

OBSERVATORIO DE VIVIENDA Y SUELO

Boletín núm. 50
Segundo trimestre 2024



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 n.º 50, segundo trimestre 2024
Autor: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana; DG de Vivienda y Suelo
Año de edición: 2024

Características edición digital:

1ª edición electrónica: octubre 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..... | 50 |
| 8. SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN | 55 |

o. PRESENTACIÓN.

La situación actual del mercado de vivienda y suelo

En términos generales, en el primer trimestre de 2024 se sigue observando una notable actividad inmobiliaria: el total de transacciones de vivienda escrituradas se ha situado en 189.543, 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 ha aumentado en un 9,7% respecto al mismo periodo del año anterior, manteniendo una elevada actividad y alcanzando los 5.858,8 millones de euros. Por su parte, el importe de ejecución de obra nueva ha crecido hasta situarse en los 4.433,3 millones de euros en el segundo trimestre del año. En cuanto a la rehabilitación residencial, es de destacar la recuperación y crecimiento de su actividad a lo largo de los últimos tres años. En este contexto, el presupuesto destinado a obras de ampliación y reforma, en el segundo trimestre de 2024 se ha situado en 626 millones de euros, lo que supone un crecimiento del 31,8% con respecto al mismo trimestre del año anterior, y representa un 14,7% del total de la edificación. Esta evolución favorable de la actividad coincide con el despliegue de los fondos del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR).

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. En el segundo trimestre de 2024 el precio medio de la vivienda libre ha experimentado un incremento interanual del 5,7%, situándose en 1.896 €/m². Por su parte, el precio medio del suelo urbano objeto de transacción, se ha situado en los 166,6 €/m².

En lo que respecta a la compra de vivienda por extranjeros, ésta supone en torno a un 14,8% del total. Por nacionalidades, destacan una vez más los compradores de Reino Unido, Alemania y Marruecos, que representan, respectivamente, el 8,4%, el 7% y el 6,1%, sobre el total de los extranjeros compradores.

En los últimos años se ha observado una progresiva caída de la rentabilidad del alquiler, desde el máximo registrado a comienzos de 2018, cuando se situó en el 4,13%, hasta el último dato proporcionado por el Banco de España, que la sitúa en el 3,35%.

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 7,1 años. En cuanto al esfuerzo anual, que ha tenido una mayor estabilidad, en el segundo trimestre del año 2024 ha registrado un decremento interanual de un 4,8%.

Los préstamos hipotecarios para adquisición de vivienda, por su parte, han experimentado una notoria reducción interanual en el segundo trimestre de 2024, hasta alcanzar las 93.225 hipotecas, lo que supone un decremento del 0,5%, con una media de 142.250 euros hipotecados por vivienda. El importe total del valor prestado se ha situado, por su parte, en los 13.261,3 millones de euros, lo que representa un aumento interanual del 0,35%.

En relación con el crédito dudoso a la construcción, en el segundo trimestre de 2024 se ha situado en el 8,38% y el de la actividad inmobiliaria en el 2,77%, según los últimos datos del Banco de España. En ambos casos, suponen datos que se encuentran muy por debajo de los registrados en 2018, cuando la dudosa alcanzó cotas del rango del 18%. Los porcentajes de crédito dudoso para la adquisición de vivienda y para la rehabilitación, también han ido reduciéndose, hasta situarse en el 2,5% y el 3,5%, respectivamente.

Estructura y contenidos del boletín

Este boletín estadístico del Observatorio de Vivienda y Suelo, correspondiente al segundo trimestre de 2024, recoge los principales datos publicados hasta el 17 de octubre 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

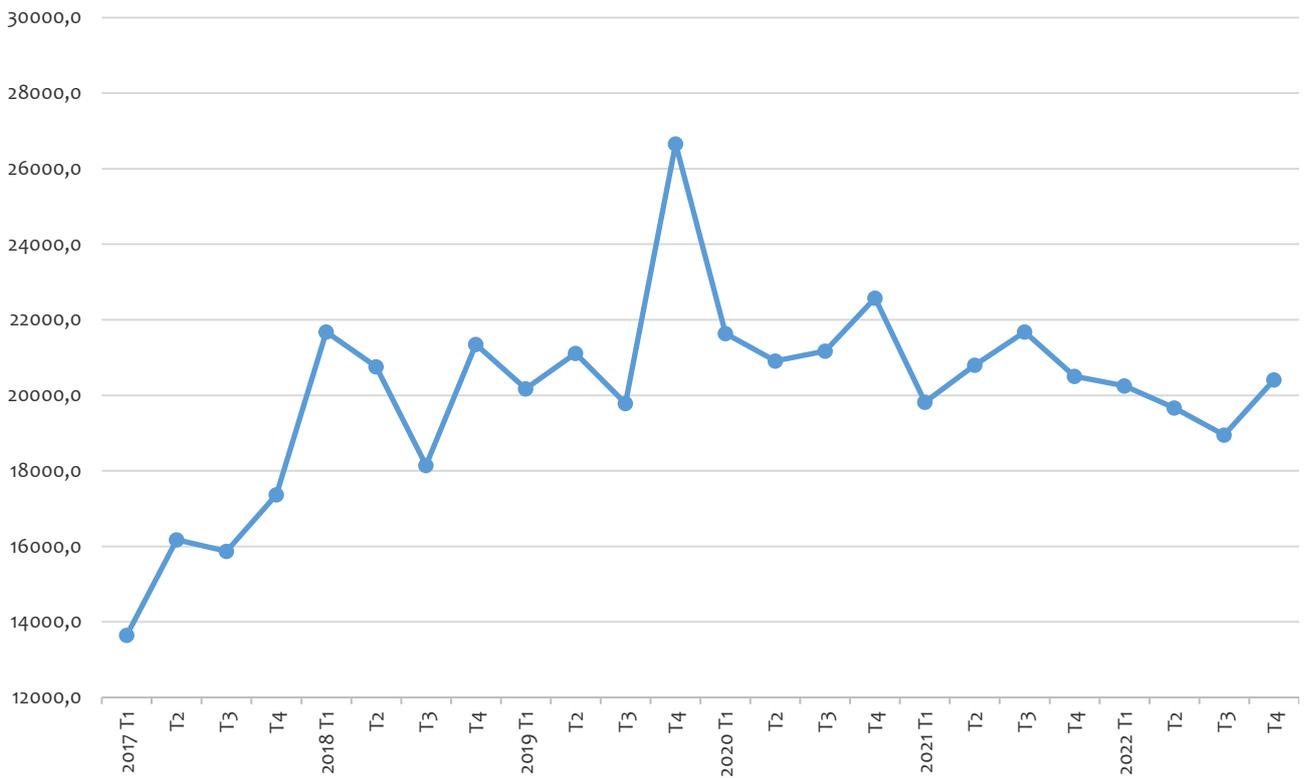
En la **Tabla y Gráfico 1.1** se presenta la evolución del número de viviendas autorizadas en las licencias municipales de obra. En el cuarto trimestre de 2022 se concedieron licencias para un total de 20.411 viviendas de nueva planta y 2.568 para rehabilitaciones de vivienda. No obstante, pese a que 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 posteriores.

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 | 13646,0 | 2722,0 | 1.745 | 19,9 | 12,8 | 24,7 |
| T2 | 16179,0 | 2362,0 | 1.890 | 14,6 | 11,7 | 5,3 |
| T3 | 15868,0 | 1942,0 | 1.755 | 12,2 | 11,1 | 27,8 |
| T4 | 17370,0 | 2475,0 | 1.815 | 14,2 | 10,4 | -6,0 |
| 2018 T1 | 21680,0 | 2916,0 | 2.054 | 13,5 | 9,5 | 58,9 |
| T2 | 20756,0 | 2921,0 | 1.850 | 14,1 | 8,9 | 28,3 |
| T3 | 18142,0 | 2085,0 | 1.467 | 11,5 | 8,1 | 14,3 |
| T4 | 21348,0 | 2695,0 | 1.832 | 12,6 | 8,6 | 22,9 |
| 2019 T1 | 20178,0 | 2472,0 | 1.532 | 12,3 | 7,6 | -6,9 |
| T2 | 21114,0 | 2656,0 | 1.509 | 12,6 | 7,1 | 1,7 |
| T3 | 19786,0 | 2427,0 | 1.470 | 12,3 | 7,4 | 9,1 |
| T4 | 26661,0 | 2391,0 | 1.800 | 9,0 | 6,8 | 24,9 |
| 2020 T1 | 21633,0 | 3052,0 | 1.336 | 14,1 | 6,2 | 7,2 |
| T2 | 20908,0 | 2684,0 | 2.085 | 12,8 | 10,0 | -1,0 |
| T3 | 21172,0 | 2091,0 | 1.338 | 9,9 | 6,3 | 7,0 |
| T4 | 22576,0 | 1859,0 | 1.331 | 8,2 | 5,9 | -15,3 |
| 2021 T1 | 19817,0 | 1876,0 | 1.302 | 9,5 | 6,6 | -8,4 |
| T2 | 20803,0 | 2060,0 | 2.249 | 9,9 | 10,8 | -0,5 |
| T3 | 21679,0 | 2101,0 | 1.409 | 9,7 | 6,5 | 2,4 |
| T4 | 20505,0 | 2180,0 | 2.308 | 10,6 | 11,3 | -9,2 |
| 2022 T1 | 20254,0 | 2414,0 | 1.903 | 11,9 | 9,4 | 2,2 |
| T2 | 19665,0 | 2237,0 | 2.614 | 11,4 | 13,3 | -5,5 |
| T3 | 18949,0 | 2475,0 | 2.358 | 13,1 | 12,4 | -12,6 |
| T4 | 20411,0 | 2568,0 | 1.906 | 12,6 | 9,3 | -0,5 |

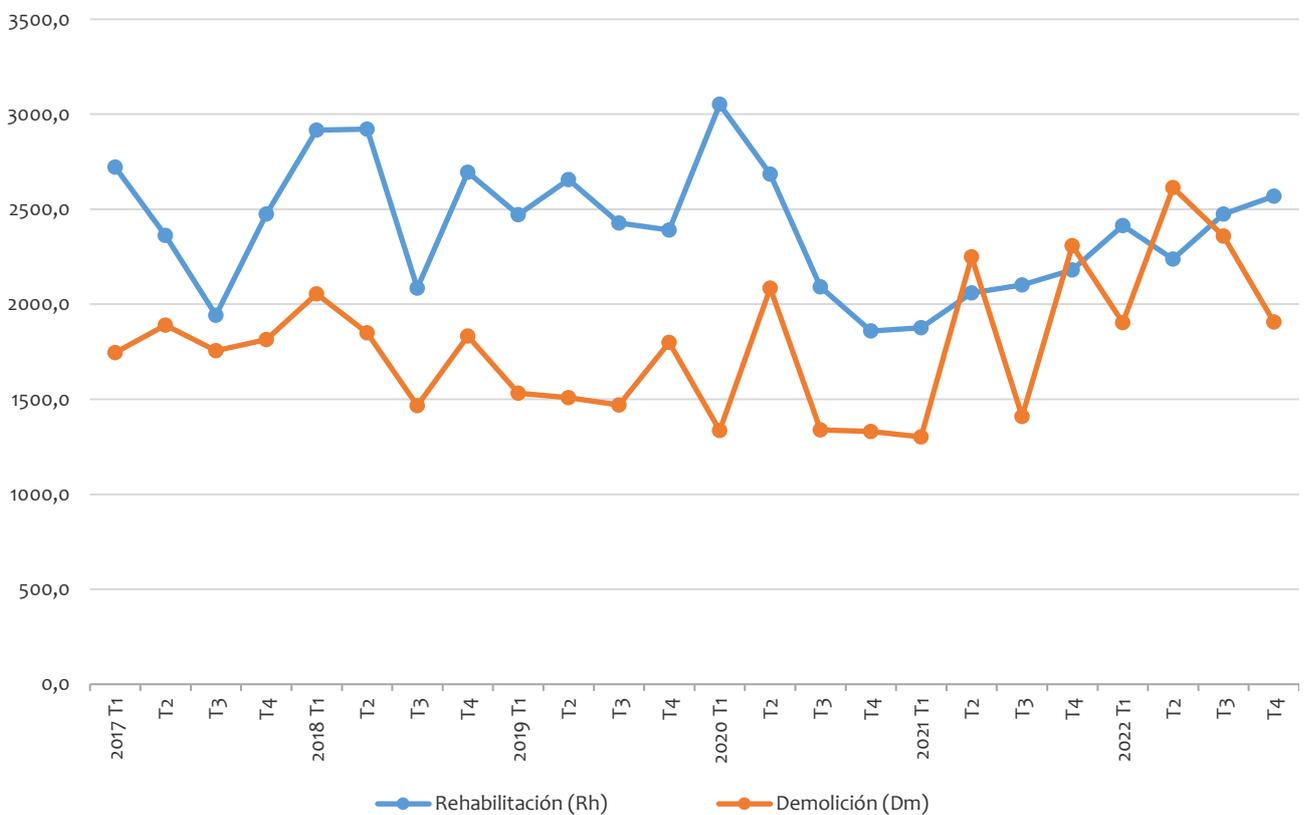
Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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 |
| 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 | 3.214 | 2.152 | 29.169 | 22.308 | -0,8 | 6,5 |
| T2 | 24.119 | 20.806 | 3.053 | 2.123 | 27.172 | 22.929 | 15,1 | 5,0 |
| T3 | 23.796 | 19.609 | 1.928 | 1.518 | 25.724 | 21.127 | 0,9 | -2,3 |
| T4 | 24.170 | 19.902 | 4.109 | 3.054 | 28.279 | 22.956 | -8,1 | -5,8 |
| 2024 T1 | 27.935 | 20.236 | 3.126 | 2.392 | 31.061 | 22.628 | 7,6 | 0,4 |
| T2 | 29.224 | 21.597 | 5.020 | 2.159 | 34.244 | 23.756 | 21,2 | 3,8 |

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

El número de viviendas libres terminadas en el segundo trimestre de 2024 ha sido de 21.597, un 3,8% más que el año anterior.

Asimismo, los datos estadísticos de vivienda libre muestran que en el segundo trimestre de 2024 se han iniciado 29.224 viviendas, representando éstas un 21,2% más en relación con el mismo trimestre del año anterior.

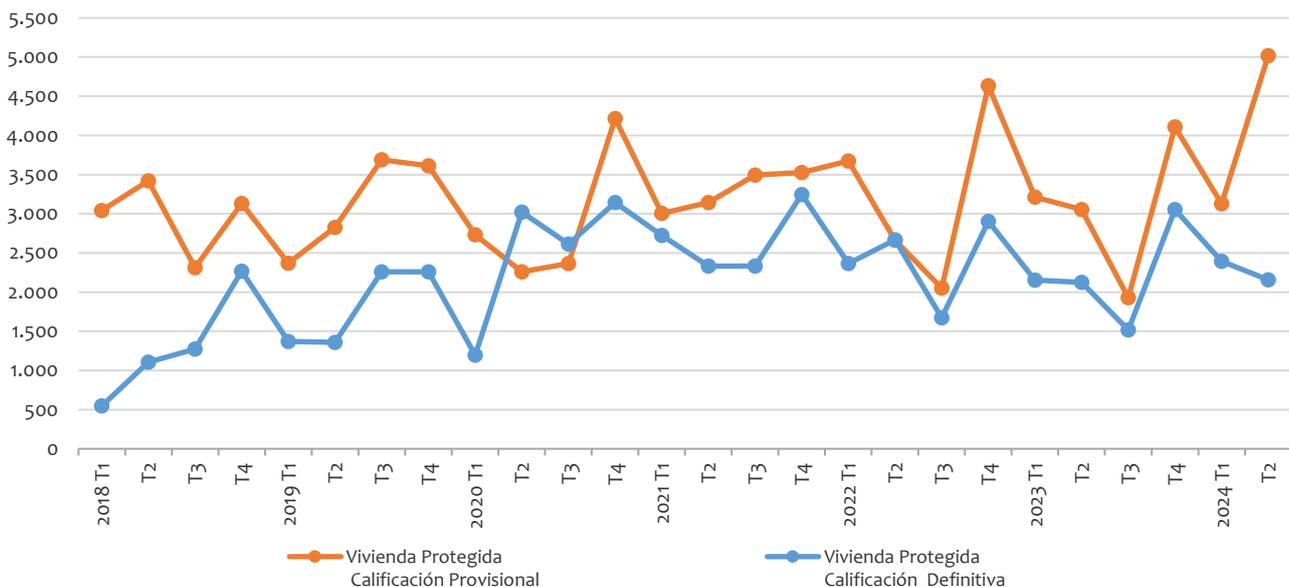
Por otra parte, en este último segundo trimestre se han concedido un total de 2.159 calificaciones definitivas de vivienda protegida.

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.

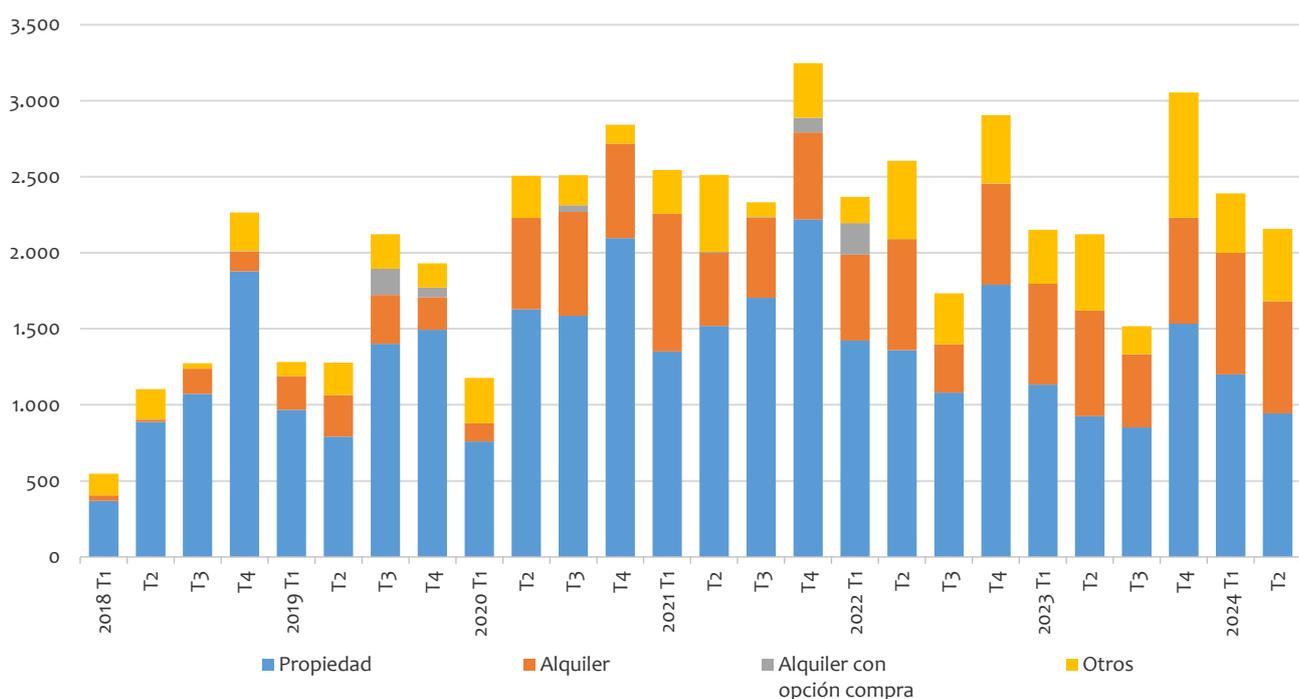
A continuación, se recoge la información desglosada de las calificaciones definitivas de vivienda protegida en función de sus características. En la **Tabla y Gráfico 1.3** se incorporan datos en relación con la distribución de dichas viviendas terminadas, según su régimen de protección, general o concertado, 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 segundo trimestre de 2024 se han concedido un total de 2.159 calificaciones definitivas de vivienda protegida, pudiendo destacarse que un 76% de las mismas pertenecen al régimen general de protección. En cuanto al tipo de promotor de dichas viviendas protegidas, un 29% de ellas se corresponden con promociones privadas y, en cuanto a su régimen de tenencia, el 44% 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 |
| 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 | 2.152 | 1.819 | 169 | 164 | 1.505 | 647 | 1.133 | 663 | 0 | 356 |
| T2 | 2.123 | 1.852 | 2 | 269 | 1.534 | 589 | 926 | 694 | 0 | 503 |
| T3 | 1.518 | 1.032 | 55 | 431 | 1.414 | 104 | 851 | 482 | 0 | 185 |
| T4 | 3.054 | 2.560 | 115 | 379 | 2.118 | 936 | 1.534 | 697 | 0 | 823 |
| 2024 T1 | 2.392 | 1.663 | 189 | 540 | 1.636 | 756 | 1.201 | 800 | 0 | 391 |
| T2 | 2.159 | 1.648 | 2 | 509 | 635 | 1.524 | 945 | 736 | 0 | 478 |

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 segundo trimestre de 2024 fue de 23.756, un 3,6% más que en el mismo mes del año anterior. Al mismo tiempo, los certificados finales de obra también se han reducido interanualmente, hasta los 23.997, representando en su caso un aumento del 6,3%, con respecto al mismo trimestre del año previo.

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

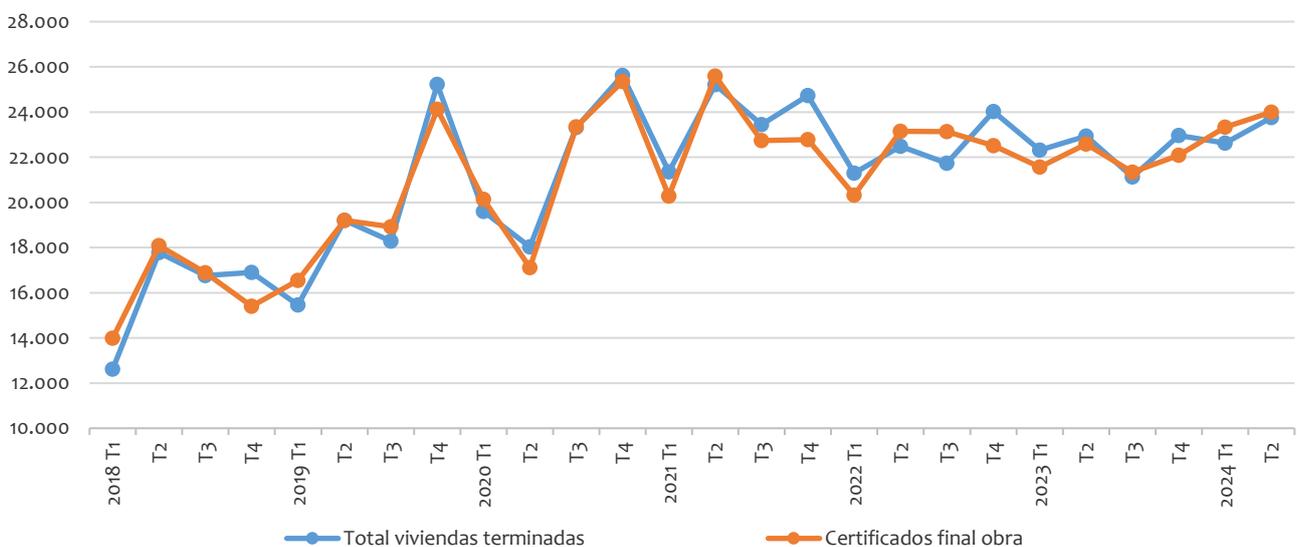
| | Total viviendas terminadas (1) | Certificados final obra (2) | Variación anual (%) Viviendas terminadas | Variación anual (%) Certificados Final Obra |
|---------|-----------------------------------|--------------------------------|---|--|
| 2018 T1 | 12.616 | 13.989 | 9,2 | 16,1 |
| T2 | 17.769 | 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 | 22.308 | 21.564 | 4,7 | 6,1 |
| T2 | 22.929 | 22.580 | 2,0 | -2,4 |
| T3 | 21.127 | 21.341 | -2,8 | -7,7 |
| T4 | 22.956 | 22.080 | -4,5 | -1,9 |
| 2024 T1 | 22.628 | 23.324 | 1,4 | 8,2 |
| T2 | 23.756 | 23.997 | 3,6 | 6,3 |

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

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

Fuente: Ministerio de 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

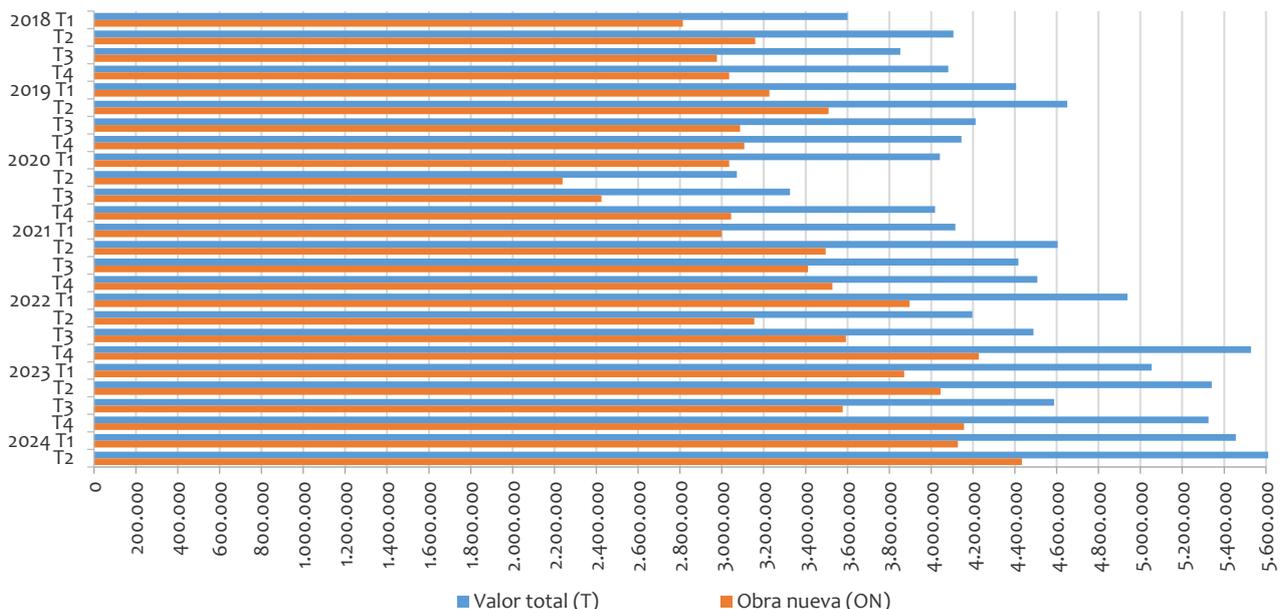
Como se aprecia en la **Tabla y Gráfico 1.5**, el valor total de los presupuestos de ejecución que constan en los visados de dirección de obra nueva del segundo trimestre de 2024 ascendió a 4.433,34 millones de euros y representa el 75,7% del valor total presupuestado en los proyectos visados de todo tipo de obras de edificación. Por su parte, el valor total de los presupuestos de ejecución del segundo trimestre de 2024 alcanzó los 5.858,76 millones de euros, lo que representa un aumento del 9,7% 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 (%) |
|---------|-----------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| 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 | 5.325.717 | 4.157.399 | 78,1 | -3,7 |
| 2024 T1 | 5.456.115 | 4.128.138 | 75,7 | 8,0 |
| T2 | 5.858.760 | 4.433.339 | 75,7 | 9,7 |

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 segundo trimestre de 2024 representa el 81,9% del PEM total de obra nueva. Al mismo tiempo, la tasa de variación interanual de dicho valor total de la obra nueva supone un aumento del 9,6%, habiéndose situado el valor total presupuestado en 4.433,34 millones de euros.

