

OBSERVATORIO DE VIVIENDA Y SUELO

Boletín núm. 43

Tercer trimestre 2022



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE TRANSPORTES, MOVILIDAD
Y AGENDA URBANA

SECRETARÍA GENERAL
DE AGENDA URBANA
Y VIVIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DE VIVIENDA Y SUELO

Centro virtual de publicaciones del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana:
<https://apps.mitma.gob.es/CVP/>

Catálogo de publicaciones de la Administración General del Estado:
<https://cpage.mpr.gob.es>

Título de la obra: Observatorio de vivienda y suelo nº 43, tercer trimestre 2022
Autor: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, DG de Vivienda y Suelo
Año de edición: 2022

Edición digital:

1ª edición electrónica: enero 2023

Formato: PDF

Tamaño: 5,73 MB

Edita:

© Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana
Secretaría General Técnica
Centro de Publicaciones

NIPO: 796-20-020-2

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.....	28
4. REHABILITACIÓN.....	32
5. ALQUILER DE VIVIENDA	36
6. FINANCIACIÓN Y ACCESO A LA VIVIENDA	38
7. CREDITOS DUDOSOS Y LANZAMIENTOS	46
8. SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN.....	50

enero de 2023

o. PRESENTACIÓN.

La situación actual del mercado de vivienda y suelo

En términos generales, en el tercer trimestre de 2022 se observa una notable actividad inmobiliaria: el total de transacciones de vivienda escrituradas ascendió a 167.537, con un claro predominio de las transacciones de vivienda usada y con un incremento interanual del 3,9%, superando, durante un trimestre más, el nivel de actividad anterior a la pandemia.

En relación con la actividad edificatoria, el presupuesto total de ejecución de los visados de dirección de obra, en este tercer trimestre, se incrementó un 1,2% con respecto al mismo trimestre del año anterior, alcanzando la cifra de 4.469,3 millones de euros. Por su parte, el importe de ejecución de obra nueva residencial también se incrementó interanualmente, en torno a un 5%, hasta alcanzar los 2.703,2 millones de euros.

En cuanto a la rehabilitación residencial, es de destacar, una vez más, la tendencia a la recuperación de esta actividad tras la pandemia, especialmente a lo largo del año 2021 y los primeros trimestres de 2022, ascendiendo el presupuesto destinado a rehabilitación de este tercer trimestre del 2022, a 404,53 millones de euros, lo que supone un 13% del total de la edificación.

Después de la etapa de moderado crecimiento de los precios de vivienda de los últimos años y la reducción registrada a lo largo de 2020, desde finales de ese mismo año los precios han recuperado una tendencia al alza. En el tercer trimestre de 2022 el precio medio de la vivienda libre experimentó un incremento interanual del 4,7%, situándose en 1.740 €/m². El precio medio del suelo urbano objeto de transacción, por su parte, se situó en los 150,2 €/m².

En lo que respecta a la compra de vivienda por extranjeros, ésta supone, actualmente, el 15,9% del total. Por nacionalidades, destacan una vez más los compradores de Reino Unido, Alemania y Francia, que representan el 9,3%, 8% y 6,2% sobre el total de los extranjeros compradores, respectivamente.

En cuanto al mercado del alquiler, en los últimos cinco años se observa una progresiva caída de la rentabilidad, desde el máximo registrado a comienzos de 2017, cuando se situó en el 4,29%, hasta el último dato proporcionado por el Banco de España, el cual sitúa dicha rentabilidad en el 3,56%.

En relación con la accesibilidad económica para la adquisición de vivienda, la relación entre el precio de la vivienda y la renta bruta disponible de los hogares ha experimentado un incremento constante en los últimos años, hasta alcanzar los 7,85 años. El esfuerzo anual ha tenido, por su parte, una mayor estabilidad, situándose en el 33,6% de la renta disponible por hogar en el tercer trimestre de 2022.

Los préstamos hipotecarios para adquisición de vivienda también ascendieron en el tercer trimestre de 2022 a cifras muy elevadas en relación con su secuencia histórica, ascendiendo el número total de hipotecas a 116.758, lo que supone un incremento interanual del 5,2%, con una media de 144.862 euros hipotecados por vivienda. El importe total del valor prestado alcanzó los 16.913,9 millones de euros, lo que representa un incremento interanual del 9%.

En relación con el crédito dudoso de la construcción, en el tercer trimestre de 2022, se situó en el 7,85% y el de la actividad inmobiliaria en el 3,92%, según los datos del Banco de España. Se trata de datos muy por debajo de los porcentajes registrados en 2017, cuando la dudosidad fue del 24% y del 20% respectivamente. Por su parte, los porcentajes de crédito dudoso para la adquisición de vivienda y la rehabilitación, también continuaron reduciéndose en este tercer trimestre, hasta el 2,5% y el 4,3% respectivamente.

Estructura y contenidos del boletín

Este boletín estadístico del Observatorio de Vivienda y Suelo, correspondiente al tercer trimestre de 2022, recoge los principales datos publicados hasta el 16 de enero de 2023 por los diferentes organismos y entidades, manteniendo la estructura y contenidos del boletín anterior.

1. ACTIVIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN Y DE LA PROMOCIÓN RESIDENCIAL

Este Capítulo incluye, en un 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 publicados por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. En el tercer apartado, se incluyen datos de los presupuestos de ejecución recogidos en los visados de dirección de obra, así como los valores de liquidación contenidos en los certificados finales de obra.

Iniciación y terminación de viviendas

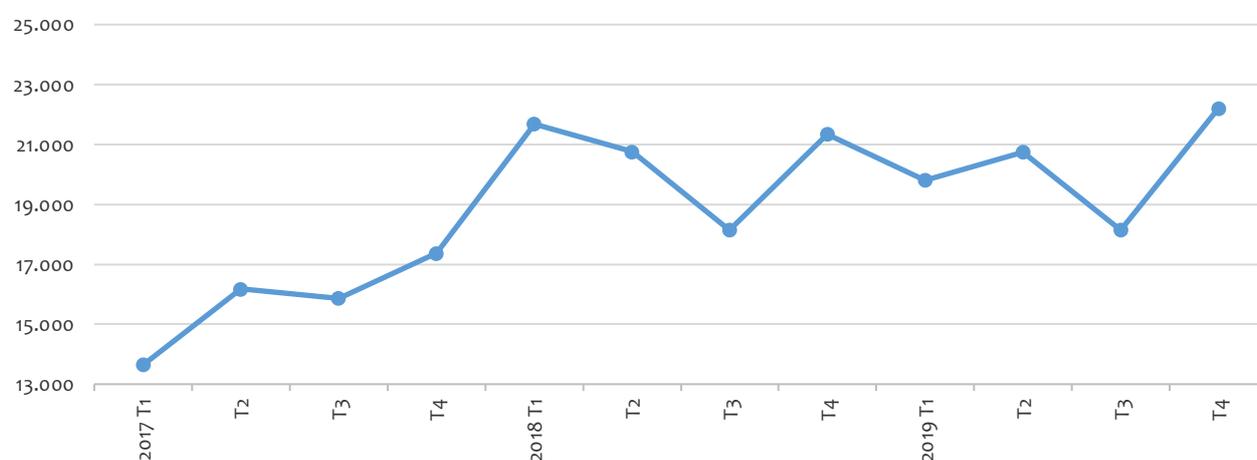
En la **Tabla y Gráfico 1.1** se presenta la evolución del número de viviendas autorizadas en las licencias municipales de obra. Los últimos datos proporcionados por el Ministerio se corresponden con el mes de febrero de 2020, siendo el del cuarto trimestre del 2019 el último dato reflejado en la **Tabla 1.1**, cuando se concedieron licencias para un total de 22.210 viviendas de nueva planta y para 1.906 rehabilitaciones de vivienda. No obstante, pese a que el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana no ha podido obtener información actualizada de las Licencias desde el mes de febrero de 2020, la información de viviendas terminadas (**Tabla 1.2**), a partir de la información proporcionada por el Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España (CSCAE) y de los visados de dirección de obra de los Colegios de Arquitectos Técnicos (COAT), pone de manifiesto una notable recuperación de la actividad de la promoción residencial tras la pandemia ocasionada por la Covid-19, especialmente, durante los dos últimos trimestres del 2021.

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

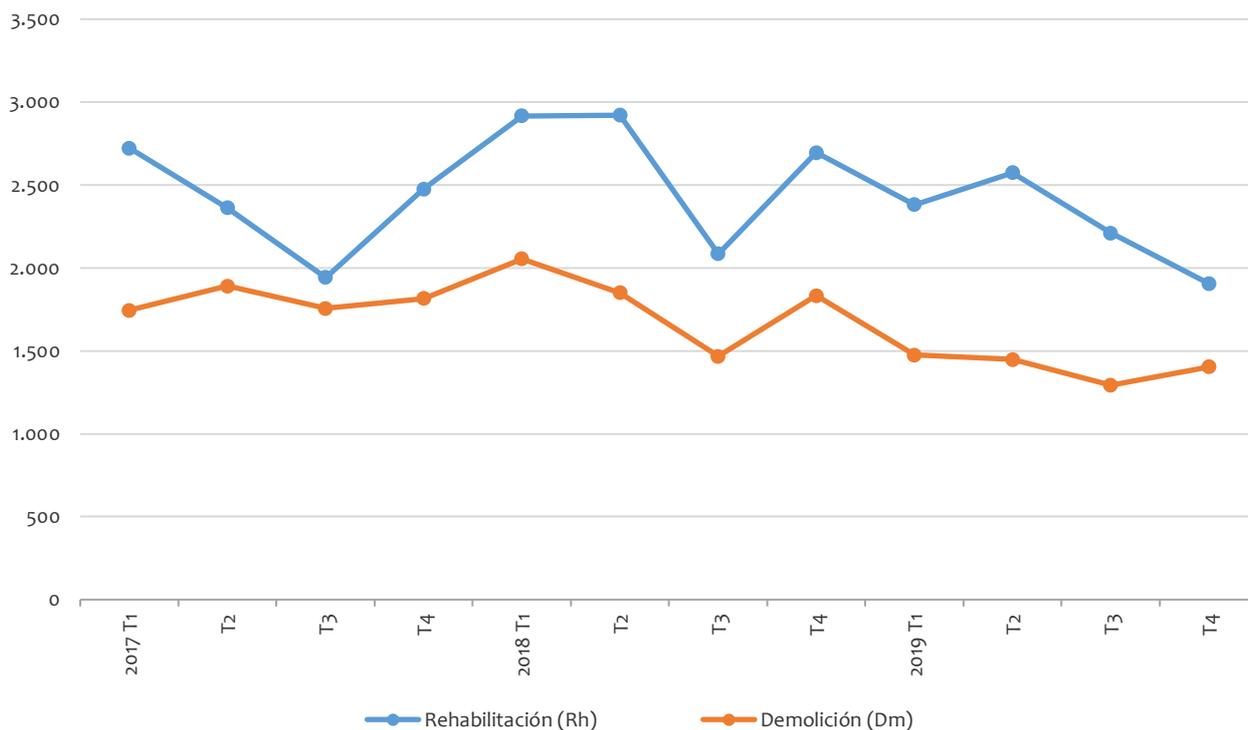
	Nueva planta (NP)	Rehabilitación (Rh)	Demolición (Dm)	% Rh/NP	% Dm/NP	% Variación anual NP
2017 T1	13.646	2.722	1.745	19,9	12,8	24,7
T2	16.179	2.362	1.890	14,6	11,7	5,3
T3	15.868	1.942	1.755	12,2	11,1	27,8
T4	17.370	2.475	1.815	14,2	10,4	-6,0
2018 T1	21.680	2.916	2.054	13,5	9,5	58,9
T2	20.756	2.921	1.850	14,1	8,9	28,3
T3	18.142	2.085	1.467	11,5	8,1	14,3
T4	21.348	2.695	1.832	12,6	8,6	22,9
2019 T1	19.808	2.381	1.474	12,0	7,4	-8,6
T2	20.751	2.574	1.447	12,4	7,0	0,0
T3	18.147	2.211	1.293	12,2	7,1	0,0
T4	22.210	1.906	1.403	8,6	6,3	4,0

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Las estadísticas del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana estiman las viviendas iniciadas y terminadas para el caso de las viviendas libres (VL), y 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 (sobre viv. libre) %		
							Viviendas iniciadas	Viviendas terminadas	
2017	T1	17.836	10.278	1.645	1.273	19.481	11.551	9,8	9,4
	T2	20.300	13.585	1.725	1.315	22.025	14.900	35,5	70,0
	T3	18.496	12.564	1.541	1.007	20.037	13.571	43,1	38,9
	T4	17.569	12.909	2.360	1.343	19.929	14.252	17,1	16,5
2018	T1	21.654	12.069	3.040	547	24.694	12.616	21,4	17,4
	T2	24.075	16.665	3.419	1.104	27.494	17.769	18,6	22,7
	T3	22.878	15.489	2.312	1.274	25.190	16.763	23,7	23,3
	T4	22.870	14.630	3.132	2.266	26.002	16.896	30,2	13,3
2019	T1	26.347	14.177	2.369	1.283	28.716	15.460	21,7	17,5
	T2	25.876	17.929	2.827	1.278	28.703	19.207	7,5	7,6
	T3	22.139	16.163	3.688	2.122	25.827	18.285	-3,2	4,4
	T4	21.883	23.293	3.612	1.932	25.495	25.225	-4,3	59,2
2020	T1	22.526	18.427	2.730	1.178	25.256	19.605	-14,5	30,0
	T2	17.233	15.519	2.259	2.507	19.492	18.026	-33,4	-13,4
	T3	16.712	20.803	2.365	2.511	19.077	23.314	-24,5	28,7
	T4	19.459	22.782	4.215	2.842	23.674	25.624	-11,1	-2,2
2021	T1	23.264	18.623	3.006	2.167	26.270	20.790	3,3	1,1
	T2	24.690	22.870	3.145	2.181	27.835	25.051	43,3	47,4
	T3	25.802	21.111	3.494	2.248	29.296	23.359	54,4	1,5
	T4	26.748	21.487	3.526	2.971	30.274	24.458	37,5	-5,7
2022	T1	18.891	26.099	2.659	2.153	21.550	28.252	-18,8	40,1
	T2	19.714	20.782	2.636	2.551	22.350	23.333	-20,2	-9,1
	T3	20.045	23.423	1.471	1.589	21.516	25.012	-22,3	11,0

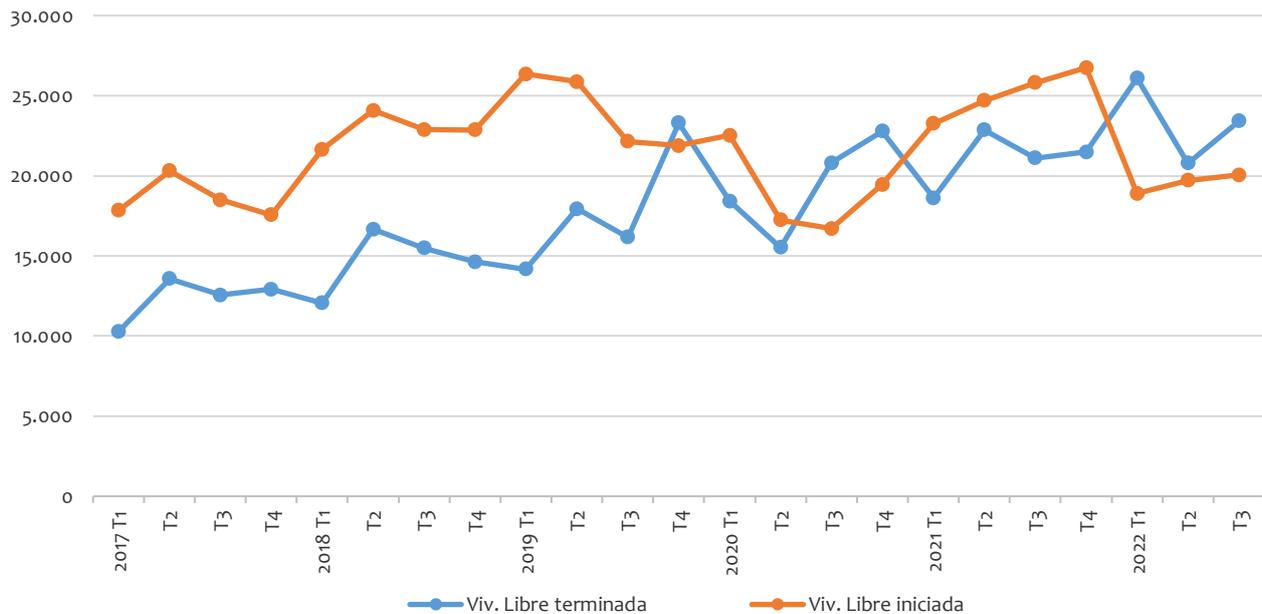
Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

El número de viviendas libres terminadas en el tercer trimestre de 2022 ha sido de 23.423, un 11% más que hace un año.

Asimismo, los datos estadísticos de vivienda libre muestran que, en el tercer trimestre de 2022, se han iniciado 20.045 viviendas, representando éstas un 22,3% menos, en relación con las iniciadas en el mismo trimestre del año anterior.

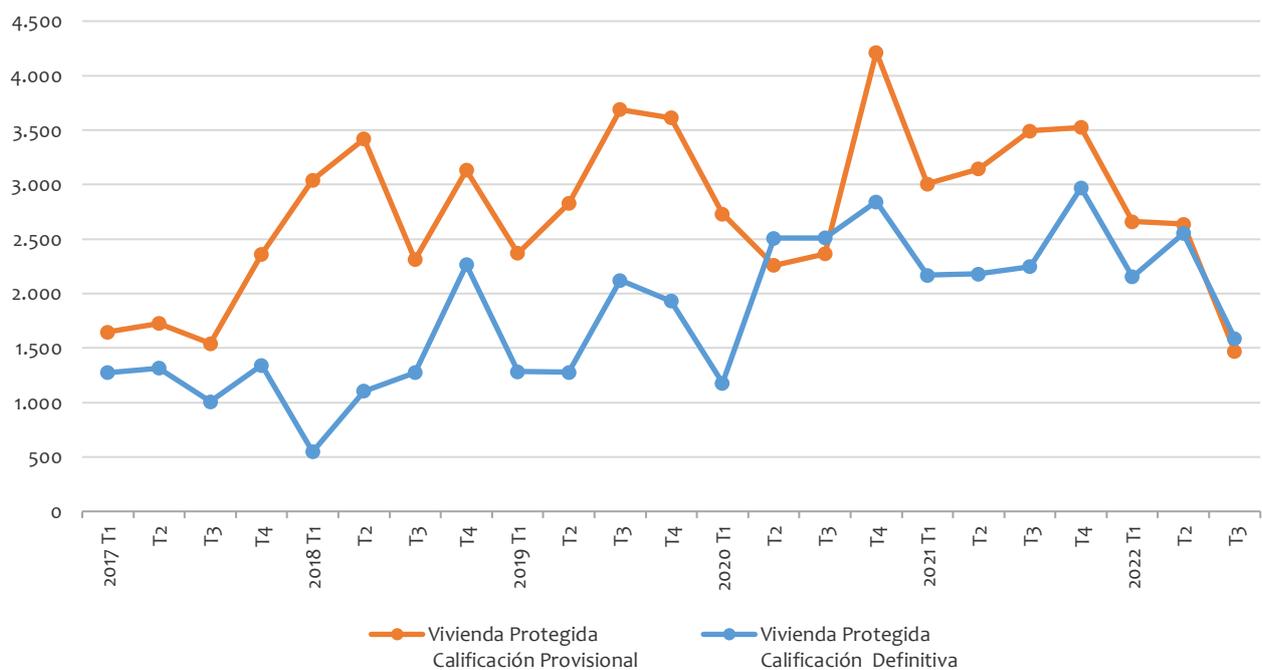
Por otra parte, en este último tercer trimestre se han concedido un total de 1.589 calificaciones definitivas de vivienda protegida.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

A continuación, se recoge la información desglosada de las calificaciones definitivas de vivienda protegida en función de sus características. En la **Tabla y Gráfico 1.3** se incorporan datos en relación con la distribución de dichas viviendas terminadas, según su régimen de protección, general o concertado, especial u 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.

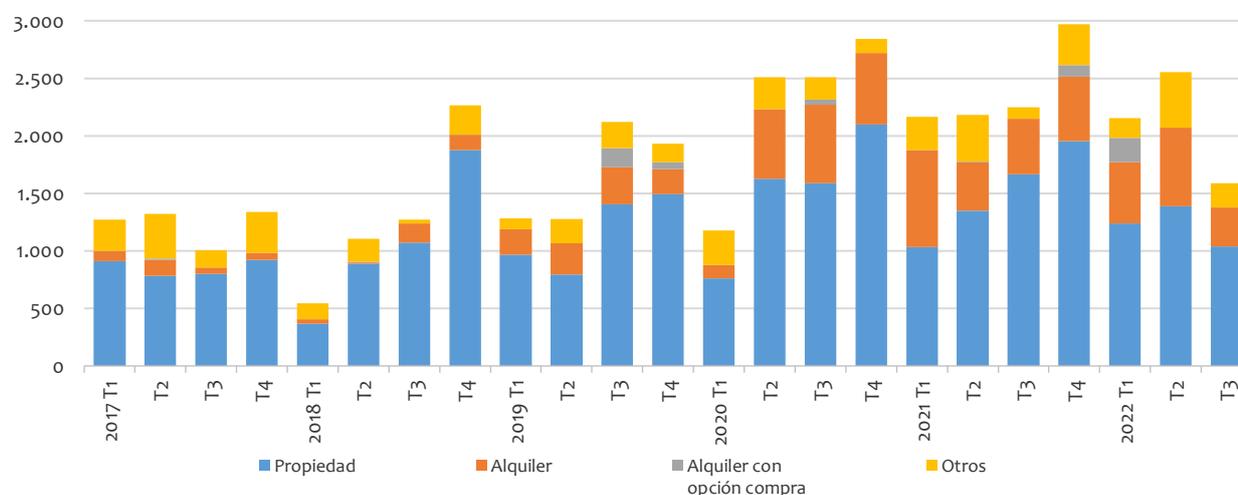
Como se puede observar en la **Tabla 1.3**, a lo largo del tercer trimestre de 2022 se han concedido un total de 1.589 calificaciones definitivas de vivienda protegida, pudiendo destacarse que un 82% de las mismas pertenecen al régimen general de protección. En cuanto al tipo de promotor de dichas viviendas protegidas, un 76% de ellas se corresponden con promociones privadas y, en cuanto a su régimen de tenencia, el 65% de las mismas son viviendas en propiedad.

Tabla 1.3. Calificación definitiva de vivienda protegida. Planes estatales y autonómicos.

	TOTAL	Régimen de protección			Promotor		Régimen de tenencia			
		General	Especial	Otros	Privado	Público	Propiedad	Alquiler	Alquiler con opción compra	Otros
2017 T1	1.273	1.190	41	42	1.046	227	912	87	0	274
T2	1.315	1.192	88	35	924	395	783	140	12	384
T3	1.007	912	63	32	831	176	800	54	0	153
T4	1.343	1.134	97	112	1.101	238	920	62	0	357
2018 T1	547	526	10	11	403	144	368	36	0	143
T2	1.104	1.005	75	24	1.037	67	887	15	3	199
T3	1.274	1.174	33	67	1.054	220	1.073	165	0	36
T4	2.266	2.012	184	70	2.082	184	1.879	128	4	255
2019 T1	1.283	1.040	161	82	782	501	968	221	0	94
T2	1.278	1.212	21	27	1.149	129	792	273	0	213
T3	2.122	2.005	16	101	1.765	357	1.402	322	171	227
T4	1.932	1.725	29	178	1.533	399	1.494	215	63	160
2020 T1	1.178	1.087	85	1	1.048	130	759	121	0	298
T2	2.507	2.471	1	35	2.252	255	1.629	601	0	277
T3	2.511	2.420	44	43	2.359	152	1.586	684	44	197
T4	2.842	2.437	170	235	2.422	420	2.098	620	0	124
2021 T1	2.167	1.876	88	175	1.555	612	1.033	845	0	289
T2	2.181	2.070	0	111	1.477	704	1.350	421	6	404
T3	2.248	1.792	169	269	1.907	341	1.663	488	0	97
T4	2.971	2.498	200	273	2.436	535	1.954	562	96	359
2022 T1	2.153	1.847	216	52	1.702	451	1.236	537	208	172
T2	2.551	2.335	178	38	2.342	209	1.389	679	0	483
T3	1.589	1.311	21	205	1.205	384	1.039	337	0	213

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Gráfico 1.3. Régimen de tenencia de las calificaciones definitivas de vivienda protegida.



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Finalmente, en la **Tabla y Gráfico 1.4** se comparan las viviendas terminadas (incluyendo las viviendas libres terminadas y las calificaciones definitivas de vivienda protegida) con los certificados final de obra. El número de viviendas terminadas en el tercer trimestre de 2022 fue de 25.012, un 7,1% más que en el mismo mes del año anterior. Al mismo tiempo, los certificados finales de obra también se han reducido interanualmente, hasta los 23.006, representando en su caso un incremento del 1,2% con respecto al mismo trimestre del año previo.

Tabla 1.4. Número de viviendas terminadas: comparación de fuentes de información.

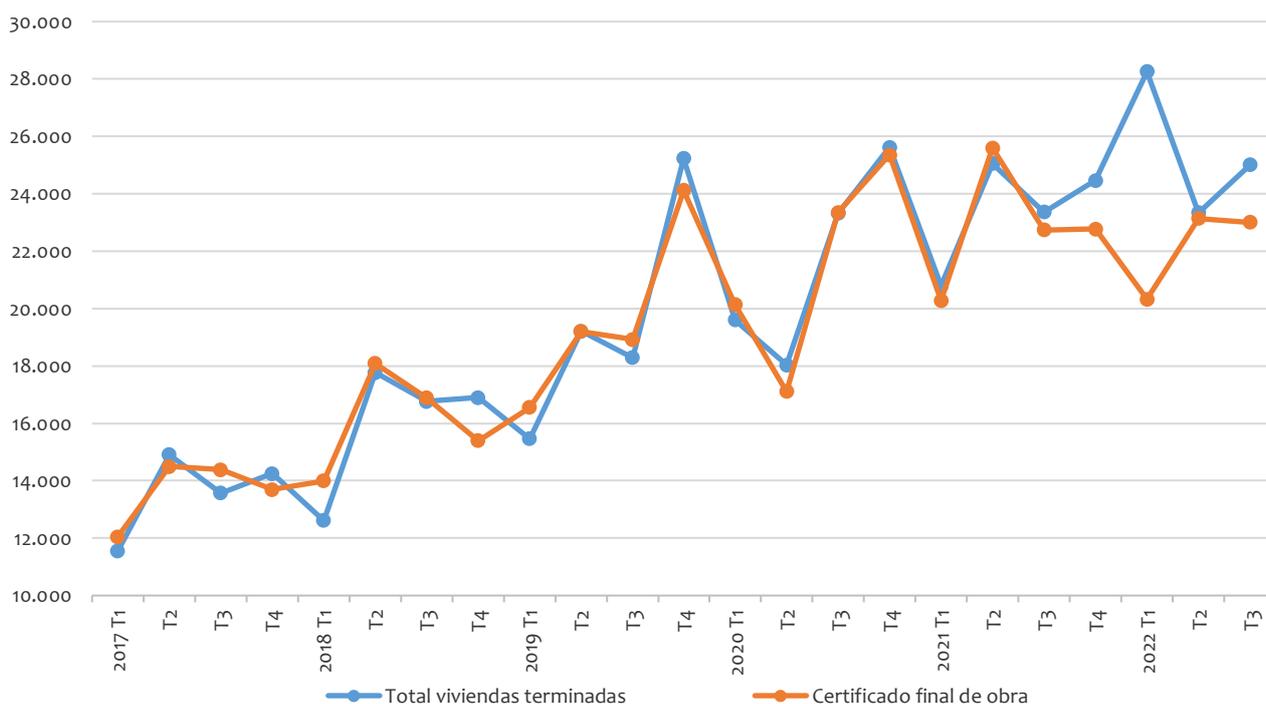
	Total viviendas terminadas (1)	Certificados final obra (2)	Variación anual (%) Viviendas terminadas	Variación anual (%) Certificados Final Obra
2017 T1	11.551	12.048	-3,2	12,9
T2	14.900	14.489	59,0	52,1
T3	13.571	14.385	27,9	59,3
T4	14.252	13.688	12,1	25,7
2018 T1	12.616	13.989	9,2	16,1
T2	17.769	18.083	19,3	24,8
T3	16.763	16.883	23,5	17,4
T4	16.896	15.399	18,6	12,5
2019 T1	15.460	16.547	22,5	18,3
T2	19.207	19.201	8,1	6,2
T3	18.285	18.920	9,1	12,1
T4	25.225	24.121	49,3	56,6
2020 T1	19.605	20.139	26,8	21,7
T2	18.026	17.109	-6,1	-10,9
T3	23.314	23.344	27,5	23,4
T4	25.624	25.353	1,6	5,1
2021 T1	20.790	20.280	6,0	0,7
T2	25.051	25.598	39,0	49,6
T3	23.359	22.738	0,2	-2,6
T4	24.458	22.774	-4,6	-10,2
2022 T1	28.252	20.319	35,9	0,2
T2	23.333	23.143	-6,9	-9,6
T3	25.012	23.006	7,1	1,2

(1) El número de viviendas terminadas se corresponde con la suma del número de VL de la serie del M. de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y el número de calificaciones definitivas de VP

(2) Según información de los certificados finales de obra facilitados por los COAT.

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Gráfico 1.4. Comparación del número de viviendas terminadas utilizando diversas fuentes.



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Valor presupuestado y liquidado de las obras de vivienda.

