

OBSERVATORIO DE VIVIENDA Y SUELO

Boletín núm. 6
Segundo trimestre 2013



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>

Edita: Centro de Publicaciones
Secretaría General Técnica
Ministerio de Fomento©

NIPO: 161-13-047-X



0. PRESENTACIÓN.....	4
1. ACTIVIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN Y DE LA PROMOCIÓN RESIDENCIAL.....	5
2. MERCADO DE LA VIVIENDA. PRECIOS Y TRANSACCIONES... ..	12
3. MERCADO DEL SUELO. PRECIOS Y TRANSACCIONES.....	26
4. REHABILITACIÓN.....	30
5. ALQUILER DE VIVIENDA.....	34
6. FINANCIACIÓN Y ACCESO A LA VIVIENDA.....	36
7. CREDITOS DUDOSOS Y LANZAMIENTOS.....	44
8. SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN.....	46

15 de octubre de 2013

o. PRESENTACIÓN.

La situación actual del mercado de la vivienda y suelo

Continúa la disminución en la actividad de construcción de nuevas viviendas. De acuerdo con el último dato conocido del mes de junio, el número de viviendas libres terminadas, 4.038, representa casi la mitad de hace un año.

En el segundo trimestre, se escrituraron 80.722 transacciones de vivienda, dato similar al de hace un año, si bien en su mayor parte corresponde a vivienda usada, y solo el 17% corresponde a vivienda nueva. El incremento mayor de actividad, en variación interanual, se localiza en las comunidades del litoral mediterráneo y en Canarias.

En cuanto al precio medio de la vivienda libre, continúa su descenso, con una reducción del 30% desde el inicio del año 2008, y con un valor en el segundo trimestre de 2013 de 1.482 €/m². Por otra parte, el precio medio del suelo urbano se sitúa en 162 €/m² es decir, casi un 18% menos que hace un año.

La relación entre el precio de la vivienda libre usada y el precio de la vivienda protegida ha continuado disminuyendo y, si hace seis años, antes del inicio de la crisis, el precio de la vivienda protegida era aproximadamente la mitad del de la vivienda libre usada, actualmente la diferencia de precios se ha reducido a un 23%.

En este boletín se incorporan por primera vez datos, publicados por el Ministerio de Fomento, relativos a extranjeros compradores de vivienda que, según el último trimestre conocido, indican que una de cada seis viviendas vendidas son adquiridas por extranjeros. Por nacionalidades, y según información de los Registradores de la Propiedad, destaca Reino Unido con un 14,5%, Francia 9,6% y Rusia con el 8,5% de los extranjeros compradores de vivienda en España. Por otra parte, la inversión extranjera en inmuebles, que asciende a 5.951 millones de euros, es un 25% superior a la de hace un año.

El número de préstamos hipotecarios formalizados por las entidades de crédito para la adquisición de vivienda, ha registrado en el segundo trimestre del año un ligero aumento hasta los 40.372 créditos, lo que supone en tasa interanual un descenso de prácticamente el 22% con respecto al año anterior.

En relación con el crédito dudoso, hay que señalar que continúa la tendencia de aumento de la morosidad que, en el caso de adquisición de vivienda, llega casi al 5%, en rehabilitación al 8%, y en financiación a construcción está en el 29%. En el apartado de actividades inmobiliarias ha continuado el aumento y actualmente el crédito dudoso alcanza el 31%.

Por último, hay que señalar que la relación entre el precio de la vivienda y la renta bruta disponible por hogar, se reduce ligeramente hasta los 5,7 años, y el esfuerzo, es decir, lo que representan las cuotas a pagar por un hogar medio, es actualmente algo menor a un tercio de la renta.

Estructura y contenidos del boletín

Este nuevo boletín estadístico del Observatorio de Vivienda y Suelo del Ministerio de Fomento, correspondiente al segundo trimestre de 2013, mantiene la estructura y contenidos del anterior, y recoge los principales datos publicados hasta el pasado 10 de octubre, por los diferentes organismos y entidades.

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

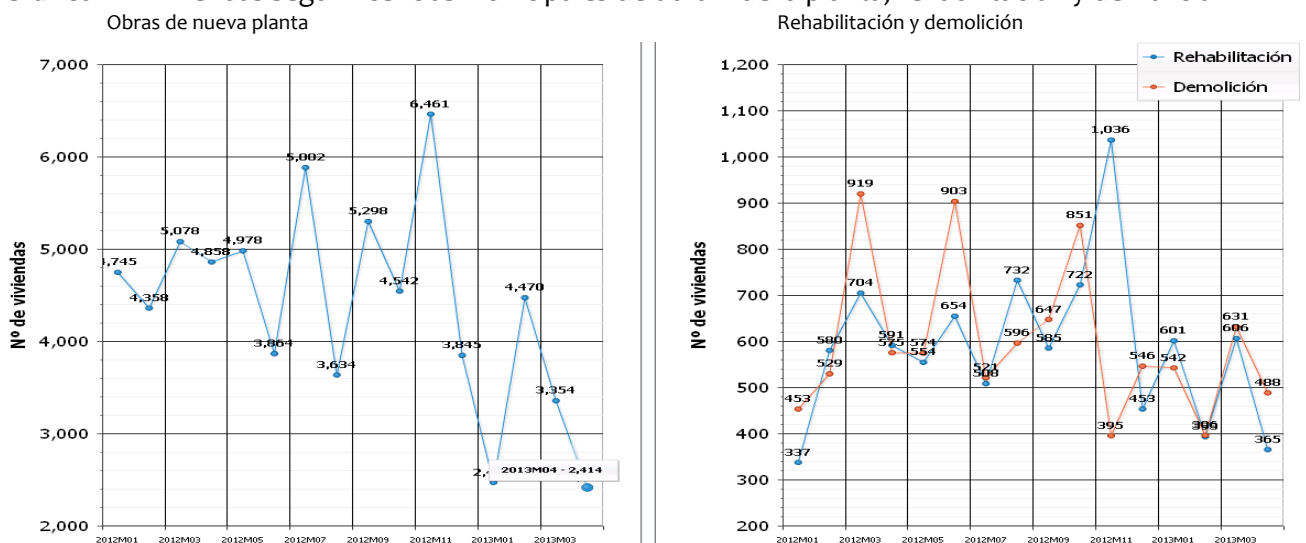
En la **Tabla y Gráfico 1.1** se puede observar el número de viviendas autorizadas en las licencias municipales de nueva planta que, en el mes de abril de 2013, último dato conocido, se redujo a 2.414 viviendas, es decir, la mitad de hace un año. Por su parte, el número de licencias de rehabilitación en el mismo mes fue de 365 viviendas, es decir, el 15% de las de obra nueva, y en demolición el número de licencias concedidas fue de 488.

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

	Nueva planta (NP)	Rehabilitación (Rh)	Demolición (Dm)	% Rh/NP	% Dm/NP	% Variación anual NP
2012 Ene	4.745	337	453	7,1	9,5	-54
Feb	4.358	580	529	13,3	12,1	-24,3
Mar	5.078	704	919	13,9	18,1	-27,2
Abr	4.858	591	575	12,2	11,8	4,3
May	4.978	554	574	11,1	11,5	-31,8
Jun	3.864	654	903	16,9	23,4	-31,2
Jul	5.882	508	521	8,6	8,9	5,8
Ago	3.634	732	596	20,1	16,4	-27,3
Sep	5.298	585	647	11,0	12,2	-10,1
Oct	4.542	722	851	15,9	18,7	-16,1
Nov	6.461	1.036	395	16,0	6,1	-11,6
Dic	3.845	453	546	11,8	14,2	-38,2
2013 Ene	2.469	601	542	24,3	22,0	-48,0
Feb	4.470	393	396	8,8	8,9	2,6
Mar	3.354	606	631	18,1	18,8	-34,0
Abr	2.414	365	488	15,1	20,2	-50,3

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

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



Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

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 1.2 y Gráficos 1.2.**

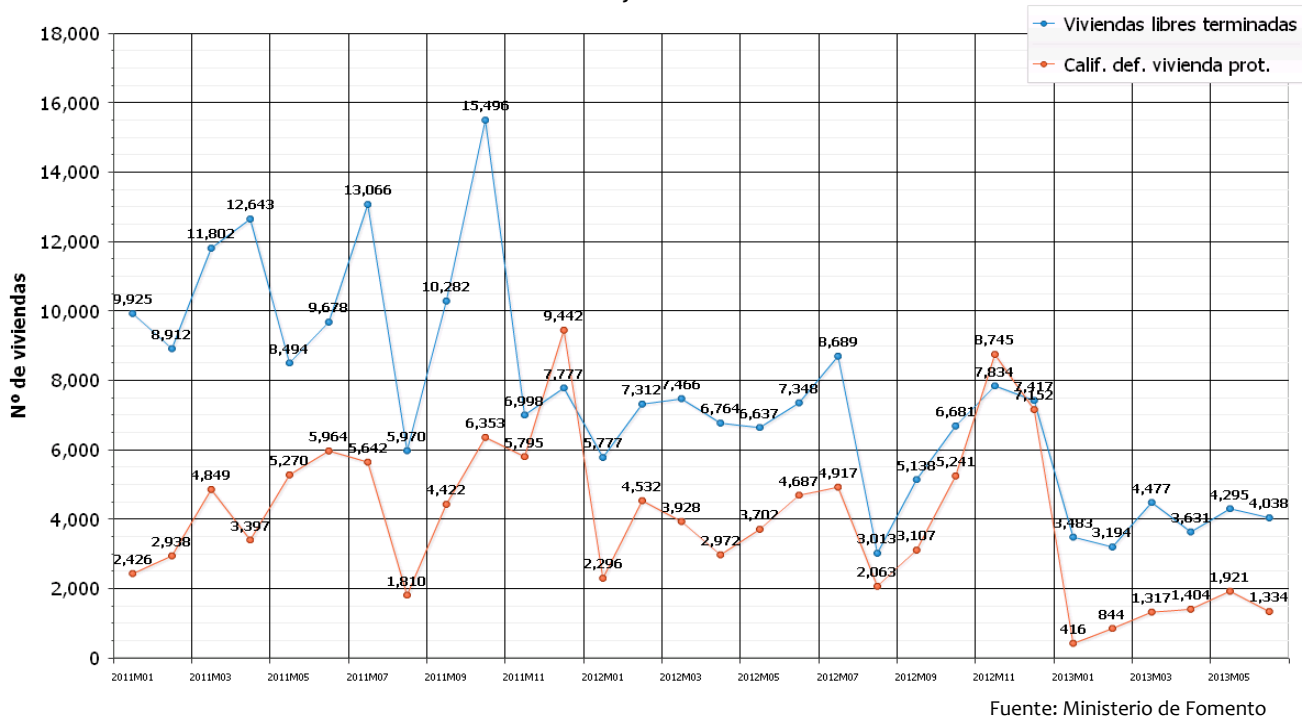
Tabla 1.2. Número de viviendas iniciadas y terminadas: VL y VP.

	Vivienda Libre iniciada	Vivienda Libre terminada	Vivienda Protegida Calificación Provisional	Vivienda Protegida Calificación Definitiva	Total Viviendas iniciadas	Total Viviendas terminadas	Variación anual (%) Viviendas iniciadas	Variación anual (%) Viviendas terminadas
2012 Ene	3.926	5.777	2.169	2.296	6.095	8.073	-16,8	-41,8
Feb	3.348	7.312	1.693	4.532	5.041	11.844	-40,6	-18,0
Mar	3.842	7.466	2.038	3.928	5.880	11.394	-25,3	-36,7
Abr	2.691	6.764	842	2.972	3.533	9.736	-38,4	-46,5
May	3.153	6.637	1.267	3.702	4.420	10.339	-20,9	-21,9
Jun	2.753	7.348	1.231	4.687	3.984	12.035	-50,0	-24,1
Jul	2.363	8.689	1.036	4.917	3.399	13.606	-35,4	-33,6
Ago	2.876	3.013	1.376	2.063	4.252	5.076	-35,6	-49,6
Sep	2.788	5.138	1.292	3.107	4.080	8.245	-33,2	-50,0
Oct		6.681	1.500	5.241		11.922		-56,9
Nov		7.834	964	8.745		16.579		11,9
Dic		7.417	1.747	7.152		14.569		-4,6
2013 Ene		3.483	509	416		3.899		-39,7
Feb		3.194	808	844		4.038		-56,3
Mar		4.477	204	1.317		5.794		-40,0
Abr		3.631	543	1.404		5.035		-46,3
May		4.295	1.436	1.921		6.216		-35,3
Jun		4.038	381	1.334		5.372		-45,0

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

Las viviendas libres terminadas mantienen su tendencia a la baja respecto al año anterior, al continuar el descenso de la iniciación de viviendas que se viene registrando desde 2008, con un fuerte decrecimiento interanual del -56% en febrero. El último dato conocido, junio de 2013 nos indica que el número de viviendas terminadas es de 4.038, con una reducción del 45% con respecto al mismo mes del año anterior.

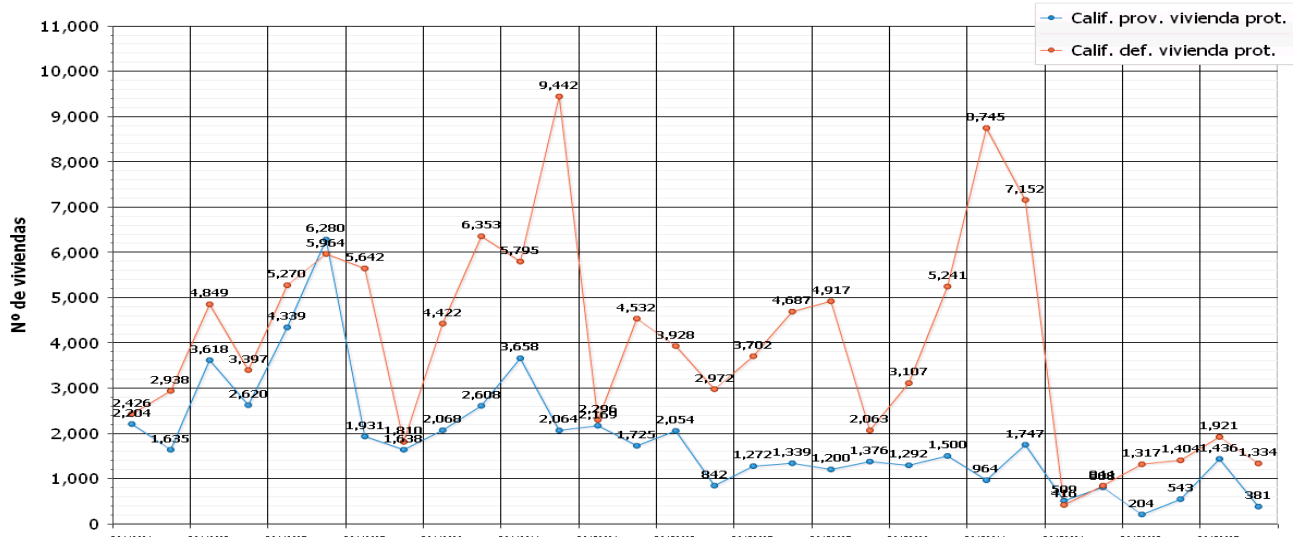
Gráfico 1.2.a. Número de viviendas terminadas: VL y VP.



Fuente: Ministerio de Fomento

En cuanto a las calificaciones de vivienda protegida, tanto provisional como definitiva, se ha producido un descenso importante en los seis primeros meses del año 2013. El último dato de junio de 2013 indica que se han concedido 381 calificaciones provisionales, que representan la tercera parte de las concedidas hace un año. Las calificaciones definitivas del mes de junio son 1.334 viviendas, que representan el 28% de las concedidas hace un año.

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



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 junio es de 5.372, lo que supone menos de la mitad que el mismo mes del año anterior, y los certificados fin de obra en el pasado mes de junio ascienden a 5.973, con una variación anual del -55%.

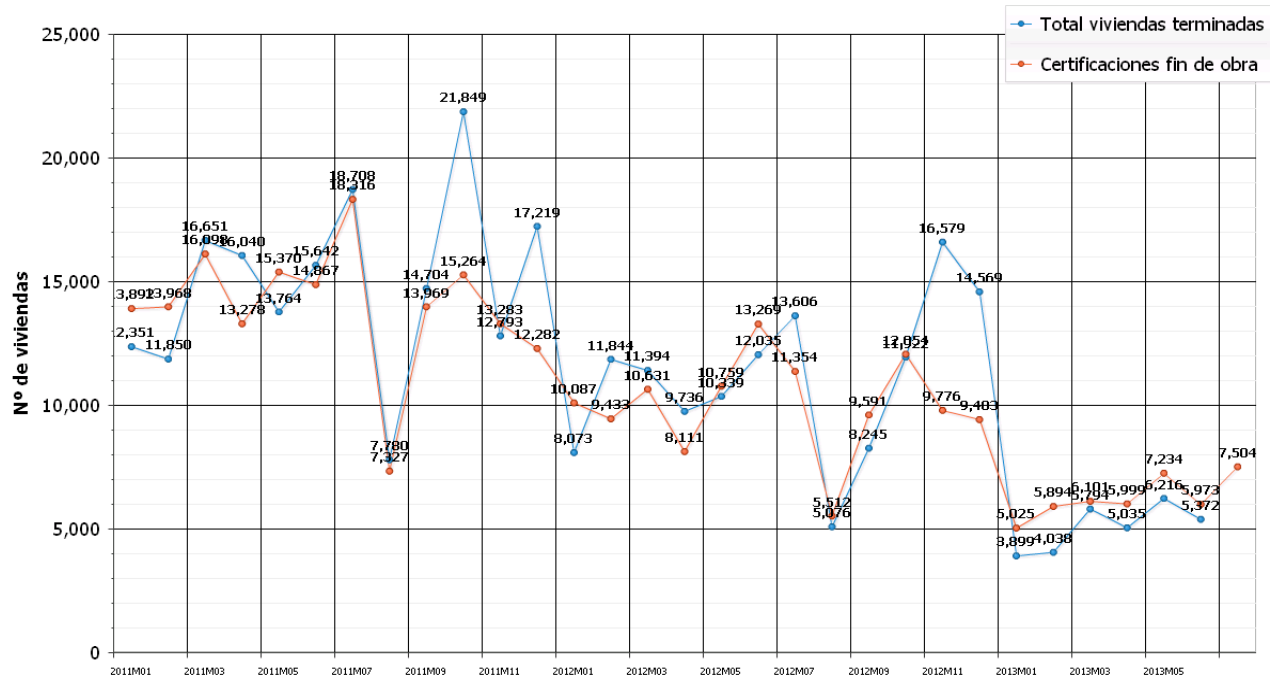
Tabla 1.3. Número de viviendas terminadas: comparación de fuentes de información.

	Total viviendas terminadas (1)	Certificados Final obra (2)	Variación anual (%) Viviendas terminadas	Variación anual (%) Certificados Final Obra
2012 Ene	8.073	10.087	36,0	-27,4
Feb	11.844	9.433	2,1	-32,5
Mar	11.394	10.631	32,8	-34,0
Abr	9.736	8.111	41,3	-38,9
May	10.339	10.759	27,3	-30,0
Jun	12.035	13.269	26,1	-10,7
Jul	13.606	11.354	27,3	-38,0
Ago	5.076	5.512	34,8	-24,8
Sep	8.245	9.591	43,9	-31,3
Oct	11.922	12.054	45,7	-21,0
Nov	16.579	9.776	28,7	-26,4
Dic	14.569	9.403	16,8	-23,4
2013 Ene	3.899	5.025	-51,7	-50,2
Feb	4.038	5.894	-65,9	-37,5
Mar	5.794	6.101	-49,1	-42,6
Abr	5.035	5.999	-48,3	-26,0
May	6.216	7.234	-39,9	-32,8
Jun	5.372	5.973	-55,4	-55,0
Jul		7.504		-33,9

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

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

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

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

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

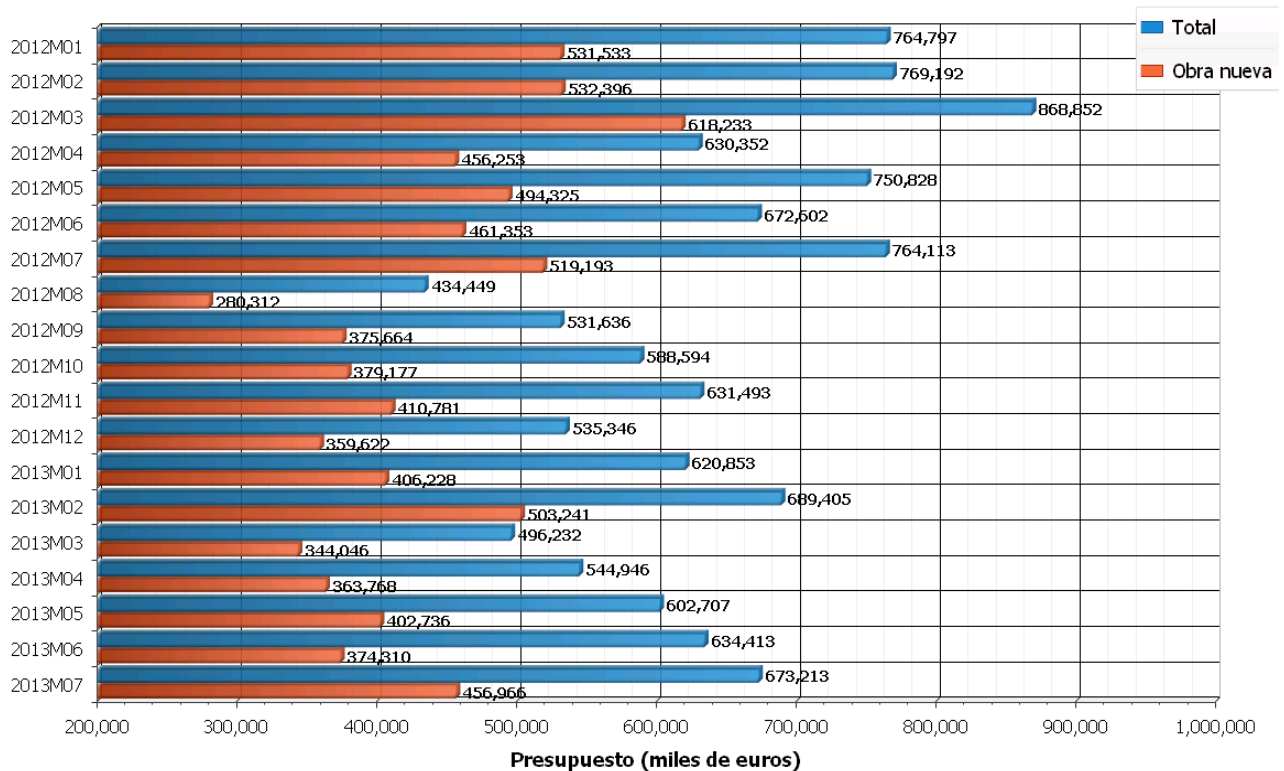
Valor presupuestado y liquidado de las obras de vivienda.

Como puede observarse en la **Tabla y Gráfico 1.4**, el valor total de las certificaciones finales de la obra nueva representa el 68% del valor total presupuestado en los proyectos visados para todo tipo de obras de edificación, sin que se aprecien cambios significativos a lo largo del último año. Además, se mantiene la tendencia a la baja, si bien minorada con respecto al año anterior, registrándose una tasa interanual del -12% en el mes de julio de 2013, que es el último dato conocido.

