

# OBSERVATORIO DE VIVIENDA Y SUELO

Boletín núm. 2  
Segundo trimestre 2012



GOBIERNO  
DE ESPAÑA

MINISTERIO  
DE FOMENTO

DIRECCIÓN GENERAL  
DE ARQUITECTURA,  
VIVIENDA Y SUELO



# OBSERVATORIO DE VIVIENDA Y SUELO

Boletín núm. 2  
Segundo trimestre 2012



2012

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

Tienda virtual de publicaciones del Ministerio de Fomento:  
**[www.fomento.es](http://www.fomento.es)**

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

NIPO Línea: 161-12-069-X



<b>0. PRESENTACIÓN.....</b>	<b>6</b>
<b>1. ACTIVIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN Y DE LA PROMOCIÓN RESIDENCIAL.....</b>	<b>7</b>
<b>2. MERCADO DE LA VIVIENDA: PRECIOS Y TRANSACCIONES.....</b>	<b>11</b>
<b>3. MERCADO DEL SUELO. PRECIOS Y TRANSACCIONES.....</b>	<b>23</b>
<b>4. FINANCIACIÓN Y ACCESO A LA VIVIENDA.....</b>	<b>27</b>
<b>5. CREDITOS DUDOSOS Y LANZAMIENTOS.....</b>	<b>35</b>
<b>6. REHABILITACIÓN.....</b>	<b>38</b>
<b>7. ALQUILER DE VIVIENDA.....</b>	<b>41</b>
<b>8. SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN.....</b>	<b>43</b>

19 de octubre de 2012

## o. PRESENTACIÓN.

Este nuevo boletín del Observatorio de Vivienda y Suelo del Ministerio de Fomento, correspondiente al segundo trimestre de 2012, presenta algunas novedades respecto al anterior, incorporando más información en los capítulos: 2 (riqueza inmobiliaria de los hogares e inversión extranjera), 4 (Relación préstamo/ valor en los créditos hipotecarios y accesibilidad económica a la vivienda) y 7 (Rentabilidad bruta por alquiler).

### La situación del mercado de la vivienda

La información recogida y analizada en el presente número, permite valorar la situación de la actividad de construcción residencial y el mercado inmobiliario, que en el último año manifiesta las tendencias que se describen a continuación.

La demanda según se manifiesta a través de las transacciones escrituradas ha superado las 80.000 unidades en el último trimestre, con una tasa interanual de decrecimiento del -11,6%, y alcanzado 333.000 compraventas en los últimos cuatro, manteniendo la tónica de ligero descenso del año 2011. Se observa que las transacciones decrecen menos (-3,7%) en las costas este y sur y en las islas que en el resto del país. El importe de la inversión extranjera en la adquisición de inmuebles se ha estabilizado desde finales de 2011 en 4.750 millones de euros (0,45% del PIB) recuperando la situación del primer trimestre de 2009.

El crédito vivo a las familias para la adquisición de viviendas se mantiene estable por encima de los 600.000 millones de euros en los últimos cuatro años, habiendo descendido los nuevos créditos a 217.000 operaciones en los cuatro últimos trimestres, lo que supone una tasa de decrecimiento anual del -35%. El crédito vivo de las constructoras ha descendido en los años de recesión de 156.000 a 92.000 millones de euros, ajustándose por la disminución de producción, en tanto que el saldo de las inmobiliarias se ajusta más lentamente aunque ha acelerado su decrecimiento en los últimos tres trimestres situándose en 287.000 millones de euros. Paralelamente, los créditos dudosos siguen aumentando en las constructoras (24%) e inmobiliarias (27%) en tanto que en las familias apenas ha superado el 3%.

El ajuste del sector se sigue produciendo tanto o más por la disminución de la producción que por el decrecimiento de los precios, tal y como se aprecia a la vista de los siguientes datos:

- El precio medio de la vivienda libre se ha situado en 1.606 €/m<sup>2</sup>, habiéndose registrado un decrecimiento del -8,3% en el último año y del -23,6% acumulado desde el inicio de la crisis. Desde el primer trimestre de 2011 el decrecimiento es mayor en el precio de la vivienda usada que en la nueva. En cuanto al precio de la vivienda protegida, es un 73% del de la vivienda libre usada, en términos medios nacionales, pero únicamente en País Vasco, Madrid y Barcelona se sitúa por debajo del 70%.
- En marzo de 2012 se iniciaron 5.902 y se terminaron 11.187 viviendas, lo que supone, en ambos casos, un 67% de la actividad registrada un año antes. Un tercio de las viviendas iniciadas y terminadas eran viviendas protegidas. El acumulado anual de viviendas iniciadas ha sido de 80.700 viviendas, un 13% de las que se iniciaban al comienzo de la recesión, y se han terminado en los últimos doce meses 169.000 viviendas, un 26% de las que se terminaban en 2007.

## 1. ACTIVIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN Y DE LA PROMOCIÓN RESIDENCIAL

Este capítulo incluye, en un primer apartado, los principales datos disponibles sobre iniciación y terminación de viviendas, sobre la base de las licencias municipales de obra y, en un segundo apartado, se presenta la información sobre presupuestos de ejecución de obra de los visados de dirección de obra así como los valores de liquidación de los certificados de final de obra. Toda la información proviene de las estadísticas del Ministerio de Fomento. La información sobre rehabilitación de vivienda de estas mismas fuentes se presenta en el Capítulo 6.

### Iniciación y terminación de viviendas

Los cuatro primeros meses de 2012 el volumen de concesión de licencias es el menor desde el comienzo de la recesión, con un 31% menos que los cuatro primeros meses de 2011, si bien el mes de abril experimentó un crecimiento interanual del 4% debido a que el mes de abril del pasado año registró el dato más bajo de los últimos años, después de febrero de 2012.

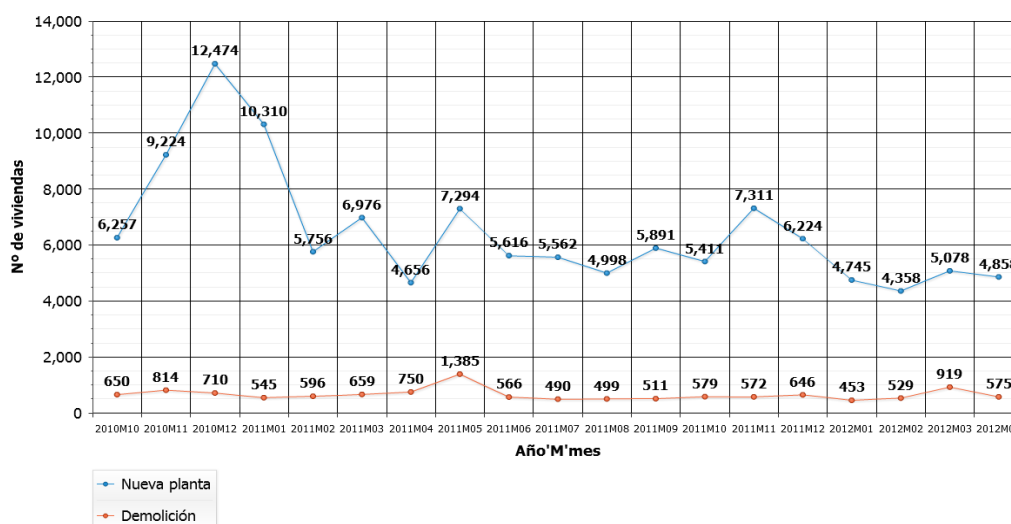
Las licencias de demolición han supuesto el último mes un 12% de las de obra nueva, con oscilaciones mensuales que mantienen una tendencia general de estabilidad, como se refleja en la Tabla y Gráfico 1.1. La licencias de rehabilitación se comentaran en el capítulo 6.

**Tabla 1.1.** Número de viviendas según las licencias municipales de obra.

	Nueva planta	Rehabilitación	Demolición	%Rehab/VN	%Demol/VN	Var anual NP
<b>2011 Ene</b>	10.310	881	545	8,5	5,3	18,7
Feb	5.756	697	596	12,1	10,4	-11,7
Mar	6.976	1.042	659	14,9	9,4	11,1
Abr	4.656	931	750	20,0	16,1	-25,2
May	7.294	968	1.385	13,3	19,0	11,3
Jun	5.616	677	566	12,1	10,1	-29,9
Jul	5.562	646	490	11,6	8,8	-28,5
Ago	4.998	486	499	9,7	10,0	-23,4
Sep	5.891	652	511	11,1	8,7	-17,1
Oct	5.411	697	579	12,9	10,7	-13,5
Nov	7.311	977	572	13,4	7,8	-20,7
Dic	6.224	864	646	13,9	10,4	-50,1
<b>2012 Ene</b>	4.745	337	453	7,1	9,5	-54,0
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

Fuente: Ministerio de Fomento

**Gráfico 1.1.** Número de viviendas según licencias municipales de obra.



Las estadísticas del Ministerio de Fomento sobre viviendas libres iniciadas y terminadas y sobre calificación de viviendas protegidas no ofrecían nuevos datos a la fecha de cierre de este Boletín por lo que se remite esta información a lo expuesto en el número anterior.

### Valor presupuestado y liquidado de las obras de vivienda.

El valor total de la obra nueva que venía siendo algo superior al 70% del valor total presupuestado por los visados para todo tipo de obras de edificación, descendió en mayo al 66% sin que se aprecien cambios significativos en los últimos 17 meses. (Ver tabla y gráfico 1.2)

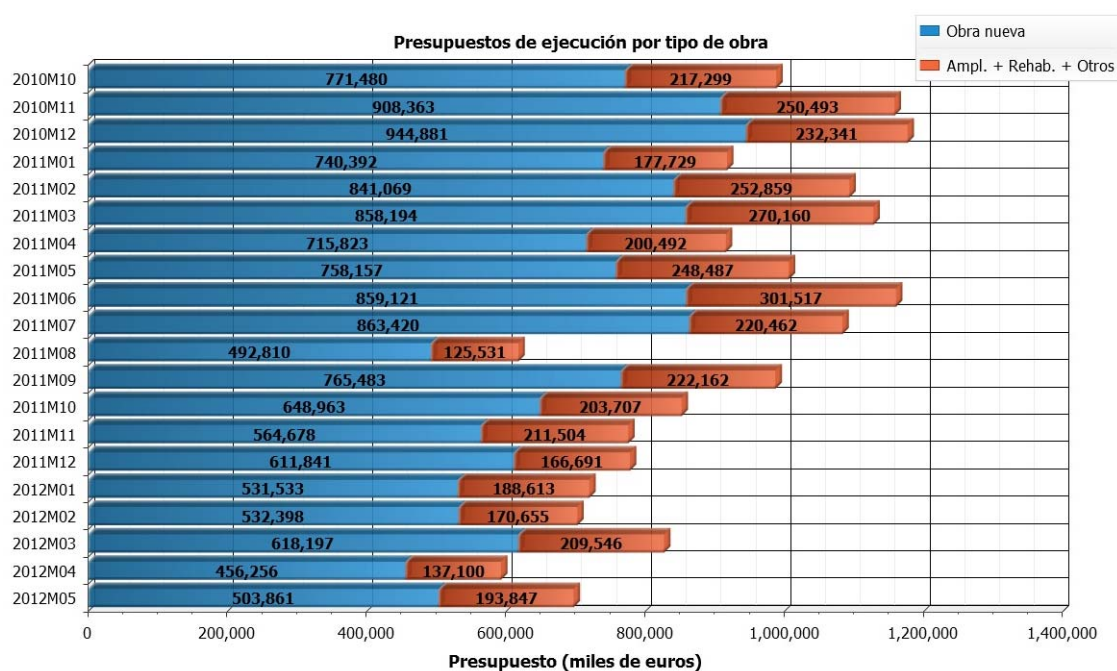
Además, se mantiene la tendencia constante a la baja a lo largo del periodo, con un valor mínimo en agosto, (influido por la componente estacional), siendo la variación anual en el mes de mayo del -28,9%.

**Tabla 1.2.** Presupuestos de ejecución. Visados dirección de obra (miles de €).

	Valor total (T)	Obra nueva (ON)	Proporción ON/T (%)	Variación anual (%)
<b>2011 Ene</b>	992.333,2	740.392,3	74,6	
Feb	1.167.770,1	841.068,7	72,0	
Mar	1.229.208,3	858.194,2	69,8	
Abr	980.976,4	715.822,3	73,0	
May	1.072.162,0	758.157,7	70,7	
Jun	1.245.397,3	859.120,5	69,0	
Jul	1.161.703,5	863.420,7	74,3	
Ago	658.266,6	492.807,9	74,9	
Sep	1.046.790,8	765.481,5	73,1	
Oct	915.581,8	648.962,6	70,9	-17,4
Nov	828.162,3	564.677,9	68,2	-34
<b>Dic</b>	843.392,1	611.840,4	72,5	-32
<b>2012 Ene</b>	764.797,4	531.533,1	69,5	-22,9
Feb	769.192,0	532.396,1	69,2	-34,1
<b>Mar</b>	868.852,0	618.232,8	71,2	-29,3
<b>Abr</b>	630.352,4	456.253,1	72,4	-35,8
<b>May</b>	762.003,0	503.859,5	66,1	-28,9

Fuente: Ministerio de Fomento

**Gráfico 1.2.** Presupuestos de ejecución por tipo de obra.



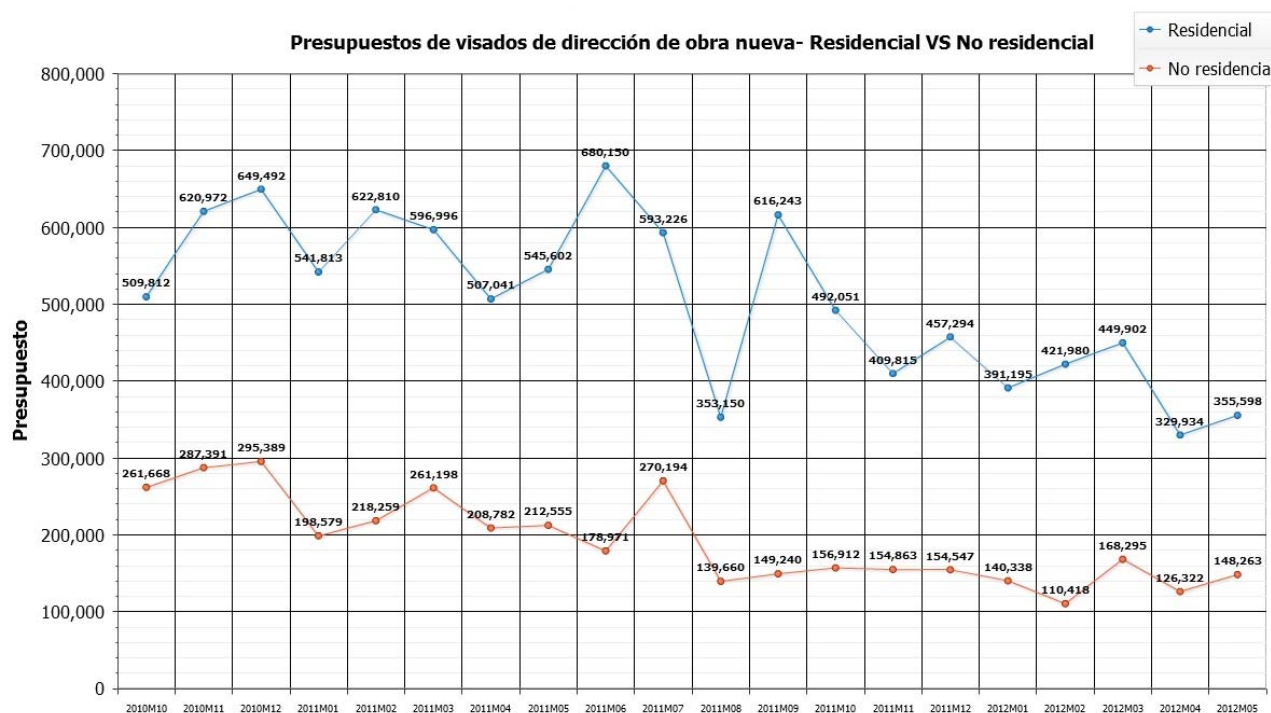
En la tabla y gráfico 1.3 se presenta el valor presupuestado para obra nueva (la de reforma se verá en el Capítulo 6), pudiéndose observar que la obra residencial representa un 70-80% del total a lo largo de los 12 últimos meses. El conjunto del valor presupuestado de obra nueva tiene una tendencia a la baja que provoca que en los últimos meses se estén visando obras con un valor total de entre el 60-70% del alcanzado hace un año.

**Tabla 1.3.** Presupuestos de ejecución material en obra nueva (miles de €).

	Valor total	Total residencial	Total no residencial	Proporción Residencial (%)	Variación anual (%)
Jun	859.121	680.149	178.972	79,2	
Jul	863.421	593.227	270.194	68,7	
Ago	492.808	353.149	139.659	71,7	
Sep	765.482	616.243	149.238	80,5	
Oct	648.963	492.051	156.912	75,8	-15,9
Nov	564.678	409.815	154.863	72,6	-37,8
<b>2011 Dic</b>	<b>611.840</b>	<b>457.294</b>	<b>154.547</b>	<b>74,7</b>	<b>-35,2</b>
Ene	531.533	391.195	140.338	73,6	-28,2
Feb	532.396	421.979	110.417	79,3	-36,7
Mar	618.233	449.902	168.331	72,8	-28
Abr	456.253	329.933	126.320	72,3	-36,4
<b>2012 May</b>	<b>503.860</b>	<b>355.598</b>	<b>148.262</b>	<b>70,6</b>	<b>-33,5</b>

Fuente: Ministerio de Fomento

**Gráfico 1.3.** Presupuestos de ejecución material en obra nueva.



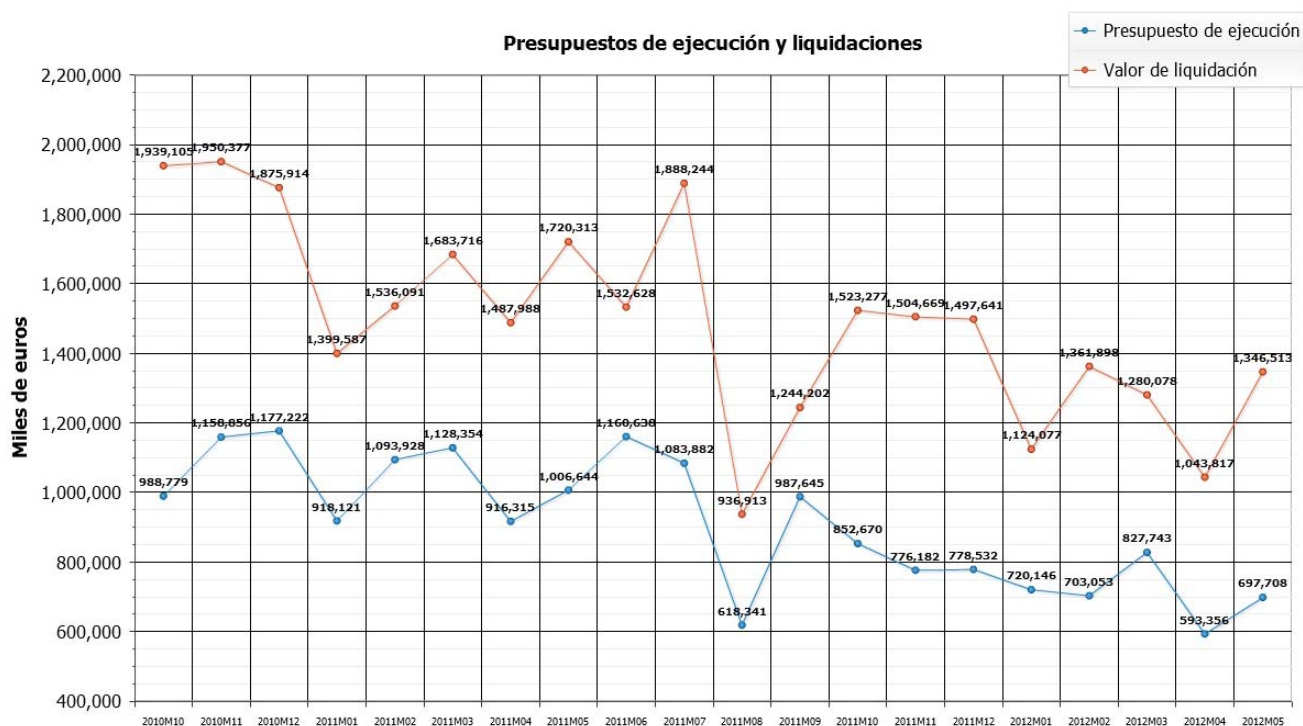
Según se observa en la tabla y gráfico 1.4, el valor total presupuestado al inicio de las obras en los últimos 12 meses ascendió a 10.494 millones de euros y el valor de liquidación de las obras terminadas en el mismo periodo fue de 16.284 millones de euros, inversión anual que esta disminuyendo mes a mes como puede comprobarse en las variaciones anuales, que en los últimos meses representan un 65-80% respecto al año anterior. En todo caso, conviene señalar que estas cifras no son directamente comparables ya que las liquidaciones de final de obra incluyen gastos generales, financieros y el IVA, además de las desviaciones de gasto que se hayan producido durante las obras. Desde octubre pasado se aprecia un cierto estancamiento, con una ligera tendencia a la baja.

**Tabla 1.4.** Vivienda: Presupuestos de ejecución de los Visados de obra nueva, y Valor de liquidación de los Certificados de final de obra. (Miles €).

	Presupuesto ejecución material (PEM)	Valor de liquidación (VL) <sup>1</sup>	Variación anual PEM (%)	Variación anual VL (%)
Jun.	1.245.397	1.532.628		
Jul.	1.161.704	1.888.244		
Ago.	658.267	936.913		
Sep.	1.046.791	1.244.202		
Oct.	915.582	1.523.277	-17,4	-21,4
Nov.	828.162	1.504.669	-34	-22,9
Dic.	843.392	1.497.641	-32	-20,2
<b>2012 Ene.</b>	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	-29,1	-24
Abr.	630.352,4	1.043.817	-35,8	-29,9
May	762.003,0	1.346.513	-28,9	-21,7

Fuente: Ministerio de Fomento

Nota: Incluye obra nueva, ampliación y reforma. El valor de liquidación incluye además los gastos generales, financieros, y el IVA

**Gráfico 1.4.** Importe de los Presupuestos de ejecución y valor de liquidación (miles de €).



## 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 de la protegida (VP) y en la tabla 2.2 los de la vivienda libre nueva y usada, ofrecidos por el Ministerio de Fomento sobre la base de valores de tasación.