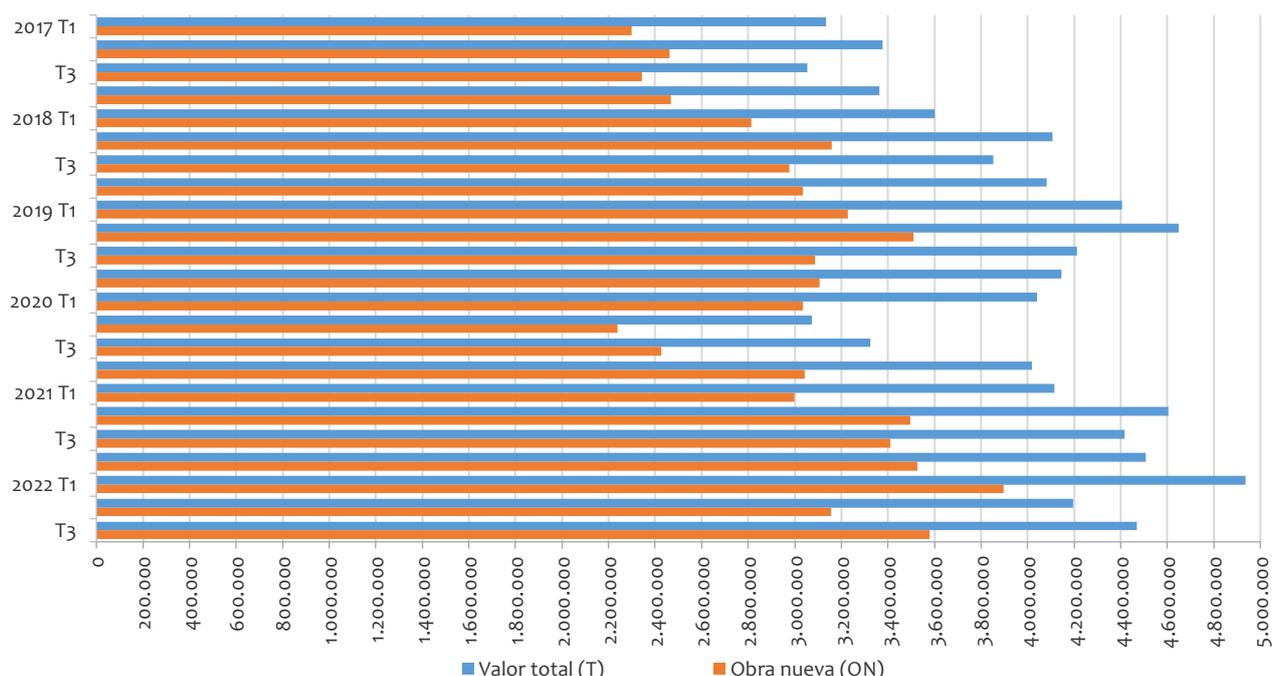
Como se aprecia en la **Tabla y Gráfico 1.5**, el valor total de los presupuestos de ejecución que constan en los visados de dirección de obra nueva del tercer trimestre de 2022, ascendió a 3.578,5 millones de euros y representa el 80% del valor total presupuestado en los proyectos visados de todo tipo de obras de edificación. Por su parte, el valor total de los presupuestos de ejecución del tercer trimestre de 2022, alcanzó los 4.469,3 millones de euros, lo que representa un aumento del 1,2% con respecto al año anterior.

Tabla 1.5. Presupuestos de ejecución. Visados de dirección de obra (Miles de euros).

	Valor total (T)	Obra nueva (ON)	Proporción ON/T (%)	Variación anual (%)
2017 T1	3.133.694	2.299.379	73,4	20,7
T2	3.376.349	2.462.194	72,9	27,5
T3	3.053.533	2.343.254	76,7	11,6
T4	3.364.360	2.467.111	73,3	26,6
2018 T1	3.600.798	2.813.195	78,1	14,9
T2	4.105.877	3.158.935	76,9	21,6
T3	3.852.753	2.977.077	77,3	26,2
T4	4.081.119	3.034.363	74,4	21,3
2019 T1	4.406.747	3.226.953	73,2	22,4
T2	4.650.136	3.509.572	75,5	13,3
T3	4.212.439	3.086.837	73,3	9,3
T4	4.145.157	3.107.310	75,0	1,6
2020 T1	4.041.738	3.034.586	75,1	-8,3
T2	3.072.142	2.238.492	72,9	-33,9
T3	3.325.690	2.425.169	72,9	-21,1
T4	4.019.142	3.043.751	75,7	-3,0
2021 T1	4.115.483	2.999.338	72,9	1,8
T2	4.605.079	3.495.756	75,9	49,9
T3	4.416.354	3.411.870	77,3	32,8
T4	4.507.562	3.527.557	78,3	12,2
2022 T1	4.937.534	3.896.940	78,9	20,0
T2	4.196.933	3.155.311	75,2	-8,9
T3	4.469.292	3.578.492	80,1	1,2

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Gráfico 1.5. Presupuestos de ejecución por tipo de obra (Miles de euros).



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda.

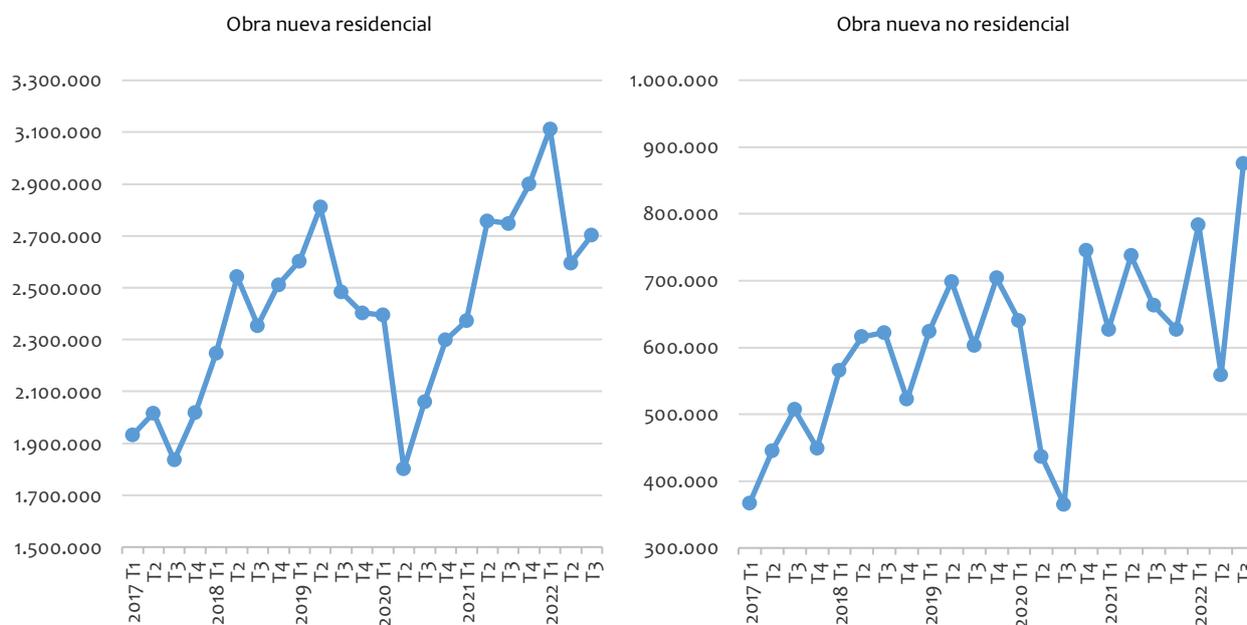
Por su parte, de acuerdo con la **Tabla 1.6**, se observa que el valor presupuestado para la obra nueva residencial, en el tercer trimestre de 2022, representa el 75,5% del PEM total de obra nueva. Al mismo tiempo, la tasa de variación interanual de dicho valor total de la obra nueva, supone un incremento del 4,9%, habiéndose situado el valor total presupuestado en 3.578,49 millones de euros.

Tabla 1.6. Presupuestos de ejecución material en obra nueva: residencial y no residencial (Miles de euros).

	Valor total	Total residencial	Total no residencial	Proporción Residencial (%)	Variación total anual (%)
2017 T1	2.299.379	1.932.017	367.362	84,0	17,8
T2	2.462.194	2.017.228	444.966	81,9	33,4
T3	2.343.254	1.836.047	507.207	78,4	23,7
T4	2.467.111	2.017.871	449.240	81,8	33,3
2018 T1	2.813.195	2.247.084	566.111	79,9	22,3
T2	3.158.935	2.542.980	615.955	80,5	28,3
T3	2.977.077	2.354.684	622.393	79,1	27,0
T4	3.034.363	2.511.778	522.585	82,8	23,0
2019 T1	3.226.953	2.603.412	623.541	80,7	14,7
T2	3.509.572	2.810.877	698.695	80,1	11,1
T3	3.086.837	2.483.523	603.314	80,5	3,7
T4	3.107.310	2.403.285	704.025	77,3	2,4
2020 T1	3.034.586	2.394.431	640.155	78,9	-6,0
T2	2.238.492	1.801.459	437.033	80,5	-36,2
T3	2.425.169	2.060.183	364.986	85,0	-21,4
T4	3.043.751	2.298.242	745.509	75,5	-2,0
2021 T1	2.999.338	2.372.217	627.122	79,1	-1,2
T2	3.495.756	2.758.229	737.526	78,9	56,2
T3	3.411.870	2.748.866	663.004	80,6	40,7
T4	3.527.557	2.900.256	627.301	82,2	15,9
2022 T1	3.896.940	3.113.316	783.624	79,9	29,9
T2	3.155.311	2.595.943	559.368	82,3	-9,7
T3	3.578.492	2.703.146	875.345	75,5	4,9

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Gráfico 1.6. Presupuestos visados de dirección de obra nueva: residencial y no residencial (Miles de euros).



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

En la **Tabla 1.7** se observa que el valor total presupuestado en el tercer trimestre de 2022 aumentó un 1,2% con respecto al mismo trimestre del año anterior. Asimismo, en relación con el valor de liquidación de las obras terminadas, también se ha producido un incremento en tasa interanual del 1,2%. En cifras absolutas, el presupuesto de ejecución material (PEM) en el tercer trimestre alcanzó los 4.469,3 millones de euros, y el valor de liquidación, que incluye gastos generales, financieros y el IVA, ascendió a 3.257,9 millones de euros.

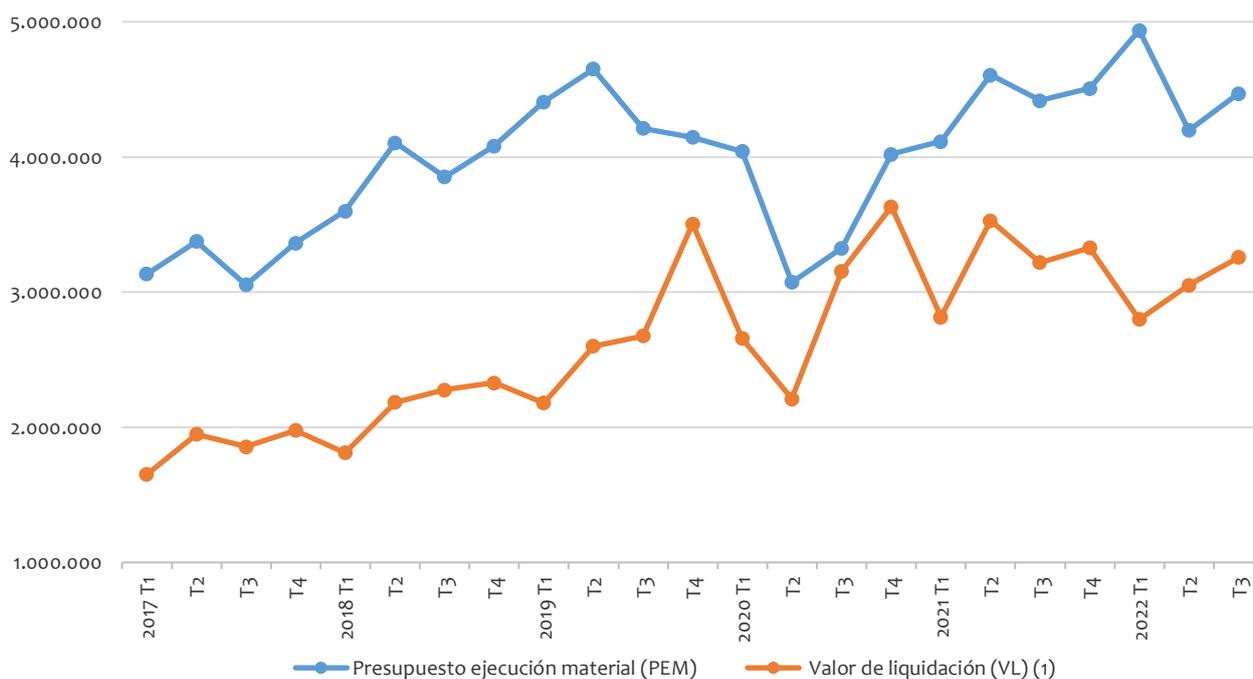
Tabla 1.7. Presupuestos de ejecución de los visados de obra y valor de liquidación de los certificados de final de obra (Miles de euros). Incluye obra nueva, ampliación y reforma.

	Presupuesto ejecución material (PEM)	Valor de liquidación (VL) (1)	Variación anual PEM (%)	Variación anual VL (%)
2017 T1	3.133.694	1.650.504	20,7	33,6
T2	3.376.349	1.949.548	27,5	51,5
T3	3.053.533	1.857.203	11,6	58,8
T4	3.364.360	1.976.014	26,6	22,4
2018 T1	3.600.798	1.811.704	14,9	9,8
T2	4.105.877	2.183.805	21,6	12,0
T3	3.852.753	2.277.362	26,2	22,6
T4	4.081.119	2.328.099	21,3	17,8
2019 T1	4.406.747	2.180.624	22,4	20,4
T2	4.650.136	2.601.368	13,3	19,1
T3	4.212.439	2.675.706	9,3	17,5
T4	4.145.157	3.505.920	1,6	50,6
2020 T1	4.041.738	2.656.857	-8,3	21,8
T2	3.072.142	2.210.531	-33,9	-15,0
T3	3.325.690	3.154.561	-21,1	17,9
T4	4.019.142	3.632.915	-3,0	3,6
2021 T1	4.115.483	2.814.217	1,8	5,9
T2	4.605.079	3.528.775	49,9	59,6
T3	4.416.354	3.219.175	32,8	2,0
T4	4.507.562	3.328.057	12,2	-8,4
2022 T1	4.937.534	2.799.950	20,0	-0,5
T2	4.196.933	3.050.769	-8,9	-13,5
T3	4.469.292	3.257.899	1,2	1,2

(1) El valor de liquidación incluye los gastos generales y financieros y el IVA.

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Gráfico 1.7. Presupuestos de ejecución y liquidaciones (Miles de euros).



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

2. MERCADO DE LA VIVIENDA. PRECIOS Y TRANSACCIONES

El precio medio de la vivienda.

En la **Tabla 2.1** se presentan los precios medios de la vivienda libre (VL) y de la vivienda protegida (VP), y en la **Tabla 2.2** los de la vivienda libre nueva y usada, ofrecidos por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana a partir de valores de tasación, y que se recogen en las series estadísticas de valor tasado de la vivienda. Como se puede observar en ellas, el precio medio de la vivienda libre mantiene un incremento continuo a lo largo de los cinco últimos años. Aunque ha experimentado una cierta retracción en el año 2020 como consecuencia de la crisis originada por la Covid-19. No obstante, también se observa cómo a partir del cuarto trimestre de ese mismo año, la tendencia creciente se recupera, de manera que el valor de compra-venta del tercer trimestre de 2022, supone uno de los más elevados de todo el periodo analizado (1.740 €/m²), superando así los valores de mercado previos a la pandemia.

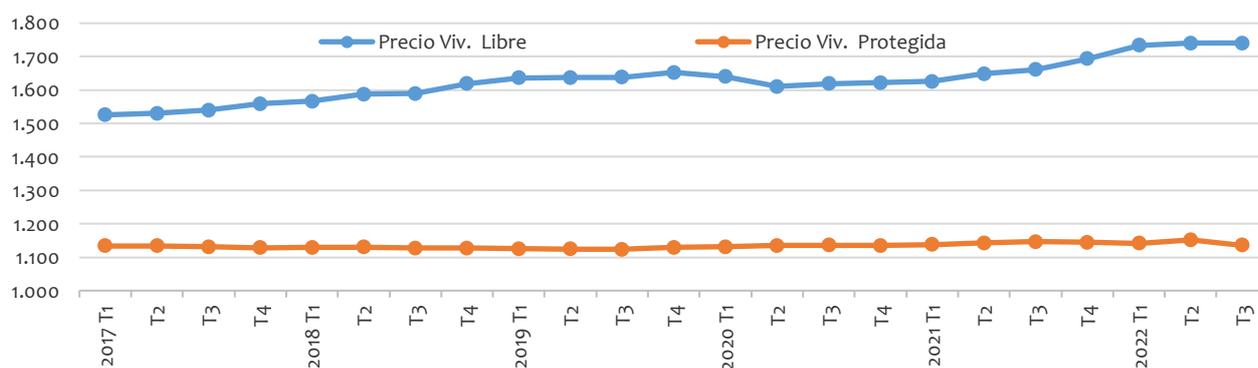
En cuanto a la relación entre los precios de la vivienda libre y la vivienda protegida, se observa que el precio medio de la primera es actualmente un 53% superior al de la segunda.

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 (%)
2017 T1	1.526	72,6	1.134	1,35	2,2	1,9
T2	1.530	72,8	1.134	1,35	1,6	2,4
T3	1.540	73,3	1.131	1,36	2,7	2,0
T4	1.559	74,2	1.128	1,38	3,1	0,4
2018 T1	1.567	74,6	1.129	1,39	2,7	-0,4
T2	1.588	75,6	1.130	1,41	3,8	-0,4
T3	1.590	75,7	1.127	1,41	3,2	-0,3
T4	1.619	77,0	1.127	1,44	3,9	-0,1
2019 T1	1.636	77,9	1.126	1,45	4,4	-0,3
T2	1.637	77,9	1.124	1,46	3,1	-0,5
T3	1.638	78,0	1.124	1,46	3,1	-0,3
T4	1.653	78,7	1.129	1,46	2,1	0,2
2020 T1	1.640	78,1	1.131	1,45	0,3	0,4
T2	1.610	76,6	1.135	1,42	-1,7	0,9
T3	1.620	77,1	1.135	1,43	-1,1	1,0
T4	1.622	77,2	1.135	1,43	-1,8	0,5
2021 T1	1.625	77,4	1.138	1,43	-0,9	0,6
T2	1.649	78,5	1.143	1,44	2,4	0,7
T3	1.662	79,1	1.146	1,45	2,6	0,9
T4	1.694	80,6	1.145	1,48	4,4	0,9
2022 T1	1.734	82,5	1.142	1,52	6,7	0,4
T2	1.741	82,9	1.152	1,51	5,5	0,8
T3	1.740	82,8	1.136	1,53	4,7	-0,9

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

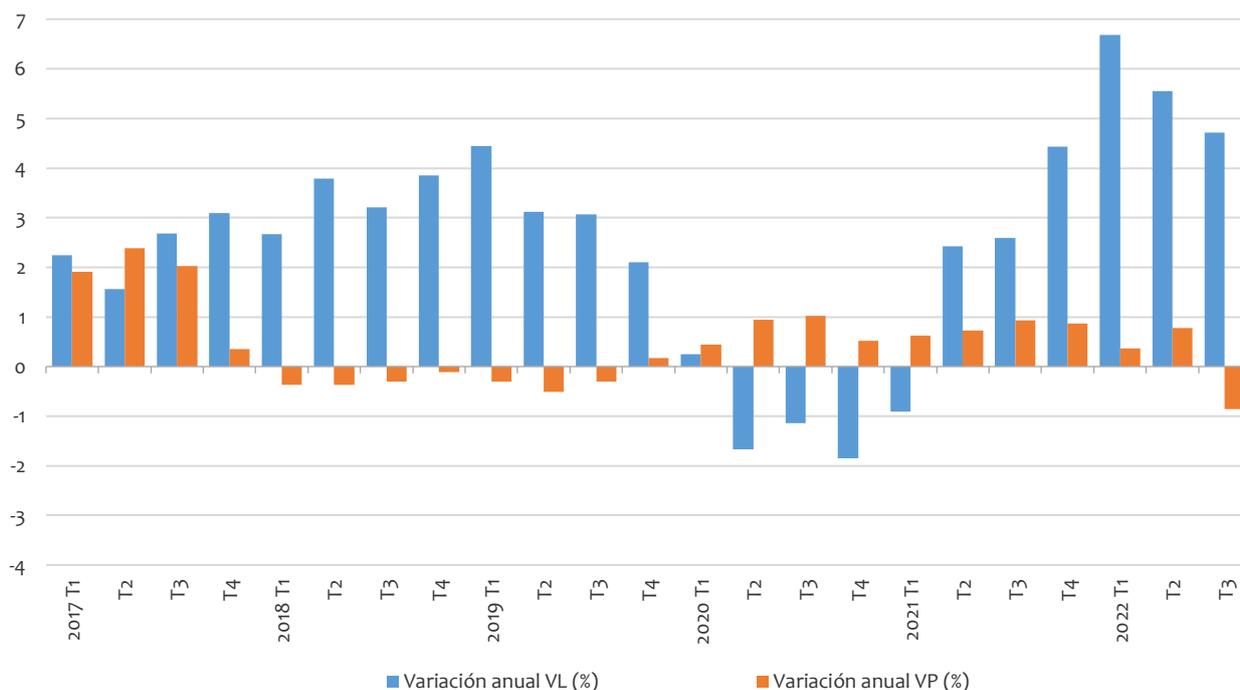
Gráfico 2.1.a. Precio de la vivienda libre y protegida (€/m²).



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

En el **Gráfico 2.1.b** se puede observar que desde el año 2017 hasta el primer trimestre de 2020 se vienen produciendo incrementos interanuales en el precio de la vivienda libre, aunque a partir del tercer trimestre de 2020 se ha producido una reducción motivada por el estallido de la pandemia Covid-19. No obstante, la tendencia creciente se recupera ya desde el tercer trimestre de 2021, habiéndose alcanzado, en el último año, valores incluso superiores a los de 2020, especialmente, en lo que a obra nueva se refiere. En valores totales, se puede destacar, además, que estos incrementos de precios han sido con carácter general moderados, manteniéndose en el entorno del 2-4%, con carácter general, y habiendo alcanzado el pico máximo del periodo analizado (6,7%) en el primer trimestre de 2022.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

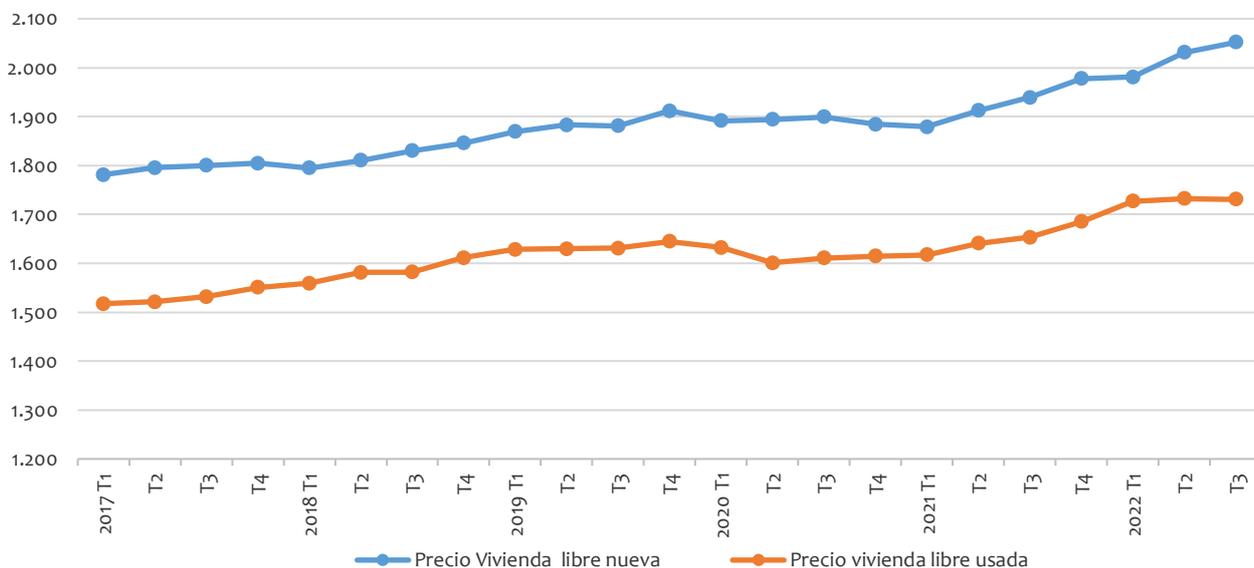
Tabla 2.2. Precio medio de la vivienda libre: total, nueva y usada (€/m²).

	Precio total	Variación anual (%)	Precio Vivienda libre nueva	Variación anual viv. nueva (%)	Precio vivienda libre usada	Variación anual viv. usada (%)
2017 T1	1.526	2,2	1.781	3,1	1.518	2,1
T2	1.530	1,6	1.795	2,8	1.522	1,4
T3	1.540	2,7	1.800	3,2	1.532	2,6
T4	1.559	3,1	1.804	2,3	1.551	3,1
2018 T1	1.567	2,7	1.795	0,8	1.559	2,8
T2	1.588	3,8	1.810	0,8	1.581	3,9
T3	1.590	3,2	1.830	1,7	1.582	3,3
T4	1.619	3,9	1.846	2,3	1.612	3,9
2019 T1	1.636	4,4	1.869	4,1	1.629	4,4
T2	1.637	3,1	1.883	4,0	1.630	3,1
T3	1.638	3,1	1.881	2,8	1.631	3,1
T4	1.653	2,1	1.912	3,6	1.645	2,1
2020 T1	1.640	0,3	1.892	1,2	1.633	0,2
T2	1.610	-1,7	1.894	0,6	1.601	-1,7
T3	1.620	-1,1	1.899	1,0	1.611	-1,2
T4	1.622	-1,8	1.884	-1,4	1.614	-1,8
2021 T1	1.625	-0,9	1.879	-0,6	1.618	-0,9
T2	1.649	2,4	1.913	1,0	1.641	2,5
T3	1.662	2,6	1.939	2,1	1.653	2,6
T4	1.694	4,4	1.978	5,0	1.686	4,4
2022 T1	1.734	6,7	1.981	5,4	1.727	6,8
T2	1.741	5,5	2.031	6,2	1.732	5,6
T3	1.740	4,7	2.052	5,8	1.731	4,7

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

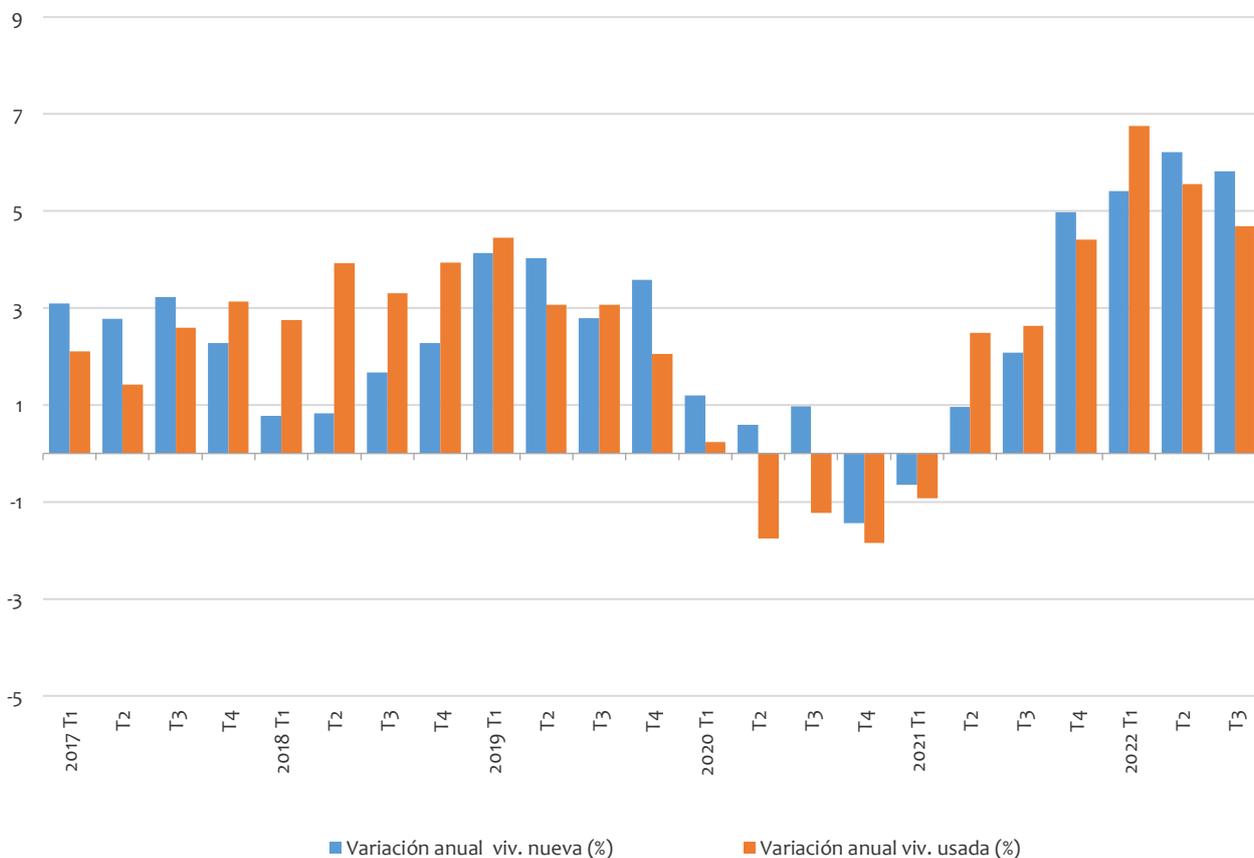
Tal como recogen la **Tabla 2.2** y los **Gráficos 2.2.a y 2.2.b**, los precios de la vivienda libre, tanto de nueva construcción como usada, es decir, esta última la de más de cinco años de antigüedad (según el criterio de cómputo establecido por el MITMA a partir de 2015), ambas han registrado incrementos interanuales en el tercer trimestre de 2022, siendo algo más acentuado el de la obra nueva, del 5,8%, y del 4,7% el de la vivienda usada.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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

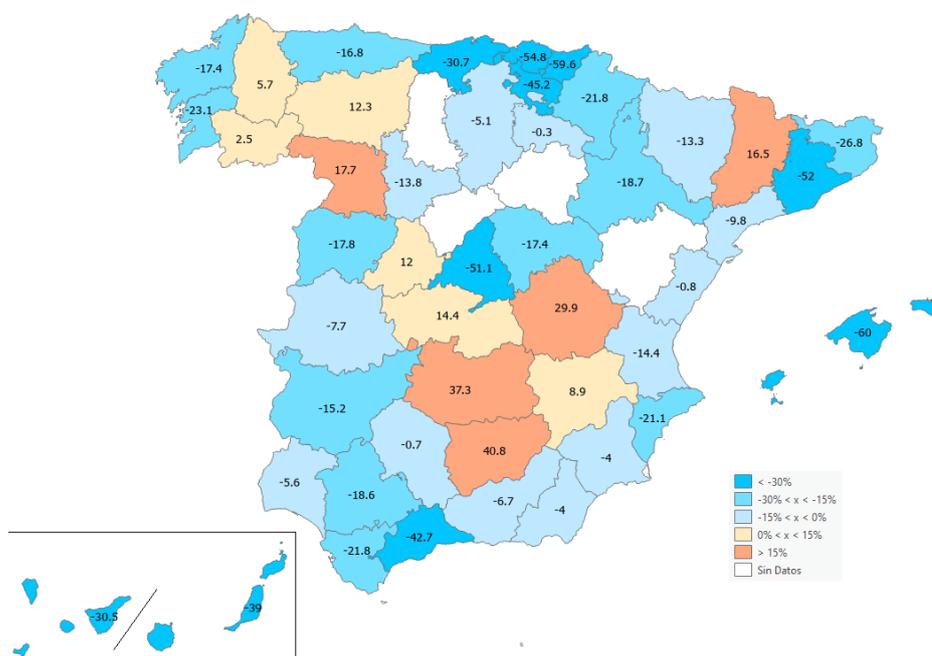


Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

En la **Tabla 2.3** se observa que la relación entre el precio de la vivienda protegida y de la vivienda libre usada se ha mantenido en el entorno del -25% y -34% entre los años 2017 y 2022. Si bien, hace más de diez años el precio de la vivienda protegida representaba casi la mitad del de la vivienda libre usada, esta relación porcentual de precios se ha reducido mucho desde el año 2015, aunque ha vuelto a incrementarse a partir del año 2017, con una cierta interrupción de la tendencia durante 2020, como consecuencia de la situación originada por la Covid-19. No obstante dicha relación porcentual ha vuelto a incrementarse a partir del tercer trimestre del año pasado, y se sitúa en el -34,4% en el tercer trimestre de 2022, el valor negativo más elevado del conjunto del periodo analizado.

