

# OBSERVATORIO DE VIVIENDA Y SUELO

Boletín núm. 48  
Cuarto trimestre 2023



GOBIERNO  
DE ESPAÑA

MINISTERIO  
DE VIVIENDA  
Y AGENDA URBANA

SECRETARÍA GENERAL  
DE AGENDA URBANA,  
VIVIENDA Y ARQUITECTURA

DIRECCIÓN GENERAL  
DE VIVIENDA Y SUELO

Centro virtual de publicaciones del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana:  
<https://www.mivau.gob.es/>

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

Título de la obra: Observatorio de vivienda y suelo. Boletín nº 48 cuarto trimestre 2023  
Autor: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana; DG de Vivienda y Suelo  
Año de edición: 2024

*Características edición digital:*

1ª edición electrónica: abril 2024

Formato: PDF

Tamaño: 2,23 MB

**Edita:**

© Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana

Secretaría General Técnica

Centro de Publicaciones

NIPO: 179-24-007-X

**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.....	14
3. MERCADO DEL SUELO. PRECIOS Y TRANSACCIONES	30
4. REHABILITACIÓN.....	35
5. ALQUILER DE VIVIENDA.....	39
6. FINANCIACIÓN Y ACCESO A LA VIVIENDA.....	41
7. CREDITOS DUDOSOS Y LANZAMIENTOS.....	49
8. SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN .....	54

## o. PRESENTACIÓN.

### La situación actual del mercado de vivienda y suelo

En términos generales, en el cuarto trimestre de 2023 se sigue observando una notable actividad inmobiliaria: el total de transacciones de vivienda escrituradas ascendió a 167.671, con un claro predominio de las transacciones de vivienda usada; de manera que el nivel de actividad continúa superando el anterior a la pandemia.

En relación con la actividad edificatoria, el presupuesto total de ejecución de los visados de dirección de obra se redujo un 7,6% respecto al mismo periodo del año anterior, alcanzando, no obstante, la cifra de 5.111,2 millones de euros, que supone el tercer mayor dato trimestral de los últimos siete años. Por su parte, el importe de ejecución material de obra nueva residencial, aunque también se reduce ligeramente, alcanza los 3.118,4 millones de euros en el último trimestre del año.

En cuanto a la rehabilitación residencial, es de destacar la recuperación y mantenimiento de su actividad a partir del segundo trimestre del año 2020, y especialmente, a lo largo de los últimos tres años. De tal manera que, el presupuesto destinado a obras de ampliación y reforma, en el cuarto trimestre de 2023 asciende a 451,3 millones de euros, lo que supone un 12,6% del total de la edificación.

Después de la etapa de moderado crecimiento de los precios de vivienda en los últimos años y de la reducción registrada en el año 2020, desde finales de ese mismo año, los precios han recuperado una tendencia al alza. De esta manera, en el cuarto trimestre de 2023 el precio medio de la vivienda libre experimenta un incremento interanual del 5,3%, situándose en 1.842 €/m<sup>2</sup>. Por su parte, el precio medio del suelo urbano objeto de transacción se situó en los 154,6 €/m<sup>2</sup>.

En lo que respecta a la compra de vivienda por extranjeros, ésta supone en torno a un 15% del total. Por nacionalidades, destacan una vez más los compradores de Reino Unido, Alemania y Francia, que representan, respectivamente, el 9,8%, 7,3% y 6,1%, sobre el total de los extranjeros compradores.

En los últimos años se observa una progresiva caída de la rentabilidad del alquiler, 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, que la sitúa en el 3,38%.

La accesibilidad económica para la adquisición de vivienda, expresada como relación entre el precio de la vivienda y la renta bruta disponible de los hogares, ha experimentado un notorio incremento en los últimos años, hasta alcanzar los 7,3 años. En cuanto al esfuerzo anual, aunque ha tenido una mayor estabilidad, en el cuarto trimestre del año 2023 ha registrado un nuevo incremento interanual, de un 6% en comparación con el porcentaje que representaba en el mismo trimestre de 2022, que la sitúa en el 37,8% de la renta disponible por hogar.

Los préstamos hipotecarios para adquisición de vivienda, por su parte, han experimentado una notable reducción interanual en el cuarto trimestre de 2023, hasta alcanzar las 89.493 hipotecas, lo que supone un decremento del 19,7%, con una media de 142.477 euros hipotecados por vivienda. El importe total del valor prestado alcanzó, por su parte, los 12.751 millones de euros. Lo que representa, asimismo, un decremento interanual del 21,87%.

En relación con el crédito dudoso a la construcción, en el cuarto trimestre de 2023 se situó en el 8,16% y el de la actividad inmobiliaria en el 2,99%, según los últimos datos del Banco de España. En ambos casos, suponen datos que se encuentran muy por debajo de los registrados en 2017, cuando la dudosa alcanzó cotas del rango del 25%. Los porcentajes de crédito dudoso para la adquisición de vivienda y para la rehabilitación, también han ido reduciéndose, hasta situarse en el 2,58% y el 3,73%, respectivamente.

#### Estructura y contenidos del boletín

Este boletín estadístico del Observatorio de Vivienda y Suelo, correspondiente al cuarto trimestre de 2023, recoge los principales datos publicados hasta el 17 de abril de 2024 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 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 Vivienda y Agenda Urbana. Asimismo, 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

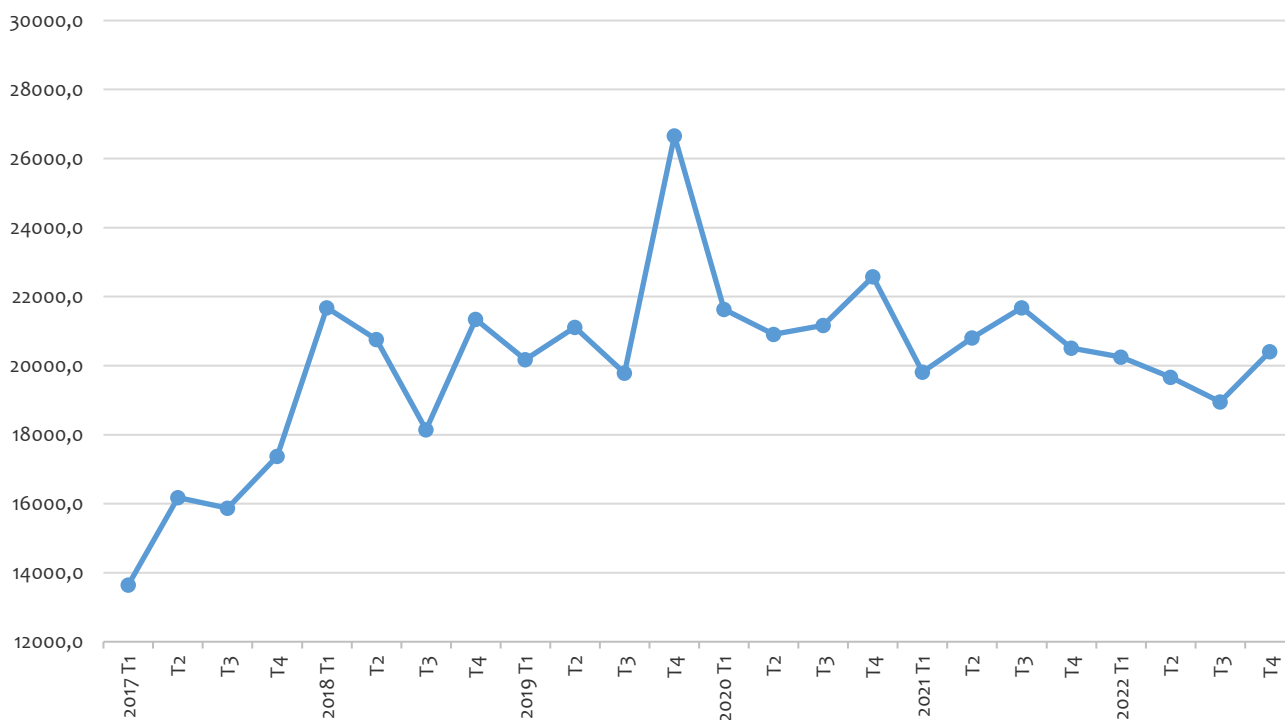
En la **Tabla y Gráfico 1.1** se presenta la evolución del número de viviendas autorizadas en las licencias municipales de obra. En el cuarto trimestre de 2022 se concedieron licencias para un total de 20.411 viviendas de nueva planta y 2.568 para rehabilitaciones de vivienda. No obstante, pese a que el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana no ha podido obtener información actualizada de las Licencias desde el mes de diciembre de 2022, 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, también, durante los diferentes trimestres del año 2023.

**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	13.646,0	2.722,0	1.745	19,9	12,8	24,7
T2	16.179,0	2.362,0	1.890	14,6	11,7	5,3
T3	15.868,0	1.942,0	1.755	12,2	11,1	27,8
T4	17.370,0	2.475,0	1.815	14,2	10,4	-6,0
2018 T1	21.680,0	2.916,0	2.054	13,5	9,5	58,9
T2	20.756,0	2.921,0	1.850	14,1	8,9	28,3
T3	18.142,0	2.085,0	1.467	11,5	8,1	14,3
T4	21.348,0	2.695,0	1.832	12,6	8,6	22,9
2019 T1	20.178,0	2.472,0	1.532	12,3	7,6	-6,9
T2	21.114,0	2.656,0	1.509	12,6	7,1	1,7
T3	19.786,0	2.427,0	1.470	12,3	7,4	9,1
T4	26.661,0	2.391,0	1.800	9,0	6,8	24,9
2020 T1	21.633,0	3.052,0	1.336	14,1	6,2	7,2
T2	20.908,0	2.684,0	2.085	12,8	10,0	-1,0
T3	21.172,0	2.091,0	1.338	9,9	6,3	7,0
T4	22.576,0	1.859,0	1.331	8,2	5,9	-15,3
2021 T1	19.817,0	1.876,0	1.302	9,5	6,6	-8,4
T2	20.803,0	2.060,0	2.249	9,9	10,8	-0,5
T3	21.679,0	2.101,0	1.409	9,7	6,5	2,4
T4	20.505,0	2.180,0	2.308	10,6	11,3	-9,2
2022 T1	20.254,0	2.414,0	1.903	11,9	9,4	2,2
T2	19.665,0	2.237,0	2.614	11,4	13,3	-5,5
T3	18.949,0	2.475,0	2.358	13,1	12,4	-12,6
T4	20.411,0	2.568,0	1.906	12,6	9,3	-0,5

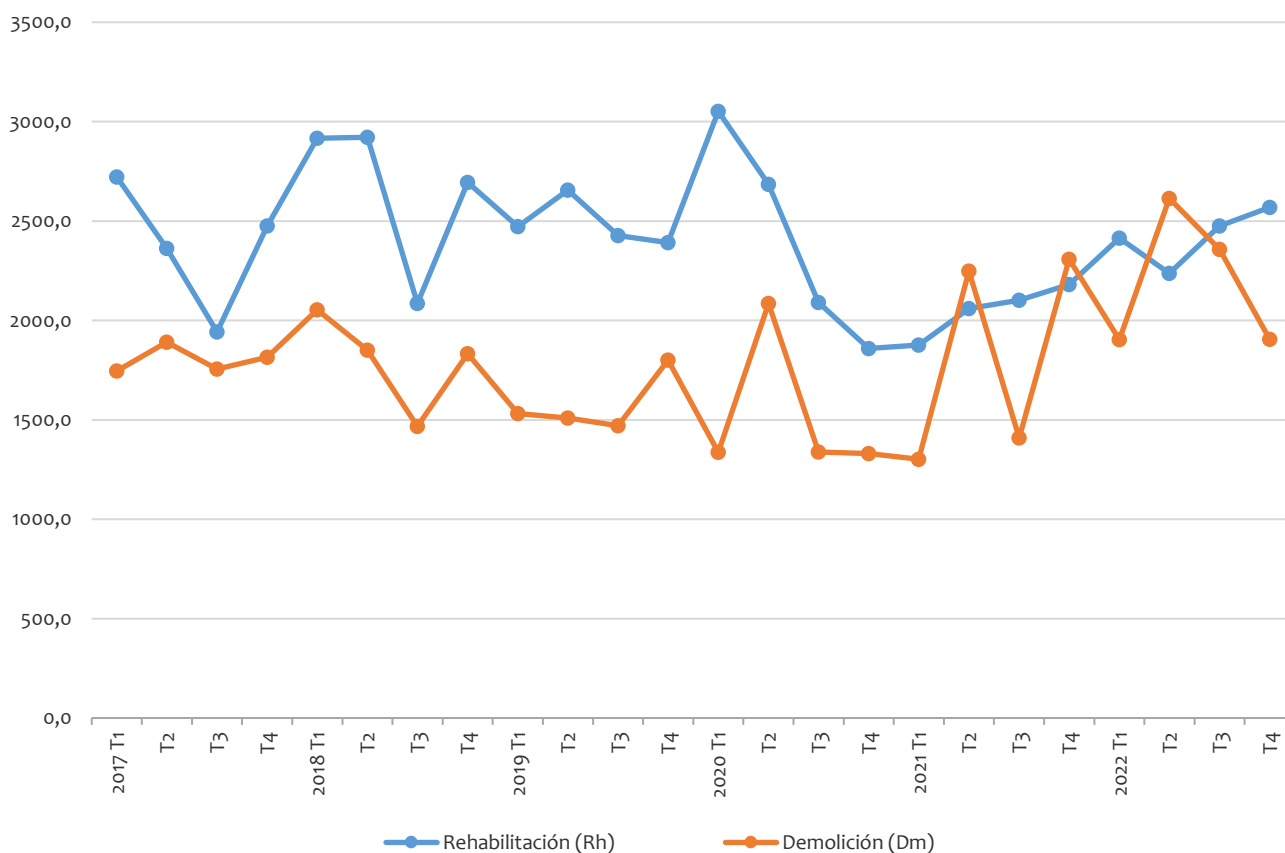
Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Las estadísticas del Ministerio de Vivienda 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	1.371	28.716	15.548	21,7	17,5
T2	25.876	17.929	2.827	1.359	28.703	19.288	7,5	7,6
T3	22.139	16.163	3.688	2.260	25.827	18.423	-3,2	4,4
T4	21.883	23.293	3.612	2.258	25.495	25.551	-4,3	59,2
2020 T1	22.526	18.427	2.730	1.196	25.256	19.623	-14,5	30,0
T2	17.233	15.519	2.259	3.020	19.492	18.539	-33,4	-13,4
T3	16.712	20.803	2.365	2.613	19.077	23.416	-24,5	28,7
T4	19.459	22.782	4.215	3.144	23.674	25.926	-11,1	-2,2
2021 T1	23.264	18.623	3.006	2.723	26.270	21.346	3,3	1,1
T2	24.690	22.870	3.145	2.334	27.835	25.204	43,3	47,4
T3	25.802	21.111	3.494	2.333	29.296	23.444	54,4	1,5
T4	26.748	21.487	3.526	3.247	30.274	24.734	37,5	-5,7
2022 T1	26.162	18.930	3.673	2.367	29.835	21.297	12,5	1,6
T2	20.946	19.821	2.664	2.665	23.610	22.486	-15,2	-13,3
T3	23.589	20.063	2.051	1.673	25.640	21.736	-8,6	-5,0
T4	26.299	21.121	4.634	2.905	30.933	24.026	-1,7	-1,7
2023 T1	25.955	20.156	3.090	1.967	29.045	22.123	-0,8	6,5
T2	24.119	20.806	3.101	2.106	27.220	22.912	15,1	5,0
T3	23.796	19.609	1.939	1.518	25.735	21.127	0,9	-2,3
T4	24.170	19.902	3.852	3.055	28.022	22.957	-8,1	-5,8

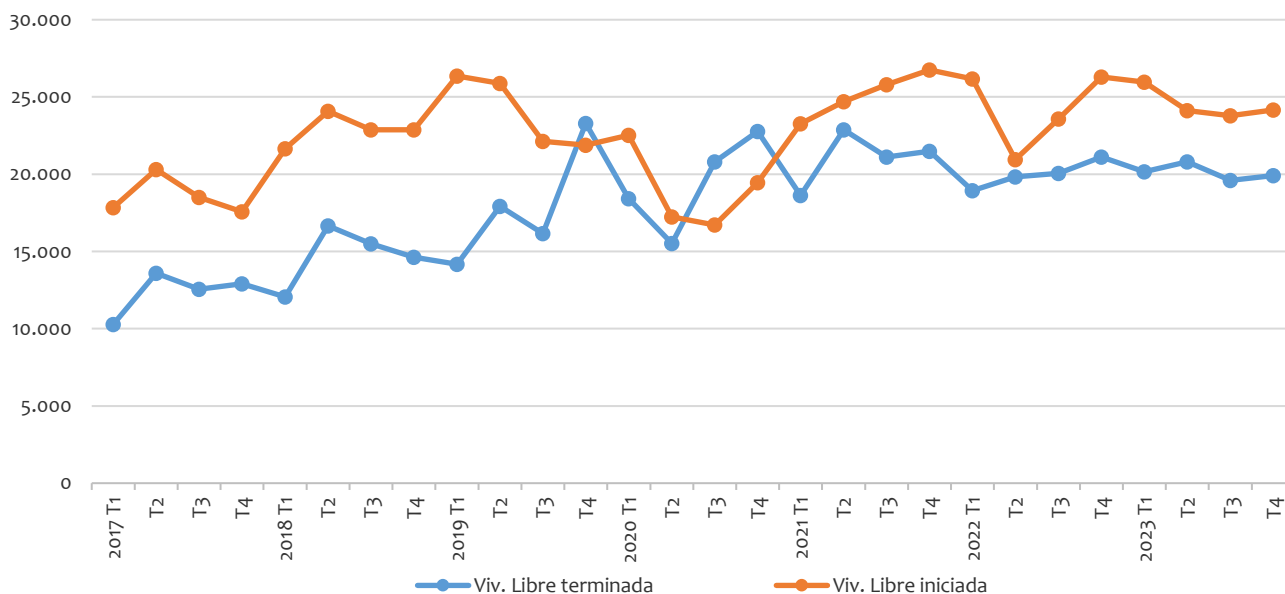
Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

El número de viviendas libres terminadas en el cuarto trimestre de 2023 ha sido de 19.902, un 5,8% menos que el año anterior.

Asimismo, los datos estadísticos de vivienda libre muestran que en el cuarto trimestre de 2023 se han iniciado 24.170 viviendas, representando éstas un 8,1% menos en relación con el mismo trimestre del año anterior.

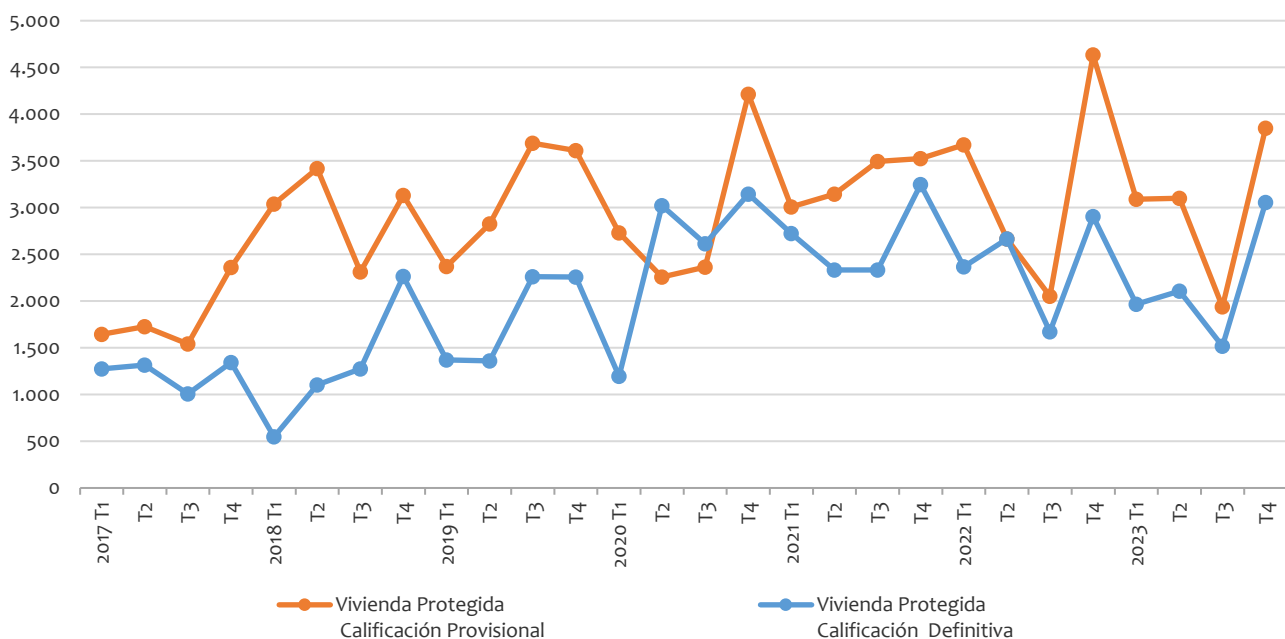
Por otra parte, en este último cuarto trimestre se han concedido un total de 3.055 calificaciones definitivas de vivienda protegida.

**Gráfico 1.2.a. Número de viviendas libres: iniciadas y terminadas.**



Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Vivienda 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.

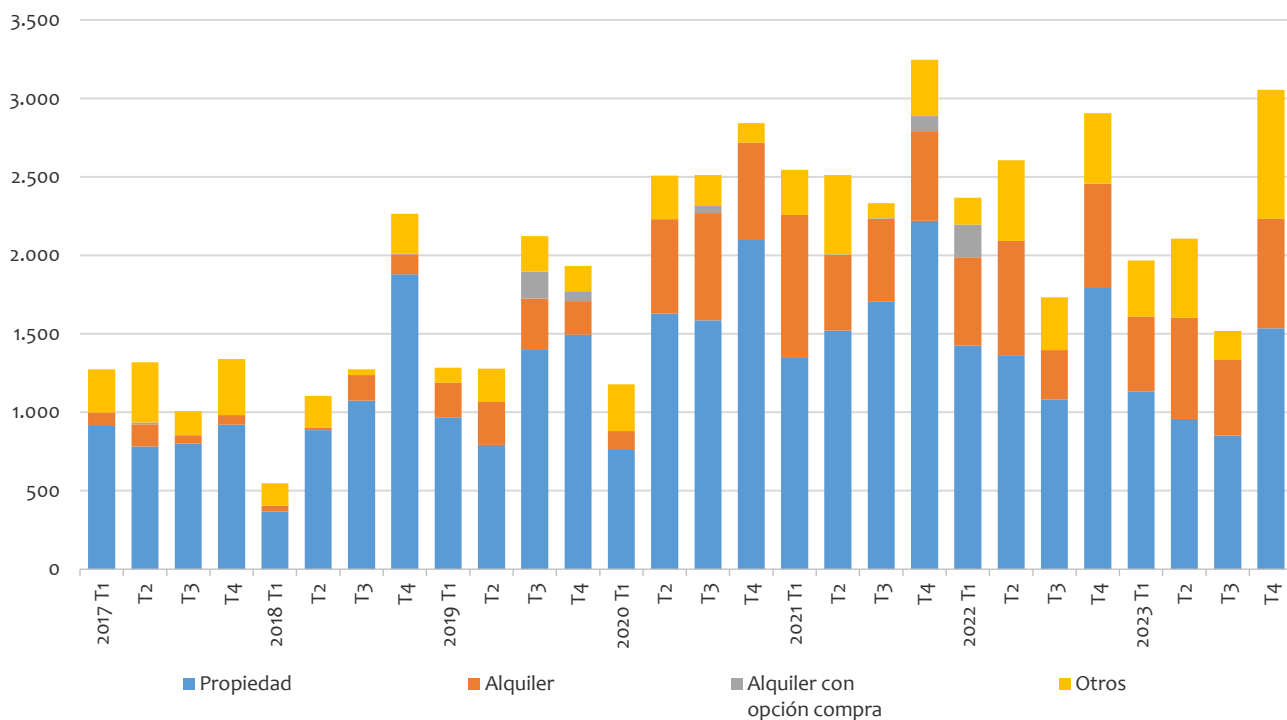
Como se puede observar en la **Tabla 1.3**, a lo largo del cuarto trimestre de 2023 se han concedido un total de 3.055 calificaciones definitivas de vivienda protegida, pudiendo destacarse que un 84% de las mismas pertenecen al régimen general de protección. En cuanto al tipo de promotor de dichas viviendas protegidas, un 69% de ellas se corresponden con promociones privadas y, en cuanto a su régimen de tenencia, el 50% 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	2.723	2.172	140	383	2.092	631	1.351	905	0	289
T2	2.334	2.209	2	123	1.630	704	1.520	481	6	505
T3	2.333	1.838	208	269	1.949	384	1.705	527	4	97
T4	3.247	2.695	279	273	2.684	563	2.221	571	96	359
2022 T1	2.367	2.052	226	51	1.890	477	1.424	563	208	172
T2	2.665	2.399	209	57	2.341	264	1.360	731	0	514
T3	1.673	1.326	32	263	1.344	397	1.081	316	0	336
T4	2.905	2.440	57	408	2.007	890	1.791	663	3	448
2023 T1	1.967	1.597	206	164	1.505	462	1.133	478	0	356
T2	2.106	1.835	2	269	1.534	572	958	645	0	503
T3	1.518	1.032	55	431	1.414	104	851	482	0	185
T4	3.055	2.561	115	379	2.119	936	1.535	697	0	823

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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

Fuente: Ministerio de Vivienda 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 cuarto trimestre de 2023 fue de 22.957, un -4,4% menos que en el mismo mes del año anterior. Al mismo tiempo, los certificados finales de obra también se han reducido interanualmente, hasta los 20.081, representando en su caso un leve decremento del -10,8%, con respecto al mismo trimestre del año previo.

