

OBSERVATORIO DE VIVIENDA Y SUELO

Boletín núm. 16
Cuarto trimestre 2015



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 nº 16, 4º Trimestre 2015**

Autor: **Ministerio de Fomento, Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo.**

Año de edición: **2016**

Características Edición:

Iª edición electrónica: abril 2016

Adobe Acrobat:

Formato: PDF

Tamaño: 15,23 MB

Edita:

© Ministerio de Fomento
Secretaría General Técnica
Centro de Publicaciones

NIPO: 161-15-009-2

Aviso Legal Todos los derechos reservados. Esta publicación no 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

11 de abril de 2016

0. PRESENTACIÓN.

La situación actual del mercado de vivienda y suelo

Las transacciones de vivienda escrituradas en el cuarto trimestre de 2015 ascendieron a 114.598, según datos del Ministerio de Fomento, lo que representa un incremento con respecto al año anterior de un 2,4%, teniendo un peso importante las transacciones de vivienda usada, que multiplican por siete la cantidad de viviendas nuevas.

El número de viviendas libres terminadas se situó en el mes de diciembre en las 3.138, que representa una cifra prácticamente igual que la del mismo mes del año anterior, y se concedieron 753 calificaciones definitivas de vivienda protegida.

En los últimos tres trimestres, se produce un incremento continuo del precio de la vivienda libre, y en el cuarto trimestre el incremento positivo en la variación anual es del 1,8%, en relación con el mismo trimestre del año anterior, hasta alcanzar los 1.490 €/m² según las estadísticas de valor tasado del Ministerio de Fomento.

El precio medio del suelo urbano se situó en 152 €/m², lo que supone un descenso del precio del 2,4% en relación con el año anterior.

El mercado de compra de vivienda por parte de extranjeros se mantiene y, según los últimos datos disponibles, representa el 17% del total. Por nacionalidades, y según información de los Registradores de la Propiedad, destaca Reino Unido con un 24%, Francia 8%, Alemania 7,8%, Suecia con el 6% y Bélgica con el 5,7% de los extranjeros compradores de vivienda en España.

El mercado de viviendas en alquiler mantiene en los dos últimos años una rentabilidad bruta del alquiler muy estable, registrando en el último trimestre un 4,55%.

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 2015 fueron 13.815, de las que 6.898 corresponden a vivienda habitual.

En relación con el crédito dudoso, se reduce en el cuarto trimestre, situándose en el 30,03% la morosidad en la financiación a la construcción y en el 27,54% en el apartado de actividades inmobiliarias. El crédito dudoso para adquisición de vivienda, se reduce ligeramente hasta el 4,81% y en rehabilitación se reduce también en el último trimestre hasta el 5,98%.

Los préstamos hipotecarios constituidos para financiar la adquisición de vivienda ascienden en el cuarto trimestre de 2015 a 57.804, con una media de 108.744 euros por vivienda, y representan casi un 17% más que hace un año. Por otra parte, en el último trimestre se han cancelado un total de 74.330 hipotecas.

En cuanto a la accesibilidad económica para la adquisición de vivienda, se mantienen los datos del boletín anterior, ya que a la fecha de cierre no se habían publicado los datos correspondientes del Banco de España.

Estructura y contenidos del boletín

Este nuevo boletín estadístico del Observatorio de Vivienda y Suelo, correspondiente al cuarto trimestre de 2015, 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.

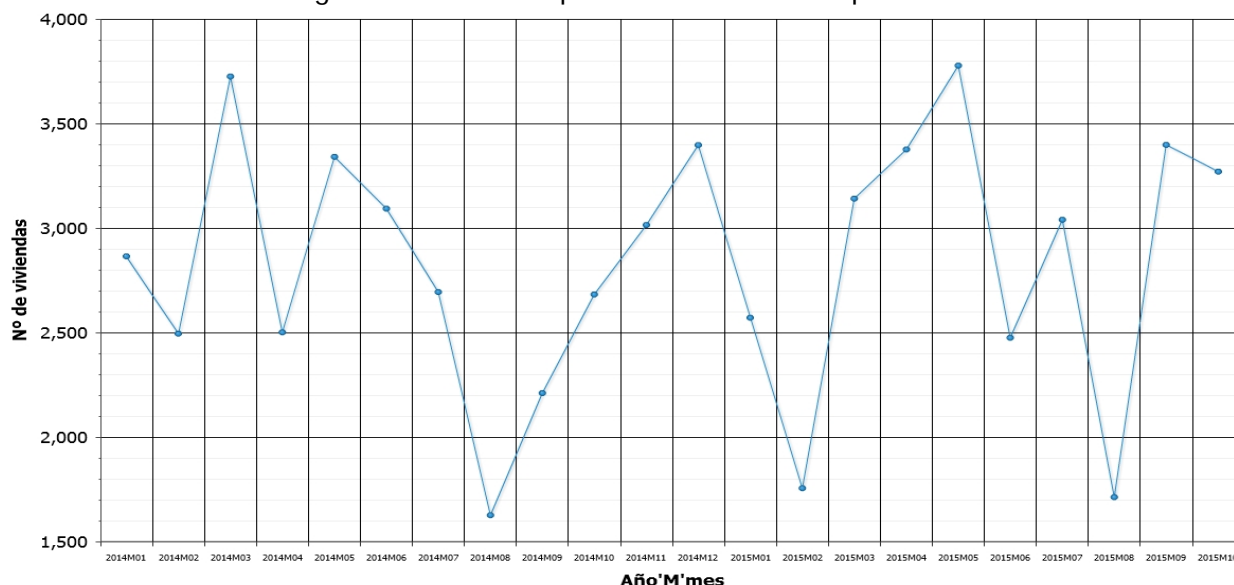
En el mes de octubre, último dato conocido, se conceden un total de 3.270 viviendas. Por su parte, el número de licencias de rehabilitación en el mismo mes fue de 397 viviendas, que representa un 12% de las de obra nueva.

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

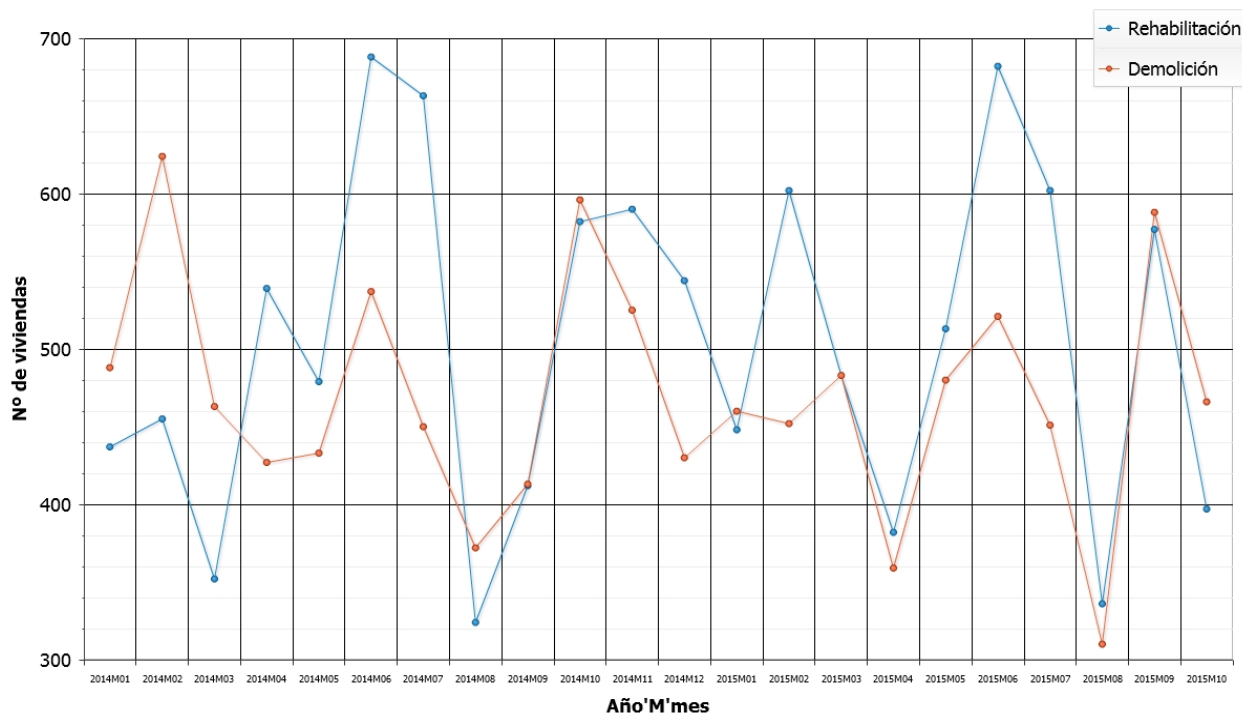
	Nueva planta (NP)	Rehabilitación (Rh)	Demolición (Dm)	% Rh/NP	% Dm/NP	% Variación anual NP
2014 Jul	2.694	663	450	24,6	16,7	-3,0
Ago	1.626	324	372	19,9	22,9	-19,4
Sep	2.210	412	413	18,6	18,7	-12,2
Oct	2.682	582	596	21,7	22,2	16,1
Nov	3.015	590	525	19,6	17,4	28,4
Dic	3.397	544	430	16,0	12,7	37,4
2015 Ene	2.571	448	460	17,4	17,9	-10,2
Feb	1.755	602	452	34,3	25,8	-29,7
Mar	3.141	483	483	15,4	15,4	-15,8
Abr	3.376	382	359	11,3	10,6	35,0
May	3.777	513	480	13,6	12,7	13,0
Jun	2.475	682	521	27,6	21,1	-20,0
Jul	3.040	602	451	19,8	14,8	12,8
Ago	1.712	336	310	19,6	18,1	5,3
Sep	3.398	577	588	17,0	17,3	53,8
Oct	3.270	397	466	12,1	14,3	21,9

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

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



Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

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

Fuente: Ministerio de Fomento

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

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

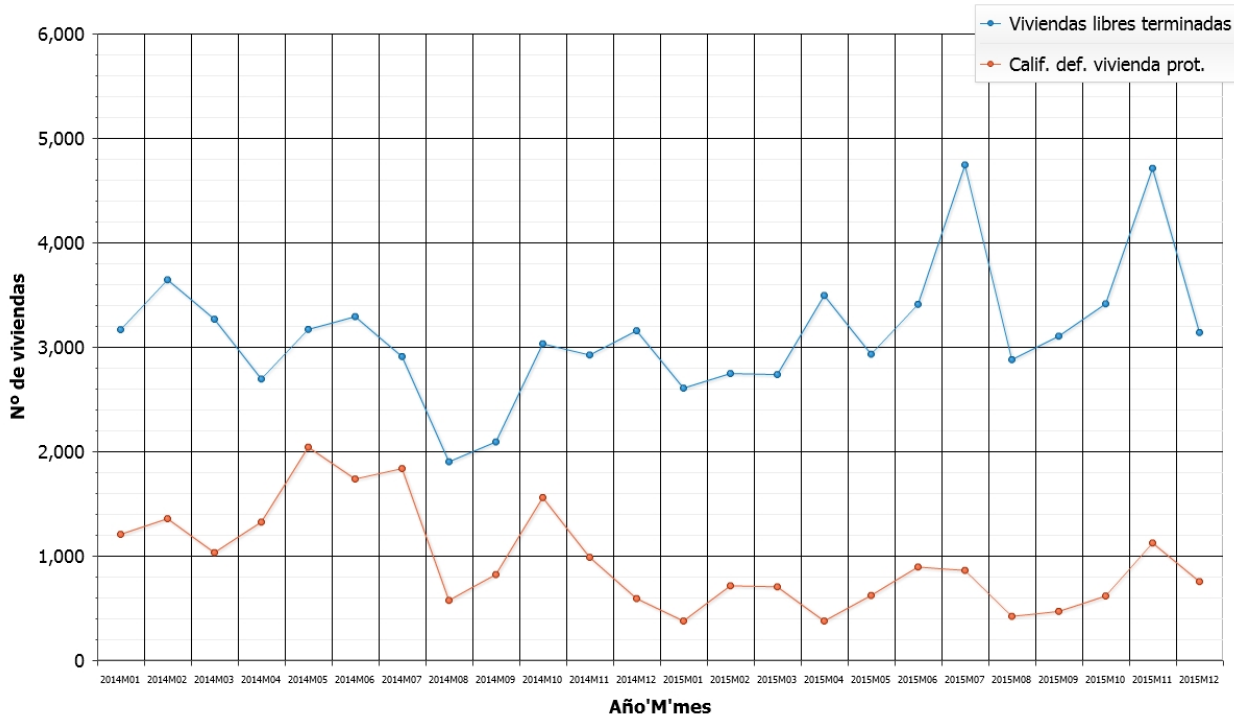
	Viv. Libre	Viv. Libre	Vivienda Protegida	Vivienda Protegida	Total	Total	Var. anual	(sobre viv. libre) %
	iniciada	terminada	Calificación Provisional	Calificación Definitiva	Viviendas iniciadas	Viviendas terminadas	Viviendas iniciadas	Viviendas terminadas
2014 Ene	2.370	3.164	47	1.205	2.417	4.369	-2,2	-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	2.494	2.907	330	1.834	2.824	4.741	5,3	-28,4
Ago	2.577	1.901	673	572	3.250	2.473	23,2	-25,3
Sep	2.668	2.090	329	821	2.997	2.911	14,8	-23,8
Oct	3.059	3.029	330	1.557	3.389	4.586	-9,9	-29,2
Nov	1.468	2.923	438	984	1.906	3.907	-28,8	-19,1
Dic	2.179	3.154	886	590	3.065	3.744	3,7	-20,6
2015 Ene	3.516	2.604	289	376	3.805	2.980	48,4	-17,7
Feb	2.488	2.745	502	713	2.990	3.458	-26,0	-24,7
Mar	3.588	2.734	198	702	3.786	3.436	81,8	-16,3
Abr		3.492	511	375		3.867		29,7
May		2.930	462	621		3.551		-7,5
Jun		3.407	339	892		4.299		3,6
Jul		4.741	448	860		5.601		63,1
Ago		2.877	276	419		3.296		51,3
Sep		3.102	1.036	467		3.569		48,4
Oct		3.412	291	615		4.027		12,6
Nov		4.709	212	1.122		5.831		61,1
Dic		3.138	741	753		3.891		-0,5

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

El número de viviendas libres terminadas en diciembre de 2015 ha sido de 3.138 y se concedieron 753 calificaciones definitivas de vivienda protegida. Es decir, un total de 3.891 viviendas terminadas.

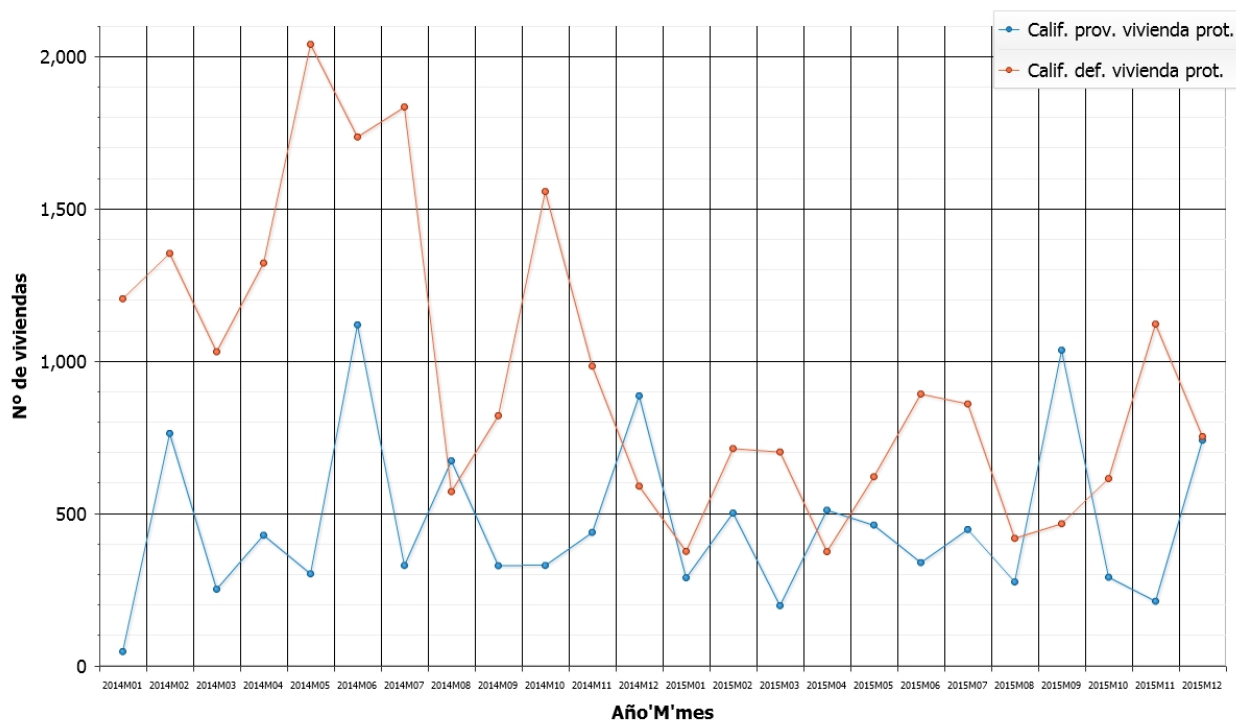
En relación con las viviendas iniciadas continúa el desfase de datos, y el último dato conocido es el mes de marzo de 2015 con 3.588 viviendas.

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



Fuente: Ministerio de Fomento

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



Fuente: Ministerio de Fomento

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 el año pasado, 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.

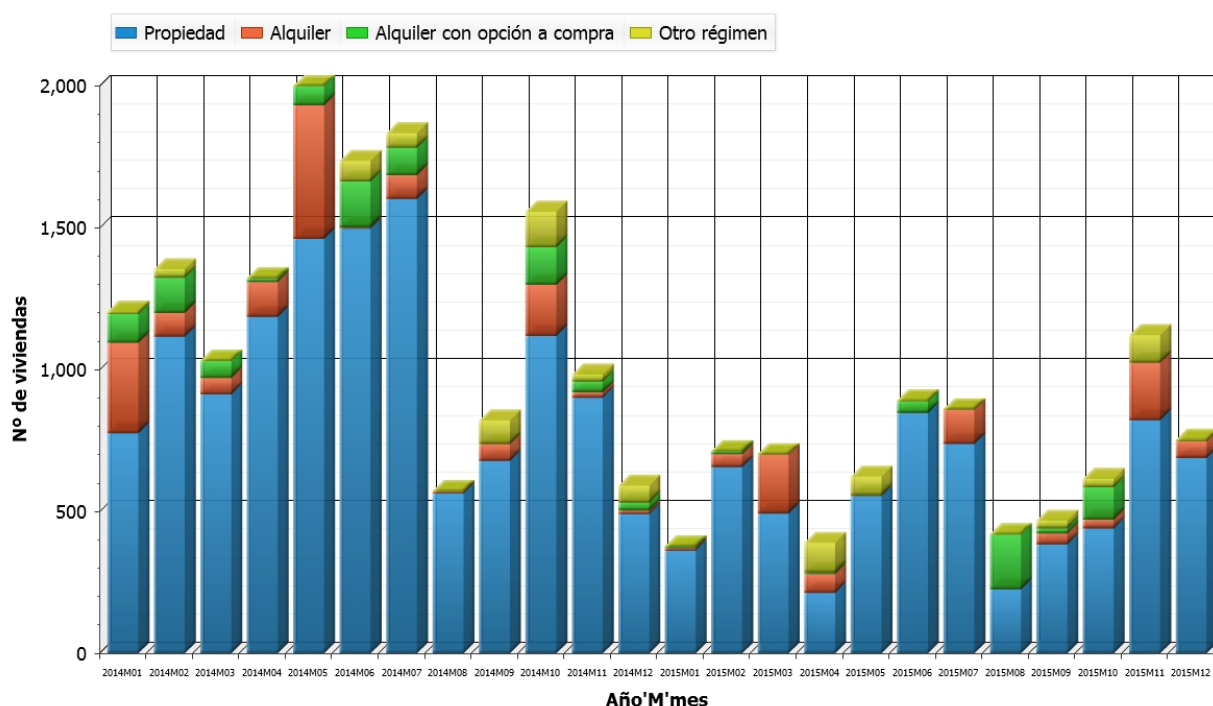
Tabla 1.2.bis. Calificación definitiva de vivienda protegida. Planes estatales y autonómicos.

	TOTAL	Régimen de protección			Promotor		Régimen de tenencia			
		General	Especial	Otros	Privado	Público	Propiedad	Alquiler	Alquiler con opción compra	Otros
2015 Ene	376	360	1	15	367	9	362	9	5	0
Feb	713	704	1	8	635	78	656	46	9	2
Mar	702	638	0	64	567	135	492	209	0	1
Abr	389	237	54	98	283	106	213	66	5	105
May	623	235	13	375	265	358	554	3	0	66
Jun	892	844	37	11	854	38	847	0	41	4
Jul	860	649	45	166	614	246	738	121	0	1
Ago	419	418	0	1	225	194	225	0	194	0
Sep	467	424	1	42	399	68	384	38	18	27
Oct	615	606	7	2	347	268	440	31	114	30
Nov	1.122	971	136	15	909	213	822	203	0	97
Dic	753	486	20	247	669	84	688	60	0	5

Fuente: Ministerio de Fomento

A lo largo del cuarto trimestre de 2015 se han concedido un total de 2.490 calificaciones definitivas de vivienda protegida, de las que el 83% pertenecen al régimen general de protección, el 77% corresponde a promociones privadas, y en el 78% 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 3.891 lo que supone una variación anual del 4%, y los certificados fin de obra en el mismo mes ascienden a 3.726, con un incremento, en relación con el año anterior, del 24%.

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

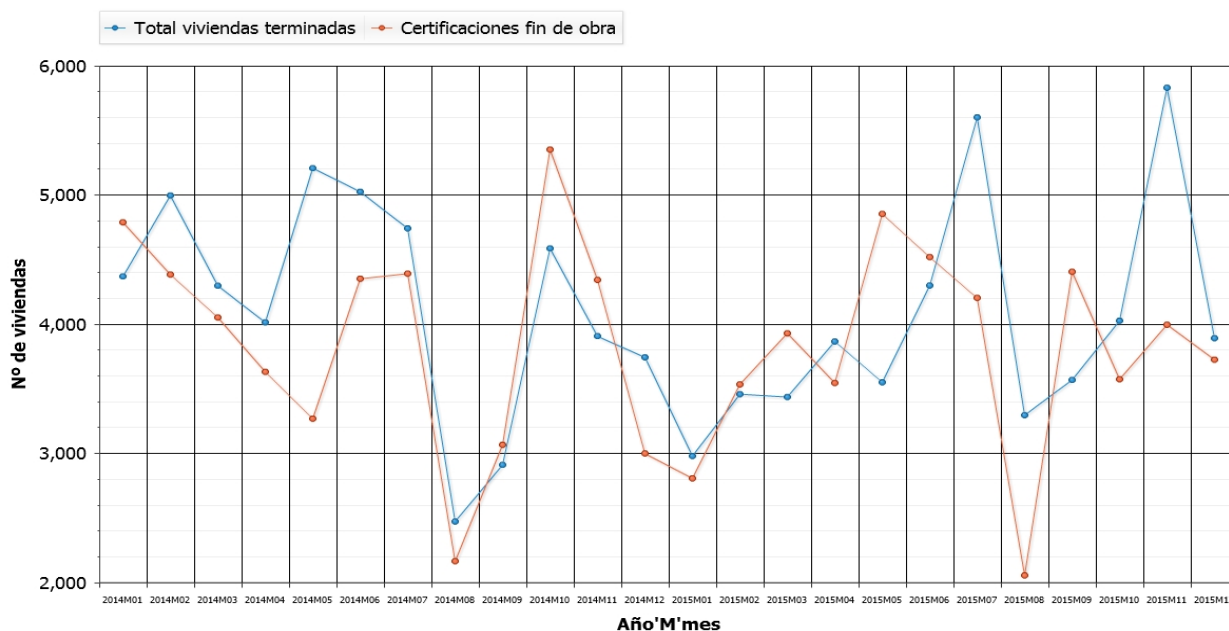
	Total viviendas terminadas (1)	Certificados Final obra (2)	Variación anual (%) Viviendas terminadas	Variación anual (%) Certificados Final Obra
2014 Ene	4.369	4.789	18,8	1,1
Feb	4.997	4.385	27,6	-21,7
Mar	4.297	4.052	-22,9	-29,1
Abr	4.014	3.631	-18,4	-34,0
May	5.208	3.269	-12,3	-54,7
Jun	5.025	4.352	-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
2015 Ene	2.980	2.807	-31,8	-41,4
Feb	3.458	3.535	-30,8	-19,4
Mar	3.436	3.930	-20,0	-3,0
Abr	3.867	3.545	-3,7	-2,4
May	3.551	4.853	-31,8	48,5
Jun	4.299	4.520	-14,4	3,9
Jul	5.601	4.203	18,1	-4,3
Ago	3.296	2.056	33,3	-5,0
Sep	3.569	4.406	22,6	43,7
Oct	4.027	3.574	-12,2	-33,2
Nov	5.831	3.996	49,2	-8,0
Dic	3.891	3.726	3,9	24,2

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

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

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

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



Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

Valor presupuestado y liquidado de las obras de vivienda.

Como se aprecia en la **Tabla y Gráfico 1.4**, el valor de los presupuestos de ejecución de los visados de dirección de la obra nueva, de acuerdo con el último dato conocido que es enero de 2016, es de 603,8 millones de euros y representa el 77% del valor total presupuestado en los proyectos visados para todo tipo de obras de edificación.