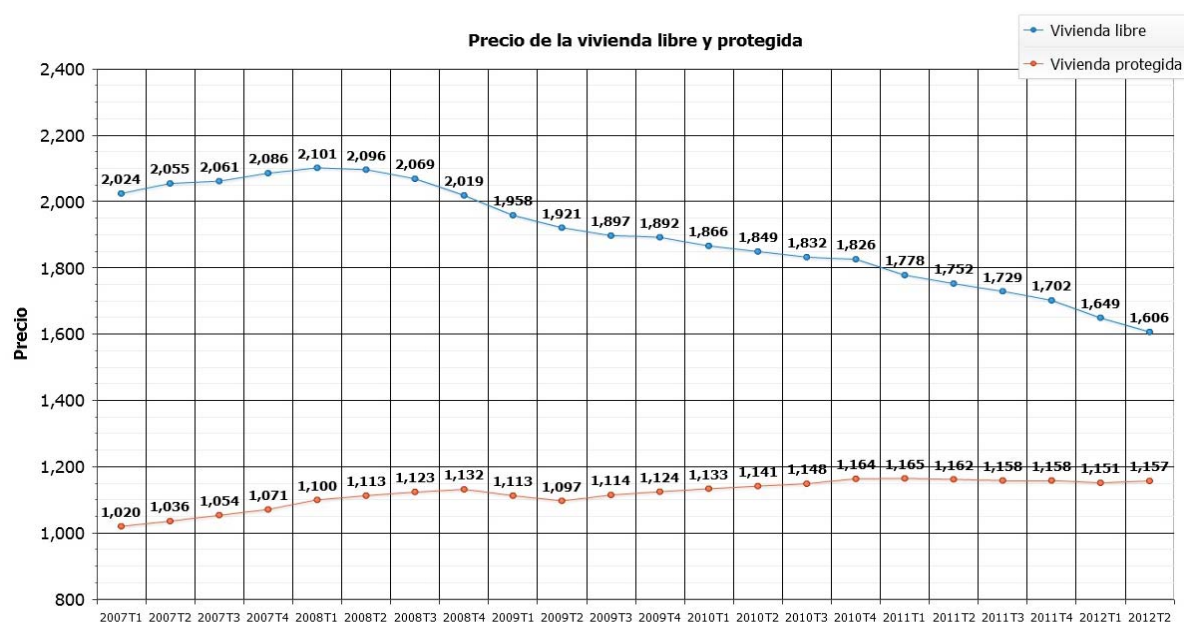
**Tabla 2.1.** Precio medio de la vivienda, total nacional. (€/m<sup>2</sup>).

	Precio VL	Precio VL base 100 (2008 1T)	Precio VP	Relación precios VL/VP	Variación anual VL (%)	Variación anual VP (%)
<b>2008 1 T</b>	2.101	100,0	1.100	1,9	3,8	7,8
2 T	2.096	99,7	1.113	1,9	2,0	7,4
3 T	2.069	98,4	1.123	1,8	0,4	6,6
4 T	2.019	96,1	1.132	1,8	-3,2	5,6
<b>2009 1 T</b>	1.958	93,2	1.113	1,8	-6,8	1,1
2 T	1.921	91,4	1.097	1,8	-8,3	-1,4
3 T	1.897	90,3	1.114	1,7	-8,3	-0,8
4 T	1.892	90,0	1.124	1,7	-6,3	-0,6
<b>2010 1 T</b>	1.866	88,8	1.133	1,6	-4,7	1,9
2 T	1.849	88,0	1.141	1,6	-3,7	4,1
3 T	1.832	87,2	1.148	1,6	-3,4	3,1
4 T	1.826	86,9	1.164	1,6	-3,5	3,5
<b>2011 1 T</b>	1.778	84,6	1.165	1,5	-4,7	2,8
2 T	1.752	83,4	1.162	1,5	-5,2	1,8
3 T	1.729	82,3	1.158	1,5	-5,6	0,8
4 T	1.702	81,0	1.158	1,5	-6,8	-0,5
<b>2012 1 T</b>	1.649	78,5	1.151	1,4	-7,2	-1,2
2T	1.606	76,4	1.157	1,4	-8,3	-0,4

Fuente: Ministerio de Fomento

El precio medio de la vivienda libre, que se mantuvo estable a lo largo de 2008, ha registrado desde entonces un descenso trimestral continuo que se ha mantenido en el segundo trimestre de 2012, acumulando un descenso de precios de un -23,6% en los últimos 4 años.

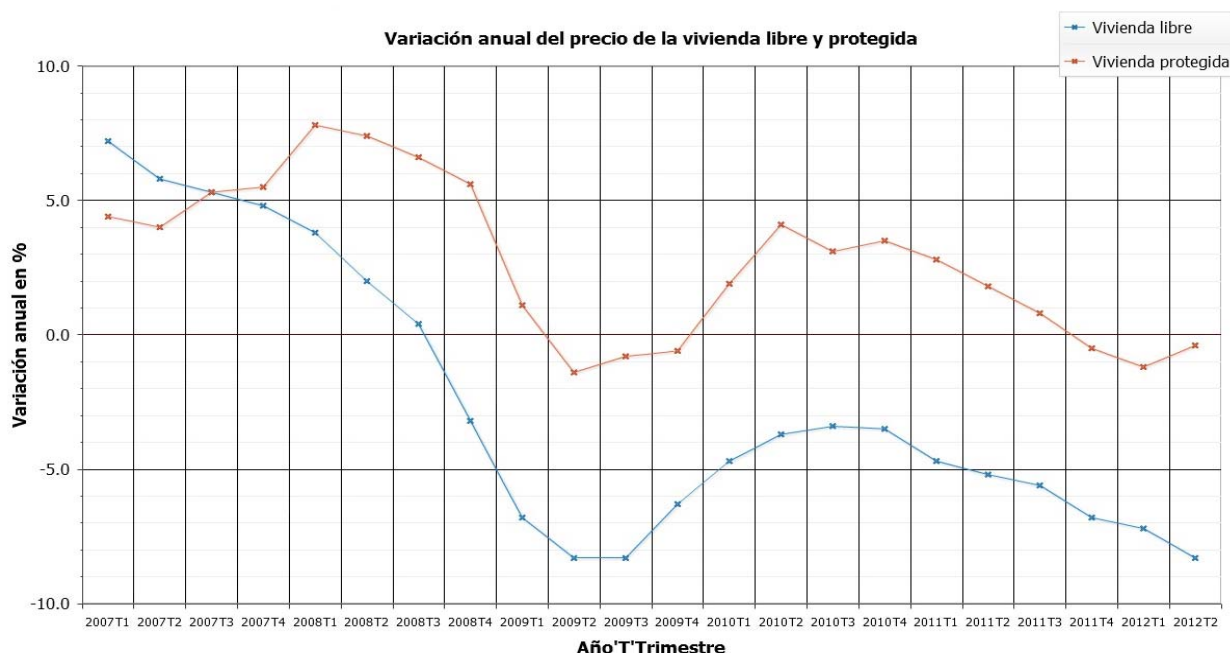
**Gráfico 2.1.a.** Precio medio de la vivienda libre y protegida.



Fuente: Ministerio de Fomento

Por su parte, las variaciones anuales del precio de la vivienda libre (Gráfico 2.1b) continuaron siendo negativas superando en el segundo trimestre el -8%, los valores más altos desde 2009.

**Gráfico 2.1.b.** Tasas de variación anual del precio de la vivienda libre y protegida.



En cuanto al precio de la vivienda protegida, que se había mantenido estable en 2009 y con leves incrementos en 2010-11, ha registrado de nuevo variaciones anuales negativas en los tres últimos trimestres.

Como consecuencia de la evolución de ambos, la relación entre el precio de la vivienda libre y protegida que en 2007 era de 2 ha ido descendiendo progresivamente hasta 1,4.

**Tabla 2.2.** Precio medio de la vivienda: total, nueva y usada (€/m<sup>2</sup>).

	Precio general	Variación anual (%)	Precio Vivienda nueva	Variación anual (%)	Precio vivienda usada	Variación anual (%)
<b>2008 1 T</b>	2.101	3,8	2.095	5,1	2.102	3,3
2 T	2.096	2,0	2.088	2,9	2.099	1,8
3 T	2.069	0,4	2.072	1,7	2.062	-0,3
4 T	2.019	-3,2	2.022	-2,3	2.008	-3,7
<b>2009 1 T</b>	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
<b>2010 1 T</b>	1.866	-4,7	1.870	-4,6	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	-3,4	1.828	-3,3
4 T	1.826	-3,5	1.830	-3,7	1.820	-3,2
<b>2011 1 T</b>	1.778	-4,7	1.794	-4,1	1.765	-5,3
2 T	1.752	-5,2	1.771	-4,1	1.739	-6,2
3 T	1.729	-5,6	1.748	-5,4	1.719	-5,9
4 T	1.702	-6,8	1.721	-5,9	1.692	-7,0
<b>2012 1 T</b>	1.649	-7,2	1.672	-6,8	1.638	-7,2
2 T	1.606	-8,3	1.645	-7,1	1.593	-8,4

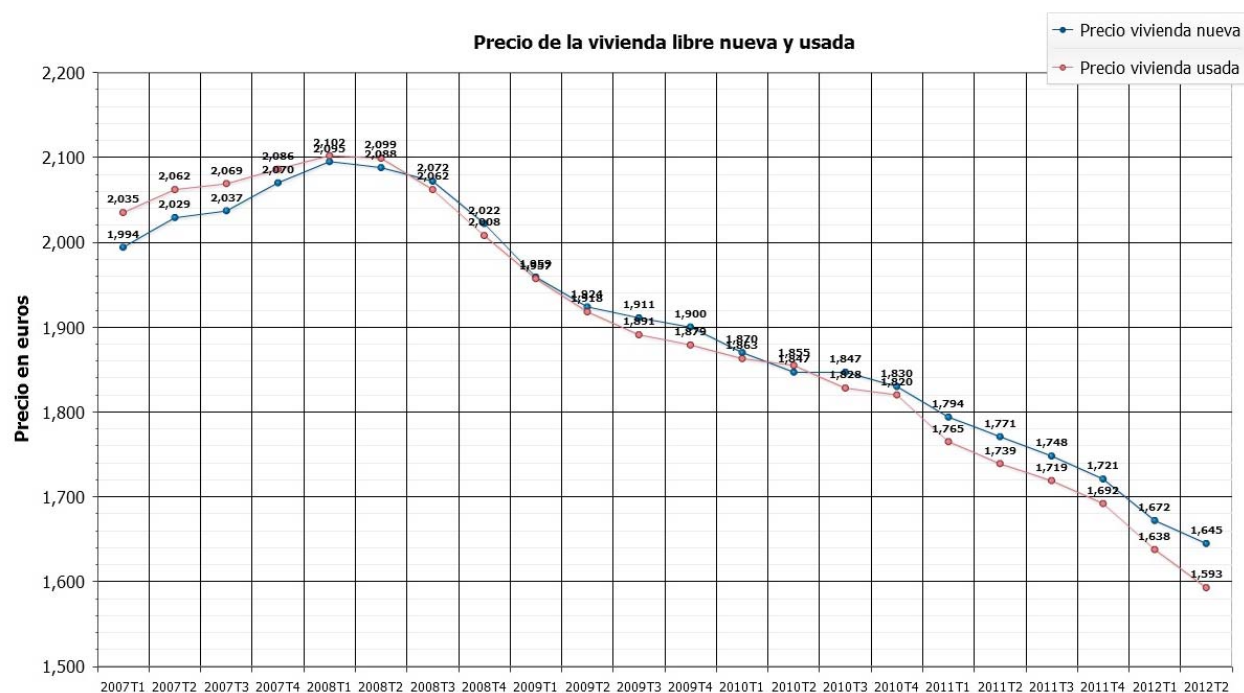
Fuente: Ministerio de Fomento

En cuanto a los precios de la vivienda libre nueva y usada, se mantiene un comportamiento similar. En el final del periodo alcanza la vivienda usada los valores medios más altos, para después igualarse con el de la vivienda nueva en los años 2008 y 2009, pasando a



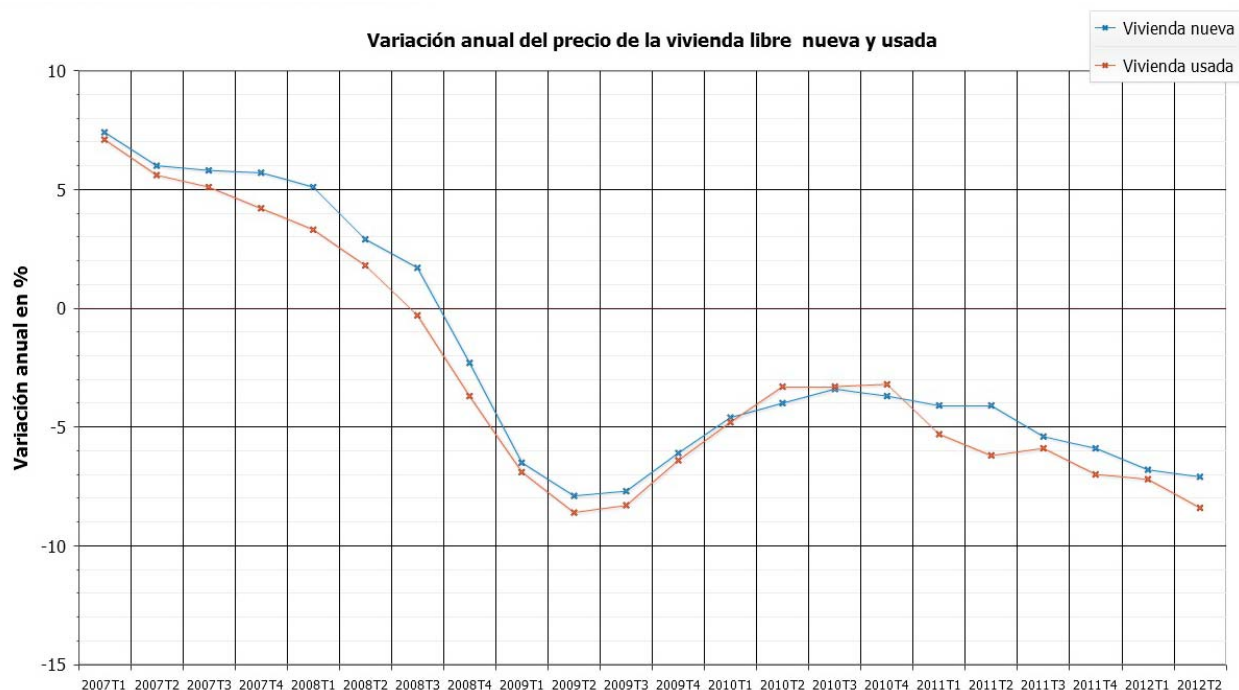
continuación a ser la vivienda nueva la que ha registrado un valor medio más alto. Esta situación debe analizarse en paralelo a la evolución experimentada por las transacciones de vivienda que se verá en el siguiente apartado.

**Gráfico 2.2.a.** Precio de la vivienda libre nueva y usada.



Fuente: Ministerio de Fomento

**Gráfico 2.2.b.** Tasas de variación anual del precio de la vivienda libre nueva y usada.



Fuente: Ministerio de Fomento

La evolución de los precios de la VP y de la VL usada ha ido decendiendo progresivamente desde 2007. Inicialmente el precio de la protegida era la mitad de la libre usada, y en el segundo trimestre de 2012 la diferencia se ha reducido a un 27%.

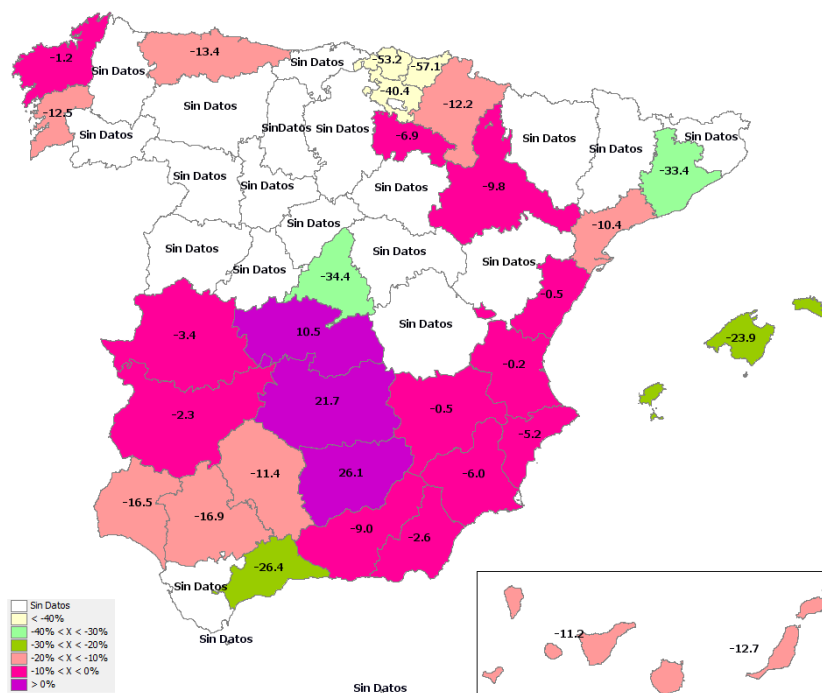
**Tabla 2.3.** Relación precios de vivienda libre usada (VLU) y vivienda protegida (VP).

	%VP/VLU
<b>2008 T1</b>	-47,7
T2	-47,0
T3	-45,5
T4	-43,6
<b>2009 T1</b>	-43,1
T2	-42,8
T3	-41,1
T4	-40,2
<b>2010 T1</b>	-39,2
T2	-38,5
T3	-37,2
T4	-36,1
<b>2011 T1</b>	-34,0
T2	-33,2
T3	-32,6
T4	-31,5
<b>2012 T1</b>	-29,7
T2	-27,4

Fuente: Ministerio de Fomento

Analizando los datos a nivel provincial (mapa 2.4), destaca el aumento en el número de provincias sin datos representativos a 19 (eran 15 en el primer trimestre). Todas ellas, excepto Cádiz, situadas en la mitad norte del país.

Asimismo, se observa que en tres provincias el precio de la VP es actualmente mayor que el de la VL usada: Toledo, Ciudad Real y Jaen. En otras 12 la VP es solo algo inferior a la VLU variando entre el 90-99%. Finalmente en las 16 provincias restantes el precio de la VP es inferior al 90% de VL usada, y en 7 de ellas inferior al 80%. Las provincias con mayores diferencias son las tres vascas, Madrid y Barcelona, en las que es inferior al 70%.

**Mapa 2.4.** Relación entre los precios medios de la VP y la VL usada en el 2T de 2012.

Fuente: Ministerio de Fomento

En la tabla y gráfico 2.5 se presenta la comparación de dos fuentes de precios, la del Ministerio de Fomento que se basa en las tasaciones, y la del INE que se basa en los precios de escrituración en forma de índice (no ofrece valores absolutos). La comparación se hace con ambas series en índice con base 100 en el primer trimestre de 2007. La caída de precios, en los 3

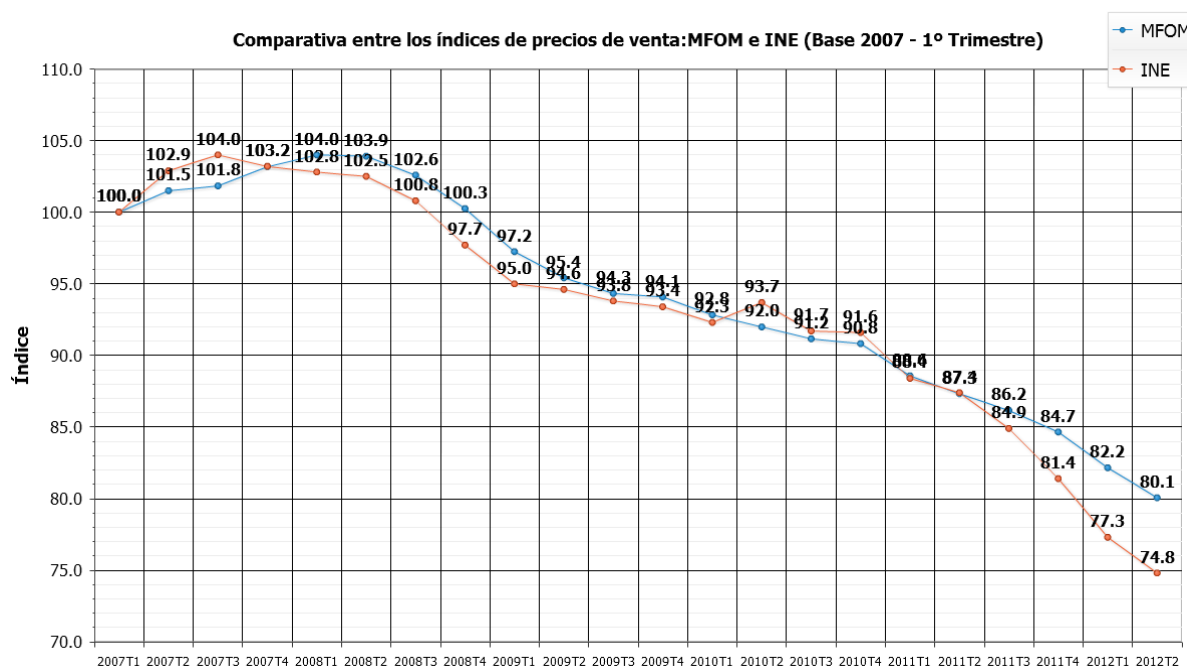
últimos años, es mayor en la serie del INE con un -25% en tanto que en la serie de Fomento es de un -20%.

**Tabla 2.5.** Índices generales de precios de la vivienda: INE y Ministerio de Fomento (MF).

	Índice MF	Índice INE
<b>2008 T1</b>	104,0	102,8
T2	103,9	102,5
T3	102,6	100,8
T4	100,3	97,7
<b>2009 T1</b>	97,2	95,0
T2	95,4	94,6
T3	94,3	93,8
T4	94,1	93,4
<b>2010 T1</b>	92,8	92,3
T2	92,0	93,7
T3	91,2	91,7
T4	90,8	91,6
<b>2011 T1</b>	88,6	88,4
T2	87,3	87,4
T3	86,2	84,9
T4	84,6	81,4
<b>2012 T1</b>	82,2	77,3
T2	80,01	74,8

Fuente: Ministerio de Fomento, INE y elaboración propia

**Gráfico 2.5.** Índices generales de precios de la vivienda: INE y Ministerio de Fomento (MF).



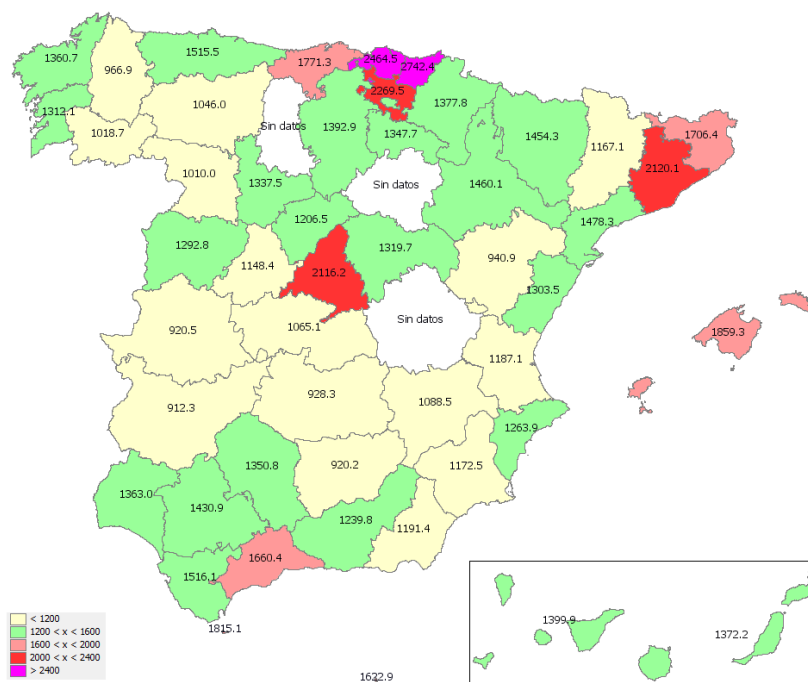
Fuente: Ministerio de Fomento, INE y elaboración propia

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 crisis en 2008 y 2009, los escriturados descendieron con mayor celeridad, igualándose las pendientes a continuación. La caída de precios, especialmente los escriturados del INE, presenta en los tres últimos trimestres una desaceleración mayor.