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

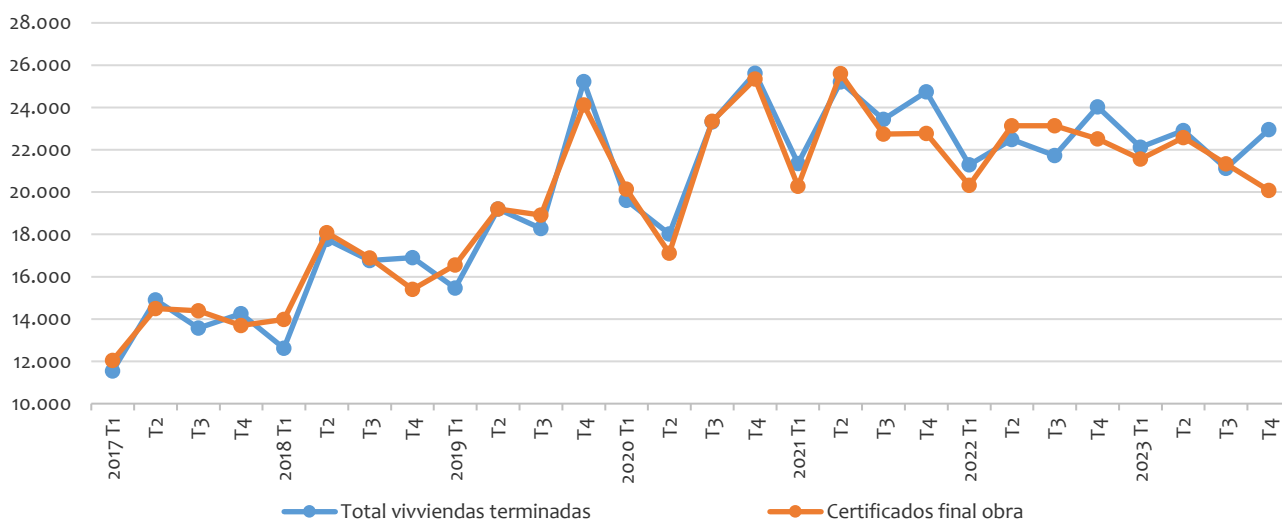
	Total viviendas terminadas (1)	Certificados final obra (2)	Variación anual (%) Viviendas terminadas	Variación anual (%) Certificados Final Obra
2017 T1	11.551	12.048	-3,2	12,9
T2	14.900	14.489	59,0	52,1
T3	13.571	14.385	27,9	59,3
T4	14.252	13.688	12,1	25,7
2018 T1	12.616	13.989	9,2	16,1
T2	17.769	18.083	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	21.346	20.280	8,9	0,7
T2	25.204	25.598	39,8	49,6
T3	23.444	22.738	0,6	-2,6
T4	24.734	22.774	-3,5	-10,2
2022 T1	21.297	20.319	-0,2	0,2
T2	22.486	23.143	-10,8	-9,6
T3	21.736	23.133	-7,3	1,7
T4	24.026	22.512	-2,9	-1,2
2023 T1	22.123	21.564	3,9	6,1
T2	22.912	22.580	1,9	-2,4
T3	21.127	21.341	-2,8	-7,7
T4	22.957	20.081	-4,4	-10,8

(1) El número de viviendas terminadas se corresponde con la suma del número de VL de la serie del M. de Vivienda 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 Vivienda y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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

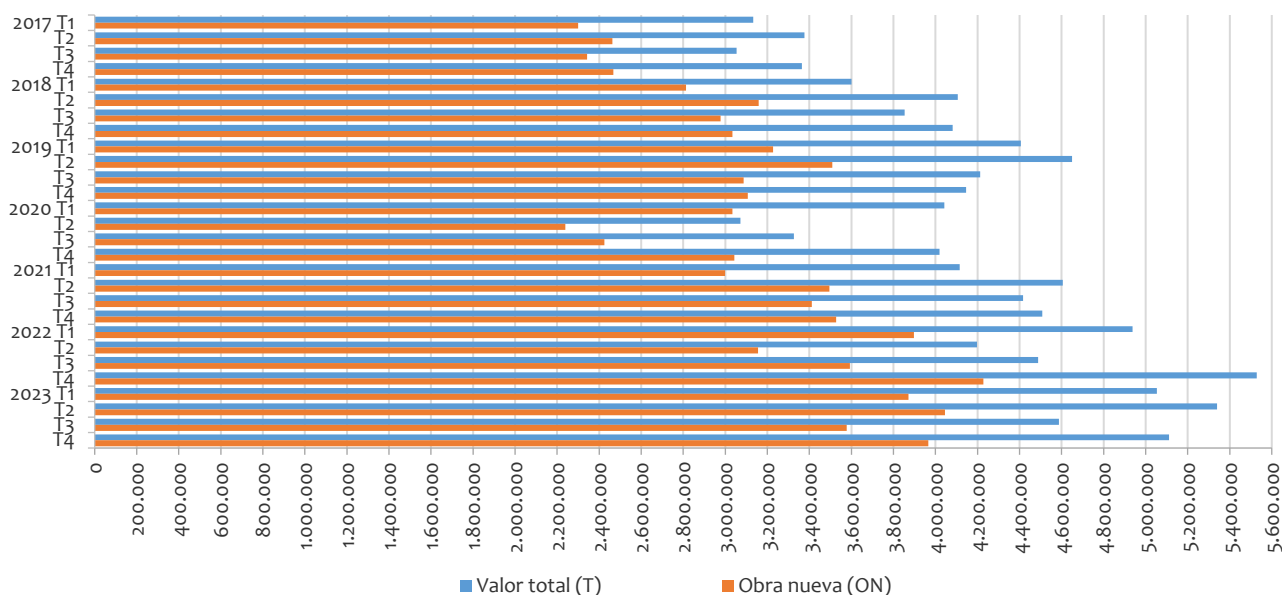
Como se aprecia en la **Tabla y Gráfico 1.5**, el valor total de los presupuestos de ejecución que constan en los visados de dirección de obra nueva del cuarto trimestre de 2023, ascendió a 3.965,48 millones de euros y representa el 77,6% del valor total presupuestado en los proyectos visados de todo tipo de obras de edificación. Por su parte, el valor total de los presupuestos de ejecución del cuarto trimestre de 2023 alcanzó los 5.111,17 millones de euros, lo que representa un descenso del 7,6% con respecto al mismo trimestre del 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	4.488.671	3.593.488	80,1	1,6
T4	5.528.759	4.227.490	76,5	22,7
2023 T1	5.052.897	3.871.044	76,6	2,3
T2	5.340.176	4.045.304	75,8	27,2
T3	4.587.888	3.578.043	78,0	2,2
T4	5.111.171	3.965.476	77,6	-7,6

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

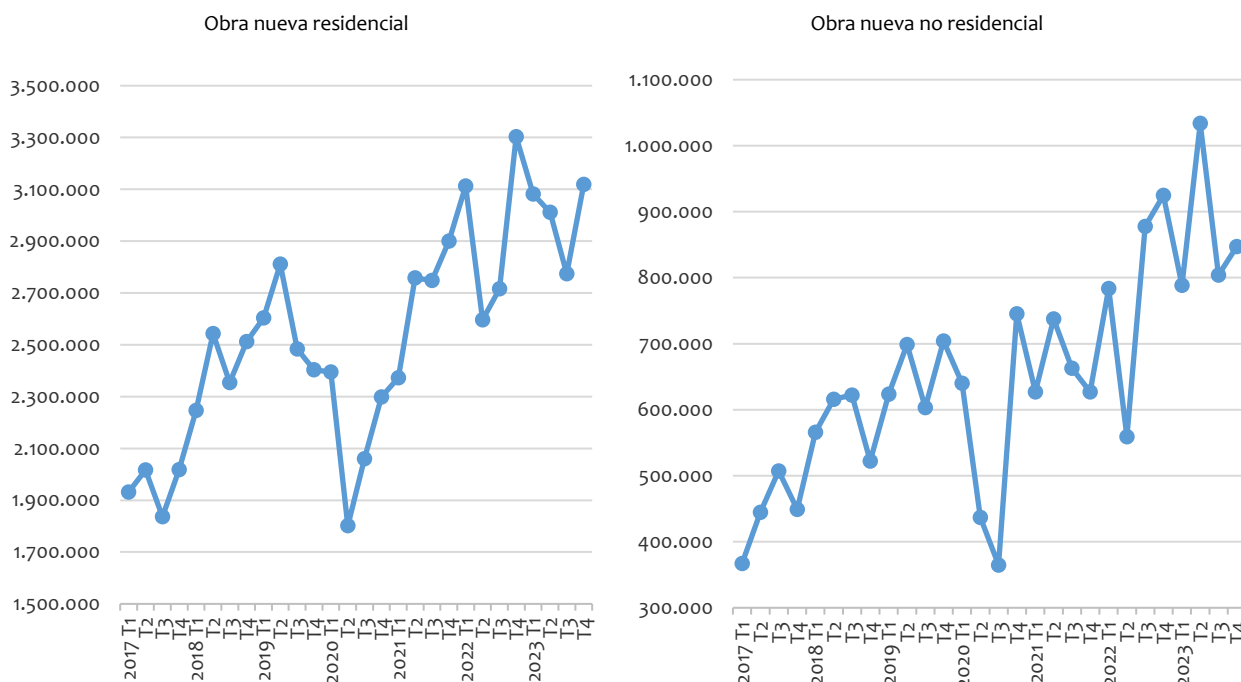
Por su parte, de acuerdo con la **Tabla 1.6**, se observa que el valor presupuestado para la obra nueva residencial en el cuarto trimestre de 2023 representa el 78,6% del PEM total de obra nueva. Al mismo tiempo, la tasa de variación interanual de dicho valor total de la obra nueva supone un decremento del 6,2%, habiéndose situado el valor total presupuestado en 3.965,5 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	1.932.016	367.362	84,0	17,8
T2	2.462.194	2.017.229	444.966	81,9	33,4
T3	2.343.255	1.836.048	507.207	78,4	23,7
T4	2.467.111	2.017.871	449.239	81,8	33,3
2018 T1	2.813.195	2.247.085	566.111	79,9	22,3
T2	3.158.934	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	2.511.777	522.585	82,8	23,0
2019 T1	3.226.953	2.603.412	623.542	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	3.107.309	2.403.284	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	364.987	85,0	-21,4
T4	3.043.751	2.298.241	745.509	75,5	-2,0
2021 T1	2.999.339	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	663.005	80,6	40,7
T4	3.527.556	2.900.256	627.300	82,2	15,9
2022 T1	3.896.940	3.113.316	783.624	79,9	29,9
T2	3.155.311	2.595.944	559.368	82,3	-9,7
T3	3.593.488	2.715.794	877.694	75,6	5,3
T4	4.227.490	3.302.877	924.613	78,1	19,8
2023 T1	3.871.043	3.082.461	788.583	79,6	-0,7
T2	4.045.304	3.011.560	1.033.744	74,4	28,2
T3	3.578.043	2.773.708	804.335	77,5	-0,4
T4	3.965.476	3.118.397	847.078	78,6	-6,2

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

En la **Tabla 1.7** se observa que el valor total presupuestado en el cuarto trimestre de 2023 disminuyó un -7,6% con respecto al mismo trimestre del año anterior. Por otro lado, en relación con el valor de liquidación de las obras terminadas, se ha producido un decremento en tasa interanual del -9,6%. En cifras absolutas, el presupuesto de ejecución material (PEM) en el cuarto trimestre alcanzó los 5.111 millones de euros, mientras que el valor de liquidación, que incluye gastos generales, financieros e IVA, ascendió a 2.887 millones de euros.

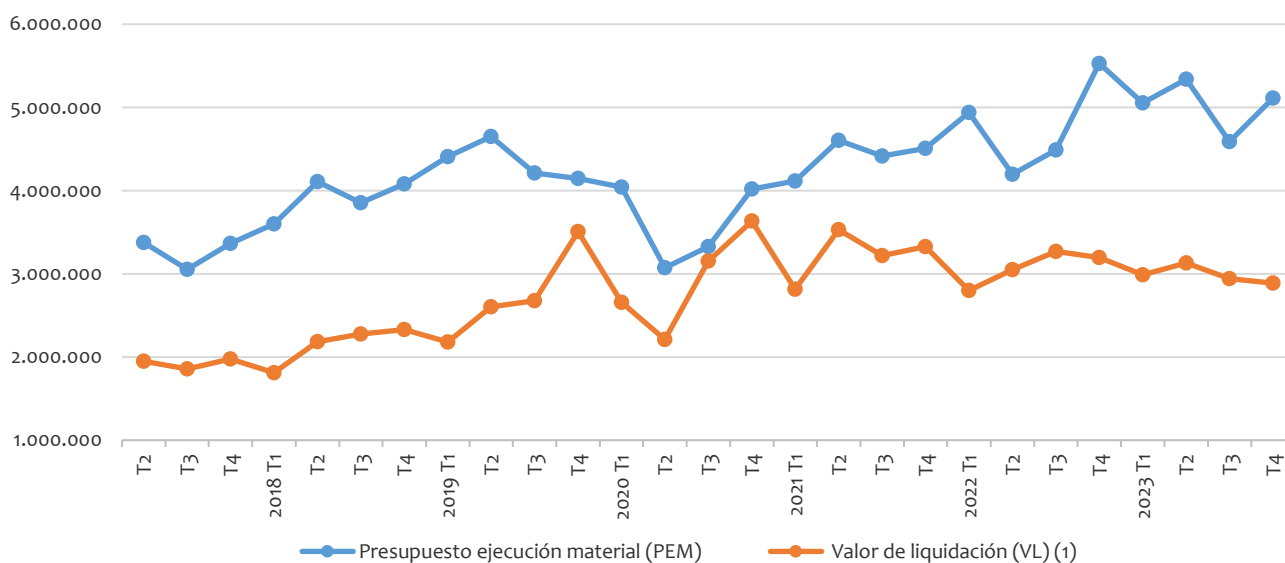
**Tabla 1.7.** Presupuestos de ejecución de los visados de obra y valor de liquidación de los certificados de final de obra (Miles de euros). Incluye obra nueva, ampliación y reforma.

	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	4.488.671	3.268.066	1,6	1,5
T4	5.528.759	3.194.601	22,7	-4,0
2023 T1	5.052.897	2.986.693	2,3	6,7
T2	5.340.176	3.130.372	27,2	2,6
T3	4.587.888	2.941.077	2,2	-10,0
T4	5.111.171	2.886.920	-7,6	-9,6

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

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Vivienda 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 Vivienda 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, el precio medio de la vivienda libre mantiene un incremento continuo a lo largo de los seis 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 tercer trimestre de ese mismo año, la tendencia creciente se recupera, de manera que el valor de compraventa del cuarto trimestre de 2023 supone el más elevado de todo el periodo analizado (1.842 €/m<sup>2</sup>), superando durante otro trimestre consecutivo los precios medios de la vivienda anteriores a la pandemia.

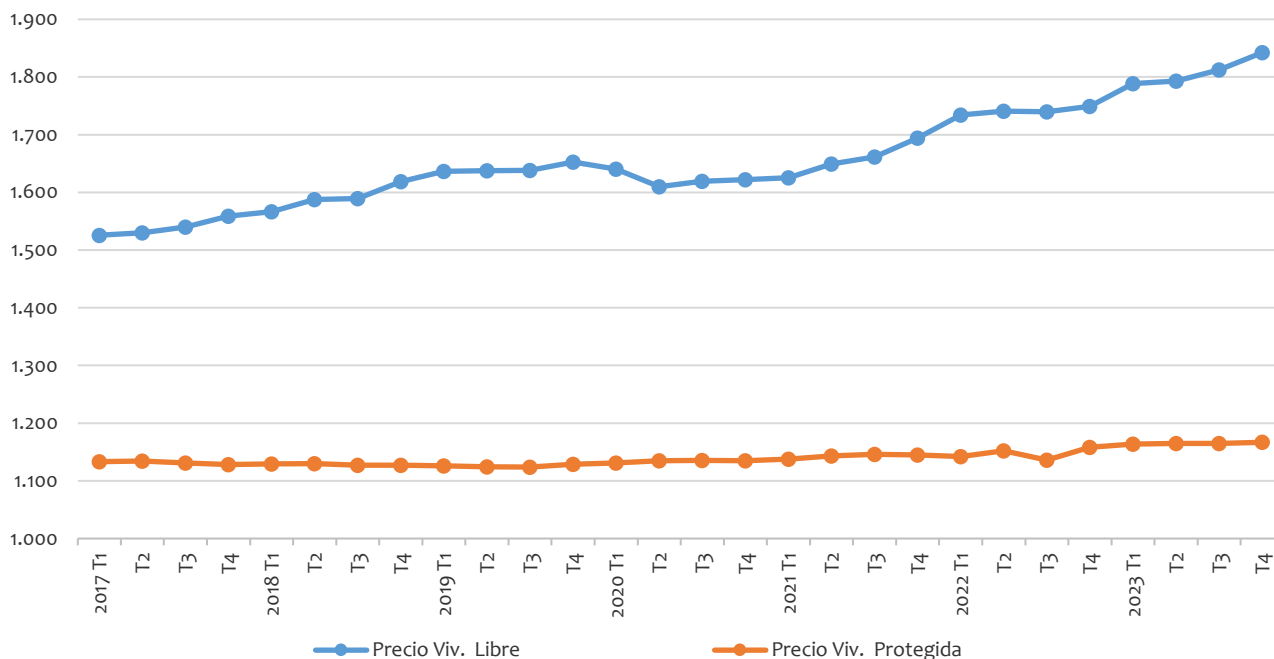
En cuanto a la relación entre los precios de la vivienda libre y la vivienda protegida, se observa que el precio medio de la segunda es actualmente un 58% superior al de la segunda.

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

	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
T4	1.749	83,3	1.158	1,51	3,3	1,2
2023 T1	1.788	85,1	1.164	1,54	3,1	1,9
T2	1.793	85,3	1.165	1,54	3,0	1,1
T3	1.812	86,3	1.165	1,56	4,2	2,5
T4	1.842	87,7	1.167	1,58	5,3	0,8

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

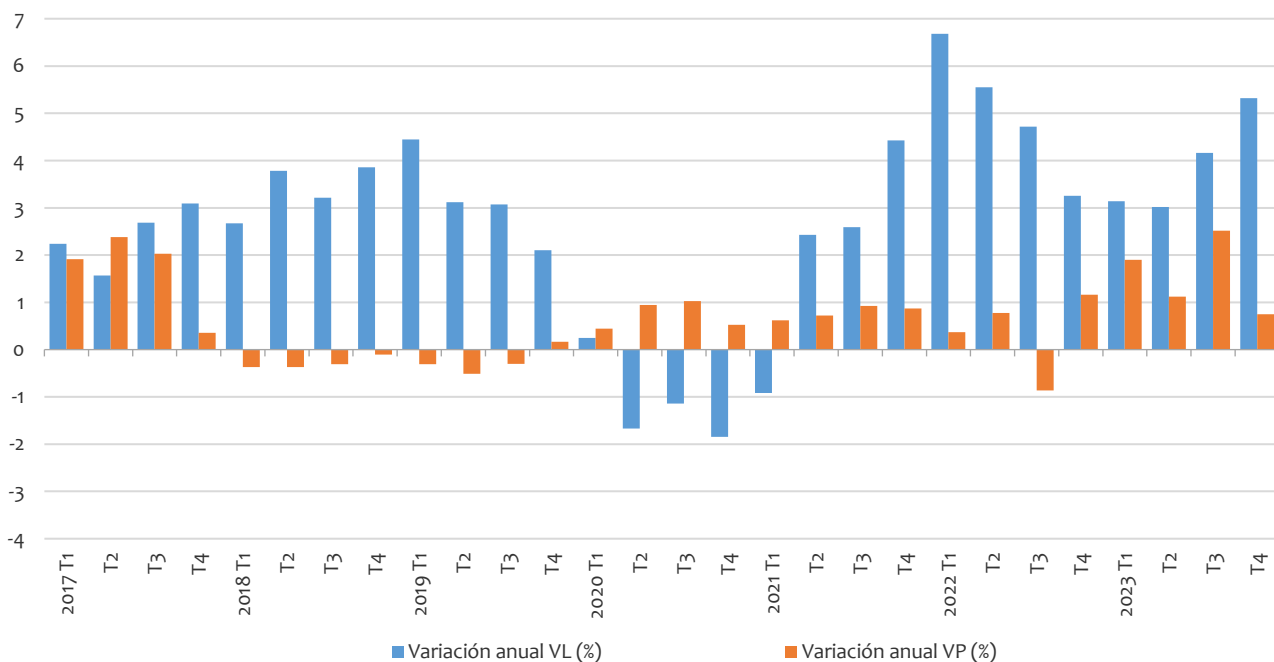
**Gráfico 2.1.a.** Precio de la vivienda libre y protegida (€/m²).



Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

En el **Gráfico 2.1.b** se puede observar que desde el año 2017 hasta el tercer 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. No obstante, la tendencia creciente se recupera, ya desde el segundo trimestre de 2021, habiéndose alcanzado en el último año, valores incluso superiores a los de 2020, especialmente, en lo que a vivienda libre se refiere. En precios totales, se puede destacar, además, que el incremento interanual ha sido del 5,3% en el último trimestre, habiendo alcanzado dichos incrementos, sin embargo, 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 (%).



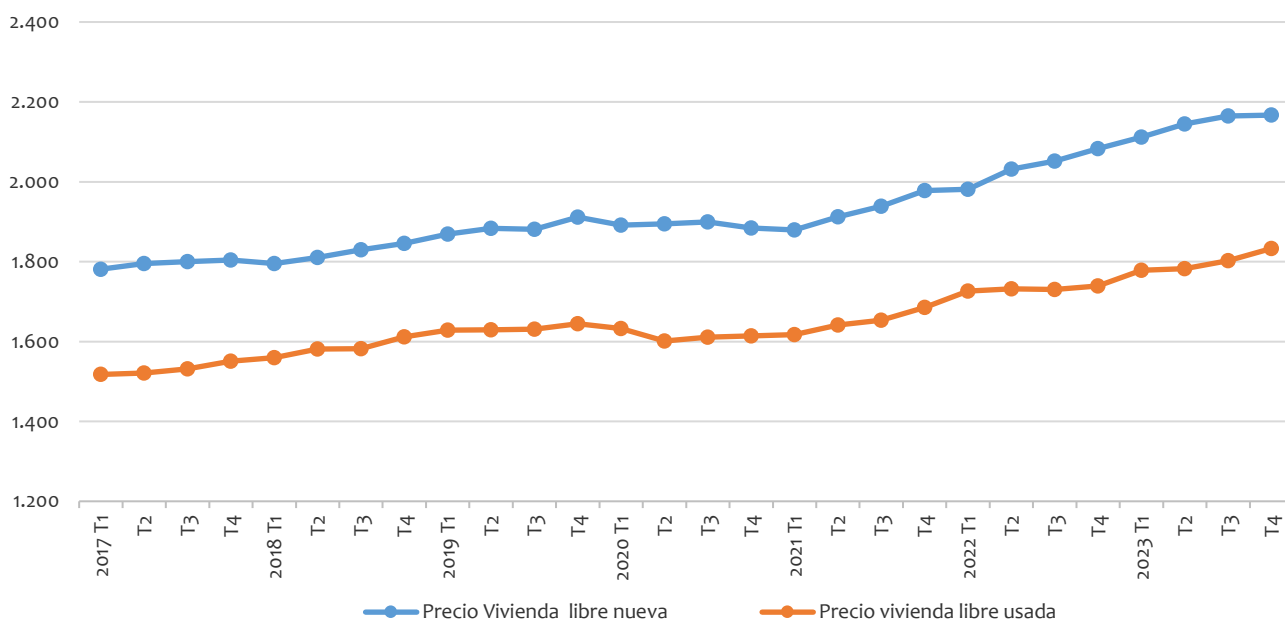
Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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

	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
T4	1.749	3,3	2.083	5,3	1.739	3,2
2023 T1	1.788	3,1	2.112	6,6	1.778	3,0
T2	1.793	3,0	2.145	5,6	1.783	2,9
T3	1.812	4,2	2.165	5,5	1.802	4,1
T4	1.842	5,3	2.167	4,0	1.833	5,4

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

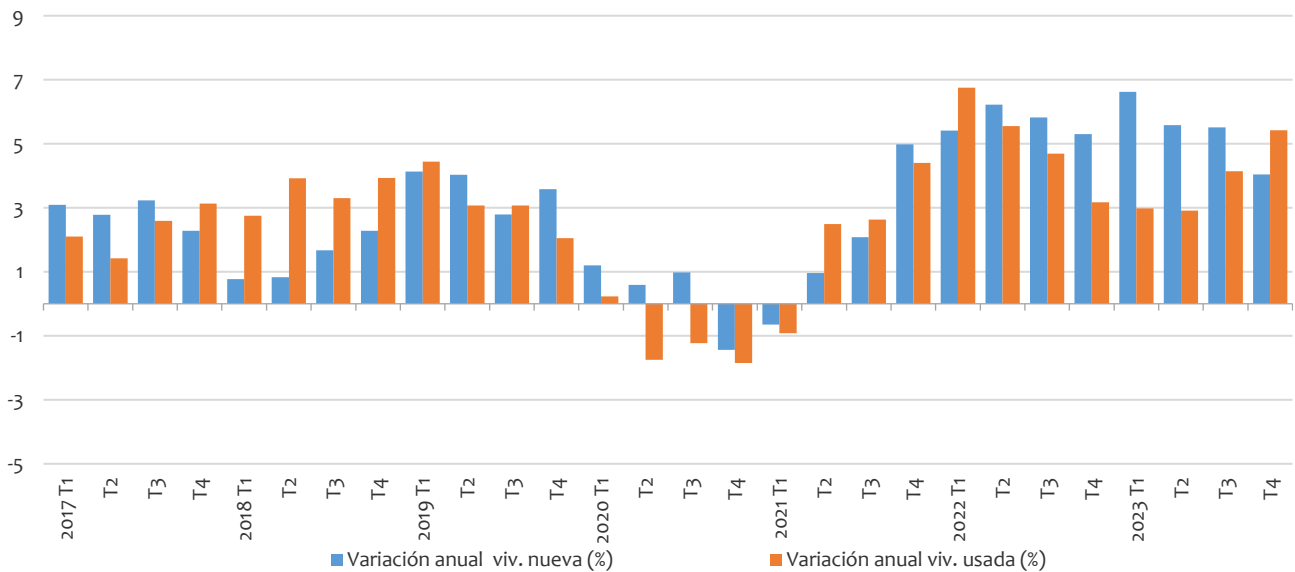
Tal como recogen la **Tabla 2.2** y los **Gráficos 2.2.a y 2.2.b**, los precios de la vivienda libre, tanto de nueva construcción como usada, refiriéndose esta última a la de más de cinco años de antigüedad (según el criterio de cómputo establecido por el MIVAU a partir de 2015), ambas han registrado incrementos interanuales en el cuarto trimestre de 2023, siendo más acentuado el de la vivienda usada (5,4%) que el de la obra nueva (4%).

**Gráfico 2.2.a.** Precio de la vivienda libre nueva y usada (€/m<sup>2</sup>).

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.



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

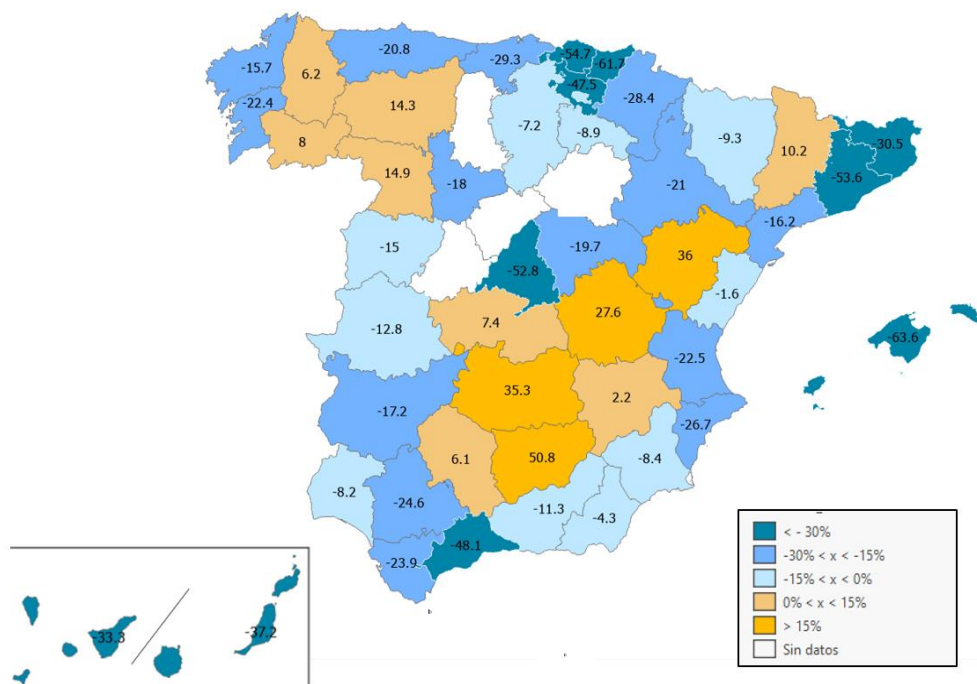


Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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 -27% y del -36% entre los años 2018 y 2023. 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 de mediados del año pasado, situándose en el -36,3% en el cuarto trimestre de 2023, la relación negativa más elevada 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 cuarto trimestre de 2023 (mapa).

	%VP/VLU
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
T4	-33,4
2023 T1	-34,6
T2	-34,7
T3	-35,4
T4	-36,3



Fuente: Ministerio de Vivienda 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 -63,6%, también el País Vasco, en especial en la provincia de Guipúzcoa (-61,7%) y la de Vizcaya (-54,7%); mientras que en Álava la proporción es algo inferior, del -47,5%. En el caso de Madrid, la relación es del -52,8% y en el de Barcelona, del -53,6%. También destacan en este sentido, Málaga (-48,1%), Las Palmas de Gran Canaria (-37,2%), Santa Cruz de Tenerife (-33,3%) y Gerona (-30,5%).

