BOLETÍN ESTADÍSTICO DEL OBSERVATORIO DE VIVIENDA Y SUELO 3T 2017

- **Taller de trabajo es una metodología de trabajo en la que se integran la teoría y la práctica.**
- **Se caracteriza por la investigación, el aprendizaje por descubrimiento y el trabajo en equipo que, en su aspecto externo, se distingue por el acopio (en forma sistematizada) de material especializado acorde con el tema tratado teniendo como fin la elaboración de un producto tangible.**
- **Un taller es también una sesión de entrenamiento. Se enfatiza en la solución de problemas, capacitación, y requiere la participación de los asistentes.**

El precio medio del suelo urbano objeto de transacción experimentó un moderado crecimiento, alcanzando los 162 €/m2 en el tercer trimestre y un incremento interanual del 7,4%. La compra de vivienda por parte de extranjeros se mantiene en los últimos cuatro años en el entorno del 17% del total. Por nacionalidades, destaca Reino Unido, Francia y Alemania, con un 14,75%, 8,45% y un 7,81%, respectivamente, de los extranjeros compradores de vivienda. El mercado de viviendas en alquiler mantiene su atractivo y dinamismo en los últimos años, con una rentabilidad bruta del alquiler superior al 4%. En el tercer trimestre de 2017 se redujo ligeramente, y se sitúa en el 4,25%. En cuanto a las ejecuciones hipotecarias inscritas en los Registros de la Propiedad, las que afectaron a vivienda en el tercer trimestre de 2017 fueron 4.676, lo que supone una caída del 41,1% con respecto al mismo trimestre de 2016, de las que 1.584 correspondieron a vivienda habitual, lo que representa una reducción del 59,8% con respecto al mismo trimestre de 2016.

En relación con el crédito dudoso, en el tercer trimestre se situó en el 25,17% en la construcción, lo que supone una caída interanual de cuatro puntos y en el 20,76% en la actividad inmobiliaria, y una caída de 5 puntos. El porcentaje de crédito dudoso para adquisición de vivienda se redujo al 4,66% y en el destinado a la rehabilitación el porcentaje actual está en el 6,51%. Los préstamos hipotecarios para adquisición de vivienda se situaron en el tercer trimestre en 80.834, lo que supone un incremento del 22,5% con respecto a l mismo trimestre de 2016, con una media de 114.408 euros por vivienda. El importe total del valor prestado alcanzó los 9.571 millones de euros, lo que representa un crecimiento interanual del 28,5%.

En cuanto a la accesibilidad económica para la adquisición de vivienda, la relación entre el precio de la vivienda y la renta bruta disponible por hogar que había descendido desde los 9 años de renta en 2007 hasta situarse en el entorno de 6,4 años en 2013 y 2014, ha experimentado un repunte hasta los 7 años de renta bruta en el tercer trimestre. El esfuerzo anual sin deducciones es del 34,3% de la renta disponible por hogar.

OBSERVATORIO
DE VIVIENDA Y SUELO

Boletín núm. 23

Tercer trimestre 2017

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE FOMENTO
DIRECCIÓN GENERAL DE ARQUITECTURA, VIVIENDA Y SUELO

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

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

Título de la obra: Observatorio de Vivienda y Suelo. Boletín nº 23, tercer trimestre 2017

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

Año de edición: 2017

Características Edición:
1ª edición electrónica: enero 2018
Formato: PDF
Tamaño: 2,73 MB

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

NIPO: 161-15-009-2

Aviso Legal: Todos los derechos reservados. Esta publicación no puede ser reproducida ni en todo ni en parte, ni registrada, ni transmitida por un sistema de recuperación de información en ninguna forma ni en ningún medio, salvo en aquellos casos específicamente permitidos por la Ley.

0. PRESENTACIÓN.....4

1. ACTIVIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN Y DE LA PROMOCIÓN RESIDENCIAL.....5

2. MERCADO DE LA VIVIENDA. PRECIOS Y TRANSACCIONES... 13

3. MERCADO DEL SUELO. PRECIOS Y TRANSACCIONES.....27

4. REHABILITACIÓN.....31

5. ALQUILER DE VIVIENDA.....35

6. FINANCIACIÓN Y ACCESO A LA VIVIENDA.....37

7. CREDITOS DUDOSOS Y LANZAMIENTOS.....45

8. SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN.....49

9 de enero de 2018

0. PRESENTACIÓN.

La situación actual del mercado de vivienda y suelo

En el tercer trimestre de 2017 ha continuado la tendencia de los anteriores, y concretamente las transacciones de vivienda escrituradas ascendieron a 121.561, lo que representa un incremento del 16,7% con respecto al mismo trimestre del año anterior. Destaca el importante peso de las transacciones de vivienda usada, que multiplican por diez las de vivienda nueva.

El número de viviendas libres terminadas se situó el pasado mes de septiembre en las 3.899, con un incremento anual del 48%. En total, en el tercer trimestre se alcanzó las 12.689 viviendas libres terminadas, un incremento del 54,1% con respecto al mismo trimestre del año anterior.

En los dos últimos años se mantiene un moderado incremento del precio de la vivienda libre, y en el tercer trimestre de 2017 el precio experimentó un incremento del 2,7% en relación con el mismo trimestre del año anterior, hasta alcanzar los 1.540 €/m^2 según las estadísticas de valor tasado del Ministerio de Fomento.

El precio medio del suelo urbano objeto de transacción experimentó un moderado crecimiento, alcanzando los 162 €/m^2 en el tercer trimestre y un incremento interanual del 7,4%.

La compra de vivienda por parte de extranjeros se mantiene en los últimos cuatro años en el entorno del 17% del total. Por nacionalidades, destaca Reino Unido, Francia y Alemania, con un 14,75%, 8,45% y un 7,81%, respectivamente, de los extranjeros compradores de vivienda.

El mercado de viviendas en alquiler mantiene su atractivo y dinamismo en los últimos años, con una rentabilidad bruta del alquiler superior al 4%. En el tercer trimestre de 2017 se redujo ligeramente, y se sitúa en el 4,25%.

En cuanto a las ejecuciones hipotecarias inscritas en los Registros de la Propiedad, las que afectaron a vivienda en el tercer trimestre de 2017 fueron 4.676, lo que supone una caída del 41,1% con respecto al mismo trimestre de 2016, de las que 1.584 correspondieron a vivienda habitual, lo que representa una reducción del 59,8% con respecto al mismo trimestre de 2016.

En relación con el crédito dudoso, en el tercer trimestre se situó en el 25,17% en la construcción, lo que supone una caída interanual de cuatro puntos y en el 20,76% en la actividad inmobiliaria, y una caída de 5 puntos. El porcentaje de crédito dudoso para adquisición de vivienda se redujo al 4,66% y en el destinado a la rehabilitación el porcentaje actual está en el 6,51%.

Los préstamos hipotecarios para adquisición de vivienda se situaron en el tercer trimestre en 80.834, lo que supone un incremento del 22,5% con respecto a l mismo trimestre de 2016, con una media de 114.408 euros por vivienda. El importe total del valor prestado alcanzó los 9.571 millones de euros, lo que representa un crecimiento interanual del 28,5%.

En cuanto a la accesibilidad económica para la adquisición de vivienda, la relación entre el precio de la vivienda y la renta bruta disponible por hogar que había descendido desde los 9 años de renta en 2007 hasta situarse en el entorno de 6,4 años en 2013 y 2014, ha experimentado un repunte hasta los 7 años de renta bruta en el tercer trimestre. El esfuerzo anual sin deducciones es del 34,3% de la renta disponible por hogar.

Estructura y contenidos del boletín

Este boletín estadístico del Observatorio de Vivienda y Suelo, correspondiente al tercer trimestre de 2017, recoge los principales datos publicados hasta el pasado 4 de enero por los diferentes organismos y entidades, manteniendo la estructura y contenidos del anterior.

1. ACTIVIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN Y DE LA PROMOCIÓN RESIDENCIAL

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

Iniciación y terminación de viviendas

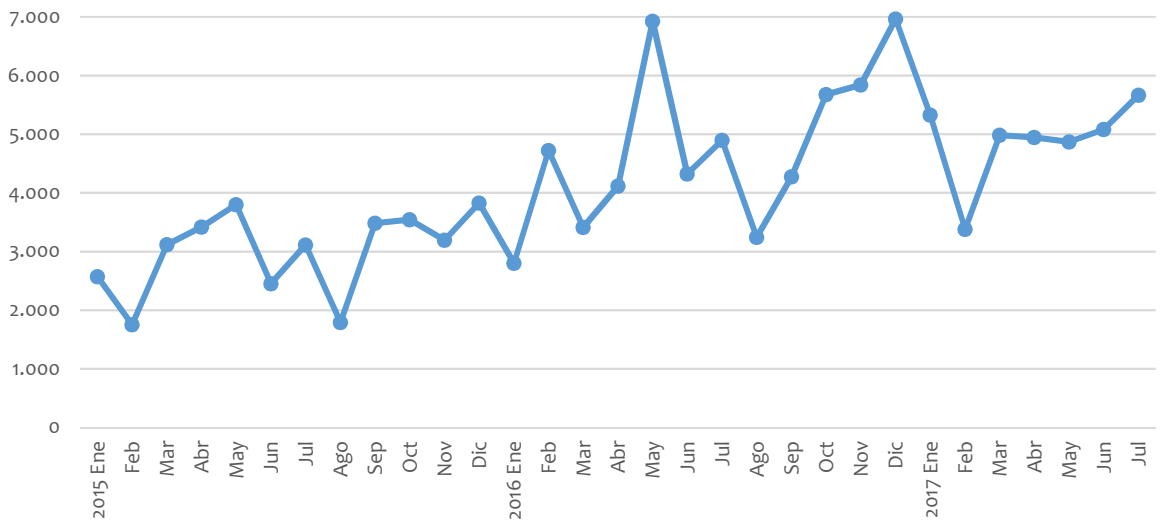
En la **Tabla y Gráfico 1.1** se presenta la evolución del número de viviendas autorizadas en las licencias municipales de obra. Según los últimos datos disponibles, correspondientes al mes de julio, se concedieron licencia para un total de 5.665 viviendas de nueva planta y para 674 viviendas en obras de rehabilitación. En los dos últimos meses se observa un crecimiento interanual del 17,6% y del 15,6% en la obra nueva.

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

	Nueva planta (NP)	Rehabilitación (Rh)	Demolición (Dm)	% Rh/NP	% Dm/NP	% Variación anual NP
2016 Ene	2.804	407	490	14,5	17,5	9,0
Feb	4.721	625	541	13,2	11,5	169,2
Mar	3.414	530	384	15,5	11,2	9,6
Abr	4.116	812	461	19,7	11,2	20,5
May	6.926	736	598	10,6	8,6	82,3
Jun	4.322	698	597	16,1	13,8	76,3
Jul	4.899	681	546	13,9	11,1	57,4
Ago	3.245	511	693	15,7	21,4	81,0
Sep	4.277	765	648	17,9	15,2	22,7
Oct	5.679	660	480	11,6	8,5	60,4
Nov	5.842	664	642	11,4	11,0	82,8
Dic	6.964	853	554	12,2	8,0	81,9
2017 Ene	5.328	609	342	11,4	6,4	90,0
Feb	3.381	569	606	16,8	17,9	-28,4
Mar	4.987	1.431	679	28,7	13,6	46,1
Abr	4.947	633	480	12,8	9,7	20,2
May	4.871	714	606	14,7	12,4	-29,7
Jun	5.084	726	644	14,3	12,7	17,6
Jul	5.665	674	489	11,9	8,6	15,6

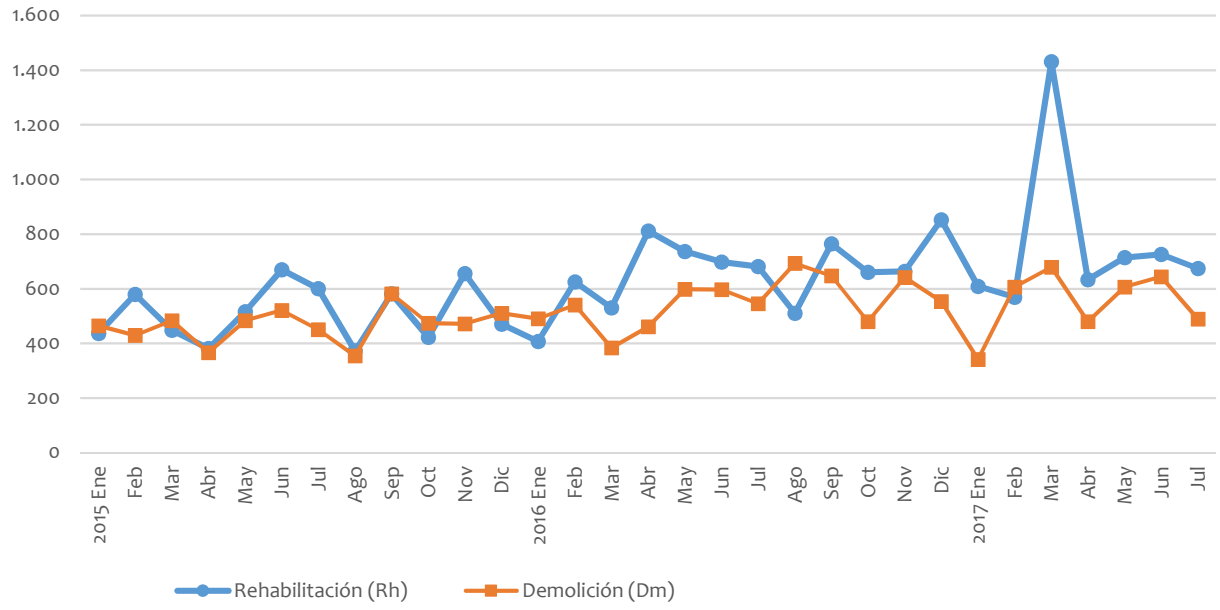
Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

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



Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

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



Fuente: Ministerio de Fomento

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

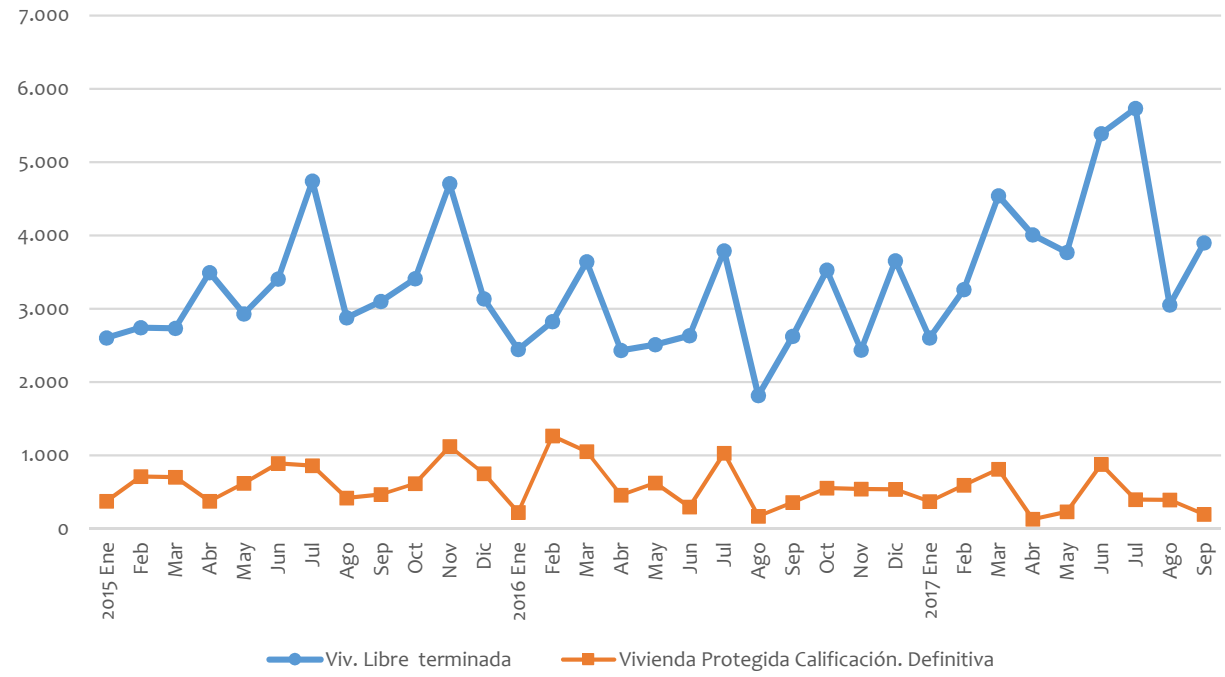
Tabla 1.2. Número de viviendas iniciadas y terminadas: VL y VP.

	Viv. Libre iniciada	Viv. Libre terminada	Vivienda Protegida Calificación Provisional	Vivienda Protegida Calificación. Definitiva	Total Viviendas iniciadas	Total Viviendas terminadas	Var. anual Viviendas iniciadas	(sobre viv. libre) % Viviendas terminadas
2016 Ene	3.927	2.447	232	223	4.159	2.670	7,8	-6,0
Feb	5.400	2.828	498	1.265	5.898	4.093	109,0	3,0
Mar	5.773	3.643	568	1.053	6.341	4.696	55,5	33,2
Abr	3.698	2.432	175	460	3.873	2.892	24,1	-30,4
May	4.963	2.512	863	626	5.826	3.138	40,2	-14,3
Jun	6.024	2.633	606	297	6.630	2.930	18,4	-22,7
Jul	4.078	3.792	400	1.033	4.478	4.825	16,6	-20,0
Ago	4.457	1.817	231	172	4.688	1.989	34,9	-36,8
Sep	4.806	2.627	491	357	5.297	2.984	3,9	-15,3
Oct	6.318	3.529	1.138	555	7.456	4.084	12,6	3,4
Nov	3.298	2.436	298	540	3.596	2.976	11,9	-48,3
Dic	5.237	3.655	1.287	537	6.524	4.192	40,6	16,5
2017 Ene	6.119	2.602	333	371	6.452	2.973	55,8	6,3
Feb	6.203	3.263	696	596	6.899	3.859	14,9	15,4
Mar	5.524	4.543	700	813	6.224	5.356	-4,3	24,7
Abr		4.010	591	131		4.141		64,9
May		3.771	455	231		4.002		50,1
Jun		5.391	526	880		6.271		104,7
Jul		5.735	682	398		6.133		51,2
Ago		3.055	412	394		3.449		68,1
Sep		3.899	385	197		4.096		48,4

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

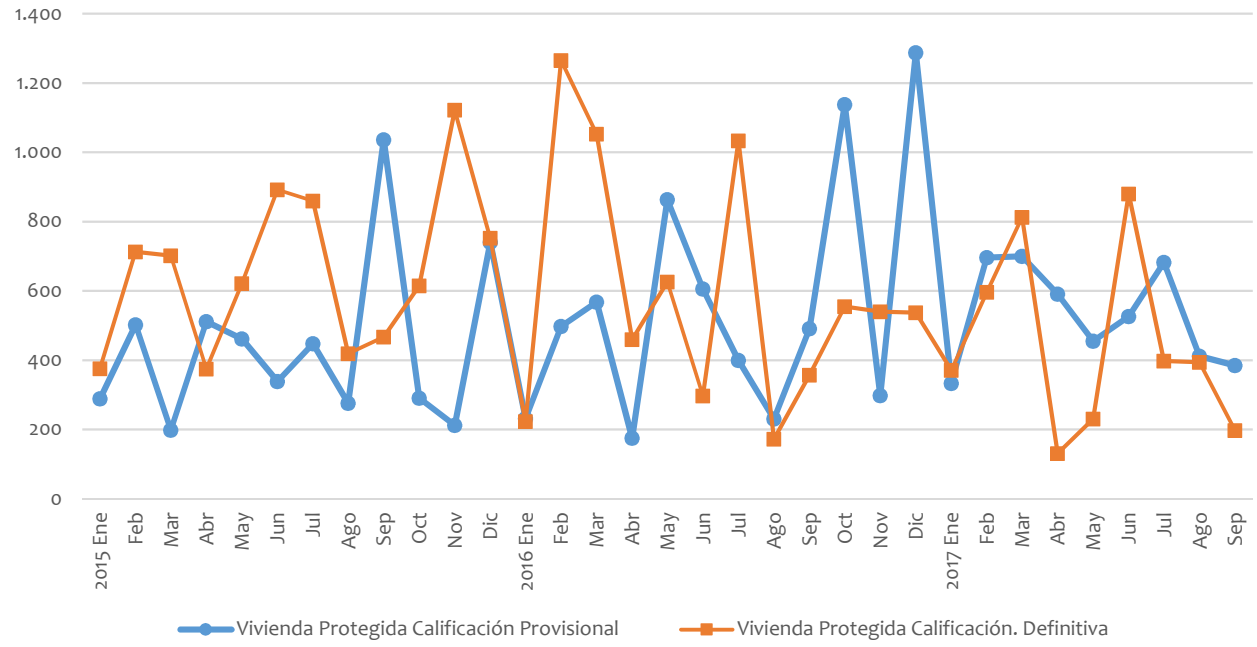
El número de viviendas libres terminadas en junio de 2017 ha sido de 3.899 y se concedieron 197 calificaciones definitivas de vivienda protegida. En relación con las viviendas libres iniciadas el último dato corresponde a marzo de 2017 y es de 5.524 viviendas iniciadas, lo que representa un 4% menos que el mismo mes del año anterior.

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



Fuente: Ministerio de Fomento

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



Fuente: Ministerio de Fomento

En este boletín se continúa la publicación de la información desglosada de las calificaciones definitivas de vivienda protegida, que refleja las características de las mismas. Incorpora información en relación con el régimen de protección, general o concertado, especial, y otros, el tipo de promotor, privado o público, y el régimen de tenencia, diferenciando si se trata de viviendas en propiedad, en alquiler, en alquiler con opción a compra, u otras modalidades.

Esta información, que se inicia el año 2014, se recoge en la nueva **Tabla 1.2 bis**, y en el **Gráfico 1.2 bis** se refleja la distribución de las viviendas según el régimen de tenencia.

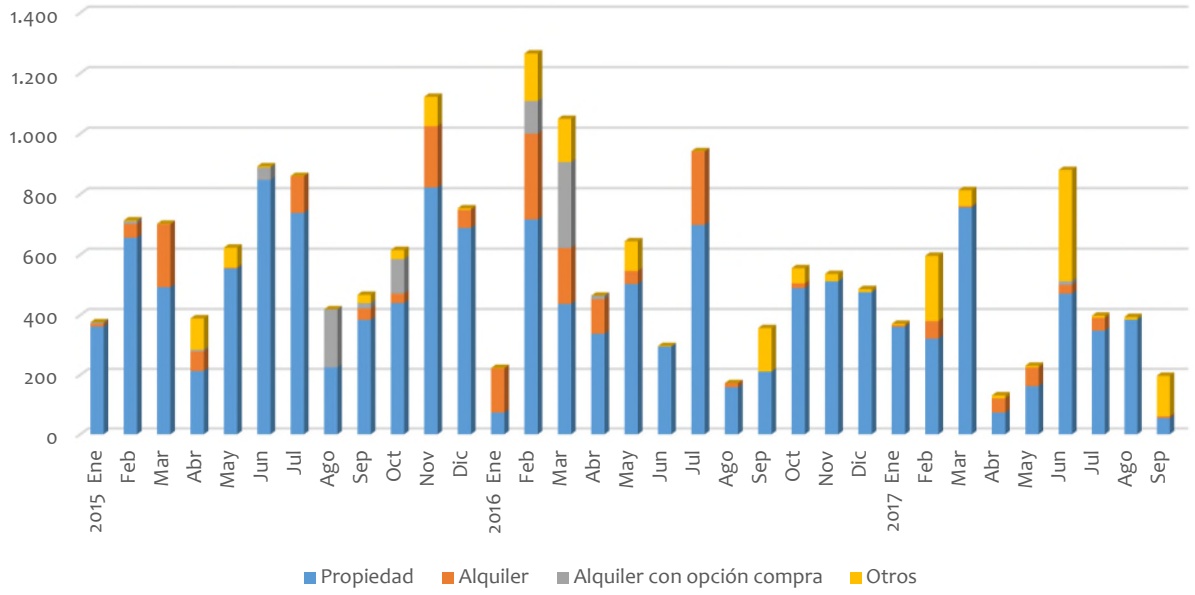
Tabla 1.2.bis. Calificación definitiva de vivienda protegida. Planes estatales y autonómicos.

		Régimen de protección			Promotor		Régimen de tenencia			
	TOTAL	General	Especial	Otros	Privado	Público	Propiedad	Alquiler	Alquiler con opción compra	Otros
2016 Ene	223	57	32	134	54	169	73	149	0	1
Feb	1.265	943	284	38	1.141	124	716	284	108	157
Mar	1.004	731	0	273	491	558	437	185	284	143
Abr	460	399	54	7	448	16	338	115	11	0
May	626	502	62	62	569	57	503	43	0	98
Jun	335	295	39	1	268	29	295	0	0	2
Jul	942	824	90	28	850	92	698	243	0	1
Ago	172	166	5	1	158	14	158	14	0	0
Sep	357	352	3	2	251	106	211	0	0	146
Oct	555	500	38	17	491	64	489	16	0	50
Nov	536	516	0	20	307	229	512	0	0	24
Dic	486	413	8	65	402	84	476	0	0	10
2017 Ene	371	361	0	10	363	8	361	5	0	5
Feb	596	566	24	6	381	215	322	58	0	216
Mar	813	500	17	296	809	4	756	4	0	53
Abr	131	129	0	2	123	8	73	48	0	10
May	231	230	0	1	128	103	162	63	0	6
Jun	880	780	69	31	607	273	471	29	12	368
Jul	398	372	0	26	356	42	349	42	0	7
Ago	394	338	56	0	268	126	385	0	0	9
Sep	197	197	0	0	197	0	54	6	0	137

Fuente: Ministerio de Fomento

A lo largo del tercer trimestre de 2017 se han concedido un total de 989 calificaciones definitivas de vivienda protegida. Se puede destacar que casi un 92% pertenecen al régimen general de protección, un 83% se trata de promociones privadas y un 80% son en propiedad.

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



Fuente: Ministerio de Fomento

Finalmente, en la **Tabla y Gráfico 1.3** se comparan las viviendas terminadas (incluyendo las viviendas libres terminadas y las calificaciones definitivas de vivienda protegida) con los certificados de final de obra. El número de viviendas terminadas en el mes de septiembre fue de 4.096, lo que representa un 37% más que el mismo mes del año anterior, y los certificados fin de obra en el mismo mes ascienden a 4.989 representando un aumento de un 42%.

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
2016 Ene	2.670	3.125	-10,4	11,3
Feb	4.093	4.315	18,4	22,1
Mar	4.696	3.236	36,7	-17,7
Abr	2.892	3.495	-25,2	-1,4
May	3.138	3.127	-11,6	-35,6
Jun	2.930	2.902	-31,8	-35,8
Jul	4.825	3.638	-13,9	-13,4
Ago	1.989	1.878	-39,7	-8,7
Sep	2.984	3.514	-16,4	-20,2
Oct	4.084	3.532	1,4	-1,2
Nov	2.976	3.748	-49,0	-6,2
Dic	4.192	3.609	7,7	-3,1
2017 Ene	2.973	3.432	11,3	9,8
Feb	3.859	3.695	-5,7	-14,4
Mar	5.356	4.921	14,1	52,1
Abr	4.141	3.815	43,2	9,2
May	4.002	5.563	27,5	77,9
Jun	6.271	5.111	114,0	76,1
Jul	6.133	6.533	27,1	79,6
Ago	3.449	2.863	73,4	52,4
Sep	4.096	4.989	37,3	42,0

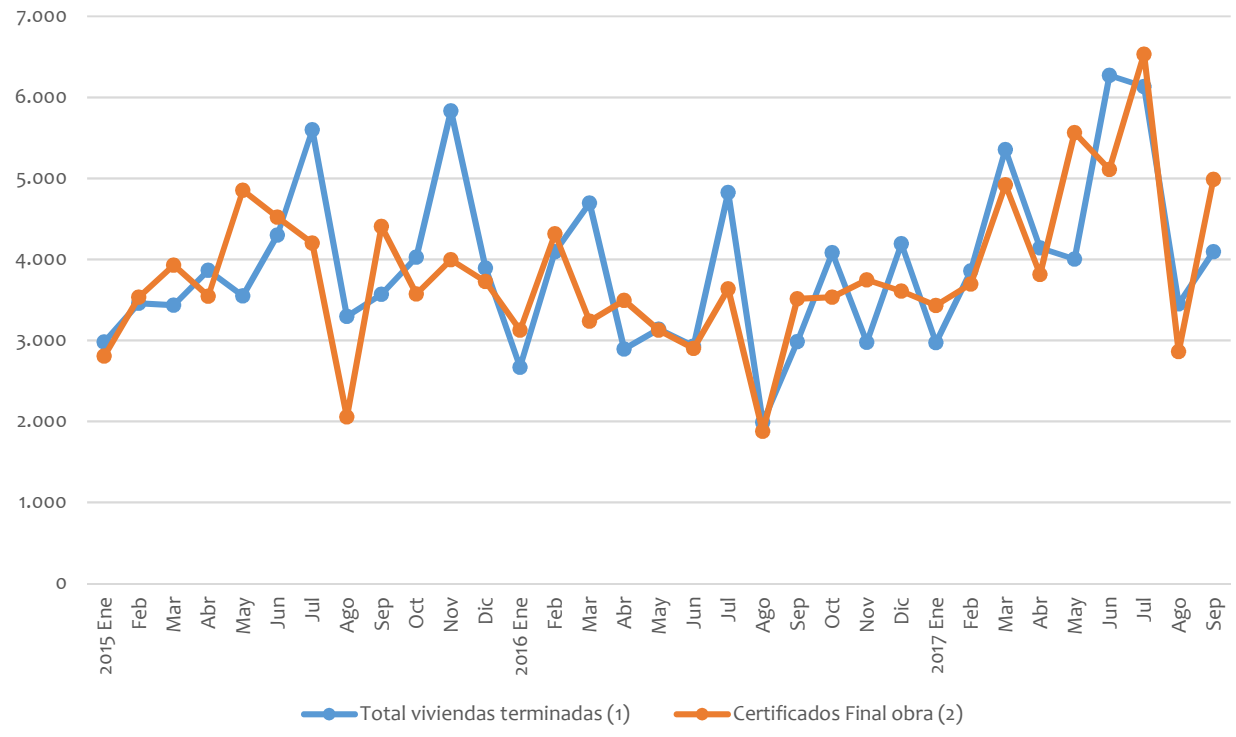
Nota 1: El número de viviendas terminadas se corresponde con la suma del número de VL de la serie del M. de Fomento y el numero de calificaciones definitivas de VP

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

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

En los nueve primeros meses de 2017 se terminaron un total de 40.280 viviendas, es decir una tercera parte más que en los nueve meses del año anterior. Y los certificados fin de obra fueron una cifra parecida, 40.922 viviendas, que representa un aumento respecto a los mismos meses del año anterior, del 40%.

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



Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

Valor presupuestado y liquidado de las obras de vivienda.