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 2022 (mapa).

	%VP/VLU
2017 T1	-25,3
T2	-25,5
T3	-26,2
T4	-27,2
2018 T1	-27,6
T2	-28,5
T3	-28,7
T4	-30,1
2019 T1	-30,9
T2	-31,0
T3	-31,1
T4	-31,4
2020 T1	-30,7
T2	-29,1
T3	-29,5
T4	-29,7
2021 T1	-29,7
T2	-30,3
T3	-30,7
T4	-32,1
2022 T1	-33,9
T2	-33,5
T3	-34,4



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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 cuatro, sin que se disponga tampoco de datos para las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla.

Con los datos disponibles, se puede destacar que una de las mayores desproporciones entre el valor medio de la vivienda protegida con respecto al de la vivienda libre usada se da en Baleares, con un -60%. También en el País Vasco, en especial en la provincia de Guipúzcoa (-59,6%) y la de Vizcaya (-54,8%); mientras que en Álava la proporción es algo inferior, del -45,2%. En el caso de Madrid, la relación es del -51,1% y en el de Barcelona, del -52%. También destacan en este sentido, Las Palmas de Gran Canaria (-39%), Santa Cruz de Tenerife (-30,5%) y Gerona -26,8%).

Por su parte, otras doce provincias presentan proporciones de entre el -15% y el -30%. Mientras que, en catorce de ellas, el precio de la vivienda protegida es hasta un 15% inferior al precio de la vivienda libre usada.

Finalmente, en once de las 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. De mayor a menor, la relación de precios de vivienda protegida y de vivienda libre usada en estas provincias es la siguiente: Jaén (40,8%), Ciudad Real (37,3%), Cuenca (29,9%), Zamora (17,7%), Lérida (16,5%), Toledo (14,4%), León (12,3%), Ávila (12%), Albacete (8,9%), Lugo (5,7%) y Orense (2,5%).

Por su parte, la **Tabla 2.4** y el **Gráfico 2.4** muestran la evolución del índice general de precios de la vivienda (IPV), con Base 2015, proporcionado por el Instituto Nacional de Estadística (INE), a partir de los precios declarados en las escrituras de compraventa formalizadas ante notario. Se puede observar que, a lo largo de los últimos cinco años, el crecimiento, si bien moderado, ha sido continuo, hasta alcanzar el 143,9% en el tercer trimestre de 2022.

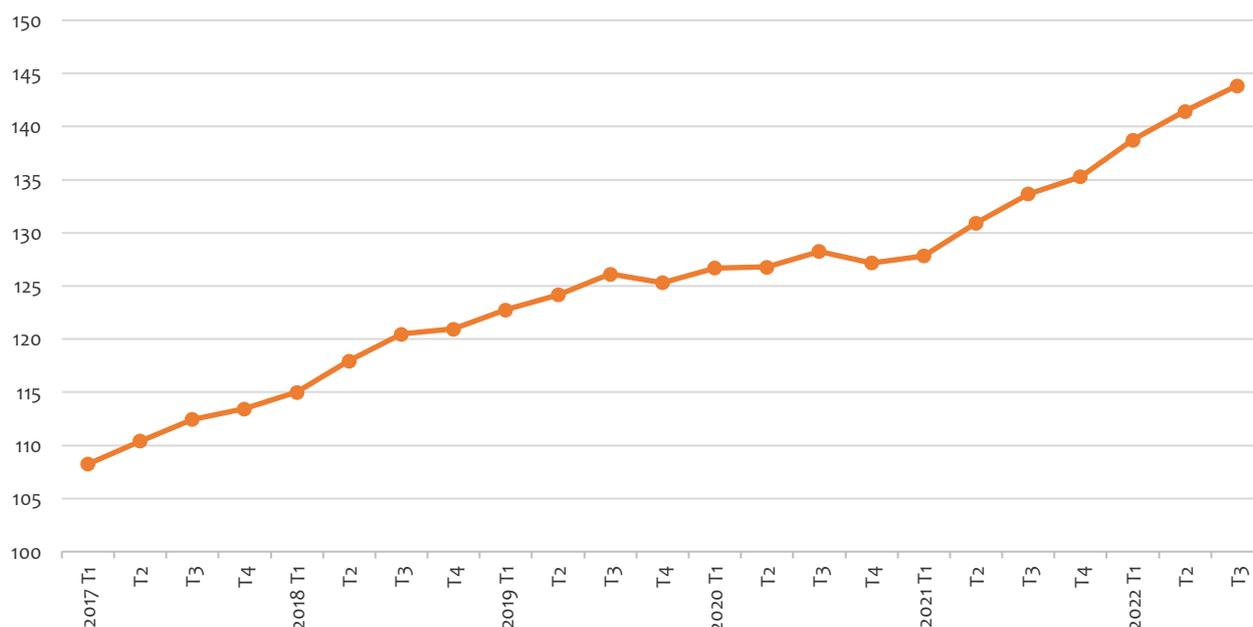
En el **Gráfico 2.4** se puede ver, de forma clara, cómo el índice general de precios de la vivienda, pese a haber experimentado ligeros descensos en el cuarto trimestre de 2019 y de 2020, mantiene una tendencia generalizada al alza desde 2017, hasta haber alcanzado el mencionado mayor índice relativo del conjunto del periodo cronológico recogido en la tabla a continuación.

Tabla 2.4. Índice general de precios de la vivienda. Base 2015 (%).

	Índice INE
2017 T1	108,2
T2	110,4
T3	112,4
T4	113,5
2018 T1	115,0
T2	117,9
T3	120,5
T4	121,0
2019 T1	122,8
T2	124,2
T3	126,1
T4	125,3
2020 T1	126,7
T2	126,8
T3	128,3
T4	127,2
2021 T1	127,8
T2	130,9
T3	133,7
T4	135,3
2022 T1	138,7
T2	141,4
T3	143,9

Fuente: INE.

Gráfico 2.4. Índice general de precios de la vivienda.



Fuente: INE.

En los **Mapas 2.5.a y 2.5.b**, que se presentan a continuación, se muestra la distribución provincial de los precios medios de vivienda libre en el tercer trimestre de 2022, así como el crecimiento interanual de los mismos a lo largo del último año.

A partir de los datos, se puede destacar que vuelven a superar los 2.200 €/m² de precio medio de la vivienda las dos provincias vascas: Guipúzcoa, con 2.843,4 €/m², y Vizcaya, con 2.471,3 €/m².

Asimismo, en este tercer trimestre también se han superado 2.200 €/m² en las siguientes provincias: Madrid, con 2.873,9 €/m²; Islas Baleares, con un precio medio de vivienda libre de 2.677,4 €/m²; y Barcelona, con 2.508,7 €/m².

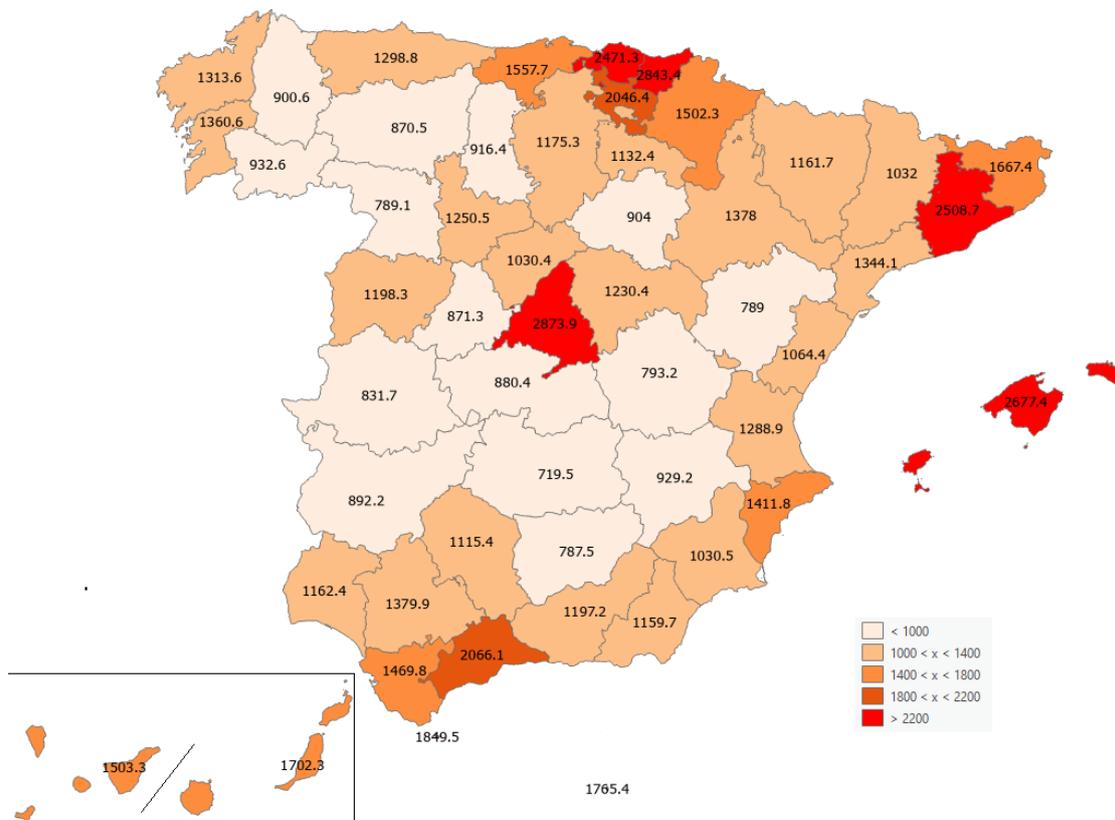
Con un precio entre los 1.800 y 2.200 €/m² se encuentran las provincias de Álava, con 2.046,4 €/m²; Málaga, con 2.066,1 €/m²; y Ceuta, con 1.849,5 €/m².

Con precios medios situados entre los 1.400 y 1.800 €/m², encontramos la ciudad autónoma de Melilla, con 1.765,4 €/m²; Las Palmas, con 1.702,3 €/m²; Gerona, con 1.667,4 €/m²; Cantabria, con 1.557,7 €/m²; Santa Cruz de Tenerife, con 1.503,3 €/m²; Navarra, con 1.502,3 €/m²; Cádiz, con 1.469,8 €/m²; y Alicante, con 1.411,8 €/m².

Por su parte, un total de veintiún provincias presentan un precio medio de vivienda, entre los 1.000 y los 1.400 €/m².

Y, finalmente, con un precio medio de la vivienda libre inferior a 1.000 €/m², encontramos quince provincias: Albacete, Orense, Palencia, Soria, Toledo, Lugo, Badajoz, León, Ávila, Cáceres, Zamora, Jaén, Teruel, Cuenca y Ciudad Real.

Mapa 2.5.a. Precios medios de la vivienda libre por provincias en el tercer trimestre de 2022 (€/m²).



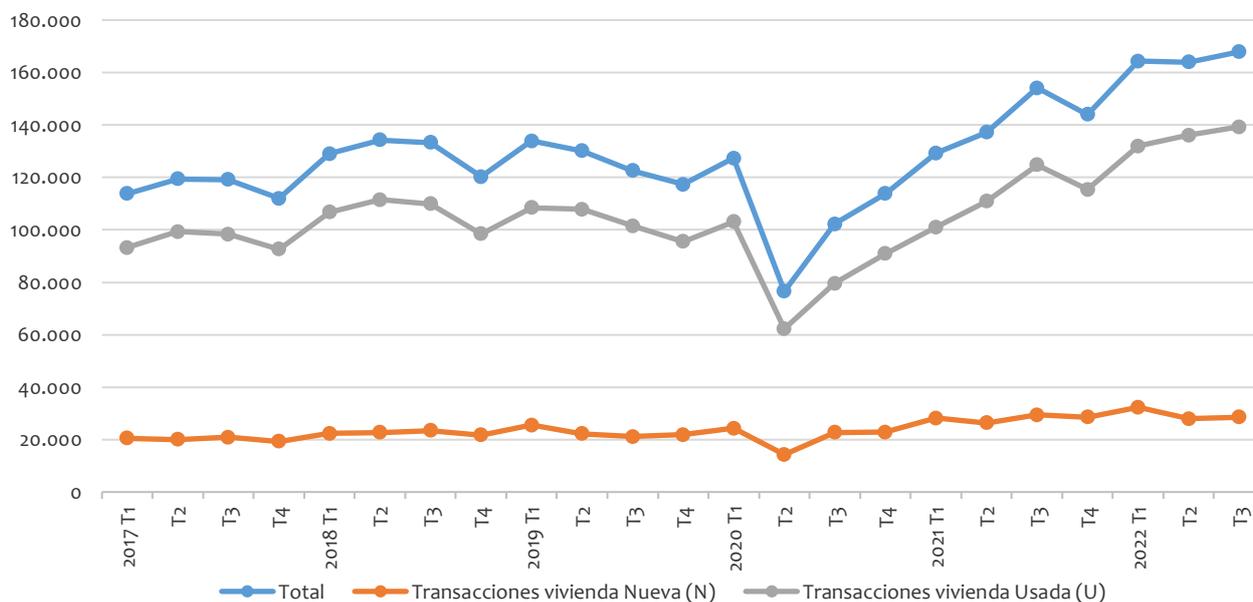
Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

En cuanto a la variación interanual de los precios medios de la vivienda libre que muestra el **Mapa 2.5.b**, en él se puede observar que los incrementos producidos en dichos precios han sido, con carácter general, moderados en el conjunto del territorio.

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

	Total	Transacciones vivienda Nueva (N)	Transacciones vivienda Usada (U)	Relación U/N	Variación anual (%)
2017 T1	113.738	20.490	93.248	4,6	14,4
T2	119.408	20.065	99.343	5,0	10,7
T3	119.156	20.885	98.271	4,7	15,6
T4	111.921	19.325	92.596	4,8	19,8
2018 T1	128.990	22.299	106.691	4,8	13,4
T2	134.196	22.659	111.537	4,9	12,4
T3	133.295	23.420	109.875	4,7	11,9
T4	120.199	21.760	98.439	4,5	7,4
2019 T1	133.860	25.475	108.385	4,3	3,8
T2	130.088	22.209	107.879	4,9	-3,1
T3	122.540	21.104	101.436	4,8	-8,1
T4	117.387	21.902	95.485	4,4	-2,3
2020 T1	127.357	24.252	103.105	4,3	-4,9
T2	76.545	14.286	62.259	4,4	-41,2
T3	102.197	22.649	79.548	3,5	-16,6
T4	113.799	22.842	90.957	4,0	-3,1
2021 T1	129.228	28.192	101.036	3,6	1,5
T2	137.204	26.384	110.820	4,2	79,2
T3	154.155	29.433	124.722	4,2	50,8
T4	143.982	28.555	115.427	4,0	26,5
2022 T1	164.299	32.316	131.983	4,1	27,1
T2	163.909	27.879	136.030	4,9	19,5
T3	167.892	28.595	139.297	4,9	8,9

Fuente: Estadística registral inmobiliaria y elaboración propia.

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

Fuente: Estadística registral inmobiliaria y elaboración propia.

En cuanto a las transacciones escrituradas, que incluyen vivienda libre y protegida, siguen pautas similares de evolución, como puede apreciarse en la **Tabla y Gráfico 2.7**.

A lo largo del pasado año 2021 se escrituraron un total de 674.249 viviendas, de las que 71.827 se correspondieron con vivienda nueva, y las restantes, 602.422, con vivienda usada. Es decir, sólo el 11% de las transacciones escrituradas fueron de vivienda nueva.

En el tercer trimestre de 2022, el número total de viviendas escrituradas fue de 167.539. De manera que, la variación interanual del total de las transacciones escrituradas supuso un incremento del 3,9% en relación con las que se realizaron en el mismo trimestre del año anterior.

Por otra parte, la relación entre la vivienda usada y la vivienda nueva es de 9,5 viviendas usadas por cada vivienda nueva. Es decir que, del total de las 167.539 viviendas escrituradas en el tercer trimestre de 2022, tan sólo 15.907, el 10,5%, se han correspondido con obra nueva.

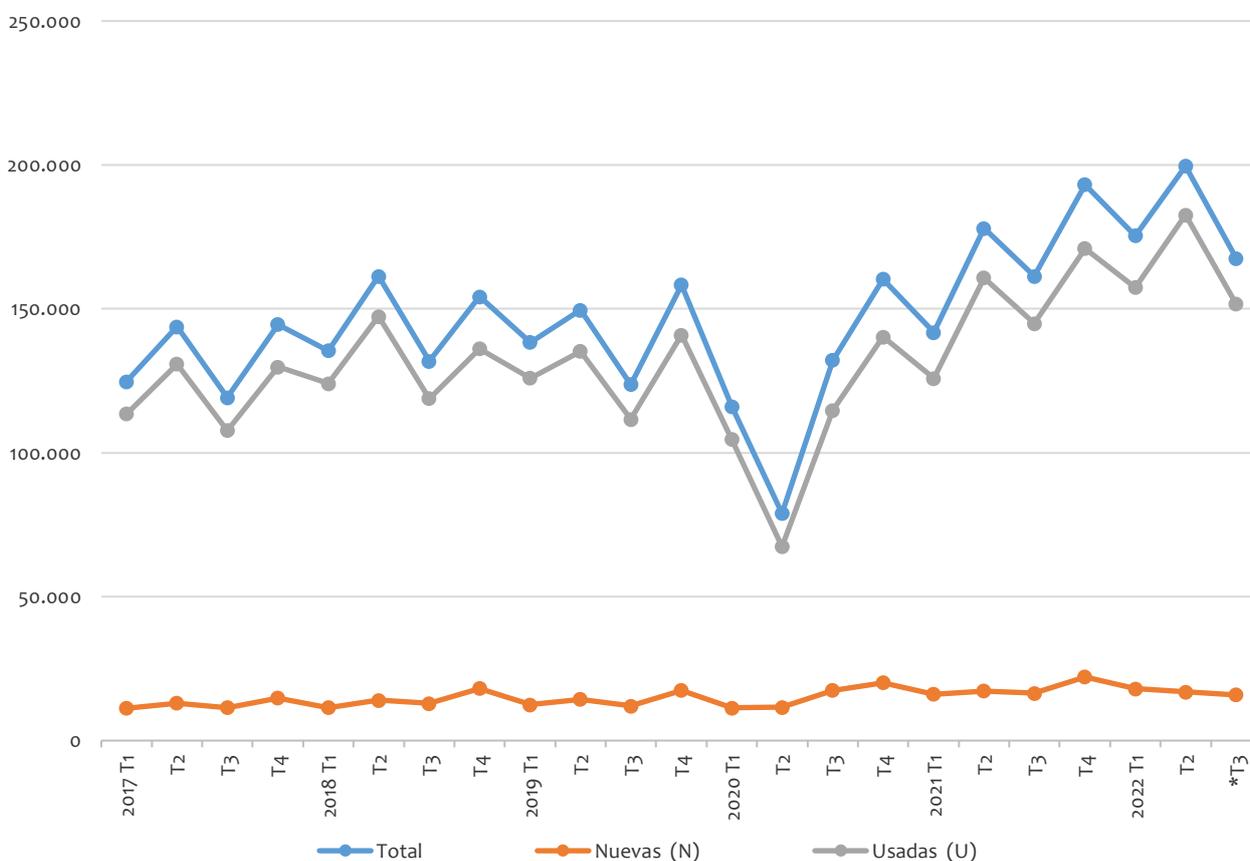
Tabla 2.7. Transacciones escrituradas de vivienda: total, vivienda nueva y usada.

	Total	Nuevas (N)	Usadas (U)	Relación U/N	Variación anual (%)
2017 T1	124.756	11.220	113.536	10,1	20,4
T2	143.761	12.972	130.789	10,1	16,5
T3	119.162	11.437	107.725	9,4	14,4
T4	144.582	14.768	129.814	8,8	14,2
2018 T1	135.438	11.425	124.013	10,9	8,6
T2	161.374	14.008	147.366	10,5	12,3
T3	131.800	12.915	118.885	9,2	10,6
T4	154.276	18.130	136.146	7,5	6,7
2019 T1	138.374	12.427	125.947	10,1	2,2
T2	149.600	14.332	135.268	9,4	-7,3
T3	123.687	12.065	111.622	9,3	-6,2
T4	158.332	17.462	140.870	8,1	2,6
2020 T1	116.029	11.343	104.686	9,2	-16,1
T2	78.918	11.549	67.369	5,8	-47,2
T3	132.113	17.434	114.679	6,6	6,8
T4	160.294	20.066	140.228	7,0	1,2
2021 T1	141.851	16.065	125.786	7,8	22,3
T2	177.997	17.255	160.742	9,3	125,5
T3	161.300	16.424	144.876	8,8	22,1
T4	193.101	22.083	171.018	7,7	20,5
2022 T1	175.383	17.991	157.392	8,7	23,6
T2	199.578	16.909	182.669	10,8	12,1
*T3	167.539	15.907	151.632	9,5	3,9

(*) Datos provisionales.

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

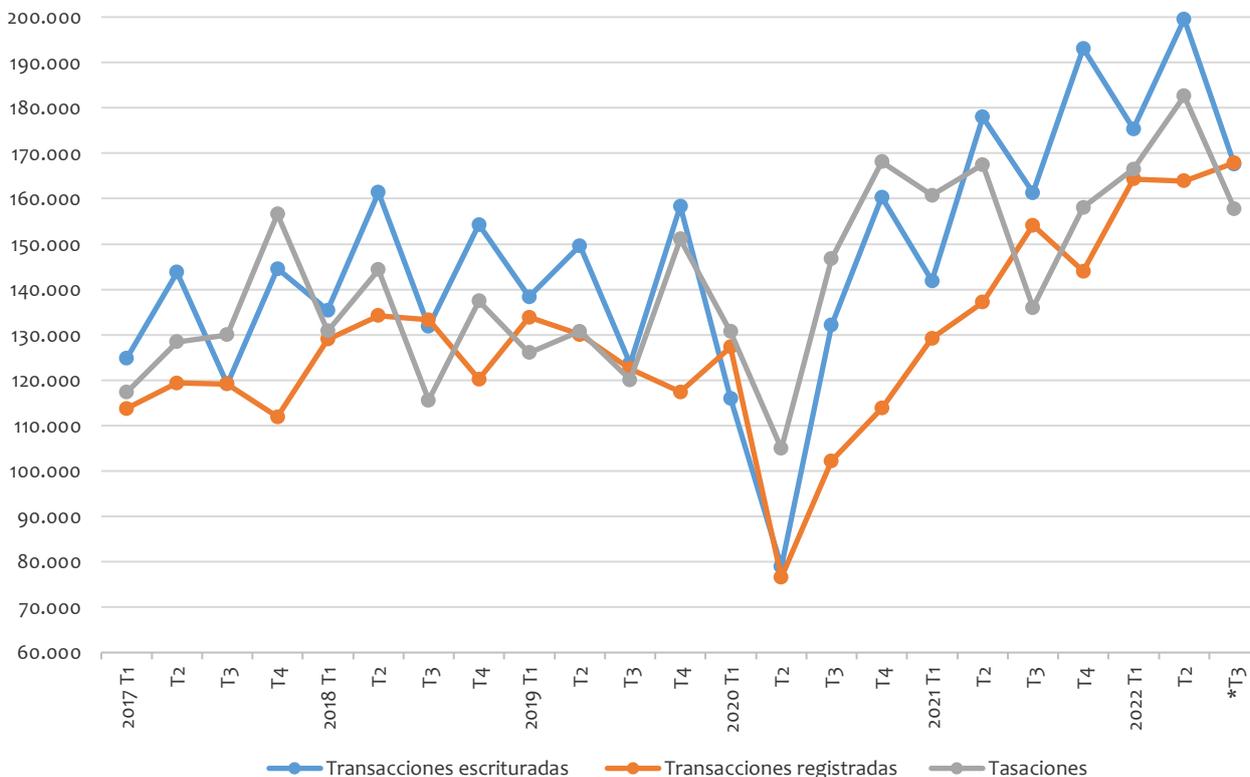
Tabla 2.8. Comparación de fuentes sobre transacciones y tasaciones (número de viviendas).

	Transacciones escrituradas	Transacciones registradas	Tasaciones
2017 T1	124.756	113.738	117.339
T2	143.761	119.408	128.434
T3	119.162	119.156	130.018
T4	144.582	111.921	156.571
2018 T1	135.438	128.990	130.821
T2	161.374	134.196	144.317
T3	131.800	133.295	115.605
T4	154.276	120.199	137.424
2019 T1	138.374	133.860	126.082
T2	149.600	130.088	130.781
T3	123.687	122.540	120.092
T4	158.332	117.387	151.084
2020 T1	116.029	127.357	130.668
T2	78.918	76.545	104.937
T3	132.113	102.197	146.721
T4	160.294	113.799	168.143
2021 T1	141.851	129.228	160.745
T2	177.997	137.204	167.513
T3	161.300	154.155	135.975
T4	193.101	143.982	158.049
2022 T1	175.383	164.299	166.505
T2	199.578	163.909	182.607
*T3	167.539	167.892	157.804
Total 2017 - 3T 2022	3.221.706	2.797.453	3.110.431

(*) El dato del 3T 2022 de "Transacciones escrituradas" es un dato provisional.
 Nota: No se incluyen las tasaciones de viviendas en proyecto, en construcción, edificios completos.

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y Estadística Registral Inmobiliaria.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana 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 al precio inmobiliario medio. Teniendo como referencia el primer trimestre de 2009, en el que esta riqueza inmobiliaria de los hogares alcanzó los seis billones de euros, en la tabla se puede observar cómo a comienzos de 2017 dicha cifra se vio reducida hasta los cerca de 5 billones de euros. No obstante, el valor de la riqueza inmobiliaria de los hogares españoles ha vuelto a aumentar en los últimos cinco años, hasta alcanzar los 6,23 billones de euros en el tercer trimestre de 2022.