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

En doce 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 (50,8%), Teruel (36%), Ciudad Real (35,3%), Cuenca (27,6%), Zamora (14,9%), León (14,3%), Lleida (10,2%), Orense (8%), Toledo (7,4%) Lugo (6,2%), Córdoba (6,1%) y Albacete (2,2%).

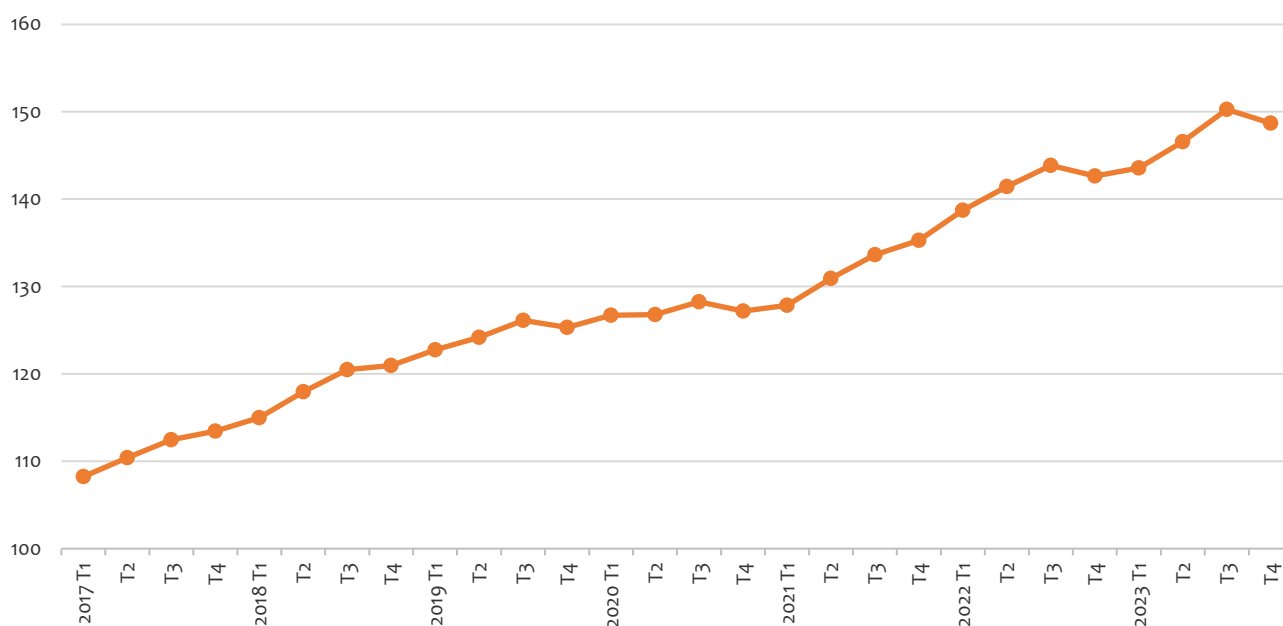
Por su parte, la **Tabla 2.4** y el **Gráfico 2.4** muestran la evolución del índice general de precios de la vivienda (IPV), con Base 2015, proporcionado por el Instituto Nacional de Estadística (INE), a partir de los precios declarados en las escrituras de compraventa formalizadas ante notario. Se puede observar que, a lo largo de los últimos cinco años, el crecimiento, si bien moderado, ha sido continuo, hasta este último registro que ha descendido ligeramente alcanzando el 148,7% en el cuarto trimestre de 2023.

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 alcanzar en los dos últimos trimestres los mayores índices relativos 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
T4	142,7
2023 T1	143,6
T2	146,6
T3	150,3
T4	148,7

Fuente: INE.

**Gráfico 2.4.** Índice general de precios de la vivienda.

Fuente: INE.

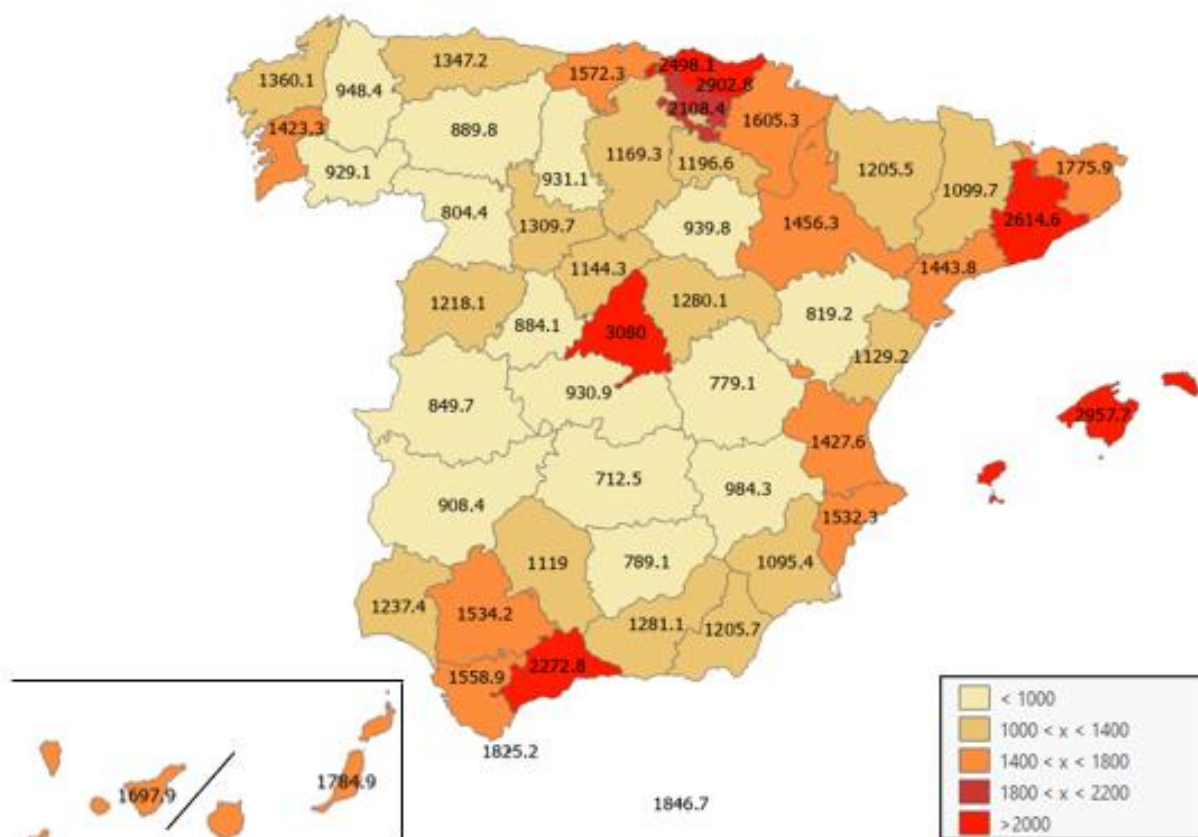
En los **Mapas 2.5.a y 2.5.b**, a continuación, se muestra la distribución provincial de los precios medios de vivienda libre en el cuarto trimestre de 2023, así como el crecimiento interanual de los mismos a lo largo del último año.

A partir de los datos se puede destacar que superan los 2.200 €/m<sup>2</sup> de precio medio de la vivienda Barcelona, con 2.614,60 €/m<sup>2</sup>, Vizcaya, con 2.498,10 €/m<sup>2</sup> y Málaga, con 2.272,80 €/m<sup>2</sup>.

En este trimestre también han superado la media las siguientes provincias: Madrid, con 3.080 €/m<sup>2</sup>; Islas Baleares, con un precio medio de vivienda libre de 2.957,70 €/m<sup>2</sup>; Guipúzcoa, con 2.902,80 €/m<sup>2</sup>.

Con un precio entre los 1.800 y 2.200 €/m<sup>2</sup> se encuentran las provincias de Álava, con 2.108,40 €/m<sup>2</sup>; Melilla, con 1.846,70 €/m<sup>2</sup> y Ceuta, con 1.825,20 €/m<sup>2</sup>. Con precios medios, situados entre los 1.400 y 1.800 €/m<sup>2</sup>, encontramos a la provincia de Las Palmas, con 1.784,90 €/m<sup>2</sup>; Gerona, con 1.775,90 €/m<sup>2</sup>; Santa Cruz de Tenerife, con 1.697,90 €/m<sup>2</sup>; Navarra, con 1.605,30 €/m<sup>2</sup>; Cantabria, con 1.572,30 €/m<sup>2</sup>; Cádiz, con 1.558,90 €/m<sup>2</sup>; Sevilla, con 1.534,20 €/m<sup>2</sup>; Alicante, con 1.532,30 €/m<sup>2</sup>; Zaragoza, con 1.456,30 €/m<sup>2</sup>; Tarragona, con 1.443,80 €/m<sup>2</sup>, Valencia, con 1.427,60 €/m<sup>2</sup> y Pontevedra, con 1.423,30 €/m<sup>2</sup>.

Por su parte, un total de dieciséis provincias presentan un precio medio de vivienda entre los 1.000 y los 1.400 €/m<sup>2</sup>. Y, finalmente, con un precio medio de la vivienda libre inferior a 1.000 €/m<sup>2</sup>, encontramos quince provincias: Albacete, Lugo, Soria, Palencia, Toledo, Orense, Badajoz, León, Ávila, Cáceres, Teruel, Zamora, Jaén, Cuenda y Ciudad Real.

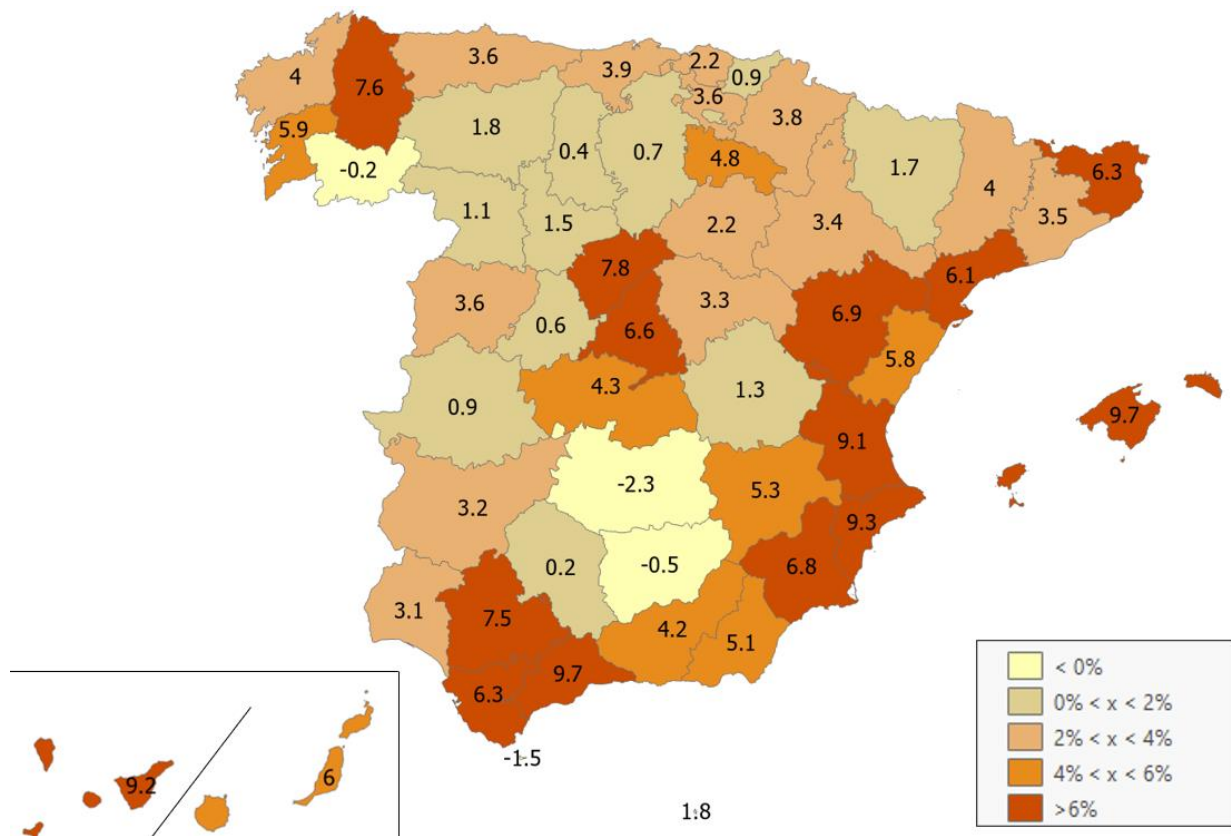
**Mapa 2.5.a.** Precios medios de la vivienda libre por provincias en el cuarto trimestre de 2023 (€/m<sup>2</sup>).

Fuente: Ministerio de Vivienda 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.

En diez provincias, tal como se puede ver en el mapa, la variación interanual de precios de la vivienda libre se encuentra entre el 4% y el 6%; mientras que un incremento mayor del 6% se produce en otras catorce provincias: Baleares y Málaga (9,7%), Alicante (9,3%), Santa Cruz de Tenerife (9,2%), Valencia (9,1%), Segovia (7,8%), Lugo (7,6%), Sevilla (7,5%), Teruel (6,9%), Murcia (6,8%), Madrid (6,6%), Cádiz y Gerona (6,3%), así como Tarragona (6,1%).

Por el contrario, en cuatro provincias se ha registrado una variación interanual negativa. En este caso, el descenso con respecto al precio de la vivienda se ha producido en Orense, Jaén, Ceuta y Ciudad Real, situándose en ellas las variaciones interanuales entre el -0,2 y el -2,3%.

**Mapa 2.5.b.** Variación interanual de precios medios provinciales en el cuarto trimestre de 2023 (%).

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

## Transacciones de vivienda registradas y escrituradas. Tasaciones.

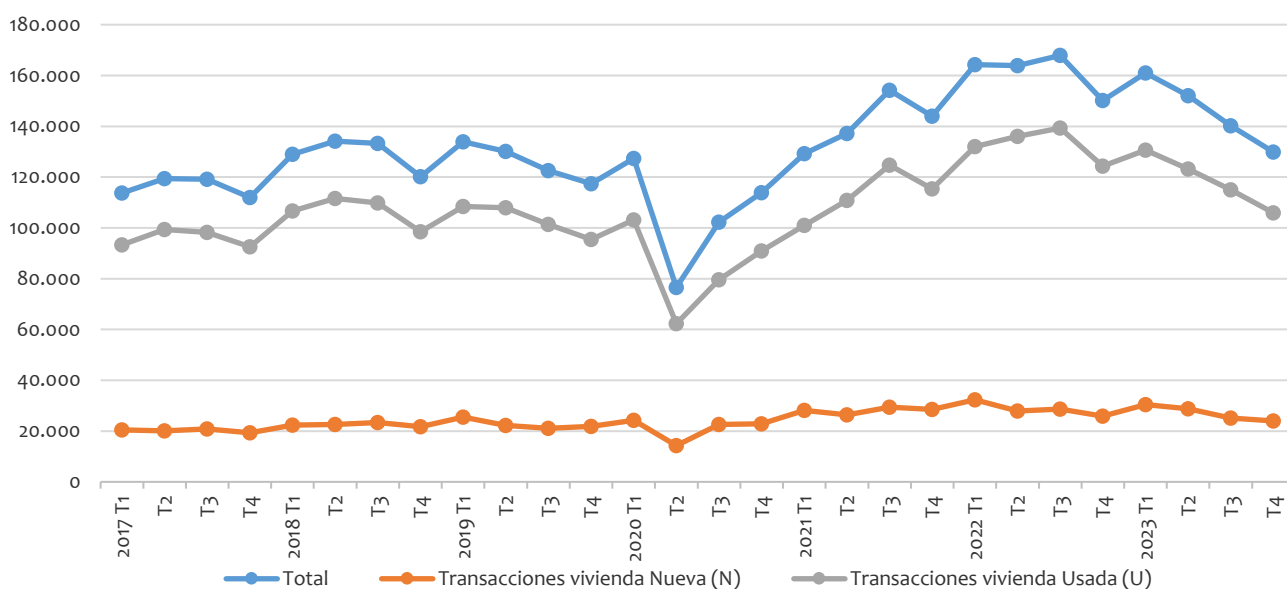
En el cuarto trimestre de 2023 se han registrado un total de 129.875 operaciones de transacción de vivienda en España, pese a la brusca caída que éstas experimentaron a partir del tercer trimestre de 2020, a consecuencia de la situación ocasionada por la Covid-19. El número de operaciones se ha venido recuperando desde entonces, hasta alcanzar cifras que no se registraban desde el año 2008.

Actualmente el número de transacciones de vivienda usada es casi cinco veces superior al de la vivienda nueva, mientras que, en 2011, estas cifras eran similares. A lo largo del año 2019, el total de transacciones de vivienda registradas fue de 503.875, de las cuales, menos de dos de cada diez se correspondieron con viviendas de nueva construcción; es decir, tan sólo 90.690 transacciones eran de vivienda nueva; mientras que el resto, 413.185, se correspondieron con vivienda usada. En 2020, el número total de transacciones se redujo un 17%, hasta un total de 419.898. Sin embargo, a partir del 2021 la tendencia creciente se recupera, ascendiendo en ese año la cifra global de transacciones escrituradas a 564.569, la mayor de los últimos años. En el cuarto trimestre de 2023, por su parte, el número total de transacciones se ha reducido en un 13,5%, respecto al mismo trimestre del año anterior, hasta alcanzar las 129.875 transacciones de viviendas, entre nuevas y usadas.

**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
T4	150.141	25.862	124.279	4,8	4,3
2023 T1	161.024	30.466	130.558	4,3	-2,0
T2	151.983	28.739	123.244	4,3	-7,3
T3	140.160	25.182	114.978	4,6	-16,5
T4	129.875	23.997	105.878	4,4	-13,5

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 2022 se escrituraron un total de 717.734 viviendas, de las que 67.763 se correspondieron con vivienda nueva y las restantes, 649.971, con vivienda usada. Es decir, sólo el 9,4% de las transacciones escrituradas fueron de vivienda nueva.

En el cuarto trimestre de 2023, el número total de viviendas escrituradas fue de 167.671. De manera que la variación interanual del total de las transacciones escrituradas supuso un decremento del -3,6% 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 unas 9 viviendas usadas por cada vivienda nueva. Es decir que, del total de las 167.671 viviendas escrituradas en el cuarto trimestre de 2023, tan sólo 17.072, cerca de un 10%, se corresponden con obra nueva.

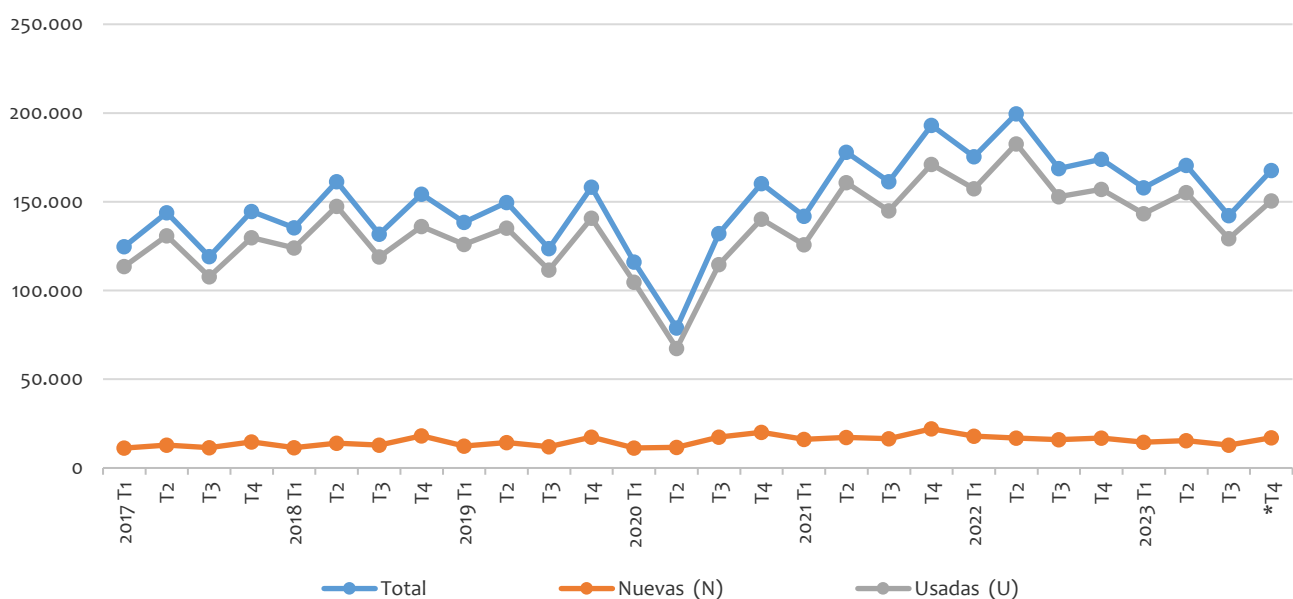
**Tabla 2.7.** Transacciones escrituradas de vivienda: total, vivienda nueva y usada.

	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	168.793	15.936	152.857	9,6	4,6
T4	173.980	16.927	157.053	9,3	-9,9
2023 T1	158.006	14.609	143.397	9,8	-9,9
T2	170.564	15.396	155.168	10,1	-14,5
T3	142.281	12.953	129.328	10,0	-15,7
*T4	167.671	17.072	150.599	8,8	-3,6

(\*): Datos provisionales.

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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



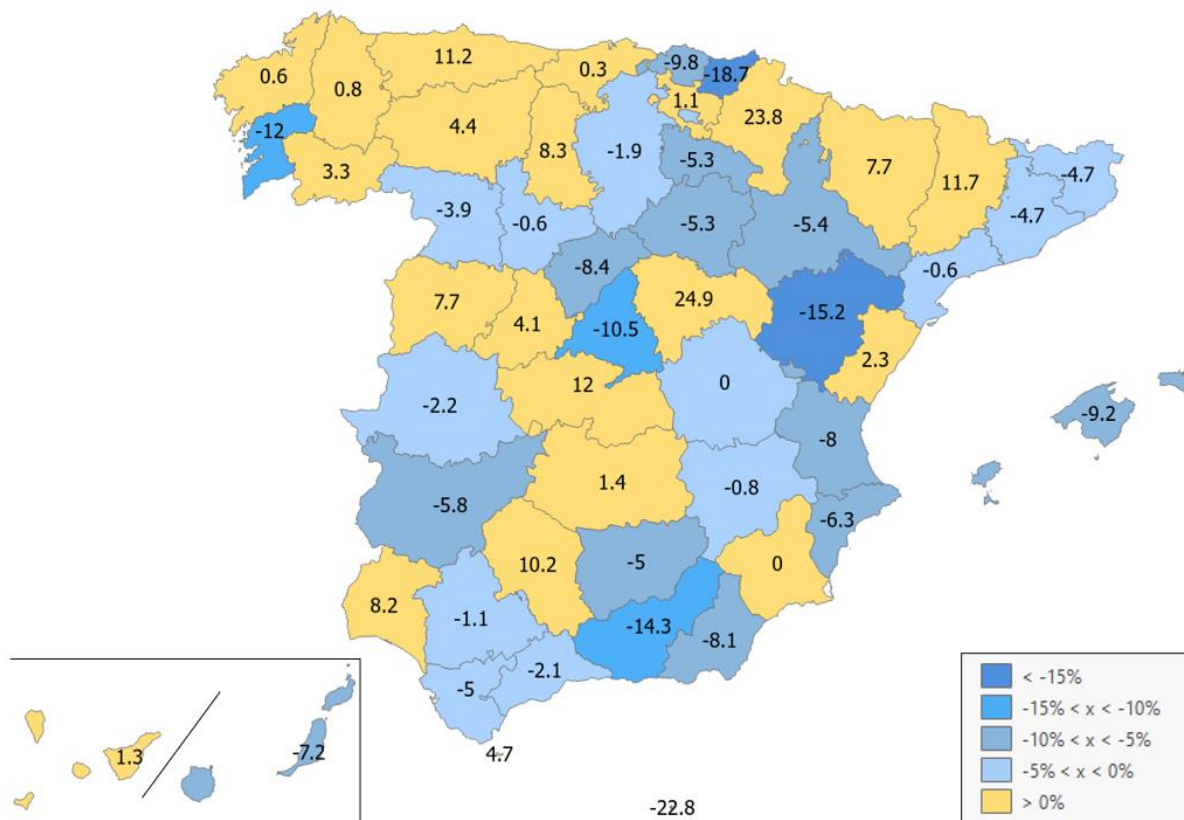
Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

En el **Mapa 2.7** se refleja la variación anual de las transacciones escrituradas de vivienda por provincias, las cuales han disminuido interanualmente un 3,6%, de media, en el conjunto de España, durante el cuarto trimestre de 2023.

En veintinueve provincias el valor ha sido negativo. Las reducciones más destacadas, superiores al -15%, han sido en Teruel (-15,2%), Guipúzcoa (-18,7%) y Melilla (-22,8%).

Por el contrario, en veintitrés provincias, la variación ha sido positiva. Los incrementos mayores han tenido lugar en Guadalajara (24,9%) y Navarra (23,8%).

**Mapa 2.7.** Variación interanual de las transacciones escrituradas en el cuarto trimestre de 2023.



Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Finalmente, en la **Tabla y Gráfico 2.8** se comparan las transacciones totales registradas y escrituradas, incluyendo asimismo las tasaciones que, si bien no implican necesariamente una transacción, sí son un indicador de actividad en el mercado inmobiliario. El número total de transacciones, desde el primer trimestre de 2017, ha sido de 4,2 millones escrituradas y de 3,7 millones registradas.

En cuanto a las tasaciones de vivienda, desde 2017 se realizaron un total de 4,1 millones.

Las diferencias trimestrales entre las diversas fuentes de información son, a veces, importantes ya que los distintos actos que implica la transmisión de viviendas, en ocasiones, no tienen por qué corresponderse en el tiempo. No obstante, se observa que las diferencias no son tan relevantes cuando abarcan periodos más largos como el total señalado (2017-2023).