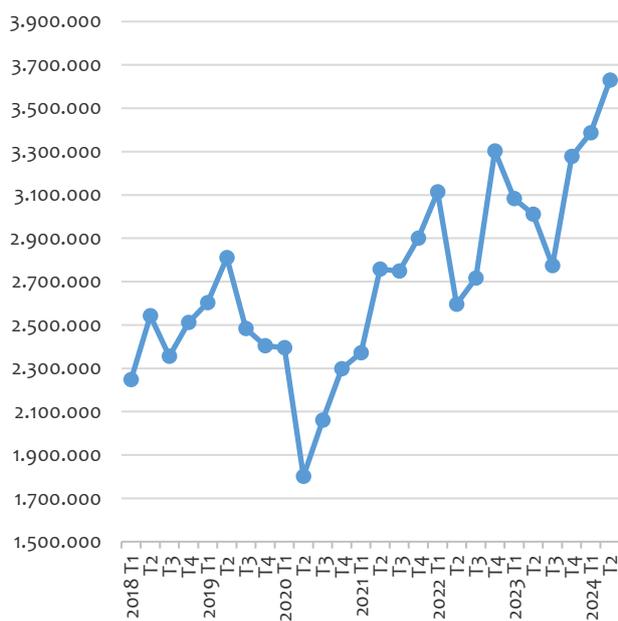
Tabla 1.6. Presupuestos de ejecución material en obra nueva: residencial y no residencial (Miles de euros).

| | Valor total | Total residencial | Total no residencial | Proporción Residencial (%) | Variación total anual (%) |
|---------|-------------|-------------------|----------------------|----------------------------|---------------------------|
| 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 | 4.157.399 | 3.277.464 | 879.934 | 78,8 | -1,7 |
| 2024 T1 | 4.128.138 | 3.386.990 | 741.149 | 82,0 | 6,6 |
| T2 | 4.433.339 | 3.630.224 | 803.116 | 81,9 | 9,6 |

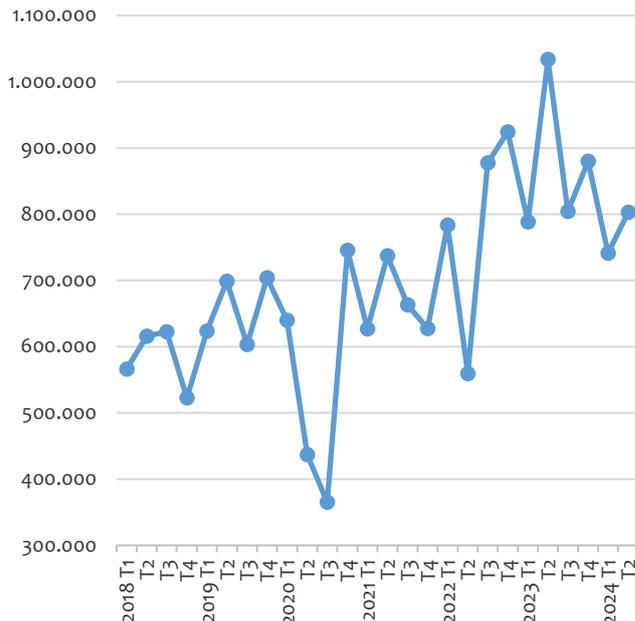
Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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

Obra nueva residencial



Obra nueva no residencial



Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

En la **Tabla 1.7** se observa que el valor total presupuestado en el segundo trimestre de 2024 aumento un 9,7% 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 aumento en tasa interanual del 17,1%. En cifras absolutas, el presupuesto de ejecución material (PEM) en el segundo trimestre alcanzó los 5.859 millones de euros, mientras que el valor de liquidación, que incluye gastos generales, financieros e IVA, ascendió a 3.664 millones de euros.

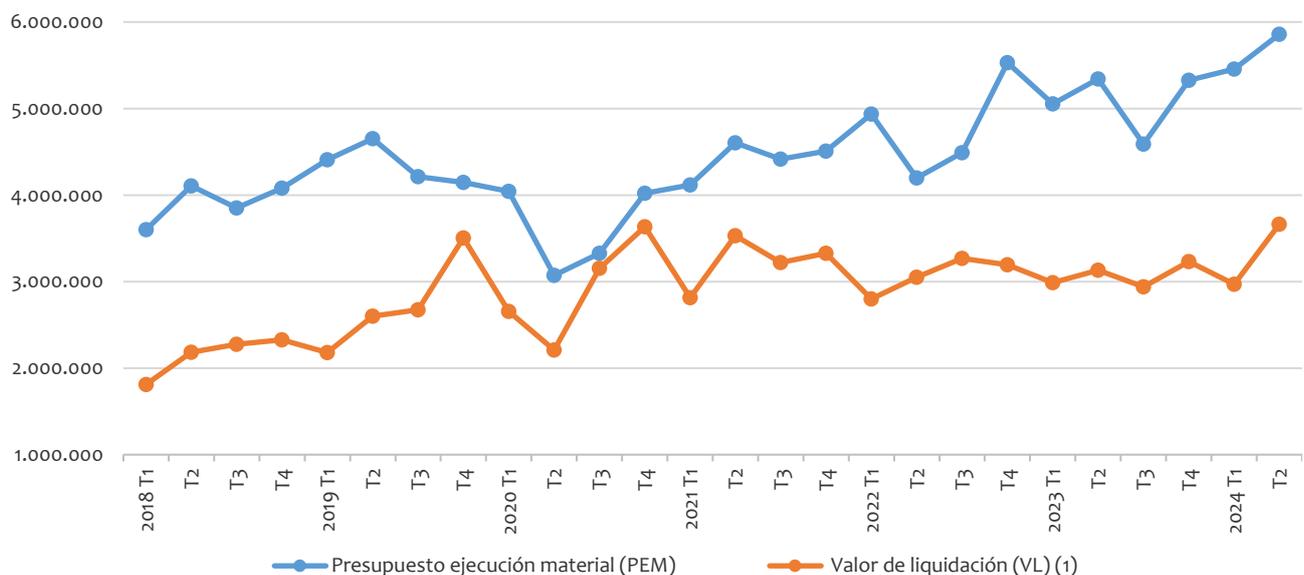
Tabla 1.7. Presupuestos de ejecución de los visados de obra y valor de liquidación de los certificados de final de obra (Miles de euros). Incluye obra nueva, ampliación y reforma.

| | Presupuesto ejecución material (PEM) | Valor de liquidación (VL) (1) | Variación anual PEM (%) | Variación anual VL (%) |
|---------|--------------------------------------|-------------------------------|-------------------------|------------------------|
| 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 | 5.325.717 | 3.232.465 | -3,7 | 1,2 |
| 2024 T1 | 5.456.115 | 2.970.036 | 8,0 | -0,6 |
| T2 | 5.858.760 | 3.664.374 | 9,7 | 17,1 |

(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 segundo trimestre de 2024 supone el más elevado de todo el periodo analizado (1.896 €/m²), superando durante otro trimestre consecutivo los precios medios de la vivienda anteriores a la pandemia.

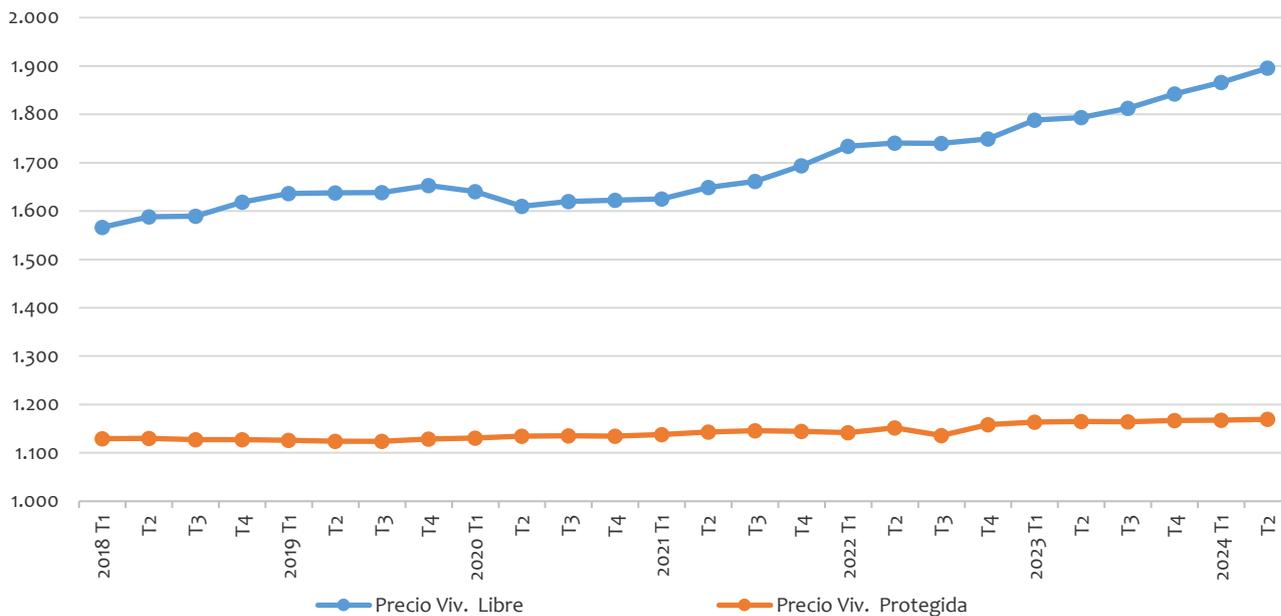
En cuanto a la relación entre los precios de la vivienda libre y la vivienda protegida, se observa que el precio medio de la segunda es actualmente un 62% superior al de la segunda.

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

| | Precio Viv. Libre | Precio VL base 100 (2008 1T) | Precio Viv. Protegida | Relación precios VL/VP | Variación anual VL (%) | Variación anual VP (%) |
|---------|-------------------|------------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 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 |
| 2024 T1 | 1.866 | 88,8 | 1.168 | 1,60 | 4,3 | 0,3 |
| T2 | 1.896 | 90,2 | 1.169 | 1,62 | 5,7 | 0,4 |

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

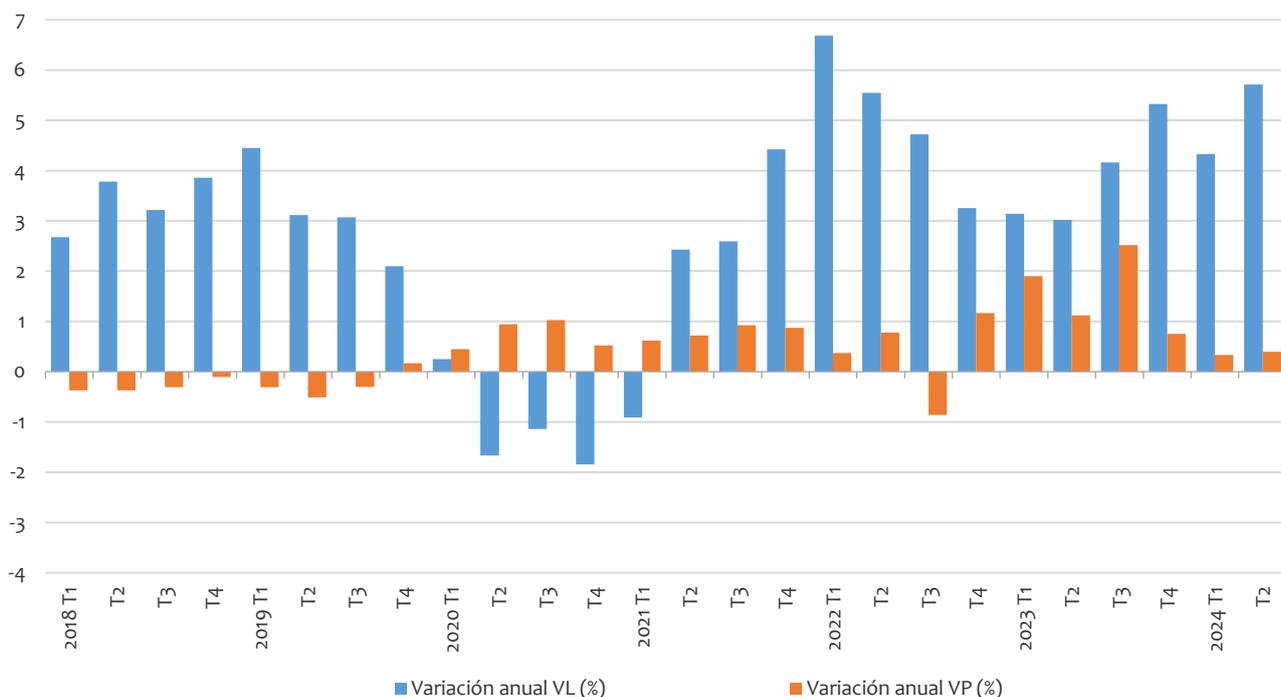
Gráfico 2.1.a. Precio de la vivienda libre y protegida (€/m²).



Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

En el **Gráfico 2.1.b** se puede observar que desde el año 2018 hasta el primer trimestre de 2020 se vienen produciendo incrementos interanuales en el precio de la vivienda libre, aunque a partir del tercer trimestre de 2020 se ha producido una reducción motivada por el estallido de la pandemia. 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 estos incrementos de precios han sido con carácter general moderados (del 5,7% en el último trimestre), habiendo alcanzado el pico máximo del periodo analizado (6,7%) en el primer trimestre de 2022.

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



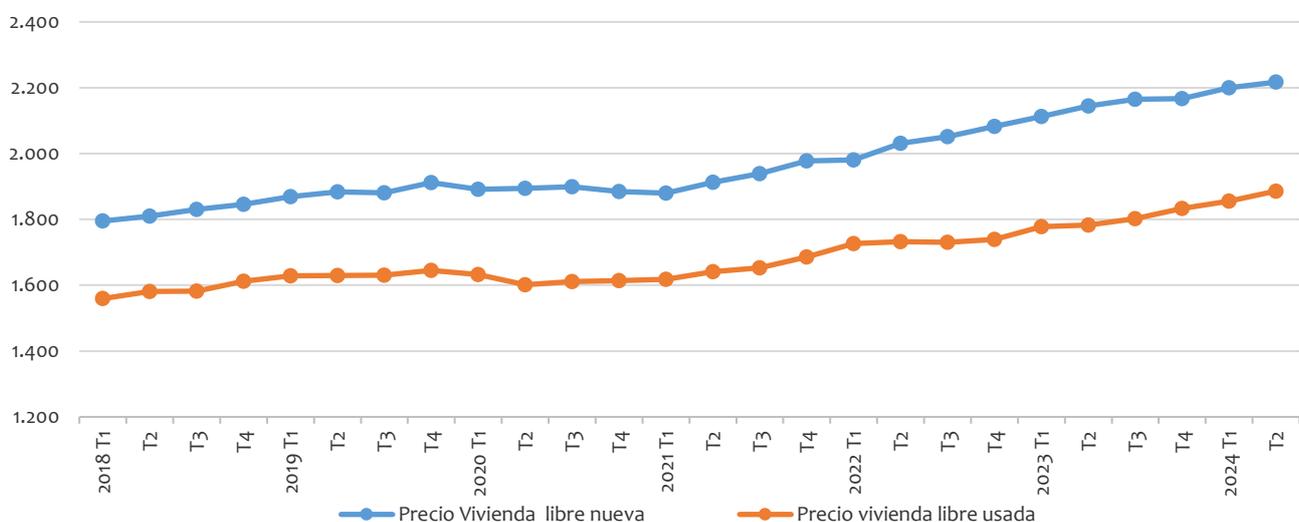
Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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

| | Precio total | Variación anual (%) | Precio Vivienda libre nueva | Variación anual viv. nueva (%) | Precio vivienda libre usada | Variación anual viv. usada (%) |
|---------|--------------|---------------------|-----------------------------|--------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| 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 |
| 2024 T1 | 1.866 | 4,3 | 2.199 | 4,1 | 1.856 | 4,4 |
| T2 | 1.896 | 5,7 | 2.217 | 3,4 | 1.886 | 5,8 |

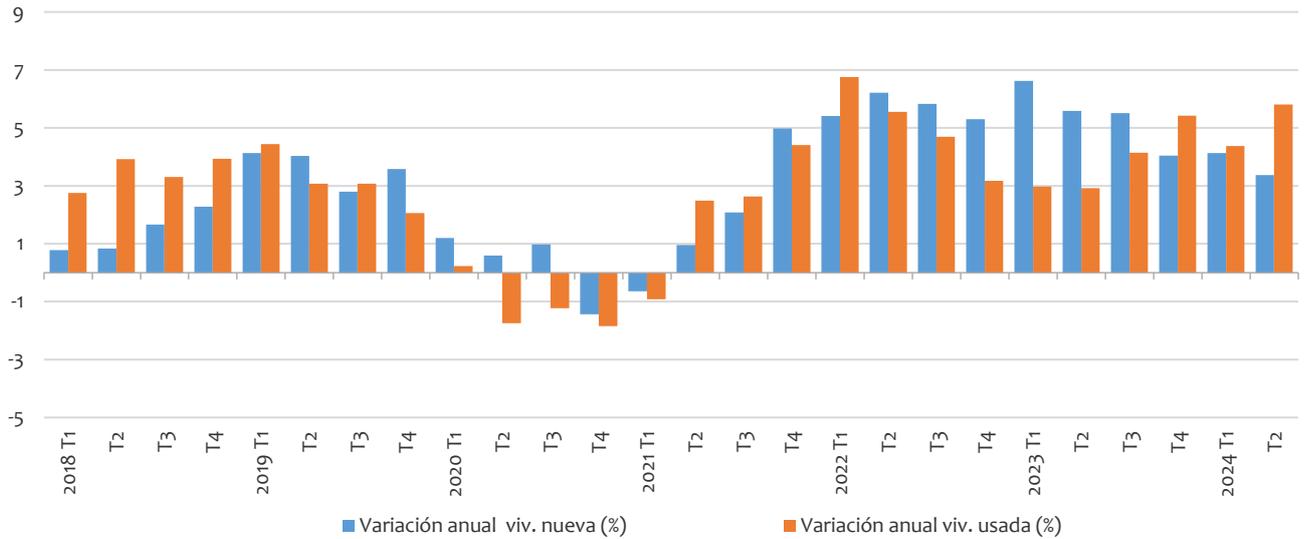
Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Tal como recoge 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 segundo trimestre de 2024, siendo más acentuado el de la vivienda usada (5,8%) que del de la obra nueva (3,4%).

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

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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

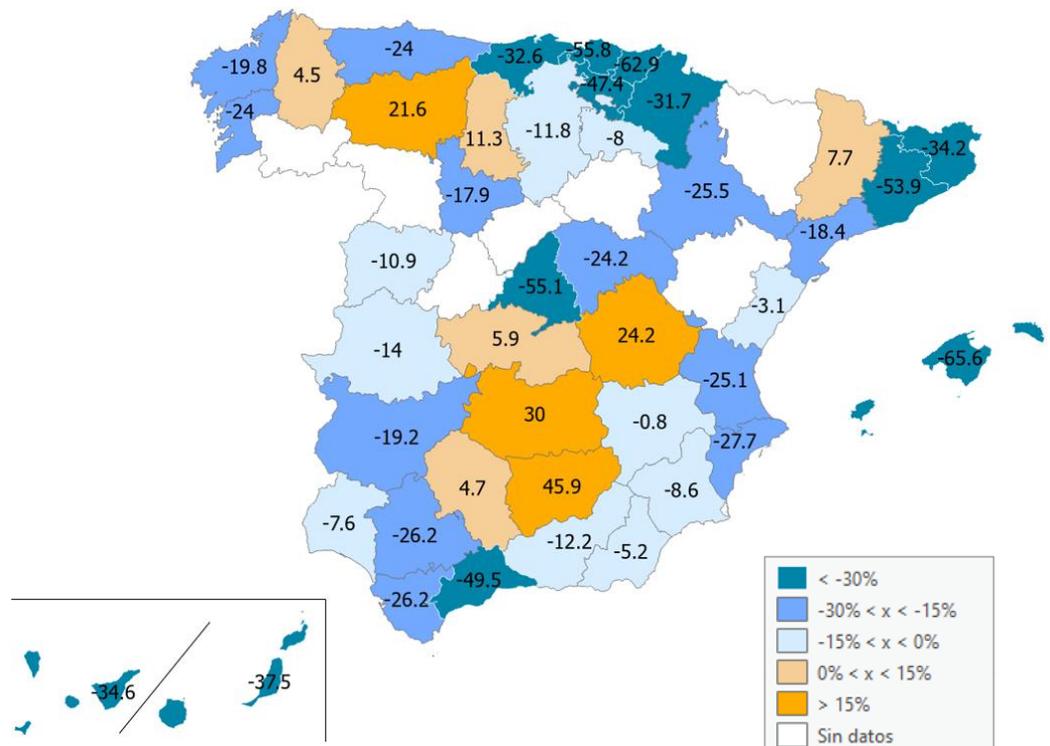


Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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 -37% entre los años 2018 y 2024. 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 -38% en el segundo trimestre de 2024, 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 segundo trimestre de 2024 (mapa).

| | %VP/MLU |
|---------|---------|
| 2018 T1 | -27,6 |
| 2018 T2 | -28,5 |
| 2018 T3 | -28,7 |
| 2018 T4 | -30,1 |
| 2019 T1 | -30,9 |
| 2019 T2 | -31,0 |
| 2019 T3 | -31,1 |
| 2019 T4 | -31,4 |
| 2020 T1 | -30,7 |
| 2020 T2 | -29,1 |
| 2020 T3 | -29,5 |
| 2020 T4 | -29,7 |
| 2021 T1 | -29,7 |
| 2021 T2 | -30,3 |
| 2021 T3 | -30,7 |
| 2021 T4 | -32,1 |
| 2022 T1 | -33,9 |
| 2022 T2 | -33,5 |
| 2022 T3 | -34,4 |
| 2022 T4 | -33,4 |
| 2023 T1 | -34,6 |
| 2023 T2 | -34,7 |
| 2023 T3 | -35,4 |
| 2023 T4 | -36,3 |
| 2024 T1 | -37,1 |
| 2024 T2 | -38,0 |



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 siete, 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 -65,6%, Gipuzkoa con un -62,9%, Vizcaya (-55,8%), Madrid con un -55,1%, Barcelona con un -53,9%, Málaga con un -49,5%, Álava con un -47,4% y Las Palmas, Santa Cruz de Tenerife, Gerona, Cantabria y Navarra con un, -37,5%, -34,6%, -34,2%, 32,6% y -31,7% respectivamente.

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

En nueve 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 (45,9%), Ciudad Real (30%), Cuenda (24,2%), León (21,6%), Palencia (11,3%), Lérida (7,7%), Toledo (5,9%), Córdoba (4,7%) y Lugo (4,5%).