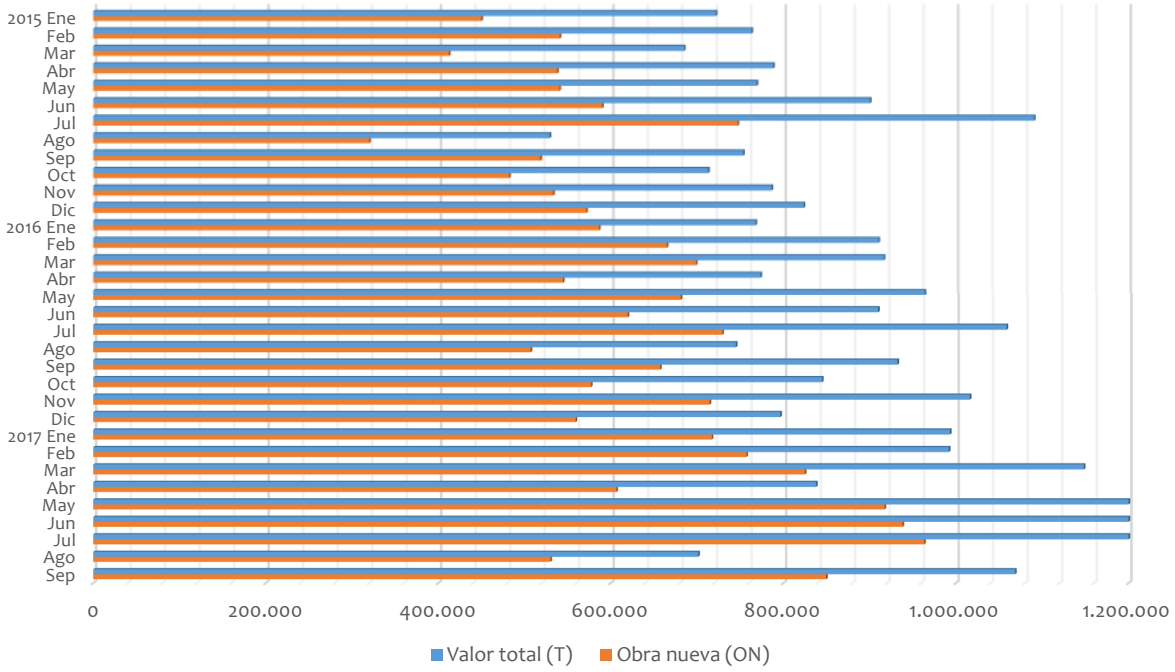
Como se aprecia en la **Tabla y Gráfico 1.4**, el valor de los presupuestos de ejecución de los visados de dirección de la obra nueva, de acuerdo con el último dato conocido que es septiembre de 2017, es de 849,8 millones de euros y representa el 79,5% del valor total presupuestado en los proyectos visados para todo tipo de obras de edificación. El valor total de los presupuestos de ejecución en el mes de septiembre alcanzó los 1.069 millones de euros, lo que representa un incremento del 14,6% con respecto al año anterior.

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

	Valor total (T)	Obra nueva (ON)	Proporción ON/T (%)	Variación anual (%)
2016 Ene	768.352,3	586.678,0	76,4	6,4
Feb	911.041,3	665.391,4	73,0	19,3
Mar	917.144,6	699.301,5	76,2	33,8
Abr	774.121,2	544.858,8	70,4	-1,9
May	964.446,1	681.168,5	70,6	25,3
Jun	910.000,4	619.651,1	68,1	1,0
Jul	1.058.922,5	729.398,6	68,9	-3,0
Ago	745.112,1	507.113,6	68,1	40,7
Sep	932.518,9	657.273,1	70,5	23,7
Oct	844.990,8	577.099,2	68,3	18,5
Nov	1.016.378,5	714.661,2	70,3	29,2
Dic	796.564,0	559.296,7	70,2	-3,4
2017 Ene	993.294,3	717.107,4	72,2	29,3
Feb	991.998,0	757.245,8	76,3	8,9
Mar	1.148.401,4	825.025,5	71,8	25,2
Abr	838.044,3	606.530,6	72,4	8,3
May	1.266.207,2	917.410,0	72,5	31,3
Jun	1.272.097,0	938.253,4	73,8	39,8
Jul	1.283.306,9	963.392,7	75,1	21,2
Ago	701.374,9	530.079,6	75,6	-5,9
Sep	1.068.851,7	849.781,7	79,5	14,6

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

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



Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

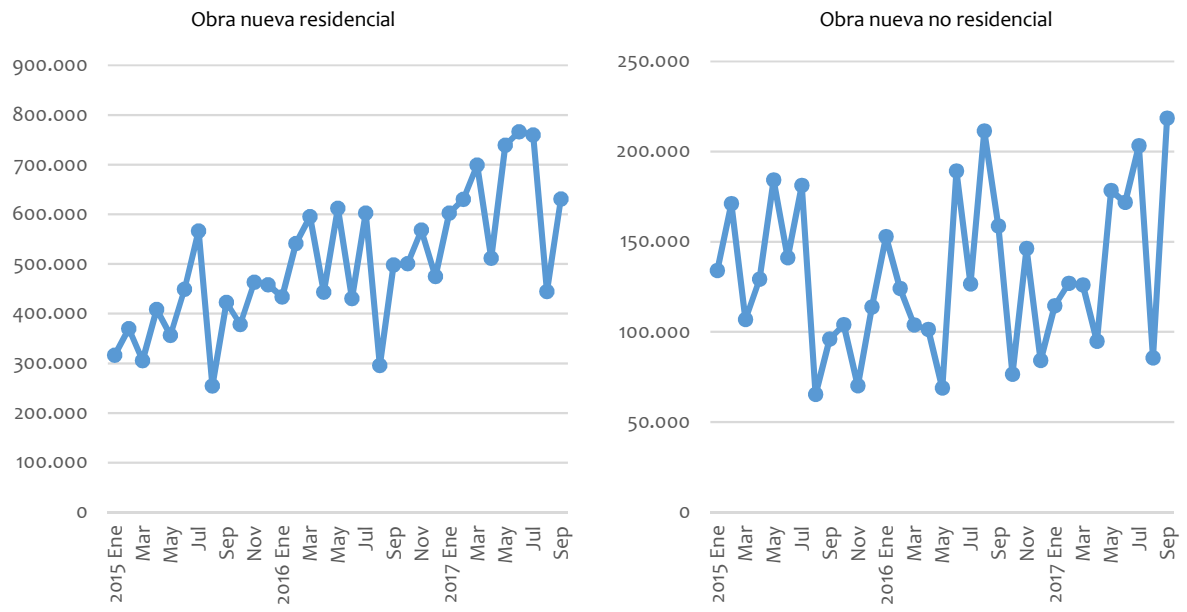
Por su parte, de acuerdo con la **Tabla 1.5**, el valor presupuestado para la obra nueva residencial es de un 74% del total de la obra nueva. La tasa de variación interanual del valor total de la obra nueva, es de un 29% en el mes de septiembre de 2017, situándose el valor total presupuestado en este mismo mes en casi 850 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 (%)
2016 Ene	586.678	433.840	152.838	73,9	30,3
Feb	665.391	541.370	124.022	81,4	22,9
Mar	699.302	595.535	103.767	85,2	69,5
Abr	544.859	443.593	101.266	81,4	1,2
May	681.169	612.237	68.931	89,9	25,9
Jun	619.651	430.486	189.165	69,5	5,0
Jul	729.399	602.922	126.476	82,7	-2,4
Ago	507.114	295.758	211.355	58,3	58,4
Sep	657.273	498.556	158.717	75,9	26,7
Oct	577.099	500.598	76.502	86,7	19,6
Nov	714.661	568.408	146.254	79,5	33,9
Dic	559.297	475.198	84.099	85,0	-2,2
2017 Ene	717.107	602.592	114.515	84,0	22,2
Feb	757.246	630.335	126.911	83,2	13,8
Mar	825.026	699.089	125.936	84,7	18,0
Abr	606.531	511.718	94.813	84,4	11,3
May	917.410	739.111	178.299	80,6	34,7
Jun	938.253	766.400	171.854	81,7	51,4
Jul	963.393	760.173	203.220	78,9	32,1
Ago	530.080	444.590	85.490	83,9	4,5
Sep	849.782	631.285	218.497	74,3	29,3

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

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



Fuente: Ministerio de Fomento

En la **Tabla 1.6** se observa que el valor total presupuestado en el mes de septiembre se incrementó un 14,6% con respecto al mismo mes del año anterior. El valor de liquidación de las obras terminadas se incrementó también, en tasa interanual con respecto al mismo mes de hace un año en un 71%. Por su parte, el presupuesto de ejecución material (PEM) en el mes de

septiembre alcanzó los 1.068,8 millones de euros, y el valor de liquidación, que incluye gastos generales, financieros y el IVA, se situó en 720,8 millones de euros.

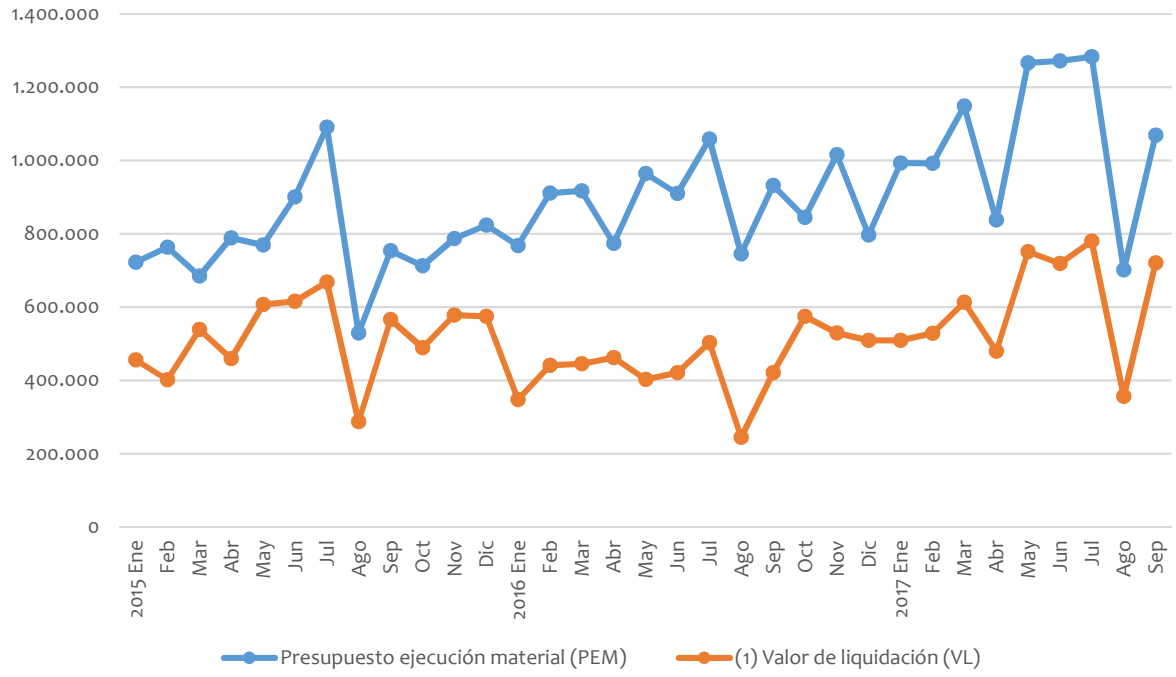
Tabla 1.6. Presupuestos de ejecución de los visados de obra y valor de liquidación de los certificados de final de obra (Miles de euros). Incluye obra nueva, ampliación y reforma.

	Presupuesto ejecución material (PEM)	(1) Valor de liquidación (VL)	Variación anual PEM (%)	Variación anual VL (%)
2016 Ene	768.352	347.843	6,4	-23,7
Feb	911.041	441.377	19,3	9,8
Mar	917.145	445.983	33,8	-17,3
Abr	774.121	462.028	-1,9	0,5
May	964.446	402.790	25,3	-33,7
Jun	910.000	421.653	1,0	-31,5
Jul	1.058.923	503.021	-3,0	-24,7
Ago	745.112	244.920	40,7	-14,9
Sep	932.519	421.641	23,7	-25,5
Oct	844.991	575.237	18,5	17,5
Nov	1.016.379	529.296	29,2	-8,5
Dic	796.564	509.476	-3,4	-11,4
2017 Ene	993.294	509.159	29,3	46,4
Feb	991.998	528.312	8,9	19,7
Mar	1.148.401	613.033	25,2	37,5
Abr	838.044	479.686	8,3	3,8
May	1.266.207	751.099	31,3	86,5
Jun	1.272.097	718.763	39,8	70,5
Jul	1.283.307	780.049	21,2	55,1
Ago	701.375	356.367	-5,9	45,5
Sep	1.068.852	720.787	14,6	70,9

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

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

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



Fuente: Ministerio de Fomento

2. MERCADO DE LA VIVIENDA. PRECIOS Y TRANSACCIONES

El precio medio de la vivienda.

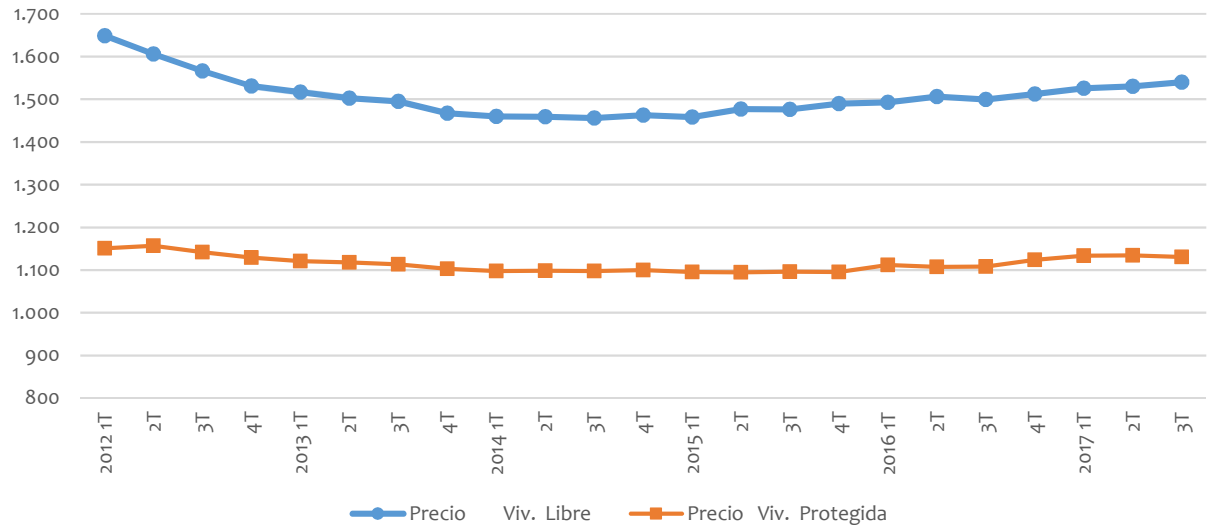
En la **Tabla 2.1** se presentan los precios medios de la vivienda libre (VL) y la vivienda protegida (VP), y en la **Tabla 2.2** los de la vivienda libre nueva y usada, ofrecidos por el Ministerio de Fomento a partir de valores de tasación, y que se recogen en las series estadísticas de valor tasado de la vivienda. Como puede observarse, el precio medio de la vivienda libre mantiene un incremento del 2,7% a lo largo del último año y alcanza un valor de 1.540 €/m² en el tercer trimestre de 2017. En cuanto a la relación entre los precios de la vivienda libre y la vivienda protegida, se observa que el precio de la primera es, actualmente, un 36% superior al de la vivienda protegida. Hay que tener en cuenta que en 2008 el precio de la vivienda libre casi duplicaba el de la vivienda protegida.

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

	Precio Viv. Libre	Precio VL base 100 (2008 1T)	Precio Viv. Protegida	Relación precios VL/VP	Variación anual VL (%)	Variación anual VP (%)
2013 1T	1.516	72,2	1.121	1,35	-8,0	-2,6
2T	1.503	71,5	1.118	1,34	-6,4	-3,4
3T	1.495	71,2	1.114	1,34	-4,5	-2,5
4T	1.467	69,8	1.103	1,33	-4,2	-2,3
2014 1T	1.459	69,5	1.098	1,33	-3,8	-2,0
2T	1.459	69,5	1.099	1,33	-2,9	-1,7
3T	1.456	69,3	1.098	1,33	-2,6	-1,5
4T	1.463	69,6	1.100	1,33	-0,3	-0,3
2015 1T	1.458	69,4	1.095	1,33	-0,1	-0,2
2T	1.477	70,3	1.095	1,35	1,2	-0,4
3T	1.476	70,3	1.097	1,35	1,4	-0,1
4T	1.490	70,9	1.096	1,36	1,8	-0,4
2016 1T	1.492	71,0	1.112	1,34	2,4	1,5
2T	1.506	71,7	1.108	1,36	2,0	1,2
3T	1.500	71,4	1.108	1,35	1,6	1,1
4T	1.512	72,0	1.124	1,34	1,5	2,6
2017 1T	1.526	72,6	1.134	1,35	2,2	1,9
2T	1.530	72,8	1.134	1,35	1,6	2,4
3T	1.540	73,3	1.131	1,36	2,7	2,0

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

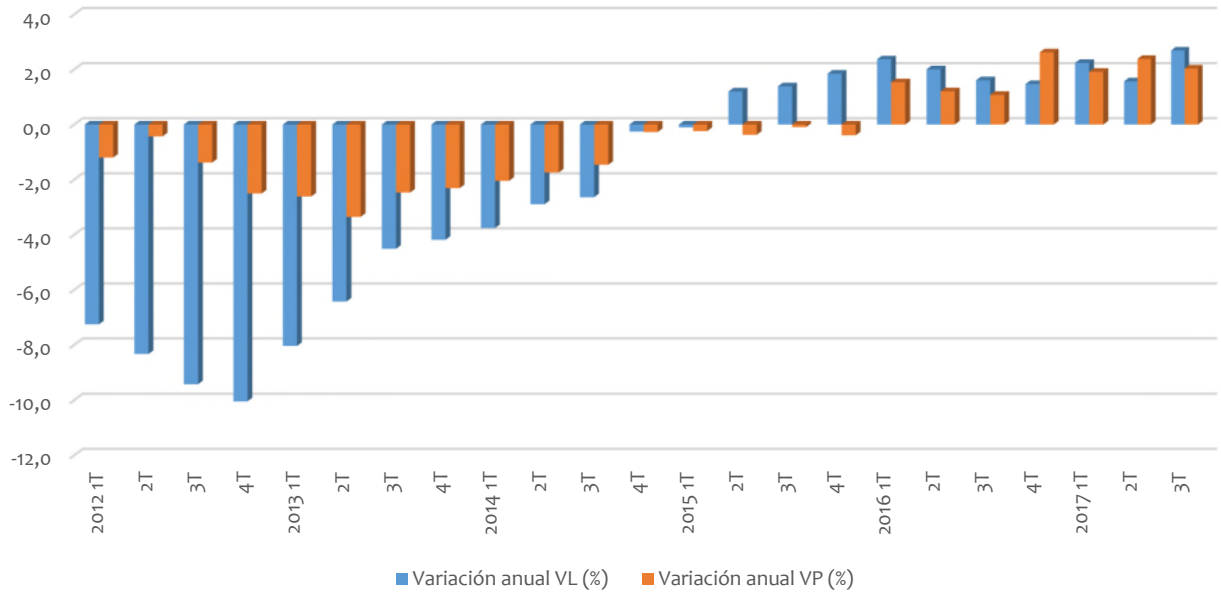
Gráfico 2.1.a. Precio de la vivienda libre y protegida (€/m²).



Fuente: Ministerio de Fomento

En el **Gráfico 2.1.b** se puede observar que a lo largo de los últimos dos años se produce un incremento interanual continuo en el precio de la vivienda libre, si bien, se puede destacar que la variación ha sido moderada, en el entorno del 2%.

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



Fuente: Ministerio de Fomento

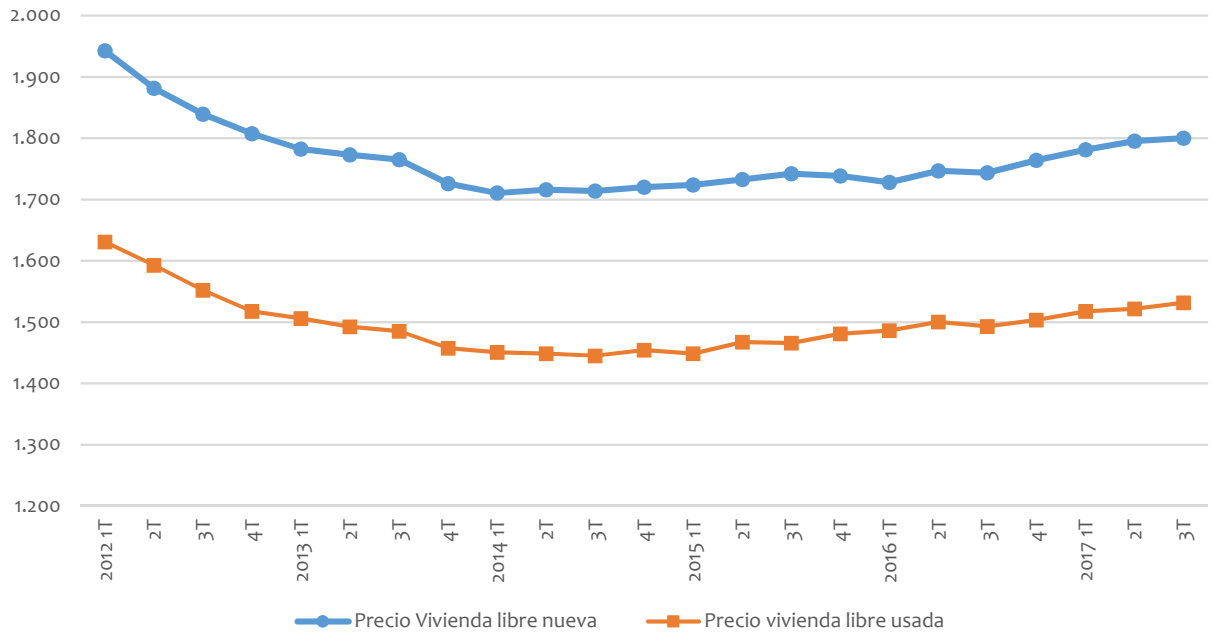
Tabla 2.2. Precio medio de la vivienda libre: total, nueva y usada (€/m²).

	Precio total	Variación anual (%)	Precio Vivienda libre nueva	Variación anual viv. nueva (%)	Precio vivienda libre usada	Variación anual viv. usada (%)
2013 1T	1.516	-8,1	1.783	-8,2	1.506	-7,6
2T	1.503	-6,4	1.773	-5,8	1.493	-6,3
3T	1.495	-4,5	1.765	-4,0	1.485	-4,3
4T	1.467	-4,2	1.726	-4,5	1.457	-4,0
2014 1T	1.459	-3,8	1.711	-4,0	1.451	-3,7
2T	1.459	-2,9	1.716	-3,2	1.449	-2,9
3T	1.456	-2,6	1.714	-2,9	1.445	-2,7
4T	1.463	-0,3	1.720	-0,3	1.454	-0,2
2015 1T	1.458	-0,1	1.724	0,8	1.449	-0,2
2T	1.477	1,2	1.733	1,0	1.468	1,3
3T	1.476	1,4	1.742	1,6	1.466	1,4
4T	1.490	1,8	1.739	1,1	1.481	1,8
2016 1T	1.492	2,4	1.728	0,2	1.486	2,6
2T	1.506	2,0	1.747	0,8	1.500	2,2
3T	1.500	1,6	1.744	0,1	1.493	1,8
4T	1.512	1,5	1.764	1,5	1.504	1,5
2017 1T	1.526	2,2	1.781	3,1	1.518	2,1
2T	1.530	1,6	1.795	2,8	1.522	1,4
3T	1.540	2,7	1.800	3,2	1.532	2,6

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

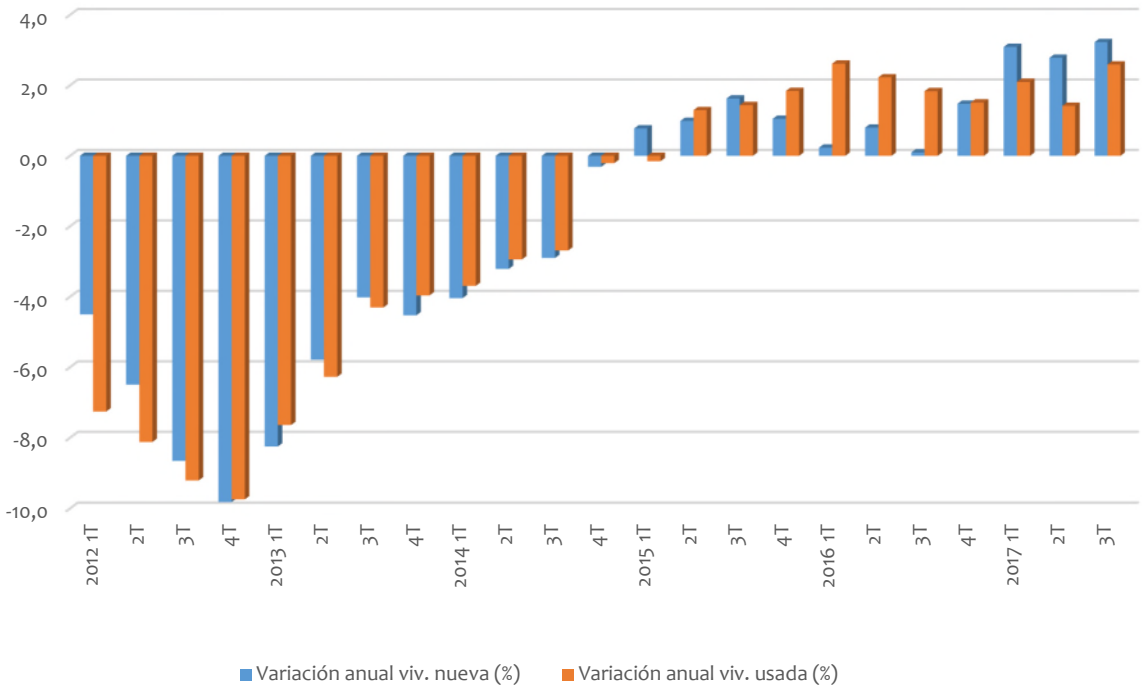
Los precios de la vivienda libre, tanto la de nueva construcción como la usada, es decir, la vivienda con más de cinco años de antigüedad, han registrado ligeros incrementos en el tercer trimestre del 3,2% y del 2,6% en tasa interanual, respectivamente. Es necesario señalar que los datos de la columna correspondiente a vivienda libre nueva de la**Tabla 2.2,** se han modificado desde el boletín número 19, ya que a partir de 2015 el Ministerio de Fomento establece que el cómputo de vivienda nueva es de cinco años, y no dos como hasta entonces. Se presentan corregidos los datos de toda la serie.

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



Fuente: Ministerio de Fomento

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

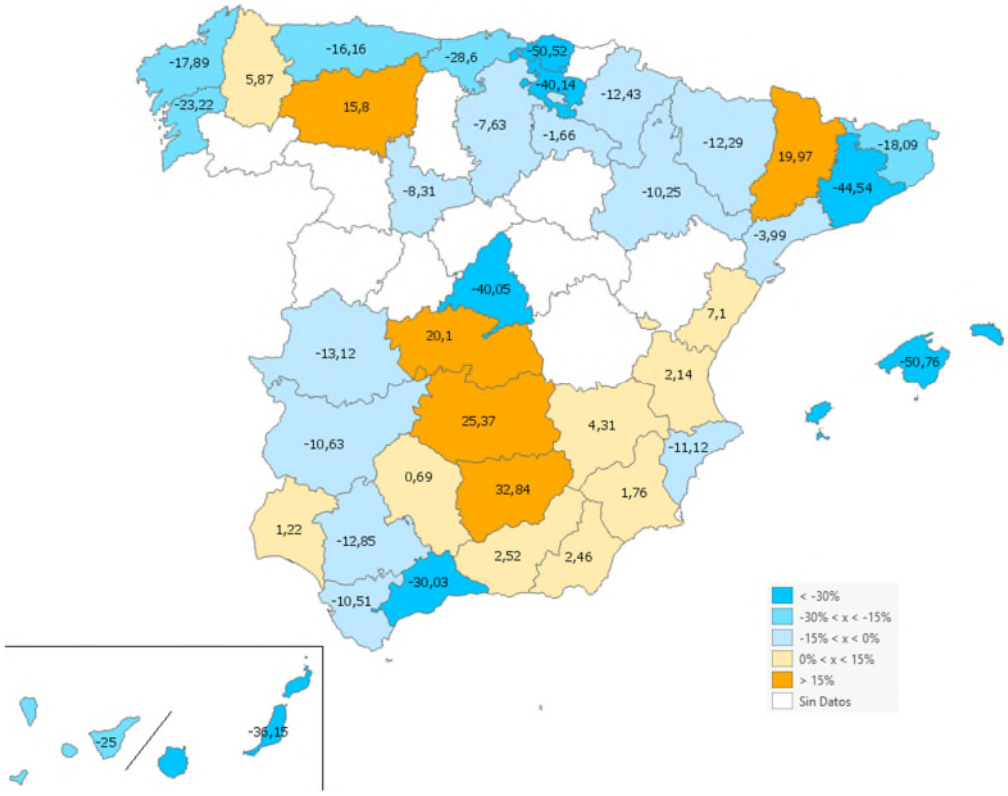


Fuente: Ministerio de Fomento

El precio de la vivienda libre usada retoma valores de hace cinco años, mientras que el precio de la vivienda protegida se mantiene prácticamente inalterable. En la**Tabla 2.3** se observa que la relación entre ambos precios se mantiene en el entorno de la cuarta parte los últimos cuatro años. Si hace ocho años el precio de la vivienda protegida representaba casi la mitad del de la vivienda libre usada, este porcentaje se ha ido reduciendo progresivamente hasta situarse en el 26,2 % registrado en el último trimestre. Es decir que el precio medio de la vivienda protegida es actualmente una cuarta parte más barato que la vivienda libre usada.

Tabla 2.3 y Mapa 2.3. Relación entre los precios de la vivienda protegida y la vivienda libre usada: total nacional (tabla) y valores por provincias en el tercer trimestre de 2017 (mapa).

	%VP/VLU
2012 T1	-29,7
T2	-27,4
T3	-26,5
T4	-25,5
2013 T1	-25,3
T2	-24,4
T3	-24,4
T4	-23,7
2014 T1	-24,3
T2	-24,2
T3	-24,2
T4	-24,4
2015 T1	-24,4
T2	-25,4
T3	-25,2
T4	-26,0
2016 T1	-25,2
T2	-26,2
T3	-25,8
4T	-25,2
2017 T1	-25,3
T2	-25,5
T3	-26,2



Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

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

Con los datos disponibles se puede destacar que, se mantiene un valor medio de la vivienda protegida en el entorno del 50% de la vivienda libre usada en Bizkaia, 50,5%, de Gipuzkoa no se dispone de datos, y en Álava el valor es de -40,1%. En Baleares -50,8%, en Barcelona -44,5%, Las Palmas -36,2%, en Málaga -30%, y en Madrid el precio es un 40,1% inferior.

La mayoría de las provincias, en concreto 12, tienen un precio de la vivienda protegida hasta un 15% inferior al precio de la vivienda libre usada, y otras 5 entre un 15% y un 30% inferior.

En 14 provincias el precio de la vivienda protegida ha superado el de la vivienda libre usada, es decir aquella con más de cinco años de antigüedad.

Las provincias con valores más elevados son: Jaén un 32,8% más cara, Ciudad Real 25,4% y Lleida y Toledo con un precio de la vivienda protegida un 20% más cara que la vivienda libre usada.

Por su parte, en la **Tabla y Gráfico 2.4** se presenta la evolución del índice general de precios de la vivienda del Instituto Nacional de Estadística (INE), a partir de los precios declarados en las escrituras de compraventa, formalizadas ante notario. Se puede observar que existe una caída del precio de la vivienda hasta el primer trimestre de 2014, con un valor de 95,2 y una progresiva recuperación desde esa fecha hasta alcanzar el valor de 112,4 en el tercer trimestre de 2017.