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

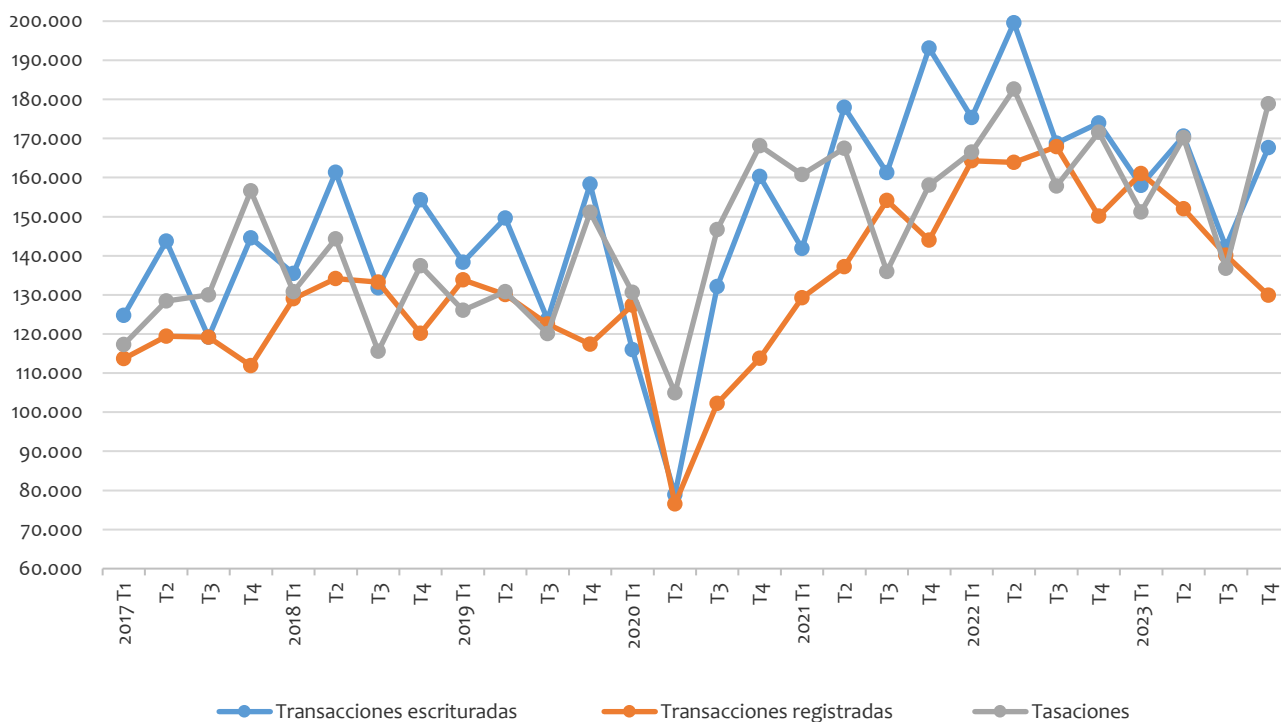
	Transacciones escrituradas	Transacciones registradas	Tasaciones
2017 T1	124.756	113.738	117.339
T2	143.761	119.408	128.434
T3	119.162	119.156	130.018
T4	144.582	111.921	156.571
2018 T1	135.438	128.990	130.821
T2	161.374	134.196	144.317
T3	131.800	133.295	115.605
T4	154.276	120.199	137.424
2019 T1	138.374	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	168.793	167.892	157.804
T4	173.980	150.141	171.538
2023 T1	158.006	161.024	151.214
T2	170.564	151.983	170.186
T3	142.281	140.160	136.756
T4	167.671	129.875	178.901
<b>Total 2017 - 4T 2023</b>	<b>4.203.001</b>	<b>3.698.528</b>	<b>4.076.830</b>

Nota: El dato del 4T 2023 de "Transacciones escrituradas" es un dato provisional.

(\*) No se incluyen las tasaciones de viviendas en proyecto, en construcción, edificios completos...

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y Estadística Registral Inmobiliaria.

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



Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y Estadística Registral Inmobiliaria.

## Riqueza inmobiliaria e inversión extranjera.

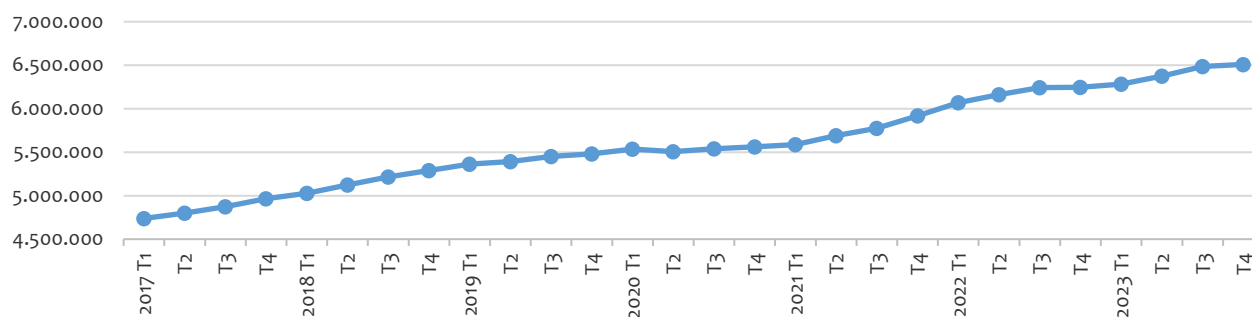
En la **Tabla 2.9** se recoge la estimación de la riqueza inmobiliaria realizada por el Banco de España, en base a la superficie del parque residencial y al precio inmobiliario medio. Teniendo como referencia el primer trimestre de 2009, en el que esta riqueza inmobiliaria de los hogares alcanzó los 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 6,5 billones de euros en el cuarto trimestre de 2023.

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 6 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 primer trimestre de 2021; para recuperarse después, rápidamente, hasta experimentar el 8,4%, 8% y 7,6% de incremento interanual, respectivamente, en los tres primeros trimestres del 2022. El último dato de incremento relativo de riqueza de los hogares, correspondiente al cuarto trimestre de 2023, ha sido del 4,2%.

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

	Riqueza inmobiliaria	B100 (2009T1)	Var. anual (%)
2017 T1	4.738.364	79,7	5,1
T2	4.799.909	80,8	5,4
T3	4.873.812	82,0	6,5
T4	4.965.928	83,6	7,1
2018 T1	5.027.709	84,6	6,1
T2	5.124.390	86,2	6,8
T3	5.214.100	87,7	7,0
T4	5.290.133	89,0	6,5
2019 T1	5.362.560	90,2	6,7
T2	5.393.934	90,8	5,3
T3	5.451.906	91,7	4,6
T4	5.479.597	92,2	3,6
2020 T1	5.533.911	93,1	3,2
T2	5.507.634	92,7	2,1
T3	5.540.541	93,2	1,6
T4	5.562.225	93,6	1,5
2021 T1	5.586.063	94,0	0,9
T2	5.689.717	95,7	3,3
T3	5.773.228	97,1	4,2
T4	5.920.013	99,6	6,4
2022 T1	6.069.639	102,1	8,7
T2	6.162.058	103,7	8,3
T3	6.243.332	105,1	8,1
T4	6.245.152	105,1	5,5
2023 T1	6.283.882	105,7	3,5
T2	6.373.540	107,2	3,4
T3	6.483.855	109,1	3,9
T4	6.509.251	109,5	4,2

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 segundo lugar, que el Ministerio de Vivienda 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 Vivienda y Agenda Urbana.

En el cuarto trimestre de 2023 se observa que el valor de las transacciones de vivienda libre por parte de extranjeros, en España alcanzó los 2.908.754,7 millones de euros, representando un decremento del -3,3% con respecto al mismo trimestre de 2022. El valor medio de dichas transacciones fue, por su parte, de 173.553,4 euros por vivienda libre.

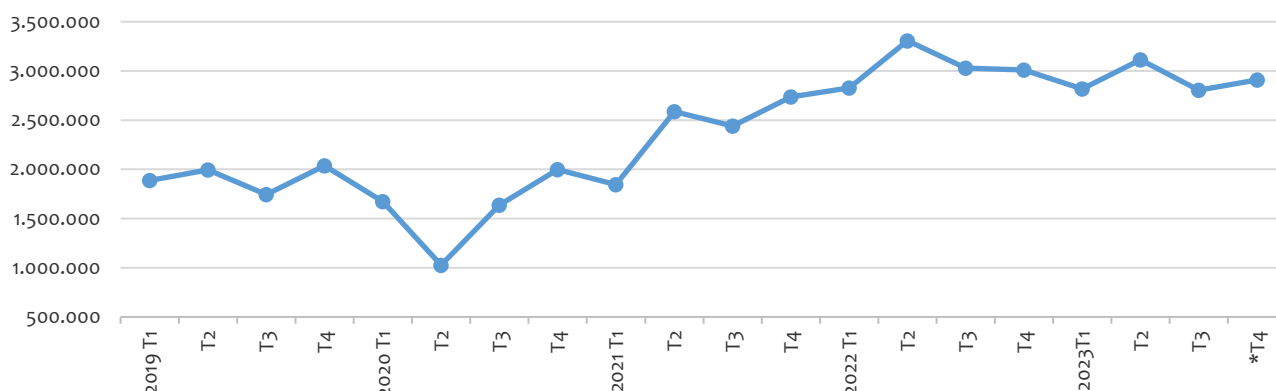
Cabe destacar, asimismo, en el **Gráfico 2.10**, la fuerte caída experimentada en las operaciones de compraventa por parte de extranjeros en el segundo trimestre de 2020, a consecuencia de la situación originada por la pandemia Covid-19. Al mismo tiempo, se observa cómo la actividad se recupera notablemente a partir de entonces, ya durante los últimos trimestres del mismo 2020 y, especialmente, a lo largo de los años 2021 y 2022. Además, en el último trimestre de 2023, se observa que un 90,4% de estas transacciones se corresponden con viviendas de segunda mano y, únicamente, el 9,6% 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 de total (%)	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	176.344,4	316.232,0	170.078,4
T3	3.027.432,1	213.093,0	2.814.339,1	24,1	181.926,1	299.708,9	176.669,1
T4	3.008.260,8	227.963,6	2.780.297,2	9,9	169.919,8	291.886,8	164.291,0
2023 T1	2.818.558,9	209.553,4	2.609.005,5	-0,3	171.049,8	292.672,3	165.525,0
T2	3.114.471,8	239.817,7	2.874.654,1	-5,8	175.275,6	325.839,3	168.769,7
T3	2.804.588,2	216.062,4	2.588.525,8	-7,4	183.330,4	312.680,7	177.211,3
*T4	2.908.754,7	278.974,0	2.629.780,7	-3,3	173.553,4	341.879,9	164.938,6

(\*): Datos provisionales.

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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

Fuente: Ministerio de Vivienda 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 Vivienda 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 cuarto trimestre del año 2023, 30.796 transacciones de vivienda escrituradas, tras el brusco descenso que éstas experimentaron a consecuencia de la pandemia; aunque suponen un decremento interanual del -7%. 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 cuarto trimestre de 2023 este porcentaje se ha situado en el 18,4%, 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 (56%), y el tipo de vivienda que adquieren es mayoritariamente de segunda mano.

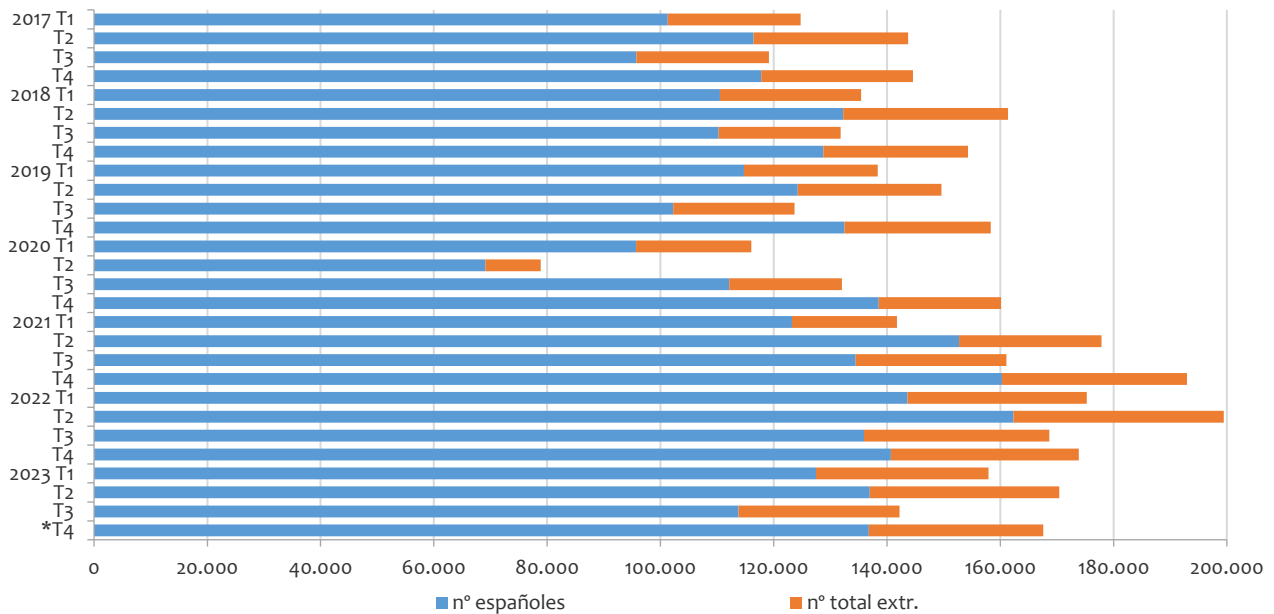
**Tabla 2.11.** Transacciones de vivienda, según residencia del comprador.

	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	101.310	81,2	12.714	10.732	23.446	18,8	0	0,0
T2	143.761	116.441	81,0	14.765	12.555	27.320	19,0	0	0,0
T3	119.162	95.753	80,4	12.590	10.819	23.409	19,6	0	0,0
T4	144.582	117.779	81,5	14.497	12.306	26.803	18,5	0	0,0
2018 T1	135.438	110.499	81,6	14.145	10.794	24.939	18,4	0	0,0
T2	161.374	132.289	82,0	16.586	12.499	29.085	18,0	0	0,0
T3	131.800	110.289	83,7	11.147	10.364	21.511	16,3	0	0,0
T4	154.276	128.734	83,4	14.275	11.267	25.542	16,6	0	0,0
2019 T1	138.374	114.768	82,9	13.961	9.645	23.606	17,1	0	0,0
T2	149.600	124.216	83,0	14.354	11.030	25.384	17,0	0	0,0
T3	123.687	102.258	82,7	11.861	9.568	21.429	17,3	0	0,0
T4	158.332	132.472	83,7	14.588	11.272	25.860	16,3	0	0,0
2020 T1	116.029	95.685	82,5	11.698	8.646	20.344	17,5	0	0,0
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	168.793	135.958	80,5	17.177	15.526	32.703	19,4	132	0,1
T4	173.980	140.706	80,9	18.291	14.839	33.130	19,0	144	0,1
2023 T1	158.006	127.447	80,7	17.003	13.452	30.455	19,3	104	0,1
T2	170.564	136.929	80,3	18.278	15.202	33.480	19,6	155	0,1
T3	142.281	113.789	80,0	15.703	12.725	28.428	20,0	64	0,0
*T4	167.671	136.788	81,6	17.231	13.565	30.796	18,4	87	0,1

(\*): Datos provisionales.

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

**Gráficos 2.11.** Transacciones de vivienda de españoles y extranjeros (n°).

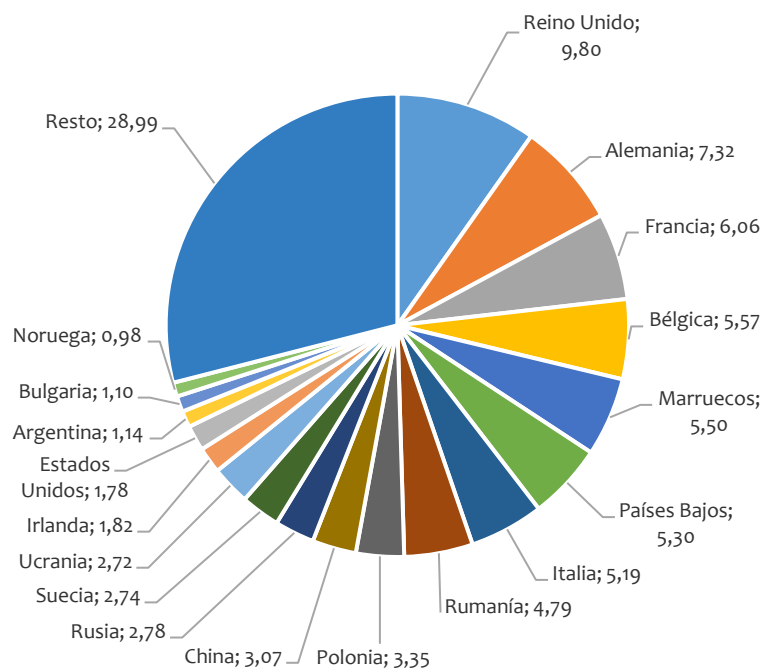


Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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 cuarto trimestre de 2023, el 15,12% de los compradores de vivienda son extranjeros, de los cuales, la nacionalidad mayoritaria (9,8% del total de extranjeros compradores) es británica; a continuación, encontramos a los compradores procedentes de Alemania, que representan el 7,32% del total de compradores extranjeros, así como a los de Francia (6,06%), Bélgica (5,57%), Marruecos (5,50%), Países Bajos (5,30%) e Italia, representando este último el 5,19% del total de extranjeros que han adquirido una vivienda en España en dicho cuarto trimestre del año 2023.

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

2023 T4	Nacionalidad	%	% s/ext.
	Reino Unido	1,48	9,80
	Alemania	1,11	7,32
	Francia	0,92	6,06
	Bélgica	0,84	5,57
	Marruecos	0,83	5,50
	Países Bajos	0,80	5,30
	Italia	0,78	5,19
	Rumanía	0,72	4,79
	Polonia	0,51	3,35
	China	0,46	3,07
	Rusia	0,42	2,78
	Suecia	0,41	2,74
	Ucrania	0,41	2,72
	Irlanda	0,28	1,82
	Estados Unidos	0,27	1,78
	Argentina	0,17	1,14
	Bulgaria	0,17	1,10
	Noruega	0,15	0,98
	Resto	4,38	28,99
	<b>Extranjeros</b>	<b>15,12</b>	<b>100,00</b>
	<b>Nacionales</b>	<b>84,88</b>	
	<b>TOTAL</b>	<b>100,00</b>	



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 Vivienda 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.

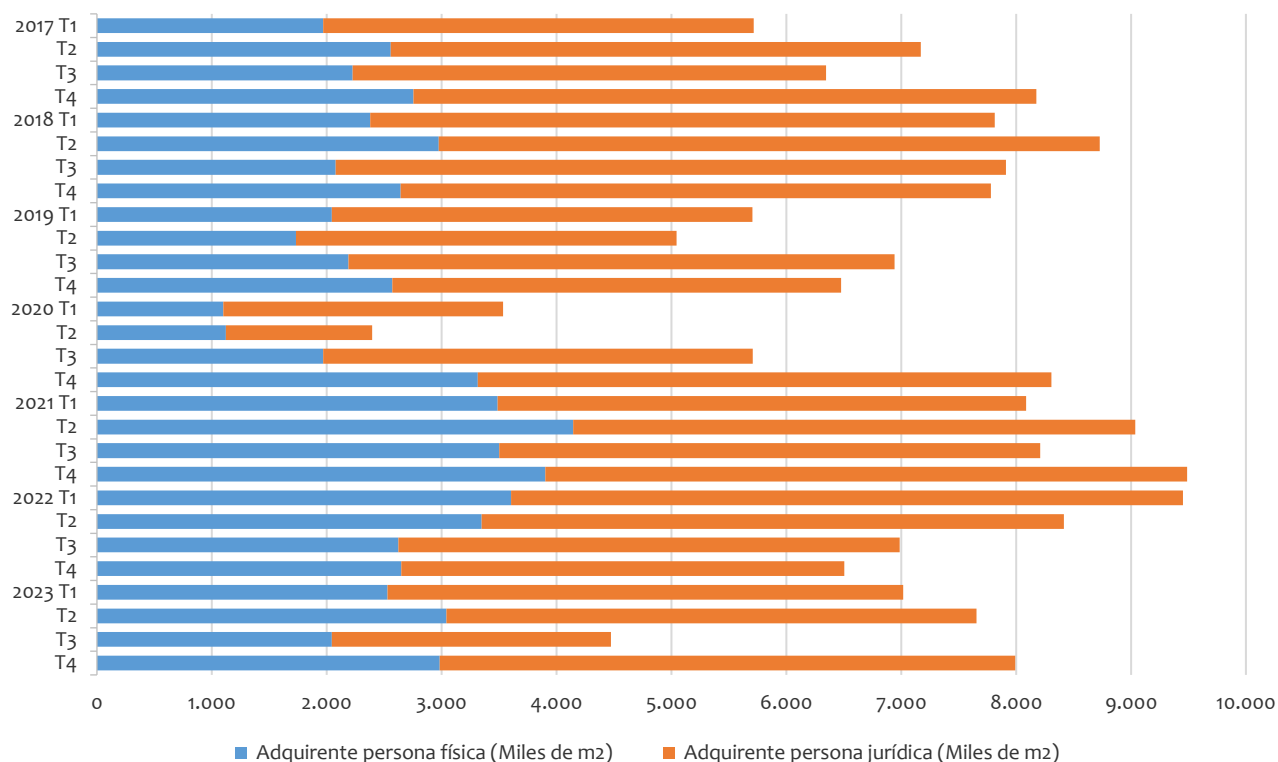
Los datos muestran que la superficie de suelo objeto de transacción ha alcanzado las 799,2 hectáreas en el cuarto trimestre de 2023, lo que supone un incremento del 22,9% con respecto al mismo trimestre de 2022.

En cuanto al valor de estas transacciones de suelo, en el cuarto trimestre de 2023, alcanzaron un valor de 893 millones de euros, lo que representa un decremento del 7,3% con respecto al mismo trimestre del año anterior.

**Tabla 3.1.** Superficie de suelo objeto de transacción (miles de m<sup>2</sup>).

	Suelo objeto de transacción (Miles de m <sup>2</sup> )	Variación anual (%)	Adquirente persona física (Miles de m <sup>2</sup> )	Adquirente persona jurídica (Miles de m <sup>2</sup> )
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	4.895
T3	8.209	43,8	3.502	4.708
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
T4	6.505	-31,4	2.648	3.856
2023 T1	7.017	-25,8	2.530	4.487
T2	7.655	-9,0	3.041	4.614
T3	4.473	-36,0	2.045	2.428
T4	7.992	22,9	2.985	5.008

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

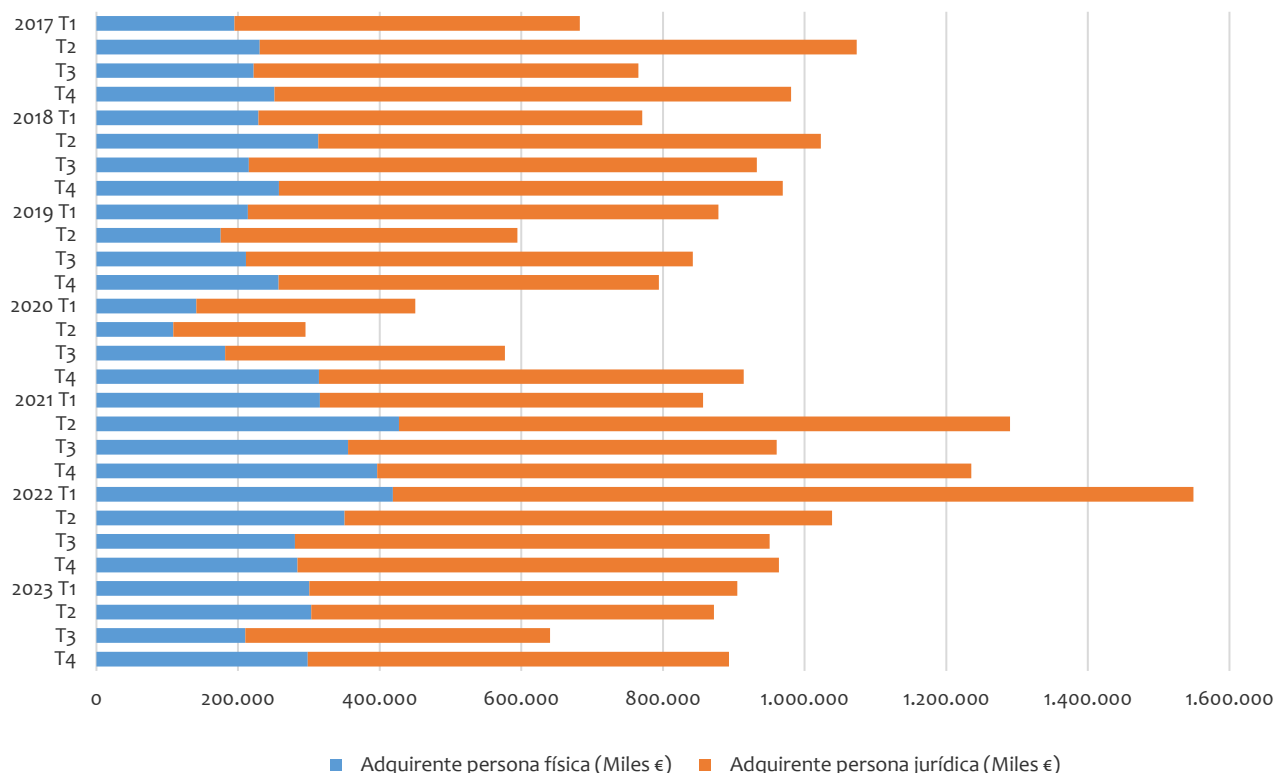
**Gráfico 3.1.** Superficie de suelo objeto de transacción (miles de m<sup>2</sup>). Personas físicas y jurídicas.

Fuente: Ministerio de Vivienda 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
2017 T2	1.073.805	43,0	230.440	843.365
2017 T3	765.145	18,0	221.952	543.193
2017 T4	981.058	15,2	251.507	729.550
2018 T1	770.653	12,9	228.709	541.944
2018 T2	1.023.048	-4,7	313.347	709.701
2018 T3	932.683	21,9	215.265	717.418
2018 T4	968.976	-1,2	257.796	711.180
2019 T1	878.216	14,0	213.926	664.290
2019 T2	594.632	-41,9	175.273	419.359
2019 T3	841.962	-9,7	211.342	630.620
2019 T4	794.318	-18,0	257.297	537.022
2020 T1	450.246	-48,7	141.304	308.942
2020 T2	295.098	-50,4	108.757	186.342
2020 T3	576.956	-31,5	181.812	395.144
2020 T4	914.162	15,1	314.178	599.984
2021 T1	856.594	90,3	315.632	540.962
2021 T2	1.290.187	337,2	427.246	862.941
2021 T3	960.579	66,5	355.490	605.089
2021 T4	1.235.220	35,1	396.661	838.559
2022 T1	1.549.163	80,9	418.491	1.130.672
2022 T2	1.038.663	-19,5	350.486	688.177
2022 T3	950.588	-1,0	280.252	670.337
2022 T4	963.737	-22,0	284.106	679.631
2023 T1	905.117	-41,6	300.550	604.567
2023 T2	871.929	-16,1	303.526	568.403
2023 T3	640.649	-32,6	210.110	430.539
2023 T4	893.078	-7,3	298.490	594.588

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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

Fuente: Ministerio de Vivienda 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 cuarto trimestre de 2023 el precio medio del suelo urbano se sitúa en los 154,6 €/m<sup>2</sup>, con un decremento interanual del -3,4%. Si se analizan, asimismo, los valores de los últimos años, desde el año 2020 se observan oscilaciones, segundo 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 segundo trimestre de 2017 el máximo valor del conjunto del periodo analizado, con 326,3 €/m<sup>2</sup>. El último dato recogido por el Ministerio sitúa el valor medio de este tipo de suelo urbano en los 278 €/m<sup>2</sup>, representando una variación interanual positiva, del 3,6%.