Por su parte, la **Tabla 2.4** y el **Gráfico 2.4** muestran la evolución del índice general de precios de la vivienda (IPV), con Base 2015, proporcionado por el Instituto Nacional de Estadística (INE), a partir de los precios declarados en las escrituras de compraventa formalizadas ante notario. Se puede observar que, a lo largo de los últimos cinco años, el crecimiento, si bien moderado, ha sido continuo, hasta este último registro que ha descendido ligeramente, alcanzando el 158,1% en el segundo trimestre de 2024.

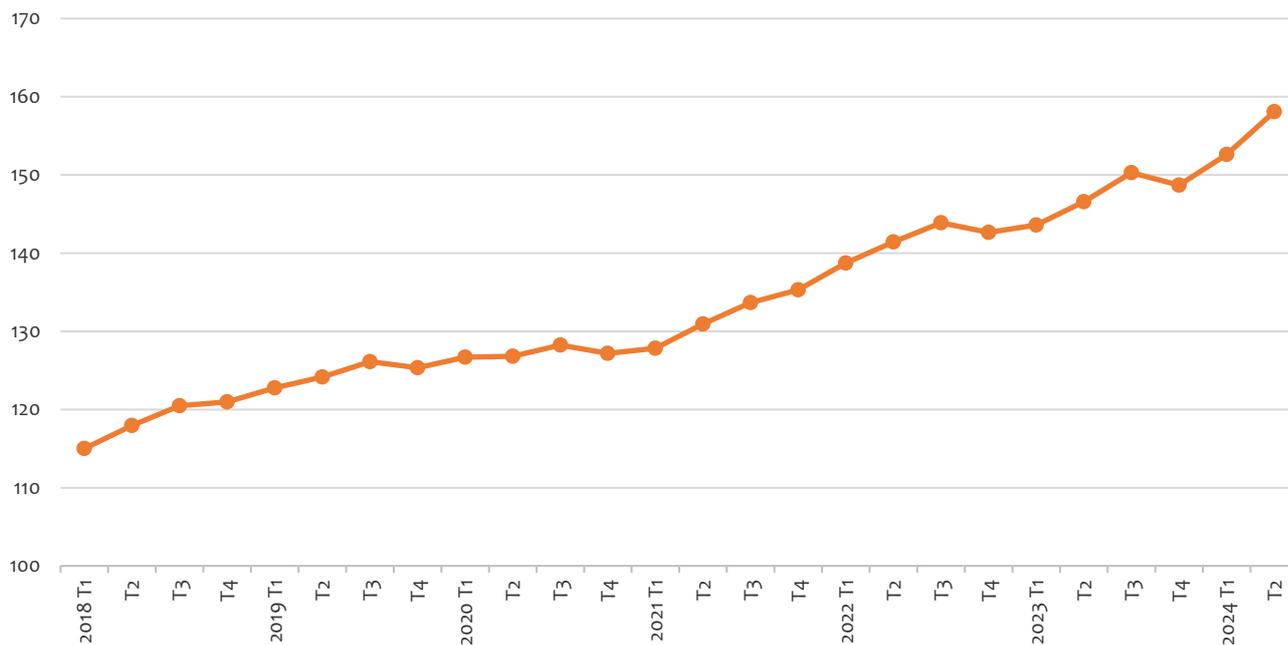
En el **Gráfico 2.4** se puede ver de forma clara, cómo el índice general de precios de la vivienda, pese a haber experimentado ligeros descensos en el cuarto trimestre de 2019 y de 2020, mantiene una tendencia generalizada al alza desde 2017, hasta alcanzar en los dos últimos trimestres los mayores 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 |
|---------|------------|
| 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 |
| 2024 T1 | 152,6 |
| T2 | 158,1 |

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 segundo trimestre de 2024, 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 €/m² de precio medio de la vivienda, Barcelona, con 2.668,2 €/ m², Vizcaya, con 2.546 €/ m², y Málaga, con 2.400,7 €/ m².

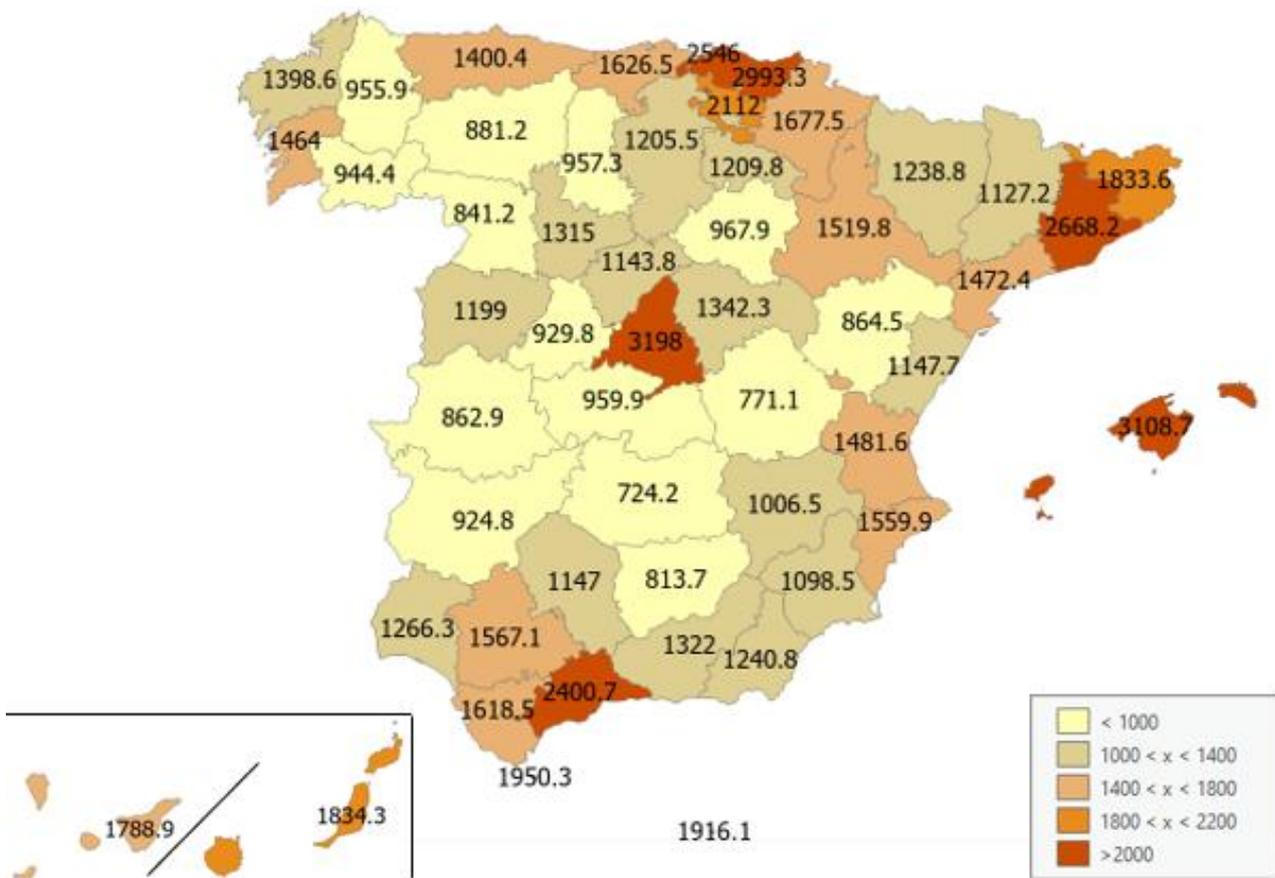
En este trimestre también han superado la media las siguientes provincias: Madrid, con 3.198 €/m²; Islas Baleares, con un precio medio de vivienda libre de 3.108,7 €/m² y Guipúzcoa, con 2.993,3 €/m².

Con un precio entre los 1.800 y 2.200 €/m² se encuentran las provincias de Álava, con 2.112 €/m²; Ceuta, con 1.950,3 €/ m², Melilla, con 1.916,1 €/m², Las Palmas, con 1.834,3 €/m² y Gerona, con 1.833,6 €/m².

Con precios medios, situados entre los 1.400 y 1.800 €/m², encontramos a la provincia de; Santa Cruz de Tenerife, con 1.788,9 €/m²; Navarra, con 1.677,5 €/m²; Cantabria, con 1.626,5 €/m²; Cádiz, con 1.618,5 €/m²; Sevilla, con 1.567,1 €/m², Alicante, con 1.559,9 €/m²; Zaragoza, con 1.519,8 €/m², Valencia, con 1.481,6 €/m², Tarragona, con 1.472,40 €/m²; Pontevedra, con 1.464 €/m² y Asturias, con 1.400,4 €/m².

Por su parte, un total de dieciséis provincias presentan un precio medio de vivienda entre los 1.000 y los 1.400 €/m². Y, finalmente, con un precio medio de la vivienda libre inferior a 1.000 €/m², encontramos catorce provincias: Soria, Toledo, Palencia, Lugo, Orense, Ávila, Badajoz, León, Teruel, Cáceres, Zamora, Jaén, Cuenca y Ciudad Real.

Mapa 2.5.a. Precios medios de la vivienda libre por provincias en el segundo trimestre de 2024 (€/m²).



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 catorce 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 diecisiete provincias: Málaga (9,8%), Teruel (9,1%), Santa Cruz de Tenerife (8,9%), Valencia (8,8%), Zaragoza (8,6%), Baleares (8,3%), Ávila (8,1%), Cádiz y Madrid (7,4%), Tarragona (7%), Lérida (6,8%), Sevilla, Alicante y Murcia (6,6%), Granada (6,3%), Navarra y Pontevedra (6,1%).

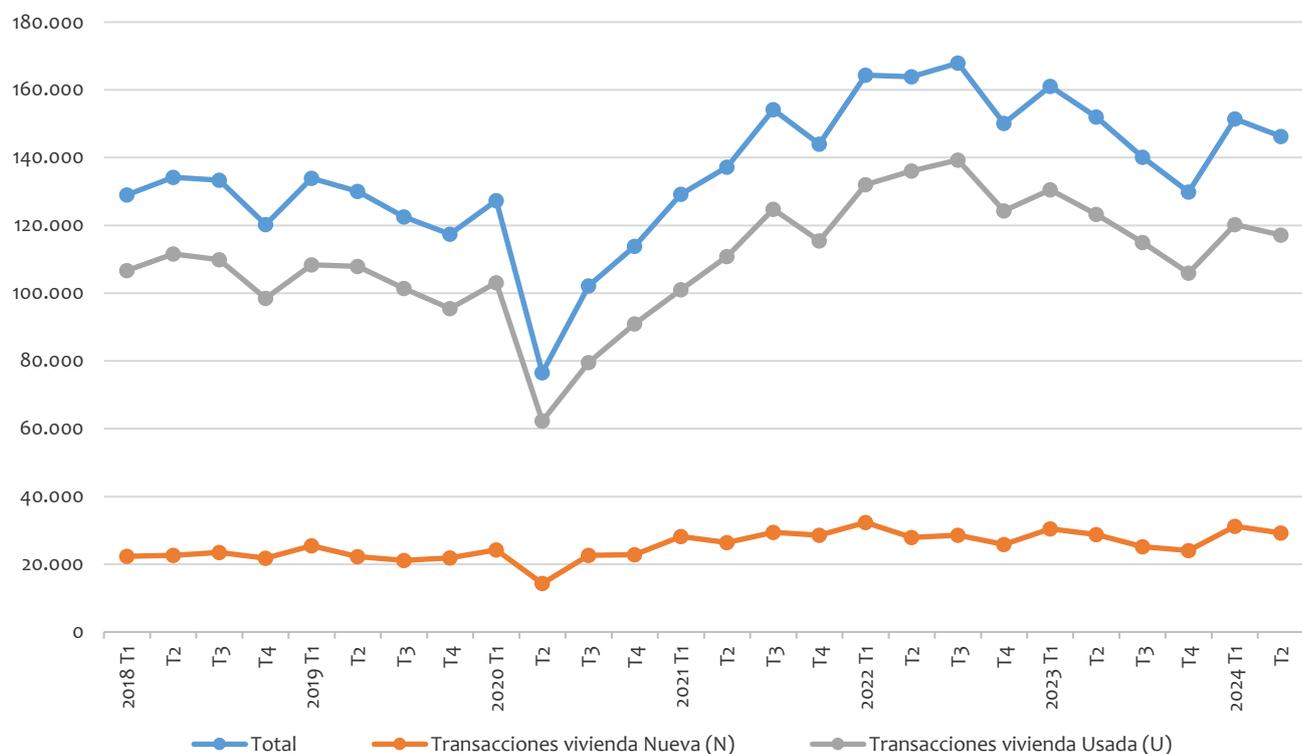
Por el contrario, en tres provincias se ha registrado una variación interanual negativa. En este caso, el descenso con respecto al precio de la vivienda se ha producido en Cuenca, León y Orense, situándose en ellas las variaciones interanuales entre el -0,3 y el -1,8%.

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 (%) |
|---------|---------|----------------------------------|----------------------------------|--------------|---------------------|
| 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 |
| 2024 T1 | 151.476 | 31.226 | 120.250 | 3,9 | -5,9 |
| T2 | 146.273 | 29.175 | 117.098 | 4,0 | -3,8 |

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 segundo trimestre de 2024, el número total de viviendas escrituradas fue de 189.543. De manera que la variación interanual del total de las transacciones escrituradas supuso un aumento del 11,1% 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 12 viviendas usadas por cada vivienda nueva. Es decir que, del total de las 189.543 viviendas escrituradas en el segundo trimestre de 2024, tan sólo 14.906, cerca de un 8%, se corresponden con obra nueva.

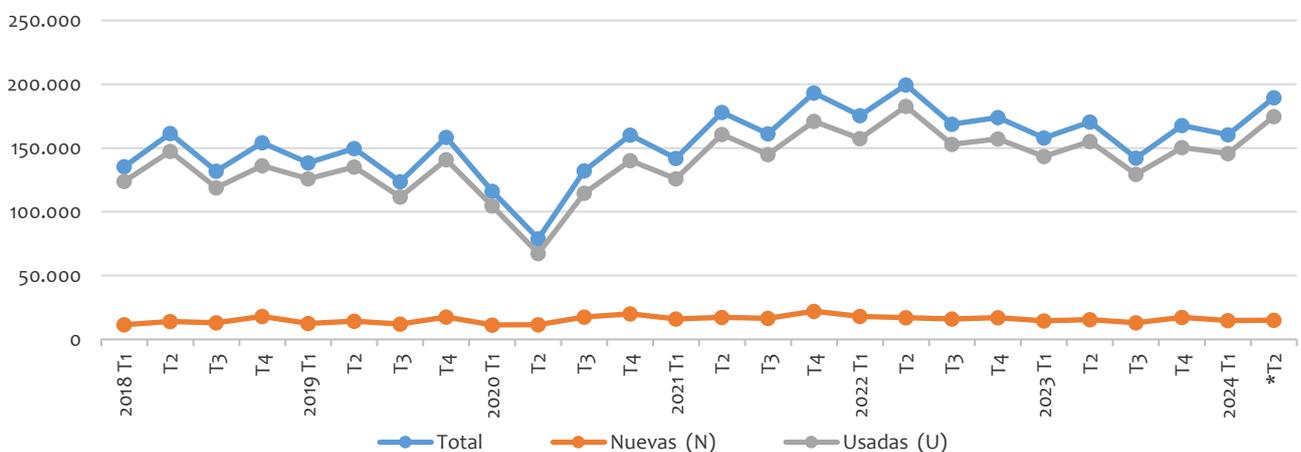
Tabla 2.7. Transacciones escrituradas de vivienda: total, vivienda nueva y usada.

| | Total | Nuevas (N) | Usadas (U) | Relación U/N | Variación anual (%) |
|---------|---------|------------|------------|--------------|---------------------|
| 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 | 167.740 | 17.307 | 150.433 | 8,7 | -3,6 |
| 2024 T1 | 160.441 | 14.719 | 145.722 | 9,9 | 1,5 |
| *T2 | 189.543 | 14.906 | 174.637 | 11,7 | 11,1 |

(*): 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.

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

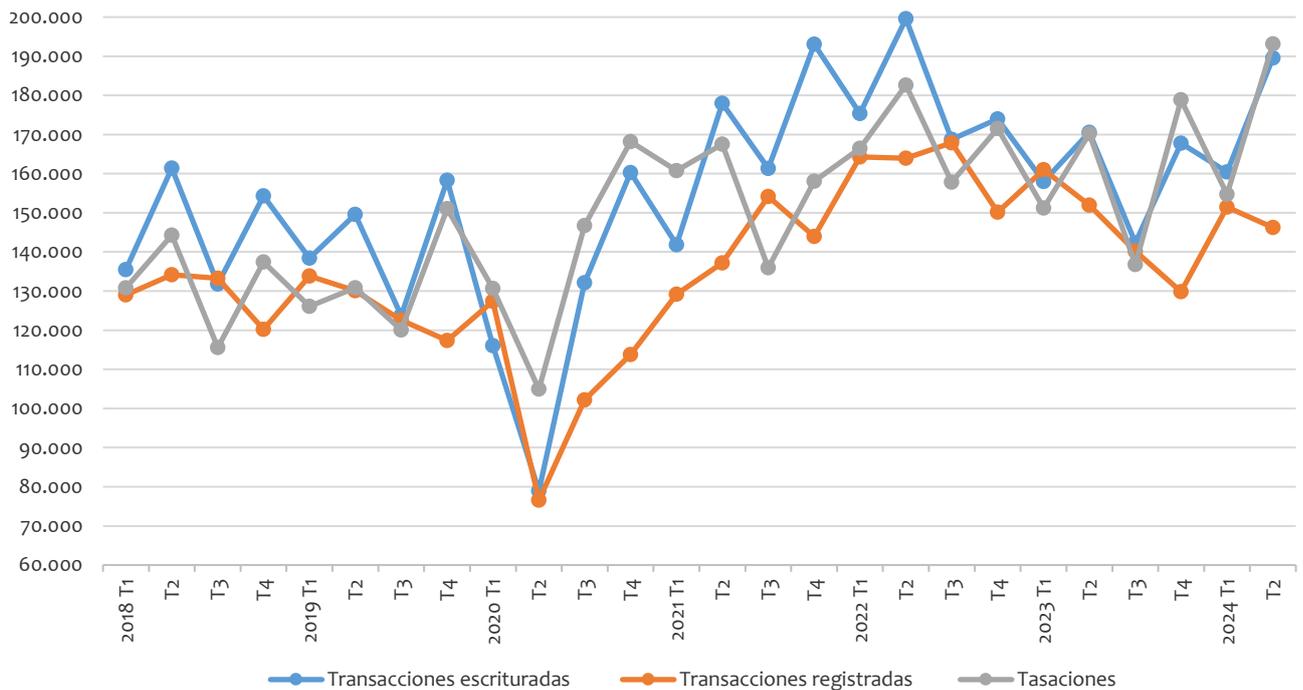
| | Transacciones escrituradas | Transacciones registradas | Tasaciones |
|-----------------------------|----------------------------|---------------------------|------------------|
| 2018 T1 | 135.438 | 128.990 | 130.821 |
| T2 | 161.374 | 134.196 | 144.317 |
| T3 | 131.800 | 133.295 | 115.605 |
| T4 | 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 | 167.740 | 129.875 | 178.901 |
| 2024 T1 | 160.441 | 151.476 | 154.755 |
| T2 | 189.543 | 146.273 | 193.106 |
| Total 2018 - 2T 2024 | 4.020.793 | 3.532.054 | 3.892.329 |

Nota: El dato del 2T 2024 de "Transacciones escrituradas" es un dato provisional.

(*) No se incluyen las tasaciones de viviendas en proyecto, en construcción, ni de 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 año 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 2018 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 6,3 billones de euros en el primer trimestre de 2024.

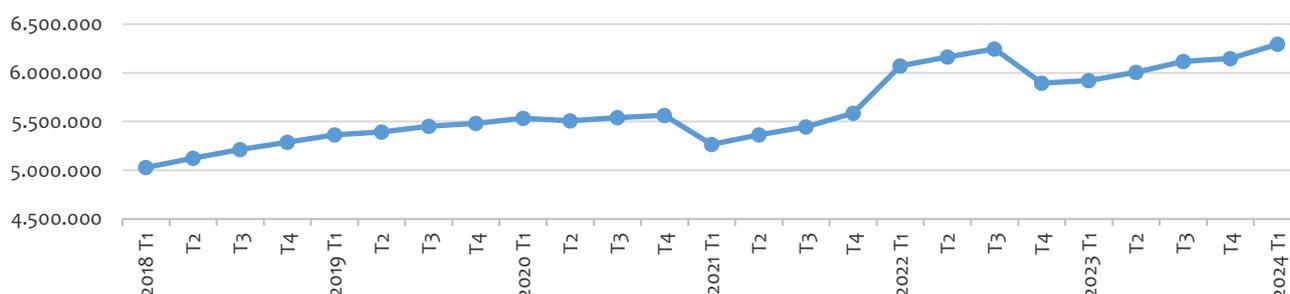
El **Gráfico 2.9** muestra cómo se están recuperando los valores de riqueza inmobiliaria, de manera que su crecimiento interanual, hasta el año 2018, se sitúa entre el 6 y el 7%; aunque a partir del tercer trimestre de 2019 se advierte una progresiva ralentización que sitúa los incrementos de riqueza inmobiliaria de los hogares en porcentajes que alcanzan sus cotas más bajas, del 1,5%, en el cuarto trimestre de 2020, y del -4,8%, en el primer trimestre de 2021; para recuperarse después, rápidamente, hasta experimentar el 15,3%, 14,9% y 14,7% de incremento interanual, respectivamente, en los tres primeros trimestres del 2022. El último dato de incremento relativo de riqueza de los hogares, correspondiente al primer trimestre de 2024, ha sido del 6,3%.

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

| | Riqueza inmobiliaria | B100 (2009T1) | Var. anual (%) |
|---------|----------------------|---------------|----------------|
| 2018 T1 | 5.028.567 | 84,6 | 6,1 |
| T2 | 5.125.509 | 86,3 | 6,7 |
| T3 | 5.213.574 | 87,7 | 7,0 |
| T4 | 5.289.201 | 89,0 | 6,6 |
| 2019 T1 | 5.363.040 | 90,3 | 6,7 |
| T2 | 5.393.787 | 90,8 | 5,2 |
| T3 | 5.451.687 | 91,7 | 4,6 |
| T4 | 5.480.010 | 92,2 | 3,6 |
| 2020 T1 | 5.533.685 | 93,1 | 3,2 |
| T2 | 5.506.602 | 92,7 | 2,1 |
| T3 | 5.540.708 | 93,2 | 1,6 |
| T4 | 5.564.106 | 93,6 | 1,5 |
| 2021 T1 | 5.265.829 | 88,6 | -4,8 |
| T2 | 5.363.222 | 90,3 | -2,6 |
| T3 | 5.444.243 | 91,6 | -1,7 |
| T4 | 5.585.726 | 94,0 | 0,4 |
| 2022 T1 | 6.069.639 | 102,1 | 15,3 |
| T2 | 6.162.058 | 103,7 | 14,9 |
| T3 | 6.243.332 | 105,1 | 14,7 |
| T4 | 5.894.709 | 99,2 | 5,5 |
| 2023 T1 | 5.919.901 | 99,6 | -2,5 |
| T2 | 6.005.411 | 101,1 | -2,5 |
| T3 | 6.116.171 | 102,9 | -2,0 |
| T4 | 6.146.812 | 103,4 | 4,3 |
| 2024 T1 | 6.293.410 | 105,9 | 6,3 |
| T2 | s.d | s.d | s.d |

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 segundo trimestre de 2024 se observa que el valor de las transacciones de vivienda libre por parte de extranjeros, en España alcanzó los 3.434.339,5 millones de euros, representando un incremento del 10,3% con respecto al mismo trimestre de 2023. El valor medio de dichas transacciones fue, por su parte, de 180.954,7 euros por vivienda libre.