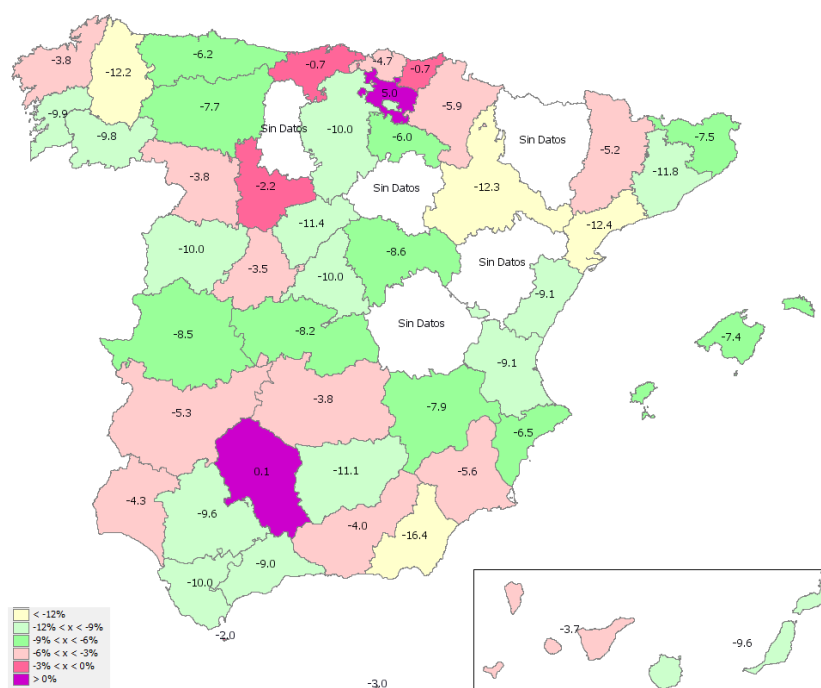
En los mapas 2.6 que se presentan a continuación se muestra la distribución provincial de los precios medios en el segundo trimestre de 2012 y la variación interanual de los precios medios provinciales para el último año.

Los provincias con precios que superan los 1.600 €/m<sup>2</sup> se concentran País Vasco-Cantabria, Barcelona-Gerona, Madrid, Baleares y Málaga. La variación anual de los precios muestra crecimiento únicamente en Álava, y Córdoba. En todas las demás provincias hay una caída de precios que en Almería, Tarragona, Zaragoza y Lugo supera el 12% y en otras 14 provincias supera el 9%, incluyendo Barcelona, Madrid, Sevilla y Valencia. En cinco provincias no hay datos suficientes para tener una información representativa.

**Mapa 2.6.a.** Precios medios provinciales en el segundo trimestre de 2012 (€/m<sup>2</sup>).



**Mapa 2.6.b.** Variación interanual de los precios provinciales en el segundo trimestre de 2012.



## Transacciones de vivienda registradas y escrituradas.

En el primer trimestre de 2007 se superaban las 230.000 transacciones registradas, produciéndose en 2 años un fuerte descenso hasta las 100.000 transacciones del segundo trimestre de 2009. En los 4 últimos trimestres se registran menos de 100.000 transacciones, con una atonía que se refleja en las 77.000 transacciones registradas en el segundo trimestre de 2012.

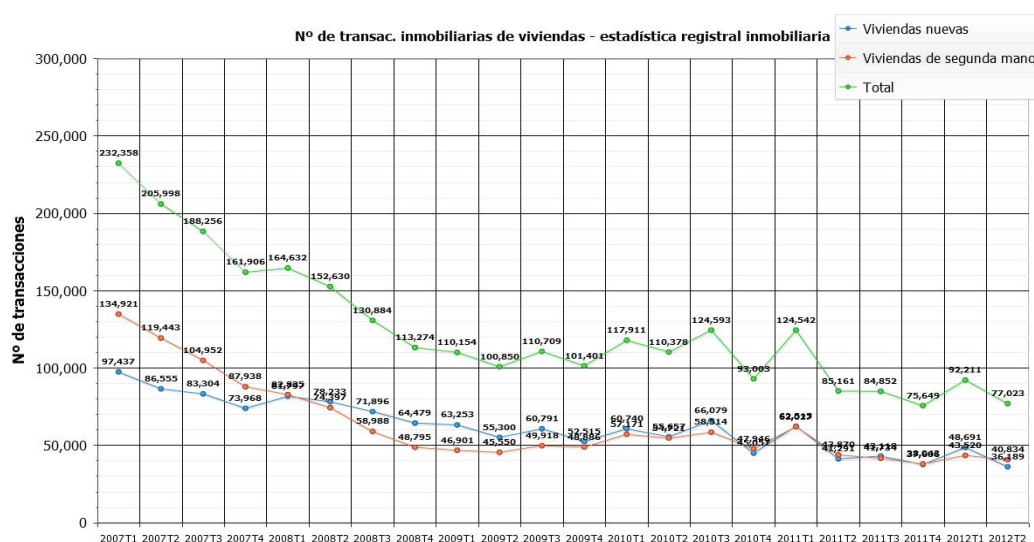
**Tabla 2.6.** Transacciones registradas de vivienda: vivienda nueva y usada.

	Total	Transacciones vivienda Nueva (N)	Transacciones Vivienda Usada (U)	Relación U/N	Variación anual (%)
<b>2008 1T</b>	164.632	81.797	82.835	1,01	-29,15
2T	152.630	78.233	74.397	0,95	-25,91
3T	130.884	71.896	58.988	0,82	-30,48
4T	113.274	64.479	48.795	0,76	-30,04
<b>2009 1T</b>	110.154	63.253	46.901	0,74	-33,09
2T	100.850	55.300	45.550	0,82	-33,93
3T	110.709	60.791	49.918	0,82	-15,41
4T	101.401	52.515	48.886	0,93	-10,48
<b>2010 1T</b>	117.911	60.740	57.171	0,94	7,04
2T	110.378	55.657	54.721	0,98	9,45
3T	124.593	66.079	58.514	0,89	12,54
4T	93.003	45.057	47.946	1,06	-8,28
<b>2011 1T</b>	124.542	62.515	62.027	0,99	5,62
2T	85.161	41.291	43.870	1,06	-22,85
3T	84.852	43.118	41.734	0,97	-31,90
4T	75.649	37.606	38.043	1,01	-18,66
<b>2012 1T</b>	92.211	48.691	43.520	0,89	-25,96
2T	77.023	36.189	40.834	1,13	-9,6

Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria

Las transacciones de viviendas nuevas y usadas mostraron cambios propios del periodo expansivo y de la recesión. La relación entre transacciones de viviendas usadas y nuevas era de 1,38 al final del ciclo alcista, como es habitual en un mercado dinámico pero, conforme se paralizaba el mercado, pasaron a venderse mas viviendas nuevas que usadas. En tres de los últimos 6 trimestres la relación vuelve a ser favorable a la vivienda usada, por la fuerte caída de ventas de vivienda nueva. En el gráfico 2.6 se observa con claridad como la curva de viviendas usadas se situaba por encima de la de nuevas, para pasar por debajo en 2008 e igualarse ambas desde finales de 2009.

**Gráfico 2.6.** Número de transacciones inmobiliarias registradas de vivienda.



Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria.

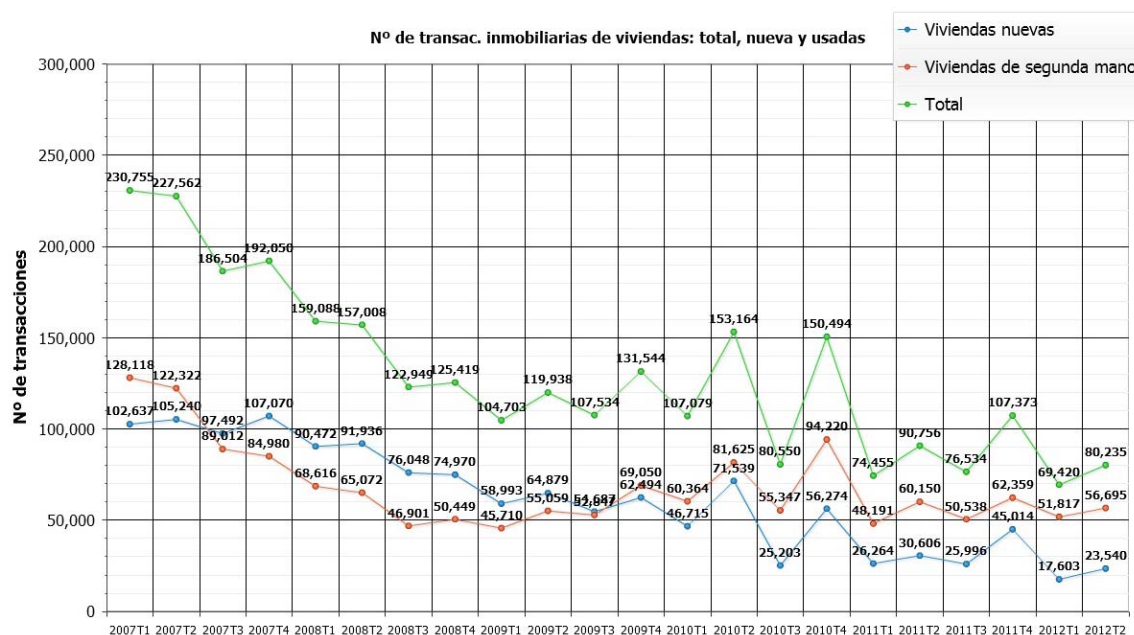
En cuanto a las transacciones escrituradas, se aprecia que su evolución sigue pautas similares como se verá en la comparativa que se presenta en la Tabla y Grafico 2.8. En la tabla y grafico 2.7 adjuntos se muestra la evolución de las transacciones escrituradas tras la actualización del 2º trimestre.

**Tabla 2.7.** Número de transacciones escrituradas de vivienda.

	Total	Nuevas	Usadas	Relación U/N	Variación anual (%)
<b>2007 1T</b>	230.755	102.637	128.118	1,2	-1,2
2T	227.562	105.240	122.322	1,2	-9,6
3T	186.504	97.492	89.012	0,9	-15,8
4T	192.050	107.070	84.980	0,8	-22,6
<b>2008 1T</b>	159.088	90.472	68.616	0,8	-31,1
2T	157.008	91.936	65.072	0,7	-31,0
3T	122.949	76.048	46.901	0,6	-34,1
4T	125.419	74.970	50.449	0,7	-34,7
<b>2009 1T</b>	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
<b>2010 1T</b>	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
<b>2011 1T</b>	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
<b>2012 1T</b>	69.420	17.603	51.817	2,9	-6,7
<b>(prov) 2012 2T</b>	80.235	23.540	56.695	2,4	-11,6

Fuente: Ministerio de Fomento

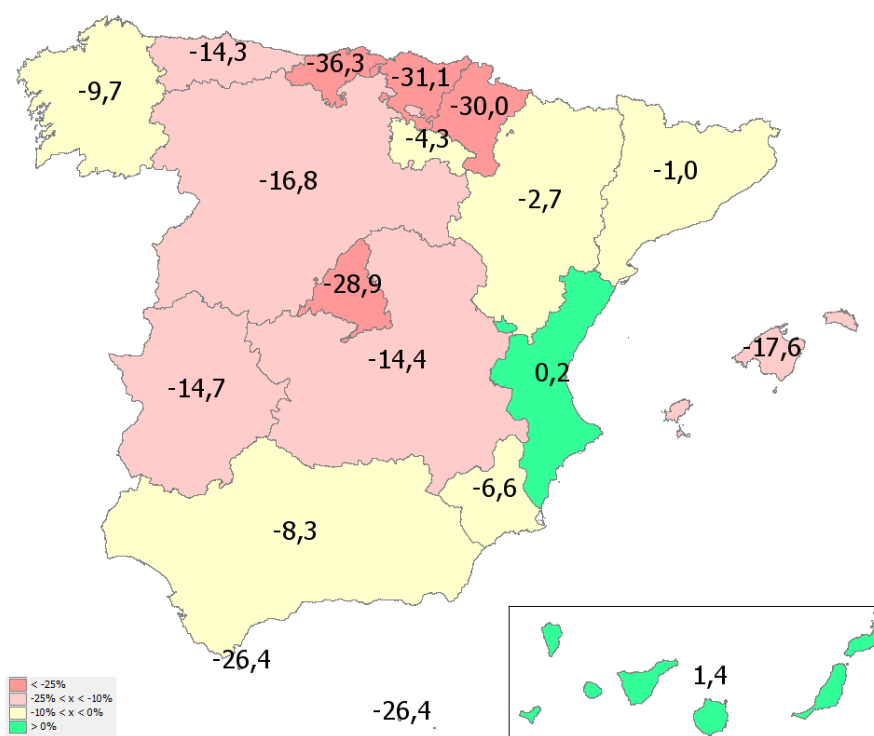
Como puede observarse, la relación entre el número de transacciones de vivienda usada y nueva según escrituraciones, es elevada, alcanzándose un 2,4. Una cifra que al comienzo del periodo de recesión era inferior a 1, pero a partir de 2009 se empezaron a escriturar el doble de viviendas usadas que de nuevas, manteniéndose la atonía general en transacciones de ambas en los dos últimos años. El número total de transacciones en el último año ha sido de 333.562 viviendas (112.153 nuevas y 221.409 usadas), con un decrecimiento interanual del -11,6%.

**Gráfico 2.7.** Número de transacciones escrituradas de vivienda: nueva y usada.

Fuente: Ministerio de Fomento.

En el mapa 2.8 se refleja la variación anual por comunidades autónomas. Cabe destacar las diferencias de comportamiento del arco mediterráneo (salvo las Baleares) y del interior, destacando las fuertes disminuciones de ventas en el País Vasco y su entorno (Navarra y La Rioja) y en Madrid, comunidades en las que durante el último año se ha producido una participación a la baja en las transacciones nacionales.

**Mapa 2.8.** Variación interanual de transacciones escrituradas entre los 2T de 2011 -2012.



Fuente: Ministerio de Fomento.

Finalmente, la tabla y gráfico 2.9 presentan una comparación de las transacciones totales registradas y escrituradas, con las tasaciones, que si bien no implican necesariamente una transacción si son un indicador de posible actividad en el mercado inmobiliario.

**Tabla 2.9.** Comparación de fuentes sobre transacciones y tasaciones.

	Transacciones escrituradas	Transacciones registradas	Tasaciones
<b>2008 1T</b>	159.088	164.632	185.648
2T	157.008	152.630	182.897
3T	122.949	130.884	124.445
4T	125.419	113.274	111.719
<b>2009 1T</b>	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
<b>2010 1T</b>	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
<b>2011 1T</b>	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
<b>2012 1T</b>	69.420	92.211	84.205
2T	80.235	77.023	85.911
<b>Total</b>	2.855.114	2.758.375	2.980.719

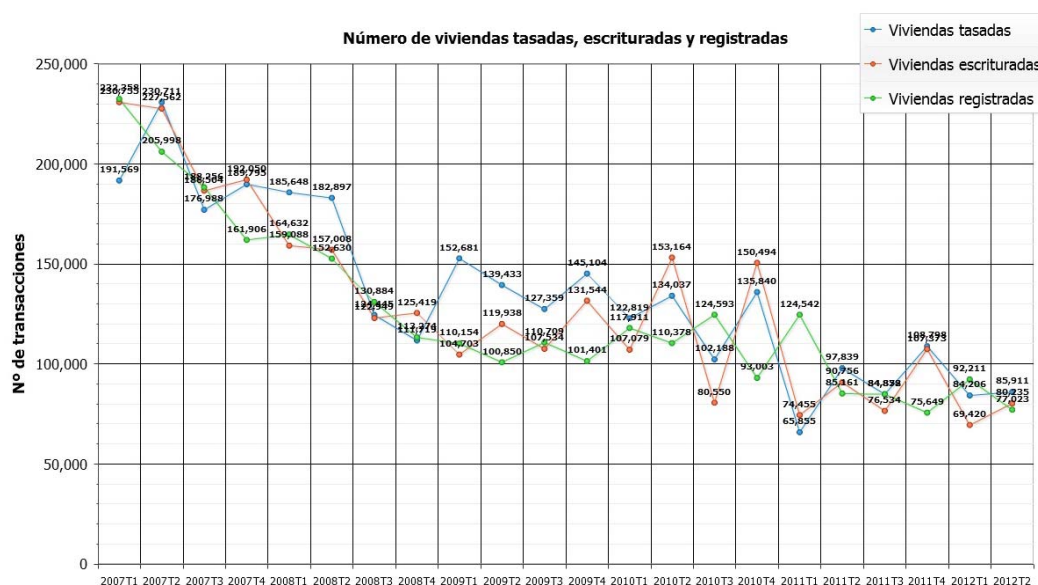
Fuentes: Ministerio de Fomento y Estadística Registral Inmobiliaria

El número total de transacciones desde el primer trimestre de 2007 ha sido de 2,85 millones escrituradas y de 2,76 millones registradas. Las tasaciones en el periodo se hicieron sobre 2,98



millones de viviendas. Las diferencias trimestrales son a veces importantes debido a que son distintos actos administrativos que no tienen que corresponderse en el tiempo, pero las diferencias no son tan importantes en los totales.

**Gráfico 2.9.** Número de viviendas tasadas, escrituradas y registradas.



Fuente: Ministerio de Fomento y Estadística Registral Inmobiliaria.

## Riqueza inmobiliaria de los hogares e inversión extranjera en inmuebles.

Se incluye por primera vez en el Boletín la información del Banco de España sobre riqueza inmobiliaria elaborada a partir de la estimación de la superficie del parque residencial y el precio medio de las viviendas. A la fecha de cierre del Boletín el último dato disponible es del primer trimestre de 2012.

**Tabla 2.10.** Riqueza inmobiliaria de los hogares (millones de €).

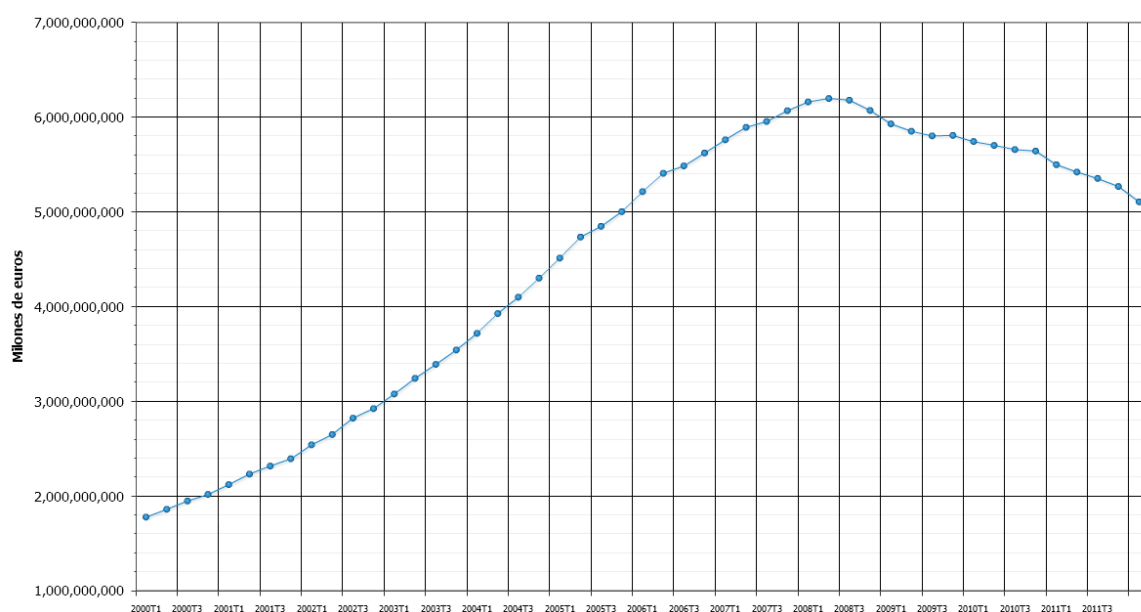
	Riqueza inmobiliaria	B100 2008T2	Var. anual (%)
<b>2007T1</b>	5.758.770.872	92,9	10,5
2007T2	5.891.387.502	95,1	9,0
2007T3	5.952.745.539	96,1	8,5
2007T4	6.066.435.110	97,9	8,0
<b>2008T1</b>	6.159.629.948	99,4	7,0
2008T2	6.196.089.499	100,0	5,2
2008T3	6.177.644.061	99,7	3,8
2008T4	6.069.132.388	98,0	0,0
<b>2009T1</b>	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
<b>2010T1</b>	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
<b>2011T1</b>	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
<b>2012T1</b>	5.104.859.573	82,4	-7,1

Fuente: Banco de España



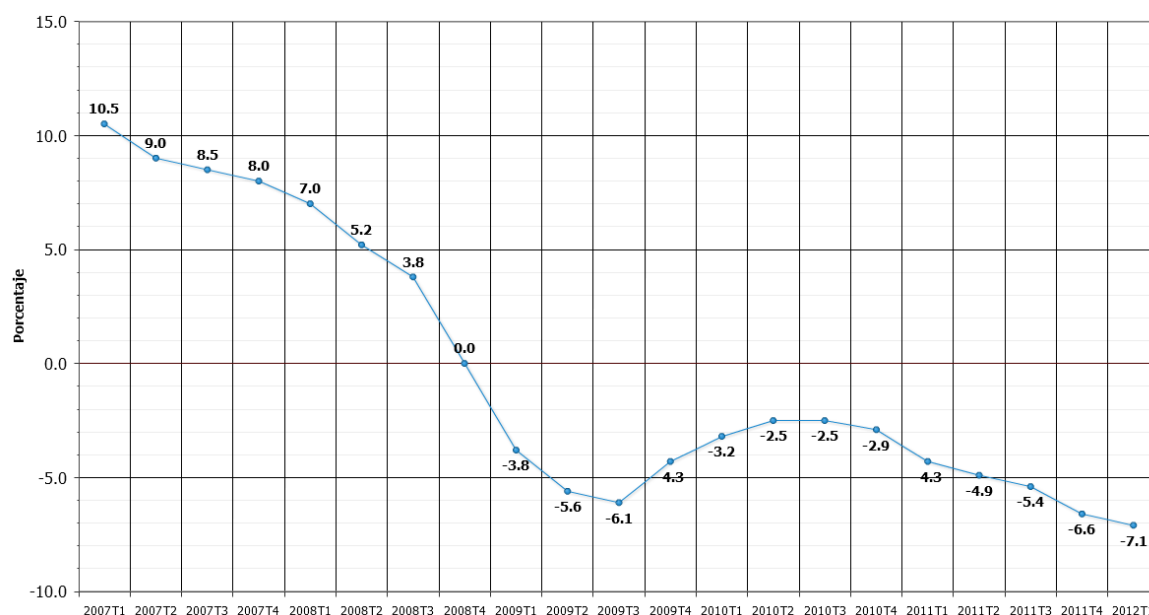
En la tabla y gráficos 2.10 puede observarse el techo alcanzado el segundo trimestre de 2008 y el progresivo descenso experimentado desde entonces que ha supuesto una disminución del 17,6%.