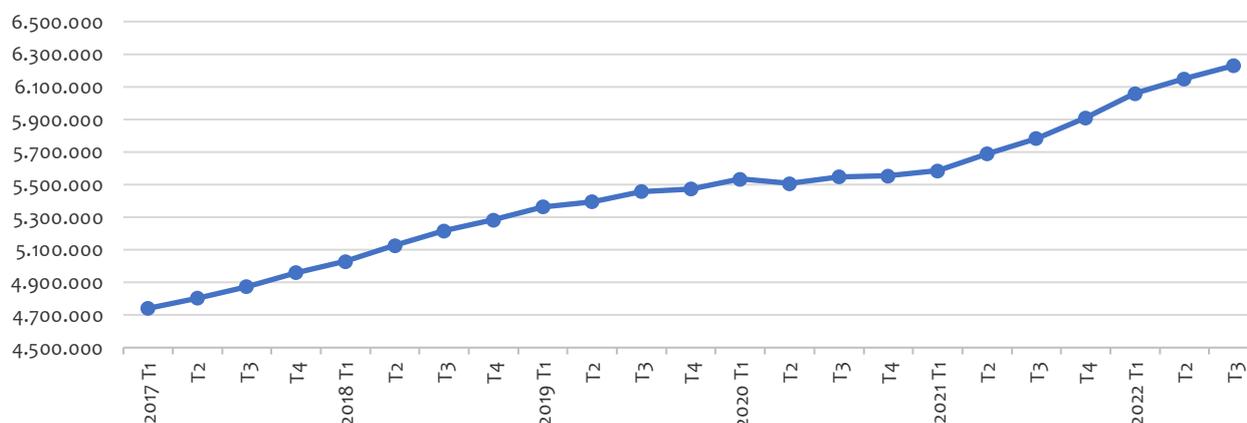
El **Gráfico 2.9** muestra cómo se están recuperando los valores de riqueza inmobiliaria, de manera que su crecimiento interanual, hasta el año 2018, se sitúa entre el 5 y el 7%; aunque a partir del tercer trimestre de 2019 se advierte una progresiva ralentización que sitúa los incrementos de riqueza inmobiliaria de los hogares en porcentajes que alcanzan sus cotas más bajas: del 1,5%, en el cuarto trimestre de 2020, y del 0,9%, en el primer trimestre de 2021; para recuperarse después, rápidamente, hasta experimentar el 8,5% y 8,1% de incremento interanual, en el primer y segundo trimestre de 2022 respectivamente. El último dato recogido, para el tercer trimestre de 2022 se ubica en el 7,7%.

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

	Riqueza inmobiliaria	B100 (2009T1)	Var. anual (%)
2017 T1	4.740.857	79,5	5,1
T2	4.803.113	80,5	5,4
T3	4.874.535	81,7	6,5
T4	4.959.984	83,1	7,1
2018 T1	5.029.717	84,3	6,1
T2	5.126.092	85,9	6,7
T3	5.216.869	87,4	7,0
T4	5.283.959	88,6	6,5
2019 T1	5.364.288	89,9	6,7
T2	5.394.292	90,4	5,2
T3	5.456.775	91,5	4,6
T4	5.472.835	91,7	3,6
2020 T1	5.534.968	92,8	3,2
T2	5.507.335	92,3	2,1
T3	5.547.500	93,0	1,7
T4	5.554.601	93,1	1,5
2021 T1	5.585.385	93,6	0,9
T2	5.688.872	95,3	3,3
T3	5.783.037	96,9	4,2
T4	5.910.271	99,1	6,4
2022 T1	6.059.913	101,6	8,5
T2	6.149.008	103,1	8,1
T3	6.229.974	104,4	7,7

Fuente: Banco de España.

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



Fuente: Banco de España.

En lo que respecta a la **Tabla y Gráfico 2.10**, es necesario señalar, en primer lugar, que el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana ha cambiado su definición de extranjero residente a partir del año 2019 para hacerla más precisa, pasando a entenderse como tal, sólo aquel que tiene su residencia fiscal en España. De esta manera, se presenta aquí la información relativa al valor de las transacciones inmobiliarias de vivienda libre de extranjeros residentes en España, de acuerdo con los últimos datos publicados por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

En el tercer trimestre de 2022 se observa que el valor de las transacciones de vivienda libre por parte de extranjeros, en España alcanzó los 2.951,93 millones de euros, representando un incremento del 21% con respecto al mismo trimestre de 2021. El valor medio de dichas transacciones fue de 180.413,9 euros por vivienda libre.

Cabe destacar, asimismo, en el **Gráfico 2.10**, la fuerte caída experimentada en las operaciones de compraventa por parte de extranjeros en el cuarto trimestre de 2020, a consecuencia de la situación originada por la pandemia Covid-19. Al mismo tiempo, se observa cómo la actividad se recupera notablemente a partir de entonces, ya durante los últimos trimestres del año 2020 y, especialmente, a lo largo del 2021 y del 2022. Además, se observa que un 93% de estas transacciones se corresponden con viviendas de segunda mano y, únicamente, el 6,9% de ellas se corresponden con viviendas nuevas.

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

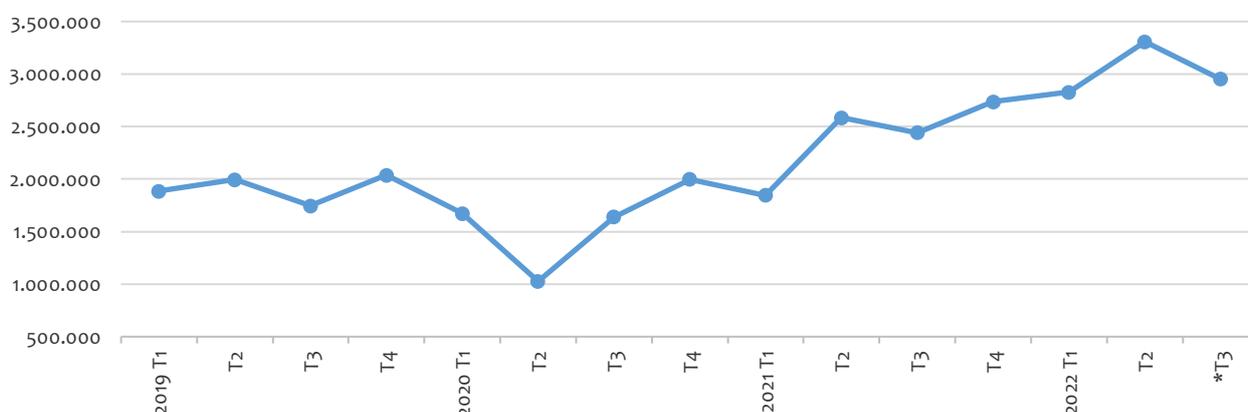
	valor de las transacciones			variación anual del total de las transacciones (%)	valor medio de las transacciones		
	Total	vivienda nueva	vivienda 2ª mano		Total	vivienda nueva	vivienda 2ª mano
2019 T1	1.886.204,3	154.755,8	1.731.448,5	-	140.175,7	237.355,5	135.227,2
T2	1.993.325,0	139.412,2	1.853.912,7	-	143.777,0	237.095,6	139.643,9
T3	1.745.055,0	131.143,1	1.613.911,9	-	152.074,5	255.639,6	147.227,9
T4	2.036.944,7	186.187,9	1.850.756,8	-	144.854,6	250.252,6	138.966,6
2020 T1	1.673.349,5	123.514,8	1.549.834,7	-11,3	148.031,6	235.715,3	143.769,4
T2	1.026.634,8	115.129,5	911.505,4	-48,5	162.957,9	264.665,5	155.414,4
T3	1.637.933,7	207.498,3	1.430.435,4	-6,1	150.007,7	269.128,8	140.957,4
T4	1.998.103,2	207.086,6	1.791.016,6	-1,9	157.442,5	284.459,6	149.713,0
2021 T1	1.845.236,4	188.778,1	1.656.458,3	10,3	155.768,7	283.876,9	148.149,4
T2	2.585.531,1	231.005,8	2.354.525,3	151,8	169.099,5	291.674,0	162.403,5
T3	2.439.894,1	216.660,3	2.223.233,8	49,0	173.263,3	286.587,7	166.834,3
T4	2.736.140,0	248.437,2	2.487.702,8	36,9	169.158,6	287.543,0	162.478,1
2022 T1	2.827.616,1	241.680,8	2.585.935,3	53,2	173.484,0	288.746,5	167.244,6
T2	3.306.987,1	254.250,5	3.052.736,6	27,9	174.835,8	314.087,1	168.799,6
*T3	2.951.931,8	205.740,9	2.746.190,9	21,0	180.413,9	296.884,5	175.262,7

(*) Datos provisionales.

Nota: Los datos de la tabla se han recalculado debido a la adopción de una definición más precisa de la variable residencia a partir de 2019, de ahí que no existan datos comparables de variación interanual con anterioridad a dicho año.

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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 Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, a partir de las escrituras públicas realizadas ante notario. En ellos se muestra que los extranjeros compradores de vivienda han realizado, en el tercer trimestre del año 2022, 32.701 transacciones de vivienda escrituradas, tras el brusco descenso que éstas experimentaron a consecuencia de la pandemia; lo que supone un incremento interanual del 22,8%. Se puede destacar, además, que hace algo más de una década, las transacciones llevadas a cabo por extranjeros en España, representaban tan sólo el 6,75% del total, mientras que en el tercer trimestre de 2022 este porcentaje se ha situado en el 19,5%, lo que da cuenta de su incremento en el transcurso de los últimos diez años. Cabe destacar, también, que la mayor parte de los compradores extranjeros son residentes en nuestro país (51,6%), y el tipo de vivienda que adquieren es mayoritariamente de segunda mano.

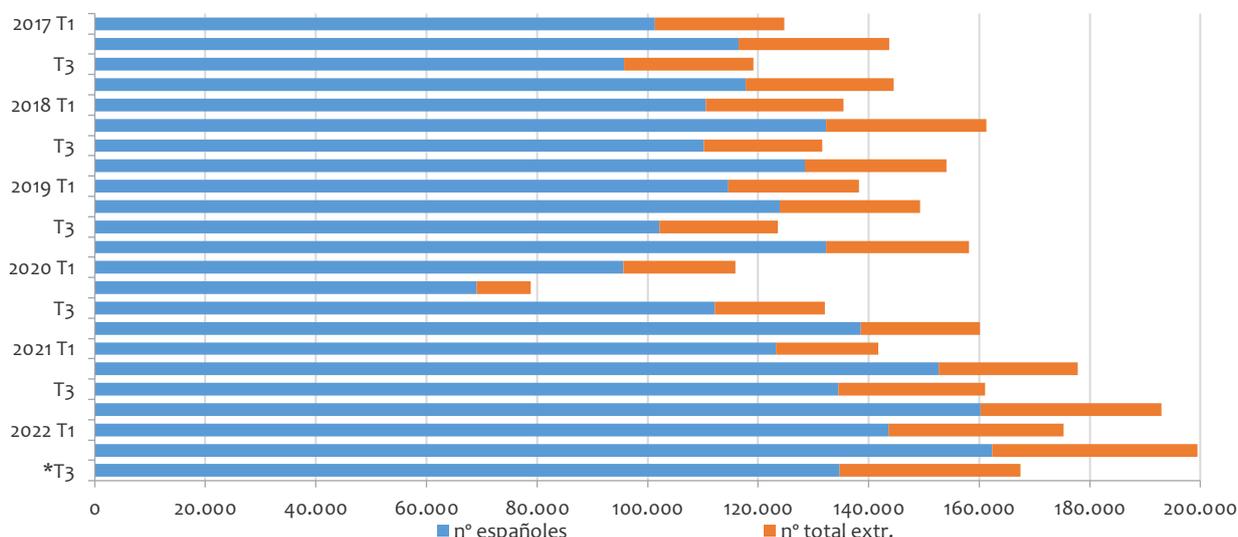
Tabla 2.11. Transacciones de vivienda, según residencia del comprador.

	TOTAL	españoles (residentes y no residentes)		extranjeros				no consta	
		nº españoles	% españoles	residentes	no residentes	nº total extr.	% extr.	nº no consta	% no consta
2017 T1	124.756	101.296	81,2	12.714	10.732	23.446	18,8	14	0,0
T2	143.761	116.422	81,0	14.765	12.555	27.320	19,0	19	0,0
T3	119.162	95.739	80,3	12.590	10.819	23.409	19,6	14	0,0
T4	144.582	117.767	81,5	14.497	12.306	26.803	18,5	12	0,0
2018 T1	135.438	110.494	81,6	14.145	10.794	24.939	18,4	5	0,0
T2	161.374	132.276	82,0	16.586	12.499	29.085	18,0	13	0,0
T3	131.800	110.153	83,6	11.147	10.364	21.511	16,3	136	0,1
T4	154.276	128.505	83,3	14.275	11.267	25.542	16,6	229	0,1
2019 T1	138.374	114.606	82,8	13.961	9.645	23.606	17,1	162	0,1
T2	149.600	123.967	82,9	14.354	11.030	25.384	17,0	249	0,2
T3	123.687	102.154	82,6	11.861	9.568	21.429	17,3	104	0,1
T4	158.332	132.298	83,6	14.588	11.272	25.860	16,3	174	0,1
2020 T1	116.029	95.596	82,4	11.698	8.646	20.344	17,5	89	0,1
T2	78.918	69.059	87,5	6.537	3.244	9.781	12,4	78	0,1
T3	132.113	112.124	84,9	11.277	8.636	19.913	15,1	76	0,1
T4	160.294	138.546	86,4	13.133	8.465	21.598	13,5	150	0,1
2021 T1	141.851	123.246	86,9	12.279	6.242	18.521	13,1	84	0,1
T2	177.997	152.705	85,8	15.737	9.430	25.167	14,1	125	0,1
T3	161.300	134.480	83,4	14.508	12.109	26.617	16,5	203	0,1
T4	193.101	160.278	83,0	16.675	16.010	32.685	16,9	138	0,1
2022 T1	175.383	143.635	81,9	16.767	14.860	31.627	18,0	121	0,1
T2	199.578	162.340	81,3	19.318	17.814	37.132	18,6	106	0,1
*T3	167.539	134.722	80,4	16.880	15.821	32.701	19,5	116	0,1

(*) Datos provisionales.

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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

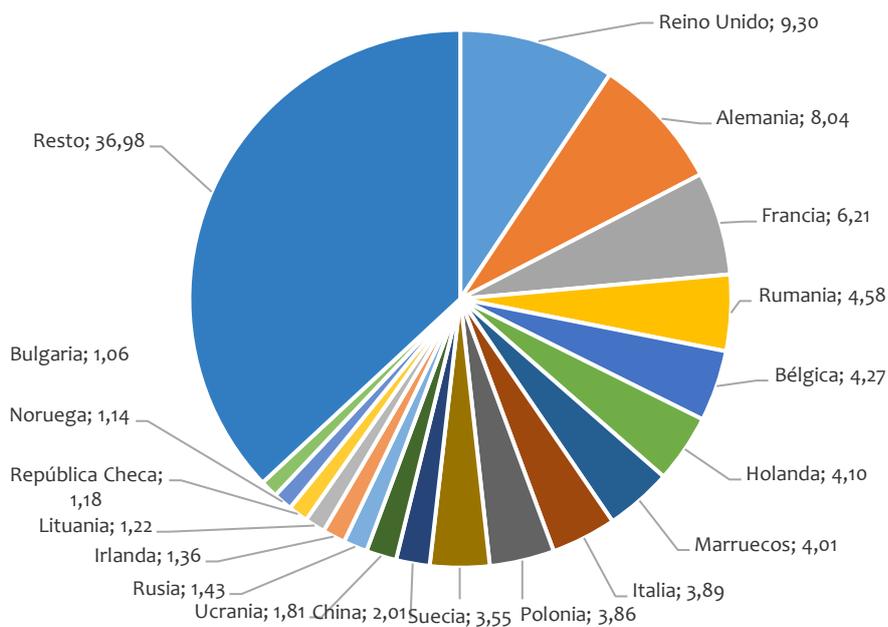


Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

A través de los datos que ofrecen los Registradores de la Propiedad, podemos conocer la nacionalidad del comprador de vivienda en España. En la **Tabla y Gráfico 2.12** se observa que, en el tercer trimestre de 2022, el 15,9% de los compradores de vivienda son extranjeros, de los cuales, la nacionalidad mayoritaria (9,3% del total de extranjeros compradores) es británica; a continuación, encontramos a los compradores procedentes de Alemania, que representan el 8% del total de compradores extranjeros, así como a los de Francia (6,2%), Rumanía (4,6%), Bélgica (4,3%), Holanda (4,1%) y Marruecos, representando estos últimos, el 4% del total de extranjeros que han adquirido una vivienda en España en dicho tercer trimestre del año 2022.

Tabla y Gráfico 2.12. Compraventa de viviendas registrada (% según nacionalidad del comprador).

2022 T3	Nacionalidad	%	% s/ext.
	Reino Unido	1,48	9,30
	Alemania	1,28	8,04
	Francia	0,99	6,21
	Rumania	0,73	4,58
	Bélgica	0,68	4,27
	Holanda	0,65	4,10
	Marruecos	0,64	4,01
	Italia	0,62	3,89
	Polonia	0,61	3,86
	Suecia	0,57	3,55
	China	0,32	2,01
	Ucrania	0,29	1,81
	Rusia	0,23	1,43
	Irlanda	0,22	1,36
	Lituania	0,19	1,22
	República Checa	0,19	1,18
	Noruega	0,18	1,14
	Bulgaria	0,17	1,06
	Resto	5,89	36,98
	Extranjeros	15,92	100,00
	Nacionales	84,08	
	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 Transportes, Movilidad y Agenda Urbana 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 698,6 hectáreas en el tercer trimestre de 2022, lo que supone un decremento del 14,9% con respecto al mismo trimestre de 2021 y una caída del 17% con respecto al trimestre previo.

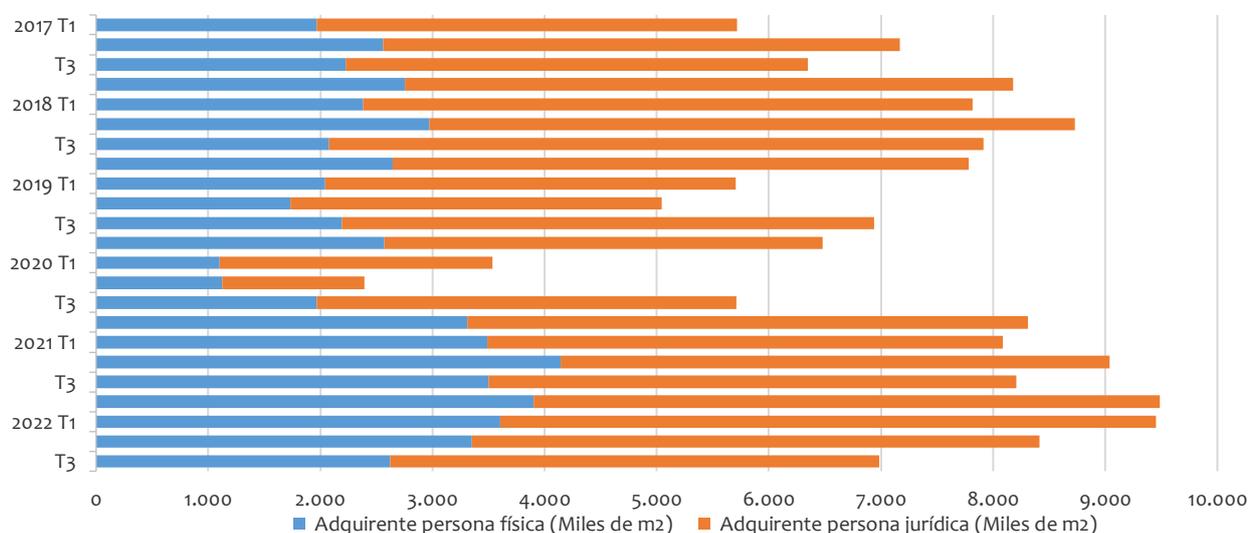
En cuanto al valor de estas transacciones de suelo, en el tercer trimestre de 2022, alcanzaron un valor de 950,59 millones de euros, lo que representa un decremento del 1%, con respecto al mismo trimestre del año anterior, y supone un descenso con respecto al trimestre previo, en el cual se registró un valor más elevado del total de estas transacciones (1.038,66 millones de euros).

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

	Suelo objeto de transacción (Miles de m ²)	Variación anual (%)	Adquirente persona física (Miles de m ²)	Adquirente persona jurídica (Miles de m ²)
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
T4	8.177	21,6	2.754	5.423
2018 T1	7.815	36,7	2.380	5.435
T2	8.729	21,7	2.974	5.755
T3	7.912	24,7	2.077	5.835
T4	7.780	-4,9	2.642	5.137
2019 T1	5.705	-27,0	2.044	3.660
T2	5.045	-42,2	1.734	3.311
T3	6.941	-12,3	2.190	4.751
T4	6.477	-16,7	2.570	3.907
2020 T1	3.535	-38,0	1.099	2.436
T2	2.395	-52,5	1.123	1.272
T3	5.708	-17,8	1.969	3.739
T4	8.308	28,3	3.314	4.995
2021 T1	8.087	128,8	3.489	4.598
T2	9.038	277,4	4.144	4.894
T3	8.209	43,8	3.502	4.707
T4	9.488	14,2	3.904	5.584
2022 T1	9.451	16,9	3.605	5.846
T2	8.416	-6,9	3.349	5.067
T3	6.986	-14,9	2.624	4.362

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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

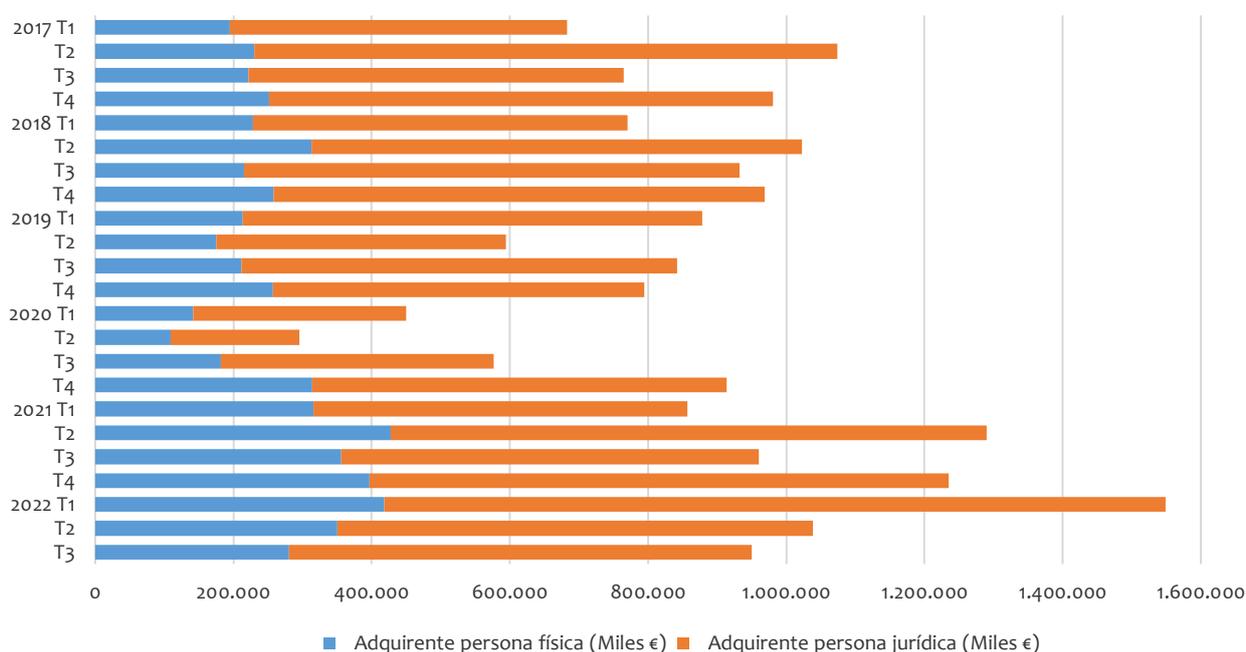


Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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

	Valor de las transacciones (Miles €)	Variación anual (%)	Adquirente persona física (Miles €)	Adquirente persona jurídica (Miles €)
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
T4	981.058	15,2	251.507	729.550
2018 T1	770.653	12,9	228.709	541.944
T2	1.023.048	-4,7	313.347	709.701
T3	932.683	21,9	215.265	717.418
T4	968.976	-1,2	257.796	711.180
2019 T1	878.216	14,0	213.926	664.290
T2	594.632	-41,9	175.273	419.359
T3	841.962	-9,7	211.342	630.620
T4	794.318	-18,0	257.297	537.022
2020 T1	450.246	-48,7	141.304	308.942
T2	295.098	-50,4	108.757	186.342
T3	576.956	-31,5	181.812	395.144
T4	914.162	15,1	314.178	599.984
2021 T1	856.594	90,3	315.632	540.962
T2	1.290.187	337,2	427.246	862.941
T3	960.579	66,5	355.490	605.089
T4	1.235.220	35,1	396.661	838.559
2022 T1	1.549.163	80,9	418.491	1.130.672
T2	1.038.663	-19,5	350.486	688.177
T3	950.588	-1,0	280.252	670.337

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

En la **Tabla 3.3** se presenta la información sobre los precios medios del suelo urbano objeto de transacción. Como puede observarse, en el tercer trimestre de 2022 el precio medio del suelo urbano se sitúa en los 150,2 €/m², con un incremento interanual del 2,9%, y con un decremento trimestral del 7,7%. Si se analizan, asimismo, los valores de los últimos años, desde el año 2020 se observan oscilaciones, primero a la baja y después nuevamente al alza, que se alejan de los valores, más estables, que se venían dando con anterioridad a la pandemia.

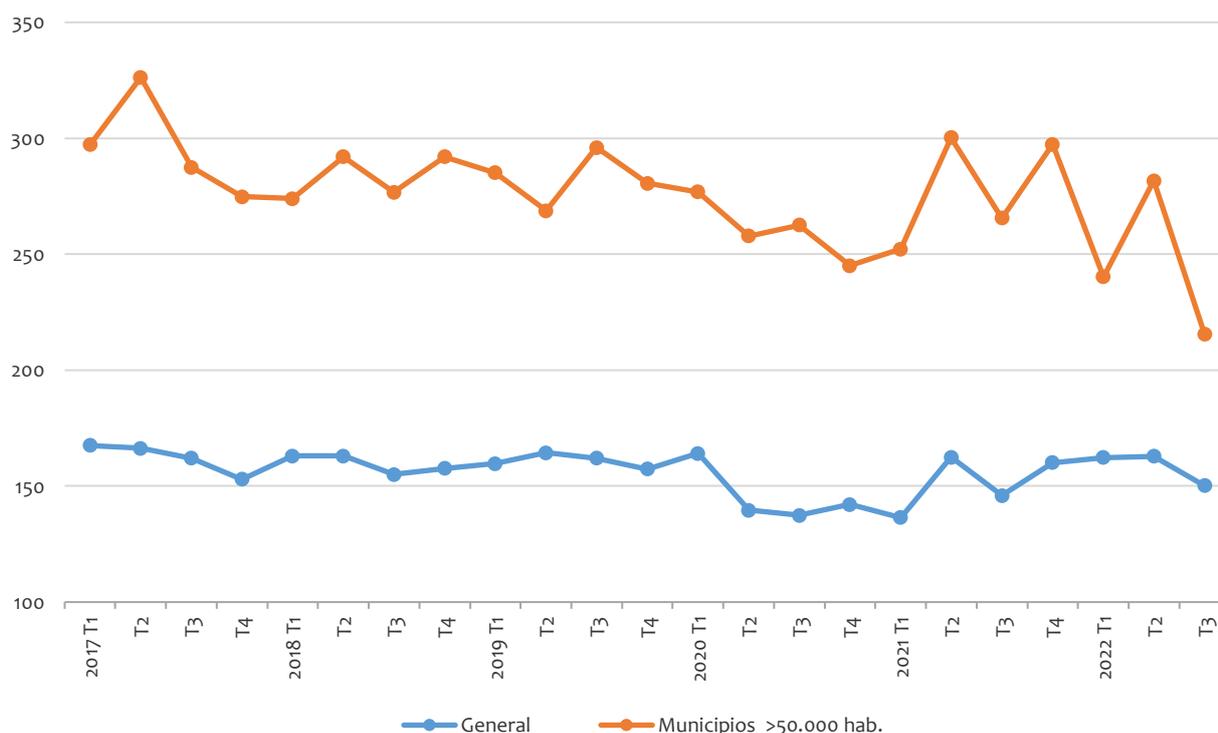
Si observamos ahora la evolución del precio en los municipios de más de 50.000 habitantes, se observa un comportamiento similar, habiendo alcanzado en el tercer trimestre de 2017 el máximo valor del conjunto del periodo analizado, con 326,3 €/m². El último dato recogido por el Ministerio sitúa este valor medio de este tipo de suelo urbano en los 215,4 €/m², representando una variación interanual negativa, del -18,9%.

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

	General	Municipios >50.000 hab.	Relación >50.000/General	Variación anual general (%)	Variación anual Mun >50.000 (%)
2017 T1	167,5	297,3	1,8	6,2	-3,6
T2	166,4	326,3	2,0	1,8	11,7
T3	162,0	287,5	1,8	7,4	5,3
T4	153,0	274,8	1,8	-10,9	-8,6
2018 T1	163,1	274,0	1,7	-2,6	-7,8
T2	162,9	292,0	1,8	-2,1	-10,5
T3	155,1	276,7	1,8	-4,3	-3,7
T4	157,7	292,0	1,9	3,0	6,3
2019 T1	159,7	285,2	1,8	-2,1	4,1
T2	164,5	268,8	1,6	0,9	-7,9
T3	162,0	296,0	1,8	4,5	7,0
T4	157,4	280,6	1,8	-0,2	-3,9
2020 T1	164,1	276,8	1,7	2,8	-2,9
T2	139,6	257,9	1,8	-15,1	-4,1
T3	137,5	262,6	1,9	-15,2	-11,3
T4	142,1	245,1	1,7	-9,7	-12,6
2021 T1	136,4	252,2	1,8	-16,9	-8,9
T2	162,4	300,3	1,8	16,3	16,4
T3	146,0	265,6	1,8	6,2	1,1
T4	160,1	297,3	1,9	12,7	21,3
2022 T1	162,4	240,2	1,5	19,1	-4,8
T2	162,8	281,8	1,7	0,2	-6,2
T3	150,2	215,4	1,4	2,9	-18,9

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Gráfico 3.3. Precio medio del suelo urbano objeto de transacción (€/m²), según el tipo de municipio.



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Finalmente, en la **Tabla y Gráfico 3.4** se presenta una comparación entre los datos provenientes del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana 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 proporcionados por el Banco de España son, con carácter general, inferiores (entre un 30% y un 50%), a los que publica el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

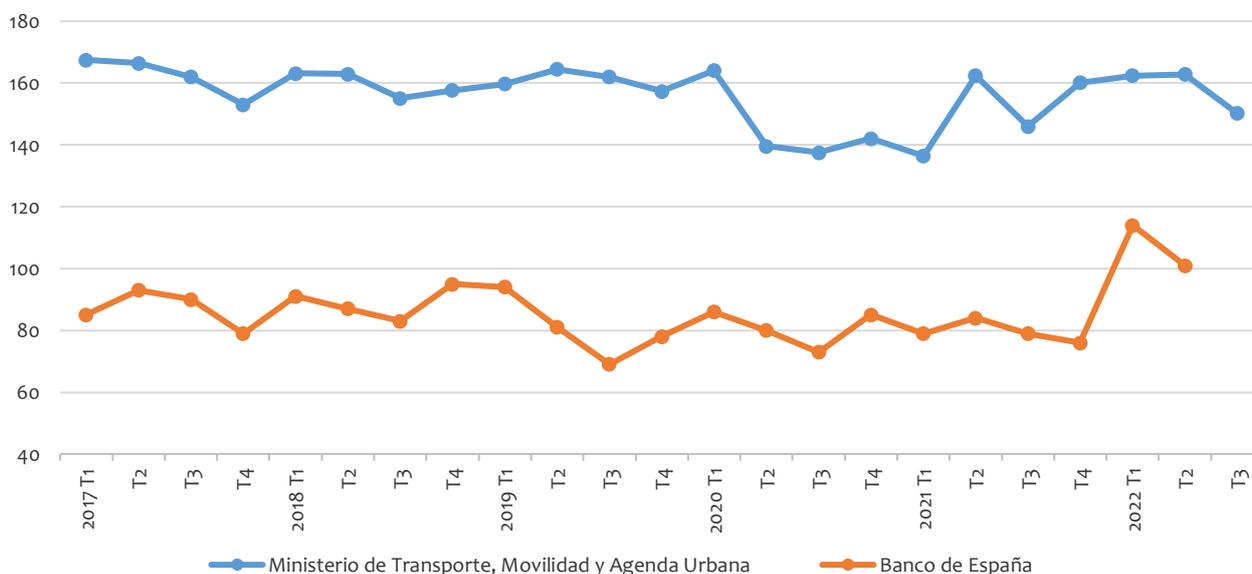
Cabe remarcar que el último dato del precio medio del suelo urbano que recoge el Banco de España, del segundo trimestre de 2022, es de 101 €/m² y supone uno de los valores más elevados de toda la serie histórica registrada en la tabla a continuación.

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

	Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana	Banco de España
2017 T1	167,5	85
T2	166,4	93
T3	162,0	90
T4	153,0	79
2018 T1	163,1	91
T2	162,9	87
T3	155,1	83
T4	157,7	95
2019 T1	159,7	94
T2	164,5	81
T3	162,0	69
T4	157,4	78
2020 T1	164,1	86
T2	139,6	80
T3	137,5	73
T4	142,1	85
2021 T1	136,4	79
T2	162,4	84
T3	146,0	79
T4	160,1	76
2022 T1	162,4	114
T2	162,8	101
T3	150,2	n.d.

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y Banco de España.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana 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 publicados por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA), que aún no ha podido disponer de datos posteriores a febrero de 2020. El del cuarto trimestre del 2019 es, pues, el último dato reflejado en la **Tabla 4.1**, habiéndose concedido entonces licencias para un total de 22.210 viviendas de nueva planta y para 1.906 obras de rehabilitación, estableciéndose la relación entre ambas en el 8,6%.

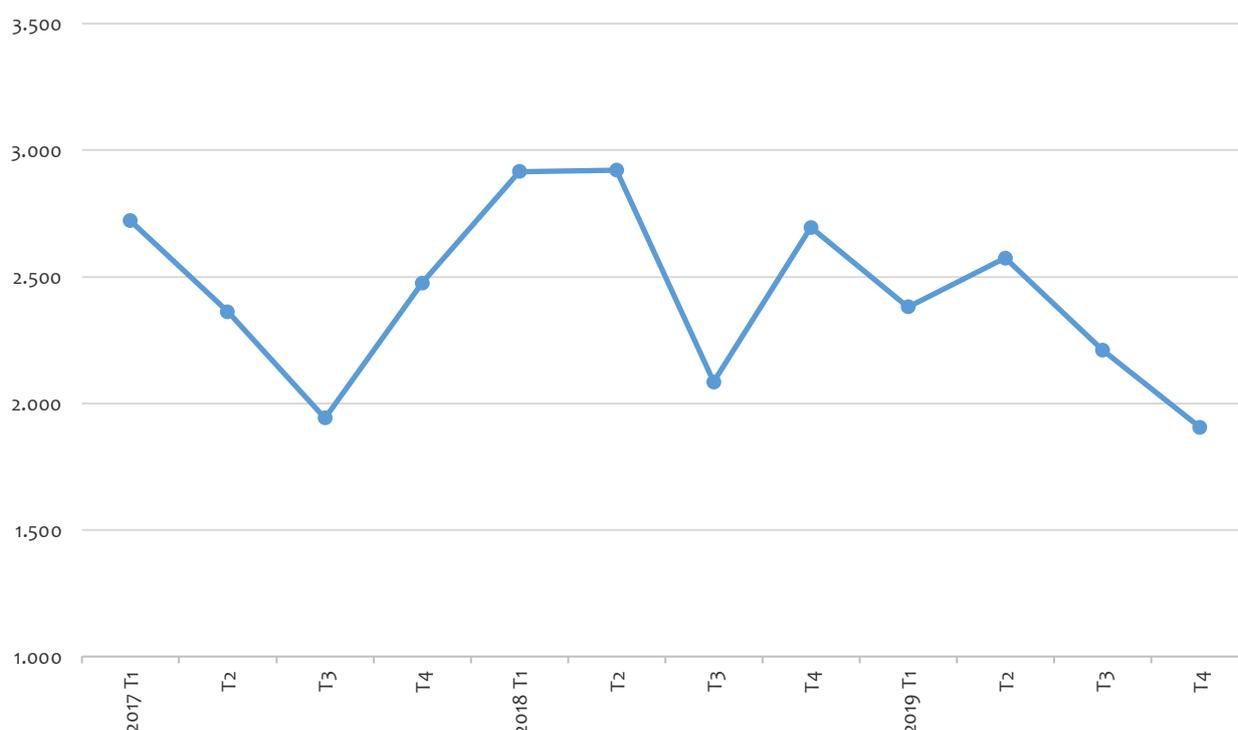
Aunque el MITMA no disponga de datos más recientes en relación con las licencias de edificación, otros datos relacionados con ellas, como es la información contenida en los visados de dirección de obra de los COAT, publicados por el mismo Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, dan ya indicios de un considerable repunte de la actividad desde finales de 2020 y, especialmente a lo largo del 2021, tanto en lo que respecta a la obra nueva como a la rehabilitación.

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

	Nueva planta	Rehabilitación	% Rehab/VNP
2017 T1	13.646	2.722	19,9
T2	16.179	2.362	14,6
T3	15.868	1.942	12,2
T4	17.370	2.475	14,2
2018 T1	21.680	2.916	13,5
T2	20.756	2.921	14,1
T3	18.142	2.085	11,5
T4	21.348	2.695	12,6
2019 T1	19.808	2.381	12,0
T2	20.751	2.574	12,4
T3	18.147	2.211	12,2
T4	22.210	1.906	8,6

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Según se indica en la **Tabla 4.2**, en el tercer trimestre de 2022 los visados de dirección de obra, en número de viviendas, para ampliación y fundamentalmente reforma, representaron el 19,9% del total de los visados, alcanzando las 6.378 viviendas, lo que representa una disminución del 6,3% en variación interanual.

El número total de visados por trimestres, en los tres últimos años, ha disminuido desde los 36.960 del segundo trimestre de 2019, cifra máxima alcanzada en el periodo analizado, hasta los 24.285 correspondientes al segundo trimestre de 2020, incrementándose de nuevo posteriormente, hasta alcanzar los 36.760 visados en el cuarto trimestre de 2021.

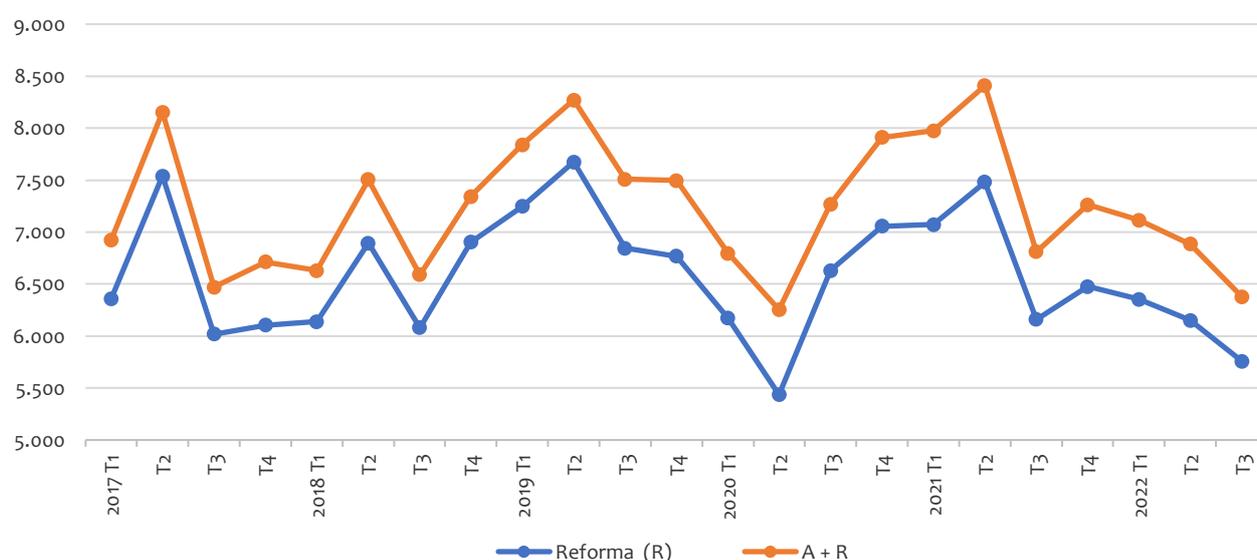
Actualmente y tras experimentar dos trimestres de bajadas, el número total de visados ha vuelto a ascender, siendo la cifra actual recogida en el tercer trimestre de 2022 de 32.125 visados, pese a haberse producido una disminución interanual, del -7,8%, tal y como muestra el **Gráfico 4.2**.

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 (%)
2017 T1	26.889	566	6.360	6.926	25,8	16,2	9,7
T2	29.085	612	7.540	8.152	28,0	19,6	3,6
T3	26.262	450	6.019	6.469	24,6	22,8	-5,1
T4	26.811	609	6.105	6.714	25,0	15,1	-5,4
2018 T1	30.089	490	6.139	6.629	22,0	11,9	-4,3
T2	33.965	612	6.894	7.506	22,1	16,8	-7,9
T3	31.969	509	6.080	6.589	20,6	21,7	1,9
T4	32.776	438	6.904	7.342	22,4	22,2	9,4
2019 T1	35.725	592	7.247	7.839	21,9	18,7	18,3
T2	36.960	594	7.675	8.269	22,4	8,8	10,2
T3	32.887	663	6.844	7.507	22,8	2,9	13,9
T4	31.804	728	6.767	7.495	23,6	-3,0	2,1
2020 T1	30.731	626	6.171	6.797	22,1	-14,0	-13,3
T2	24.285	819	5.435	6.254	25,8	-34,3	-24,4
T3	27.751	637	6.631	7.268	26,2	-15,6	-3,2
T4	30.997	853	7.057	7.910	25,5	-2,5	5,5
2021 T1	31.758	902	7.073	7.975	25,1	3,3	17,3
T2	35.397	928	7.481	8.409	23,8	45,8	34,5
T3	34.860	650	6.160	6.810	19,5	25,6	-6,3
T4	36.760	788	6.475	7.263	19,8	18,6	-8,2
2022 T1	35.445	762	6.352	7.114	20,1	11,6	-10,8
T2	30.931	735	6.151	6.886	22,3	-12,6	-18,1
T3	32.125	620	5.758	6.378	19,9	-7,8	-6,3

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Por otra parte, la información sobre ayudas a la rehabilitación de que dispone el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana se presenta en la **Tabla 4.3**. En ella se puede observar que, en el tercer trimestre de 2022, se otorgaron 19.313 calificaciones provisionales de rehabilitación protegida, produciéndose una disminución interanual del 11,21% con respecto al mismo trimestre de 2021. Las calificaciones definitivas de rehabilitación también son inferiores a las del mismo trimestre del año 2021, alcanzando las 4.578 calificaciones en el tercer trimestre de 2022.

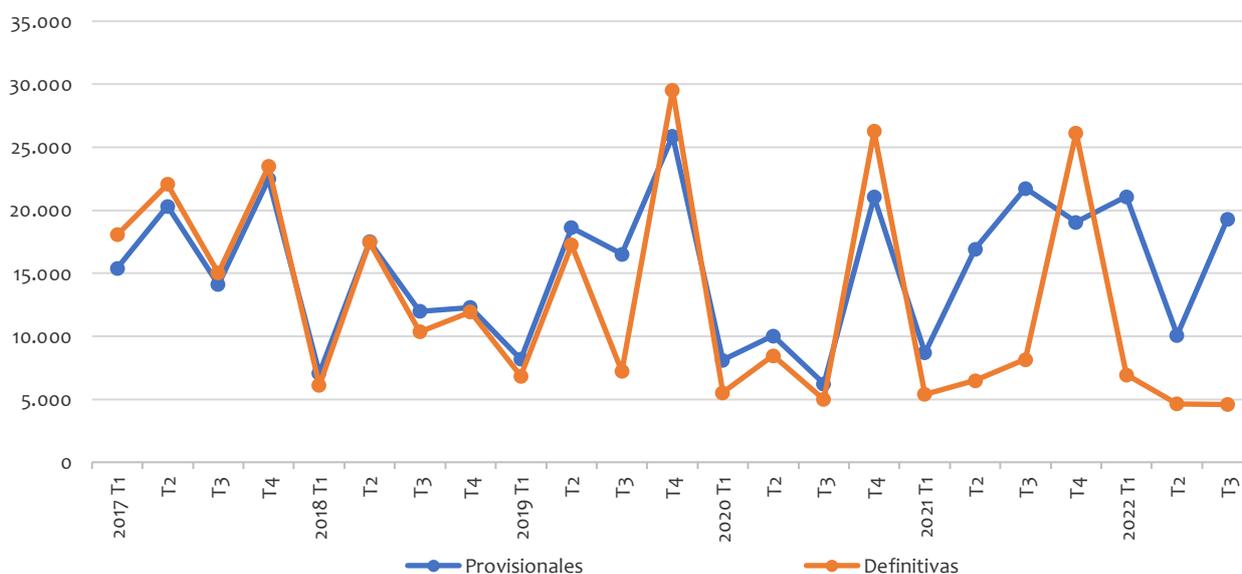
Por último, es de destacar en el **Gráfico 4.3**, los picos que se producen al finalizar cada año, consecuencia de la acumulación en esos periodos, tanto de las calificaciones provisionales como de las definitivas.

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

	Provisionales	Definitivas
2017 T1	15.397	18.077
T2	20.315	22.079
T3	14.108	15.029
T4	22.464	23.490
2018 T1	7.077	6.098
T2	17.513	17.453
T3	11.991	10.370
T4	12.284	11.935
2019 T1	8.172	6.833
T2	18.618	17.246
T3	16.515	7.218
T4	25.907	29.532
2020 T1	8.097	5.521
T2	10.038	8.466
T3	6.231	4.996
T4	21.058	26.272
2021 T1	8.701	5.404
T2	16.934	6.486
T3	21.752	8.158
T4	19.052	26.143
2022 T1	21.073	6.932
T2	10.080	4.632
T3	19.313	4.578

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Finalmente, en la **Tabla 4.4** se ofrece el presupuesto de ejecución material de las obras residenciales, contenido en los visados de dirección de obra de los COAT (Colegios de Arquitectos Técnicos).

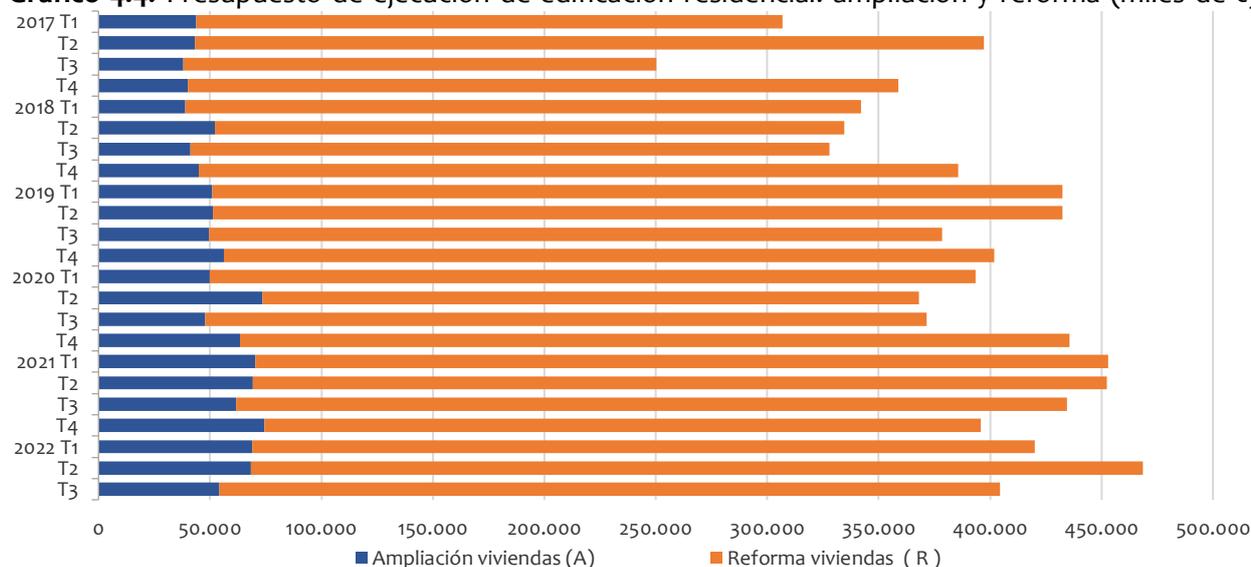
Los datos del tercer trimestre de 2022 suponen un presupuesto total de 3.107,7 millones de euros, de tal manera que un 13% del mismo se corresponde con obras de ampliación y reforma. Por otro lado, en lo que al PEM se refiere, se registró un descenso interanual, del 6,9%, en dichas obras de ampliación y reforma, las cuales representan, en el tercer trimestre del año, tal y como se recoge en la **Tabla 4.4**. El presupuesto correspondiente a obra nueva representó, en cambio, en este tercer trimestre de 2022, un descenso interanual del 1,7%, situándose en los 2.703 millones de euros.

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

	TOTAL	Obra nueva uso residencial	Ampliación viviendas (A)	Reforma viviendas (R)	Ampliación + Reforma	% (A + R)	Variación anual ON (%)	Variación anual A+R (%)
2017 T1	2.238.841	1.932.017	43.882	262.942	306.825	13,7	23,0	5,6
T2	2.414.475	2.017.228	43.135	354.111	397.246	16,5	35,7	12,7
T3	2.086.373	1.836.047	38.010	212.315	250.325	12,0	31,4	-23,3
T4	2.376.603	2.017.871	39.950	318.782	358.732	15,1	30,7	11,7
2018 T1	2.589.118	2.247.084	38.994	303.040	342.034	13,2	16,3	11,5
T2	2.877.666	2.542.980	52.202	282.484	334.686	11,6	26,1	-15,7
T3	2.682.775	2.354.684	41.241	286.851	328.091	12,2	28,2	31,1
T4	2.897.445	2.511.778	45.110	340.557	385.667	13,3	24,5	7,5
2019 T1	3.035.777	2.603.412	50.974	381.391	432.365	14,2	15,9	26,4
T2	3.243.257	2.810.877	51.290	381.089	432.380	13,3	10,5	29,2
T3	2.862.014	2.483.523	49.676	328.815	378.491	13,2	5,5	15,4
T4	2.805.283	2.403.285	56.260	345.738	401.999	14,3	-4,3	4,2
2020 T1	2.787.863	2.394.431	49.948	343.485	393.432	14,1	-8,0	-9,0
T2	2.169.490	1.801.459	73.654	294.377	368.031	17,0	-35,9	-14,9
T3	2.431.783	2.060.183	47.728	323.872	371.600	15,3	-17,0	-1,8
T4	2.734.009	2.298.242	63.586	372.181	435.767	15,9	-4,4	8,4
2021 T1	2.825.178	2.372.217	70.479	382.483	452.962	16,0	-0,9	15,1
T2	3.210.565	2.758.229	69.126	383.210	452.336	14,1	53,1	22,9
T3	3.183.412	2.748.866	61.614	372.932	434.546	13,7	33,4	16,9
T4	3.296.139	2.900.256	74.405	321.478	395.883	12,0	26,2	-9,2
2022 T1	3.533.250	3.113.316	68.917	351.016	419.934	11,9	31,2	-7,3
T2	3.064.464	2.595.944	68.430	400.090	468.520	15,3	-5,9	3,6
T3	3.107.673	2.703.147	54.339	350.186	404.526	13,0	-1,7	-6,9

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

5. ALQUILER DE VIVIENDA

La **Tabla y Gráfico 5.1** recogen el Índice General de Precios (IGP) de venta de vivienda libre y el Índice de Precios del Consumo Armonizado (IPCA) para alquiler, ambos proporcionados por el INE. En los cinco últimos años, ambos índices han experimentado incrementos más o menos constantes. En el caso del IGP de vivienda libre en venta, uno de los valores más elevados del periodo se corresponde con el tercer trimestre de 2022, con un 148,9%, habiendo sido su incremento interanual del 7,66%. Por su parte, el IPCA del alquiler se ha elevado hasta el 106,6%, en dicho tercer trimestre de 2022.

El tercer índice recogido en la **Tabla 5.1**, es el que publica el portal inmobiliario FOTOCASA, también referido a los precios de oferta de vivienda libre en alquiler, cuyo valor en el tercer trimestre de 2022 se sitúa en el 147,8%.

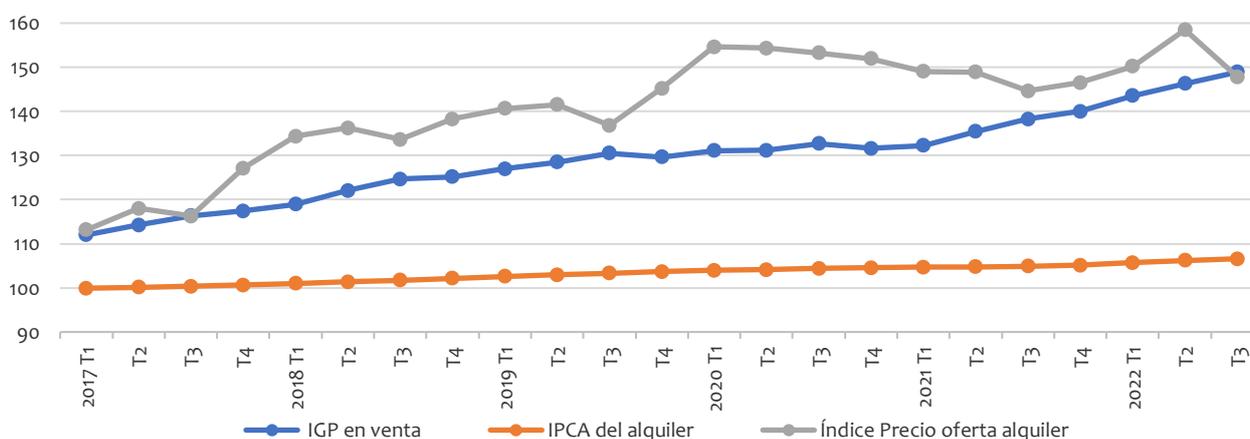
Para homogeneizar estos tres índices, se ha tomado como base 100 el primer trimestre de 2015.

Tabla 5.1. IGP de la vivienda, IPCA del alquiler, e índice de precios de oferta de alquiler.

	IGP en venta	IPCA del alquiler	Índice Precio oferta alquiler
2017 T1	112,0	99,9	113,1
T2	114,2	100,1	118,0
T3	116,3	100,3	116,3
T4	117,4	100,7	127,1
2018 T1	119,0	101,0	134,4
T2	122,0	101,4	136,2
T3	124,7	101,7	133,7
T4	125,1	102,2	138,2
2019 T1	127,0	102,6	140,7
T2	128,5	103,0	141,5
T3	130,5	103,3	136,8
T4	129,7	103,7	145,2
2020 T1	131,1	104,0	154,6
T2	131,2	104,1	154,4
T3	132,7	104,4	153,2
T4	131,6	104,5	151,9
2021 T1	132,3	104,7	149,1
T2	135,5	104,8	148,9
T3	138,3	104,9	144,7
T4	140,0	105,1	146,5
2022 T1	143,5	105,7	150,2
T2	146,3	106,2	158,5
T3	148,9	106,6	147,8

Fuente: Instituto Nacional de Estadística, FOTOCASA, y elaboración propia.

Gráfico 5.1. IGP de la vivienda, IPCA del alquiler, e índice de precios de oferta de alquiler.



Fuente: Instituto Nacional de Estadística, FOTOCASA, y elaboración propia.

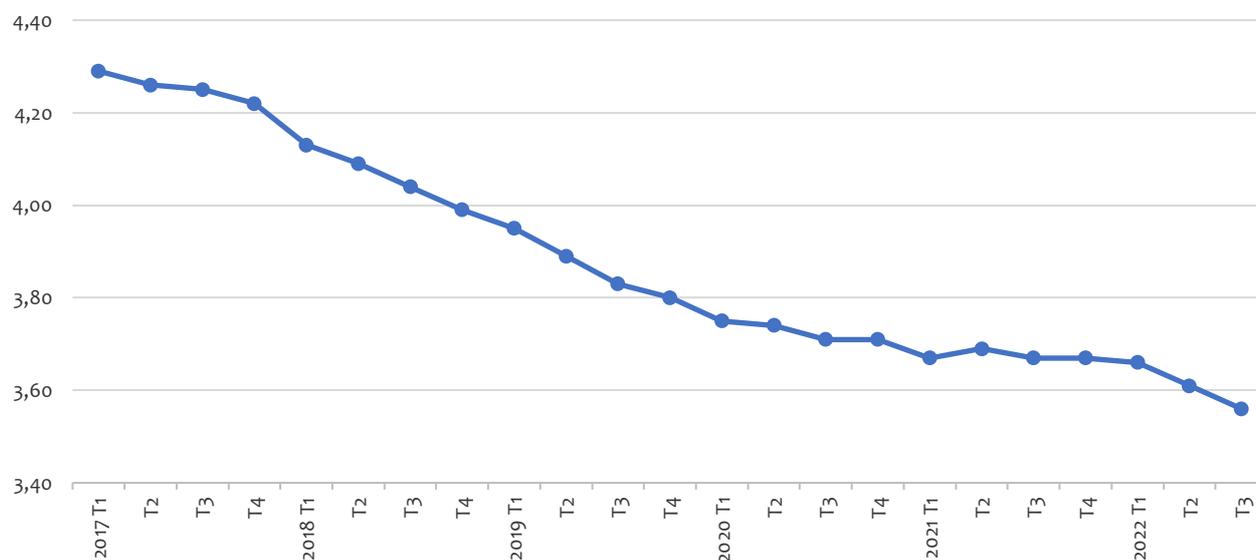
La rentabilidad bruta del alquiler mantuvo un crecimiento continuado, desde el 2,8% que suponía a mediados de 2008, hasta situarse en valores máximos, próximos al 4,62%, en el primer trimestre de 2015. Por su parte, en la **Tabla y Gráfico 5.2**, que nos muestran su evolución a lo largo de los últimos cinco años, se puede observar que a partir de 2017, la rentabilidad inicia un ligero pero continuado descenso, de manera que, los datos recogidos para el año 2022, dicha rentabilidad ha descendido hasta el 3,56%.

Tabla 5.2. Rentabilidad bruta del alquiler (%).

	Rentabilidad bruta (%)
2017 T1	4,29
T2	4,26
T3	4,25
T4	4,22
2018 T1	4,13
T2	4,09
T3	4,04
T4	3,99
2019 T1	3,95
T2	3,89
T3	3,83
T4	3,80
2020 T1	3,75
T2	3,74
T3	3,71
T4	3,71
2021 T1	3,67
T2	3,69
T3	3,67
T4	3,67
2022 T1	3,66
T2	3,61
T3	3,56

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 este crédito se corresponde con el destinado a la adquisición de vivienda en comparación con el resto de los valores, situándose en 496.187 millones de euros en el tercer trimestre de 2022. Esta cifra multiplica por más de seis veces el crédito a la actividad inmobiliaria y por más de dieciocho veces a la cifra relativa a la construcción, tal y como se recoge en la **Tabla 6.1** así como en los **Gráficos 6.1.a** y **6.1.b**.

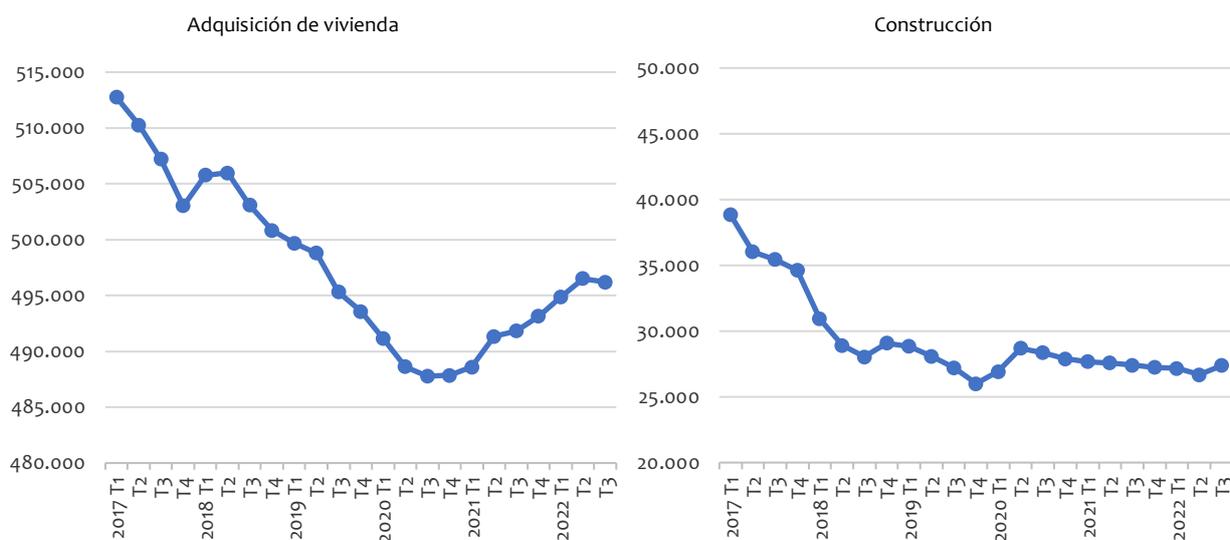
El crédito para la adquisición de vivienda alcanzó valores máximos a mediados de 2011, cuando se situó en los 628.000 millones de euros, reduciéndose en un 21% a lo largo de los once últimos años. Mientras tanto, el valor de los créditos para la actividad inmobiliaria y la construcción se ha reducido a prácticamente la mitad a lo largo de este mismo periodo temporal.

Por último, cabe señalar que el crédito para rehabilitación de vivienda alcanzó los 16.606 millones de euros en el tercer trimestre de 2022, suponiendo un aumento en la variación interanual del 4,5% y, mientras que la variación con respecto al trimestre anterior se ha producido una reducción del 0,6%. No obstante, aún se sitúa por debajo de las cifras alcanzadas al inicio del periodo recogido en la presente tabla.

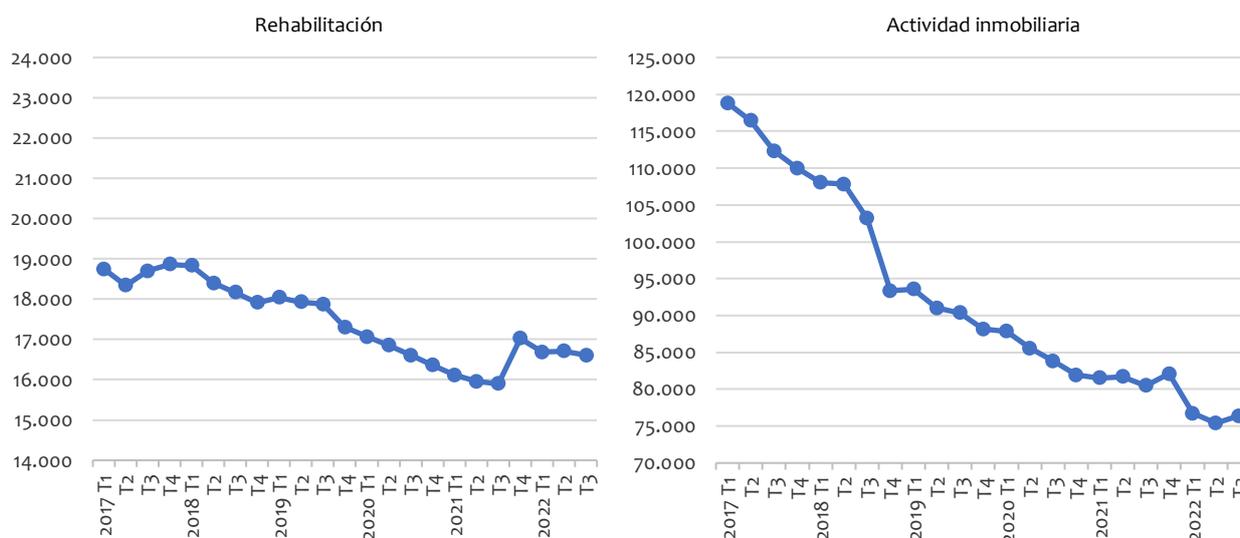
Tabla 6.1. Crédito inmobiliario vivo: totales en millones de euros y variación anual porcentual.

	crédito inmobiliario vivo, millones €				Variación anual (%)			
	Adquisición vivienda	Rehabilitación vivienda	Construcción	Actividad inmobiliaria	Adq. vivienda	Rehab	Construc.	Act. Inmob.
2017 T1	512.743	18.750	38.834	118.823	-2,6	-8,2	-9,0	-7,8
T2	510.258	18.347	36.020	116.449	-2,5	-9,8	-13,4	-6,7
T3	507.203	18.696	35.450	112.310	-2,7	-1,8	-14,0	-8,8
T4	503.027	18.862	34.626	109.998	-2,6	0,6	-13,2	-8,9
2018 T1	505.761	18.834	30.925	108.036	-1,4	0,4	-20,4	-9,1
T2	505.963	18.399	28.904	107.841	-0,8	0,3	-19,8	-7,4
T3	503.078	18.168	28.045	103.202	-0,8	-2,8	-20,9	-8,1
T4	500.825	17.912	29.079	93.372	-0,4	-5,0	-16,0	-15,1
2019 T1	499.675	18.039	28.841	93.587	-1,2	-4,2	-6,7	-13,4
T2	498.788	17.927	28.095	91.030	-1,4	-2,6	-2,8	-15,6
T3	495.311	17.873	27.205	90.357	-1,5	-1,6	-3,0	-12,4
T4	493.568	17.301	26.013	88.149	-1,4	-3,4	-10,5	-5,6
2020 T1	491.160	17.068	26.926	87.853	-1,7	-5,4	-6,6	-6,1
T2	488.615	16.851	28.703	85.542	-2,0	-6,0	2,2	-6,0
T3	487.772	16.610	28.362	83.829	-1,5	-7,1	4,3	-7,2
T4	487.855	16.360	27.895	81.943	-1,2	-5,4	7,2	-7,0
2021 T1	488.594	16.117	27.668	81.529	-0,5	-5,6	2,8	-7,2
T2	491.343	15.955	27.577	81.700	0,6	-5,3	-3,9	-4,5
T3	491.814	15.897	27.420	80.498	0,8	-4,3	-3,3	-4,0
T4	493.146	17.030	27.235	82.101	1,1	4,1	-2,4	0,2
2022 T1	494.854	16.687	27.177	76.707	1,3	3,5	-1,8	-5,9
T2	496.515	16.707	26.678	75.409	1,1	4,7	-3,3	-7,7
T3	496.187	16.606	27.375	76.365	0,9	4,5	-0,2	-5,1

Fuente: Banco de España.

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

Fuente: Banco de España y elaboración propia.

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

Fuente: Banco de España y elaboración propia.

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

Como puede observarse, en el tercer trimestre de 2022, se han constituido 116.758 hipotecas sobre vivienda, con un incremento anual del 5,2% y un valor medio de 144.862 euros por vivienda.

Este aumento interanual en el número de hipotecas se produce después de una ralentización de la actividad hipotecaria durante el año 2020, con un total de 337.752 hipotecas constituidas sobre vivienda, lo que supone una caída del 6,5% con respecto al año anterior (361.291). No obstante, se ha producido un importante repunte de la actividad desde el último trimestre de dicho año, manteniéndose la tendencia al alza, también a lo largo del 2021 y los primeros trimestres de 2022, llegando a alcanzar dichos préstamos cifras incluso superiores a las anteriores a la pandemia, de tal manera que el importe total del crédito hipotecario en el tercer trimestre de 2022 asciende a 16.914 millones de euros, lo que representa un decremento del 4,2% respecto del trimestre previo y un aumento del 9,1% respecto al mismo trimestre del año anterior.

Por otra parte, según la información del Consejo General del Notariado, antes de la crisis financiera, que estalló en el 2007, dos de cada tres compras de vivienda se hacían mediante préstamo hipotecario. En los primeros años de la crisis, en cambio, más de la mitad de las viviendas se compraban al contado y, concretamente en 2013, dos de cada tres viviendas se compraban directamente sin hipoteca.

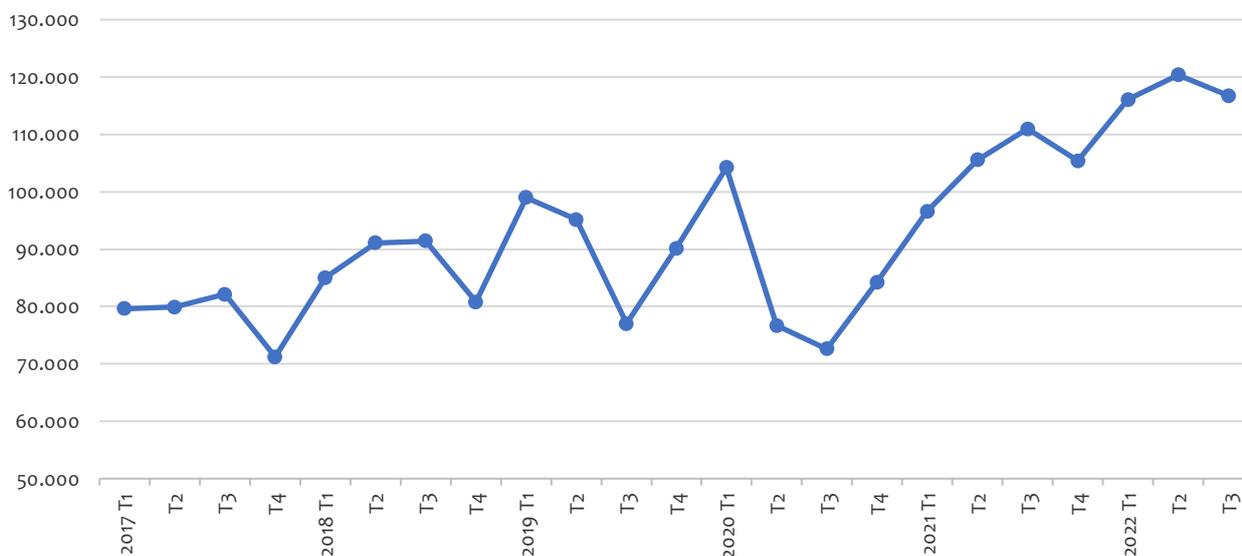
Como muestra la secuencia cronológica recogida en la **Tabla 6.2**, a partir del año 2017 se vuelve de forma mayoritaria al crédito hipotecario y sólo, en torno a una tercera parte de las viviendas, se adquieren sin él.

Tabla 6.2. Préstamos hipotecarios constituidos sobre vivienda.

	Nº total de hipotecas	importe (miles €)
2017 T1	79.633	9.115.051
T2	79.880	9.195.474
T3	82.107	9.768.233
T4	71.223	8.586.109
2018 T1	85.000	10.289.120
T2	91.087	11.123.850
T3	91.440	11.460.131
T4	80.799	10.411.781
2019 T1	99.010	12.217.401
T2	95.141	11.807.505
T3	76.987	9.857.834
T4	90.153	11.500.710
2020 T1	104.219	14.505.280
T2	76.675	9.852.849
T3	72.634	9.705.652
T4	84.224	11.444.341
2021 T1	96.609	12.839.213
T2	105.574	14.489.022
T3	110.981	15.507.601
T4	105.374	14.798.121
2022 T1	116.100	16.617.563
T2	120.355	17.656.451
T3	116.758	16.913.908

Fuente: INE. Registro de la Propiedad.

Gráfico 6.2. Préstamos hipotecarios constituidos sobre vivienda.



Fuente: INE. Registro de la Propiedad.

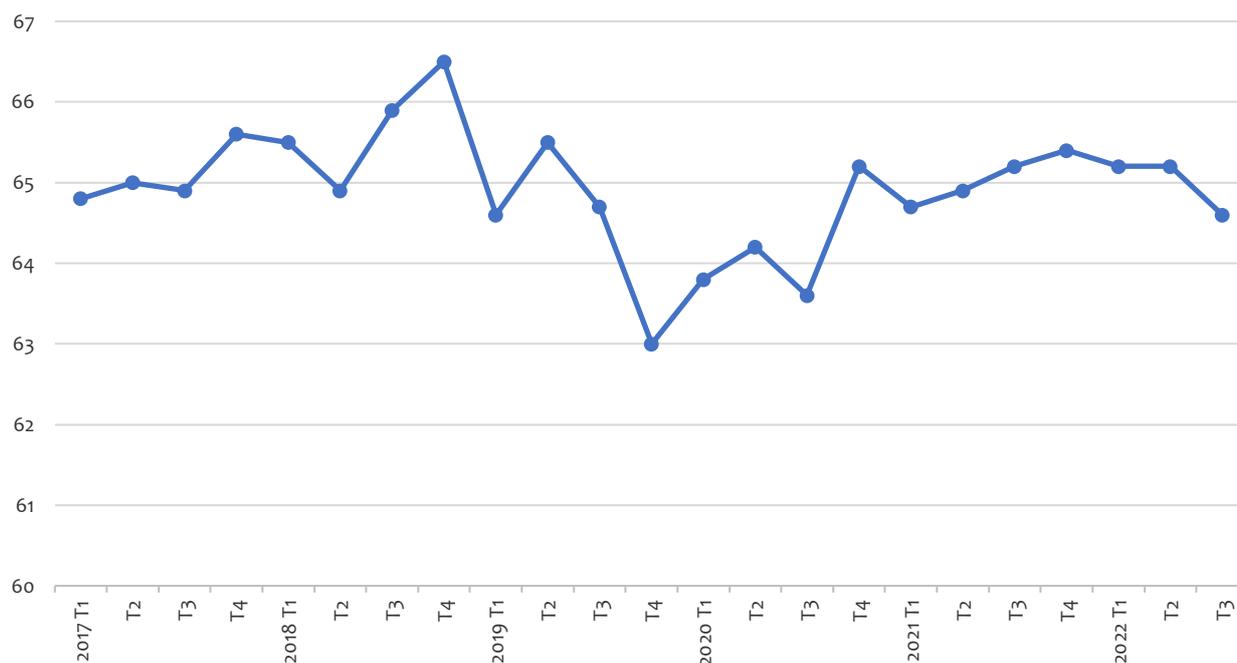
La evolución de la relación entre el principal del préstamo y el valor de tasación del inmueble inscrito en el Registro de la Propiedad se presenta en la **Tabla y Gráfico 6.3**. En ellos se observa que en los cinco últimos años esta relación se ha mantenido en el entorno del 64-65%, bajando hasta el 63% en el cuarto trimestre de 2019 para volver a incrementarse posteriormente. En el tercer trimestre de 2022 la relación entre el principal del préstamo y el valor de tasación se sitúa en 64,6%.

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

	Relación préstamo/valor %
2017 T1	64,8
T2	65,0
T3	64,9
T4	65,6
2018 T1	65,5
T2	64,9
T3	65,9
T4	66,5
2019 T1	64,6
T2	65,5
T3	64,7
T4	63,0
2020 T1	63,8
T2	64,2
T3	63,6
T4	65,2
2021 T1	64,7
T2	64,9
T3	65,2
T4	65,4
2022 T1	65,2
T2	65,2
T3	64,6

Fuente: Banco de España.

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



Fuente: Banco de España.

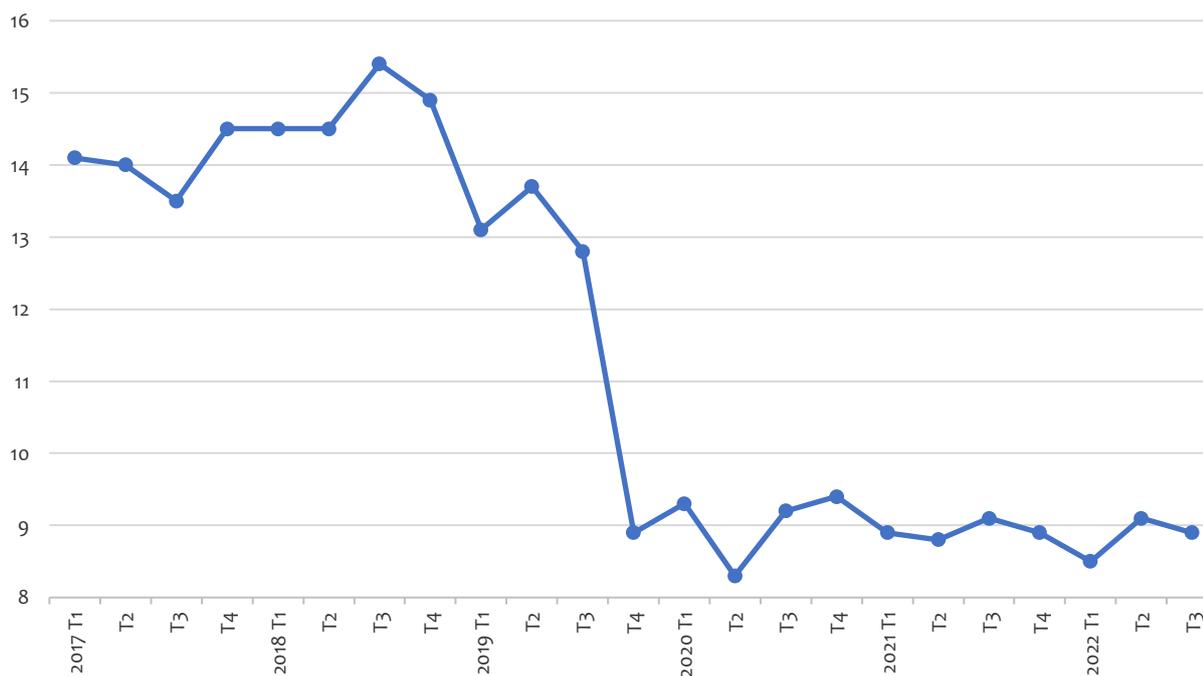
En la **Tabla y Gráfico 6.4** se puede comprobar que la proporción de créditos hipotecarios que superaron el 80% en la relación préstamo/valor alcanzó, en el tercer trimestre de 2018, el 15,4%, suponiendo éste el porcentaje máximo del periodo analizado, para a continuación producirse un descenso de dicha proporción, que se acentúa a partir del tercer trimestre de 2019, tal y como muestra el gráfico; de manera que, en el tercer trimestre de 2022, el porcentaje de operaciones cuyo préstamo supera el 80% del valor tasado de vivienda se sitúa en el 8,9%.

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%
2017 T1	14,1
T2	14,0
T3	13,5
T4	14,5
2018 T1	14,5
T2	14,5
T3	15,4
T4	14,9
2019 T1	13,1
T2	13,7
T3	12,8
T4	8,9
2020 T1	9,3
T2	8,3
T3	9,2
T4	9,4
2021 T1	8,9
T2	8,8
T3	9,1
T4	8,9
2022 T1	8,5
T2	9,1
T3	8,9

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.

El dato de 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 tercer y cuarto de cada año. El último dato disponible al cierre de este boletín, del tercer trimestre de 2022, representa una cifra de 186.600 millones de euros. En relación con el mismo trimestre del año anterior, se produce un aumento de la renta bruta disponible del 1,6%.

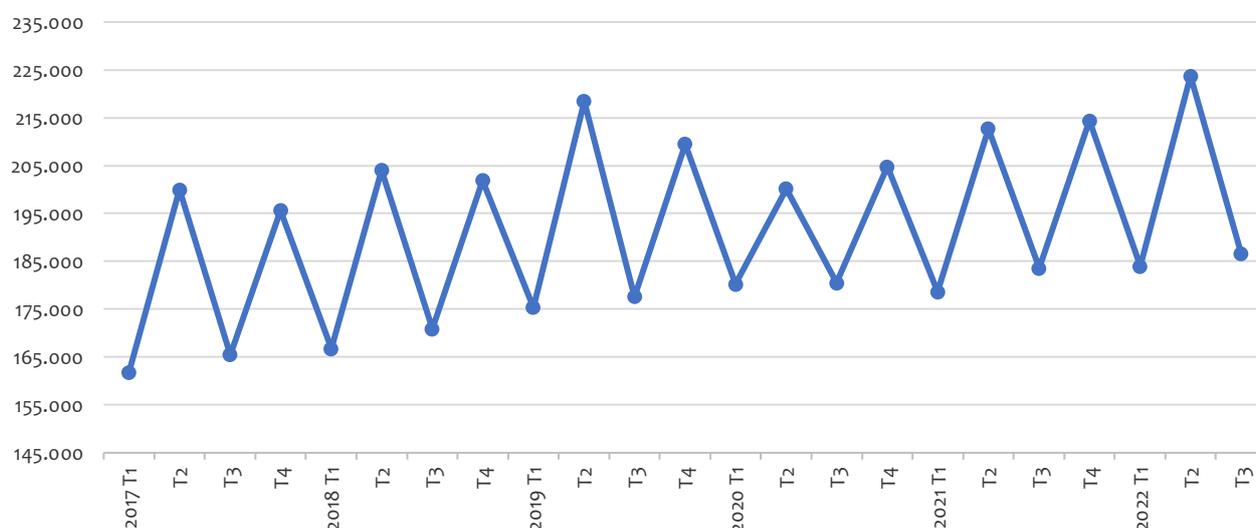
Por su parte, el endeudamiento de los hogares en relación con el PIB, mantiene un descenso continuado en los últimos años, de manera que del 84,9% que representó en el primer trimestre de 2013, descendió hasta el 67,8% del PIB registrado al comienzo del periodo cronológico que muestra la **Tabla 6.5**. Dicho dato de 2017 es muy semejante al último publicado por el Banco de España, del primer trimestre de 2021, cuando el endeudamiento de los hogares con respecto al PIB se situó en un 67,7%.

Tabla 6.5. Situación económica de los hogares.

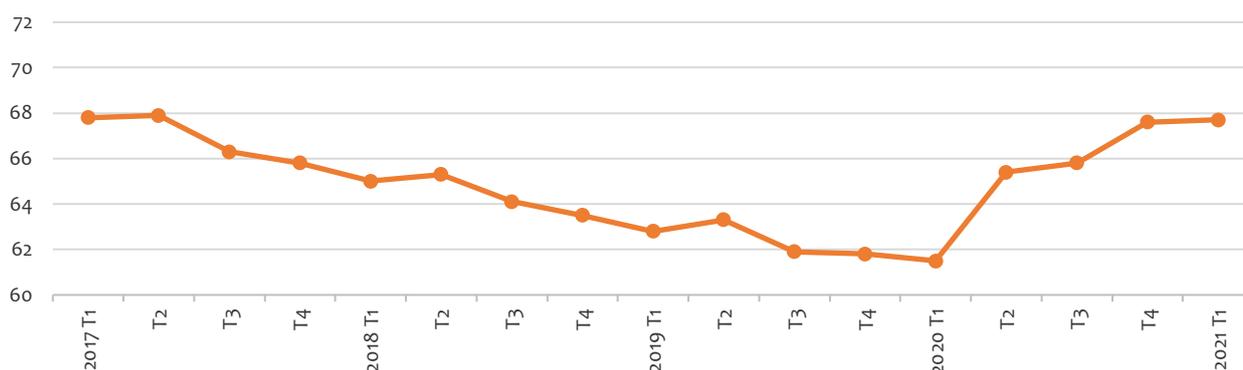
	Renta bruta disponible de los hogares (Millones €)	Variación anual (%)	Endeudamiento de los hogares (% PIB)
2017 T1	161.835	2,4	67,8
T2	199.989	3,6	67,9
T3	165.470	2,4	66,3
T4	195.659	4,1	65,8
2018 T1	166.774	3,1	65,0
T2	204.005	2,0	65,3
T3	170.862	3,3	64,1
T4	201.913	3,2	63,5
2019 T1	175.330	5,1	62,8
T2	218.466	7,1	63,3
T3	177.607	3,9	61,9
T4	209.509	3,8	61,8
2020 T1	180.225	2,8	61,5
T2	200.181	-8,4	65,4
T3	180.507	1,6	65,8
T4	204.758	-2,3	67,6
2021 T1	178.639	-0,9	67,7
T2	212.695	6,3	s.d
T3	183.578	1,7	s.d
T4	214.406	4,7	s.d
2022 T1	183.930	3,0	s.d
T2	223.727	5,2	s.d
T3	186.600	1,6	s.d

Fuente: Banco de España.

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



Fuente: Banco de España.

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

Fuente: Banco de España.

Finalmente, en la **Tabla 6.6** y los **Gráficos 6.6.a y 6.6.b**, se presentan los indicadores habituales de medición de la asequibilidad de la compra de vivienda.

El esfuerzo económico anual sin deducciones se mantuvo a lo largo de 2017 en el entorno del 30%. Desde entonces, se ha ido manteniendo de manera más o menos estable hasta el presente ejercicio, en el que ha experimentado una subida, ya desde los primeros dos trimestres del año, de manera que, en el tercer trimestre de 2022, el esfuerzo anual sin deducciones alcanza el 33,60%, tratándose del mayor porcentaje del conjunto del periodo recogido en la **Tabla 6.6**.

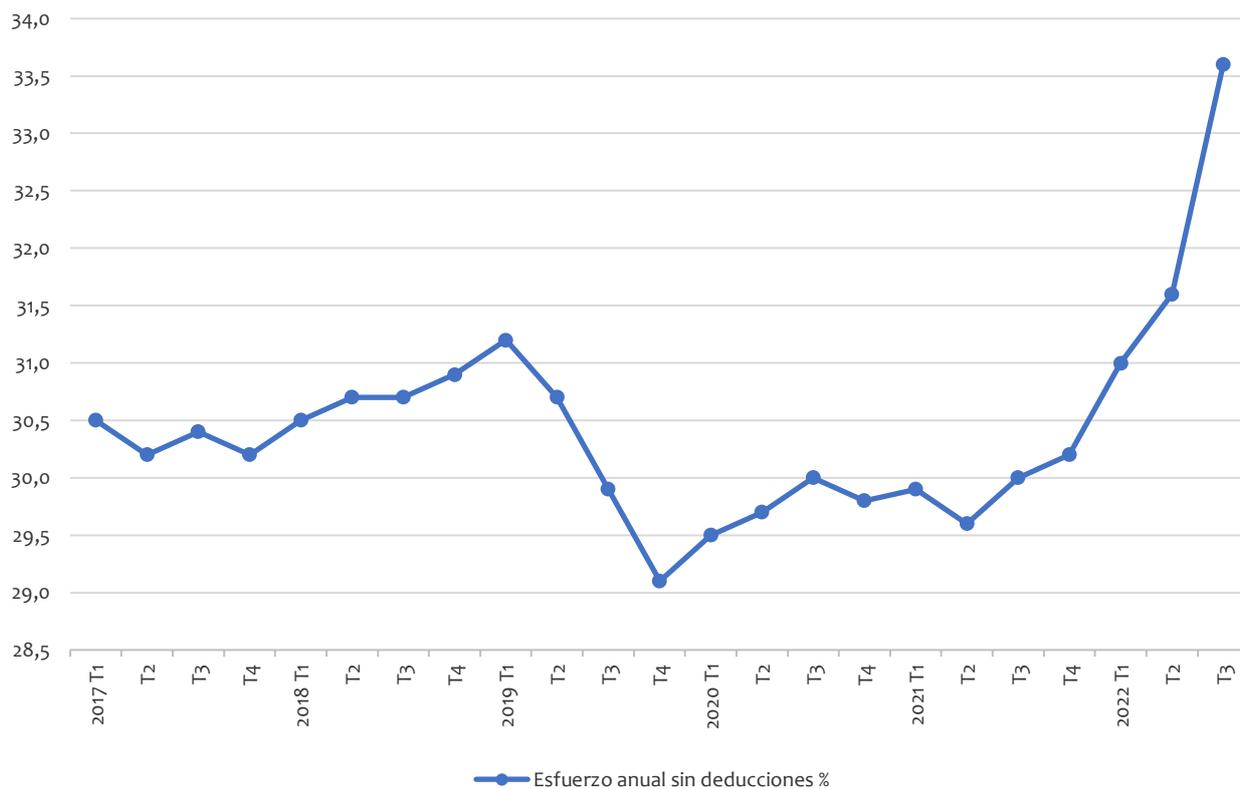
Por otra parte, como puede verse en el indicador que relaciona la renta del hogar y el precio de la vivienda, el número de años necesarios para comprar una vivienda en relación con la renta disponible del hogar, también se ha venido incrementando durante los últimos cinco años, desde los cerca de 7 años que implicaba la compra a comienzos de 2017, hasta acercarse a los 8 años en 2022, siendo, asimismo, la cifra del tercer trimestre del año, la más elevada del periodo recogido en la tabla a continuación (7,85 años).

Tabla 6.6. Accesibilidad económica de la vivienda.

	Relación precio vivienda / renta hogar años	Esfuerzo anual sin deducciones %
2017 T1	6,77	30,50
T2	6,77	30,20
T3	6,79	30,40
T4	6,82	30,20
2018 T1	6,84	30,50
T2	6,91	30,70
T3	6,94	30,70
T4	6,95	30,90
2019 T1	6,95	31,20
T2	6,86	30,70
T3	6,85	29,90
T4	6,79	29,10
2020 T1	6,85	29,50
T2	7,01	29,70
T3	7,06	30,00
T4	7,14	29,80
2021 T1	7,25	29,90
T2	7,29	29,60
T3	7,41	30,00
T4	7,53	30,20
2022 T1	7,69	31,00
T2	7,72	31,60
T3	7,85	33,60

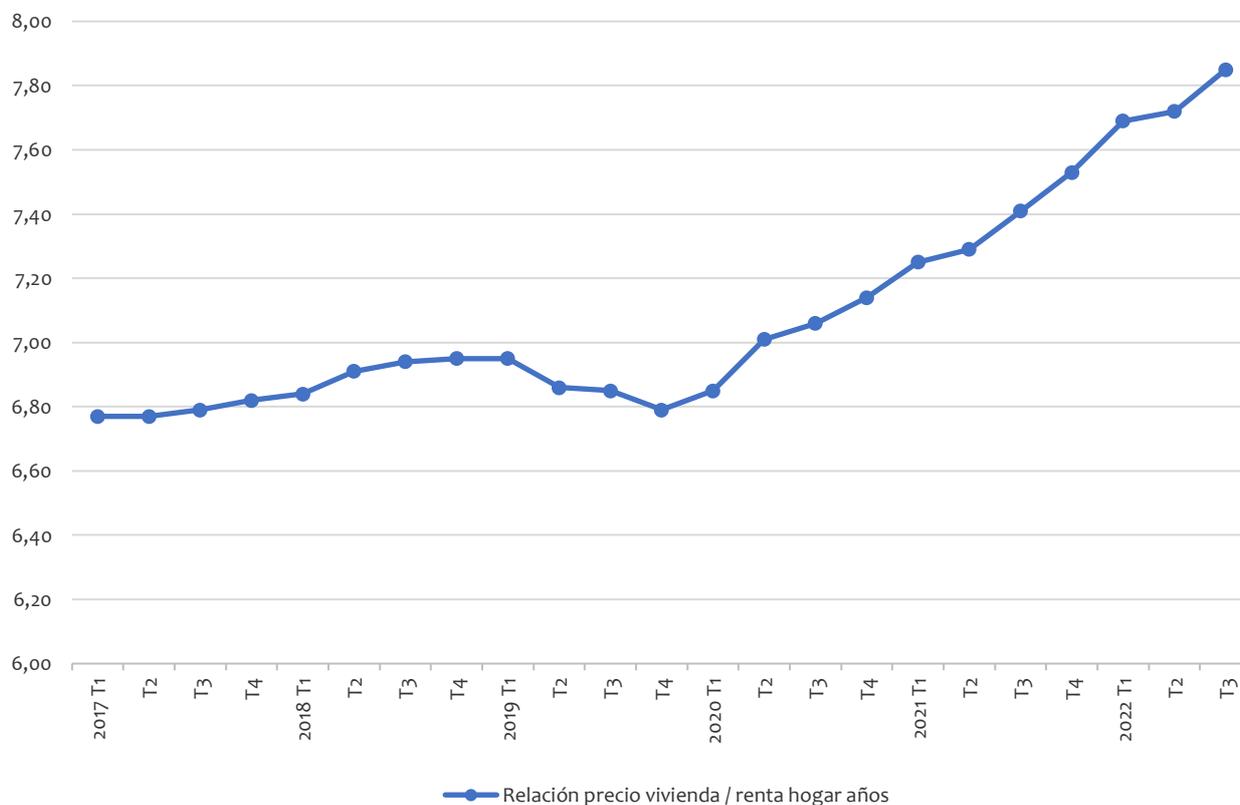
Fuente: Banco de España.

Gráfico 6.6.a. Accesibilidad económica de la vivienda: esfuerzo anual sin deducciones (%).



Fuente: Banco de España.

Gráfico 6.6.b. Accesibilidad económica de la vivienda: Número de años necesarios para la compra.



Fuente: Banco de España.

7. CREDITOS DUDOSOS Y LANZAMIENTOS

La información sobre créditos dudosos, proporcionada por el 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 de los créditos concedidos a los hogares para la adquisición de vivienda con garantía hipotecaria, recogiéndose únicamente, por tanto, los datos de dudosidad para el conjunto de las adquisiciones de vivienda que, según el último dato de publicado, ésta se sitúa en el 2,54% en el tercer trimestre de 2022, habiendo experimentado una progresiva disminución a lo largo de la serie cronológica, tal como puede observarse en la **Tabla 7.1**.

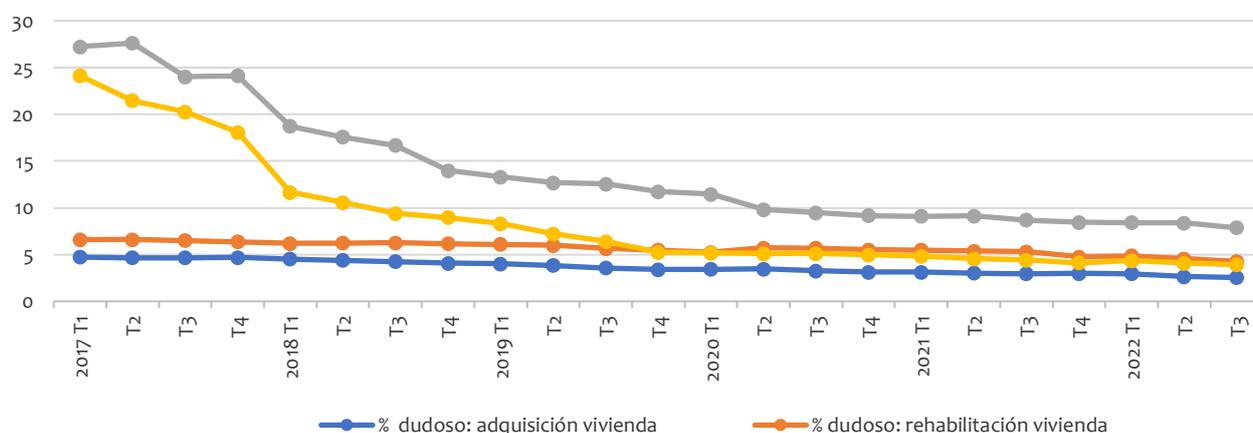
En lo que respecta a la rehabilitación, la morosidad también se ha reducido desde 2017, hasta el 4,27%. Y, por su parte, en el caso de constructores y promotores inmobiliarios, que a principios de 2008 tenían un porcentaje de morosidad de apenas el 1%, cabe destacar que ésta se incrementó hasta alcanzar valores cercanos al 25-28% al comienzo de la serie cronológica que recoge la **Tabla 7.1**, para disminuir progresivamente a continuación, hasta alcanzar porcentajes de dudosidad, en el tercer trimestre de 2022, del 7,85% en el caso de la construcción, y del 3,92% en lo que respecta a la promoción inmobiliaria.

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

	% dudoso: adquisición vivienda	% dudoso: rehabilitación vivienda	% dudoso: construcción	% dudoso: actividad inmobiliaria
2017 T1	4,72	6,60	27,23	24,12
T2	4,67	6,60	27,61	21,47
T3	4,66	6,51	24,00	20,27
T4	4,69	6,37	24,11	18,09
2018 T1	4,53	6,21	18,71	11,67
T2	4,39	6,24	17,57	10,58
T3	4,26	6,25	16,68	9,40
T4	4,08	6,17	13,97	8,97
2019 T1	4,01	6,08	13,29	8,32
T2	3,83	5,98	12,67	7,21
T3	3,56	5,63	12,56	6,38
T4	3,40	5,48	11,71	5,24
2020 T1	3,43	5,23	11,45	5,18
T2	3,46	5,72	9,83	5,09
T3	3,26	5,69	9,49	5,11
T4	3,13	5,52	9,15	4,98
2021 T1	3,11	5,49	9,10	4,83
T2	3,03	5,38	9,12	4,55
T3	2,96	5,32	8,68	4,42
T4	3,00	4,76	8,46	4,13
2022 T1	2,93	4,85	8,40	4,35
T2	2,66	4,54	8,39	4,06
T3	2,54	4,27	7,85	3,92

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 tenerse en cuenta, que en ninguna de ellas se distingue entre vivienda habitual y otros bienes inmuebles.

Haciendo, una vez más, una breve retrospectiva que nos permita centrar el contexto, cabe destacar que la ejecución de hipotecas alcanzó en España un máximo de 27.597 actuaciones en el primer trimestre de 2010, para descender posteriormente de manera progresiva, hasta las 10.478 ejecuciones en el primer trimestre de 2017. El último dato conocido que muestra la **Tabla 7.2**, en el tercer trimestre de 2022, es de un total de 5.637 ejecuciones hipotecarias, un 71% menos que en 2010 y un 13,3% menos que en el mismo trimestre del año anterior.

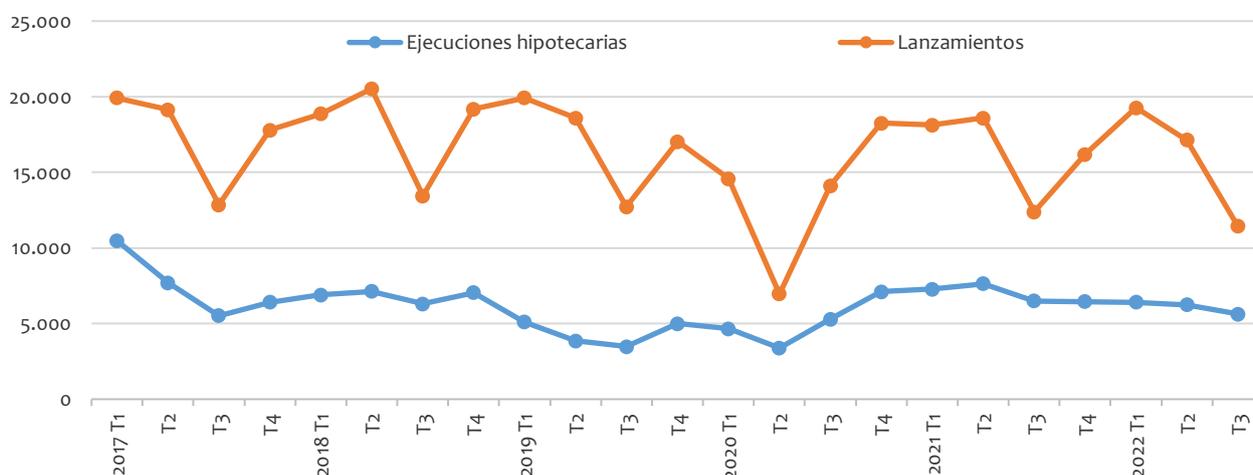
Por su parte, las demandas de lanzamiento presentadas han ido aumentando desde 2008, pasando de los 5.600 realizados ese año, a superar los 19.000 a principios de 2012. No obstante, según el último dato disponible, en el tercer trimestre de 2022, tuvieron lugar 11.425 nuevas demandas de lanzamiento, lo cual supone, al mismo tiempo, una disminución interanual del 7,8%.

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

	Ejecuciones hipotecarias	Variación anual (%)	Lanzamientos	Variación anual (%)
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
T4	6.409	-40,2	17.786	3,0
2018 T1	6.903	-34,1	18.859	-5,4
T2	7.137	-7,2	20.526	7,2
T3	6.315	14,4	13.446	4,7
T4	7.049	10,0	19.192	7,9
2019 T1	5.092	-26,2	19.913	5,6
T2	3.857	-46,0	18.594	-9,4
T3	3.470	-45,1	12.715	-5,4
T4	4.992	-29,2	17.025	-11,3
2020 T1	4.658	-8,5	14.586	-26,8
T2	3.387	-12,2	6.953	-62,6
T3	5.299	52,7	14.117	11,0
T4	7.116	42,5	18.255	7,2
2021 T1	7.280	56,3	18.131	24,3
T2	7.641	125,6	18.598	167,5
T3	6.504	22,7	12.390	-12,2
T4	6.449	-9,4	16.187	-11,3
2022 T1	6.410	-12,0	19.257	6,2
T2	6.242	-18,3	17.134	-7,9
T3	5.637	-13,3	11.425	-7,8

Fuente: Consejo General del Poder Judicial.

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



Fuente: Consejo General del Poder Judicial.

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 dicha hipoteca. Esta información, que facilita el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España (CORPME) abarca todo el territorio nacional.

El Instituto Nacional de Estadística (INE) ofrece, desde el año 2014 y con periodicidad trimestral, información sobre el número y la evolución de las certificaciones de dichas ejecuciones hipotecarias iniciadas, que se inscriben en los registros de la propiedad, relativos a la totalidad de fincas rústicas y urbanas; si bien, conviene señalar, que no todas las que se inician finalizan con el lanzamiento de sus propietarios.

En la **Tabla y Gráfico 7.3** se recogen los datos provisionales de ejecuciones hipotecarias iniciadas en el tercer trimestre de 2022. De manera que, de las 4.105 ejecuciones iniciadas sobre el total de fincas, más de dos terceras partes (70%), se corresponden con viviendas. El total de las viviendas afectadas es de 2.884 y, de ellas, 2.022 se corresponden con viviendas habituales de personas físicas; habiéndose producido, al mismo tiempo, un decremento interanual de estas últimas del -10,8%, mientras la reducción trimestral de las mismas ha sido más significativo, del -36,1%.

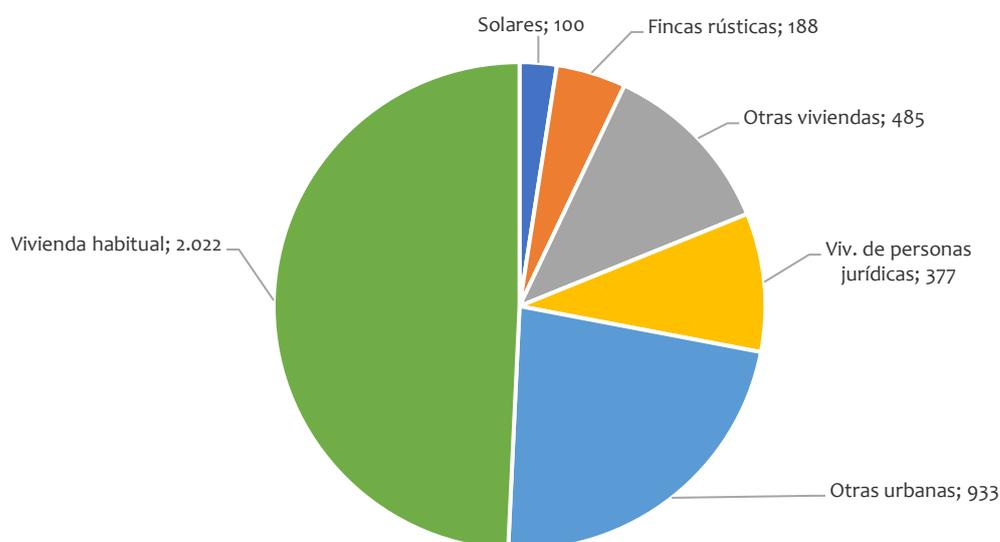
Tabla 7.3. Ejecuciones hipotecarias iniciadas en el tercer trimestre de 2022.

	2020	2021				2022			% variación último trimestre	
	4 T	1 T	2 T	3 T	4 T	1T	2T	3T	trimestral	anual
total fincas	10.178	8.234	9.753	6.507	7.866	7.965	7.115	4.105	-42,30%	-36,9
Fincas urbanas	9.718	7.903	9.239	6.100	7.452	7.622	6.719	3.917	-41,70%	-35,8
1. Total viviendas	5.742	5.178	5.887	4.035	5.106	5.212	4.596	2.884	-37,25%	-28,5
-viviendas de personas físicas	3.824	3.889	4.090	2.834	4.049	4.105	3.857	2.507	-35,00%	-11,5
-vivienda habitual	3.082	3.207	3.243	2.266	3.231	3.320	3.165	2.022	-36,11%	-10,8
- otras viviendas	742	682	847	818	818	785	692	485	-29,91%	-40,7
- viv. de personas jurídicas	1.918	1.289	1.797	1.201	1.057	1.107	739	377	-48,99%	-68,6
2. Solares	319	316	271	230	169	241	151	100	-33,77%	-56,5
3. Otras urbanas	3.657	2.409	3.081	1.835	2.217	2.169	1.972	933	-52,69%	-49,2
Fincas rústicas	460	346	514	407	414	343	396	188	-52,53%	-53,8

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

Fuente: INE.

Gráfico 7.3. Ejecuciones hipotecarias iniciadas en el tercer trimestre de 2022.



Fuente: INE.

En la **Tabla y Gráfico 7.4** se recogen, por comunidades autónomas, las viviendas con ejecución hipotecaria iniciada en el tercer trimestre de 2022, según el estado de la vivienda y su titular. Del total de 2.884 viviendas con ejecución iniciada, el 9% se corresponde con vivienda nueva, y el restante 91% con vivienda usada. En cuanto a su titular, el 87% de viviendas corresponden a personas físicas, y tan sólo el 13% a personas jurídicas.

Las comunidades con mayor número de ejecuciones hipotecarias de vivienda iniciadas son Andalucía (719), Cataluña (565), Comunidad Valenciana (552), y Madrid (259); y las de menor número, en cambio, son Galicia (44), Asturias (40), Cantabria (25), País Vasco (24), La Rioja (15), Navarra (10), Melilla (1) y Ceuta (0).

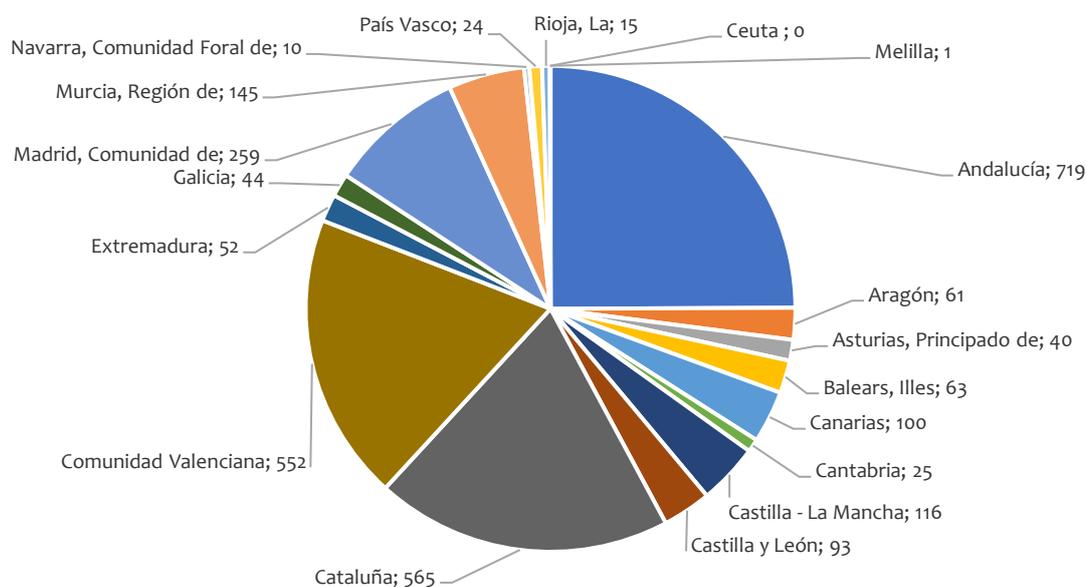
Tabla 7.4. Viviendas con ejecución hipotecaria iniciada, según estado y titular. 3T de 2022*.

	Viviendas	Por estado		Por titular	
		Nueva	Usada	Física	Jurídica
TOTAL	2.884	261	2.623	2.507	377
Andalucía	719	117	602	604	115
Aragón	61	10	51	43	18
Asturias, Principado de	40	2	38	38	2
Balears, Illes	63	19	44	41	22
Canarias	100	9	91	84	16
Cantabria	25	2	23	24	1
Castilla - La Mancha	116	13	103	95	21
Castilla y León	93	3	90	56	37
Cataluña	565	33	532	492	73
Comunidad Valenciana	552	32	520	510	42
Extremadura	52	3	49	45	7
Galicia	44	1	43	40	4
Madrid, Comunidad de	259	4	255	247	12
Murcia, Región de	145	10	135	139	6
Navarra, Comunidad Foral de	10	0	10	10	0
País Vasco	24	2	22	24	0
Rioja, La	15	0	15	14	1
Ceuta	0	0	0	0	0
Melilla	1	1	0	1	0

(*): Los datos de esta tabla son provisionales.

Fuente: INE.

Gráfico 7.4. Viviendas con ejecución hipotecaria iniciada. 3T de 2022.



Fuente: INE.

8. SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

En este último apartado se incorpora, como contexto general en el que encuadrar lo expuesto en los capítulos anteriores, la evolución de algunos datos macroeconómicos como el Producto Interior Bruto (PIB), la Formación Bruta de Capital Fijo (FBCF), el Valor Añadido Bruto (VAB) y el Empleo, por encontrarse directamente relacionados con la construcción y la actividad inmobiliaria.

Los datos recogidos en este capítulo del Boletín número 43 del Observatorio de Vivienda y Suelo, corresponden a la serie de la contabilidad trimestral de España, de la Revisión Estadística 2019 (SEC 2010) y han sido publicados por el INE.

En la **Tabla y Gráficos 8.1** se recogen los valores a precios corrientes del tercer trimestre de 2022. En ellos se observa que el valor del PIB se ha situado en 332.044 millones de euros en dicho trimestre, presentando un aumento, del 1,38% con respecto al trimestre anterior, y un aumento interanual del 8,87%.

Por otra parte, la participación en el PIB de la FBCF de la construcción ha bajado, desde el 18% que representaba a comienzos de 2009 (dato no recogido en la serie cronológica de la **Tabla 8.1**), hasta valores próximos al 10% a partir de finales de 2018. De manera que, en el tercer trimestre de 2022, la formación bruta de capital fijo de la construcción ascendió en España a 35.056 millones de euros, siendo su participación sobre el total del 10,6%.

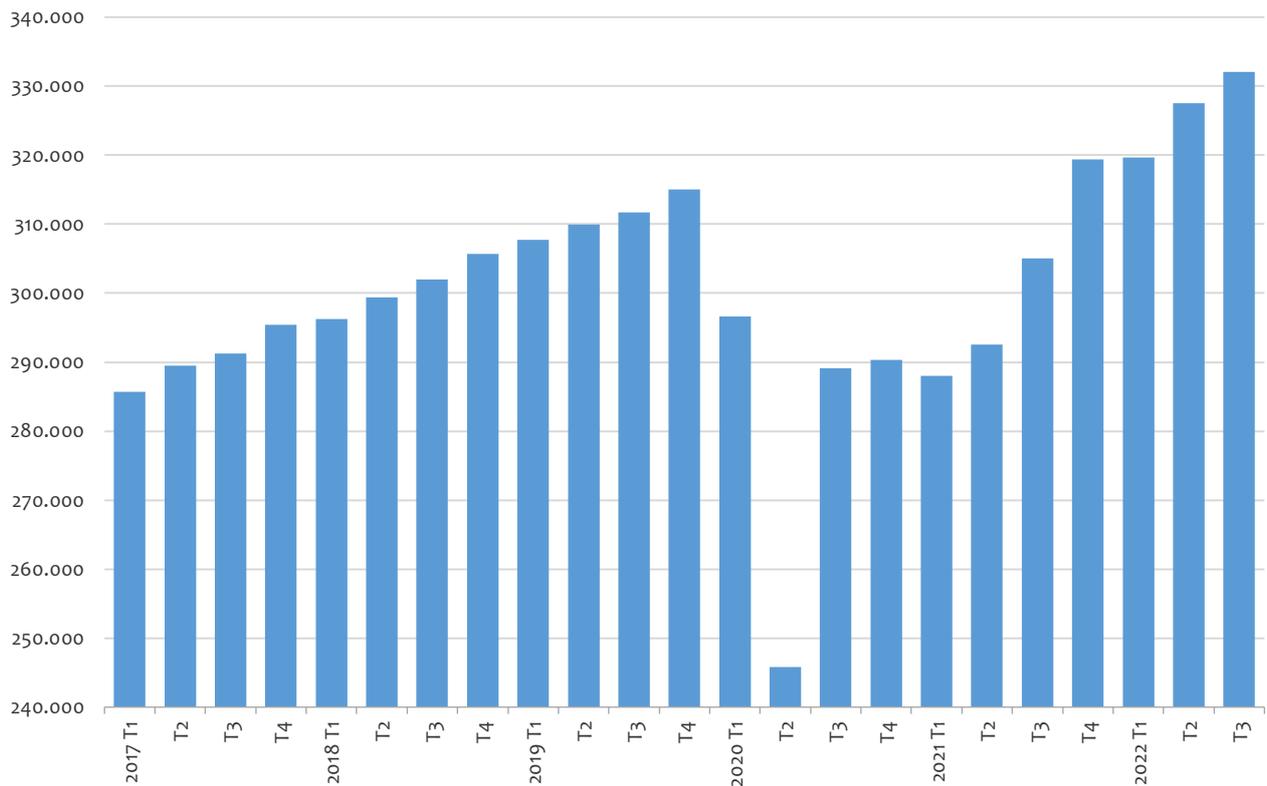
En el **Gráfico 8.1.c**, en el que se representa la variación anual del PIB y de la FBCF, se puede observar que, en el tercer trimestre de 2022, la FBCF de la construcción ha experimentado un incremento interanual del 15,51%. La FBCF de vivienda también ha aumentado, habiendo sido su variación interanual del 13,16%.

Tabla 8.1. Producto Interior Bruto a precios de mercado. Millones de euros y %.

	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
2017 T1	285.723	52.522	24.973	13.079	11.894	3,88	5,95	6,02	11,73	0,38	8,7	4,6	4,2
T2	289.461	53.370	25.706	13.804	11.902	4,59	7,96	8,84	16,47	1,15	8,9	4,8	4,1
T3	291.234	55.226	26.714	14.490	12.224	3,96	11,02	11,74	18,54	4,62	9,2	5,0	4,2
T4	295.449	55.814	27.074	14.842	12.232	4,81	8,81	9,46	15,70	2,74	9,2	5,0	4,1
2018 T1	296.217	55.839	27.691	15.455	12.236	3,67	6,32	10,88	18,17	2,88	9,3	5,2	4,1
T2	299.384	58.759	28.741	15.936	12.805	3,43	10,10	11,81	15,44	7,59	9,6	5,3	4,3
T3	301.953	59.183	29.495	16.582	12.913	3,68	7,17	10,41	14,44	5,64	9,8	5,5	4,3
T4	305.705	60.215	31.062	17.026	14.036	3,47	7,89	14,73	14,72	14,75	10,2	5,6	4,6
2019 T1	307.704	62.375	32.464	17.875	14.589	3,88	11,71	17,24	15,66	19,23	10,6	5,8	4,7
T2	309.942	62.112	32.378	18.157	14.221	3,53	5,71	12,65	13,94	11,06	10,4	5,9	4,6
T3	311.706	62.978	32.319	18.379	13.940	3,23	6,41	9,57	10,84	7,95	10,4	5,9	4,5
T4	315.023	62.422	32.521	18.695	13.826	3,05	3,67	4,70	9,80	-1,50	10,3	5,9	4,4
2020 T1	296.636	60.721	32.502	18.318	14.184	-3,60	-2,65	0,12	2,48	-2,78	11,0	6,2	4,8
T2	245.851	48.624	25.989	14.754	11.235	-20,68	-21,72	-19,73	-18,74	-21,00	10,6	6,0	4,6
T3	289.165	59.187	30.487	17.269	13.218	-7,23	-6,02	-5,67	-6,04	-5,18	10,5	6,0	4,6
T4	290.296	59.067	29.946	16.905	13.041	-7,85	-5,37	-7,92	-9,57	-5,68	10,3	5,8	4,5
2021 T1	288.033	58.972	29.304	16.597	12.707	-2,90	-2,88	-9,84	-9,40	-10,41	10,2	5,8	4,4
T2	292.513	59.261	29.375	16.460	12.915	18,98	21,88	13,03	11,56	14,95	10,0	5,6	4,4
T3	305.002	61.026	30.010	15.920	14.090	5,48	3,11	-1,56	-7,81	6,60	9,8	5,2	4,6
T4	319.346	62.366	31.889	16.719	15.170	10,63	7,12	8,39	2,14	16,23	10,0	5,2	4,8
2022 T1	319.711	65.118	32.656	17.698	14.958	10,56	13,19	13,07	8,27	19,33	10,2	5,5	4,7
T2	327.518	65.743	33.817	18.278	15.539	11,86	12,41	15,48	11,46	20,59	10,3	5,6	4,7
T3	332.044	68.390	35.056	18.248	16.808	8,68	13,66	15,51	13,16	18,17	10,6	5,5	5,1

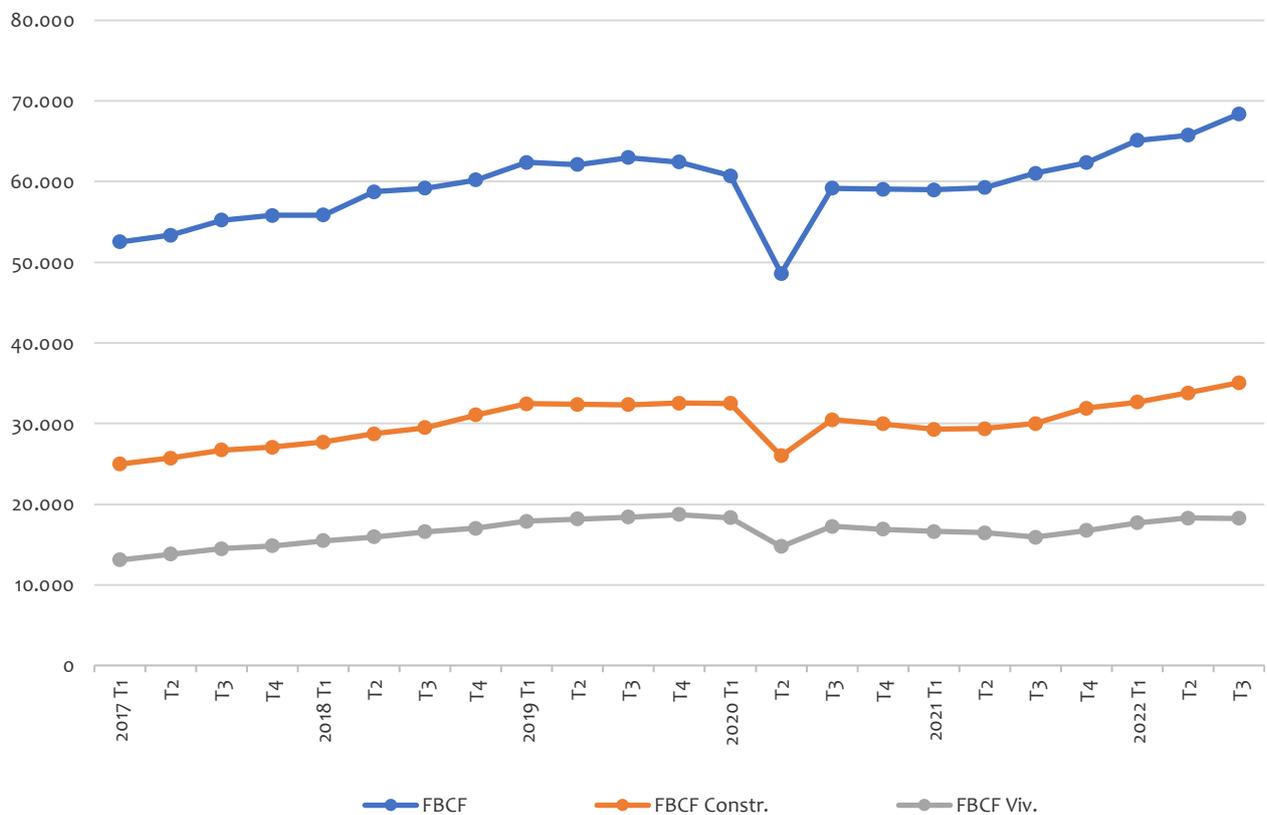
Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

Gráfico 8.1.a. Producto Interior Bruto a precios de mercado. Millones de euros.

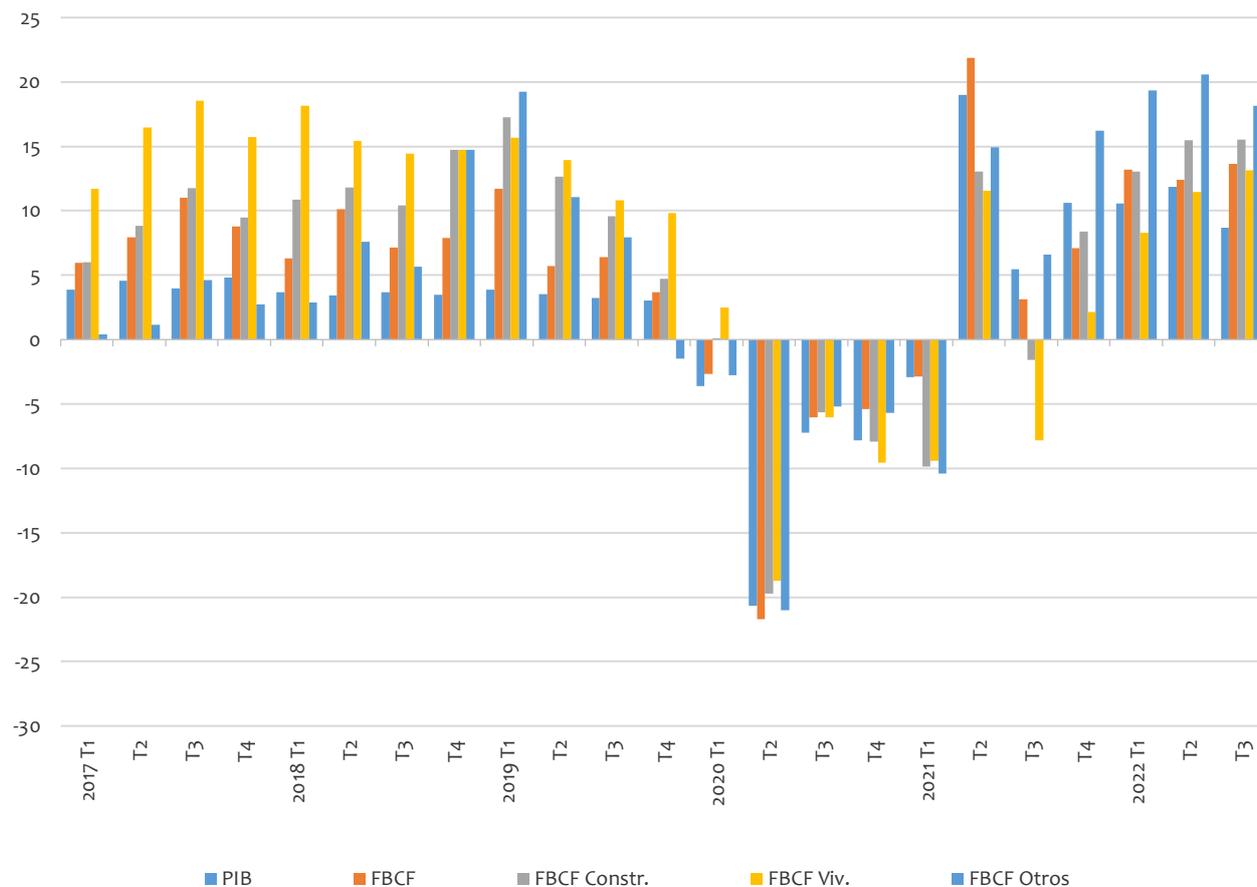


Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

Gráfico 8.1.b. Formación Bruta de Capital Fijo general, de la construcción y de vivienda. Millones de euros.



Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

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

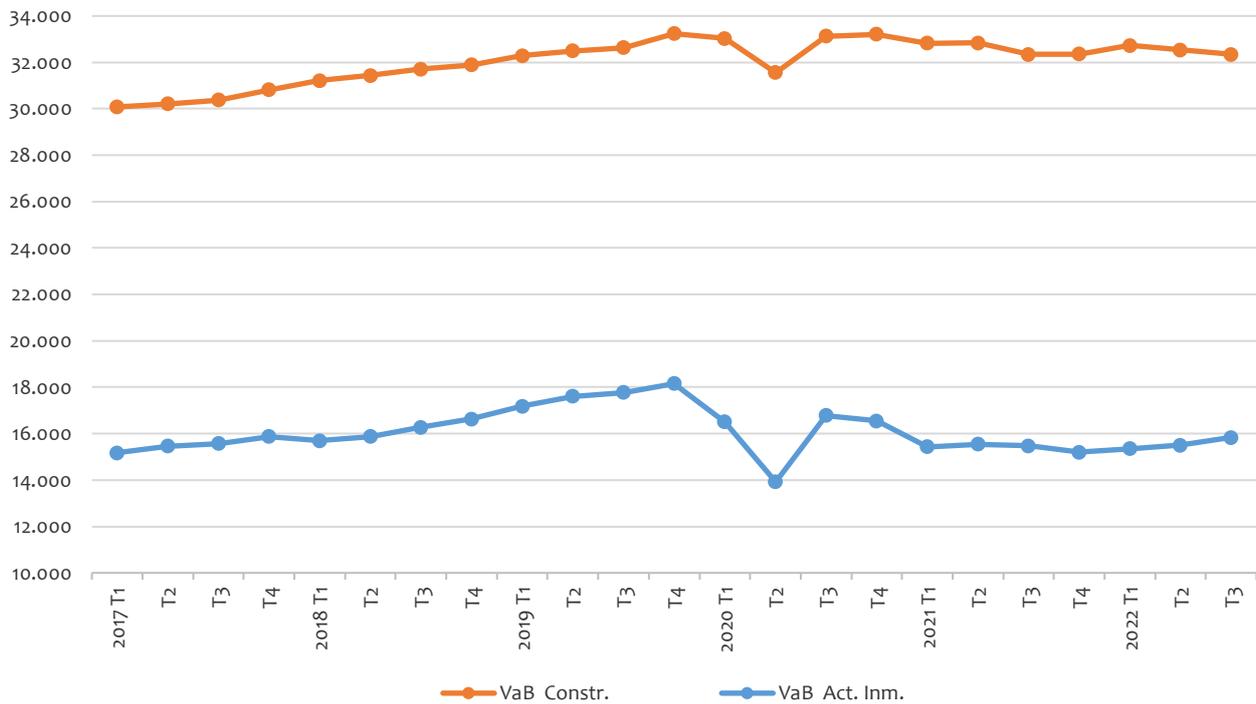
Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

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

	Datos base (millones de euros)			Variación anual %			Participación PIB %	
	PIB	VaB Constr.	VaB Act. Inm.	PIB	VaB Constr.	VaB Act. Inm.	VaB Constr.	VaB Act. Inm.
2017 T1	285.723	15.176	30.080	3,88	3,70	1,74	5,3	10,5
T2	289.461	15.459	30.206	4,59	5,13	1,76	5,3	10,4
T3	291.234	15.568	30.382	3,96	3,91	1,44	5,3	10,4
T4	295.449	15.867	30.820	4,81	5,41	3,57	5,4	10,4
2018 T1	296.217	15.691	31.220	3,67	3,39	3,79	5,3	10,5
T2	299.384	15.872	31.438	3,43	2,67	4,08	5,3	10,5
T3	301.953	16.269	31.705	3,68	4,50	4,35	5,4	10,5
T4	305.705	16.635	31.894	3,47	4,84	3,48	5,4	10,4
2019 T1	307.704	17.181	32.295	3,88	9,50	3,44	5,6	10,5
T2	309.942	17.603	32.502	3,53	10,91	3,38	5,7	10,5
T3	311.706	17.779	32.626	3,23	9,28	2,90	5,7	10,5
T4	315.023	18.152	33.237	3,05	9,12	4,21	5,8	10,6
2020 T1	296.636	16.502	33.034	-3,60	-3,95	2,29	5,6	11,1
T2	245.851	13.920	31.559	-20,68	-20,92	-2,90	5,7	12,8
T3	289.165	16.777	33.130	-7,23	-5,64	1,54	5,8	11,5
T4	290.296	16.543	33.214	-7,85	-8,86	-0,07	5,7	11,4
2021 T1	288.033	15.432	32.828	-2,90	-6,48	-0,62	5,4	11,4
T2	292.513	15.538	32.834	18,98	11,62	4,04	5,3	11,2
T3	305.002	15.474	32.347	5,48	-7,77	-2,36	5,1	10,6
T4	319.346	15.205	32.359	10,63	-5,13	-2,63	4,8	10,1
2022 T1	319.711	15.356	32.730	10,56	-0,42	0,59	4,8	10,2
T2	327.518	15.496	32.543	11,86	2,03	0,12	4,7	9,9
T3	332.044	15.836	32.346	8,68	5,21	-0,24	4,8	9,7

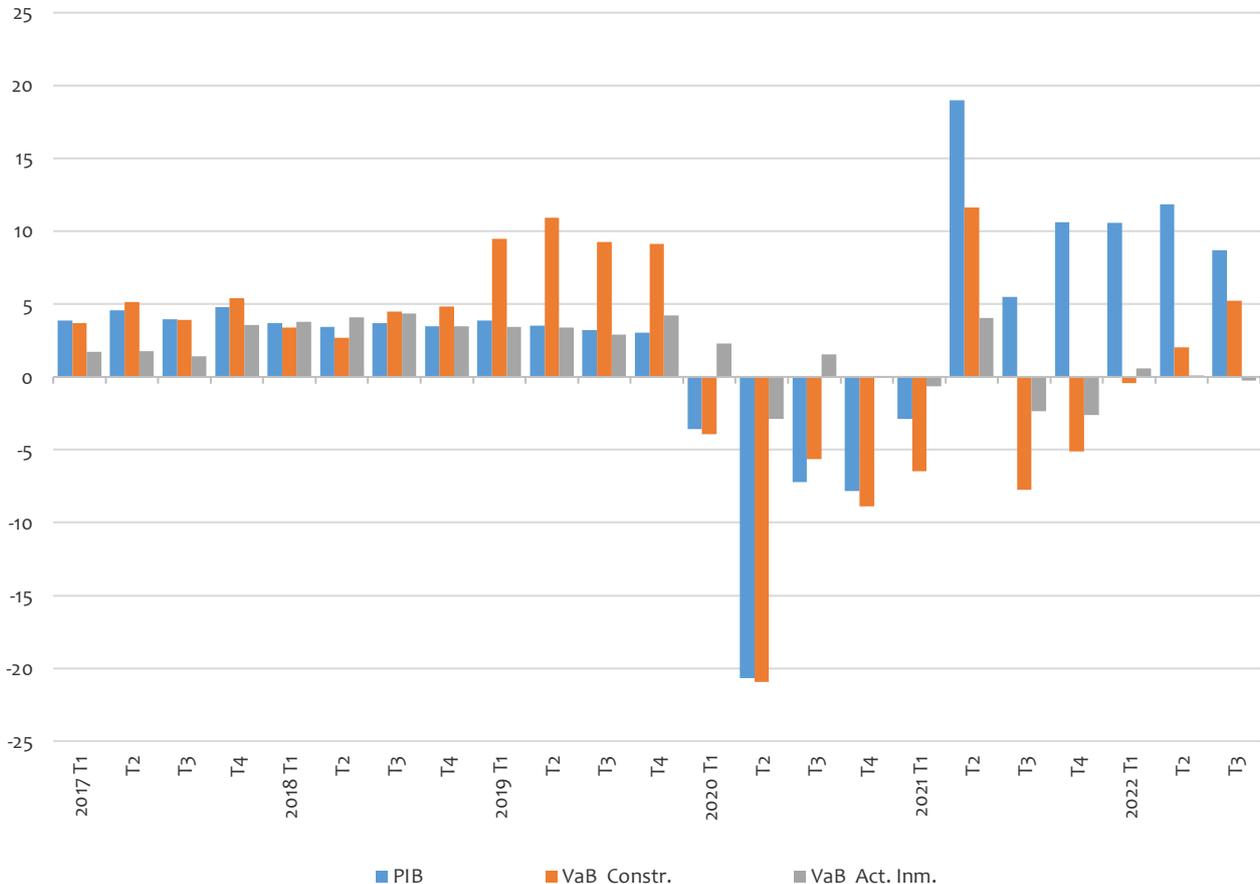
Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

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



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.

La **Tabla** y los **Gráficos 8.3** muestran los datos correspondientes al empleo, observándose que el empleo total, en el tercer trimestre de 2022 presenta una cifra superior a la de hace un año (2,2%), manteniéndose la tendencia al alza también con respecto al trimestre anterior.

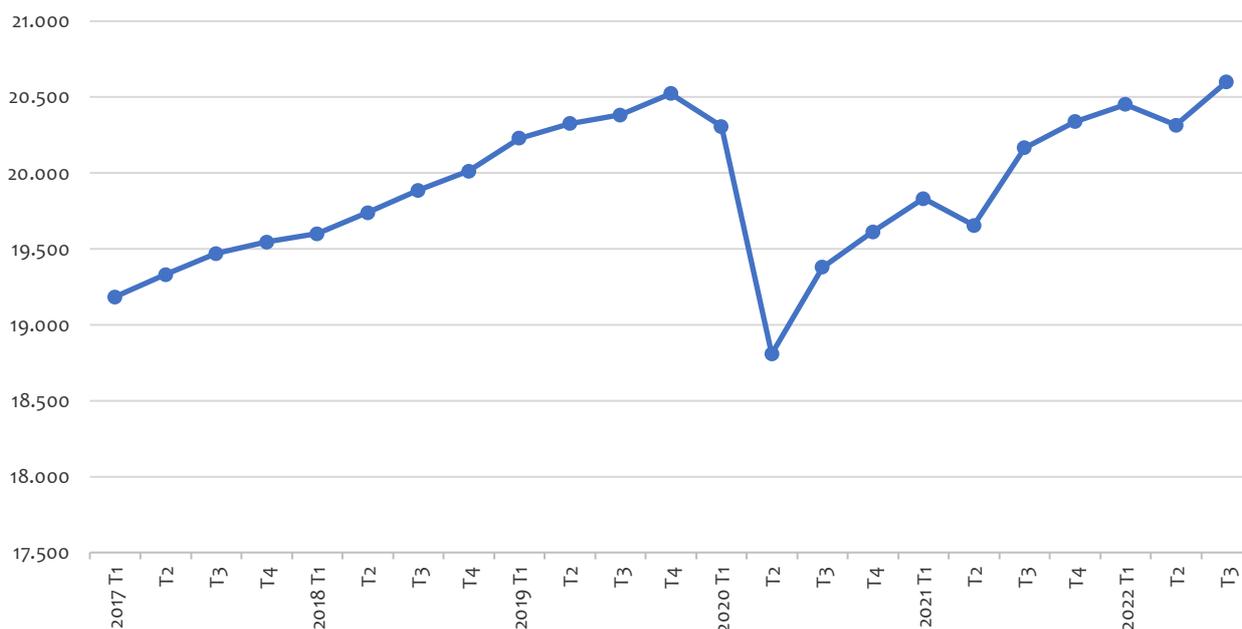
Del total de empleos en España, también puede observarse en la **Tabla 8.3** que el 6,7% de los mismos se corresponde con la construcción y el 1,2% con la actividad inmobiliaria. En lo que respecta a la construcción, dicha proporción se ha venido incrementando, desde el 5,8% que representaba a comienzos de 2017, tal y como muestra la secuencia temporal de la tabla estadística. No obstante, no podemos perder de vista que, en 2007, la participación de la construcción en el empleo total era de cerca del doble de la actual (13%), mientras que la de la actividad inmobiliaria se mantiene muy estable a lo largo del mismo tiempo, siempre en el entorno del 1%.

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

	Datos base (miles)			Variación anual %			Participación %	
	Empleo total	Constr.	Act. Inmob.	Empleo total	Constr.	Act. Inmob.	Constr.	Act. Inmob.
2017 T1	19.182,8	1.108,0	198,8	2,3	4,0	4,6	5,8	1,0
T2	19.330,7	1.128,2	200,2	2,7	4,6	6,2	5,8	1,0
T3	19.470,4	1.140,4	202,2	2,8	3,9	4,0	5,9	1,0
T4	19.544,5	1.151,0	205,2	2,7	4,6	3,8	5,9	1,0
2018 T1	19.599,2	1.161,6	208,4	2,2	4,8	4,8	5,9	1,1
T2	19.738,6	1.196,9	217,7	2,1	6,1	8,7	6,1	1,1
T3	19.886,5	1.216,5	225,0	2,1	6,7	11,3	6,1	1,1
T4	20.012,1	1.261,4	227,3	2,4	9,6	10,8	6,3	1,1
2019 T1	20.227,7	1.301,0	232,3	3,2	12,0	11,5	6,4	1,1
T2	20.325,0	1.286,7	229,7	3,0	7,5	5,5	6,3	1,1
T3	20.382,2	1.291,1	225,0	2,5	6,1	0,0	6,3	1,1
T4	20.523,5	1.302,0	222,2	2,6	3,2	-2,2	6,3	1,1
2020 T1	20.306,1	1.296,9	214,1	0,4	-0,3	-7,8	6,4	1,1
T2	18.807,8	1.223,8	213,9	-7,5	-4,9	-6,9	6,5	1,1
T3	19.378,3	1.297,7	235,4	-4,9	0,5	4,6	6,7	1,2
T4	19.613,0	1.314,8	236,6	-4,4	1,0	6,5	6,7	1,2
2021 T1	19.831,1	1.332,0	224,7	-2,3	2,7	5,0	6,7	1,1
T2	19.653,8	1.372,9	204,7	4,5	12,2	-4,3	7,0	1,0
T3	20.166,4	1.347,1	226,5	4,1	3,8	-3,8	6,7	1,1
T4	20.338,6	1.307,9	234,5	3,7	0,7	-2,7	6,4	1,2
2022 T1	20.452,5	1.373,3	227,5	3,7	4,2	-1,3	6,7	1,1
T2	20.315,0	1.367,4	222,6	3,5	1,2	4,9	6,7	1,1
T3	20.600,5	1.373,9	248,5	2,2	3,4	7,2	6,7	1,2

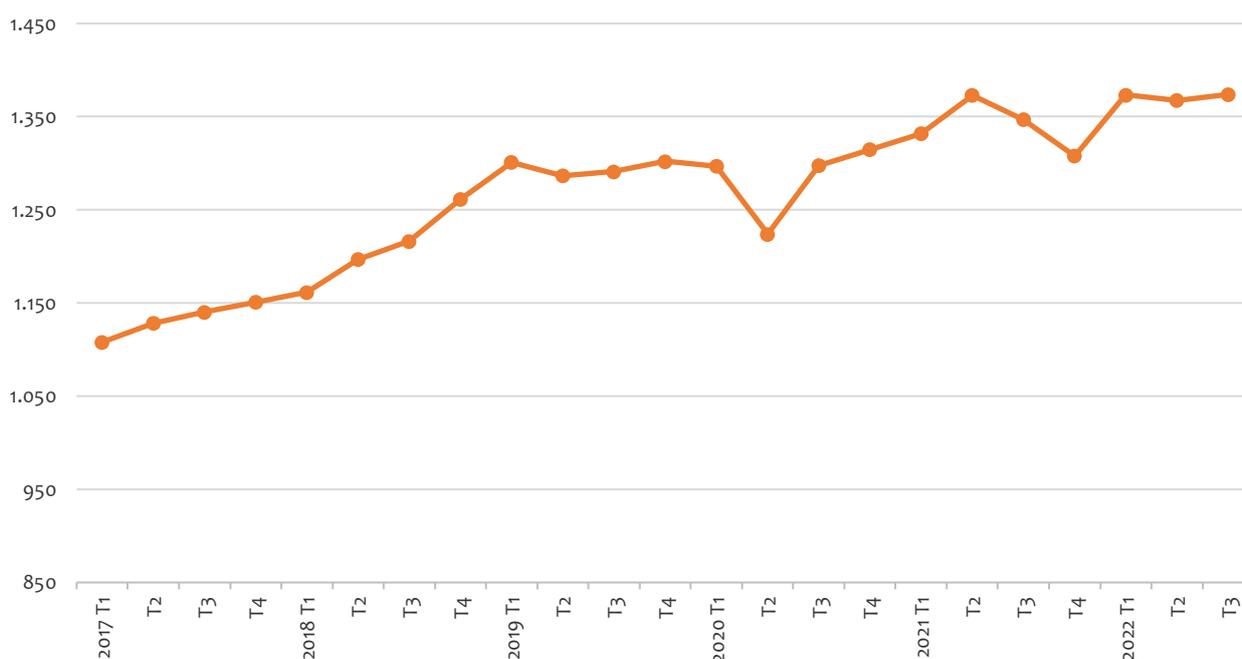
Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

En el **Gráfico 8.3.a**, referido al empleo total, se puede observar cómo, desde la rotunda bajada experimentada como consecuencia de la pandemia, a comienzos de 2020, las cifras absolutas de empleo se han ido recuperando de forma progresiva, situándose, según los últimos datos, correspondientes al tercer trimestre de 2022, en 20,6 millones de empleos, encontrándose dicha cifra por encima de los 20,5 millones de empleos registrados en el cuarto trimestre de 2019, antes del inicio de la pandemia.

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

Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

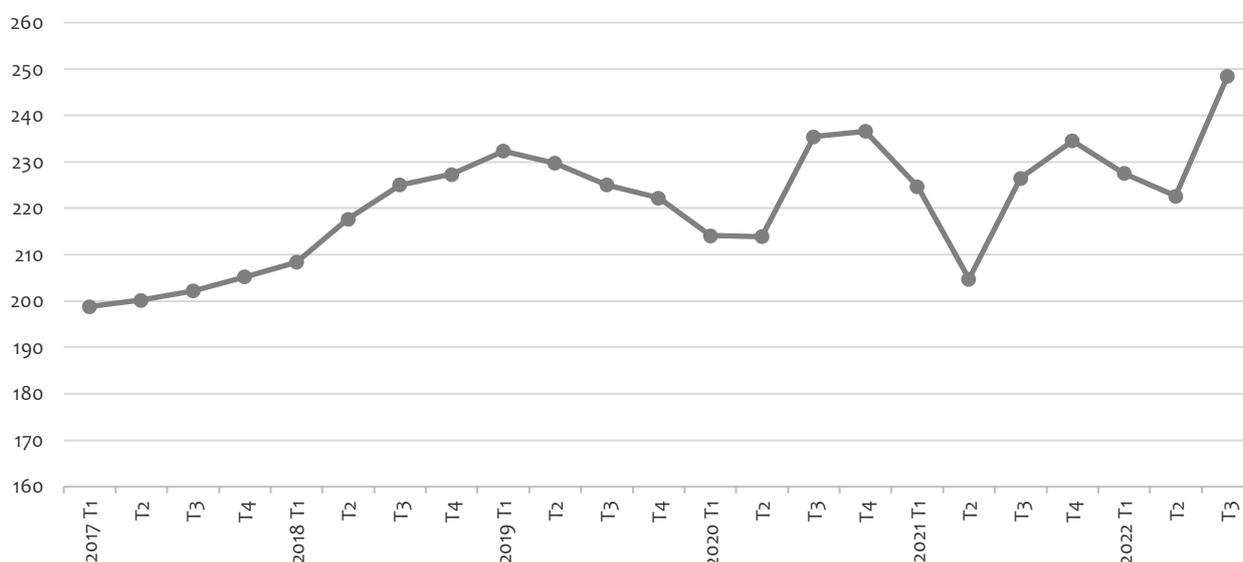
En el caso concreto de la construcción, en el **Gráfico 8.3.b** se observa, también, una recuperación continua de su actividad entre 2017 y 2019, estabilizándose a partir de ese momento, aunque con una disminución en el tercer trimestre de 2020, hasta 1,22 millones de empleos. Sin embargo, a partir del cuarto trimestre de 2020, se observa una rápida recuperación progresiva del mercado laboral, ascendiendo la cifra del empleo en la construcción a 1,37 millones en el tercer trimestre de 2021. Tras una nueva caída a finales de 2021, en el tercer trimestre de 2022 la estadística del sector se sitúa nuevamente en 1,37 millones de empleos.

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

Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

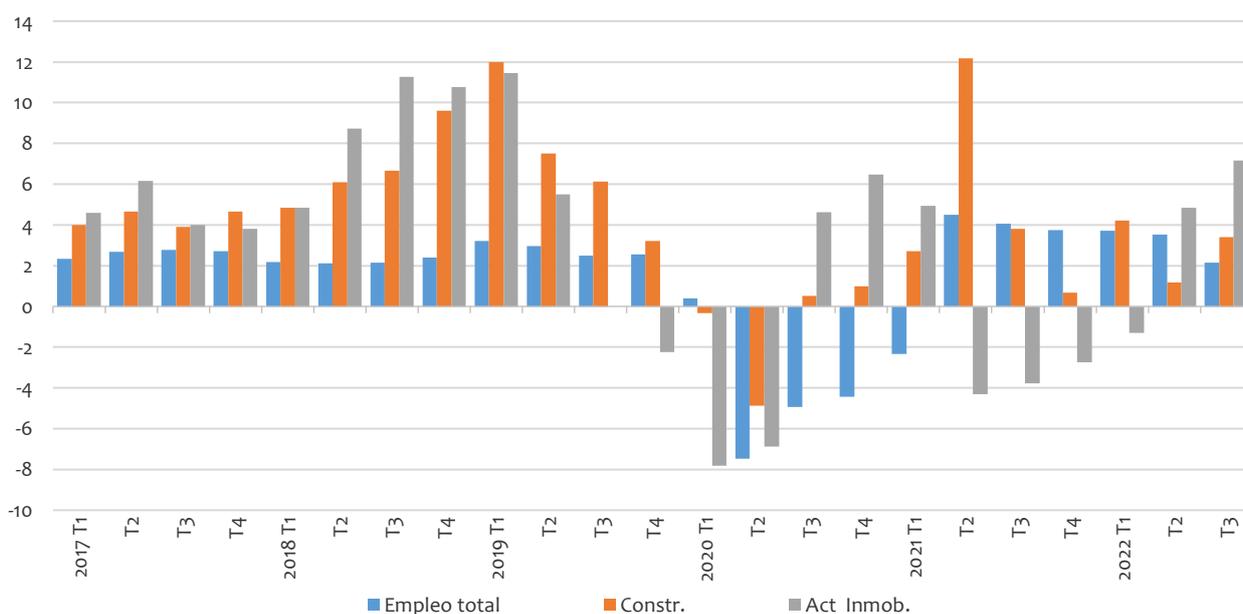
En el caso del empleo de las actividades inmobiliarias, que muestra el **Gráfico 8.3.c**, se observa que su línea de evolución temporal es más irregular que la anterior: hay una recuperación continua desde 2017 hasta el primer trimestre de 2019, cuando se alcanzaron los 232.300 empleos en este sector. Sin embargo, a continuación, se inicia un progresivo descenso hasta el tercer trimestre de 2020, en el que fueron 213.900 los empleos del inmobiliario, momento a partir del cual la tendencia se vuelve a invertir. A pesar de la crisis ocasionada por la Covid-19, a partir de dicho tercer trimestre del 2020, las cifras de empleo se incrementan notablemente, hasta alcanzar los 236.600 empleos en el cuarto trimestre del año, la mayor cifra del periodo analizado. Sin embargo, en los dos primeros trimestres del 2021 se inicia una nueva caída, volviendo a recuperarse, en parte, en el tercer y cuarto trimestre del año, cuando fueron registrados, respectivamente, 226.500 y 230.500 empleos en el inmobiliario. En lo que va de 2022 dicha cifra ha ido disminuyendo nuevamente, hasta el último trimestre del año, en que la cifra de este empleo ha experimentado una gran subida, situándose en los 248.500 empleos, la cifra más elevada de la serie histórica recogida en la **Tabla 8.3**.

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 TRANSPORTES, MOVILIDAD
Y AGENDA URBANA

SECRETARÍA GENERAL
TÉCNICA

CENTRO
DE PUBLICACIONES