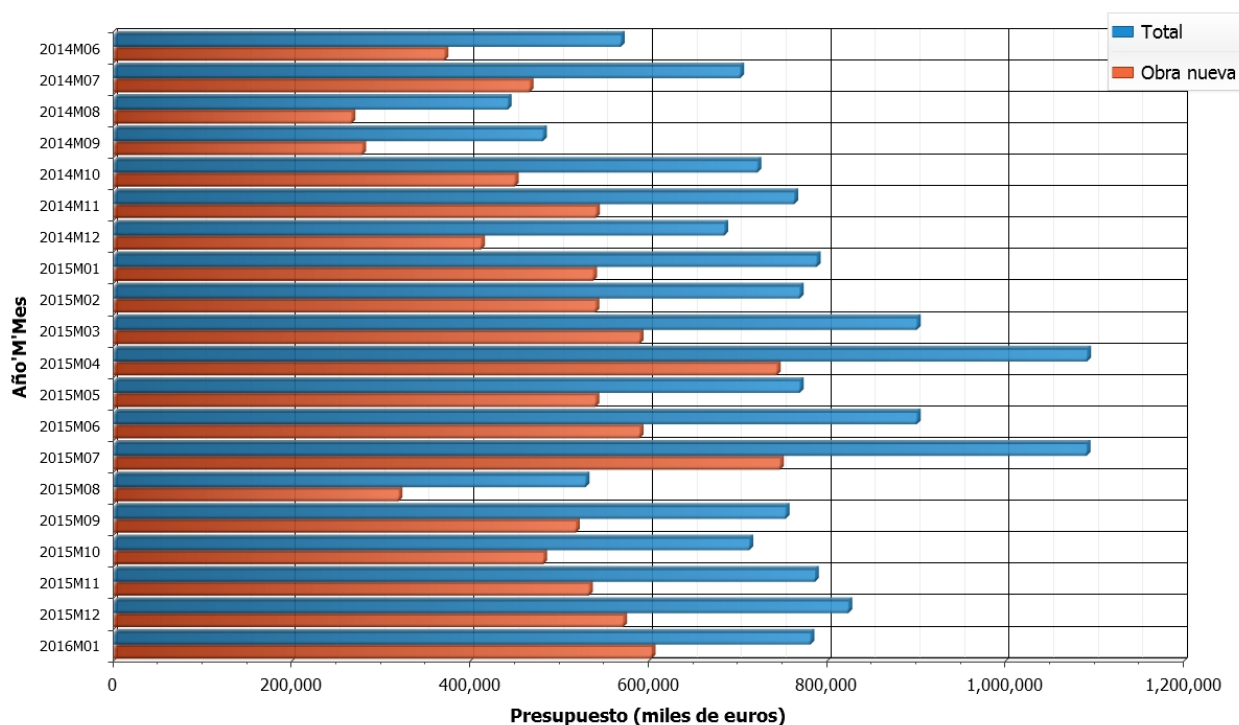
El valor total mantiene en el mes de enero, un valor similar al de hace un año, 781,8 millones de euros, pero los meses anteriores registran aumentos importantes en tasa interanual.

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

	Valor total (T)	Obra nueva (ON)	Proporción ON/T (%)	Variación anual (%)
2014 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
2015 Ene	722.295,2	450.282,8	62,3	36,1
Feb	763.701,3	541.276,4	70,9	42,6
Mar	685.309,5	412.541,1	60,2	13,2
Abr	788.815,9	538.161,9	68,2	38,9
May	769.688,9	540.873,7	70,3	31,7
Jun	901.071,9	590.398,5	65,5	49,9
Jul	1.091.393,3	747.626,0	68,5	25,9
Ago	529.562,8	320.162,9	60,5	48,1
Sep	754.069,6	518.867,0	68,8	32,5
Oct	713.255,2	482.410,7	67,6	1,5
Nov	786.907,3	533.584,6	67,8	77,8
Dic	824.188,3	571.947,2	69,4	71,1
2016 Ene	781.846,8	603.844,6	77,2	8,2

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

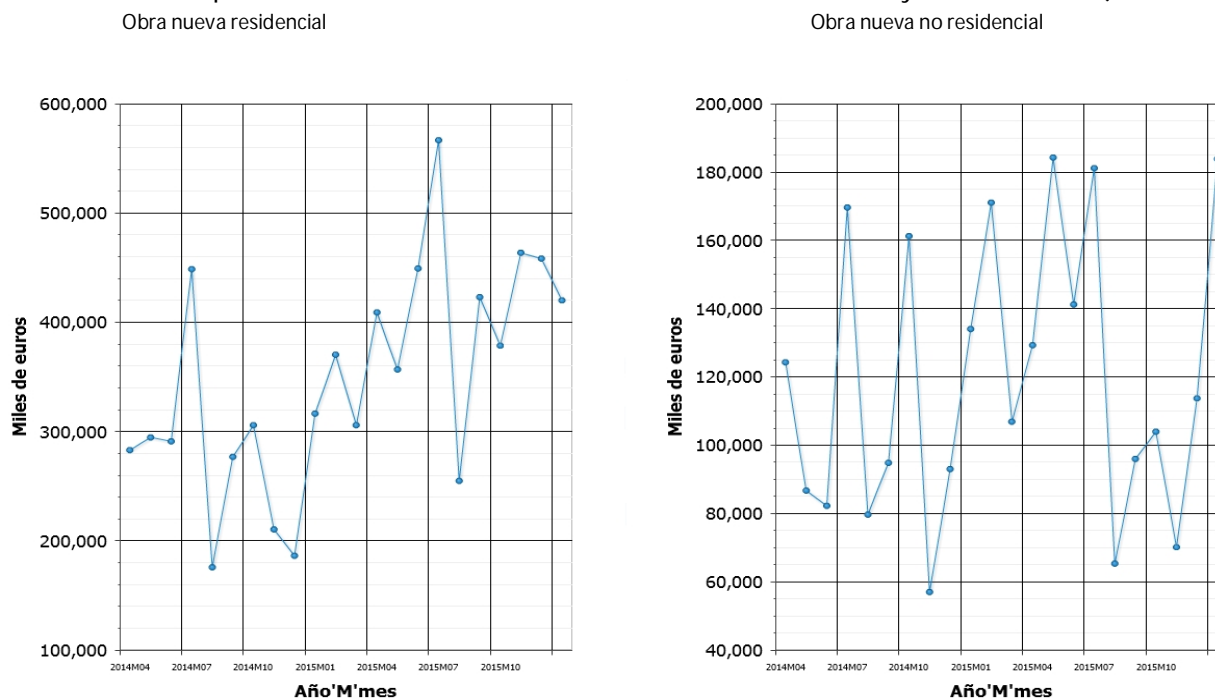
Por su parte, de acuerdo con la **Tabla 1.5**, el valor presupuestado para la obra nueva residencial es del 69,6% del total de la obra nueva. La tasa de variación interanual del valor total de la obra nueva, es del 34% en el mes de enero de 2016, situándose el valor total presupuestado en este mismo mes en 603,8 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 (%)
2014 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
2015 Ene	450.283	316.306	133.977	70,2	39,7
Feb	541.276	370.240	171.037	68,4	65,7
Mar	412.541	305.704	106.837	74,1	7,1
Abr	538.162	408.917	129.245	76,0	32,1
May	540.874	356.680	184.193	65,9	41,8
Jun	590.399	449.229	141.170	76,1	58,2
Jul	747.626	566.513	181.113	75,8	21,0
Ago	320.163	254.854	65.309	79,6	25,4
Sep	518.867	422.914	95.953	81,5	39,6
Oct	482.411	378.469	103.942	78,5	3,3
Nov	533.585	463.460	70.125	86,9	99,6
Dic	571.947	458.256	113.691	80,1	104,7
2016 Ene	603.845	420.036	183.809	69,6	34,1

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

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



Fuente: Ministerio de Fomento

En la **Tabla 1.6** se observa que el valor total presupuestado en el mes de enero de 2016 aumenta ligeramente con respecto al año anterior, y el valor de liquidación de las obras terminadas se ha reducido con respecto al mismo mes de hace un año una cuarta parte.

Según el último dato conocido, correspondiente al mes de enero de 2016, el presupuesto de ejecución material asciende a 781,8 millones de euros, y el valor de liquidación, que incluye gastos generales, financieros y el IVA, asciende a 344 millones de euros.

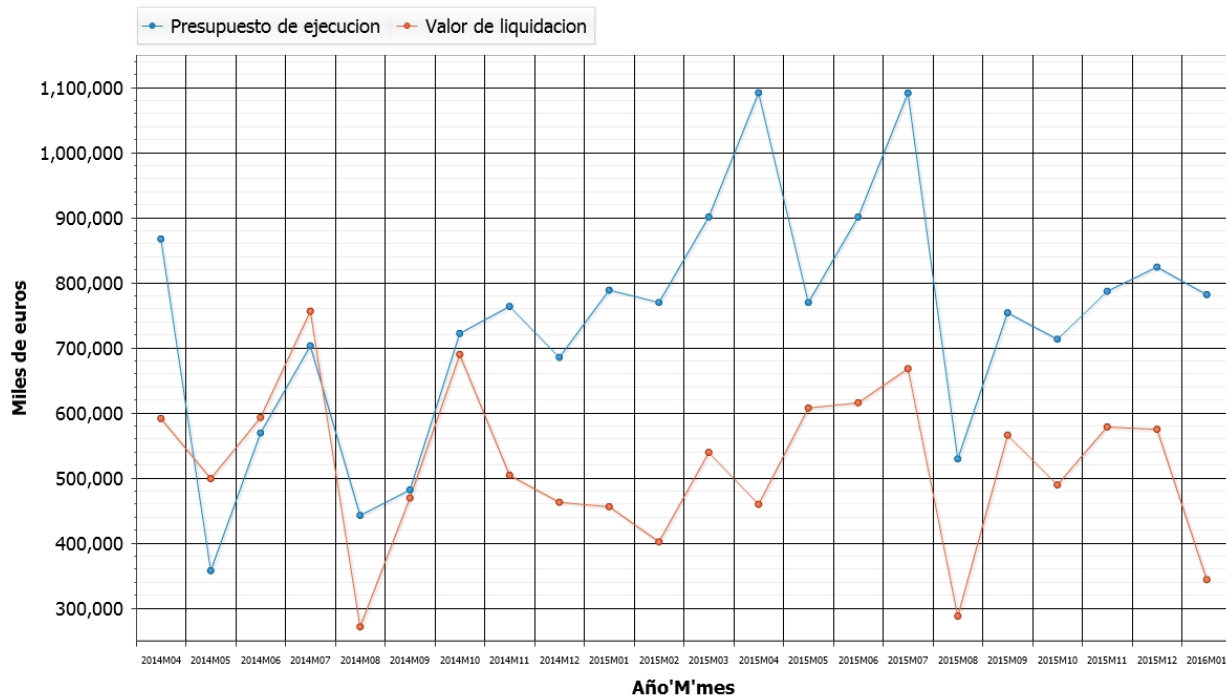
Tabla 1.6. Presupuestos de ejecución de los visados de obra y valor de liquidación de los certificados de final de obra (Miles de euros). Incluye obra nueva, ampliación y reforma.

	Presupuesto ejecución material (PEM)	(1) Valor de liquidación (VL)	Variación anual PEM (%)	Variación anual VL (%)
2014 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
2015 Ene	722.295	456.100	36,1	-17,3
Feb	763.701	401.883	42,6	-23,0
Mar	685.310	539.302	13,2	-10,2
Abr	788.816	459.535	38,9	-22,3
May	769.689	607.666	31,7	21,7
Jun	901.072	615.679	49,9	3,8
Jul	1.091.393	668.299	25,9	-11,6
Ago	529.563	287.701	48,1	6,0
Sep	754.070	565.893	32,5	20,6
Oct	713.255	489.546	1,5	-29,0
Nov	786.907	578.673	77,8	14,7
Dic	824.188	574.811	71,1	24,2
2016 Ene	781.847	343.996	8,2	-24,6

[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.

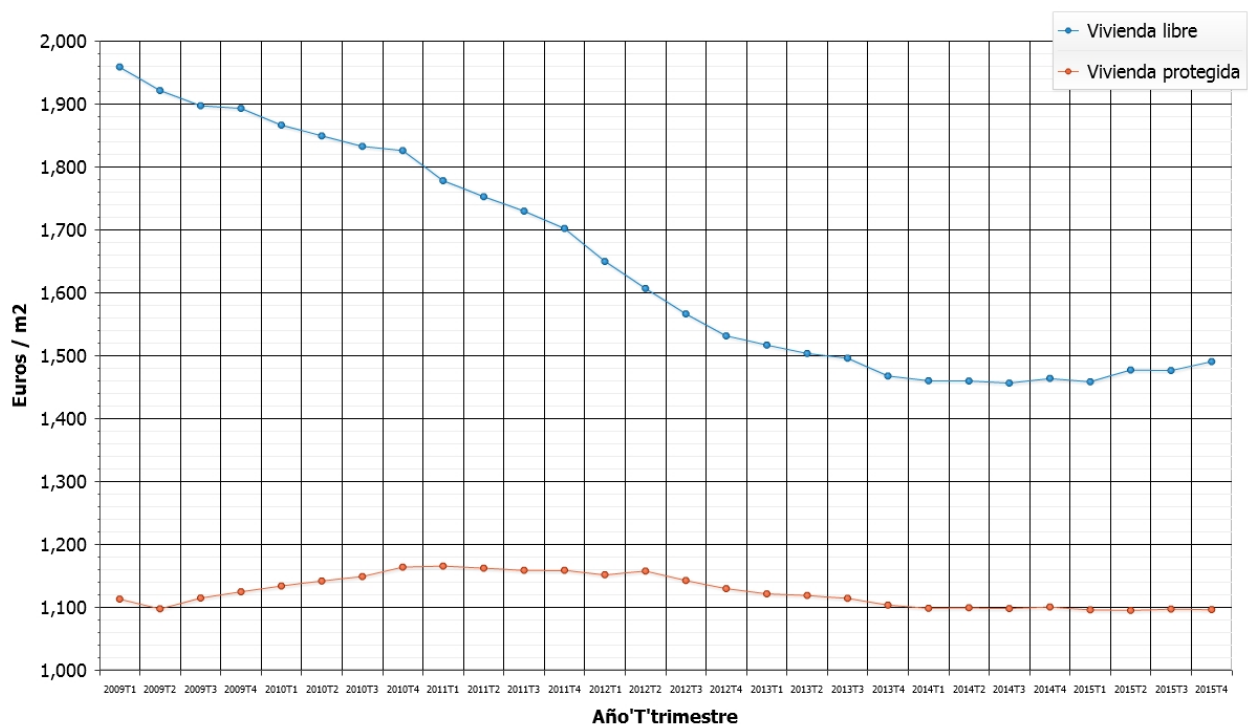
En la **Tabla 2.1** se presentan los precios medios de la vivienda libre (VL) y la vivienda protegida (VP), y en la **Tabla 2.2** los de la vivienda libre nueva y usada, ofrecidos por el Ministerio de Fomento a partir de valores de tasación, y que pasan a denominarse en las tablas correspondientes como "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 (%)
2012 1T	1.649	78,5	1.151	1,43	-7,3	-1,2
2T	1.606	76,4	1.157	1,39	-8,3	-0,4
3T	1.566	74,5	1.142	1,37	-9,4	-1,4
4T	1.531	72,9	1.129	1,36	-10,0	-2,5
2013 1T	1.516	72,2	1.121	1,35	-8,0	-2,6
2T	1.503	71,5	1.118	1,34	-6,4	-3,4
3T	1.495	71,2	1.114	1,34	-4,5	-2,5
4T	1.467	69,8	1.103	1,33	-4,2	-2,3
2014 1T	1.459	69,5	1.098	1,33	-3,8	-2,0
2T	1.459	69,5	1.099	1,33	-2,9	-1,7
3T	1.456	69,3	1.098	1,33	-2,6	-1,5
4T	1.463	69,6	1.100	1,33	-0,3	-0,3
2015 1T	1.458	69,4	1.095	1,33	-0,1	-0,2
2T	1.477	70,3	1.095	1,35	1,2	-0,4
3T	1.476	70,3	1.097	1,35	1,4	-0,1
4T	1.490	70,9	1.096	1,36	1,8	-0,4

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

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



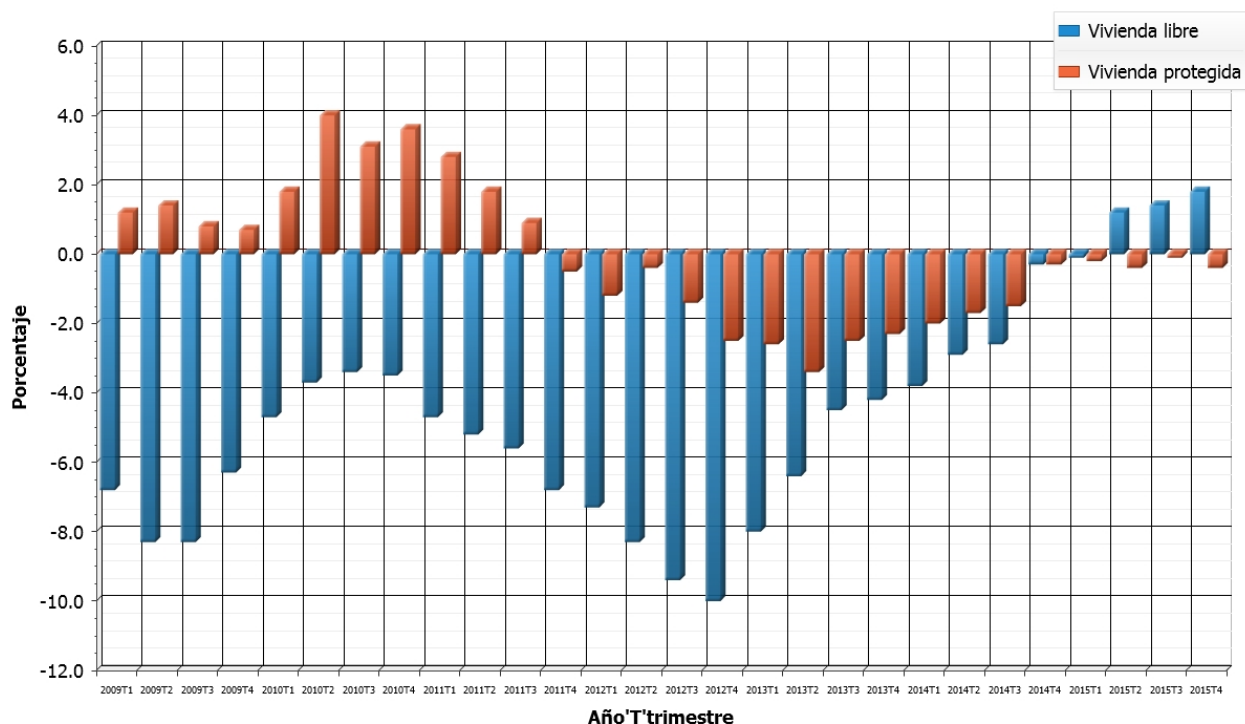
Fuente: Ministerio de Fomento

El precio medio de la vivienda libre se ha incrementado ligeramente en los tres últimos trimestres, y concretamente alcanza un valor de 1.490 €/m² en el cuarto trimestre de 2015.

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 36% 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.

En el gráfico siguiente se puede observar que por primera vez en los últimos siete años, se produce un incremento positivo en la variación anual del precio de la vivienda libre, de los tres últimos trimestres, con un aumento del precio del 1,2%, 1,4, y del 1,8%, respectivamente, en relación con el precio de hace un año en los tres últimos trimestres.

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).

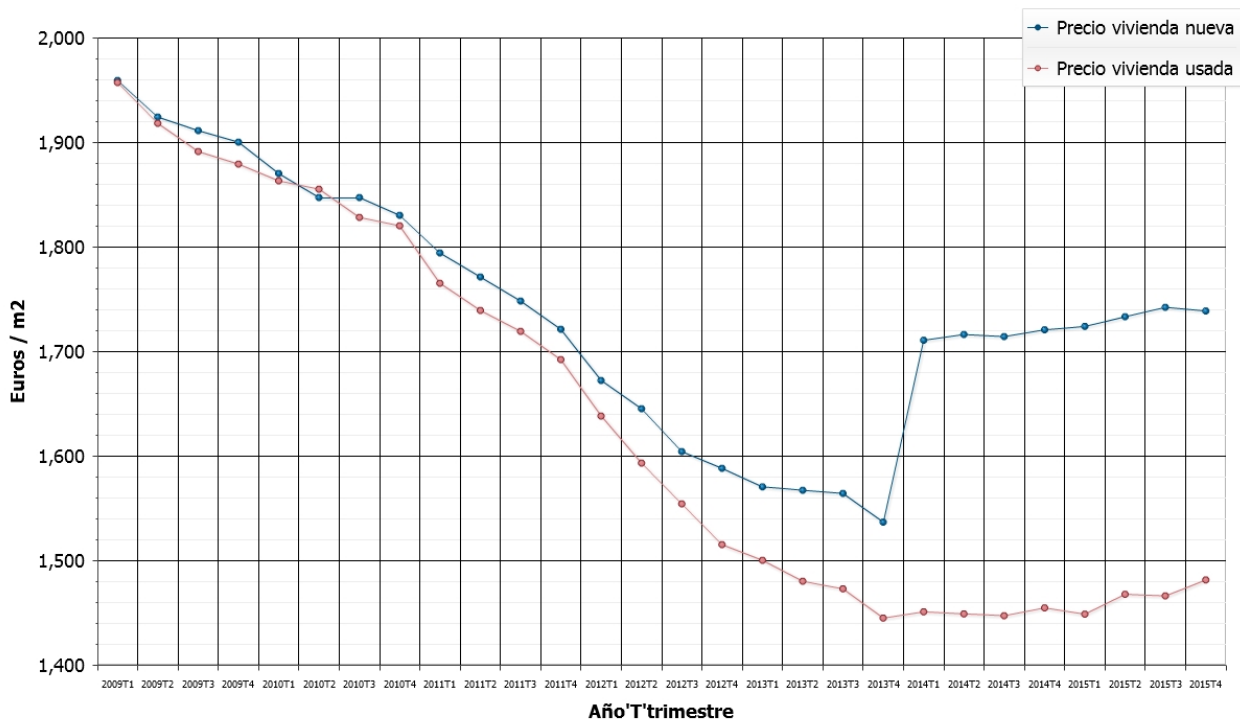
	Precio total	Variación anual (%)	Precio Vivienda libre nueva	Variación anual (%)	Precio vivienda libre usada	Variación anual (%)
2012 1T	1.649	-7,3	1.672	-6,8	1.638	-7,2
2T	1.606	-8,3	1.645	-7,1	1.593	-8,4
3T	1.566	-9,4	1.604	-8,2	1.554	-9,6
4T	1.531	-10,0	1.588	-7,7	1.515	-10,5
2013 1T	1.516	-8,0	1.570	-6,1	1.500	-8,4
2T	1.503	-6,4	1.567	-4,7	1.480	-7,1
3T	1.495	-4,5	1.564	-2,5	1.473	-5,2
4T	1.467	-4,2	1.537	-3,2	1.445	-4,6
2014 1T	1.459	-3,8	1.711	8,9	1.451	-3,3
2T	1.459	-2,9	1.716	9,5	1.449	-2,1
3T	1.456	-2,6	1.714	9,6	1.447	-1,7
4T	1.463	-0,3	1.720	12,0	1.454	0,7
2015 1T	1.458	-0,1	1.724	0,8	1.449	-0,2
2T	1.477	1,2	1.733	1,0	1.468	1,3
3T	1.476	1,4	1.742	1,6	1.466	1,3
4T	1.490	1,8	1.739	1,1	1.481	1,8

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

Los precios de la vivienda libre usada mantienen el incremento producido en los dos trimestres anterior. El salto que se produce en el gráfico siguiente está motivado porque a

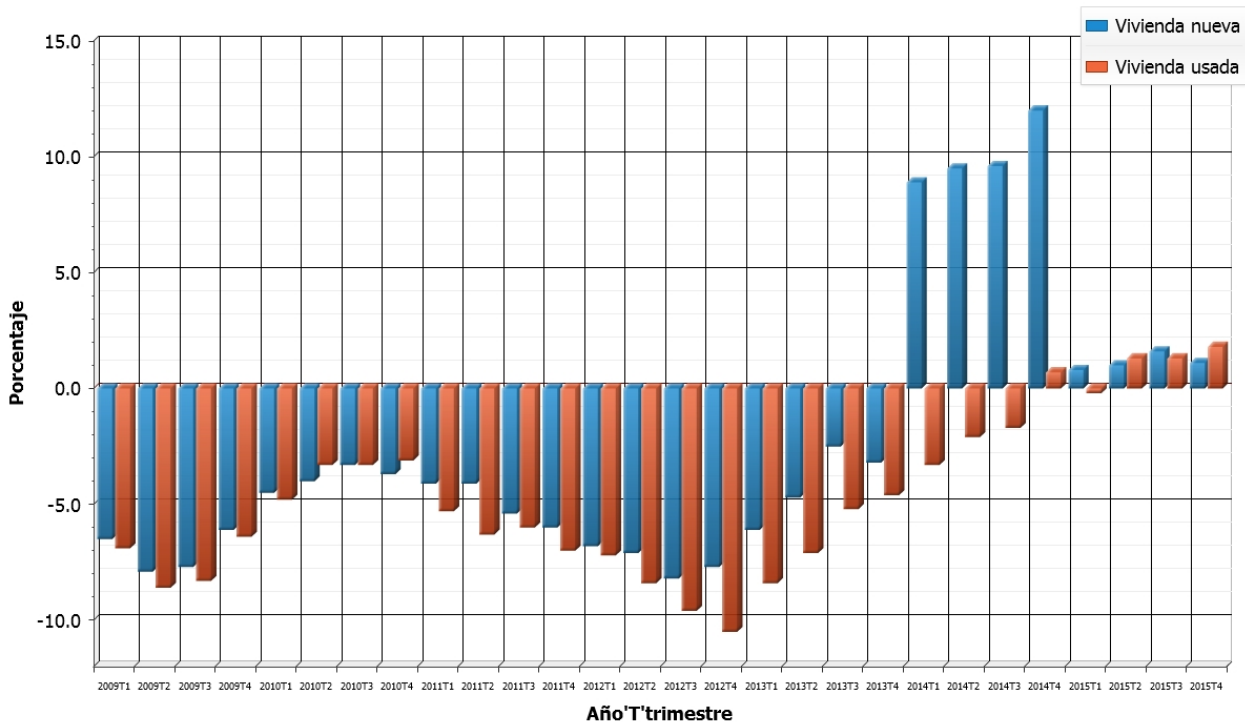
partir de 2015 el Ministerio de Fomento establece que el cómputo de vivienda nueva es de cinco años, y no dos como hasta ahora. Se han corregido los datos de 2014, y posteriormente se llevará esta serie hacia atrás en el tiempo.

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 (%).

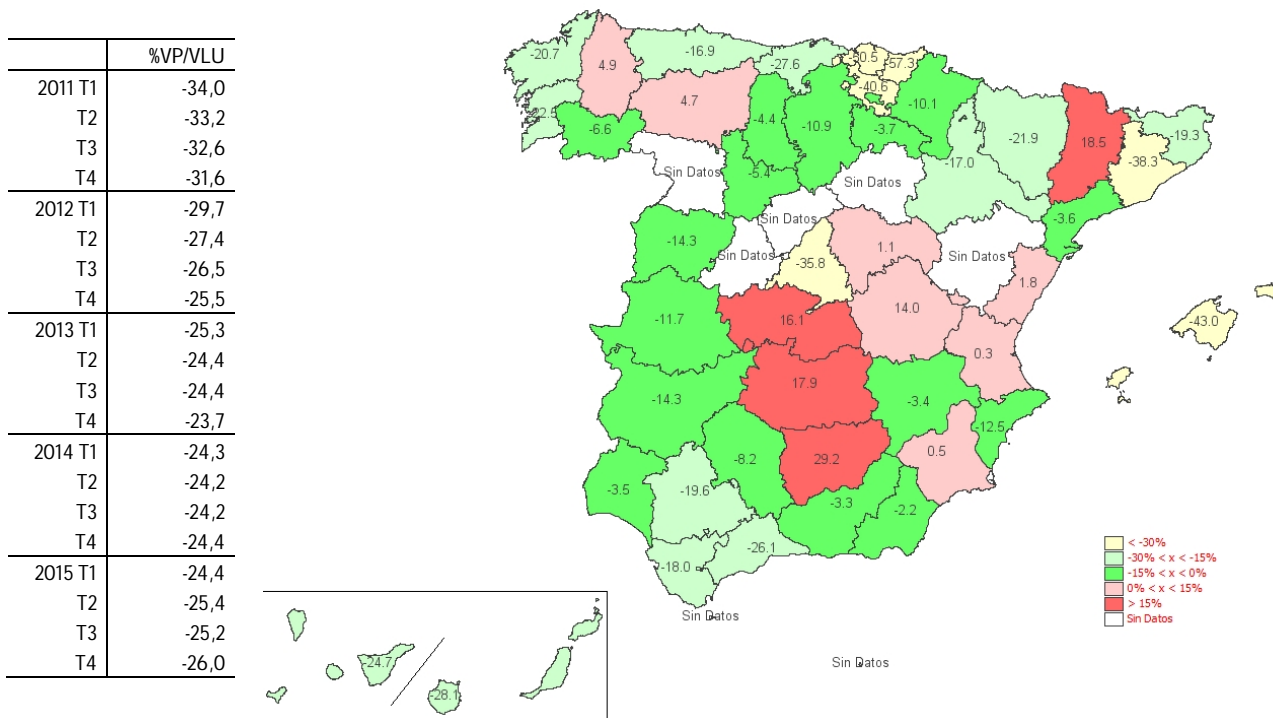


Fuente: Ministerio de Fomento

El precio de la vivienda libre usada se ha reducido un 10% 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 26% registrado en el último trimestre. Es decir que el precio medio de la vivienda protegida es una cuarta parte 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 2015 (mapa).



Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

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

Con los datos disponibles se puede destacar que, 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 35,8% 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 43% y un 38,3%, respectivamente.

La mayoría de las provincias, en concreto 15, tienen un precio de la vivienda protegida hasta un 15% inferior al precio de la vivienda libre usada.

En diez provincias el precio de la vivienda protegida ha superado el de la vivienda libre usada. Las provincias con valores más elevados son: Jaén un 29% más cara, Cuenca 14% Ciudad Real 18%, Lleida 18,5% y Toledo con un precio de la vivienda protegida un 16% más cara que la vivienda libre usada.

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.

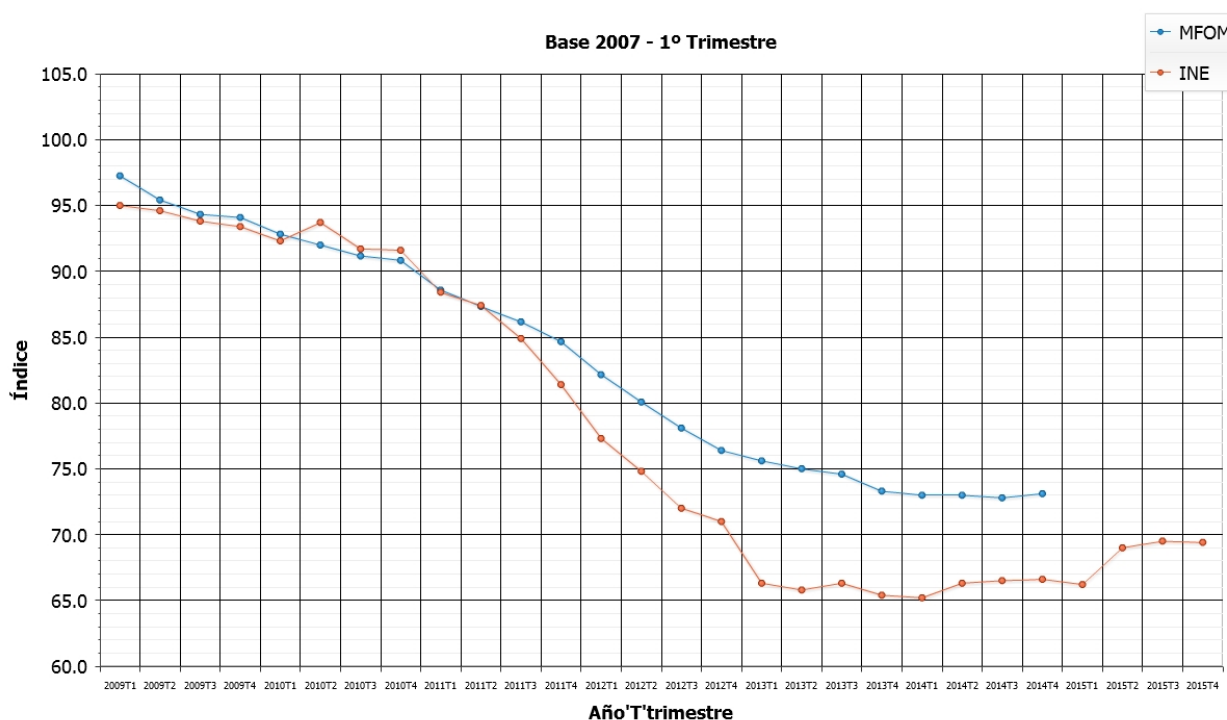
	Índice MF	Índice INE
2011 T1	88,6	88,4
T2	87,3	87,4
T3	86,2	84,9
T4	84,6	81,4
2012 T1	82,2	77,3
T2	80,1	74,8
T3	78,1	72,0
T4	76,4	71,0
2013 T1	75,6	66,3
T2	75,0	65,8
T3	74,6	66,3
T4	73,3	65,4
2014 T1	73,0	65,2
T2	73,0	66,3
T3	72,8	66,5
T4	73,1	66,6
2015 T1	s.d.	66,2
T2	s.d.	69,0
T3	s.d.	69,5
T4	s.d.	69,4

Fuente: Ministerio de Fomento, INE y elaboración propia

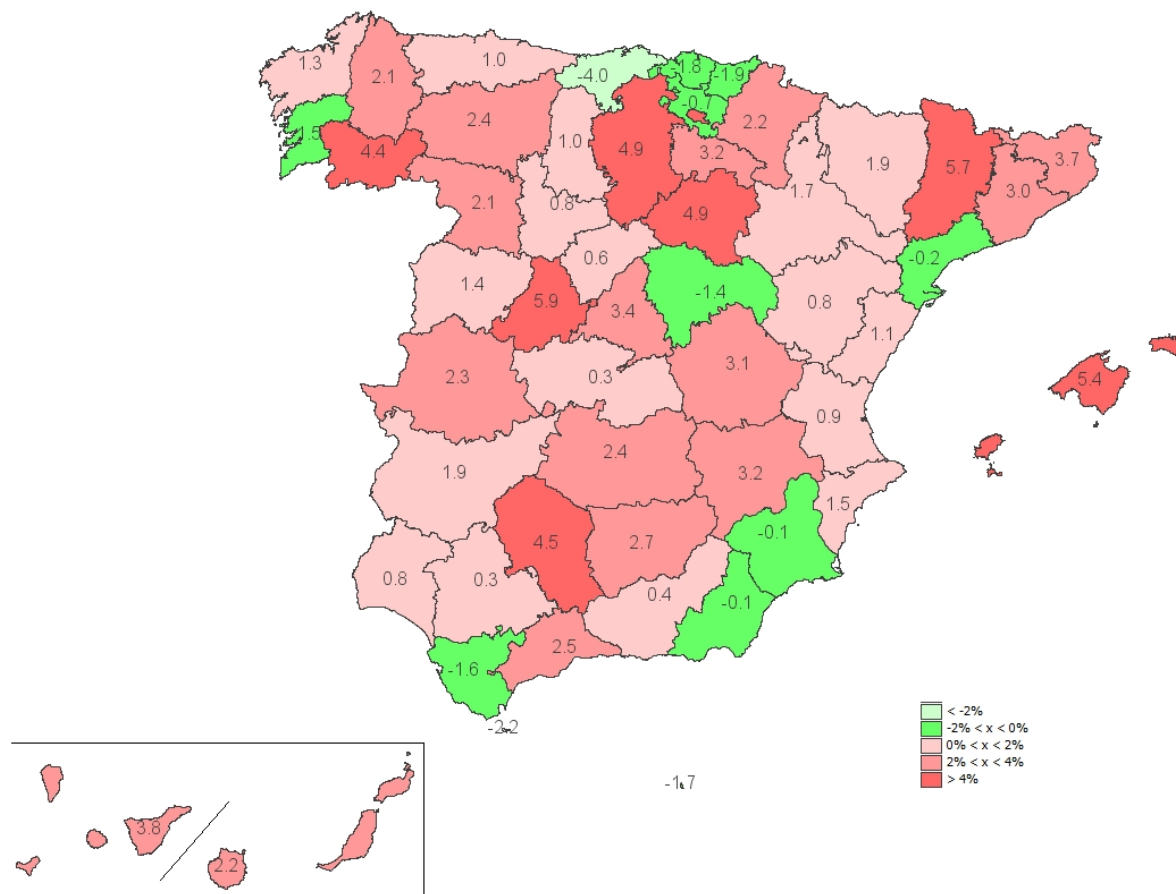
Se puede comprobar que las dos series presentan una evolución similar en el periodo analizado. Si bien, debe señalarse que el descenso en los precios escriturados recogidos en el índice del INE registra una aceleración mayor en 2011 y 2012, atenuada en 2013 y 2014, y con un valor último del 69,4% en el cuarto trimestre de 2015.

El índice del Ministerio de Fomento no se publica desde el primer trimestre de 2015

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



Fuente: Ministerio de Fomento e INE

Mapa 2.5.b. Variación interanual de precios medios provinciales en el cuarto trimestre de 2015 (%).

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

Transacciones de vivienda registradas y escrituradas. Tasaciones.

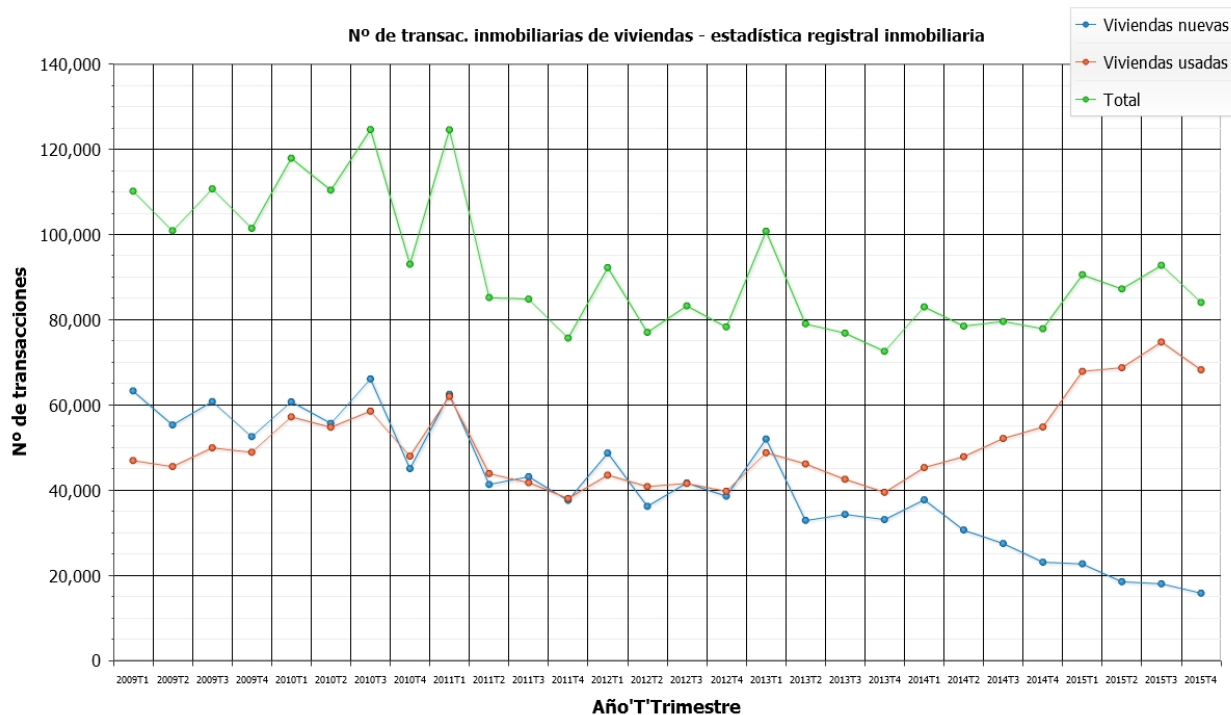
En el cuarto trimestre de 2015 se han registrado un total de 84.031 operaciones, con un incremento respecto del mismo trimestre del año anterior del 7,9%.

Importa destacar que actualmente el número de transacciones de vivienda usada es cuatro veces 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 (%)
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
2015 1T	90.534	22.670	67.864	3,0	9,0
2T	87.187	18.482	68.705	3,7	11,1
3T	92.786	18.017	74.769	4,1	16,6
4T	84.031	15.819	68.212	4,3	7,9

Fuente: Estadística registral inmobiliaria y elaboración propia

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

Fuente: Estadística registral inmobiliaria y elaboración propia

En cuanto a las transacciones escrituradas, que incluyen vivienda libre y protegida, siguen pautas similares de evolución como puede apreciarse en la **Tabla** y **Gráfico 2.7**. La mayor diferencia se manifiesta en las transacciones escrituradas de vivienda usada, que en 2011 y 2012 duplicaron las de vivienda nueva, debido a la fuerte caída de la escrituración de estas últimas. En el cuarto trimestre de 2015 la relación entre la vivienda usada y la vivienda nueva ha aumentado de manera importante, y actualmente es de 7,3.

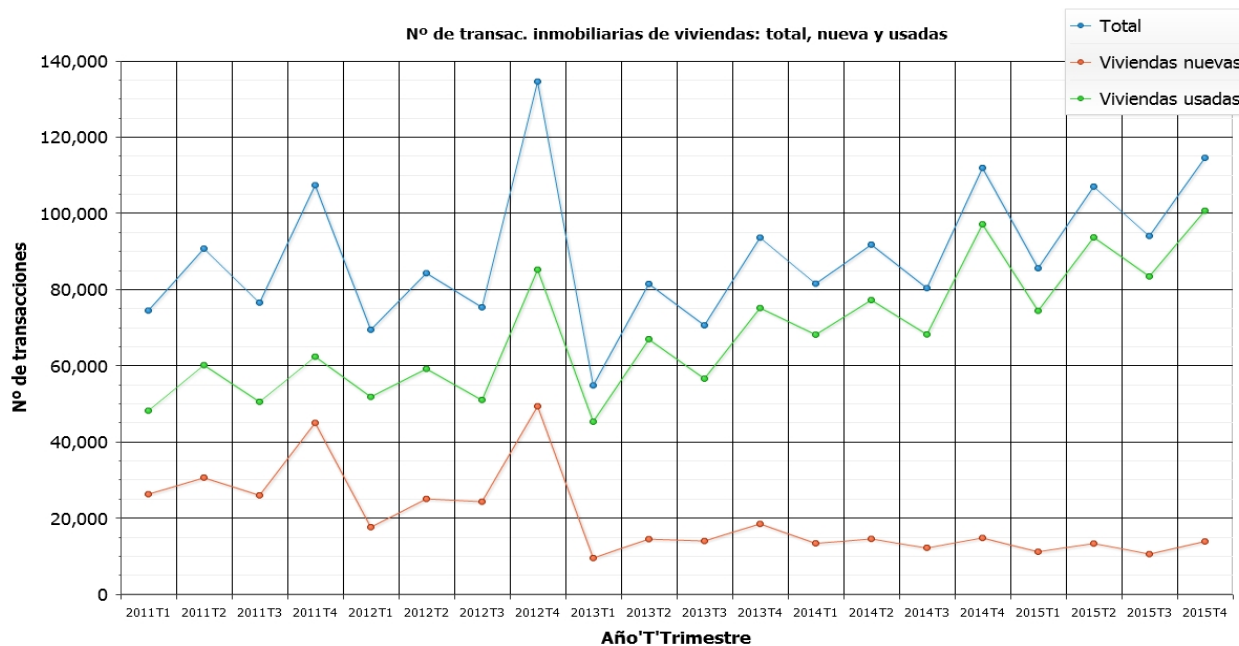
La variación anual del total de transacciones escrituradas del cuarto trimestre de 2015, presenta un aumento de un 2,4% en relación con el mismo trimestre del año anterior. Este trimestre se produce una gran disparidad de datos con aumentos y disminuciones importantes en varias provincias.

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

	Total	Nuevas (N)	Usadas (U)	Relación U/N	Variación anual (%)
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	111.948	14.789	97.159	6,6	19,5
2015 1T	85.605	11.178	74.427	6,7	5,0
2T	107.043	13.328	93.715	7,0	16,6
3T	94.035	10.581	83.454	7,9	17,0
4T	114.598	13.875	100.723	7,3	2,4

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

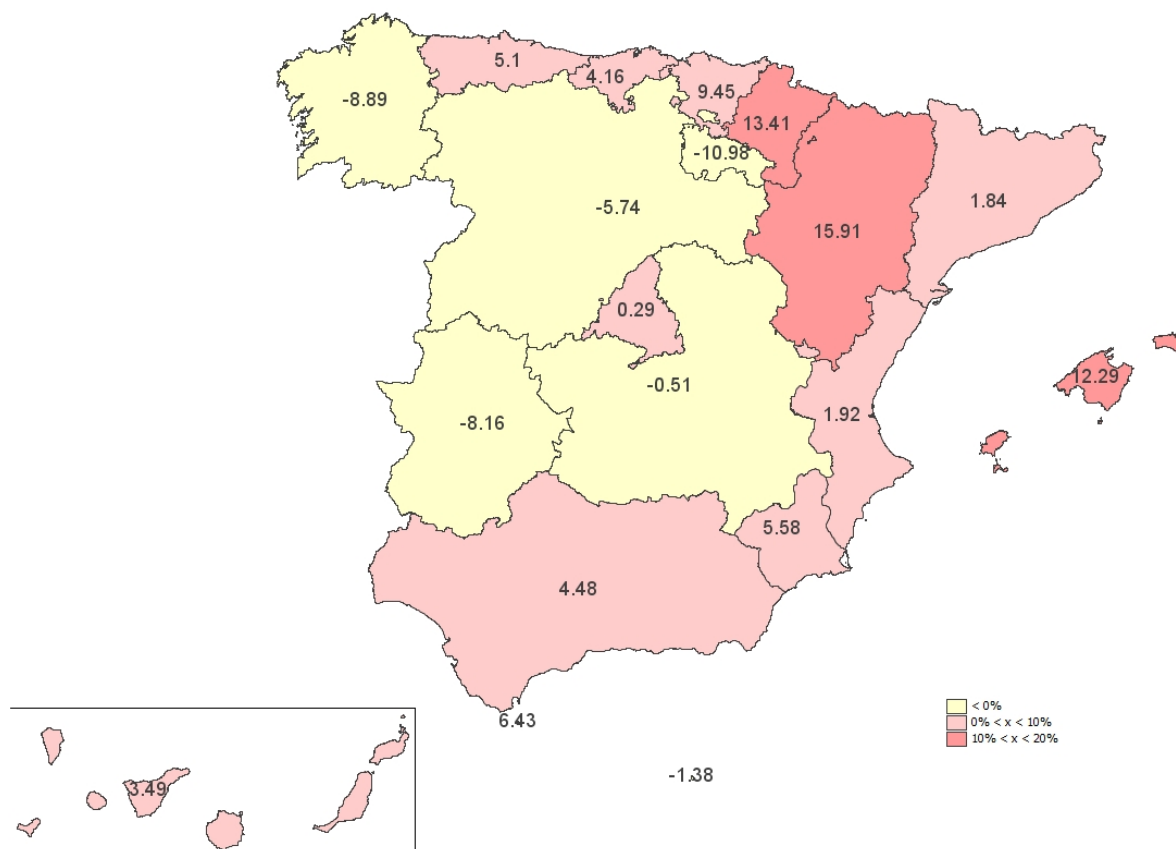
Gráfico 2.7. Transacciones escrituradas de vivienda: total, vivienda nueva y usada.



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 2015 han sido negativas en la ciudad de Melilla -1,4%, Castilla La Mancha -0,5%, Castilla y León -5,7%, Extremadura -8,2%, Galicia -8,9%, y en La Rioja con un descenso del 11%. El resto han sido positivas, destacando Illes Balears con un 12,3%, Navarra 13,4%, y Aragón con un incremento interanual de casi un 16%.

Mapa 2.7. Variación interanual de las transacciones escrituradas en el cuarto trimestre de 2015.



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 2012 ha sido de 1,43 millones escrituradas y de 1,33 millones registradas.

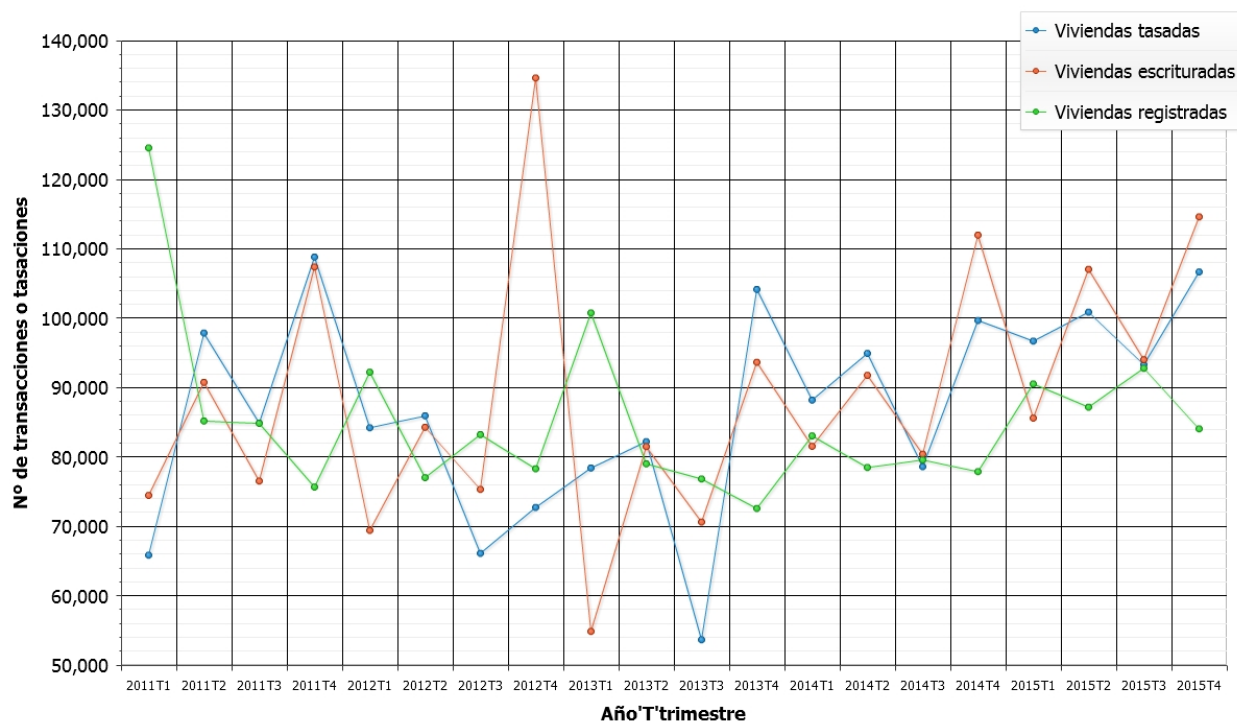
En cuanto a las tasaciones, desde 2012 se realizaron 1,38 millones de tasaciones de viviendas. Las diferencias trimestrales son a veces importantes debido a que son distintos actos de la transmisión que no tienen necesariamente que corresponderse en el tiempo, pero las diferencias no son relevantes en 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
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	111.948	77.881	99.679
2015 1T	85.605	90.534	96.682
2T	107.043	87.187	100.858
3T	94.035	92.786	93.289
4T	114.598	84.031	106.653

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 desde el boletín del primer trimestre, 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.

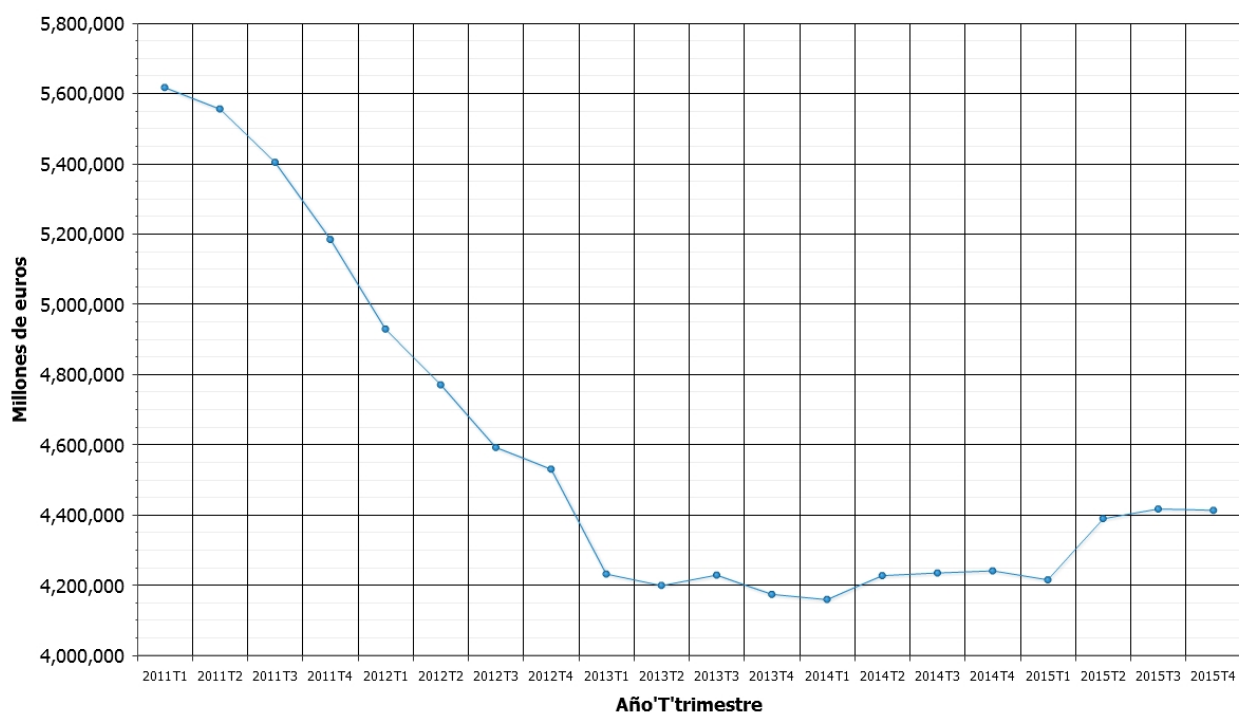
Teniendo como referencia el primer trimestre de 2009, que alcanzó casi los seis billones de euros, el valor se ha reducido en estos siete años en un 25,5%, hasta los 4,4 billones en el cuarto trimestre de 2015, que representa una cantidad estable en los últimos tres trimestres, con datos publicados por el Banco de España.

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

	Riqueza inmobiliaria	B100 (2009T1)	Var. anual (%)
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
2015 T1	4.215.339	71,2	1,4
2015 T2	4.389.361	74,1	3,8
2015 T3	4.417.094	74,6	4,3
2015T4	4.413.240	74,5	4,1

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 del boletín número 12, 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 es de 2.819 millones de euros. El valor medio es de 159.270 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 2.819 del último trimestre. Es decir que en estos cinco años, se duplica el valor de la inversión extranjera en vivienda en nuestro país.

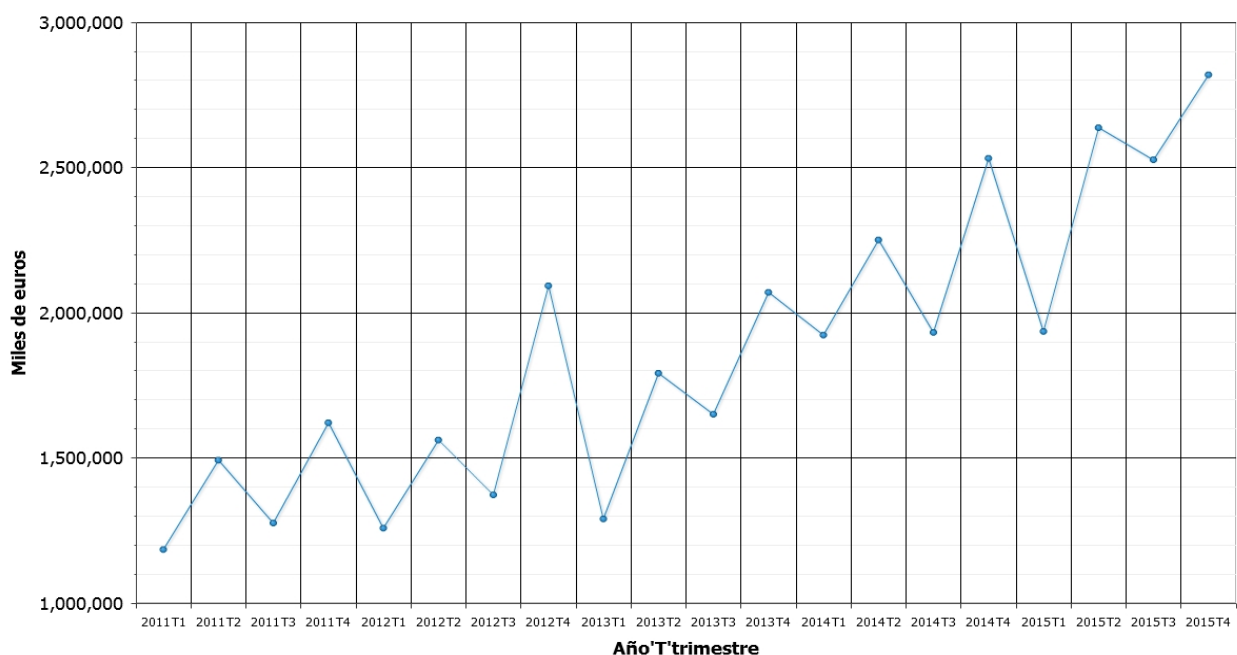
La variación interanual última representa un aumento del 11,4% en el último año.

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

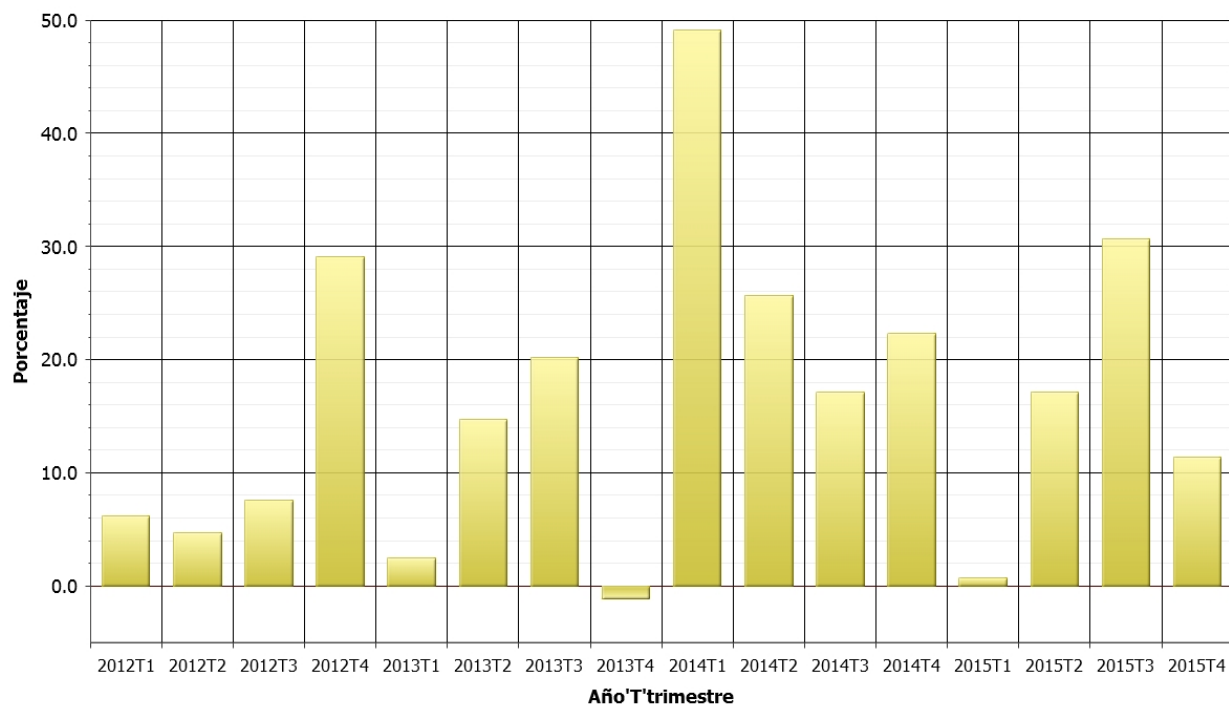
	valor de las transacciones			variación anual de total (%)	valor medio de las transacciones		
	Total	vivienda nueva	vivienda 2ª mano		Total	vivienda nueva	vivienda 2ª mano
2012T1	1.258.264,3	142.181,5	1.116.082,8	6,2	159.354,7	184.173,0	156.665,2
2012T2	1.561.954,8	250.690,8	1.311.264,0	4,7	162.568,2	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	2.531.675,7	261.534,5	2.270.141,1	22,3	156.459,8	191.180,2	153.253,3
2015T1	1.935.560,2	207.333,5	1.728.226,7	0,7	145.815,9	189.518,7	141.890,5
2015T2	2.637.046,0	279.092,2	2.357.953,9	17,1	156.093,6	198.925,3	152.214,4
2015T3	2.526.268,8	305.937,7	2.220.331,2	30,7	164.128,7	227.294,0	158.075,7
2015T4	2.819.709,9	317.620,2	2.502.089,7	11,4	159.269,7	219.351,0	153.917,9

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.

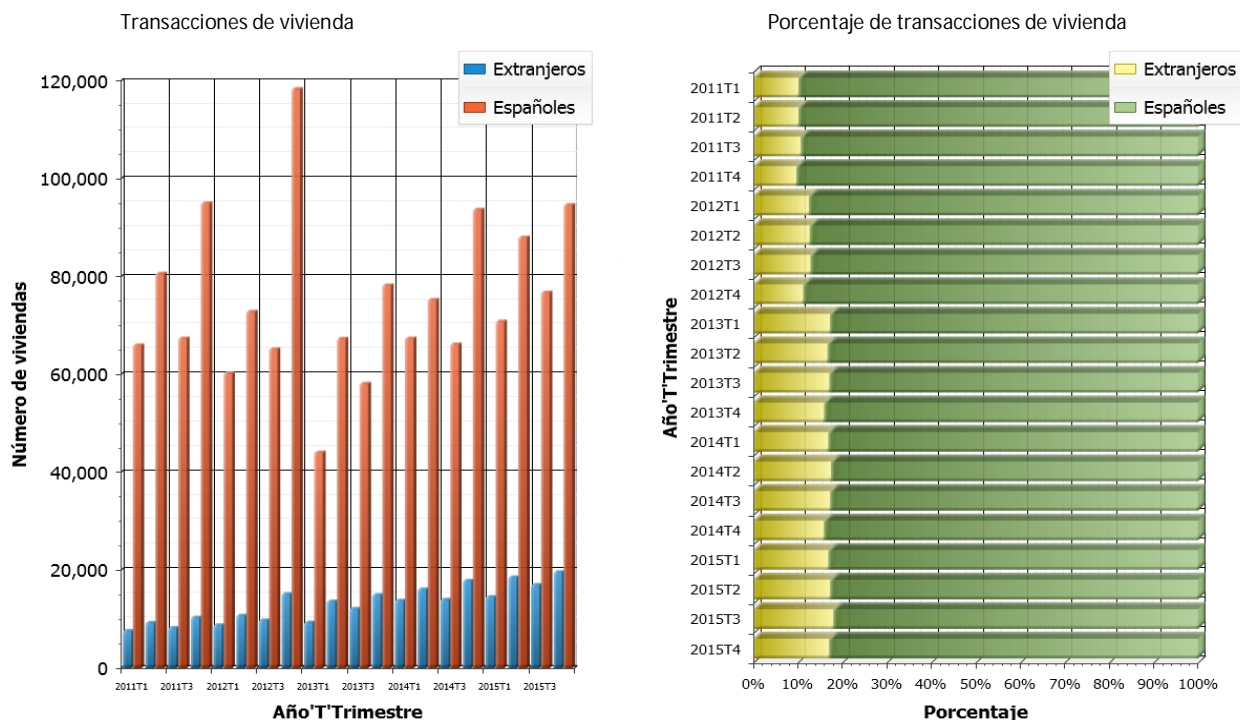
El número de extranjeros compradores de vivienda ha aumentado progresivamente en los últimos años. A principio de 2009, los extranjeros representaban el 5%, y con el último dato correspondiente al cuarto trimestre de 2015 se eleva al 17%. La mayor parte corresponde a extranjeros residentes en nuestro país, y el tipo de vivienda que adquieren es de segunda mano, ya que el número de transacciones de vivienda nueva no llega al 8% del total.

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

	TOTAL	españoles		extranjeros				no consta	
		nº	%	residentes	no residentes	total	%	nº	%
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
2014T1	81.516	67.270	82,5	12.801	863	13.664	16,8	582	0,7
2014T2	91.769	75.157	81,9	14.773	1.185	15.958	17,4	654	0,7
2014T3	80.388	66.062	82,2	12.788	1.034	13.822	17,2	504	0,6
2014T4	111.948	93.566	83,6	16.405	1.317	17.722	15,8	660	0,6
2015T1	85.605	70.705	82,6	13.474	938	14.412	16,8	488	0,6
2015T2	107.043	87.898	82,1	17.172	1.254	18.426	17,2	719	0,7
2015T3	94.035	76.664	81,5	15.675	1.201	16.876	17,9	495	0,5
2015T4	114.598	94.520	82,5	18.029	1.453	19.482	17,0	596	0,5

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

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

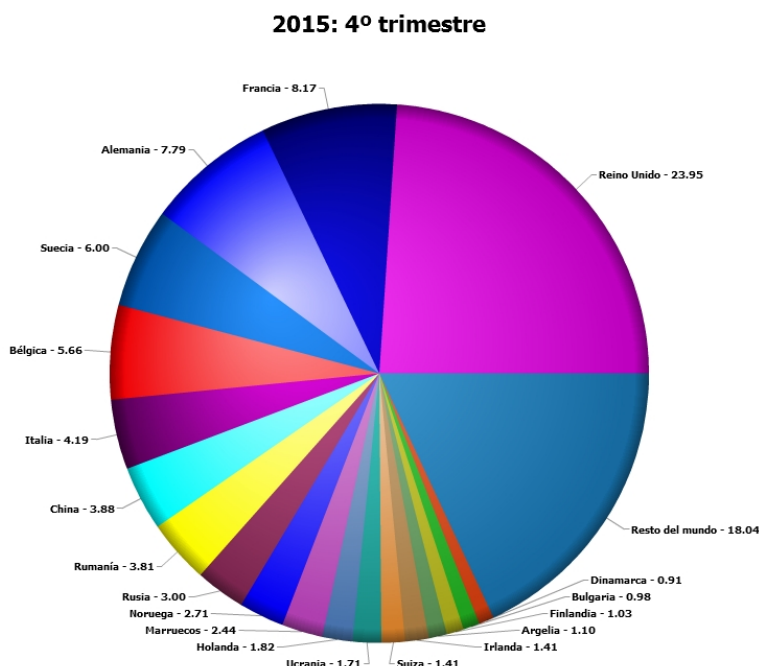


Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

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 2015, el 14,38% del total son extranjeros compradores de vivienda, y su nacionalidad corresponde en un 23,95% al Reino Unido, seguido de Francia con el 8,17%, Alemania 7,79%, Suecia con el 6%, y Bélgica con el 5,66% del total de extranjeros.

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

2015 T4	Nacionalidad	%	% s/ext.
	Reino Unido	3,44	23,95
	Francia	1,17	8,17
	Alemania	1,12	7,79
	Suecia	0,86	6,00
	Bélgica	0,81	5,66
	Italia	0,60	4,19
	China	0,56	3,88
	Rumanía	0,55	3,81
	Rusia	0,43	3,00
	Noruega	0,39	2,71
	Marruecos	0,35	2,44
	Holanda	0,26	1,82
	Ucrania	0,25	1,71
	Suiza	0,20	1,41
	Irlanda	0,20	1,41
	Argelia	0,16	1,10
	Finlandia	0,15	1,03
	Bulgaria	0,14	0,98
	Dinamarca	0,13	0,91
	Resto	2,59	18,04
	Extranjeros	14,38	100,0
	Nacionales	85,62	
	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.

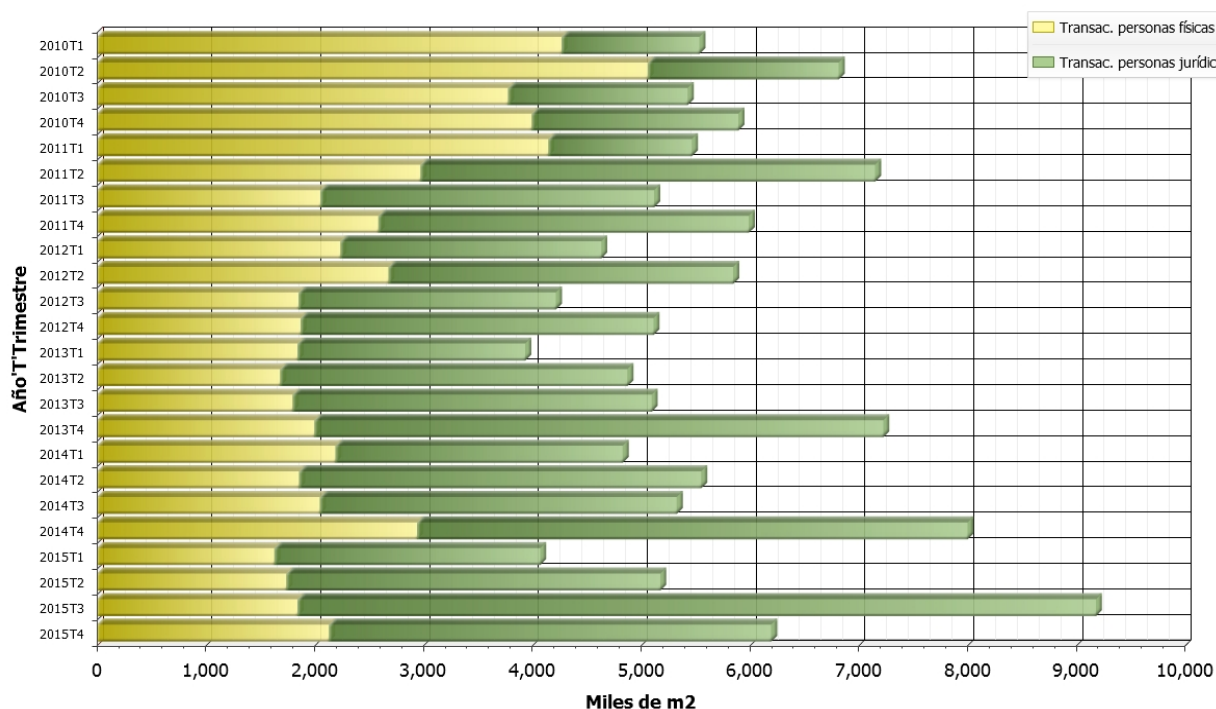
Los datos muestran que la superficie de suelo objeto de transacción, se ha mantenido en el entorno de las 500 hectáreas en los últimos años, con un máximo de 800 hectáreas en el último trimestre de 2014. El dato correspondiente al cuarto trimestre de 2015 indica un aumento de la superficie de suelo alcanzando las 620 hectáreas, que representa un 22,6% menos que hace un año, y un valor total de 680 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
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
2015 T1	4.074	-15,7	1.631	2.443
T2	5.178	-6,8	1.742	3.436
T3	9.181	72,3	1.843	7.338
T4	6.196	-22,6	2.132	4.063

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia.

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

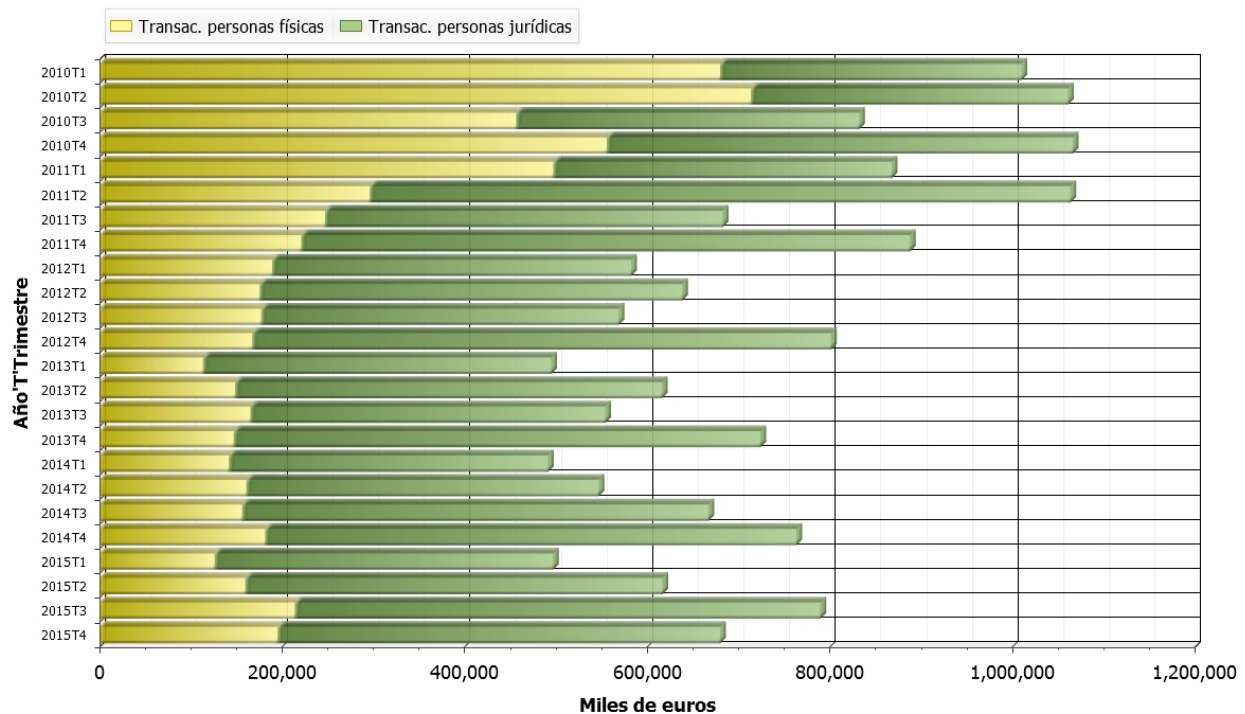


Fuente: Ministerio de Fomento

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

	Valor de las transacciones	Variación anual	adquirente persona	
	Miles €	(%)	física	jurídica
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
2015 T1	497.245	1,1	126.814	370.431
T2	617.158	12,8	160.442	456.715
T3	790.199	18,4	214.515	575.684
T4	680.444	-10,9	195.872	484.572

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 los últimos cuatro años.

A lo largo del año 2015 se ha producido un incremento continuo en los nueve primeros meses, y en los últimos tres meses del año se ha vuelto a valores de principio de año, y concretamente el valor en el cuarto trimestre es de 152 €/m².

Por su parte, los precios de suelo en los municipios de más de 50.000 habitantes representan un valor prácticamente doble del precio general.

En términos de variación anual, se ha producido un aumento importante en los trimestres primero y tercero, y en el último trimestre el valor supone una reducción de un 2,54% en relación con el precio general del año anterior.

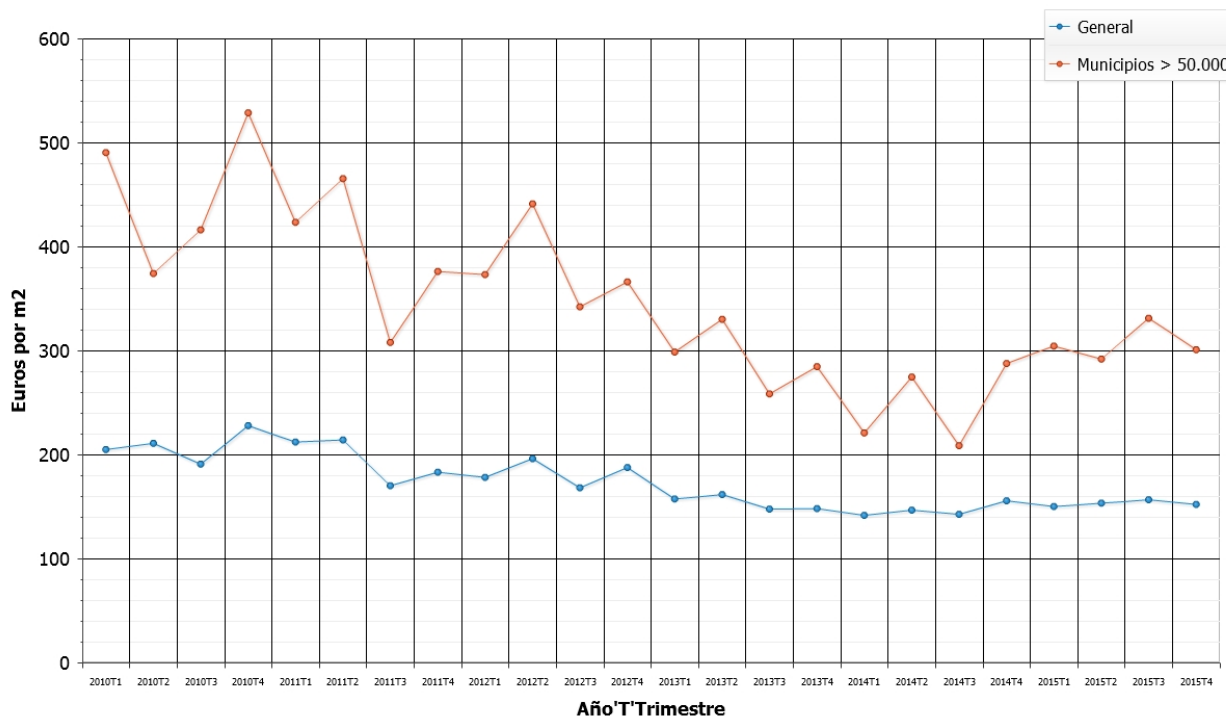
En municipios de más de 50.000 habitantes, se ha producido un aumento de casi un 5% en el precio de suelo si bien, en el trimestre anterior, la variación anual fue importante representado casi un 59% de aumento.

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 (%)
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
2015 T1	150	304	2,0	5,9	37,8
T2	153	292	1,9	4,7	6,3
T3	156	331	2,1	9,7	58,7
T4	152	301	2,0	-2,4	4,6

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, que presentan por otra parte una mayor estabilidad.

El último dato comparable es el tercer trimestre de 2015, con un precio medio del suelo urbano de 156 €/m² según el Ministerio de Fomento, y 87 €/m² según el Banco de España.

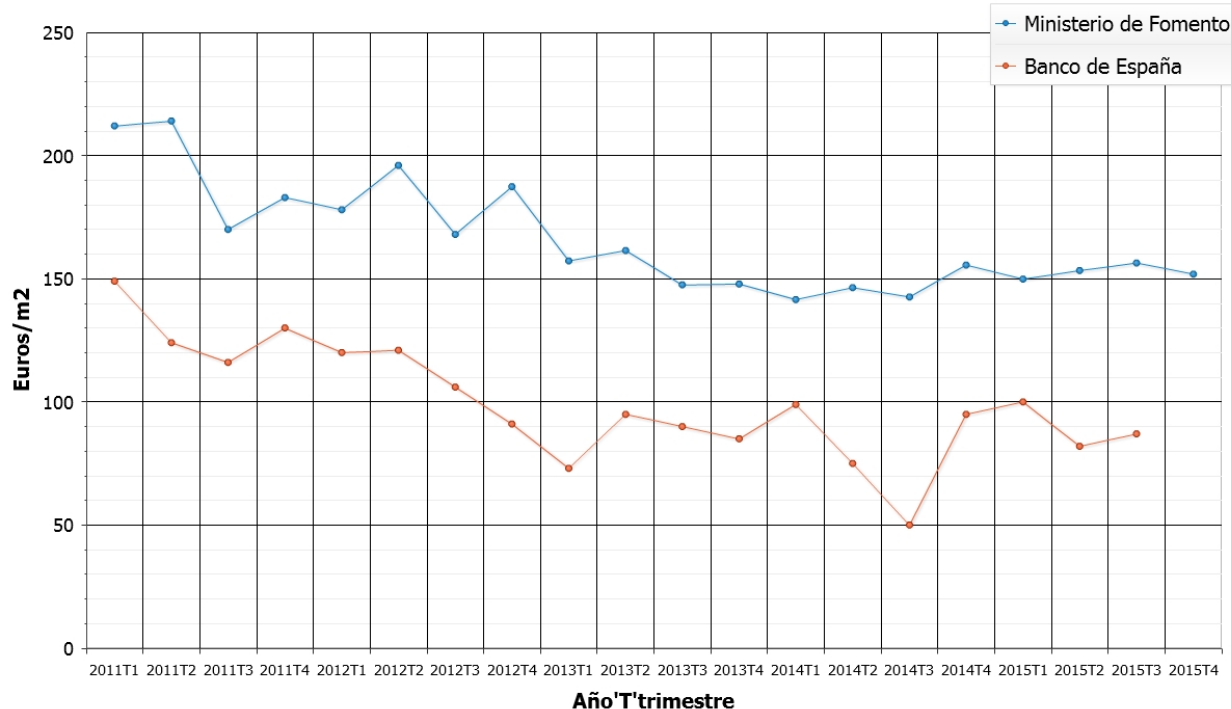
Es necesario señalar, como ha ocurrido en boletines anteriores, que no se ha publicado el dato correspondiente al cuarto trimestre por parte del Banco de España.

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

	Ministerio de Fomento	Banco de España
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	50
T4	156	95
2015 T1	150	100
T2	153	82
T3	156	87
T4	152	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

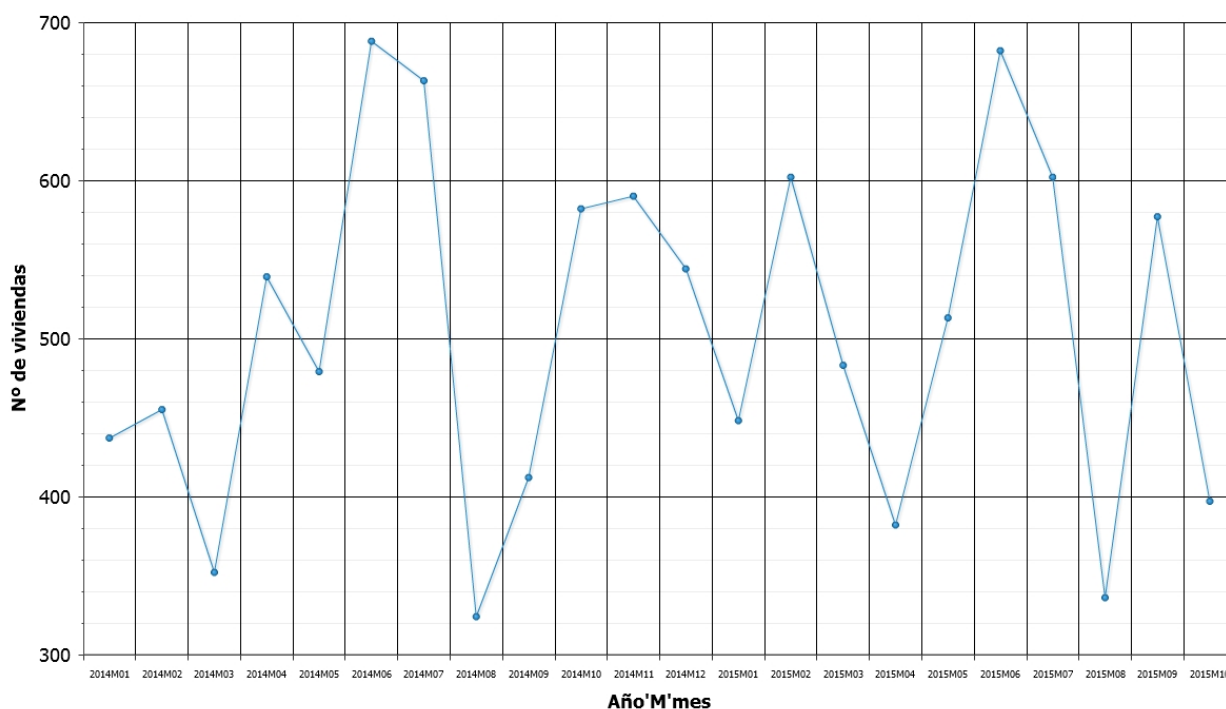
En la **Tabla 4.1**, se recoge el último dato conocido del mes de octubre de 2015, que nos indica que se han concedido licencias para un total de 3.270 viviendas de nueva planta, y un total de 397 licencias de rehabilitación de vivienda, lo que representa un 12% de las licencias de nueva planta.

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

	Nueva planta	Rehabilitación	% Rehab/VNP
2014 Abr	2.501	539	21,6
May	3.341	479	14,3
Jun	3.093	688	22,2
Jul	2.694	663	24,6
Ago	1.626	324	19,9
Sep	2.210	412	18,6
Oct	2.682	582	21,7
Nov	3.015	590	19,6
Dic	3.397	544	16,0
2015 Ene	2.571	448	17,4
Feb	1.755	602	34,3
Mar	3.141	483	15,4
Abr	3.376	382	11,3
May	3.777	513	13,6
Jun	2.475	682	27,6
Jul	3.040	602	19,8
Ago	1.712	336	19,6
Sep	3.398	577	17,0
Oct	3.270	397	12,1

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 enero de 2016 los visados de dirección de obra, en número de viviendas, para ampliación y fundamentalmente reforma, representaron el 27% del total de visados.

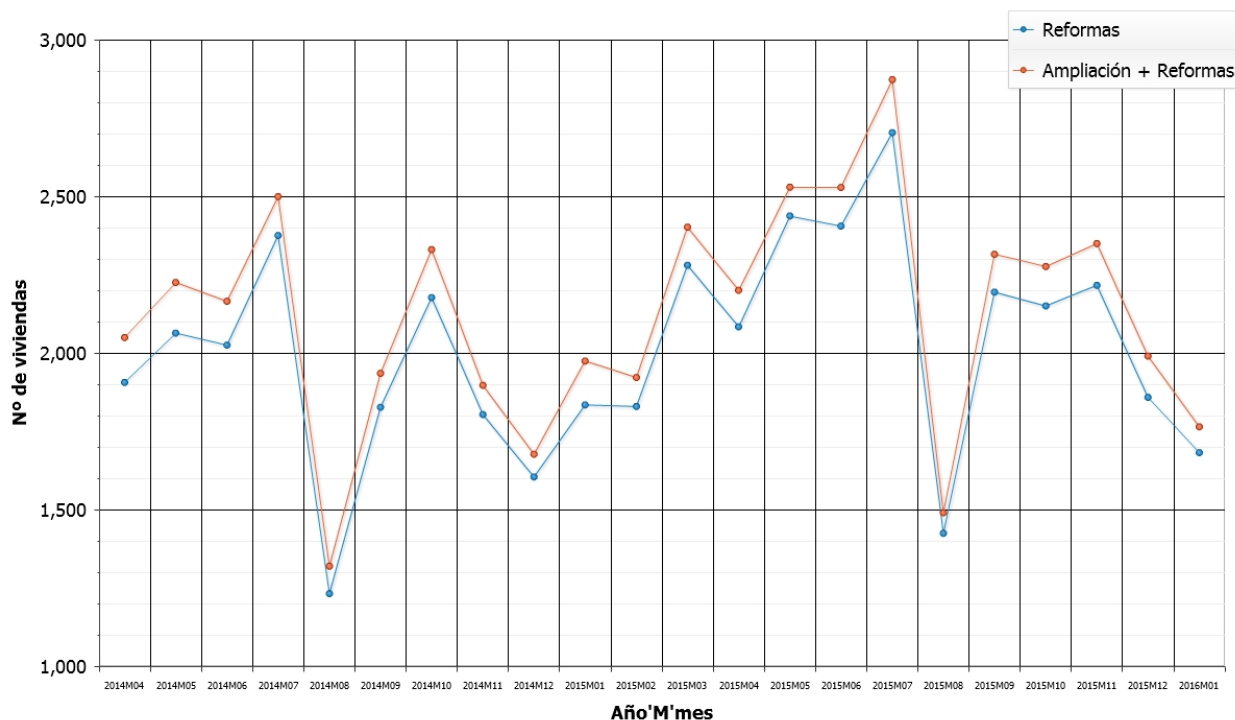
El total de visados ha tenido una variación anual del 21%, en el mes de enero, pero en el mes anterior el incremento fue de casi el 100%. Por otra parte la suma de ampliación y reforma ha representado un descenso del 10,6% con respecto a la cifra de hace un año.

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 (%)
2014 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
2015 Ene	5.391	140	1.834	1.974	36,6	25,5	9,5
Feb	6.122	93	1.829	1.922	31,4	33,3	-0,5
Mar	5.466	122	2.280	2.402	43,9	-2,7	15,8
Abr	6.703	117	2.083	2.200	32,8	33,3	7,4
May	6.477	92	2.437	2.529	39,0	18,3	13,7
Jun	7.068	123	2.405	2.528	35,8	35,2	16,8
Jul	8.041	169	2.703	2.872	35,7	12,6	14,9
Ago	4.229	66	1.424	1.490	35,2	24,3	13,0
Sep	6.912	121	2.194	2.315	33,5	43,6	19,6
Oct	5.977	126	2.150	2.276	38,1	6,8	-2,3
Nov	7.092	133	2.216	2.349	33,1	75,3	23,8
Dic	7.064	132	1.858	1.990	28,2	99,4	18,7
2016 Ene	6.538	82	1.682	1.764	27,0	21,3	-10,6

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 16.153 calificaciones provisionales para rehabilitación

protegida, que corresponden prácticamente en su totalidad, 16.000, a la comunidad autónoma de Andalucía.

En cuanto a las calificaciones definitivas se han concedido 13.726 en el mes de diciembre, como puede apreciarse en la **Tabla y Gráfico 4.3**. En este caso corresponden básicamente a Andalucía con 8.744, y a Cataluña con 4.072 calificaciones.

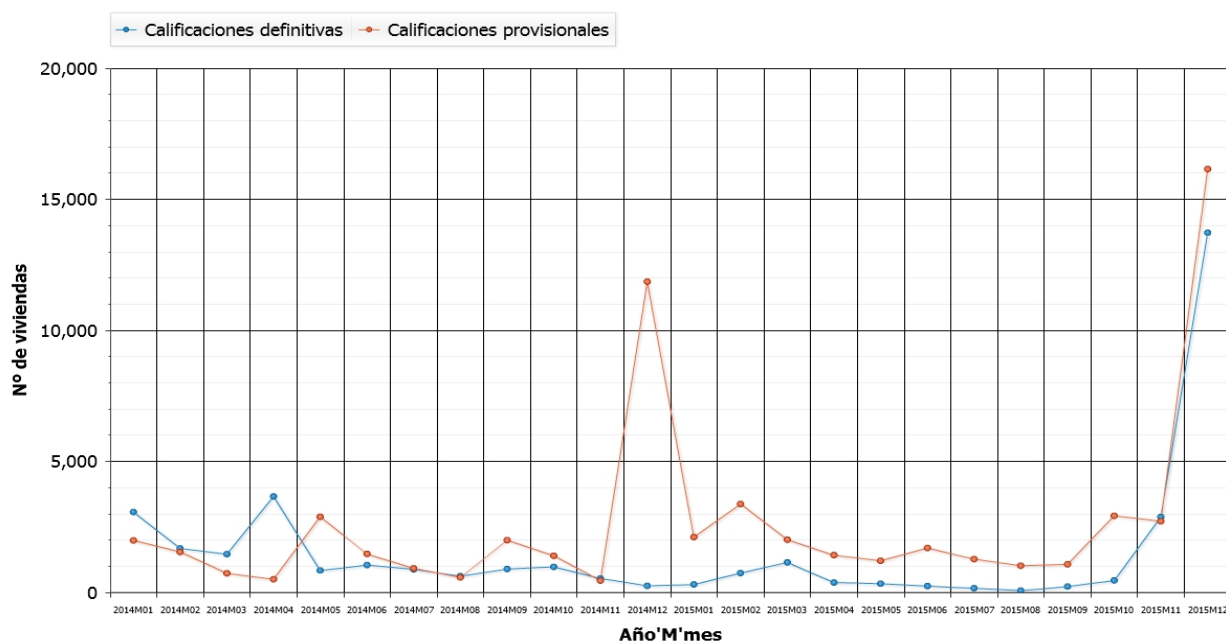
Durante el año 2015, comparado con el año anterior, se han producido un 40% más de calificaciones provisionales, y el número de calificaciones definitivas aumentó un 30%.

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

	Provisionales	Definitivas
2014 Ene	1.989	3.072
Feb	1.542	1.677
Mar	731	1.464
Abr	504	3.666
May	2.887	836
Jun	1.466	1.050
Jul	923	883
Ago	580	624
Sep	1.991	892
Oct	1.400	978
Nov	451	532
Dic	11.861	255
2015 Ene	2.109	302
Feb	3.375	741
Mar	2.013	1.147
Abr	1.421	378
May	1.211	337
Jun	1.696	241
Jul	1.271	162
Ago	1.021	73
Sep	1.074	223
Oct	2.925	455
Nov	2.720	2.875
Dic	16.153	13.726

Fuente: Ministerio de Fomento.

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



Fuente: Ministerio de Fomento.

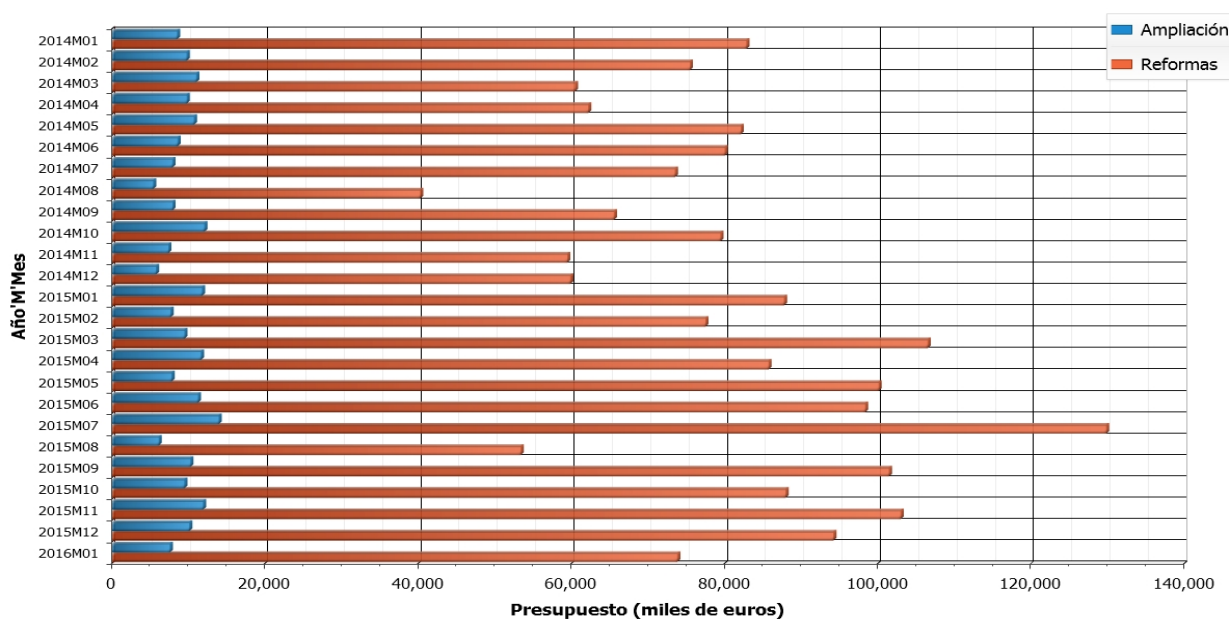
Finalmente, la información sobre visados de dirección de obra de los COAT ofrece asimismo el valor de los presupuestos de ejecución de las obras residenciales, al inicio de las mismas. Los datos del último mes conocido, enero de 2016, indican un presupuesto de 501 millones de euros, de los que el 16% corresponde a obras de ampliación y reforma. Asimismo, la variación anual de este tipo de obras el último mes, fundamentalmente en el apartado de reformas, representa un descenso del 18%, y la correspondiente a obra nueva un aumento del 33% en la variación anual en el mes de enero de 2016, 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 (%)
2014 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
2015 Ene	416.022	316.306	11.866	87.850	99.716	24,0	30,5	8,9
Feb	455.575	370.240	7.750	77.585	85.335	18,7	45,9	-0,1
Mar	421.857	305.704	9.570	106.583	116.153	27,5	-3,3	62,1
Abr	506.471	408.917	11.735	85.818	97.554	19,3	44,5	35,2
May	464.777	356.680	7.899	100.197	108.097	23,3	21,0	16,2
Jun	559.002	449.229	11.340	98.433	109.773	19,6	54,3	23,7
Jul	710.455	566.513	14.046	129.896	143.942	20,3	26,3	76,4
Ago	314.529	254.854	6.216	53.458	59.675	19,0	45,1	30,2
Sep	534.797	422.914	10.355	101.527	111.883	20,9	52,8	51,9
Oct	476.054	378.469	9.551	88.034	97.585	20,5	23,8	6,4
Nov	578.519	463.460	11.988	103.071	115.059	19,9	120,3	71,7
Dic	562.745	458.256	10.204	94.285	104.489	18,6	145,9	58,8
2016 Ene	501.588	420.036	7.657	73.895	81.552	16,3	32,8	-18,2

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia.

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



Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia.

5. ALQUILER DE VIVIENDA

En la **Tabla y Gráfico 5.1**, que recoge el Índice General de Precios (IGP) de venta de vivienda libre y el Índice de Precios al Consumo Armonizado (IPCA) para alquiler, ambos del INE, puede observarse que el IPCA del alquiler se sigue manteniendo relativamente estable en los últimos años, en tanto que el precio de venta, que mantenía una tendencia a la baja, se estabiliza a partir de 2013, situándose el índice, según se observa en el gráfico, en el 69,4% del valor inicial, o lo que es lo mismo, descendiendo el precio en un 30,6% en nueve años.

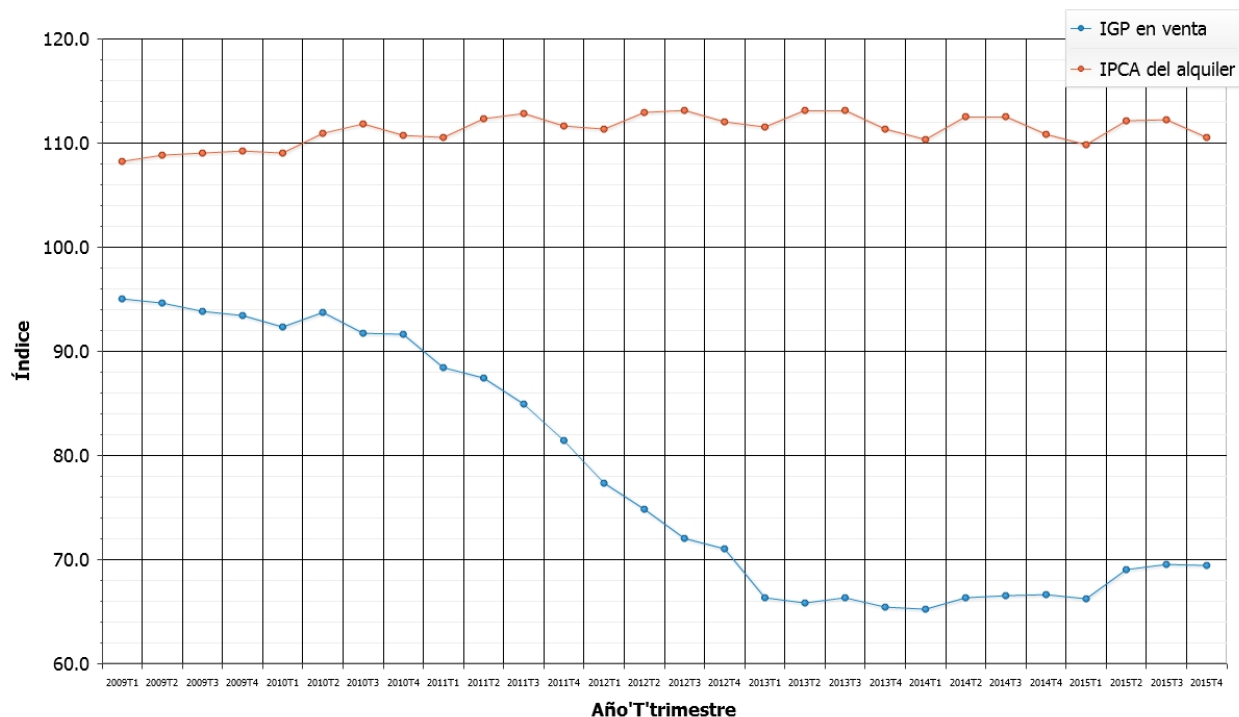
Para homogeneizar ambos índices, se ha tomado como base 100 el primer trimestre de 2007.

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

	IGP en venta	IPCA del alquiler
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
2015 T1	66,2	109,8
T2	69,0	112,1
T3	69,5	112,2
T4	69,4	110,5

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 4,6% en el primer trimestre de 2014. Esta rentabilidad, como se puede observar en el gráfico, se mantiene prácticamente estable, y en el último trimestre de 2015 la rentabilidad es del 4,55%.

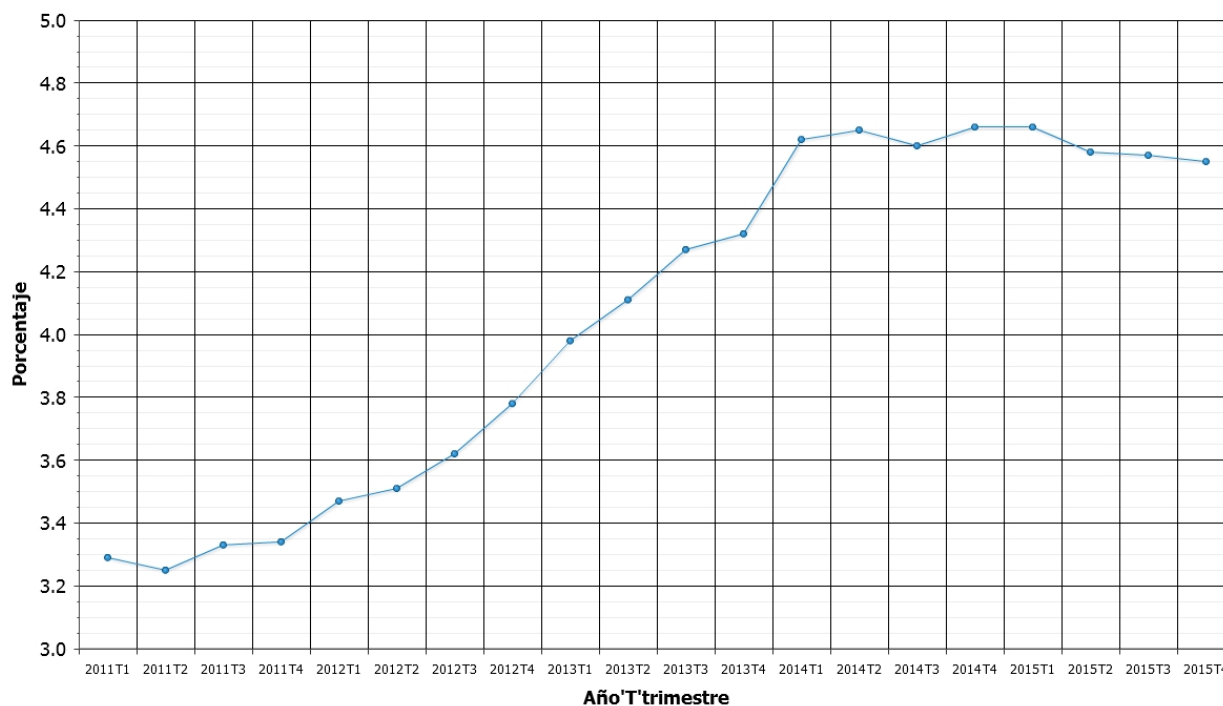
Conviene destacar que desde el boletín número 13 aparecen algunos ajustes en los valores de años anteriores, al variar el Banco de España a finales de 2014, la referencia del precio de la vivienda utilizado para el cálculo de la rentabilidad.

Tabla 5.2. Rentabilidad bruta del alquiler (%).

	Rentabilidad
2012 T1	3,47
T2	3,51
T3	3,62
T4	3,78
2013 T1	3,98
T2	4,11
T3	4,27
T4	4,32
2014 T1	4,62
T2	4,65
T3	4,60
T4	4,66
2015 T1	4,66
T2	4,58
T3	4,57
T4	4,55

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 531.256 millones de euros en diciembre de 2015, una cifra que, en el momento actual, multiplica casi por cuatro el crédito a la actividad inmobiliaria y multiplica por más de diez a la construcción, tal como se indica en la **Tabla y Gráficos 6.1**.

El crédito para rehabilitación de vivienda representa casi el 4% del de adquisición de vivienda.

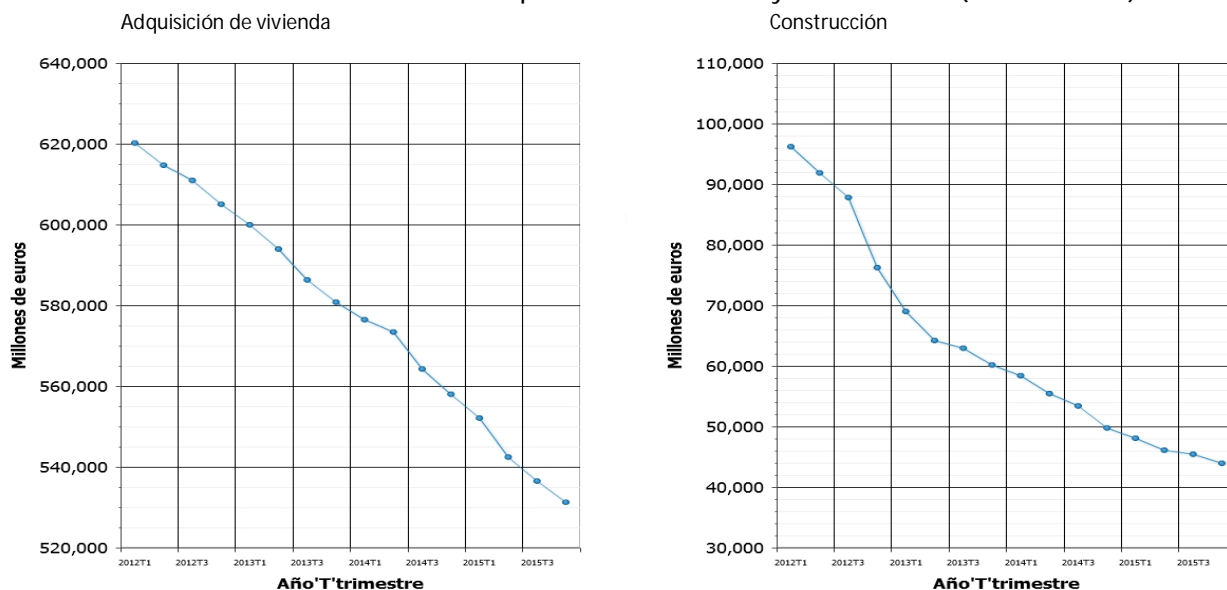
Tabla 6.1. Crédito inmobiliario vivo: totales en millones de euros y variación anual porcentual.

	crédito inmobiliario vivo, millones €				Variación anual (%)			
	Adquisición vivienda	Rehabilitación vivienda	Construcción	Actividad inmobiliaria	Adq. vivienda	Rehab	Construc.	Act. Inmob.
mar-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	564.252	21.833	53.403	156.197	-3,8	-9,8	-15,1	-19,9
dic-14	557.973	21.819	49.770	150.317	-3,9	-7,6	-17,3	-15,0
mar-15	552.110	21.856	48.063	146.613	-4,2	-3,6	-17,7	-14,2
jun-15	542.422	21.461	46.090	138.329	-5,4	-2,6	-16,9	-14,2
sep-15	536.511	21.148	45.445	135.851	-4,9	-3,1	-14,9	-13,0
dic-15	531.256	20.813	43.936	135.190	-4,8	-4,6	-11,7	-10,1

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 cinco años en un 15%, en tanto que el crédito a la actividad inmobiliaria y la construcción se ha reducido, en este mismo periodo, prácticamente a la mitad.

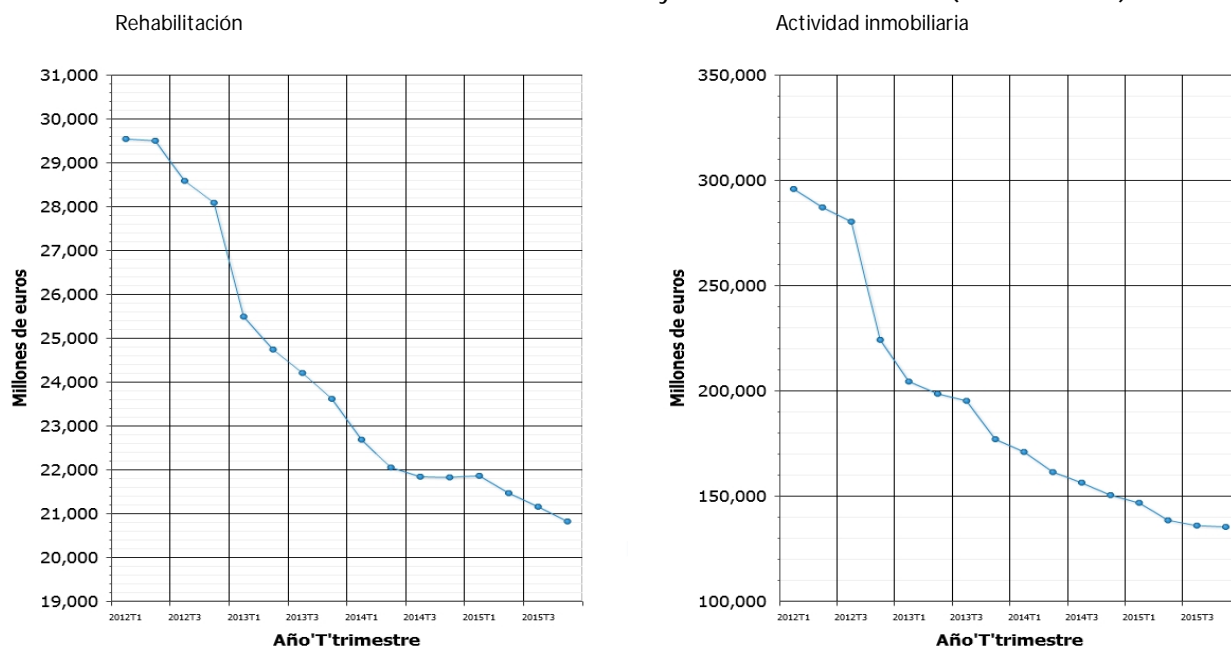
Gráfico 6.1.a. Crédito inmobiliario vivo: adquisición de vivienda y construcción (millones de €).



Fuente: Banco de España y elaboración propia

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

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



Fuente: Banco de España y elaboración propia

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

En el cuarto trimestre de 2015 se han registrado un total de 57.804 hipotecas sobre vivienda, con un valor medio de 108.744 euros por vivienda. El número de hipotecas actuales 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, 6.286 millones de euros, representa aproximadamente la mitad del valor de mediados del año 2011. Por otra parte en el último trimestre se han cancelado un total de 74.330 hipotecas.

Tabla 6.2. Préstamos hipotecarios constituidos sobre vivienda.

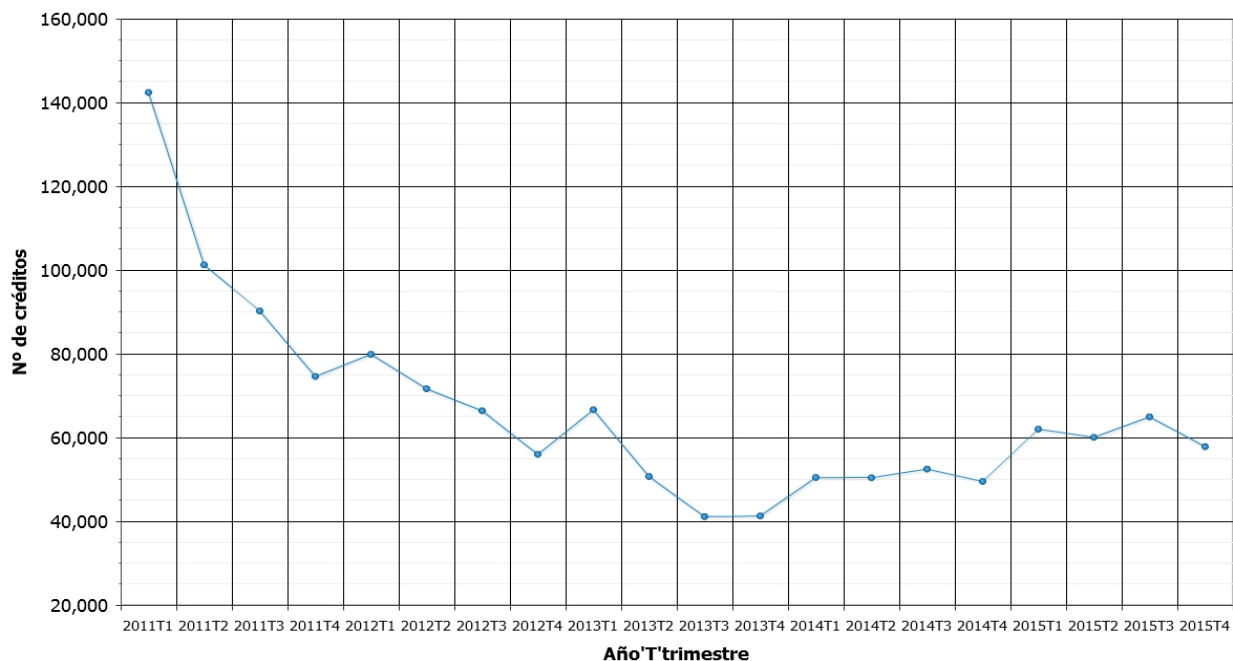
	Nº total de hipotecas	importe (miles €)
2012 T1	79.883	8.434.094
2012 T2	71.621	7.382.927
2012 T3	66.388	6.774.557
2012 T4	55.981	5.737.303
2013 T1	66.618	6.777.172
2013 T2	50.704	4.872.581
2013 T3	41.089	4.048.779
2013 T4	41.292	4.274.041
2014 T1	50.453	5.150.771
2014 T2	50.426	5.009.331
2014 T3	52.470	5.450.904
2014 T4	49.549	5.108.117
2015 T1	62.017	6.564.254
2015 T2	60.043	6.172.342
2015 T3	64.963	6.912.290
2015 T4	57.804	6.285.852

Fuente: INE. Registro de la Propiedad.

Según la información del Consejo General del Notariado, antes de la crisis dos de cada tres viviendas que se compraban se hacían con préstamo hipotecario. En los primeros años de la crisis, más de la mitad de las viviendas se compraban al contado, y concretamente en 2013 se llegó a que dos de cada tres viviendas se compraban directamente sin hipoteca.

Actualmente, en la primera mitad del año de 2015, se vuelve de manera mayoritaria al crédito hipotecario, y sólo una tercera parte de las viviendas se adquiere sin préstamo hipotecario.

Gráfico 6.2. Préstamos hipotecarios constituidos sobre vivienda.



Fuente: INE. Registro de la Propiedad.

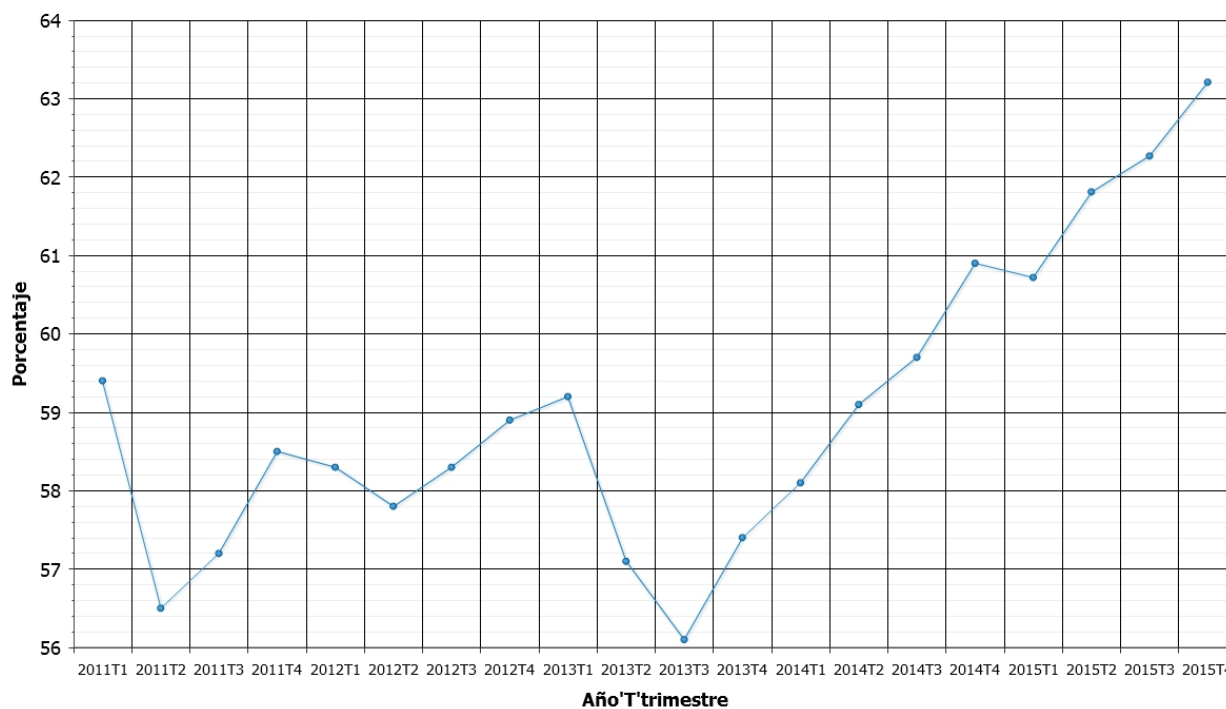
La evolución de la relación entre el principal del préstamo y el valor de tasación del inmueble, inscrito en el Registro, se presenta en la **Tabla y Gráfico 6.3**.

En los dos últimos años se ha producido un incremento continuo desde el 56% del tercer trimestre de 2013, hasta el último valor correspondiente al cuarto trimestre de 2015, que eleva este porcentaje hasta el 63,2%.

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

	Relación préstamo/valor
2012 T1	58,3
2012 T2	57,8
2012 T3	58,3
2012 T4	58,9
2013 T1	59,2
2013 T2	57,1
2013 T3	56,1
2013 T4	57,4
2014 T1	58,1
2014 T2	59,1
2014 T3	59,7
2014 T4	60,9
2015 T1	60,7
2015 T2	61,8
2015 T3	62,3
2015 T4	63,2

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.

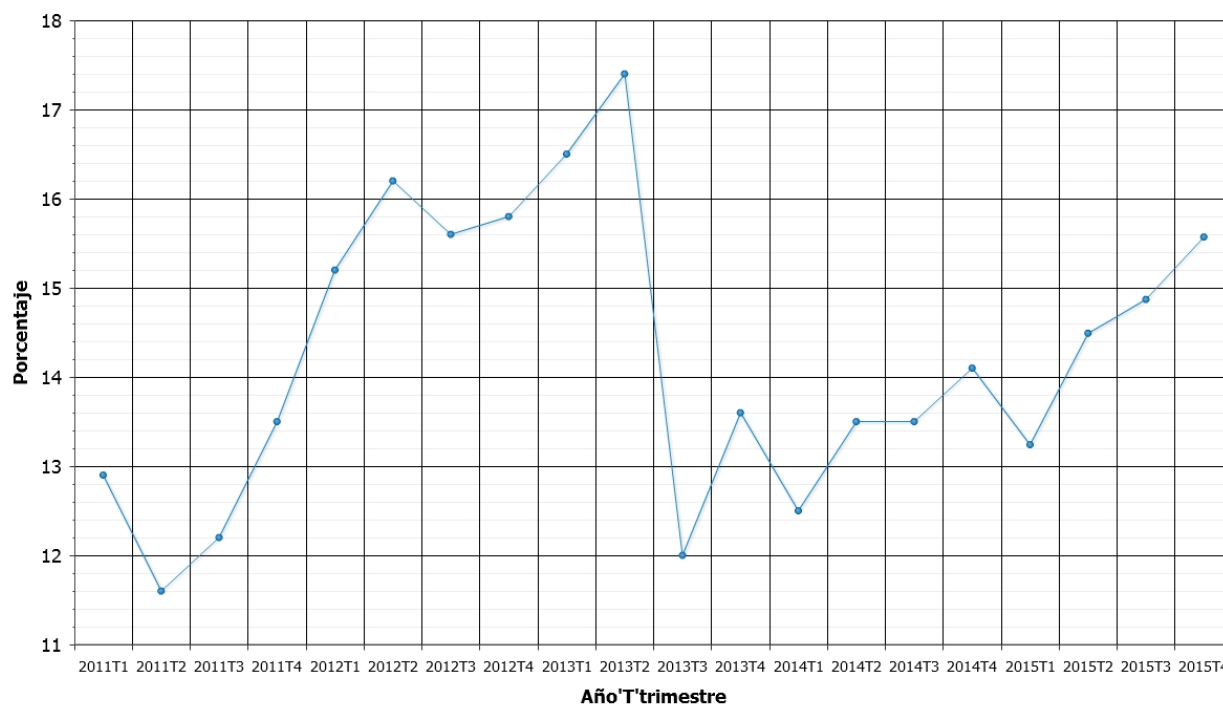
A partir de esta fecha el porcentaje ha aumentado de manera discontinua, y actualmente el número de créditos que superan el 80% del valor es el 15,6% en el cuarto trimestre de 2015, volviendo así a valores de hace más de tres años.

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%
2012 T1	15,2
2012 T2	16,2
2012 T3	15,6
2012 T4	15,8
2013 T1	16,5
2013 T2	17,4
2013 T3	12,0
2013 T4	13,6
2014 T1	12,5
2014 T2	13,5
2014 T3	13,5
2014 T4	14,1
2015 T1	13,2
2015 T2	14,5
2015 T3	14,9
2015 T4	15,6

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, de 161.648 millones de euros, corresponde al tercer trimestre de 2015, y representa una cantidad prácticamente igual a la de hace un año.

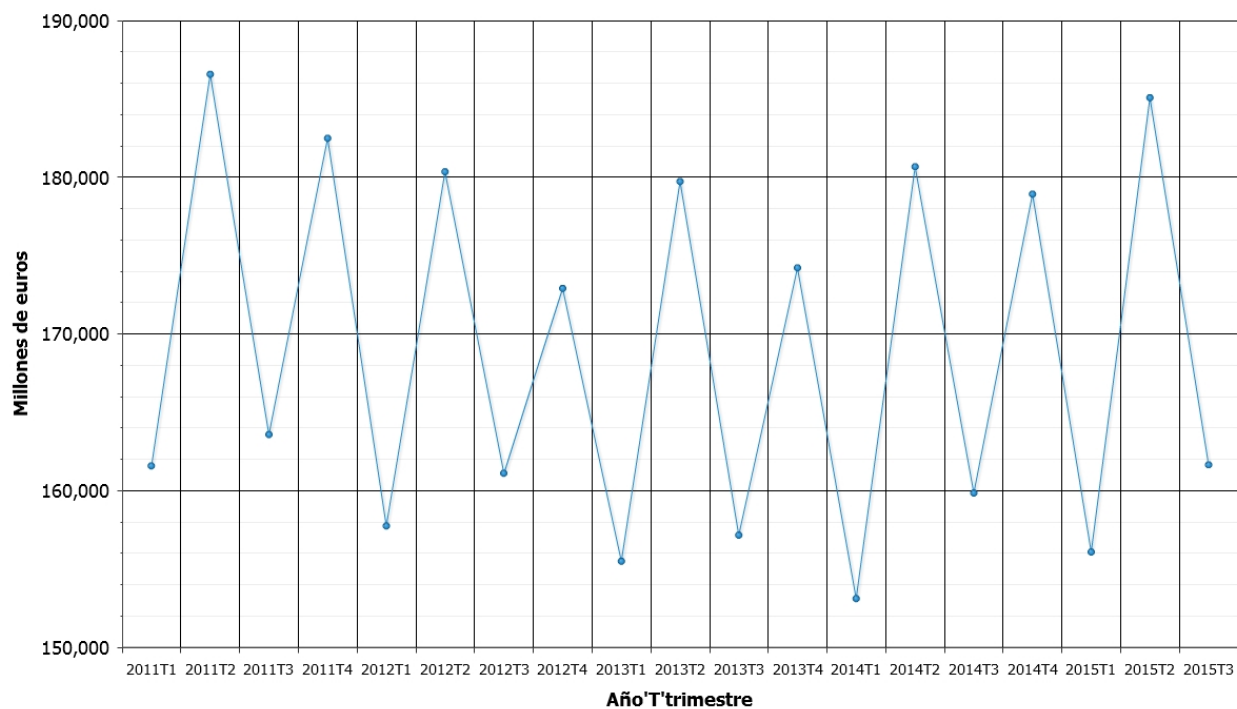
Tabla 6.5. Situación económica de los hogares.

	Renta bruta disponible de los hogares (Millones €)	Variación anual (%)	Endeudamiento de los hogares (% PIB)
2012 T1	157.751	-2,4	86,1
2012 T2	180.357	-3,3	87,0
2012 T3	161.100	-1,5	85,3
2012 T4	172.912	-5,2	85,1
2013 T1	155.495	-1,4	84,5
2013 T2	179.727	-0,3	84,2
2013 T3	157.165	-2,4	82,8
2013 T4	174.215	0,8	81,3
2014 T1	153.104	-1,5	80,2
2014 T2	180.664	0,5	80,1
2014 T3	159.841	1,7	78,4
2014 T4	178.928	2,7	77,3
2015 T1	156.076	1,9	76,2
2015 T2	185.077	2,4	75,4
2015 T3	161.648	1,1	73,4
2015 T4	s.d.		s.d.

Fuente: Banco de España

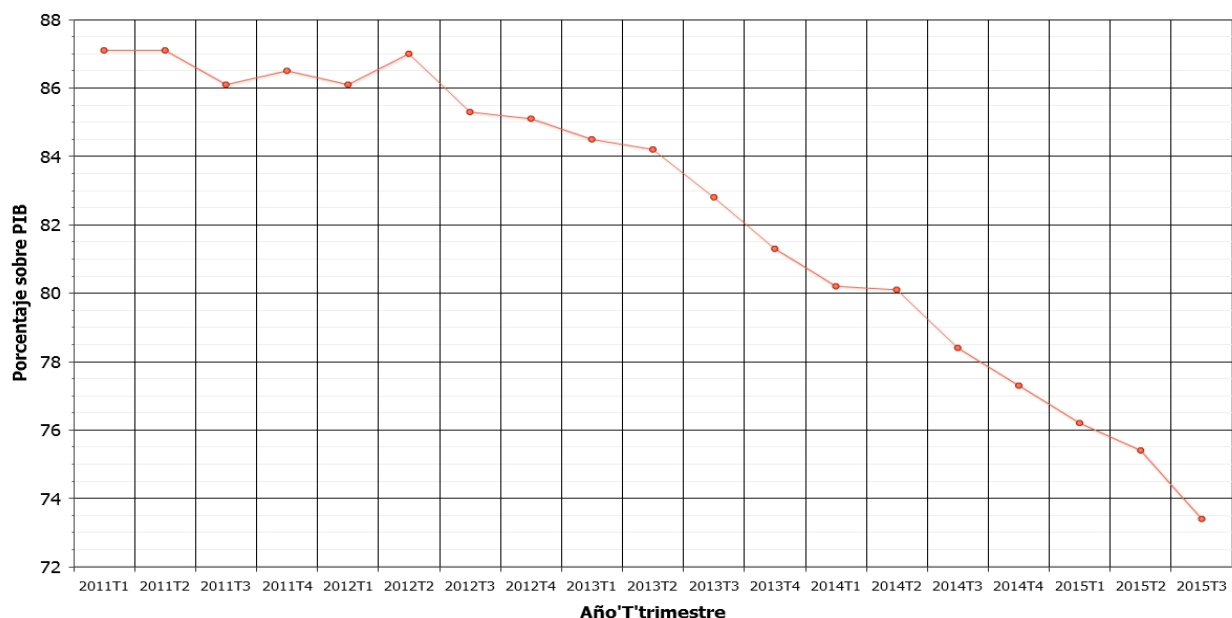
El endeudamiento de los hogares en relación con el PIB continúa descendiendo, y en el tercer trimestre de 2015, es del 73,4% del PIB.

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**. Manteniéndose los datos del boletín anterior.

El esfuerzo económico (con deducciones), que se situó en el 40% a principio de 2009, descendió en cuatro años hasta el 34-36%, debido fundamentalmente a la reducción del

precio de la vivienda, y se mantiene en ese entorno a lo largo del año 2014, a pesar del descenso continuado de los precios, debido a las difíciles condiciones salariales. El último dato conocido del tercer trimestre 2015 es del 32,5%, recuperando por tanto porcentaje de hace tres años.

Como puede verse en el indicador que relaciona renta del hogar y precio de la vivienda el número de años necesarios para la compra de una vivienda, en relación con la renta disponible por hogar, ha descendido desde los 9 años de renta en 2007, hasta la cifra de 6 años a lo largo de 2013 y 2014, y finalmente en el último trimestre repunta hasta los 6,32 años.

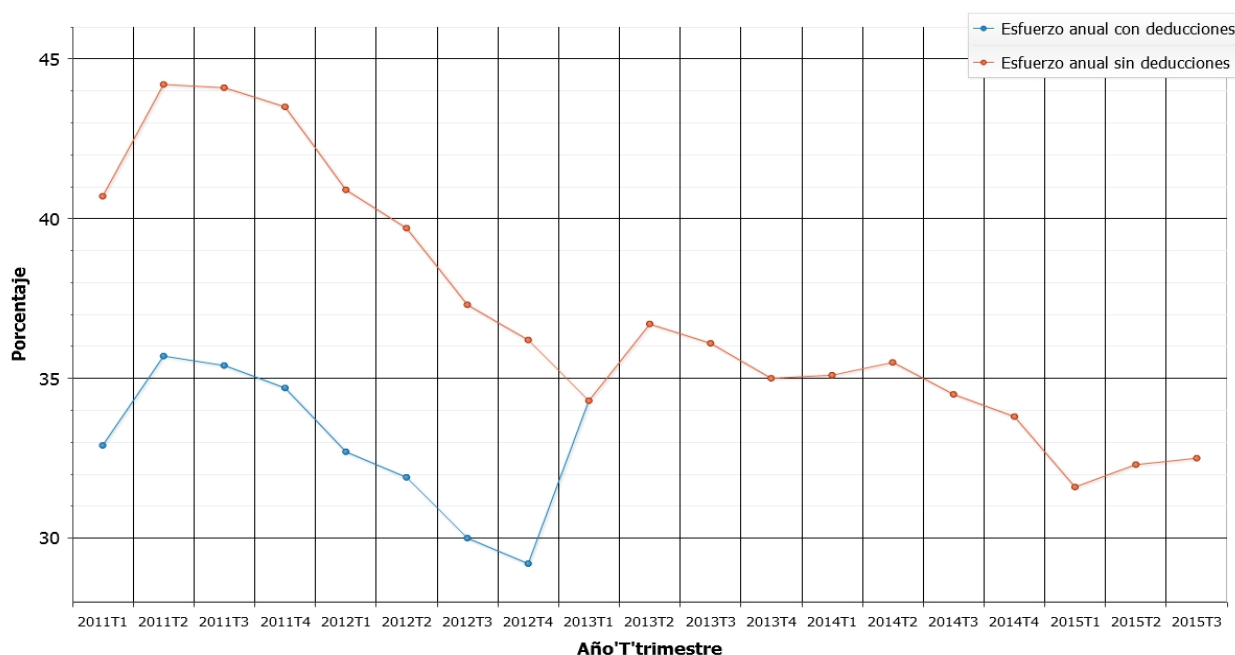
Hay que recordar que el esfuerzo económico, que se sitúa en tercer trimestre del año en el 32,5% de la renta disponible por hogar, iguala el dato con deducciones y sin deducciones, al haberse eliminado las deducciones por compra de vivienda desde enero de 2013.

Tabla 6.6. Accesibilidad económica de la vivienda.

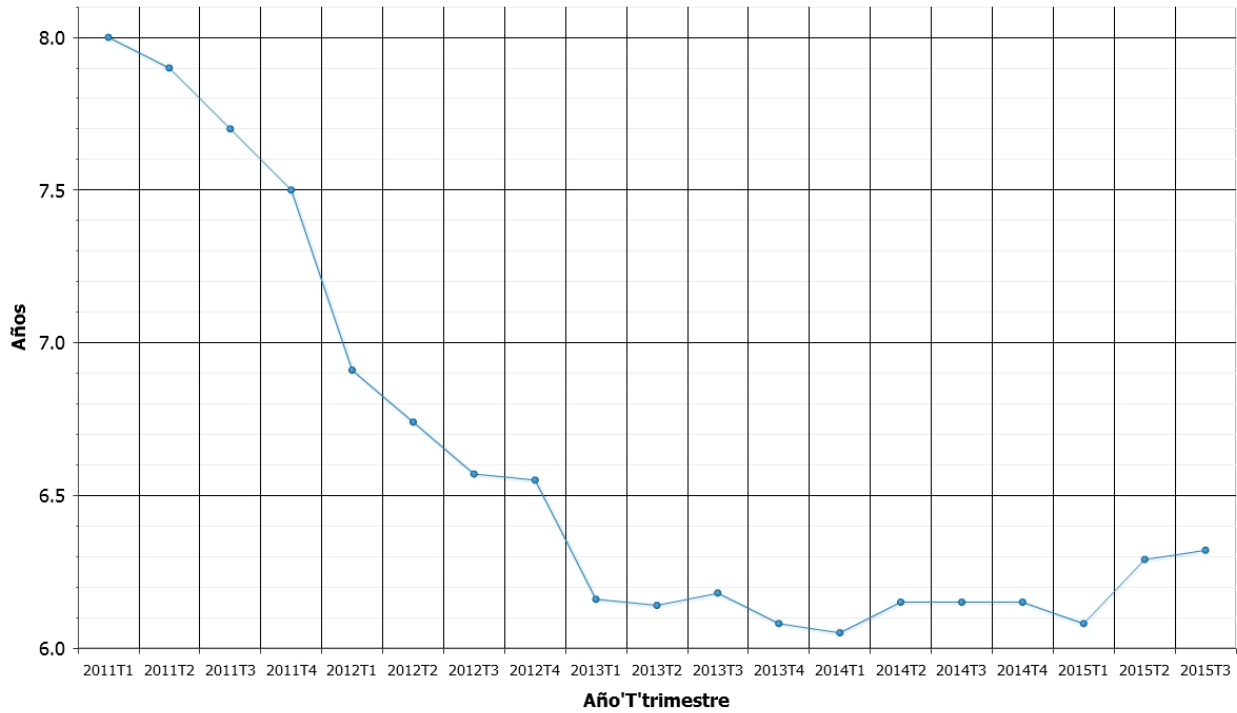
	Relación precio vivienda/renta hogar años	Esfuerzo anual sin deducciones %	Esfuerzo anual con deducciones %
2012 T1	6,91	40,9	32,7
2012 T2	6,74	39,7	31,9
2012 T3	6,57	37,3	30,0
2012 T4	6,55	36,2	29,2
2013 T1	6,16	34,3	34,3
2013 T2	6,14	36,7	36,7
2013 T3	6,18	36,1	36,1
2013 T4	6,08	35,0	35,0
2014 T1	6,05	35,1	35,1
2014 T2	6,15	35,5	35,5
2014 T3	6,15	34,5	34,5
2014 T4	6,15	33,8	33,8
2015 T1	6,08	31,6	31,6
2015 T2	6,29	32,3	32,3
2015 T3	6,32	32,5	32,5
2015 T4	s,d	s,d	s,d

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 4,81% en diciembre de 2015.

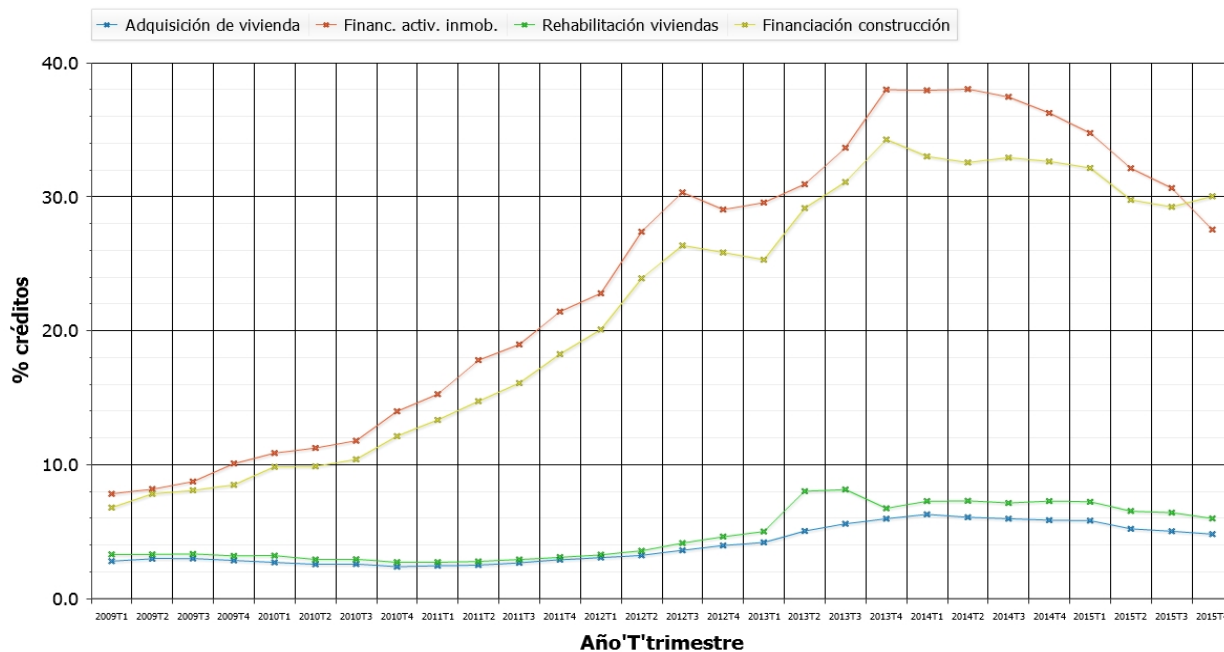
En rehabilitación, la morosidad representa el 5,98%, y en el caso de constructores y promotores inmobiliarios, que a principios de 2008 tenían un porcentaje de créditos dudosos apenas del 1%, el incremento ha sido mucho más elevado en los últimos años, registrando valores actualmente de 30,036% y 27,54% respectivamente.

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

	% dudoso: adquisición vivienda	% dudoso: rehabilitación vivienda	% dudoso: construcción	% dudoso: actividad inmobiliaria
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
mar-15	5,82	7,23	32,15	34,75
jun-15	5,20	6,53	29,76	32,12
sep-15	5,03	6,42	29,24	30,64
dic-15	4,81	5,98	30,03	27,54

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 2015 en 15.785 ejecuciones.

Los lanzamientos han mostrado un crecimiento más continuado desde 2008, pasando de 5.600 a superar los 19.000 a principio de 2012, y en el último trimestre se han recibido 17.921 lanzamientos, y practicado una cifra parecida, 16.616, de los que más de la mitad, 8.862, son consecuencia de procedimientos derivados de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

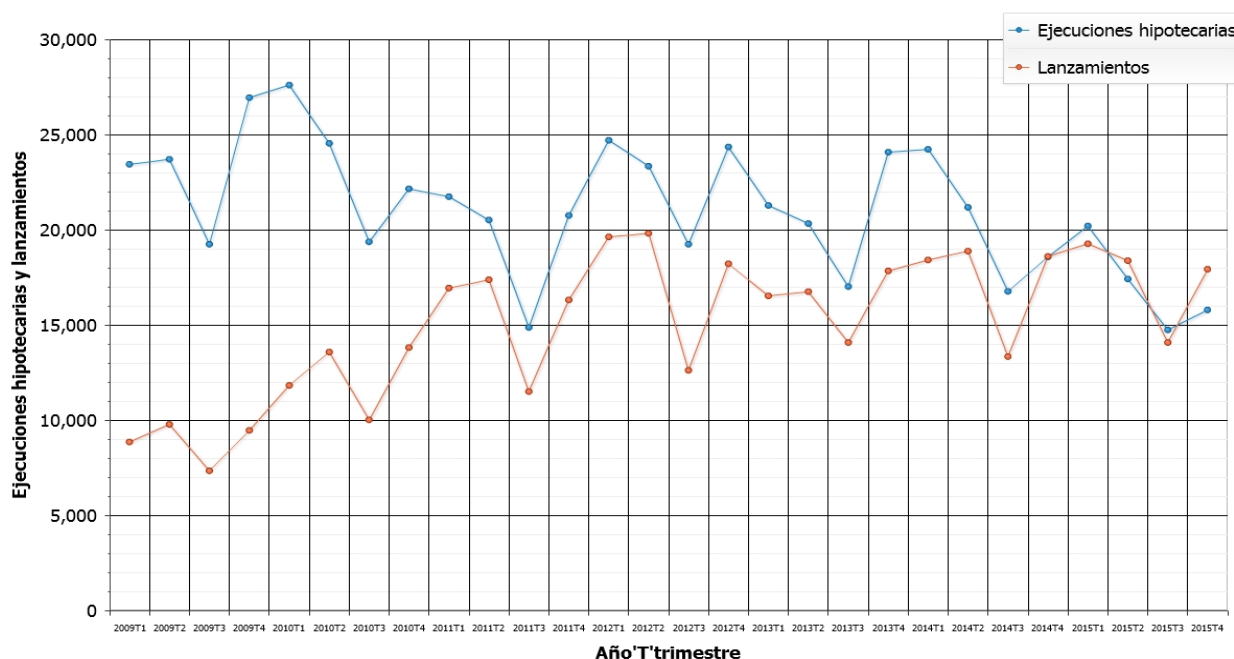
En ambas series se detecta un comportamiento estacional, con valores más bajos en verano.

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

	Ejecuciones hipotecarias	Variación anual (%)	Lanzamientos	Variación anual (%)
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
2015 T1	20.201	-16,6	19.261	4,6
T2	17.414	-17,8	18.378	-2,6
T3	14.735	-12,1	14.071	5,5
T4	15.785	-15,0	17.921	-3,7

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 2015. De las 22.540 ejecuciones iniciadas sobre el total de fincas, casi el 60% corresponde a vivienda. El total de viviendas afectadas es de 13.215, y de este total 6.898 corresponden a vivienda habitual.

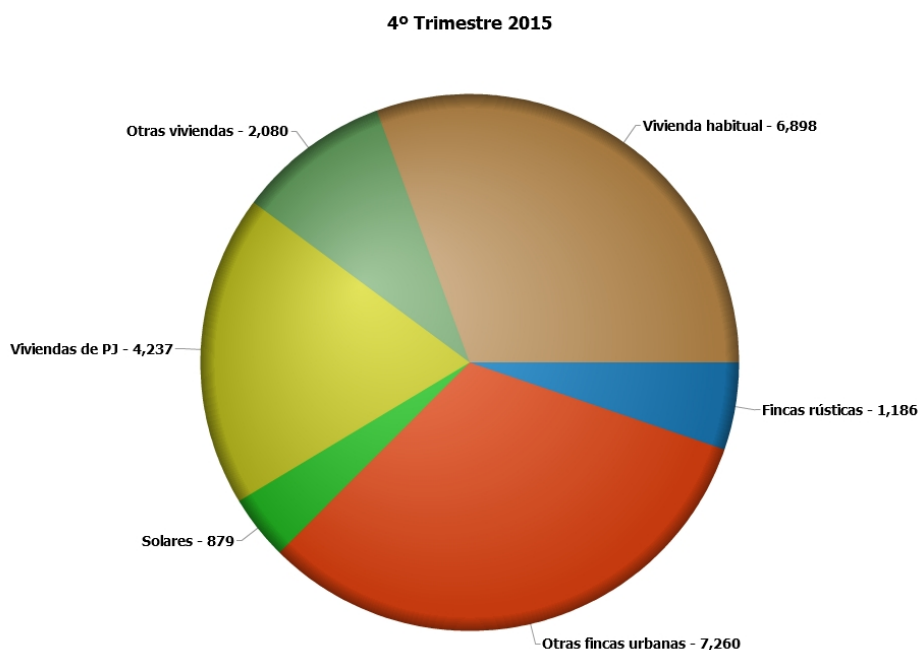
Tabla 7.3. Ejecuciones hipotecarias iniciadas- cuarto trimestre de 2015.

	2014		2015				% variación	
	3 T	4 T	1 T	2 T	3 T	4 T	trimestral	anual
total fincas	23.240	30.677	30.952	28.925	19.403	22.540	16,2	-27,8
Fincas urbanas	22.135	29.354	29.591	27.471	18.344	21.354	16,4	-28,5
1. Total viviendas	13.741	18.211	17.786	17.223	11.584	13.215	14,1	-28,3
-viviendas de personas físicas	8.780	11.415	11.250	11.125	7.590	8.978	18,3	-22,6
-vivienda habitual	6.787	8.819	8.802	8.675	5.959	6.898	15,7	-23,0
-otras viviendas	1.993	2.596	2.448	2.450	1.631	2.080	27,6	-21,1
-viviendas de personas jurídicas	4.961	6.796	6.536	6.098	3.994	4.237	6,1	-37,9
2. Solares	1.033	1.285	1.489	1.218	615	879	42,9	-31,1
3. Otras urbanas	7.361	9.858	10.316	9.030	6.145	7.260	18,1	-28,5
Fincas rústicas	1.105	1.323	1.361	1.454	1.059	1.186	12,0	-13,5

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- cuarto trimestre de 2015.



Fuente: INE

En la **Tabla y Gráfico 7.4** aparecen por comunidades autónomas, las viviendas con ejecución hipotecaria iniciada en el cuarto trimestre de 2015, según estado y titular de las mismas. Del total de 13.215 viviendas, el 14,7% corresponde a vivienda nueva, y el restante 85,3% es vivienda usada. En cuanto al titular el 68% corresponde a persona física, y el 32% a persona jurídica.

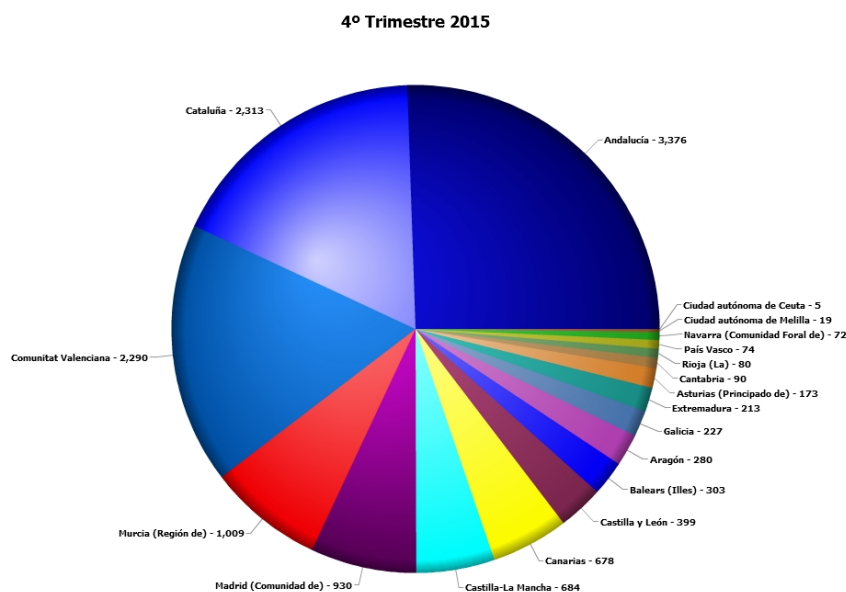
En el cuarto trimestre de 2015 las comunidades con mayor número de ejecuciones hipotecarias de vivienda son Andalucía (3.376), Cataluña (2.313) Valencia (2.290), y las de menor número País Vasco y Navarra (64 y 72). De acuerdo con la información facilitada por el INE el 59% de las ejecuciones hipotecarias iniciadas en el cuarto trimestre corresponde 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 2015.

	Viviendas	Por estado		Por titular	
		Nueva	Usada	Física	Jurídica
TOTAL	13.215	1.948	11.267	8.978	4.237
Andalucía	3.376	596	2.780	2.468	908
Aragón	280	9	271	174	106
Asturias, Principado de	173	4	169	105	68
Baleares, Illes	303	27	276	256	47
Canarias	678	49	629	418	260
Cantabria	90	12	78	56	34
Castilla y León	399	95	304	194	205
Castilla - La Mancha	684	87	597	423	261
Cataluña	2.313	132	2.181	1.535	778
Comunitat Valenciana	2.290	412	1.878	1.586	704
Extremadura	213	9	204	137	76
Galicia	227	14	213	183	44
Madrid, Comunidad de	930	58	872	761	169
Murcia, Región de	1.009	416	593	475	534
Navarra, Comunidad Foral de	72	8	64	67	5
País Vasco	74	3	71	67	7
Rioja, La	80	0	80	67	13
Ceuta	5	0	5	3	2
Melilla	19	17	2	3	16

Fuente: INE

Gráfico 7.4. Viviendas con ejecución hipotecaria iniciada, según estado y titular. 4T de 2015.



Fuente: INE

8. SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

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

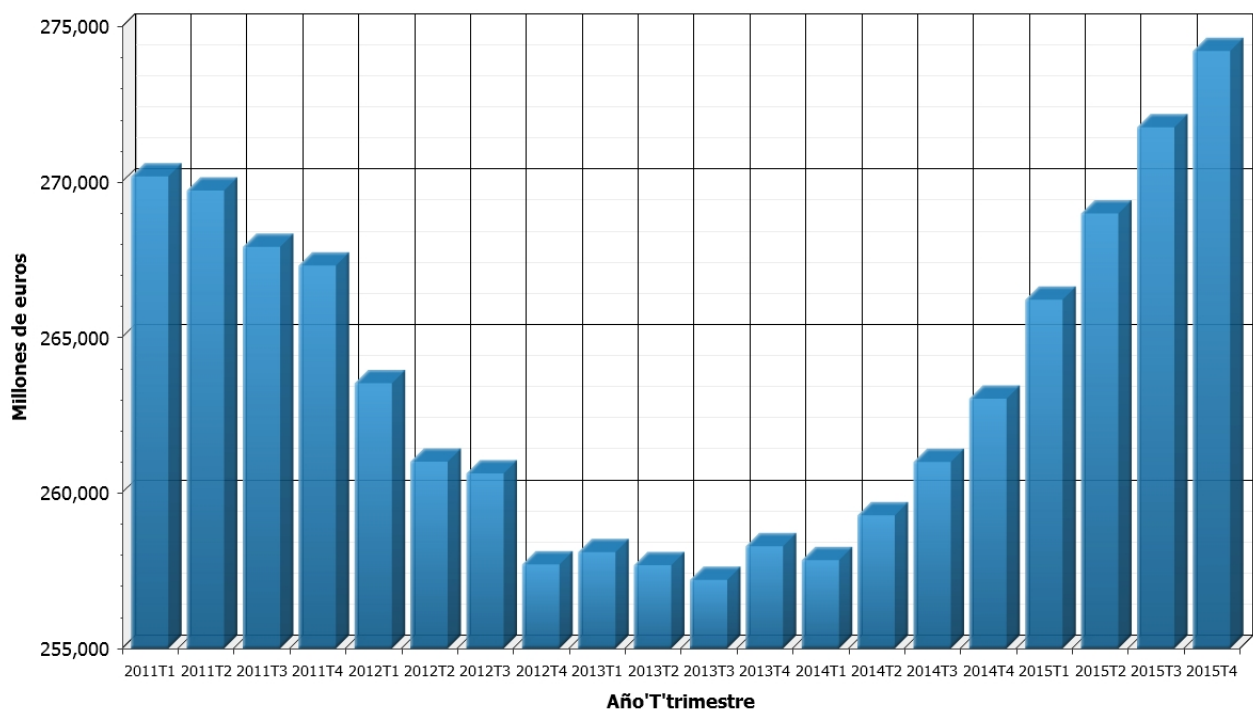
En la **Tabla y Gráficos 8.1** se recogen los valores a precios corrientes, con Base 2010.

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

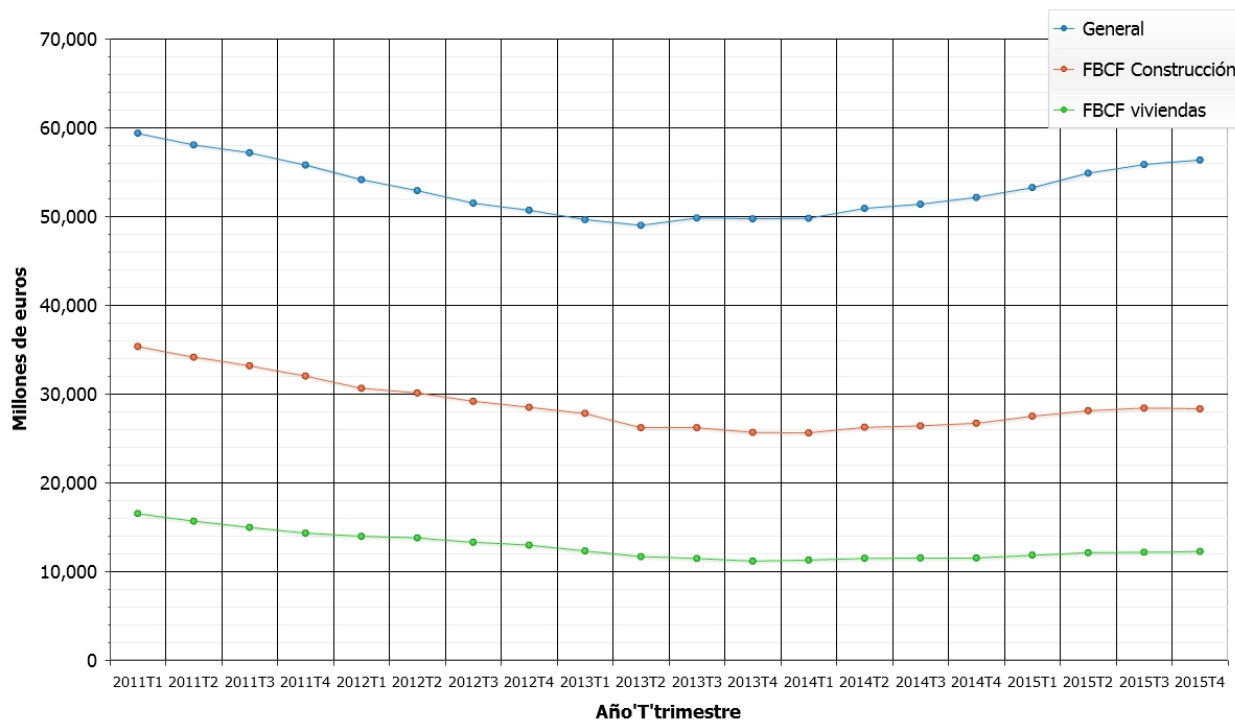
	Datos Base					Variación anual					Participación en PIB		
	PIB	FBCF	FBCF	FBCF	FBCF	PIB	FBCF	FBCF	FBCF	FBCF	FBCF	FBCF	FBCF
			Constr.	Viv.	Otros			Constr.	Viv.	Otros			
2012 TI	263.530	54.129	30.607	13.952	16.655	-2,17	-8,96	-13,41	-16,44	-10,69	11,6	5,3	6,3
2012 TII	261.005	52.886	30.083	13.755	16.328	-2,74	-8,79	-12,05	-12,40	-11,75	11,5	5,3	6,3
2012 TIII	260.630	51.472	29.142	13.261	15.881	-2,34	-9,63	-11,73	-10,56	-12,68	11,2	5,1	6,1
2012 TIV	257.707	50.674	28.480	12.947	15.533	-3,05	-8,67	-9,55	-8,88	-10,10	11,1	5,0	6,0
2013 TI	258.101	49.607	27.778	12.303	15.475	-2,06	-8,35	-9,24	-11,82	-7,09	10,8	4,8	6,0
2013 TII	257.678	48.980	26.178	11.656	14.522	-1,27	-7,39	-12,98	-15,26	-11,06	10,2	4,5	5,6
2013 TIII	257.207	49.789	26.167	11.433	14.734	-1,31	-3,27	-10,21	-13,78	-7,22	10,2	4,4	5,7
2013 TIV	258.286	49.713	25.647	11.136	14.511	0,22	-1,90	-9,95	-13,99	-6,58	9,9	4,3	5,6
2014 TI	257.843	49.758	25.579	11.254	14.325	-0,10	0,30	-7,92	-8,53	-7,43	9,9	4,4	5,6
2014 TII	259.284	50.871	26.220	11.453	14.767	0,62	3,86	0,16	-1,74	1,69	10,1	4,4	5,7
2014 TIII	260.996	51.350	26.372	11.486	14.886	1,47	3,14	0,78	0,46	1,03	10,1	4,4	5,7
2014 TIV	263.037	52.128	26.672	11.497	15.175	1,84	4,86	4,00	3,24	4,58	10,1	4,4	5,8
2015 TI	266.220	53.218	27.469	11.807	15.662	3,25	6,95	7,39	4,91	9,33	10,3	4,4	5,9
2015 TII	268.988	54.839	28.080	12.089	15.991	3,74	7,80	7,09	5,55	8,29	10,4	4,5	5,9
2015 TIII	271.762	55.829	28.394	12.143	16.251	4,13	8,72	7,67	5,72	9,17	10,4	4,5	6,0
2015 TIV	274.220	56.333	28.303	12.234	16.069	4,25	8,07	6,12	6,41	5,89	10,3	4,5	5,9

Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España

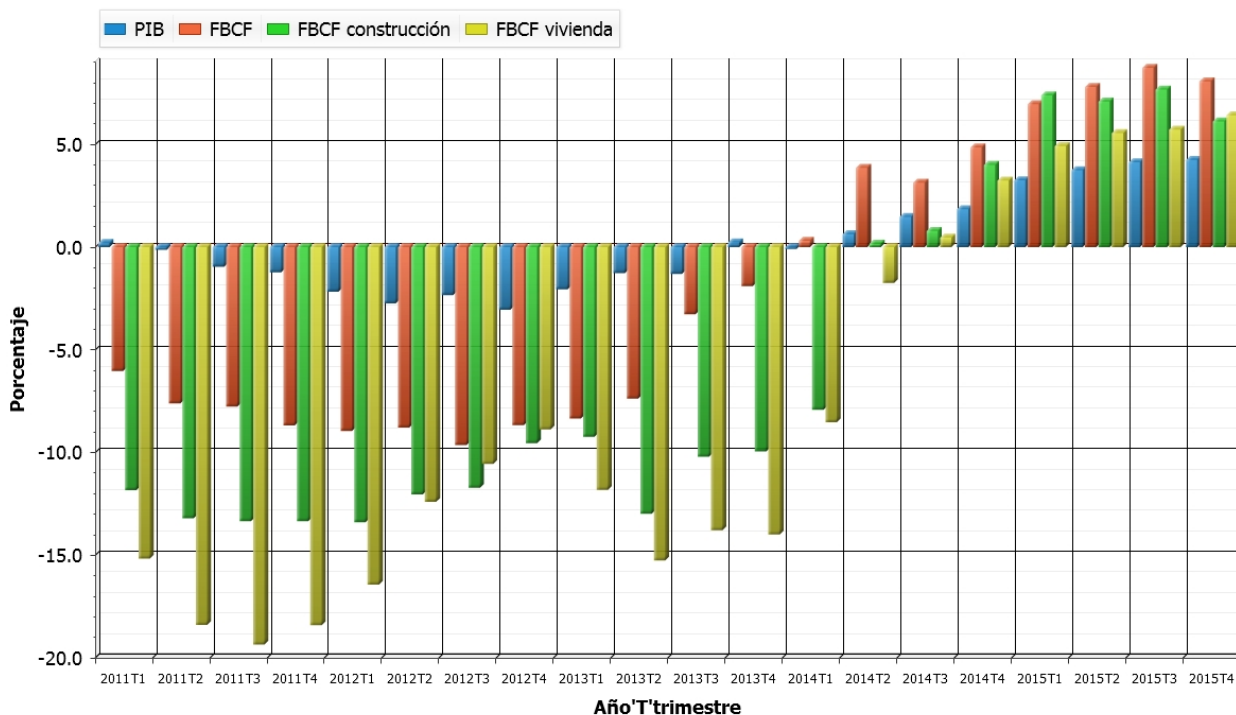
Gráfico 8.1.a. Producto Interior Bruto a precios de mercado (desestacionalizado).



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 del cuarto trimestre de 2015 presentan un valor del PIB con un incremento del 4,25% 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 10% en los dos últimos años.

En el **Gráfico 8.1.c** de la variación anual se puede observar que todos los indicadores son positivos a lo largo del último año y medio.

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

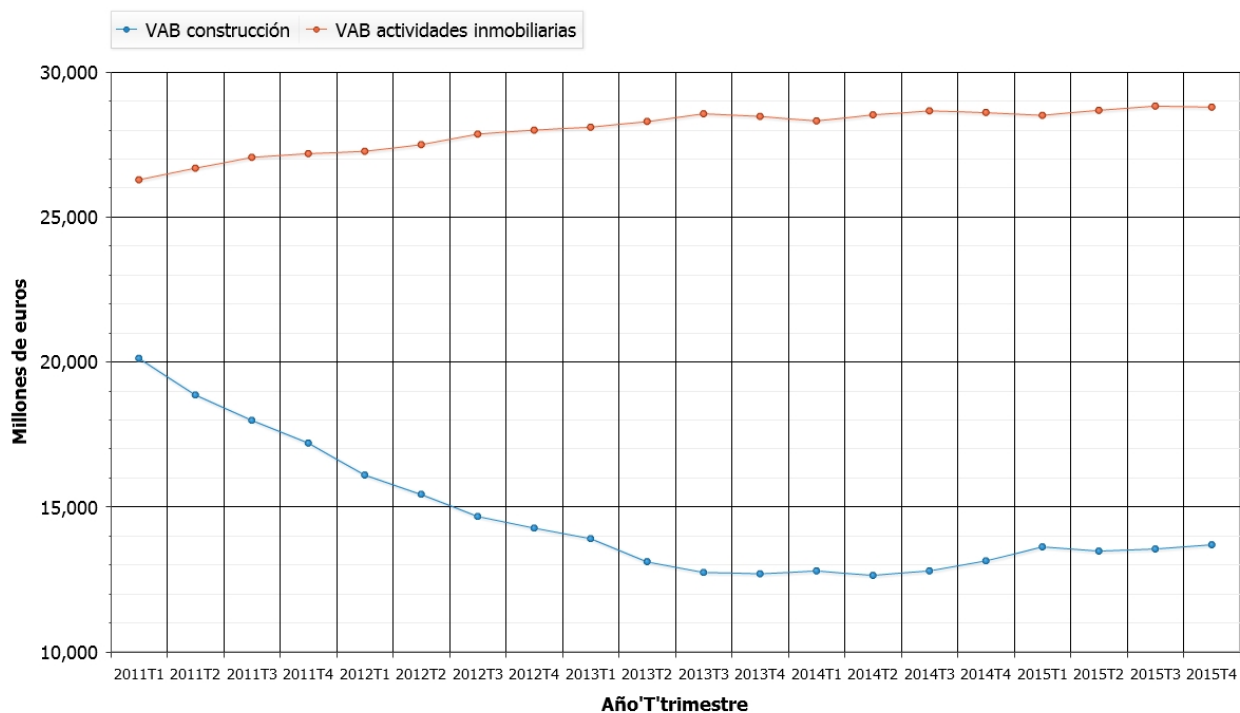
En los boletines anteriores la referencia utilizada era la relativa a la base 2008, cuyo último dato publicado corresponde al segundo trimestre de 2014, habiéndose realizado, por tanto, un cambio de serie, a partir del boletín número 11.

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

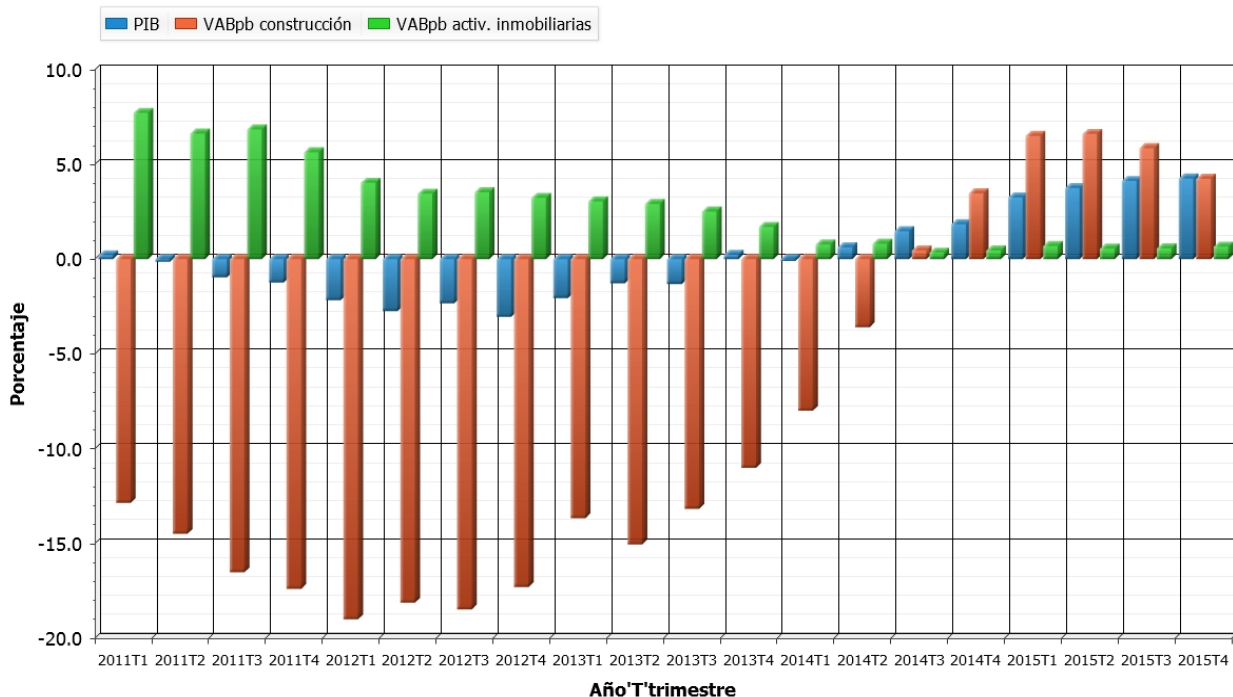
	Datos base (millones de euros)			Variación anual %			Participación PIB %	
	PIB	VaB Constr.	VaB Act. Inm.	PIB	VaB Constr.	VaB Act. Inm.	VaB Constr.	VaB Act. Inm.
2012 TI	263.530	16.104	27.264	-2,17	-19,00	4,03	6,1	10,3
2012 TII	261.005	15.432	27.493	-2,74	-18,12	3,45	5,9	10,5
2012 TIII	260.630	14.673	27.863	-2,34	-18,47	3,53	5,6	10,7
2012 TIV	257.707	14.268	27.998	-3,05	-17,30	3,23	5,5	10,9
2013 TI	258.101	13.904	28.095	-2,06	-13,66	3,05	5,4	10,9
2013 TII	257.678	13.110	28.292	-1,27	-15,05	2,91	5,1	11,0
2013 TIII	257.207	12.741	28.563	-1,31	-13,17	2,51	5,0	11,1
2013 TIV	258.286	12.697	28.473	0,22	-11,01	1,70	4,9	11,0
2014 TI	257.843	12.792	28.312	-0,10	-8,00	0,77	5,0	11,0
2014 TII	259.284	12.640	28.522	0,62	-3,59	0,81	4,9	11,0
2014 TIII	260.996	12.799	28.660	1,47	0,46	0,34	4,9	11,0
2014 TIV	263.037	13.138	28.602	1,84	3,47	0,45	5,0	10,9
2015 TI	266.220	13.624	28.506	3,25	6,50	0,69	5,1	10,7
2015 TII	268.988	13.475	28.680	3,74	6,61	0,55	5,0	10,7
2015 TIII	271.762	13.549	28.822	4,13	5,86	0,57	5,0	10,6
2015 TIV	274.220	13.695	28.790	4,25	4,24	0,66	5,0	10,5

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 2015 el número de ocupados es de 18,69 millones, recuperando por tanto valores de hace cuatro años.

Del total de empleos el 5,4% corresponde a la actividad concreta de la construcción, y el 1% a actividades inmobiliarias.

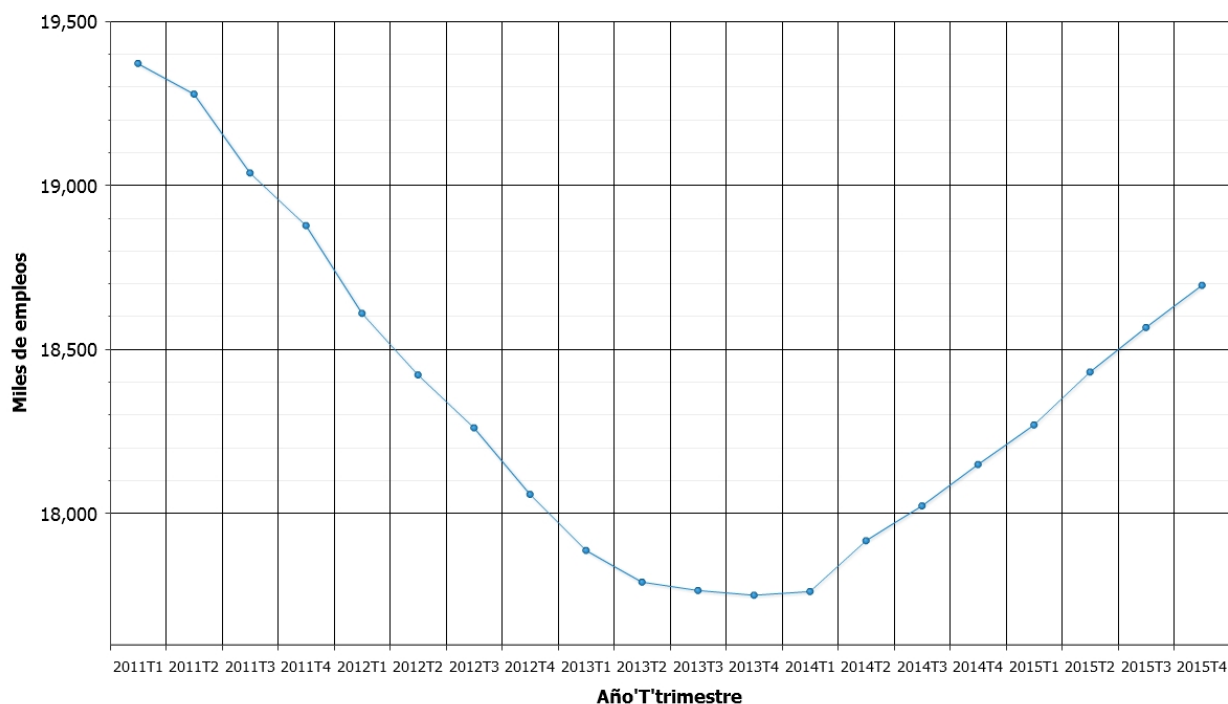
Hace seis años la participación de la construcción en el empleo total era del 13%, y el de la actividad inmobiliaria era también del 1%.

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.
2012 TI	18.609,6	1.194,7	187,9	-3,87	-20,20	0,05	6,4	1,0
2012 TII	18.422,5	1.180,0	193,1	-4,26	-16,23	1,26	6,4	1,0
2012 TIII	18.260,8	1.116,0	179,6	-3,89	-17,34	-1,37	6,1	1,0
2012 TIV	18.057,9	1.067,7	181,4	-4,20	-16,19	-5,18	5,9	1,0
2013 TI	17.887,0	1.032,9	174,2	-3,88	-13,54	-7,29	5,8	1,0
2013 TII	17.790,6	988,6	173,8	-3,43	-16,22	-9,99	5,6	1,0
2013 TIII	17.765,1	967,8	179,2	-2,71	-13,28	-0,22	5,4	1,0
2013 TIV	17.750,6	949,6	174,9	-1,70	-11,06	-3,58	5,3	1,0
2014 TI	17.761,9	920,9	183,1	-0,70	-10,84	5,11	5,2	1,0
2014 TII	17.917,1	929,0	186,5	0,71	-6,03	7,31	5,2	1,0
2014 TIII	18.023,1	954,3	189,5	1,45	-1,39	5,75	5,3	1,1
2014 TIV	18.149,5	981,5	182,5	2,25	3,36	4,35	5,4	1,0
2015 TI	18.269,5	1.001,0	191,1	2,86	8,70	4,37	5,5	1,0
2015 TII	18.431,2	1.008,3	190,1	2,87	8,54	1,93	5,5	1,0
2015 TIII	18.566,9	1.004,4	195,1	3,02	5,25	2,96	5,4	1,1
2015 TIV	18.695,5	1.009,0	194,5	3,01	2,80	6,58	5,4	1,0

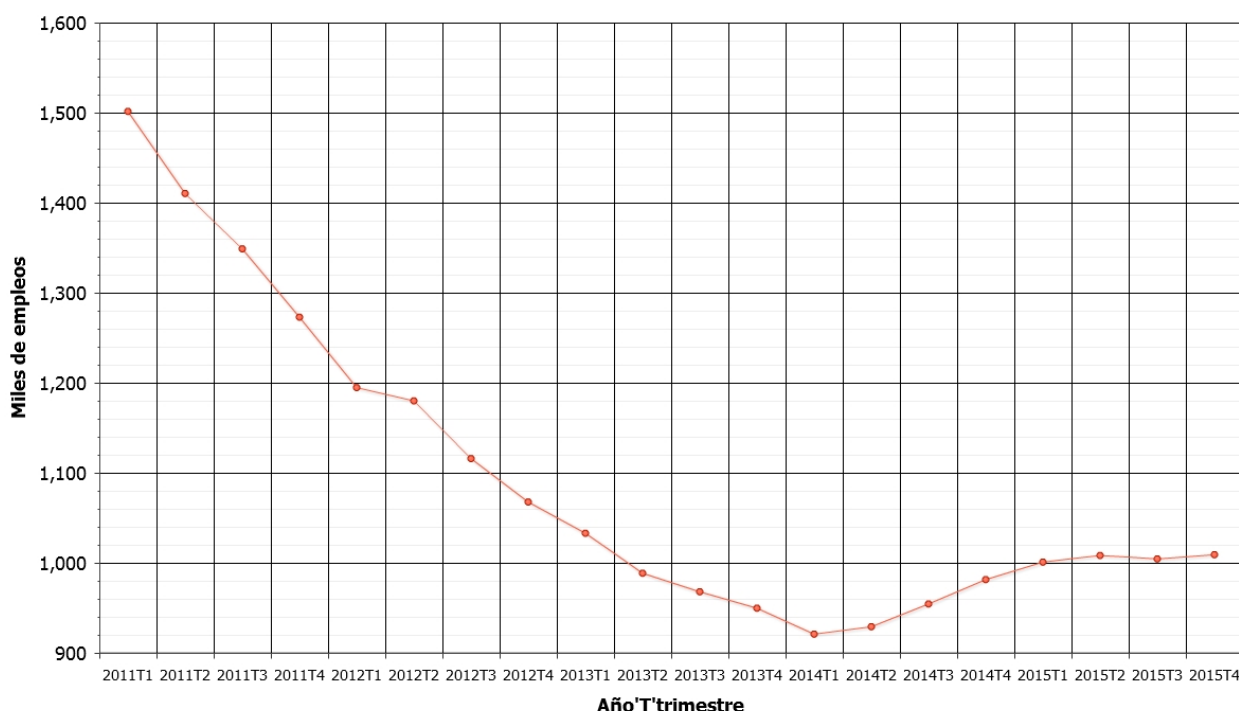
Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

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

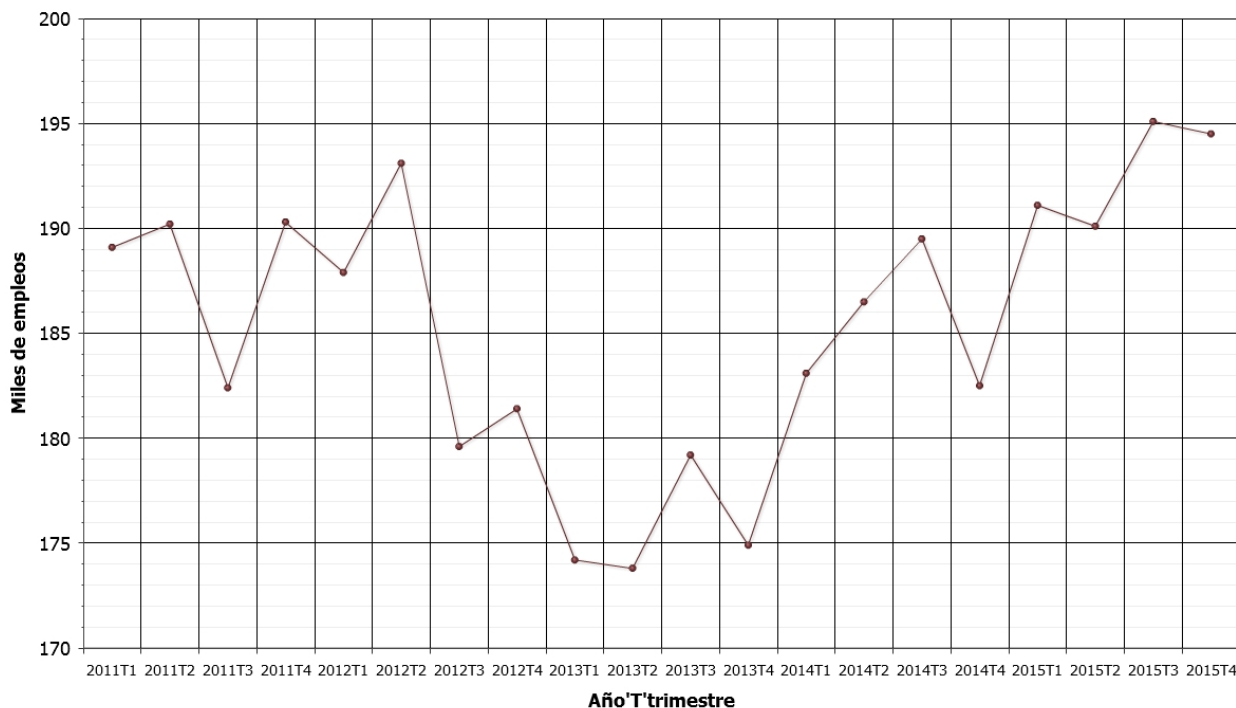


Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

En ambos gráficos se puede observar la recuperación, con una línea continua ascendente en el empleo en general, y la recuperación, después de tocar fondo hace dos años, en el sector concreto de la construcción. A lo largo del último año, se ha mantenido un millón de empleos en el sector de la construcción, recuperando valores de hace tres años.

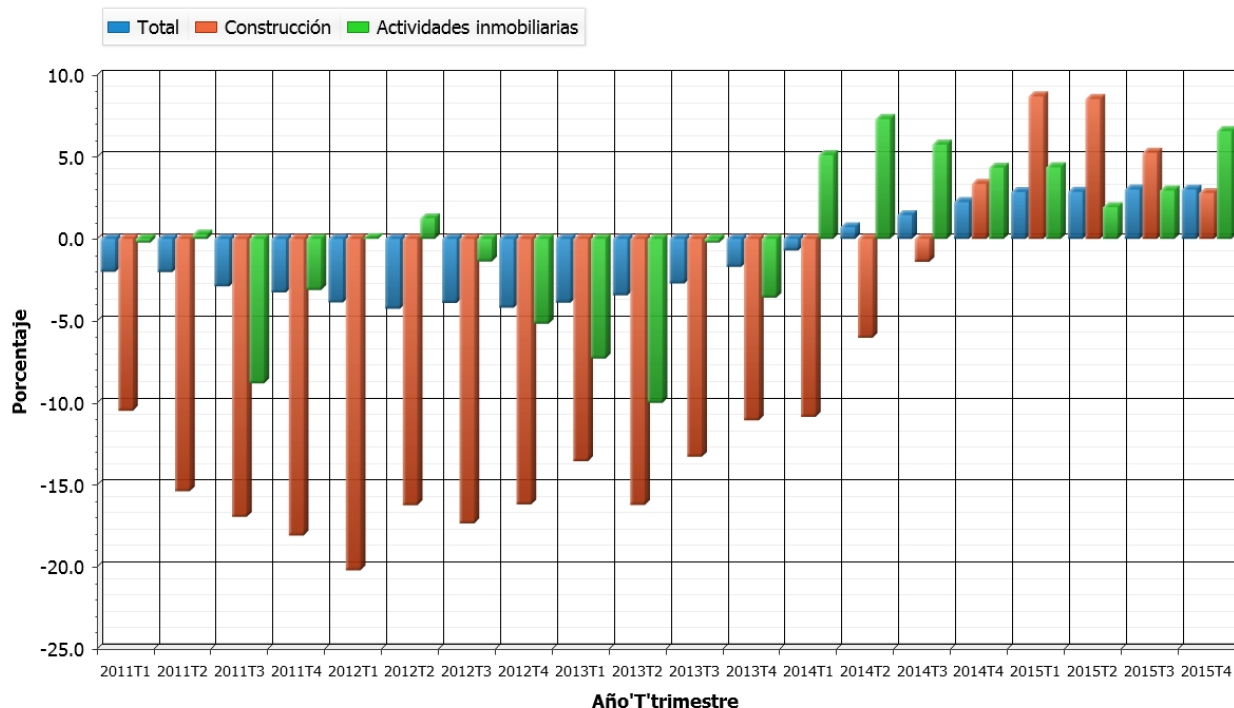
En el caso de las actividades inmobiliarias se observa que la línea del gráfico del empleo es más irregular, aunque también indica una recuperación continua, desde los valores más bajos de hace tres años.

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