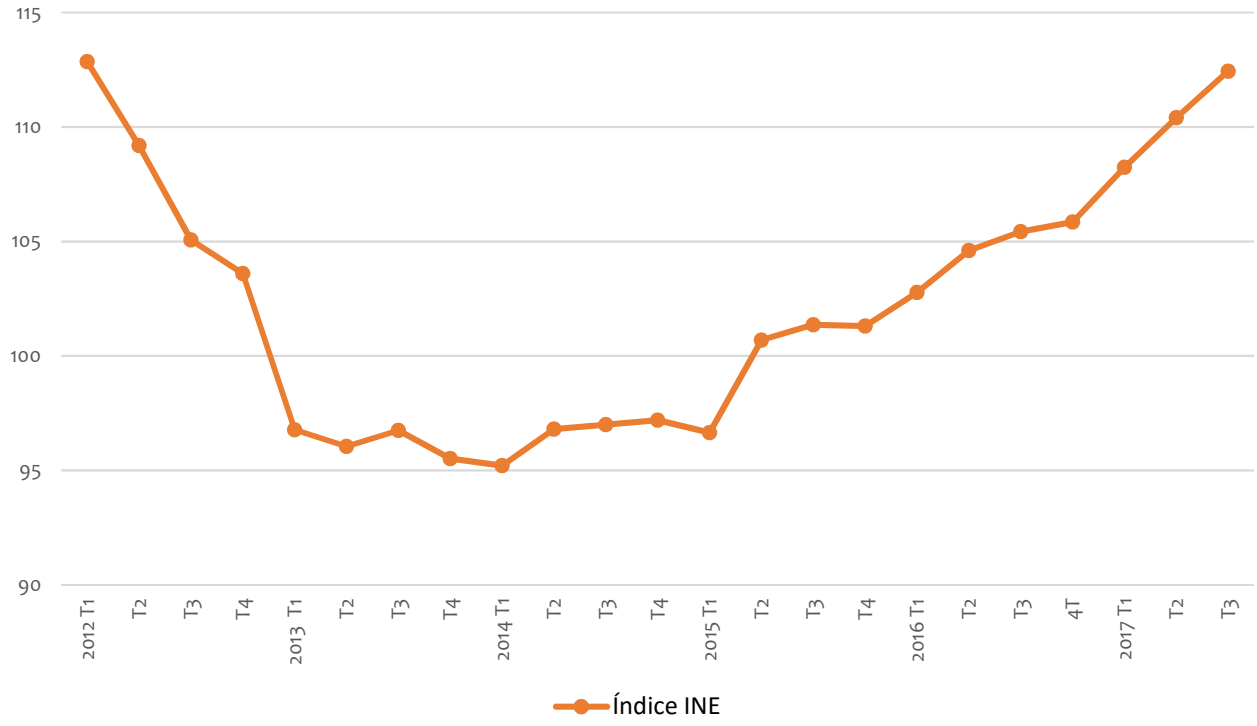
En el gráfico se puede ver que el índice recupera valores de hace cinco años y medio.

Tabla 2.4. Índice general de precios de la vivienda.

	Índice INE
2013 T1	96,8
T2	96,0
T3	96,7
T4	95,5
2014 T1	95,2
T2	96,8
T3	97,0
T4	97,2
2015 T1	96,7
T2	100,7
T3	101,4
T4	101,3
2016 T1	102,8
T2	104,6
T3	105,4
4T	105,8
2017 T1	108,2
T2	110,4
T3	112,4

Fuente: INE

Gráfico 2.4. Índice general de precios de la vivienda.



Fuente: INE

En los **Mapas 2.5** que se presentan a continuación, se muestra la distribución provincial de los precios medios en el tercer trimestre de 2017 y el crecimiento interanual de los precios medios provinciales para el último año.

De los datos se puede destacar que superan los 2.200 €/m² de precio medio de la vivienda las dos provincias vascas, Gipuzkoa con 2.640,7 €/m² y Bizkaia con 2.320,8 €/m². La tercera, Araba, tiene un precio inferior de 1.910,5 €/m².

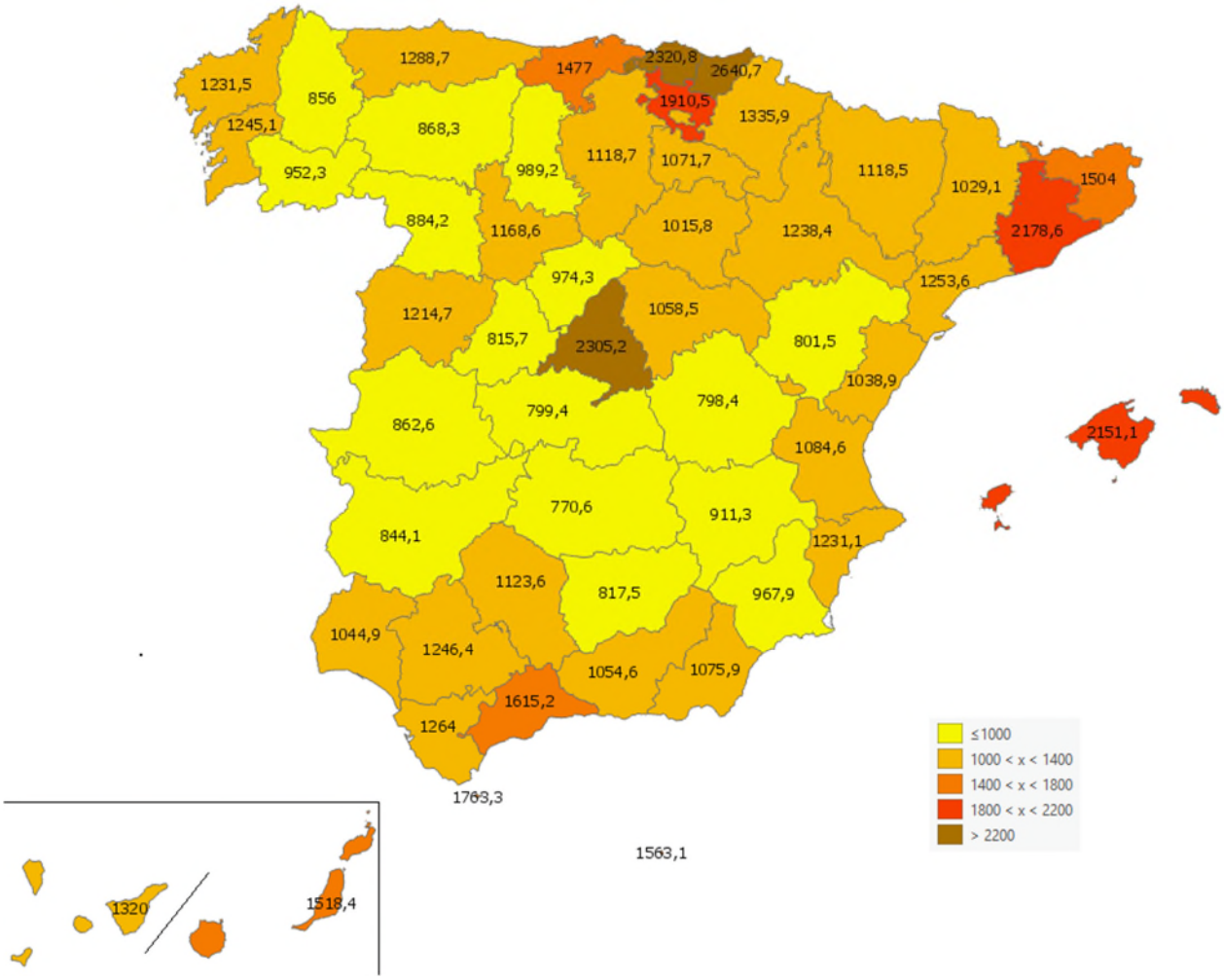
Este trimestre también Madrid alcanza los 2.305,2 €/m².

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

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

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

Mapa 2.5.a. Precios medios de la vivienda libre por provincias en el tercer trimestre de 2017 (€/m²).



Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

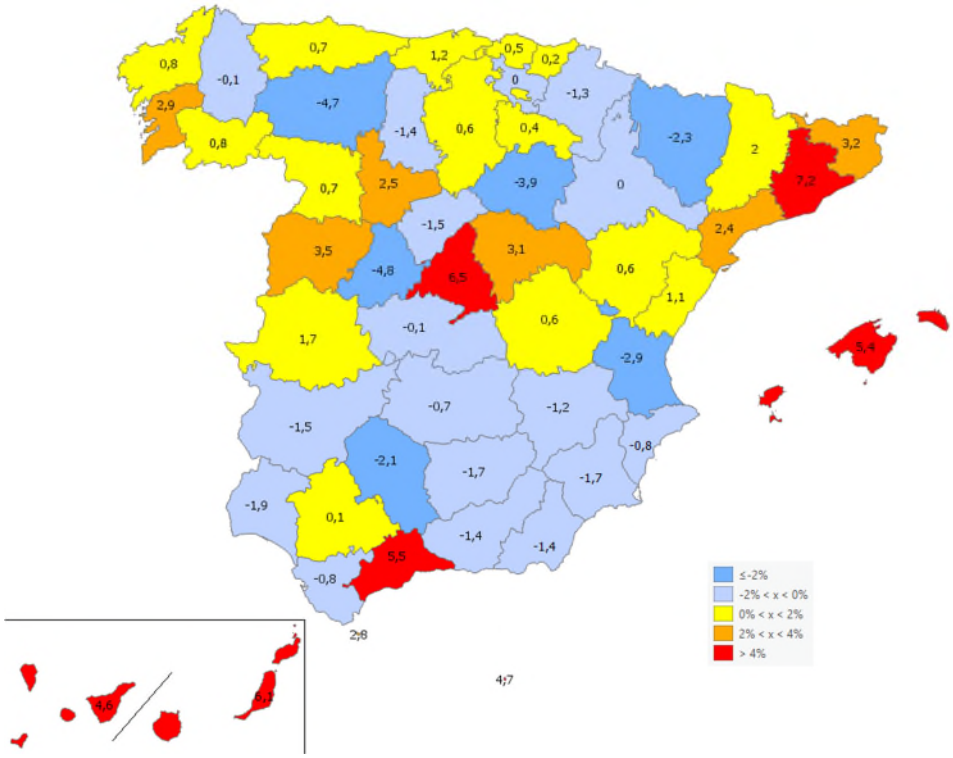
En cuanto a la variación de los precios en el último año, como puede observarse en el**Mapa 2.5.b**, se produce un aumento del 2,7% de media en el conjunto del territorio. El incremento mayor del 4%, se produce en Barcelona con el 7,2%, Madrid 6,5% Las Palmas 6,1%. Málaga aumenta un 5,5%, las islas Baleares un 5,4% y Santa Cruz de Tenerife 4,6%.

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

En veintiuna provincias, se han registrado variaciones interanuales negativas.

El descenso mayor en el precio de la vivienda, se ha producido en la provincia de Ávila con un descenso en variación interanual del 4,8%, y en León con -4,7 %. En Soria el descenso ha sido del -3,9%, y en Valencia del -2,9%.

Mapa 2.5.b. Variación interanual de precios medios provinciales en el tercer trimestre de 2017 (%).



Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

Transacciones de vivienda registradas y escrituradas. Tasaciones.

En el tercer trimestre de 2017 se han registrado un total de 119.156 operaciones, con un incremento respecto del mismo trimestre del año anterior de un 15,6%.

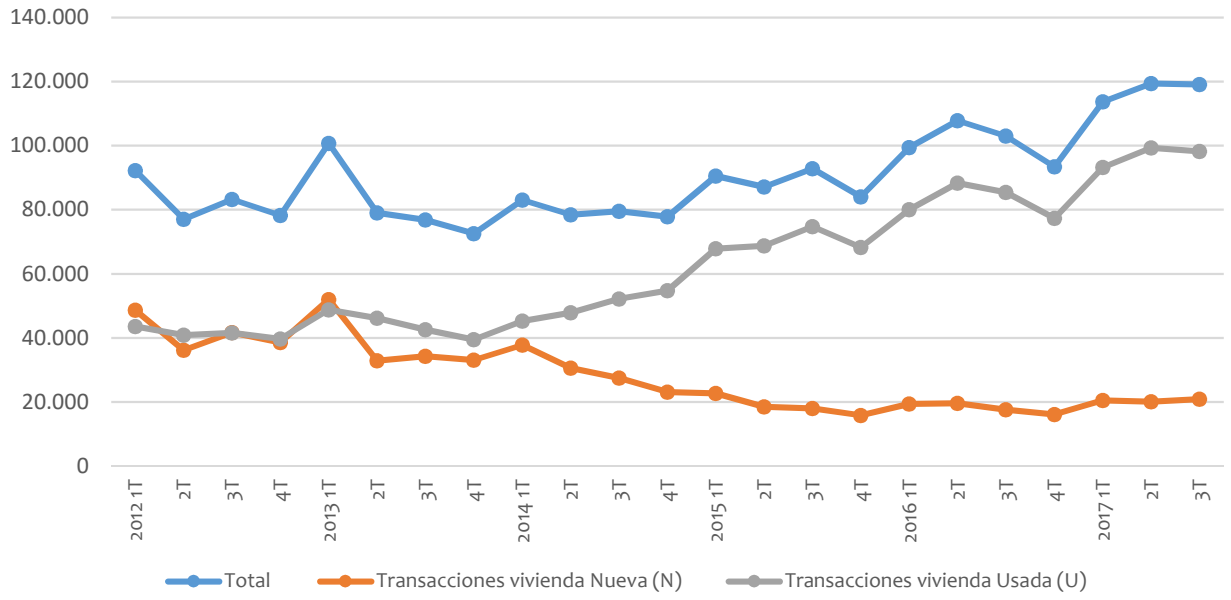
Actualmente el número de transacciones de vivienda usada es casi cinco veces superior al de la vivienda nueva, cuando en 2011 estos números eran similares. En el año 2016 el total de viviendas registradas fue de 403.743, y solo dos de cada diez viviendas eran viviendas de nueva construcción, es decir 72.587 viviendas, y el resto, 331.156 correspondían a vivienda usada.

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

	Total	Transacciones vivienda Nueva (N)	Transacciones vivienda Usada (U)	Relación U/N	Variación anual (%)
2013 1T	100.768	51.990	48.778	0,9	9,3
2T	79.000	32.860	46.140	1,4	2,6
3T	76.818	34.288	42.530	1,2	-7,7
4T	72.560	33.087	39.473	1,2	-7,3
2014 1T	83.022	37.731	45.291	1,2	-17,6
2T	78.464	30.605	47.859	1,6	-0,7
3T	79.561	27.434	52.127	1,9	3,6
4T	77.881	23.093	54.788	2,4	7,3
2015 1T	90.534	22.670	67.864	3,0	9,0
2T	87.187	18.482	68.705	3,7	11,1
3T	92.786	18.017	74.769	4,1	16,6
4T	84.031	15.819	68.212	4,3	7,9
2016 1T	99.427	19.385	80.042	4,1	9,8
2T	107.838	19.547	88.291	4,5	23,7
3T	103.055	17.583	85.472	4,9	11,1
4T	93.423	16.072	77.351	4,8	11,2
2017 1T	113.738	20.490	93.248	4,6	14,4
2T	119.408	20.065	99.343	5,0	10,7
3T	119.156	20.885	98.271	4,7	15,6

Fuente: Estadística registral inmobiliaria y elaboración propia

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



Fuente: Estadística registral inmobiliaria y elaboración propia

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

En el tercer trimestre de 2017 la relación entre la vivienda usada y la vivienda nueva es de 9,6, y en los dos primeros trimestres era de 10 viviendas usadas por cada nueva.

La variación anual del total de transacciones escrituradas del segundo trimestre de 2017, presenta un aumento de un 14,7% en relación con el mismo trimestre del año anterior.

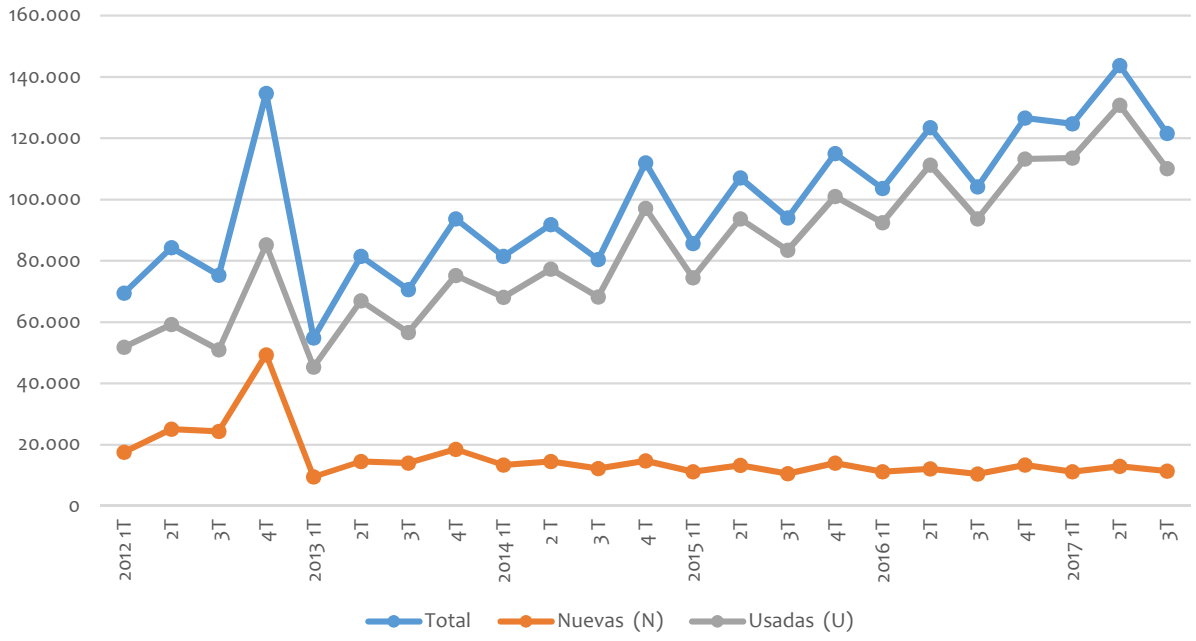
A lo largo del año 2016 se escrituraron un total de 457.689 viviendas, de las que 47.025 corresponden a vivienda nueva, y las restantes 410.664 viviendas correspondían a vivienda usada. Es decir casi diez viviendas usadas por cada vivienda nueva.

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

	Total	Nuevas (N)	Usadas (U)	Relación U/N	Variación anual (%)
2013 1T	54.835	9.516	45.319	4,8	-21,0
2T	81.472	14.515	66.957	4,6	-3,3
3T	70.604	13.991	56.613	4,0	-6,3
4T	93.657	18.496	75.161	4,1	-30,4
2014 1T	81.516	13.368	68.148	5,1	48,7
2 T	91.769	14.523	77.246	5,3	12,6
3 T	80.388	12.183	68.205	5,6	13,9
4 T	111.948	14.789	97.159	6,6	19,5
2015 1T	85.605	11.178	74.427	6,7	5,0
2T	107.043	13.328	93.715	7,0	16,6
3T	94.035	10.581	83.454	7,9	17,0
4T	115.030	14.023	101.007	7,2	2,8
2016 1T	103.592	11.169	92.423	8,3	21,0
2T	123.438	12.150	111.288	9,2	15,3
3T	104.143	10.438	93.705	9,0	10,7
4T	126.565	13.357	113.208	8,5	10,0
2017 1T	124.756	11.220	113.536	10,1	20,4
2T	143.761	12.972	130.789	10,1	16,5
3T	121.561	11.435	110.126	9,6	16,7

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

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

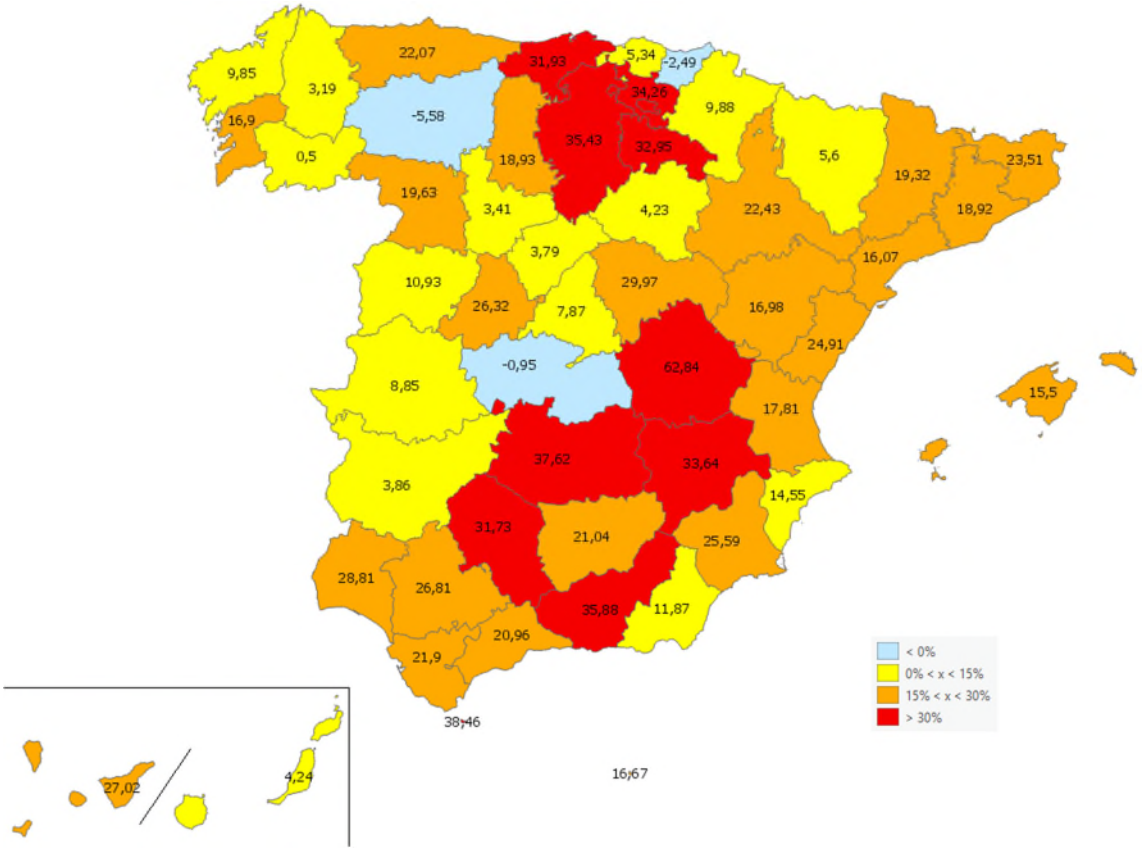


Fuente: Ministerio de Fomento

En el **Mapa 2.7** se refleja la variación anual de las transacciones escrituradas de vivienda por provincias, que en el tercer trimestre de 2017 han llegado al 16,73% de media.

Han sido negativas en tres provincias, León -5,58%, Gipuzkoa -2,49% y Toledo con un descenso del 0,95%. El resto han sido positivas, y en diez con más del 30%, destacando Cuenca con un 62,84%, Ceuta 38,46%, Ciudad Real 37,62%, y Granada con casi un 36% de incremento anual.

Mapa 2.7. Variación interanual de las transacciones escrituradas en el tercer trimestre de 2017.



Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

Finalmente, en la **Tabla y Gráfico 2.8** se comparan las transacciones totales registradas y escrituradas, incluyendo asimismo las tasaciones que, si bien no implican necesariamente una transacción, sí son un indicador de actividad en el mercado inmobiliario. El número total de transacciones desde el primer trimestre de 2013 ha sido de 1,91 millones escrituradas y de 1,76 millones registradas.

En cuanto a las tasaciones, en los últimos cuatro años y nueve meses, desde 2013, se realizaron un total de 1,9 millones de tasaciones de viviendas.

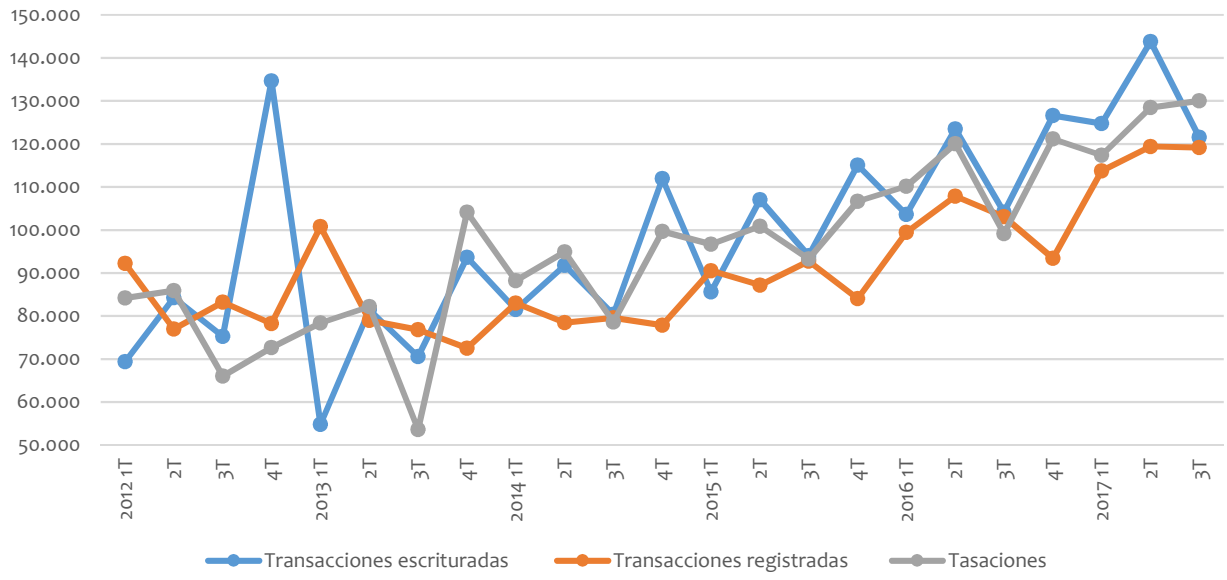
Las diferencias trimestrales son a veces importantes debido a que son distintos actos de la transmisión que no tienen necesariamente que corresponderse en el tiempo, pero las diferencias no son relevantes en los totales de periodos más largos, como el señalado con los últimos cuatro años y nueve meses.

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

	Transacciones escrituradas	Transacciones registradas	Tasaciones
2013 1T	54.835	100.768	78.397
2T	81.472	79.000	82.209
3T	70.604	76.818	53.664
4T	93.657	72.560	104.138
2014 1T	81.516	83.022	88.202
2T	91.769	78.464	94.932
3T	80.388	79.561	78.598
4T	111.948	77.881	99.679
2015 1T	85.605	90.534	96.682
2T	107.043	87.187	100.858
3T	94.035	92.786	93.289
4T	115.030	84.031	106.653
2016 1T	103.592	99.427	110.133
2T	123.438	107.838	120.048
3T	104.143	103.055	99.121
4T	126.565	93.423	121.188
2017 1T	124.756	113.738	117.339
2T	143.761	119.408	128.434
3T	121.561	119.156	130.018

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.

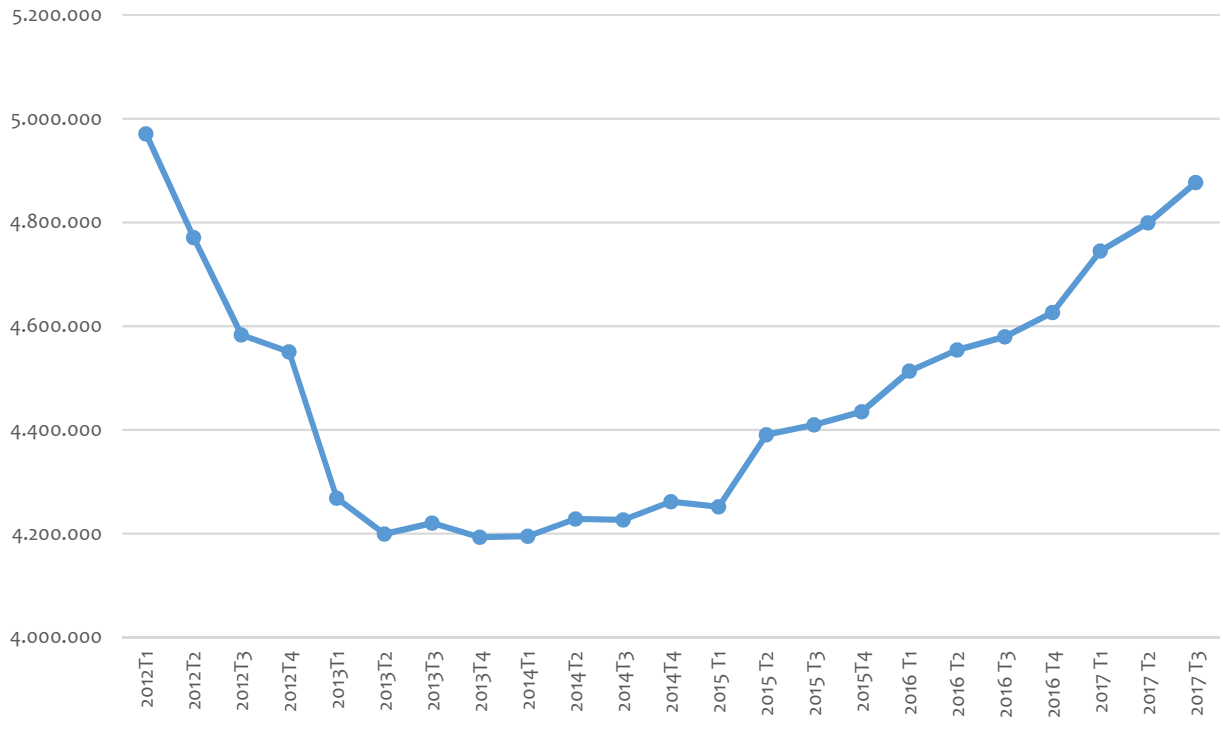
En la **Tabla 2.9** se recoge la estimación de la riqueza inmobiliaria realizada por el Banco de España en base a la superficie del parque residencial y el precio medio inmobiliario. Teniendo como referencia el primer trimestre de 2009, que alcanzó casi los seis billones de euros, el valor se ha reducido en estos ocho años y nueve meses en un 18%, hasta los 4,88 billones de euros en el tercer trimestre de 2017. Si bien, en el gráfico se puede observar que se están recuperando valores de hace cinco años con una variación interanual en el tercer trimestre del 6,5%.

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

	Riqueza inmobiliaria	B100 (2009T1)	Var. anual (%)
2013T1	4.268.196	72,1	-14,1
2013T2	4.199.541	70,9	-12,0
2013T3	4.220.255	71,3	-7,9
2013T4	4.193.161	70,8	-7,8
2014T1	4.194.927	70,8	-1,7
2014T2	4.228.313	71,4	0,7
2014T3	4.226.792	71,4	0,2
2014T4	4.261.543	72,0	1,6
2015 T1	4.251.583	71,8	1,4
2015 T2	4.390.561	74,1	3,8
2015 T3	4.409.705	74,5	4,3
2015T4	4.435.234	74,9	4,1
2016 T1	4.513.798	76,2	6,2
2016 T2	4.554.155	76,9	3,7
2016 T3	4.579.502	77,3	3,9
2016 T4	4.626.321	78,1	4,3
2017 T1	4.745.229	80,1	5,1
2017 T2	4.799.218	81,0	5,4
2017 T3	4.877.125	82,4	6,5

Fuente: Banco de España y elaboración propia

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



Fuente: Banco de España

En la **Tabla y Gráficos 2.10** se presenta la información relativa al valor de las transacciones inmobiliarias de vivienda libre de extranjeros residentes en España, de acuerdo con los datos publicados por el Ministerio de Fomento. En el tercer trimestre ha alcanzado los 3.316 millones de euros, lo que supone un incremento del 22% con respecto al mismo trimestre de 2017. El valor medio es de 166.854 euros por vivienda libre.

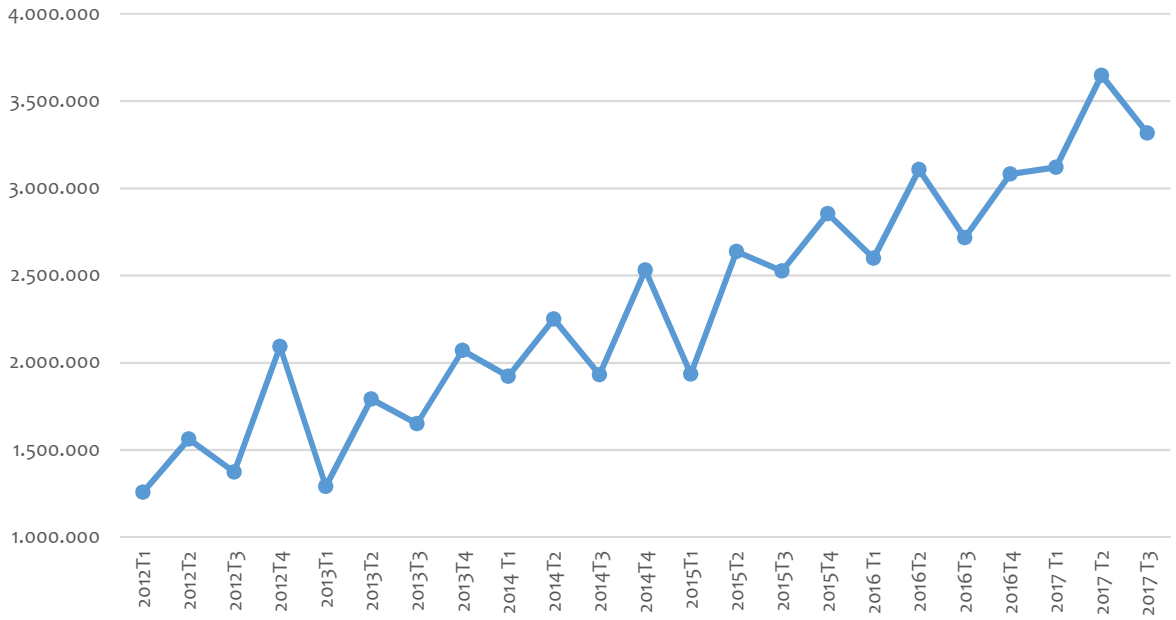
Desde principio de 2011, se ha mantenido un incremento casi constante en los valores de compraventa de vivienda libre, desde los 1.184 millones de euros en el primer trimestre de 2011, hasta los 3.316 del último trimestre. Es decir, que en estos seis años y nueve meses, se ha multiplicado por tres el valor de la inversión extranjera en vivienda en nuestro país. Se observa que el 90% de esta cantidad corresponde a vivienda de segunda mano y, únicamente el 10% corresponde a vivienda nueva.

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

	valor de las transacciones			variación anual	valor medio de las transacciones		
	Total	vivienda nueva	vivienda 2ª mano	del total (%)	Total	vivienda nueva	vivienda 2ª mano
2013T1	1.290.122,9	279.742,0	1.010.381,0	2,5	155.868,4	312.212,0	136.889,4
2013T2	1.791.426,4	199.389,4	1.592.037,0	14,7	145.691,8	181.428,0	142.184,2
2013T3	1.650.210,8	201.192,8	1.449.018,0	20,2	153.522,3	185.089,9	149.970,8
2013T4	2.070.179,6	277.486,4	1.792.693,2	-1,1	153.596,9	199.343,7	148.328,1
2014 T1	1.923.024,2	228.361,7	1.694.662,5	49,1	152.294,6	186.722,6	148.602,5
2014T2	2.251.020,1	237.609,2	2.013.410,9	25,7	154.137,2	185.777,3	151.100,3
2014T3	1.932.149,0	214.024,4	1.718.124,6	17,1	153.601,2	186.757,7	150.277,7
2014T4	2.531.675,7	261.534,5	2.270.141,1	22,3	156.459,8	191.180,2	153.253,3
2015T1	1.935.560,2	207.333,5	1.728.226,7	0,7	145.815,9	189.518,7	141.890,5
2015T2	2.637.046,0	279.092,2	2.357.953,9	17,1	156.093,6	198.925,3	152.214,4
2015T3	2.526.268,8	305.937,7	2.220.331,2	30,7	164.128,7	227.294,0	158.075,7
2015T4	2.854.737,7	319.038,0	2.535.694,7	12,8	159.767,9	218.669,0	154.530,7
2016 T1	2.600.024,4	282.479,4	2.317.545,2	34,3	157.969,8	211.436,7	153.246,4
2016T2	3.107.177,2	331.216,8	2.775.960,4	17,8	155.600,0	208.706,2	151.015,1
2016T3	2.716.270,1	303.969,4	2.412.300,7	7,5	160.469,7	200.772,4	156.510,8
2016T4	3.081.741,1	303.331,5	2.778.409,5	8,0	157.916,5	225.190,5	152.928,8
2017 T1	3.120.920,6	335.526,6	2.785.394,1	20,0	158.914,4	223.089,5	153.592,2
2017 T2	3.647.470,5	395.855,5	3.251.615,0	17,4	160.525,9	241.965,5	154.207,3
2017 T3	3.316.233,7	367.746,8	2.948.486,9	22,1	166.854,5	241.938,7	160.636,7

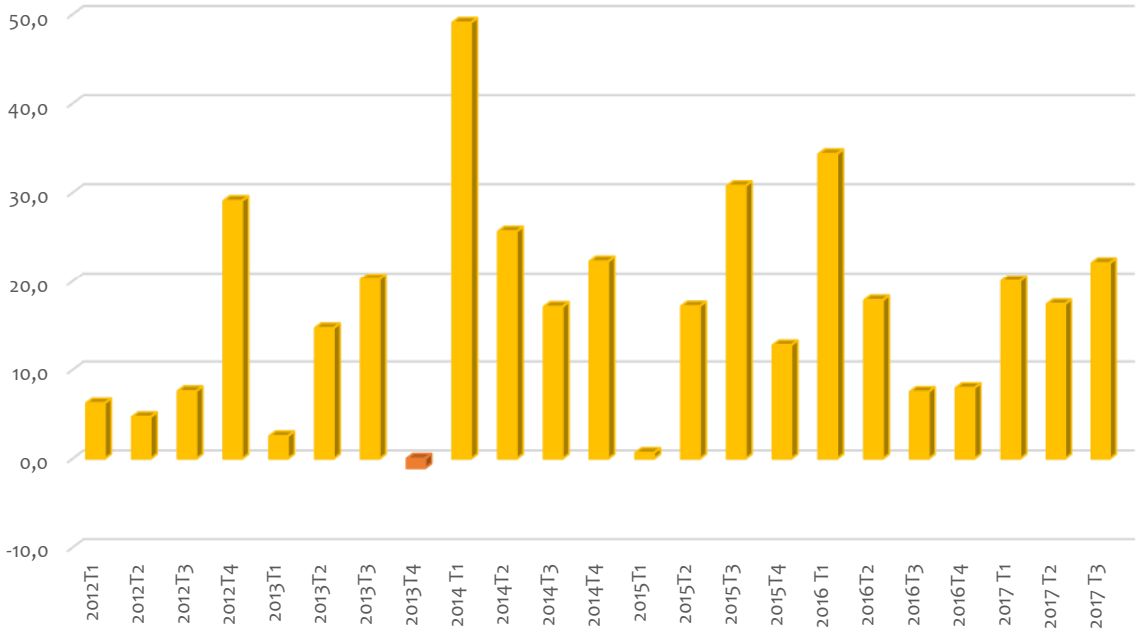
Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

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



Fuente: Estadística Ministerio de Fomento

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



Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

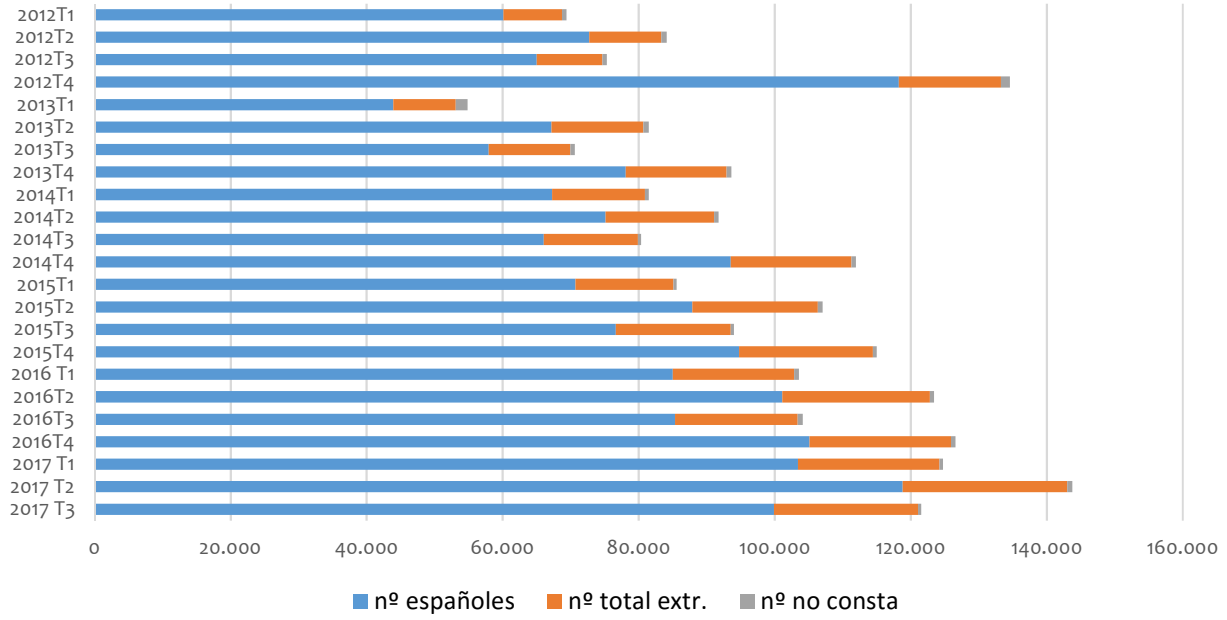
En la **Tabla** y **Gráfico 2.11** se incorpora la información relativa al número de transacciones de vivienda, libre y protegida, según residencia del comprador, que publica el Ministerio de Fomento, a partir de las escrituras públicas realizadas ante notario. Se observa que el número de extranjeros compradores de vivienda ha aumentado progresivamente en los últimos años, alcanzando en el tercer trimestre la cifra de 21.173 transacciones. Se puede destacar que si a principios de 2009 las transacciones de extranjeros representaban el 5%, en el tercer trimestre de 2017 este porcentaje se ha situado en el 17,4%. La mayor parte corresponde a extranjeros residentes en nuestro país, y el tipo de vivienda que adquieren es de segunda mano, con un porcentaje de transacciones de vivienda nueva situado en el entorno del 10%.

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

	TOTAL	españoles		extranjeros				no consta	
		nº españoles	% españoles	residentes	no residentes	nº total extr.	% extr.	nº	%
2013T1	54.835	43.939	80,1	8.379	787	9.166	16,7	1.730	3,2
2013T2	81.472	67.186	82,5	12.460	1.057	13.517	16,6	769	0,9
2013T3	70.604	57.981	82,1	10.893	1.088	11.981	17,0	642	0,9
2013T4	93.657	78.102	83,4	13.650	1.160	14.810	15,8	745	0,8
2014T1	81.516	67.270	82,5	12.801	863	13.664	16,8	582	0,7
2014T2	91.769	75.157	81,9	14.773	1.185	15.958	17,4	654	0,7
2014T3	80.388	66.062	82,2	12.788	1.034	13.822	17,2	504	0,6
2014T4	111.948	93.566	83,6	16.405	1.317	17.722	15,8	660	0,6
2015T1	85.605	70.705	82,6	13.474	938	14.412	16,8	488	0,6
2015T2	107.043	87.898	82,1	17.172	1.254	18.426	17,2	719	0,7
2015T3	94.035	76.664	81,5	15.675	1.201	16.876	17,9	495	0,5
2015T4	115.030	94.758	82,4	18.197	1.473	19.670	17,1	602	0,5
2016 T1	103.592	85.004	82,1	16.796	1.072	17.868	17,2	720	0,7
2016T2	123.438	101.137	81,9	20.342	1.333	21.675	17,6	626	0,5
2016T3	104.143	85.363	82,0	17.223	810	18.033	17,3	747	0,7
2016T4	126.565	105.139	83,1	19.916	886	20.802	16,4	624	0,5
2017 T1	124.756	103.413	82,9	20.045	786	20.831	16,7	512	0,4
2017 T2	143.761	118.807	82,6	23.194	992	24.186	16,8	768	0,5
2017 T3	121.561	99.910	82,2	20.257	916	21.173	17,4	478	0,4

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

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

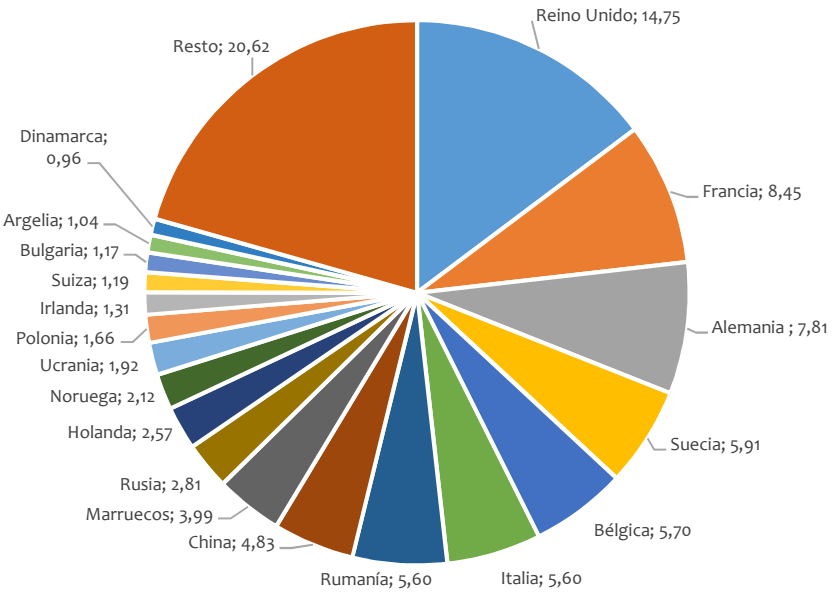


Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

A través de los datos que ofrece el Colegio de Registradores de la Propiedad, podemos conocer la nacionalidad del comprador. En la **Tabla y Gráfico 2.12** se observa que en el tercer trimestre de 2017, el 12,85% del total son extranjeros compradores de vivienda, y su nacionalidad corresponde en un 14,75% al Reino Unido, seguido de Francia con el 8,45%, Alemania 7,81%, Suecia 5,91%, y Bélgica con el 5,70% del total de extranjeros.

Tabla y Gráfico 2.12. Compraventa de viviendas registradas, % según nacionalidad del comprador. 3 T

2017 T3	Nacionalidad	%	% s/ext.
	Reino Unido	1,89	14,75
	Francia	1,09	8,45
	Alemania	1,00	7,81
	Suecia	0,76	5,91
	Bélgica	0,73	5,70
	Italia	0,72	5,60
	Rumanía	0,72	5,60
	China	0,62	4,83
	Marruecos	0,51	3,99
	Rusia	0,36	2,81
	Holanda	0,33	2,57
	Noruega	0,27	2,12
	Ucrania	0,25	1,92
	Polonia	0,21	1,66
	Irlanda	0,17	1,31
	Suiza	0,15	1,19
	Bulgaria	0,15	1,17
	Argelia	0,13	1,04
	Dinamarca	0,12	0,96
	Resto	2,65	20,62
	Extranjeros	12,85	100,0
	Nacionales	87,15	
	TOTAL	100,00	



Fuente: Estadística registral inmobiliaria

3. MERCADO DEL SUELO. PRECIOS Y TRANSACCIONES

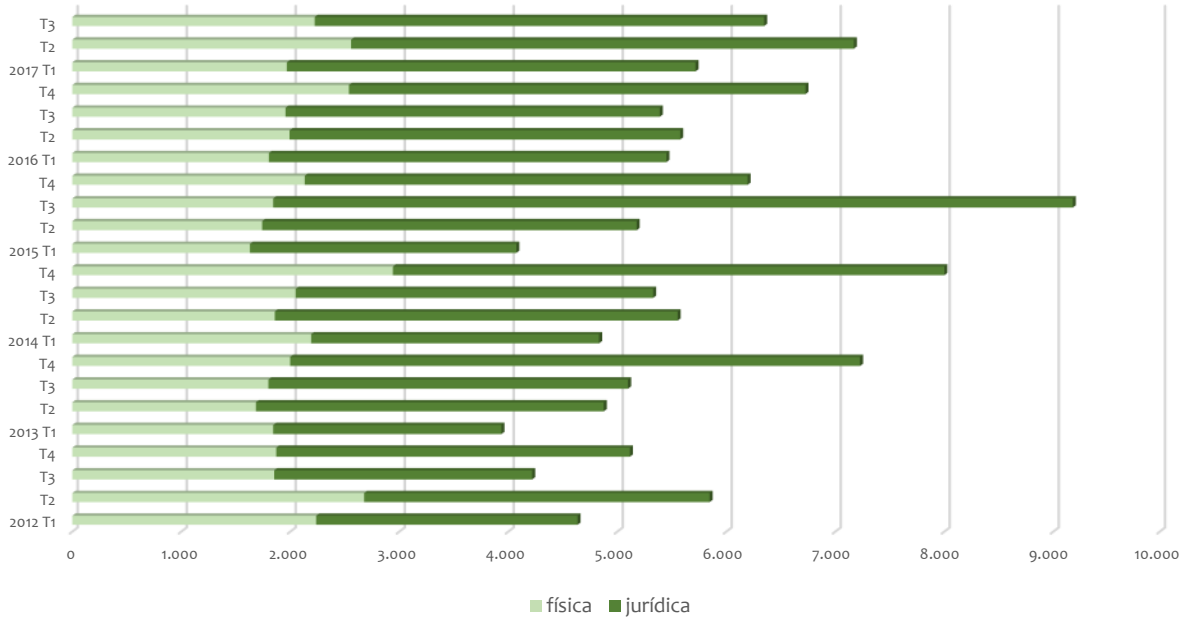
La información sobre precios de suelo urbano objeto de transacción que publica el Ministerio de Fomento, sobre la base de la estadística registral, se ofrece en las**Tablas 3.1 y 3.2**, en las que se presentan la superficie y el valor total del suelo. Los datos muestran que la superficie de suelo objeto de transacción ha alcanzado las 635 hectáreas de suelo en el tercer trimestre, lo que supone un incremento del 17,8% con respecto al mismo trimestre de 2016. En cuanto al valor del suelo objeto de transacción, alcanzó en el tercer trimestre un total de 765 millones de euros, lo que representa un crecimiento interanual del 18%.

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

	Suelo objeto de transacción	Variación anual	adquirente persona	(Miles de m²)
	Miles de m²	(%)	física	jurídica
2013 T1	3.937	-15,1	1.844	2.093
T2	4.875	-16,6	1.684	3.191
T3	5.099	20,9	1.798	3.300
T4	7.227	41,3	1.999	5.228
2014 T1	4.833	22,7	2.191	2.641
T2	5.553	13,9	1.858	3.696
T3	5.328	4,5	2.049	3.279
T4	8.001	10,7	2.941	5.059
2015 T1	4.074	-15,7	1.631	2.443
T2	5.178	-6,8	1.742	3.436
T3	9.181	72,3	1.843	7.338
T4	6.196	-22,6	2.132	4.063
2016 T1	5.450	33,8	1.804	3.647
T2	5.577	7,7	1.993	3.584
T3	5.389	-41,3	1.957	3.433
T4	6.726	8,6	2.538	4.188
2017 T1	5.717	4,9	1.969	3.748
T2	7.170	28,6	2.558	4.612
T3	6.347	17,8	2.224	4.123

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia.

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



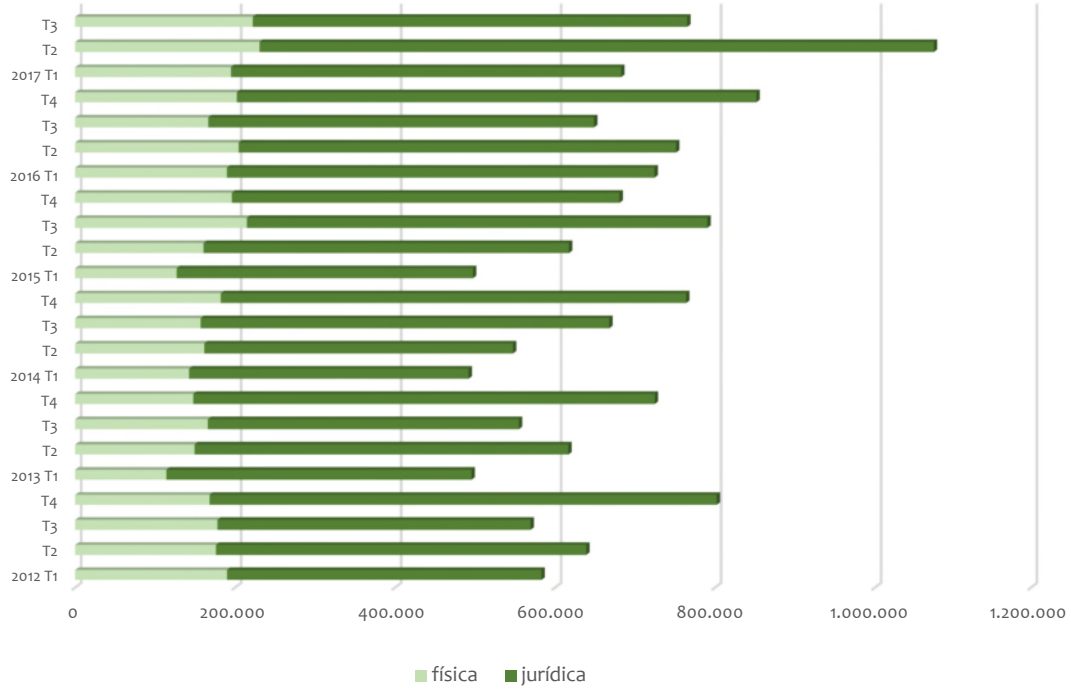
Fuente: Ministerio de Fomento

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

	Valor de las transacciones	Variación anual	adquirente persona	(Miles€)
	Miles €	(%)	física	jurídica
2013 T1	495.420	-15,0	114.027	381.393
T2	616.521	-3,5	149.140	467.381
T3	554.614	-2,6	165.843	388.771
T4	724.523	-9,7	147.597	576.926
2014 T1	491.708	-0,7	142.291	349.418
T2	547.211	-11,2	161.434	385.776
T3	667.659	20,4	156.764	510.896
T4	763.733	5,4	181.972	581.761
2015 T1	497.245	1,1	126.814	370.431
T2	617.158	12,8	160.442	456.715
T3	790.199	18,4	214.515	575.684
T4	680.444	-10,9	195.872	484.572
2016 T1	724.236	45,6	189.644	534.592
T2	751.131	21,7	204.349	546.782
T3	648.594	-17,9	166.398	482.196
T4	841.573	23,7	202.023	649.550
2017 T1	682.528	-5,8	194.732	487.796
T2	1.073.805	43,0	230.440	843.365
T3	765.145	18,0	221.952	543.193

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

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



Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

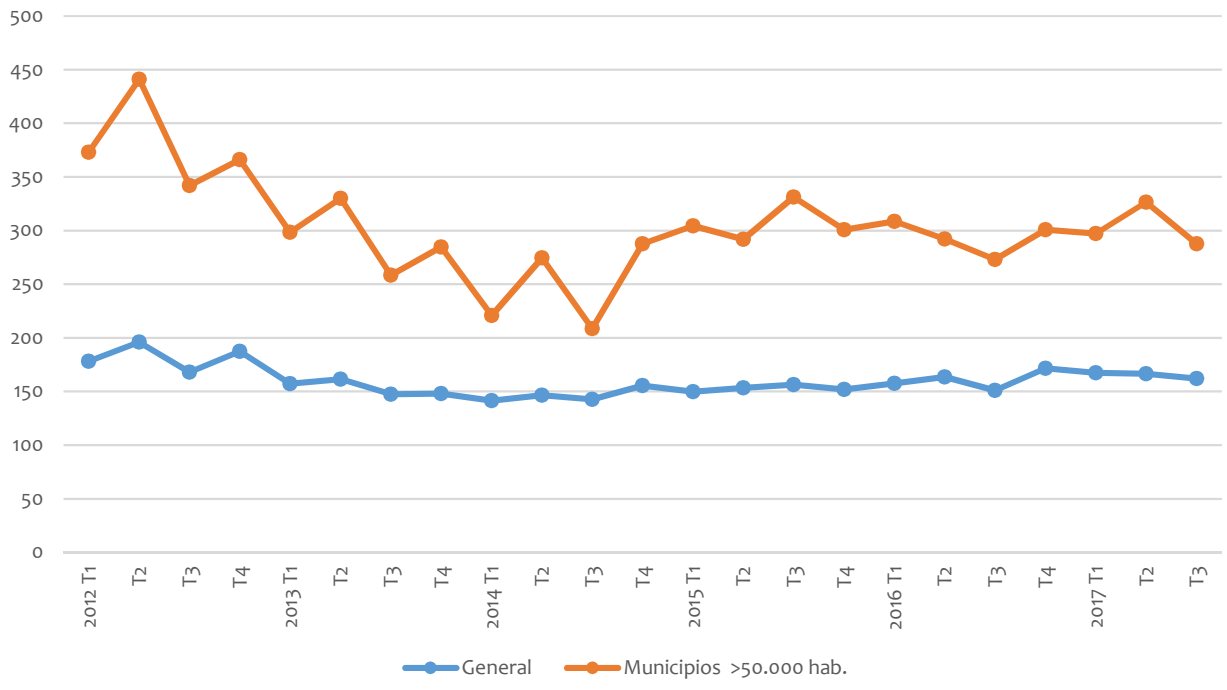
En la **Tabla 3.3** se presenta la información sobre los precios medios del suelo urbano objeto de transacción. Como puede observarse, en el primer trimestre de 2014 se alcanzó el valor mínimo, situándose en los 142 €/m², desde ese momento, se observa una progresiva recuperación. En el tercer trimestre de 2017 se sitúa en los 162€/m², con un leve crecimiento interanual del 1,8%. Si se analiza la evolución del precio en los municipios de más de 50.000 habitantes, se observa un comportamiento similar, con un mínimo en el tercer trimestre de 2014, con 209€/m2 y alcanzando en el tercer trimestre de 2017 los 288€/m², con un ligero descenso en relación con el trimestre anterior, si bien, con un incremento interanual del 5,3%.

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

	General	Municipios >50.000 hab.	Relación >50/Gen	Variación anual general (%)	Variación anual Mun >50 (%)
2013 T1	157	298	1,9	-11,7	-20,0
T2	162	330	2,0	-17,6	-25,1
T3	148	258	1,8	-12,2	-24,5
T4	148	285	1,9	-21,1	-22,3
2014 T1	142	221	1,6	-10,0	-26,0
T2	146	274	1,9	-9,3	-16,9
T3	143	209	1,5	-3,3	-19,2
T4	156	288	1,8	5,2	1,0
2015 T1	150	304	2,0	5,9	37,8
T2	153	292	1,9	4,7	6,3
T3	156	331	2,1	9,7	58,7
T4	152	301	2,0	-2,4	4,6
2016 T1	158	309	2,0	5,2	1,4
T2	163	292	1,8	6,6	0,1
T3	151	273	1,8	-3,5	-17,6
T4	172	301	1,8	13,0	0,0
2017 T1	168	297	1,8	6,2	-3,6
T2	166	326	2,0	1,8	11,7
T3	162	288	1,8	7,4	5,3

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia.

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



Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia.

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

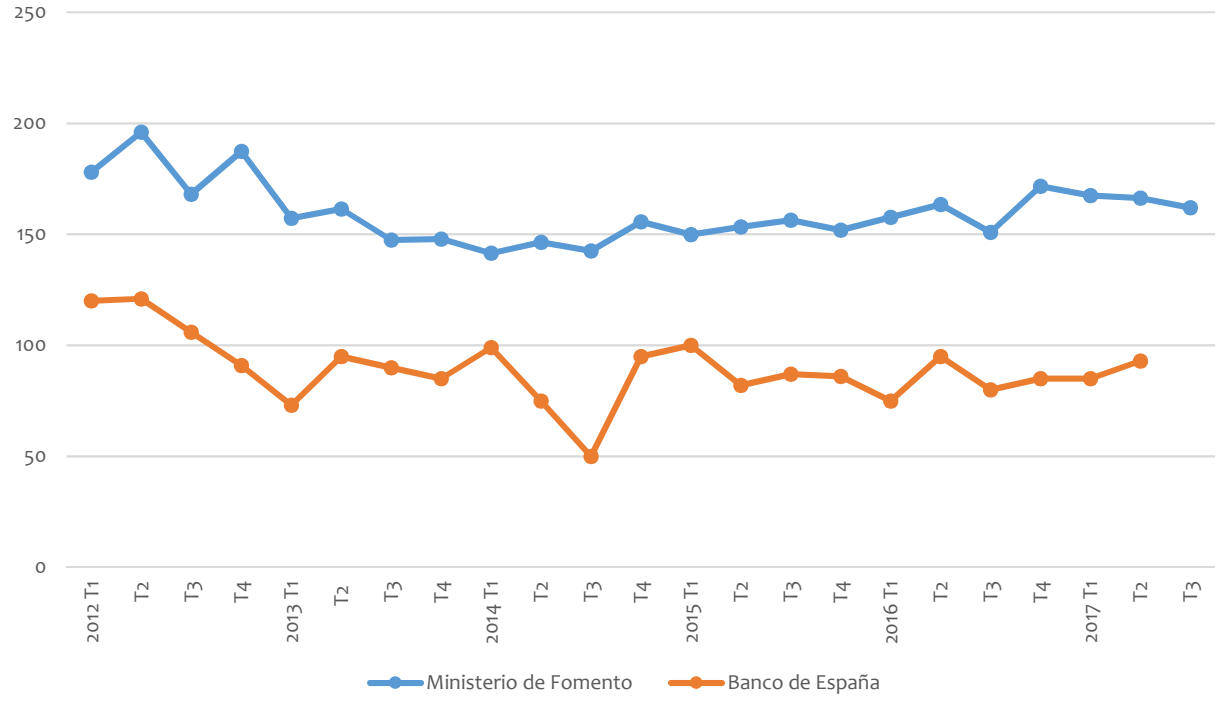
Las tendencias que marcan ambas series son similares, pero los valores de la información del Banco de España son, en conjunto, inferiores entre un 30% y un 40%, a los del Ministerio de Fomento. El último dato comparable es el correspondiente al segundo trimestre de 2017, con un precio medio del suelo urbano de 162 €/m² según el Ministerio de Fomento y 93 €/m² según el Banco de España.

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

	Ministerio de Fomento	Banco de España
2013 T1	157	73
T2	162	95
T3	148	90
T4	148	85
2014 T1	142	99
T2	146	75
T3	143	50
T4	156	95
2015 T1	150	100
T2	153	82
T3	156	87
T4	152	86
2016 T1	158	75
T2	163	95
T3	151	80
T4	172	85
2017 T1	168	85
T2	166	93
T3	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 recoge el número de viviendas contenidas en las licencias municipales de obra concedidas. Según los últimos datos disponibles, en el mes de julio de 2017 fueron concedidas licencias para un total de 5.665 viviendas de nueva planta y para un total de 674 viviendas en el caso de obras de rehabilitación, lo que representa un 12% de las licencias de nueva planta.

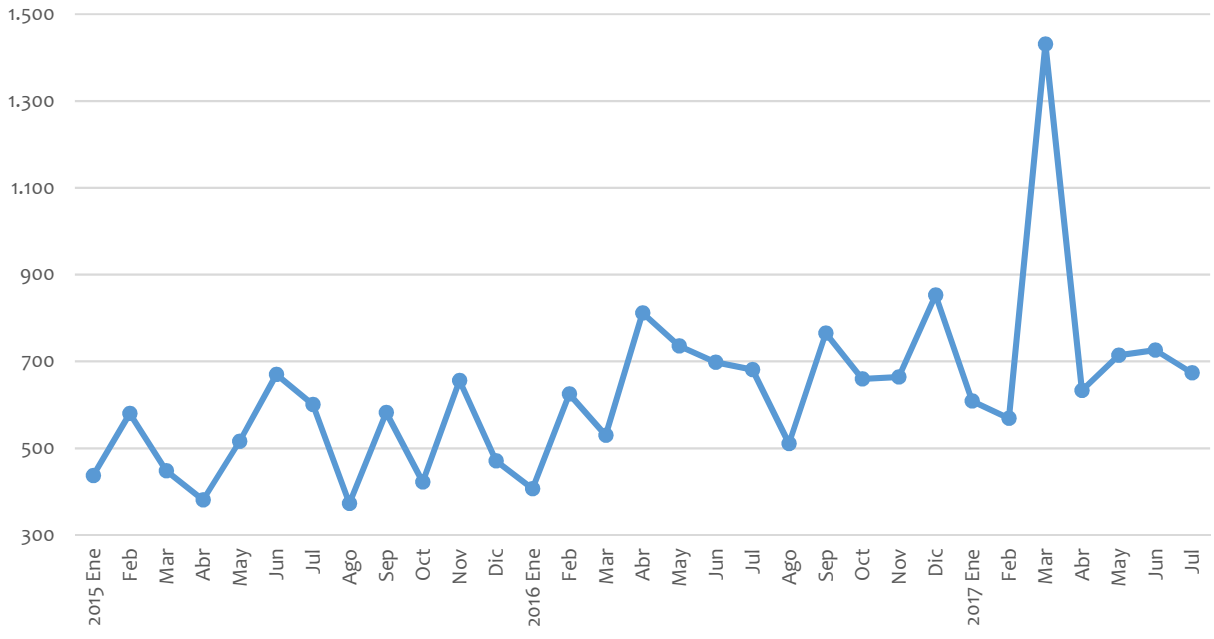
Se puede destacar que en el mes de marzo se alcanzó el valor máximo de licencias de rehabilitación de los últimos años, situándose en las 1.431 viviendas, lo que representa casi la tercera parte de las de nueva planta.

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

	Nueva planta	Rehabilitación	% Rehab/VNP
2016 Ene	2.804	407	14,5
Feb	4.721	625	13,2
Mar	3.414	530	15,5
Abr	4.116	812	19,7
May	6.926	736	10,6
Jun	4.322	698	16,1
Jul	4.899	681	13,9
Ago	3.245	511	15,7
Sep	4.277	765	17,9
Oct	5.679	660	11,6
Nov	5.842	664	11,4
Dic	6.964	853	12,2
2017 Ene	5.328	609	11,4
Feb	3.381	569	16,8
Mar	4.987	1.431	28,7
Abr	4.947	633	12,8
May	4.871	714	14,7
Jun	5.084	726	14,3
Jul	5.665	674	11,9

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia.

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



Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia.

Según se indica en la **Tabla 4.2**, en el mes de septiembre de 2017 los visados de dirección de obra, en número de viviendas, para ampliación y fundamentalmente reforma, representaron el 25,5% del total de visados alcanzando las 2.300 viviendas, lo que representa un ligero descenso del 4,6% en variación interanual.

El crecimiento registrado en los tres últimos meses, en el número total de visados en relación con los mismos meses del año anterior está en el entorno del 23%, y en el mes anterior, junio, el aumento fue importante, del 53,5%.

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 (%)
2016 Ene	6.739	89	1.705	1.794	26,6	25,0	-9,1
Feb	7.964	138	2.150	2.288	28,7	30,1	19,0
Mar	8.432	131	2.100	2.231	26,5	54,3	-7,1
Abr	7.121	172	2.155	2.327	32,7	6,2	5,8
May	9.794	155	2.519	2.674	27,3	51,2	5,7
Jun	7.409	238	2.631	2.869	38,7	4,8	13,5
Jul	8.982	232	2.448	2.680	29,8	11,7	-6,7
Ago	5.018	138	1.589	1.727	34,4	18,7	15,9
Sep	7.378	178	2.232	2.410	32,7	6,7	4,1
Oct	7.787	170	2.259	2.429	31,2	30,3	6,7
Nov	8.606	213	2.448	2.661	30,9	21,3	13,3
Dic	6.905	149	1.858	2.007	29,1	-2,3	0,9
2017 Ene	8.216	197	1.785	1.982	24,1	21,9	10,5
Feb	8.622	185	1.892	2.077	24,1	8,3	-9,2
Mar	10.051	184	2.683	2.867	28,5	19,2	28,5
Abr	7.147	172	2.067	2.239	31,3	0,4	-3,8
May	10.563	248	2.634	2.882	27,3	7,9	7,8
Jun	11.375	192	2.839	3.031	26,6	53,5	5,6
Jul	11.077	193	2.558	2.751	24,8	23,3	2,6
Ago	6.173	100	1.318	1.418	23,0	23,0	-17,9
Sep	9.012	157	2.143	2.300	25,5	22,1	-4,6

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia.

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

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia.

Por su parte, a partir de la información sobre ayudas a la rehabilitación del Ministerio de Fomento que se presenta en la **Tabla 4.3**, se puede observar que en el mes de septiembre se otorgaron 6.737 calificaciones provisionales para rehabilitación protegida, que corresponden básicamente a la comunidad autónoma de Andalucía, con 5.153 viviendas, y otras 1.075 viviendas del País Vasco.

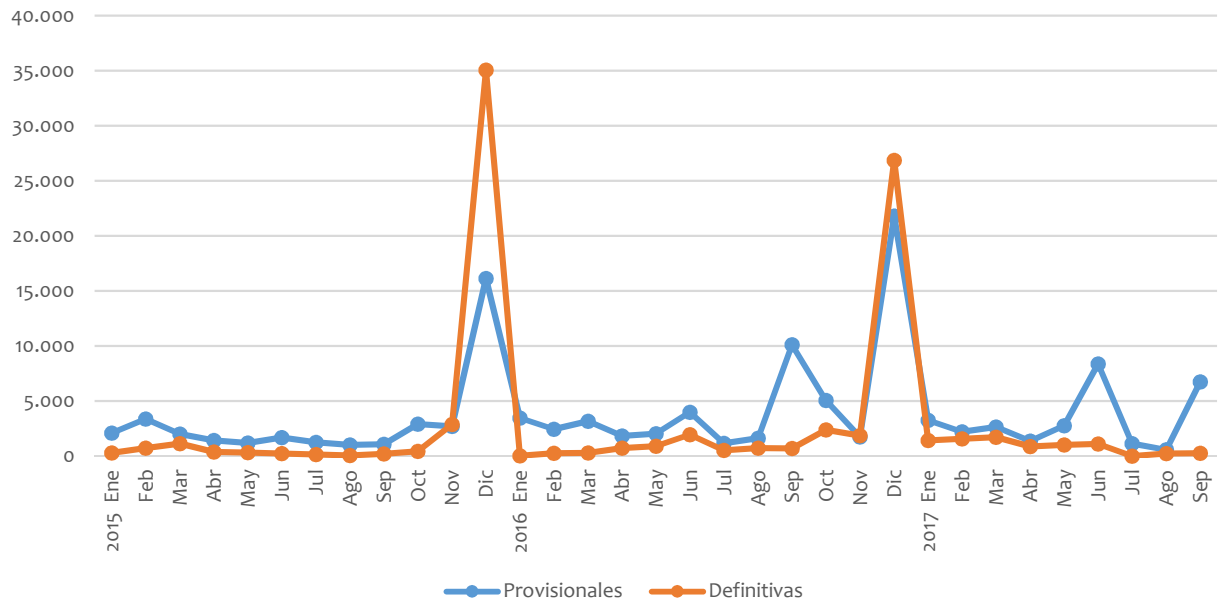
En los últimos tres meses se han calificado provisionalmente un total de 8.467 viviendas, y sin embargo las calificaciones definitivas han sido únicamente 515. Es de destacar, en el gráfico correspondiente, los picos que se producen al finalizar cada año, tanto en las calificaciones provisionales como definitivas.

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

	Provisionales	Definitivas
2016 Ene	3.471	38
Feb	2.441	274
Mar	3.172	305
Abr	1.842	724
May	2.036	922
Jun	3.977	1.966
Jul	1.170	521
Ago	1.628	742
Sep	10.110	712
Oct	5.070	2.403
Nov	1.747	1.861
Dic	21.808	26.877
2017 Ene	3.266	1.428
Feb	2.220	1.573
Mar	2.659	1.737
Abr	1.373	871
May	2.779	1.023
Jun	8.386	1.123
Jul	1.154	11
Ago	576	240
Sep	6.737	264

Fuente: Ministerio de Fomento.

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



Fuente: Ministerio de Fomento.

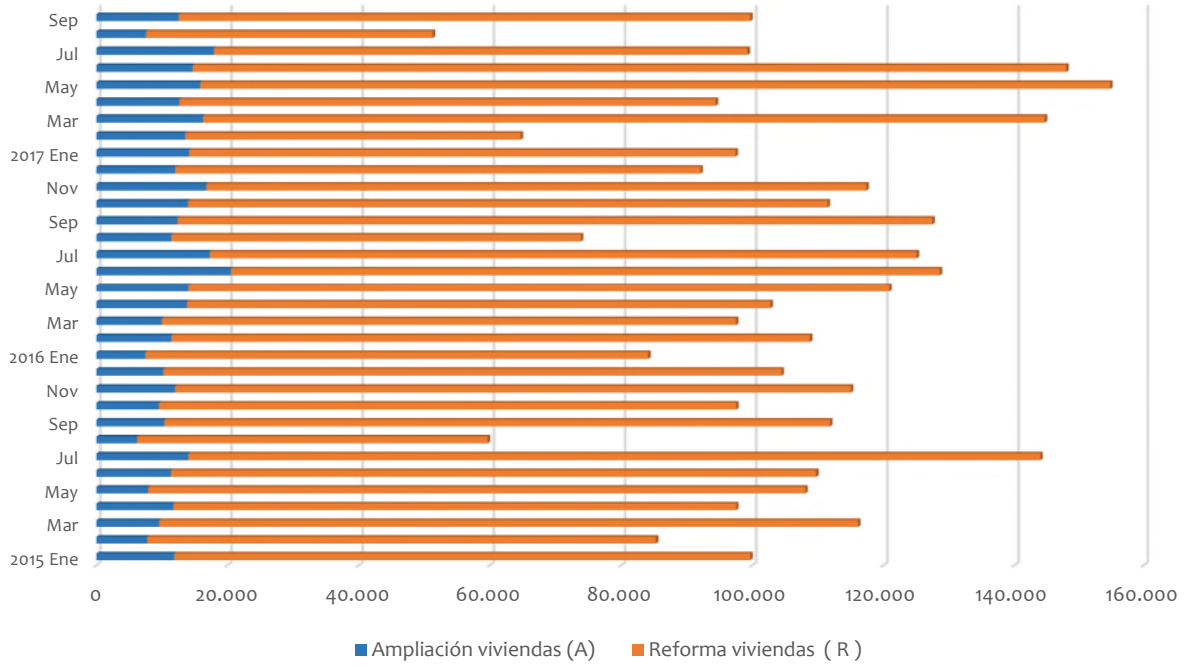
Finalmente, en la **Tabla 4.4** se ofrece el presupuesto de ejecución de las obras residenciales contenido en los visados de dirección de obra de los COAT. Los datos del último mes conocido, septiembre de 2017, alcanzan un presupuesto de 731 millones de euros, de los que un 13,6% corresponde a obras de ampliación y reforma. Asimismo, se registró un descenso en la variación anual de este tipo de obras de casi un 22%. La correspondiente a obra nueva representó un aumento interanual del 26,6% en el mismo mes de septiembre de 2017.

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

	TOTAL	Obra nueva uso residencial	Ampliación viviendas (A)	Reforma viviendas (R)	Ampliacion + Reforma	% (A + R)	Variacion anual ON (%)	Variacion anual A+R (%)
2016 Ene	518.007	433.840	7.465	76.702	84.167	16,2	37,2	-15,6
Feb	650.193	541.370	11.431	97.392	108.823	16,7	46,2	27,5
Mar	693.078	595.535	9.975	87.568	97.544	14,1	94,8	-16,0
Abr	546.400	443.593	13.812	88.996	102.807	18,8	8,5	5,4
May	733.158	612.237	14.032	106.889	120.921	16,5	71,6	11,9
Jun	559.087	430.486	20.511	108.090	128.601	23,0	-4,2	17,2
Jul	728.010	602.922	17.271	107.817	125.088	17,2	6,4	-13,1
Ago	369.652	295.758	11.427	62.467	73.894	20,0	16,1	23,8
Sep	626.047	498.556	12.377	115.114	127.491	20,4	17,9	14,0
Oct	612.115	500.598	13.966	97.551	111.517	18,2	32,3	14,3
Nov	685.830	568.408	16.780	100.642	117.422	17,1	22,6	2,1
Dic	567.312	475.198	12.014	80.100	92.114	16,2	3,7	-11,8
2017 Ene	700.070	602.592	14.128	83.350	97.478	13,9	38,9	15,8
Feb	695.055	630.335	13.517	51.203	64.720	9,3	16,4	-40,5
Mar	843.715	699.089	16.237	128.389	144.626	17,1	17,4	48,3
Abr	606.173	511.718	12.642	81.813	94.455	15,6	15,4	-8,1
May	893.917	739.111	15.816	138.989	154.806	17,3	20,7	28,0
Jun	914.386	766.400	14.677	133.308	147.986	16,2	78,0	15,1
Jul	859.470	760.173	17.910	81.387	99.297	11,6	26,1	-20,6
Ago	495.890	444.590	7.556	43.744	51.300	10,3	50,3	-30,6
Sep	731.014	631.285	12.545	87.184	99.729	13,6	26,6	-21,8

Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia.

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



Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia.

5. ALQUILER DE VIVIENDA

En la **Tabla y Gráfico 5.1**, que recoge el Índice General de Precios (IGP) de venta de vivienda libre y el Índice de Precios al Consumo Armonizado (IPCA) para alquiler, ambos del INE, puede observarse que el IPCA del alquiler se sigue manteniendo relativamente estable en los últimos años, en tanto que el precio de venta, que mantenía una tendencia a la baja, se estabiliza en 2013 y 2014. Los dos últimos años 2015 y 2016 el índice de precio de venta ha experimentado ligeras subidas, situándose el índice actualmente, en el tercer trimestre de 2017, según se observa en el **Gráfico 5.1**, en el 116,3% del valor inicial.

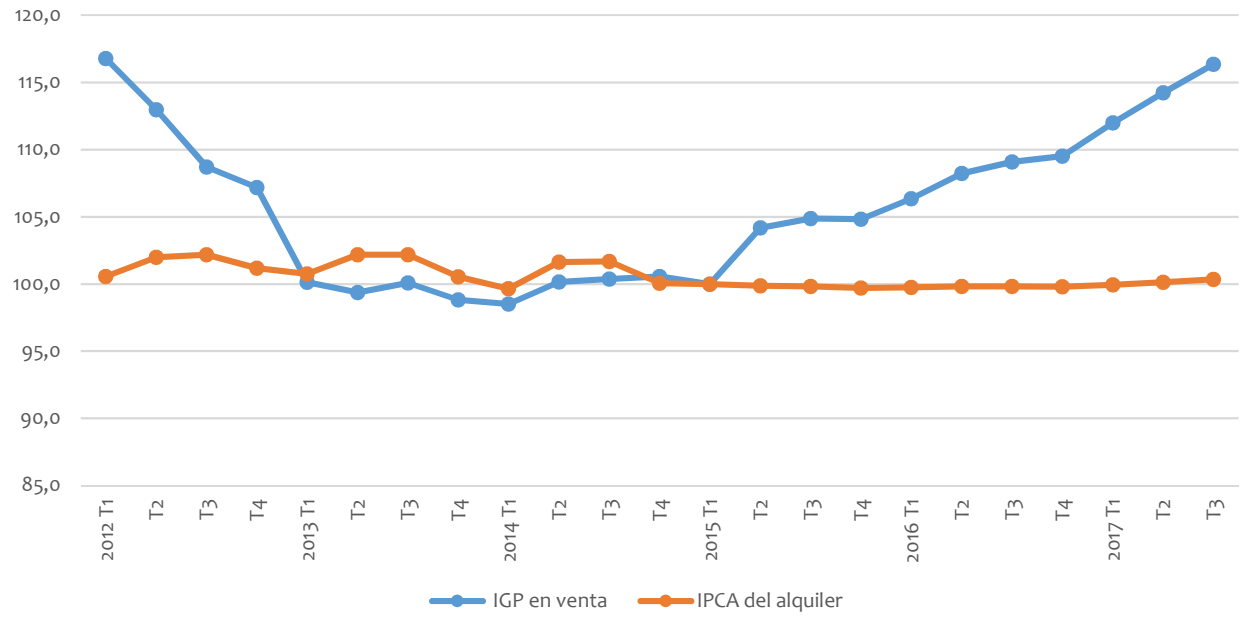
Para homogeneizar ambos índices, se ha tomado como base 100 el primer trimestre de 2015.

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

	IGP en venta	IPCA del alquiler
2013 T1	100,1	100,7
T2	99,4	102,2
T3	100,1	102,2
T4	98,8	100,5
2014 T1	98,5	99,7
T2	100,2	101,6
T3	100,4	101,7
T4	100,6	100,1
2015 T1	100,0	100,0
T2	104,2	99,9
T3	104,9	99,8
T4	104,8	99,7
2016 T1	106,3	99,8
T2	108,2	99,8
T3	109,1	99,8
T4	109,5	99,8
2017 T1	112,0	99,9
T2	114,2	100,1
T3	116,3	100,3

Fuente: Instituto Nacional de Estadística y elaboración propia.

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



Fuente: Instituto Nacional de Estadística y elaboración propia

Por su parte, en la **Tabla y Gráfico 5.2**, se observa que la rentabilidad bruta del alquiler mantiene un crecimiento continuado, desde el 2,8% de mediados de 2008 hasta situarse en el 4,65% en el segundo trimestre de 2014.

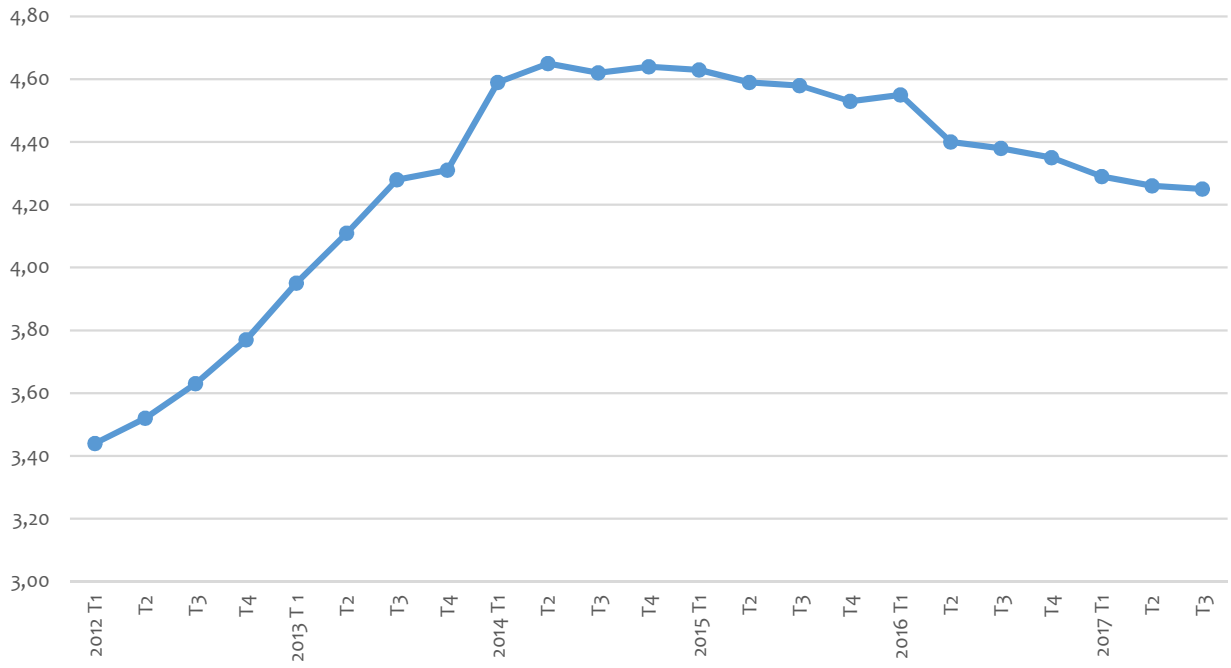
A partir de esa fecha la rentabilidad, como se puede observar en el gráfico correspondiente, inicia un ligero descenso, y en el tercer trimestre de 2017 la rentabilidad es del 4,25%, equivalente a la del tercer trimestre de 2013.

Tabla 5.2. Rentabilidad bruta del alquiler (%).

	Rentabilidad
2013 T 1	3,95
T2	4,11
T3	4,28
T4	4,31
2014 T1	4,59
T2	4,65
T3	4,62
T4	4,64
2015 T1	4,63
T2	4,59
T3	4,58
T4	4,53
2016 T1	4,55
T2	4,40
T3	4,38
T4	4,35
2017 T1	4,29
T2	4,26
T3	4,25

Fuente: Banco de España

Gráfico 5.2. Rentabilidad bruta del alquiler (%).



Fuente: Banco de España

6. FINANCIACIÓN Y ACCESO A LA VIVIENDA

Las estadísticas del Banco de España sobre crédito inmobiliario vivo indican que el mayor volumen de crédito corresponde al destinado a la adquisición de vivienda, que se sitúa en 507.210 millones de euros en el tercer trimestre de 2017. Esta cifra multiplica casi por cinco el crédito a la actividad inmobiliaria y por quince al de la construcción, tal como se indica en la **Tabla y Gráficos 6.1.** El crédito para rehabilitación de vivienda en el tercer trimestre, 18.696 millones de euros, representa sólo el 3,68% del de adquisición de vivienda.

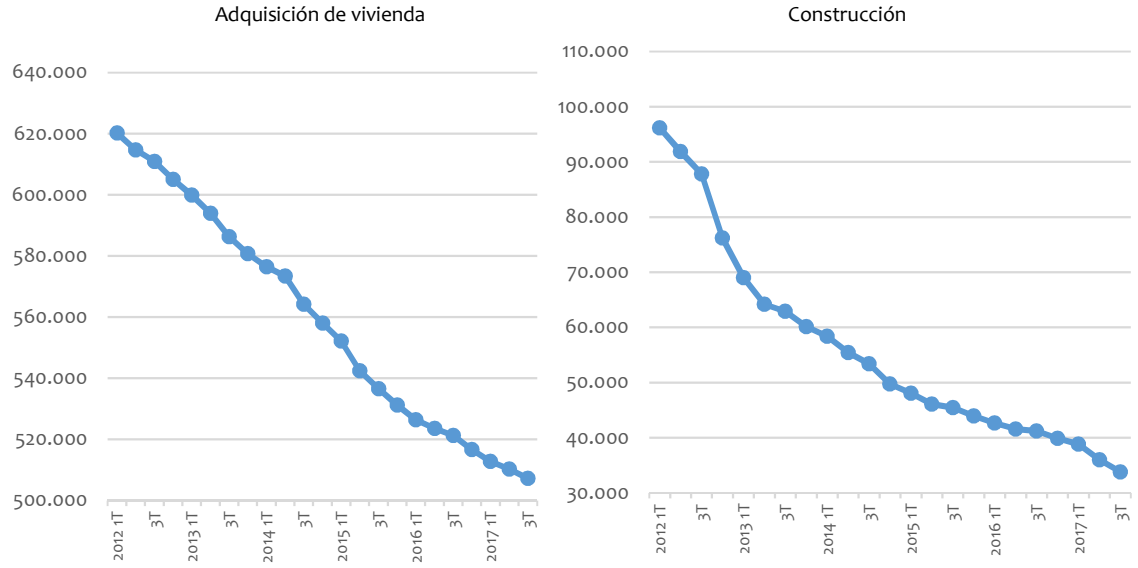
Tabla 6.1. Crédito inmobiliario vivo: totales en millones de euros y variación anual porcentual.

	crédito inmobiliario vivo, millones €				Variación anual (%)			
	Adquisición vivienda	Rehabilitación vivienda	Construcción	Actividad inmobiliaria	Adq. vivienda	Rehab	Construc.	Act. Inmob.
2013 1T	599.955	25.484	69.013	204.281	-3,3	-13,7	-28,3	-30,9
2T	593.929	24.734	64.195	198.432	-3,4	-16,1	-30,1	-30,8
3T	586.299	24.198	62.934	195.083	-4,0	-15,3	-28,3	-30,4
4T	580.784	23.611	60.154	176.822	-4,0	-15,9	-21,1	-21,1
2014 1T	576.464	22.680	58.386	170.839	-3,9	-11,0	-15,4	-16,4
2T	573.393	22.044	55.436	161.218	-3,5	-10,9	-13,6	-18,8
3T	564.252	21.833	53.403	156.197	-3,8	-9,8	-15,1	-19,9
4T	557.973	21.819	49.770	150.317	-3,9	-7,6	-17,3	-15,0
2015 1T	552.110	21.856	48.063	146.613	-4,2	-3,6	-17,7	-14,2
2T	542.422	21.461	46.090	138.329	-5,4	-2,6	-16,9	-14,2
3T	536.511	21.148	45.445	135.851	-4,9	-3,1	-14,9	-13,0
4T	531.256	20.813	43.936	135.190	-4,8	-4,6	-11,7	-10,1
2016 1T	526.382	20.431	42.663	128.871	-4,7	-6,5	-11,2	-12,1
2T	523.595	20.337	41.577	124.805	-3,5	-5,2	-9,8	-9,8
3T	521.232	19.046	41.230	123.177	-2,8	-9,9	-9,3	-9,3
4T	516.612	18.753	39.898	120.805	-2,8	-9,9	-9,2	-10,6
2017 1T	512.743	18.750	38.834	118.823	-2,6	-8,2	-9,0	-7,8
2T	510.258	18.347	36.020	116.449	-2,5	-9,8	-13,4	-6,7
3T	507.203	18.696	33.797	109.668	-2,7	-1,8	-18,0	-11,0

Fuente: Banco de España y elaboración propia

El saldo del crédito para adquisición de vivienda alcanzó máximos a principio de 2011 con 628.000 millones de euros, reduciéndose en estos casi siete años en un 19%, en tanto que el crédito a la actividad inmobiliaria y la construcción se ha reducido prácticamente a la mitad.

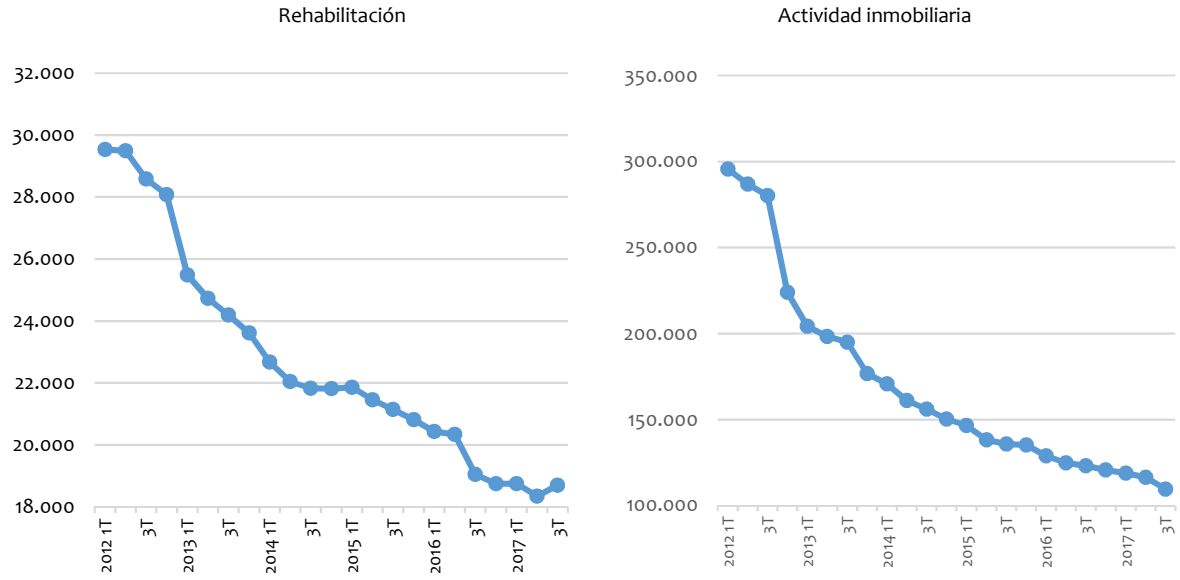
Gráfico 6.1.a. Crédito inmobiliario vivo: adquisición de vivienda y construcción (millones de €).



Fuente: Banco de España y elaboración propia

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

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



Fuente: Banco de España y elaboración propia

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

En el tercer trimestre de 2017 se han registrado un total de 80.834 hipotecas sobre vivienda, con un valor medio de 114.408 euros por vivienda. El número de hipotecas actuales ha recuperado valores de hace cinco años.

El importe total del valor prestado en el último trimestre es de 9.571 millones de euros, y representa un aumento del 28,5% en relación con el mismo trimestre del año anterior.

Por otra parte hay que señalar que en el último trimestre se han cancelado 70.624 hipotecas.

Tabla 6.2. Préstamos hipotecarios constituidos sobre vivienda.

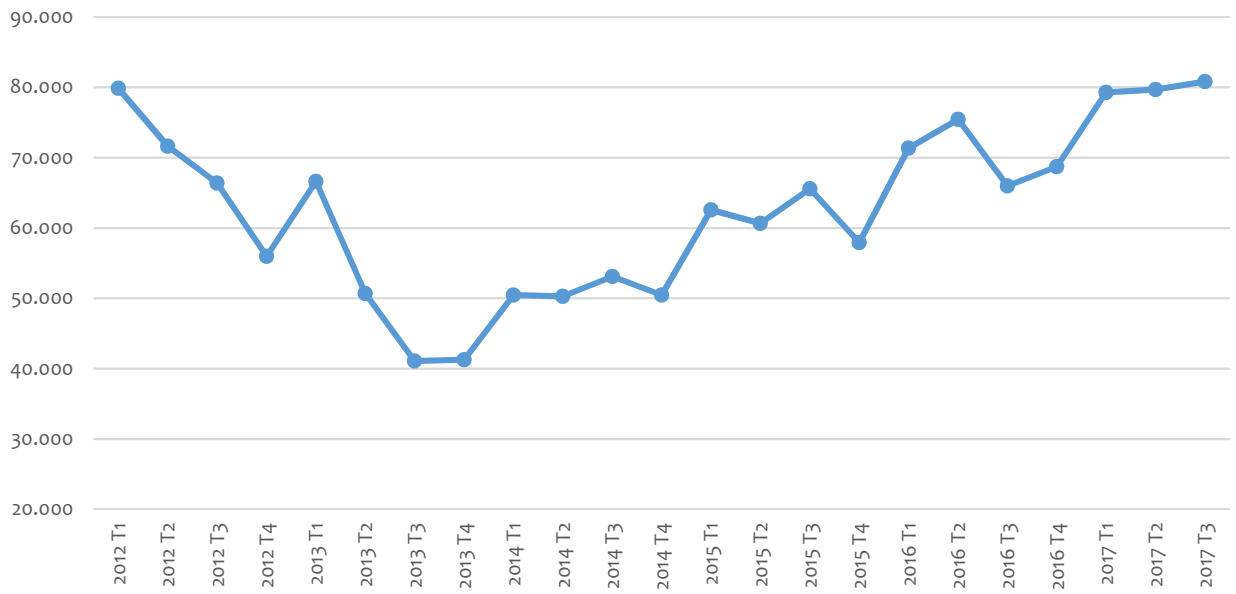
	Nº total de hipotecas	importe (miles €)
2013 T1	66.618	6.777.172
2013 T2	50.704	4.872.581
2013 T3	41.089	4.048.779
2013 T4	41.292	4.274.041
2014 T1	50.453	5.150.771
2014 T2	50.305	5.013.376
2014 T3	53.090	5.500.166
2014 T4	50.454	5.226.228
2015 T1	62.572	6.644.959
2015 T2	60.651	6.330.226
2015 T3	65.590	7.025.739
2015 T4	57.954	6.338.016
2016 T1	71.383	7.659.778
2016 T2	75.460	8.178.596
2016 T3	65.982	7.449.305
2016 T4	68.741	7.612.427
2017 T1	79.302	9.067.754
2017 T2	79.691	9.127.418
2017 T3	80.834	9.571.412

Fuente: INE. Registro de la Propiedad.

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

Actualmente y a lo largo del año 2016, se vuelve de manera mayoritaria al crédito hipotecario, y sólo una tercera parte de las viviendas se adquiere sin préstamo hipotecario.

Gráfico 6.2. Préstamos hipotecarios constituidos sobre vivienda.



Fuente: INE. Registro de la Propiedad.

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

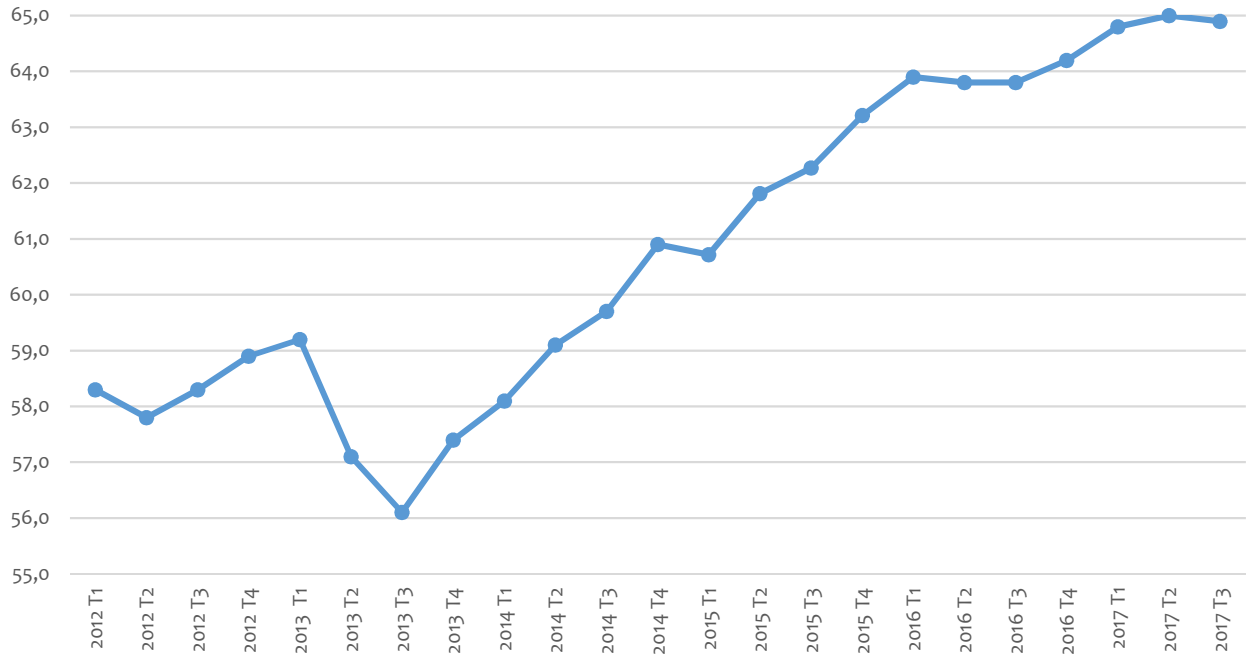
En los tres últimos años y nueve meses se ha producido un incremento continuo desde el 58% del primer trimestre de 2014, hasta el último valor correspondiente al tercer trimestre de 2017, que eleva este porcentaje hasta el 64,9%.

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

	Relación préstamo/valor %
2013 T1	59,2
2013 T2	57,1
2013 T3	56,1
2013 T4	57,4
2014 T1	58,1
2014 T2	59,1
2014 T3	59,7
2014 T4	60,9
2015 T1	60,7
2015 T2	61,8
2015 T3	62,3
2015 T4	63,2
2016 T1	63,9
2016 T2	63,8
2016 T3	63,8
2016 T4	64,2
2017 T1	64,8
2017 T2	65,0
2017 T3	64,9

Fuente: Banco de España

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



Fuente: Banco de España

En la **Tabla y Gráfico 6.4** puede comprobarse que la proporción de créditos que superan el 80%, en la relación préstamo / valor, aumentó en el año 2012 y los dos primeros trimestres de 2013, reduciéndose a continuación de manera importante hasta el 12% en el tercer trimestre de 2013.

A partir de esta fecha el porcentaje ha aumentado de manera discontinua, hasta alcanzar el 15,6% en el cuarto trimestre de 2015.

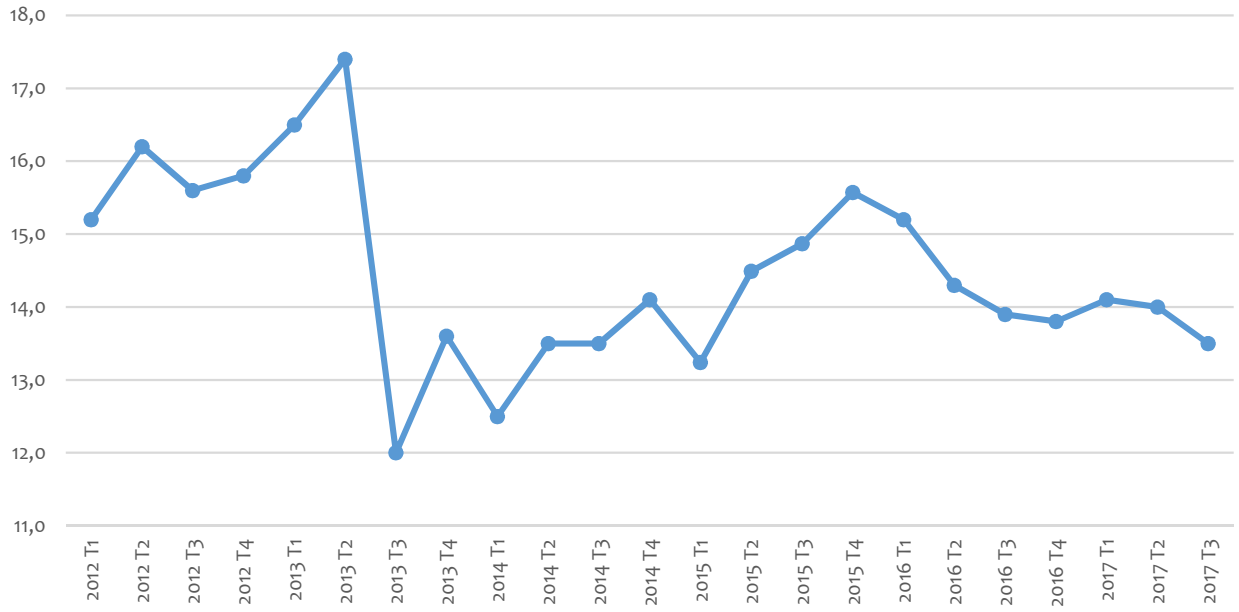
En el último año el porcentaje se ha reducido lentamente, y actualmente el número de créditos que superan el 80% del valor es el 13,5% en el tercer trimestre de 2017.

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%
2013 T1	16,5
2013 T2	17,4
2013 T3	12,0
2013 T4	13,6
2014 T1	12,5
2014 T2	13,5
2014 T3	13,5
2014 T4	14,1
2015 T1	13,2
2015 T2	14,5
2015 T3	14,9
2015 T4	15,6
2016 T1	15,2
2016 T2	14,3
2016 T3	13,9
2016 T4	13,8
2017 T1	14,1
2017 T2	14,0
2017 T3	13,5

Fuente: Banco de España

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



Fuente: Banco de España

La accesibilidad económica a la adquisición de vivienda.

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

El último dato disponible, junio de 2017 al cierre de este boletín, con 195.352 millones de euros, supera ligeramente la cifra del mismo mes del año anterior, ya que se incrementa sólo un 2,9%.

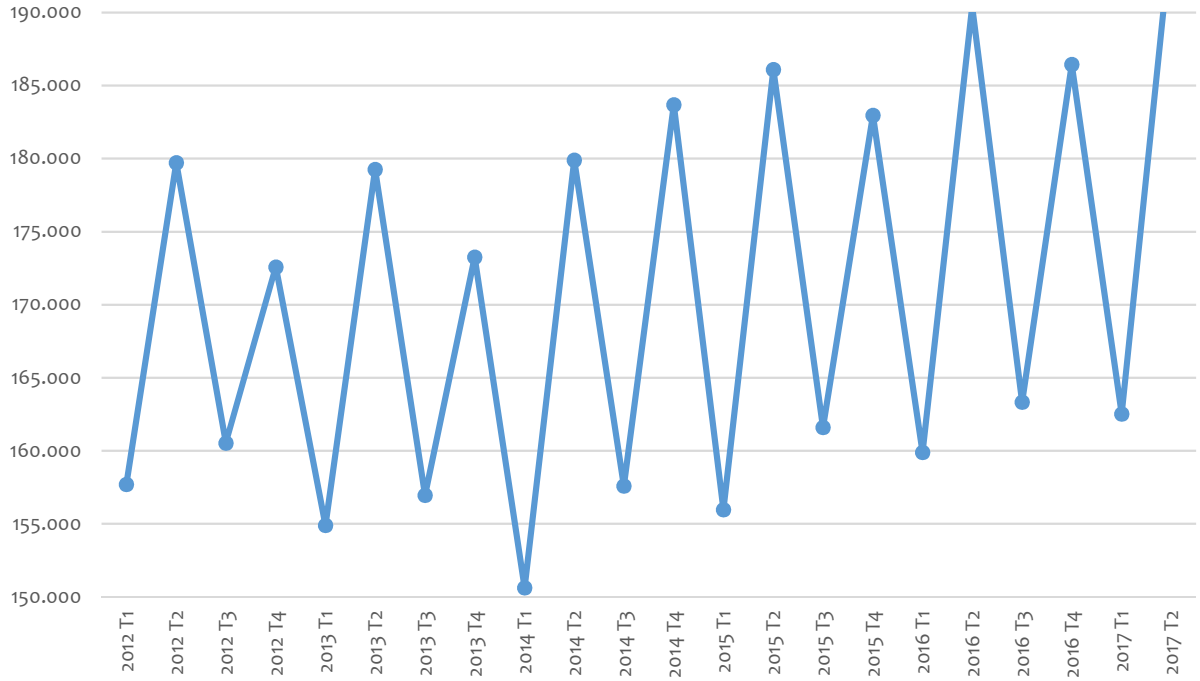
Tabla 6.5. Situación económica de los hogares.

	Renta bruta disponible de los hogares (Millones €)	Variación anual (%)	Endeudamiento de los hogares (% PIB)
2013 T1	154.890	-1,8	84,8
2013 T2	179.275	-0,3	84,6
2013 T3	156.946	-2,2	83,3
2013 T4	173.261	0,4	81,8
2014 T1	150.071	-3,1	80,6
2014 T2	179.324	0,0	80,5
2014 T3	157.083	0,1	78,9
2014 T4	183.544	5,9	77,6
2015 T1	155.097	3,3	76,5
2015 T2	184.677	3,0	75,7
2015 T3	160.360	2,1	73,8
2015 T4	182.306	-0,7	72,7
2016 T1	160.291	3,3	71,7
2016 T2	189.758	2,8	71,8
2016 T3	162.970	1,6	70,0
2016 T4	186.529	2,3	69,2
2017 T1	163.272	1,9	68,3
2017 T2	195.352	2,9	68,1

Fuente: Banco de España

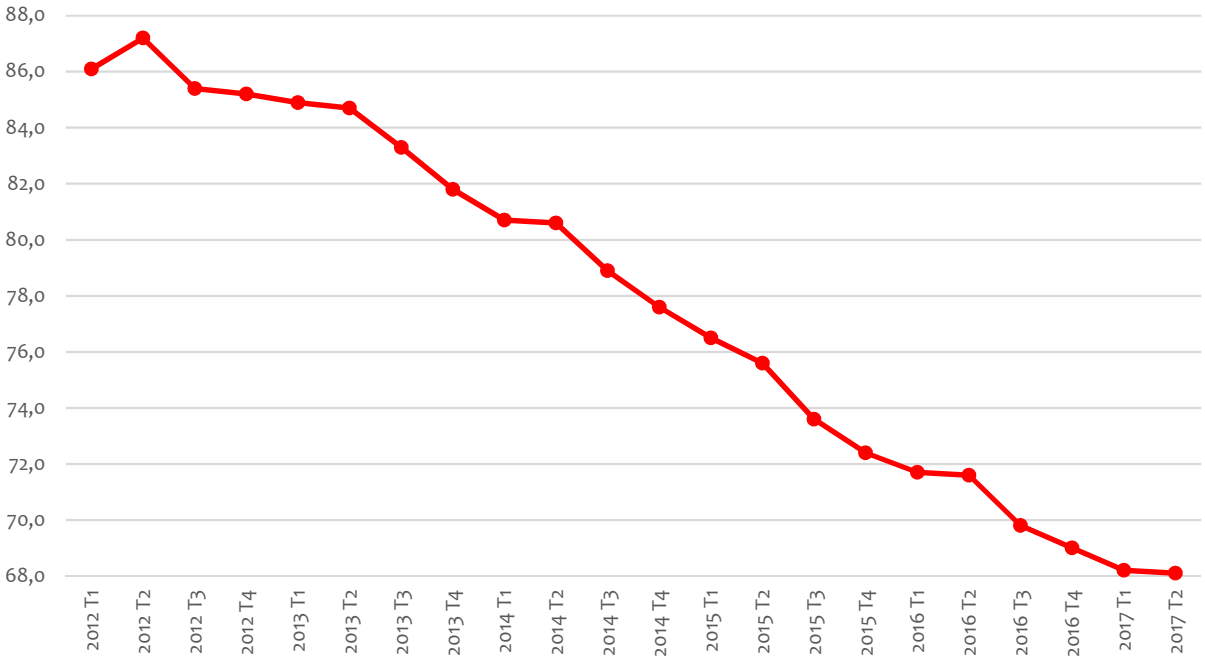
El endeudamiento de los hogares en relación con el PIB mantiene un descenso continuado en los últimos cuatro años y medio, desde el 84,8% del primer trimestre de 2013, hasta el 68,1% del PIB, registrado en el segundo trimestre de 2017, que es el último dato disponible.

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 sitúo en el 40% a principio de 2009, descendió en cuatro años hasta el 35-36%, debido fundamentalmente a la reducción del precio de la vivienda, y se mantiene en ese entorno a lo largo del año 2014, a pesar del descenso continuado de los precios, debido a las difíciles condiciones salariales.

El último dato correspondiente al tercer trimestre de 2017, indica un valor del 34,3%.

Como puede verse en el indicador que relaciona renta del hogar y precio de la vivienda, el número de años necesarios para la compra de una vivienda, en relación con la renta disponible por hogar, ha descendido desde los 9 años de renta en 2007, hasta una cifra en el entorno de 6,4 años a lo largo de 2013 y 2014, y aumentando en 2016 hasta los 6,7 años. Según el último dato del tercer trimestre de 2017 se eleva a los 7 años.

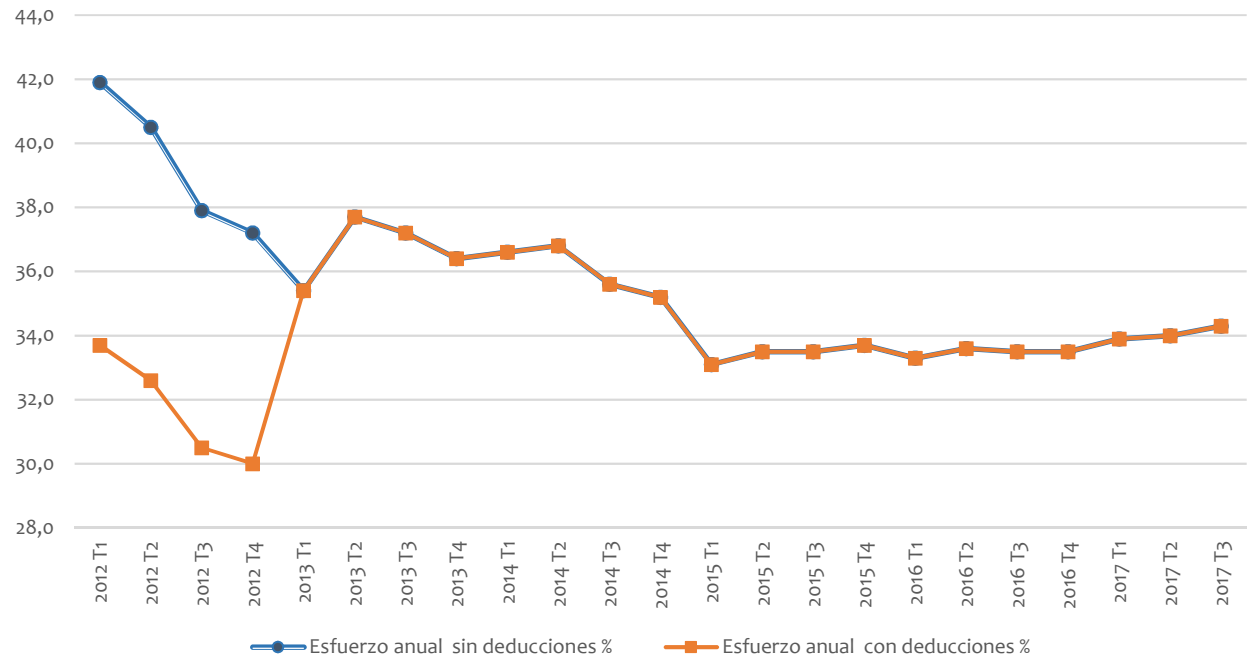
Hay que recordar que el esfuerzo económico, que se sitúa en el tercer trimestre del año en el 34,3% de la renta disponible por hogar, iguala el dato con deducciones y sin deducciones, al haberse eliminado las deducciones por compra de vivienda desde enero de 2013.

Tabla 6.6. Accesibilidad económica de la vivienda.

	Relación precio vivienda/renta hogar años	Esfuerzo anual sin deducciones %	Esfuerzo anual con deducciones %
2013 T1	6,39	35,4	35,4
2013 T2	6,34	37,7	37,7
2013 T3	6,38	37,2	37,2
2013 T4	6,35	36,4	36,4
2014 T1	6,35	36,6	36,6
2014 T2	6,41	36,8	36,8
2014 T3	6,39	35,6	35,6
2014 T4	6,44	35,2	35,2
2015 T1	6,40	33,1	33,1
2015 T2	6,58	33,5	33,5
2015 T3	6,58	33,5	33,5
2015 T4	6,59	33,7	33,7
2016 T1	6,69	33,3	33,3
2016 T2	6,73	33,6	33,6
2016 T3	6,74	33,5	33,5
2016 T4	6,79	33,5	33,5
2017 T1	6,92	33,9	33,9
2017 T2	6,96	34,0	34,0
2017 T3	7,03	34,3	34,3

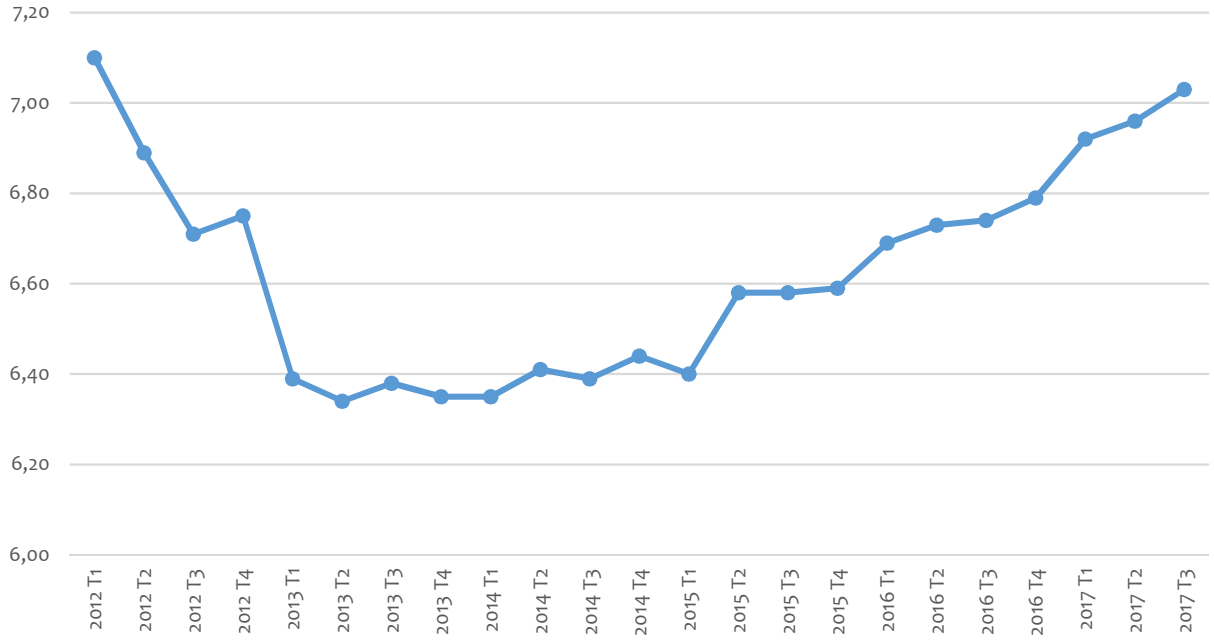
Fuente: Banco de España

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. Años



Fuente: Banco de España

7. CREDITOS DUDOSOS Y LANZAMIENTOS

La información sobre créditos dudosos, con datos del Banco de España, se recoge en la **Tabla** y **Gráfico 7.1.** A partir de 2014 no se dispone de información relativa a la dudosidad en los créditos a los hogares para la adquisición de vivienda con garantía hipotecaria, recogiéndose por tanto, los datos publicados para el total de adquisición de vivienda, que con el último dato publicado asciende al 4,66% en septiembre de 2017.

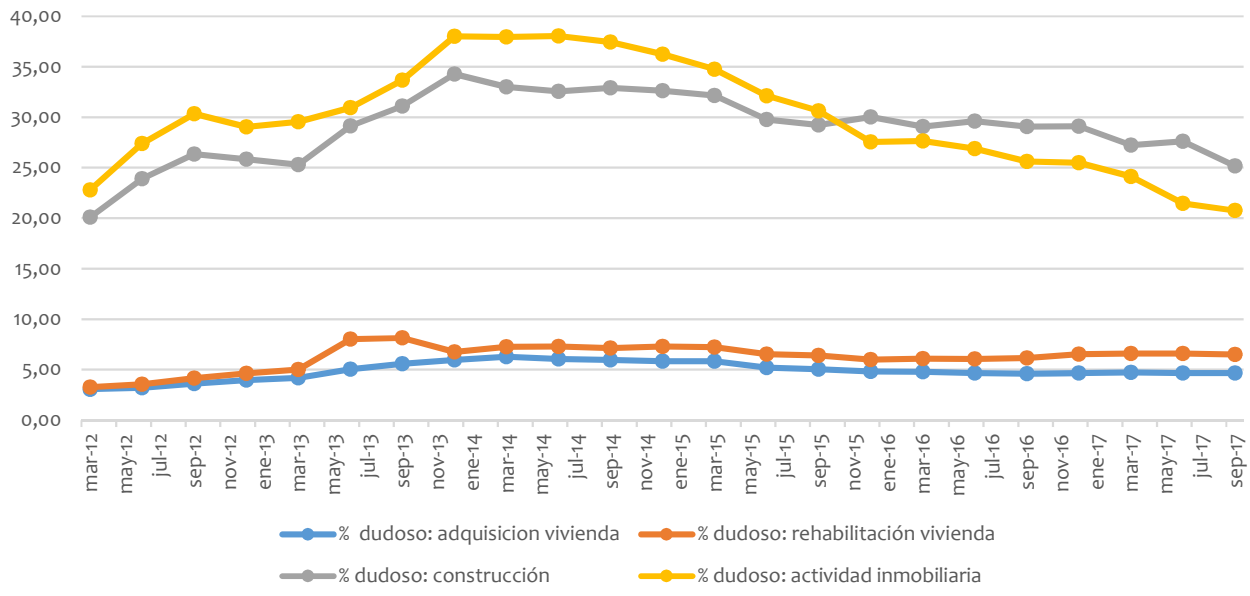
En rehabilitación, la morosidad representa el 6,51%, y en el caso de constructores y promotores inmobiliarios, que a principios de 2008 tenían un porcentaje de créditos dudosos apenas del 1%, el incremento ha sido mucho más elevado en los últimos años, registrando valores actualmente de 25,17% y 20,76% respectivamente, si bien, lejos de los valores máximos de años anteriores.

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

	% dudoso: adquisición vivienda	% dudoso: rehabilitación vivienda	% dudoso: construcción	% dudoso: actividad inmobiliaria
mar-13	4,19	5,01	25,29	29,56
jun-13	5,04	8,02	29,15	30,93
sep-13	5,58	8,14	31,10	33,66
dic-13	5,96	6,74	34,27	38,00
mar-14	6,28	7,27	33,01	37,94
jun-14	6,07	7,30	32,55	38,04
sep-14	5,96	7,14	32,91	37,45
dic-14	5,85	7,28	32,63	36,25
mar-15	5,82	7,23	32,15	34,75
jun-15	5,20	6,53	29,76	32,12
sep-15	5,03	6,42	29,24	30,64
dic-15	4,81	5,98	30,03	27,54
mar-16	4,78	6,10	29,06	27,64
jun-16	4,65	6,07	29,60	26,89
sep-16	4,61	6,16	29,06	25,63
dic-16	4,67	6,53	29,09	25,50
mar-17	4,72	6,60	27,23	24,12
jun-17	4,67	6,60	27,62	21,47
sep-17	4,66	6,51	25,17	20,76

Fuente: Banco de España

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



Fuente: Banco de España

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

La ejecución de hipotecas alcanzó un máximo de 27.597 actuaciones en el primer trimestre de 2010, para descender hasta 14.681 en el tercer trimestre de 2011, y repuntar de nuevo en el año 2012, situándose actualmente en el tercer trimestre de 2017 en 5.518 ejecuciones y un ritmo de reducción anual próximo al 40%.

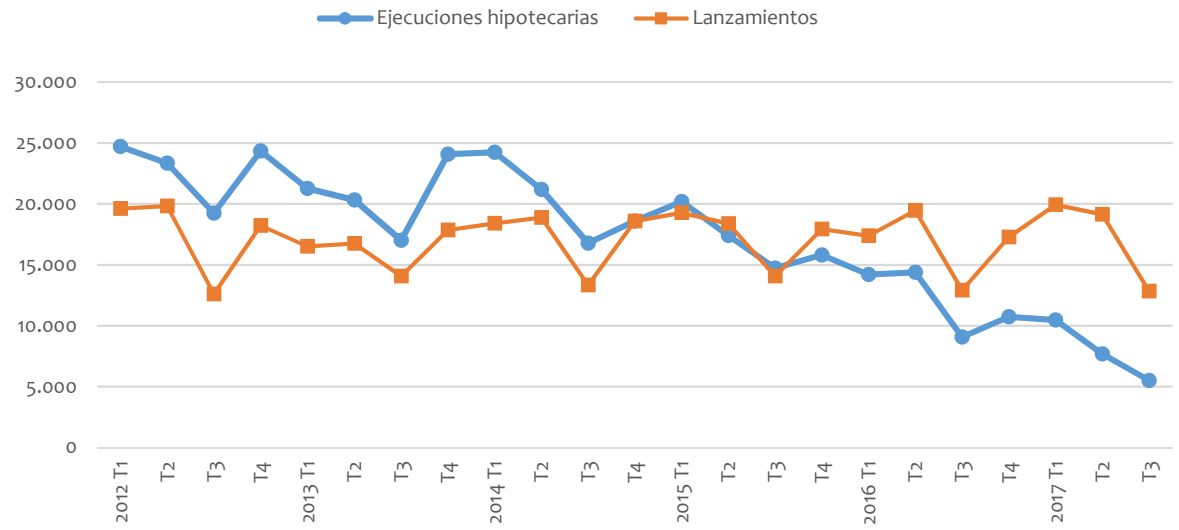
Los lanzamientos han mostrado un crecimiento más continuado desde 2008, pasando de 5.600 a superar los 19.000 a principio de 2012, cifra que se ha repetido en los dos primeros trimestres de 2017, y en el último trimestre se han recibido 12.840 lanzamientos, y practicado una cifra algo menor, 11.581 de los que más de la mitad, 6.969, son consecuencia de procedimientos derivados de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

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

	Ejecuciones hipotecarias	Variación anual (%)	Lanzamientos	Variación anual (%)
2013 T1	21.272	-13,9	16.521	-15,8
T2	20.323	-12,9	16.743	-15,5
T3	17.009	-11,6	14.076	11,6
T4	24.076	-1,1	17.842	-2,0
2014 T1	24.226	13,9	18.412	11,4
T2	21.178	4,2	18.876	12,7
T3	16.767	-1,4	13.342	-5,2
T4	18.578	-22,8	18.603	4,3
2015 T1	20.201	-16,6	19.261	4,6
T2	17.414	-17,8	18.378	-2,6
T3	14.735	-12,1	14.071	5,5
T4	15.815	-14,9	17.921	-3,7
2016 T1	14.205	-29,7	17.386	-9,7
T2	14.385	-17,4	19.461	5,9
T3	9.094	-38,3	12.918	-8,2
T4	10.726	-32,2	17.265	-3,7
2017 T1	10.478	-26,2	19.926	14,6
T2	7.689	-46,5	19.141	-1,6
T3	5.518	-39,3	12.840	-0,6

Fuente: Consejo General del Poder Judicial

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



Fuente: Consejo General del Poder Judicial

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

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

En la **Tabla y Gráfico 7.3** se recogen los datos provisionales de las ejecuciones hipotecarias iniciadas en el tercer trimestre de 2017. De las 9.025 ejecuciones iniciadas sobre el total de fincas, la mitad corresponde a vivienda. El total de viviendas afectadas es de 4.676 y de este total 1.584 corresponden a vivienda habitual, que representa un 59% menos que hace una año.

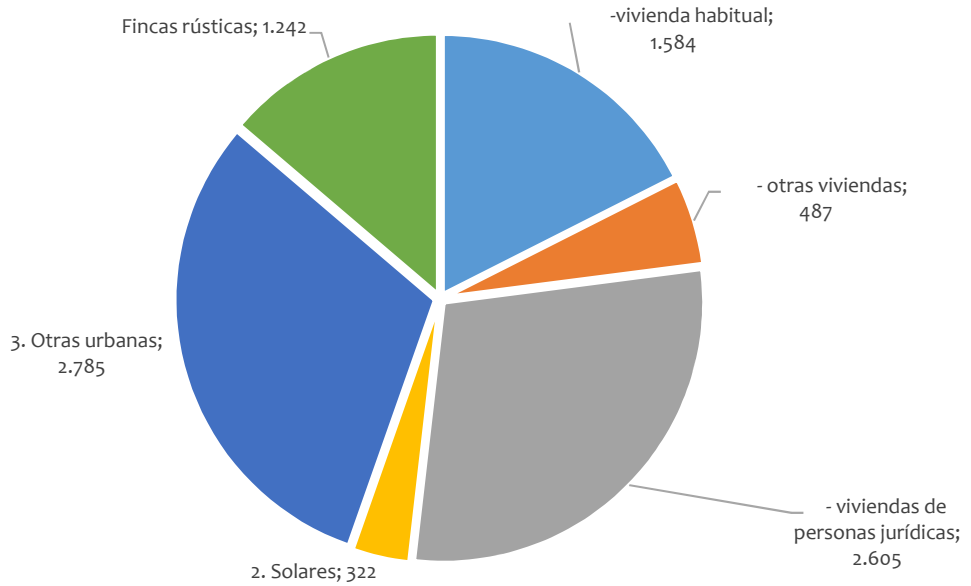
Tabla 7.3. Ejecuciones hipotecarias iniciadas en el tercer trimestre de 2017.

	2016			2017			% variación	
	2 T	3 T	4 T	1 T	2T	3T	trimestral	anual
total fincas	20.927	14.558	18.102	17.000	13.605	9.025	33,7	-38,4
Fincas urbanas	19.852	13.907	17.254	16.169	12.868	7.783	-39,5	-44,4
1. Total viviendas	11.940	7.976	9.935	9.153	6.937	4.676	-32,6	-41,1
-viviendas de personas físicas	8.050	4.979	6.071	5.530	3.652	2.071	-43,3	-58,6
-vivienda habitual	6.398	3.919	4.630	4.274	2.788	1.584	-43,2	-59,8
- otras viviendas	1.652	1.060	1.441	1.256	864	487	-43,7	-54,3
- viviendas de personas jurídicas	3.890	2.997	3.864	3.623	3.285	2.605	-20,7	-11,3
2. Solares	1.038	587	908	712	938	322	-65,7	-44,2
3. Otras urbanas	6.874	5.344	6.411	6.304	4.993	2.785	-44,2	-49,1
Fincas rústicas	1.075	651	848	831	737	1.242	68,5	85,4

Nota: Otras urbanas incluye locales, garajes, oficinas, trasteros, naves, edificios destinados a viviendas, otros edificios y aprovechamientos urbanísticos.

Fuente: INE

Gráfico 7.3. Ejecuciones hipotecarias iniciadas tercer trimestre de 2017.



Fuente: INE

En la **Tabla y Gráfico 7.4** aparecen por comunidades autónomas, las viviendas con ejecución hipotecaria iniciada en el tercer trimestre de 2017, según estado y titular de las mismas. Del total de 4.676 viviendas, el 22% corresponde a vivienda nueva, y el restante 78% es vivienda usada. En cuanto al titular el 44% corresponde a persona física, y el 56% a persona jurídica.

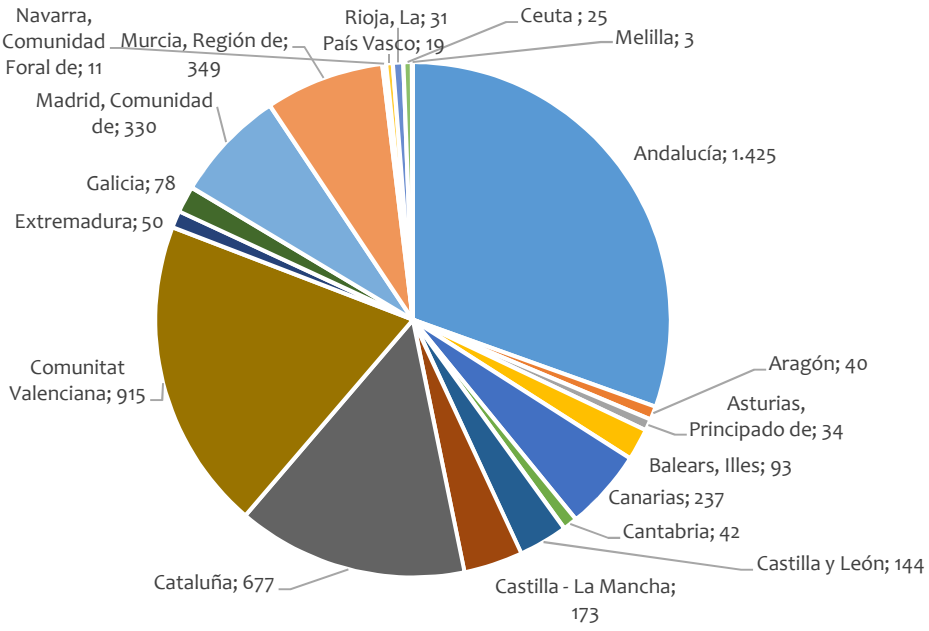
Las comunidades con mayor número de ejecuciones hipotecarias de vivienda son Andalucía (1.425), Valencia (915), Cataluña (677), y la de menor número Navarra con 11. De acuerdo con la información facilitada por el INE el 59,5% de las ejecuciones hipotecarias iniciadas en el tercer trimestre corresponde a hipotecas constituidas entre 2005 y 2008. Solo un 6,6% de las ejecuciones afecta a viviendas con hipotecas de años anteriores a 2003.

Tabla 7.4. Viviendas con ejecución hipotecaria iniciada, según estado y titular. 3T de 2017.

	Viviendas	Por estado		Por titular	
		Nueva	Usada	Física	Jurídica
TOTAL	4.676	1.029	3.647	2.071	2.605
Andalucía	1.425	463	962	617	808
Aragón	40	3	37	26	14
Asturias, Principado de	34	1	33	25	9
Balears, Illes	93	4	89	68	25
Canarias	237	32	205	146	91
Cantabria	42	0	42	28	14
Castilla y León	144	10	134	52	92
Castilla - La Mancha	173	15	158	118	55
Cataluña	677	42	635	353	324
Comunitat Valenciana	915	269	646	282	633
Extremadura	50	16	34	32	18
Galicia	78	2	76	37	41
Madrid, Comunidad de	330	77	253	172	158
Murcia, Región de	349	68	281	69	280
Navarra, Comunidad Foral de	11	0	11	11	0
País Vasco	19	0	19	18	1
Rioja, La	31	9	22	8	23
Ceuta	25	17	8	8	17
Melilla	3	1	2	1	2

Fuente: INE

Gráfico 7.4. Viviendas con ejecución hipotecaria iniciada. 3T de 2017.



Fuente: INE

8. SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

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

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

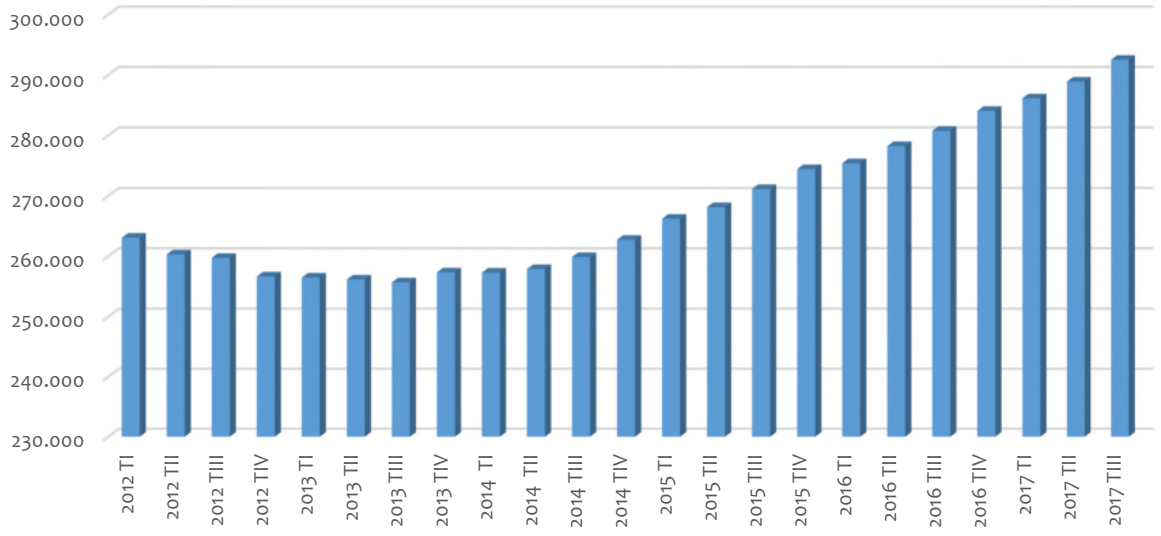
Tabla 8.1. Producto Interior Bruto a precios de mercado (desestacionalizado). Millones€ y %

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
2013 TI	256.485	48.219	25.636	10.977	14.659	-2,51	-10,22	-13,92	-19,23	-9,46	10,0	4,3	5,7
2013 TII	256.172	47.478	24.806	10.589	14.217	-1,59	-8,55	-13,35	-18,38	-9,19	9,7	4,1	5,5
2013 TIII	255.692	48.440	24.812	10.606	14.206	-1,56	-4,17	-10,72	-14,45	-7,71	9,7	4,1	5,6
2013 TIV	257.344	48.234	24.314	10.370	13.944	0,26	-2,89	-10,14	-14,82	-6,32	9,4	4,0	5,4
2014 TI	257.302	49.669	25.600	11.913	13.687	0,32	3,01	-0,14	8,53	-6,63	9,9	4,6	5,3
2014 TII	257.889	49.982	25.956	11.882	14.074	0,67	5,27	4,64	12,21	-1,01	10,1	4,6	5,5
2014 TIII	259.888	50.081	25.877	11.744	14.133	1,64	3,39	4,29	10,73	-0,51	10,0	4,5	5,4
2014 TIV	262.741	50.533	25.748	11.628	14.120	2,10	4,77	5,90	12,13	1,26	9,8	4,4	5,4
2015 TI	266.227	52.325	26.784	11.884	14.900	3,47	5,35	4,63	-0,24	8,86	10,1	4,5	5,6
2015 TII	268.165	53.467	26.947	11.982	14.965	3,98	6,97	3,82	0,84	6,33	10,0	4,5	5,6
2015 TIII	271.160	54.004	26.965	11.974	14.991	4,34	7,83	4,20	1,96	6,07	9,9	4,4	5,5
2015 TIV	274.446	54.420	27.020	12.178	14.842	4,46	7,69	4,94	4,73	5,11	9,8	4,4	5,4
2016 TI	275.418	54.933	27.420	12.774	14.646	3,45	4,98	2,37	7,49	-1,70	10,0	4,6	5,3
2016 TII	278.248	56.048	27.943	12.901	15.042	3,76	4,83	3,70	7,67	0,51	10,0	4,6	5,4
2016 TIII	280.783	55.958	27.898	12.979	14.919	3,55	3,62	3,46	8,39	-0,48	9,9	4,6	5,3
2016 TIV	284.073	56.706	28.450	13.347	15.103	3,51	4,20	5,29	9,60	1,76	10,0	4,7	5,3
2017 TI	286.160	58.541	29.471	14.131	15.340	3,90	6,57	7,48	10,62	4,74	10,3	4,9	5,4
2017 TII	288.929	59.087	29.889	14.440	15.449	3,84	5,42	6,96	11,93	2,71	10,3	5,0	5,3
2017 TIII	292.541	60.079	30.374	14.827	15.547	4,19	7,36	8,88	14,24	4,21	10,4	5,1	5,3

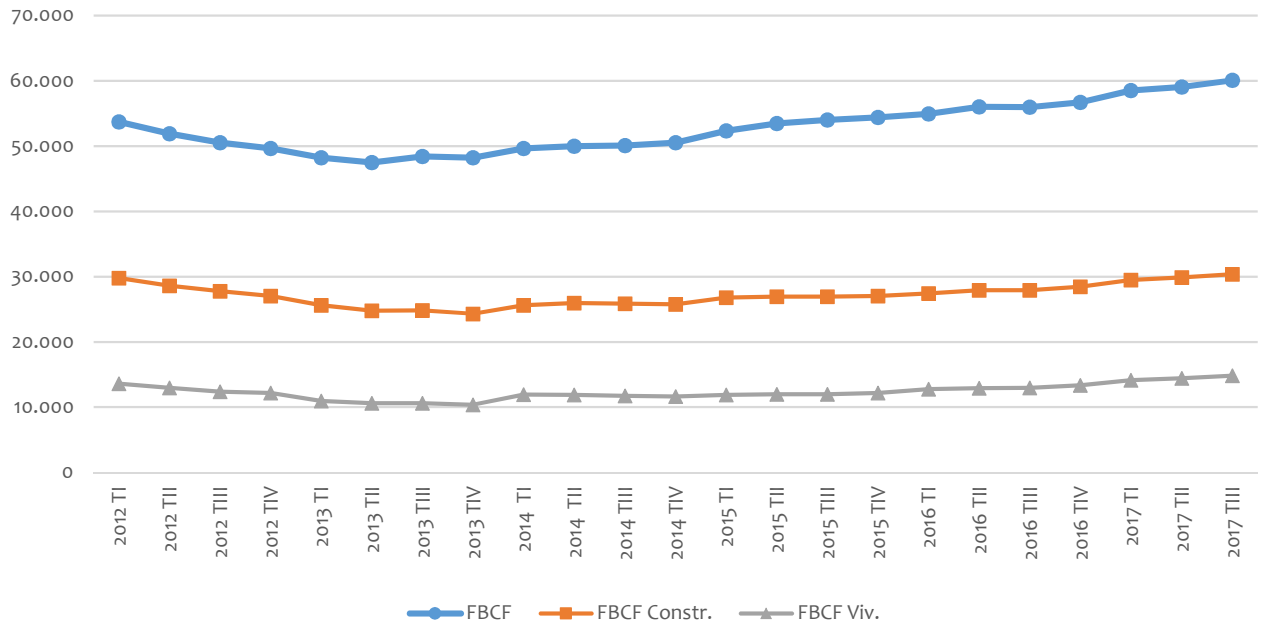
Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España

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



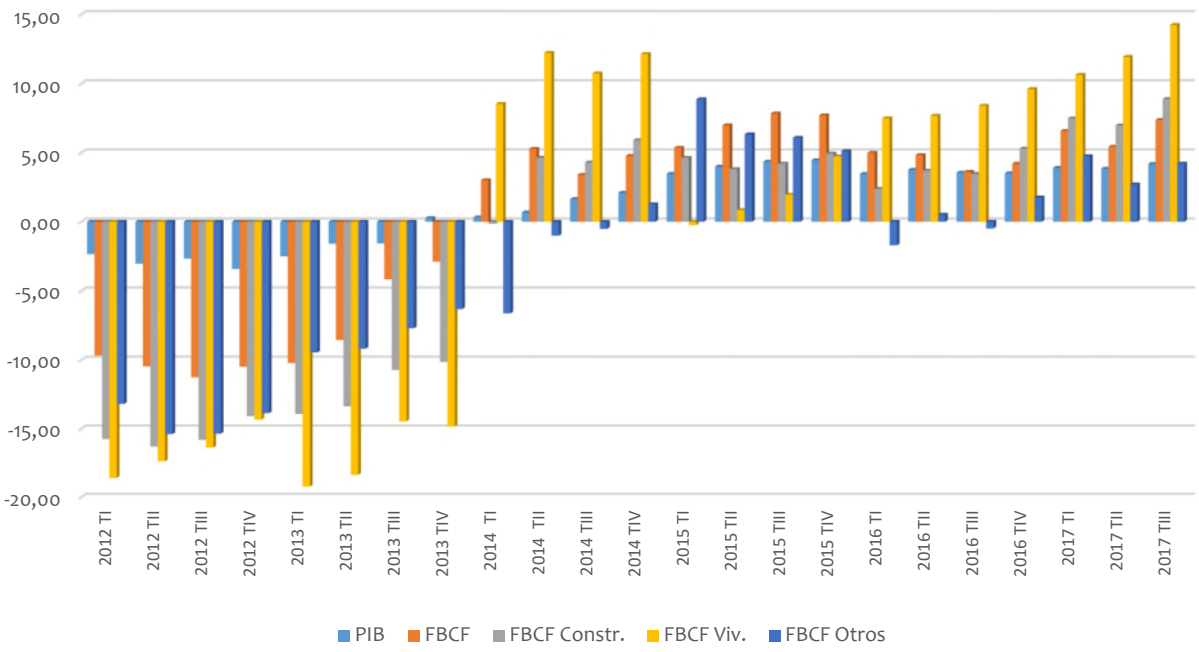
Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España

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



Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España

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



Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España

Los datos del tercer trimestre de 2017 presentan un valor del PIB de 292.541 millones de euros, con un incremento del 4,2% en variación anual, en relación con el año anterior.

Por otra parte la participación en el PIB de la FBCF de la construcción ha bajado del 18% en el inicio de 2009 a valores próximos al 10% en los dos últimos años. En los seis últimos trimestres el valor es del 10%, y en el último trimestre del 10,4%.

En el **Gráfico 8.1.c** en el que se representa la variación anual del PIB y de la FBCF, se puede observar que prácticamente todos los indicadores son positivos a lo largo de los tres últimos años.

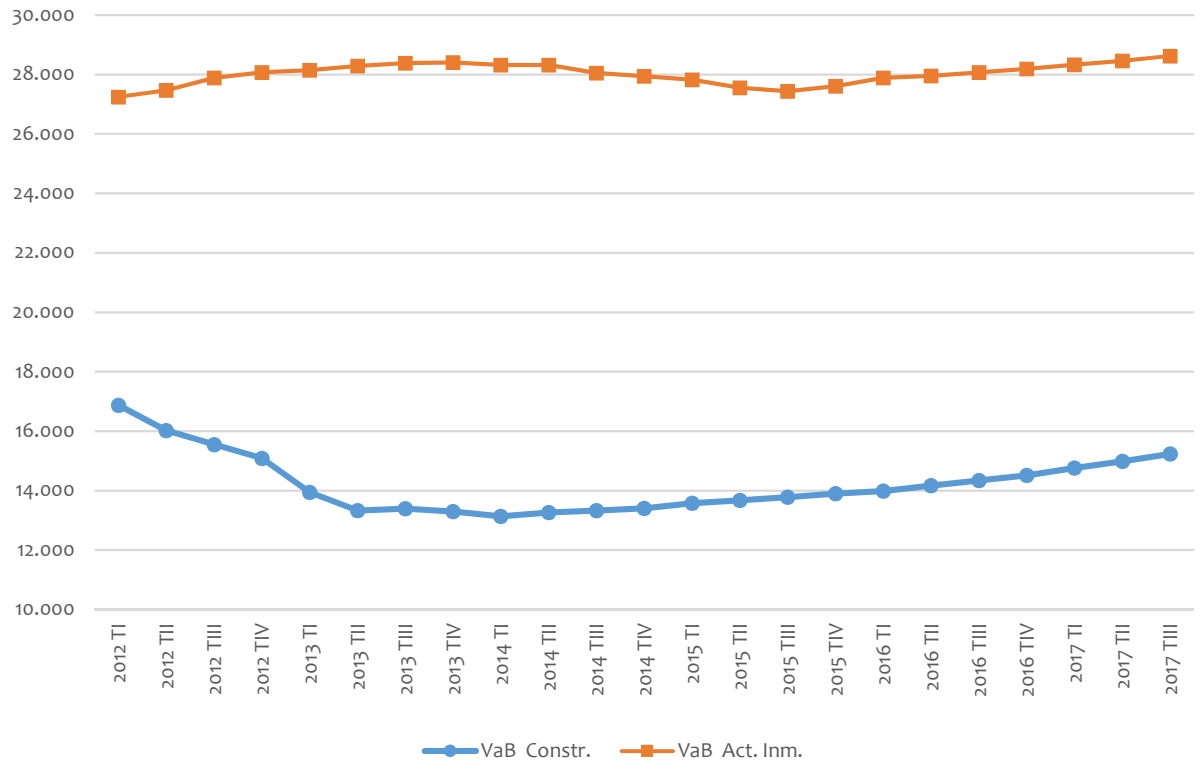
Los datos recogidos en este capítulo ocho del boletín, corresponden a la contabilidad trimestral de España, base 2010, publicados por el INE.

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

	Datos base (millones de euros)			Variación anual %			Participación PIB %	
	PIB	VaB Constr.	VaB Act. Inm.	PIB	VaB Constr.	VaB Act. Inm.	VaB Constr.	VaB Act. Inm.
2013 TI	256.485	13.940	28.148	-2,51	-17,38	3,31	5,4	11,0
2013 TII	256.172	13.326	28.285	-1,59	-16,81	2,99	5,2	11,0
2013 TIII	255.692	13.392	28.385	-1,56	-13,87	1,79	5,2	11,1
2013 TIV	257.344	13.290	28.411	0,26	-11,88	1,21	5,2	11,0
2014 TI	257.302	13.130	28.322	0,32	-5,81	0,62	5,1	11,0
2014 TII	257.889	13.264	28.316	0,67	-0,47	0,11	5,1	11,0
2014 TIII	259.888	13.332	28.051	1,64	-0,45	-1,18	5,1	10,8
2014 TIV	262.741	13.402	27.940	2,10	0,84	-1,66	5,1	10,6
2015 TI	266.227	13.578	27.821	3,47	3,41	-1,77	5,1	10,5
2015 TII	268.165	13.674	27.557	3,98	3,09	-2,68	5,1	10,3
2015 TIII	271.160	13.780	27.439	4,34	3,36	-2,18	5,1	10,1
2015 TIV	274.446	13.895	27.611	4,46	3,68	-1,18	5,1	10,1
2016 TI	275.418	13.986	27.892	3,45	3,00	0,26	5,1	10,1
2016 TII	278.248	14.164	27.955	3,76	3,58	1,44	5,1	10,0
2016 TIII	280.783	14.340	28.077	3,55	4,06	2,33	5,1	10,0
2016 TIV	284.073	14.515	28.188	3,51	4,46	2,09	5,1	9,9
2017 TI	286.160	14.765	28.331	3,90	5,57	1,57	5,2	9,9
2017 TII	288.929	14.983	28.462	3,84	5,78	1,81	5,2	9,9
2017 TIII	292.541	15.234	28.627	4,19	6,23	1,96	5,2	9,8

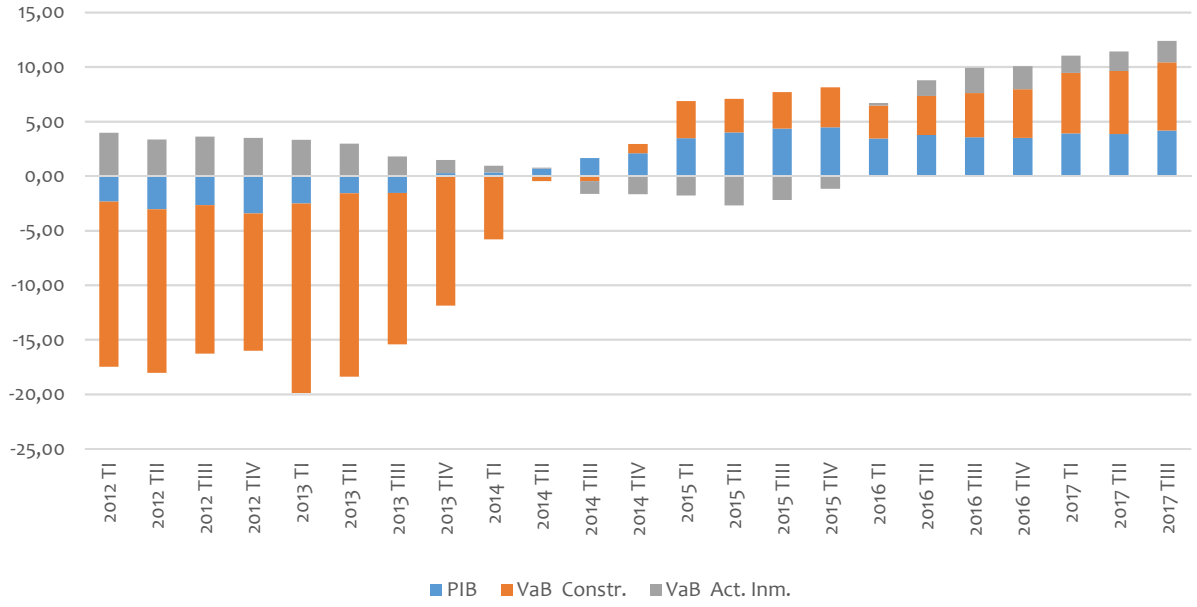
Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España

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



Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España

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



Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España

En la **Tabla 8.3,** correspondiente al empleo, y en los gráficos que la desarrollan, cabe destacar la continuación de una ligera recuperación, en relación con el año anterior, ya que en el tercer trimestre de 2017 el número de ocupados es de 19,56 millones, recuperando por tanto valores de hace más de cinco años.

Del total de empleos el 5,6% corresponde a la actividad concreta de la construcción, y el 1% a actividades inmobiliarias.

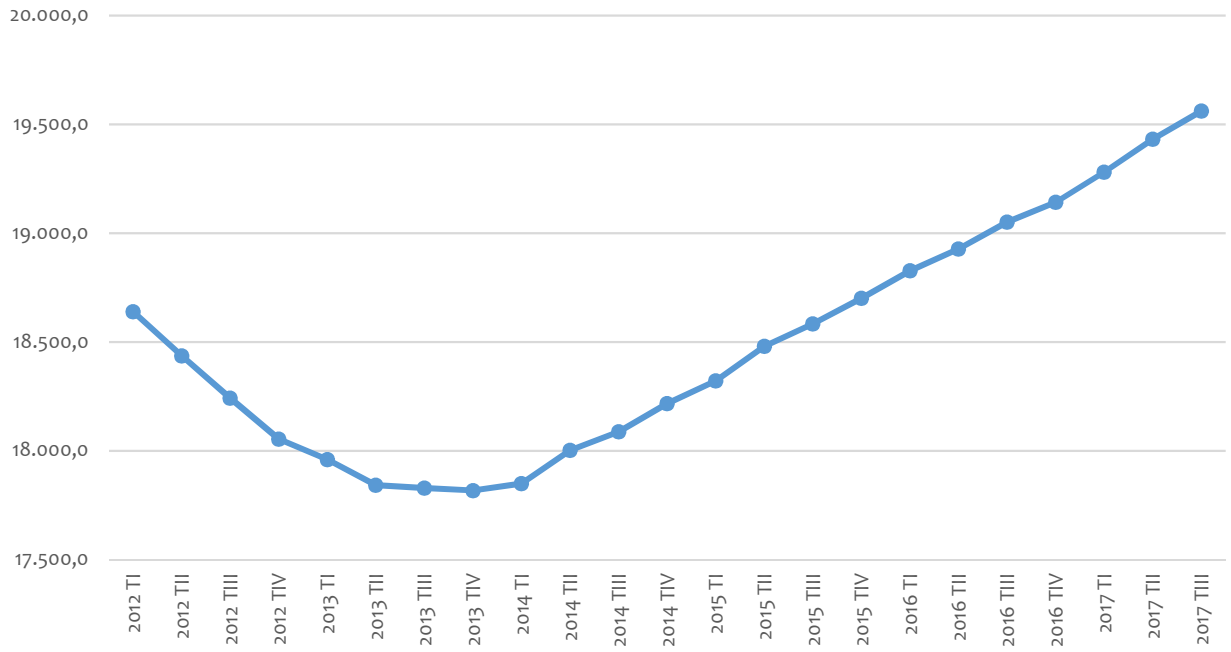
Hace seis años la participación de la construcción en el empleo total era del 13%, y el de la actividad inmobiliaria era también del 1%.

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

	Datos base (miles)			Variación anual %			Participación %	
	Empleo total	Construc	Act Inmob.	Empleo total	Construc	Act Inmob.	Construc	Act. Inmob.
2013 TI	17.959,2	1.056,9	171,0	-3,65	-12,10	-8,82	5,9	1,0
2013 TII	17.842,6	1.012,0	170,4	-3,22	-14,78	-11,18	5,7	1,0
2013 TIII	17.828,2	990,7	177,7	-2,27	-12,02	-0,14	5,6	1,0
2013 TIV	17.817,6	970,7	178,0	-1,31	-10,22	-0,86	5,4	1,0
2014 TI	17.849,4	949,7	183,8	-0,61	-10,14	7,46	5,3	1,0
2014 TII	18.002,9	963,4	189,9	0,90	-4,80	11,43	5,4	1,1
2014 TIII	18.087,1	986,6	190,4	1,45	-0,41	7,17	5,5	1,1
2014 TIV	18.217,2	1.004,7	189,4	2,24	3,50	6,37	5,5	1,0
2015 TI	18.321,5	1.031,8	196,8	2,65	8,64	7,07	5,6	1,1
2015 TII	18.480,1	1.038,4	199,0	2,65	7,78	4,83	5,6	1,1
2015 TIII	18.583,2	1.040,3	201,1	2,74	5,44	5,60	5,6	1,1
2015 TIV	18.700,6	1.050,7	202,6	2,65	4,58	7,02	5,6	1,1
2016 TI	18.828,1	1.035,4	205,8	2,77	0,35	4,61	5,5	1,1
2016 TII	18.927,7	1.043,2	203,8	2,42	0,46	2,40	5,5	1,1
2016 TIII	19.050,8	1.058,2	212,0	2,52	1,72	5,41	5,6	1,1
2016 TIV	19.142,9	1.068,7	215,4	2,37	1,71	6,28	5,6	1,1
2017 TI	19.280,6	1.075,3	216,6	2,40	3,85	5,21	5,6	1,1
2017 TII	19.431,6	1.094,7	219,6	2,66	4,94	7,72	5,6	1,1
2017 TIII	19.561,5	1.103,1	224,1	2,68	4,24	5,71	5,6	1,1

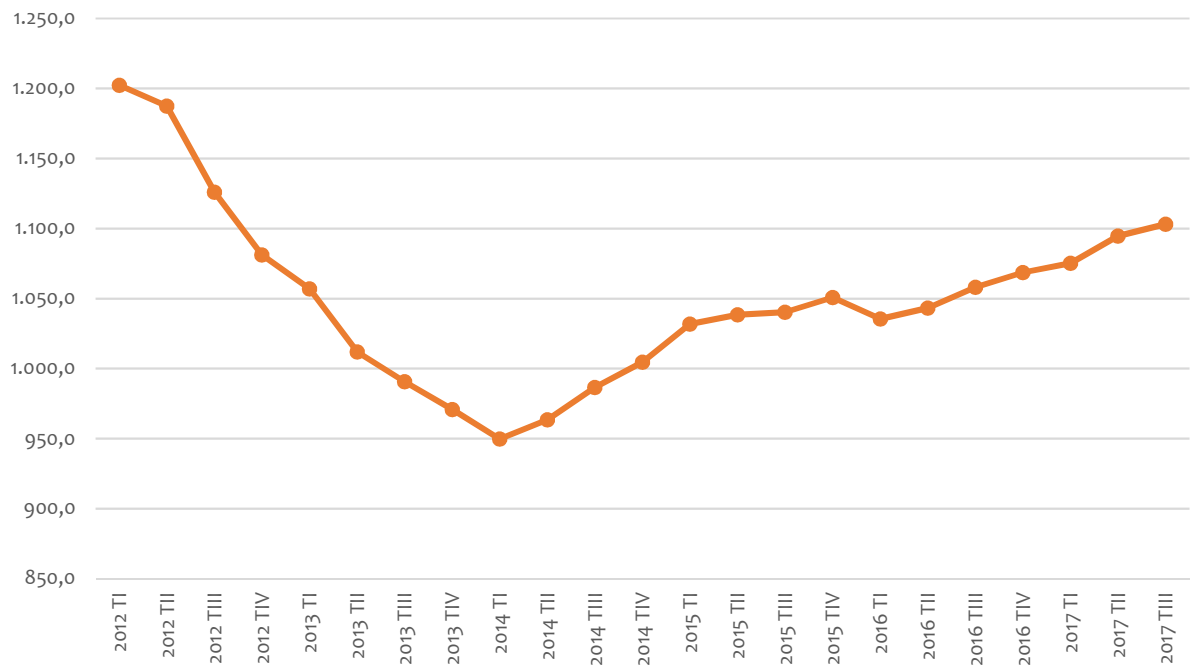
Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

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



Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

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

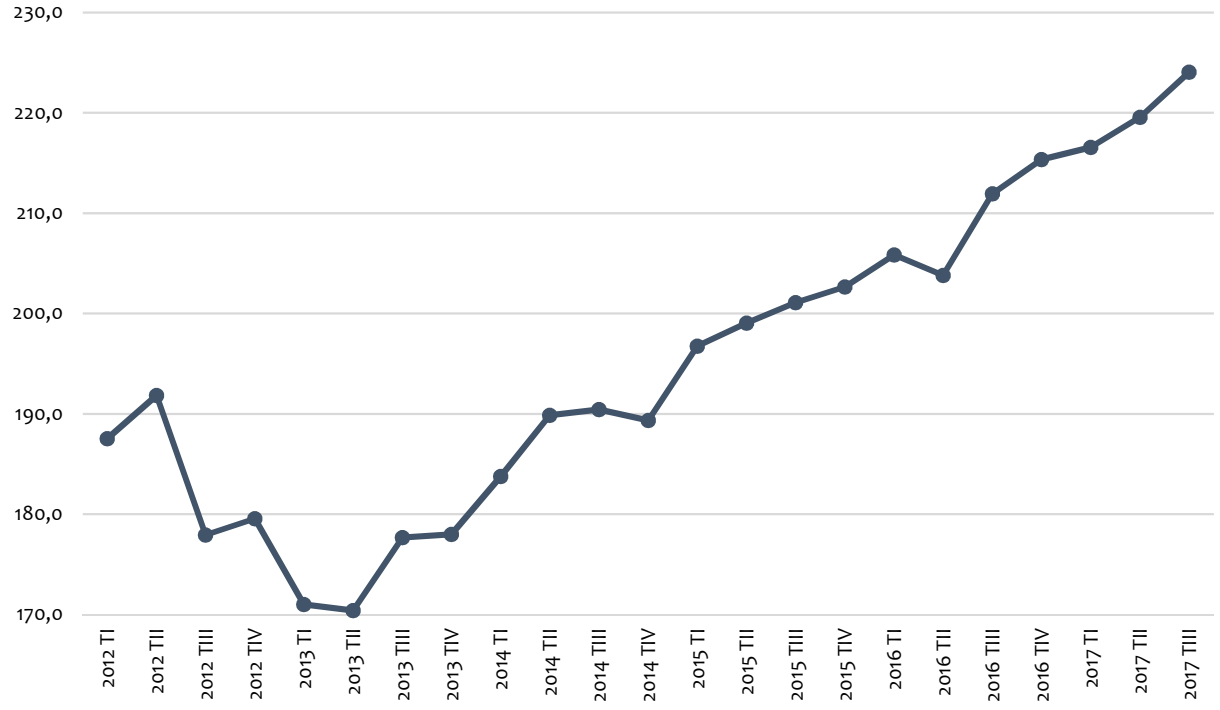


Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

En ambos gráficos se puede observar la recuperación, con una línea continua ascendente en el empleo en general, y la recuperación, después de tocar fondo hace tres años, en el sector concreto de la construcción. Desde hace tres años se ha recuperado el millón de empleos en el sector de la construcción y en el tercer trimestre se superaron de nuevo los 1.100.000 empleos.

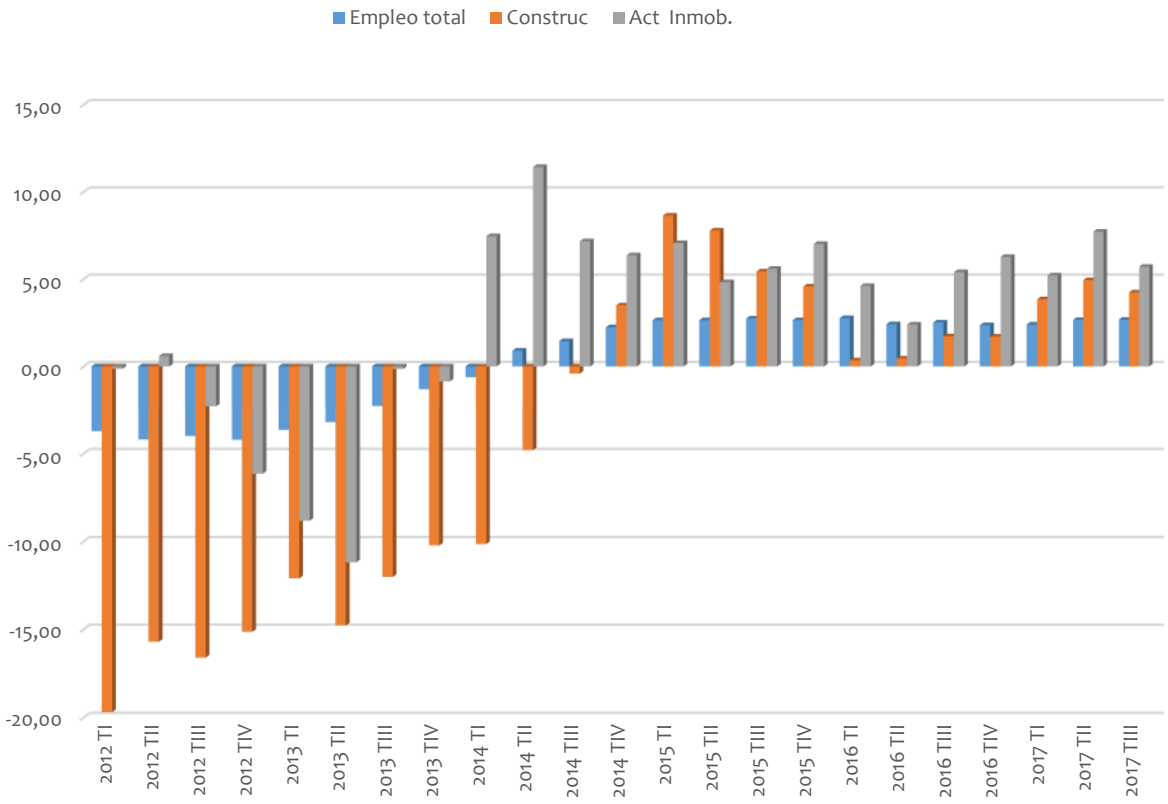
En el caso de las actividades inmobiliarias se observa que la línea del gráfico del empleo es más irregular, aunque también indica una recuperación continua, y más acusada desde el tercer trimestre de 2016, repuntando desde los valores más bajos de hace cuatro años.

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



Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

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



Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España

GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE FOMENTO

SECRETARÍA GENERAL
TÉCNICA

CENTRO
DE PUBLICACIONES

SISTEMA EDUCATIVO inmoley.com DE FORMACIÓN CONTINUA PARA PROFESIONALES INMOBILIARIOS. ©

CURSO/GUÍA PRÁCTICA
DE
MARKETING INMOBILIARIO
Y
ESTUDIOS DE MERCADO INMOBILIARIOS

Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?

PARTE PRIMERA

El marketing inmobiliario y la creación del producto inmobiliario.

Capítulo 1. El producto inmobiliario atendiendo a la demanda.

1. Las necesidades de la demanda potencial de un producto inmobiliario.
a. El producto inmobiliario y el mercado.
b. Diseño y presentación del producto inmobiliario.
c. Competencia de otros promotores inmobiliarios.
d. Capacidad técnica y de producción para el producto inmobiliario previsto.
e. Capacidad financiera.
f. Canales de comercialización del producto inmobiliario.

2. Estrategia de suelo en el que promocionar.

3. Cálculos y estudios de rentabilidad inmobiliaria.

TALLER DE TRABAJO

El Marketing inmobiliario en internet (Inbound marketing).

TALLER DE TRABAJO

Esquemas. Las 4 P del marketing inmobiliario: (Producto, Precio, Plaza y Promoción).

PARTE SEGUNDA

Departamento de marketing de una promotora inmobiliaria.

Capítulo 2. El equipo comercial de promotora inmobiliaria

1. Uno sólo vende 1 piso. Un equipo de 2, vende 5 pisos.

2. El Jefe de Ventas de una Promotora Inmobiliaria: es más fácil vender que enseñar a vender.

TALLER DE TRABAJO.

Organigrama comercial de una empresa inmobiliaria.

1. La gestión comercial en la estructura de la empresa inmobiliaria.

2. Funciones de dirección para la promoción y venta de inmuebles.
a. Estrategia de productos inmobiliarios.
b. Estrategia publicitaria y promocional inmobiliaria.

3. Organización de la Dirección Comercial inmobiliaria.
Servicio de Estudios Comerciales
Servicio de Ejecución de Ventas

TALLER DE TRABAJO

Gestión comercial en el sector inmobiliario

1. **Dirección de marketing o comercial de una promotora inmobiliaria.**
2. **Planificación del producto inmobiliario.**
   a. Estrategia de productos inmobiliarios a promover.
   b. Publicidad inmobiliaria. Marketing inmobiliario.
   c. Dirección del equipo de ventas y agentes inmobiliarios.
   d. Política de precios.
   e. Estudios de mercado inmobiliario. Investigación comercial.
3. **Organización de la dirección comercial inmobiliaria.**
   a. Estudios de mercado inmobiliarios.
   b. Control de ventas inmobiliarias.

TALLER DE TRABAJO

¿Cómo diseñar un producto inmobiliario?

1. **Perspectiva comercial del producto inmobiliario.**
2. **Producto que encaje en la demanda inmobiliaria.**
3. **Diseño del producto inmobiliario.**
4. **Análisis de la competencia inmobiliaria.**
5. **Análisis realista de la capacidad de la promotora inmobiliaria para un producto inmobiliario.**
6. **Estimación del coste de marketing de un producto inmobiliario.**

TALLER DE TRABAJO

La perspectiva comercial en la selección de suelo para promociones inmobiliarias.

TALLER DE TRABAJO

La perspectiva comercial en la concepción del producto inmobiliario.

TALLER DE TRABAJO.

¿Cómo establecer el precio correcto?

1. **Precios en función del coste**
2. **Precios en función de un conocimiento superficial de la oferta**
3. **Precio adecuado y marketing de soporte.**

TALLER DE TRABAJO

Planificación, comercialización y marketing de áreas industriales.

1. **El Plan Director y precomercialización.**
2. **Comercialización de parques empresariales.**
3. **Innovación en el Plan Director y diferenciación para mejorar el marketing.**
4. **Comercialización y Marketing de áreas empresariales. Métodos.**
5. **Fases en la comercialización**
   Estudio de alternativas estratégicas de comercialización.
   Elaboración del plan integral de comercialización.
   Precomercialización de un área piloto.

Comercialización de un área piloto.
Precomercialización del resto del ámbito.
Comercialización del resto del ámbito.

6. Política de comunicación ajustada al marketing.

7. Clases de Marketing.
Caso práctico. El proceso de marketing de un área empresarial

TALLER DE TRABAJO.

Prima de riesgos y rentabilidad de suelo industrial (polígonos industriales y logísticos).

CHECK-LIST

Realización de un Plan director de comercialización relacionado con el plan de negocio y el estudio de rentabilidades (TIR / VAN)
Elaborar el Plan Director
Elaborar el Plan de Precomercialización
Elaborar el Plan de Comercialización
Establecer la estrategia de Comunicación
Elaborar el Plan de Marketing (incl. DAFO)
Elaborar la Cuenta de Resultados Previsional y estudio de rentabilidades (TIR / VAN)

PARTE TERCERA

Marketing mix inmobiliario.

Capítulo 3. Plan de Marketing y marketing mix (producto inmobiliario demandado, precio, publicidad).

- Política de productos.
- Política de precios.
- Política de fuerzas de venta.
- Política de publicidad, promoción y relaciones públicas.

TALLER DE TRABAJO

¿Qué es el marketing mix inmobiliario? Las "4Ps"

1. La función del marketing mix será la de lograr incrementar la satisfacción del cliente, para que éste vuelva a escoger el producto y además lo recomiende.

2. Las "4Ps"
Precio
Producto
Distribución
Promoción

3. Las 3P que se añadieron a las 4P.
Personal
Procesos
Presentación

TALLER DE TRABAJO

Marketing mix inmobiliario.

TALLER DE TRABAJO

El estudio del mercado. Marketing estratégico: el plan de marketing. Marketing mix: precio, producto, promoción y distribución.

1. El estudio del mercado
Precio
Clientes potenciales
Competencia

2. El mercado inmobiliario.
a. Tamaño del mercado
b. Estructura del mercado
c. Estructura del mercado

3. La clientela inmobiliaria.
¿Qué hay que saber de los clientes?

4. ¿Cómo y dónde encontrar información sobre el potencial cliente inmobiliario?

5. El producto inmobiliario.

6. ¿Cómo diferenciar el producto inmobiliario? La marca.

7. El precio

8. La publicidad inmobiliaria: dar a conocer el producto con un mensaje adecuado a los compradores inmobiliarios.

Capítulo 4. El marketing en el proceso de concepción de productos inmobiliarios. Características del producto inmobiliario.

La importancia de los factores en el diseño y concepción del producto.

- Cualidades funcionales
- Relación de calidad
- Superficie y distribución
- Estética externa
- Estética interna
- Nombre
- Marca

TALLER DE TRABAJO

Los factores que aseguran el éxito de un producto inmobiliario.
Factor suelo.
Factor rentabilidad.
Factor mercado/demanda.
Factor zona
Factor duración de promoción inmobiliaria.
Factor diseño del producto inmobiliario.
Factor financiación.
Factor planning de construcción.
Factor calidad de producto inmobiliario.
Factor precio

Capítulo 5. Técnicas de marketing inmobiliario según el producto.

1. Para producto residencial
a. Demanda familiar
b. Demanda unipersonal

c. Segunda residencia
d. Tercera edad
e. Inversores

2. Para oficinas, industrias y locales comerciales
a. Producto industrial
b. Producto terciario (oficinas y locales)
c. Garajes y varios.

Capítulo 6. Los elementos que deciden la compra de una vivienda.

1. Introducción.

2. Primera residencia
Ubicación
Precio
Calidades de la vivienda
Transporte público
Proximidad al lugar de trabajo o estudios de los miembros del hogar.

3. Segunda residencia
Ubicación
Precio
Calidades de la vivienda
Climatización

Inversión.

4. Conclusión. La valoración de la postventa como imagen de marca.

Capítulo 7. La publicidad para dar a conocer el producto.

1. Introducción al ámbito publicitario.

2. Concentración en prensa.

3. Requisitos del anuncio en prensa.

4. La radio.

5. Requisitos de la cuña publicitaria en radio.

6. La visita, la clave de la venta.

7. El folleto.

8. Requisitos del folleto a entregar en la visita.

9. Las técnicas agresivas americanas.

10. La información por teléfono

TALLER DE TRABAJO

¿Cómo diseñar un folleto informativo de una promoción inmobiliaria?

TALLER DE TRABAJO.

¿Hay alguna estrategia infalible para vender inmuebles? No.

TALLER DE TRABAJO

Las claves de un buen anuncio de venta de vivienda.

1. La descripción de la vivienda.

2. La foto de calidad.

3. El vídeo inmobiliario. El detalle al que no llega la foto.

4. Las redes sociales.

TALLER DE TRABAJO

El Home Staging en el marketing inmobiliario. Diferencias entre el Home Staging y el interiorismo.

1. ¿Qué es el home Staging?

2. Origen del Home Staging.

3. Diferencias entre el Home Staging y el interiorismo.

4. Ventajas del Home Staging.

5. Técnicas Home Staging.

a. Resaltar los puntos fuertes y minimizar los puntos débiles de un inmueble.
b. Consejos del Home Staging.

6. ¿Por qué es mejor que lo haga un profesional de Home Staging?

TALLER DE TRABAJO.

El dossier de ventas: la respuesta a todas las preguntas.

Dossier de información

Sobre la empresa.
Sobre la obra.
Sobre la oferta y la demanda.
Sobre la comercialización.
Sobre el producto.
Sobre la venta.
Fichas de venta inmobiliaria.
Postventa.

PARTE CUARTA

Marketing inmobiliario para comerciales.

Capítulo 8. Técnicas de marketing inmobiliario en relaciones personales.

1. La importancia del contacto personal.

2. El primer contacto: el decisivo.

3. No es caro: lo vale.

4. Una respuesta a cada "pero".

TALLER DE TRABAJO.

Guía de conversación en marketing inmobiliario telefónico.

Comprador: Al contado

TALLER DE TRABAJO.

Check-list de los pasos a seguir en el proceso de venta.

1. Aspectos generales de la actividad comercial inmobiliaria.
2. ¿Qué decir en la primera visita del cliente?
3. El momento del "sí compro".

Capítulo 9. El Piso piloto: la clave del éxito.

1. ¿Por qué es tan decisivo el piso piloto?
2. ¿Por qué el piso piloto no puede ser la oficina de venta?
3. Oficinas centrales de venta.
4. Oficinas periféricas de ventas.
5. Oficinas móviles de venta.

Capítulo 10. Estructuración por fases de aproximación del cliente en la venta inmobiliaria: claves para el éxito.

1. La visita o presentación de la oferta inmobiliaria.
2. ¿Cómo efectuar la oferta
3. Tratamiento de las objeciones.
4. Remate de la venta y seguimiento del cliente.
5. Conclusiones

TALLER DE TRABAJO.

Argumentos de venta

Capítulo 11. La postventa. Entrega de viviendas y servicio al cliente: imagen de marca.

TALLER DE TRABAJO.

El servicio postventa inmobiliario

TALLER DE TRABAJO.

La postventa inmobiliaria, la gran asignatura pendiente.

Capítulo 12. La fidelización del cliente.

1. Vale más un cliente que una venta.
2. La fidelización según se la clase de promotora.
3. Ahorre de costes de comercialización.
4. Vender otros productos a los mismos clientes.
5. Indicadores de satisfacción y mercado.
6. Aumentar el valor añadido día a día.

Capítulo 13. El marketing en la promoción en comunidad y cooperativa.

1. Introducción.
2. ¿Por qué se vende mal y con margen de beneficio, frente a la gran demanda?

3. Cuando el ahorro no vence las dudas del futuro comunero.

4. El perfil de la demanda. Gran ciudad: cooperativa. Mediana: comunidad.

5. Ventajas e inconvenientes de las cooperativas y comunidades.

Capítulo 14. Consejos finales y resumen de conceptos.

Factores de compra
Lista de espera
Canales de venta
Clientes vendedores
Oficina de venta in situ
Piso Piloto
Vendedor competente consciente
Formación
Control de calidad
Horarios
Atención telefónica
Informarse de las necesidades
Venta en grupo
Precio
Seguimiento
La primera visita
Publicidad
Costes de comercialización
Honorarios de vendedores
Plan de medios
Control de resultados
Ratio de ventas
Posventa
Atención
Expectativas
SAT
Proceso burocrático-técnico
Fidelizar clientes
Fichero de clientes
Objetivo cero en insatisfacción
Entrega de llaves
Formulario de entrega de llaves
Incidencia
Manual de instrucciones
Estatutos reguladores de la comunidad de propietarios
Rectificación de servicio
Control del grado de satisfacción final del cliente
Interrelación del SAT con otros departamentos
Las responsabilidades del SAT
Revisión anticipada de la vivienda
Tratamiento de post-venta
Percepción final del cliente

CHECK-LIST

Desarrollar un programa de mejora de comercialización inmobiliaria.

1. Venta por objetivos.

2. Estructurar la venta. Decisión de venta personal.

3. Prospección de Clientes y técnicas de fidelización.

4. Técnicas de venta inmobiliaria.

5. Negociación y cierre en venta inmobiliaria.

PARTE QUINTA.

Publicidad en la compraventa de inmuebles. Reglas a respetar por el promotor

Capítulo 15. Publicidad en la compraventa de inmuebles.

1. Reglas publicitarias a respetar por el promotor

2. ¿Qué información es ilícita?

3. Medidas de protección que la normativa de consumidores y usuarios prevé para el comprador de vivienda.

4. Los anuncios, panfletos y en general todo folleto publicitario

TALLER DE TRABAJO

Los jueces ya han dicho mucho de los "folletos".

TALLER DE TRABAJO

Cuidado con los plazos de entrega que los jueces ya han dado disgustos serios.

TALLER DE TRABAJO

El régimen de las cantidades entregadas a cuenta de vivienda

Ley 20/2015, de 14 de julio, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras (disposición final tercera) que deroga la Ley 57/1968.

CHECK-LIST

Principales estrategias de comercialización y marketing inmobiliario para llegar al cliente nacional y extranjero.

Análisis de las mejores herramientas de marketing para la promoción y ventas de los diferentes productos inmobiliarios turísticos.

Métodos que pueden utilizarse para fijar el precio de venta.

¿Cómo analizar los datos de mercado?: estudiar la oferta y demanda.

Actuales técnicas de investigación de mercado como base de la promoción y del proyecto con el fin de enfocar cada promoción al tipo de cliente.

¿Cómo establecer el mejor plan de Marketing y comunicación para captar y fidelizar clientes?

¿Qué debemos conocer sobre el usuario final y sus necesidades?

Canales de distribución

Servicio postventa

Formulas para llegar al público objetivo: comprador nacional y extranjero.

¿Cuáles son sus motivaciones al comprar y que demandan diferencias?

PARTE SEXTA.

Investigación del mercado inmobiliario

Capítulo 16. Investigación del mercado inmobiliario

1. Introducción: Una nueva actividad.

2. Los sistemas de información en el mercado inmobiliario

3. La identificación de segmentos y la selección de públicos objetivos

4. Estudio de la oferta

5. Previsión de la demanda en el mercado inmobiliario

6. Clases de encuestas. El muestreo.

7. Las listas de espera

8. Resultados de marketing

9. Anticiparse a los movimientos cíclicos del mercado.

Capítulo 17. El comprador y la oferta

A. Clases de demanda en función de la necesidad.

1. Primera demanda.

2. Demanda familiar.

3. Demanda de tercera edad.

4. Residencial.

B. Clases de demanda según el colectivo.

1. Familiar.

2. Demanda unipersonal.

3. Segunda residencia.

4. Tercera edad.

5. Inversores.

TALLER DE TRABAJO.

¿Cómo garantizar el éxito en la promoción inmobiliaria

1. Como enfocar la oferta a la demanda

2. Factores diferenciadores de la demanda inmobiliaria: una decisión de grupo familiar.

3. Prever el tipo de comprador que se interesará en nuestro producto.

TALLER DE TRABAJO.

Técnicas de programación y previsión de ventas inmobiliarias.

TALLER DE TRABAJO.

Investigación y estudios de mercado inmobiliario.

1. **Estudios de mercado de oferta y demanda, cualitativos y cuantitativos.**

2. **Categorías de estudios de mercado inmobiliarios.**
   a. Investigación de productos y servicios
   b. Investigación del mercado
   c. Investigación de las ventas
   d. Investigación de la publicidad.

3. **Fases de la investigación del mercado inmobiliario.**
   a. Definición precisa del problema inmobiliario a investigar.
   b. Desarrollar el mejor procedimiento para obtener la información inmobiliaria.
   c. Localizar la información inmobiliaria que necesitamos.
   d. Precisar las técnicas de recogida de información inmobiliaria.
   e. La interpretación de los datos inmobiliarios obtenido.
   f. Resumen e informe con los resultados inmobiliarios. Informe para la dirección. Informe técnico. Informe sobre datos obtenidos. Informe persuasivo.

4. **Partes del informe del mercado inmobiliario.**
   El informe técnico.
   El informe persuasivo para el gran público.

TALLER DE TRABAJO

Modelo de estudio de demanda de vivienda

SISTEMÁTICA
Contenido
Actividad edificatoria general:
Cuantificación del mercado en número de promociones, número de viviendas en venta inicial y por vender.
Análisis y segmentación de la muestra:
Análisis del producto.
Análisis de los precios.
Análisis de comercialización y dinámica de ventas.
Análisis de financiación.
Ficha, fotografía y documentación comercial de las promociones.
Plano de localización de las promociones.
Cuadros tabulados de precios y características de comercialización y calidades
ÍNDICE DE ENCUESTA
1- Preliminares
Referente a la necesidad del estudio de demanda de vivienda
Objetivos del estudio de necesidad de vivienda de protección pública
Metodología empleada
2- Fuentes de información directa
Descripción de la encuesta realizada
Encuesta tipo
Resultados encuesta
Participación
Tablas resumen de resultados de la encuesta
Tabla de resultados de cada encuesta
Gráficos y comentarios de los resultados de la encuesta
Interpretación de los resultados de la encuesta
Conclusiones de la encuesta
3- fuentes de información indirectas
Análisis sociodemográfico de la localidad
Estudio poblacional
Construcción

El turismo residencial
4- conclusiones estudio de demanda

PARTE SÉPTIMA

Estudios de mercado inmobiliario.

Capítulo 18. El difícil acceso a la información inmobiliaria.

1. Ineficiencia informativa del mercado inmobiliario.

2. Factores microeconómicos que influyen en la oferta y demanda de activos inmobiliarios.
a. Factores que influyen en la demanda inmobiliaria.
b. Factores que influyen en la oferta inmobiliaria.

3. Metodología de investigación del mercado inmobiliario.

Capítulo 19. Estudios de mercado inmobiliario.

1. Análisis del mercado: oferta y demanda.

2. ¿Qué es un estudio de mercado?

3. ¿Es vendible el producto que se puede promover? Diseño del producto inmobiliario.

4. ¿Por cuánto se puede vender?

Capítulo 20. Estudios de mercado inmobiliario.

1. ¿Qué es un estudio de mercado inmobiliario? Una radiografía del mercado inmobiliario de una zona.

2. ¿Para qué sirve un estudio de mercado inmobiliario?

3. ¿Quién está interesado en comprar un inmueble en esa zona?
a. Análisis socioeconómico de la demanda inmobiliaria (target group).
b. Análisis estratégico de la competencia inmobiliaria de la zona.

4. Ya sabemos quien está interesado, ahora vamos a segmentarlo por edades, capacidad financiera, etc.

5. Al promotor inmobiliario le interesa conocer el "nicho de mercado".

6. Fases de elaboración de un estudio de mercado inmobiliario.
a. Fase de lanzamiento.
Pruebas de concepto inmobiliario.
Pruebas del producto inmobiliario.
Expectativas del consumidor inmobiliario.
Investigación de estrategia publicitaria.
Pruebas de seguimiento del proyecto inmobiliario.
b. Fase intermedia.
c. Fase final de seguimiento.

7. Metodología del proyecto inmobiliario.
a. Definición del tipo de estudio de mercado inmobiliario a realizar.
b. Análisis previo de la situación inmobiliaria actual.
c. Análisis DAFO.
Debilidades.
Amenazas.
Fortalezas.

Oportunidades.
d. Definición de objetivos.
e. Fuentes de información disponibles.
f. Elección de la muestra.
g. Elección de técnicas (cuantitativas, cualitativas)
h. Recogida y elaboración de datos.
i. Interpretación de datos.
j. Elaboración y presentación del informe final.

TALLER DE TRABAJO

Técnicas y fuentes de información para la elaboración de su estudio de mercado inmobiliario en función de la procedencia de los datos y la tipología de la información.

1. Según la procedencia de los datos.
a. Fuentes primarias.
b. Fuentes secundarias.

2. Según la tipología de la información inmobiliaria a obtener.
a. Técnicas cuantitativas.
Encuestas.
Elección de la muestra.
Paneles.
b. Técnicas cualitativas.
Observación directa.
Entrevista en profundidad.
Reuniones en grupo.

CHECK-LIST

Desarrolla estudio de mercado en base a los siguientes puntos:
Análisis general del mercado inmobiliario.
Datos generales del área de estudio.
Información general.
Datos de la población.
Geografía municipal.
Accesos por carretera.
Accesos por transporte público.
Información socioeconómica. Estadísticas y tendencias.
Segmentación por zonas.
Análisis de viviendas de segunda mano y mercado de obra nueva. Datos de las promociones existentes a la venta y conclusiones.
Condiciones hipotecarias que ofrecen los bancos.
Hipótesis del perfil del cliente.
DAFO comercial
Fortalezas
Oportunidades
Amenazas
Análisis y evaluación de riesgos.

PARTE OCTAVA

Casos prácticos sobre elaboración de estudios de mercado inmobiliario.TALLER DE TRABAJO

TALLER DE TRABAJO

Fuentes de información de un estudio de mercado inmobiliario a efectos de localización y análisis de

titularidades.

1. Expedientes de licencias de obras

1. Sistemas de geografía catastral. Sistemas de Información Geográfica (SIG) y Google maps.

3. Cálculo de edificabilidad en función de la superficie de los solares.

4. Comprobar titularidades en base a Catastro y Registro de la Propiedad.

5. Anuncios en internet.

5. Entrevistas.

TALLER DE TRABAJO

Esquemas.

¿Cómo calcular la demanda del mercado inmobiliario? Fórmula de cálculo.
Clasificación y segmentación del mercado inmobiliario.

TALLER DE TRABAJO

Esquemas.

Investigación del mercado inmobiliario.
Comprender las necesidades de los consumidores como objetivo de una investigación de mercado inmobiliario.

TALLER DE TRABAJO

Esquemas.

Técnicas de investigación del mercado inmobiliario.
Técnica para elaborar pronósticos inmobiliarios.
Metodologías cuantitativas y cualitativas de los estudios de mercado.
Fases del proceso de una investigación de merado.
Encuestas inmobiliarias.

TALLER DE TRABAJO

Modelo y esquemas de un estudio de mercado para una promoción inmobiliaria.

Situación de la promoción.
Tablas de promociones y promotores de la zona.
Ofertas inicial y actual para promociones.
Ofertas inicial y actual en base a tipologías.
Comparativa con promociones de la zona (ofertas iniciales y de ventas por tipologías).
Cuadros y gráficos de superficies.
Precios homogeneizados.
Precios unitarios.
Distribución de las ventas.
Calidades.
Fichas de promoción.
Modelo de encuesta.

TALLER DE TRABAJO

Metodología estadística de un estudio de mercado inmobiliario. Método hedónico. Caso aplicado a la evolución de precios de una ciudad española.

TALLER DE TRABAJO

Estudio de mercado inmobiliario de una gran ciudad española enfocado a la tipología de usuarios de

oficinas para inversores extranjeros.

TALLER DE TRABAJO

Estudio de mercado inmobiliario de una gran ciudad española zonificando las áreas de oficinas para inversores extranjeros.

TALLER DE TRABAJO

Estudio de mercado de gran capital con análisis de suelo disponible por zonas y barrios. Destinado a gran inversión extranjera inmobiliaria.

TALLER DE TRABAJO

Estudio de mercado inmobiliario regional de organismo público.

1. Ámbito del informe. Marco normativo y coordinación

2. Metodología, análisis y conclusiones del informe del mercado inmobiliario.

3. Ámbito de estudio.

4. Fuentes (registro, catastro, datos notariales, portales de internet, información APIs, anuncios en general).

5. Periodo del estudio.

TALLER DE TRABAJO

Modelo de estudio de mercado inmobiliario a efectos catastrales.

Análisis y conclusiones de los estudios de mercado inmobiliario que han servido de base para la redacción de la ponencia de valores.
Aplicación de los estudios realizados a un número suficiente de fincas, al objeto de comprobar la relación de los valores catastrales con los valores de mercado.
Datos Territoriales municipales.
Situación socio-Económica
Características principales de la dinámica demográfica del municipio.
Datos Inmobiliarios (evolución del número de inmuebles y tasa de crecimiento medio en los últimos cinco años).
Porcentaje de bienes inmuebles urbanos por uso (almacén-estacionamiento comercial, industrial, otros usos, residencial y suelo vacante).
Datos de Mercado.
Oferta del mercado de obra nueva y segunda mano en todos los segmentos inmobiliarios.
Descargas masivas de información de portales de Internet, datos de valores de tasación de observatorio catastral de mercado, OCMI y valores declarados de transmisiones, proporcionados por los notarios y registradores.
Datos de tasación y valor declarado en escritura.
Estudio de la oferta inmobiliaria de ámbito municipal.
Expectativas de desarrollo inmobiliario conforme al planeamiento urbanístico.
Detalle en función de suelo industrial (polígonos), suelo residencial, suelo de uso exclusivo comercial, plazas de garaje y aparcamientos, etc.).

¿QUÉ APRENDERÁ?

- **Diseño y presentación del producto inmobiliario.**
- **Departamento de marketing de una promotora inmobiliaria.**
- **Plan de Marketing y marketing mix (producto inmobiliario demandado, precio, publicidad).**
- **Técnicas de marketing inmobiliario según el producto.**
- **Técnicas de marketing inmobiliario en relaciones personales.**
- **La fidelización del cliente.**
- **El marketing en la promoción inmobiliaria en comunidad y cooperativa.**
- **Investigación del mercado inmobiliario**

PARTE PRIMERA

El marketing inmobiliario y la creación del producto inmobiliario.

Capítulo 1. El producto inmobiliario atendiendo a la demanda.