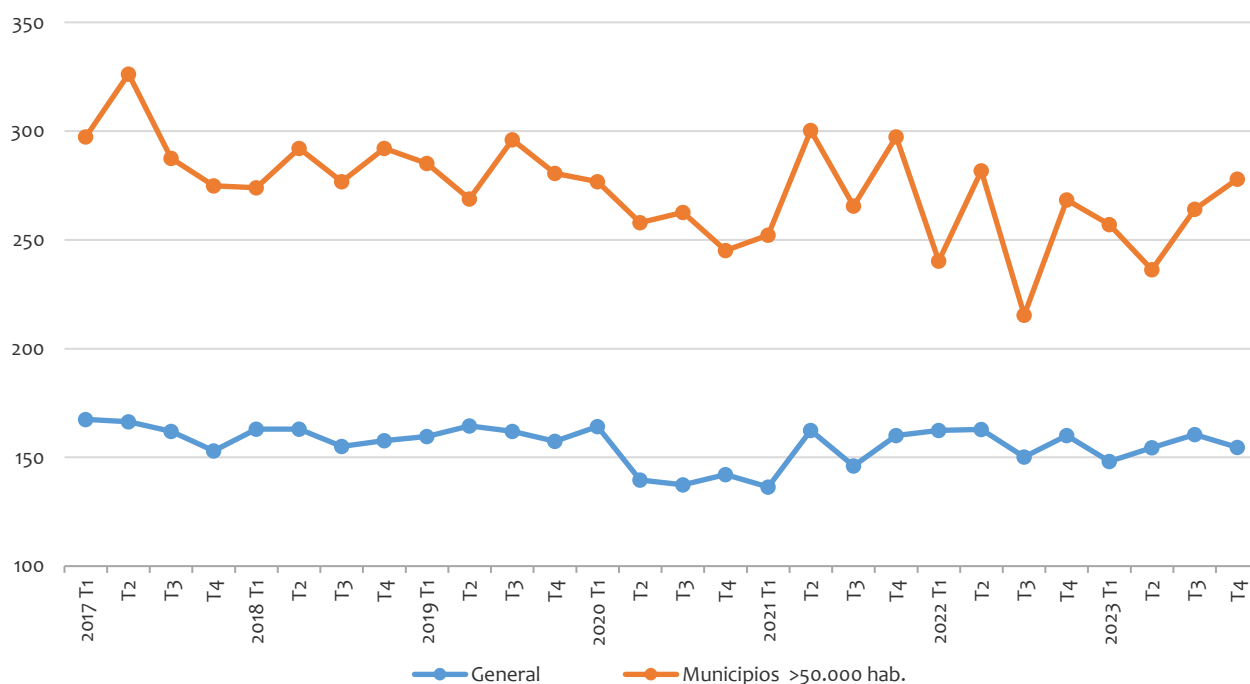


**Tabla 3.3.** Precio medio del suelo urbano objeto de transacción (€/m²).

	General	Municipios >50.000 hab.	Relación >50/Gen	Variación anual general (%)	Variación anual Mun >50 (%)
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	1,2
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
T4	160,0	268,4	1,7	-0,1	-9,7
2023 T1	148,2	257,0	1,7	-8,7	7,0
T2	154,5	236,3	1,5	-5,1	-16,1
T3	160,5	264,1	1,6	6,9	22,6
T4	154,6	278,0	1,8	-3,4	3,6

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Finalmente, en la **Tabla y Gráfico 3.4** se presenta una comparación entre los datos provenientes del Ministerio de Vivienda 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 Vivienda y Agenda Urbana.

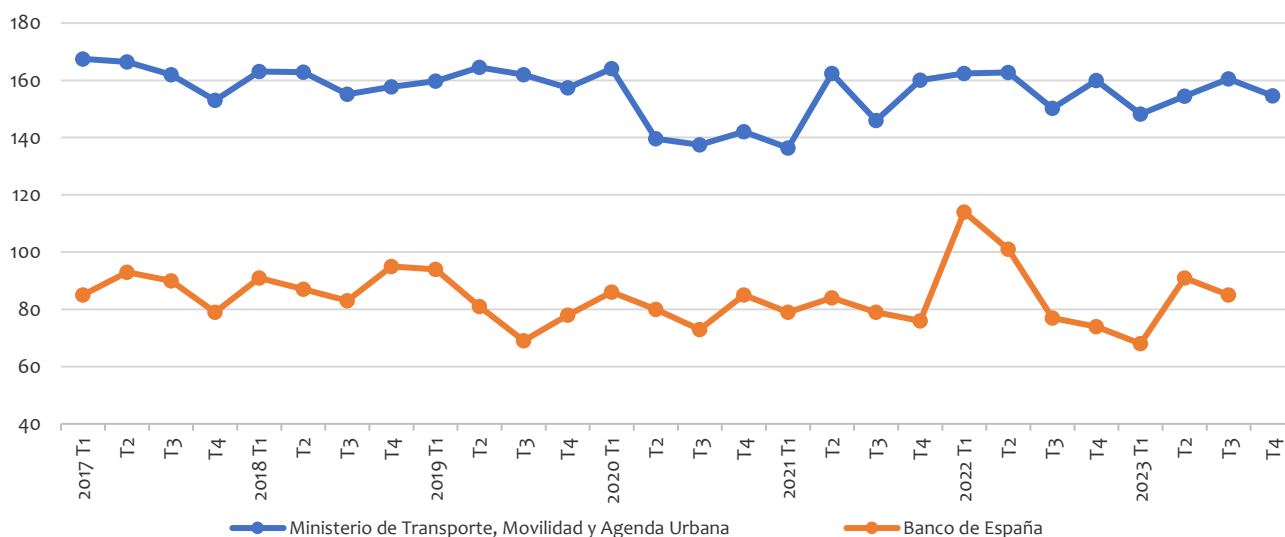
Cabe remarcar que el último dato del precio medio del suelo urbano recogido por el Banco de España, en el segundo trimestre de 2023, es de 91 €/m<sup>2</sup>.

**Tabla 3.4.** Precio medio del suelo urbano (€/m<sup>2</sup>). Diversas fuentes.

	Ministerio de AVivienda 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	77
T4	160,0	74
2023 T1	148,2	68
T2	154,5	91
T3	160,5	85
T4	154,6	n.d.

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y Banco de España.

**Gráfico 3.4.** Precio medio del suelo urbano (€/m<sup>2</sup>). Diversas fuentes.



Fuente: Ministerio de Vivienda 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 Vivienda y Agenda Urbana (MIVAU), que aún no ha podido disponer de datos posteriores a diciembre de 2022. El cuarto trimestre del 2022 es, pues, el último dato reflejado en la **Tabla 4.1**, habiéndose concedido entonces licencias para un total de 20.411 viviendas de nueva planta y para 2.568 obras de rehabilitación, estableciéndose la relación entre ambas en el 12,6%.

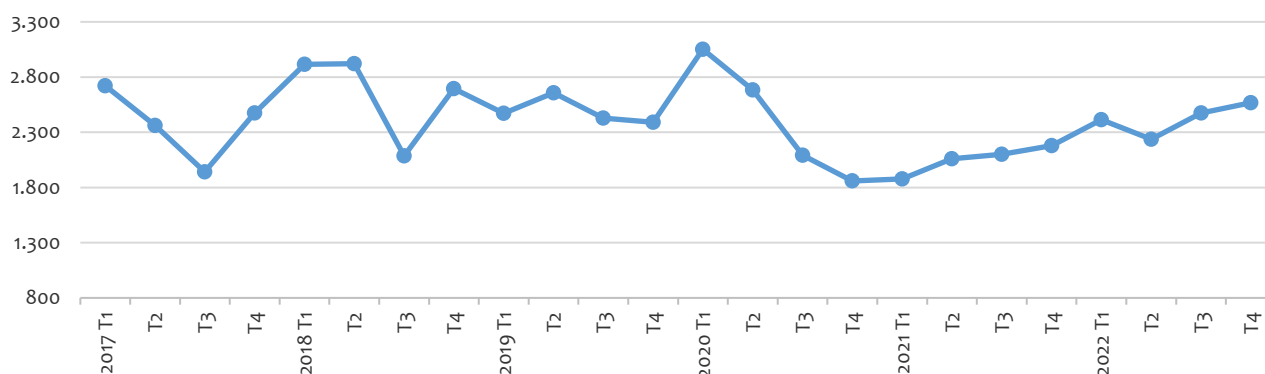
Otros datos relacionados con la información procedente de las licencias, como es la información contenida en los visados de dirección de obra de los COAT, publicados por el mismo Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, también señalan un repunte y posterior estabilidad de la actividad residencial, desde el año 2018, a pesar de la pandemia, 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	20.178	2.472	12,3
T2	21.114	2.656	12,6
T3	19.786	2.427	12,3
T4	26.661	2.391	9,0
2020 T1	21.633	3.052	14,1
T2	20.908	2.684	12,8
T3	21.172	2.091	9,9
T4	22.576	1.859	8,2
2021 T1	19.817	1.876	9,5
T2	20.803	2.060	9,9
T3	21.679	2.101	9,7
T4	20.505	2.180	10,6
2022 T1	20.254	2.414	11,9
T2	19.665	2.237	11,4
T3	18.949	2.475	13,1
T4	20.411	2.568	12,6

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Según se indica en la **Tabla 4.2**, en el cuarto trimestre de 2023 los visados de dirección de obra, en número de viviendas, para ampliación y, fundamentalmente, reforma, representaron el 18,6% del total de los visados, alcanzando las 6.100 viviendas, lo que representa una disminución del -6,6% en variación interanual.

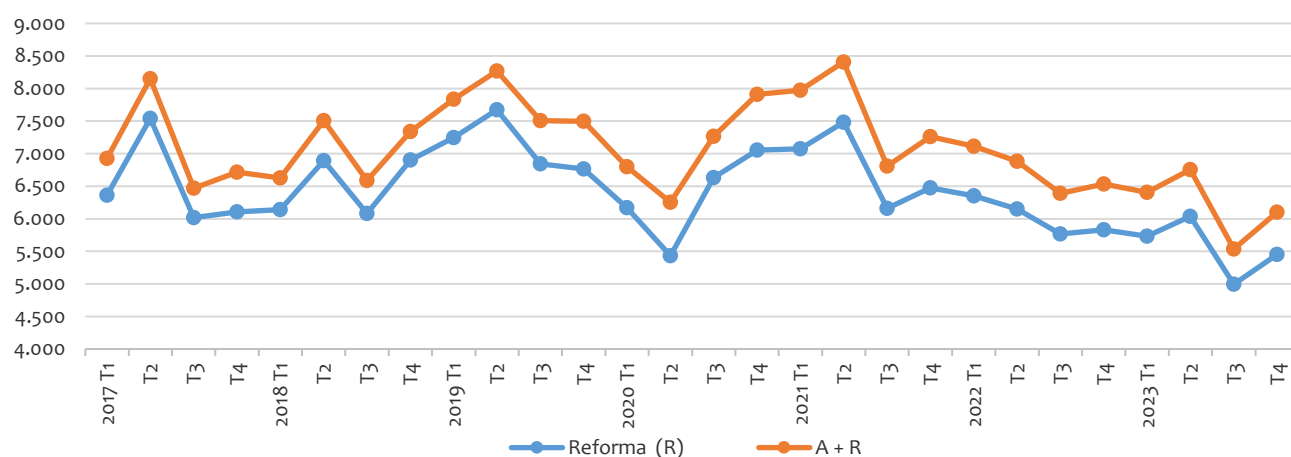
Por su parte, el número total de visados, en los tres últimos años, ha disminuido desde los 36.960 del segundo trimestre de 2019, cifra máxima alcanzada en el periodo analizado, hasta los 24.285 correspondientes al segundo trimestre de 2020, incrementándose de nuevo posteriormente, hasta alcanzar los 37.169 visados en el cuarto trimestre de 2022. Actualmente, la cifra recogida en el cuarto trimestre de 2023 es de 32.807 visados de vivienda, habiéndose producido una disminución interanual del -11,7%, 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	1.834,6
T2	29.085	612	7.540	8.152	28,0	19,6	1.342,8
T3	26.262	450	6.019	6.469	24,6	22,8	132,7
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	30.921	735	6.150	6.885	22,3	-12,6	-18,1
T3	32.309	621	5.768	6.389	19,8	-7,3	-6,2
T4	37.169	701	5.832	6.533	17,6	1,1	-10,1
2023 T1	34.896	675	5.732	6.407	18,4	-1,5	-9,9
T2	33.766	717	6.038	6.755	20,0	9,2	-1,9
T3	31.264	542	4.995	5.537	17,7	-3,2	-13,3
T4	32.807	647	5.453	6.100	18,6	-11,7	-6,6

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Por otra parte, la información sobre ayudas a la rehabilitación de que dispone el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana se presenta en la **Tabla 4.3**. En ella se puede observar que, en el cuarto trimestre de 2023, se otorgaron 11.908 calificaciones provisionales de rehabilitación protegida, produciéndose una disminución interanual del 0,9% con respecto al mismo trimestre de 2022. Las calificaciones definitivas de rehabilitación son bastante superiores a las del mismo trimestre del año 2022, alcanzando las 31.390 calificaciones en el cuarto trimestre de 2023.

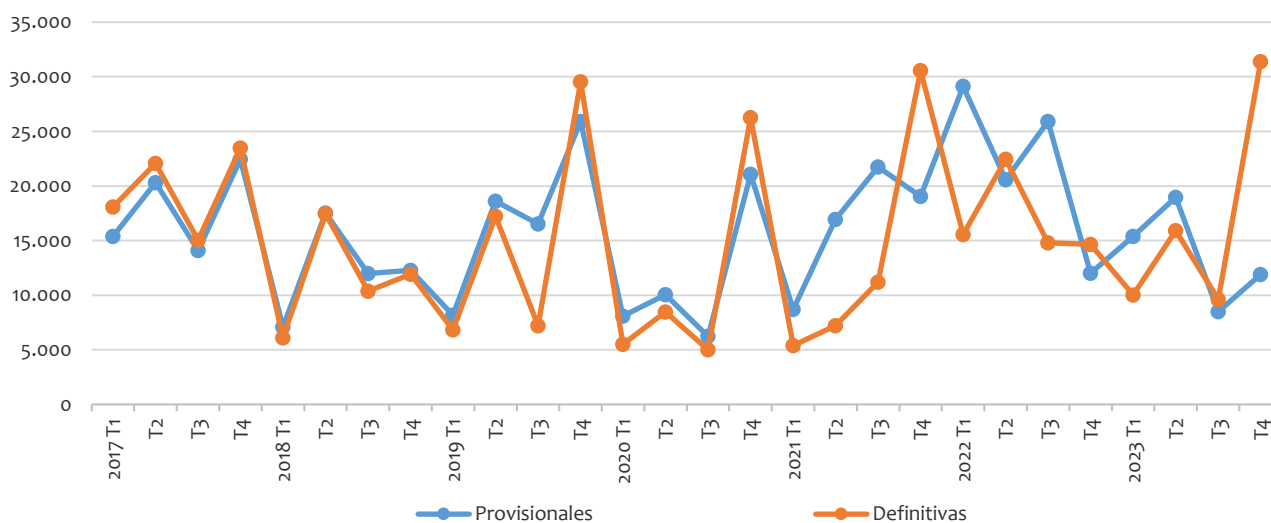
Por último, es de destacar en el **Gráfico 4.3**, los picos que se producen al finalizar cada año, consecuencia de la acumulación en esos periodos, tanto de las calificaciones provisionales como de las definitivas.

**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	7.203
T3	21.752	11.184
T4	19.052	30.572
2022 T1	29.124	15.568
T2	20.568	22.435
T3	25.899	14.791
T4	12.016	14.653
2023 T1	15.398	10.012
T2	18.976	15.927
T3	8.487	9.615
T4	11.908	31.390

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Vivienda 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).

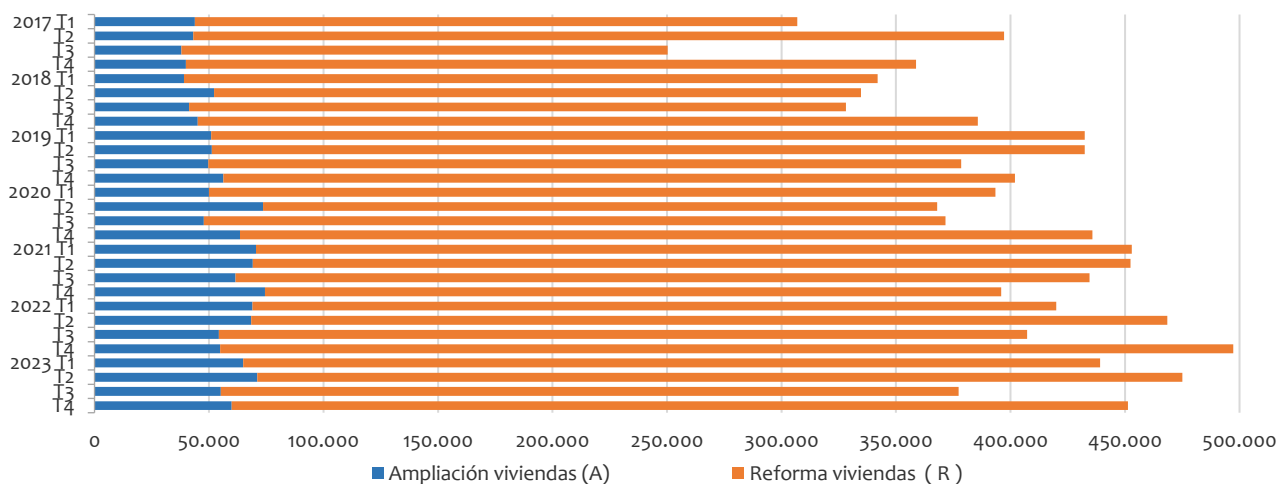
Los datos del cuarto trimestre de 2023 suponen un presupuesto total de 3.569.697 millones de euros, de tal manera que un 12,6% del mismo se corresponde con obras de ampliación y reforma. Por otro lado, en lo que al PEM de este tipo de obras se refiere, se registró un decremento interanual del -9,2%. Dichas obras de ampliación y reforma representan, en el cuarto trimestre del año, 451 millones de euros, tal y como se recoge en la **Tabla 4.4**. El presupuesto correspondiente a obra nueva, por su parte, en este cuarto trimestre de 2023, representó un decremento interanual del -5,6%, situándose en los 3.118,4 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	3.064.463	2.595.943	68.430	400.090	468.520	15,3	-5,9	3,6
T3	3.123.100	2.715.794	54.355	352.952	407.306	13,0	-1,2	-6,3
T4	3.800.154	3.302.877	54.903	442.373	497.277	13,1	13,9	25,6
2023 T1	3.521.546	3.082.461	64.885	374.200	439.085	12,5	-1,0	4,6
T2	3.486.583	3.011.560	71.134	403.889	475.023	13,6	16,0	1,4
T3	3.151.010	2.773.708	55.183	322.119	377.302	12,0	2,1	-7,4
T4	3.569.697	3.118.397	59.850	391.449	451.300	12,6	-5,6	-9,2

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Vivienda 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 cuarto trimestre de 2023, con un 153,8%. Por su parte, el IPCA del alquiler se ha elevado hasta el 109,3% en el mismo cuarto trimestre.

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 cuarto trimestre de 2023 se sitúa en el 166,3%.

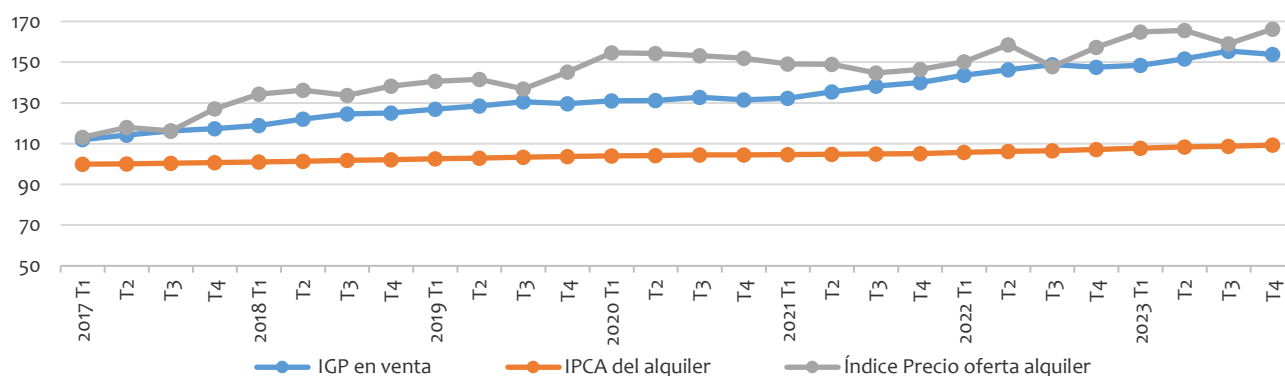
Para homogeneizar estos tres índices, se ha tomado como base 100 el tercer trimestre de 2015.

**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	148,8	106,6	147,8
T4	147,6	107,1	157,3
2023 T1	148,6	107,8	164,8
T2	151,7	108,4	165,6
T3	155,5	108,8	159,1
T4	153,8	109,3	166,3

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.

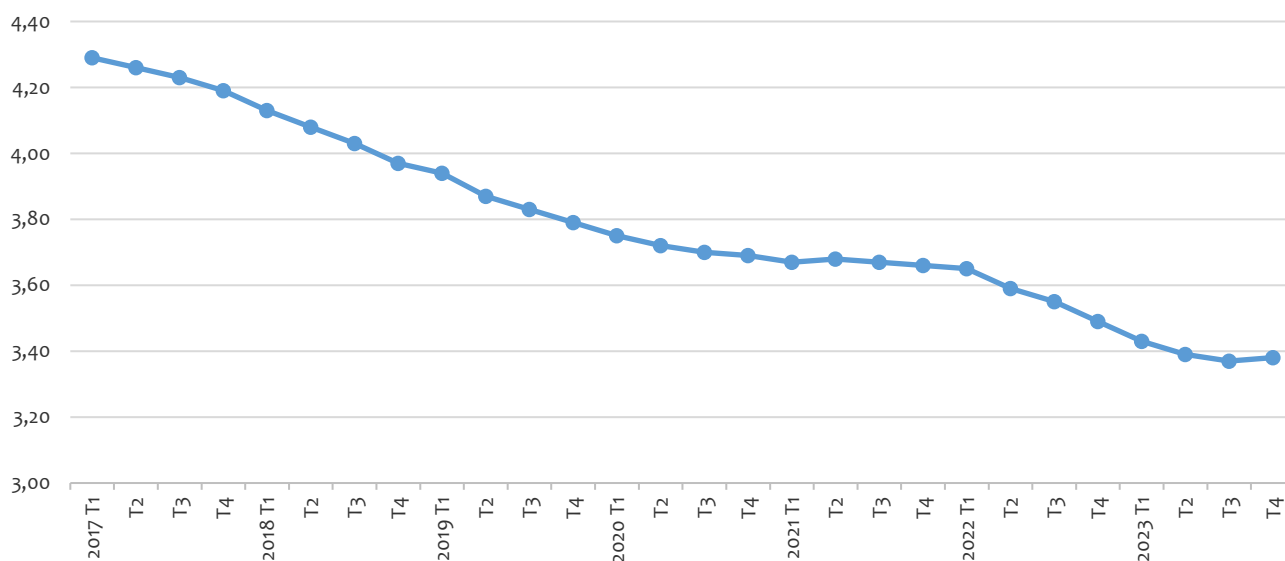
La rentabilidad bruta del alquiler mantuvo un crecimiento continuado, desde el 2,8% que suponía a mediados de 2008, hasta situarse en valores máximos, próximos al 4,62%, en el primer trimestre de 2015. Por su parte, en la **Tabla y Gráfico 5.2**, que nos muestran su evolución a lo largo de los últimos 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 último trimestre del año 2023, reflejan que dicha rentabilidad ha descendido hasta el 3,38%.

**Tabla 5.2.** Rentabilidad bruta del alquiler (%).

	Rentabilidad bruta (%)
2017 T1	4,29
T2	4,26
T3	4,23
T4	4,19
2018 T1	4,13
T2	4,08
T3	4,03
T4	3,97
2019 T1	3,94
T2	3,87
T3	3,83
T4	3,79
2020 T1	3,75
T2	3,72
T3	3,70
T4	3,69
2021 T1	3,67
T2	3,68
T3	3,67
T4	3,66
2022 T1	3,65
T2	3,59
T3	3,55
T4	3,49
2023 T1	3,43
T2	3,39
T3	3,37
T4	3,38

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 476.847 millones de euros en el cuarto trimestre de 2023. Esta cifra multiplica por más de seis el crédito a la actividad inmobiliaria y por más de dieciocho veces a la cifra relativa al de 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.

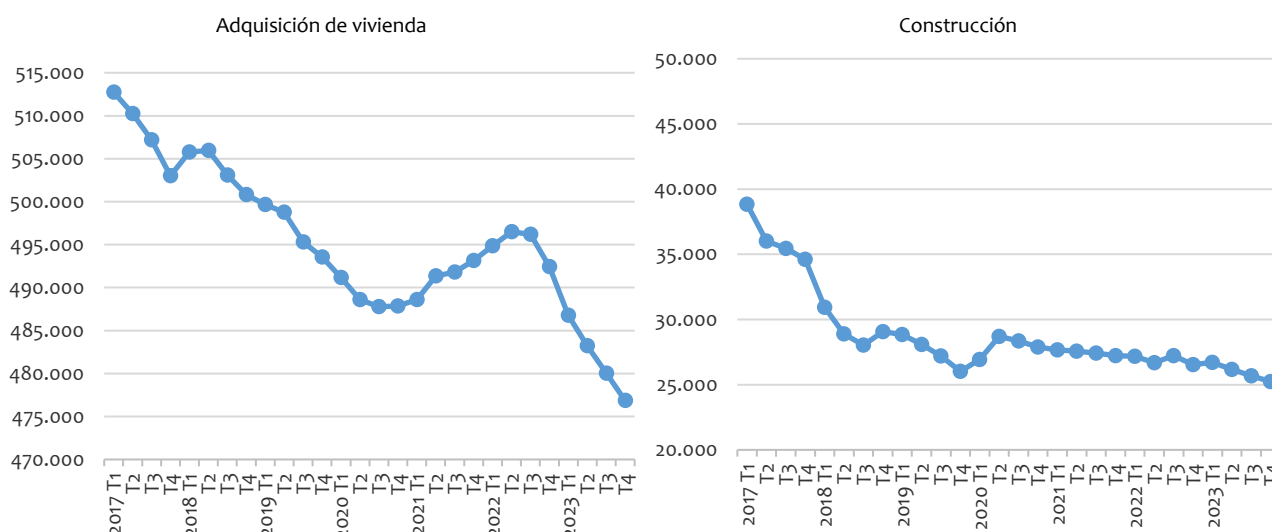
Por último, cabe señalar que el crédito para rehabilitación de vivienda alcanzó los 15.621 millones de euros en el cuarto trimestre de 2023, suponiendo una disminución en la variación interanual del -5,4%. De esta manera, aún se sitúa por debajo de las cifras alcanzadas al inicio del periodo recogido en la tabla, cuando la rehabilitación alcanzó en España cifras de crédito de más de 18.000 millones de euros.

**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	27.237	76.357	0,9	4,5	-0,7	-5,1
T4	492.425	16.512	26.542	74.607	-0,1	-3,0	-2,5	-9,1
2023 T1	486.762	16.275	26.703	73.598	-1,6	-2,5	-1,7	-4,1
T2	483.224	16.008	26.158	72.007	-2,7	-4,2	-1,9	-4,5
T3	480.039	15.693	25.670	70.308	-3,3	-5,5	-5,8	-7,9
T4	476.847	15.621	25.236	69.748	-3,2	-5,4	-4,9	-6,5

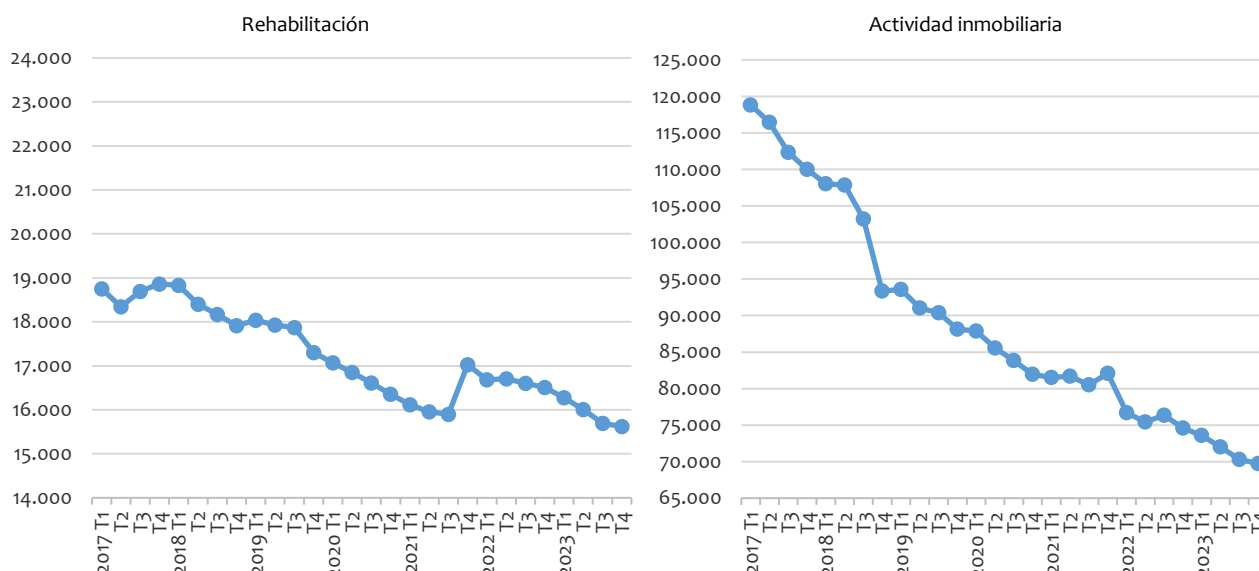
Fuente: Banco de España.