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

	Valor total (T)	Obra nueva (ON)	Proporción ON/T (%)	Variación anual (%)
2012 Ene	764.797,4	531.533,1	69,5	-22,9
Feb	769.192,0	532.396,1	69,2	-34,1
Mar	868.852,0	618.232,8	71,2	-29,3
Abr	630.352,4	456.253,1	72,4	-35,7
May	750.828,1	494.324,5	65,8	-30,0
Jun	672.602,0	461.353,1	68,6	-46,0
Jul	764.112,7	519.192,9	67,9	-34,2
Ago	434.449,1	280.311,5	64,5	-34,0
Sep	531.635,6	375.664,4	70,7	-49,2
Oct	588.594,3	379.176,8	64,4	-35,7
Nov	631.492,5	410.780,9	65,0	-23,7
Dic	535.346,3	359.621,9	67,2	-36,5
2013 Ene	620.853,4	406.228,1	65,4	-18,8
Feb	689.404,7	503.240,8	73,0	-10,4
Mar	496.231,9	344.045,6	69,3	-42,9
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

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

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

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

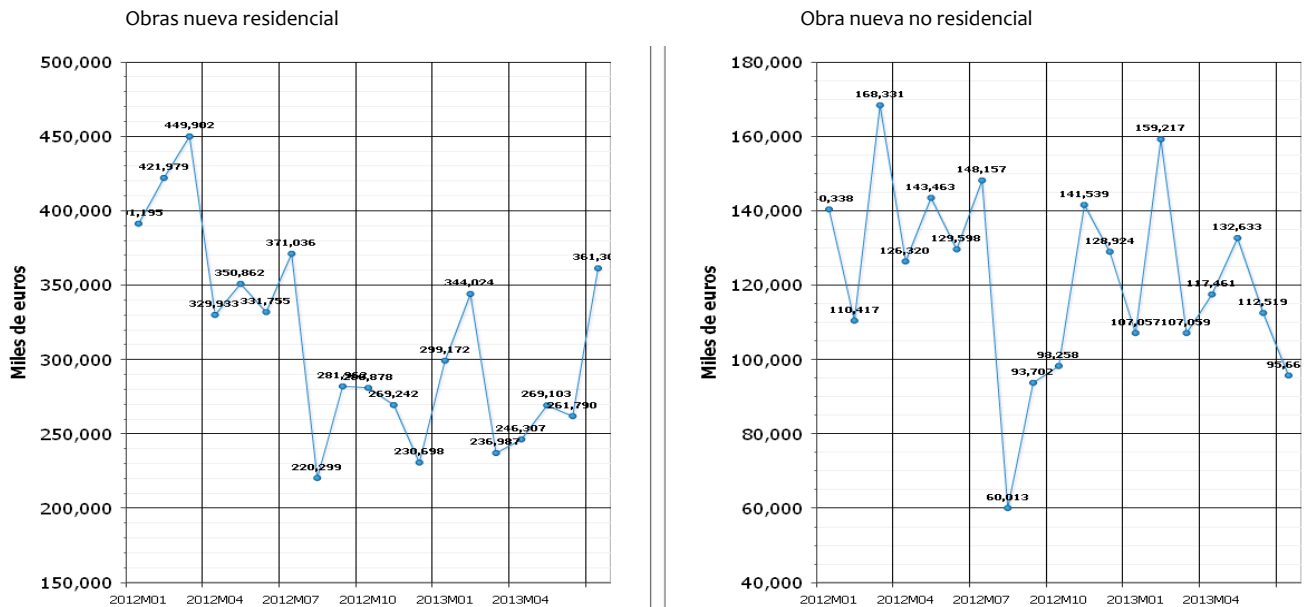
Como se observa en la **Tabla 1.5**, el valor presupuestado para la obra nueva residencial es del 79% del total de la obra nueva. La tasa de variación interanual del valor total de la obra nueva, es de -12% en el mes de julio, situándose el valor total presupuestado en este mismo mes en casi 457 millones 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 (%)
2012 Ene	531.533	391.195	140.338	73,6	-28,2
Feb	532.396	421.979	110.417	79,3	-36,2
Mar	618.233	449.902	168.331	72,8	-28,0
Abr	456.253	329.933	126.320	72,3	-36,3
May	494.325	350.862	143.463	71,0	-34,8
Jun	461.353	331.755	129.598	63,9	-49,3
Jul	519.193	371.036	148.157	71,5	-39,9
Ago	280.312	220.299	60.013	78,6	-43,1
Sep	375.664	281.962	93.702	75,1	-50,9
Oct	379.136	280.878	98.258	74,1	-41,6
Nov	410.781	269.242	141.539	65,5	-27,3
Dic	359.622	230.698	128.924	64,2	-41,2
2013 Ene	406.228	299.172	107.057	73,6	-23,6
Feb	503.241	344.024	159.217	68,4	-5,5
Mar	344.046	236.987	107.059	68,9	-44,4
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

Fuente: 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

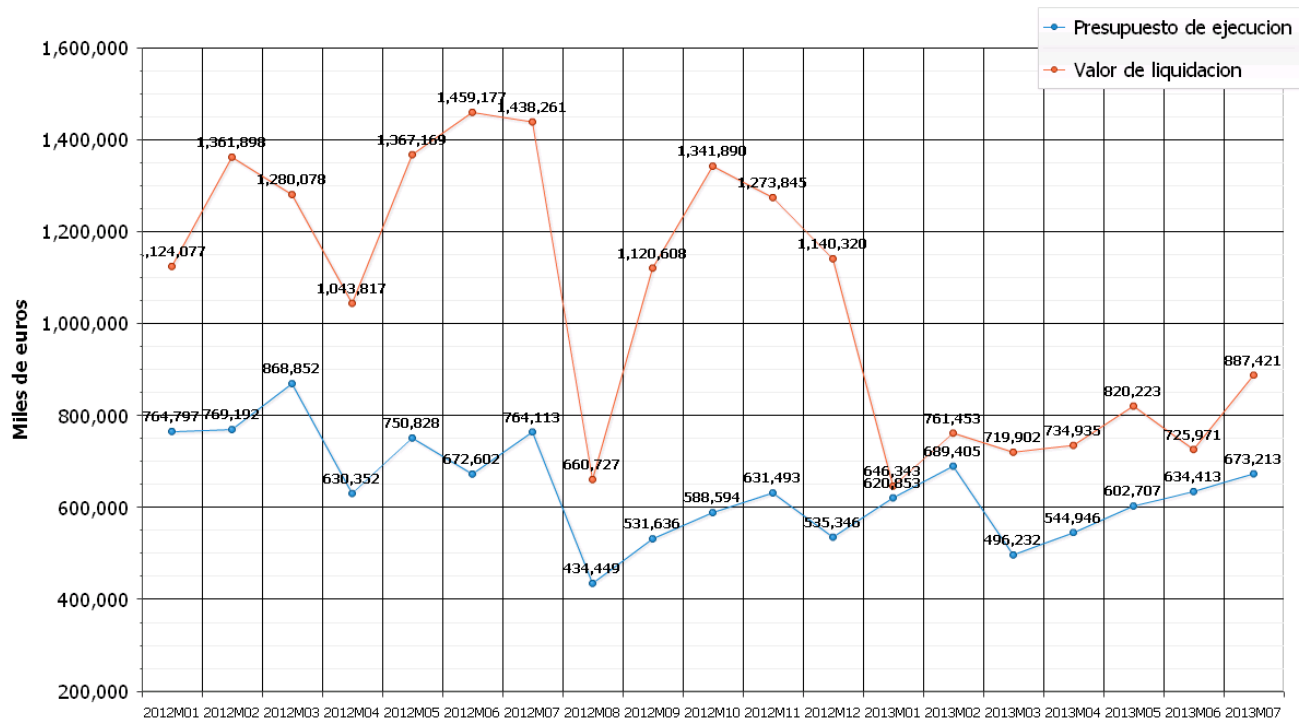
De acuerdo con la **Tabla 1.6**, el valor total presupuestado y el valor de liquidación de las obras terminadas se reducen de manera importante en el plazo de un año, presentando unas tasas de variación anual de alrededor del -38%. Según el último dato conocido, correspondiente al mes de julio, el presupuesto de ejecución material asciende a 673 millones de euros, y el valor de liquidación, que incluye gastos generales, financieros y el IVA, asciende a 887 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 (%)
2012 Ene	764.797	1.124.077	-22,9	-19,7
Feb	769.192	1.361.898	-34,1	-11,3
Mar	868.852	1.280.078	-29,3	-24,0
Abr	630.352	1.043.817	-35,7	-29,9
May	750.828	1.367.169	-30,0	-20,1
Jun	672.602	1.459.177	-46,0	-4,8
Jul	764.113	1.438.261	-34,2	-23,8
Ago	434.449	660.727	-34,0	-29,5
Sep	531.636	1.120.608	-49,2	-9,9
Oct	588.594	1.341.890	-35,7	-11,9
Nov	631.493	1.273.845	-23,7	-15,3
Dic	535.346	1.140.320	-36,5	-23,9
2013 Ene	620.853	646.343	-18,8	-42,5
Feb	689.405	761.453	-10,4	-44,1
Mar	496.232	719.902	-42,9	-43,8
Abr	544.946	734.935	-13,5	-29,6
May	602.707	820.223	-19,7	-40,0
Jun	634.413	725.971	-5,7	-50,2
Jul	673.213	887.421	-11,9	-38,3

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

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

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

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

2. MERCADO DE LA VIVIENDA. PRECIOS Y TRANSACCIONES

El precio medio de la vivienda.

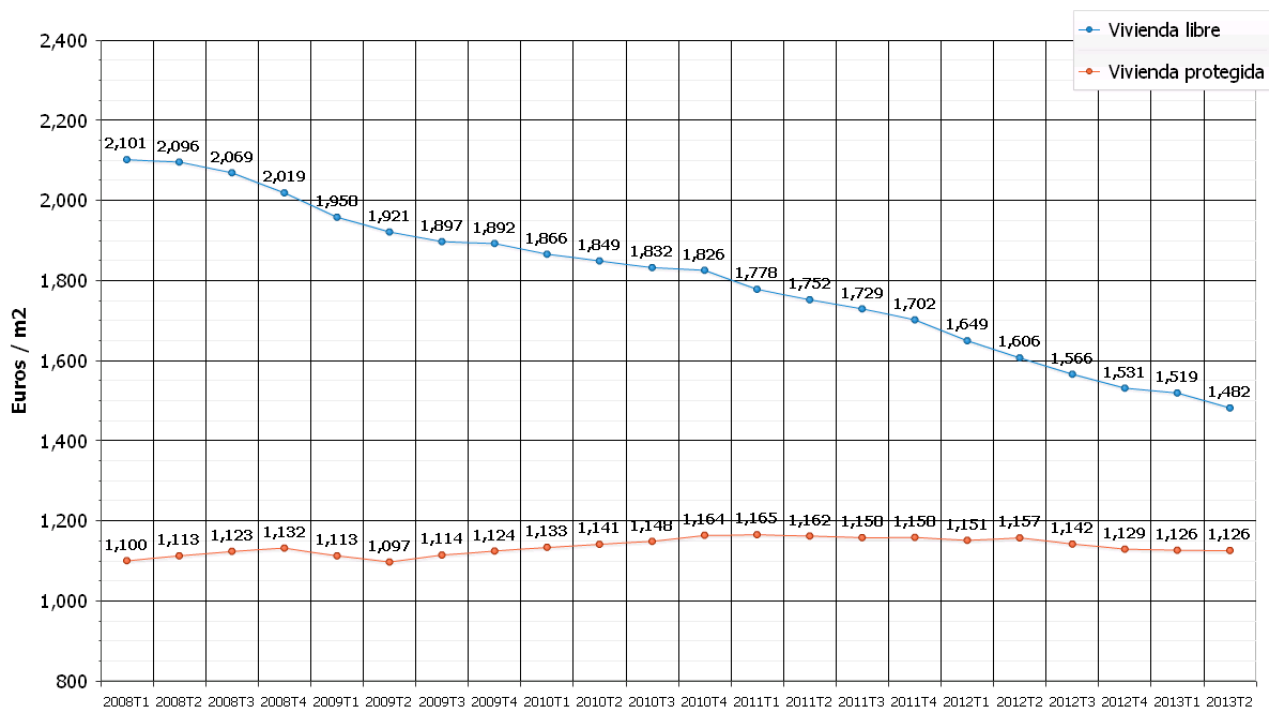
En la **Tabla 2.1** se presentan los precios medios de la vivienda libre (VL) y la vivienda protegida (VP), y en la **Tabla 2.2** los de la vivienda libre nueva y usada, ofrecidos por el Ministerio de Fomento a partir de valores de tasación.

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

	Precio Viv. Libre (VL)	Precio VL base 100 (2008 1T)	Precio Viv. Protegida (VP)	Relación precios VL/VP	Variación anual VL (%)	Variación anual VP (%)
2009 1T	1.958	93,2	1.113	1,76	6,8	1,2
2 T	1.921	91,4	1.097	1,75	8,3	1,4
3 T	1.897	90,3	1.114	1,70	8,3	0,8
4 T	1.892	90,1	1.124	1,68	6,3	0,7
2010 1T	1.866	88,8	1.133	1,65	-4,7	1,8
2 T	1.849	88,0	1.141	1,62	-3,7	4,0
3 T	1.832	87,2	1.148	1,60	-3,4	3,1
4 T	1.826	86,9	1.164	1,57	-3,5	3,6
2011 1T	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 1T	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 1T	1.519	72,3	1.126	1,35	-7,9	-2,1
2T	1.482	70,5	1.126	1,32	-7,7	-2,7

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

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

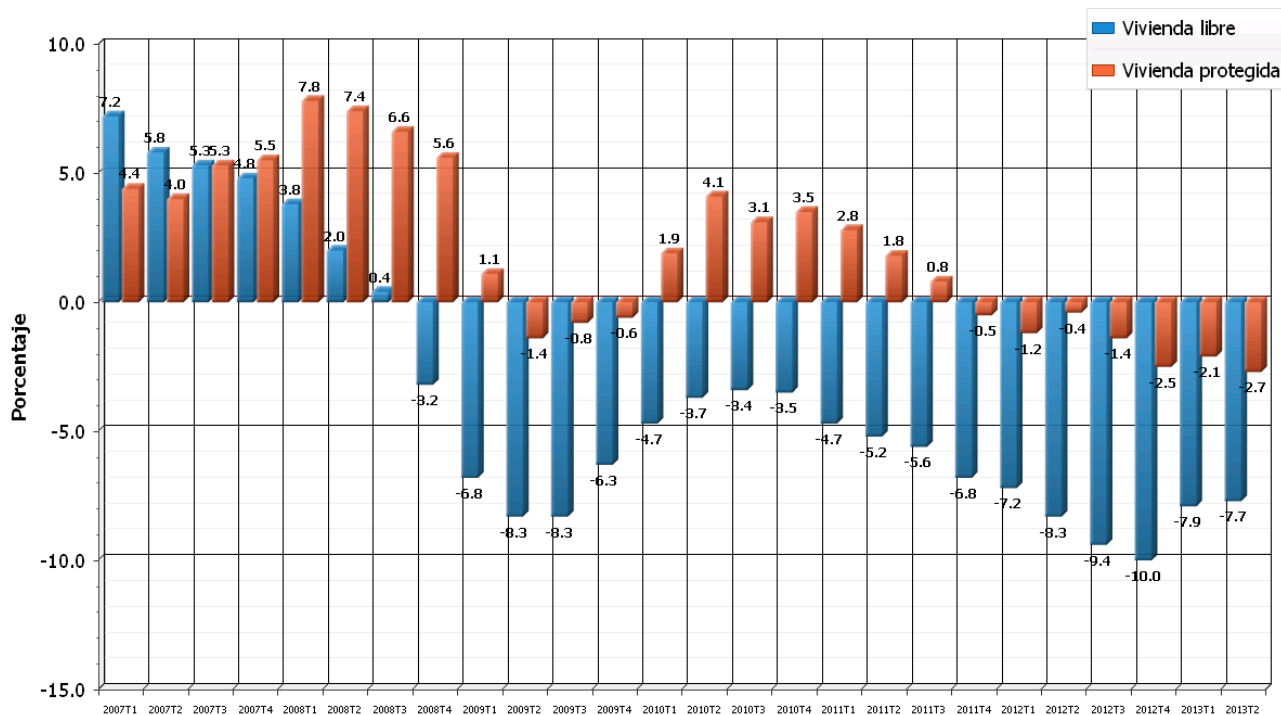


Fuente: Ministerio de Fomento

El precio medio de la vivienda libre mantiene su continuo descenso desde 2008 y, en el último trimestre, mantiene el valor de casi el -8% de variación, en relación con el mismo trimestre del año anterior.

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, de media, un 32% 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

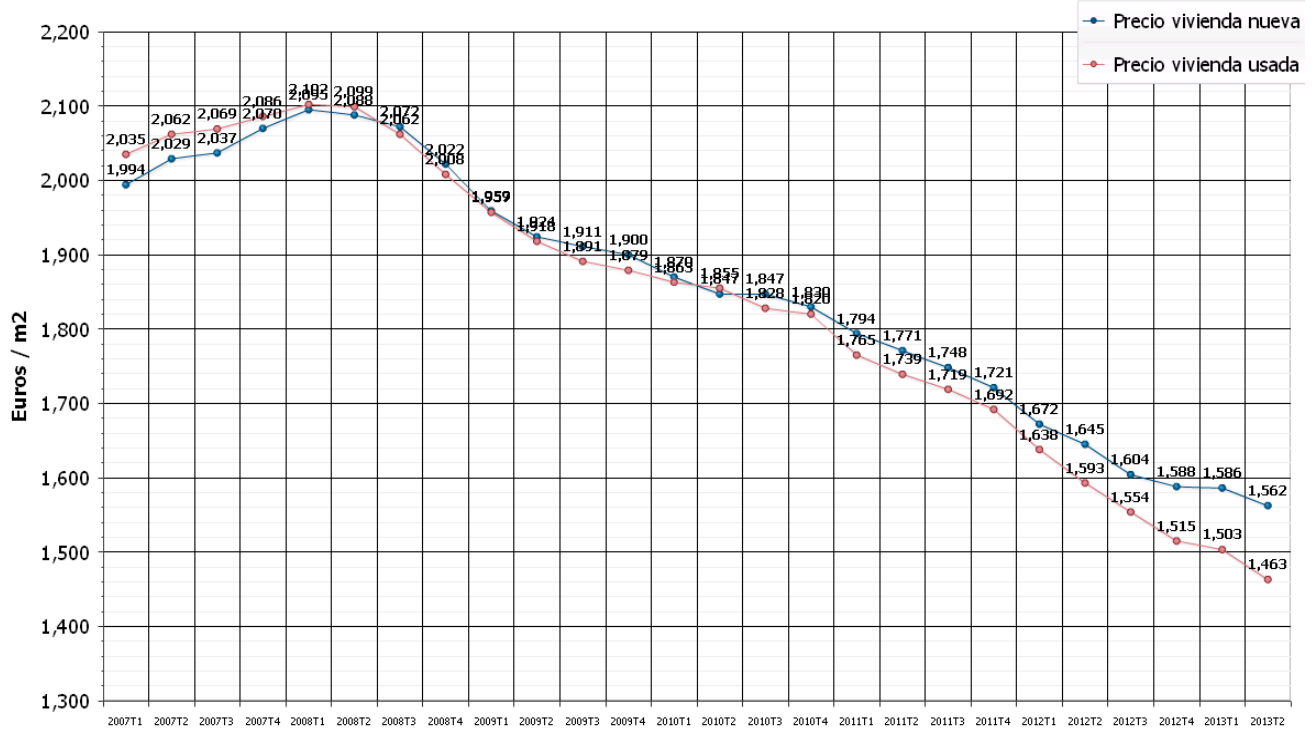
Tabla 2.2. Precio medio de la vivienda libre: total, nueva y usada (€/m²).

	Precio total	Variación anual (%)	Precio Vivienda libre nueva	Variación anual (%)	Precio vivienda libre usada	Variación anual (%)
2009 1 T	1.958	-6,8	1.959	-6,5	1.957	-6,9
2 T	1.921	-8,3	1.924	-7,9	1.918	-8,6
3 T	1.897	-8,3	1.911	-7,7	1.891	-8,3
4 T	1.892	-6,3	1.900	-6,1	1.879	-6,4
2010 1 T	1.866	-4,7	1.870	-4,5	1.863	-4,8
2 T	1.849	-3,7	1.847	-4,0	1.855	-3,3
3 T	1.832	-3,4	1.847	-3,3	1.828	-3,3
4 T	1.826	-3,5	1.830	-3,7	1.820	-3,1
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	1.519	-7,9	1.586	-5,1	1.503	-8,2
2 T	1.482	-7,7	1.562	-5,0	1.463	-8,2

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

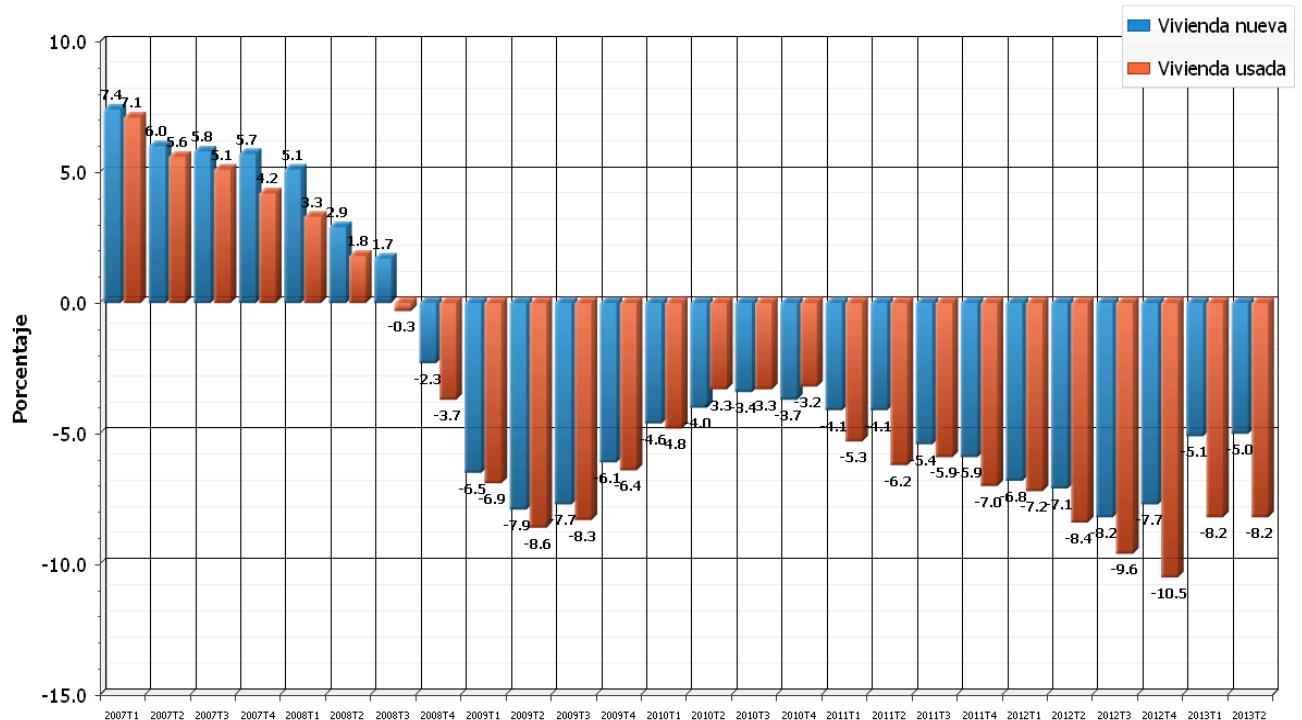
Los precios de la VL nueva y usada mantienen la tendencia del trimestre anterior, habiéndose registrado un descenso interanual del -8% en el precio de la vivienda usada, y del -5% en el precio de la vivienda nueva. En el final del periodo alcista, la vivienda usada llegó a alcanzar precios medios más altos que la vivienda nueva, para pasar a igualarse en los años 2008 y 2009. En los últimos trimestres 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 2.2b. Variación anual del precio de la vivienda nueva y usada (%).



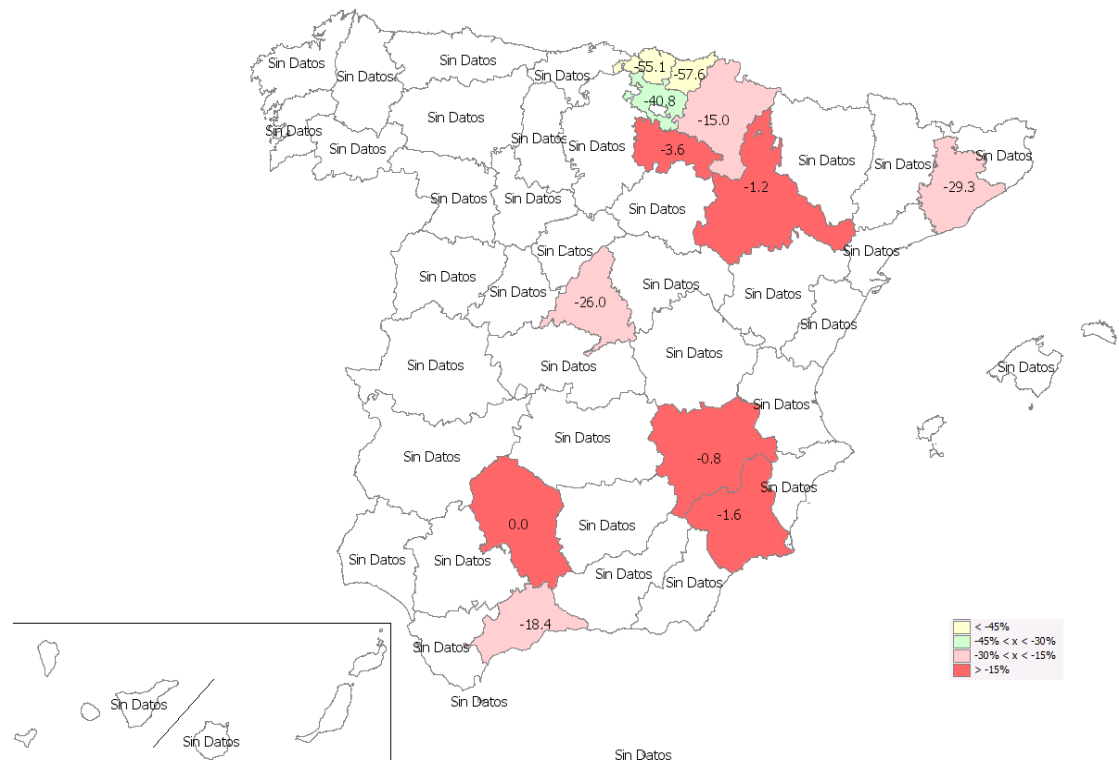
Fuente: Ministerio de Fomento

Por su parte, la evolución de los precios de la vivienda protegida y de la vivienda libre usada desde 2007 ha presentado en ambos casos un descenso continuado, si bien, se puede destacar una reducción paulatina de la diferencia entre ambos.

Como puede observarse en la **Tabla 2.3**, si hace cinco años el precio de la vivienda protegida era aproximadamente la mitad del de la vivienda libre usada, es decir, se situaba en un valor próximo al 50%, este porcentaje se ha ido reduciendo hasta situarse en el 23% registrado en el segundo trimestre de 2013.

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 segundo trimestre de 2013 (mapa).

	%VP/ULU
2009 T1	-43,1
T2	-42,8
T3	-41,1
T4	-40,2
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	-25,1
T2	-23,1



Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

En el **Mapa 2.3** se observa, en primer lugar, que el número de provincias en las que el escaso número de tasaciones provinciales no ha permitido obtener datos representativos, ha aumentado a 38, sin que se disponga de datos igualmente de las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla.

A la vista de los escasos 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. Y, en las provincias de Barcelona y Madrid se ha registrado un precio de la vivienda protegida inferior a la libre usada en un 29% y un 26%, respectivamente.

Por su parte, en la **Tabla y Gráfico 2.4** se presenta una comparación de la serie 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.

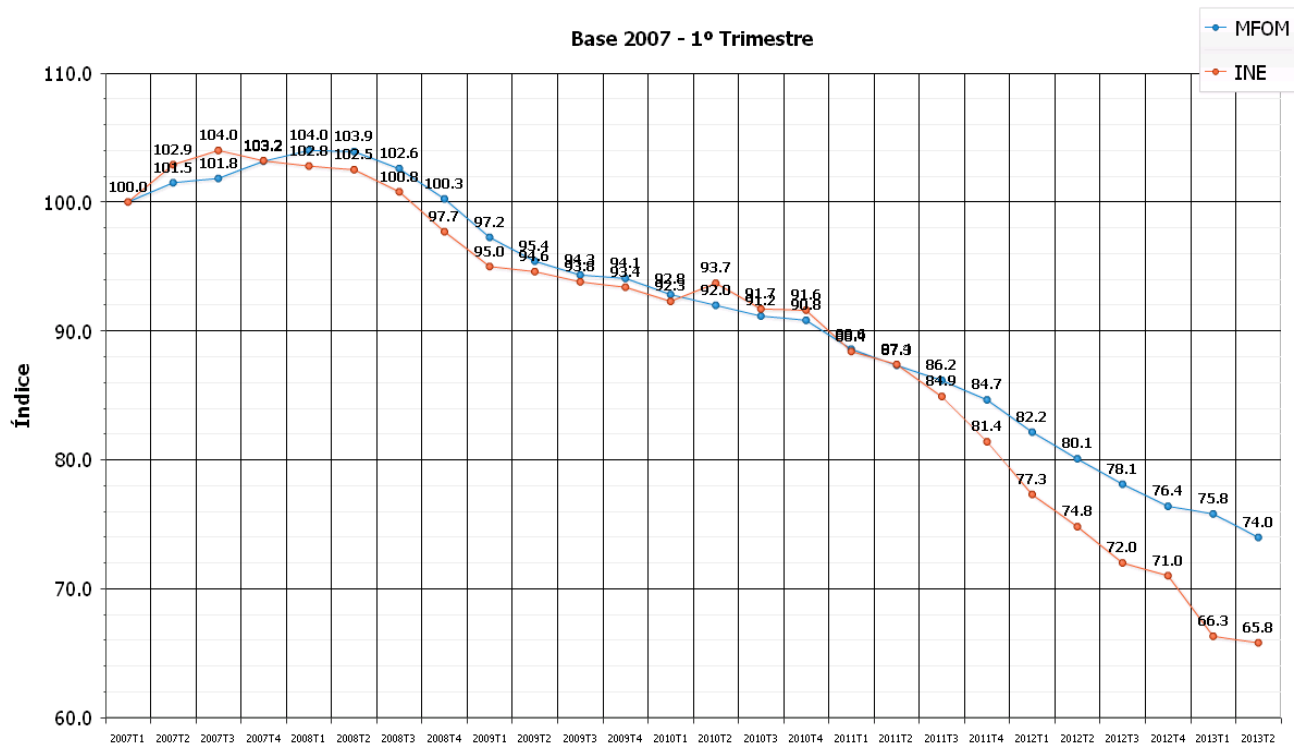
Para realizar la comparación entre estas dos fuentes de información, se han tomado ambas series como índice con base 100 en el primer trimestre de 2007.

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

	Índice MF	Índice INE
2009 T1	97,2	95,0
T2	95,4	94,6
T3	94,3	93,8
T4	94,1	93,4
2010 T1	92,8	92,3
T2	92,0	93,7
T3	91,2	91,7
T4	90,8	91,6
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 1 T	75,8	66,3
T2	74,0	65,8

Fuente: Ministerio de Fomento e INE y elaboración propia

Como puede observarse, 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 los dos últimos años, con un valor último del 65,8% en el segundo trimestre de 2013.

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

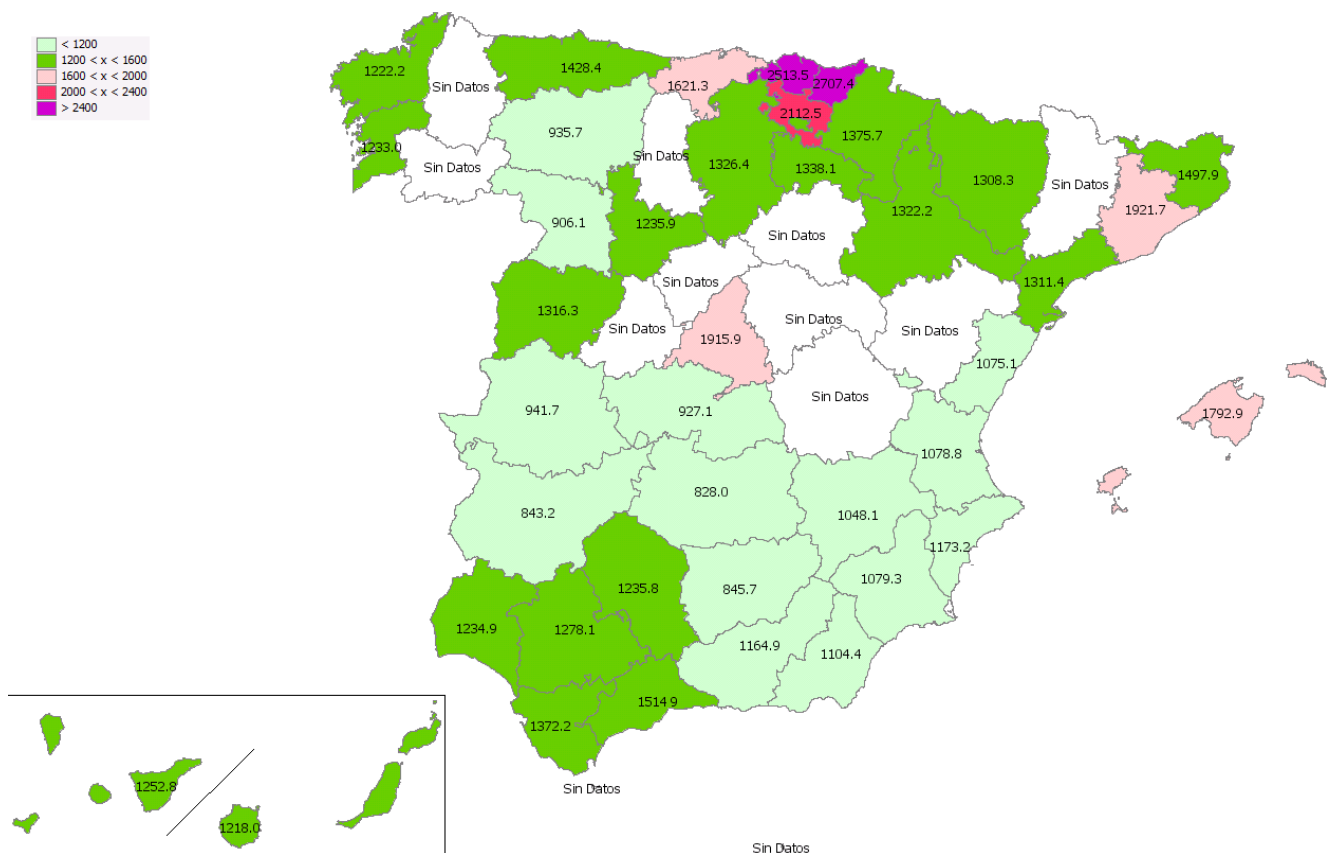
Fuente: Ministerio de Fomento e INE

En los **Mapas 2.5** que se presentan a continuación, se muestra la distribución provincial de los precios medios en el segundo trimestre de 2013 y el crecimiento interanual de los precios medios provinciales para el último año.

De los datos ofrecidos se puede destacar que superan los 2.000 €/m² de precio medio de la vivienda las tres provincias vascas, situándose a continuación, con más de 1.600 €/m², Baleares, Cantabria, Barcelona y Madrid. Entre los 1.200 y los 1.600 €/m² están las provincias de A Coruña, Pontevedra, Asturias, Girona, Salamanca, Valladolid, Burgos, Navarra, Zaragoza, Huesca, Tarragona, Huelva, Sevilla, Córdoba, Málaga, Cádiz, y las dos provincias canarias. Finalmente, el resto de provincias están por debajo de 1.200 €/m².

También se puede destacar que diez provincias y las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla, aparecen sin datos, en blanco en el mapa, debido a que los datos disponibles no son representativos.

Mapa 2.5.a. Precios medios de la vivienda por provincias en el segundo trimestre de 2013 (€/m²).

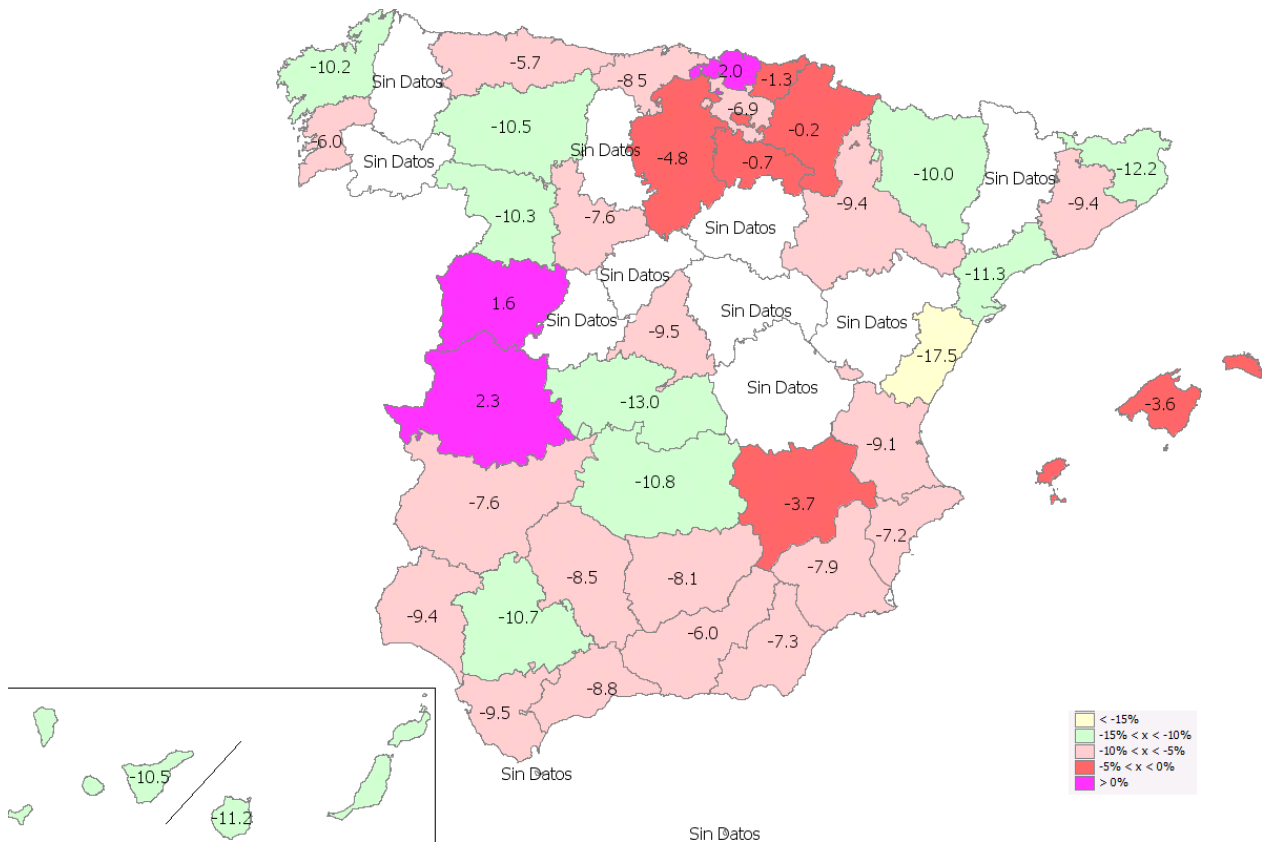


Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

En cuanto a la variación de los precios en el último año, como puede observarse en el **Mapa 2.5.b**, se ha registrado un incremento únicamente en las provincias de Cáceres, Bizkaia, y Salamanca. 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 10%.

El descenso mayor en el precio de la vivienda se ha registrado en las provincias de Castellón (-17,5%), Toledo (-13%), Girona (-12,2%) y Tarragona (-11,3%).

Nuevamente, en este mapa figuran diez de las provincias sin datos, además de las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla.

Mapa 2.5.b. Variación interanual de precios medios provinciales en el segundo trimestre de 2013 (%).

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

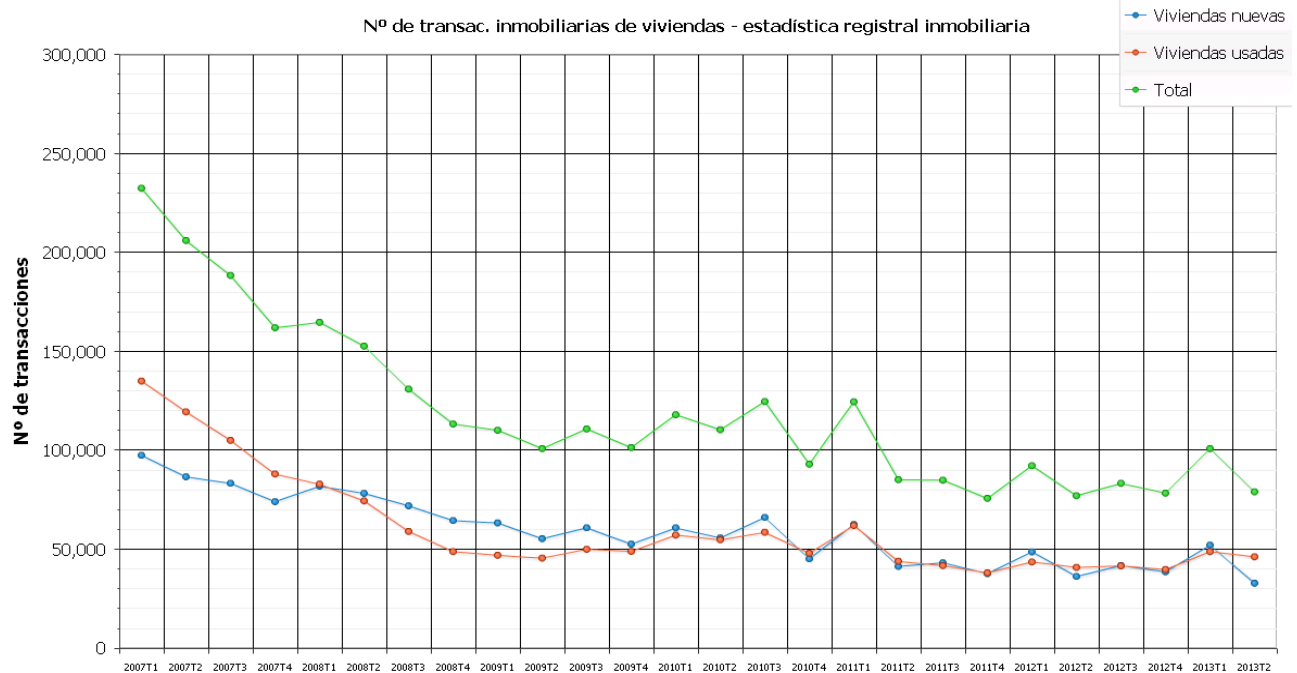
Transacciones de vivienda registradas y escrituradas. Tasaciones.

En el segundo trimestre de 2013 se han registrado un total de 79.000 operaciones, lo que representa un aumento del 2,6% con respecto al mismo trimestre del año anterior. Habiéndose producido un claro aumento de transacciones de vivienda usada, que es un 40% superior al de transacciones de vivienda nueva.

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 (%)
2009 1T	110.154	63.253	46.901	0,7	-33,1
2T	100.850	55.300	45.550	0,8	-33,9
3T	110.709	60.791	49.918	0,8	-15,4
4T	101.401	52.515	48.886	0,9	-10,5
2010 1T	117.911	60.740	57.171	0,9	7,0
2T	110.378	55.657	54.721	1,0	9,5
3T	124.593	66.079	58.514	0,9	12,5
4T	93.003	45.057	47.946	1,1	-8,3
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
2 T	77.023	36.189	40.834	1,1	-9,6
3 T	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
2 T	79.000	32.860	46.140	1,4	2,6

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

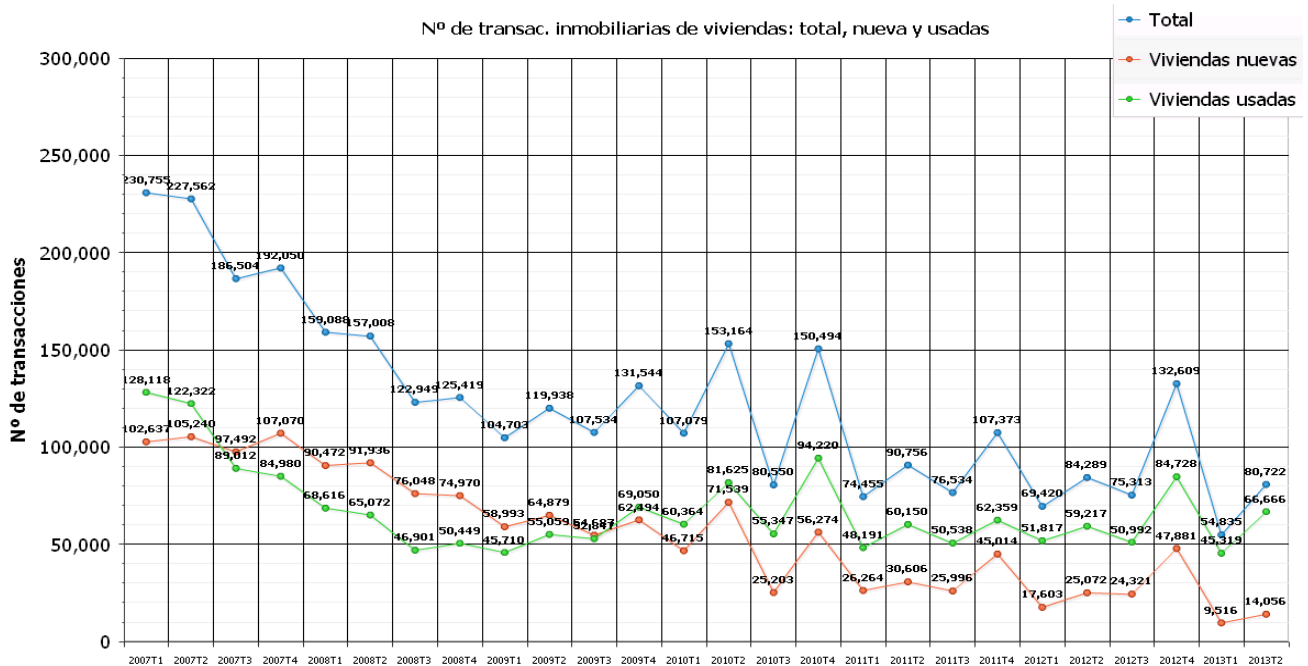
En cuanto a las transacciones escrituradas, siguen pautas similares de evolución como puede observarse en la **Tabla y Gráfico 2.7**. La mayor diferencia se aprecia en las transacciones escrituradas de vivienda usada, que en 2011 y 2012 duplicaron las de vivienda nueva, debido a la fuerte caída de la escrituración de estas últimas y, en los dos primeros trimestres de 2013, la multiplican casi por cinco. Por último, conviene destacar la variación anual del total de transacciones escrituradas del segundo trimestre de 2013, con un -4% y también el descenso importante en el número de transacciones de vivienda nueva, manteniéndose más estable el de vivienda usada.

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

	Total	Nuevas	Usadas	Relación U/N	Variación anual (%)
2009 1T	104.703	58.993	45.710	0,8	-34,2
2T	119.938	64.879	55.059	0,8	-23,6
3T	107.534	54.687	52.847	1,0	-12,5
4T	131.544	62.494	69.050	1,1	4,9
2010 1T	107.079	46.715	60.364	1,3	2,3
2T	153.164	71.539	81.625	1,1	27,7
3T	80.550	25.203	55.347	2,2	-25,1
4T	150.494	56.274	94.220	1,7	14,4
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
2 T	84.289	25.072	59.217	2,4	-7,1
3 T	75.313	24.321	50.992	2,1	-1,6
4T	132.609	47.881	84.728	1,8	23,5
2013 1T	54.835	9.516	45.319	4,8	-21,0
2 T	80.722	14.056	66.666	4,7	-4,2

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

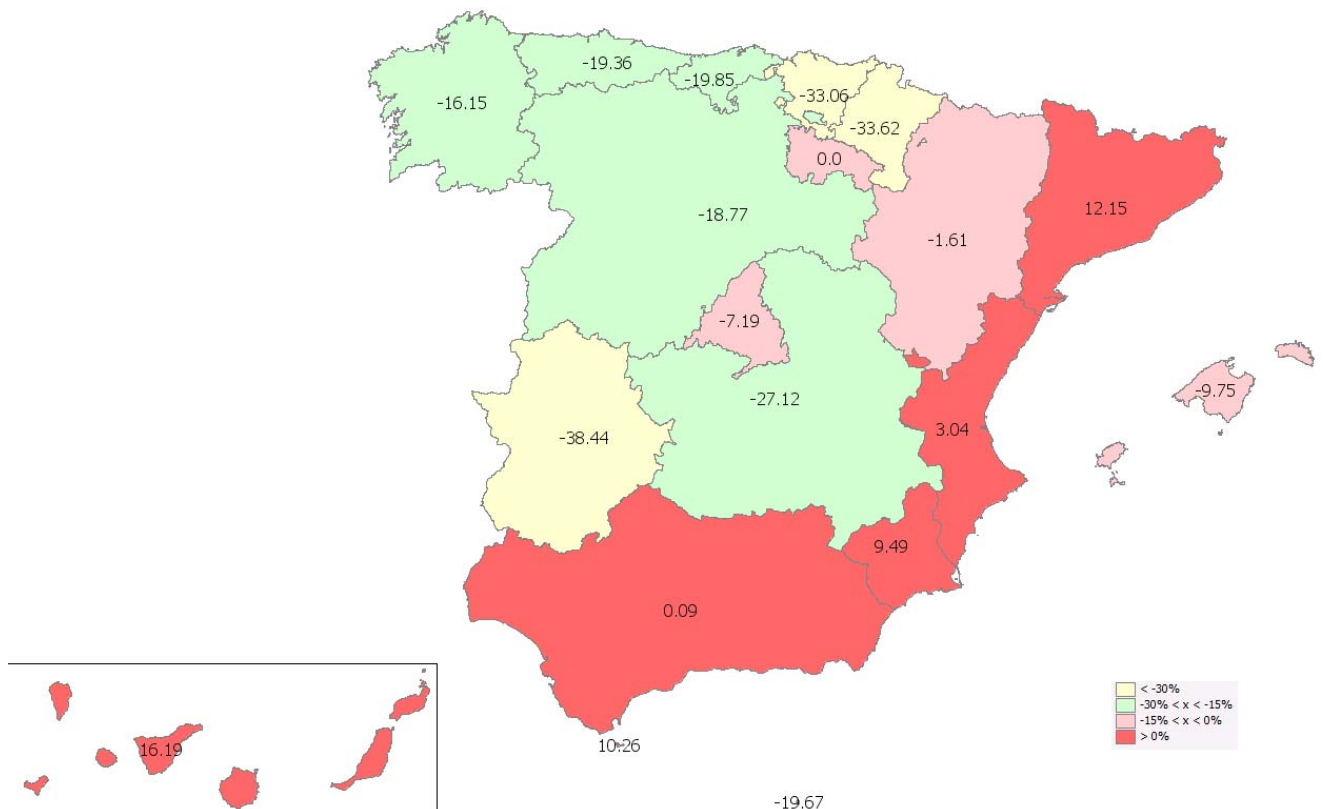
Gráfico 2.7. Transacciones escrituradas de vivienda: total, vivienda nueva y usada.



Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

En el **Mapa 2.7** se refleja la variación anual de las transacciones escrituradas de vivienda por comunidades autónomas. Registra incremento todo el borde mediterráneo, Andalucía, Valencia, Región de Murcia, y con un incremento mas destacado, Cataluña (12%) y Canarias (16%). El resto tiene valores negativos, entre los que destacan Navarra y País Vasco, con un descenso del -33%, y Extremadura con -38%.

Mapa 2.7. Variación interanual de las transacciones escrituradas en el segundo trimestre de 2013.



Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

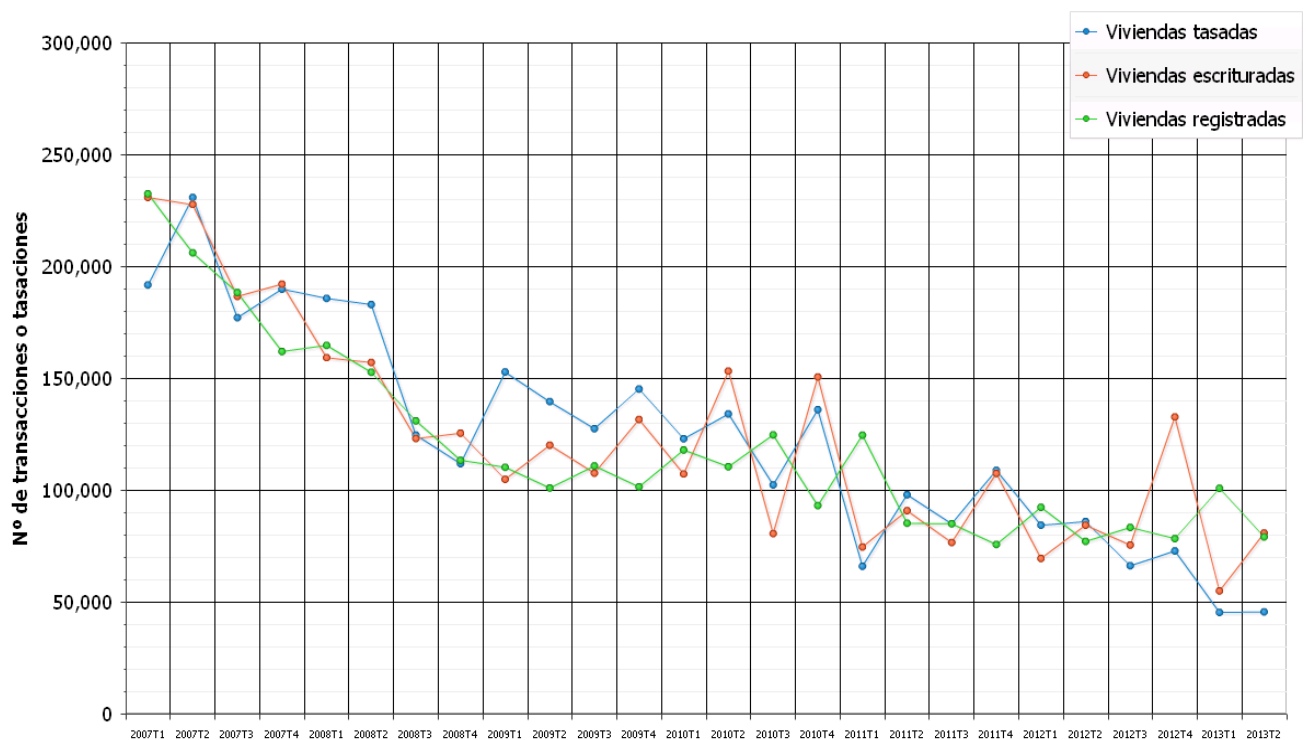
Finalmente, en la **Tabla y Gráfico 2.8** se comparan las transacciones totales registradas y escrituradas, incluyendo asimismo las tasaciones que, si bien no implican necesariamente una transacción, sí son un indicador de actividad en el mercado inmobiliario. El número total de transacciones desde el primer trimestre de 2009 ha sido de 1,8 millones escrituradas y de 1,7 millones registradas. En cuanto a las tasaciones, desde 2009 se realizaron 1,8 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.

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

	Transacciones escrituradas	Transacciones registradas	Tasaciones
2009 1T	104.703	110.154	152.681
2T	119.938	100.850	139.433
3T	107.534	110.709	127.359
4T	131.544	101.401	145.104
2010 1T	107.079	117.911	122.819
2T	153.164	110.378	134.037
3T	80.550	124.593	102.188
4T	150.494	93.003	135.840
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
2 T	84.289	77.023	85.911
3 T	75.642	83.235	66.085
4T	132.609	78.281	72.711
2013 1 T	54.512	100.768	45.250
2 T	80.722	79.000	45.540

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.

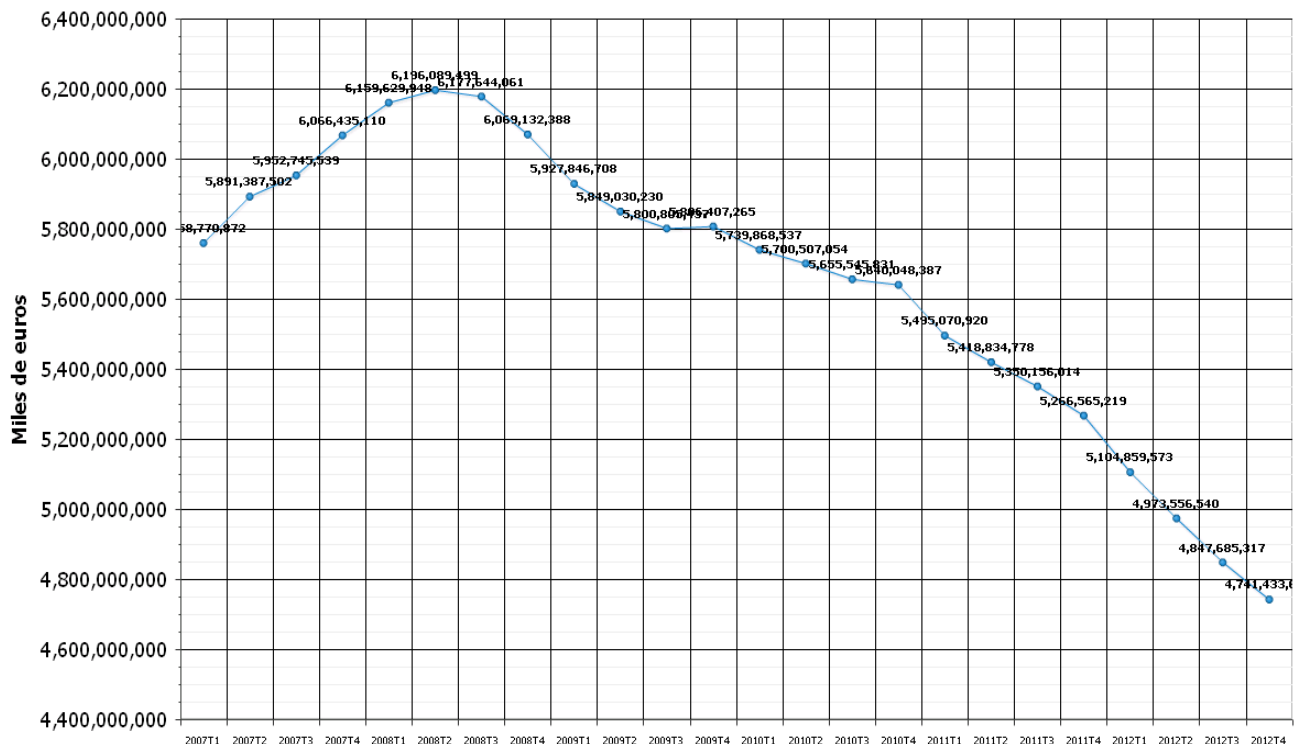
En la **Tabla 2.9** se recoge la estimación de la riqueza inmobiliaria realizada por el Banco de España en base a la superficie del parque residencial y el precio medio inmobiliario, ofreciéndose la serie estadística hasta el último dato disponible a la fecha de cierre de este Boletín, correspondiente al cuarto trimestre de 2012.

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

	Riqueza inmobiliaria	B100 (2008T2)	Var. anual (%)
2009T1	5.927.846.708	95,7	-3,8
2009T2	5.849.030.230	94,4	-5,6
2009T3	5.800.805.437	93,6	-6,1
2009T4	5.806.407.265	93,7	-4,3
2010T1	5.739.868.537	92,6	-3,2
2010T2	5.700.507.054	92,0	-2,5
2010T3	5.655.545.831	91,3	-2,5
2010T4	5.640.048.387	91,0	-2,9
2011T1	5.495.070.920	88,7	-4,3
2011T2	5.418.834.778	87,5	-4,9
2011T3	5.350.156.014	86,3	-5,4
2011T4	5.266.565.219	85,0	-6,6
2012T1	5.104.859.573	82,4	-7,1
2012T2	4.973.556.540	80,3	-8,2
2012T3	4.847.685.317	78,2	-9,4
2012T4	4.741.433.605	76,5	-10,0

Fuente: Banco de España y elaboración propia

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



Fuente: Banco de España

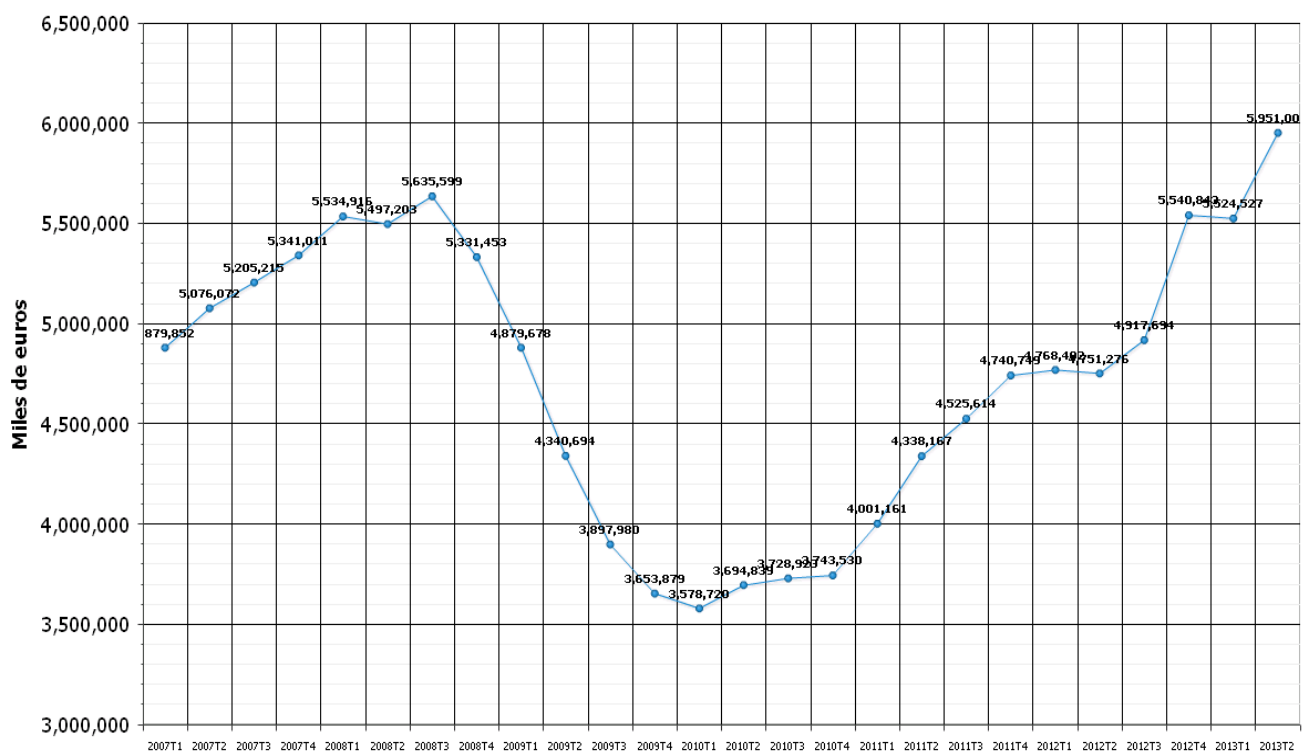
En la **Tabla y Gráficos 2.10** se presenta la información del Banco de España sobre inversión extranjera, con datos acumulados en los últimos doce meses. Desde inicios de 2010, se mantiene un incremento constante, alcanzando un valor en el segundo trimestre de 2013 de 5.951 millones de euros, lo que supone un aumento del 66% en estos tres años y medio. La variación interanual última es de un 25%. Expresada como ratio del PIB, la inversión extranjera ascendió a 0,58 en el segundo trimestre de 2013, último dato disponible.

Tabla 2.10. Inversión extranjera en inmuebles (miles de €).

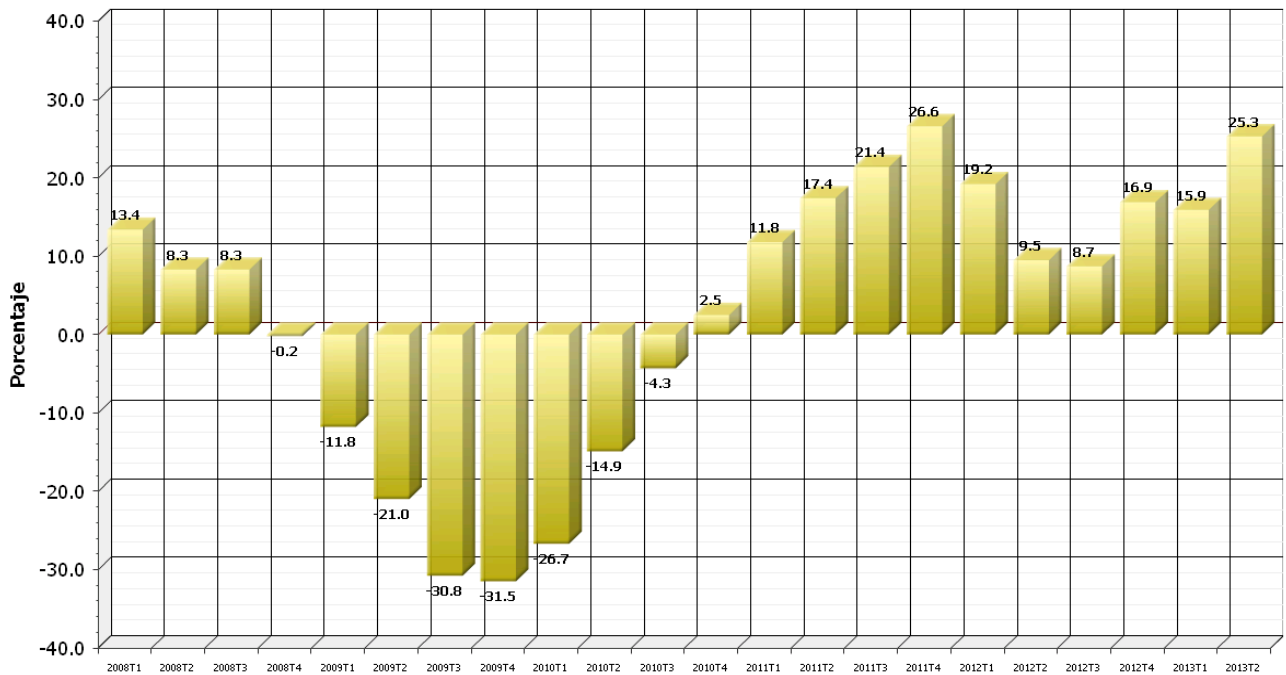
	Importe	Variación anual %	Ratio sobre PIB
2009T1	4.879.678	-11,8	0,45
2009T2	4.340.694	-21,0	0,41
2009T3	3.897.980	-30,8	0,37
2009T4	3.653.879	-31,5	0,35
2010T1	3.578.720	-26,7	0,34
2010T2	3.694.839	-14,9	0,35
2010T3	3.728.923	-4,3	0,35
2010T4	3.743.530	2,5	0,35
2011T1	4.001.161	11,8	0,38
2011T2	4.338.167	17,4	0,41
2011T3	4.525.614	21,4	0,43
2011T4	4.740.749	26,6	0,45
2012T1	4.768.402	19,2	0,45
2012T2	4.751.276	9,5	0,45
2012T3	4.917.694	8,7	0,47
2012T4	5.540.843	16,9	0,53
2013T1	5.524.527	15,9	0,54
2013T2	5.951.006	25,3	0,58

Fuente: Banco de España y elaboración propia

Gráfico 2.10.a. Inversión extranjera en inmuebles (miles de €).



Fuente: Banco de España y elaboración propia

Gráfico 2.10.b. Tasa de variación interanual de la inversión extranjera en inmuebles (%).

Fuente: Banco de España y elaboración propia

En este Boletín se incorpora, por primera vez, información relativa a las transacciones de vivienda según residencia del comprador, que publica el Ministerio de Fomento.

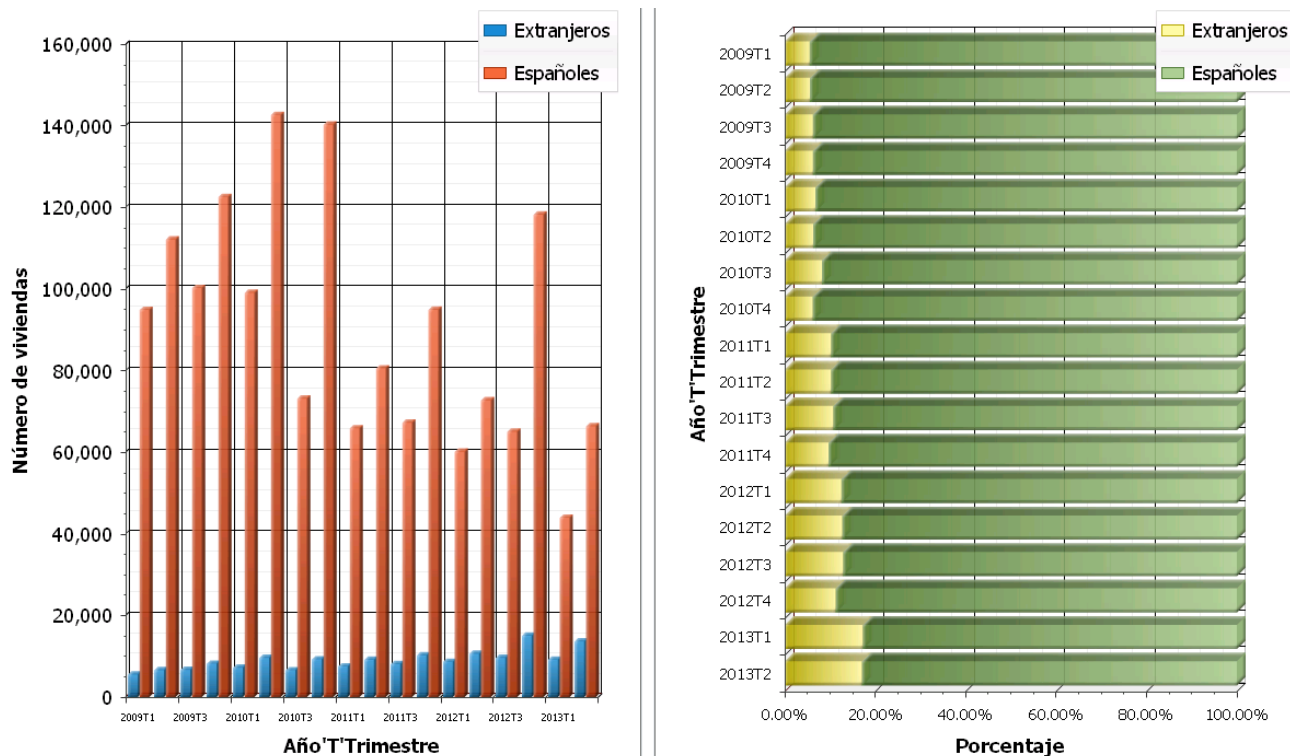
En la **Tabla** y **Gráficos 2.11** se puede observar que el número de extranjeros compradores de vivienda, ha aumentado progresivamente en los últimos años. A principio de 2009, los extranjeros representaban el 5%, y el último dato correspondiente al segundo trimestre de 2013 se eleva al 17%. Es decir, que una de cada seis viviendas es comprada actualmente por extranjeros, si bien, en su mayor parte corresponde a vivienda de segunda mano, ya que menos del 10% del total es vivienda nueva.

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

	TOTAL	españoles		extranjeros				no consta	
		nº	%	residentes	no residentes	total	%	nº	%
2009T1	104.703	94.884	90,6	5.036	484	5.520	5,3	4.299	4,1
2009T2	119.938	112.126	93,5	6.002	593	6.595	5,5	1.217	1,0
2009T3	107.534	100.231	93,2	6.066	586	6.652	6,2	651	0,6
2009T4	131.544	122.565	93,2	7.416	729	8.145	6,2	834	0,6
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	80.722	66.367	82,2	12.546	1.086	13.632	16,9	723	0,9

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

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



Fuente: 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 2.12** se observa que en el segundo trimestre de 2013, del total de extranjeros compradores de vivienda, su nacionalidad corresponde en un 14,53% al Reino Unido, seguido de Francia y Rusia con alrededor del 9%.

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

2013 T2	Nacionalidad	Nº	%	% s/extranjeros
	Reino Unido	1.192	1,63	14,53
	Francia	784	1,07	9,56
	Rusia	697	0,95	8,50
	Bélgica	602	0,82	7,34
	Alemania	561	0,77	6,84
	Suecia	503	0,69	6,13
	Noruega	414	0,57	5,05
	Italia	325	0,44	3,96
	Argelia	323	0,44	3,94
	China	244	0,33	2,97
	Holanda	224	0,31	2,73
	Marruecos	207	0,28	2,52
	Rumanía	196	0,27	2,39
	Finlandia	136	0,19	1,66
	Ucrania	108	0,15	1,32
	Dinamarca	99	0,14	1,21
	Suiza	89	0,12	1,08
	Polonia	88	0,12	1,07
	Irlanda	64	0,09	0,78
	Resto	1.348	1,84	16,43
	Extranjeros	8.204	11,22	100,00
	Nacionales	64.898	88,78	
	TOTAL	73.102	100,00	

Fuente: Estadística registral inmobiliaria

3. MERCADO DEL SUELO. PRECIOS Y TRANSACCIONES

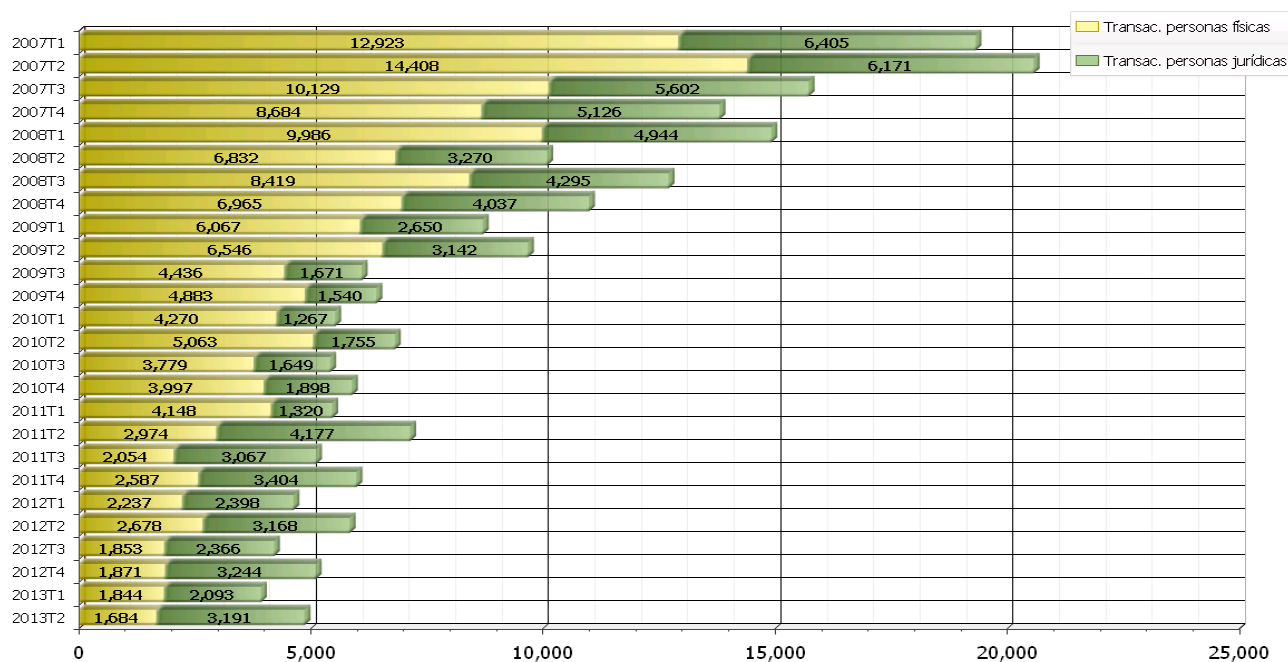
La información sobre precios de suelo urbano transaccionado que publica el Ministerio de Fomento sobre la base de la estadística registral se ofrece, en primer lugar, en las **Tablas 3.1 y 3.2**, en las que se presentan la superficie y el valor total del suelo transaccionado. Los datos muestran la fuerte reducción en los cuatro años anteriores, tanto en la superficie de suelo transaccionado, como en el valor del mismo. El dato correspondiente al segundo trimestre de 2013 indica una superficie transaccionada de 487 hectáreas con un valor de 616 millones de euros, que muestran una cierta recuperación.

Tabla 3.1. Superficie de suelo transaccionado (miles de m²).

	Suelo transaccionado Miles de m ²	Variación anual (%)
2009 T1	8.717	41,6
T2	9.688	4,1
T3	6.107	52,0
T4	6.423	41,6
2010 T1	5.536	-36,5
T2	6.818	-29,6
T3	5.428	-11,1
T4	5.895	-8,2
2011 T1	5.467	-1,2
T2	7.151	4,9
T3	5.122	-5,6
T4	5.991	1,6
2012 T1	4.635	-15,2
T2	5.847	-18,2
T3	4.219	-17,6
T4	5.115	-14,6
2013 T1	3.937	-15,1
T2	4.875	-16,6

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia.

Gráfico 3.1. Superficie de suelo transaccionado (miles de m²).

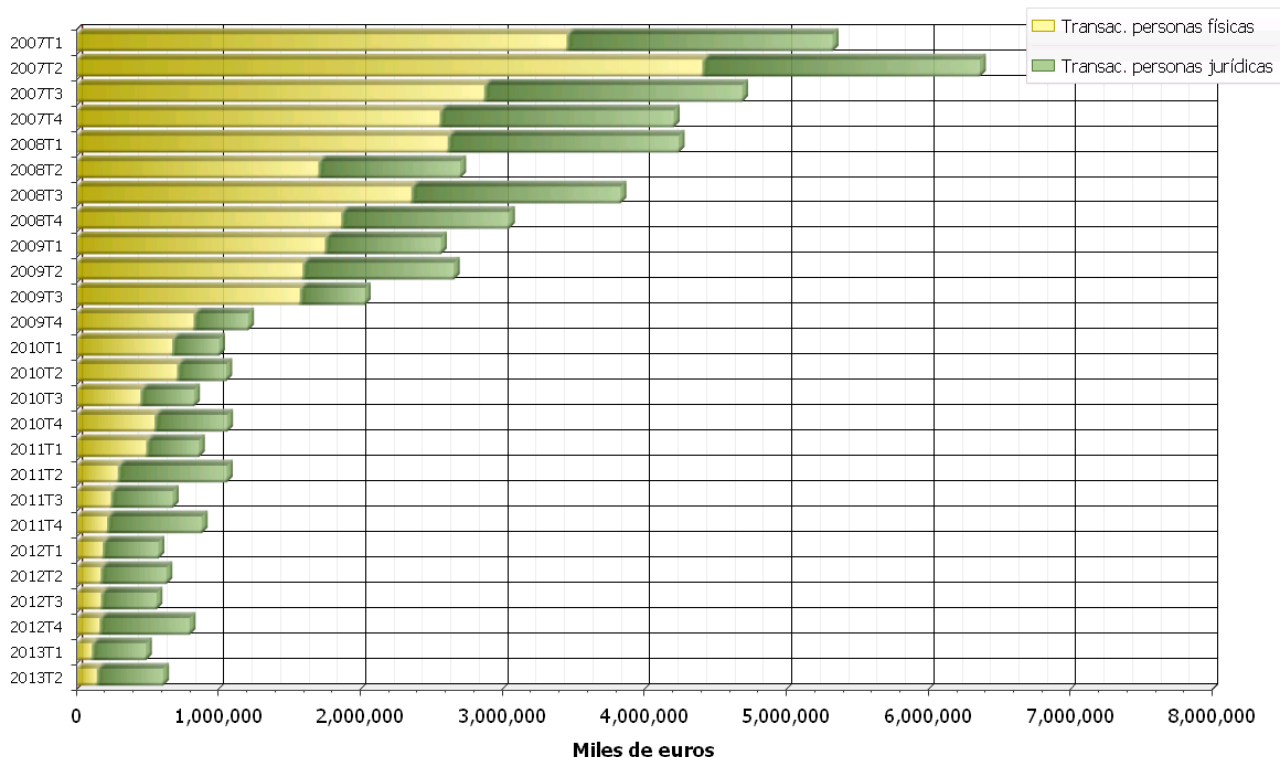


Fuente: Ministerio de Fomento

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

	Miles €	Variación anual (%)
2009 T1	2.571.122	-39,4
T2	2.662.400	-1,7
T3	2.036.690	-46,9
T4	1.214.462	-60,2
2010 T1	1.010.482	-60,7
T2	1.061.296	-60,1
T3	832.552	-59,1
T4	1.066.559	-12,2
2011 T1	868.103	-14,1
T2	1.064.003	0,3
T3	683.370	-17,9
T4	888.334	-16,7
2012 T1	582.863	-32,9
T2	638.851	-40,0
T3	569.215	-16,7
T4	801.968	-9,7
2013 T1	495.420	-15,0
T2	616.521	-3,5

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

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

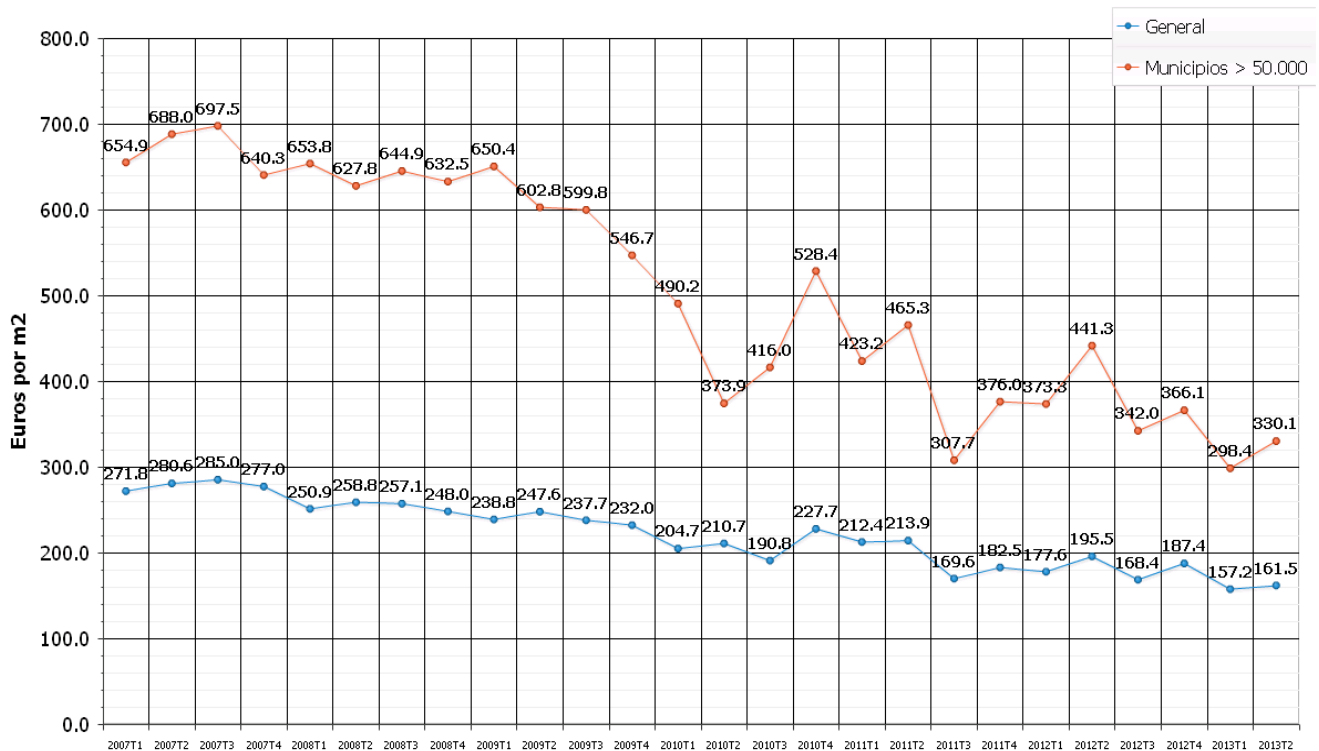
Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

En la **Tabla 3.3** se presenta la información sobre los precios medios del suelo urbano transaccionado. Como puede observarse, el precio medio nacional mantuvo una disminución lenta y continuada, con leves altibajos, a lo largo de estos cuatro años y medio, desde los 239 €/m² hasta los 162 €/m² del segundo trimestre de 2013. Por su parte, los precios de suelo en los municipios de más de 50.000 habitantes se mantienen en un valor que duplica el precio general.

Tabla 3.3. Precio medio del suelo urbano transaccionado ($\text{€}/\text{m}^2$).

	General	Municipios >50.000 hab.	Relación >50/Gen	Variación anual general (%)	Variación anual Municipios >50.000 hab. (%)
2009 T1	239	650	2,7	-4,8	-0,5
T2	248	603	2,4	-4,3	-4,0
T3	238	600	2,5	-7,5	-7,0
T4	232	547	2,4	-6,5	-13,6
2010 T1	205	490	2,4	-14,2	-24,6
T2	211	374	1,8	-14,9	-38,0
T3	191	416	2,2	-19,7	-30,7
T4	228	528	2,3	-1,7	-3,5
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

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia.

Gráfico 3.3. Precio medio del suelo urbano transaccionado ($\text{€}/\text{m}^2$).

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia.

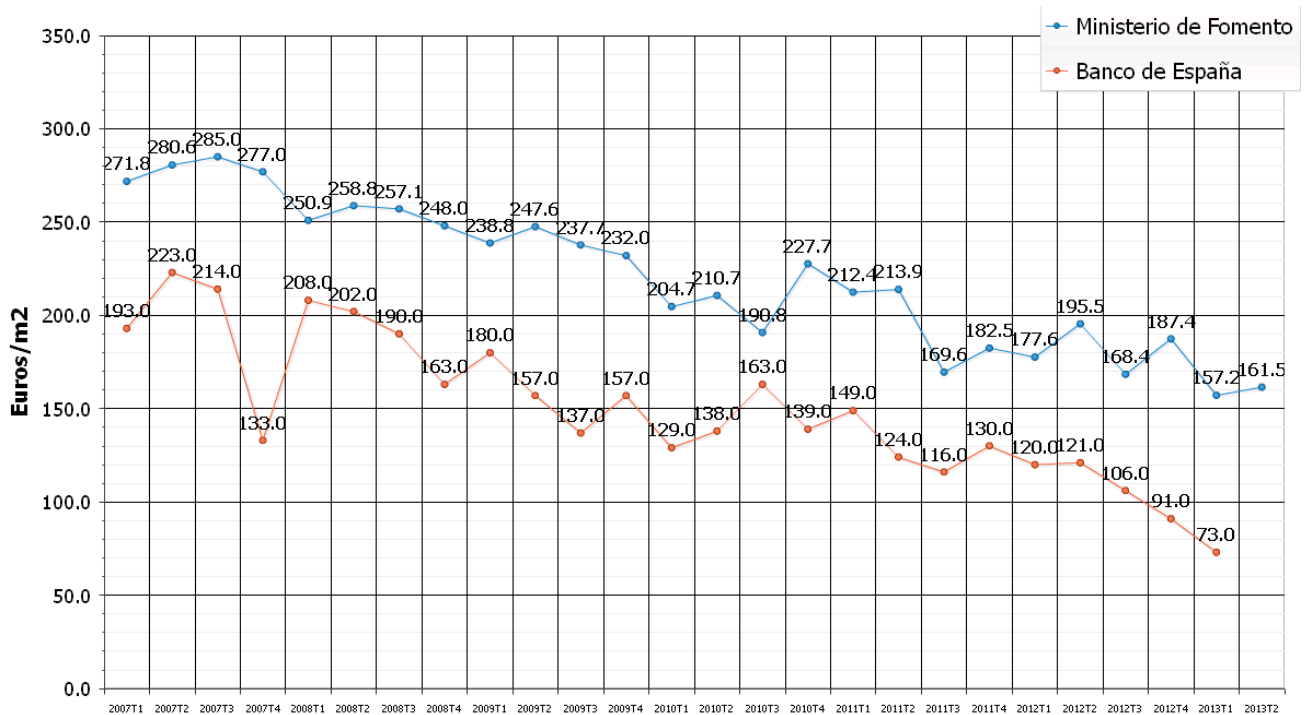
Finalmente, en la **Tabla y Gráfico 3.4** se presenta una comparación de fuentes entre los datos del Ministerio de Fomento y los del Banco de España, ambos elaborados con información de distintas sociedades de tasación. Las tendencias que marcan ambas series son similares, pero los valores de la información del Banco de España son, en conjunto, inferiores entre un 30% y un 40%, a los del Ministerio de Fomento.

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

	Ministerio de Fomento	Banco de España
2009 T1	239	180
T2	248	157
T3	238	137
T4	232	157
2010 T1	205	129
T2	211	138
T3	191	163
T4	228	139
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	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

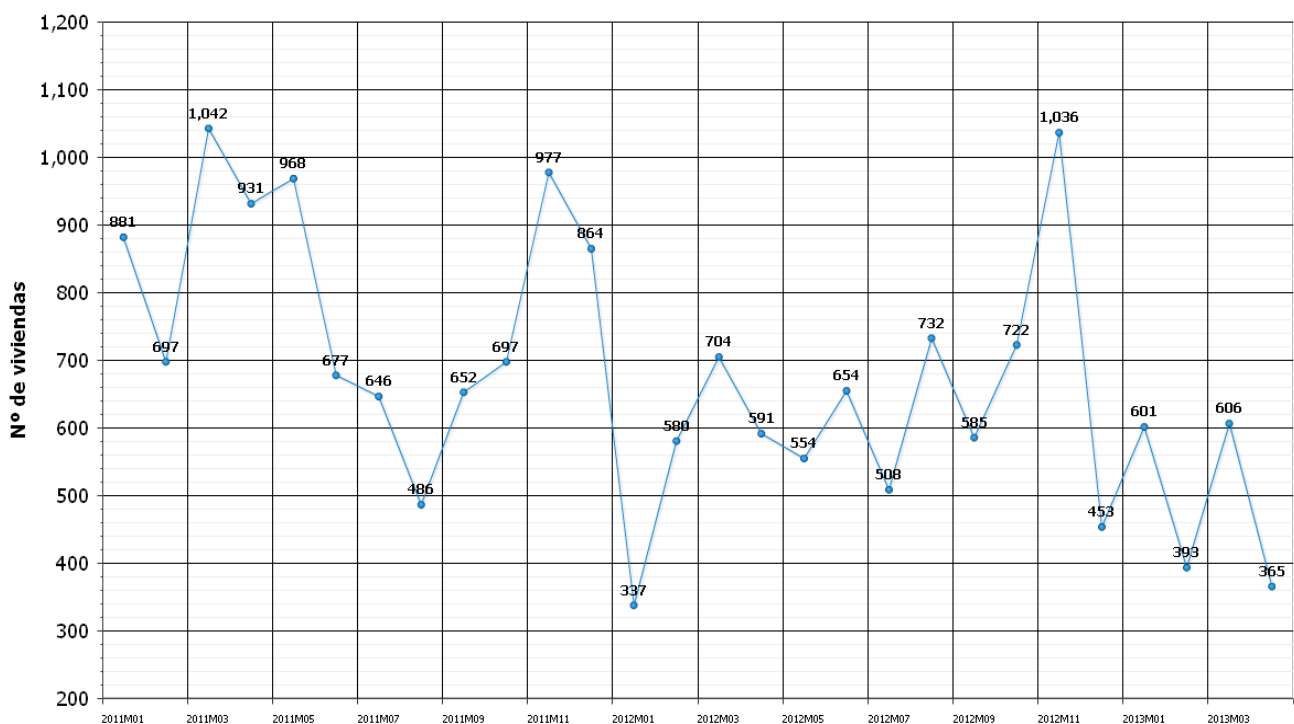
En la **Tabla 4.1**, se puede observar el último dato conocido del mes de abril de 2013, que nos indica que se han concedido licencias para un total de 2.414 viviendas de nueva planta, y un total de 365 licencias de rehabilitación de vivienda, lo que representa un 15% de las licencias de nueva planta.

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

	Nueva planta	Rehabilitación	% Rehab/VNP
2012 Ene	4.745	337	7,1
Feb	4.358	580	13,3
Mar	5.078	704	13,9
Abr	4.858	591	12,2
May	4.978	554	11,1
Jun	3.864	654	16,9
Jul	5.882	508	8,6
Ago	3.634	732	20,1
Sep	5.298	585	11,0
Oct	4.542	722	15,9
Nov	6.461	1.036	16,0
Dic	3.845	453	11,8
2013 Ene	2.469	601	24,3
Feb	4.470	393	8,8
Mar	3.354	606	18,1
Abr	2.414	365	15,1

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia.

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



Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia.

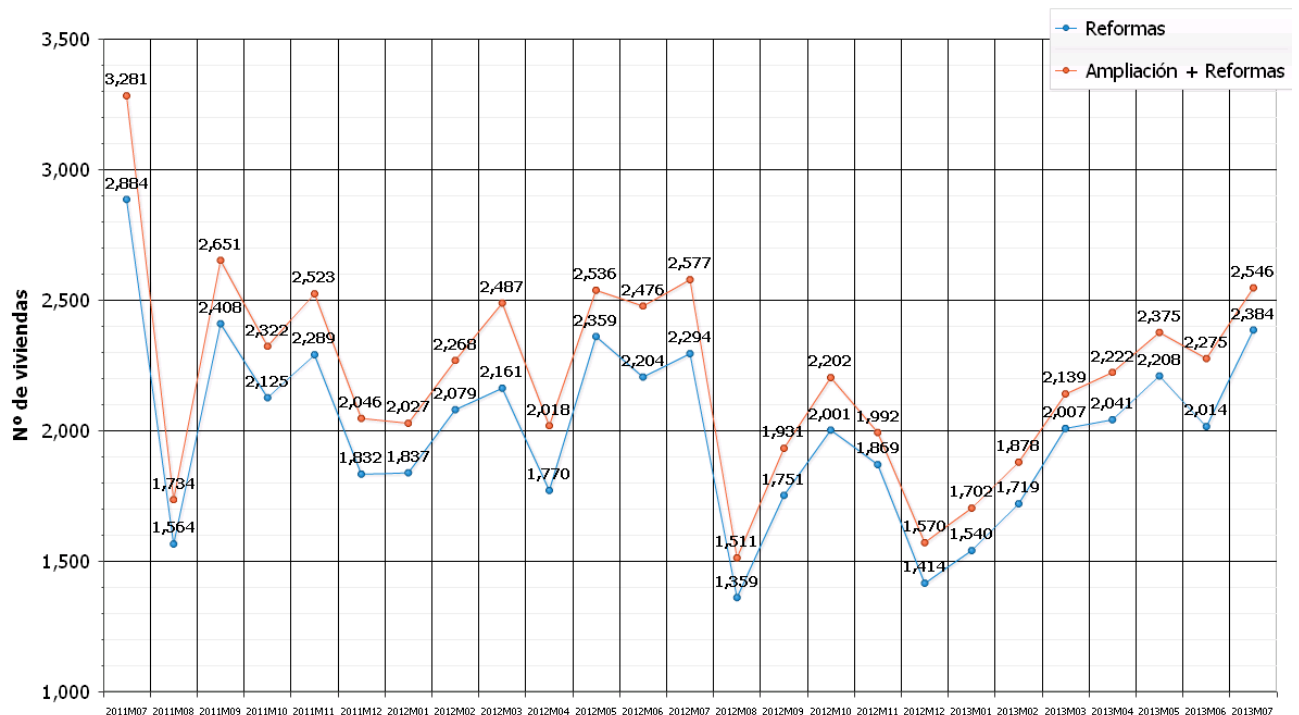
Según puede observarse en la **Tabla 4.2**, tanto el total de visados de obra como la suma de ampliación y reforma mantienen unas cifras similares a las de hace un año. En el mes de julio de 2013 los visados para ampliación y reforma representaron el 39% del total de visados, en número de viviendas.

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 (%)
2012 Ene	6.798	190	1.837	2.027	29,8	-22,9	-0,7
Feb	6.868	189	2.079	2.268	33,0	-36,2	-11,9
Mar	7.335	326	2.161	2.487	33,9	-27,8	-21,5
Abr	5.819	248	1.770	2.018	34,7	-32,4	-25,9
May	6.484	177	2.359	2.536	39,1	-33,4	-21,3
Jun	5.978	272	2.204	2.476	41,4	-49,7	-25,6
Jul	6.616	283	2.294	2.577	39,0	-37,1	-21,5
Ago	4.158	152	1.359	1.511	36,3	-31,7	-12,9
Sep	5.091	180	1.751	1.931	37,9	-51,6	-27,2
Oct	5.386	201	2.001	2.202	40,9	-34,3	-5,2
Nov	5.098	123	1.869	1.992	39,1	-28,4	-21,0
Dic	4.157	156	1.414	1.570	37,8	-44,3	-23,3
2013 Ene	4.976	162	1.540	1.702	34,2	-26,8	-16,0
Feb	6.176	159	1.719	1.878	30,4	-10,1	-17,2
Mar	4.758	132	2.007	2.139	45,0	-35,1	-14,0
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

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia.

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



Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia.

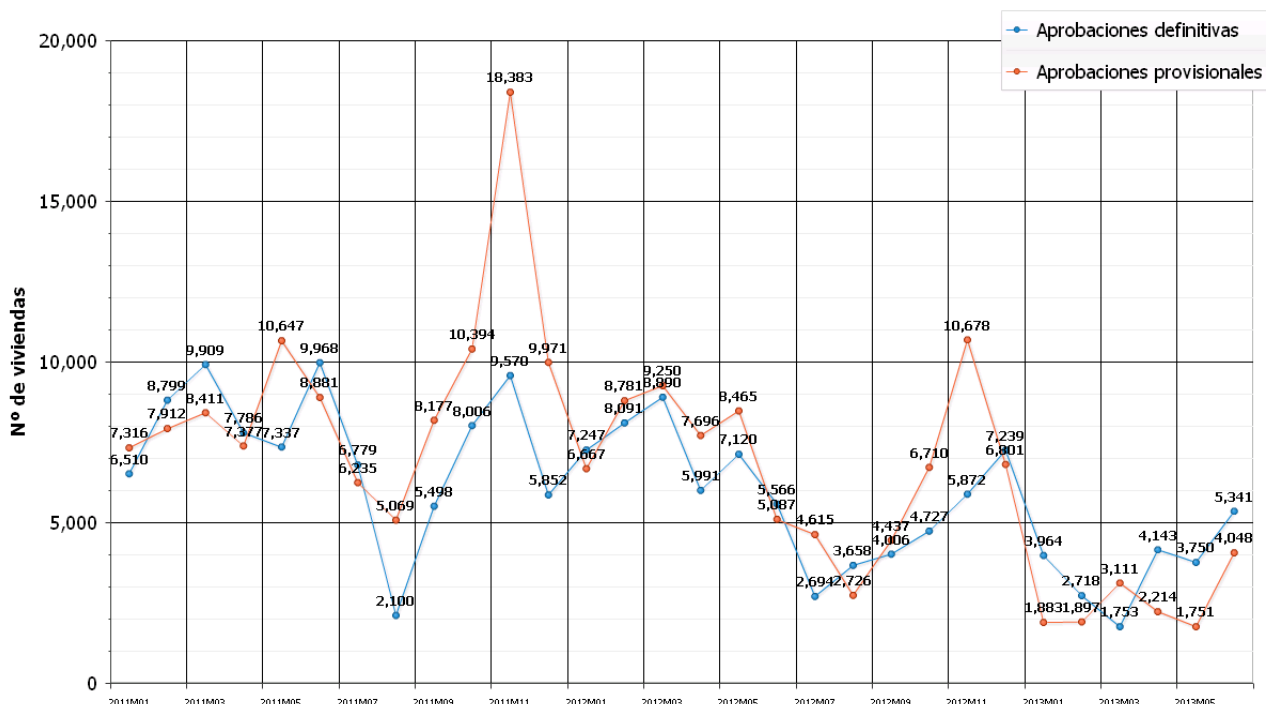
Por su parte, la información sobre ayudas a la rehabilitación del Ministerio de Fomento, indica un aumento considerable, en relación con los meses anteriores, ya que en junio se otorgaron 4.048 calificaciones provisionales para rehabilitación protegida, y 5.341 calificaciones definitivas, lo cual parece indicar el inicio de una tendencia de aumento en las ayudas a la rehabilitación protegida, como puede apreciarse en la **Tabla y Gráfico 4.3**.

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

	Provisionales	Definitivas
2012 Ene	6.667	7.247
Feb	8.781	8.091
Mar	9.250	8.890
Abr	7.696	5.991
May	8.465	7.120
Jun	5.087	5.566
Jul	4.615	2.694
Ago	2.726	3.658
Sep	4.437	4.006
Oct	6.710	4.727
Nov	10.678	5.872
Dic	6.801	7.239
2013 Ene	1.883	3.964
Feb	1.897	2.718
Mar	3.111	1.753
Abr	2.214	4.143
May	1.751	3.750
Jun	4.048	5.341

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, julio de 2013, indican un presupuesto de 451,7 millones de

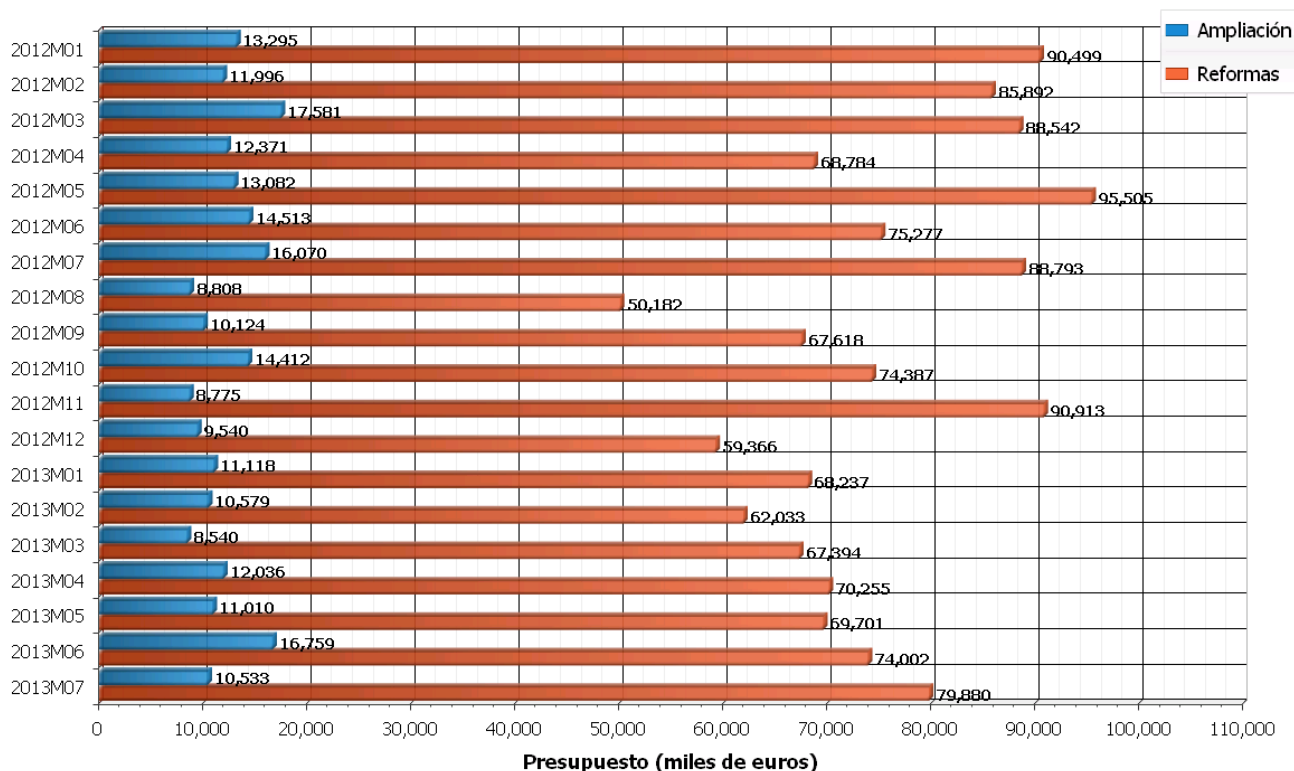
euros, de los que el 20% corresponde a obras de ampliación y reforma. Asimismo, la variación anual de este tipo de obras muestra un último dato del -14%, mientras que la correspondiente a obra nueva ha experimentado una caída de solo un 3% en el mes de julio de 2013, como se observa en la **Tabla 4.4**.

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	Reforma viviendas	Ampl+Ref	Variacion anual ON (%)	Variacion anual A+R (%)
2012 Ene	494.990	391.195	13.295	90.499	103.795	21,0	
Feb	519.945	422.057	11.996	85.892	97.888	18,8	
Mar	556.212	450.089	17.581	88.542	106.123	19,1	
Abr	411.278	330.122	12.371	68.784	81.156	19,7	
May	459.524	350.937	13.082	95.505	108.587	23,6	
Jun	421.544	331.755	14.513	75.277	89.789	21,3	
Jul	476.023	371.160	16.070	88.793	104.863	22,0	-37,4
Ago	279.787	220.797	8.808	50.182	58.990	21,1	-37,5
Sep	363.234	285.492	10.124	67.618	77.742	21,4	-53,7
Oct	369.677	280.878	14.412	74.387	88.799	24,0	-42,9
Nov	368.930	269.242	8.775	90.913	99.688	27,0	-34,3
Dic	299.604	230.698	9.540	59.366	68.906	23,0	-49,6
2013 Ene	378.527	299.172	11.118	68.237	79.355	21,0	-23,5
Feb	416.636	344.024	10.579	62.033	72.612	17,4	-18,5
Mar	312.920	236.987	8.540	67.394	75.933	24,3	-47,3
Abr	328.598	246.307	12.036	70.255	82.291	25,0	-25,4
May	349.813	269.103	11.010	69.701	80.710	23,1	-23,3
Jun	352.551	261.790	16.759	74.002	90.761	25,7	-21,1
Jul	451.718	361.305	10.533	79.880	90.413	20,0	-2,7

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia.

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



Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia.

5. ALQUILER DE VIVIENDA

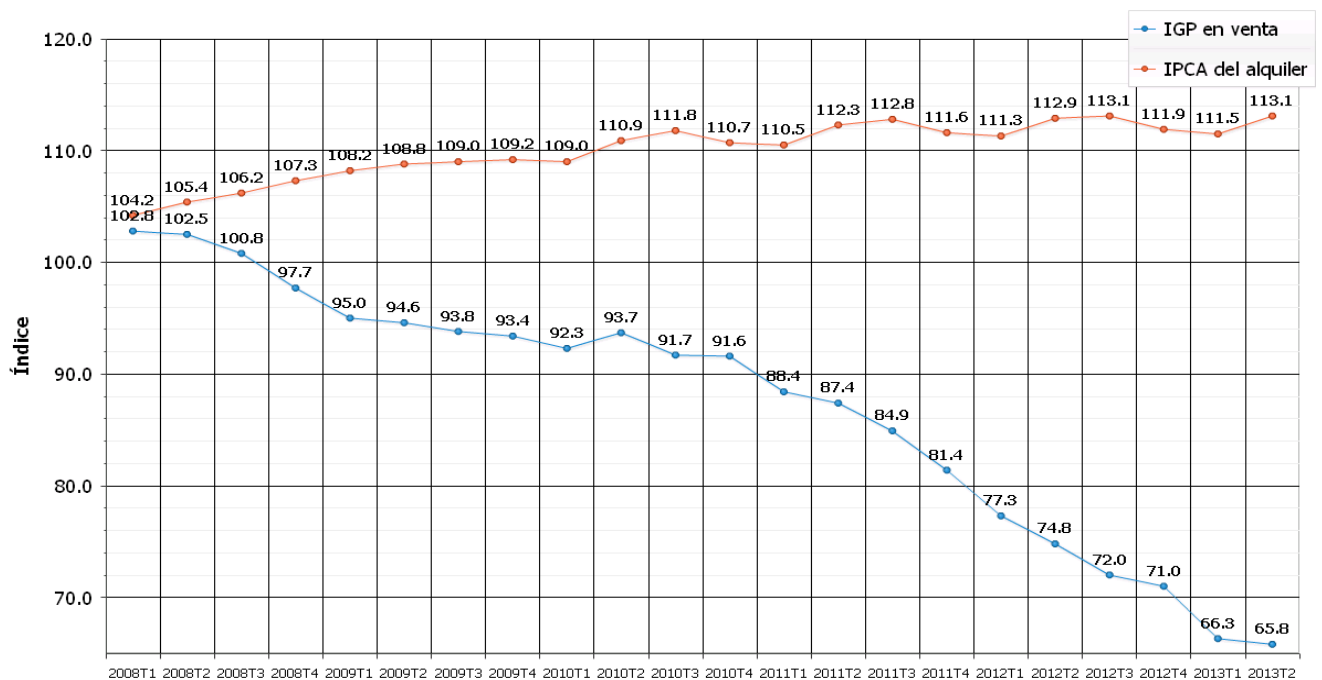
En la **Tabla y Gráfico 5.1**, que recoge el Índice General de Precios de venta de vivienda libre y el Índice de Precios al Consumo Armonizado (IPCA) para alquiler, ambos del INE, puede observarse que el IPCA del alquiler se sigue manteniendo relativamente estable en los cuatro últimos años, en tanto que el precio de venta mantiene su tendencia a la baja, situándose el índice, según se observa en el gráfico, en el 66% del valor inicial, o lo que es lo mismo, descendiendo el precio en un 34% en seis años y medio. 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
2009 T1	95,0	108,2
T2	94,6	108,8
T3	93,8	109,0
T4	93,4	109,2
2010 T1	92,3	109,0
T2	93,7	110,9
T3	91,7	111,8
T4	91,6	110,7
2011 T1	88,4	110,5
T2	87,4	112,3
T3	84,9	112,8
T2	81,4	111,6
2012 T1	77,3	111,3
T 2	74,8	112,9
T 3	72,0	113,1
T4	71,0	111,9
2013 T 1	66,3	111,5
T 2	65,8	113,1

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

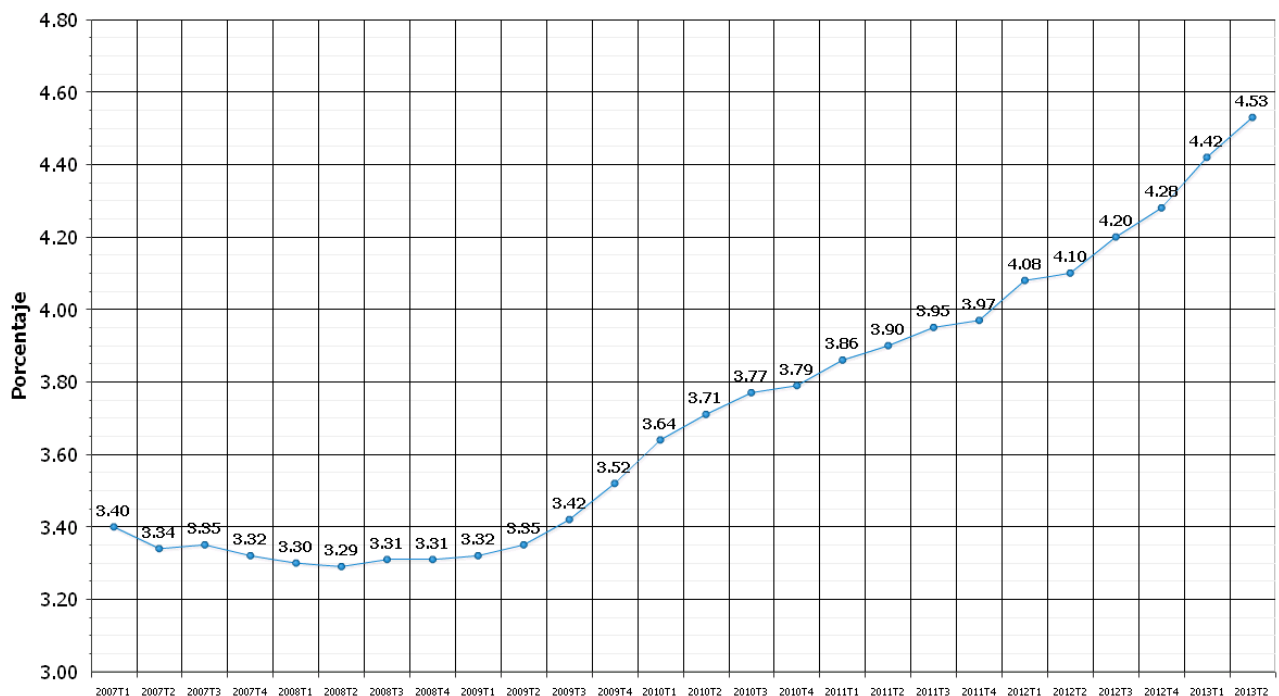
Por su parte, en la **Tabla y Gráfico 5.2**, se observa que la rentabilidad bruta del alquiler mantiene un crecimiento continuado, desde el 3,3% de principios de 2009 hasta situarse en el 4,5% del segundo trimestre de 2013.

Tabla 5.2. Rentabilidad bruta del alquiler (%).

	Rentabilidad
2009T1	3,3
2009T2	3,4
2009T3	3,4
2009T4	3,5
2010T1	3,6
2010T2	3,7
2010T3	3,8
2010T4	3,8
2011T1	3,9
2011T2	3,9
2011T3	4,0
2011T4	4,0
2012T1	4,1
2012 T2	4,1
2012 T3	4,2
2012T4	4,3
2013 T 1	4,4
2013 T2	4,5

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 con garantía hipotecaria, que se sitúa en 582.887 millones de euros, una cifra que, en el momento actual, casi triplica el crédito a la actividad inmobiliaria y multiplica por casi nueve al de la construcción, como puede observarse en la **Tabla y Gráficos 6.1**. El crédito para rehabilitación de vivienda representa actualmente el 4% del de adquisición de vivienda.

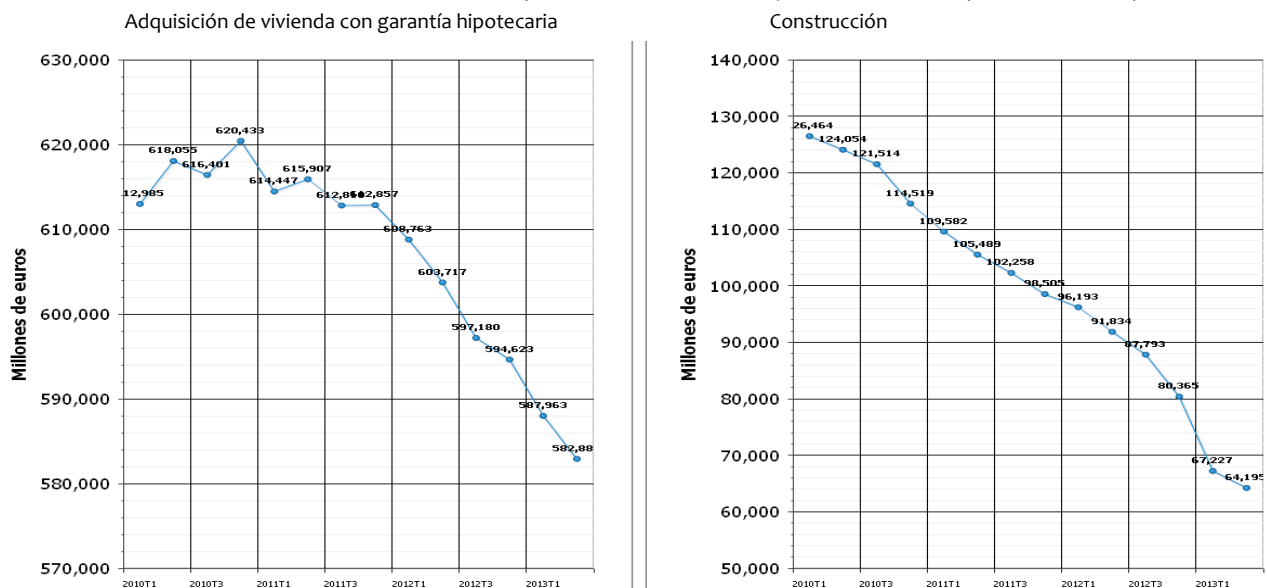
Tabla 6.1. Crédito inmobiliario vivo: totales en millones de euros y variación anual porcentual.

	Adquisición vivienda con garantía hipot.	Rehabilitación vivienda	Construcción	Actividad inmobiliaria	Variación anual (%)			
					Adq. vivienda	Rehab	Construc.	Act. Inmob.
mar-10	612.985	29.617	126.464	322.820	0,7	-0,2	-11,9	-0,4
jun-10	618.055	30.332	124.054	321.946	1,7	-1,0	-7,9	-0,8
sep-10	616.401	30.537	121.514	320.090	1,1	0,7	-9,3	-1,3
dic-10	620.433	30.348	114.519	315.782	1,4	1,8	-12,2	-2,2
mar-11	614.447	29.995	109.582	312.152	0,2	1,3	-13,3	-3,3
jun-11	615.907	30.622	105.489	308.425	-0,3	1,0	-15,0	-4,2
sep-11	612.810	30.625	102.258	303.506	-0,6	0,3	-15,8	-5,2
dic-11	612.657	29.902	98.546	298.323	-1,3	-1,5	-13,9	-5,5
mar-12	608.763	29.534	96.193	295.696	-0,9	-1,5	-12,2	-5,3
jun-12	603.717	29.493	91.869	286.942	-2,0	-3,7	-12,9	-7,0
sep-12	597.181	28.579	87.793	280.245	-2,6	-6,7	-14,1	-7,7
dic-12	594.623	28.079	80.365	220.039	-2,9	-6,1	-18,4	-26,2
mar-13	587.963	27.068	67.227	205.892	-3,4	-8,3	-30,1	-30,4
jun-13	582.887	24.734	64.195	198.431	-3,5	-16,1	-30,1	-30,8

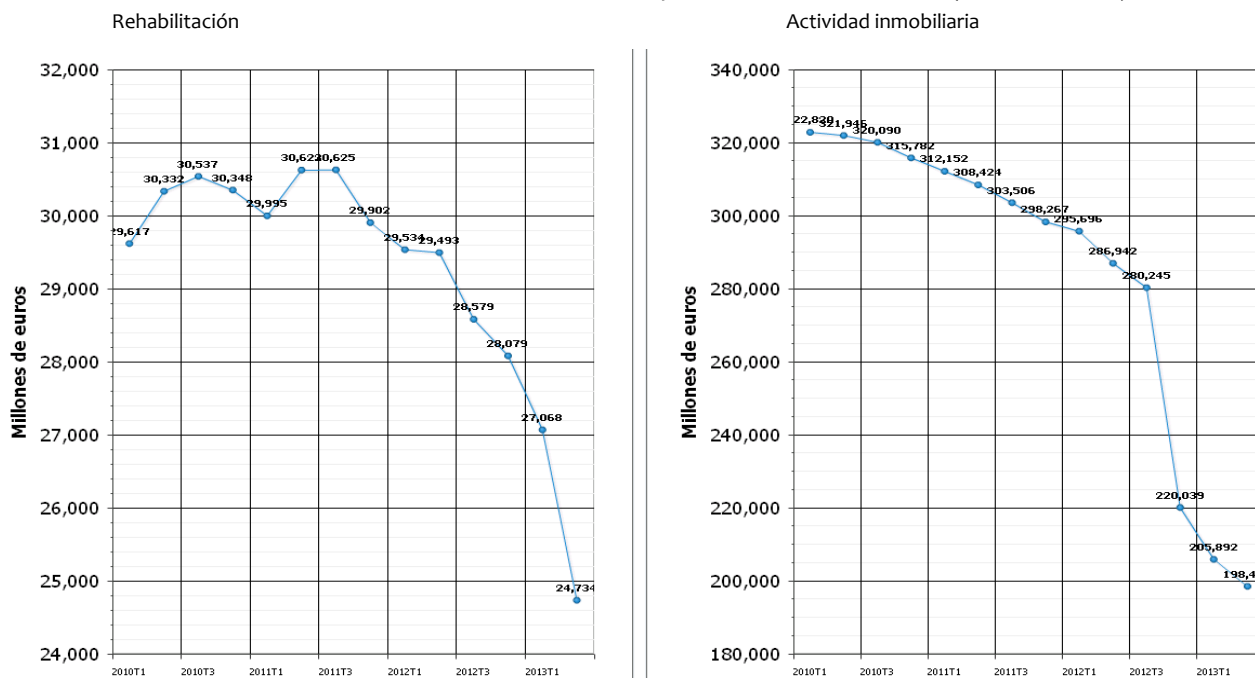
Fuente: Banco de España y elaboración propia

El saldo del crédito para adquisición de vivienda alcanzó el máximo a finales de 2010 con más de 620.000 millones de euros, habiéndose reducido en estos diez trimestres en un 6%, en tanto que el crédito a la actividad inmobiliaria y la construcción se ha reducido, en este mismo periodo, en un 37% y un 44% respectivamente. El crédito a la rehabilitación mantiene una cifra más estable, ya que se ha reducido sólo un 18,6%.

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 €).

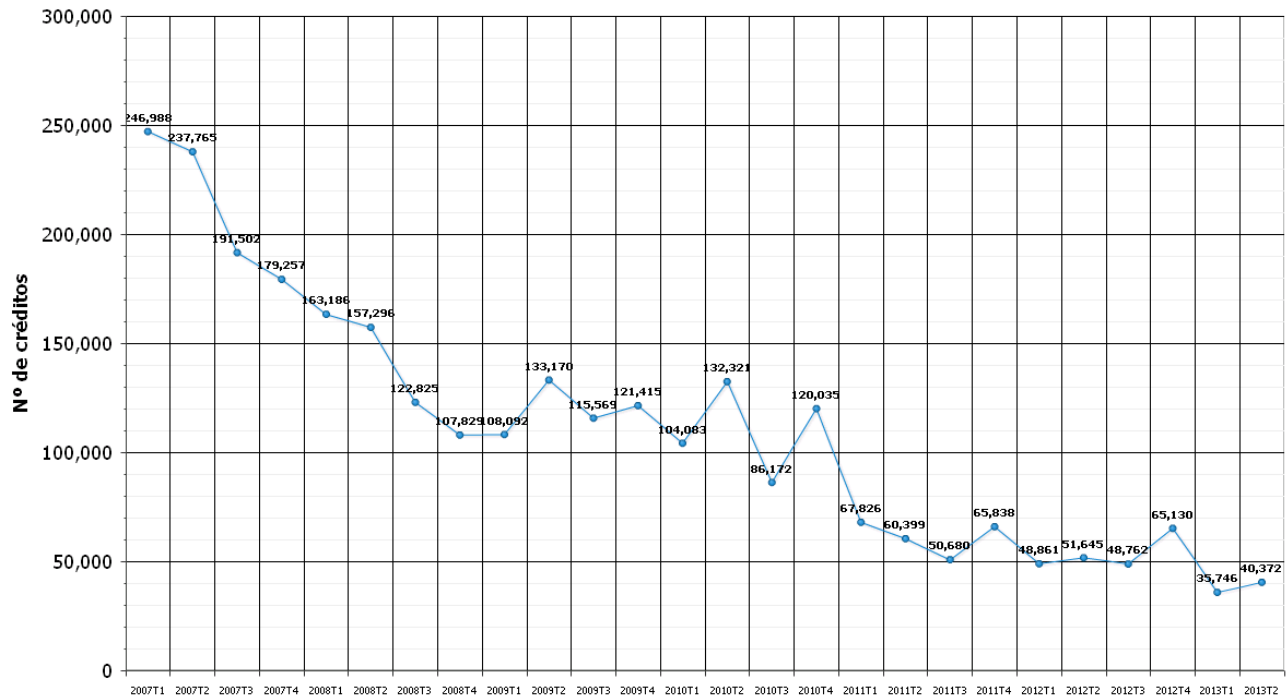
Fuente: Banco de España y elaboración propia

En la **Tabla y Gráfico 6.2** se presenta la información sobre número de créditos hipotecarios para la adquisición de vivienda. En el último trimestre el número de operaciones aumenta con respecto al trimestre anterior, con 40.372 préstamos hipotecarios, y una variación anual negativa cercana al 22%.

Tabla 6.2. Préstamos hipotecarios nuevos para adquisición de vivienda.

	Nº total de créditos	Variación anual (%)
2009T1	108.092	-33,8
2009T2	133.170	-15,3
2009T3	115.569	-5,9
2009T4	121.415	12,6
2010T1	104.083	-3,7
2010T2	132.321	-0,6
2010T3	86.172	-25,4
2010T4	120.035	-1,1
2011T1	67.826	-34,8
2011T2	60.399	-54,4
2011T3	50.680	-41,2
2011T4	65.838	-45,2
2012T1	48.861	-28,0
2012T2	51.645	-14,5
2012T3	48.762	-3,8
2012T4	65.130	-1,1
2013 T1	35.746	-26,8
2013 T2	40.372	-21,8

Fuente: Banco de España y elaboración propia

Gráfico 6.2. Préstamos hipotecarios nuevos para adquisición de vivienda.

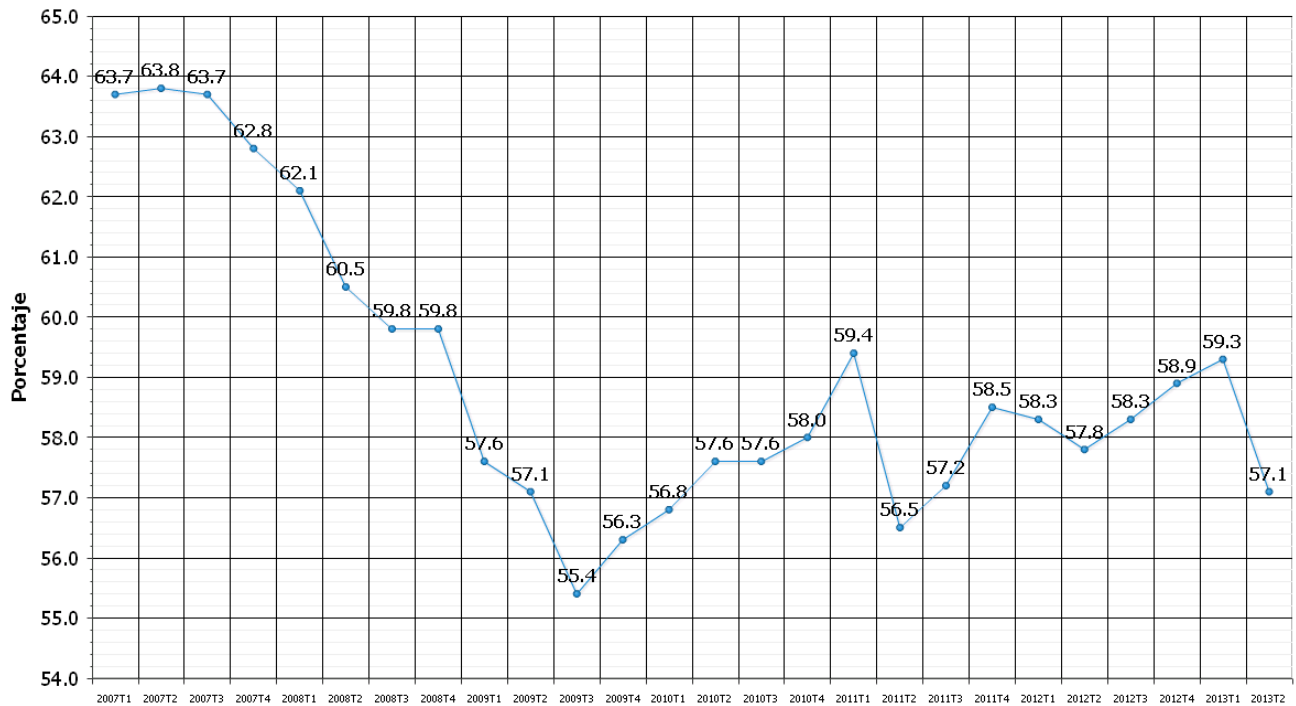
Fuente: Banco de España y elaboración propia

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 segundo trimestre de 2013 es de 57,1%.

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

	Relación préstamo/valor
2009T1	57,6
2009T2	57,1
2009T3	55,4
2009T4	56,3
2010T1	56,8
2010T2	57,6
2010T3	57,6
2010T4	58,0
2011T1	59,4
2011T2	56,5
2011T3	57,2
2011T4	58,5
2012T1	58,3
2012T2	57,8
2012T3	58,3
2012T4	58,9
2013 T1	59,3
2013 T2	57,1

Fuente: Banco de España

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

Fuente: Banco de España

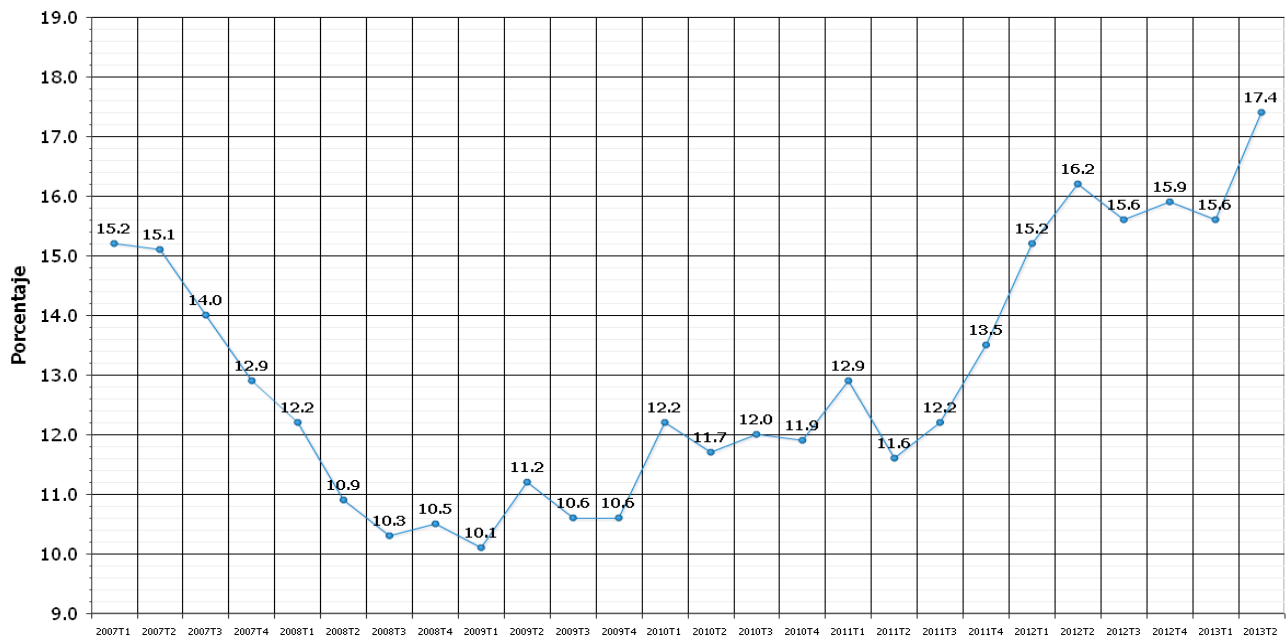
En la **Tabla y Gráfico 6.4** puede comprobarse que la proporción de créditos que superan el 80%, en la relación préstamo / valor, ha aumentado en el año 2012 y se mantiene en el 17,4% en el segundo trimestre de 2013, frente al mínimo del 10% de 2009 y el máximo del 18% que se produjo en 2006.

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%
2009T1	10,1
2009T2	11,2
2009T3	10,6
2009T4	10,6
2010T1	12,2
2010T2	11,7
2010T3	12,0
2010T4	11,9
2011T1	12,9
2011T2	11,6
2011T3	12,2
2011T4	13,5
2012T1	15,2
2012T2	16,2
2012T3	15,6
2012T4	15,9
2013 T1	15,6
2013 T2	17,4

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

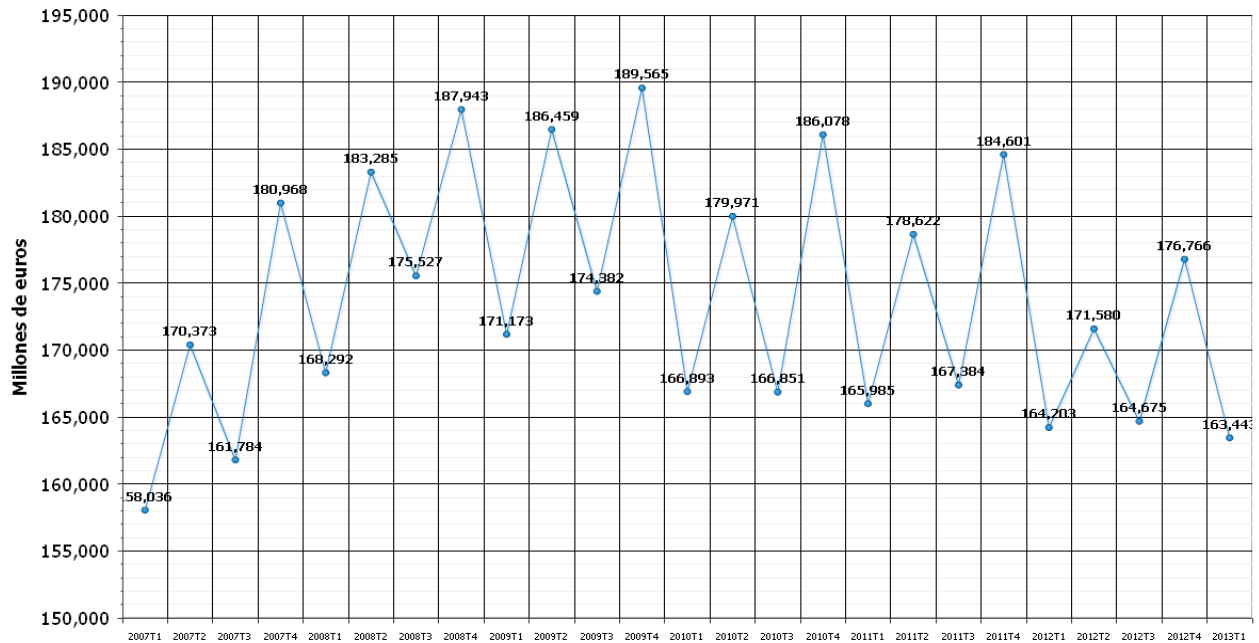
La accesibilidad económica a la adquisición de vivienda.

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. Se observa que la renta del segundo y cuarto trimestre de 2012, es la más baja de todos los segundos y cuartos trimestres del periodo recesivo. El último dato conocido es el primer trimestre de 2013, con 163.443 millones de euros, cifra prácticamente igual a la de hace un año.

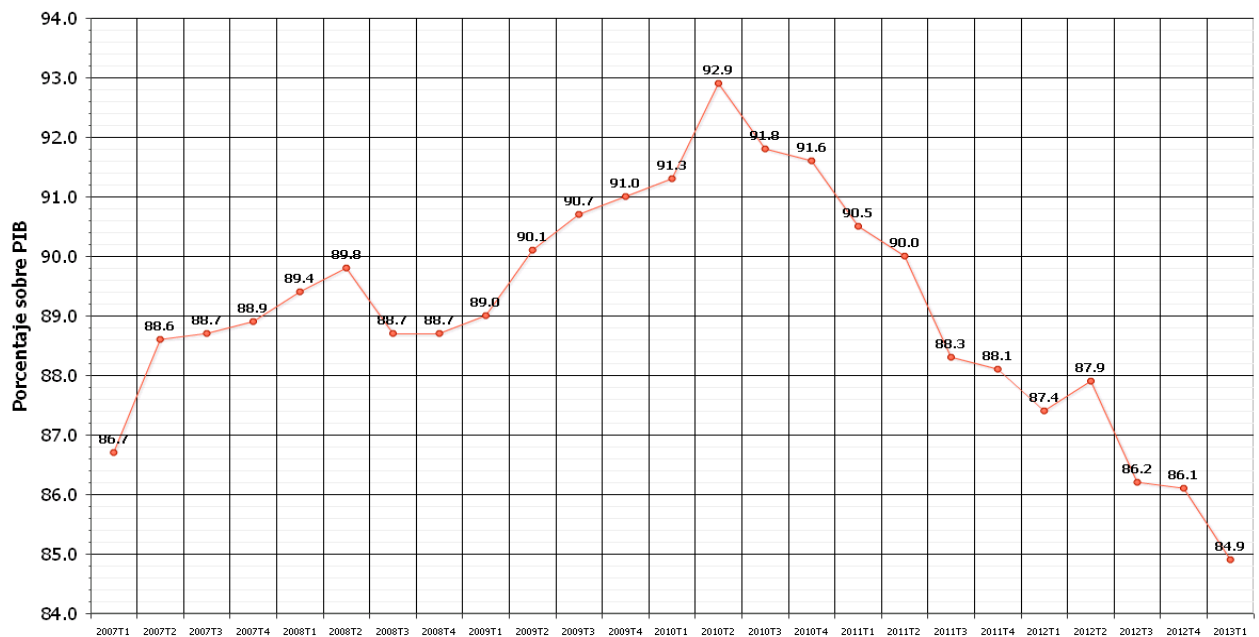
Tabla 6.5. Situación económica de los hogares.

	Renta bruta disponible de los hogares (Millones €)	Variación anual (%)	Endeudamiento de los hogares (% PIB)
2009T1	171.173	1,7	89,0
2009T2	186.459	1,7	90,1
2009T3	174.382	-0,7	90,7
2009T4	189.565	0,9	91,0
2010T1	166.893	-2,5	91,3
2010T2	179.971	-3,5	92,9
2010T3	166.851	-4,3	91,8
2010T4	186.078	-1,8	91,7
2011T1	165.985	-0,5	90,5
2011T2	178.622	-0,7	90,0
2011T3	167.384	0,3	88,3
2011T4	184.601	-0,8	87,9
2012T1	164.203	-1,1	87,4
2012T2	171.580	-3,9	87,9
2012T3	164.675	-1,6	86,2
2012T4	176.766	-4,2	86,1
2013 T1	163.443	-0,5	84,9
2013 T2	s.d.		

Fuente: Banco de España

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 41% a finales de 2008, descendió en un año hasta el 28%, debido fundamentalmente a la reducción del precio de la vivienda, y se mantiene en el entorno del 30% en los tres últimos años a pesar del descenso continuado de los precios, debido a las difíciles condiciones salariales.

Como puede verse en el indicador que relaciona renta del hogar y precio de la vivienda, la situación se estabilizó, por disminución de ambos conceptos, en 2009 y 2010. Si bien, la falta de financiación y el empeoramiento de la renta de los hogares puede impedir que la ligera mejora de las condiciones de asequibilidad se convierta en accesibilidad real a la vivienda en

compra. En cualquier caso, se puede destacar que el número de años necesarios para la compra de una vivienda, en relación con la renta disponible por hogar, ha descendido desde los 7,5 años de renta, a comienzo de 2008, hasta los 5,7 del segundo trimestre de 2013.

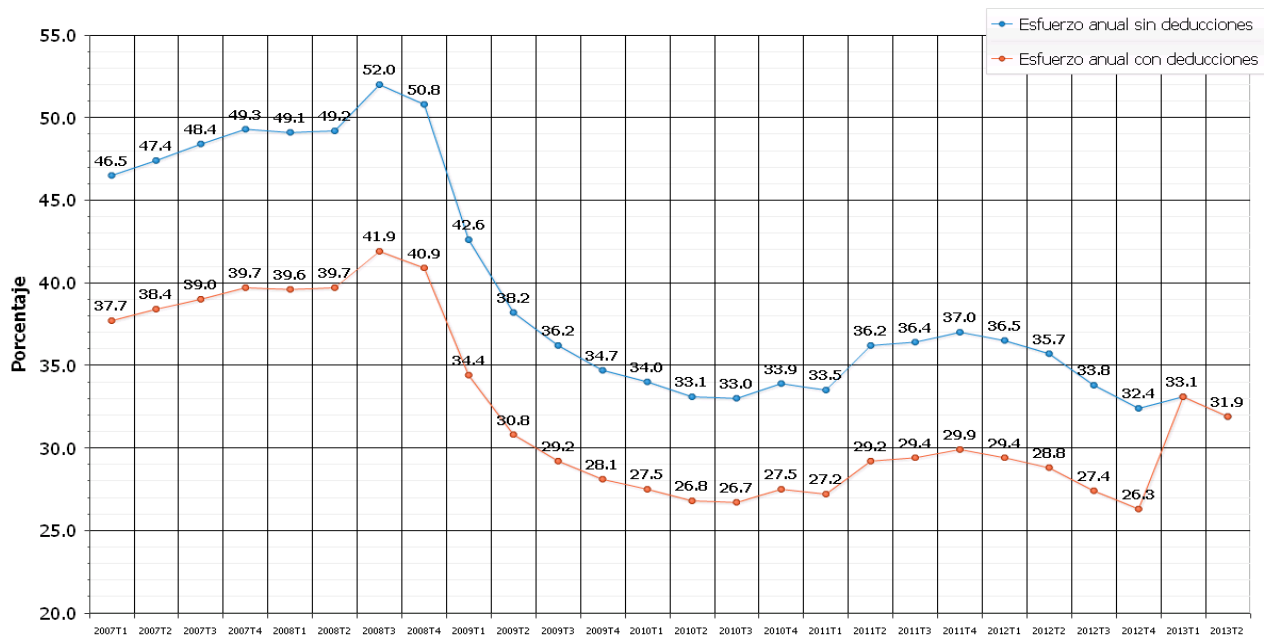
Por su parte, el esfuerzo económico se sitúa en el segundo trimestre del año en el 32% de la renta disponible por hogar, igualándose el dato con deducciones, y sin deducciones, al haber desaparecido las deducciones por vivienda en enero de 2013.

Tabla 6.6. Accesibilidad económica de la vivienda.

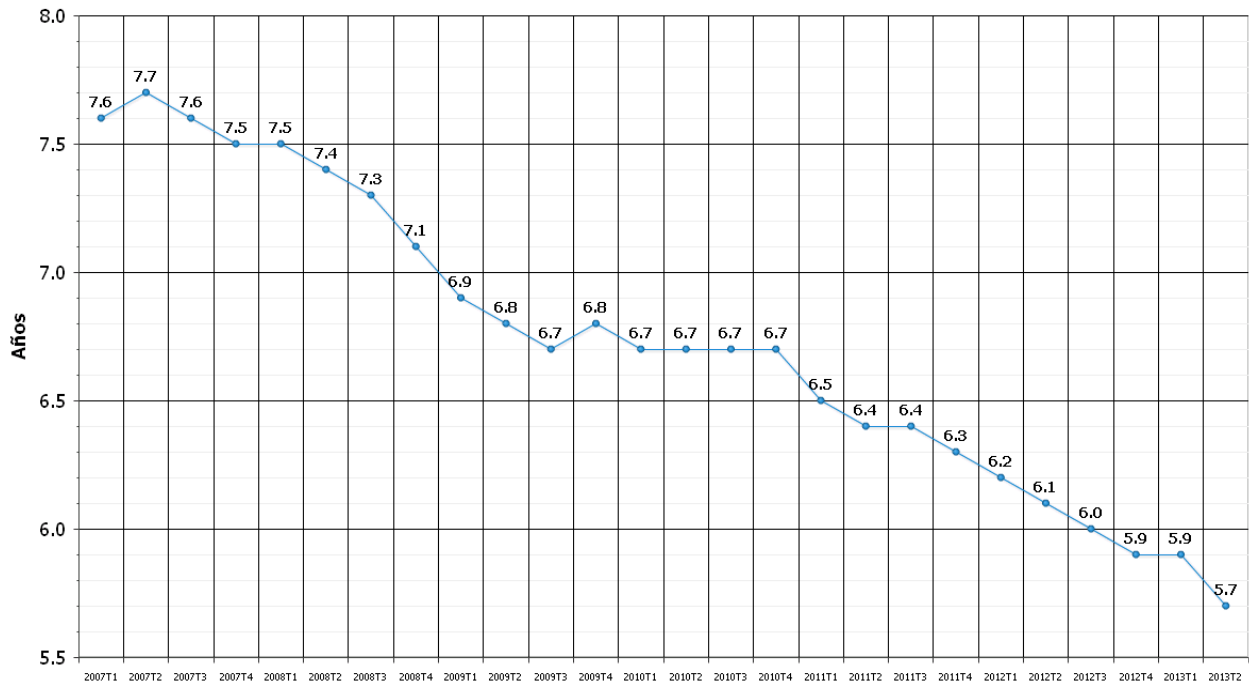
	Relación precio vivienda /renta hogar años	Esfuerzo anual sin deducciones %	Esfuerzo anual con deducciones %
2009T1	6,9	42,6	34,4
2009T2	6,8	38,2	30,8
2009T3	6,7	36,2	29,2
2009T4	6,8	34,7	28,1
2010T1	6,7	34,0	27,5
2010T2	6,7	33,1	26,8
2010T3	6,7	33,0	26,7
2010T4	6,7	33,8	27,3
2011T1	6,5	33,5	27,2
2011T2	6,4	36,2	29,2
2011T3	6,4	36,4	29,4
2011T4	6,3	36,6	29,5
2012T1	6,2	36,5	29,4
2012T2	6,1	35,7	28,8
2012T3	6,0	33,8	27,4
2012T4	5,9	32,4	26,3
2013 T1	5,9	33,1	33,1
2013 T2	5,7	31,9	31,9

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

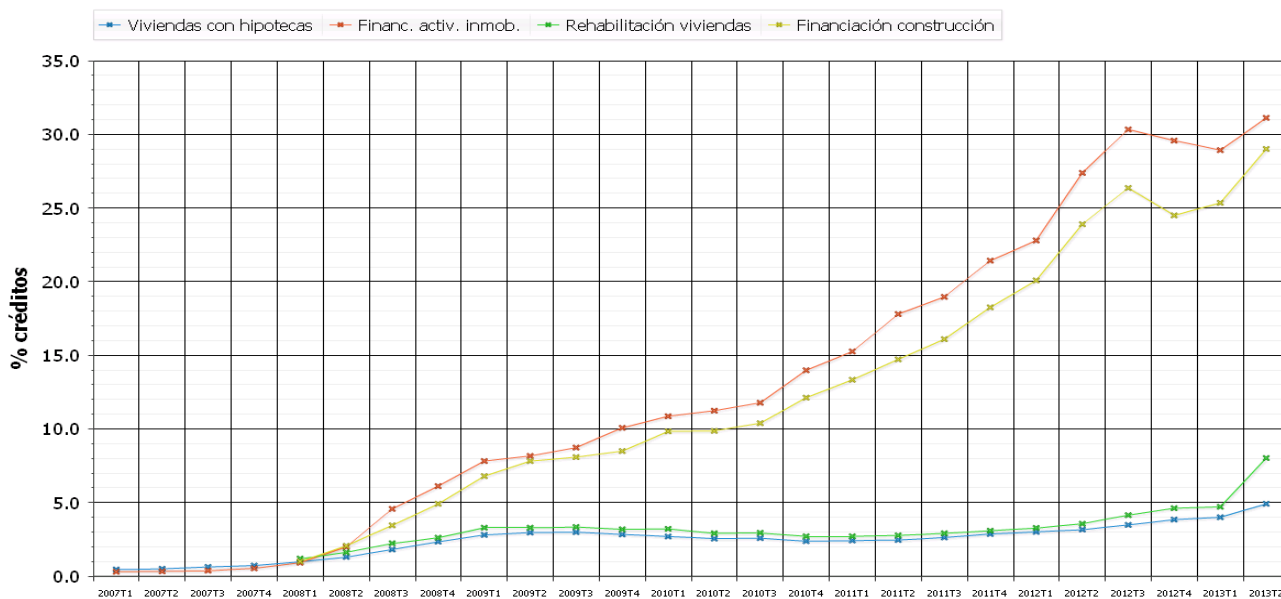
La información sobre créditos dudosos, con datos del Banco de España, se recoge en la **Tabla y Gráfico 7.1**. Se puede destacar que ha continuado el ligero aumento de la dudosidad en los créditos a los hogares para la adquisición de vivienda, que alcanzó en junio de 2013 el 4,91%, y en rehabilitación, que aumenta de manera importante alcanzando el 8%. En el caso de constructores y promotores inmobiliarios, que a principios de 2008 tenían un porcentaje de créditos dudosos que representaba apenas el 1%, el incremento ha sido mucho más elevado en los últimos tres años, llegando a registrar en junio de 2013 valores del 29% y del 31%, respectivamente.

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

	% dudoso: adquisición vivienda	% dudoso: rehabilitación vivienda	% dudoso: construcción	% dudoso: actividad inmobiliaria
mar-09	2,80	3,29	6,79	7,82
jun-09	2,97	3,29	7,82	8,17
sep-09	2,99	3,34	8,08	8,73
dic-09	2,84	3,19	8,49	10,08
mar-10	2,70	3,21	9,84	10,86
jun-10	2,56	2,92	9,87	11,24
sep-10	2,58	2,94	10,39	11,78
dic-10	2,38	2,71	12,13	13,98
mar-11	2,42	2,71	13,33	15,26
jun-11	2,46	2,77	14,73	17,80
sep-11	2,63	2,91	16,09	18,97
dic-11	2,87	3,09	18,25	21,42
mar-12	3,01	3,27	20,09	22,80
jun-12	3,16	3,56	23,90	27,39
sep-12	3,49	4,15	26,36	30,33
dic-12	3,84	4,62	24,50	29,58
mar-13	4,00	4,72	25,35	28,93
jun-13	4,91	8,02	29,01	31,12

Fuente: Banco de España

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



Fuente: Banco de España

Finalmente, se incluyen en la **Tabla y Gráfico 7.2** 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. A la fecha de cierre de este boletín no se habían publicado datos del segundo trimestre, repitiéndose los comentarios del anterior.

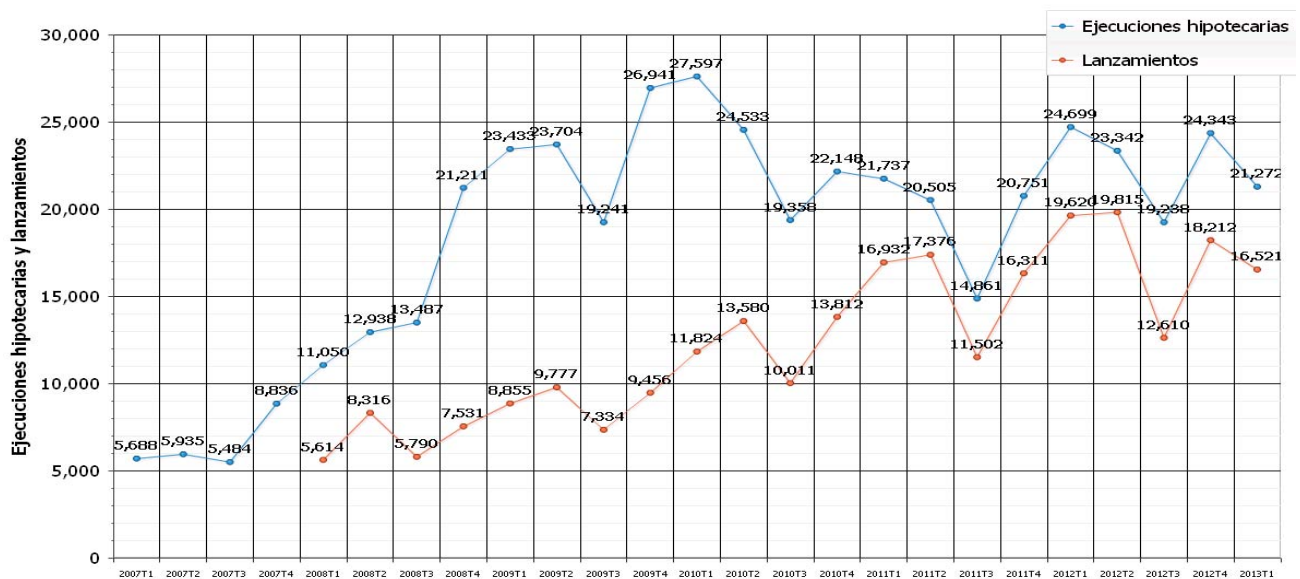
La ejecución de hipotecas alcanzó un máximo de 27.597 actuaciones en el primer trimestre de 2010, para descender hasta 14.681 en el tercer trimestre de 2011 y repuntar de nuevo en el año 2012, situándose en 21.272 en el primer trimestre de 2013. Los lanzamientos han mostrado un crecimiento más continuado desde 2008, pasando de 5.600 a superar los 19.000 trimestrales, si bien, en el dato del último trimestre conocido se sitúan en los 16.521. 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 (%)
2009 T1	23.433	112,1	8.855	57,7
T2	23.704	83,2	9.777	17,6
T3	19.241	42,7	7.334	26,7
T4	26.941	27,0	9.456	25,6
2010 T1	27.597	17,8	11.824	33,5
T2	24.533	3,5	13.580	38,9
T3	19.358	0,6	10.011	36,5
T4	22.148	-17,8	13.812	46,1
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

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

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.

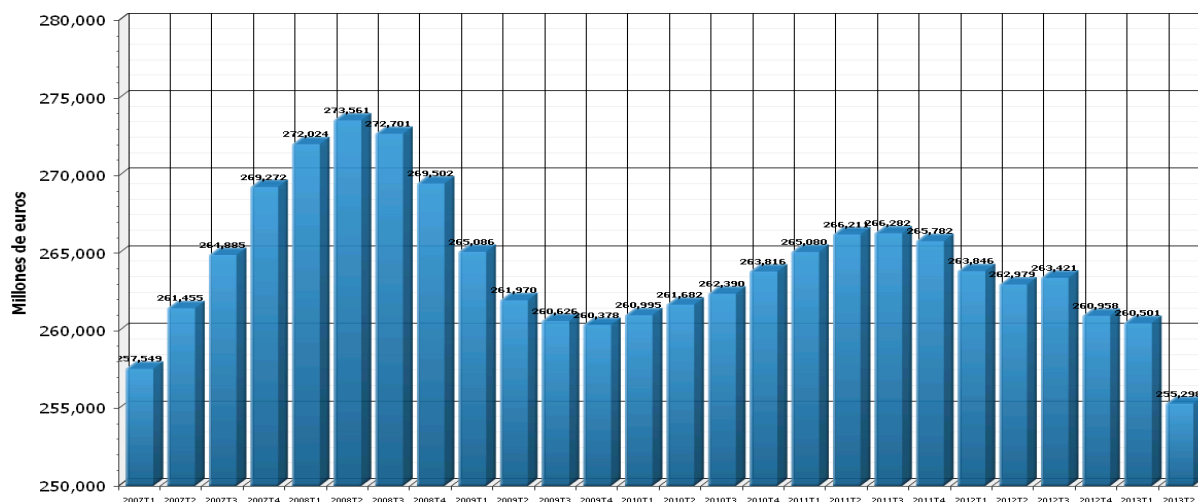
En la **Tabla y Gráficos 8.1** se recogen los valores trimestrales, a precios corrientes, de los indicadores señalados anteriormente. Los datos del segundo trimestre de 2013 presentan una variación anual en el PIB del -2,9%, y valores de FBCF, en las diferentes modalidades, con variación anual negativa, destacando el de vivienda con un -24,8%. Por otra parte la participación en el PIB del FBCF de la construcción ha bajado del 18% en el inicio de 2009, al 9,9% en el segundo trimestre de 2013.

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

	Unidades: Millones de euros y tasas (Precios corrientes)										Participación en PIB		
	Datos Base					Variación anual							
	PIB	FBCF	FBCF Constr.	FBCF Viv.	FBCF Otros	PIB	FBCF	FBCF Constr.	FBCF Viv.	FBCF Otros	FBCF Constr.	FBCF Viv.	FBCF Otros
2009TI	265.086	66.024	47.745	23.653	24.092	-2,6	-18,8	-16,8	-26,0	-5,4	18,0	8,9	9,1
2009TII	261.970	60.945	43.876	21.658	22.218	-4,2	-24,2	-22,2	-29,7	-13,0	16,7	8,3	8,5
2009TIII	260.626	60.704	42.893	20.371	22.522	-4,4	-21,5	-21,4	-28,9	-13,2	16,5	7,8	8,6
2009TIV	260.378	59.723	41.524	19.421	22.103	-3,4	-18,2	-19,8	26,3	-13,1	15,9	7,5	8,5
2010TI	260.995	59.724	41.370	19.584	21.786	-1,5	-9,5	-13,4	-17,2	-9,6	15,9	7,5	8,3
2010TII	261.682	58.337	39.647	18.864	20.783	-0,1	-4,3	-9,6	-12,9	-6,5	15,2	7,2	7,9
2010TIII	262.390	57.920	38.919	18.238	20.681	0,7	-4,6	-9,3	-10,5	-8,2	14,8	7,0	7,9
2010TIV	263.816	57.534	38.057	17.771	20.286	1,3	-3,7	-8,3	-8,5	-8,2	14,4	6,7	7,7
2011TI	265.080	57.473	37.486	17.904	19.582	1,6	-3,8	-9,4	-8,6	-10,1	14,1	6,8	7,4
2011TII	266.211	56.288	36.569	17.265	19.304	1,7	-3,5	-7,8	-8,5	-7,1	13,7	6,5	7,3
2011TIII	266.282	55.977	35.984	16.876	19.108	1,5	-3,4	-7,5	-7,5	-7,6	13,5	6,3	7,2
2011TIV	265.782	54.225	34.760	16.390	18.370	0,7	-5,8	-8,7	-7,8	-9,4	13,1	6,2	6,9
2012TI	263.846	53.024	33.242	15.844	17.398	-0,5	-7,7	-11,3	-11,5	-11,2	12,6	6,0	6,6
2012TII	262.979	50.600	31.470	14.991	16.479	-1,2	-10,1	-13,9	-13,2	-14,6	12,0	5,7	6,3
2012TIII	263.421	49.549	30.139	14.368	15.771	-1,1	-11,5	-16,2	-14,9	-17,5	11,4	5,5	6,0
2012TIV	260.958	47.523	28.964	13.852	15.112	-1,8	-12,4	-16,7	-15,5	-17,7	11,1	5,3	5,8
2013TI	260.501	46.891	27.962	13.242	14.720	-1,3	-11,6	-15,9	-16,4	-15,4	10,7	5,1	5,7
2013TII	255.298	44.414	25.280	11.270	14.010	-2,9	-12,2	-19,7	-24,8	-15,0	9,9	4,4	5,5

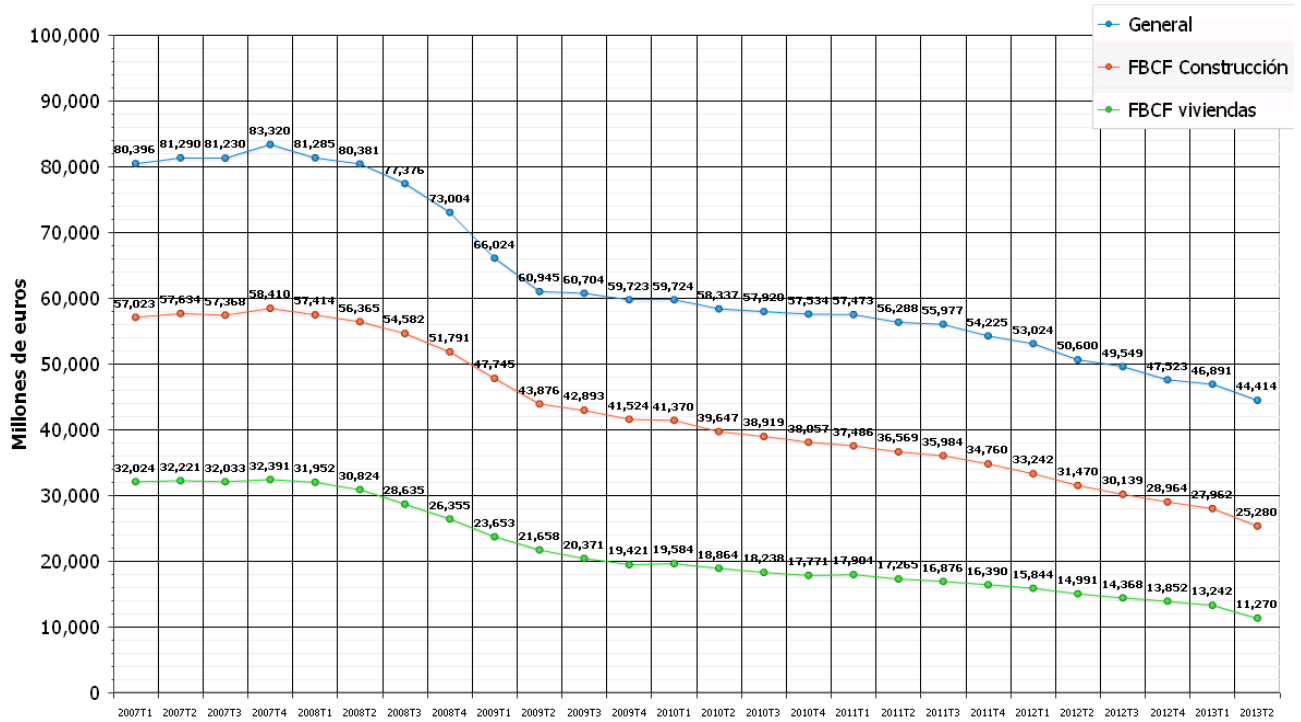
Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España

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



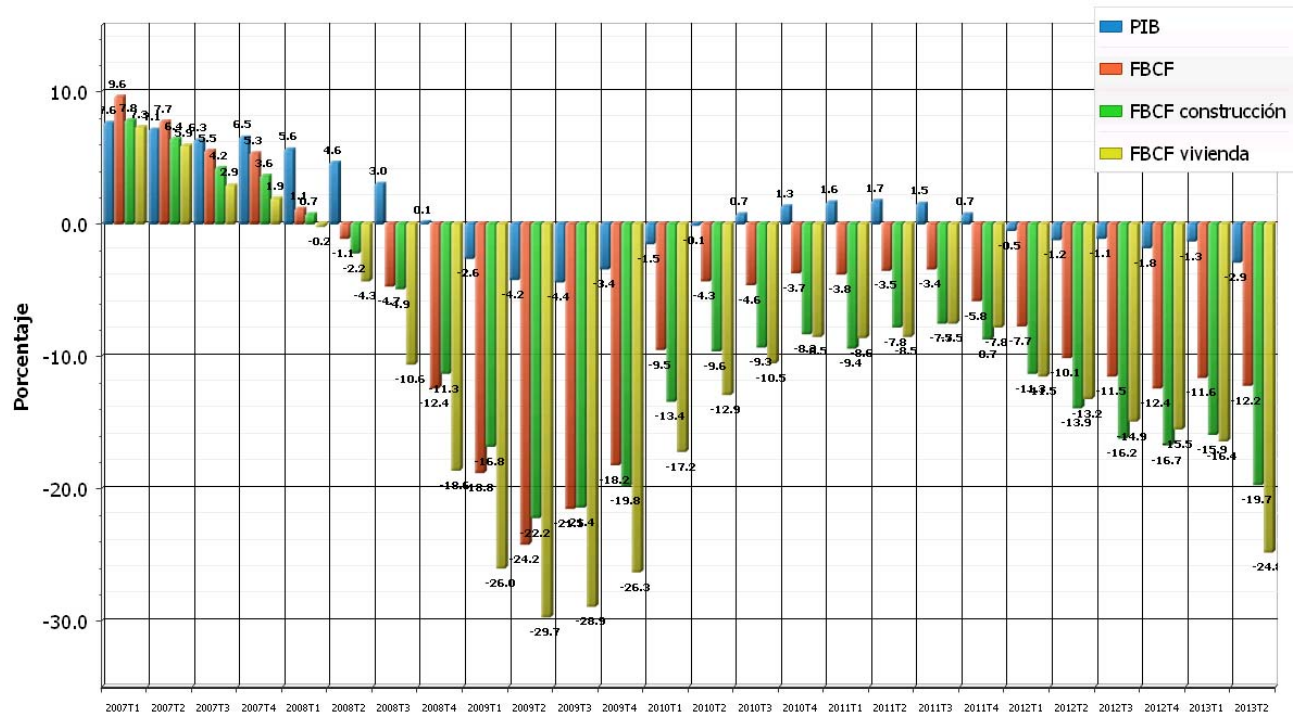
Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España

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.

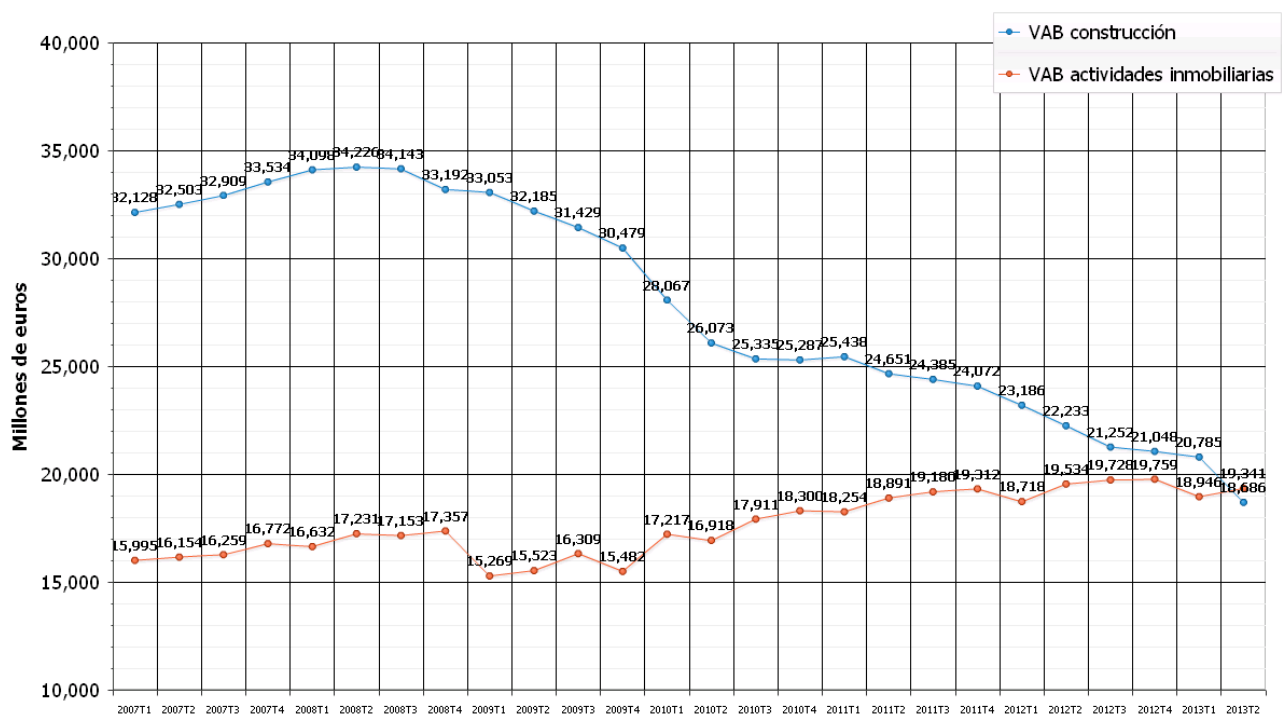


Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España

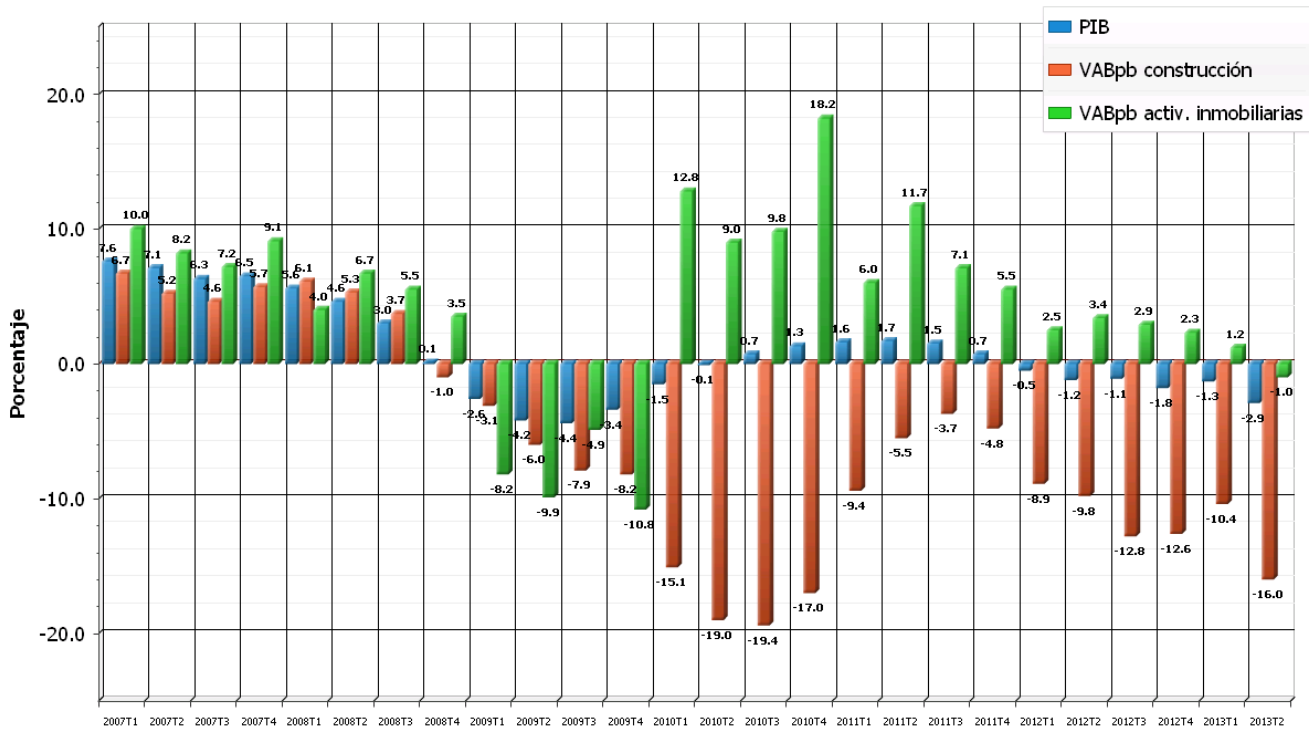
Tabla 8.2. Valor Añadido Bruto (Millones de euros y tasas a precios corrientes).

	Datos base (millones de euros)			Variación anual %			Participación PIB %	
	PIB	VaB Constr.	VaB Act. Inmob.	PIB	VaB Constr.	VaB Act. Inm.	VaB Constr.	VaB Act. Inm.
2009TI	265.086	33.053	15.269	-2,6	-3,1	-8,2	12,5	5,8
2009TII	261.970	32.185	15.523	-4,2	-6,0	-9,9	12,3	5,9
2009TIII	260.626	31.429	16.309	-4,4	-7,9	-4,9	12,1	6,3
2009TIV	260.378	30.479	15.482	-3,4	-8,2	-10,8	11,7	5,9
2010TI	260.995	28.067	17.217	-1,5	-15,1	12,8	10,8	6,6
2010TII	261.682	26.073	16.918	-0,1	-19,0	9,0	10,0	6,5
2010TIII	262.390	25.335	17.911	0,7	-19,4	9,8	9,7	6,8
2010TIV	263.816	25.287	18.300	1,3	-17,0	18,2	9,6	6,9
2011TI	265.080	25.438	18.254	1,6	-9,4	6,0	9,6	6,9
2011TII	266.211	24.651	18.891	1,7	-5,5	11,7	9,3	7,1
2011TIII	266.282	24.385	19.180	1,5	-3,7	7,1	9,2	7,2
2011TIV	265.782	24.072	19.312	0,7	-4,8	5,5	9,1	7,3
2012TI	263.846	23.186	18.718	-0,5	-8,9	2,5	8,8	7,1
2012TII	262.979	22.233	19.534	-1,2	-9,8	3,4	8,5	7,4
2012TIII	263.421	21.252	19.728	-1,1	-12,8	2,9	8,1	7,5
2012TIV	260.958	21.048	19.759	-1,8	-12,6	2,3	8,1	7,6
2013TI	260.501	20.785	18.946	-1,3	-10,4	1,2	8,0	7,3
2013TII	255.298	18.686	19.341	-2,9	-16,0	-1,0	7,3	7,6

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 cuanto al empleo cabe destacar que en cuatro años y medio se han reducido 2,4 millones de empleos, como puede observarse en la **Tabla 8.3**. Concretamente, en el sector de la construcción la disminución ha sido de 1 millón de empleos.

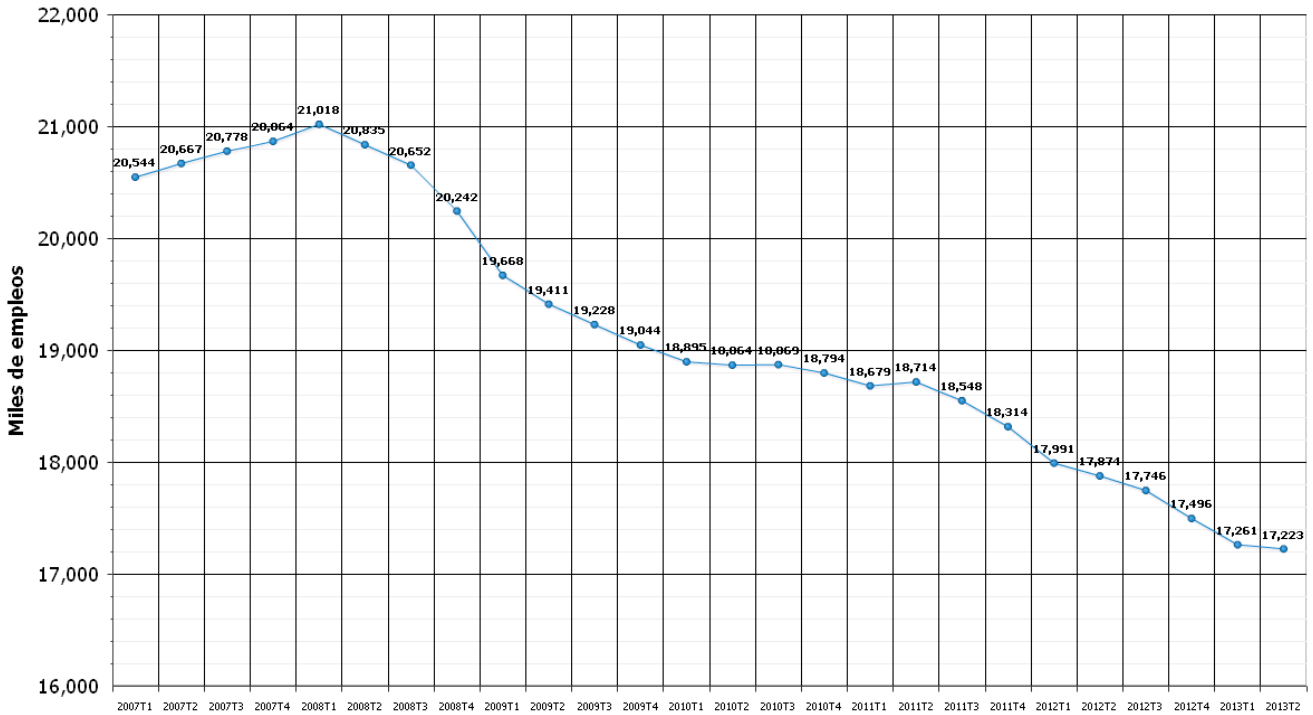
En el segundo trimestre de 2013 el número de ocupados era de 17,22 millones, de los que casi el 6% correspondía a la construcción, y el 1% a actividades inmobiliarias. En el **Gráfico 8.3.c** se puede observar que en el último trimestre la actividad inmobiliaria es la que tiene una caída mas pronunciada.

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 Inm.	Construc	Act. Inm.
2009TI	19.668	2.018	204	-6,4	-25,3	-10,1	10,3	1,0
2009TII	19.411	1.930	201	-6,8	-24,2	-12,2	9,9	1,0
2009TIII	19.228	1.859	203	-6,9	-22,1	-9,8	9,7	1,1
2009TIV	19.044	1.836	204	-5,9	-16,2	-9,3	9,6	1,1
2010TI	18.895	1.695	185	-3,9	-16,0	-9,3	9,0	1,0
2010TII	18.864	1.700	185	-2,8	-11,9	-8,0	9,0	1,0
2010TIII	18.869	1.680	200	-1,9	-9,6	-1,5	8,9	1,1
2010TIV	18.794	1.608	204	-1,3	-12,4	0,0	8,6	1,1
2011TI	18.679	1.516	211	-1,1	-10,6	14,1	8,1	1,1
2011TII	18.714	1.440	216	-0,8	-15,3	16,8	7,7	1,2
2011TIII	18.548	1.382	206	-1,7	-17,7	3,0	7,5	1,1
2011TIV	18.314	1.301	231	-2,6	-19,1	13,2	7,1	1,3
2012TI	17.991	1.206	218	-3,7	-20,5	3,3	6,7	1,2
2012TII	17.874	1.177	228	-4,5	-18,3	5,3	6,6	1,3
2012TIII	17.746	1.125	211	-4,3	-18,6	2,5	6,3	1,2
2012TIV	17.496	1.078	219	-4,5	-17,1	-5,2	6,2	1,3
2013TI	17.261	1.040	201	-4,1	-13,7	-7,8	6,0	1,2
2013TII	17.223	1.004	173	-3,6	-14,7	-23,8	5,8	1,0

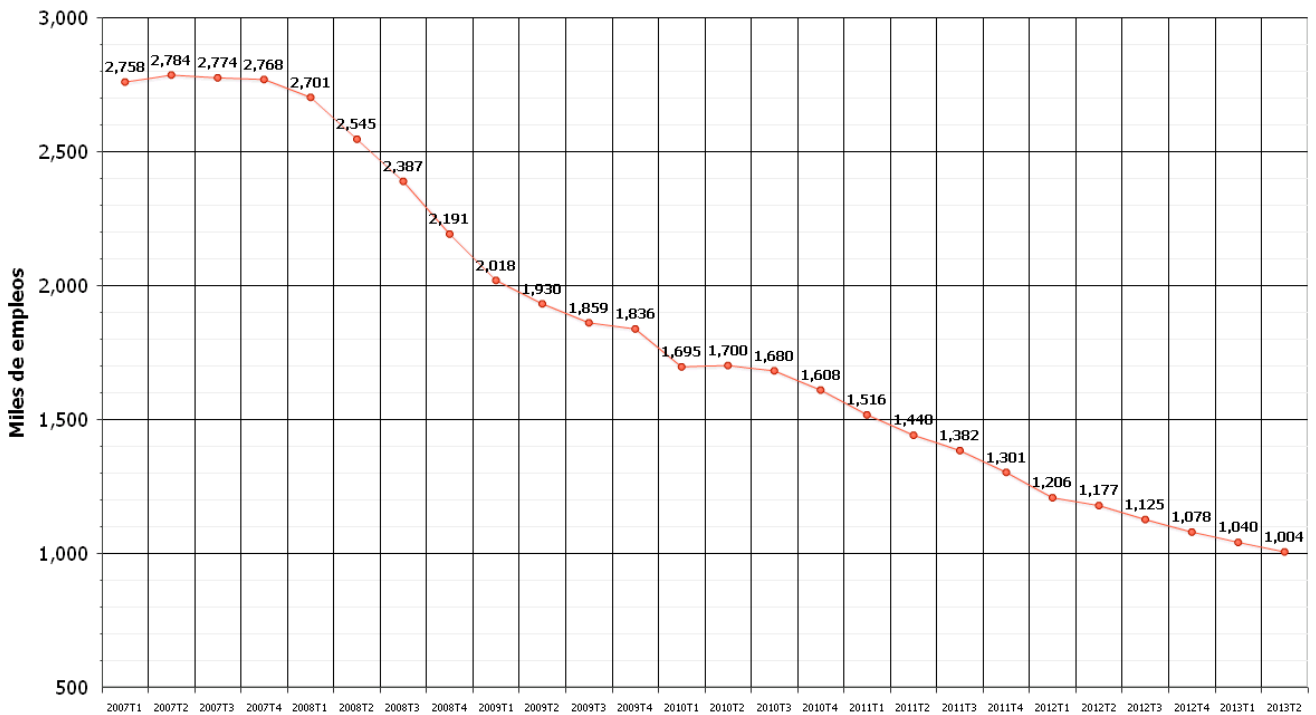
Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

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



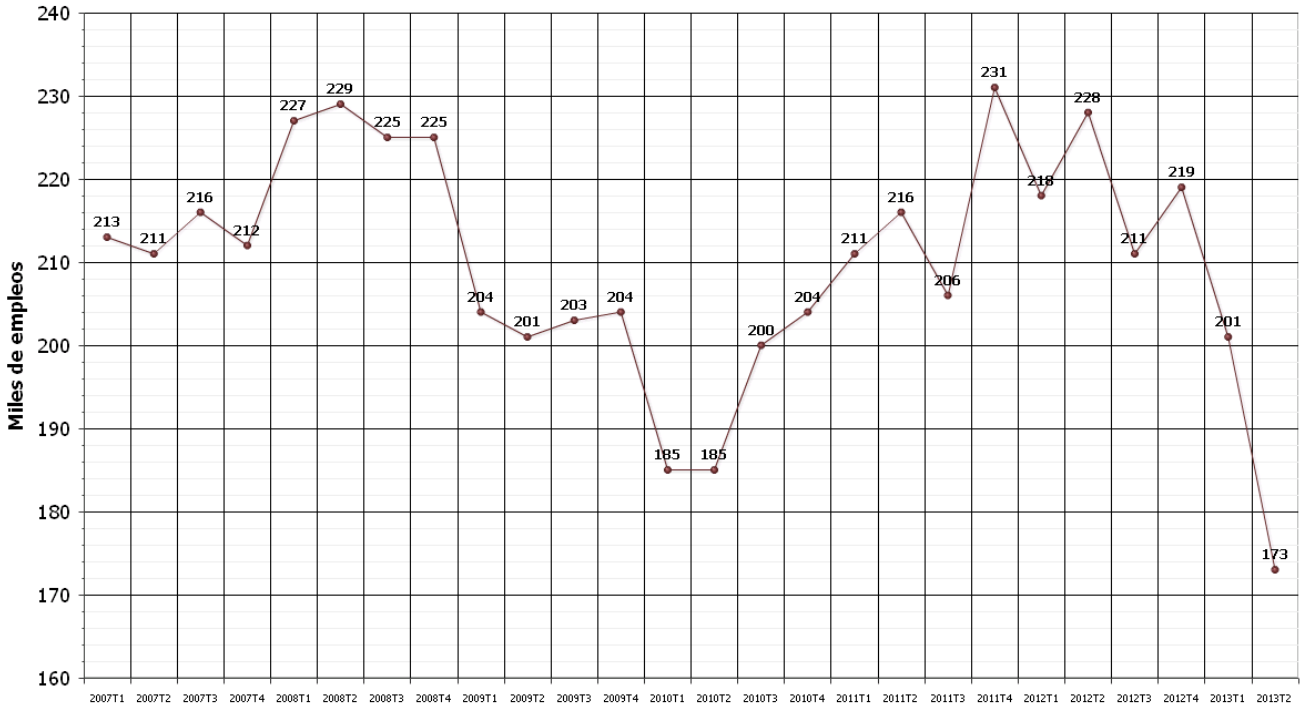
Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

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



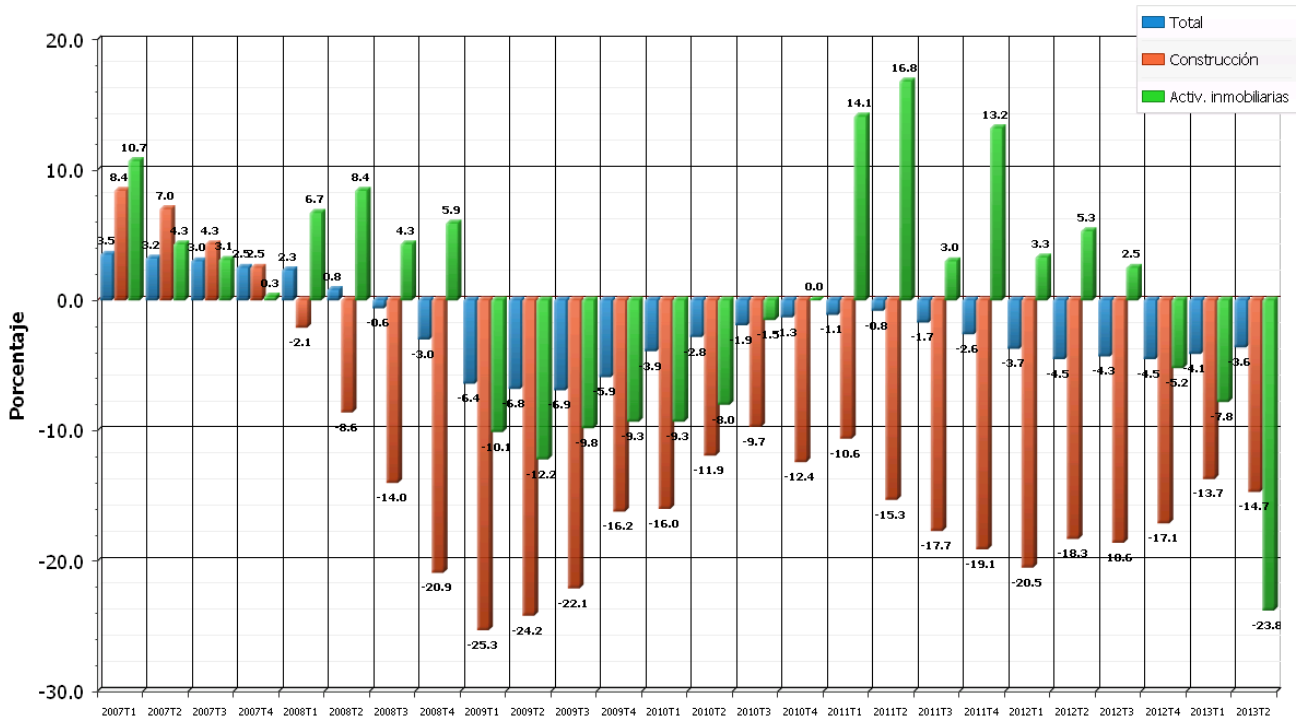
Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

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