestre de 2014, según estado y titular de las mismas. Del total de 18.211 viviendas, el 15% corresponde a vivienda nueva, y el restante 85% a vivienda usada. En cuanto al titular el 63% corresponde a persona física, y el 37% a persona jurídica.

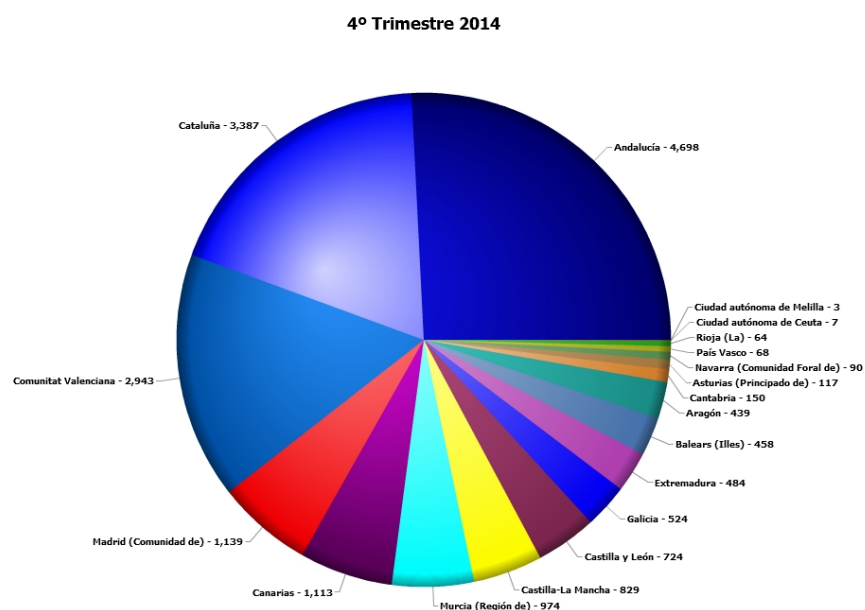
En el cuarto trimestre de 2014 las comunidades con mayor número de ejecuciones hipotecarias de vivienda son Andalucía (4.698), Cataluña (3.387) Valencia (2.943), y las de menor número País Vasco (68) y La Rioja (64). De acuerdo con la información facilitada por el INE, el 61,6% de las ejecuciones hipotecarias iniciadas en el cuarto trimestre corresponden a hipotecas constituidas entre 2005 y 2008. Hay que señalar que únicamente un 9% de las ejecuciones afecta a viviendas con hipotecas de años anteriores a 2003.

Tabla 7.4. Viviendas con ejecución hipotecaria iniciada, según estado y titular. 4T de 2014.

	Viviendas	Por estado		Por titular	
		Nueva	Usada	Física	Jurídica
TOTAL	18.211	2.720	15.491	11.415	6.796
Andalucía	4.698	1.273	3.425	2.541	2.157
Aragón	439	39	400	264	175
Asturias, Principado de	117	13	104	100	17
Balears, Illes	458	68	390	218	240
Canarias	1.113	119	994	489	624
Cantabria	150	2	148	55	95
Castilla y León	724	56	668	459	265
Castilla - La Mancha	829	130	699	477	352
Cataluña	3.387	266	3.121	2.466	921
Comunitat Valenciana	2.943	403	2.540	2.123	820
Extremadura	484	61	423	230	254
Galicia	524	35	489	301	223
Madrid, Comunidad de	1.139	75	1.064	913	226
Murcia, Región de	974	177	797	574	400
Navarra, Comunidad Foral de	90	2	88	79	11
País Vasco	68	1	67	64	4
Rioja, La	64	0	64	56	8
Ceuta	7	0	7	3	4
Melilla	3	0	3	3	0

Fuente: INE

Gráfico 7.4. Viviendas con ejecución hipotecaria iniciada, según estado y titular. 4T de 2014.



Fuente: INE

8. SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

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

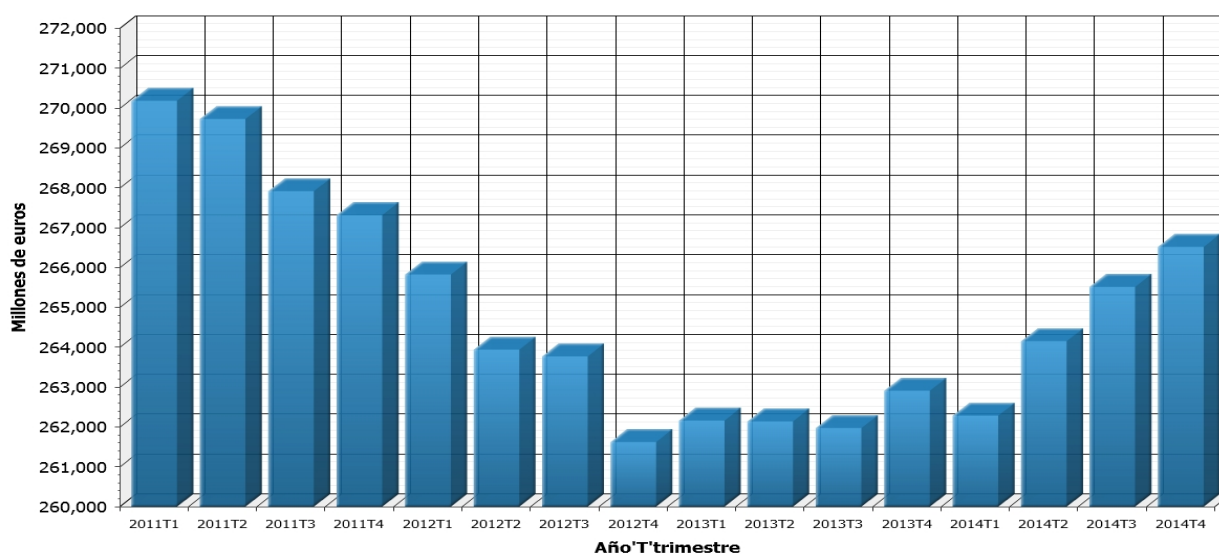
En la **Tabla y Gráficos 8.1** se recogen los valores trimestrales, a precios corrientes, con Base 2010, de los indicadores señalados anteriormente. Los datos del cuarto trimestre de 2014 presentan un valor del PIB con un incremento del 1,4% en relación con el año anterior. Por otra parte la participación en el PIB de la FBCF de la construcción ha bajado del 18% en el inicio de 2009, al 9,6% en el cuarto trimestre de 2014.

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

	Datos Base					Variación anual					Participación en PIB		
	PIB	FBCF	FBCF Constr.	FBCF Viv.	FBCF Otros	PIB	FBCF	FBCF Constr.	FBCF Viv.	FBCF Otros	FBCF Constr.	FBCF Viv.	FBCF Otros
2011T1	270.186	59.337	35.313	16.495	18.818	0,2	-6,0	-11,8	-15,2	-8,7	13,1	6,1	7,0
2011T2	269.727	58.028	34.122	15.648	18.474	-0,1	-7,6	-13,2	-18,4	-8,3	12,7	5,8	6,8
2011T3	267.916	57.139	33.157	14.943	18.214	-1,0	-7,8	-13,3	-19,4	-7,7	12,4	5,6	6,8
2011T4	267.318	55.767	31.988	14.299	17.689	-1,2	-8,7	-13,3	-18,4	-8,8	12,0	5,3	6,6
2012T1	265.825	54.221	30.956	13.654	17.302	-1,6	-8,6	-12,3	-17,2	-8,1	11,6	5,1	6,5
2012T2	263.940	52.699	30.072	13.386	16.686	-2,1	-9,2	-11,9	-14,5	-9,7	11,4	5,1	6,3
2012T3	263.770	51.277	28.984	12.818	16.166	-1,5	-10,3	-12,6	-14,2	-11,2	11,0	4,9	6,1
2012T4	261.623	50.161	28.165	12.433	15.732	-2,1	-10,1	-12,0	-13,0	-11,1	10,8	4,8	6,0
2013T1	262.161	49.277	27.603	11.976	15.627	-1,4	-9,1	-10,8	-12,3	-9,7	10,5	4,6	6,0
2013T2	262.139	48.057	25.551	11.173	14.378	-0,7	-8,8	-15,0	-16,5	-13,8	9,7	4,3	5,5
2013T3	261.971	48.546	25.419	11.034	14.385	-0,7	-5,3	-12,3	-13,9	-11,0	9,7	4,2	5,5
2013T4	262.910	48.430	24.949	10.612	14.337	0,5	-3,5	-11,4	-14,6	-8,9	9,5	4,0	5,5
2014 T1	262.282	48.794	25.031	10.801	14.230	0,0	-1,0	-9,3	-9,8	-8,9	9,5	4,1	5,4
2014 T2	264.151	49.794	25.246	10.902	14.344	0,8	3,6	-1,2	-2,4	-0,2	9,6	4,1	5,4
2014 T3	265.516	50.243	25.285	10.906	14.379	1,4	3,5	-0,5	-1,2	0,0	9,5	4,1	5,4
2014T4	266.520	50.997	25.522	10.838	14.684	1,4	5,3	2,3	2,1	2,4	9,6	4,1	5,5

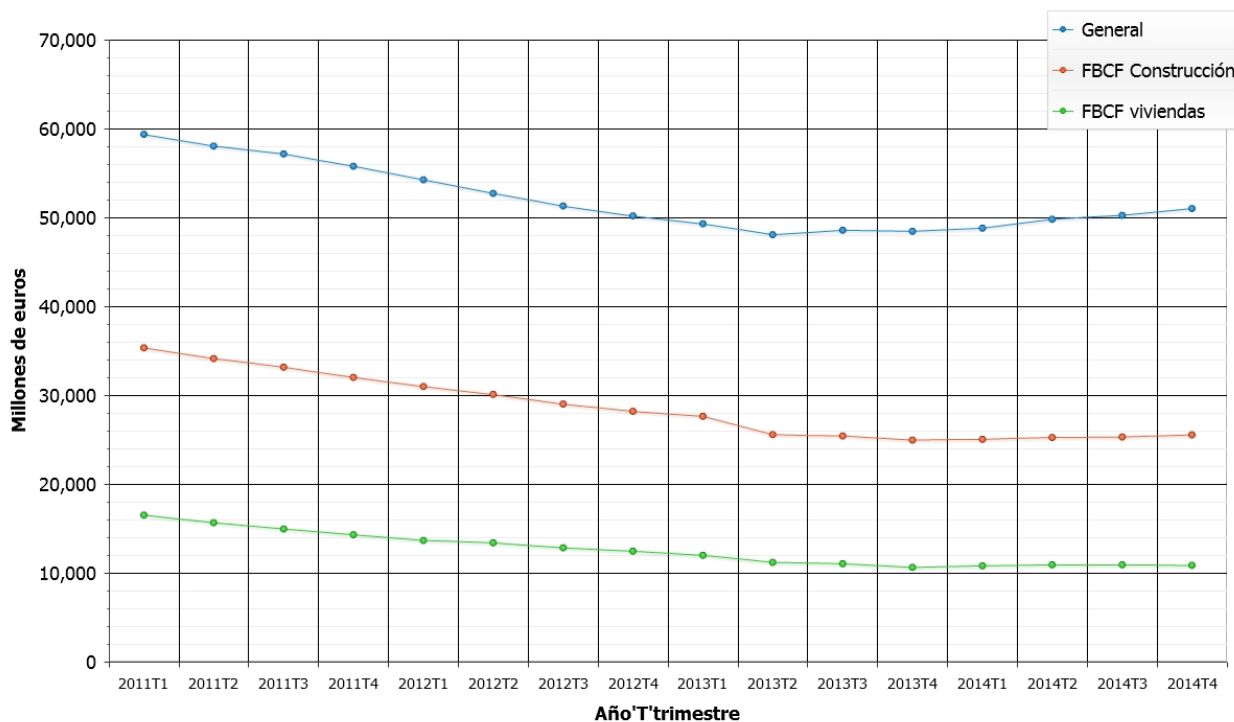
Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España

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



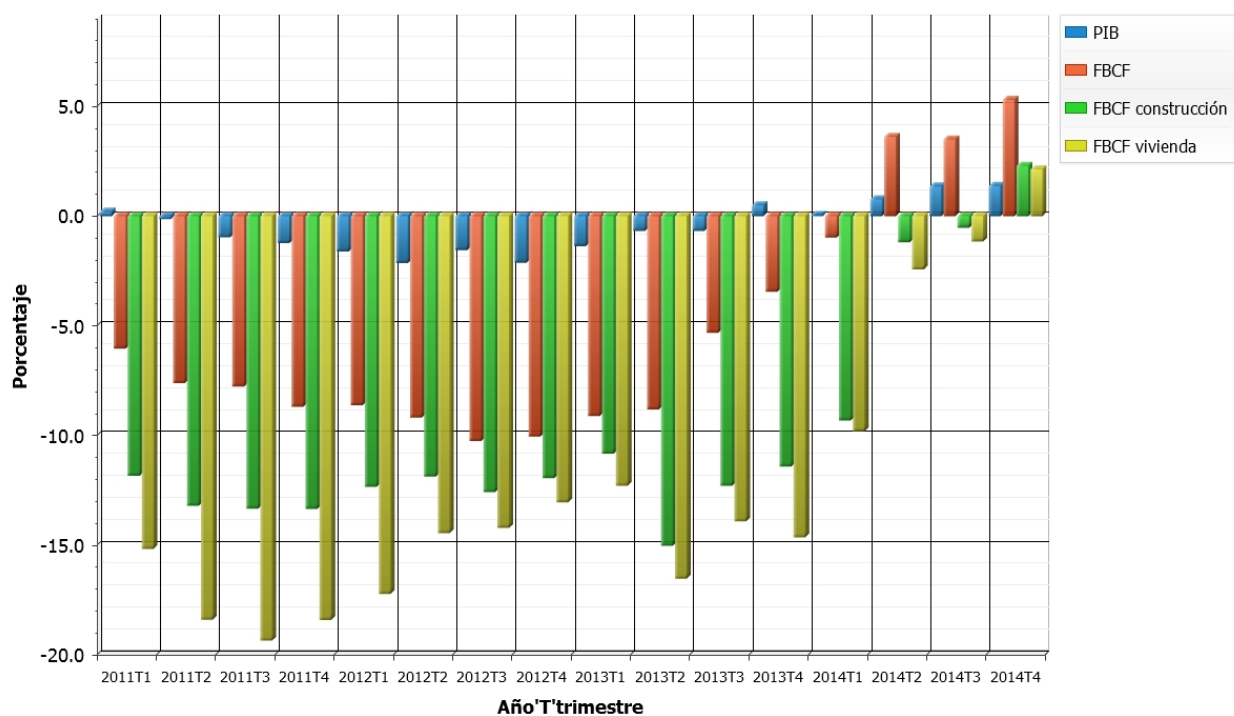
Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España

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



Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España

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



Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España

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

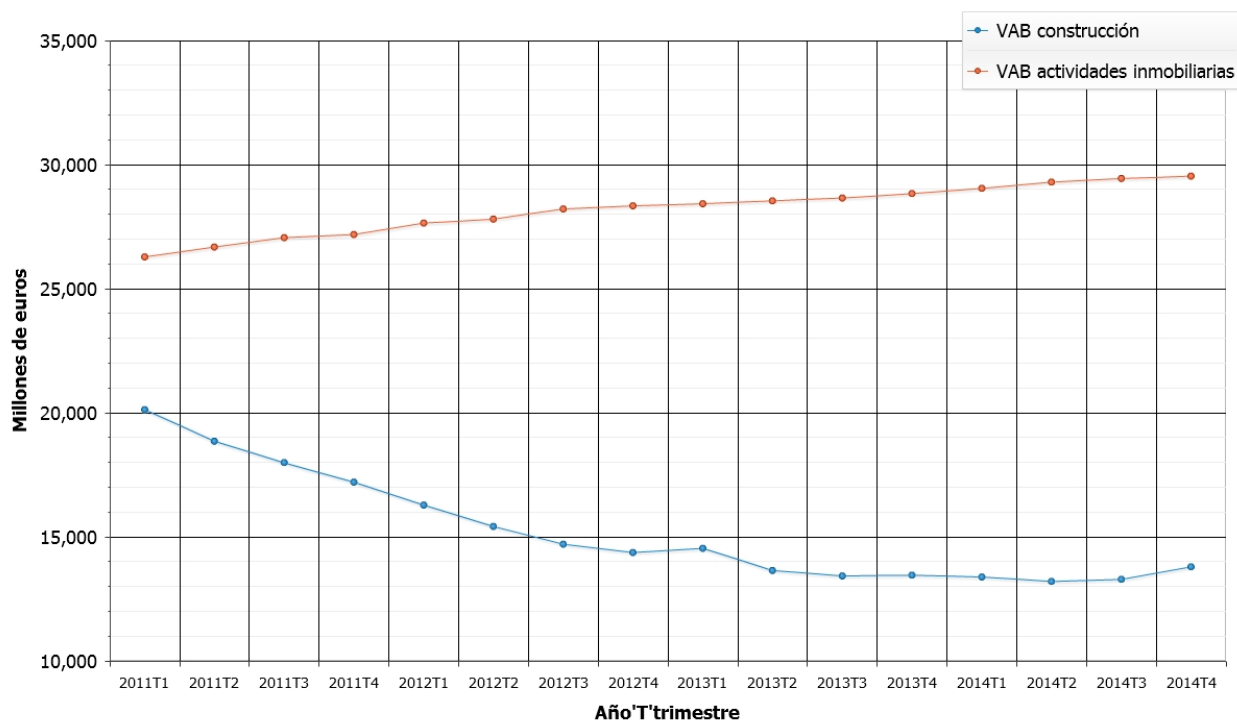
En los boletines anteriores la referencia utilizada era la relativa a la base 2008, cuyo último dato publicado corresponde al segundo trimestre de 2014, habiéndose realizado, por tanto, un cambio de serie, a partir del anterior boletín número 11.

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

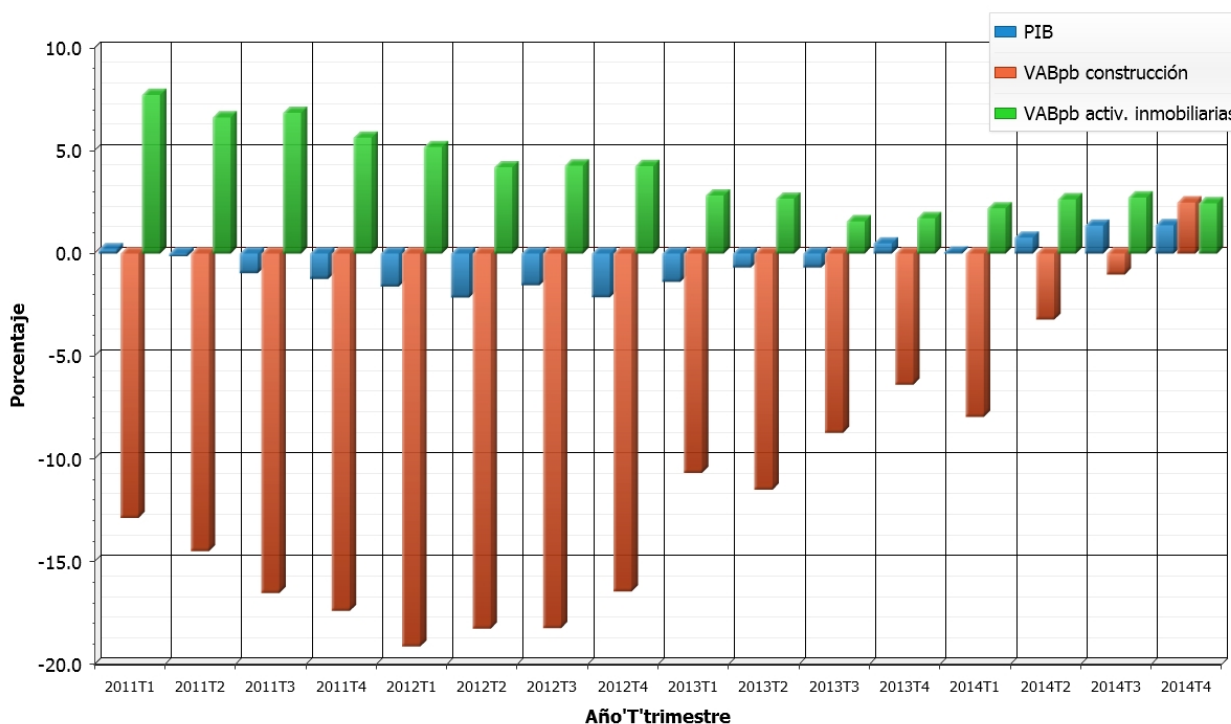
	Datos base (millones de euros)			Variación anual %			Participación PIB %	
	PIB	VaB		PIB	VaB		VaB	
		Constr.	Act. Inmob.		Constr.	Act. Inm.	Constr.	Act. Inm.
2011TI	270.186	20.129	26.284	0,2	-12,9	7,7	7,5	9,7
2011TII	269.727	18.859	26.683	-0,1	-14,5	6,6	7,0	9,9
2011TIII	267.916	17.988	27.059	-1,0	-16,5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

Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España

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



Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España

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

Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España

En la **Tabla 8.3**, correspondiente al empleo, y en los gráficos que la desarrollan, cabe destacar la continuación de una ligera recuperación, en relación con el año anterior, ya que en el cuarto trimestre de 2014 el número de ocupados es de 18,35 millones.

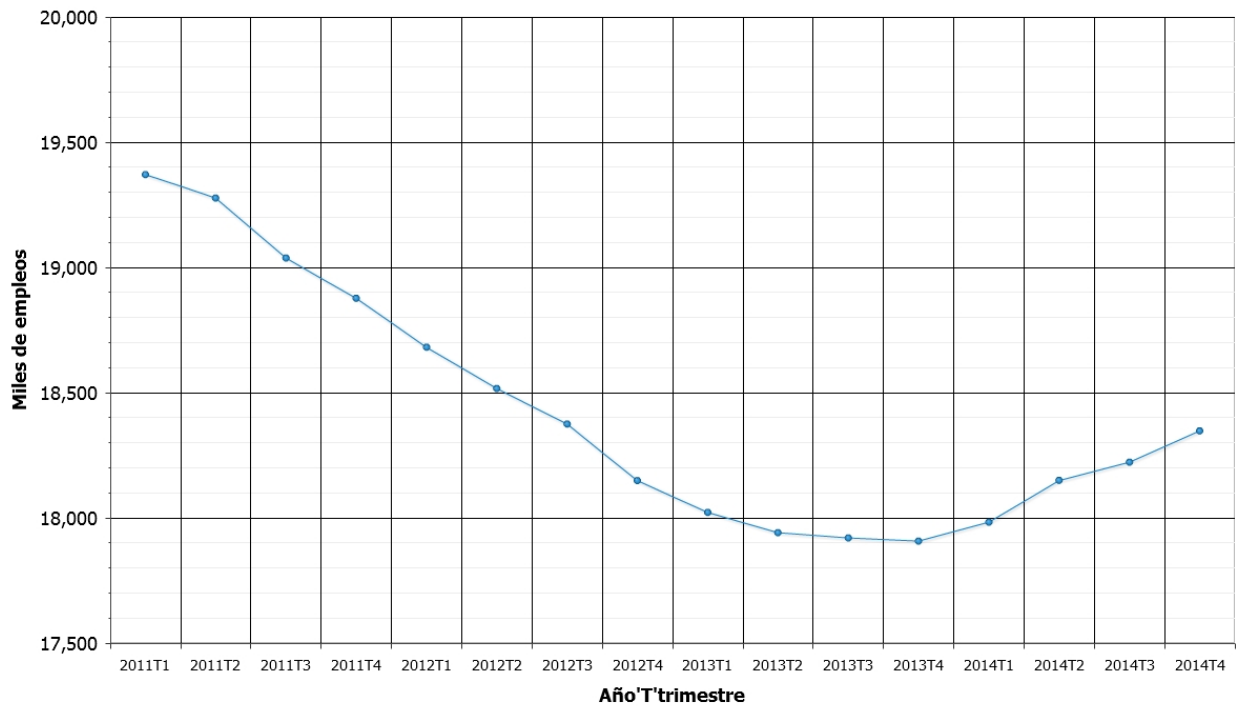
Del total de empleos el 5,5% corresponde a la actividad concreta de la construcción, y el 1% a actividades inmobiliarias.

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

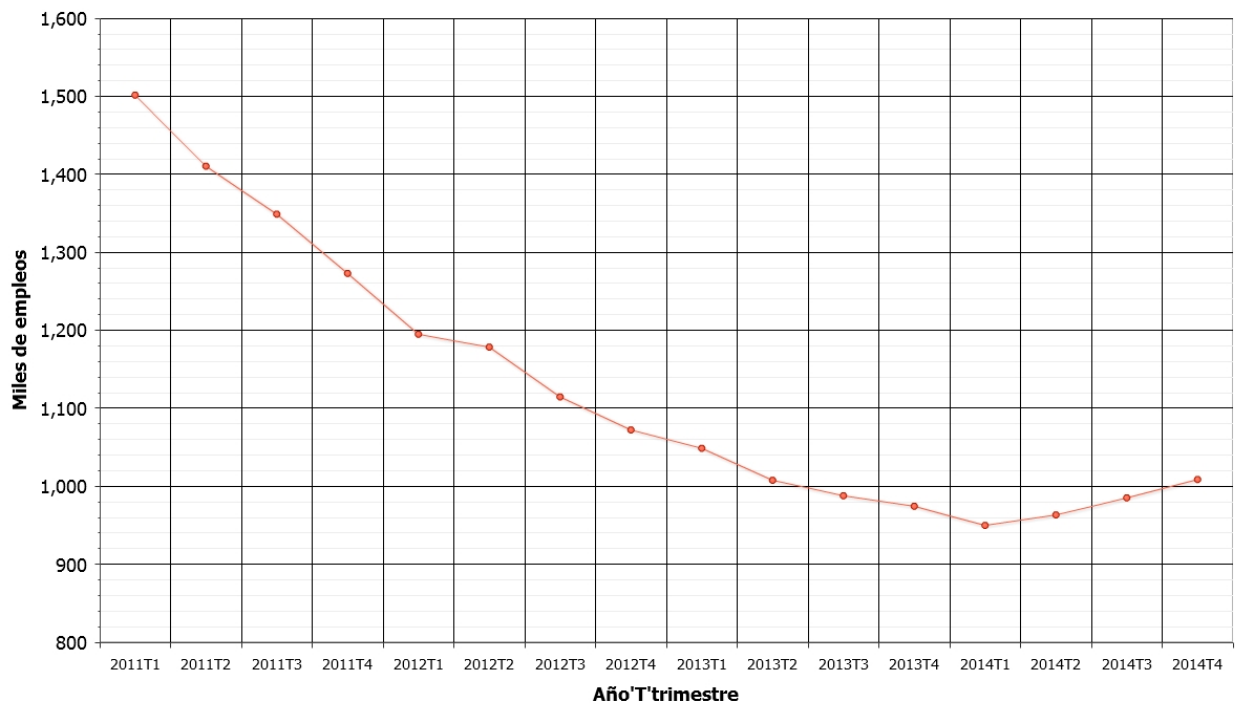
Tabla 8.3. Empleo por ramas de actividad (desestacionalizados). Ocupados (unidades: miles y tasas).

	Datos base (miles)			Variación anual %			Participación %	
	Empleo total	Construc	Act Inmob.	Empleo total	Construc	Act Inmob.	Construc	Act. Inmob.
2011TI	19.371,0	1.501,4	189,1	-2,0	-10,5	-0,2	7,8	1,0
2011TII	19.277,7	1.410,3	190,2	-2,0	-15,4	0,3	7,3	1,0
2011TIII	19.037,6	1.348,8	182,4	-2,9	-17,0	-8,8	7,1	1,0
2011TIV	18.877,1	1.273,0	190,3	-3,3	-18,1	-3,1	6,7	1,0
2012TI	18.681,1	1.194,9	187,8	-3,6	-20,4	-0,7	6,4	1,0
2012TII	18.516,7	1.178,4	192,4	-3,9	-16,4	1,2	6,4	1,0
2012TIII	18.374,8	1.114,6	180,1	-3,5	-17,4	-1,3	6,1	1,0
2012TIV	18.148,9	1.072,2	181,7	-3,9	-15,8	-4,5	5,9	1,0
2013TI	18.022,1	1.048,7	178,5	-3,5	-12,2	-5,0	5,8	1,0
2013TII	17.940,7	1.007,7	178,9	-3,1	-14,5	-7,0	5,6	1,0
2013TIII	17.920,1	988,0	187,8	-2,5	-11,4	4,3	5,5	1,0
2013TIV	17.907,9	974,3	184,4	-1,3	-9,1	1,5	5,4	1,0
2014 TI	17.983,3	949,8	188,8	-0,2	-9,4	5,8	5,3	1,0
2014 TII	18.149,6	963,2	190,2	1,2	-4,4	6,3	5,3	1,0
2014 TIII	18.222,2	985,3	194,3	1,7	-0,3	3,5	5,4	1,1
2014TIV	18.347,5	1.008,8	188,4	2,5	3,5	2,2	5,5	1,0

Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

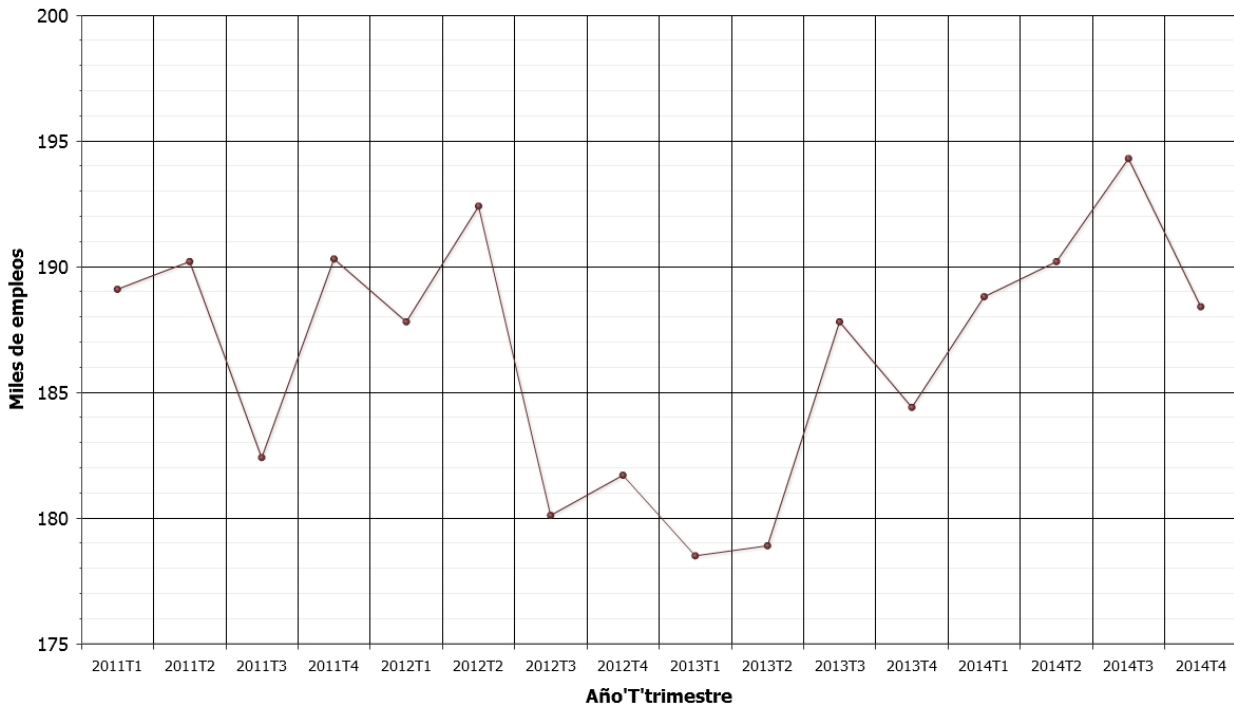
Gráfico 8.3.a. Empleo por ramas de actividad: general

Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

Gráfico 8.3.b. Empleo por ramas de actividad: construcción

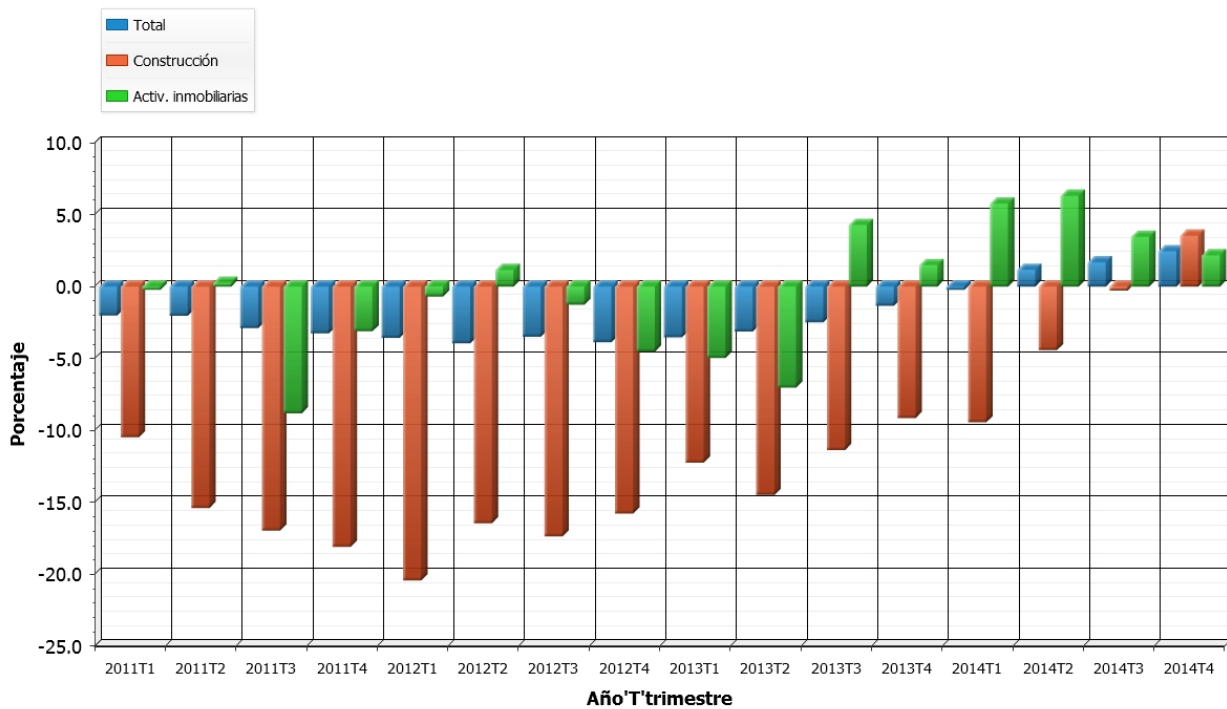
Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

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



Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

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



Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE FOMENTO

SECRETARÍA GENERAL
TÉCNICA

CENTRO
DE PUBLICACIONES