**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.

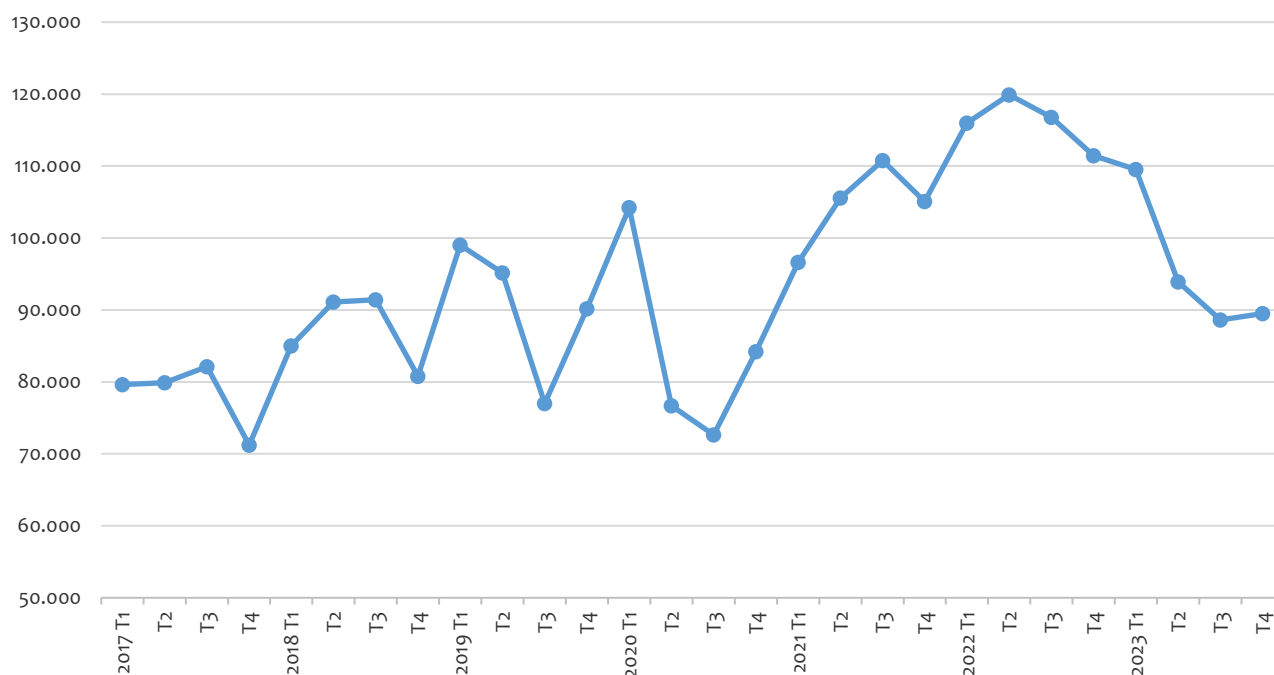
Como puede observarse, en el cuarto trimestre de 2023, se han constituido 89.493 hipotecas sobre vivienda, con un decremento anual del 19,7% y un valor medio de 142.477 euros por vivienda.

Este decremento 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 supuso 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 2022, llegando a alcanzar dichos préstamos cifras superiores a las de antes de la pandemia. Sin embargo, el importe total del crédito hipotecario en el cuarto trimestre de 2023, todavía elevado, ascendió a 12.751 millones de euros, lo que representa, sin embargo, una cierta reducción con respecto a la cifra del mismo trimestre del año anterior.

**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	110.774	15.383.216
T4	105.101	14.781.148
2022 T1	115.962	16.539.961
T2	119.911	17.466.687
T3	116.780	16.929.840
T4	111.454	16.319.076
2023 T1	109.517	15.650.627
T2	93.929	13.254.553
T3	88.621	12.553.763
T4	89.493	12.750.683

Fuente: INE. Registro de la Propiedad.

**Gráfico 6.2.** Préstamos hipotecarios constituidos sobre vivienda.

Fuente: INE. Registro de la Propiedad.

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. Tras la referida crisis, en cambio, se observó que más de la mitad de las viviendas se compraban al contado. Como muestra la secuencia cronológica recogida en la **Tabla 6.2** a partir del año 2017 se reactiva la concesión de crédito hipotecario, si bien, desde el segundo trimestre de 2022 se observa una retracción de la financiación.

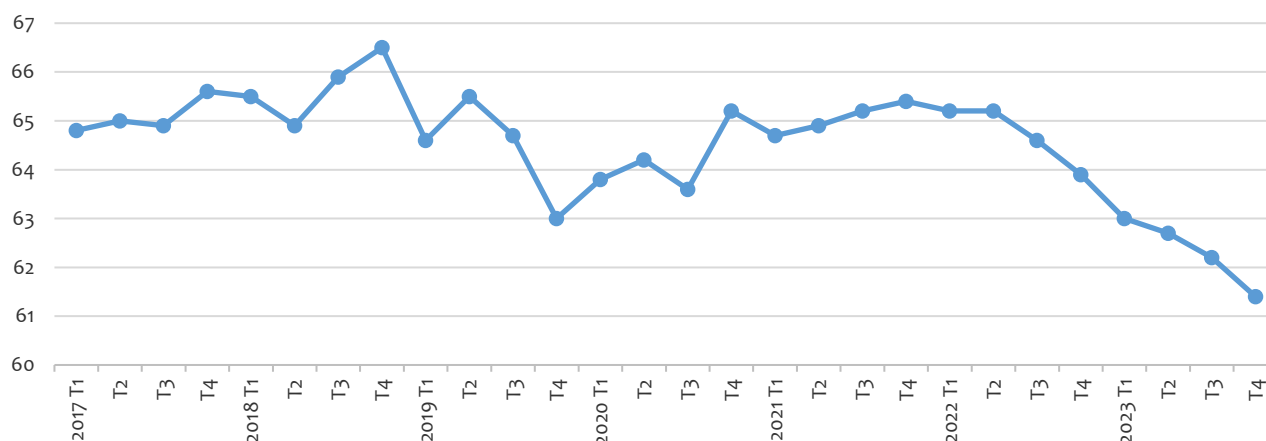
Por otra parte, la evolución de la relación entre el principal del préstamo y el valor de tasación del inmueble inscrito en el Registro de la Propiedad se presenta en la **Tabla y Gráfico 6.3**. En ellos se observa que en los seis últimos años esta relación se ha mantenido en el entorno del 64-65%, bajando hasta el 63% en el cuarto trimestre de 2019, para volver a incrementarse posteriormente. En el cuarto trimestre de 2023 la relación entre el principal del préstamo y el valor de tasación se sitúa en 61,4%.

**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
T4	63,9
2023 T1	63,0
T2	62,7
T3	62,2
T4	61,4

Fuente: Banco de España.

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



Fuente: Banco de España.

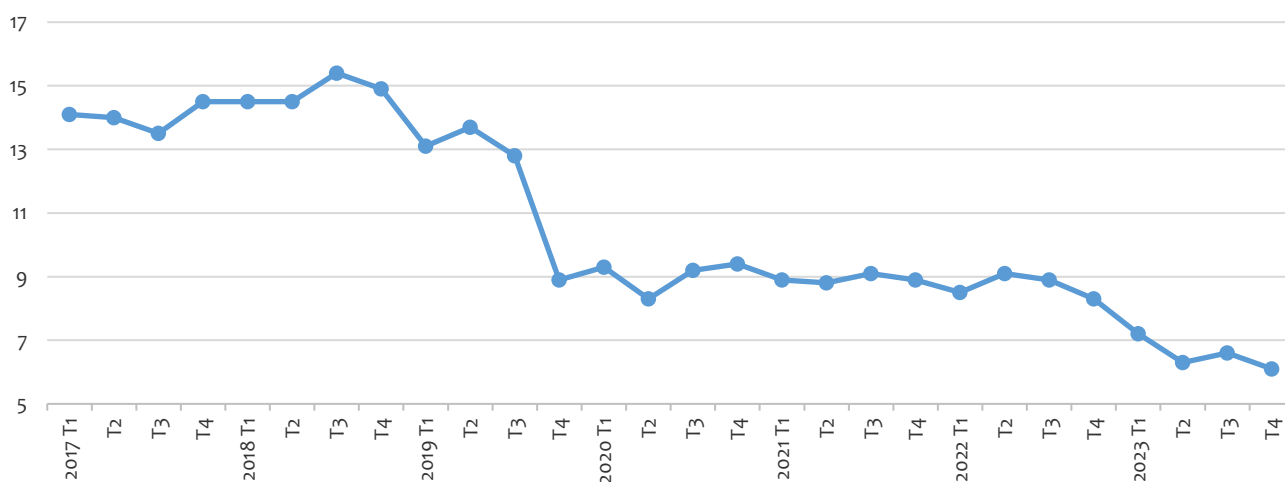
En la **Tabla y Gráfico 6.4** se puede comprobar que la proporción de créditos hipotecarios que superaron el 80% en la relación préstamo/valor alcanzó el 15,4% en el tercer trimestre de 2018, suponiendo éste el porcentaje máximo del periodo analizado. A continuación, se produce un descenso de dicha proporción, que se acentúa a partir del tercer trimestre de 2019, tal y como muestra el gráfico; de manera que el último dato recogido, del cuarto trimestre de 2023, el porcentaje de operaciones cuyo préstamo supera el 80% del valor tasado de vivienda se sitúa en el 6,1%.

**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
T4	8,3
2023 T1	7,2
T2	6,3
T3	6,6
T4	6,1

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 segundo de cada año. El último dato disponible al cierre de este boletín, del cuarto trimestre de 2023, representa una cifra de 250.382 millones de euros. En relación con el mismo trimestre del año anterior, se produce un aumento de la renta bruta disponible del 9,8%.

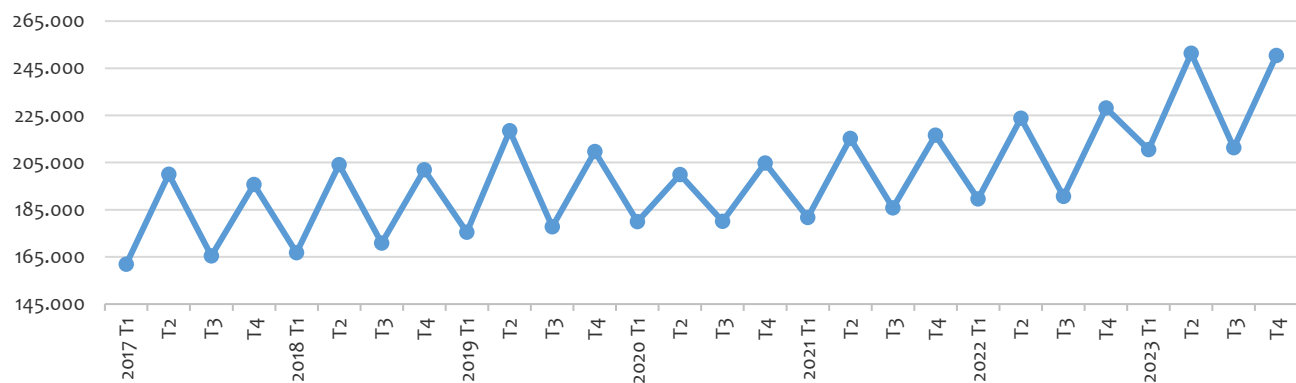
Por su parte, el endeudamiento de los hogares en relación con el PIB, mantiene un descenso continuado en los últimos años, de manera que del 84,9% que representó en el segundo trimestre de 2013, descendió hasta el 67,2% del PIB registrado al comienzo del periodo cronológico que muestra la **Tabla 6.5**. En el cuarto trimestre de 2023, el endeudamiento de los hogares con respecto al PIB se ha situado, por su parte, en el 51%.

**Tabla 6.5.** Situación económica de los hogares.

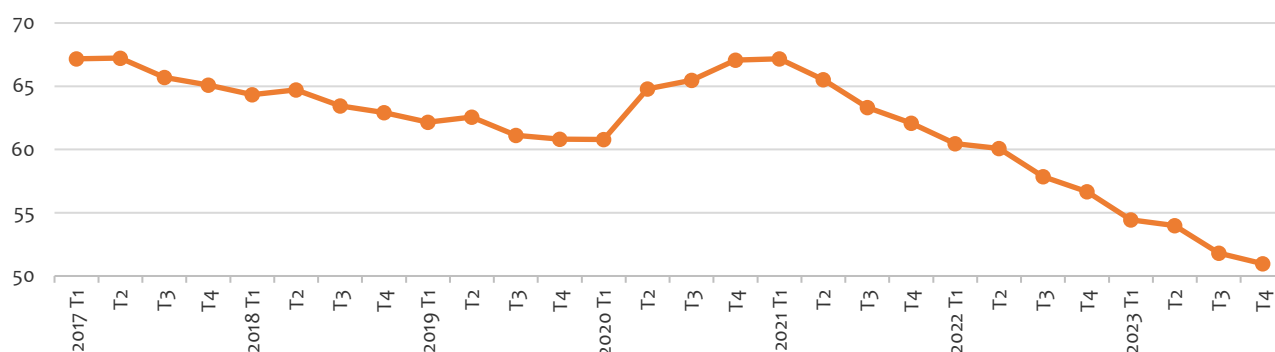
	Renta bruta disponible de los hogares (Millones €)	Variación anual (%)	Endeudamiento de los hogares (% PIB)
2017 T1	161.835	2,4	67,2
T2	199.989	3,6	67,2
T3	165.470	2,4	65,7
T4	195.659	4,1	65,1
2018 T1	166.801	3,1	64,3
T2	204.048	2,0	64,7
T3	170.919	3,3	63,5
T4	201.989	3,2	62,9
2019 T1	175.408	5,2	62,2
T2	218.563	7,1	62,6
T3	177.724	4,0	61,1
T4	209.663	3,8	60,8
2020 T1	179.922	2,6	60,8
T2	199.908	-8,5	64,8
T3	180.119	1,3	65,5
T4	204.811	-2,3	67,1
2021 T1	181.654	1,0	67,2
T2	215.268	7,7	65,5
T3	185.819	3,2	63,3
T4	216.592	5,8	62,1
2022 T1	189.607	4,4	60,5
T2	223.853	4,0	60,1
T3	190.629	2,6	57,9
T4	228.077	5,3	56,7
2023 T1	210.461	11,0	54,4
T2	251.375	12,3	54,0
T3	211.342	10,9	51,8
T4	250.382	9,8	51,0

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 estable hasta el presente ejercicio que ha experimentado una subida, de manera que, en el cuarto trimestre de 2023, último dato disponible, el esfuerzo anual sin deducciones alcanza el 37,8%.

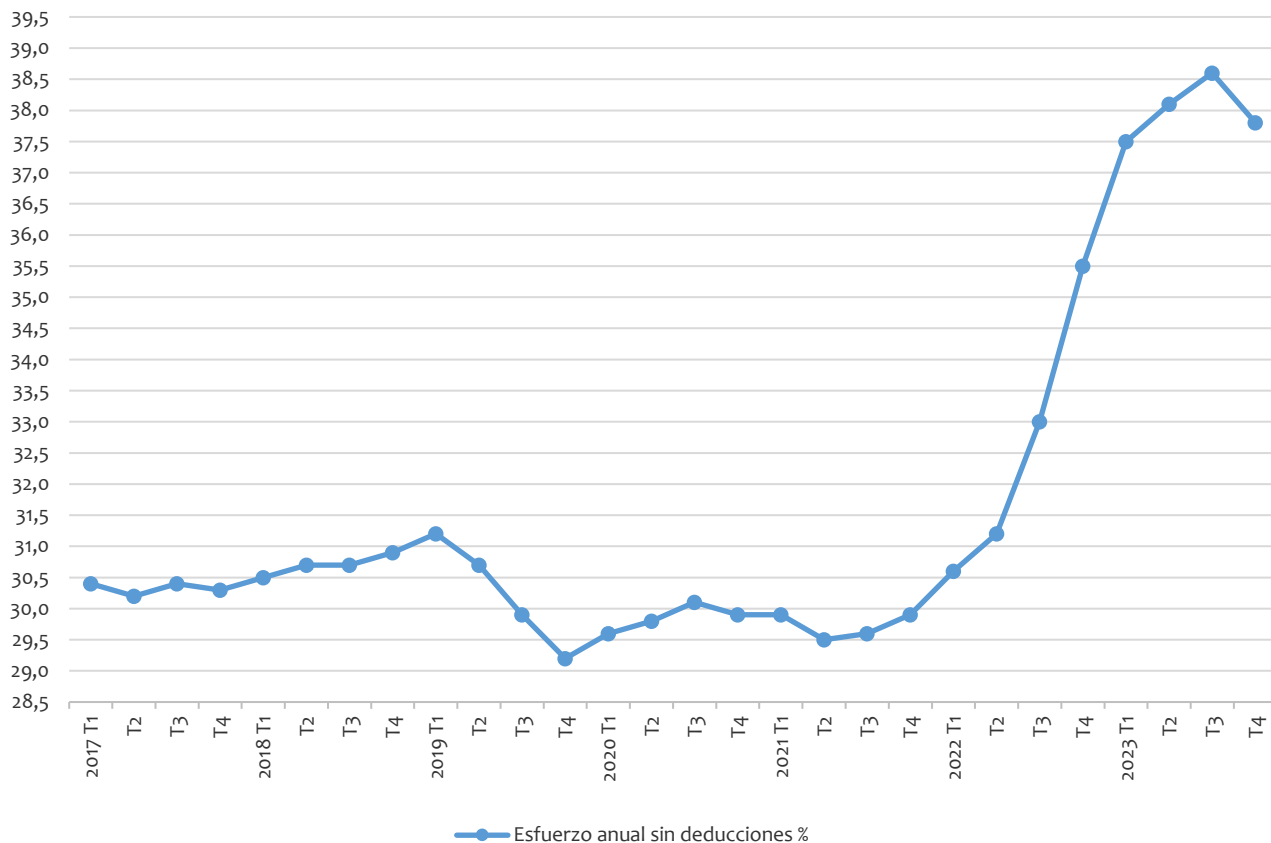
Por otra parte, como puede verse en el indicador que relaciona la renta del hogar y el precio de la vivienda, el número de años necesarios para comprar una vivienda en relación con la renta disponible del hogar, también se ha venido incrementando durante los últimos seis años, desde los cerca de 7 años que implicaba la compra a comienzos de 2017, hasta cerca de los 8 en 2023, siendo la cifra del cuarto trimestre del año, asimismo, una de las más elevadas del periodo recogido en la tabla a continuación (7,3 años).

**Tabla 6.6.** Accesibilidad económica de la vivienda.

	Relación precio vivienda / renta hogar años	Esfuerzo anual sin deducciones %
2017 T1	6,77	30,4
T2	6,77	30,2
T3	6,79	30,4
T4	6,83	30,3
2018 T1	6,83	30,5
T2	6,91	30,7
T3	6,94	30,7
T4	6,96	30,9
2019 T1	6,95	31,2
T2	6,86	30,7
T3	6,84	29,9
T4	6,80	29,2
2020 T1	6,87	29,6
T2	7,03	29,8
T3	7,07	30,1
T4	7,16	29,9
2021 T1	7,24	29,9
T2	7,25	29,5
T3	7,33	29,6
T4	7,46	29,9
2022 T1	7,59	30,6
T2	7,62	31,2
T3	7,71	33,0
T4	7,68	35,5
2023 T1	7,54	37,5
T2	7,45	38,1
T3	7,41	38,6
T4	7,27	37,8

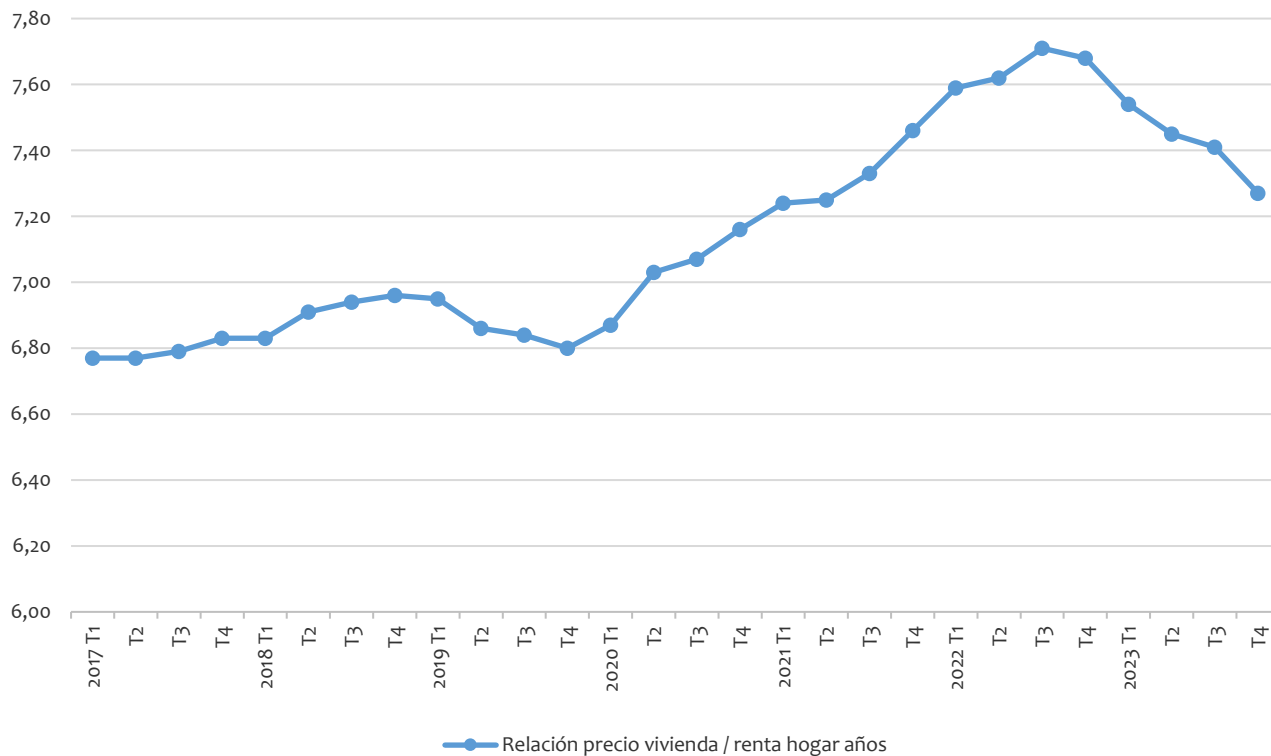
Fuente: Banco de España.

**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 publicado, se sitúa en el 2,58%, habiendo experimentado una progresiva disminución a lo largo de la serie cronológica, tal como puede observarse en la **Tabla 7.1**.

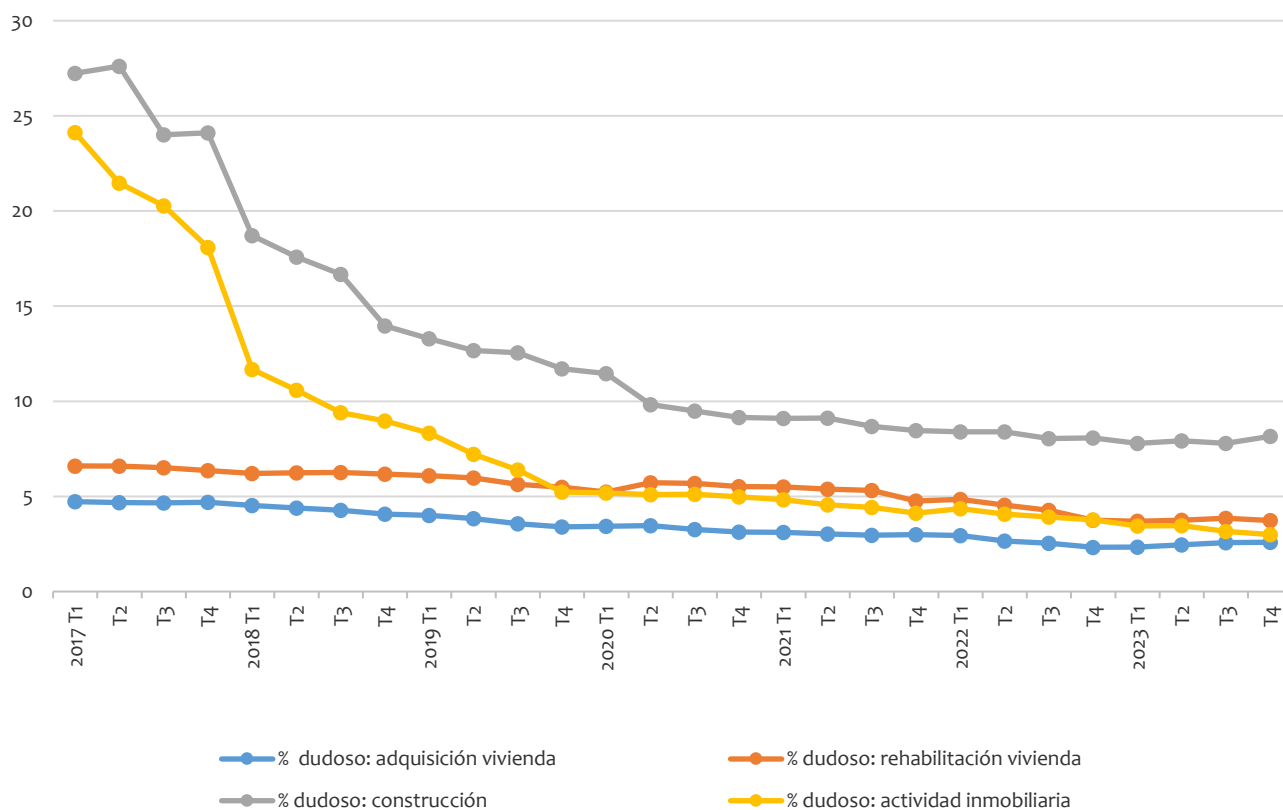
En lo que respecta a la rehabilitación, la morosidad también se ha reducido desde 2017, hasta el 3,73%. Y, por su parte, en el caso de la construcción, aunque a principios de 2008 tenían un porcentaje de morosidad de apenas el 1%, cabe destacar que posteriormente se incrementó hasta alcanzar valores cercanos al 27% a comienzos de 2017, para disminuir progresivamente, a continuación, hasta alcanzar porcentajes de dudosidad del 8,2% en el cuarto trimestre de 2023. En lo que respecta a la promoción inmobiliaria, su dudosidad crediticia, de acuerdo con el último dato de 2023, se sitúa en el 2,99%.