**Gráfico 2.10.a.** Riqueza inmobiliaria de los hogares (millones de €).



Fuente: Banco de España.

**Gráfico 2.10.b.** Variación anual de la riqueza inmobiliaria de los hogares.



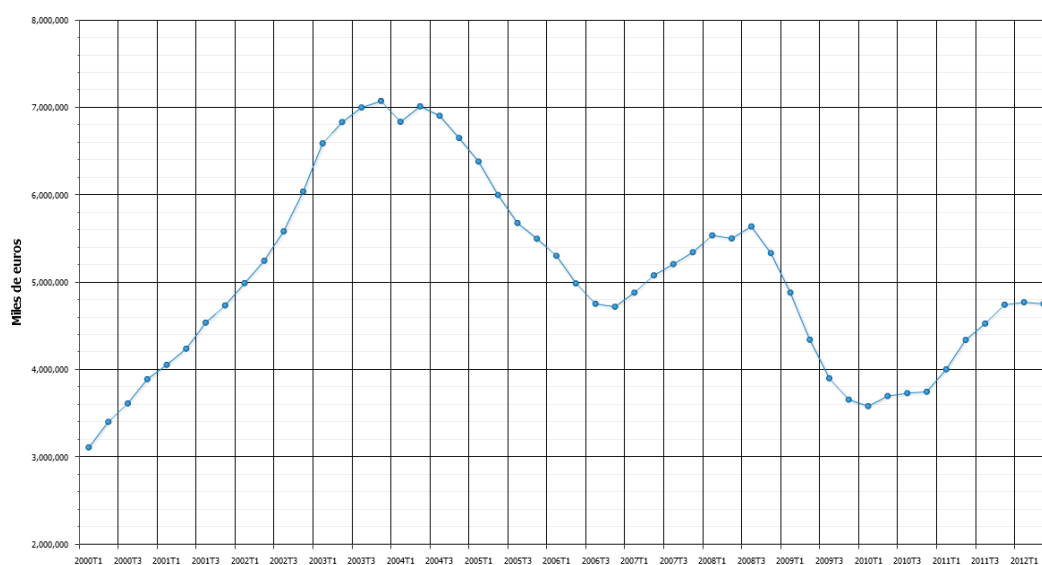
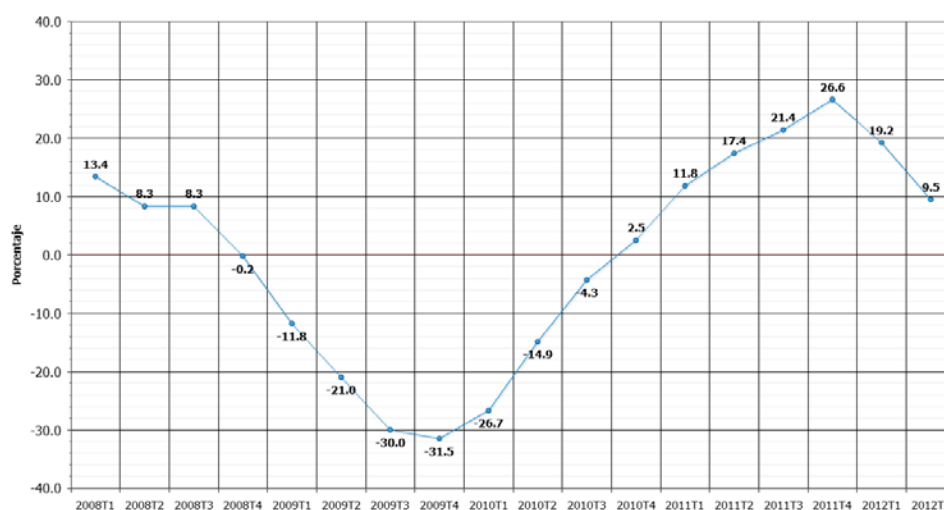
Fuente: Banco de España.

Se incluye asimismo en el Boletín la información del Banco de España sobre inversión extranjera en inmuebles. En la tabla y gráficos 2.11 se observa como después de superar los 7.000 millones de euros anuales en 2003-4 sufrió un descenso durante los dos años siguientes situándose por debajo de los 5.000 millones de euros. A partir de 2009 se produjeron tasas de decrecimiento importantes con un mínimo de 3.579 millones de euros (un 0,34% del PIB). En los tres últimos trimestres se mantiene una inversión anual por encima de los 4.700 millones de euros correspondiente a un 0,45% del PIB. Los dos últimos trimestres marcan una ralentización de la tasa de crecimiento.

**Tabla 2.11.** Inversión extranjera en inmuebles (Miles €).

	Importe	Variación anual	Ratio sobre PIB
<b>2008T1</b>	5.534.916	13,4	0,52
2008T2	5.497.203	8,3	0,51
2008T3	5.635.599	8,3	0,52
2008T4	5.331.453	-0,2	0,49
<b>2009T1</b>	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
<b>2010T1</b>	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
<b>2011T1</b>	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
<b>2012T1</b>	4.768.402	19,2	0,45
2012T2	4.751.276	9,5	0,45

Fuente: Banco de España

**Gráfico 2.11.a.** Inversión extranjera en inmuebles.**Gráfico 2.11.b.** Variación anual de la inversión extranjera en inmuebles.

### 3. MERCADO DEL SUELO URBANO. PRECIOS Y TRANSACCIONES

La información de precios de suelo urbano transaccionado que publica el Ministerio de Fomento, proviene de la estadística registral. En las tablas y gráficos 3.1 y 3.2 se presenta la superficie y el valor total de suelo transaccionado.

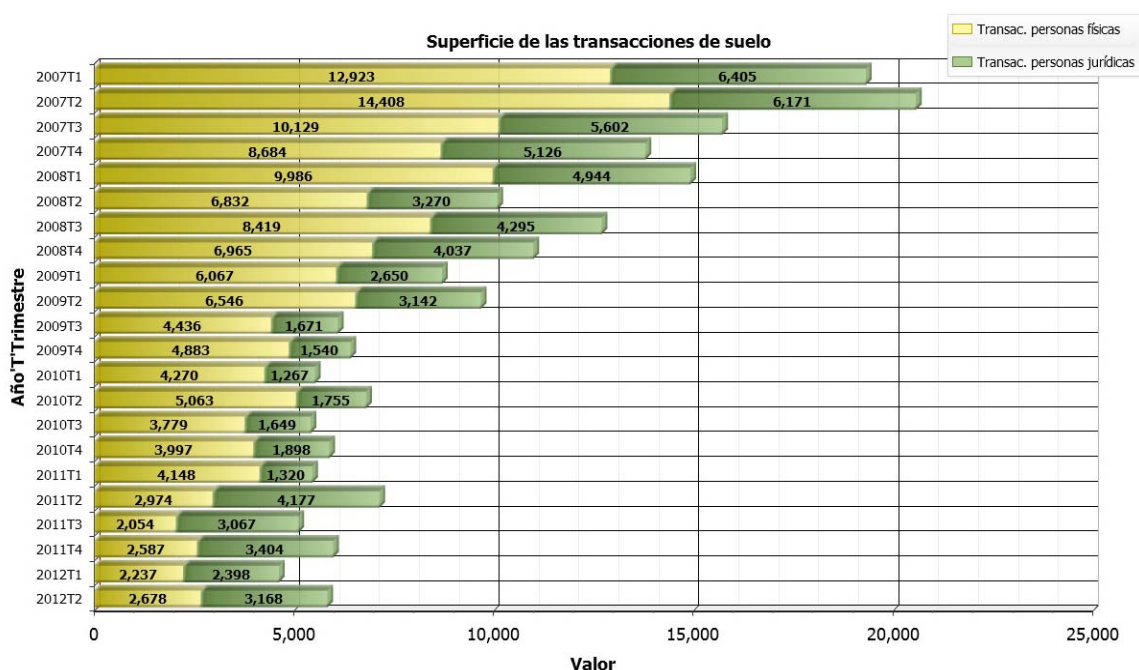
**Tabla 3.1.** Superficie de suelo transaccionado.

	Miles de m <sup>2</sup>	Variación anual (%)
<b>2008 T1</b>	14.930	-22,8
T2	10.102	-50,9
T3	12.714	-19,2
T4	11.002	-20,34
<b>2009 T1</b>	8.717	-41,6
T2	9.688	-4,1
T3	6.107	-52,0
T4	6.423	-41,62
<b>2010 T1</b>	5.536	-36,5
T2	6.818	-29,6
T3	5.428	-11,1
T4	5.895	-8,21
<b>2011 T1</b>	5.467	-1,2
T2	7.151	4,9
T3	5.122	-5,7
T4	5.991	1,63
<b>2012 T1</b>	4.635	-15,2
T2	5.847	-18,2

Fuente: Ministerio de Fomento

En ambas series de datos se comprueba la fuerte disminución de superficie y valor total del suelo transaccionado desde el segundo trimestre de 2007 hasta tercer trimestre de 2009. A partir de esa fecha se mantiene una situación de gran atonía en el entorno de los 6 millones de m<sup>2</sup> y los 1.000 millones de euros de valor total que se decelera en los últimos trimestres, especialmente en el valor de las transacciones que ha sufrido fuertes caídas (-40% en el último trimestre) reduciéndose la inversión a 638 millones de euros.

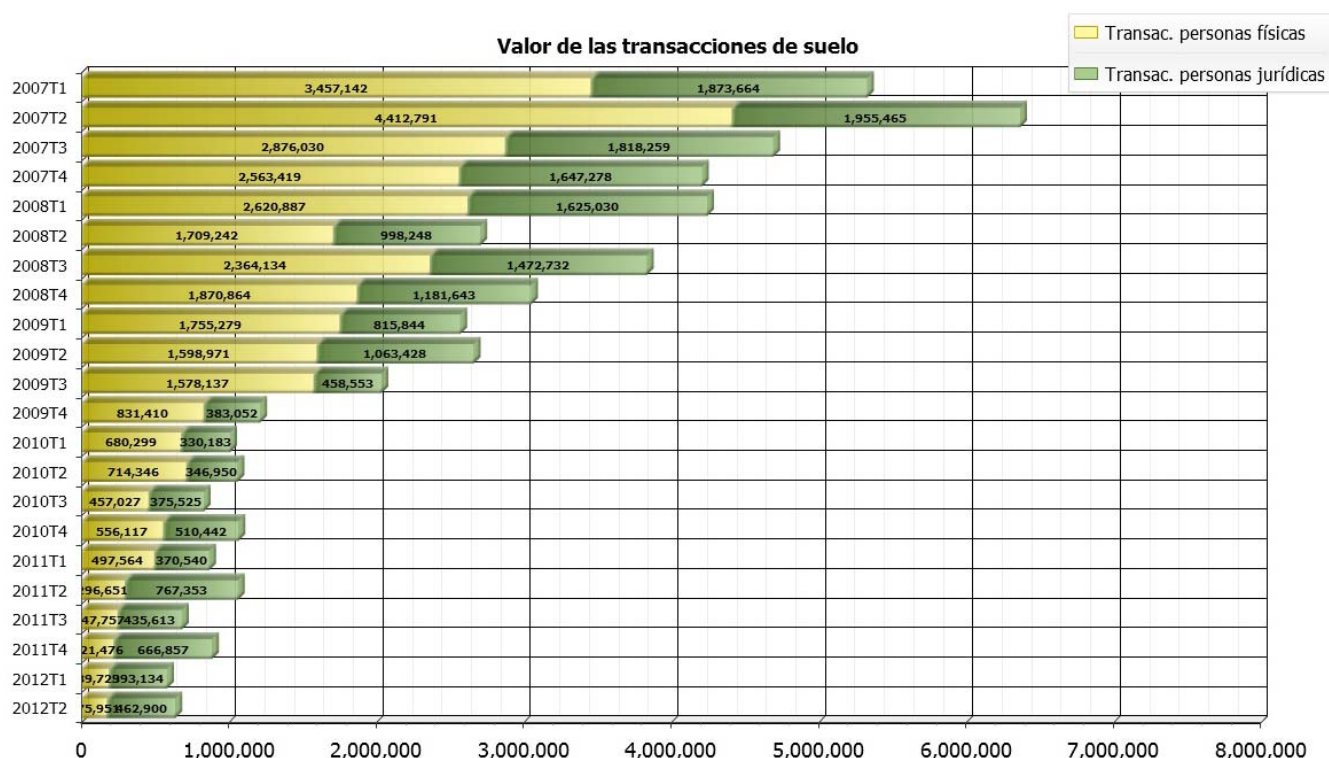
**Gráfico 3.1.** Superficie de suelo transaccionado: personas físicas y personas jurídicas.



**Tabla 3.2.** Valor de las transacciones de suelo.

	Miles €	Variación anual (%)
<b>2008 T1</b>	4.245.917	-20,4
T2	.707.491	-57,5
T	3.836.867	-18,3
T4	3.052.507	-27,5
<b>009 T1</b>	2.571.122	-39,4
T2	2.662.400	-1,7
T3	2.036.690	-46,9
T4	1.214.462	-60,2
<b>2010 T1</b>	1.010.482	-60,7
T2	1.061.296	-60,1
T3	832.552	-59,1
T4	1.066.559	-12,2
<b>2011 T1</b>	868.103	-14,1
T2	1.064.003	0,3
T3	683.370	-17,9
T4	888.334	-16,7
<b>2012 T1</b>	582.863	-32,9
T2	638.851	-40,0

Fuente: Ministerio de Fomento

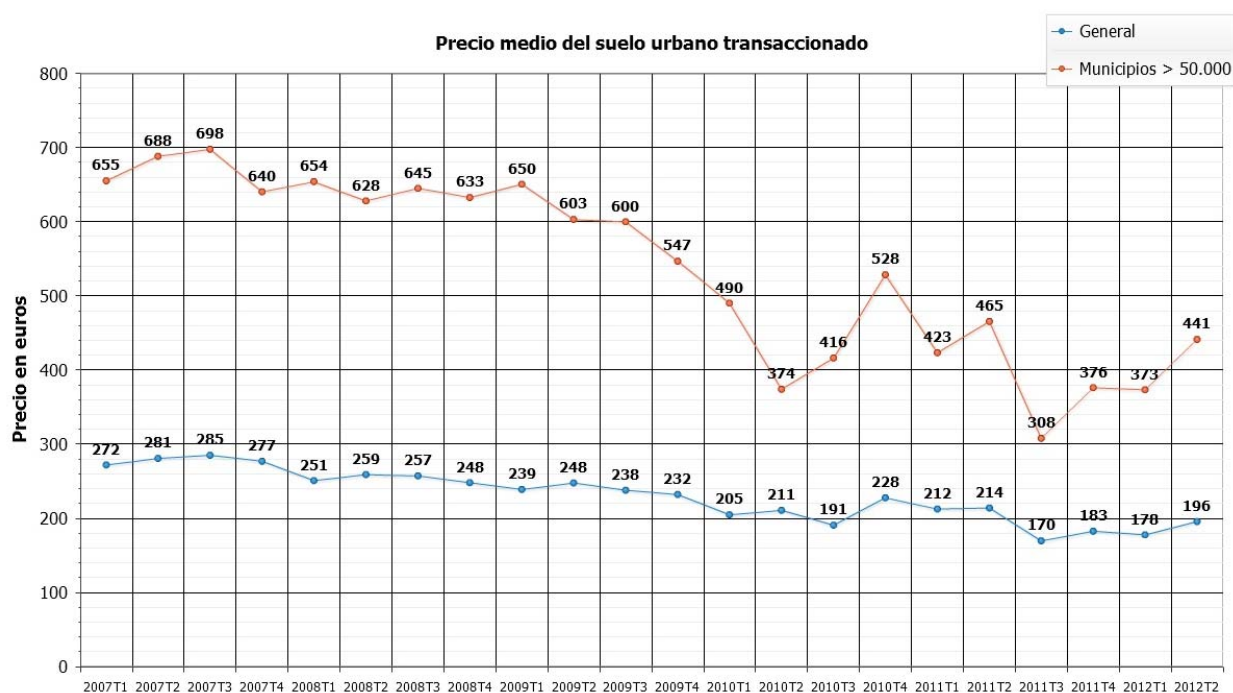
**Gráfico 3.2.** Valor de las transacciones de suelo.

En la tabla y gráfico 3.3, a partir de la misma fuente, se presentan los datos sobre los precios medios del suelo urbano transaccionado. Como puede observarse, el precio medio nacional mantuvo una disminución lenta y continuada a lo largo de la recesión desde los 285 €/m<sup>2</sup> hasta los 196 €/m<sup>2</sup> actuales. Sin embargo, los precios de suelo en las ciudades de más de 50.000 habitantes son mucho mas elevados, duplicando la media nacional (2,3 en el último trimestre).

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

	General	Municipios >50.000	Relación >50/Gen	Variación anual general (%)	Variación anual Mun >50 (%)
<b>2007 T1</b>	272	655	2,4	5,6	-0,4
T2	281	688	2,5	8,6	12,6
T3	285	698	2,4	4,1	7,0
T4	277	640	2,3	-2,7	-4,9
<b>2008 T1</b>	251	654	2,6	-7,7	-0,2
T2	259	628	2,4	-7,8	-8,8
T3	257	645	2,5	-9,8	-7,5
T4	248	633	2,6	-10,5	-1,2
<b>2009 T1</b>	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
<b>2010 T1</b>	205	490	2,4	-14,3	-24,6
T2	211	374	1,8	-14,9	-38,0
T3	191	416	2,2	-19,7	-30,6
T4	228	528	2,3	-1,8	-3,3
<b>2011 T1</b>	212	423	2,0	3,7	-13,7
T2	214	465	2,2	1,5	24,4
T3	170	308	1,8	-11,1	-26,0
T4	183	376	2,1	-19,8	-28,8
<b>2012 T1</b>	178	373	2,1	-16,4	-11,8
T2	196	441	2,3	-8,6	-5,2

Fuente: Ministerio de Fomento

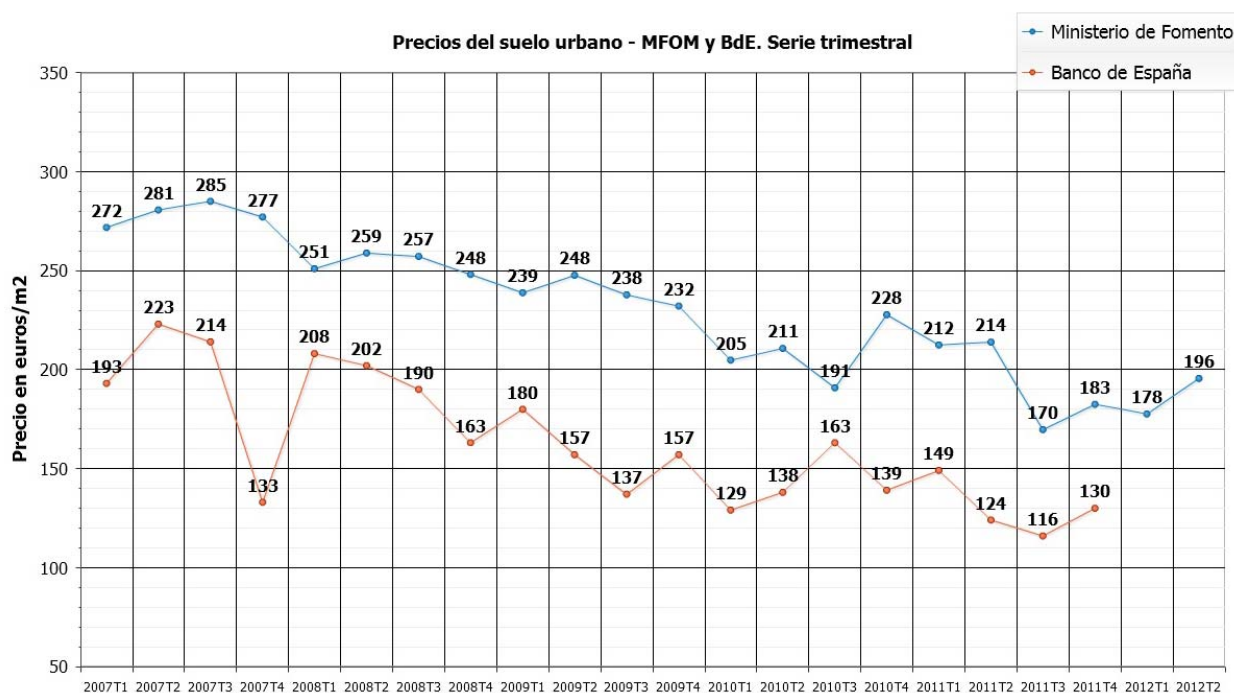
**Gráfico 3.3.** Precio medio del suelo urbano transaccionado ( $\text{€/m}^2$ ).

Finalmente se presenta la comparación de los datos del Ministerio de Fomento y 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, un 30% menores que los del Ministerio de Fomento.

**Tabla 3.4.** Precio medio del suelo urbano ( $\text{€/m}^2$ ): Ministerio de Fomento y Banco de España.

	Ministerio de Fomento	Banco de España
<b>2007 T1</b>	272	193
T2	281	223
T3	285	214
T4	277	133
<b>2008 T1</b>	251	208
T2	259	202
T3	257	190
T4	248	163
<b>2009 T1</b>	239	180
T2	248	157
T3	238	137
T4	232	157
<b>2010 T1</b>	205	129
T2	211	138
T3	191	163
T4	228	139
<b>2011 T1</b>	212	149
T2	214	124
T3	170	116
T4	183	130
<b>2012 T1</b>	178	
T2	196	

Fuente: Ministerio Fomento y Banco de España

**Gráfico 3.4.** Precio medio del suelo urbano ( $\text{€/m}^2$ ): Ministerio de Fomento y Banco de España.

#### 4. FINANCIACIÓN Y ACCESO A LA VIVIENDA.

Las estadísticas del Banco de España sobre crédito inmobiliario vivo indican que el mayor volumen de crédito es el de adquisición de vivienda con garantía hipotecaria que duplica el crédito a la actividad inmobiliaria y sextuplica, en el momento actual, el de la construcción, quedando a mucha distancia el crédito para la rehabilitación que es del orden del 5% del de adquisición de vivienda.

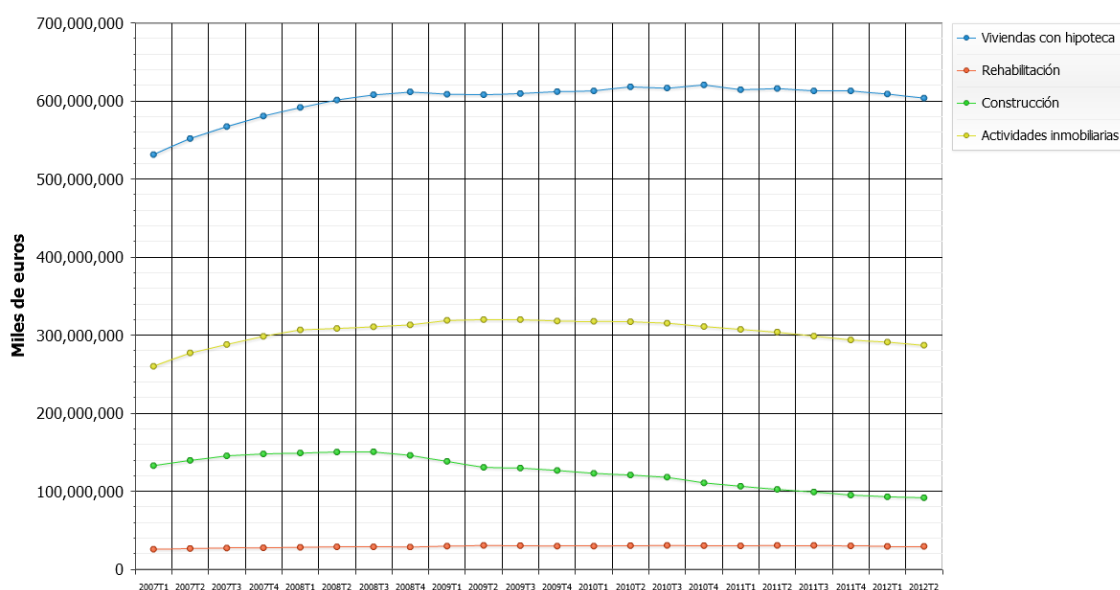
**Tabla 4.1.** Crédito vivo para financiación de vivienda (miles de € y % de variación anual).

	Adquisición vivienda con garantía hipot	Rehabilitación vivienda	Construcción	Actividad inmobiliaria	Var anual Adq de viv	Var anual Rehab.	Var anual Construc.	Var anual Act Inmob
<b>mar-09</b>	608.486.980	29.683.568	143.514.644	324.221.730	2,9	5,2	-7,0	4,2
jun-09	607.829.890	30.643.376	134.690.275	324.663.490	1,1	6,4	-13,4	3,7
sep-09	609.394.560	30.311.624	134.045.129	324.439.260	0,3	5,0	-14,3	2,9
dic-09	611.813.310	29.811.028	130.438.387	322.983.900	0,1	4,5	-14,1	1,6
<b>mar-10</b>	612.984.510	29.617.244	126.464.419	322.820.450	0,7	-0,2	-11,9	-0,4
jun-10	618.055.040	30.331.910	124.054.384	321.945.630	1,7	-1,0	-7,9	-0,8
sep-10	616.401.150	30.536.692	121.513.649	320.089.570	1,1	0,7	-9,3	-1,3
dic-10	620.433.340	30.348.282	114.519.391	315.781.760	1,4	1,8	-12,2	-2,2
<b>mar-11</b>	614.446.530	29.995.114	109.581.904	312.151.710	0,2	1,3	-13,3	-3,3
jun-11	615.906.880	30.621.958	105.488.534	308.424.480	-0,3	1,0	-15,0	-4,2
sep-11	612.809.860	30.625.144	102.258.462	303.506.140	-0,6	0,3	-15,8	-5,2
dic-11	612.657.150	29.902.032	98.546.297	298.322.660	-1,3	-1,5	-13,9	-5,5
<b>mar-12</b>	608.763.070	29.534.372	96.193.287	295.696.260	-0,9	-1,5	-12,2	-5,3
jun-12	603.735.870	29.493.444	91.833.882	286.941.820	-2,0	-3,7	-12,9	-7,0

Fuente: Banco de España

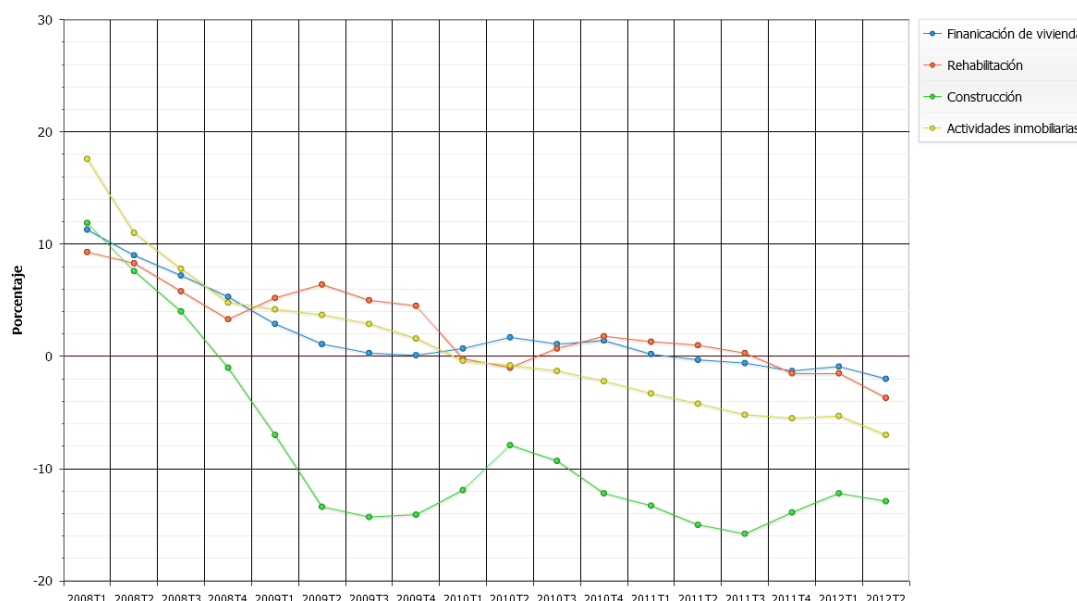
El crédito vivo para adquisición de vivienda con garantía hipotecaria supero los 600.000 millones de euros a finales de 2008, alcanzando un máximo a finales de 2010 y desde entonces ha descendido hasta los 604.000 millones de euros del último trimestre. Los créditos de rehabilitación siguen una evolución similar en sus tasas de variación manteniéndose desde 2008 en el entorno de los 30.000 millones de euros.

**Gráfico 4.1.a.** Crédito vivo para financiación de vivienda (miles de €).



Fuente: Banco de España.



**Gráfico 4.1.b.** Variación anual del crédito vivo para financiación de vivienda (miles de €).

Los créditos de construcción son los que han sufrido una disminución mayor con la recesión, al no iniciarse casi obra nueva, descendiendo con tasas anuales del 10-15% hasta los 92.000 millones de euros actuales. Los créditos a la actividad inmobiliaria han disminuido desde los 324.000 millones de euros trimestrales en 2009, con tasas negativas que se han ido incrementando hasta el 7% del último trimestre con un saldo de 287.000 millones de euros.

En el cuadro y los gráficos 4.2 se presenta la información sobre el número de operaciones hipotecarias nuevas para adquisición de vivienda.

**Tabla 4.2.** Préstamos hipotecarios nuevos para adquisición de la vivienda.

	Nº total de créditos	Variación anual
<b>2007T1</b>	246.988	-13,8
2007T2	237.765	-15,6
2007T3	191.502	-18,6
2007T4	179.257	-29,1
<b>2008T1</b>	163.186	-33,9
2008T2	157.296	-33,8
2008T3	122.825	-35,9
2008T4	107.829	-39,8
<b>2009T1</b>	108.092	-33,8
2009T2	133.170	-15,3
2009T3	115.569	-5,9
2009T4	121.415	12,6
<b>2010T1</b>	104.083	-3,7
2010T2	132.321	-0,6
2010T3	86.172	-25,4
2010T4	120.035	-1,1
<b>2011T1</b>	67.826	-34,8
2011T2	60.399	-54,4
2011T3	50.680	-41,2
2011T4	65.838	-45,2
<b>2012T1</b>	48.861	-28,0
2012T2	51.645	-14,5

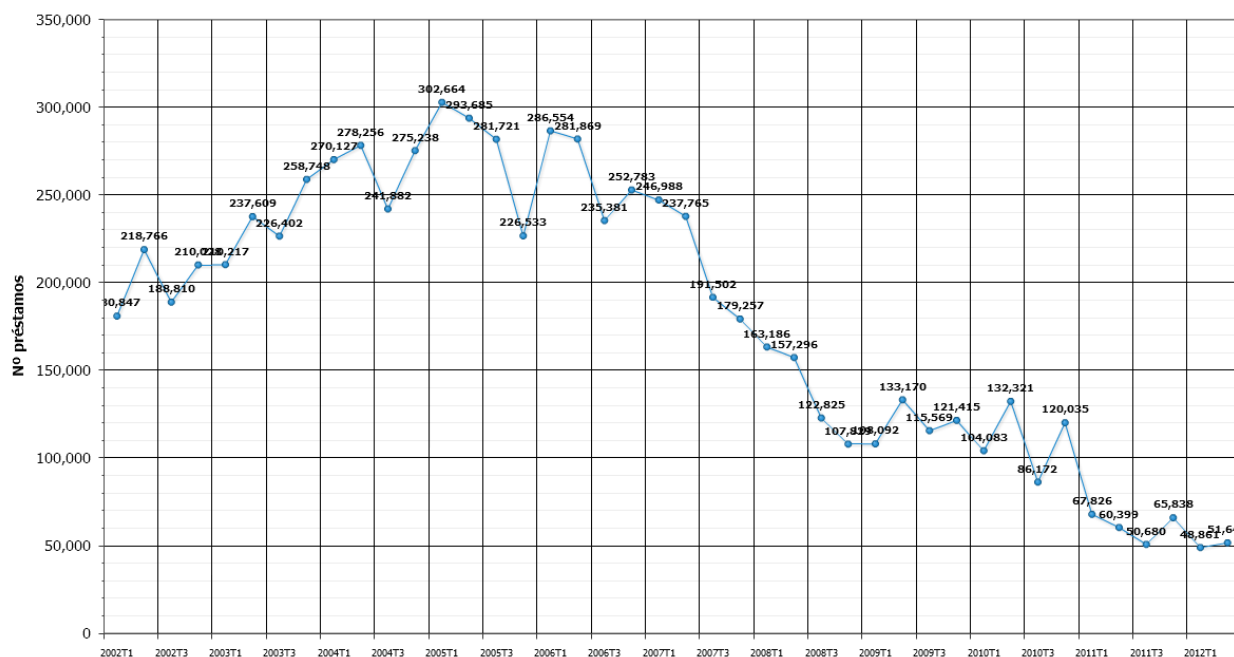
Fuente: Banco de España

El número de operaciones de crédito ha descendido desde un máximo trimestral de casi 247.000 a 51.645 en el segundo trimestre de 2012 manteniéndose un descenso casi constante, a



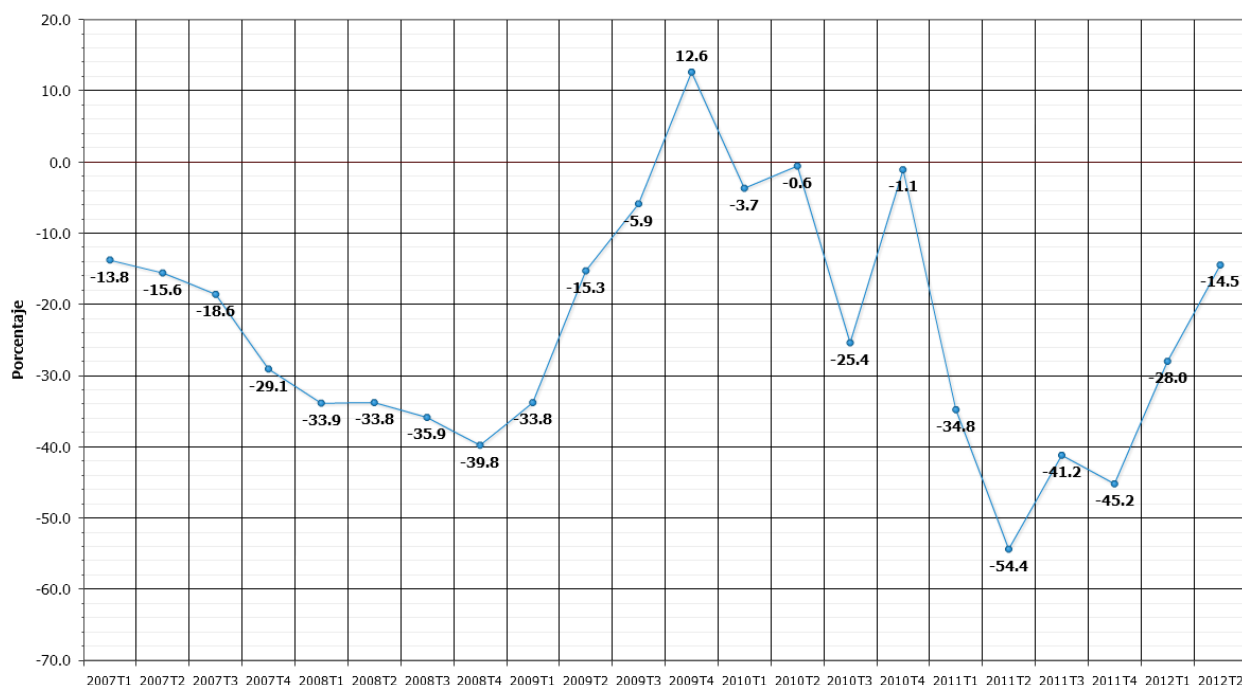
pesar del estancamiento que se produjo en los años de 2009 y 2010. Las variaciones negativas en 2011 fueron altas.

**Gráfico 4.2.a.** Préstamos hipotecarios nuevos para adquisición de vivienda. Numero de operaciones.



Fuente: Banco de España.

**Gráfico 4.2.b.** Variación anual de las operaciones de préstamo hipotecario nuevos para adquisición de vivienda.



Fuente: Banco de España.

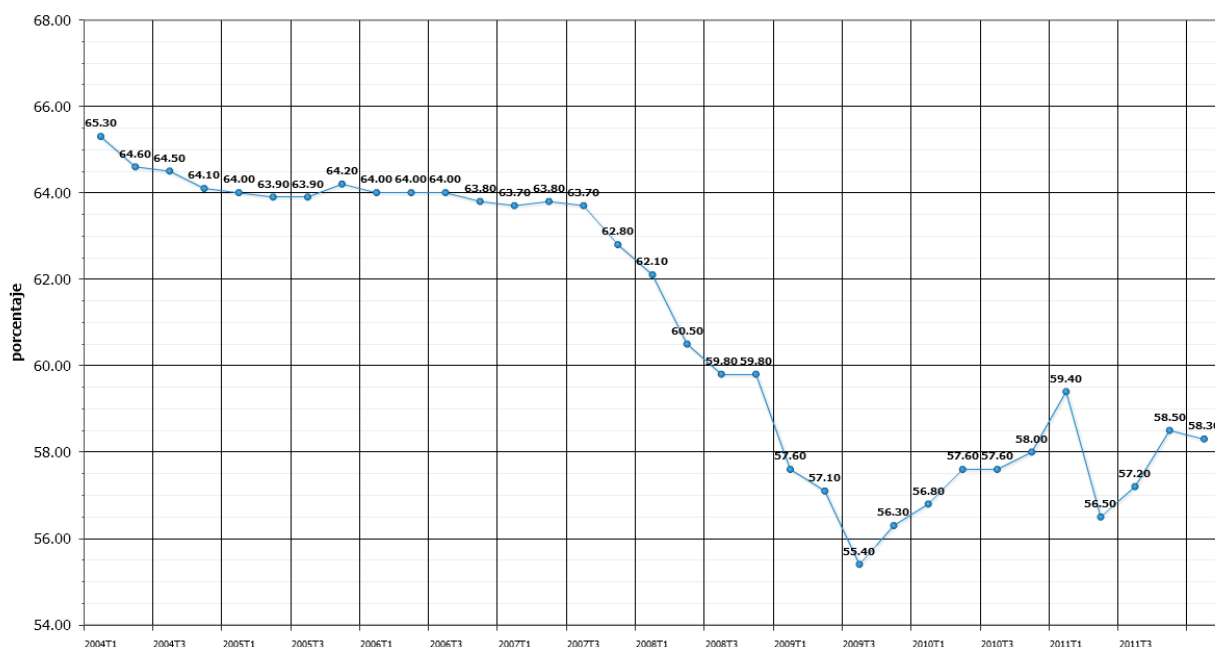
La evolución de la relación entre el principal del préstamo y el valor de tasación del inmueble, inscritos en el Registro se presenta en la tabla y gráfico 4.3. La última información disponible es del primer trimestre de 2012.

**Tabla 4.3.** Préstamos hipotecarios nuevos para adquisición de la vivienda.

	Relación préstamo/valor (%)
<b>2007T1</b>	63,7
2007T2	63,8
2007T3	63,7
2007T4	62,8
<b>2008T1</b>	62,1
2008T2	60,5
2008T3	59,8
2008T4	59,8
<b>2009T1</b>	57,6
2009T2	57,1
2009T3	55,4
2009T4	56,3
<b>2010T1</b>	56,8
2010T2	57,6
2010T3	57,6
2010T4	58,0
<b>2011T1</b>	59,4
2011T2	56,5
2011T3	57,2
2011T4	58,5
<b>2012T1</b>	58,3

Fuente: Banco de España

El principal del préstamo que superaba el 65% del valor de la vivienda en 2004 descendió a partir de 2007 hasta el 55% en 2009, situándose en los últimos trimestres en el 58%

**Gráfico 4.3.** Relación préstamo/ valor de la vivienda en préstamos hipotecarios nuevos.

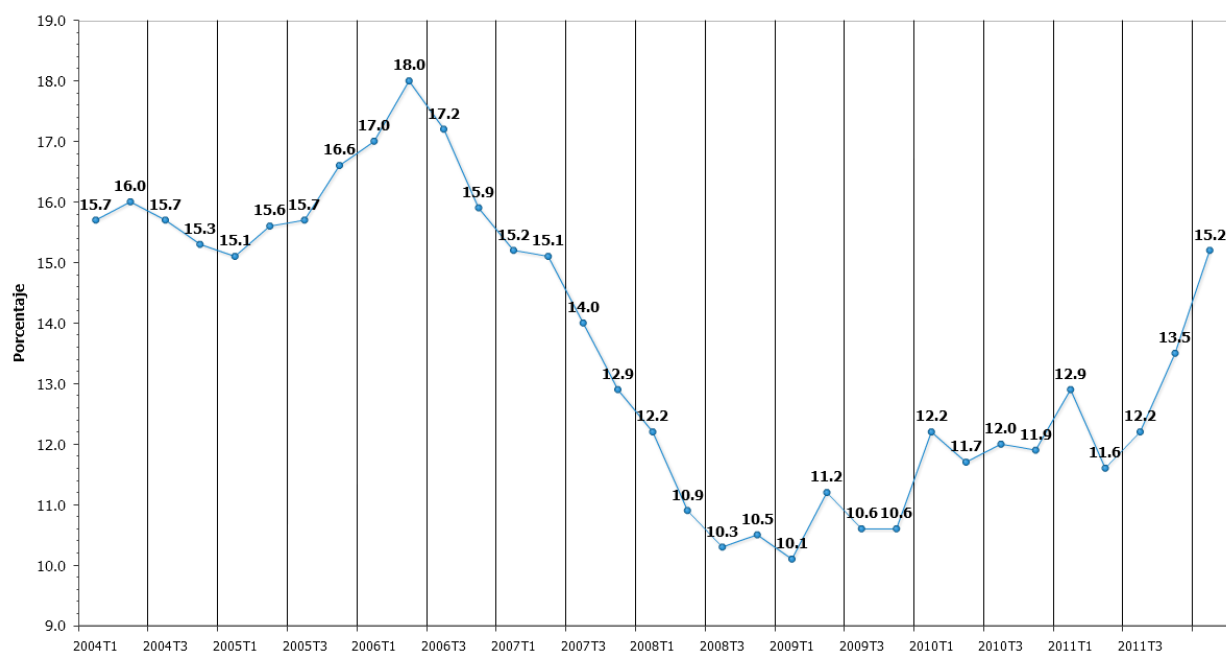
Fuente: Banco de España.

En la tabla y gráfico 4.4 puede comprobarse que la proporción de créditos que superan el 80% en la relación préstamo / valor alcanzó el 18% en 2006, para descender al entorno del 11% en los años 2008-10. En los últimos trimestres ha aumentado hasta el 15,2% de principios de 2012.

**Tabla 4.4.** Préstamos hipotecarios nuevos para adquisición de la vivienda.

	Operaciones con relación precio – valor > 80% (%)
<b>2007T1</b>	15,2
2007T2	15,1
2007T3	14,0
2007T4	12,9
<b>2008T1</b>	12,2
2008T2	10,9
2008T3	10,3
2008T4	10,5
<b>2009T1</b>	10,1
2009T2	11,2
2009T3	10,6
2009T4	10,6
<b>2010T1</b>	12,2
2010T2	11,7
2010T3	12,0
2010T4	11,9
<b>2011T1</b>	12,9
2011T2	11,6
2011T3	12,2
2011T4	13,5
<b>2012T1</b>	15,2

Fuente: Banco de España

**Gráfico 4.4.** Proporción de operaciones crediticias nuevas para adquisición de vivienda con relación préstamo/ valor >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 4.5, que alcanzó los 180.000 millones de euros en 2007 al final del ciclo expansivo, se ha mantenido con cierta

tendencia ala baja durante la recesión alcanzando cotas por debajo de 170.000 millones de euros en tres trimestres de 2010-11 y en el primero de 2012.

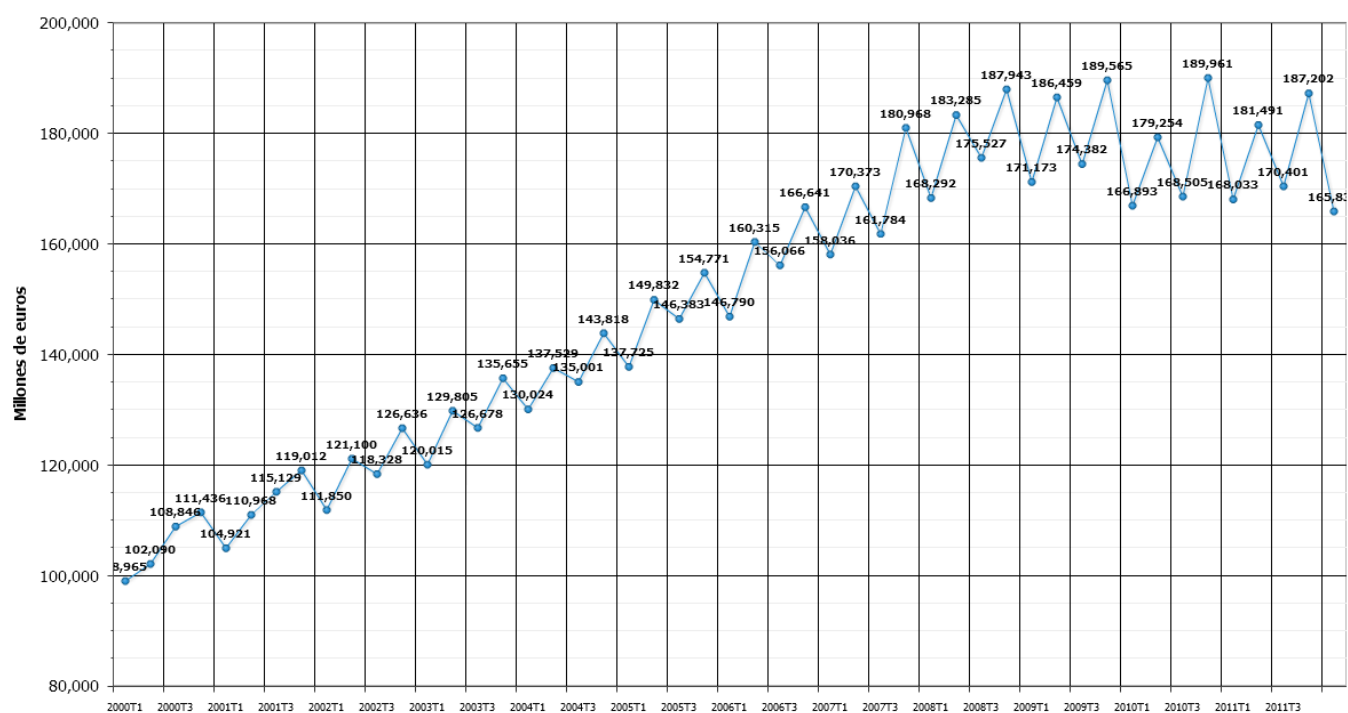
**Tabla 4.5.** Situación económica de los hogares.

	Renta bruta disponible de los hogares (Millones €)	Endeudamiento hogares (% PIB)
<b>2007T1</b>	158.036	86,7
2007T2	170.373	88,6
2007T3	161.784	88,7
2007T4	180.968	88,9
<b>2008T1</b>	168.292	89,4
2008T2	183.285	89,8
2008T3	175.527	88,7
2008T4	187.943	88,7
<b>2009T1</b>	171.173	89,0
2009T2	186.459	90,1
2009T3	174.382	90,7
2009T4	189.565	91,0
<b>2010T1</b>	166.893	91,3
2010T2	179.254	92,9
2010T3	168.505	92,0
2010T4	189.961	91,4
<b>2011T1</b>	168.033	89,8
2011T2	181.491	89,5
2011T3	170.401	87,5
2011T4	187.202	86,9
<b>2012T1</b>	165.838	85,9

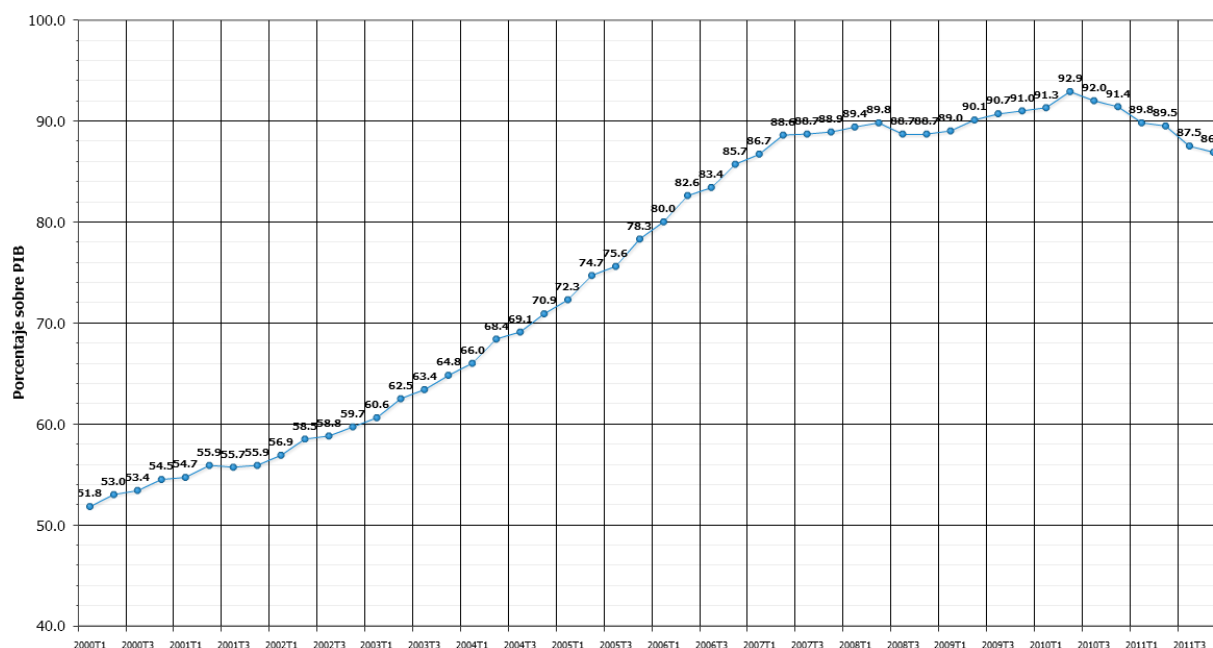
Fuente: Banco de España

El endeudamiento de los hogares en relación al PIB alcanzó el 93% en 2010 y se sitúa en el 86% en el primer trimestre de 2012.

**Gráfico 4.5.a.** Situación económica de los hogares: renta bruta disponible.



Fuente: Banco de España.

**Gráfico 4.5.b.** Endeudamiento de los hogares en relación al PIB.

Fuente: Banco de España.

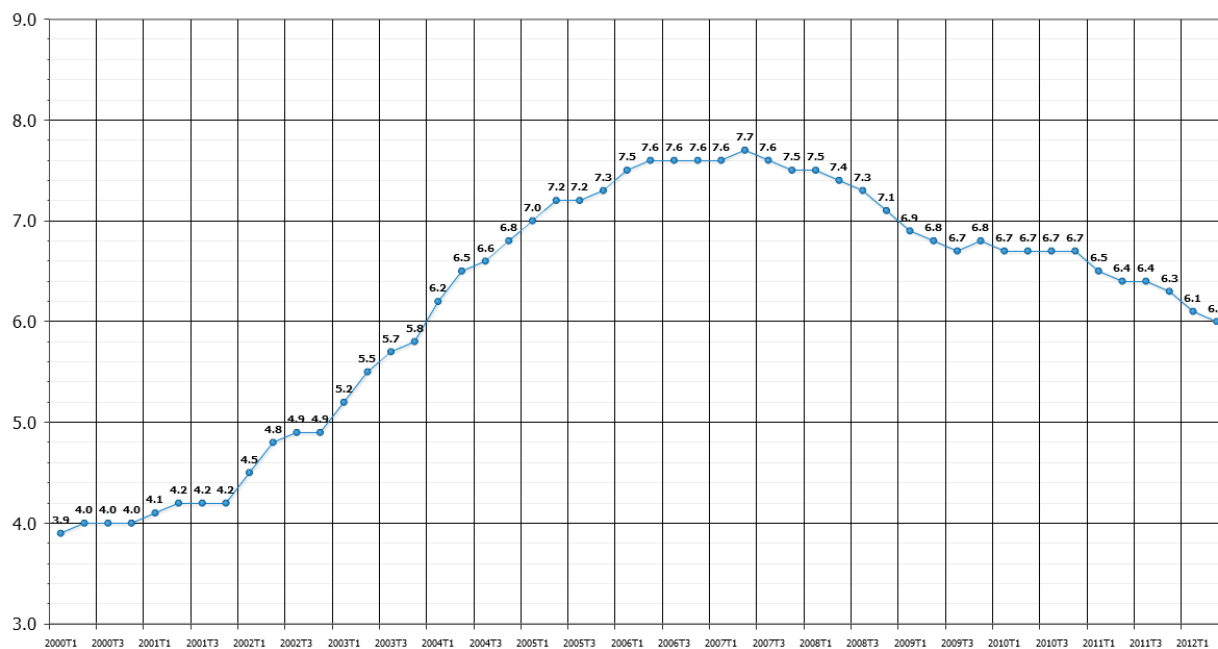
A continuación en la tabla y gráficos 4.6 se presentan los indicadores habituales de medición de la accesibilidad económica a la adquisición de vivienda.

El esfuerzo económico (con deducciones) que alcanzó el 42% en 2008 ha descendido progresivamente con la recesión hasta el 27,5% debido básicamente a la disminución del precio de la vivienda.

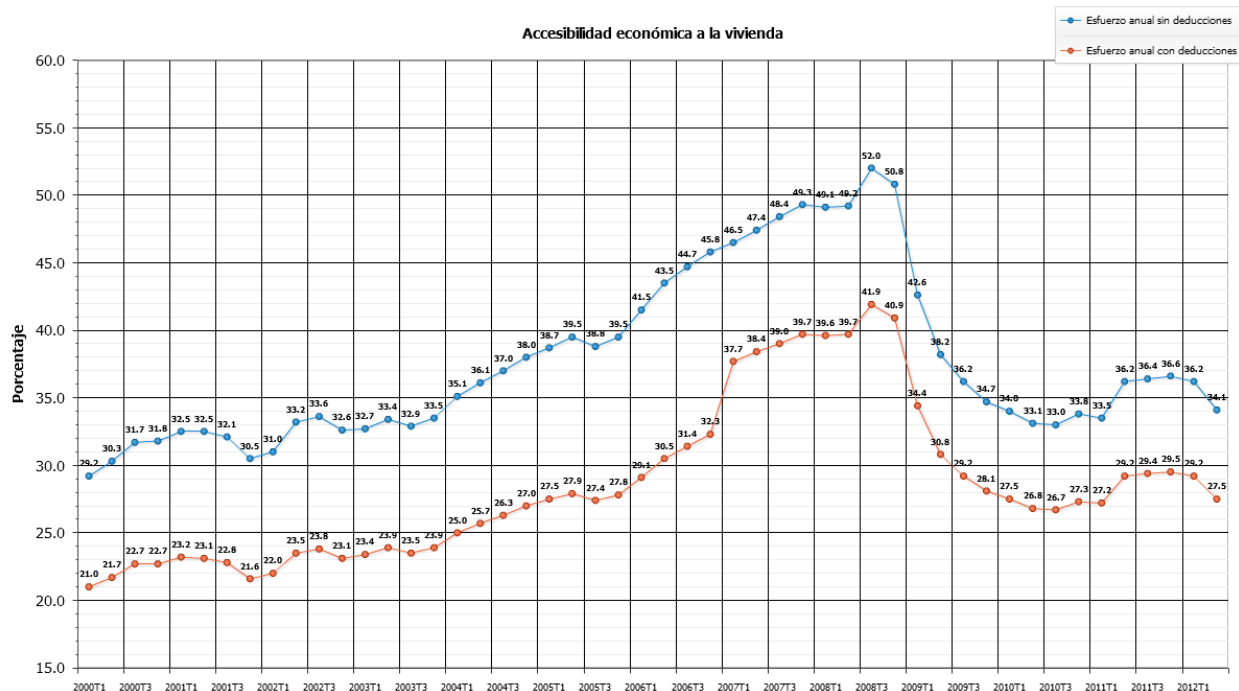
**Tabla 4.6.** Accesibilidad económica de la vivienda.

	Relación precio vivienda/renta hogar	Esfuerzo anual sin deducciones	Esfuerzo anual con deducciones
<b>2007T1</b>	7,6	46,5	37,7
2007T2	7,7	47,4	38,4
2007T3	7,6	48,4	39,0
2007T4	7,5	49,3	39,7
<b>2008T1</b>	7,5	49,1	39,6
2008T2	7,4	49,2	39,7
2008T3	7,3	52,0	41,9
2008T4	7,1	50,8	40,9
<b>2009T1</b>	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
<b>2010T1</b>	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
<b>2011T1</b>	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
<b>2012T1</b>	6,1	36,2	29,2
2012T2	6,0	34,1	27,5

Fuente: Banco de España

**Gráfico 4.6.a.** Relación precio de la vivienda / renta del hogar.

Fuente: Banco de España.

**Gráfico 4.6.b** Accesibilidad económica a la vivienda.

Fuente: Banco de España.

## 5. CREDITOS DUDOSOS Y LANZAMIENTOS

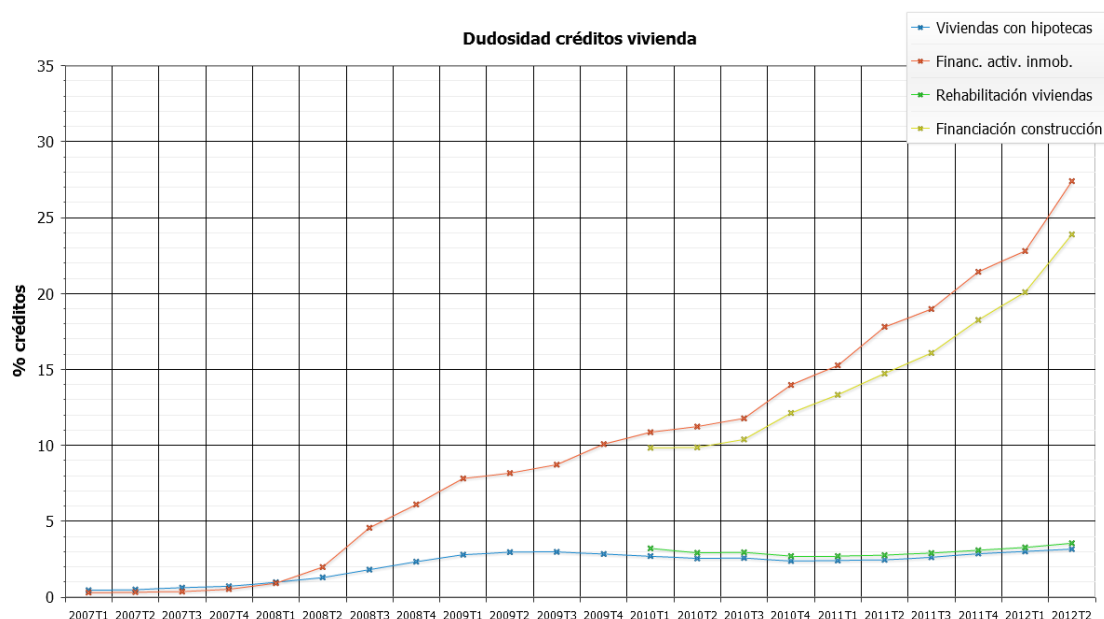
Las estadísticas del Banco de España sobre crédito inmobiliario vivo aportan información sobre la dudosidad de los mismos (los que llevan tres plazos sin pagar). En la tabla y gráfico 5.1, que presentan los datos de dudosidad para los distintos tipos de créditos, puede observarse que la dudosidad se acumula en los créditos a las inmobiliarias y constructoras, que desde mediados de 2008 han pasado de un 2% a un 27% y 24% respectivamente. Los hogares en cambio pasaron en 2007 y 2008 de un 0,5 a un 2,5% para luego estabilizarse, y en los dos años siguiente apenas sobrepasar el 3% de dudosidad.

**Tabla 5.1.** Dudosidad en los créditos vivienda (miles de €).

	% dudoso: adq viv	% dudoso: rehab viv	% dudoso: construc.	% dudoso: act inmob
<b>mar-07</b>	0,46	0,73	0,50	0,30
jun-07	0,50	0,80	0,49	0,33
sep-07	0,63	0,90	0,58	0,37
dic-07	0,72	0,91	0,72	0,53
<b>mar-08</b>	0,98	1,19	1,01	0,92
jun-08	1,30	1,62	2,06	1,98
sep-08	1,81	2,23	3,45	4,57
dic-08	2,34	2,61	4,91	6,11
<b>mar-09</b>	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
<b>mar-10</b>	2,70	3,21	9,84	10,86
jun-10	2,56	2,92	9,87	11,24
sep-10	2,58	2,95	10,39	11,78
dic-10	2,38	2,71	12,13	13,98
<b>mar-11</b>	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
<b>mar-12</b>	3,01	3,28	20,09	22,80
jun-12	3,17	3,56	23,89	27,39

Fuente: Banco de España

**Gráfico 5.1.** Dudosidad en los créditos de vivienda.



Fuente: Banco de España.

Se presentan finalmente las estadísticas del Consejo General del Poder Judicial sobre ejecuciones hipotecarias y los lanzamientos presentados por el Tribunal Superior de Justicia.

**Tabla 5.2.** Ejecuciones hipotecarias y lanzamientos presentadas por TSJ.

	Ejecuciones hipotecarias	Variación anual (%)	Lanzamientos	Variación anual (%)
<b>2007 T1</b>	5.688			
T2	5.935			
T3	5.484			
T4	8.836			
<b>2008 T1</b>	11.050	94,3	5.614	
T2	12.938	118,0	8.316	
T3	13.487	145,9	5.615	
T4	21.211	140,1	7.203	
<b>2009 T1</b>	23.433	112,1	8.526	51,9
T2	23.704	83,2	9.348	12,4
T3	19.241	42,7	7.029	25,2
T4	26.941	27,0	9.015	25,2
<b>2010 T1</b>	27.597	17,8	11.362	33,3
T2	24.533	3,5	13.580	45,3
T3	19.358	0,6	9.517	35,4
T4	22.148	-17,8	13.350	48,1
<b>2011 T1</b>	21.737	-21,2	15.546	36,8
T2	20.505	-16,4	16.464	21,2
T3	14.861	-23,2	10.884	14,4
T4	20.751	-6,3	15.347	15,0
<b>2012 T1</b>	24.792	14,1	18.424	18,5
<b>T2</b>	23.421	14,2	18.668	13,4

Fuente: Consejo General del Poder Judicial

**Tabla 5.3.** Ejecuciones hipotecarias y lanzamientos (acumulado anual).

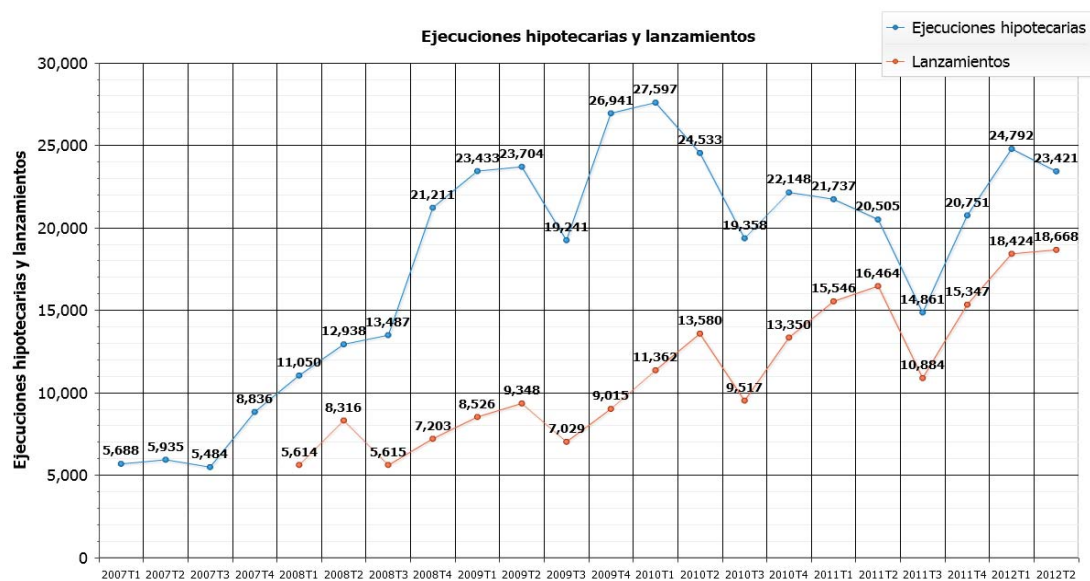
	Ejecuciones hipotecarias	Lanzamientos
2007	25.943	
2008	58.686	26.748
2009	93.319	33.918
2010	93.636	47.809
2011	77.854	58.241
<b>Acumulado</b>	<b>349.438</b>	<b>166.716</b>

Fuente: Consejo General del Poder Judicial

La ejecución de hipotecas tuvo una fuerte aceleración en los años 2007-2009 pasando de 6.000 a 27.000 actuaciones trimestrales, para después descender levemente y tener un nuevo repunte en los tres últimos trimestres hasta los 23.421 del segundo trimestre de 2012, lo que representa una tasa interanual del 14,2% cambiando la tendencia de tasas negativas de 2011. El acumulado anual desde 2007 es de casi 350.000 actuaciones.

Los lanzamientos han mostrado un crecimiento continuo desde 2008 con tasas anuales que alcanzaron el 48%, que en el último trimestre ha sido del 18,5% superando las 18000 actuaciones. Las actuaciones anuales han crecido cada año desde 2008 con un acumulado de 166.716 actuaciones. En ambas series es significativo el repunte de los tres últimos trimestres.



**Gráfico 5.2.** Ejecuciones hipotecarias y lanzamientos.

## 6. REHABILITACIÓN

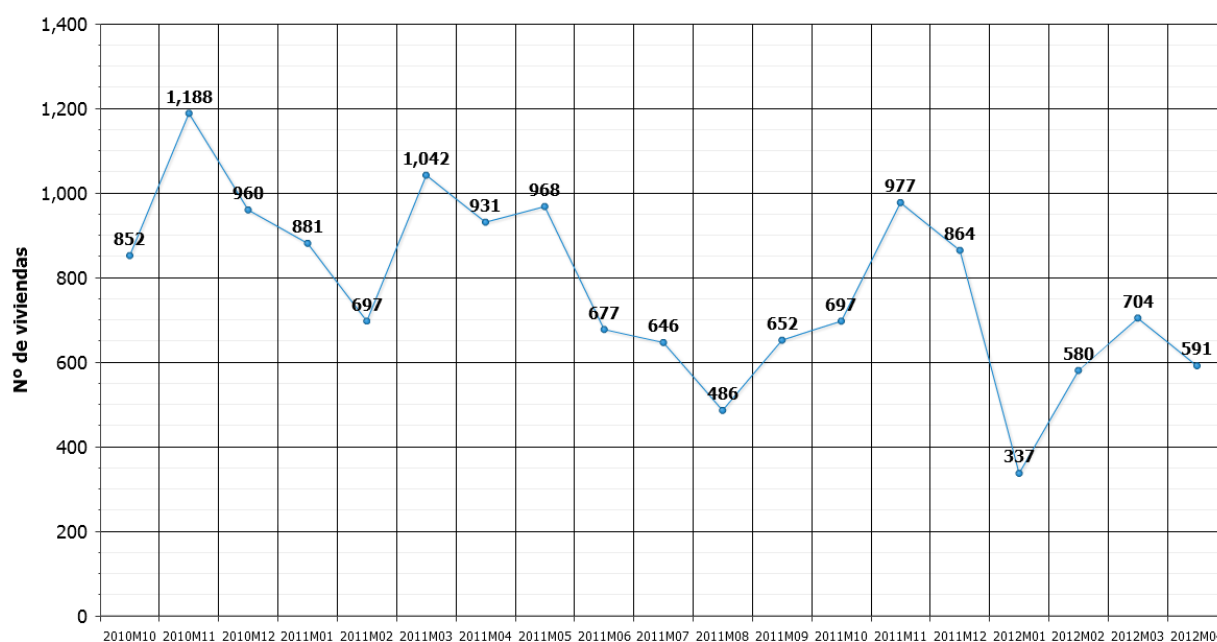
En los últimos doce meses se han concedido 8.179 licencias de rehabilitación respecto a las 67.345 de nueva planta concedidas en el mismo periodo, que representa un 12,1%. Los meses de enero, febrero y abril han sido tres de los cuatro con menos licencias de rehabilitación, sin alcanzar las 600 viviendas.

**Tabla 6.1.** Viviendas en licencias concedidas.

	Nueva planta	Rehabilitación	%Rehab/VN
<b>2011 Ene</b>	10.310	881	8,5
Feb	5.756	697	12,1
Mar	6.976	1.042	14,9
Abr	4.656	931	20,0
May	7.294	968	13,3
Jun	5.616	677	12,1
Jul	5.562	646	11,6
Ago	4.998	486	9,7
Sep	5.891	652	11,1
Oct	5.411	697	12,9
Nov	7.311	977	13,4
Dic	6.224	864	13,9
<b>2012 Ene</b>	4.745	337	7,1
Feb	4.358	580	13,3
Mar	5.078	704	13,9
Abr	4.858	591	12,2

Fuente: Ministerio de Fomento

**Gráfico 6.1.** Numero de viviendas en licencias concedidas.



Fuente: Ministerio de Fomento.

En los últimos doce meses se visaron direcciones de obra para 29.218 ampliaciones y reformas, 31 por cada 100 visados de obra nueva. La variación anual en el mes de mayo supone un

decrecimiento del -14,6%. Según se observa en el gráfico, el primer semestre de 2011 tuvo mayor actividad, manteniéndose los últimos 10 meses en niveles más bajos.

**Tabla 6.2.** Visados de dirección de obra. C.O. de Arquitectos Técnicos (N° viviendas).

	Total	Ampliación (A)	Reforma (R)	A + R	% de A + R	Variación anual Total (%)	Variación anual A+R (%)
<b>2011 Ene</b>	8.818	192	1.849	2.041	23,1		
Feb	10.764	202	2.372	2.574	23,9		
Mar	10.153	284	2.883	3.167	31,2		
Abr	8.612	234	2.456	2.690	31,2		
May	9.738	258	2.964	3.222	33,1		
Jun	11.874	332	2.997	3.329	28,0		
Jul	10.517	397	2.884	3.281	31,2		
Ago	6.085	170	1.564	1.734	28,5		
Sep	10.521	243	2.408	2.651	25,2		
Oct	8.204	197	2.125	2.322	28,3	-2,9	-10,7
Nov	7.120	234	2.289	2.523	35,4	-31,5	-7,4
<b>Dic</b>	7.460	214	1.832	2.046	27,4	-27,9	-13,8
<b>2012 Ene</b>	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	-25,0
May	6.561	177	2.355	2.532	38,6	-32,6	-14,6

Fuente: Ministerio de Fomento

**Gráfico 6.2.** Visados de dirección de obra. C.O. de Arquitectos Técnicos (número de viviendas).



Fuente: Ministerio de Fomento.

La información sobre calificaciones provisionales y definitivas de ayudas a la rehabilitación no se encuentra actualizada a la fecha de cierre del Boletín, por lo que se remite la información al Boletín del primer trimestre.

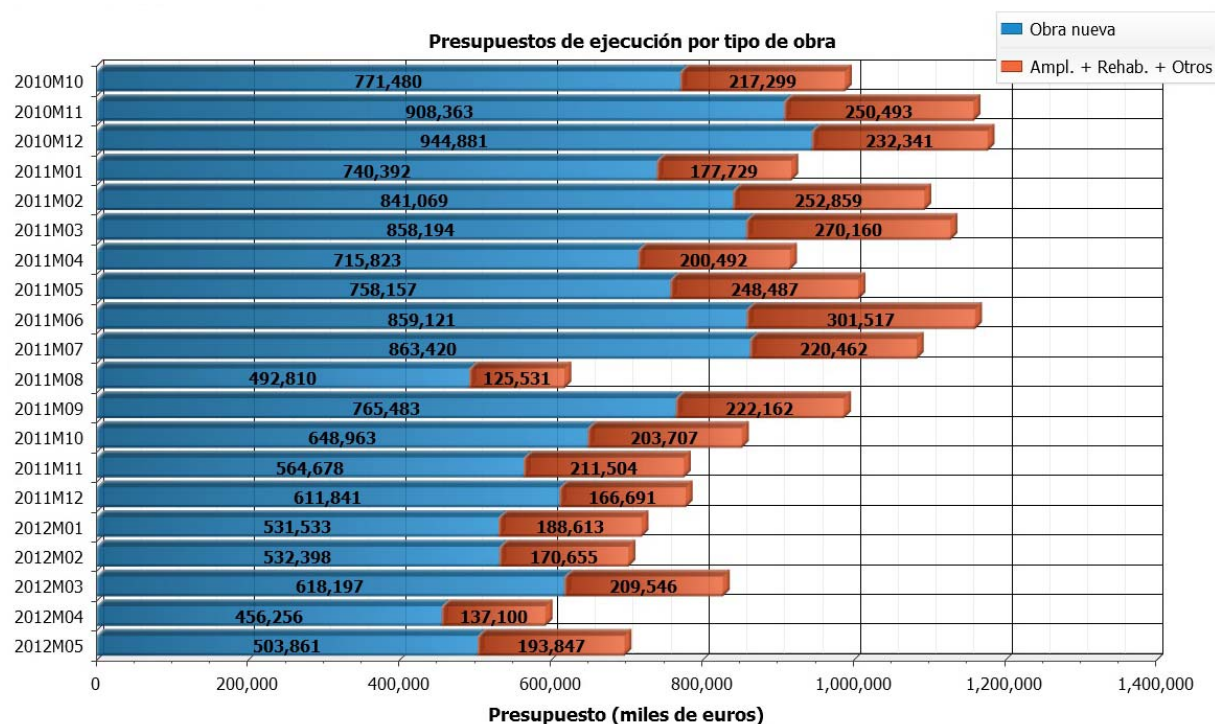
Finalmente, la información de los visados de dirección de obra ofrece el valor de los presupuestos de ejecución de las obras al iniciarse las mismas. En los últimos 12 meses se visaron obras de ampliación y reforma presupuestadas en 2.531 millones de euros, lo que supone un 22,4% del total de obra visada por los COAT. La variación anual muestra caídas en los últimos 4 meses.

**Tabla 6.3.** Presupuesto de ejecución según tipo de obra (miles €).

	TOTAL	Ampliación	Reforma	Ampliación y reforma	% Ampl+Ref	Variación anual %)
2011 Ene	992.333	25.882	151.846	177.729	17,9	
Feb	1.167.770	37.462	215.397	252.859	21,7	
Mar	1.229.208	44.332	225.828	270.160	22,0	
Abr	980.976	39.997	160.495	200.492	20,4	
May	1.072.162	38.439	210.047	248.487	23,2	
Jun	1.245.397	57.282	244.235	301.517	24,2	
Jul	1.161.704	43.417	177.045	220.462	19,0	
Ago	658.267	19.647	105.885	125.531	19,1	
Sep	1.046.791	36.853	185.308	222.162	21,2	
Oct	915.582	27.963	175.744	203.707	22,2	
Nov	828.162	40.017	171.487	211.504	25,5	
Dic	843.392	30.070	136.620	166.691	19,8	
2012 Ene	764.797	41.501	147.112	188.613	24,7	6,1
Feb	769.192	27.182	143.473	170.655	22,2	-32,5
Mar	868.852	32.257	177.289	209.546	24,1	-22,4
Abr	630.352	35.773	101.327	137.100	21,7	-31,6
May	762.003	30.713	163.134	193.847	25,4	-22

Fuente: Ministerio de Fomento

**Gráfico 6.3.** Presupuesto de ejecución según tipo de obra (miles euros).



## 7. ALQUILER DE VIVIENDA.

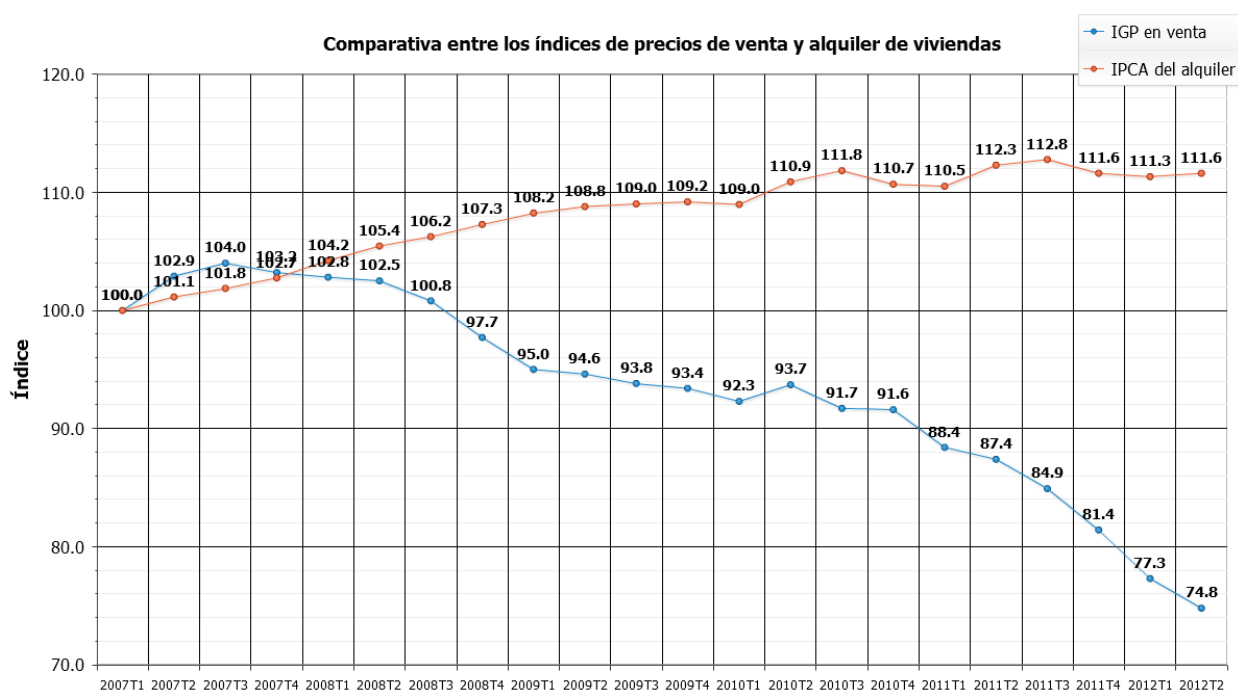
La comparación del Índice general de precios de venta de la vivienda libre con el Índice de Precios al Consumo Armonizado (IPCA) para alquiler, ambos del INE, muestra que el IPCVA de alquiler se mantiene estable en los dos últimos años en tanto que el precio mantiene la tendencia a la baja situándose en el 74,8 %.

**Tabla 7.1.** Comparación del Índice general de precios de la vivienda y el IPCA del alquiler.

	IGP en venta	IPCA del alquiler
<b>2008 T1</b>	102,8	104,2
T2	102,5	105,4
T3	100,8	106,2
T4	97,7	107,3
<b>2009 T1</b>	95,0	108,2
T2	94,6	108,8
T3	93,8	109,0
T4	93,4	109,2
<b>2010 T1</b>	92,3	109,0
T2	93,7	110,9
T3	91,7	111,8
T4	91,6	110,7
<b>2011 T1</b>	88,4	110,5
T2	87,4	112,3
T3	84,9	112,8
T4	81,4	111,6
<b>2012 T1</b>	77,3	111,3
T2	74,8	111,6

Fuente: INE

**Gráfico 7.1.** Comparación del Índice general de precios de la vivienda y el IPCA del alquiler.



Fuente: INE.

También se incorpora al presente Boletín del Observatorio el cálculo de rentabilidad bruta por alquiler que realiza el Banco de España.

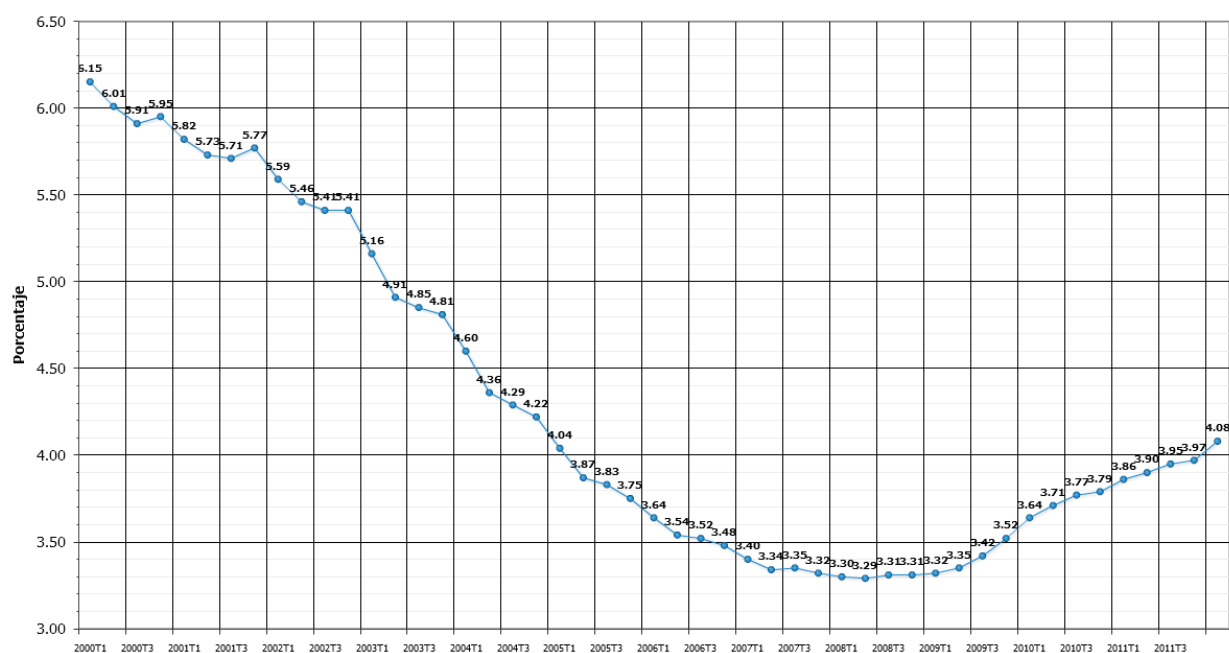
La rentabilidad descendió durante el periodo expansivo de la última década desde valores superiores al 6% en 2000 hasta el 3,3% en 2008. En el periodo recesivo mantiene una tendencia lenta al alza, situándose en el 4,1% en 2012.

**Tabla 7.2.** Rentabilidad bruta por alquiler.

	Rentabilidad
<b>2007T1</b>	3,40
2007T2	3,34
2007T3	3,35
2007T4	3,32
<b>2008T1</b>	3,30
2008T2	3,29
2008T3	3,31
2008T4	3,31
<b>2009T1</b>	3,32
2009T2	3,35
2009T3	3,42
2009T4	3,52
<b>2010T1</b>	3,64
2010T2	3,71
2010T3	3,77
2010T4	3,79
<b>2011T1</b>	3,86
2011T2	3,90
2011T3	3,95
2011T4	3,97
<b>2012T1</b>	4,08

Fuente: Banco de España

**Gráfico 7.2.** Rentabilidad bruta del alquiler.



Fuente: Banco de España.

## 8. SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

En este último capítulo se incorporan, como referencia contextual a lo expuesto en los capítulos anteriores, la evolución de algunos datos macroeconómicos de PIB, FBCF, VAB y empleo relacionados con la construcción y la actividad inmobiliaria.

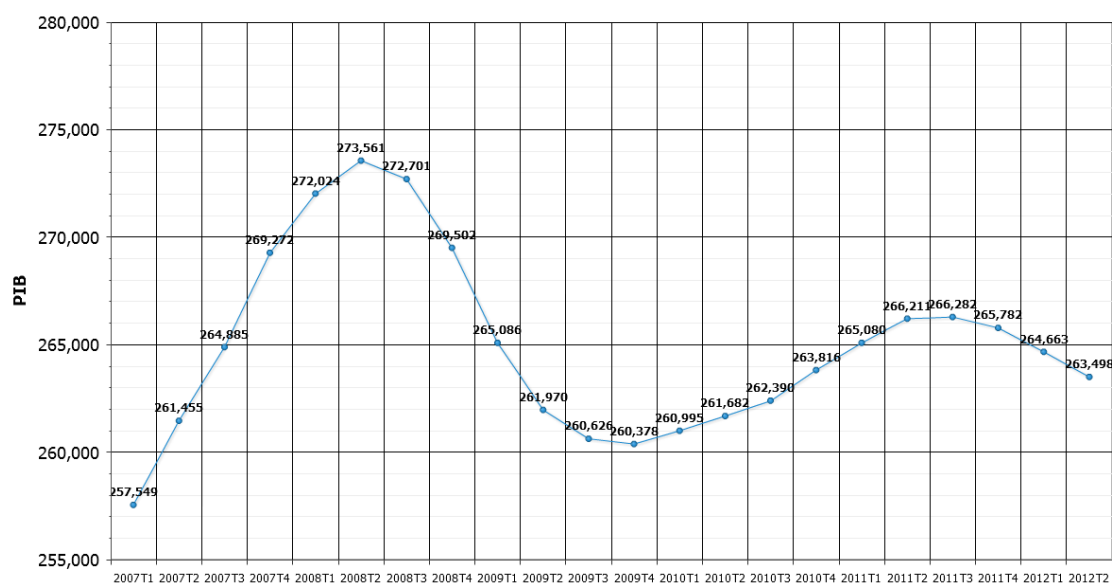
**Tabla 8.1.** Producto Interior bruto a precios de mercado (Desestacionalizado)

Unidades: Millones de euros y tasas (Precios corrientes)

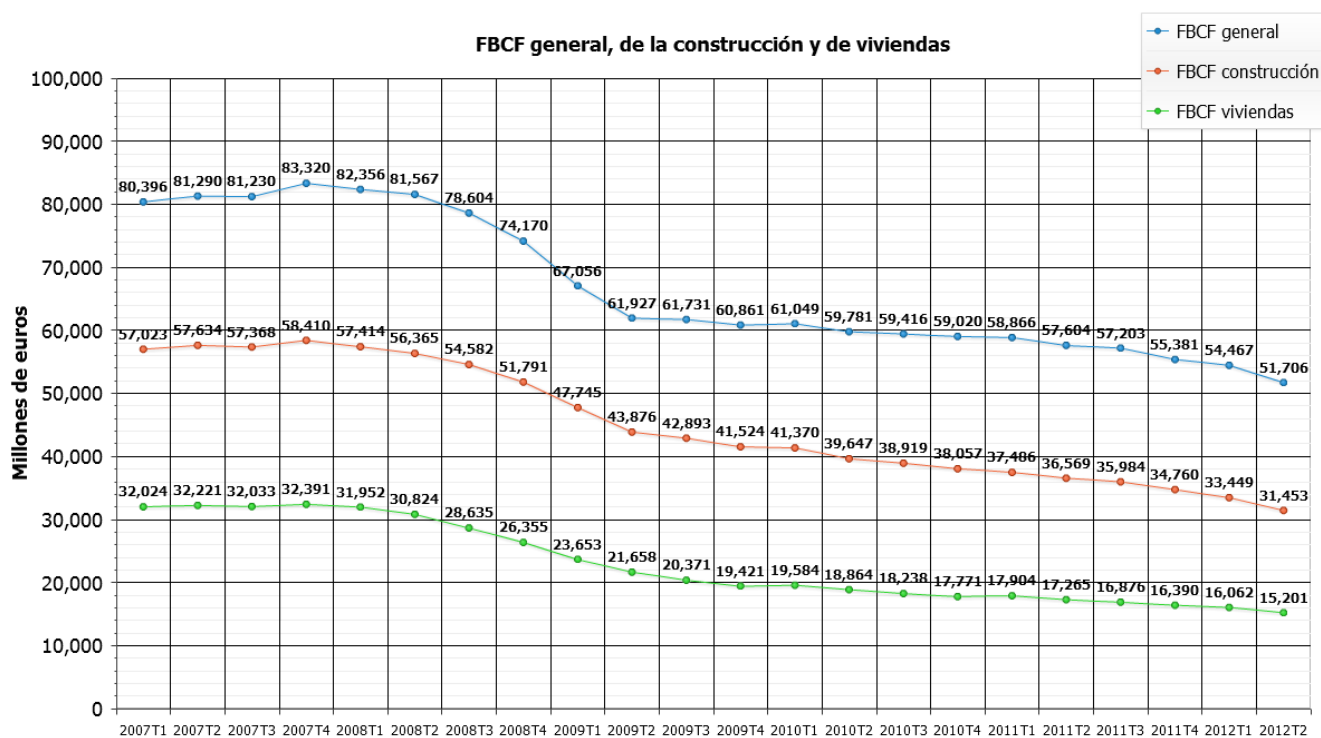
	Datos Base					Variación anual					Participación en PIB		
	PIB	FBCF	FBCF. Constr	FBCF. Viv	FBCF. Otros	PIB	FBCF	FBCF. Constr	FBCF. Viv	FBCF. Otros	FBCF. Constr	FBCF. Viv	FBCF. Otros
2007TI	257.549	80.396	57.023	32.024	24.999	7,6	9,6	7,8	7,3	8,4	22,1	12,4	9,7
2007TII	261.455	81.290	57.634	32.221	25.413	7,1	7,7	6,4	5,9	6,9	22,0	12,3	9,7
2007TIII	264.885	81.230	57.368	32.033	25.335	6,3	5,5	4,2	2,9	5,9	21,7	12,1	9,6
2007TIV	269.272	83.320	58.410	32.391	26.019	6,5	5,3	3,6	1,9	5,9	21,7	12,0	9,7
2008TI	272.024	82.356	57.414	31.952	25.462	5,6	2,4	0,7	-0,2	1,9	21,1	11,7	9,4
2008TII	273.561	81.567	56.365	30.824	25.541	4,6	0,3	-2,2	-4,3	0,5	20,6	11,3	9,3
2008TIII	272.701	78.604	54.582	28.635	25.947	3	-3,2	-4,9	-10,6	2,4	20,0	10,5	9,5
2008TIV	269.502	74.170	51.791	26.355	25.436	0,1	-11	-11,3	-18,6	-2,2	19,2	9,8	9,4
2009TI	265.086	67.056	47.745	23.653	24.092	-2,6	-18,6	-16,8	-26	-5,4	18,0	8,9	9,1
2009TII	261.970	61.927	43.876	21.658	22.218	-4,2	-24,1	-22,2	-29,7	-13	16,7	8,3	8,5
2009TIII	260.626	61.731	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	60.861	41.524	19.421	22.103	-3,4	-17,9	-19,8	-26,3	-13,1	15,9	7,5	8,5
2010TI	260.995	61.049	41.370	19.584	21.786	-1,5	-9	-13,4	-17,2	-9,6	15,9	7,5	8,3
2010TII	261.682	59.781	39.647	18.864	20.783	-0,1	-3,5	-9,6	-12,9	-6,5	15,2	7,2	7,9
2010TIII	262.390	59.416	38.919	18.238	20.681	0,7	-3,8	-9,3	-10,5	-8,2	14,8	7,0	7,9
2010TIV	263.816	59.020	38.057	17.771	20.286	1,3	-3	-8,3	-8,5	-8,2	14,4	6,7	7,7
2011TI	265.080	58.866	37.486	17.904	19.582	1,6	-3,6	-9,4	-8,6	-10,1	14,1	6,8	7,4
2011TII	266.211	57.604	36.569	17.265	19.304	1,7	-3,6	-7,8	-8,5	-7,1	13,7	6,5	7,3
2011TIII	266.282	57.203	35.984	16.876	19.108	1,5	-3,7	-7,5	-7,5	-7,6	13,5	6,3	7,2
2011TIV	265.782	55.381	34.760	16.390	18.370	0,7	-6,2	-8,7	-7,8	-9,4	13,1	6,2	6,9
2012TI	264.663	54.467	33.449	16.062	17.387	-0,2	-7,5	-10,8	-10,3	-11,2	12,6	6,1	6,6
2012TII	263.498	51.706	31.453	15.201	16.252	-1	-10,2	-14	-12	-15,8	11,9	5,8	6,2

Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España

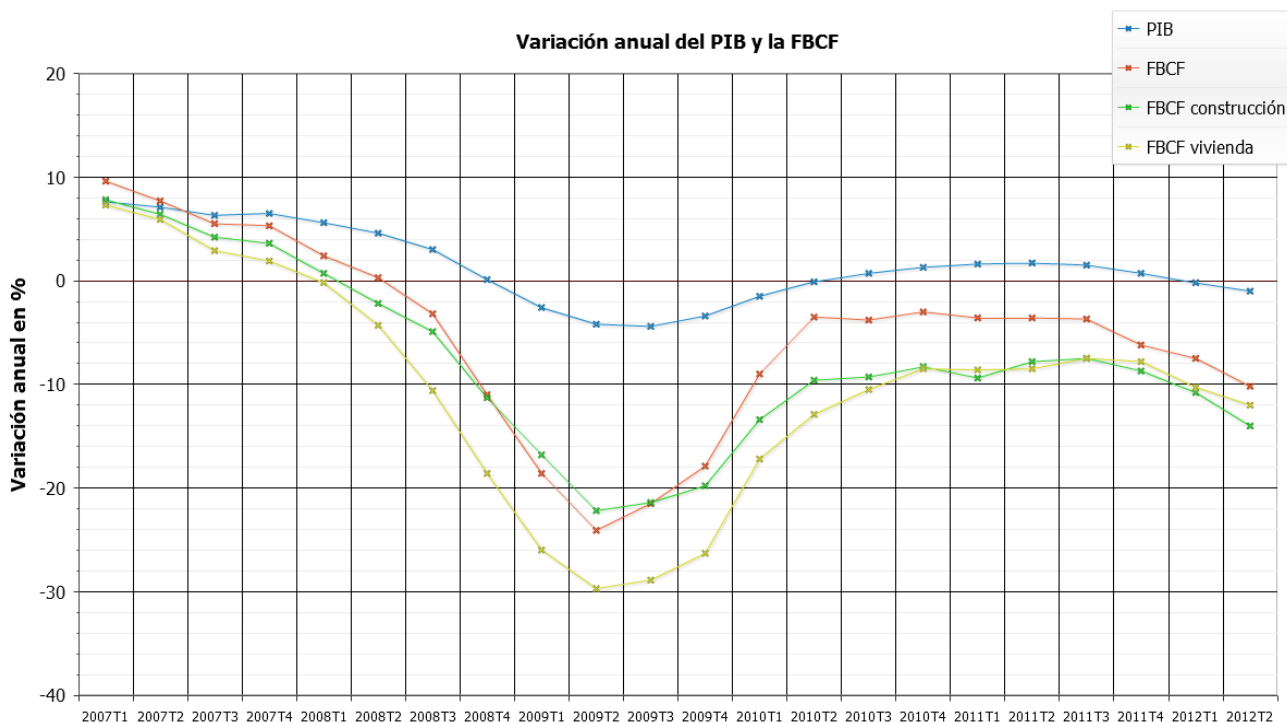
**Gráfico 8.1.a.** Producto interior bruto a precios de mercado.



Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

**Gráfico 8.1.b. Formación bruta de capital fijo (FBCF).**

Fuente: INE.

**Gráfico 8.1.C. Variación anual del PIB y la FBCF.**

Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.



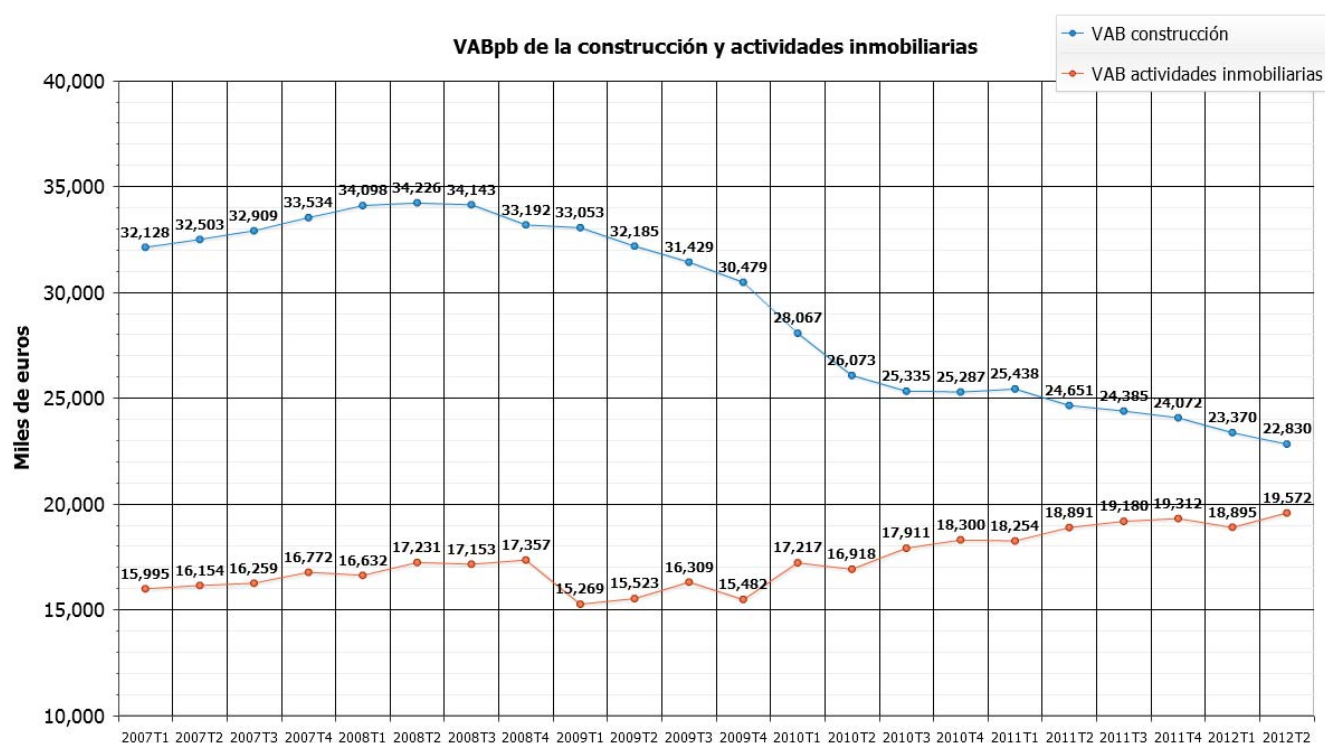
Tabla 8.2. Valor Añadido Bruto.

Unidades: Millones de euros y tasas (Precios corrientes)

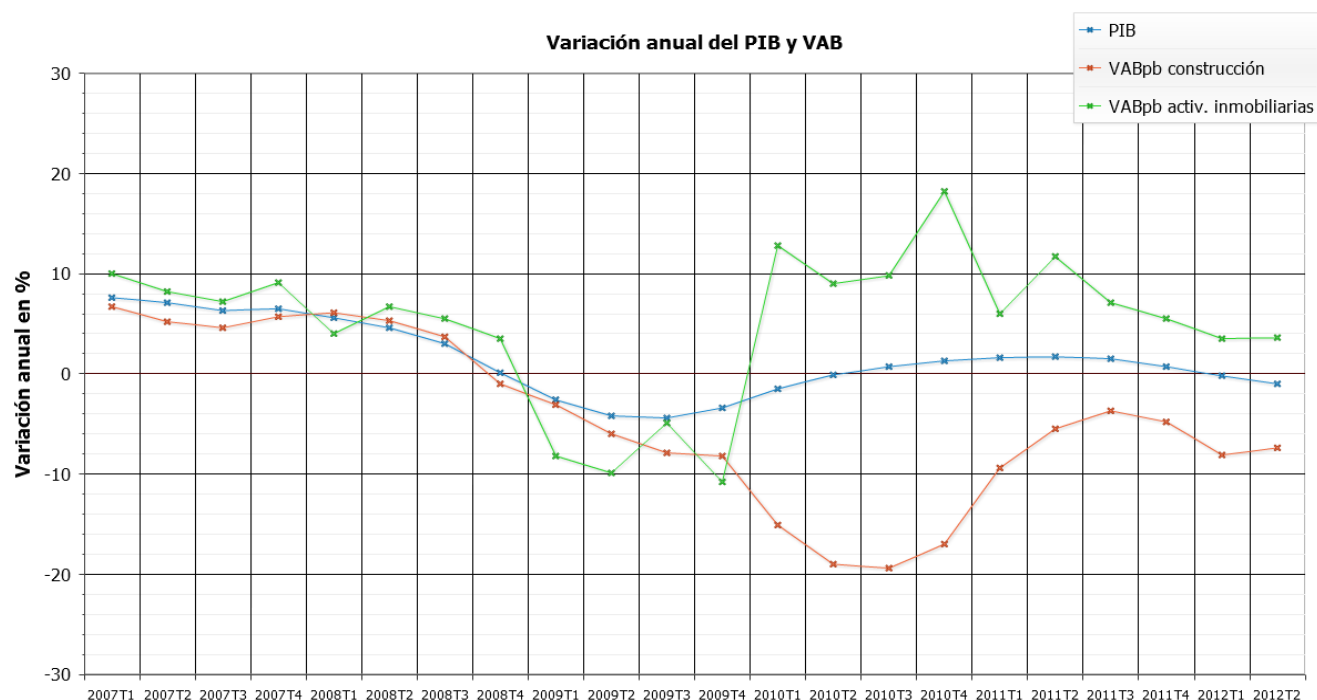
	Datos base			Variación anual			Participación PIB	
	PIB	VaB	VaB Act	PIB	VaB	VaB Act	VaB	VaB
		Cosntr	Inm		Cosntr	Inm		
2007TI	257.549	32.128	15.995	7,6	6,7	10	12,5	6,2
2007TII	261.455	32.503	16.154	7,1	5,2	8,2	12,4	6,2
2007TIII	264.885	32.909	16.259	6,3	4,6	7,2	12,4	6,1
2007TIV	269.272	33.534	16.772	6,5	5,7	9,1	12,5	6,2
2008TI	272.024	34.098	16.632	5,6	6,1	4	12,5	6,1
2008TII	273.561	34.226	17.231	4,6	5,3	6,7	12,5	6,3
2008TIII	272.701	34.143	17.153	3	3,7	5,5	12,5	6,3
2008TIV	269.502	33.192	17.357	0,1	-1	3,5	12,3	6,4
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	-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	9	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	18,2	9,6	6,9
2011TI	265.080	25.438	18.254	1,6	-9,4	6	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	264.663	23.370	18.895	-0,2	-8,1	3,5	8,8	7,1
2012TII	263.498	22.830	19.572	-1	-7,4	3,6	8,7	7,4

Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

Gráfico 8.2.a. Valor Añadido Bruto.



Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

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

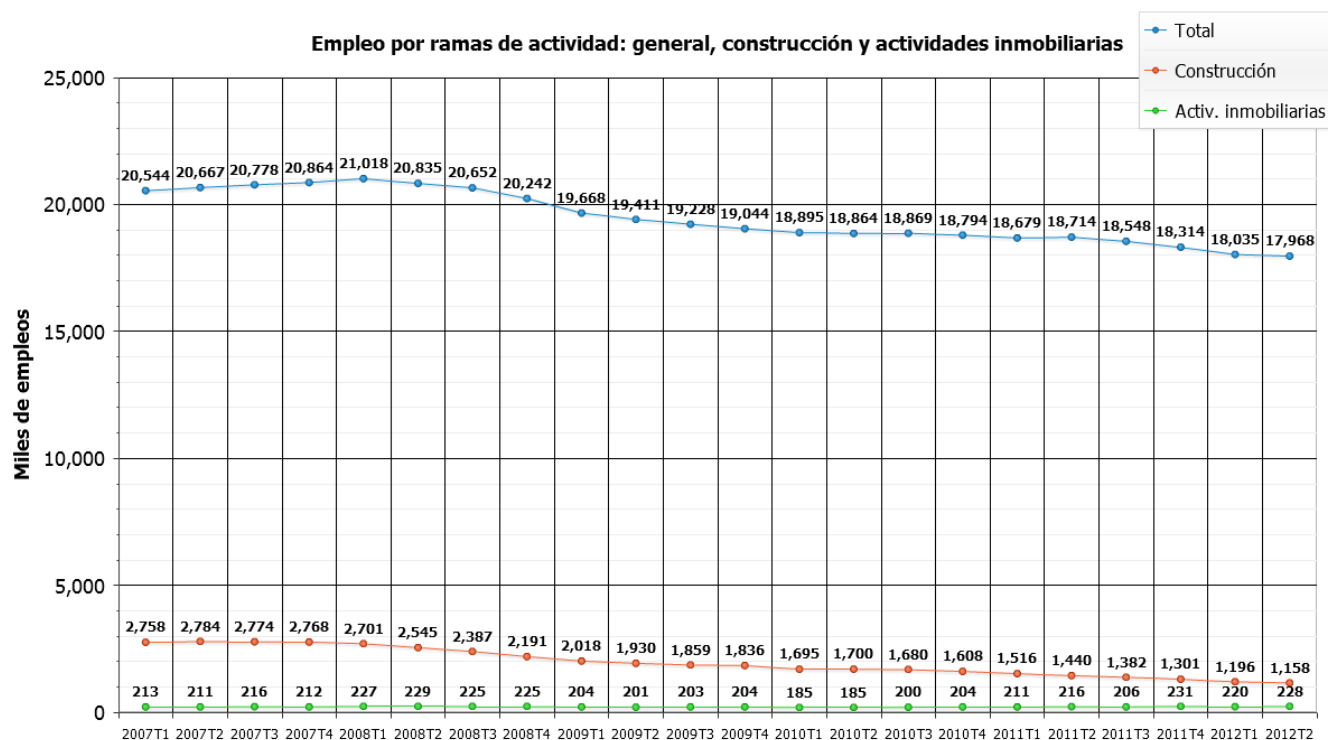
Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

**Tabla 8.3.** Empleo por ramas de actividad (desestacionalizados). Ocupados.

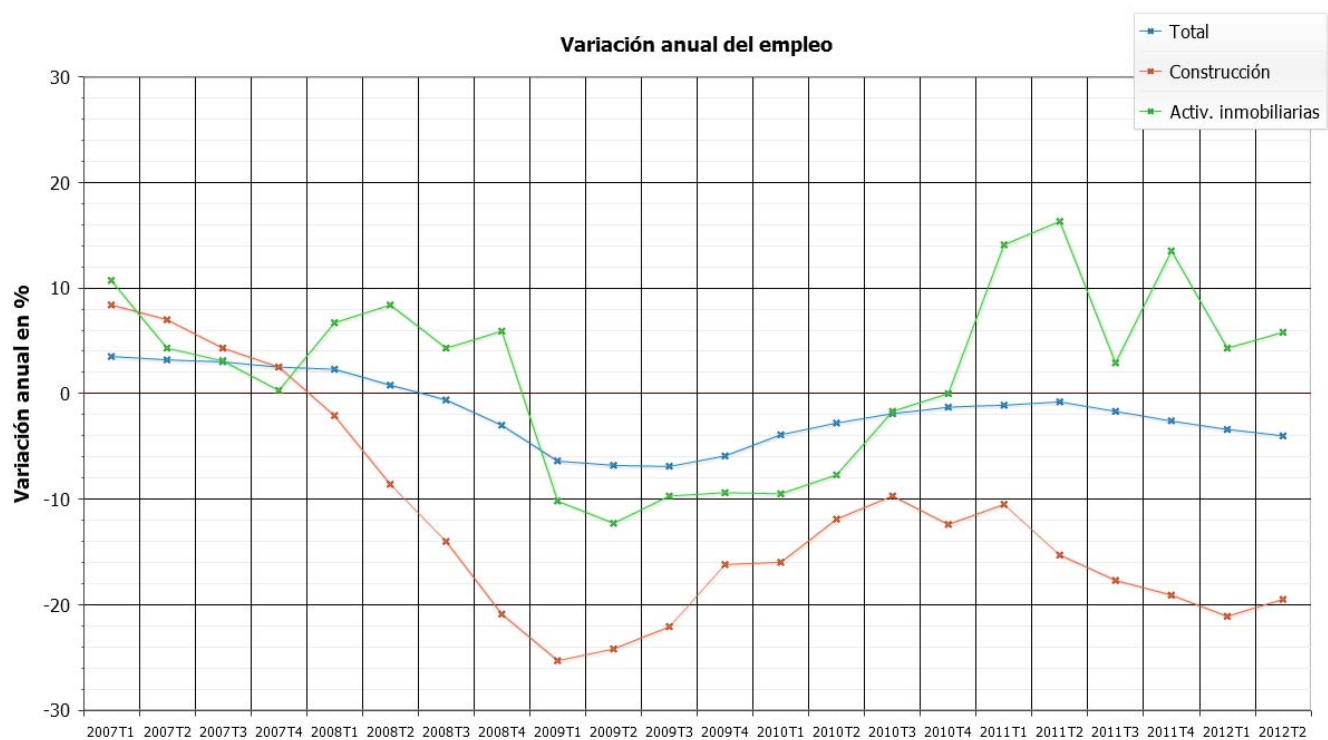
Unidades: Miles y tasas

	Empleo total	Construcción	Actividades inmobiliarias	Var Anual empleo total	Var Anual Construcción	Var Anual Act inmob	Participación Construcción	Participación Act. Inmob.
<b>2007T1</b>	20.544	2.758	213	3,5	8,4	10,7	13,4	1,0
2007TII	20.667	2.784	211	3,2	7	4,3	13,5	1,0
2007TIII	20.778	2.774	216	3	4,3	3,1	13,4	1,0
2007TIV	20.864	2.768	212	2,5	2,5	0,3	13,3	1,0
<b>2008T1</b>	21.018	2.701	227	2,3	-2,1	6,7	12,8	1,1
2008TII	20.835	2.545	229	0,8	-8,6	8,4	12,2	1,1
2008TIII	20.652	2.387	225	-0,6	-14	4,3	11,6	1,1
2008TIV	20.242	2.191	225	-3	-20,9	5,9	10,8	1,1
<b>2009T1</b>	19.668	2.018	204	-6,4	-25,3	-10,2	10,3	1,0
2009TII	19.411	1.930	201	-6,8	-24,2	-12,3	9,9	1,0
2009TIII	19.228	1.859	203	-6,9	-22,1	-9,7	9,7	1,1
2009TIV	19.044	1.836	204	-5,9	-16,2	-9,4	9,6	1,1
<b>2010T1</b>	18.895	1.695	185	-3,9	-16	-9,5	9,0	1,0
2010TII	18.864	1.700	185	-2,8	-11,9	-7,7	9,0	1,0
2010TIII	18.869	1.680	200	-1,9	-9,7	-1,7	8,9	1,1
2010TIV	18.794	1.608	204	-1,3	-12,4	0	8,6	1,1
<b>2011T1</b>	18.679	1.516	211	-1,1	-10,5	14,1	8,1	1,1
2011TII	18.714	1.440	216	-0,8	-15,3	16,3	7,7	1,2
2011TIII	18.548	1.382	206	-1,7	-17,7	2,9	7,5	1,1
2011TIV	18.314	1.301	231	-2,6	-19,1	13,5	7,1	1,3
<b>2012T1</b>	18.035	1.196	220	-3,4	-21,1	4,3	6,6	1,2
2012TII	17.968	1.158	228	-4	-19,5	5,8	6,4	1,3

Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

**Gráfico 8.3.a. Empleo nacional por ramas de actividad.**

Fuente: INE.

**Gráfico 8.3.b. Variación anual del empleo.**

Fuente: INE.



GOBIERNO  
DE ESPAÑA

MINISTERIO  
DE FOMENTO

CENTRO  
DE PUBLICACIONES