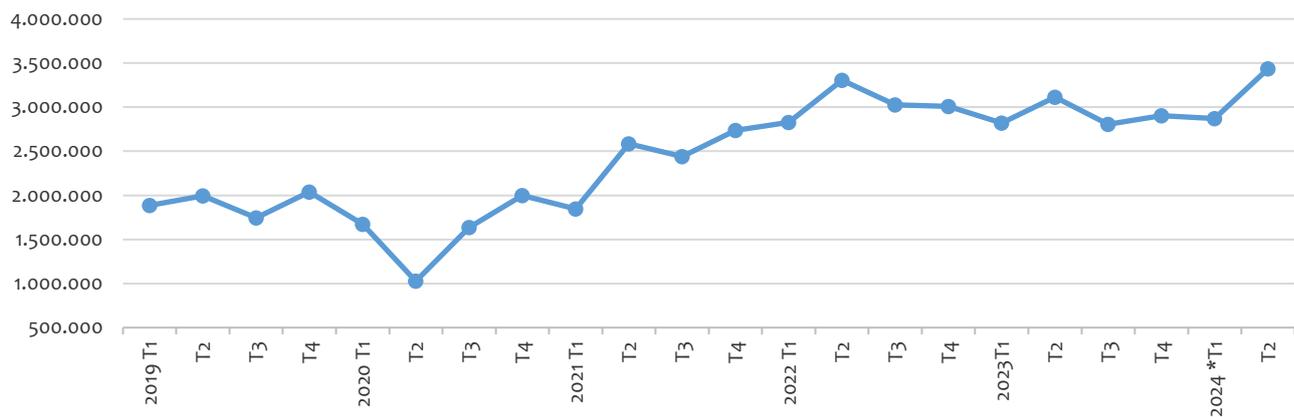
Cabe destacar, asimismo, en el **Gráfico 2.10**, la fuerte caída experimentada en las operaciones de compraventa por parte de extranjeros en el segundo trimestre de 2020, a consecuencia de la situación originada por la pandemia Covid-19. Al mismo tiempo, se observa cómo la actividad se recupera notablemente 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 segundo trimestre de 2024, se observa que un 93,3% de estas transacciones se corresponden con viviendas de segunda mano y, únicamente, el 6,7% 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 | 2.901.965,1 | 279.850,2 | 2.622.114,9 | -3,5 | 173.396,6 | 341.697,5 | 164.736,8 |
| 2024 T1 | 2.869.994,9 | 271.078,1 | 2.598.916,9 | 1,8 | 174.701,4 | 338.424,6 | 166.309,4 |
| *T2 | 3.434.339,5 | 229.966,1 | 3.204.373,4 | 10,3 | 180.954,7 | 301.397,3 | 175.909,8 |

(*): 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 segundo trimestre del año 2024, 35.268 transacciones de vivienda escrituradas, tras el brusco descenso que éstas experimentaron a consecuencia de la pandemia; aunque suponen un aumento interanual del 5,3%. 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 segundo trimestre de 2024 este porcentaje se ha situado en el 18,6%, 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 (55,1%), y el tipo de vivienda que adquieren es mayoritariamente de segunda mano.

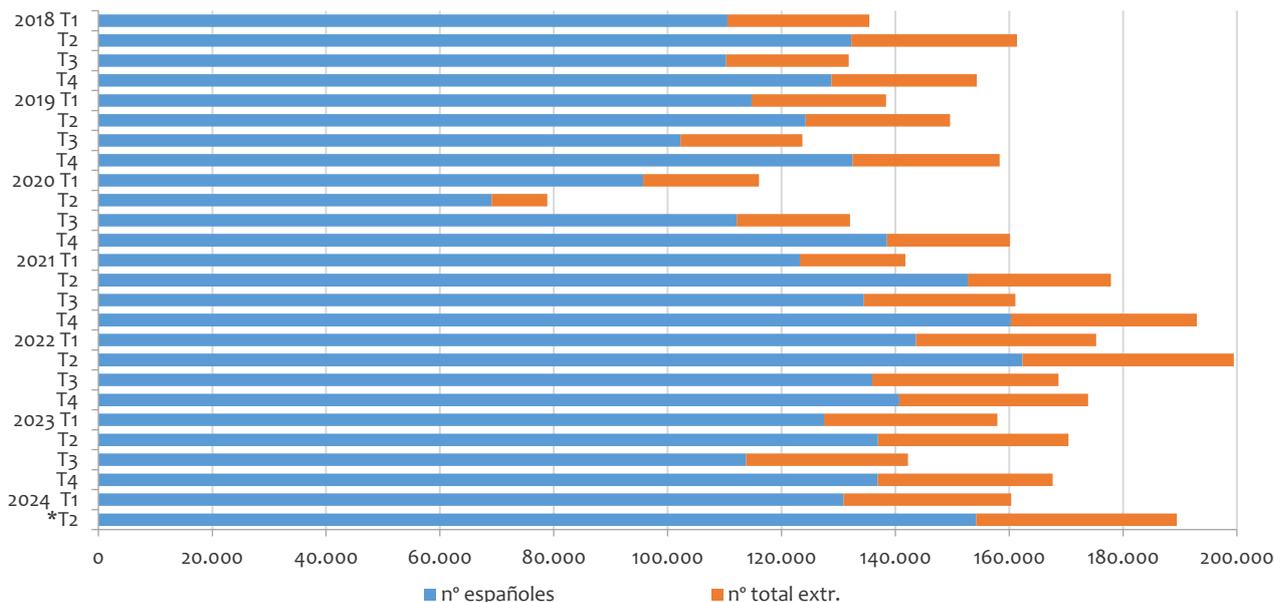
Tabla 2.11. Transacciones de vivienda, según residencia del comprador.

| | TOTAL | españoles (residentes y no residentes) | | extranjeros | | | | no consta | |
|---------|---------|--|-------------|-------------|---------------|----------------|---------|--------------|-------------|
| | | nº españoles | % españoles | residentes | no residentes | nº total extr. | % extr. | nº no consta | % no consta |
| 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 | 167.740 | 136.908 | 81,6 | 17.205 | 13.538 | 30.743 | 18,3 | 89 | 0,1 |
| 2024 T1 | 160.441 | 130.903 | 81,6 | 16.850 | 12.617 | 29.467 | 18,4 | 71 | 0,0 |
| *T2 | 189.543 | 154.174 | 81,3 | 19.441 | 15.827 | 35.268 | 18,6 | 101 | 0,1 |

* Datos provisionales.

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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

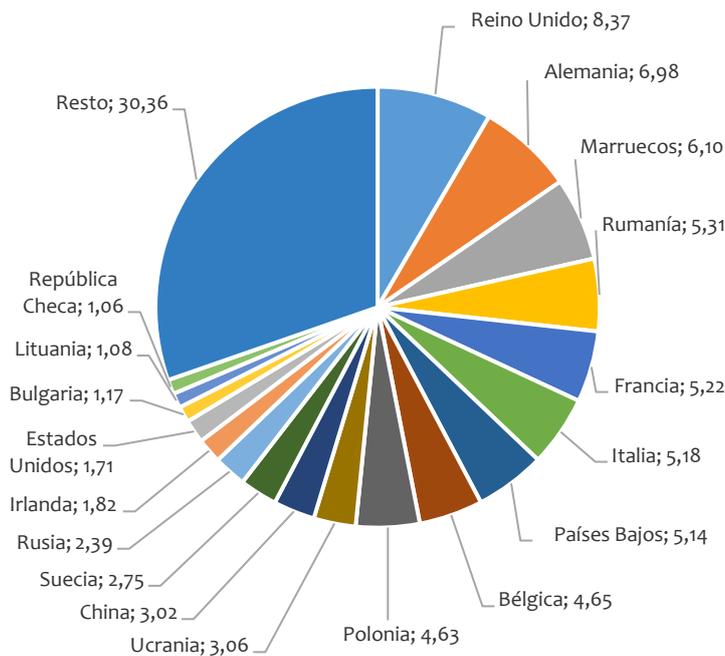


Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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 segundo trimestre de 2024, el 14,84% de los compradores de vivienda son extranjeros, de los cuales, la nacionalidad mayoritaria (8,37% del total de extranjeros compradores) es británica; a continuación, encontramos a los compradores procedentes de Alemania, que representan el 6,98% del total de compradores extranjeros, así como a los de Marruecos (6,10%), Rumanía (5,31%), Francia (5,22%), Italia (5,18%) y Países Bajos, representando este último el 5,14% del total de extranjeros que han adquirido una vivienda en España en dicho segundo trimestre del año 2024.

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

| 2024 T2 | Nacionalidad | % | % s/ext. |
|---------|-----------------|---------------|---------------|
| | Reino Unido | 1,24 | 8,37 |
| | Alemania | 1,04 | 6,98 |
| | Marruecos | 0,91 | 6,10 |
| | Rumanía | 0,79 | 5,31 |
| | Francia | 0,77 | 5,22 |
| | Italia | 0,77 | 5,18 |
| | Países Bajos | 0,76 | 5,14 |
| | Bélgica | 0,69 | 4,65 |
| | Polonia | 0,69 | 4,63 |
| | Ucrania | 0,45 | 3,06 |
| | China | 0,45 | 3,02 |
| | Suecia | 0,41 | 2,75 |
| | Rusia | 0,35 | 2,39 |
| | Irlanda | 0,27 | 1,82 |
| | Estados Unidos | 0,25 | 1,71 |
| | Bulgaria | 0,17 | 1,17 |
| | Lituania | 0,16 | 1,08 |
| | República Checa | 0,16 | 1,06 |
| | Resto | 4,51 | 30,36 |
| | Extranjeros | 14,84 | 100,00 |
| | Nacionales | 85,16 | |
| | TOTAL | 100,00 | |



Fuente: Estadística registral inmobiliaria.

3. MERCADO DEL SUELO. PRECIOS Y TRANSACCIONES

La información sobre precios de suelo urbano objeto de transacción que publica el Ministerio de 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.

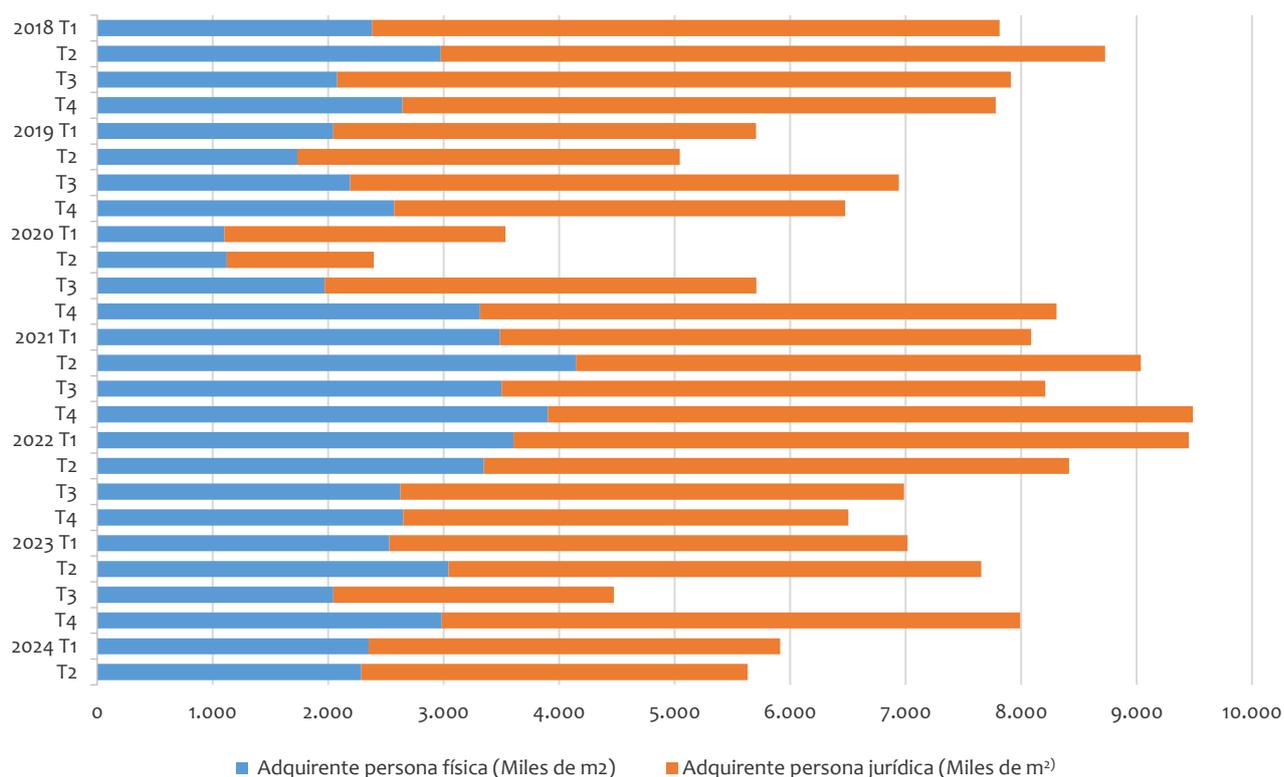
Los datos muestran que la superficie de suelo objeto de transacción ha alcanzado las 563,3 hectáreas en el segundo trimestre de 2024, lo que supone un decremento del 26,4% con respecto al mismo trimestre de 2023.

En cuanto al valor de estas transacciones de suelo, en el segundo trimestre de 2024, alcanzaron un valor de 770 millones de euros, lo que representa un decremento del 11,6% con respecto al mismo trimestre del año anterior.

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

| | Suelo objeto de transacción (Miles de m ²) | Variación anual (%) | Adquirente persona física (Miles de m ²) | Adquirente persona jurídica (Miles de m ²) |
|---------|---|---------------------|---|---|
| 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 |
| 2024 T1 | 5.914 | -15,7 | 2.351 | 3.563 |
| T2 | 5.633 | -26,4 | 2.288 | 3.345 |

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

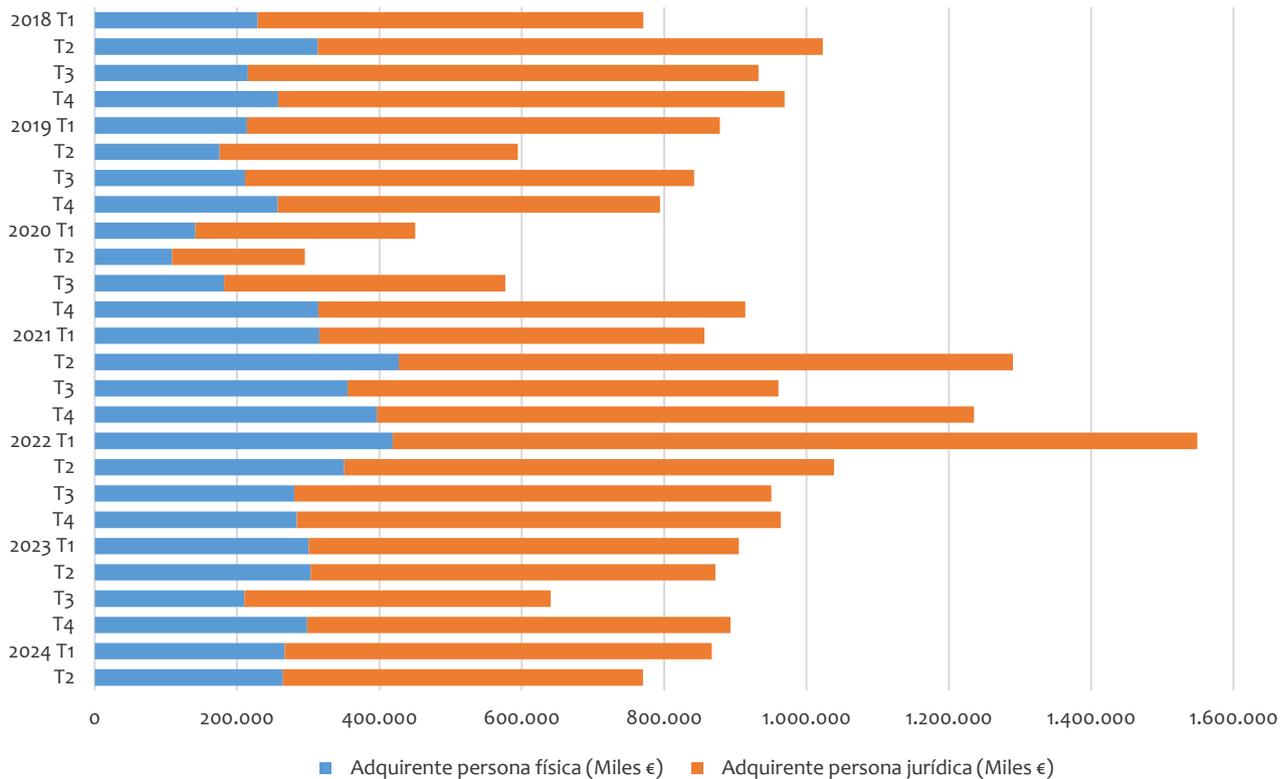
Gráfico 3.1. Superficie de suelo objeto de transacción (miles de m²). Personas físicas y jurídicas.

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 €) |
|---------|--------------------------------------|---------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|
| 2018 T1 | 770.653 | 12,9 | 228.709 | 541.944 |
| T2 | 1.023.048 | -4,7 | 313.347 | 709.701 |
| T3 | 932.683 | 21,9 | 215.265 | 717.418 |
| T4 | 968.976 | -1,2 | 257.796 | 711.180 |
| 2019 T1 | 878.216 | 14,0 | 213.926 | 664.290 |
| T2 | 594.632 | -41,9 | 175.273 | 419.359 |
| T3 | 841.962 | -9,7 | 211.342 | 630.620 |
| T4 | 794.318 | -18,0 | 257.297 | 537.022 |
| 2020 T1 | 450.246 | -48,7 | 141.304 | 308.942 |
| T2 | 295.098 | -50,4 | 108.757 | 186.342 |
| T3 | 576.956 | -31,5 | 181.812 | 395.144 |
| T4 | 914.162 | 15,1 | 314.178 | 599.984 |
| 2021 T1 | 856.594 | 90,3 | 315.632 | 540.962 |
| T2 | 1.290.187 | 337,2 | 427.246 | 862.941 |
| T3 | 960.579 | 66,5 | 355.490 | 605.089 |
| T4 | 1.235.220 | 35,1 | 396.661 | 838.559 |
| 2022 T1 | 1.549.163 | 80,9 | 418.491 | 1.130.672 |
| T2 | 1.038.663 | -19,5 | 350.486 | 688.177 |
| T3 | 950.588 | -1,0 | 280.252 | 670.337 |
| T4 | 963.737 | -22,0 | 284.106 | 679.631 |
| 2023 T1 | 905.117 | -41,6 | 300.550 | 604.567 |
| T2 | 871.929 | -16,1 | 303.526 | 568.403 |
| T3 | 640.649 | -32,6 | 210.110 | 430.539 |
| T4 | 893.078 | -7,3 | 298.490 | 594.588 |
| 2024 T1 | 866.925 | -4,2 | 266.808 | 600.117 |
| T2 | 770.420 | -11,6 | 264.482 | 505.938 |

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 segundo trimestre de 2024 el precio medio del suelo urbano se sitúa en los 166,6 €/m², con un incremento interanual del 7,8%. 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.

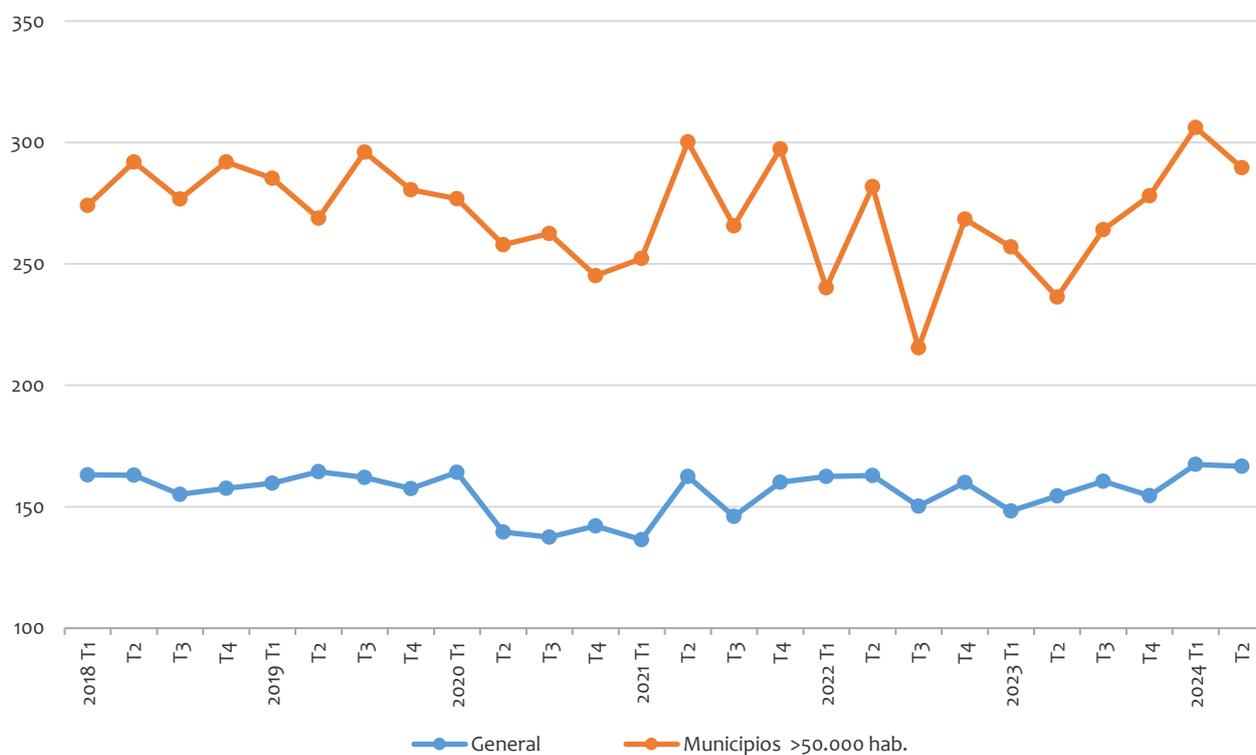
Si observamos ahora la evolución del precio en los municipios de más de 50.000 habitantes, se observa un comportamiento similar, habiendo alcanzado en el primer trimestre de 2024 el máximo valor del conjunto del periodo analizado, con 306,2 €/m². El último dato recogido por el Ministerio sitúa el valor medio de este tipo de suelo urbano en los 289,6 €/m², representando una variación interanual positiva, del 22,6%.

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 (%) |
|---------|---------|-------------------------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 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 |
| 2024 T1 | 167,4 | 306,2 | 1,8 | 13,0 | 19,1 |
| T2 | 166,6 | 289,6 | 1,7 | 7,8 | 22,6 |

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.

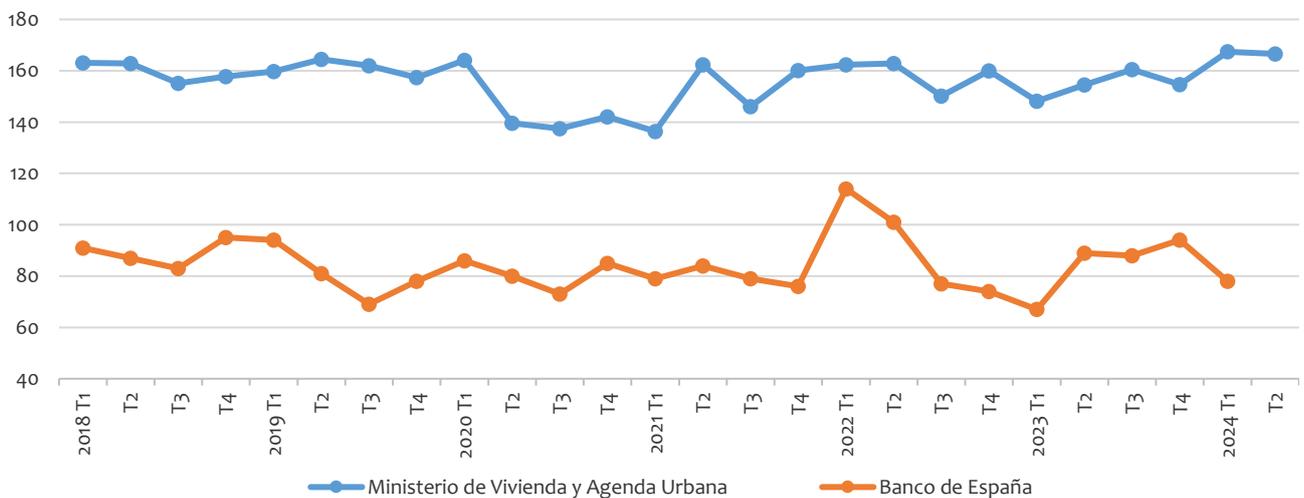
Cabe remarcar que el último dato del precio medio del suelo urbano recogido por el Banco de España, en el primer trimestre de 2024, es de 78 €/m², frente a los 167,4 €/m² que ha publicado el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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

| | Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana | Banco de España |
|---------|--|-----------------|
| 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 | 67 |
| T2 | 154,5 | 89 |
| T3 | 160,5 | 88 |
| T4 | 154,6 | 94 |
| 2024 T1 | 167,4 | 78 |
| T2 | 166,6 | s.d. |

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

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

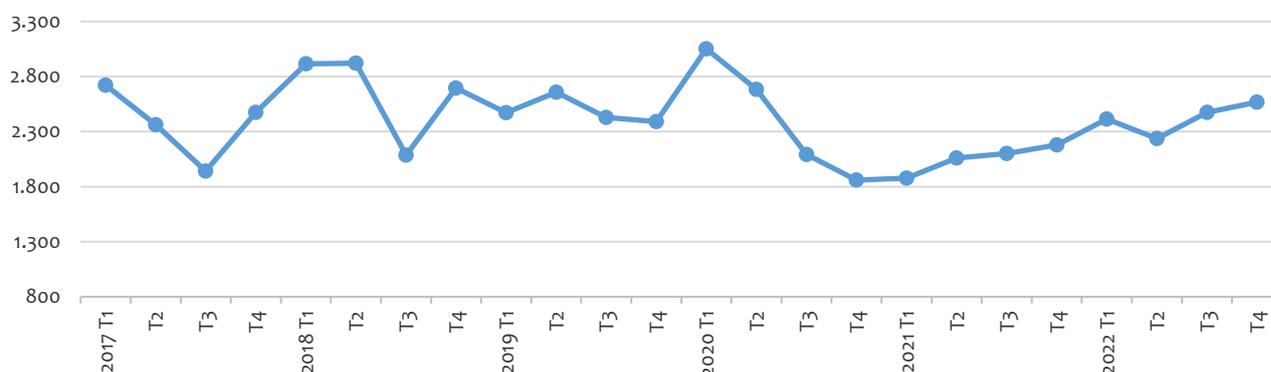
Otros datos relacionados con la información procedente de las licencias, como es la información contenida en los visados de dirección de obra de los COAT, publicados por el mismo Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, también señalan un repunte y posterior estabilidad de la actividad residencial, desde 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 segundo trimestre de 2024 los visados de dirección de obra, en número de viviendas, para ampliación y, fundamentalmente, reforma, representaron el 18,5% del total de los visados, alcanzando las 7.508 viviendas, lo que representa un aumento del 11,1% en variación interanual.

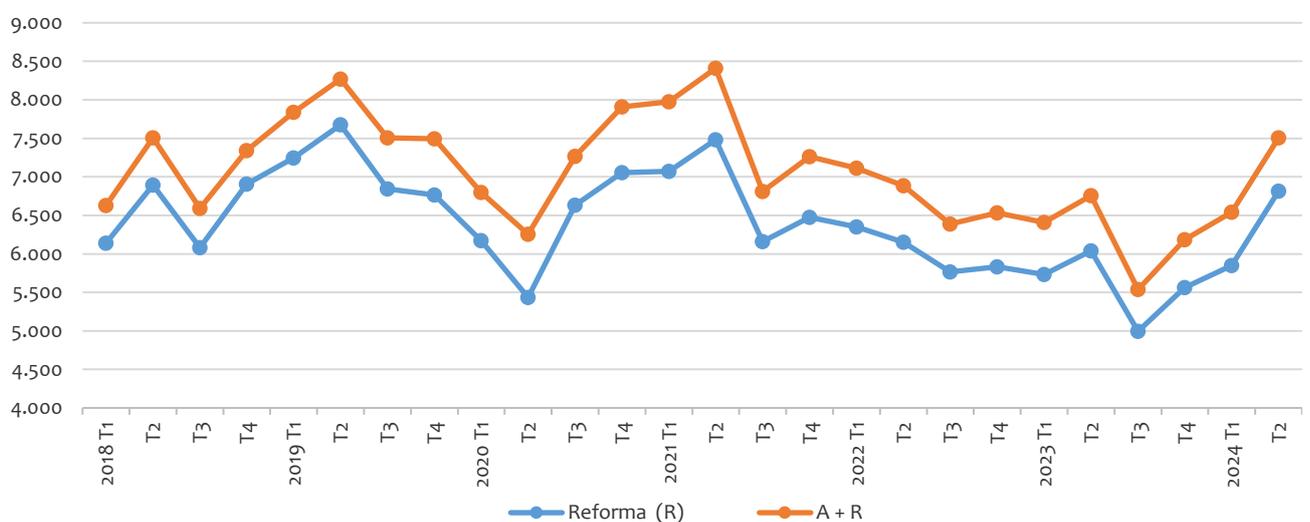
Por su parte, el número total de visados, en los tres últimos años, ha disminuido desde los 36.960 del segundo trimestre de 2019, cifra máxima alcanzada en el periodo analizado, hasta los 24.285 correspondientes al segundo trimestre de 2020, incrementándose de nuevo posteriormente, hasta alcanzar los 37.169 visados en el cuarto trimestre de 2022. Actualmente, la cifra recogida en el segundo trimestre de 2024 es de 40.505 visados de vivienda, habiéndose producido un aumento interanual del 20%, 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 (%) |
|---------|--------|----------------|-------------|-------|------------|---------------------------|-------------------------|
| 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 | 34.440 | 621 | 5.563 | 6.184 | 18,0 | -7,3 | -5,3 |
| 2024 T1 | 36.789 | 690 | 5.851 | 6.541 | 17,8 | 5,4 | 2,1 |
| T2 | 40.505 | 692 | 6.816 | 7.508 | 18,5 | 20,0 | 11,1 |

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 segundo trimestre de 2024, se otorgaron 17.641 calificaciones provisionales de rehabilitación protegida, produciéndose una disminución interanual del 7,04% con respecto al mismo trimestre de 2023. Las calificaciones definitivas de rehabilitación se han reducido a menos de la mitad, en comparación con el mismo trimestre de 2023, alcanzando un total de 7.483 en el segundo trimestre de 2024.

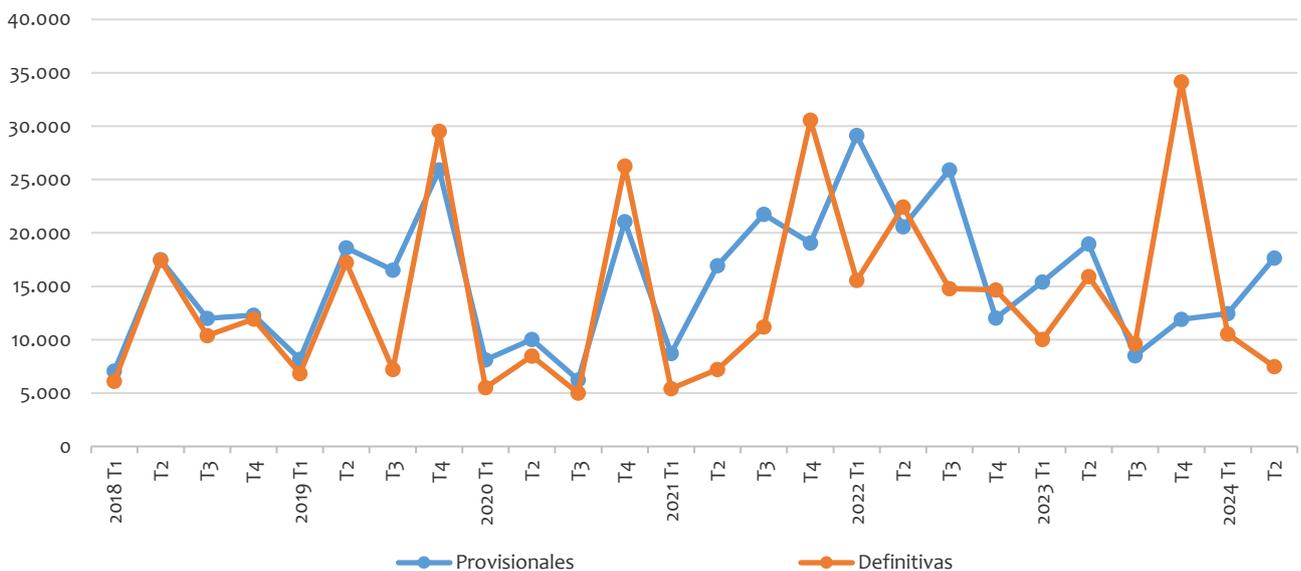
Por último, es de destacar en el **Gráfico 4.3**, los picos que se producen al finalizar cada año, consecuencia de la acumulación en esos periodos, tanto de las calificaciones provisionales como de las definitivas.

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

| | Provisionales | Definitivas |
|---------|---------------|-------------|
| 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 | 34.159 |
| 2024 T1 | 12.450 | 10.543 |
| T2 | 17.641 | 7.483 |

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).

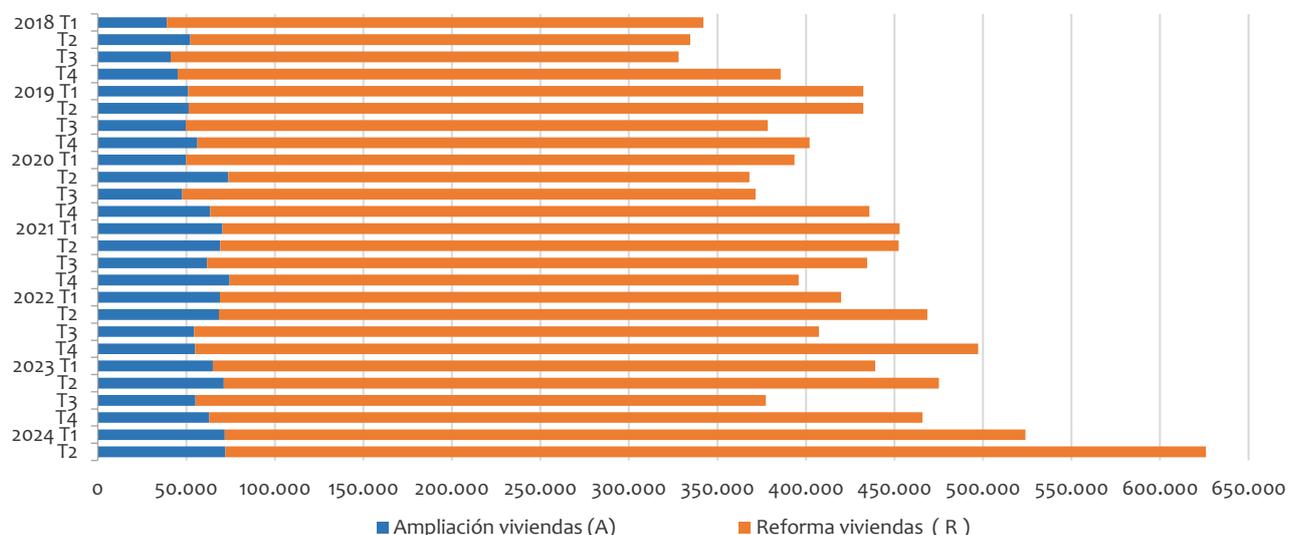
Los datos del segundo trimestre de 2024 suponen un presupuesto total de 4.256,1 millones de euros, de tal manera que un 14,7% del mismo se corresponde con obras de ampliación y reforma. Por otro lado, en lo que al PEM de este tipo de obras se refiere, se registró un aumento interanual del 31,8%. Dichas obras de ampliación y reforma representan, en el segundo trimestre del año, 626 millones de euros, tal y como se recoge en la **Tabla 4.4**. El presupuesto correspondiente a obra nueva, por su parte, en este segundo trimestre de 2024, representó una disminución interanual del 20,5%, situándose en los 3.630,2 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 (%) |
|---------|-----------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-------------------------|-----------|---------------------------|----------------------------|
| 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 | 3.743.287 | 3.277.464 | 62.962 | 402.861 | 465.823 | 12,4 | -0,8 | -6,3 |
| 2024 T1 | 3.911.026 | 3.386.990 | 71.646 | 452.391 | 524.036 | 13,4 | 9,9 | 19,3 |
| T2 | 4.256.090 | 3.630.224 | 72.040 | 553.826 | 625.866 | 14,7 | 20,5 | 31,8 |

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 segundo trimestre de 2024, con un 163,6%. Por su parte, el IPCA del alquiler se ha elevado hasta el 111% en el mismo segundo 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 segundo trimestre de 2024 se sitúa en el 180,5%.

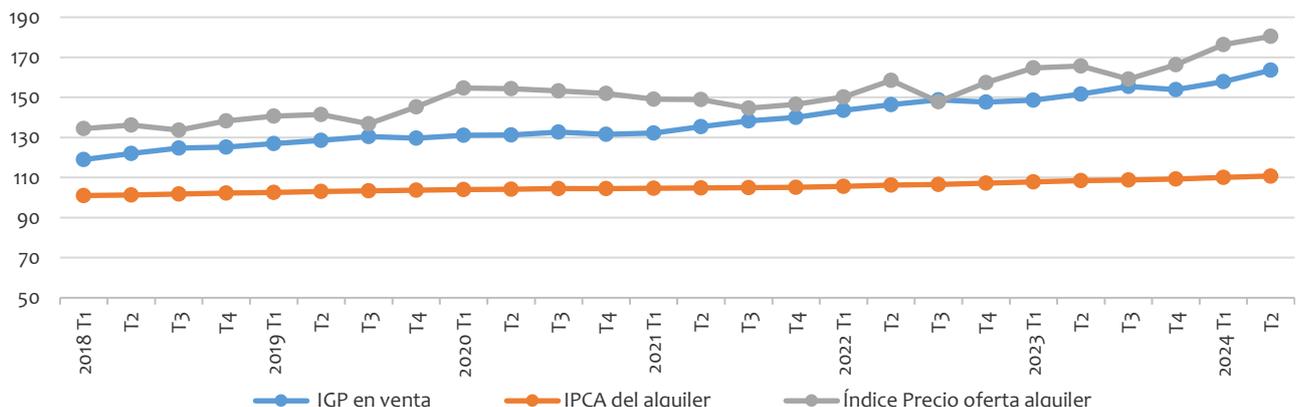
Para homogeneizar estos tres índices, se ha tomado como base 100 el tercer trimestre de 2015.

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 |
|---------|--------------|-------------------|-------------------------------|
| 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 |
| 2024 T1 | 157,9 | 110,0 | 176,3 |
| T2 | 163,6 | 110,8 | 180,5 |

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.

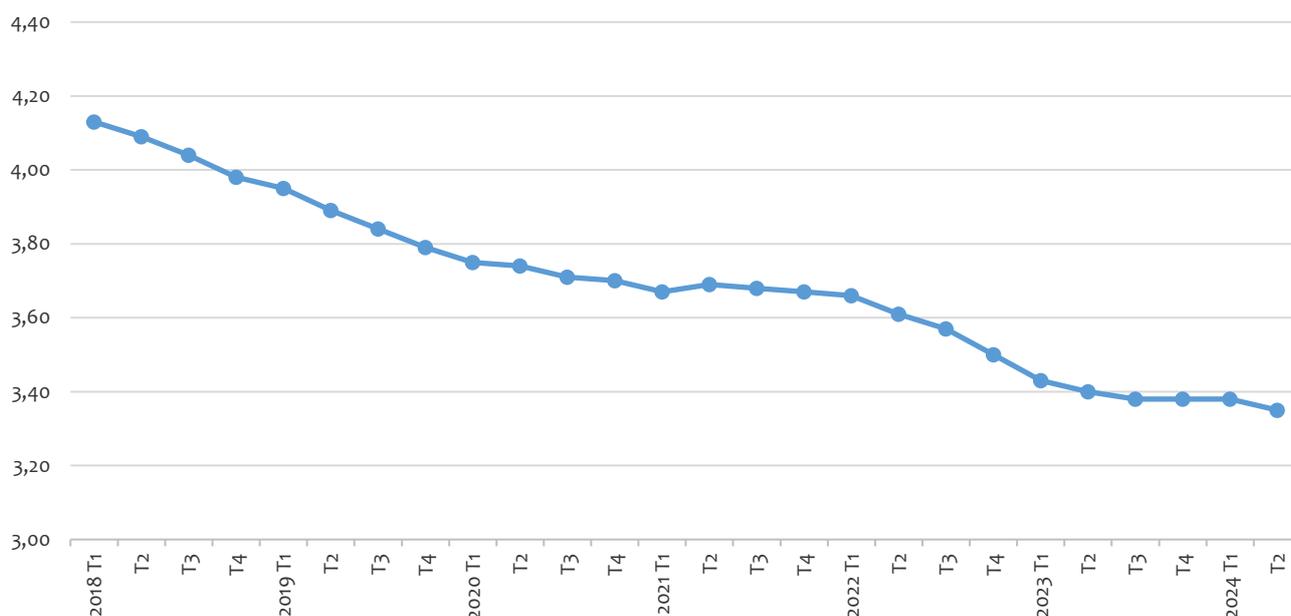
La rentabilidad bruta del alquiler mantuvo un crecimiento continuado, desde el 2,8% que suponía a mediados de 2008, hasta situarse en valores máximos, próximos al 4,62%, en el segundo trimestre de 2015. Por su parte, en la **Tabla y Gráfico 5.2**, que nos muestran su evolución a lo largo de los últimos seis años, se puede observar que, a partir de 2018 la rentabilidad inicia un ligero pero continuado descenso, de manera que los datos recogidos para el segundo trimestre del año 2024, reflejan que dicha rentabilidad ha descendido hasta el 3,35%.

Tabla 5.2. Rentabilidad bruta del alquiler (%).

| | Rentabilidad bruta (%) |
|---------|------------------------|
| 2018 T1 | 4,13 |
| T2 | 4,09 |
| T3 | 4,04 |
| T4 | 3,98 |
| 2019 T1 | 3,95 |
| T2 | 3,89 |
| T3 | 3,84 |
| T4 | 3,79 |
| 2020 T1 | 3,75 |
| T2 | 3,74 |
| T3 | 3,71 |
| T4 | 3,70 |
| 2021 T1 | 3,67 |
| T2 | 3,69 |
| T3 | 3,68 |
| T4 | 3,67 |
| 2022 T1 | 3,66 |
| T2 | 3,61 |
| T3 | 3,57 |
| T4 | 3,50 |
| 2023 T1 | 3,43 |
| T2 | 3,40 |
| T3 | 3,38 |
| T4 | 3,38 |
| 2024 T1 | 3,38 |
| T2 | 3,35 |

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 476.242 millones de euros en el segundo trimestre de 2024. Esta cifra multiplica por más de seis el crédito a la actividad inmobiliaria y por más de diecinueve 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 24% a lo largo de los trece 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.

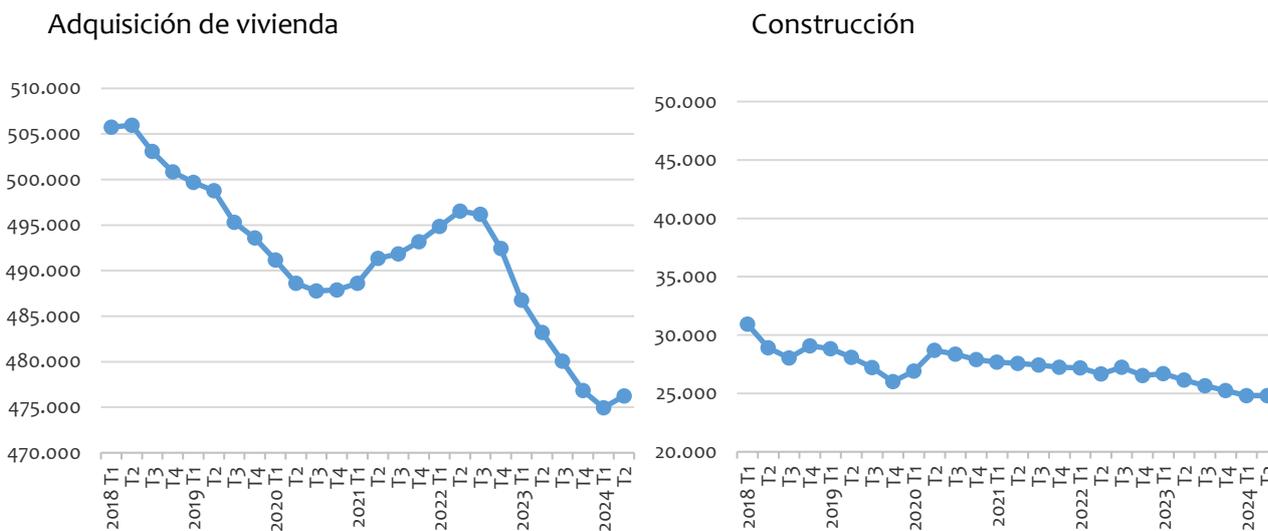
Por último, cabe señalar que el crédito para rehabilitación de vivienda alcanzó los 15.275 millones de euros en el segundo trimestre de 2024, suponiendo una disminución en la variación interanual del -4,6%. De esta manera, aún se sitúa por debajo de las cifras alcanzadas al inicio del periodo recogido 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. |
| 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 |
| 2024 T1 | 474.947 | 15.437 | 24.811 | 69.235 | -2,4 | -5,2 | -7,1 | -5,9 |
| T2 | 476.242 | 15.275 | 24.805 | 69.754 | -1,4 | -4,6 | -5,2 | -3,1 |

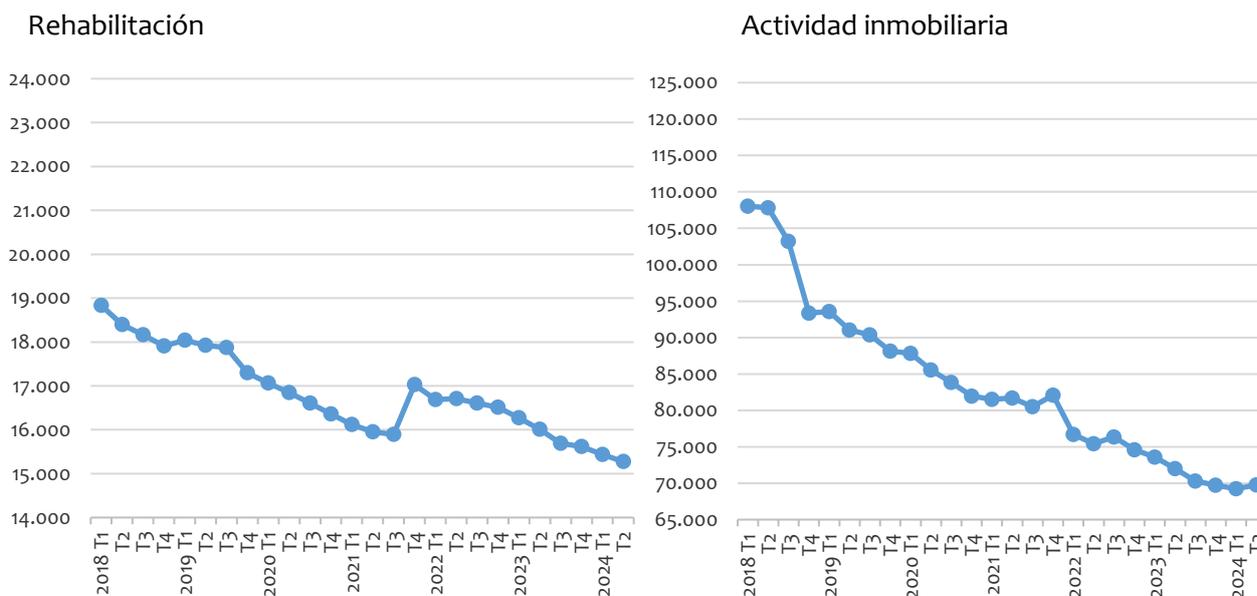
Fuente: Banco de España.

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



Fuente: Banco de España y elaboración propia.

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



Fuente: Banco de España y elaboración propia.

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

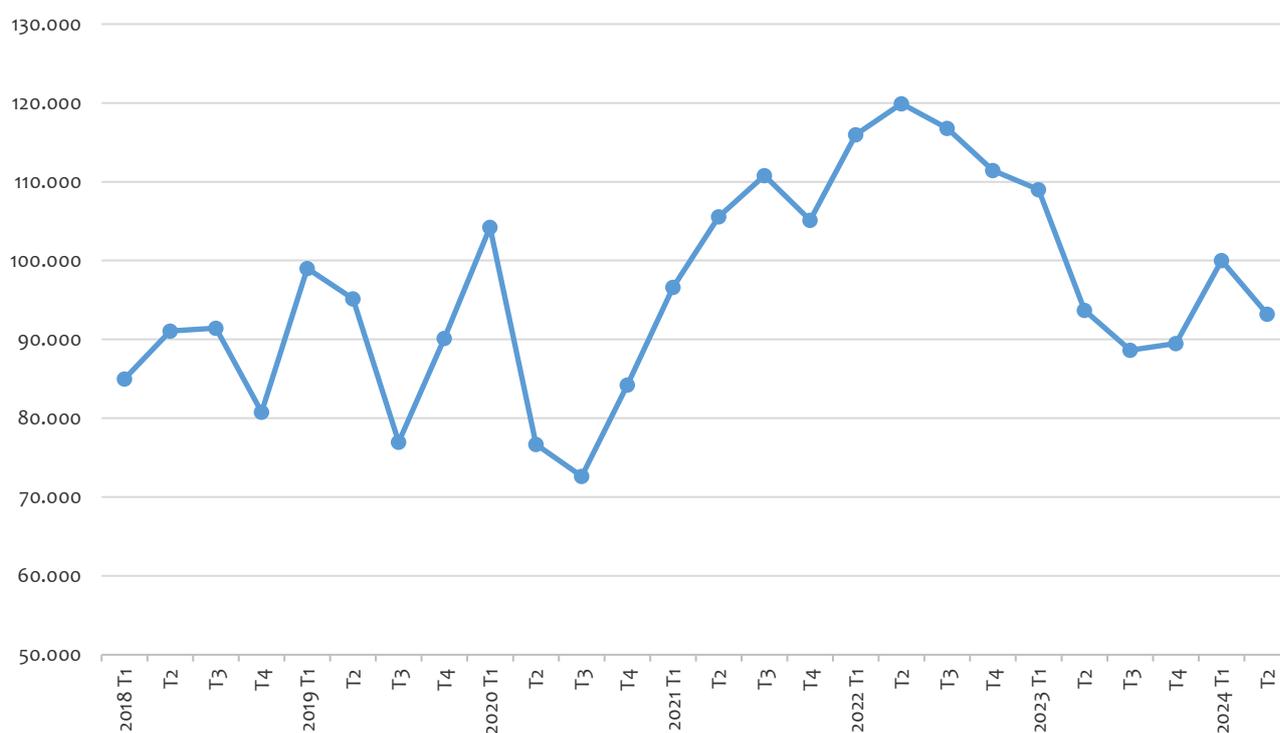
Como puede observarse, en el segundo trimestre de 2024, se han constituido 93.225 hipotecas sobre vivienda, con un ligero decremento interanual del 0,5% y un valor medio de 142.250 euros por vivienda.

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 segundo trimestre de 2024, todavía elevado, ascendió a 13.261 millones de euros, lo que representa, sin embargo, un incremento 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 €) |
|---------|-----------------------|-------------------|
| 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 | 109.020 | 15.541.047 |
| T2 | 93.695 | 13.215.693 |
| T3 | 88.621 | 12.553.763 |
| T4 | 89.493 | 12.750.683 |
| 2024 T1 | 100.013 | 13.713.010 |
| T2 | 93.225 | 13.261.302 |

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.

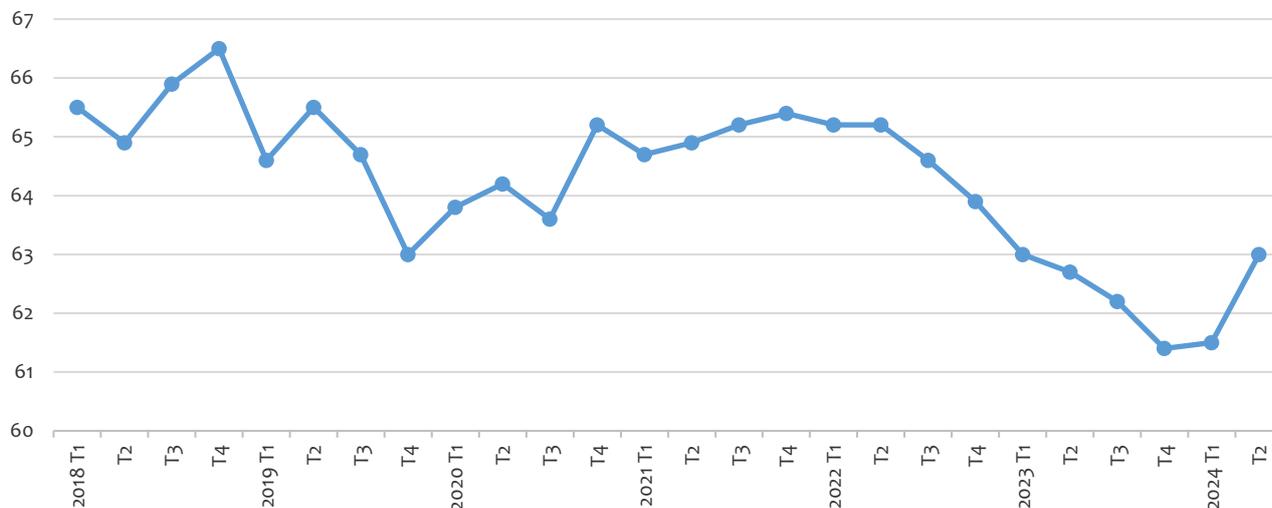
Por otra parte, la evolución de la relación entre el principal del préstamo y el valor de tasación del inmueble inscrito en el Registro de la Propiedad se presenta en la **Tabla y Gráfico 6.3**. En ellos se observa que en los seis últimos años esta relación se ha mantenido en el entorno del 61-65%. En el segundo trimestre de 2024 la relación entre el principal del préstamo y el valor de tasación se sitúa en 63%.

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

| | Relación préstamo/valor % |
|---------|------------------------------|
| 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 |
| 2024 T1 | 61,5 |
| T2 | 63,0 |

Fuente: Banco de España.

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



Fuente: Banco de España.

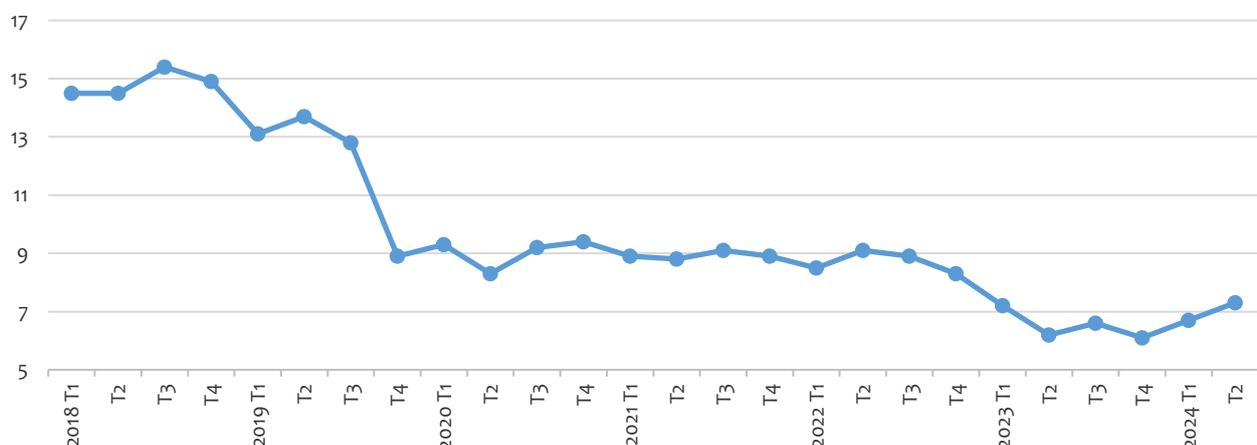
En la **Tabla y Gráfico 6.4** se puede comprobar que la proporción de créditos hipotecarios que superaron el 80% en la relación préstamo/valor alcanzó el 15,4% en el tercer trimestre de 2018, suponiendo éste el porcentaje máximo del periodo analizado. A continuación, se produce un descenso de dicha proporción, que se acentúa a partir del tercer trimestre de 2019, tal y como muestra el gráfico; de manera que el último dato recogido, del segundo trimestre de 2024, el porcentaje de operaciones cuyo préstamo supera el 80% del valor tasado de vivienda se sitúa en el 7,3%.

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 | 6,2 |
| T3 | 6,6 |
| T4 | 6,1 |
| 2024 T1 | 6,7 |
| T2 | 7,3 |

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

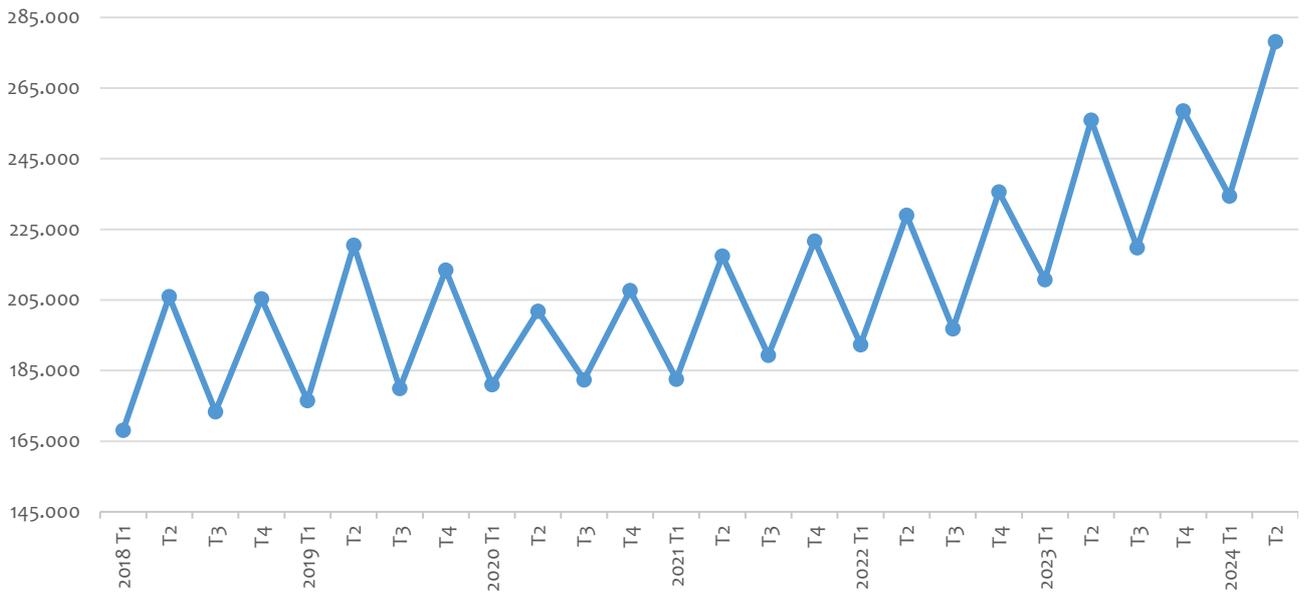
El dato de renta bruta disponible de los hogares que se presenta en la **Tabla y Gráfico 6.5**, registra un comportamiento estacional caracterizado por repuntes en los trimestres tercer y segundo de cada año. El último dato disponible al cierre de este boletín, del segundo trimestre de 2024, representa una cifra de 278.195 millones de euros. En relación con el mismo trimestre del año anterior, se produce un aumento de la renta bruta disponible del 8,7%.

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 60,2% del PIB registrado al comienzo del periodo cronológico que muestra la **Tabla 6.5**. En el segundo trimestre de 2024, el endeudamiento de los hogares con respecto al PIB se ha situado, por su parte, en el 45%.

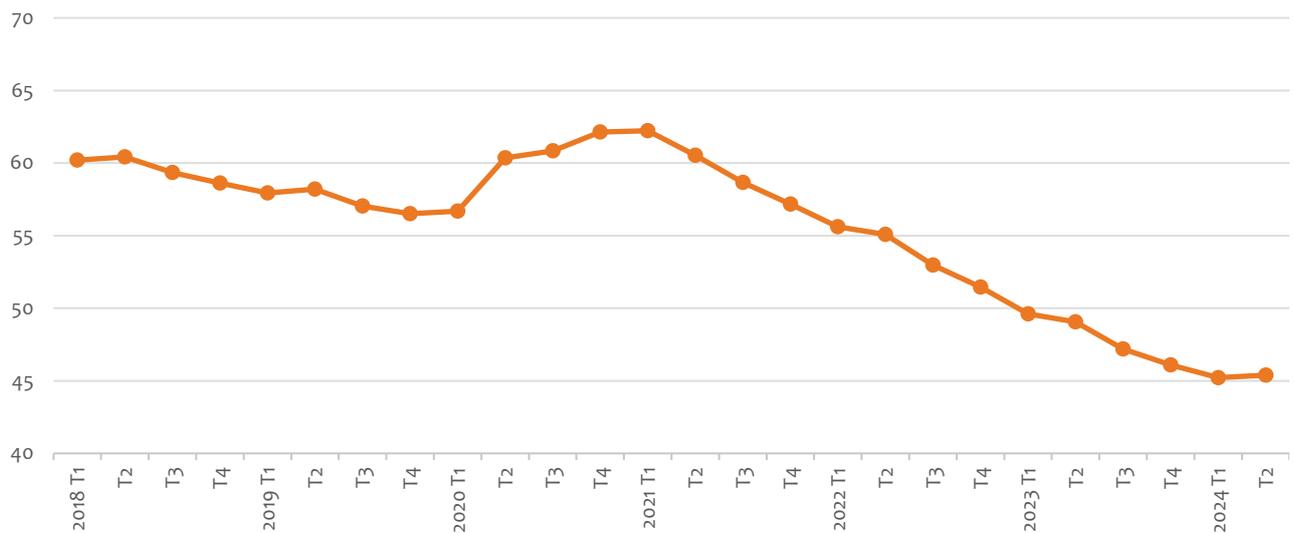
Tabla 6.5. Situación económica de los hogares.

| | Renta bruta disponible de los hogares (Millones €) | Variación anual (%) | Endeudamiento de los hogares (% PIB) |
|---------|---|------------------------|---|
| 2018 T1 | 168.167 | 3,1 | 60,2 |
| T2 | 206.026 | 2,0 | 60,4 |
| T3 | 173.390 | 3,3 | 59,3 |
| T4 | 205.363 | 3,3 | 58,6 |
| 2019 T1 | 176.562 | 5,0 | 58,0 |
| T2 | 220.561 | 7,1 | 58,2 |
| T3 | 179.936 | 3,8 | 57,0 |
| T4 | 213.515 | 4,0 | 56,5 |
| 2020 T1 | 181.037 | 2,5 | 56,7 |
| T2 | 201.853 | -8,5 | 60,4 |
| T3 | 182.403 | 1,4 | 60,8 |
| T4 | 207.699 | -2,7 | 62,1 |
| 2021 T1 | 182.617 | 0,9 | 62,2 |
| T2 | 217.506 | 7,8 | 60,5 |
| T3 | 189.381 | 3,8 | 58,7 |
| T4 | 221.675 | 6,7 | 57,2 |
| 2022 T1 | 192.349 | 5,3 | 55,6 |
| T2 | 229.002 | 5,3 | 55,1 |
| T3 | 196.847 | 3,9 | 53,0 |
| T4 | 235.666 | 6,3 | 51,5 |
| 2023 T1 | 210.802 | 9,6 | 49,6 |
| T2 | 255.928 | 11,8 | 49,1 |
| T3 | 219.792 | 11,7 | 47,2 |
| T4 | 258.549 | 9,7 | 46,1 |
| 2024 T1 | 234.466 | 11,2 | 45,2 |
| T2 | 278.195 | 8,7 | 45,4 |

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 situó a lo largo de 2018 en el entorno del 30%. Desde entonces, ha tenido una mayor estabilidad, pudiendo observarse que en el segundo trimestre del año 2024 ha registrado un decremento interanual de un 4,8%, situándose en el 35,4% de la renta disponible por hogar, encadenando tres trimestres consecutivos en los que se ha reducido este indicador.

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 2018, hasta 7,13, en el segundo trimestre de 2024. La cifra

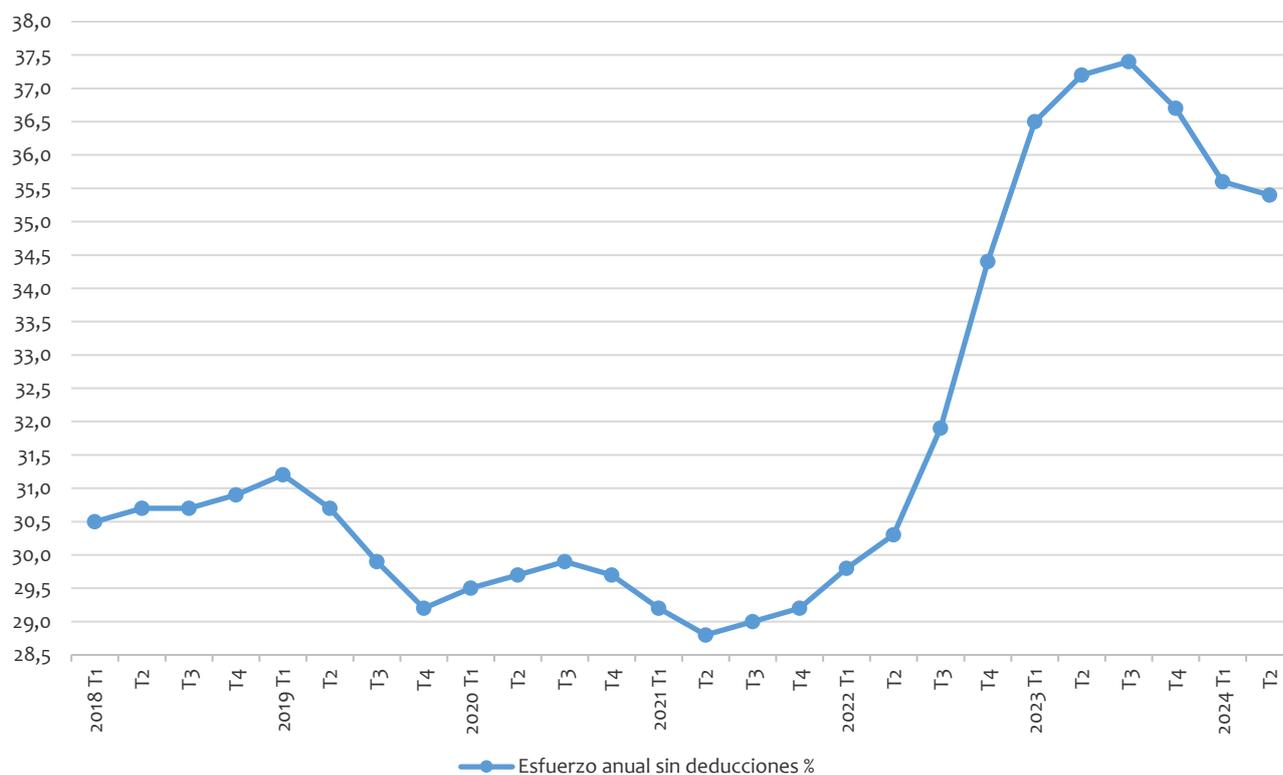
correspondiente al tercer trimestre del 2022 es una de las más elevadas dentro del período registrado en la tabla siguiente (7,5 años).

Tabla 6.6. Accesibilidad económica de la vivienda.

| | Relación precio vivienda / renta hogar años | Esfuerzo anual sin deducciones % |
|---------|---|----------------------------------|
| 2018 T1 | 6,84 | 30,5 |
| T2 | 6,91 | 30,7 |
| T3 | 6,94 | 30,7 |
| T4 | 6,96 | 30,9 |
| 2019 T1 | 6,96 | 31,2 |
| T2 | 6,86 | 30,7 |
| T3 | 6,84 | 29,9 |
| T4 | 6,80 | 29,2 |
| 2020 T1 | 6,85 | 29,5 |
| T2 | 7,00 | 29,7 |
| T3 | 7,02 | 29,9 |
| T4 | 7,11 | 29,7 |
| 2021 T1 | 7,07 | 29,2 |
| T2 | 7,09 | 28,8 |
| T3 | 7,17 | 29,0 |
| T4 | 7,27 | 29,2 |
| 2022 T1 | 7,39 | 29,8 |
| T2 | 7,42 | 30,3 |
| T3 | 7,47 | 31,9 |
| T4 | 7,45 | 34,4 |
| 2023 T1 | 7,32 | 36,5 |
| T2 | 7,25 | 37,2 |
| T3 | 7,18 | 37,4 |
| T4 | 7,06 | 36,7 |
| 2024 T1 | 7,03 | 35,6 |
| T2 | 7,13 | 35,4 |

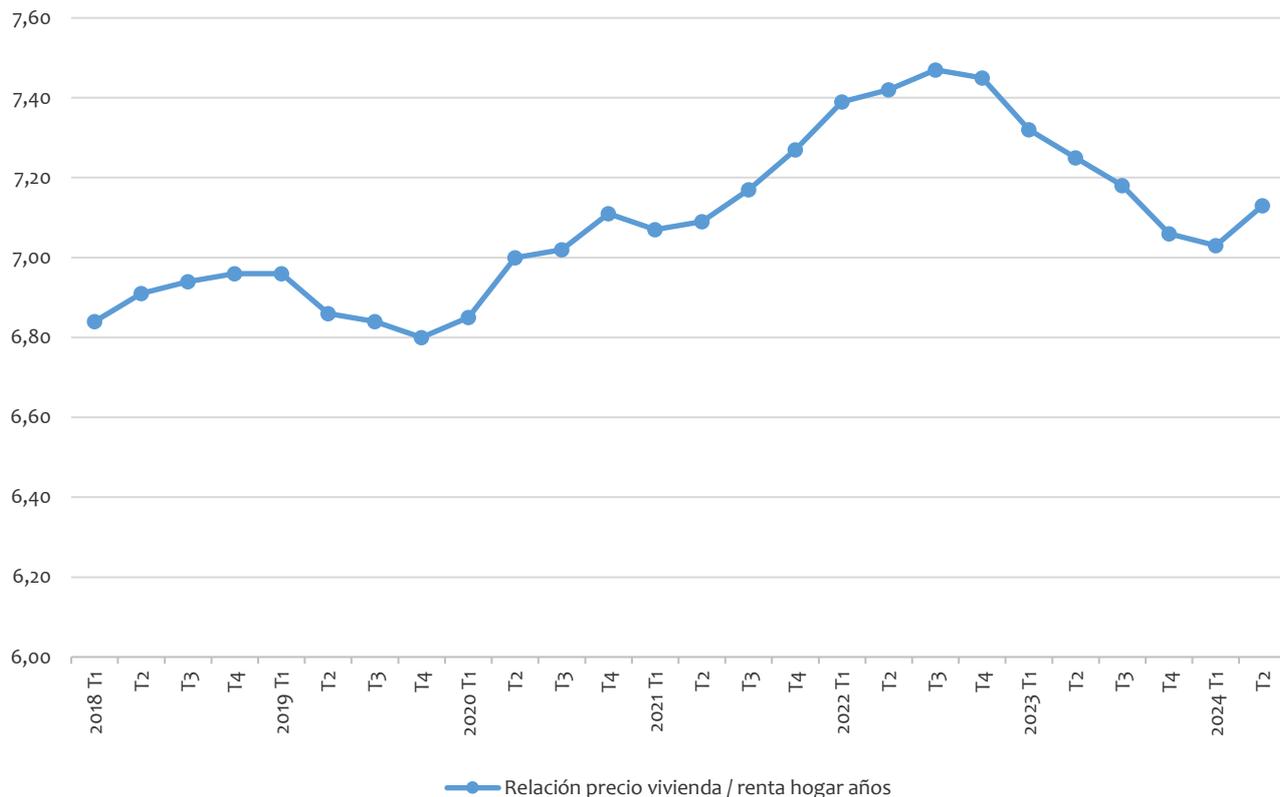
Fuente: Banco de España.

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 2,5%, habiendo experimentado una progresiva disminución a lo largo de la serie cronológica, tal como puede observarse en la **Tabla 7.1**.

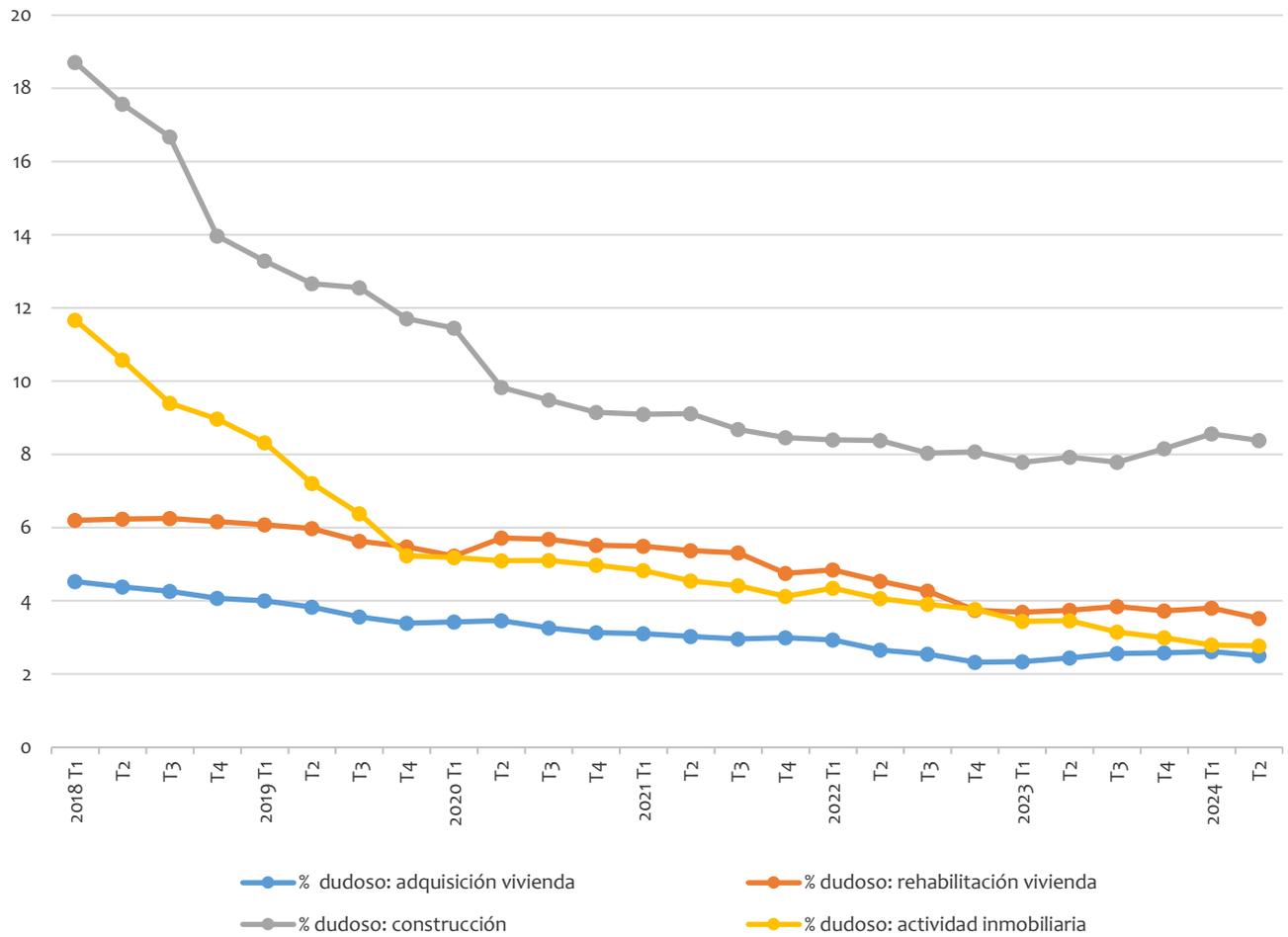
En lo que respecta a la rehabilitación, la morosidad también se ha reducido desde 2018, hasta el 3,5%. Por su parte, en el caso de la construcción, aunque a principios de 2008 tenían un porcentaje de morosidad de apenas el 1%, cabe destacar que posteriormente se incrementó hasta alcanzar valores cercanos al 27% a comienzos de 2017, para disminuir progresivamente, a continuación, hasta alcanzar porcentajes de dudosidad del 8,4% en el segundo trimestre de 2024. En lo que respecta a la promoción inmobiliaria, su dudosidad crediticia, de acuerdo con el último dato de 2024, se sitúa en el 2,8%.

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 |
| 2024 T1 | 2,61 | 3,80 | 8,57 | 2,80 |
| T2 | 2,50 | 3,52 | 8,38 | 2,77 |

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 6.903 ejecuciones en el primer trimestre de 2018. El último dato conocido que muestra la **Tabla 7.2**, en el segundo trimestre de 2024, es de un total de 5.483 ejecuciones hipotecarias, un 80,1% menos que en 2010 y un 6,2% más que en el mismo trimestre del año anterior.

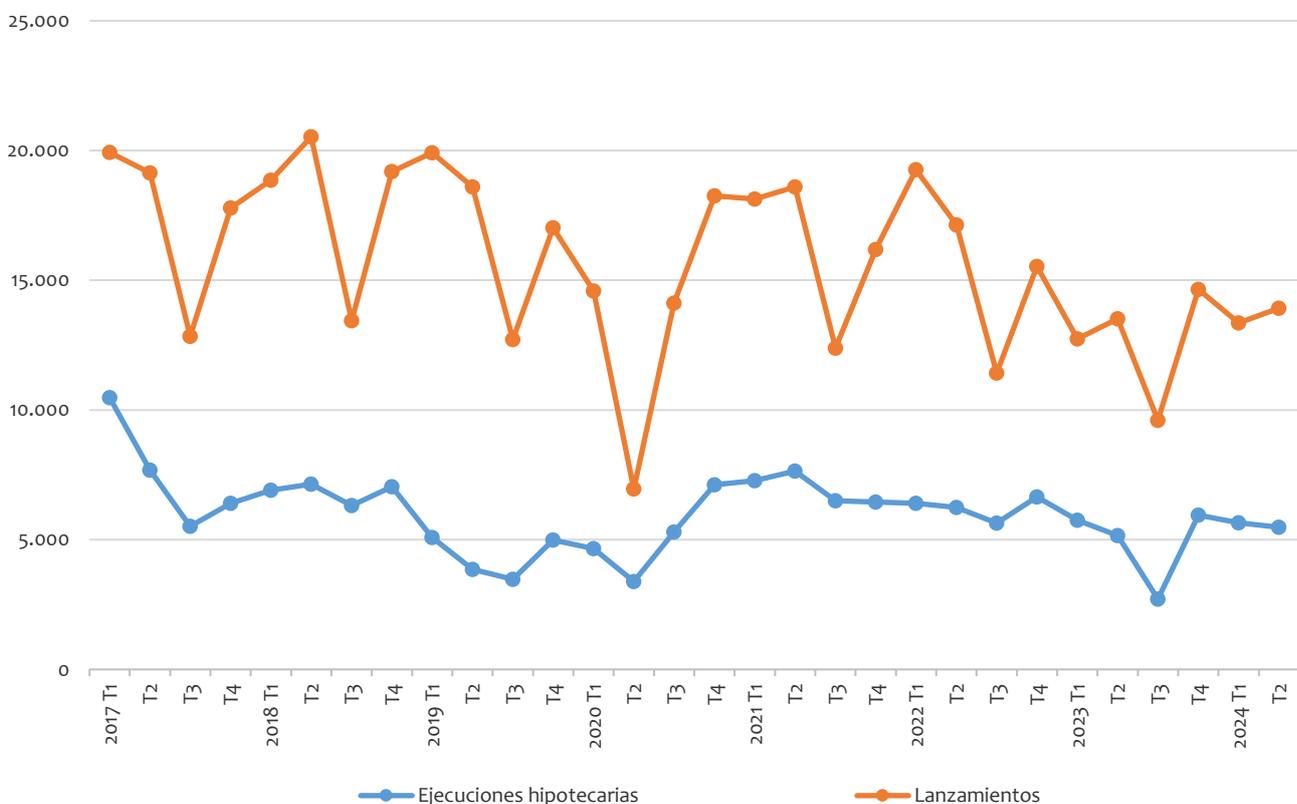
Por su parte, las demandas de lanzamiento presentadas han ido aumentando desde 2008, pasando de los 5.600 realizados ese año, a superar los 19.000 a principios de 2012. No obstante, según el último dato disponible, en el segundo trimestre de 2024 tuvieron lugar 13.926 nuevas demandas de lanzamiento, lo cual supone, al mismo tiempo, un aumento del 3%.

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

| | Ejecuciones hipotecarias | | Variación anual (%) | | Lanzamientos | | Variación anual (%) | |
|---------|--------------------------|-------|---------------------|-------|--------------|--|---------------------|--|
| 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 | | | | |
| 2024 T1 | 5.658 | -1,7 | 13.362 | 4,9 | | | | |
| T2 | 5.483 | 6,2 | 13.926 | 3,0 | | | | |

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 segundo trimestre de 2024. De manera que, de las 5.534 ejecuciones iniciadas sobre el total de fincas, casi dos terceras partes (58,3%), se corresponden con viviendas. El total de las viviendas afectadas es de 3.225 y, de ellas, 2.247 se corresponden con viviendas habituales de personas físicas; habiéndose producido un decremento interanual de estas últimas del 16,7%. Trimestralmente se ha producido un decremento de hasta un 6,1%.

Tabla 7.3. Ejecuciones hipotecarias iniciadas. 2T de 2024.

| | 2022 | | | | 2023 | | | | 2024 | | % variación último trimestre | |
|--------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------------------------------|-------|
| | 1T | 2T | 3T | 4T | 1T | 2T | 3T | 4T | 1T | 2T | trimestral | anual |
| total fincas | 7.965 | 7.115 | 4.105 | 6.366 | 5.182 | 5.386 | 3.308 | 5.408 | 5.400 | 5.534 | 2,5% | 2,7 |
| Fincas urbanas | 7.622 | 6.719 | 3.917 | 6.030 | 4.958 | 5.100 | 3.138 | 5.220 | 4.950 | 5.177 | 4,6% | 1,5 |
| 1. Total viviendas | 5.212 | 4.596 | 2.884 | 4.159 | 3.714 | 3.677 | 2.306 | 3.377 | 3.317 | 3.225 | -2,8% | -12,3 |
| -viviendas de personas físicas | 4.105 | 3.857 | 2.507 | 3.679 | 3.130 | 3.260 | 2.089 | 2.806 | 2.831 | 2.727 | -3,7% | -16,3 |
| -vivienda habitual | 3.320 | 3.165 | 2.022 | 3.049 | 2.543 | 2.697 | 1.721 | 2.297 | 2.394 | 2.247 | -6,1% | -16,7 |
| - otras viviendas | 785 | 692 | 485 | 630 | 587 | 563 | 368 | 519 | 437 | 480 | 9,8% | -14,7 |
| - viv. de personas jurídicas | 1.107 | 739 | 377 | 480 | 563 | 417 | 217 | 571 | 486 | 498 | 2,5% | 19,4 |
| 2. Solares | 241 | 151 | 100 | 148 | 145 | 126 | 80 | 147 | 102 | 103 | 1,0% | -18,3 |
| 3. Otras urbanas ¹ | 2.169 | 1.972 | 933 | 1.723 | 1.099 | 1.297 | 752 | 1.696 | 1.531 | 1.849 | 20,8% | 42,6 |
| Fincas rústicas | 343 | 396 | 188 | 336 | 224 | 286 | 170 | 188 | 450 | 357 | -20,7% | 24,8 |

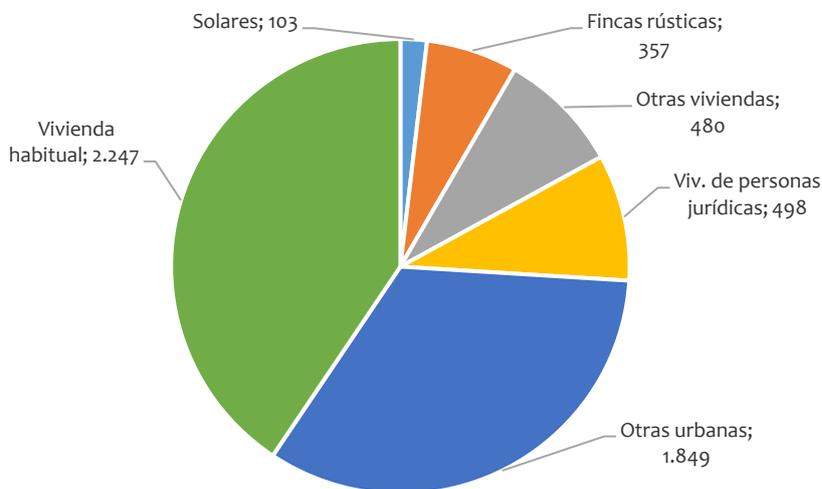
Notas:

Los datos del T1 del año 2024 y posteriores son provisionales.

⁽¹⁾ 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. 2T de 2024.



Fuente: INE.

En la **Tabla y Gráfico 7.4** se recogen, por comunidades autónomas, las viviendas con ejecución hipotecaria iniciada en el segundo trimestre de 2024, según el estado de la vivienda y su titular. Del total de 3.225 viviendas con ejecución iniciada, el 7,6% se corresponde con vivienda nueva, y el restante 92,4% con vivienda usada. En cuanto a su titular, el 84,6% de viviendas corresponden a personas físicas, y tan sólo el 15,4% a personas jurídicas.

Las comunidades con mayor número de ejecuciones hipotecarias de vivienda, iniciadas, son: Andalucía (695), Cataluña (690), Comunidad Valenciana (541) y Madrid (257); y las de menor número, en cambio, han sido Extremadura (31), Navarra (12), La Rioja (10), Ceuta (2) y Melilla (0).

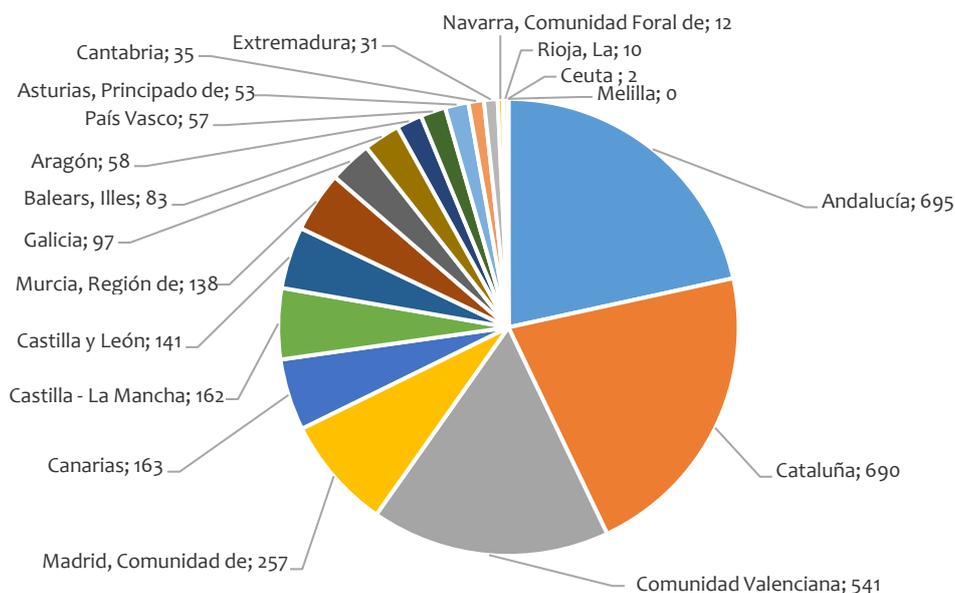
Tabla 7.4. Viviendas con ejecución hipotecaria iniciada, según estado y titular. 2T de 2024*.

| | Viviendas | Por estado | | Por titular | |
|-----------------------------|--------------|------------|--------------|--------------|------------|
| | | Nueva | Usada | Física | Jurídica |
| TOTAL | 3.225 | 244 | 2.981 | 2.727 | 498 |
| Andalucía | 695 | 55 | 640 | 629 | 66 |
| Aragón | 58 | 1 | 57 | 57 | 1 |
| Asturias, Principado de | 53 | 2 | 51 | 52 | 1 |
| Baleares, Illes | 83 | 6 | 77 | 64 | 19 |
| Canarias | 163 | 18 | 145 | 106 | 57 |
| Cantabria | 35 | 2 | 33 | 27 | 8 |
| Castilla - La Mancha | 162 | 32 | 130 | 89 | 73 |
| Castilla y León | 141 | 4 | 137 | 65 | 76 |
| Cataluña | 690 | 20 | 670 | 639 | 51 |
| Comunidad Valenciana | 541 | 65 | 476 | 467 | 74 |
| Extremadura | 31 | 1 | 30 | 29 | 2 |
| Galicia | 97 | 10 | 87 | 77 | 20 |
| Madrid, Comunidad de | 257 | 18 | 239 | 223 | 34 |
| Murcia, Región de | 138 | 8 | 130 | 125 | 13 |
| Navarra, Comunidad Foral de | 12 | 1 | 11 | 12 | 0 |
| País Vasco | 57 | 1 | 56 | 55 | 2 |
| Rioja, La | 10 | 0 | 10 | 10 | 0 |
| Ceuta | 2 | 0 | 2 | 1 | 1 |
| Melilla | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

Los datos del T1 del año 2024 y posteriores son provisionales.

Fuente: INE.

Gráfico 7.4. Viviendas con ejecución hipotecaria iniciada. 2T de 2024.



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 50 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 segundo trimestre de 2024. En ellos se observa que el valor del PIB se ha situado en 384.101 millones de euros en dicho trimestre, presentando un cierto aumento con respecto al trimestre anterior, así como un aumento interanual del 6,2%.

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 segundo trimestre de 2024 fue de 40.376 millones de euros, situándose su participación sobre el total del PIB en el 10,5%.

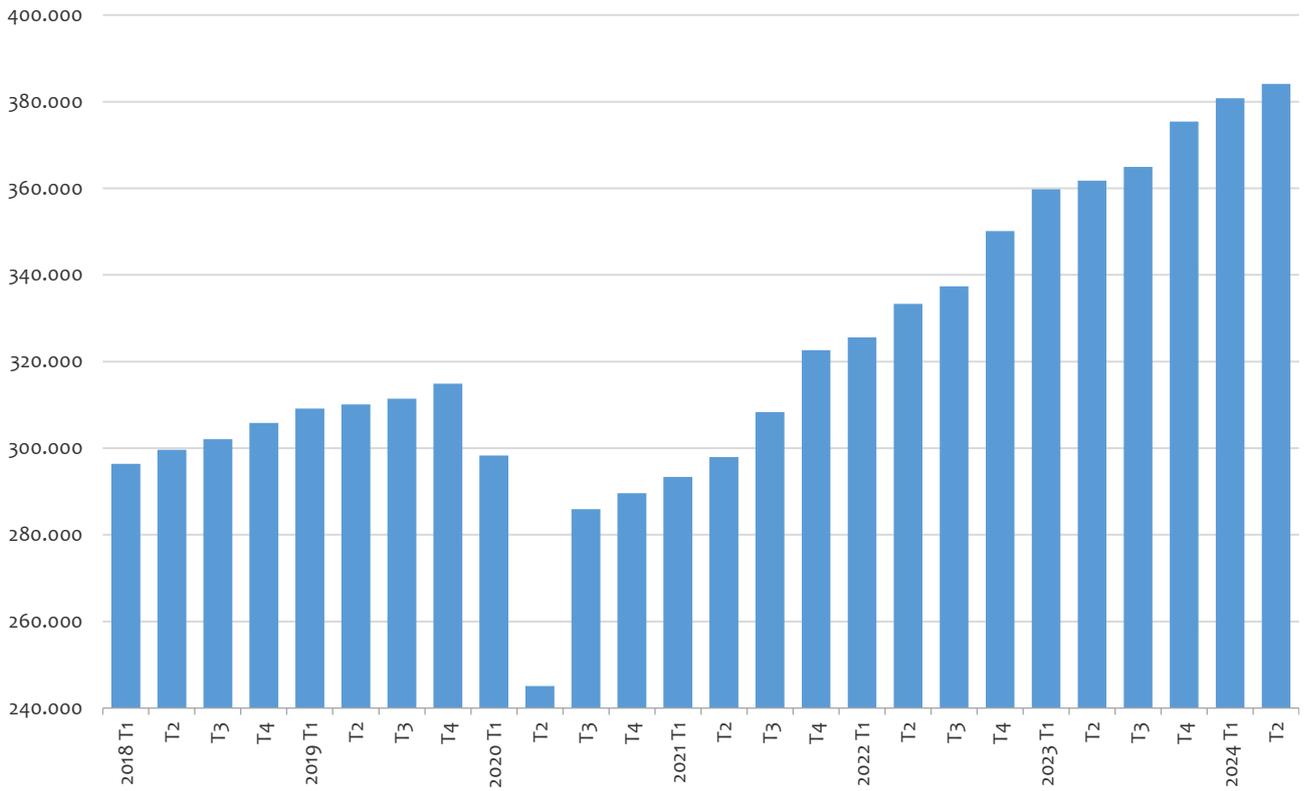
En el **Gráfico 8.1.c**, en el que se representa la variación anual del PIB y de la FBCF, se puede observar que, en el segundo trimestre de 2024, la FBCF de la construcción ha experimentado un incremento interanual del 7,3%. La FBCF de vivienda ha tenido una variación interanual del 7,4%.

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

| | Datos Base | | | | | Variación anual | | | | | Participación en PIB | | |
|---------|------------|--------|--------------|-----------|------------|-----------------|-------|--------------|-----------|------------|----------------------|-----------|------------|
| | PIB | FBCF | FBCF Constr. | FBCF Viv. | FBCF Otros | PIB | FBCF | FBCF Constr. | FBCF Viv. | FBCF Otros | FBCF Constr. | FBCF Viv. | FBCF Otros |
| 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 | 359.793 | 68.097 | 36.644 | 19.752 | 16.892 | 10,5 | 4,3 | 10,7 | 6,6 | 15,9 | 10,2 | 5,5 | 4,7 |
| T2 | 361.727 | 69.334 | 37.619 | 20.649 | 16.970 | 8,5 | 5,1 | 8,5 | 6,5 | 11,1 | 10,4 | 5,7 | 4,7 |
| T3 | 364.954 | 71.247 | 38.486 | 20.710 | 17.776 | 8,2 | 1,6 | 4,3 | 5,6 | 2,7 | 10,5 | 5,7 | 4,9 |
| T4 | 375.415 | 73.239 | 39.926 | 21.731 | 18.195 | 7,2 | 6,3 | 7,2 | 10,2 | 3,9 | 10,6 | 5,8 | 4,8 |
| 2024 T1 | 380.810 | 73.553 | 40.492 | 21.732 | 18.760 | 5,8 | 8,0 | 10,5 | 10,0 | 11,1 | 10,6 | 5,7 | 4,9 |
| T2 | 384.101 | 73.520 | 40.376 | 22.169 | 18.207 | 6,2 | 6,0 | 7,3 | 7,4 | 7,3 | 10,5 | 5,8 | 4,7 |

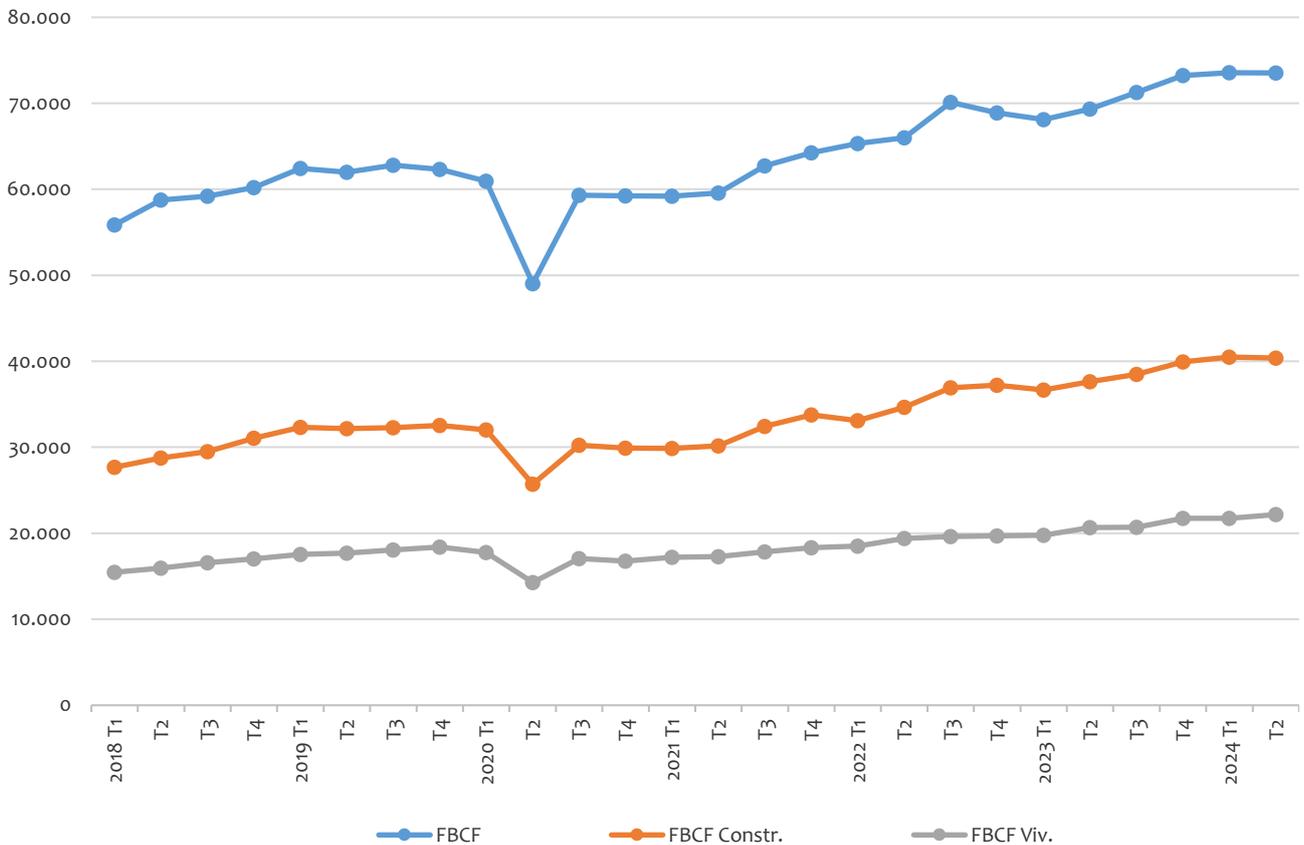
Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

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

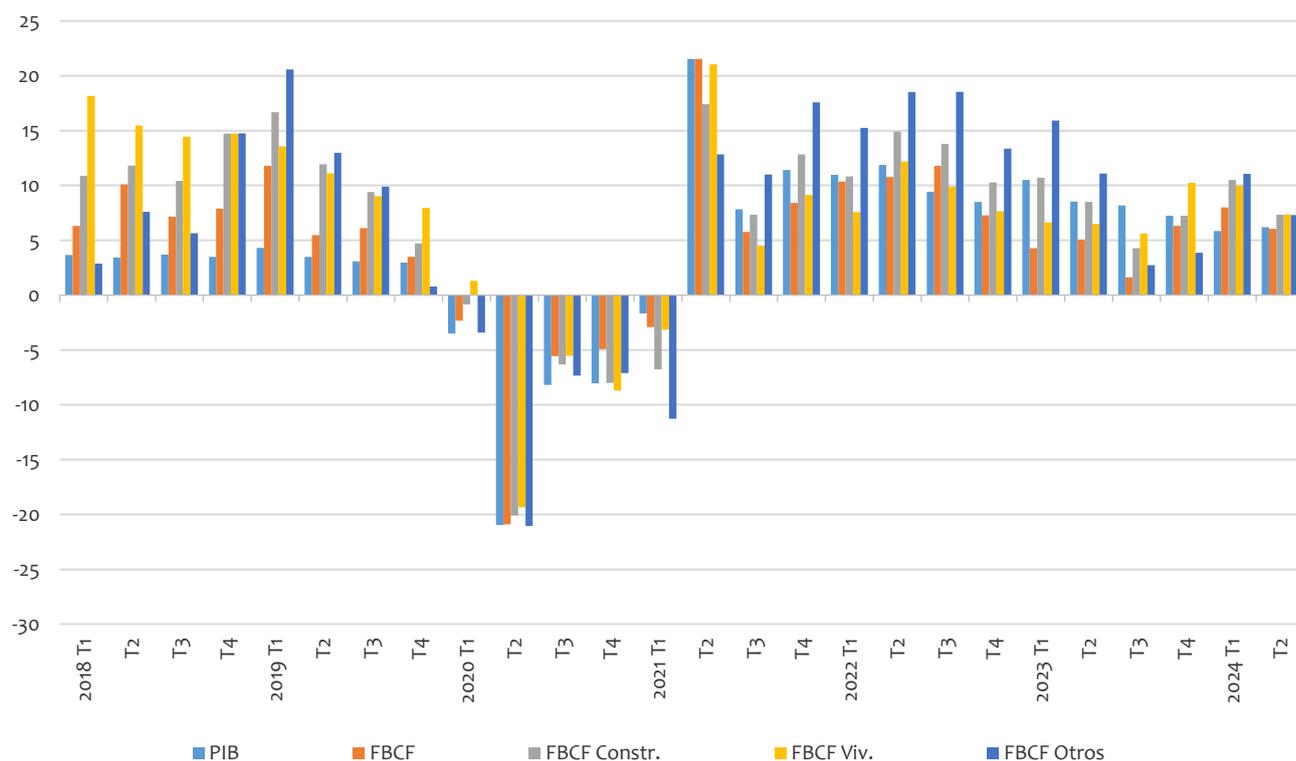


Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

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 (%).

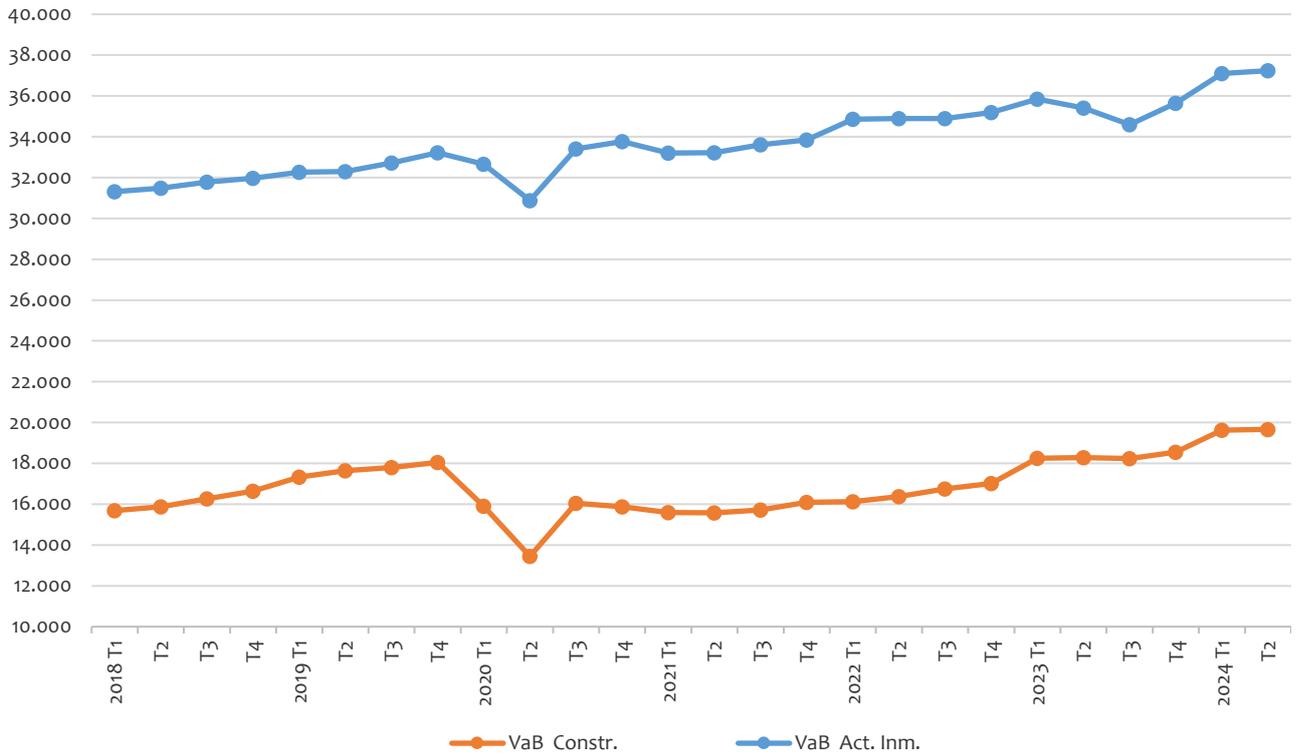
Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

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. |
| 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 | 359.793 | 18.252 | 35.842 | 10,50 | 13,17 | 2,80 | 5,1 | 10,0 |
| T2 | 361.727 | 18.285 | 35.414 | 8,53 | 11,69 | 1,51 | 5,1 | 9,8 |
| T3 | 364.954 | 18.243 | 34.593 | 8,17 | 8,90 | -0,84 | 5,0 | 9,5 |
| T4 | 375.415 | 18.542 | 35.641 | 7,23 | 8,96 | 1,26 | 4,9 | 9,5 |
| 2024 T1 | 380.810 | 19.625 | 37.100 | 5,84 | 7,52 | 3,51 | 5,2 | 9,7 |
| T2 | 384.101 | 19.665 | 37.237 | 6,19 | 7,55 | 5,15 | 5,1 | 9,7 |

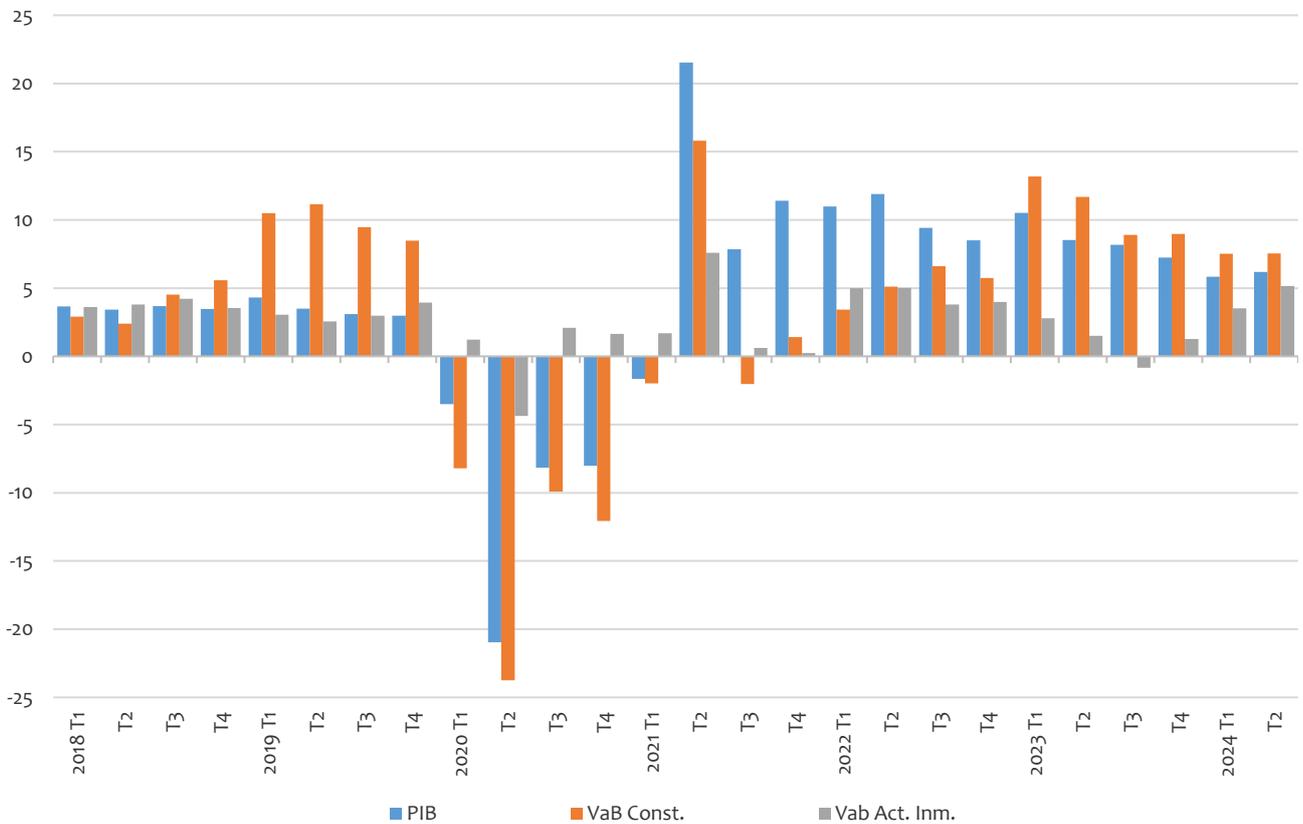
Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

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



Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

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



Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

La **Tabla** y los **Gráficos 8.3** muestran los datos correspondientes al empleo, observándose que el empleo total, en el segundo trimestre de 2024, presenta una cifra algo superior a la de hace un año (+2,2%).

Del total de empleos, un 6,8% se corresponde con la construcción y un 1,1% con otras actividades inmobiliarias. En lo que respecta a la construcción, dicha proporción se ha venido incrementando, desde el 5,9% que representaba a comienzos de 2018, hasta el 6,8% correspondiente al último trimestre, 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%.

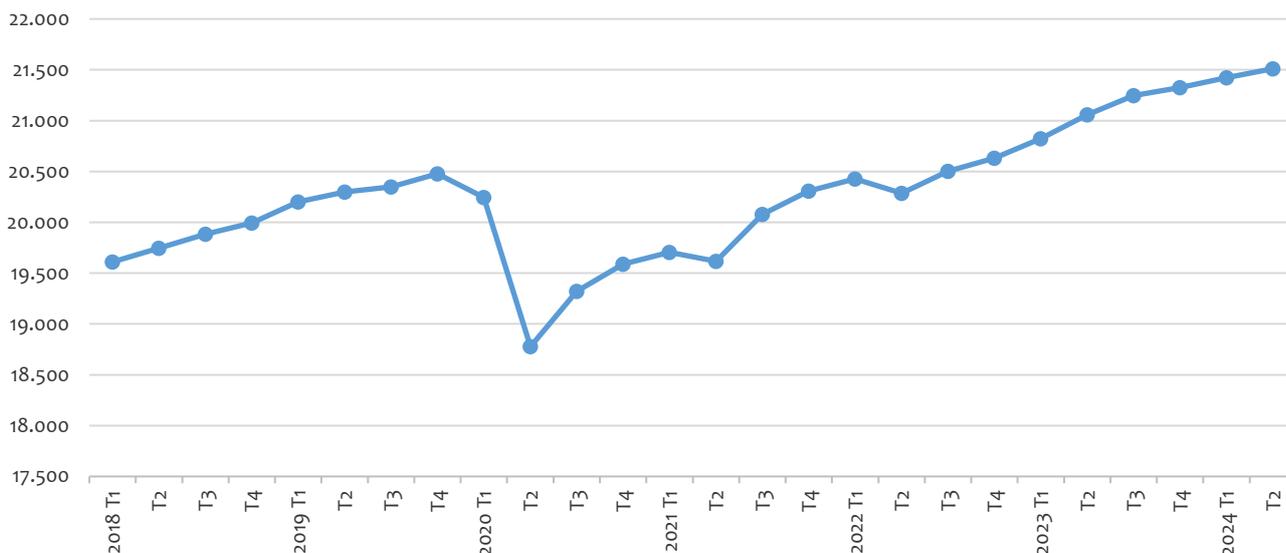
Tabla 8.3. Empleo por ramas de actividad. Ocupados (unidades: miles y tasas).

| | Datos base (miles) | | | Variación anual % | | | Participación % | |
|---------|--------------------|---------|------------|-------------------|---------|------------|-----------------|-------------|
| | Empleo total | Constr. | Act Inmob. | Empleo total | Constr. | Act Inmob. | Constr. | Act. Inmob. |
| 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 | 20.824,1 | 1.366,9 | 246,6 | 1,9 | 0,7 | 6,8 | 6,6 | 1,2 |
| T2 | 21.056,9 | 1.390,4 | 254,2 | 3,8 | 3,4 | 10,8 | 6,6 | 1,2 |
| T3 | 21.247,3 | 1.402,9 | 254,4 | 3,6 | 4,4 | 5,4 | 6,6 | 1,2 |
| T4 | 21.326,9 | 1.438,6 | 251,2 | 3,4 | 8,1 | -2,3 | 6,7 | 1,2 |
| 2024 T1 | 21.422,3 | 1.457,6 | 242,3 | 2,9 | 6,6 | -1,7 | 6,8 | 1,1 |
| T2 | 21.511,1 | 1.467,0 | 232,5 | 2,2 | 5,5 | -8,5 | 6,8 | 1,1 |

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 segundo trimestre de 2024, en 21,5 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.

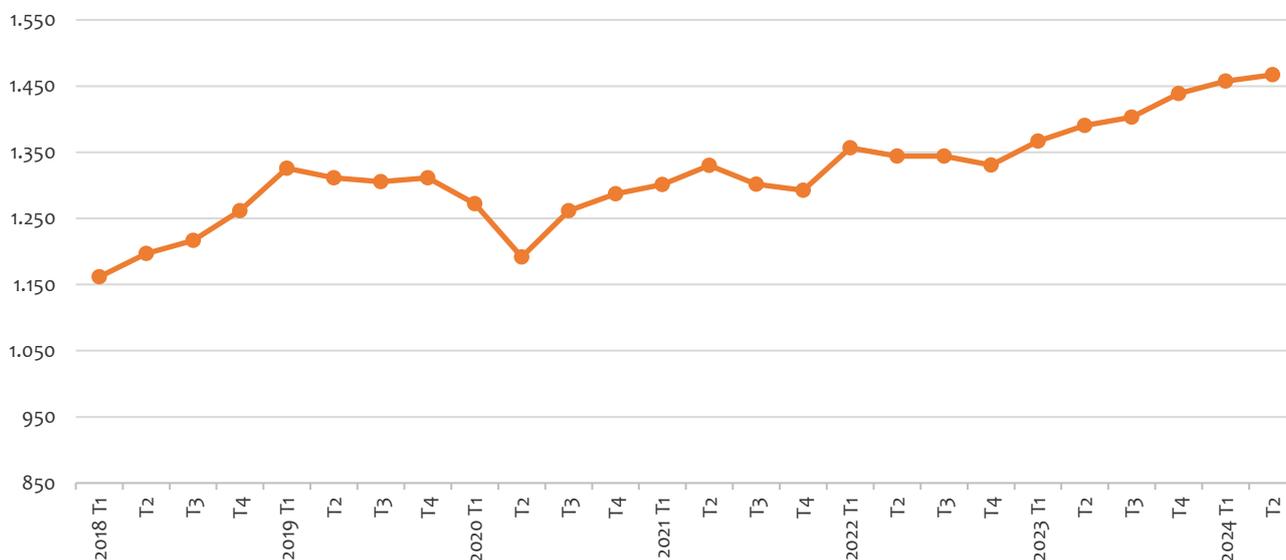
Gráfico 8.3.a. Empleo por ramas de actividad: general. Miles de personas.



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 1,47 millones en el segundo trimestre de 2024.

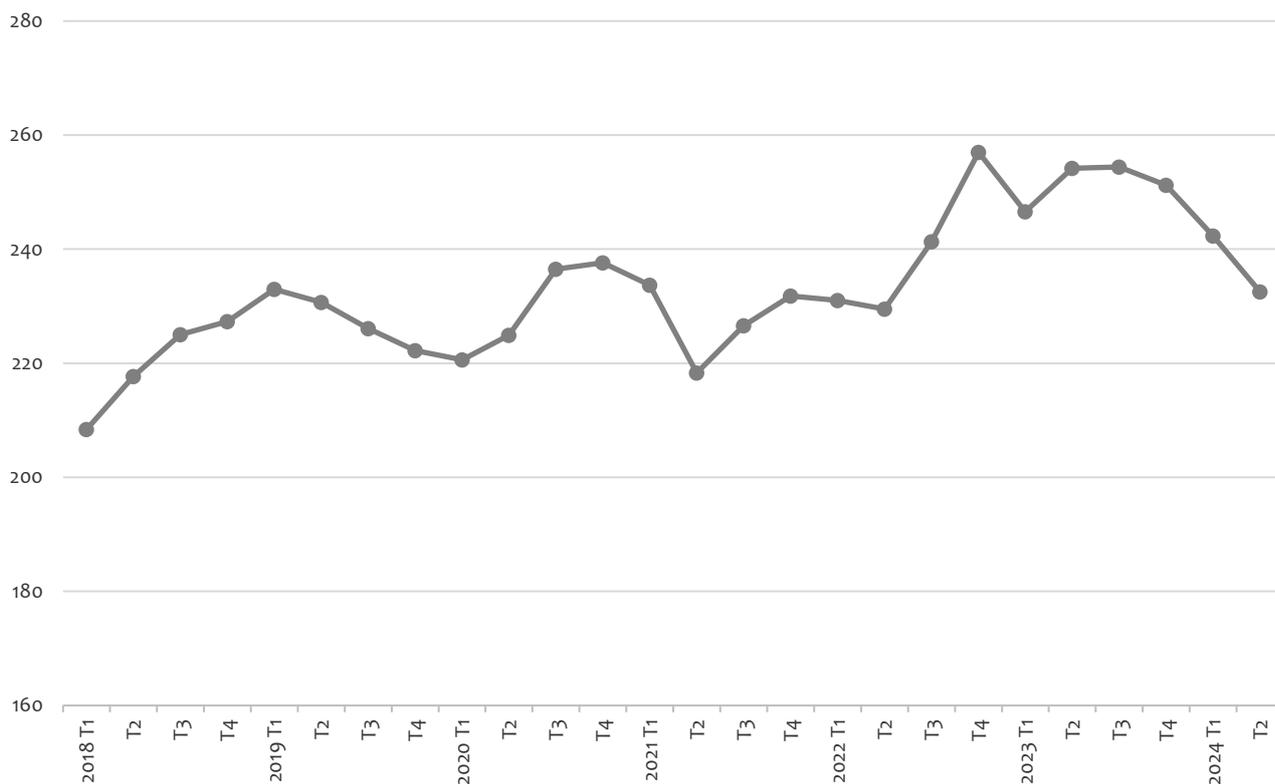
Gráfico 8.3.b. Empleo por ramas de actividad: construcción. Miles de personas.



Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

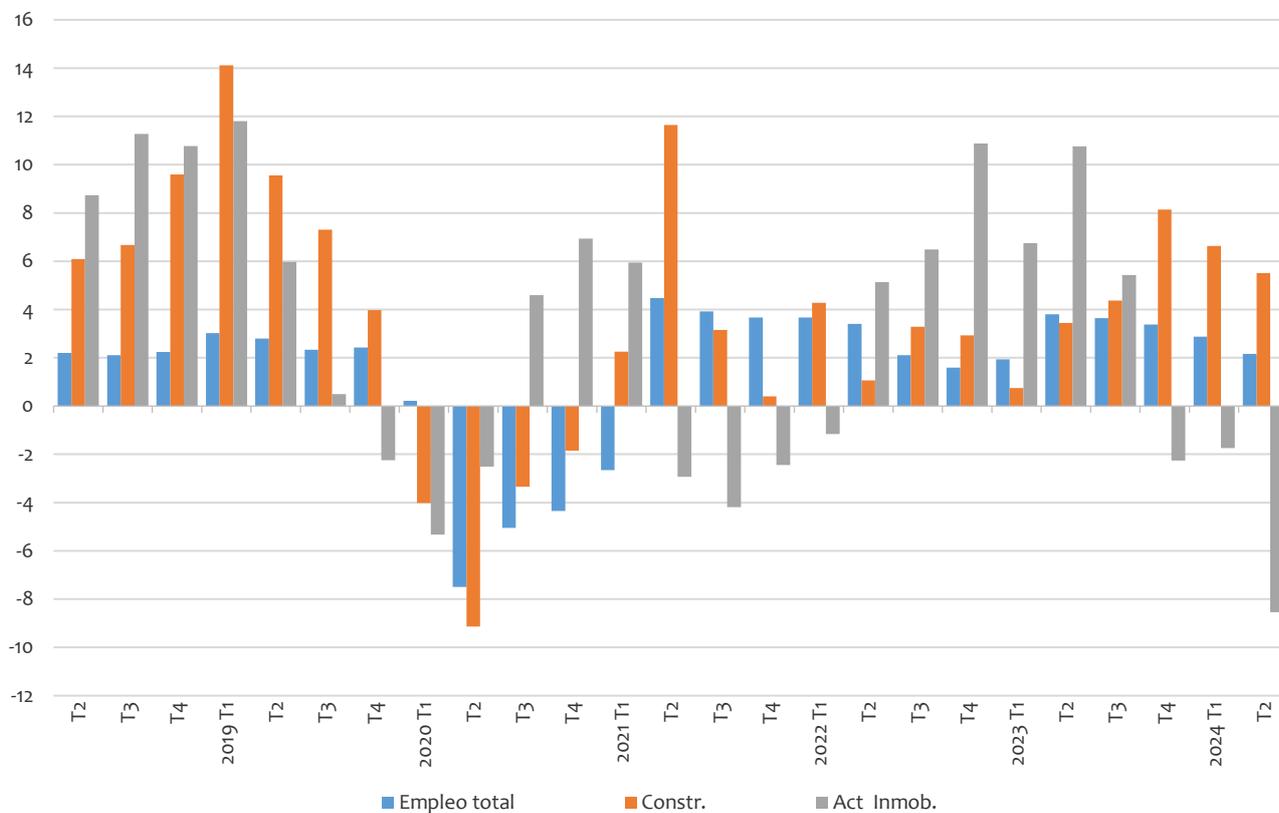
En el caso del empleo de las actividades inmobiliarias, que muestra el **Gráfico 8.3.c**, se observa que su línea de evolución temporal es más irregular que la anterior: hay una recuperación continua desde 2017 hasta el segundo trimestre de 2019, cuando se alcanzaron los 230,7 empleos en este sector. 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 232.500 empleos en el segundo trimestre del año 2024.

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

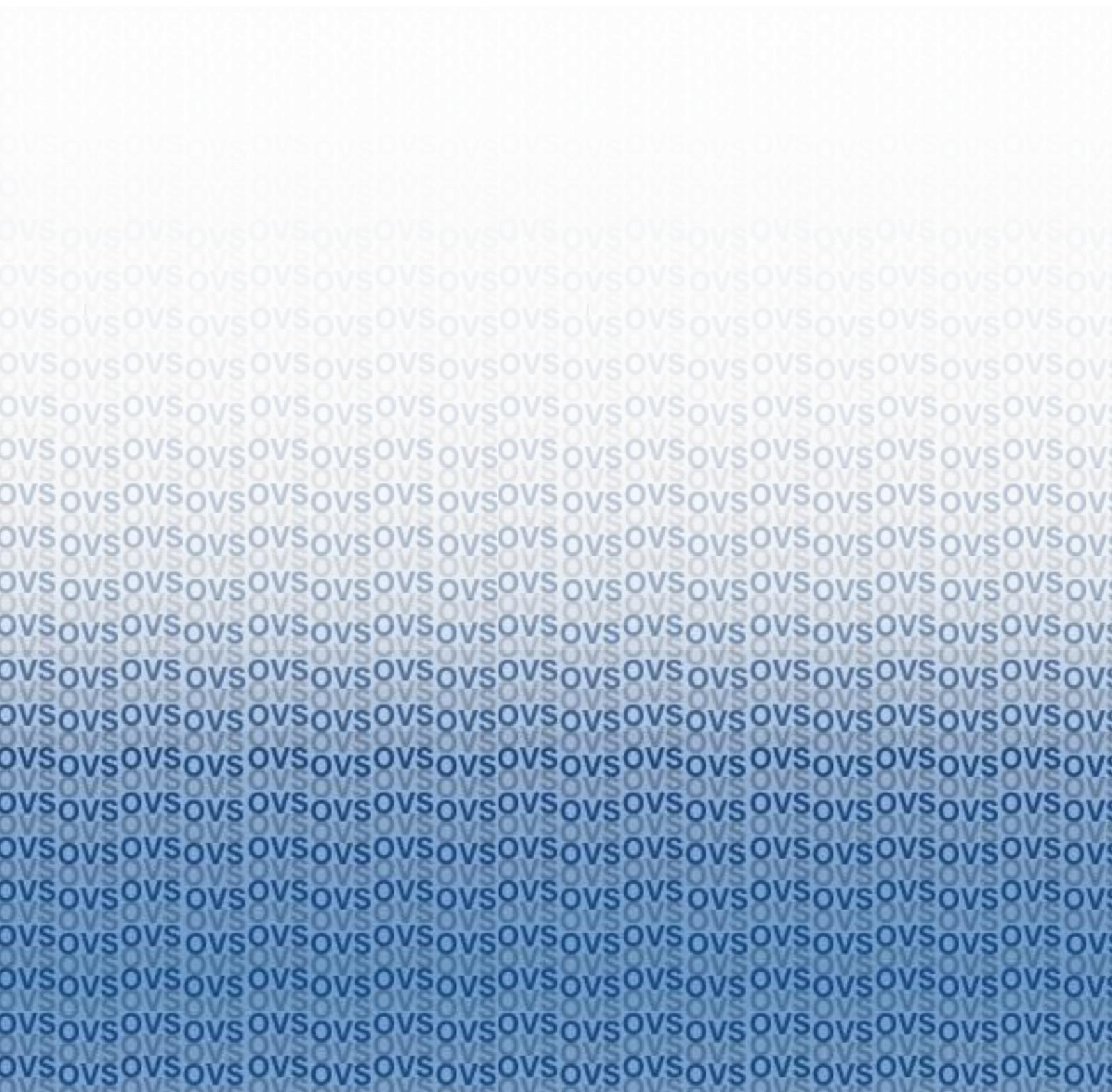


Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

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

DIRECCIÓN GENERAL
DE VIVIENDA Y SUELO