**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	8,04	3,91
T4	2,33	3,75	8,07	3,77
2023 T1	2,34	3,69	7,78	3,44
T2	2,45	3,75	7,92	3,46
T3	2,57	3,85	7,79	3,15
T4	2,58	3,73	8,16	2,99

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 tercer 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 cuarto trimestre de 2023, es de un total de 5.947 ejecuciones hipotecarias, un 78% menos que en 2010 y un 10,5% menos que en el mismo trimestre del año anterior.

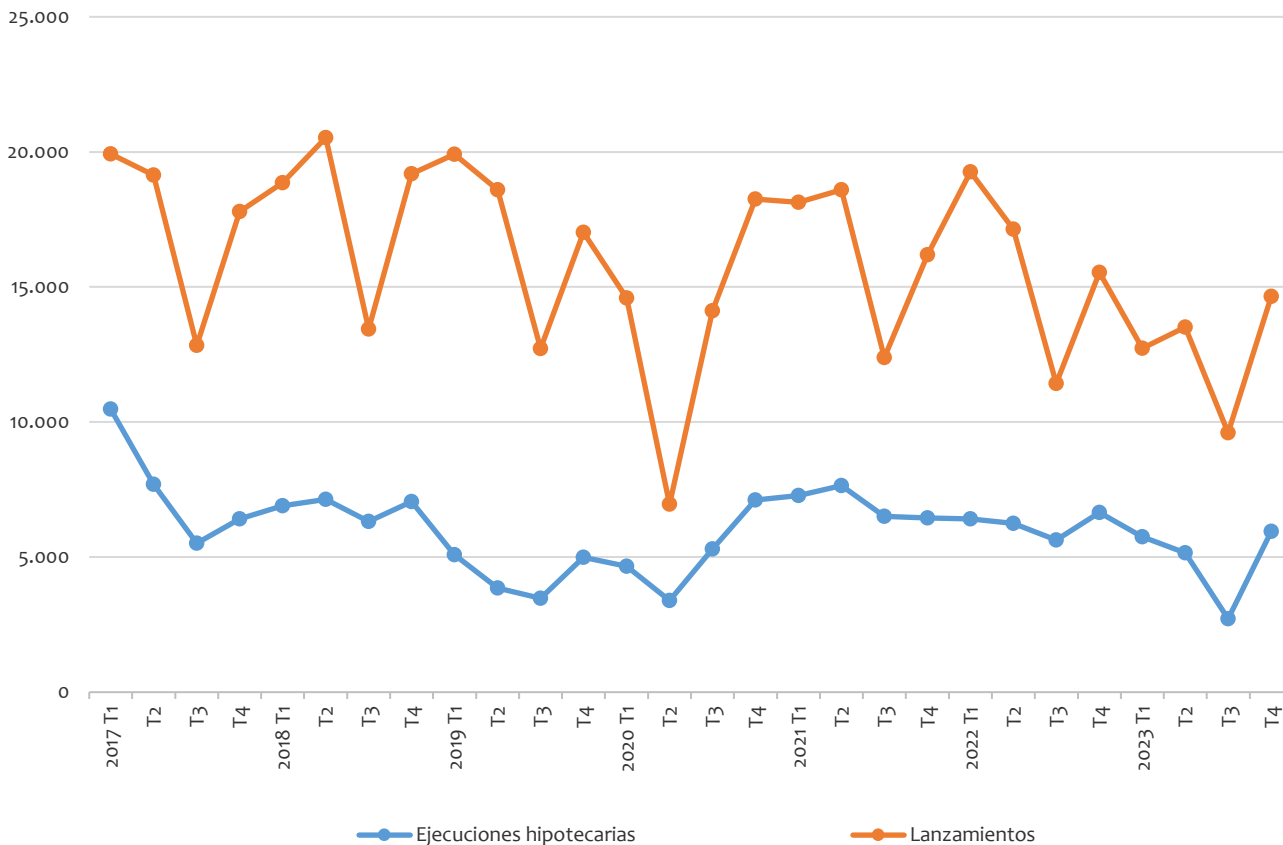
Por su parte, las demandas de lanzamiento presentadas han ido aumentando desde 2008, pasando de los 5.600 realizados ese año, a superar los 19.000 a principios de 2012. No obstante, según el último dato disponible, en el cuarto trimestre de 2023 tuvieron lugar 14.645 nuevas demandas de lanzamiento, lo cual supone, al mismo tiempo, una disminución interanual del -6%.

**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
T4	6.646	3,1	15.536	-4,0
2023 T1	5.753	-10,2	12.736	-33,9
T2	5.161	-17,3	13.516	-21,1
T3	2.716	-51,8	9.605	-15,9
T4	5.947	-10,5	14.645	-5,7

Fuente: Consejo General del Poder Judicial.

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



Fuente: Consejo General del Poder Judicial.

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 cuarto trimestre de 2023. De manera que, de las 5.408 ejecuciones iniciadas sobre el total de fincas, casi dos terceras partes (62,4%), se corresponden con viviendas. El total de las viviendas afectadas es de 3.377 y, de ellas, 2.287 se corresponden con viviendas habituales de personas físicas; habiéndose producido un decremento interanual de estas últimas del 25%, trimestralmente se ha producido un decremento de hasta un 32,9%.

**Tabla 7.3.** Ejecuciones hipotecarias iniciadas. 4T de 2023.

	2021		2022				2023				% variación último trimestre	
	3 T	4 T	1T	2T	3T	4T	1T	2T	3T	4T	trimestral	anual
total fincas	6.507	8.193	7.965	7.115	4.105	6.366	5.168	5.386	3.308	5.408	63,5%	-15,0
Fincas urbanas	6.100	7.784	7.622	6.719	3.917	6.030	4.939	5.100	3.138	5.220	66,3%	-13,4
1. Total viviendas	4.035	5.398	5.212	4.596	2.884	4.159	3.693	3.677	2.306	3.377	46,4%	-18,8
-viviendas de personas físicas	2.834	4.049	4.105	3.857	2.507	3.679	3.130	3.260	2.089	2.806	34,3%	-23,7
-vivienda habitual	2.266	3.231	3.320	3.165	2.022	3.049	2.543	2.697	1.721	2.287	32,9%	-25,0
- otras viviendas	568	818	785	692	485	630	587	563	368	519	41,0%	-17,6
- viv. de personas jurídicas	1.201	1.057	1.107	739	377	480	563	417	217	571	163,1%	19,0
2. Solares	230	169	241	151	100	148	145	126	80	147	83,8%	-0,7
3. Otras urbanas <sup>1</sup>	1.835	2.217	2.169	1.972	933	1.723	1.101	1.297	752	1.696	125,5%	-1,6
Fincas rústicas	407	409	343	396	188	336	229	286	170	188	10,6%	-44,0

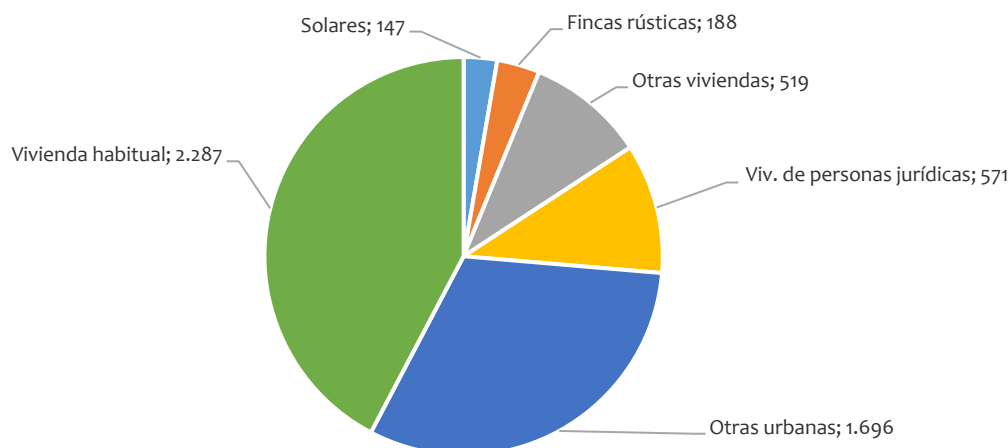
**Notas:**

Los datos del T1 del año 2023 y posteriores son provisionales.

<sup>(1)</sup>Otras urbanas incluye locales, garajes, oficinas, trasteros, naves, edificios destinados a viv., otros edificios y aprovechamientos urbanísticos.

Fuente: INE.

**Gráfico 7.3.** Ejecuciones hipotecarias iniciadas. 4T de 2023.



Fuente: INE.

En la **Tabla y Gráfico 7.4** se recogen, por comunidades autónomas, las viviendas con ejecución hipotecaria iniciada en el cuarto trimestre de 2023, según el estado de la vivienda y su titular. Del total de 3.377 viviendas con ejecución iniciada, el 10,3% se corresponde con vivienda nueva, y el restante 89,7% con vivienda usada. En cuanto a su titular, el 83,1% de viviendas corresponden a personas físicas, y tan sólo el 16,9% a personas jurídicas.

Las comunidades con mayor número de ejecuciones hipotecarias de vivienda iniciadas son, Andalucía (806), Cataluña (669), Comunidad Valenciana (659) y Madrid (284); y las de menor número, en cambio, han sido Principado de Asturias (30), Cantabria y La Rioja (25), Navarra (20), Ceuta y Melilla (1).

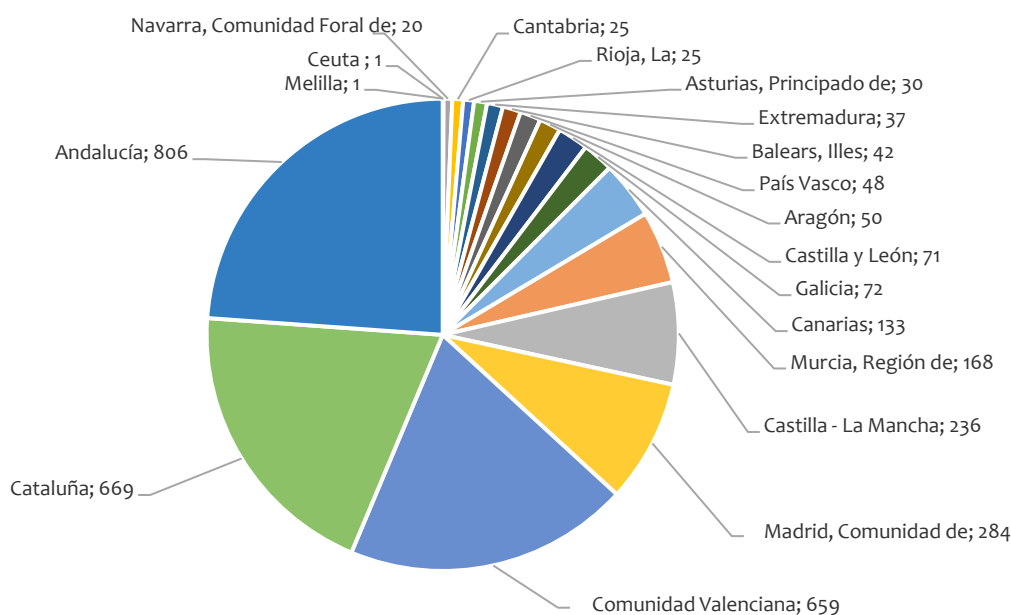
**Tabla 7.4.** Viviendas con ejecución hipotecaria iniciada, según estado y titular. 4T de 2023\*.

	Viviendas	Por estado		Por titular	
		Nueva	Usada	Física	Jurídica
<b>TOTAL</b>	<b>3.377</b>	<b>347</b>	<b>3.030</b>	<b>2.806</b>	<b>571</b>
Andalucía	806	92	714	685	121
Aragón	50	2	48	37	13
Asturias, Principado de	30	2	28	30	0
Balears, Illes	42	0	42	32	10
Canarias	133	7	126	119	14
Cantabria	25	2	23	24	1
Castilla - La Mancha	236	55	181	193	43
Castilla y León	71	6	65	54	17
Cataluña	669	51	618	495	174
Comunidad Valenciana	659	98	561	545	114
Extremadura	37	1	36	34	3
Galicia	72	8	64	61	11
Madrid, Comunidad de	284	9	275	259	25
Murcia, Región de	168	14	154	151	17
Navarra, Comunidad Foral de	20	0	20	20	0
País Vasco	48	0	48	45	3
Rioja, La	25	0	25	20	5
Ceuta	1	0	1	1	0
Melilla	1	0	1	1	0

Nota: Los datos del T1 del año 2023 y posteriores son provisionales.

Fuente: INE.

**Gráfico 7.4.** Viviendas con ejecución hipotecaria iniciada. 4T de 2023.



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 48 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 cuarto trimestre de 2023. En ellos se observa que el valor del PIB se ha situado en 375.161 millones de euros en dicho trimestre, presentando un cierto aumento con respecto al trimestre anterior, así como un aumento interanual del 7,2%.

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, hasta valores cercanos al 10% en el último periodo recogido en la **Tabla 8.1**. De manera que, en el cuarto trimestre de 2023 fue de 39.732 millones de euros, situándose su participación sobre el total del PIB en el 10,6%.

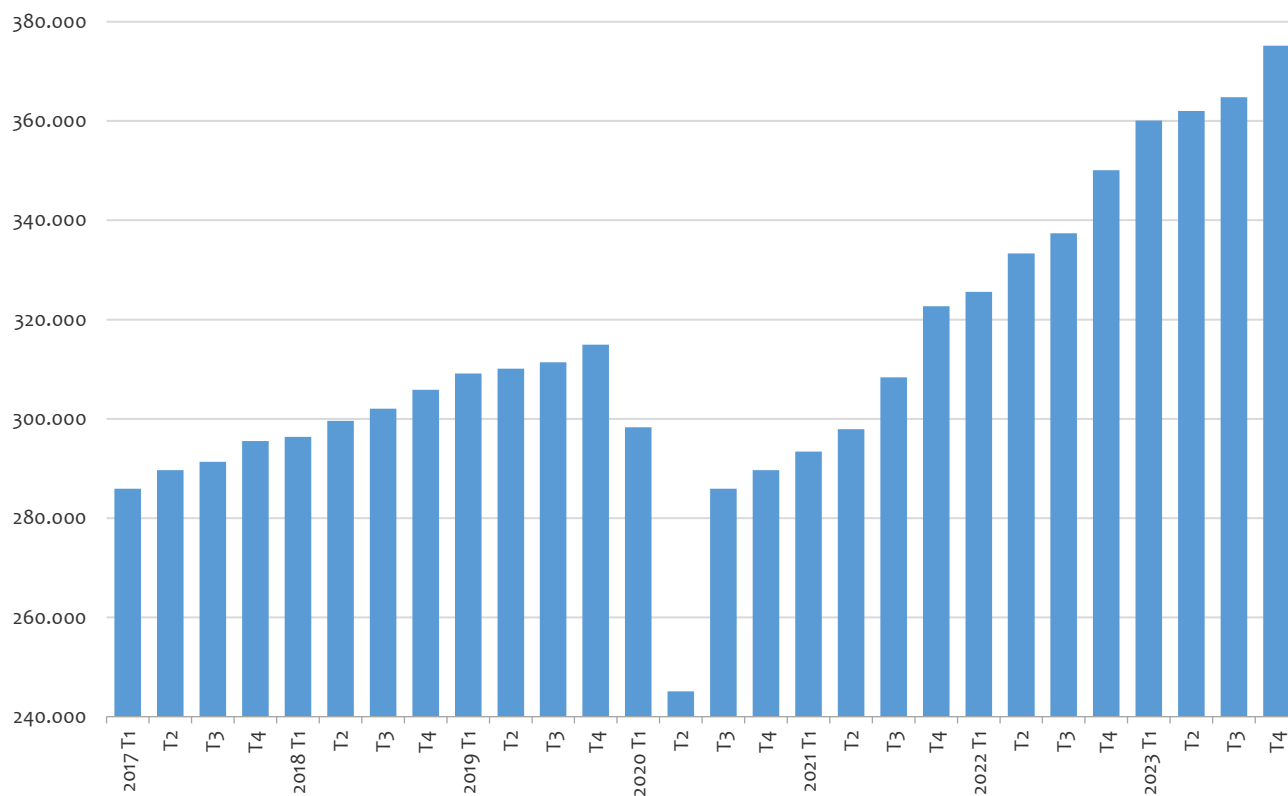
En el **Gráfico 8.1.c**, en el que se representa la variación anual del PIB y de la FBCF, se puede observar que, en el cuarto trimestre de 2023, la FBCF de la construcción ha experimentado un incremento interanual del 6,7%. La FBCF de vivienda también ha aumentado, habiendo sido su variación interanual del 9,4%.

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

	Datos Base					Variación anual					Participación en PIB		
	PIB	FBCF	FBCF	FBCF	FBCF	PIB	FBCF	FBCF	FBCF	FBCF	FBCF	FBCF	FBCF
			Constr.	Viv.	Otros			Constr.	Viv.	Otros			
2017 T1	285.932	52.522	24.973	13.079	11.894	3,9	5,9	6,0	11,7	0,4	8,7	4,6	4,2
T2	289.674	53.370	25.706	13.804	11.902	4,6	8,0	8,8	16,5	1,1	8,9	4,8	4,1
T3	291.342	55.226	26.714	14.490	12.224	3,9	11,0	11,7	18,5	4,6	9,2	5,0	4,2
T4	295.544	55.814	27.074	14.842	12.232	4,8	8,8	9,5	15,7	2,7	9,2	5,0	4,1
2018 T1	296.377	55.839	27.691	15.455	12.236	3,7	6,3	10,9	18,2	2,9	9,3	5,2	4,1
T2	299.596	58.759	28.741	15.936	12.805	3,4	10,1	11,8	15,4	7,6	9,6	5,3	4,3
T3	302.068	59.183	29.495	16.582	12.913	3,7	7,2	10,4	14,4	5,6	9,8	5,5	4,3
T4	305.818	60.215	31.062	17.026	14.036	3,5	7,9	14,7	14,7	14,7	10,2	5,6	4,6
2019 T1	309.124	62.418	32.306	17.551	14.755	4,3	11,8	16,7	13,6	20,6	10,5	5,7	4,8
T2	310.078	61.972	32.174	17.707	14.467	3,5	5,5	11,9	11,1	13,0	10,4	5,7	4,7
T3	311.392	62.803	32.266	18.077	14.189	3,1	6,1	9,4	9,0	9,9	10,4	5,8	4,6
T4	314.919	62.309	32.524	18.377	14.147	3,0	3,5	4,7	7,9	0,8	10,3	5,8	4,5
2020 T1	298.322	60.957	32.033	17.782	14.251	-3,5	-2,3	-0,8	1,3	-3,4	10,7	6,0	4,8
T2	245.108	49.019	25.705	14.282	11.423	-21,0	-20,9	-20,1	-19,3	-21,0	10,5	5,8	4,7
T3	285.947	59.312	30.223	17.074	13.149	-8,2	-5,6	-6,3	-5,5	-7,3	10,6	6,0	4,6
T4	289.633	59.244	29.921	16.779	13.142	-8,0	-4,9	-8,0	-8,7	-7,1	10,3	5,8	4,5
2021 T1	293.369	59.186	29.864	17.221	12.643	-1,7	-2,9	-6,8	-3,2	-11,3	10,2	5,9	4,3
T2	297.904	59.571	30.176	17.286	12.890	21,5	21,5	17,4	21,0	12,8	10,1	5,8	4,3
T3	308.358	62.722	32.440	17.843	14.597	7,8	5,7	7,3	4,5	11,0	10,5	5,8	4,7
T4	322.659	64.230	33.764	18.310	15.454	11,4	8,4	12,8	9,1	17,6	10,5	5,7	4,8
2022 T1	325.592	65.312	33.098	18.525	14.573	11,0	10,4	10,8	7,6	15,3	10,2	5,7	4,5
T2	333.308	65.989	34.669	19.392	15.277	11,9	10,8	14,9	12,2	18,5	10,4	5,8	4,6
T3	337.389	70.112	36.913	19.609	17.304	9,4	11,8	13,8	9,9	18,5	10,9	5,8	5,1
T4	350.088	68.897	37.229	19.712	17.517	8,5	7,3	10,3	7,7	13,3	10,6	5,6	5,0
2023 T1	360.083	68.060	36.645	19.754	16.891	10,6	4,2	10,7	6,6	15,9	10,2	5,5	4,7
T2	362.010	69.326	37.639	20.654	16.985	8,6	5,1	8,6	6,5	11,2	10,4	5,7	4,7
T3	364.816	71.153	38.446	20.674	17.772	8,1	1,5	4,2	5,4	2,7	10,5	5,7	4,9
T4	375.161	72.871	39.732	21.564	18.168	7,2	5,8	6,7	9,4	3,7	10,6	5,7	4,8

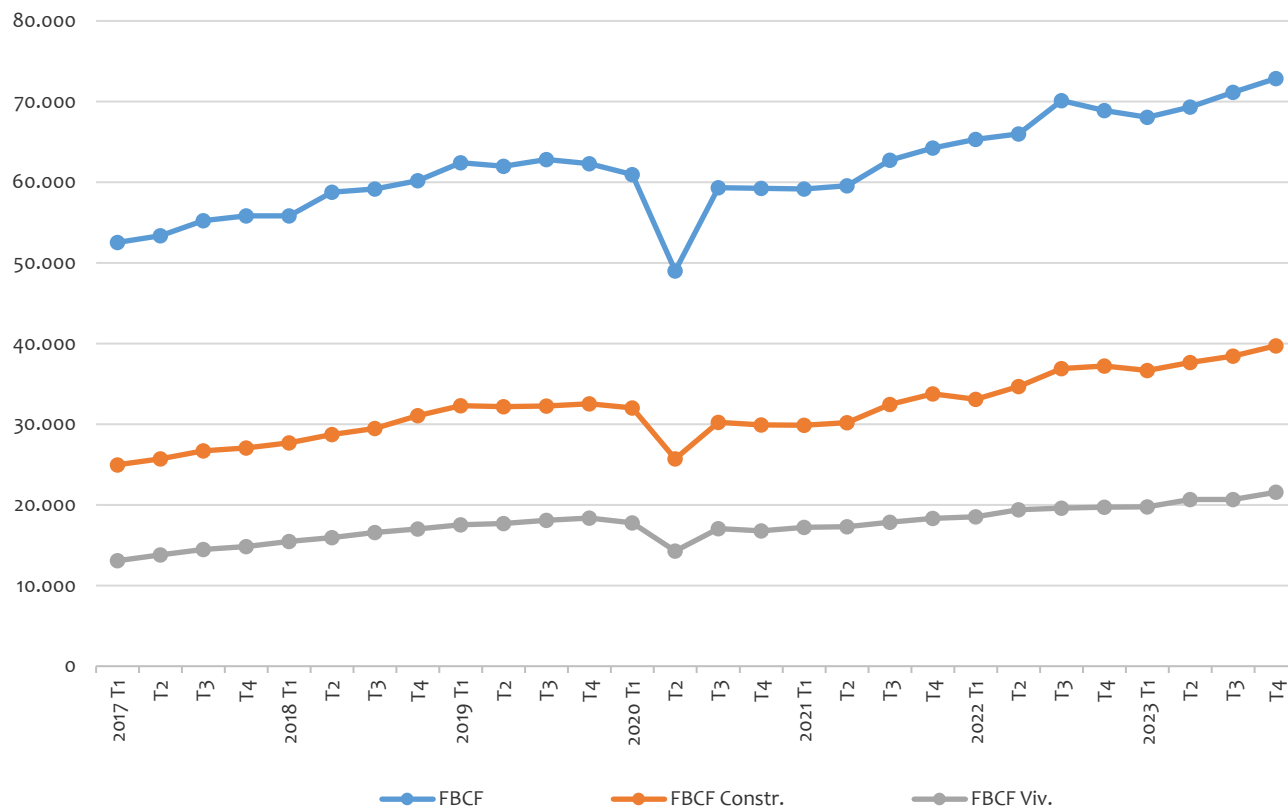
Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

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

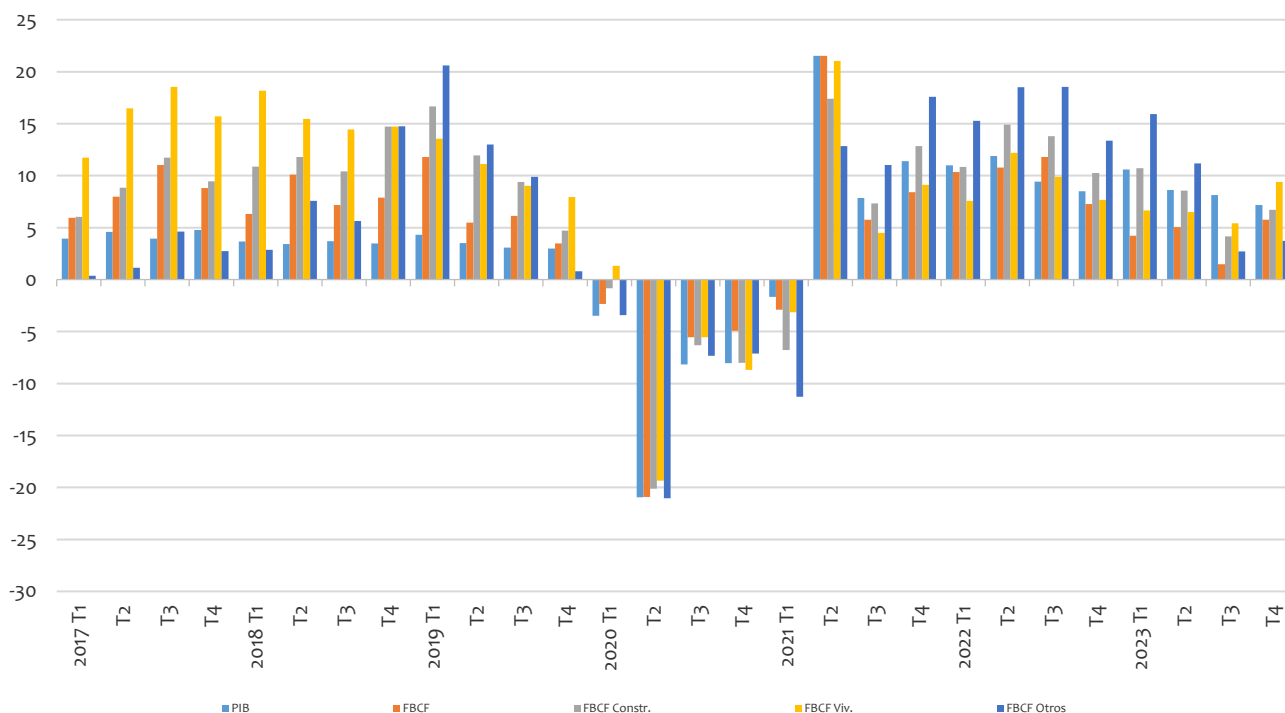


Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

**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.

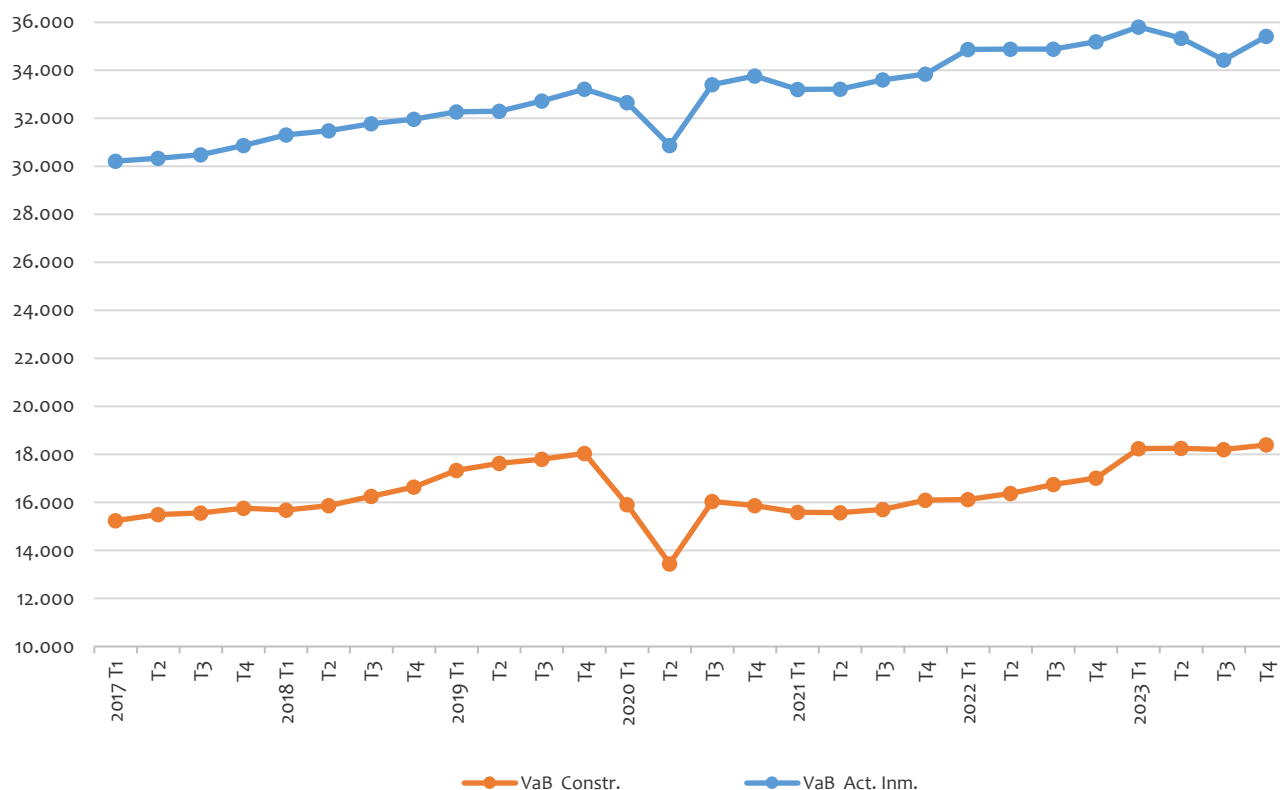
**Tabla 8.2. Valor Añadido Bruto (Millones de euros y tasas a precios corrientes).**

	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	285.932	15.245	30.219	3,94	3,91	1,85	5,3	10,6
T2	289.674	15.497	30.335	4,59	5,26	1,93	5,3	10,5
T3	291.342	15.560	30.490	3,94	3,89	1,52	5,3	10,5
T4	295.544	15.759	30.872	4,78	5,12	3,53	5,3	10,4
2018 T1	296.377	15.689	31.310	3,65	2,91	3,61	5,3	10,6
T2	299.596	15.869	31.490	3,43	2,40	3,81	5,3	10,5
T3	302.068	16.263	31.774	3,68	4,52	4,21	5,4	10,5
T4	305.818	16.638	31.962	3,48	5,58	3,53	5,4	10,5
2019 T1	309.124	17.334	32.267	4,30	10,49	3,06	5,6	10,4
T2	310.078	17.637	32.293	3,50	11,14	2,55	5,7	10,4
T3	311.392	17.803	32.721	3,09	9,47	2,98	5,7	10,5
T4	314.919	18.047	33.222	2,98	8,47	3,94	5,7	10,5
2020 T1	298.322	15.912	32.659	-3,49	-8,20	1,21	5,3	10,9
T2	245.108	13.450	30.878	-20,95	-23,74	-4,38	5,5	12,6
T3	285.947	16.039	33.408	-8,17	-9,91	2,10	5,6	11,7
T4	289.633	15.869	33.770	-8,03	-12,07	1,65	5,5	11,7
2021 T1	293.369	15.595	33.211	-1,66	-1,99	1,69	5,3	11,3
T2	297.904	15.574	33.223	21,54	15,79	7,59	5,2	11,2
T3	308.358	15.715	33.611	7,84	-2,02	0,61	5,1	10,9
T4	322.659	16.094	33.851	11,40	1,42	0,24	5,0	10,5
2022 T1	325.592	16.128	34.866	10,98	3,42	4,98	5,0	10,7
T2	333.308	16.371	34.886	11,88	5,12	5,01	4,9	10,5
T3	337.389	16.752	34.887	9,41	6,60	3,80	5,0	10,3
T4	350.088	17.017	35.196	8,50	5,74	3,97	4,9	10,1
2023 T1	360.083	18.240	35.810	10,59	13,10	2,71	5,1	9,9
T2	362.010	18.264	35.338	8,61	11,56	1,30	5,0	9,8
T3	364.816	18.206	34.436	8,13	8,68	-1,29	5,0	9,4
T4	375.161	18.399	35.425	7,16	8,12	0,65	4,9	9,4

Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

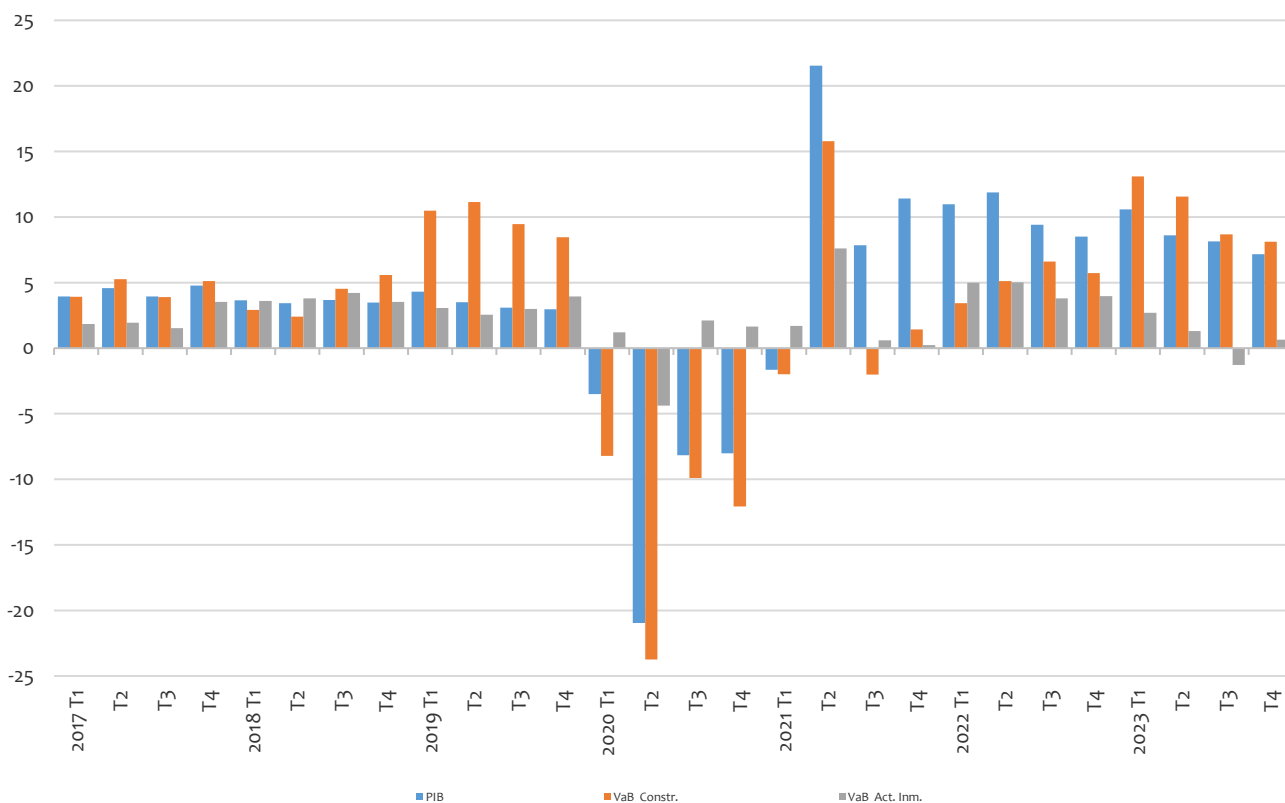


**Gráfico 8.2.a.** Valor Añadido Bruto de la construcción y actividades inmobiliarias. Millones de euros.



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 cuarto trimestre de 2023, presenta una cifra algo superior a la de hace un año (+3,6%).

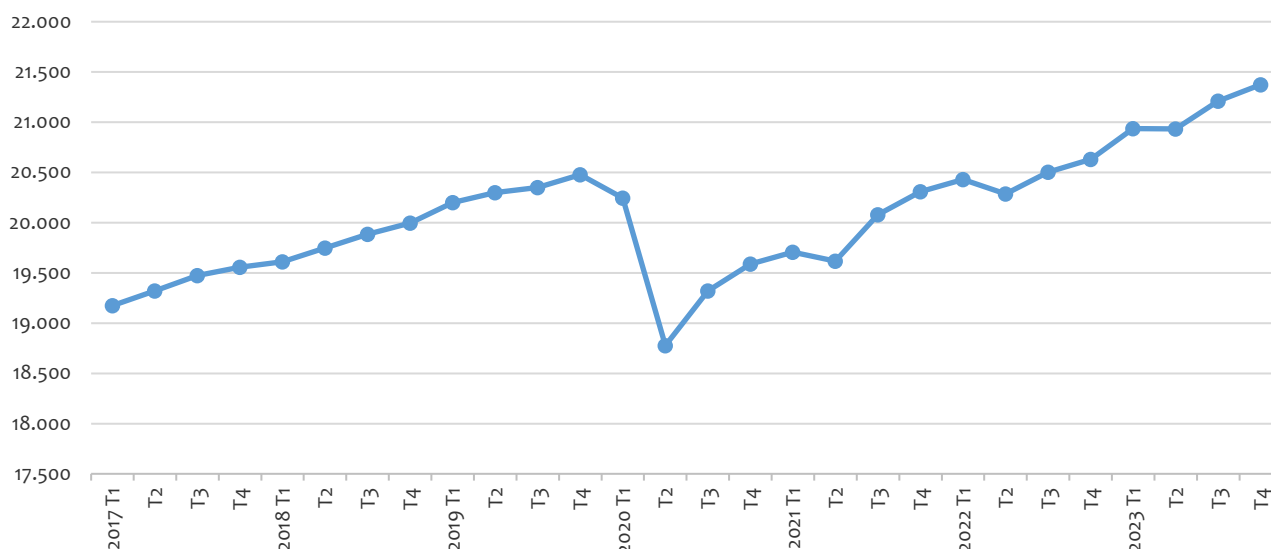
Del total de empleos, un 6,7% se corresponde con la construcción y un 1,2% con otras actividades inmobiliarias. En lo que respecta a la construcción, dicha proporción se ha venido incrementando, desde el 5,8% que representaba a comienzos de 2017, tal y como muestra la secuencia temporal de la tabla estadística. No obstante, no podemos perder de vista que, en 2007, la participación de la construcción en el empleo total era del doble de la actual (13%), mientras que la de la actividad inmobiliaria se mantuvo más estable a lo largo del tiempo, 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	19.174,9	1.108,0	198,8	2,3	4,0	4,6	5,8	1,0
T2	19.322,1	1.128,2	200,2	2,6	4,6	6,2	5,8	1,0
T3	19.474,9	1.140,4	202,2	2,8	3,9	4,0	5,9	1,0
T4	19.556,5	1.151,0	205,2	2,8	4,6	3,8	5,9	1,0
2018 T1	19.609,4	1.161,6	208,4	2,3	4,8	4,8	5,9	1,1
T2	19.746,7	1.196,9	217,7	2,2	6,1	8,7	6,1	1,1
T3	19.885,2	1.216,5	225,0	2,1	6,7	11,3	6,1	1,1
T4	19.995,1	1.261,4	227,3	2,2	9,6	10,8	6,3	1,1
2019 T1	20.201,4	1.325,6	233,0	3,0	14,1	11,8	6,6	1,2
T2	20.298,6	1.311,2	230,7	2,8	9,5	6,0	6,5	1,1
T3	20.349,7	1.305,3	226,1	2,3	7,3	0,5	6,4	1,1
T4	20.478,7	1.311,5	222,2	2,4	4,0	-2,2	6,4	1,1
2020 T1	20.243,8	1.272,4	220,6	0,2	-4,0	-5,3	6,3	1,1
T2	18.777,1	1.191,4	224,9	-7,5	-9,1	-2,5	6,3	1,2
T3	19.320,9	1.261,7	236,5	-5,1	-3,3	4,6	6,5	1,2
T4	19.588,6	1.287,3	237,6	-4,3	-1,8	6,9	6,6	1,2
2021 T1	19.705,8	1.301,1	233,7	-2,7	2,3	5,9	6,6	1,2
T2	19.618,2	1.330,1	218,3	4,5	11,6	-2,9	6,8	1,1
T3	20.078,7	1.301,5	226,6	3,9	3,2	-4,2	6,5	1,1
T4	20.307,3	1.292,5	231,8	3,7	0,4	-2,4	6,4	1,1
2022 T1	20.428,4	1.356,8	231,0	3,7	4,3	-1,2	6,6	1,1
T2	20.286,4	1.344,2	229,5	3,4	1,1	5,1	6,6	1,1
T3	20.501,8	1.344,2	241,3	2,1	3,3	6,5	6,6	1,2
T4	20.629,8	1.330,4	257,0	1,6	2,9	10,9	6,4	1,2
2023 T1	20.935,5	1.367,3	245,4	2,5	0,8	6,2	6,5	1,2
T2	20.933,9	1.388,7	250,7	3,2	3,3	9,2	6,6	1,2
T3	21.211,7	1.402,2	254,5	3,5	4,3	5,5	6,6	1,2
T4	21.374,1	1.440,6	255,8	3,6	8,3	-0,5	6,7	1,2

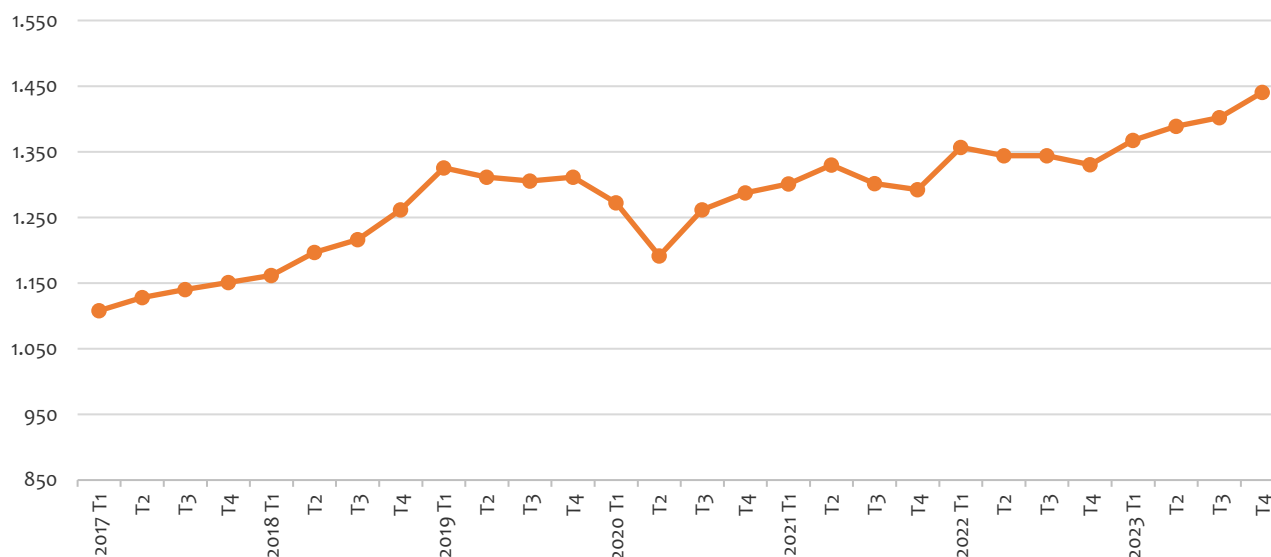
Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

En el **Gráfico 8.3.a**, referido al empleo total, se puede observar cómo, desde la brusca bajada experimentada como consecuencia de la pandemia, a comienzos de 2020, las cifras absolutas de empleo se han ido recuperando de manera progresiva, situándose, según los últimos datos correspondientes al cuarto trimestre de 2023, en 21,3 millones de empleos, encontrándose dicha cifra por encima de los 20,3 millones de empleos registrados en el tercer 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.

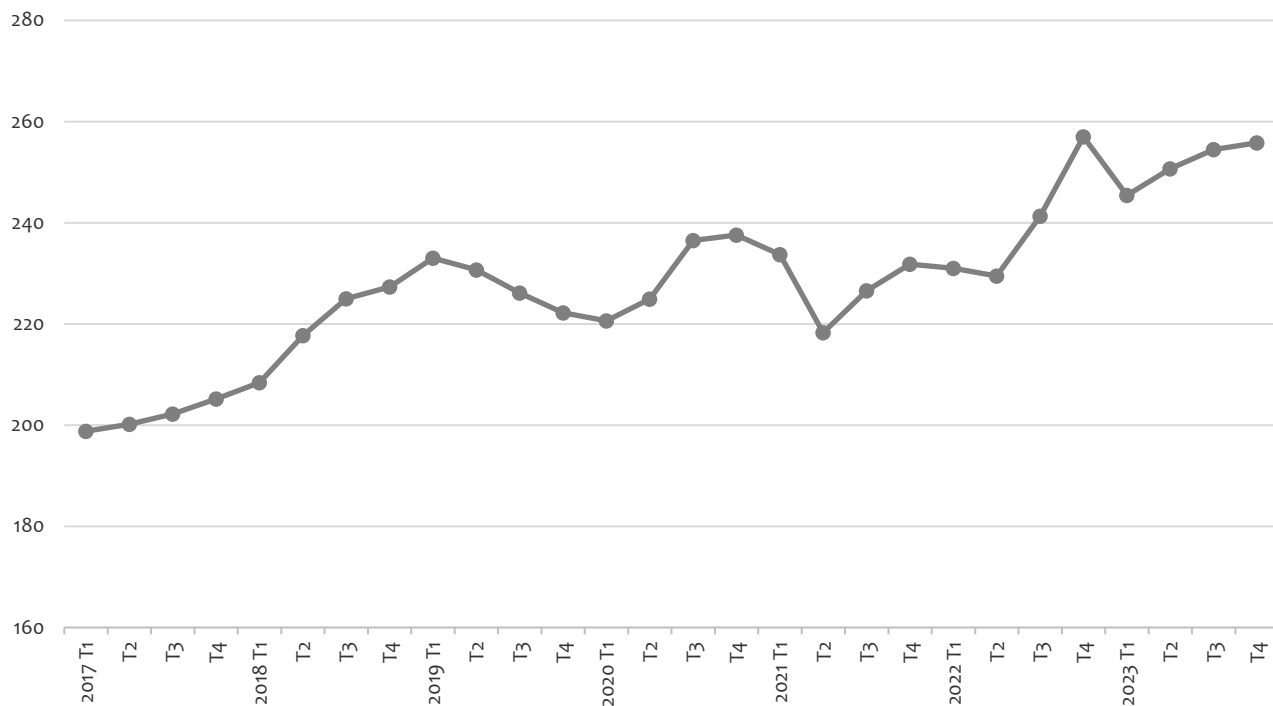
En el caso concreto de la construcción, en el **Gráfico 8.3.b** se observa, también, una recuperación continua de su actividad entre 2017 y 2019, estabilizándose a partir de ese momento, aunque con una ralentización, durante el 2020, como consecuencia de la pandemia. Sin embargo, a partir del tercer trimestre de 2020, se observa una rápida recuperación progresiva del mercado laboral, ascendiendo la cifra del empleo en la construcción a 1,44 millones en el tercer cuarto de 2023.

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

Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

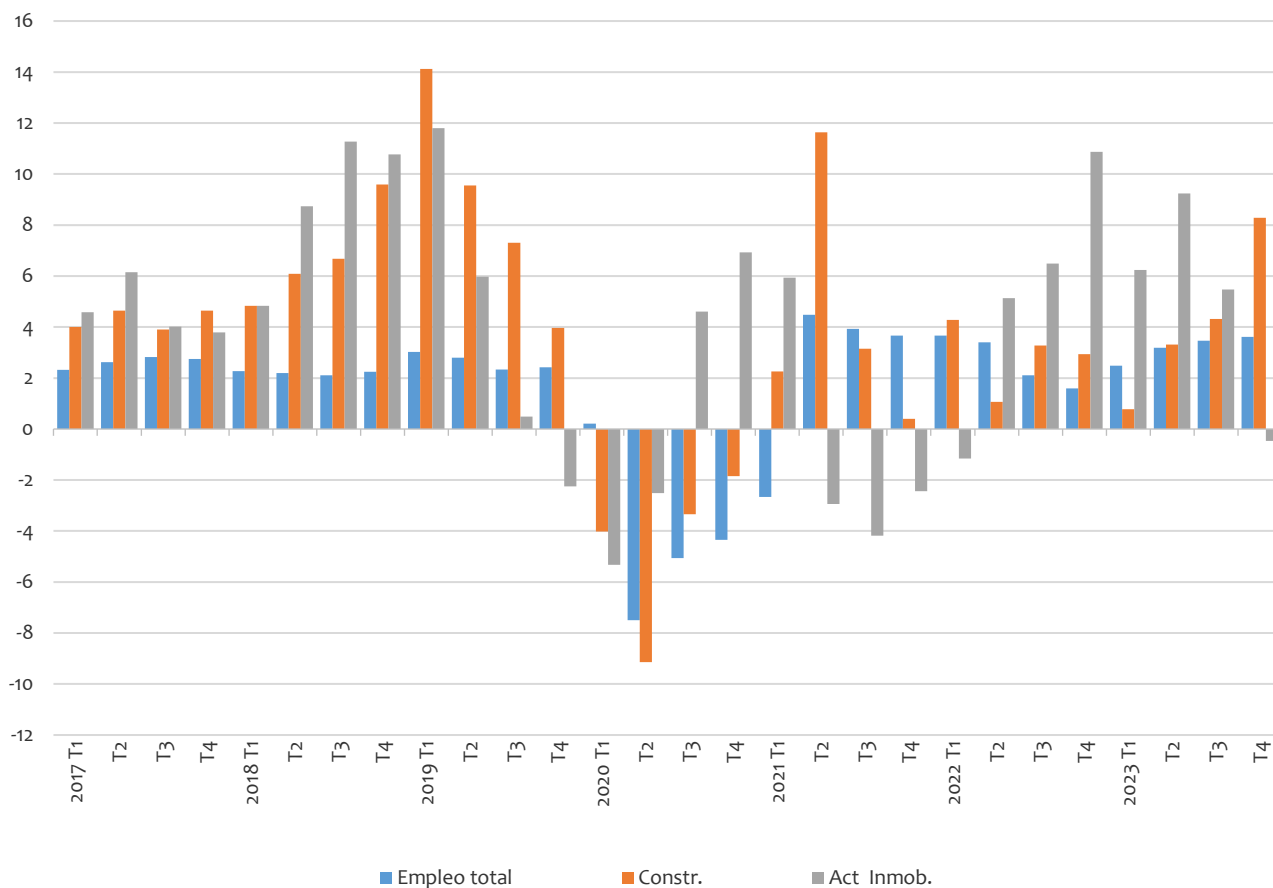
En el caso del empleo de las actividades inmobiliarias, que muestra el **Gráfico 8.3.c**, se observa que su línea de evolución temporal es más irregular que la anterior: hay una recuperación continua desde 2017 hasta el segundo trimestre de 2019, cuando se alcanzaron los 230,7 empleos en este sector. Sin embargo, a continuación, se inicia un progresivo descenso hasta el segundo trimestre de 2020, en el que fueron 224,9 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 trimestre de 2020, las cifras de empleo se incrementan notablemente, hasta alcanzar los 255.800 empleos en el cuarto trimestre del año 2023, la mayor cifra del periodo analizado.

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

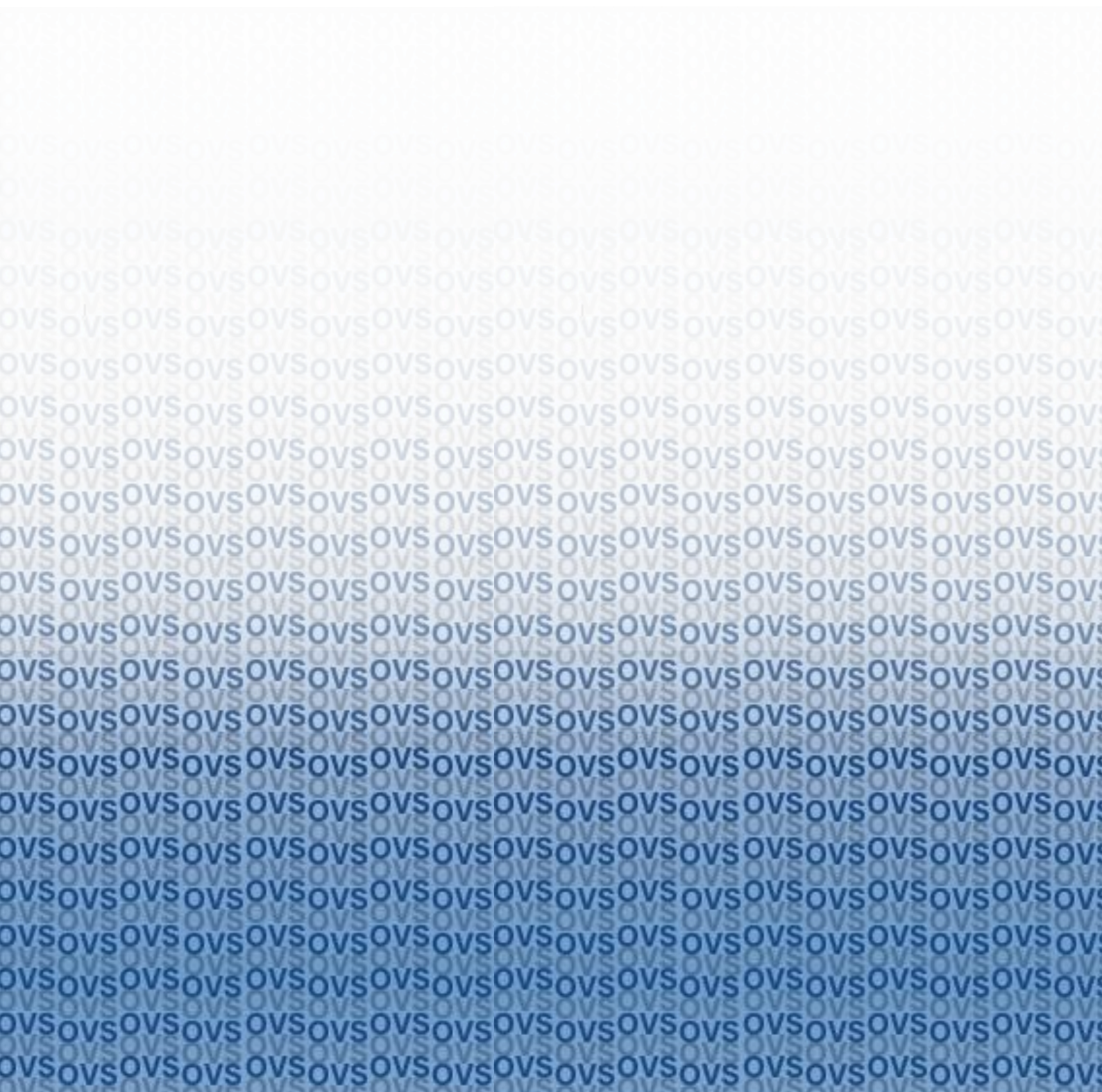


Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

**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 VIVIENDA Y AGENDA URBANA

SECRETARÍA GENERAL DE AGENDA URBANA, VIVIENDA Y ARQUITECTURA

SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA