

# OBSERVATORIO DE VIVIENDA Y SUELO

Boletín núm. 37

Primer trimestre 2021



GOBIERNO  
DE ESPAÑA

MINISTERIO  
DE TRANSPORTES, MOVILIDAD  
Y AGENDA URBANA

SECRETARÍA GENERAL  
DE AGENDA URBANA  
Y VIVIENDA

DIRECCIÓN GENERAL  
DE VIVIENDA Y SUELO

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

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

Título de la obra: Observatorio de vivienda y suelo nº 37, primer trimestre 2021  
Autor: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, DG de Vivienda y Suelo  
Año de edición: 2021

Edición digital:

1ª edición electrónica: julio 2021

Formato: PDF

Tamaño: 3,73 MB

**Edita:**

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

NIPO: 796-20-020-2

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





<b>0. PRESENTACIÓN.....</b>	<b>4</b>
<b>1. ACTIVIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN Y DE LA PROMOCIÓN RESIDENCIAL.....</b>	<b>5</b>
<b>2. MERCADO DE LA VIVIENDA. PRECIOS Y TRANSACCIONES.....</b>	<b>13</b>
<b>3. MERCADO DEL SUELO. PRECIOS Y TRANSACCIONES.....</b>	<b>28</b>
<b>4. REHABILITACIÓN.....</b>	<b>32</b>
<b>5. ALQUILER DE VIVIENDA.....</b>	<b>36</b>
<b>6. FINANCIACIÓN Y ACCESO A LA VIVIENDA.....</b>	<b>38</b>
<b>7. CRÉDITOS DUDOSOS Y LANZAMIENTOS.....</b>	<b>46</b>
<b>8. SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN.....</b>	<b>50</b>

8 de julio de 2021

## o. PRESENTACIÓN

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

En términos generales, se observa una cierta recuperación de la actividad inmobiliaria: las transacciones de vivienda escrituradas en el primer trimestre de 2021 ascendieron a 141.447, lo que representa un incremento interanual del 22%, con un claro predominio de las transacciones de vivienda usada, que multiplican por siete el número de transacciones de vivienda nueva. Se puede destacar que en el mes de marzo de 2021 se ha recuperado el nivel de actividad pre-pandemia, con un incremento interanual del 36% y una cifra de compraventas de vivienda superior a la registrada en 2019.

En relación con la actividad de obra nueva residencial, el presupuesto total de ejecución de los visados de dirección de obra en el primer trimestre de 2021 aumentó un 1,8% con respecto al mismo trimestre del año anterior, alcanzando la cifra de 4.115,5 millones de euros. Por su parte, el importe de ejecución de obra nueva se situó en 2.999,3 millones. Los valores de liquidación recogidos en los certificados finales de obra de vivienda, por su parte, alcanzaron la cifra de 2.814,2 millones de euros en el primer trimestre, registrando un incremento del 5,9% con respecto al mismo periodo del año 2020.

Después de la etapa de moderado crecimiento de los precios de vivienda de los últimos años, y la contención, e inclusive, la reducción registrada a lo largo de 2020, en el primer trimestre de 2021 el precio de la vivienda se redujo un 0,9% en relación con el mismo trimestre del año anterior, situándose en 1.625 €/m<sup>2</sup>, según las estadísticas de valor tasado del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. El precio medio del suelo urbano objeto de transacción, por su parte, se situó en los 136,4 €/m<sup>2</sup>, habiéndose reducido en un 17% con respecto al mismo periodo de 2020.

La compra de vivienda por extranjeros es actualmente el 13% del total, correspondiendo solo un 10% a vivienda nueva. Por nacionalidades, destacan los compradores de Reino Unido, Marruecos, Francia y Alemania, con un 12,11%, un 8,74%, un 8,21% y un 7,12%, respectivamente.

En cuanto al mercado del alquiler, en los últimos seis años se observa una progresiva caída de la rentabilidad, desde el valor máximo de 4,6% registrado a comienzo de 2015, hasta el último dato del primer trimestre de 2021, en que la rentabilidad bruta del alquiler se ha situado en el 3,68%.

La accesibilidad económica para la adquisición de vivienda, es decir, la relación entre el precio de la vivienda y la renta bruta disponible de los hogares se estabiliza en 2013 y 2014. Desde el primer trimestre de 2015 inicia un incremento continuo, hasta alcanzar los 7,33 años de renta bruta del cuarto trimestre de 2020, que es el último dato disponible proporcionado por el Banco de España. El esfuerzo anual sin deducciones equivale en ese mismo trimestre al 30,8% de la renta disponible por hogar.

Los préstamos hipotecarios para adquisición de vivienda se situaron en el primer trimestre en 96.051, lo que supone un decremento del 5,5% con respecto al mismo trimestre de 2020, con una media de 132.704 euros por vivienda. El importe total del valor prestado alcanzó los 12.746,3 millones de euros, lo que representa una disminución interanual del 10,4%.

En lo que se refiere a las ejecuciones hipotecarias inscritas en los Registros de la Propiedad, las que afectaron a vivienda habitual en el primer trimestre de 2021 fueron 3.207, lo que supone casi el doble de las registradas en el mismo trimestre de 2020, cuando fueron 1.668 las ejecuciones de vivienda habitual.

En relación con el crédito dudoso, en el cuarto trimestre de 2020 se situó en el 9,15%, en la construcción y en un 4,98% en la actividad inmobiliaria, según los últimos datos del banco de España, cuando hace seis años estos porcentajes eran del 33% y 38% respectivamente. El porcentaje de crédito dudoso para adquisición de vivienda se redujo al 3,13% y el de rehabilitación al 5,53%.

#### Estructura y contenidos del boletín

Este boletín estadístico del Observatorio de Vivienda y Suelo, correspondiente al primer trimestre de 2021, recoge los principales datos publicados hasta el pasado 3 de julio por los diferentes organismos y entidades, manteniendo la estructura y contenidos del anterior.

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

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

### Iniciación y terminación de viviendas

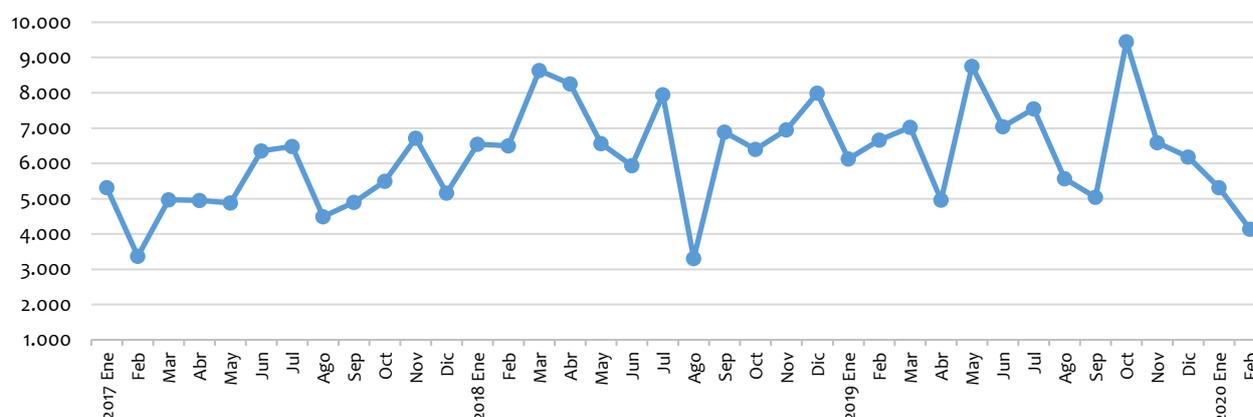
En la **Tabla y Gráfico 1.1** se presenta la evolución del número de viviendas autorizadas en las licencias municipales de obra. Los últimos datos proporcionados por el Ministerio se corresponden con el mes de febrero de 2020, cuando se concedieron licencias para un total de 4.136 viviendas de nueva planta, observándose un descenso del -37,9% en variación interanual, y para 390 viviendas en obras de rehabilitación. No obstante, pese a que el Ministerio de Transportes, Movilidad y agenda Urbana no ha podido obtener información actualizada de las Licencias desde el primer trimestre de 2020, la información de viviendas terminadas (**Tabla 1.2**) pone de manifiesto una notoria recuperación de la actividad residencial en el pasado 2020, pese a la crisis ocasionada por la Covid-19, habiéndose incrementado la cifra de viviendas terminadas un 10,4%, tendencia que se mantiene a lo largo del primer trimestre de 2021.

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

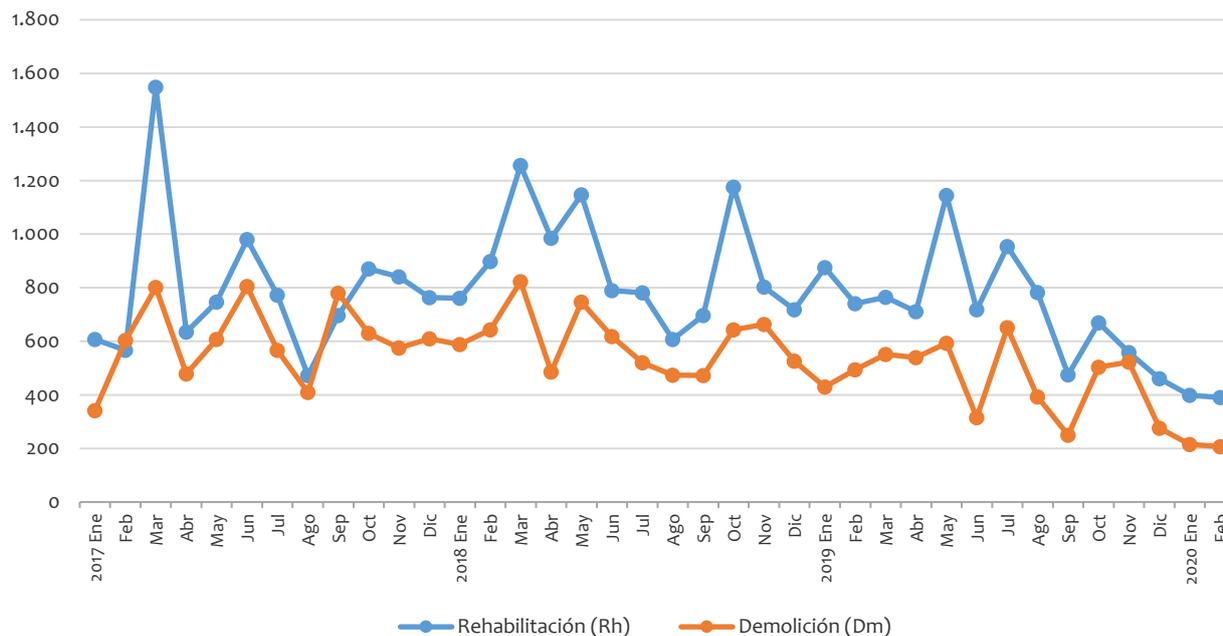
	Nueva planta (NP)	Rehabilitación (Rh)	Demolición (Dm)	% Rh/NP	% Dm/NP	% Variación anual NP
2018 Sep	6.887	697	473	10,1	6,9	40,5
Oct	6.402	1.175	643	18,4	10,0	16,5
Nov	6.952	802	663	11,5	9,5	3,5
Dic	7.994	718	526	9,0	6,6	54,9
2019 Ene	6.124	875	429	14,3	7,0	-6,5
Feb	6.657	741	494	11,1	7,4	2,4
Mar	7.027	765	551	10,9	7,8	-18,6
Abr	4.959	711	539	14,3	10,9	-39,9
May	8.750	1.145	593	13,1	6,8	33,4
Jun	7.042	718	315	10,2	4,5	18,6
Jul	7.546	954	651	12,6	8,6	-5,1
Ago	5.563	782	392	14,1	7,0	68,2
Sep	5.038	475	250	9,4	5,0	-26,8
Oct	9.444	669	504	7,1	5,3	47,5
Nov	6.588	558	523	8,5	7,9	-5,2
Dic	<b>6.178</b>	<b>679</b>	<b>376</b>	<b>11,0</b>	<b>6,1</b>	<b>-22,7</b>
2020 Ene	5.317	399	215	7,5	4,0	-13,2
Feb	4.136	390	207	9,4	5,0	-37,9
Mar	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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

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

	Viv. Libre iniciada	Viv. Libre terminada	Vivienda Protegida Calificación	Vivienda Protegida Calificación.	Total Viviendas	Total Viviendas	Var- anual (sobre viv. libre)	
							Viviendas	Viviendas
2019 Ene	8.585	4.269	920	261	9.505	4.530	31,8	36,9
2019 Feb	8.460	5.135	806	590	9.266	5.725	20,7	28,6
2019 Mar	9.302	4.773	643	432	9.945	5.205	14,4	-3,7
2019 Abr	8.670	5.772	1.007	550	9.677	6.322	34,1	16,7
2019 May	7.274	6.204	976	313	8.250	6.517	-18,9	12,1
2019 Jun	9.932	5.953	844	415	10.776	6.368	14,9	-3,7
2019 Jul	7.257	6.404	1.644	836	8.901	7.240	-33,0	1,6
2019 Ago	7.486	4.569	1.051	659	8.537	5.228	34,0	29,5
2019 Sep	7.396	5.190	993	627	8.389	5.817	14,5	-8,3
2019 Oct	9.306	7.315	913	430	10.219	7.745	18,1	44,3
2019 Nov	6.519	7.631	1.406	615	7.925	8.246	-23,1	49,9
2019 Dic	6.058	8.347	1.293	887	7.351	9.234	-7,0	86,7
2020 Ene	6.543	5.559	918	410	7.461	5.969	-23,8	30,2
2020 Feb	8.525	6.716	678	327	9.203	7.043	0,8	30,8
2020 Mar	7.458	6.152	1.134	441	8.592	6.593	-19,8	28,9
2020 Abr	5.125	3.010	319	831	5.444	3.841	-40,9	-47,9
2020 May	5.415	5.027	695	666	6.110	5.693	-25,6	-19,0
2020 Jun	6.693	7.482	1.245	1.010	7.938	8.492	-32,6	25,7
2020 Jul	5.858	7.851	1.430	1.355	7.288	9.206	-19,3	22,6
2020 Ago	5.337	4.933	345	380	5.682	5.313	-28,7	8,0
2020 Sep	5.517	8.019	590	776	6.107	8.795	-25,4	54,5
2020 Oct	7.510	8.836	723	1.081	8.233	9.917	-19,3	20,8
2020 Nov	5.410	7.736	1.062	617	6.472	8.353	-17,0	1,4
2020 Dic	6.539	6.210	2.430	1.144	8.969	7.354	7,9	-25,6
2021 Ene	8.110	6.195	885	250	8.995	6.445	23,9	11,4
2021 Feb	7.619	5.171	734	955	8.353	6.126	-10,6	-23,0
2021 Mar	7.491	7.216	903	1.133	8.394	8.349	0,4	17,3

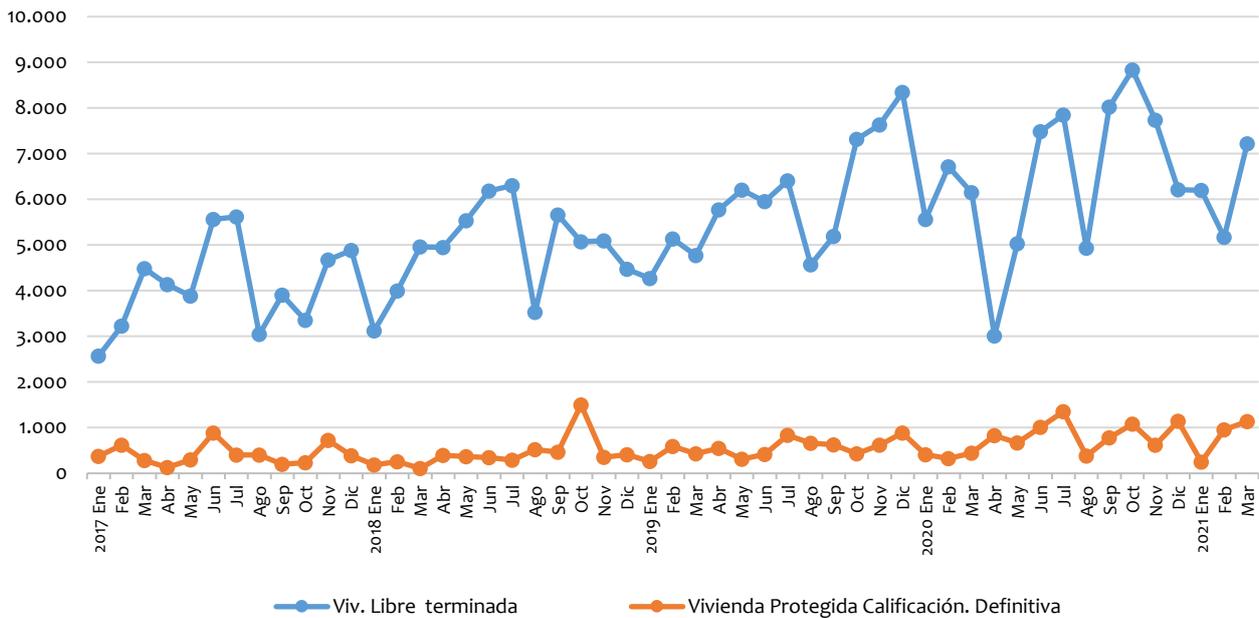
Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

El número de viviendas libres terminadas en el primer trimestre de 2021 ha sido de 18.582, un 0,8% menos que hace un año. No obstante, los datos correspondientes al último mes de marzo muestran un incremento de la actividad inmobiliaria, habiéndose terminado un 17,3% de viviendas más que en el mismo mes del año anterior.

En relación con las viviendas libres iniciadas se han actualizado los datos, y en el primer trimestre de 2021 se han iniciado 23.220 viviendas, lo que representa un 3,1% más en relación con el mismo trimestre del año anterior.

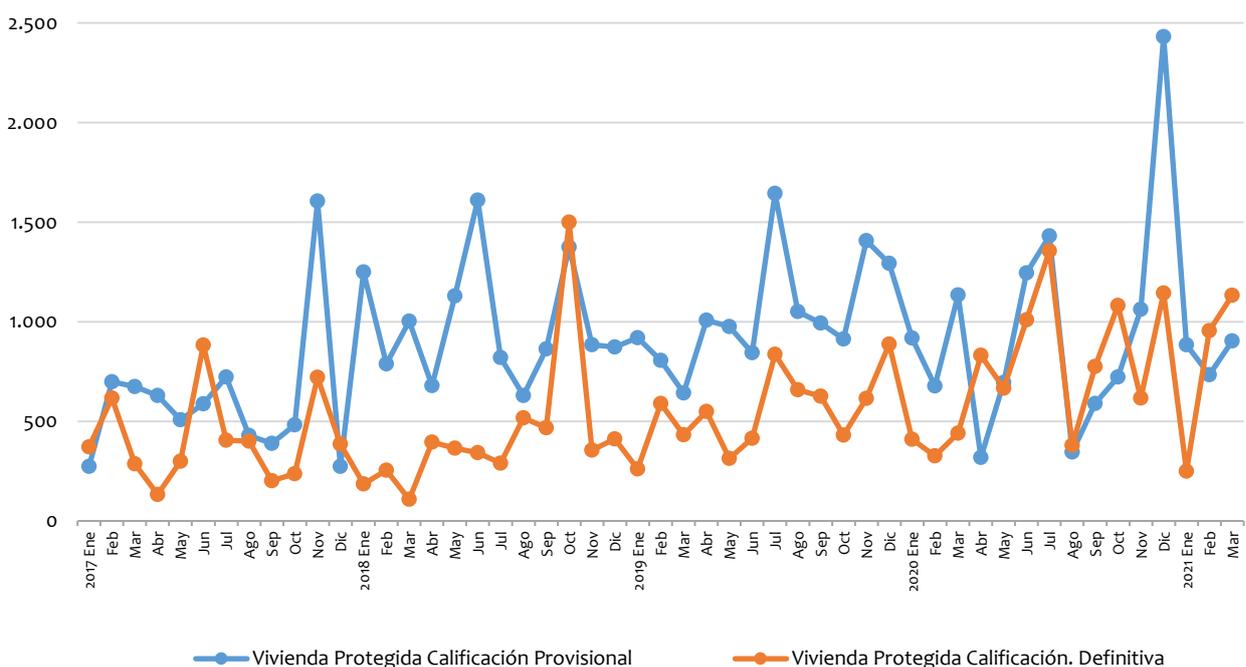
Por otra parte, en este primer trimestre se conceden un total de 2.338 calificaciones definitivas de vivienda protegida.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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

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

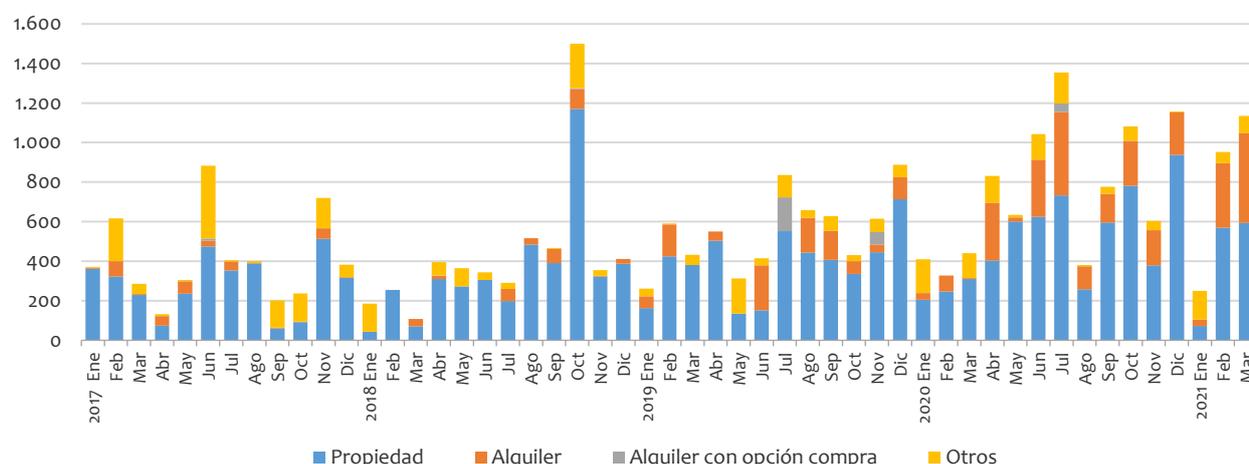
Como se puede observar en la tabla, a lo largo del primer trimestre de 2021 se han concedido un total de 2.338 calificaciones definitivas de vivienda protegida, destacando que un 89% de las mismas pertenecen al régimen general de protección. En cuanto al tipo de promotor de dichas viviendas protegidas terminadas, un 69% de ellas se corresponden con promociones privadas y, en cuanto al régimen de tenencia, el 53% son viviendas en propiedad.

**Tabla 1.2.bis.** 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
2019 Ene	261	198	2	61	203	58	162	60	0	39
Feb	590	478	109	3	147	443	425	161	0	4
Mar	432	364	50	18	432	0	381	0	0	51
Abr	532	521	0	11	532	18	504	46	0	0
May	313	296	3	14	258	55	136	0	0	177
Jun	415	395	18	2	359	56	152	227	0	36
Jul	836	728	9	99	771	65	552	0	171	113
Ago	659	659	0	0	435	224	443	176	0	40
Sep	627	618	7	2	559	68	407	146	0	74
Oct	430	335	1	94	371	59	335	65	0	30
Nov	615	542	0	73	597	18	445	39	63	68
Dic	887	848	28	11	565	322	714	111	0	62
2020 Ene	410	409	0	1	392	18	204	35	0	171
Feb	327	243	84	0	288	39	246	81	0	0
Mar	441	435	1	0	368	73	309	5	0	127
Abr	831	831	0	0	831	0	404	291	0	136
May	666	630	1	35	666	0	600	21	0	13
Jun	1.010	1.010	0	0	755	255	625	289	0	128
Jul	1.355	1.333	20	2	1.355	0	732	422	44	157
Ago	380	344	20	12	304	76	258	117	0	5
Sep	776	743	4	29	700	76	596	145	0	35
Oct	1.081	987	29	65	877	204	781	228	0	72
Nov	617	547	23	47	600	3	379	177	0	47
Dic	1.144	903	118	123	945	213	938	215	0	5
2021 Ene	250	186	61	3	172	78	72	32	0	146
Feb	955	932	22	1	795	160	570	326	0	57
Mar	1.133	954	151	0	636	497	593	454	1	87

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Finalmente, en la **Tabla y Gráfico 1.3** 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 mes de marzo fue de 8.349, un 27% más que en el mismo mes del año anterior, mientras que los certificados fin de obra en dicho mes han ascendido a 7.963, representando en su caso un incremento del 35% con respecto al año previo.

**Tabla 1.3.** Número de viviendas terminadas: comparación de fuentes de información.

	Total viviendas terminadas (1)	Certificados Final obra (2)	Variación anual (%) Viviendas terminadas	Variación anual (%) Certificados Final Obra
2019 Ene	4.530	4.596	37,1	15,0
Feb	5.725	5.429	34,8	14,9
Mar	5.205	6.522	2,8	23,9
Abr	6.322	7.000	18,3	11,2
May	6.517	6.287	10,4	37,0
Jun	6.368	5.914	-2,4	-17,9
Jul	7.240	8.341	9,8	6,5
Ago	5.228	4.575	29,2	25,8
Sep	5.817	6.004	-5,0	10,9
Oct	7.745	10.582	17,9	221,3
Nov	8.246	7.407	51,4	12,6
Dic	9.234	6.132	89,2	11,0
2020 Ene	5.969	5.924	31,8	28,9
Feb	7.043	7.625	23,0	40,4
Mar	6.593	5.908	26,7	-9,4
Abr	3.841	3.698	-39,2	-47,2
May	5.693	5.001	-12,6	-20,5
Jun	8.492	8.410	33,4	42,2
Jul	9.206	9.185	27,2	10,1
Ago	5.313	5.123	1,6	12,0
Sep	8.795	9.036	51,2	50,5
Oct	9.917	10.011	28,0	-5,4
Nov	8.353	8.191	1,3	10,6
Dic	7.354	7.151	-20,4	16,6
2021 Ene	6.445	5.397	8,0	-8,9
Feb	6.126	6.920	-13,0	-9,2
Mar	8.349	7.963	26,6	34,8

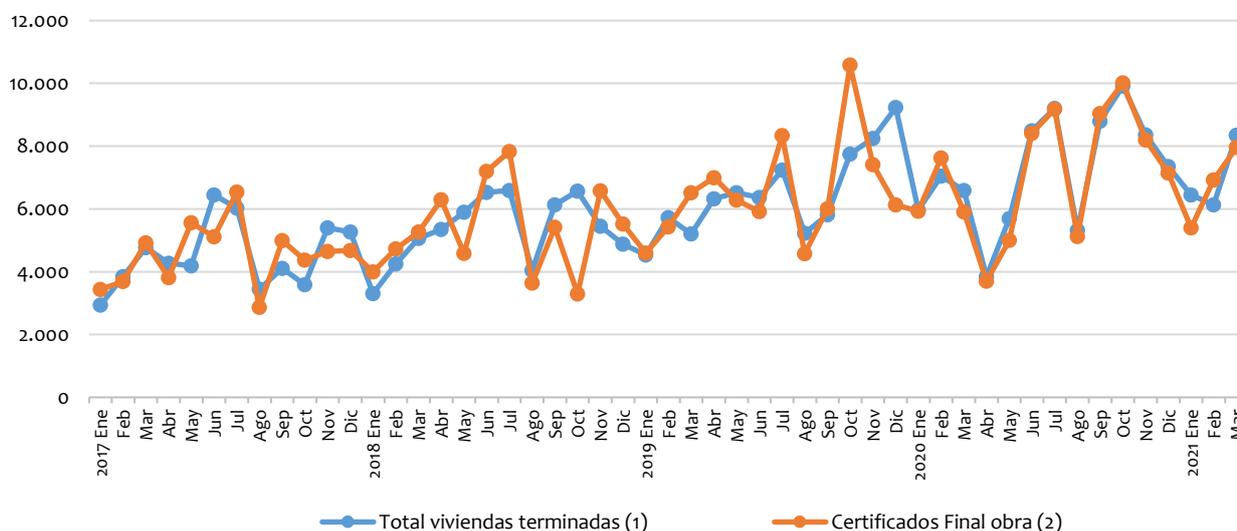
Nota (1): El número de viviendas terminadas se corresponde con la suma del número de VL de la serie del M. de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y el número de calificaciones definitivas de VP.

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

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

En el primer trimestre de 2021 se terminaron un total de 20.920 viviendas, es decir un 7% más que en el primer trimestre del año anterior. Según los certificados fin de obra las viviendas terminadas ascendieron a una cifra parecida, 20.280 viviendas, que representa un aumento respecto al año anterior del 4,2%.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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

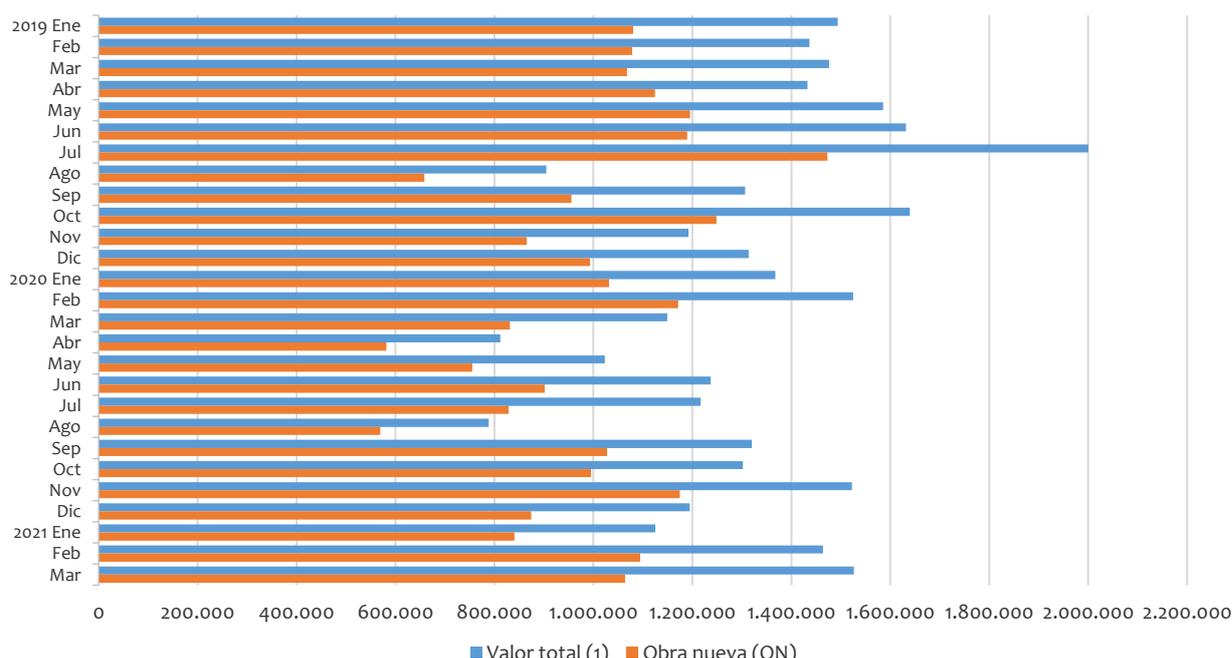
Como se aprecia en la **Tabla y Gráfico 1.4**, el valor de los presupuestos de ejecución de los visados de dirección de obra nueva, de acuerdo con el último dato conocido, de marzo de 2021, es de 1.064,19 millones de euros y representa el 70% del valor total presupuestado en los proyectos visados para todo tipo de obras de edificación. El valor total de los presupuestos de ejecución en el mes de marzo alcanzó los 1.526,14 millones de euros, lo que representa un aumento del 33% con respecto al año anterior.

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

	Valor total (T)	Obra nueva (ON)	Proporción ON/T (%)	Variación anual (%)
2019 Ene	1.493.682	1.080.484	72,3	38,3
Feb	1.436.848	1.078.160	75,0	24,5
Mar	1.476.217	1.068.309	72,4	8,0
Abr	1.432.843	1.124.260	78,5	18,8
May	1.585.733	1.195.699	75,4	7,5
Jun	1.631.560	1.189.613	72,9	14,5
Jul	2.000.708	1.472.825	73,6	16,4
Ago	905.031	658.506	72,8	5,8
Sep	1.306.700	955.506	73,1	2,2
Oct	1.639.322	1.248.495	76,2	10,6
Nov	1.192.359	865.429	72,6	-16,5
Dic	1.313.476	993.385	75,6	12,2
2020 Ene	1.367.497	1.031.788	75,5	-8,4
Feb	1.525.191	1.171.650	76,8	6,1
Mar	1.149.050	831.148	72,3	-22,2
Abr	812.070	581.344	71,6	-43,3
May	1.023.249	755.329	73,8	-35,5
Jun	1.236.823	901.819	72,9	-24,2
Jul	1.217.110	828.684	68,1	-39,2
Ago	788.227	568.997	72,2	-12,9
Sep	1.320.353	1.027.488	77,8	1,0
Oct	1.301.803	995.373	76,5	-20,6
Nov	1.522.591	1.174.379	77,1	27,7
Dic	1.194.747	873.999	73,2	-9,0
2021 Ene	1.125.490	840.496	74,7	-17,7
Feb	1.463.857	1.094.652	74,8	-4,0
Mar	1.526.136	1.064.191	69,7	32,8

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

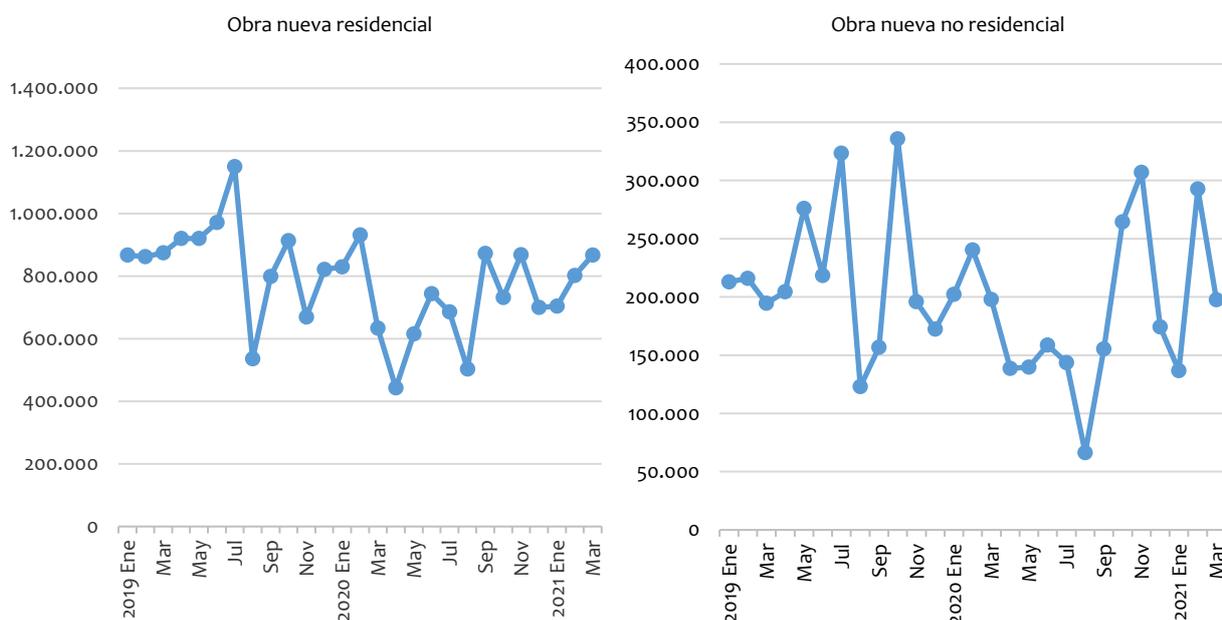
Por su parte, de acuerdo con la **Tabla 1.5**, el valor presupuestado para la obra nueva residencial en marzo de 2021 es de un 81,4% del total de la obra nueva. La tasa de variación interanual del valor total de la obra nueva representa un incremento del 28% en el mes de marzo de 2021, situándose el valor total presupuestado en dicho mes en 1.064,19 millones de euros.

**Tabla 1.5.** 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 (%)
2019 Ene	1.080.484	867.499	212.985	80,3	39,2
Feb	1.078.160	862.082	216.079	80,0	21,7
Mar	1.068.309	873.831	194.478	81,8	-7,2
Abr	1.124.260	919.891	204.369	81,8	20,5
May	1.195.699	919.742	275.957	76,9	4,9
Jun	1.189.613	971.244	218.369	81,6	9,5
Jul	1.472.825	1.149.297	323.528	78,0	12,5
Ago	658.506	535.437	123.069	81,3	-1,0
Sep	955.506	798.789	156.717	83,6	-4,7
Oct	1.248.495,1	912.648	335.847	73,1	10,9
Nov	865.429,3	669.553	195.876	77,4	-17,1
Dic	993.385,4	821.083	172.302	82,7	14,8
2020 Ene	1.031.788	829.605	202.183	80,4	-4,5
Feb	1.171.650	931.401	240.249	79,5	8,7
Mar	831.148	633.425	197.723	76,2	-22,2
Abr	581.344	442.788	138.556	76,2	-48,3
May	755.329	615.522	139.807	81,5	-36,8
Jun	901.819	743.149	158.670	82,4	-24,2
Jul	828.684	685.147	143.537	82,7	-43,7
Ago	568.997	502.828	66.170	88,4	-13,6
Sep	1.027.488	872.208	155.280	84,9	7,5
Oct	995.373	730.878	264.495	73,4	-20,3
Nov	1.174.379	867.562	306.816	73,9	35,7
Dic	873.999	699.801	174.198	80,1	-12,0
2021 Ene	840.496	703.727	136.768	83,7	-18,5
Feb	1.094.652	801.956	292.697	73,3	-6,6
Mar	1.064.191	866.534	197.657	81,4	28,0

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

En la **Tabla 1.6** se observa que el valor total presupuestado en el mes de marzo se incrementó un 32,8% con respecto al mismo mes del año anterior. El valor de liquidación de las obras terminadas se incrementó también en tasa interanual, con respecto al mismo mes de hace un año en un 21,4%. El presupuesto de ejecución material (PEM) en el mes de marzo alcanzó los 1.526,14 millones de euros, y el valor de liquidación, que incluye gastos generales, financieros y el IVA, se situó en 1.114,31 millones de euros.

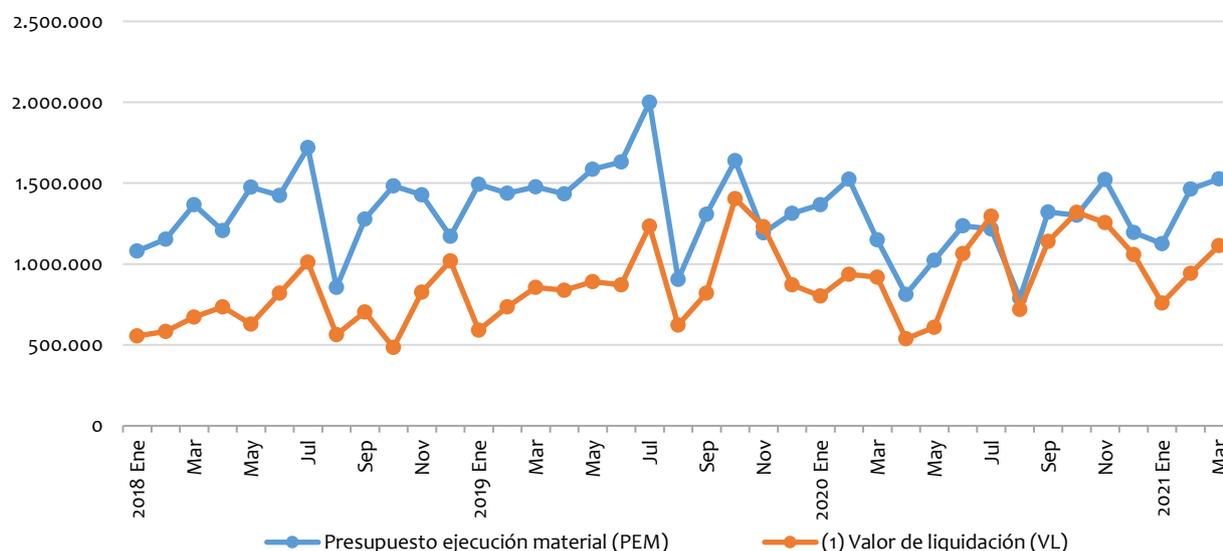
**Tabla 1.6.** Presupuestos de ejecución de los visados de obra y valor de liquidación de los certificados de final de obra (Miles de euros). Incluye obra nueva, ampliación y reforma.

	Presupuesto ejecución material (PEM)	(1) Valor de liquidación (VL)	Variación anual PEM (%)	Variación anual VL (%)
2019 Ene	1.493.682	590.139	38,3	6,2
Feb	1.436.848	735.411	24,5	26,0
Mar	1.476.217	855.075	8,0	27,2
Abr	1.432.843	837.954	18,8	14,1
May	1.585.733	891.577	7,5	41,7
Jun	1.631.560	871.837	14,5	6,3
Jul	2.000.708	1.234.169	16,4	22,0
Ago	905.031	621.719	5,8	10,4
Sep	1.306.700	819.818	2,2	16,7
Oct	1.639.322	1.404.831	10,6	190,4
Nov	1.192.359	1.230.337	-16,5	49,1
Dic	1.313.476	870.753	12,2	-14,5
2020 Ene	1.367.497	802.372	-8,4	36,0
Feb	1.525.191	936.631	6,1	27,4
Mar	1.149.050	917.854	-22,2	7,3
Abr	812.070	537.894	-43,3	-35,8
May	1.023.249	607.948	-35,5	-31,8
Jun	1.236.823	1.064.689	-24,2	22,1
Jul	1.217.110	1.295.785	-39,2	5,0
Ago	788.227	718.378	-12,9	15,5
Sep	1.320.353	1.140.398	1,0	39,1
Oct	1.301.803	1.318.452	-20,6	-6,1
Nov	1.522.591	1.255.797	27,7	2,1
Dic	1.194.747	1.058.666	-9,0	21,6
2021 Ene	1.125.490	758.665,2	-17,7	-5,4
Feb	1.463.857	941.243,1	-4,0	0,5
Mar	1.526.136	1.114.308,5	32,8	21,4

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

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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

### El precio medio de la vivienda.

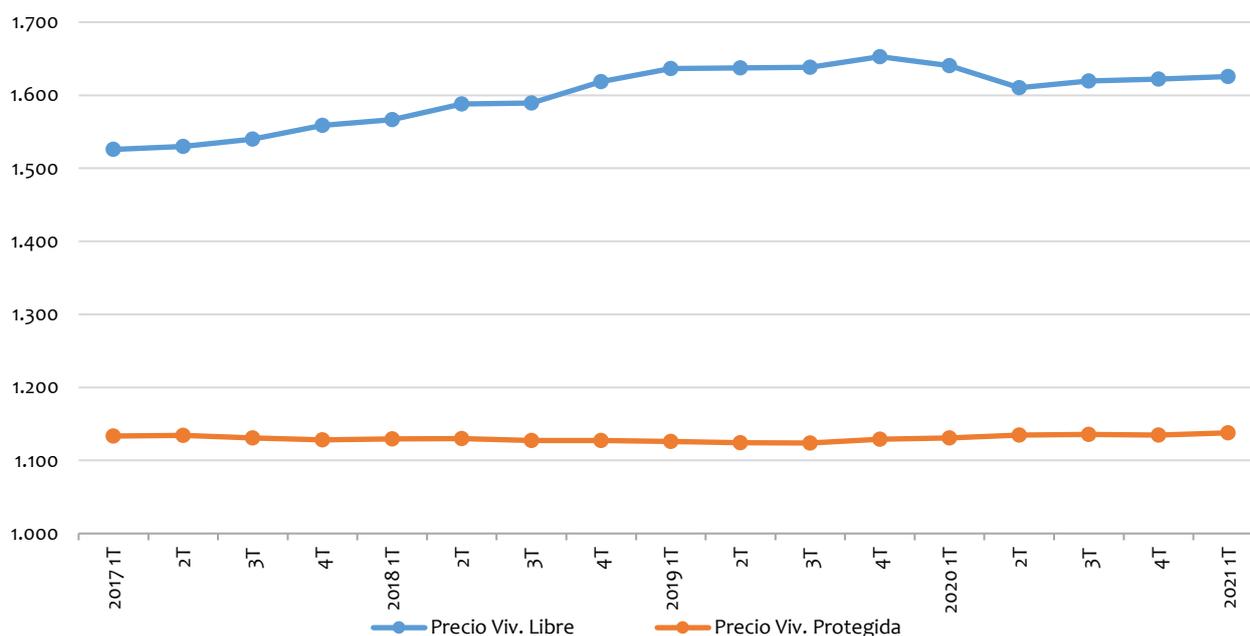
En la **Tabla 2.1** se presentan los precios medios de la vivienda libre (VL) y la vivienda protegida (VP), y en la **Tabla 2.2** los de la vivienda libre nueva y usada, ofrecidos por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana a partir de valores de tasación, y que se recogen en las series estadísticas de valor tasado de la vivienda. Como se observa, el precio medio de la vivienda libre mantiene un incremento continuo a lo largo de los cinco últimos años, aunque ha experimentado una leve reducción desde el segundo trimestre de 2020, que se ha prolongado hasta el primer trimestre de 2021, siendo la variación interanual del -0,9%, habiendo alcanzado el valor de 1.625 €/m<sup>2</sup>. En cuanto a la relación entre los precios de la vivienda libre y la vivienda protegida, se observa que el precio de la primera es actualmente un 43% superior al de la vivienda protegida.

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

	Precio Viv. Libre	Precio VL base 100 (2008 1T)	Precio Viv. Protegida	Relación precios VL/VP	Variación anual VL (%)	Variación anual VP (%)
2017 1T	1.526	72,6	1.134	1,35	2,2	1,9
2T	1.530	72,8	1.134	1,35	1,6	2,4
3T	1.540	73,3	1.131	1,36	2,7	2,0
4T	1.559	74,2	1.128	1,38	3,1	0,4
2018 1T	1.567	74,6	1.129	1,39	2,7	-0,4
2T	1.588	75,6	1.130	1,41	3,8	-0,4
3T	1.590	75,7	1.127	1,41	3,2	-0,3
4T	1.619	77,0	1.127	1,44	3,9	-0,1
2019 1T	1.636	77,9	1.126	1,45	4,4	-0,3
2T	1.637	77,9	1.124	1,46	3,1	-0,5
3T	1.638	78,0	1.124	1,46	3,1	-0,3
4T	1.653	78,7	1.129	1,46	2,1	0,2
2020 1T	1.640	78,1	1.131	1,45	0,3	0,4
2T	1.610	76,6	1.135	1,42	-1,7	0,9
3T	1.620	77,1	1.135	1,43	-1,1	1,0
4T	1.622	77,2	1.135	1,43	-1,8	0,5
2021 1T	1.625	77,4	1.138	1,43	-0,9	0,6

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

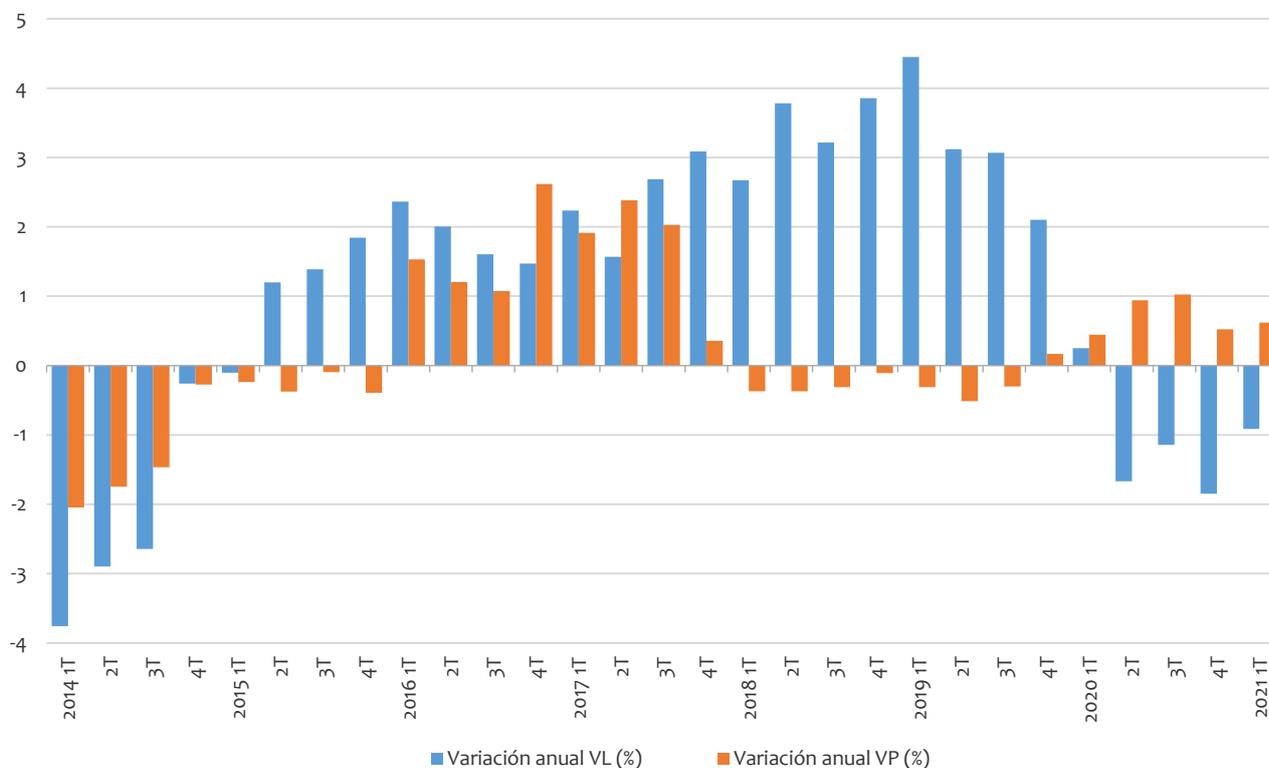
**Gráfico 2.1.a.** Precio de la vivienda libre y protegida (€/m<sup>2</sup>).



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

En el **Gráfico 2.1.b** se puede observar que entre el año 2015 y 2019 se producen incrementos interanuales en el precio de la vivienda libre. Si bien, se puede destacar que este incremento de precios ha sido moderado, en el entorno del 2 y 4%, habiendo alcanzado el 3,1% en el segundo y tercer trimestre de 2019 y el 2,1% en el cuarto trimestre. Sin embargo, a partir del segundo trimestre de 2020 se ha producido una desaceleración en el incremento de precios de la vivienda libre, que se prolonga hasta el presente, y que en el primer trimestre de 2021 supone una variación interanual del -0,9%.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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

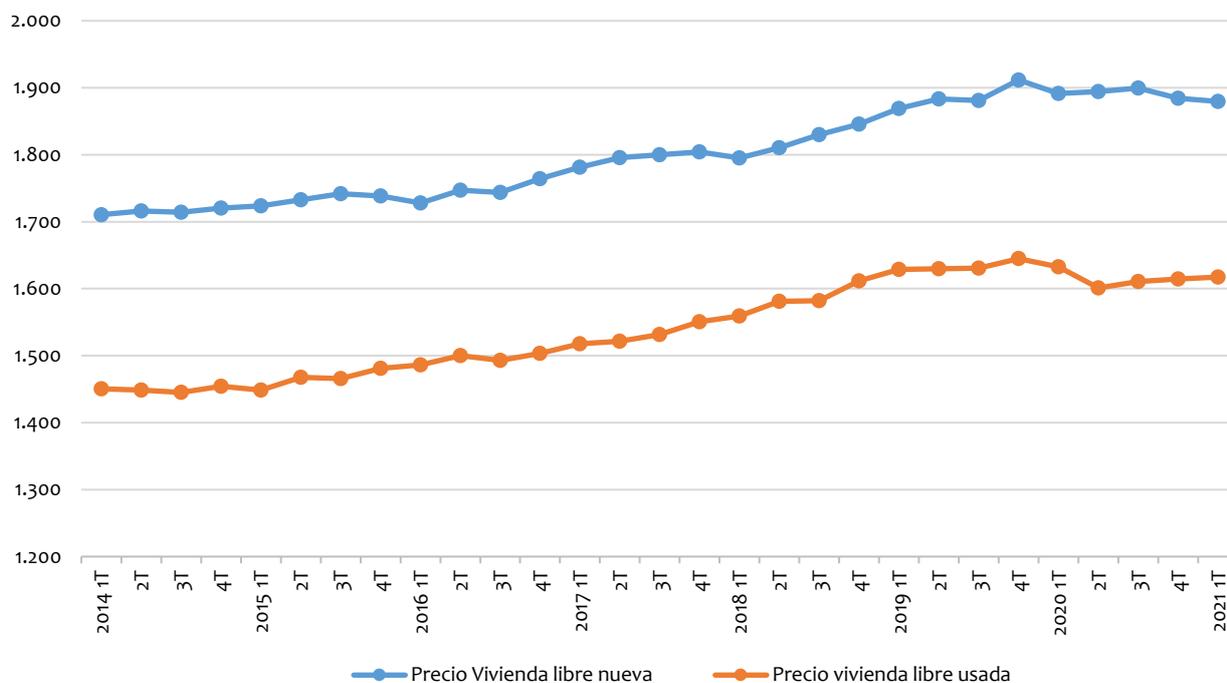
	Precio total	Variación anual (%)	Precio Vivienda libre nueva	Variación anual viv. nueva (%)	Precio vivienda libre usada	Variación anual viv. usada (%)
2017 1T	1.526	2,2	1.781	3,1	1.518	2,1
2T	1.530	1,6	1.795	2,8	1.522	1,4
3T	1.540	2,7	1.800	3,2	1.532	2,6
4T	1.559	3,1	1.804	2,3	1.551	3,1
2018 1T	1.567	2,7	1.795	0,8	1.559	2,8
2T	1.588	3,8	1.810	0,8	1.581	3,9
3T	1.590	3,2	1.830	1,7	1.582	3,3
4T	1.619	3,9	1.846	2,3	1.612	3,9
2019 1T	1.636	4,4	1.869	4,1	1.629	4,4
2T	1.637	3,1	1.883	4,0	1.630	3,1
3T	1.638	3,1	1.881	2,8	1.631	3,1
4T	1.653	2,1	1.912	3,6	1.645	2,1
2020 1T	1.640	0,3	1.892	1,2	1.633	0,2
2T	1.610	-1,7	1.894	0,6	1.601	-1,7
3T	1.620	-1,1	1.899	1,0	1.611	-1,2
4T	1.622	-1,8	1.884	-1,4	1.614	-1,8
2021 1T	1.625	-0,9	1.879	-0,6	1.618	-0,9

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Los precios de la vivienda libre, tanto la de nueva construcción como la usada, es decir, la vivienda con más de cinco años de antigüedad, han registrado mínimos decrementos en el primer trimestre de 2021, del 0,6% y del 0,9% en tasa interanual, respectivamente.

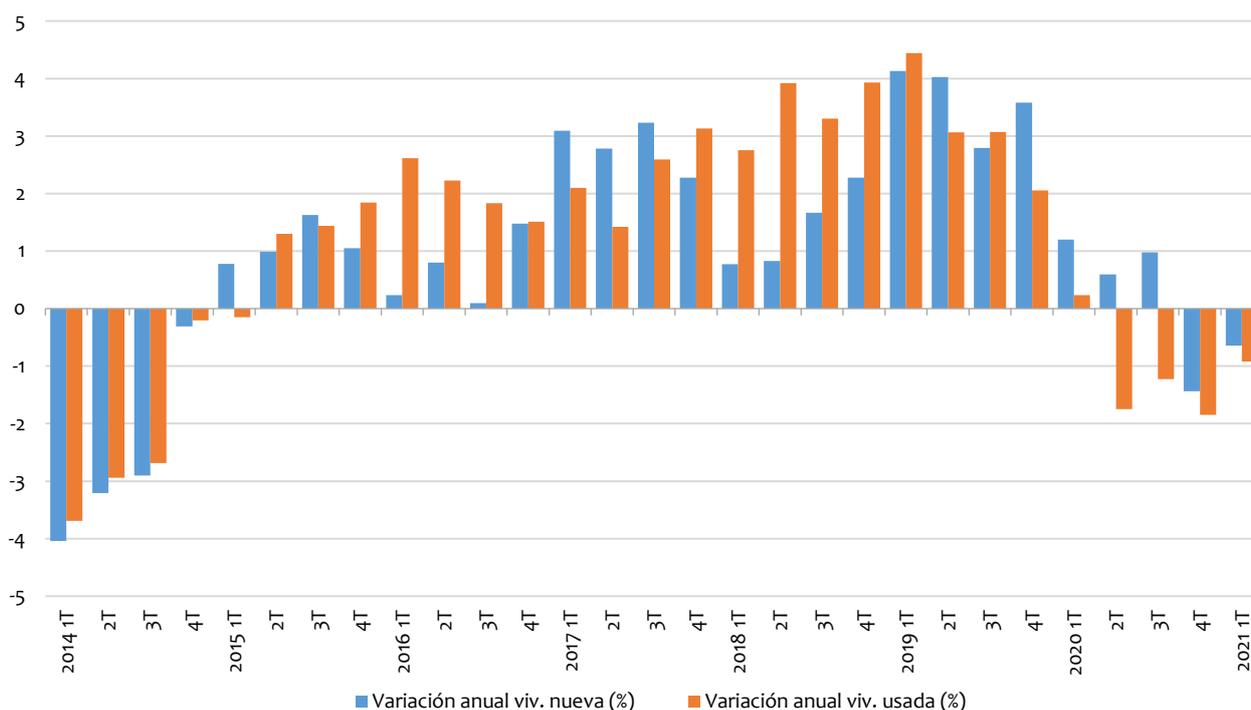
Es necesario señalar que los datos de la columna correspondiente a vivienda libre nueva de la **Tabla 2.2** se han modificado desde el Boletín número 19, ya que a partir de 2015 el entonces Ministerio de Fomento, estableció que el cómputo de vivienda nueva es de cinco años y no dos como hasta entonces, por lo que presentan ya corregidos los datos de toda la serie.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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

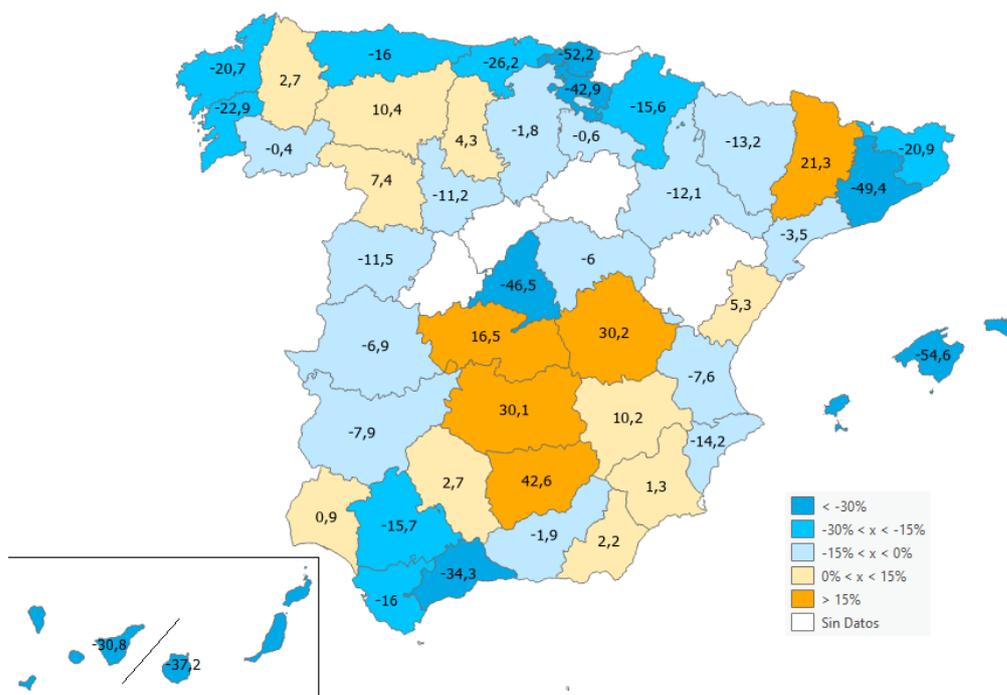


Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

En la **Tabla 2.3** se observa que la relación entre el precio de la vivienda protegida y de la vivienda libre usada, se mantiene en el entorno de la cuarta parte entre los años 2015 a 2017. Si bien, hace más de diez años el precio de la vivienda protegida representaba casi la mitad del de la vivienda libre usada, este porcentaje se ha ido incrementando ligeramente, desde 2015, hasta situarse en el 29,7 % registrado en el último trimestre.

**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 primer trimestre de 2021 (mapa).

	%VP/VLU
2015 T1	-24,4
T2	-25,4
T3	-25,2
T4	-26,0
2016 T1	-25,2
T2	-26,2
T3	-25,8
4T	-25,2
2017 T1	-25,3
T2	-25,5
T3	-26,2
T4	-27,2
2018 T1	-27,6
T2	-28,5
T3	-28,7
T4	-30,1
2019 T1	-30,9
T2	-31,0
T3	-31,1
T4	-31,4
2020 T1	-30,7
T2	-29,1
T3	-29,5
T4	-29,7
2021 T1	-29,7



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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

Con los datos disponibles se puede destacar que el valor medio de la vivienda protegida se mantiene en el entorno del -52% de la vivienda libre usada en el País Vasco, destacando Bizkaia (-52,2%) y Álava, donde el valor es de -42,9%. En Baleares el dato es mayor, con un -54,6%; en Barcelona el valor es del -49,4%; y en Madrid del -46,5%. También destacan en este sentido Las Palmas (-37,2%), Málaga (-34,3%), y Santa Cruz de Tenerife (-30,8%).

Sin embargo, la mayoría de las provincias, en concreto 14, tienen un precio de la vivienda protegida hasta un 15% inferior al precio de la vivienda libre usada, y otras 8 entre un 15% y un 30% inferior.

En 15 provincias el precio de la vivienda protegida ha superado el de la vivienda libre usada, es decir aquella con más de cinco años de antigüedad. Las provincias con valores más elevados son: Jaén, con un 42,6%; Ciudad Real y Cuenca (3,1%); Lleida (21,3%); y Toledo, con un precio de la vivienda protegida un 16,5% más cara que la vivienda libre usada.

Por su parte, en la **Tabla y Gráfico 2.4** se presenta la evolución del índice general de precios de la vivienda (IPV), con Base en 2015, del Instituto Nacional de Estadística (INE), a partir de los precios declarados en las escrituras de compraventa formalizadas ante notario. Se puede observar que a lo largo de los últimos cinco años el crecimiento, si bien moderado, ha sido continuo, hasta alcanzar el valor de 127,8 en el primer trimestre de 2021.

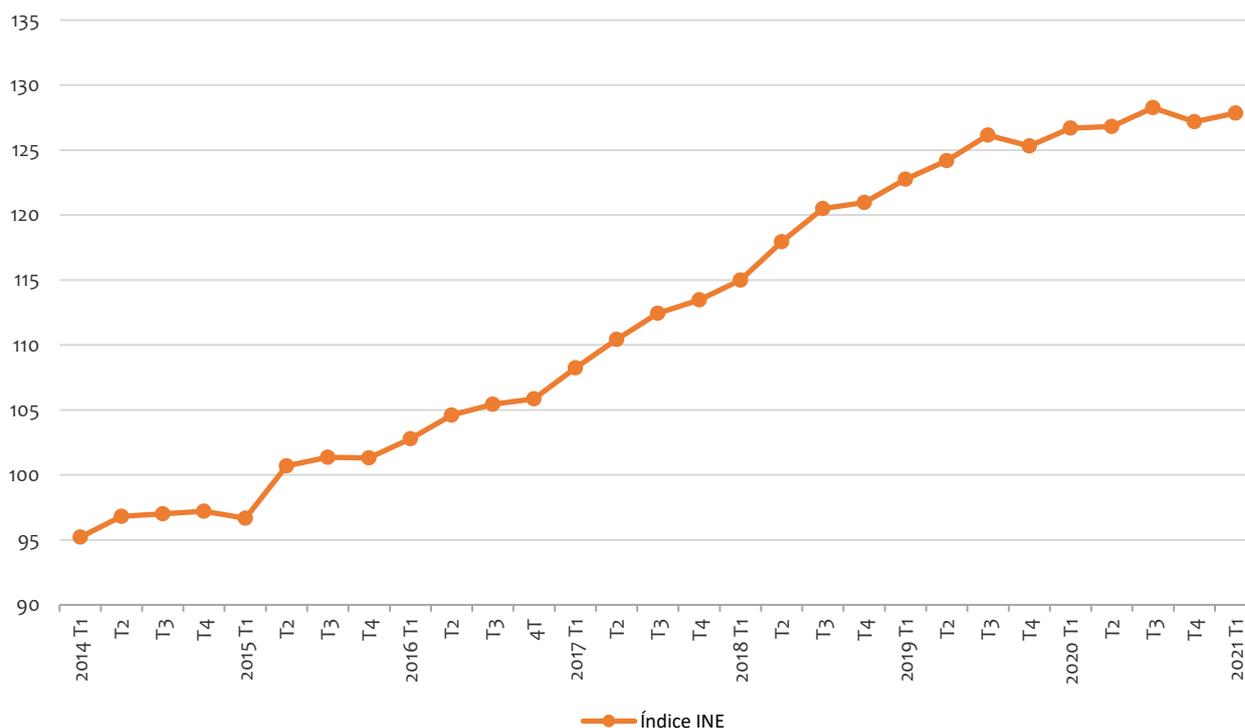
En el gráfico se puede ver que el índice general después de un ligero descenso en el cuarto trimestre de 2019, ha recuperado la tendencia de crecimiento, para alcanzar un valor bastante estable en los últimos dos trimestres, en el entorno del 127 y el 128.

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

	Índice INE
2017 T1	108,239
T2	110,410
T3	112,442
T4	113,457
2018 T1	114,994
T2	117,941
T3	120,491
T4	120,954
2019 T1	122,758
T2	124,175
T3	126,135
T4	125,320
2020 T1	126,695
T2	126,799
T3	128,255
T4	127,179
2021 T1	127,831

Fuente: INE.

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



Fuente: INE.

En los **Mapas 2.5.a y 2.5.b** que se presentan a continuación, se muestra la distribución provincial de los precios medios en el primer trimestre de 2021 y el crecimiento interanual de los precios medios provinciales a lo largo del último año.

A partir de los datos, se puede destacar que superan los 2.200 €/m<sup>2</sup> de precio medio de la vivienda las dos provincias vascas: Gipuzkoa, con 2.735,2 €/m<sup>2</sup> y Bizkaia, con 2.366,6 €/m<sup>2</sup>. La tercera, Álava, obtiene un precio inferior, de 2.017,1 €/m<sup>2</sup>.

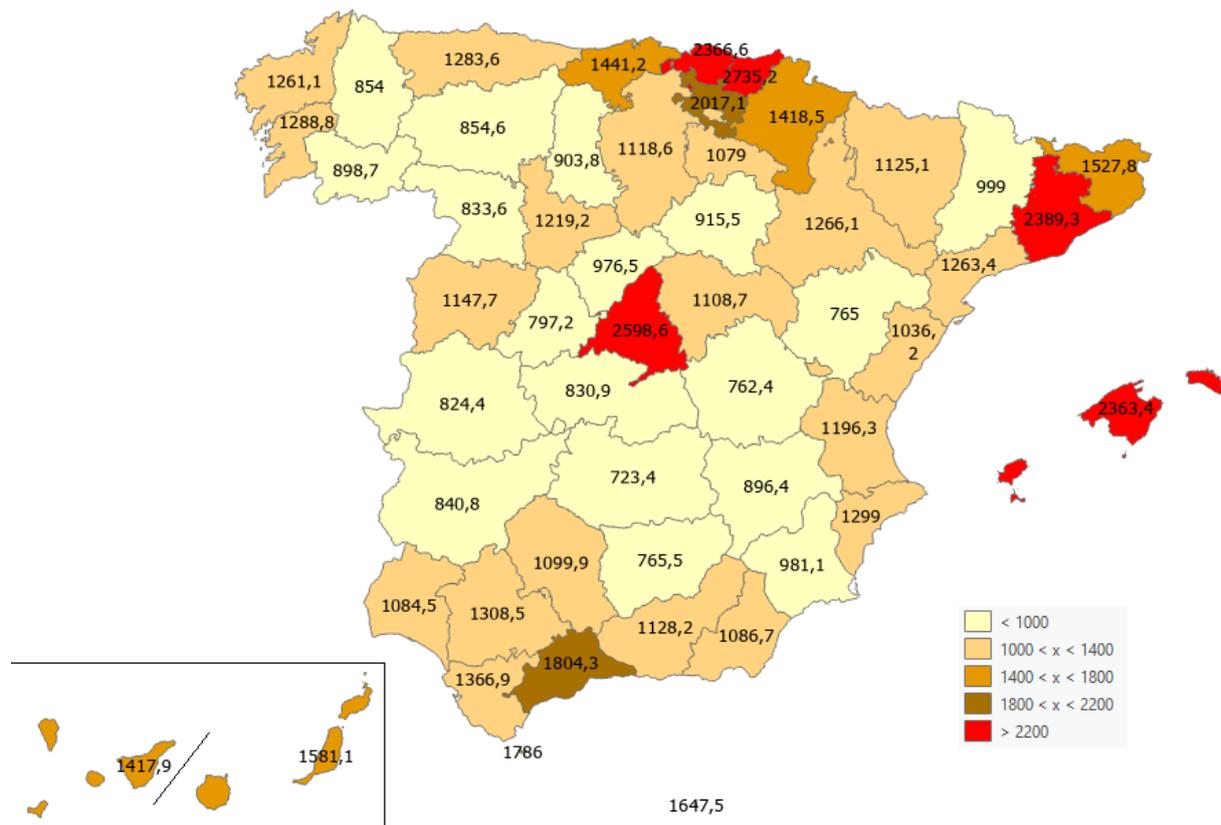
Este trimestre también Madrid alcanza los 2.598,6 €/m<sup>2</sup>; la provincia de Barcelona, 2.389,3 €/m<sup>2</sup>; y las Illes Balears un precio de 2.363,4 €/m<sup>2</sup>.

Con un precio entre 1.800 y 2.200 €/m<sup>2</sup> están las provincias de Álava 2.017,1 €/m<sup>2</sup> y Málaga 1.804,3 €/m<sup>2</sup>, situándose a continuación, con un precio entre 1.400 y 1.800 €/m<sup>2</sup>, Cantabria, Girona, Las Palmas, Santa Cruz de Tenerife, Navarra, y por último, las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla.

Con un precio inferior a 1.000 €/m<sup>2</sup> se encuentran las provincias de Jaén, Teruel, Ávila, León, Palencia, Segovia, Soria, Zamora, Albacete, Ciudad Real, Cuenca, Toledo, Lleida, Badajoz, Cáceres, Lugo, Ourense y Murcia.

El resto de provincias, un total de veinte, presentan un precio medio de vivienda entre los 1.000 y los 1.400 €/m<sup>2</sup>.

**Mapa 2.5.a.** Precios medios de la vivienda libre por provincias en el primer trimestre de 2021 (€/m<sup>2</sup>).



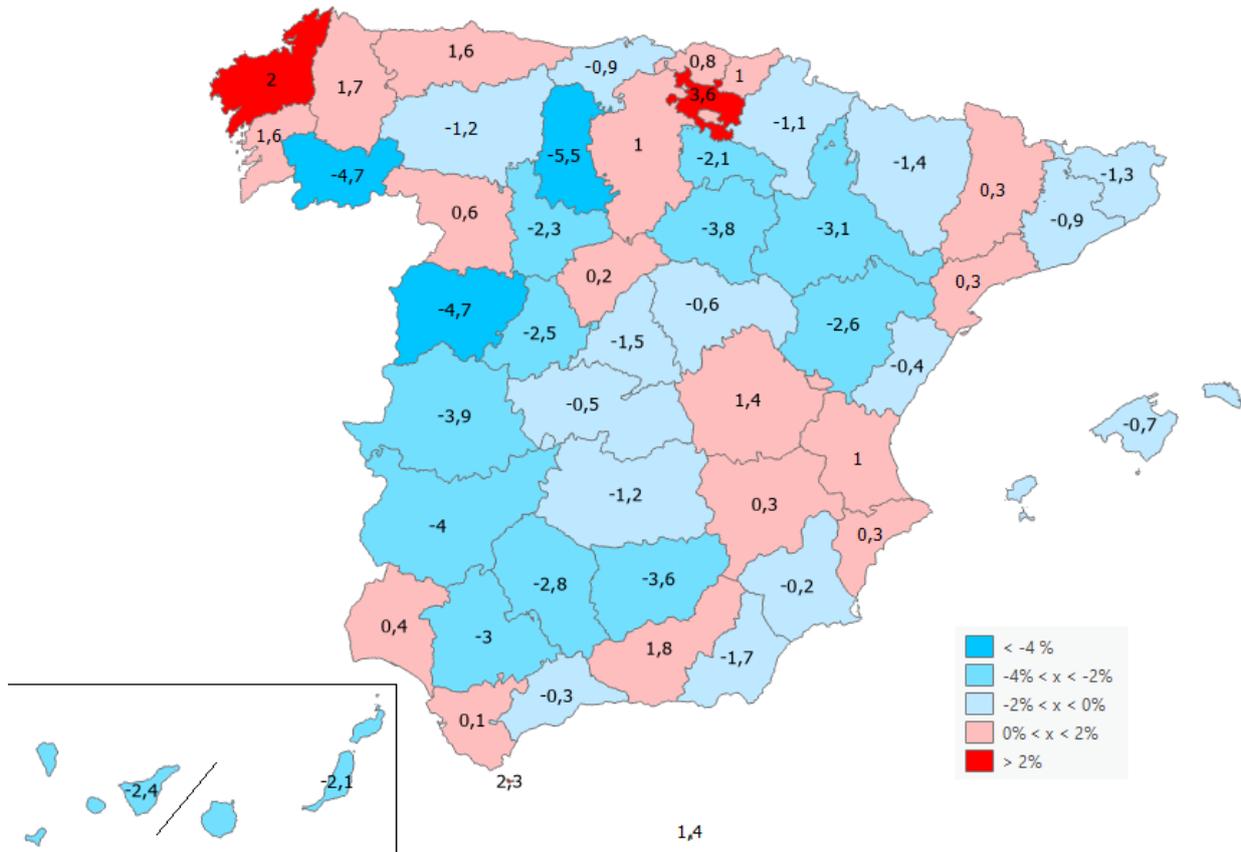
Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

En cuanto a la variación de los precios en el último año, como puede observarse en el **Mapa 2.5.b**, prácticamente se mantienen, ya que el aumento es de solo un 0,9% de media en el conjunto del territorio.

En muchas de las provincias, diecisiete en total, tal como se puede ver en el mapa, la variación interanual de precios de la vivienda libre se encuentra entre el cero y el 2%.

El incremento mayor del 2%, se produce en dos provincias: A Coruña y Álava, así como en la Ciudad Autónoma de Ceuta. Sin embargo, en la mayoría de las provincias, en concreto treinta y una, se han registrado variaciones interanuales negativas. El descenso mayor en el precio de la vivienda se ha producido en Palencia, con una variación interanual del -5,5%, y en Salamanca y en Ourense, con una variación interanual del -4,7%.

**Mapa 2.5.b.** Variación interanual de precios medios provinciales en el primer trimestre de 2021 (%).



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

## Transacciones de vivienda registradas y escrituradas. Tasaciones.

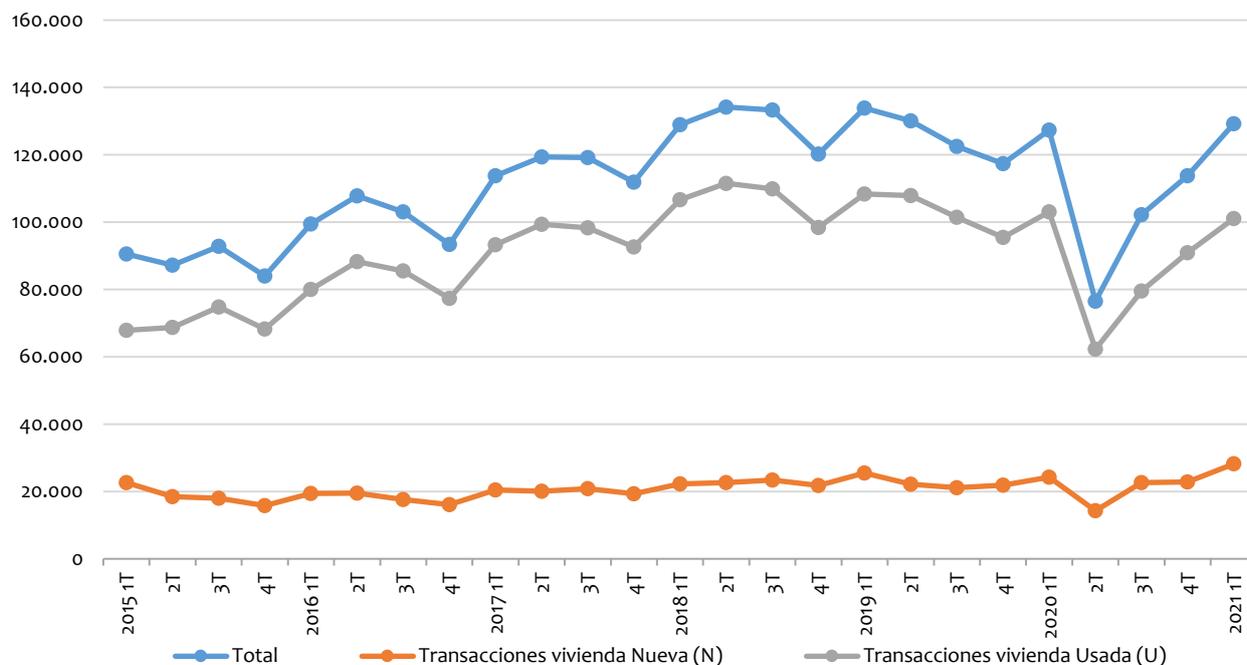
En el primer trimestre de 2021 se han registrado un total de 129.228 operaciones, con un incremento respecto del mismo trimestre del año anterior del 1,5%.

Actualmente, el número de transacciones de vivienda usada es casi cuatro veces superior al de la vivienda nueva, cuando en 2011 estos números eran similares. En 2019 el total de viviendas registradas fue de 503.875 y menos de dos de cada diez viviendas eran viviendas de nueva construcción, es decir, 90.690 viviendas, mientras que el resto, 413.185 transacciones, se correspondían con vivienda usada. En 2020, el número total de transacciones se redujo un 17%, hasta 419.327. En 2021 esta tendencia se invierte, habiéndose incrementado el número total de transacciones, aunque se ha atenuado levemente la tendencia mayoritaria de la vivienda usada, habiéndose reducido la relación entre las transacciones de vivienda usada y de vivienda nueva, del 4,3 del primer trimestre de 2019 y 2020, al 3,6 del primer trimestre de 2021.

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

	Total	Transacciones vivienda Nueva (N)	Transacciones vivienda Usada (U)	Relación U/N	Variación anual (%)
2017 1T	113.738	20.490	93.248	4,6	14,4
2T	119.408	20.065	99.343	5,0	10,7
3T	119.156	20.885	98.271	4,7	15,6
4T	111.921	19.325	92.596	4,8	19,8
2018 1T	128.990	22.299	106.691	4,8	13,4
2T	134.196	22.659	111.537	4,9	12,4
3T	133.295	23.420	109.875	4,7	11,9
4T	120.199	21.760	98.439	4,5	7,4
2019 1T	133.860	25.475	108.385	4,3	3,8
2T	130.088	22.209	107.879	4,9	-3,1
3T	122.540	21.104	101.436	4,8	-8,1
4T	117.387	21.902	95.485	4,4	-2,3
2020 1T	127.357	24.252	103.105	4,3	-4,9
2T	76.545	14.286	62.259	4,4	-41,2
3T	102.197	22.649	79.548	3,5	-16,6
4T	113.799	22.842	90.957	4,0	-3,1
2021 1T	129.228	28.192	101.036	3,6	1,5

Fuente: Estadística registral inmobiliaria y elaboración propia.

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

Fuente: Estadística registral inmobiliaria y elaboración propia.

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

A lo largo del pasado año 2020 se escrituraron un total de 487.354 viviendas, de las que 60.342 corresponden a vivienda nueva, y las restantes, 426.926 viviendas, correspondían a vivienda usada. Es decir, sólo el 12% de las transacciones escrituradas fueron de vivienda nueva.

En el primer trimestre de 2021 la relación entre la vivienda usada y la vivienda nueva es de cerca de 8 viviendas usadas por cada nueva vivienda. Es decir que, del total de viviendas escrituradas, 141.447, sólo 15.954, el 11%, han sido de obra nueva.

La variación anual del total de transacciones escrituradas en el primer trimestre de 2021 presenta un incremento del 22% en relación con las del mismo trimestre del año anterior.

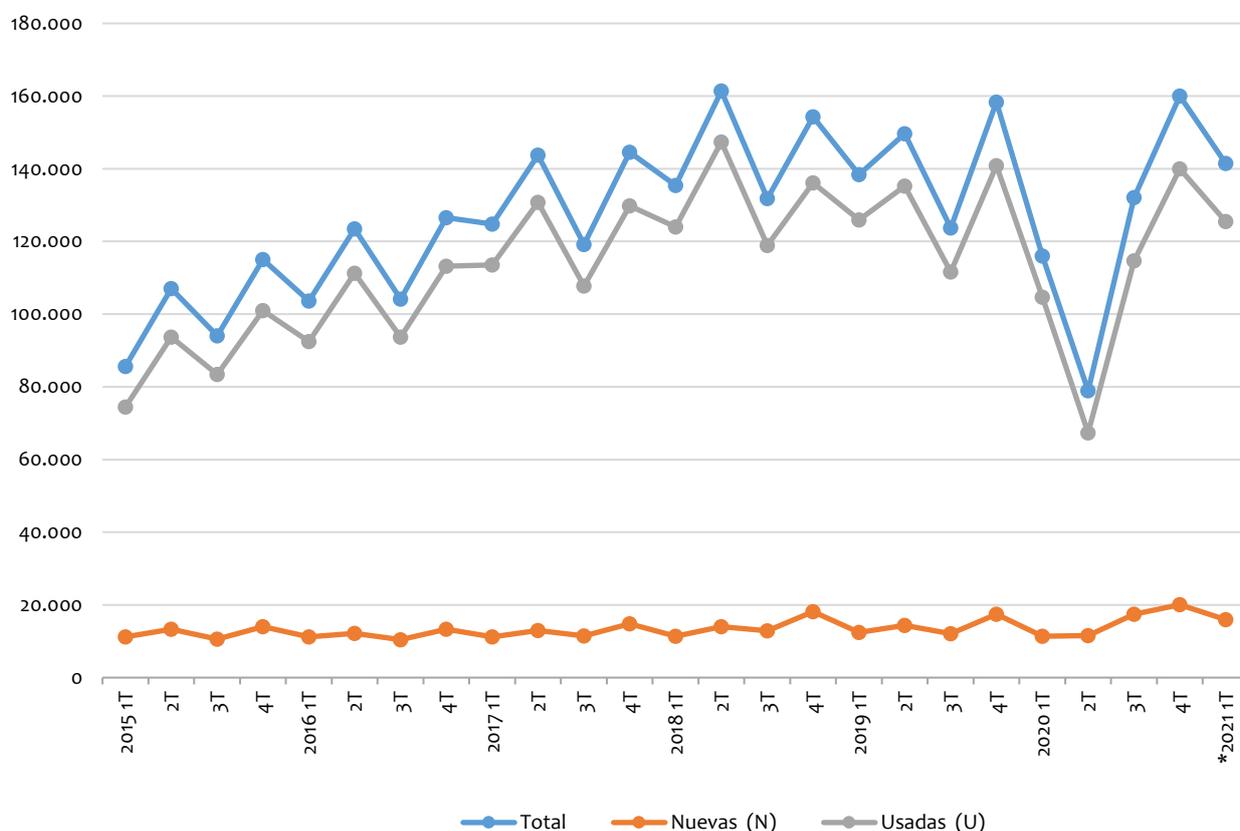
**Tabla 2.7.** Transacciones escrituradas de vivienda: total, vivienda nueva y usada.

	Total	Nuevas (N)	Usadas (U)	Relación U/N	Variación anual (%)
2017 1T	124.756	11.220	113.536	10,1	20,4
2T	143.761	12.972	130.789	10,1	16,5
3T	119.162	11.437	107.725	9,4	14,4
4T	144.582	14.768	129.814	8,8	14,2
2018 1T	135.438	11.425	124.013	10,9	8,6
2T	161.374	14.008	147.366	10,5	12,3
3T	131.800	12.915	118.885	9,2	10,6
4T	154.276	18.130	136.146	7,5	6,7
2019 1T	138.374	12.427	125.947	10,1	2,2
2T	149.600	14.332	135.268	9,4	-7,3
3T	123.687	12.065	111.622	9,3	-6,2
4T	158.332	17.462	140.870	8,1	2,6
2020 1T	116.029	11.343	104.686	9,2	-16,1
2T	78.918	11.549	67.369	5,8	-47,2
3T	132.113	17.434	114.679	6,6	6,8
4T	160.294	20.066	140.228	7,0	1,2
*2021 1T	141.447	15.954	125.493	7,9	21,9

(\*): Datos provisionales.

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



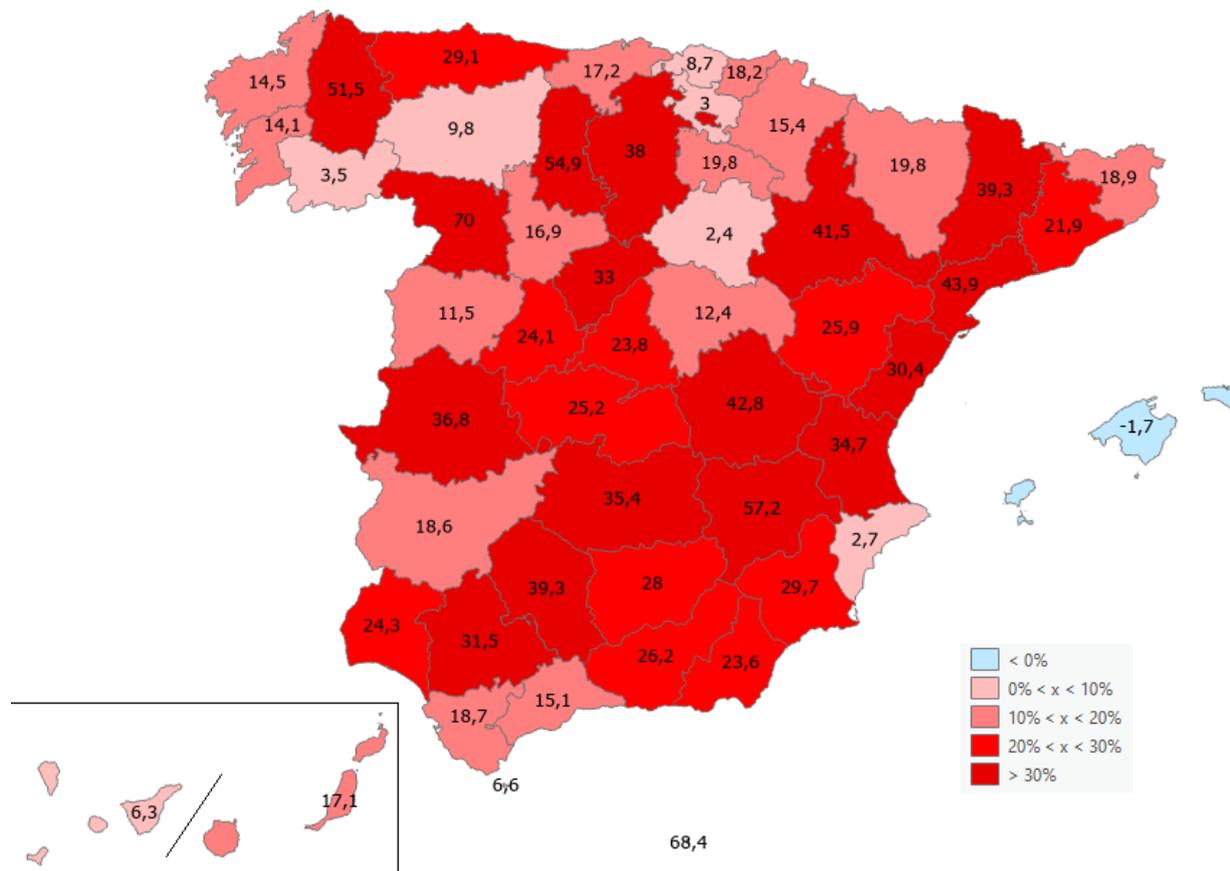
Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

En el **Mapa 2.7** se refleja la variación anual de las transacciones escrituradas de vivienda por provincias, las cuales, han aumentado el 21,9% de media, en el conjunto de España, durante el primer trimestre de 2021.

La variación anual ha sido negativa sólo en una provincia: Baleares, con un 1,7% de transacciones escrituradas menos.

Por el contrario, los incrementos más importantes, superiores al 50%, han tenido lugar en Zamora (+70%), Albacete (+57,2%), Palencia (+54,9%) y Lugo (+51,5%).

**Mapa 2.7.** Variación interanual de las transacciones escrituradas en el primer trimestre de 2021.



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Finalmente, en la **Tabla y Gráfico 2.8** se comparan las transacciones totales registradas y escrituradas, incluyendo asimismo las tasaciones que, si bien no implican necesariamente una transacción, sí son un indicador de actividad en el mercado inmobiliario. El número total de transacciones desde el primer trimestre de 2016 ha sido de 2,77 millones escrituradas y de 2,44 millones registradas.

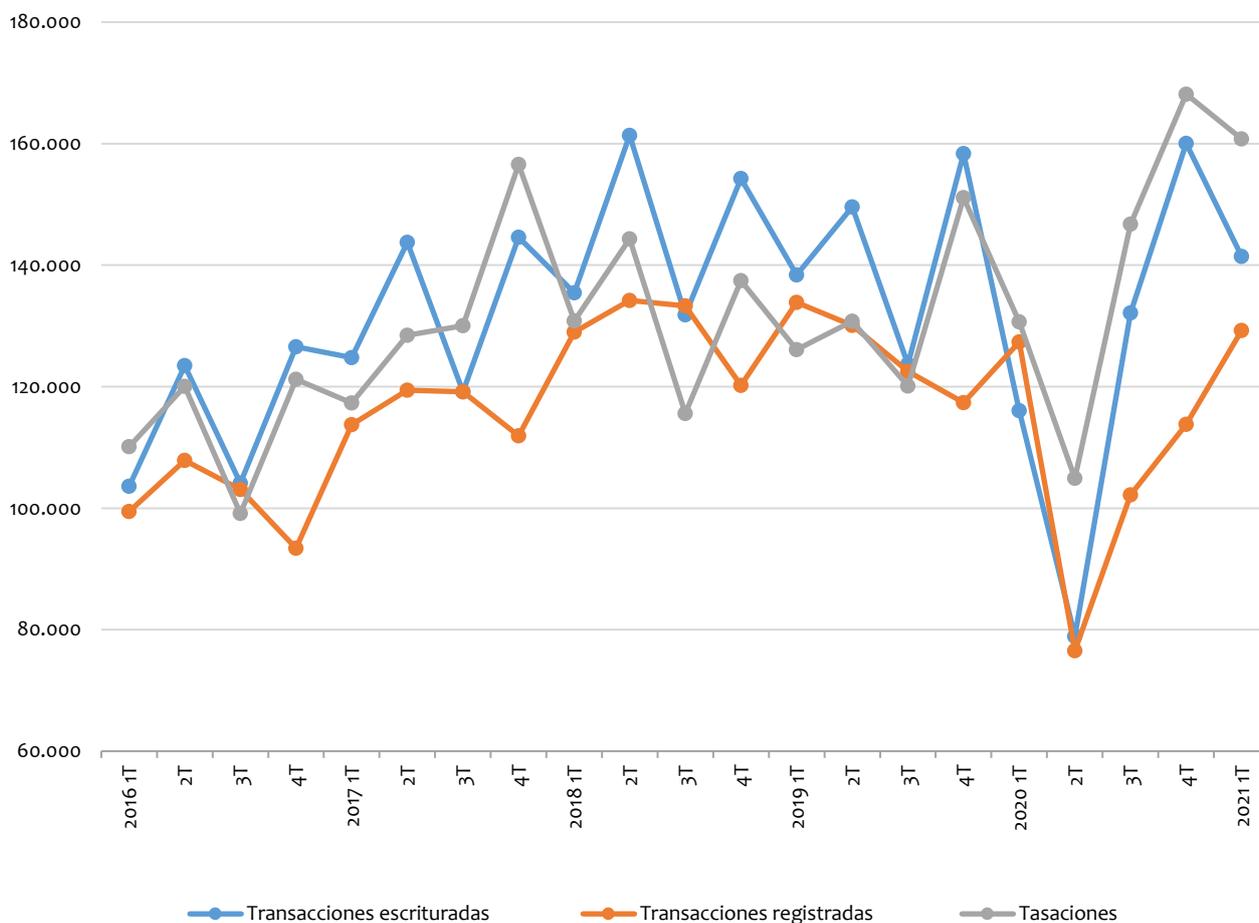
En cuanto a las tasaciones, en los últimos cinco años, desde 2016, se realizaron un total de 2,75 millones de tasaciones de viviendas.

Las diferencias trimestrales entre las diversas fuentes de información son a veces importantes ya que los distintos actos que implica la transmisión de viviendas, en ocasiones, no tienen por qué corresponderse en el tiempo. No obstante, al mismo tiempo, se observa que las diferencias no son relevantes cuando abarcan periodos más largos como el señalado, referido a los últimos cinco años.

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

	Transacciones escrituradas	Transacciones registradas	Tasaciones
2016 1T	103.592	99.427	110.133
2T	123.438	107.838	120.048
3T	104.143	103.055	99.121
4T	126.565	93.423	121.188
2017 1T	124.756	113.738	117.339
2T	143.761	119.408	128.434
3T	119.162	119.156	130.018
4T	144.582	111.921	156.571
2018 1T	135.438	128.990	130.821
2T	161.374	134.196	144.317
3T	131.800	133.295	115.605
4T	154.276	120.199	137.424
2019 1T	138.374	133.860	126.082
2T	149.600	130.088	130.781
3T	123.687	122.540	120.092
4T	158.332	117.387	151.084
2020 1T	116.029	127.357	130.668
2T	78.918	76.545	104.937
3T	132.113	102.197	146.721
4T	160.029	113.799	168.143
2021 1T	141.447	129.228	160.745
Total 2016-1T 2021	2.771.416	2.437.647	2.750.272

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

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

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

## Riqueza inmobiliaria e inversión extranjera.

En la **Tabla 2.9** se recoge la estimación de la riqueza inmobiliaria realizada por el Banco de España, en base a la superficie del parque residencial y al precio inmobiliario medio. Teniendo como referencia el primer trimestre de 2009, en el que esta riqueza alcanzó casi los seis billones de euros, el valor se ha reducido en estos once años en un 7%, hasta los 5,6 billones de euros en el último trimestre de 2020, última fecha para la que se dispone del dato.

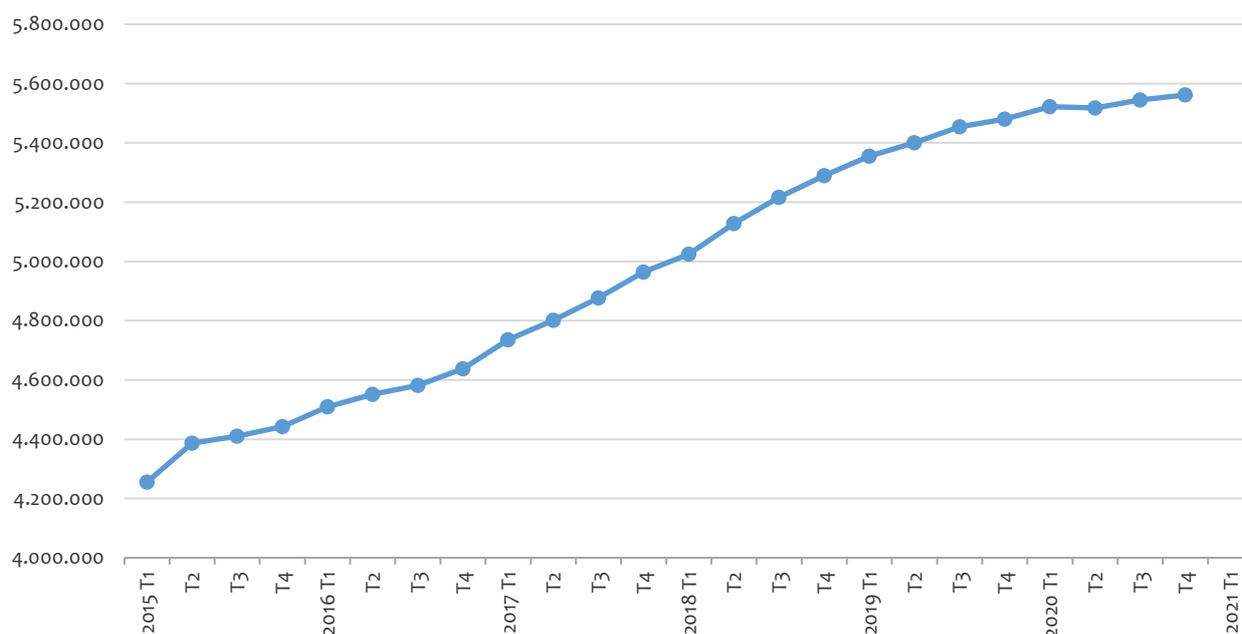
En el **Gráfico 2.9** se puede observar que se están recuperando valores de hace ocho años, de manera que el crecimiento interanual a lo largo del año 2017, ha estado entre el 5 y el 7%, y en 2018, entre el 6 y el 7%, aunque a partir del segundo trimestre de 2019 se advierte una ralentización que, ya en 2020, sitúa los incrementos de riqueza inmobiliaria de los hogares entre el 1,5 y el 3,1%.

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

	Riqueza inmobiliaria	B100 (2009T1)	Var. anual (%)
2015 T1	4.255.127	71,4	1,4
2015 T2	4.386.793	73,6	3,8
2015 T3	4.410.469	74,0	4,3
2015 T4	4.442.938	74,6	4,1
2016 T1	4.509.045	75,7	6,0
2016 T2	4.551.404	76,4	3,8
2016 T3	4.581.216	76,9	3,9
2016 T4	4.638.041	77,8	4,4
2017 T1	4.735.597	79,5	5,0
2017 T2	4.801.054	80,6	5,5
2017 T3	4.876.811	81,8	6,5
2017 T4	4.964.260	83,3	7,0
2018 T1	5.024.734	84,3	6,1
2018 T2	5.127.295	86,0	6,8
2018 T3	5.216.238	87,5	7,0
2018 T4	5.289.783	88,8	6,6
2019 T1	5.355.205	89,9	6,6
2019 T2	5.400.764	90,6	5,3
2019 T3	5.454.037	91,5	4,6
2019 T4	5.480.082	92,0	3,6
2020 T1	5.521.565	92,7	3,1
2020 T2	5.517.563	92,6	2,2
2020 T3	5.544.271	93,0	1,7
2020 T4	5.561.496	93,3	1,5

Fuente: Banco de España.

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



Fuente: Banco de España.

En la **Tabla y Gráfico 2.10** se presenta la información relativa al valor de las transacciones inmobiliarias de vivienda libre de extranjeros residentes en España, de acuerdo con los datos publicados por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. En el primer trimestre de 2021 se alcanzó un valor de 1.809,3 millones de euros, con un incremento del 8% con respecto al mismo trimestre de 2020. El valor medio es de 154.286 euros por vivienda libre.

Es necesario señalar que el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, ha cambiado su definición de extranjero residente el pasado ejercicio 2019, para hacerla más precisa, pasando a entenderse como tal sólo aquel que tiene su residencia fiscal en España.

Cabe destacar en el **Gráfico 2.10** la significativa caída de las operaciones de compraventa por parte de extranjeros en el segundo trimestre de 2020, coincidiendo con el confinamiento domiciliario de la población en España y muchos otros países del mundo. Al mismo tiempo, se observa cómo la actividad se recupera a partir de entonces, durante los últimos trimestres de 2020 y el primero de 2021. Además, se observa que un 90% de esta cantidad corresponde a vivienda de segunda mano y, únicamente el 10%, corresponde a vivienda nueva.

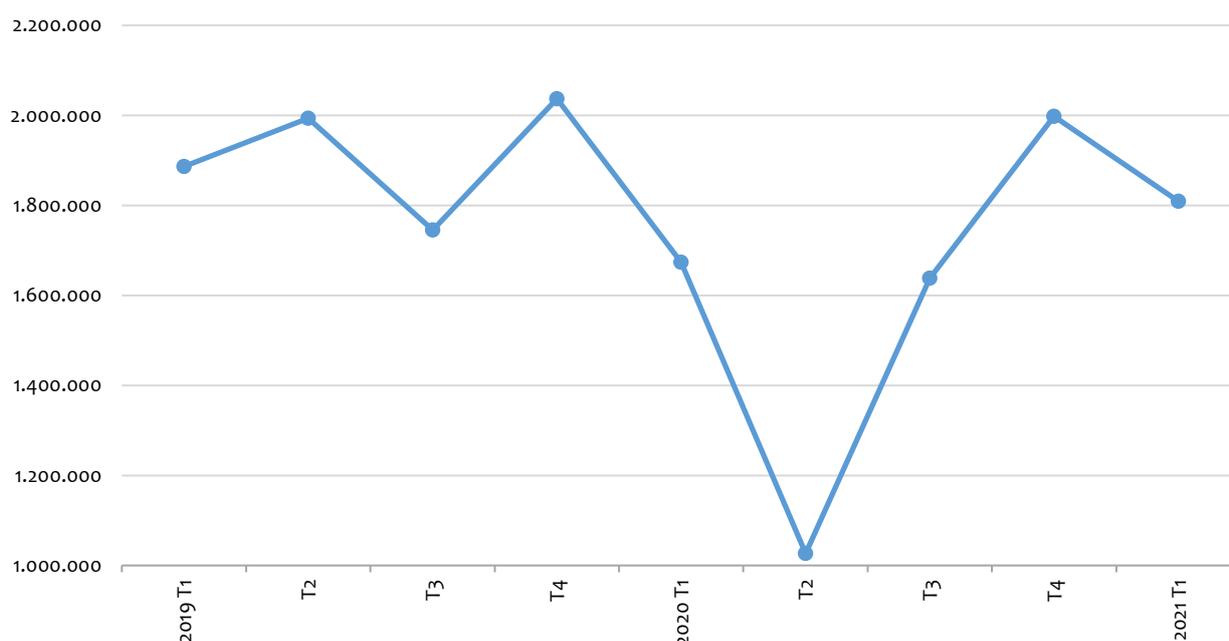
**Tabla 2.10.** Valor de las transacciones de vivienda libre de extranjeros residentes en España (miles €).

	valor de las transacciones			variación anual	valor medio de las transacciones		
	Total	vivienda nueva	vivienda 2ª mano	de total (%)	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	1.809.311,6	181.708,4	1.627.603,2	8,1	154.286,0	284.809,4	146.776,4

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

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

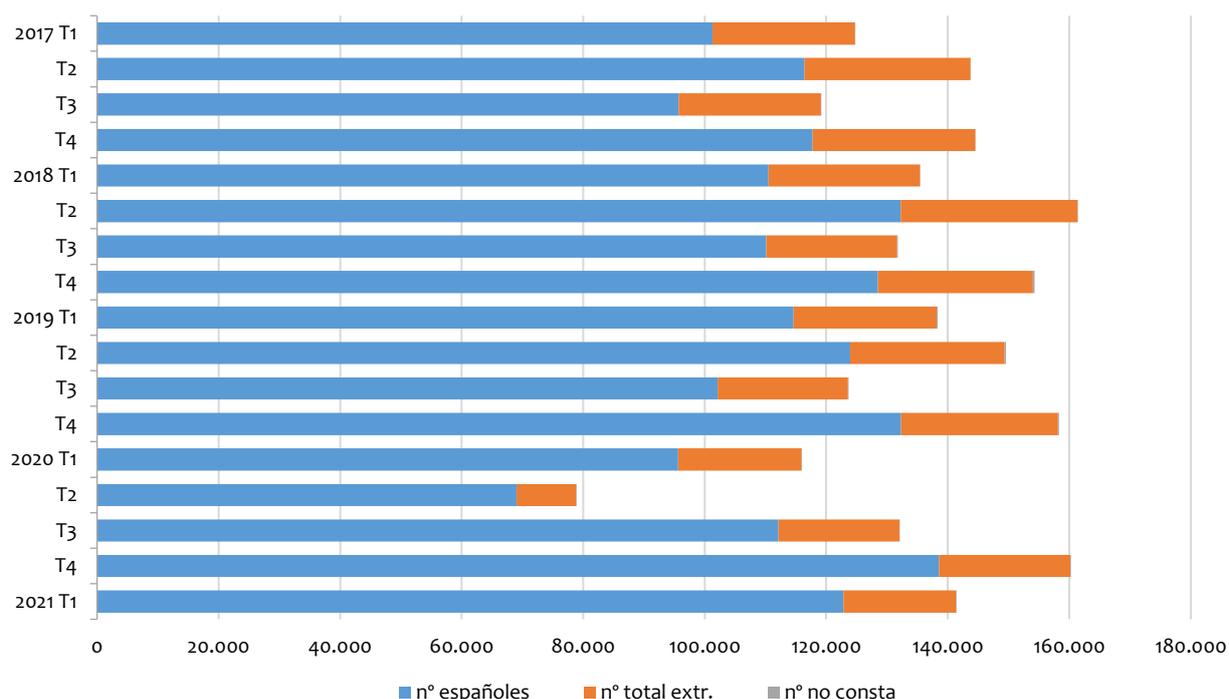
En la **Tabla y Gráfico 2.11** se incorpora la información relativa al número de transacciones de vivienda, libre y protegida, según residencia del comprador, que publica el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, a partir de las escrituras públicas realizadas ante notario. El número de extranjeros compradores de vivienda ha alcanzado en el primer trimestre del año la cifra de 18.551 transacciones, un 9% menos que en el mismo trimestre del año previo. Se puede destacar que a principios de 2009 las transacciones de extranjeros representaban el 5%, y en el último trimestre este porcentaje se ha situado en el 13,1%, lo que da cuenta del incremento de este tipo de transacciones inmobiliarias en el transcurso de una década. La mayor parte corresponde a extranjeros residentes en nuestro país, y el tipo de vivienda que adquieren es de segunda mano.

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

	TOTAL	españoles		extranjeros				no consta	
		nº españoles	% españoles	residentes	no residentes	nº total extr.	% extr.	nº no consta	% no consta
2017 T1	124.756	101.296	81,2	12.714	10.732	23.446	18,8	14	0,0
T2	143.761	116.422	81,0	14.765	12.555	27.320	19,0	19	0,0
T3	119.162	95.739	80,3	12.590	10.819	23.409	19,6	14	0,0
T4	144.582	117.767	81,5	14.497	12.306	26.803	18,5	12	0,0
2018 T1	135.438	110.494	81,6	14.145	10.794	24.939	18,4	5	0,0
T2	161.374	132.276	82,0	16.586	12.499	29.085	18,0	13	0,0
T3	131.800	110.153	83,6	11.147	10.364	21.511	16,3	136	0,1
T4	154.276	128.505	83,3	14.275	11.267	25.542	16,6	229	0,1
2019 T1	138.374	114.606	82,8	13.961	9.645	23.606	17,1	162	0,1
T2	149.600	123.967	82,9	14.354	11.030	25.384	17,0	249	0,2
T3	123.687	102.154	82,6	11.861	9.568	21.429	17,3	104	0,1
T4	158.332	132.298	83,6	14.588	11.272	25.860	16,3	174	0,1
2020 T1	116.029	95.596	82,4	11.698	8.646	20.344	17,5	89	0,1
T2	78.918	69.059	87,5	6.537	3.244	9.781	12,4	78	0,1
T3	132.113	112.124	84,9	11.277	8.636	19.913	15,1	76	0,1
T4	160.294	138.546	86,4	13.133	8.465	21.598	13,5	150	0,1
2021 T1	141.447	122.816	86,8	12.149	6.402	18.551	13,1	80	0,1

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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

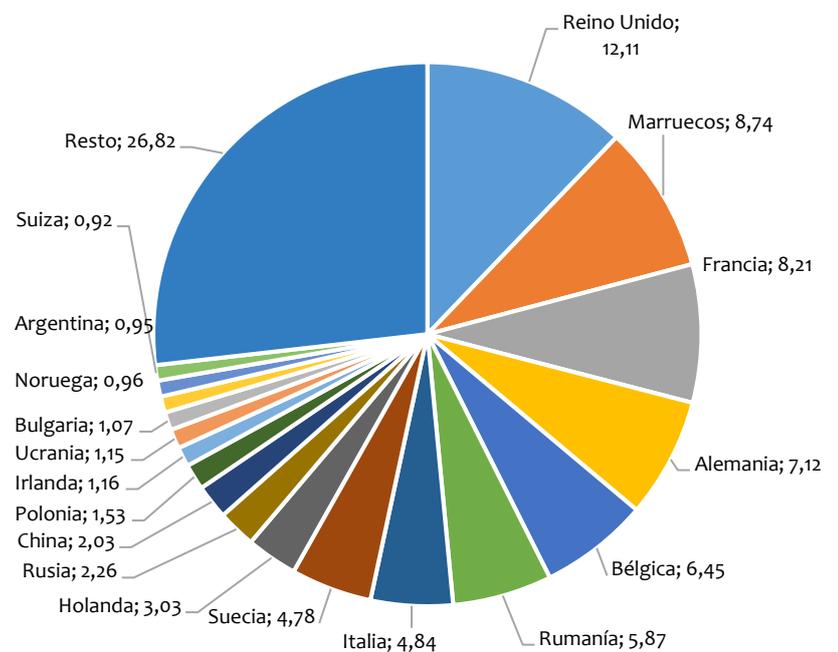


Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

A través de los datos que ofrecen los Registradores de la Propiedad, podemos conocer la nacionalidad del comprador. En la **Tabla y Gráfico 2.12** se observa en el primer trimestre de 2021, que el 9,72% del total son extranjeros compradores de vivienda cuya nacionalidad corresponde en un 12,11% al Reino Unido; lo sigue Marruecos, con el 8,74% de los compradores extranjeros; Francia, con el 8,21%; Alemania, con el 7,12%; Bélgica con el 6,45% y Rumanía, con el 5,87% del total de extranjeros que han adquirido una vivienda en España.

**Tabla y Gráfico 2.12.** Compraventa de viviendas registradas, % según nacionalidad del comprador. 1T

2021 T1	Nacionalidad	%	% s/ext.
	Reino Unido	1,25	12,11
	Marruecos	0,90	8,74
	Francia	0,84	8,21
	Alemania	0,73	7,12
	Bélgica	0,66	6,45
	Rumanía	0,60	5,87
	Italia	0,50	4,84
	Suecia	0,49	4,78
	Holanda	0,31	3,03
	Rusia	0,23	2,26
	China	0,21	2,03
	Polonia	0,16	1,53
	Irlanda	0,12	1,16
	Ucrania	0,12	1,15
	Bulgaria	0,11	1,07
	Noruega	0,10	0,96
	Argentina	0,10	0,95
	Suiza	0,09	0,92
	Resto	2,76	26,82
	<b>Extranjeros</b>	<b>9,72</b>	<b>100,00</b>
	<b>Nacionales</b>	<b>90,28</b>	
	<b>TOTAL</b>	<b>100,00</b>	



Fuente: Estadística registral inmobiliaria.

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

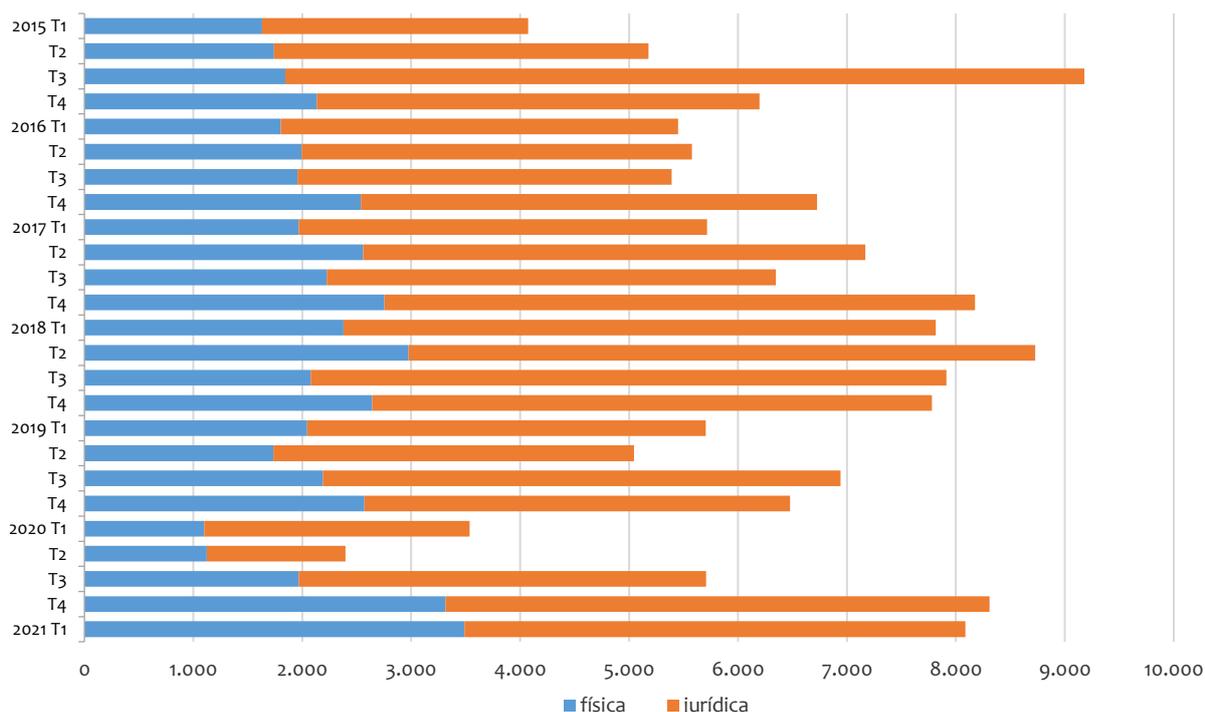
La información sobre precios de suelo urbano objeto de transacción que publica el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, sobre la base de la estadística registral, se ofrece en las **Tablas 3.1 y 3.2**, en las que se presentan la superficie y el valor total del suelo. Los datos muestran que la superficie de suelo objeto de transacción ha alcanzado las 808,7 hectáreas de suelo en el primer trimestre de 2021, lo que supone un incremento muy importante, del 128,8%, con respecto al mismo trimestre de 2020. En cuanto al valor de las transacciones de suelo, alcanzaron en el primer trimestre de 2021 un total de 856,6 millones de euros, lo que representa casi el doble del valor de las mismas en el trimestre equivalente del año anterior.

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

	Suelo objeto de transacción	Variación anual	adquirente persona (Miles de m <sup>2</sup> )	
	Miles de m <sup>2</sup>	(%)	física	jurídica
2017 T1	5.717	4,9	1.969	3.748
T2	7.170	28,6	2.558	4.612
T3	6.347	17,8	2.224	4.123
T4	8.177	21,6	2.754	5.423
2018 T1	7.815	36,7	2.380	5.435
T2	8.729	21,7	2.974	5.756
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

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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

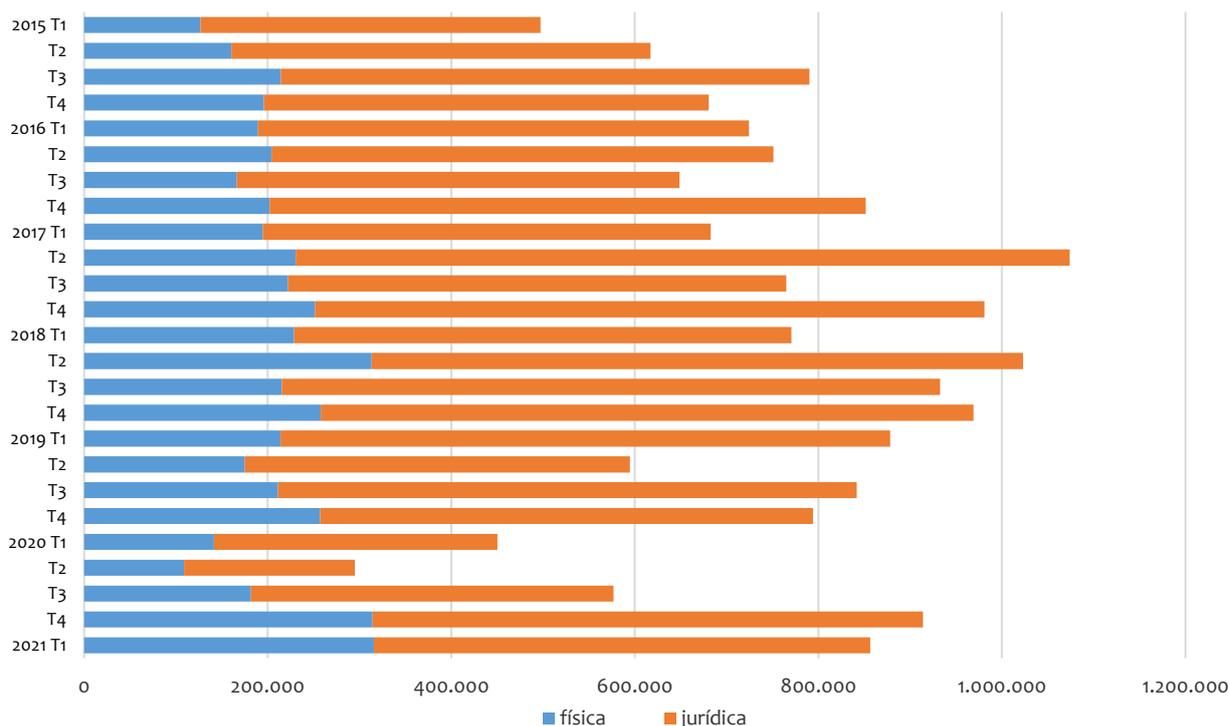


Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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

	Valor de las transacciones	Variación anual	adquirente persona (Miles €)	
	Miles €	(%)	física	jurídica
2017 T1	682.528	-5,8	194.732	487.796
T2	1.073.805	43,0	230.440	843.365
T3	765.145	18,0	221.952	543.193
T4	981.058	16,6	251.507	729.550
2018 T1	770.653	12,9	228.709	541.944
T2	1.023.048	-4,7	313.347	709.701
T3	932.683	21,9	215.265	717.418
T4	968.976	-1,2	257.796	711.180
2019 T1	878.216	14,0	213.926	664.290
T2	594.632	-41,9	175.273	419.359
T3	841.962	-9,7	211.343	630.620
T4	794.319	-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

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

En la **Tabla 3.3** se presenta la información sobre los precios medios del suelo urbano objeto de transacción. Como puede observarse, en el primer trimestre de 2021 se alcanzó el valor mínimo del periodo objeto de estudio manteniéndose la tendencia decreciente de precios experimentada a partir del segundo trimestre de 2020, reducción que contrasta con una relativa estabilización y contención de los precios a lo largo de los tres ejercicios previos, habiendo alcanzado a comienzos de 2017 el máximo del conjunto del periodo analizado, con 167,5 €/m<sup>2</sup>. El valor en el primer trimestre de 2020 fue similar al de entonces, de 164,1 €/m<sup>2</sup>, mientras que en el primer trimestre de 2021 este valor se ha visto reducido un 17%.

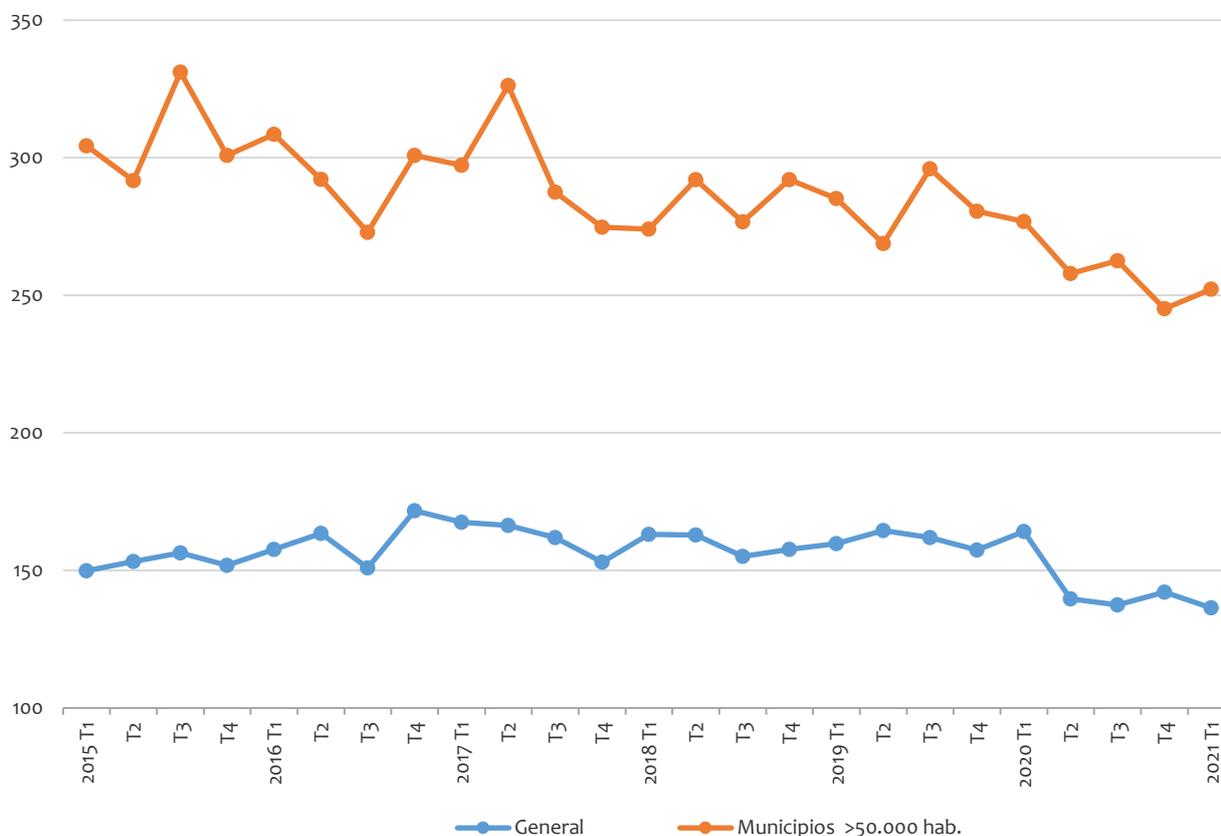
Si se analiza la evolución del precio en los municipios de más de 50.000 habitantes, se observa un comportamiento similar, habiendo alcanzado en el segundo trimestre de 2017 el máximo del periodo analizado, con 326,3 €/m<sup>2</sup>. El valor en el primer trimestre de 2020 fue, en cambio, de 276,8 €/m<sup>2</sup>, superior al último dato recogido por el Ministerio, el cual representa el mínimo del conjunto del periodo analizado, con 252,2 €/m<sup>2</sup>, y una variación interanual del -8,9% en el primer trimestre de 2021.

**Tabla 3.3.** Precio medio del suelo urbano objeto de transacción (€/m<sup>2</sup>).

	General	Municipios >50.000 hab.	Relación >50/Gen	Variación anual general (%)	Variación anual Mun >50 (%)
2017 T1	167,5	297,3	1,8	6,2	-3,6
T2	166,4	326,3	2,0	1,8	11,7
T3	162,0	287,5	1,8	7,4	5,3
T4	153,0	274,8	1,8	-10,9	-8,6
2018 T1	163,1	274,0	1,7	-2,6	-7,8
T2	162,9	292,0	1,8	-2,1	-10,5
T3	155,1	276,7	1,8	-4,3	-3,8
T4	157,7	292,0	1,9	3,1	6,3
2019 T1	159,7	285,2	1,8	-2,1	4,1
T2	164,5	268,8	1,6	1,0	-7,9
T3	162,0	296,0	1,8	4,4	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	-12,7
2021 T1	136,4	252,2	1,8	-16,9	-8,9

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

**Gráfico 3.3.** Precio medio del suelo urbano objeto de transacción (€/m<sup>2</sup>).



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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

Las tendencias que marcan ambas series son similares, pero los valores proporcionados por el Banco de España son, en conjunto, inferiores -entre un 30% y un 50%-, a los que publica el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

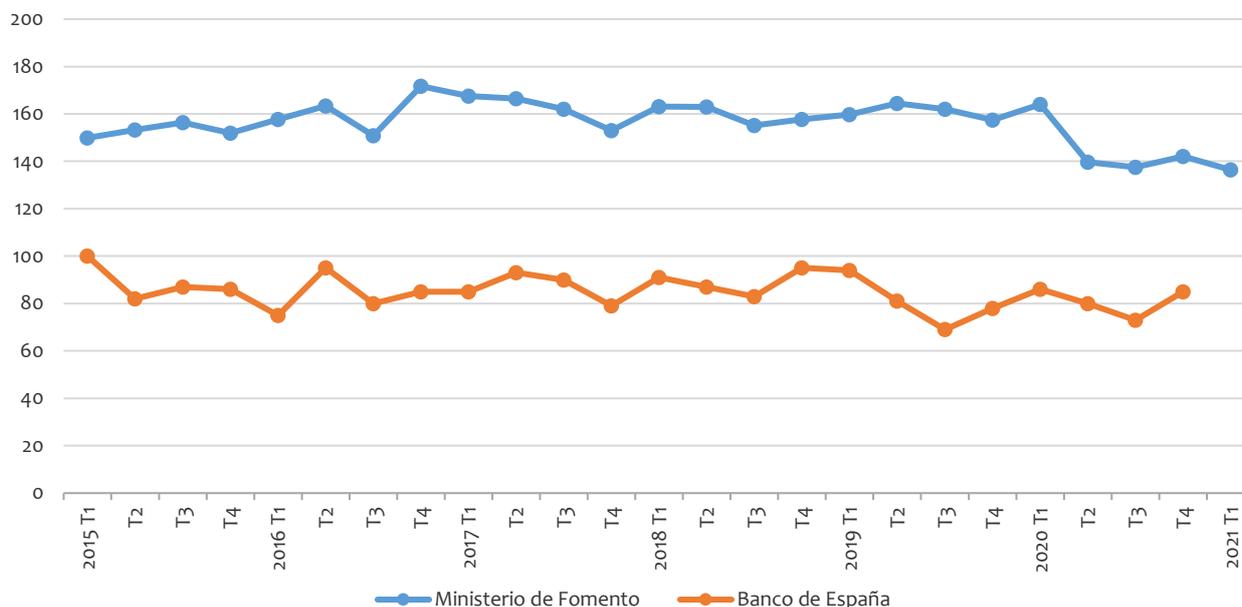
El último dato comparable es el correspondiente al último trimestre de 2020, con un precio medio del suelo urbano de 142,1 €/m<sup>2</sup>, según el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, que en el primer trimestre de 2021 registra un precio inferior (136,4 €/m<sup>2</sup>).

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

	Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana	Banco de España
2015 T1	149,9	100
T2	153,3	82
T3	156,4	87
T4	151,9	86
2016 T1	157,7	75
T2	163,4	95
T3	150,9	80
T4	171,7	85
2017 T1	167,5	85
T2	166,4	93
T3	162,0	90
T4	153,0	79
2018 T1	163,1	91
T2	162,9	87
T3	155,1	83
T4	157,7	95
2019 T1	159,7	94
T2	164,5	81
T3	162,0	69
T4	157,4	78
2020 T1	164,1	86
T2	139,6	80
T3	137,5	73
T4	142,1	85
2021 T1	136,4	s.d.

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

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



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

## 4. REHABILITACIÓN

En la **Tabla 4.1** se recoge el número de viviendas contenidas en las licencias municipales de obra concedidas. Según los últimos datos disponibles, que proporciona el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, en el mes de febrero de 2020 fueron concedidas licencias para un total de 4.136 viviendas de nueva planta y 390 viviendas en el caso de la rehabilitación, estableciéndose la relación entre ambas en el 9,4%.

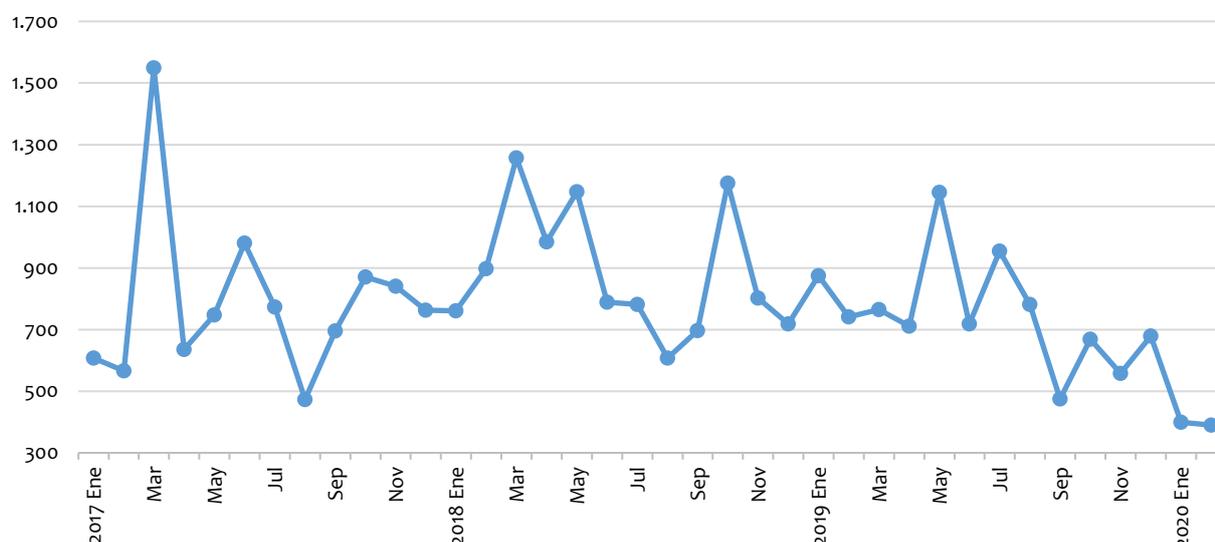
Desde entonces este Ministerio no dispone de datos más actualizados en relación con las licencias de edificación, no obstante, otros datos en materia de vivienda dan ya indicios de un considerable repunte de la actividad de obra nueva y de rehabilitación, tanto en los últimos trimestres de 2020, como en el primero de 2021.

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

	Nueva planta	Rehabilitación	% Rehab/VNP
2018 Ene	6.547	761	11,6
Feb	6.499	898	13,8
Mar	8.634	1.257	14,6
Abr	8.258	985	11,9
May	6.560	1.147	17,5
Jun	5.938	789	13,3
Jul	7.948	781	9,8
Ago	3.307	607	18,4
Sep	6.887	697	10,1
Oct	6.402	1.175	18,4
Nov	6.952	802	11,5
Dic	7.994	718	9,0
2019 Ene	6.124	875	14,3
Feb	6.657	741	11,1
Mar	7.027	765	10,9
Abr	4.959	711	14,3
May	8.750	1.145	13,1
Jun	7.042	718	10,2
Jul	7.546	954	12,6
Ago	5.563	782	14,1
Sep	5.038	475	9,4
Oct	9.444	669	7,1
Nov	6.588	558	8,5
Dic	<b>6.178</b>	<b>679</b>	11,0
2020 Ene	5.317	399	7,5
Feb	4.136	390	9,4

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Según se indica en la **Tabla 4.2**, en el mes de marzo de 2021 los visados de dirección de obra, en número de viviendas, para ampliación y fundamentalmente reforma, representaron el 25,8% del total de los visados, alcanzando las 2.662 viviendas, lo que representa un incremento del 51% en variación interanual.

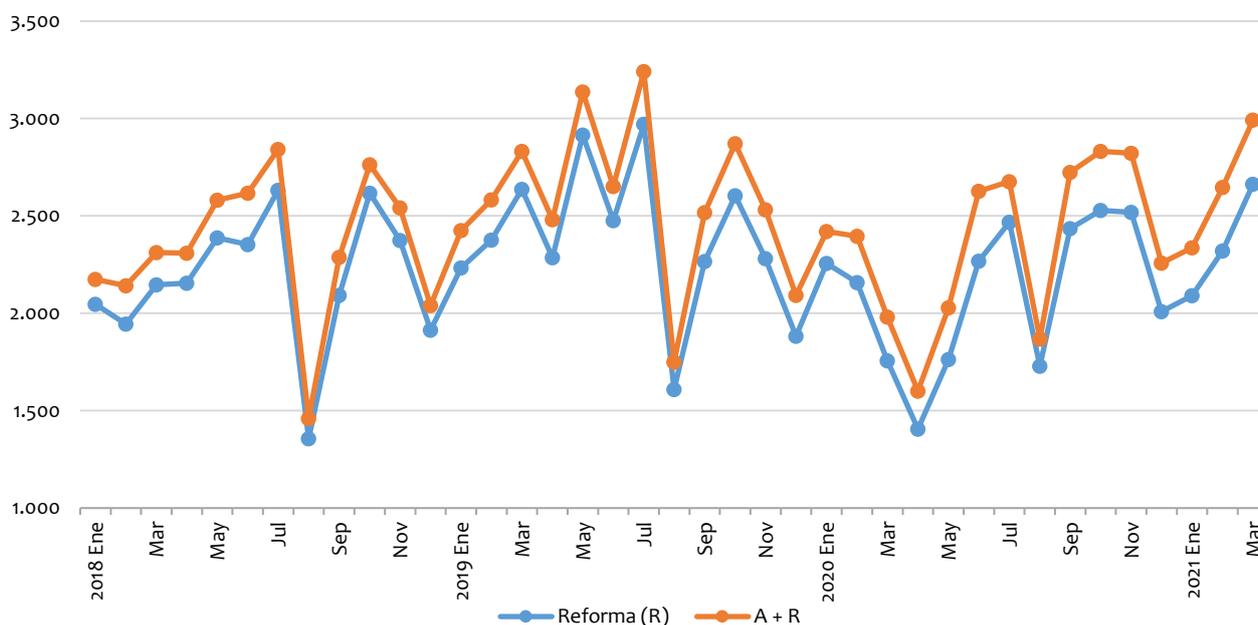
El número total de visados por trimestres, en los dos últimos años, ha disminuido de los 35.725 del primer trimestre de 2019, a los 30.731 visados de 2020 y los 31.758 del primer trimestre de 2021. No obstante, es también de destacar la tendencia a la recuperación de la actividad en el último trimestre que se muestra en 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 (%)
2019 Ene	11.731	191	2.234	2.425	20,7	32,3	11,5
Feb	11.758	207	2.376	2.583	22,0	12,5	20,6
Mar	12.236	194	2.637	2.831	23,1	13,6	22,4
Abr	12.189	196	2.285	2.481	20,4	29,5	7,4
May	12.661	221	2.915	3.136	24,8	2,9	21,6
Jun	12.110	177	2.475	2.652	21,9	-1,1	1,3
Jul	15.208	271	2.970	3.241	21,3	1,3	14,0
Ago	6.863	141	1.608	1.749	25,5	-7,4	19,9
Sep	10.816	251	2.266	2.517	23,3	13,3	10,0
Oct	12.212	268	2.603	2.871	23,5	7,6	3,9
Nov	9.427	250	2.281	2.531	26,8	-20,1	-0,4
Dic	10.165	210	1.883	2.093	20,6	5,5	2,6
2020 Ene	10.796	164	2.256	2.420	22,4	-8,0	-0,2
Feb	11.551	238	2.158	2.396	20,7	-1,8	-7,2
Mar	8.384	224	1.757	1.981	23,6	-31,5	-30,0
Abr	5.899	195	1.405	1.600	27,1	-51,6	-35,5
May	8.619	265	1.763	2.028	23,5	-31,9	-35,3
Jun	9.767	359	2.267	2.626	26,9	-19,3	-1,0
Jul	9.349	208	2.468	2.676	28,6	-38,5	-17,4
Ago	7.190	140	1.728	1.868	26,0	4,8	6,8
Sep	11.212	289	2.435	2.724	24,3	3,7	8,2
Oct	9.845	302	2.529	2.831	28,8	-19,4	-1,4
Nov	11.836	303	2.519	2.822	23,8	25,6	11,5
Dic	9.316	248	2.009	2.257	24,2	-8,4	7,8
2021 Ene	9.698	245	2.091	2.336	24,1	-10,2	-3,5
Feb	10.465	327	2.320	2.647	25,3	-9,4	10,5
Mar	11.595	330	2.662	2.992	25,8	38,3	51,0

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Por otra parte, a partir de la información sobre ayudas a la rehabilitación del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, que se presenta en la **Tabla 4.3**, si bien se trata todavía de datos provisionales, se puede observar que en el primer trimestre de 2021 se otorgaron 5.295 calificaciones provisionales para rehabilitación protegida, un 24% menos que en el mismo trimestre de 2020. Las calificaciones definitivas han sido 3.053 en el primer trimestre de 2021.

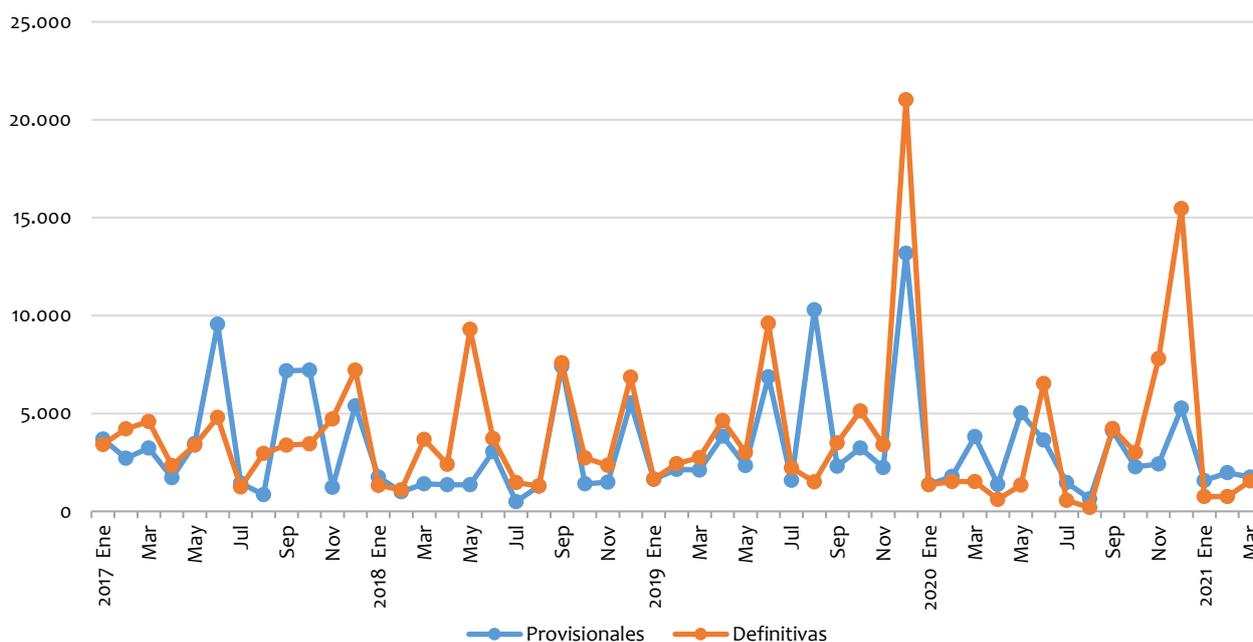
Por último, es de destacar en el **Gráfico 4.3**, los picos que se producen al finalizar cada año, consecuencia de la acumulación en esos periodos, tanto de las calificaciones provisionales como de las definitivas.

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

	Provisionales	Definitivas
2019 Ene	1.637	1.653
Feb	2.140	2.441
Mar	2.101	2.739
Abr	3.835	4.630
May	2.332	3.002
Jun	6.865	9.614
Jul	1.588	2.219
Ago	10.293	1.499
Sep	2.296	3.500
Oct	3.236	5.120
Nov	2.245	3.393
Dic	13.186	21.019
2020 Ene	1.369	1.357
Feb	1.783	1.523
Mar	3.822	1.518
Abr	1.378	608
May	5.024	1.335
Jun	3.636	6.523
Jul	1.473	562
Ago	646	199
Sep	4.112	4.235
Oct	2.268	3.006
Nov	2.418	7.798
Dic	5.263	15.468
2021 Ene	1.573	752
Feb	1.974	750
Mar	1.748	1.551

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Finalmente, en la **Tabla 4.4** se ofrece el presupuesto de ejecución de las obras residenciales contenido en los visados de dirección de obra de los COAT.

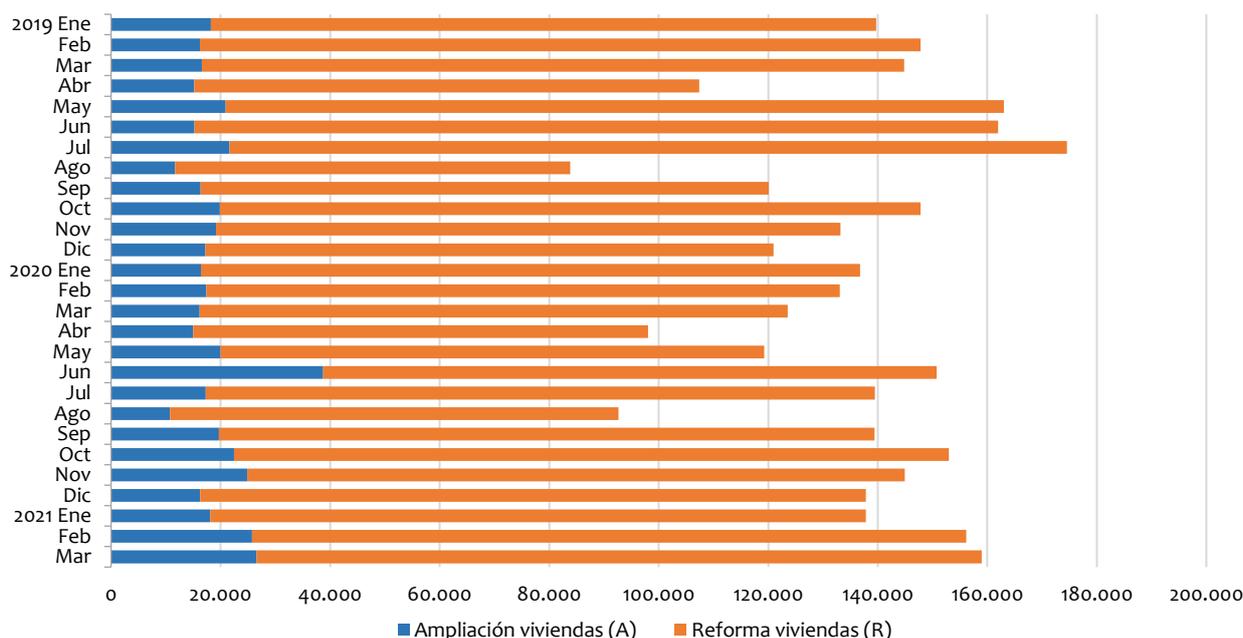
Los datos del último mes conocido, marzo de 2021, alcanzan un presupuesto de 1.025,5 millones de euros, de los que un 15,5% corresponde a obras de ampliación y reforma. Asimismo, se registró un incremento anual de este tipo de obras del 28,7%. El presupuesto correspondiente a obra nueva representó un aumento interanual en el mes de marzo aún mayor, del 36,8% con respecto al año anterior.

**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 (%)
2019 Ene	1.007.218	867.499	18.203	121.517	139.719	13,9	38,3	4,8
Feb	1.009.920	862.082	16.209	131.629	147.838	14,6	9,6	55,9
Mar	1.018.639	873.831	16.562	128.246	144.808	14,2	4,8	27,1
Abr	1.027.279	919.891	15.144	92.244	107.388	10,5	33,8	3,0
May	1.082.749	919.742	20.923	142.084	163.007	15,1	-5,2	38,3
Jun	1.133.229	971.244	15.224	146.761	161.985	14,3	9,6	43,9
Jul	1.323.837	1.149.297	21.641	152.898	174.540	13,2	3,2	17,2
Ago	619.284	535.437	11.673	72.174	83.847	13,5	-1,2	35,6
Sep	918.894	798.789	16.362	103.743	120.105	13,1	14,3	2,4
Oct	1.060.472	912.648	19.878	127.946	147.824	13,9	6,2	23,3
Nov	802.763	669.553	19.173	114.037	133.210	16,6	-27,0	-2,3
Dic	942.048	821.083	17.209	103.756	120.965	12,8	11,6	-6,5
2020 Ene	966.406	829.605	16.386	120.414	136.800	14,2	-4,4	-2,1
Feb	1.064.462	931.401	17.375	115.686	133.061	12,5	8,0	-10,0
Mar	756.996	633.425	16.187	107.384	123.571	16,3	-27,5	-14,7
Abr	540.839	442.788	14.966	83.086	98.052	18,1	-51,9	-8,7
May	734.766	615.522	19.956	99.288	119.244	16,2	-33,1	-26,8
Jun	893.885	743.149	38.733	112.003	150.736	16,9	-23,5	-6,9
Jul	824.641	685.147	17.301	122.193	139.494	16,9	-40,4	-20,1
Ago	595.495	502.828	10.746	81.922	92.667	15,6	-6,1	10,5
Sep	1.011.647	872.208	19.682	119.757	139.439	13,8	9,2	16,1
Oct	883.842	730.878	22.477	130.487	152.964	17,3	-19,9	3,5
Nov	1.012.514	867.562	24.836	120.115	144.951	14,3	29,6	8,8
Dic	837.653	699.801	16.273	121.579	137.851	16,5	-14,8	14,0
2021 Ene	841.530	703.727	18.127	119.676	137.803	16,4	-15,2	0,7
Feb	958.128	801.956	25.766	130.406	156.172	16,3	-13,9	17,4
Mar	1.025.520	866.534	26.585	132.401	158.986	15,5	36,8	28,7

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

## 5. ALQUILER DE VIVIENDA

La **Tabla y Gráfico 5.1**, recogen el Índice General de Precios (IGP) de venta de vivienda libre y el Índice de Precios al Consumo Armonizado (IPCA) para alquiler, ambos del INE. Los tres últimos años el índice del precio de venta ha experimentado ligeras subidas, situándose actualmente, en marzo de 2021, según se observa en el **Gráfico 5.1**, en el 127,8% del valor inicial, habiendo sido su disminución interanual del 2,5%.

El tercer índice es el que presenta el portal inmobiliario FOTOCASA, de precios de oferta de alquiler. En el gráfico se observa cómo viene reflejando una tendencia parecida al IGP en venta.

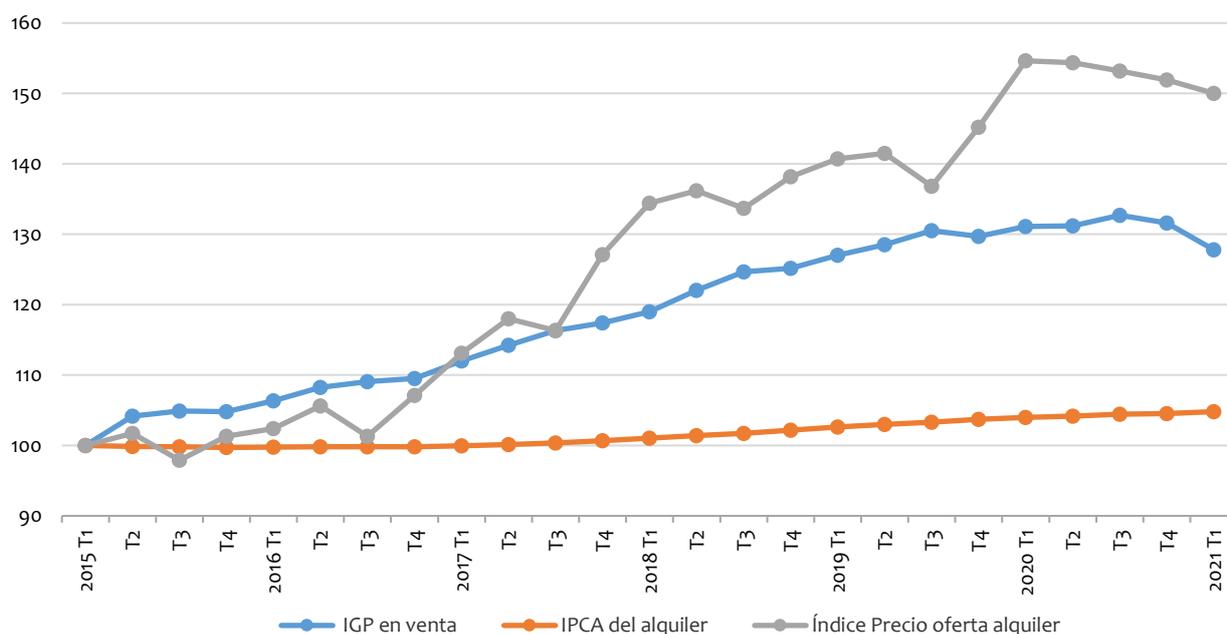
Para homogeneizar los índices, se ha tomado como base 100 el primer trimestre de 2015.

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

	IGP en venta	IPCA del alquiler	Índice Precio oferta alquiler
2015 T1	100,0	100,0	100,0
T2	104,2	99,9	101,7
T3	104,9	99,8	97,9
T4	104,8	99,7	101,3
2016 T1	106,3	99,8	102,4
T2	108,2	99,8	105,6
T3	109,1	99,8	101,3
T4	109,5	99,8	107,1
2017 T1	112,0	99,9	113,1
T2	114,2	100,1	118,0
T3	116,3	100,3	116,3
T4	117,4	100,7	127,1
2018 T1	119,0	101,0	134,4
T2	122,0	101,4	136,2
T3	124,7	101,7	133,7
T4	125,1	102,2	138,2
2019 T1	127,0	102,6	140,7
T2	128,5	103,0	141,5
T3	130,5	103,3	136,8
T4	129,7	103,7	145,2
2020 T1	131,1	104,0	154,6
T2	131,2	104,1	154,4
T3	132,7	104,4	153,2
T4	131,6	104,5	151,9
2021 T1	127,8	104,8	150,0

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.

Por su parte, en la **Tabla y Gráfico 5.2**, se observa que la rentabilidad bruta del alquiler mantiene un crecimiento continuado, desde el 2,8% que suponía a mediados de 2008, hasta situarse en valores próximos al 4,62% que supuso en el primer trimestre de 2015.

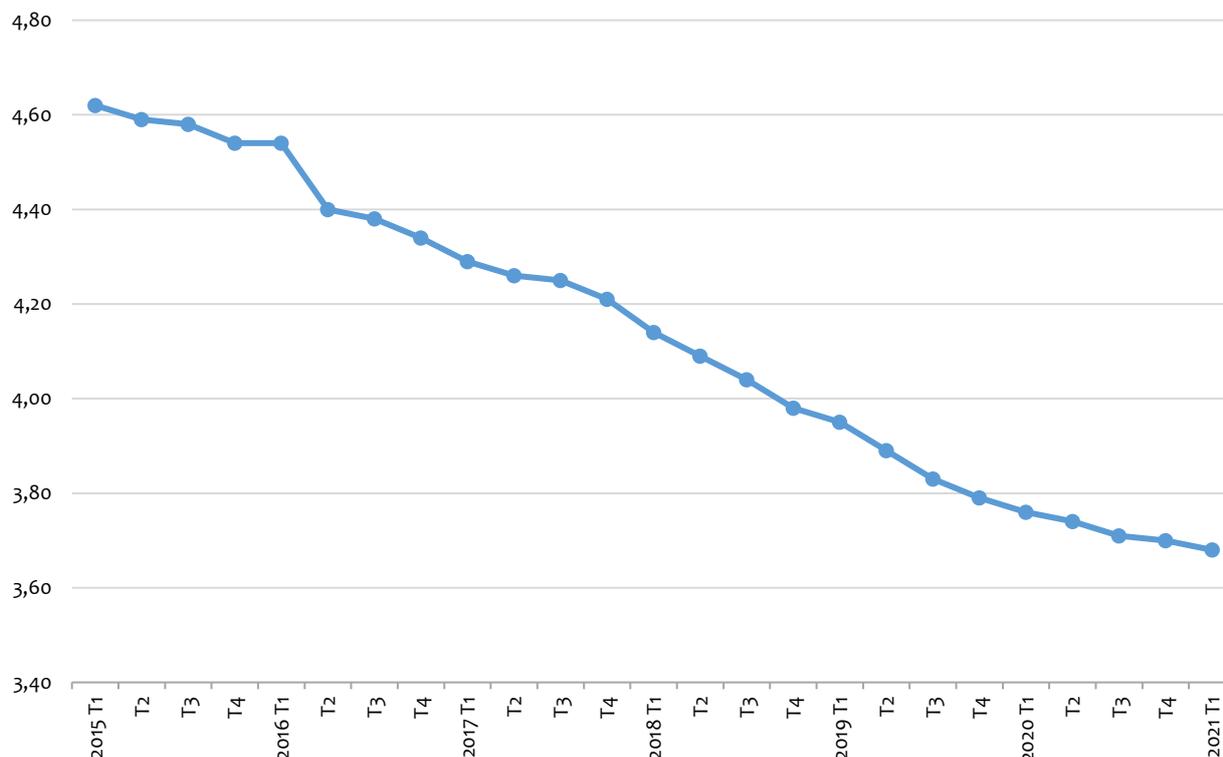
A partir de esa fecha la rentabilidad, como se puede observar en el gráfico correspondiente, inicia un ligero pero continuado descenso, de manera que, en el primer trimestre de 2021, la rentabilidad se sitúa en el 3,68%.

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

	Rentabilidad
2015 T1	4,62
T2	4,59
T3	4,58
T4	4,54
2016 T1	4,54
T2	4,40
T3	4,38
T4	4,34
2017 T1	4,29
T2	4,26
T3	4,25
T4	4,21
2018 T1	4,14
T2	4,09
T3	4,04
T4	3,98
2019 T1	3,95
T2	3,89
T3	3,83
T4	3,79
2020 T1	3,76
T2	3,74
T3	3,71
T4	3,70
2021 T1	3,68

Fuente: Banco de España.

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



Fuente: Banco de España.

## 6. FINANCIACIÓN Y ACCESO A LA VIVIENDA

Las estadísticas del Banco de España sobre crédito inmobiliario vivo indican que el mayor volumen de crédito corresponde al destinado a la adquisición de vivienda, que se sitúa en 488.594 millones de euros en el primer trimestre de 2021. Esta cifra multiplica por más de cinco el crédito a la actividad inmobiliaria y por más de diecisiete al de la construcción, tal como se indica en la **Tabla y Gráficos 6.1**.

El saldo del crédito para adquisición de vivienda alcanzó máximos a principios de 2011, con 628.000 millones de euros, reduciéndose en un 22% a lo largo de los diez últimos años, en tanto que el crédito a la actividad inmobiliaria y a la construcción se han reducido prácticamente a la mitad.

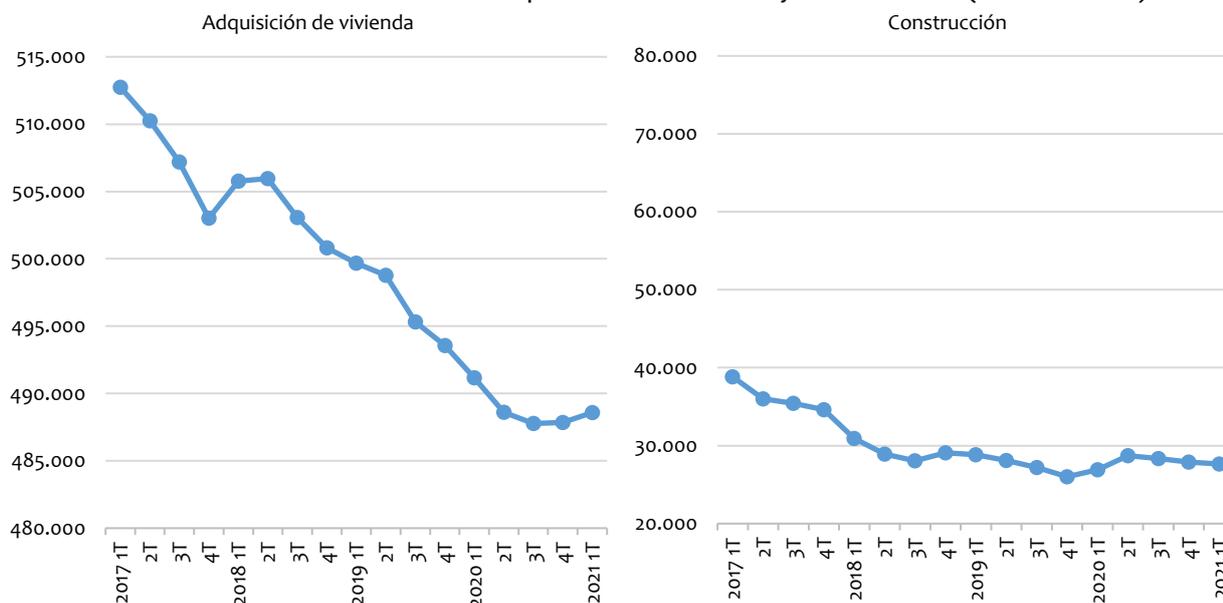
El crédito para rehabilitación de vivienda en el primer trimestre del año ha sido de 16.117 millones de euros, suponiendo también en su caso una caída interanual, pero con una gráfica menos pronunciada que la que se produce en los casos de la adquisición o la actividad inmobiliaria, ya que dicho crédito se ha reducido sólo un 5,6% respecto a la cifra de 2020.

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

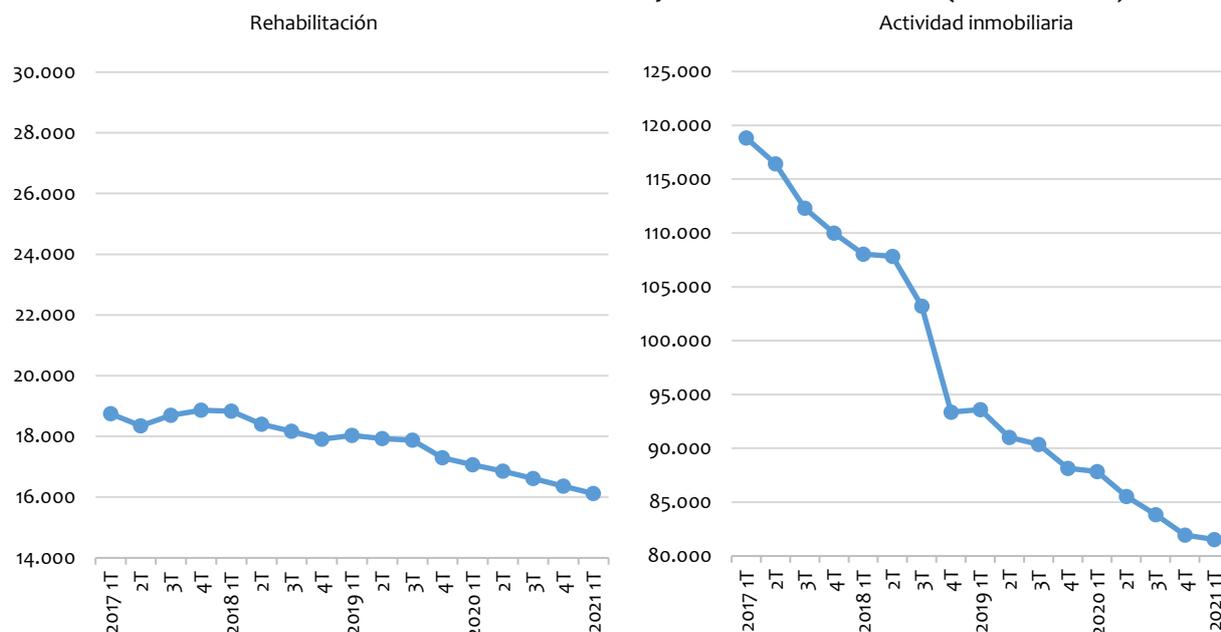
	crédito inmobiliario vivo, millones €				Variación anual (%)			
	Adquisición vivienda	Rehabilitación vivienda	Construcción	Actividad inmobiliaria	Adq. vivienda	Rehab	Construc.	Act. Inmob.
2017 1T	512.743	18.750	38.834	118.823	-2,6	-8,2	-9,0	-7,8
2T	510.258	18.347	36.020	116.449	-2,5	-9,8	-13,4	-6,7
3T	507.203	18.696	35.450	112.310	-2,7	-1,8	-14,0	-8,8
4T	503.027	18.862	34.626	109.998	-2,6	0,6	-13,2	-8,9
2018 1T	505.761	18.834	30.925	108.036	-1,4	0,4	-20,4	-9,1
2T	505.963	18.399	28.904	107.841	-0,8	0,3	-19,8	-7,4
3T	503.078	18.168	28.045	103.202	-0,8	-2,8	-20,9	-8,1
4T	500.825	17.912	29.079	93.372	-0,4	-5,0	-16,0	-15,1
2019 1T	499.675	18.039	28.841	93.587	-1,2	-4,2	-6,7	-13,4
2T	498.788	17.927	28.095	91.030	-1,4	-2,6	-2,8	-15,6
3T	495.311	17.873	27.205	90.357	-1,5	-1,6	-3,0	-12,4
4T	493.568	17.301	26.013	88.149	-1,4	-3,4	-10,5	-5,6
2020 1T	491.160	17.068	26.926	87.853	-1,7	-5,4	-6,6	-6,1
2T	488.615	16.851	28.703	85.542	-2,0	-6,0	2,2	-6,0
3T	487.772	16.610	28.362	83.829	-1,5	-7,1	4,3	-7,2
4T	487.855	16.360	27.895	81.943	-1,2	-5,4	7,2	-7,0
2021 1T	488.594	16.117	27.668	81.529	-0,5	-5,6	2,8	-7,2

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 de los Registros de la Propiedad.

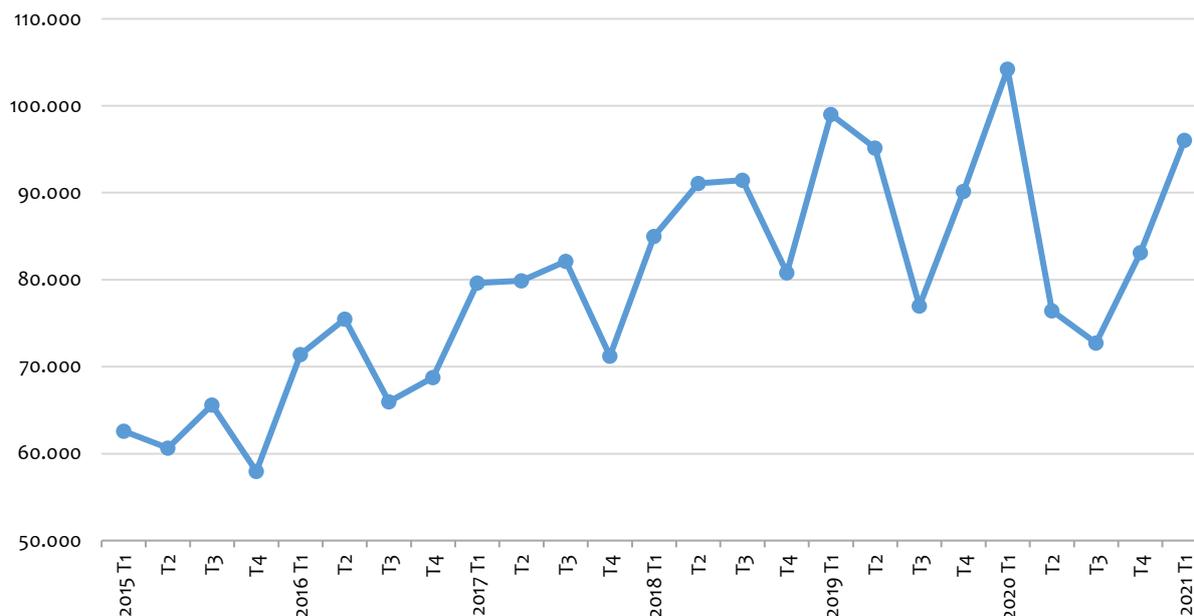
En el primer trimestre de 2021 se han registrado un total de 96.051 hipotecas sobre vivienda, con una variación interanual del -5%, y con un valor medio de 132.704 euros por vivienda.

Pese a esta leve disminución interanual en el número de hipotecas, cabe señalar que, tras una ralentización de la actividad hipotecaria a lo largo de 2020, con un total de 333.721 hipotecas constituidas sobre vivienda, lo que supone una caída del 7,6% con respecto al año anterior (361.291), se ha producido un importante repunte de la actividad desde el último trimestre de 2020, manteniéndose dicha tendencia al alza durante el primer trimestre de 2021. El importe total del valor prestado en el primer trimestre de 2021 ha sido de 12.746 millones de euros.

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

	Nº total de hipotecas	importe (miles €)
2015 T1	62.572	6.644.959
T2	60.651	6.330.226
T3	65.590	7.025.739
T4	57.954	6.338.016
2016 T1	71.383	7.659.778
T2	75.460	8.178.596
T3	65.982	7.449.305
T4	68.741	7.612.427
2017 T1	79.633	9.115.051
T2	79.880	9.195.474
T3	82.107	9.768.233
T4	71.223	8.586.109
2018 T1	85.000	10.289.120
T2	91.087	11.123.850
T3	91.440	11.460.131
T4	80.799	10.411.781
2019 T1	99.010	12.217.401
T2	95.141	11.807.505
T3	76.987	9.857.834
T4	90.153	11.500.710
2020 T1	101.746	14.235.165
T2	76.126	9.756.989
T3	72.717	9.742.334
T4	83.132	11.285.915
2021 T1	96.051	12.746.352

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 dos de cada tres compras de viviendas se hacían mediante préstamo hipotecario. En los primeros años de la crisis más de la mitad de las viviendas se compraban al contado y, concretamente en 2013, dos de cada tres viviendas se compraban directamente sin hipoteca.

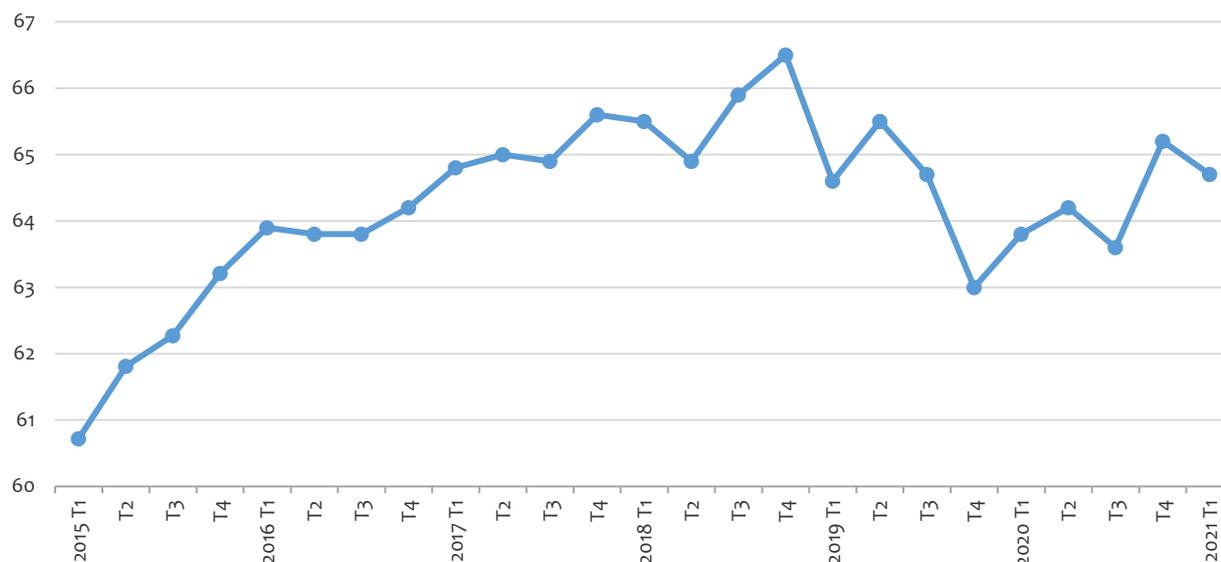
A lo largo del año 2017 se vuelve de manera mayoritaria al crédito hipotecario y sólo una tercera parte de las viviendas se adquiere sin él.

Por otra parte, la evolución de la relación entre el principal del préstamo y el valor de tasación del inmueble, inscrito en el Registro, se presenta en la **Tabla y Gráfico 6.3**. En ellos se observa que en los cinco últimos años se ha producido un incremento continuo desde el 64,8% del primer trimestre de 2017, hasta el último valor conocido correspondiente al primer trimestre de 2021, que vuelve a situar este porcentaje en el 64,7%, cifra muy próxima a la de comienzos del año 2017.

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

	Relación préstamo/valor %
2015 T1	60,7
T2	61,8
T3	62,3
T4	63,2
2016 T1	63,9
T2	63,8
T3	63,8
T4	64,2
2017 T1	64,8
T2	65,0
T3	64,9
T4	65,6
2018 T1	65,5
T2	64,9
T3	65,9
T4	66,5
2019 T1	64,6
T2	65,5
T3	64,7
T4	63,0
2020 T1	63,8
T2	64,2
T3	63,6
T4	65,2
2021 T1	64,7

Fuente: Banco de España.

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

Fuente: Banco de España.

La proporción de créditos hipotecarios que superan el 80%, en la relación préstamo / valor, aumentó en el año 2012 y los dos primeros trimestres de 2013, para reducirse a continuación, de manera importante, hasta alcanzar el 12% en el tercer trimestre de 2013.

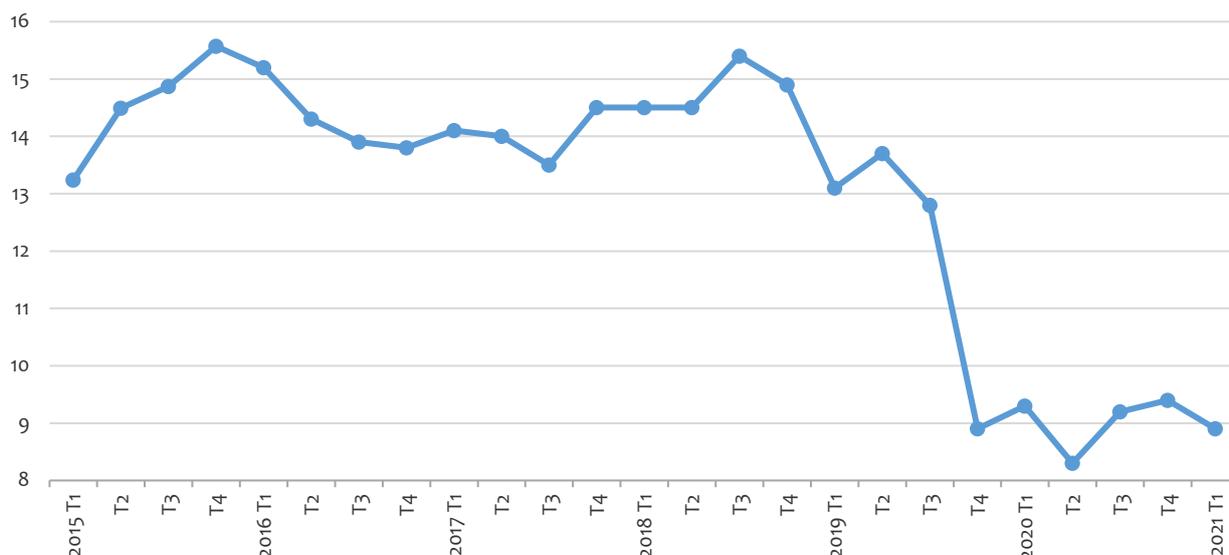
En la **Tabla y Gráfico 6.4** se puede comprobar que, a partir de esta fecha, el porcentaje ha aumentado hasta alcanzar el 15,6% en el cuarto trimestre de 2015 y el 15,4%, en el tercer trimestre de 2018 -valores máximos de la serie analizada-, iniciándose un paulatino descenso desde entonces hasta la actualidad.

En el primer trimestre de 2021 el porcentaje se sitúa en el 8,9%, cifra que coincide exactamente con el dato correspondiente al último trimestre de 2019.

**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%
2015 T1	13,2
T2	14,5
T3	14,9
T4	15,6
2016 T1	15,2
T2	14,3
T3	13,9
T4	13,8
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

Fuente: Banco de España.

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

Fuente: Banco de España.

## La accesibilidad económica a la adquisición de vivienda.

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

El último dato disponible al cierre de este boletín, de diciembre de 2020, representa una cifra de 240.872 millones de euros.

En relación con el mismo mes del año anterior, se produce un ligero decremento, aunque al mismo tiempo, cabe señalar que este último dato es uno de los más elevados del conjunto del periodo analizado.

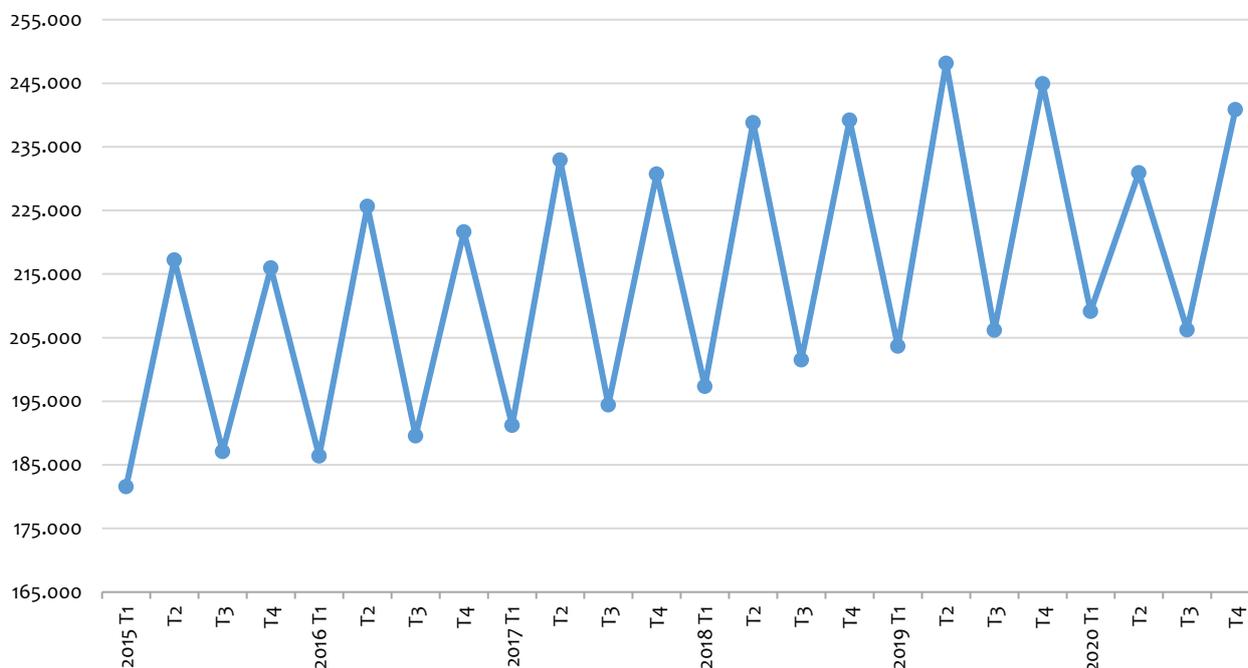
**Tabla 6.5.** Situación económica de los hogares.

	Renta bruta disponible de los hogares (Millones €)	Variación anual (%)	Endeudamiento de los hogares (% PIB)	
2015	T1	181.598	5,3	76,8
2015	T2	217.249	5,4	75,9
2015	T3	187.111	3,9	73,8
2015	T4	215.979	1,5	72,2
2016	T1	186.432	2,7	71,1
2016	T2	225.658	3,9	71,3
2016	T3	189.582	1,3	69,5
2016	T4	221.660	2,6	68,9
2017	T1	191.251	2,6	67,8
2017	T2	232.939	3,2	67,8
2017	T3	194.438	2,6	66,3
2017	T4	230.711	4,1	65,8
2018	T1	197.374	3,2	65,0
2018	T2	238.828	2,5	65,3
2018	T3	201.499	3,6	64,1
2018	T4	239.224	3,7	63,5
2019	T1	203.666	3,2	62,8
2019	T2	248.159	3,9	63,3
2019	T3	206.178	2,3	61,9
2019	T4	244.919	2,4	61,7
2020	T1	209.170	2,7	61,4
2020	T2	230.957	-6,9	65,2
2020	T3	206.216	0,0	65,7
2020	T4	240.872	-1,7	67,5

Fuente: Banco de España.

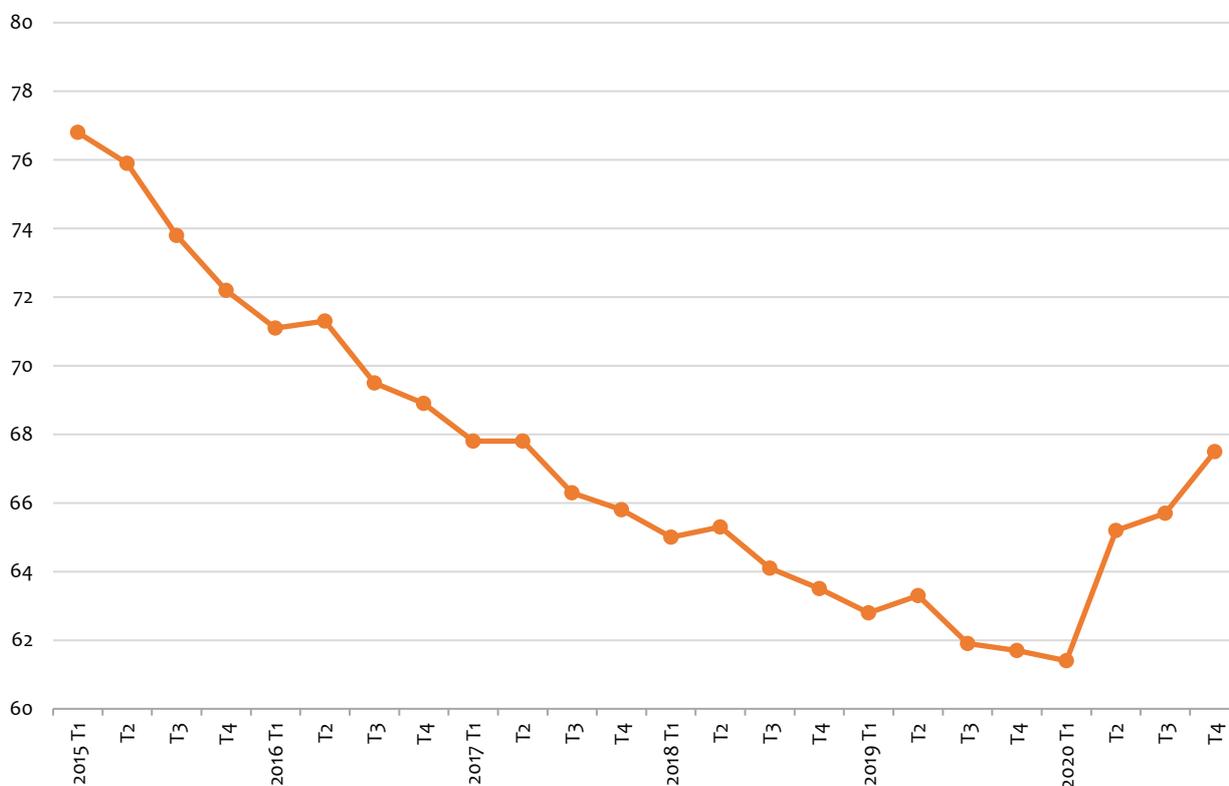
El endeudamiento de los hogares en relación con el PIB mantiene un descenso continuado en los últimos años, desde el 84,9% que representó en el primer trimestre de 2013, hasta el 67,5% del PIB registrado en el cuarto trimestre de 2020, que es el último dato disponible y una cifra algo más elevada que la del último trimestre de 2019.

**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 y Gráficos 6.6** se presentan los indicadores habituales de medición de la asequibilidad de la compra de vivienda.

El esfuerzo económico anual sin deducciones se mantuvo a lo largo de 2016 y 2017 en el entorno del 29%. En los dos últimos años se ha ido incrementando ligeramente, hasta el 31% del primer trimestre de 2019. El dato actual, del último trimestre de 2020, es del 30,8%, siendo éste el último dato disponible hasta la fecha de publicación de este boletín trimestral.

Por otra parte, como puede verse en el indicador que relaciona renta del hogar y precio de la vivienda, el número de años necesarios para la compra de una vivienda en relación con la renta disponible se ha venido incrementando recientemente, desde los cerca de 6 años que implicaba la compra en 2015, hasta una cifra más cercana a los 7 años en 2020.

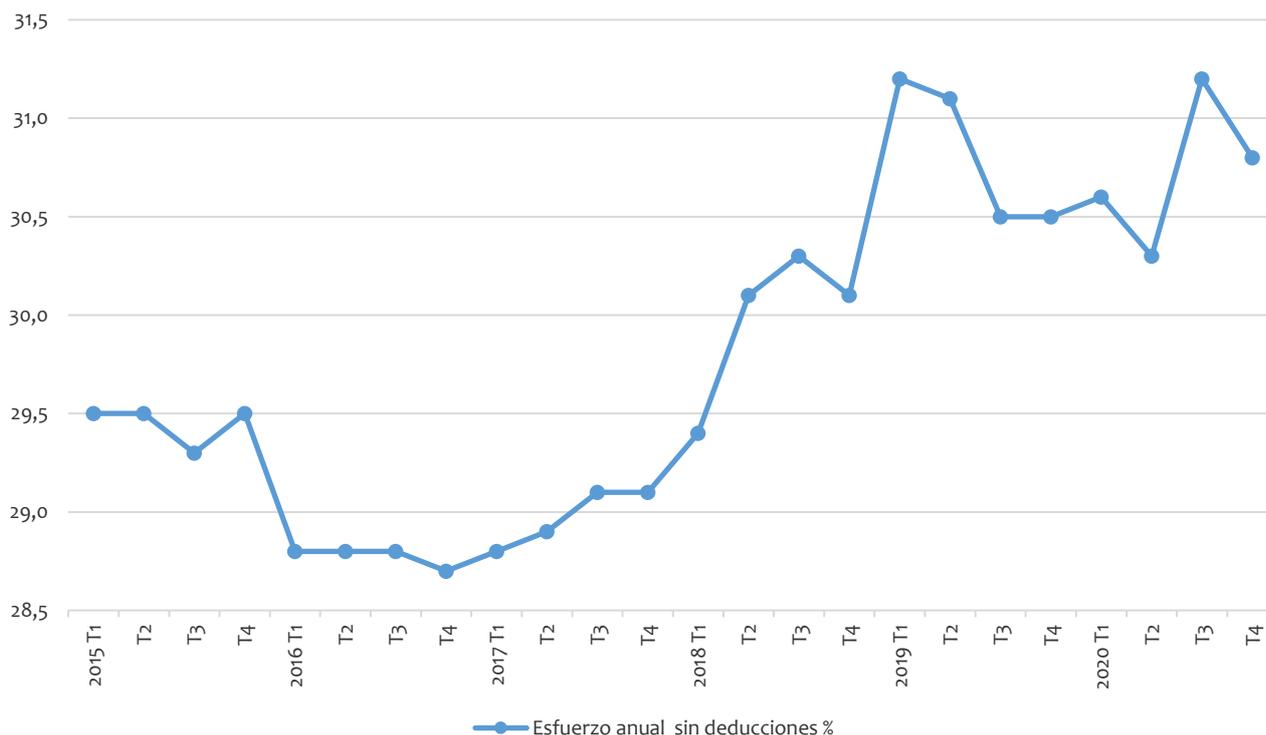
El último dato publicado, del cuarto trimestre de 2020, alcanza los 7,33 años de renta disponible por hogar, la cifra más elevada del periodo recogido en la tabla a continuación.

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

	Relación precio vivienda/renta hogar años	Esfuerzo anual sin deducciones %
2015 T1	6,30	29,50
T2	6,39	29,50
T3	6,34	29,30
T4	6,35	29,50
2016 T1	6,38	28,80
T2	6,37	28,80
T3	6,38	28,80
T4	6,40	28,70
2017 T1	6,50	28,80
T2	6,53	28,90
T3	6,60	29,10
T4	6,66	29,10
2018 T1	6,70	29,40
T2	6,81	30,10
T3	6,87	30,30
T4	6,93	30,10
2019 T1	6,99	31,20
T2	7,00	31,10
T3	7,03	30,50
T4	7,04	30,50
2020 T1	7,09	30,60
T2	7,23	30,30
T3	7,30	31,20
T4	7,33	30,80

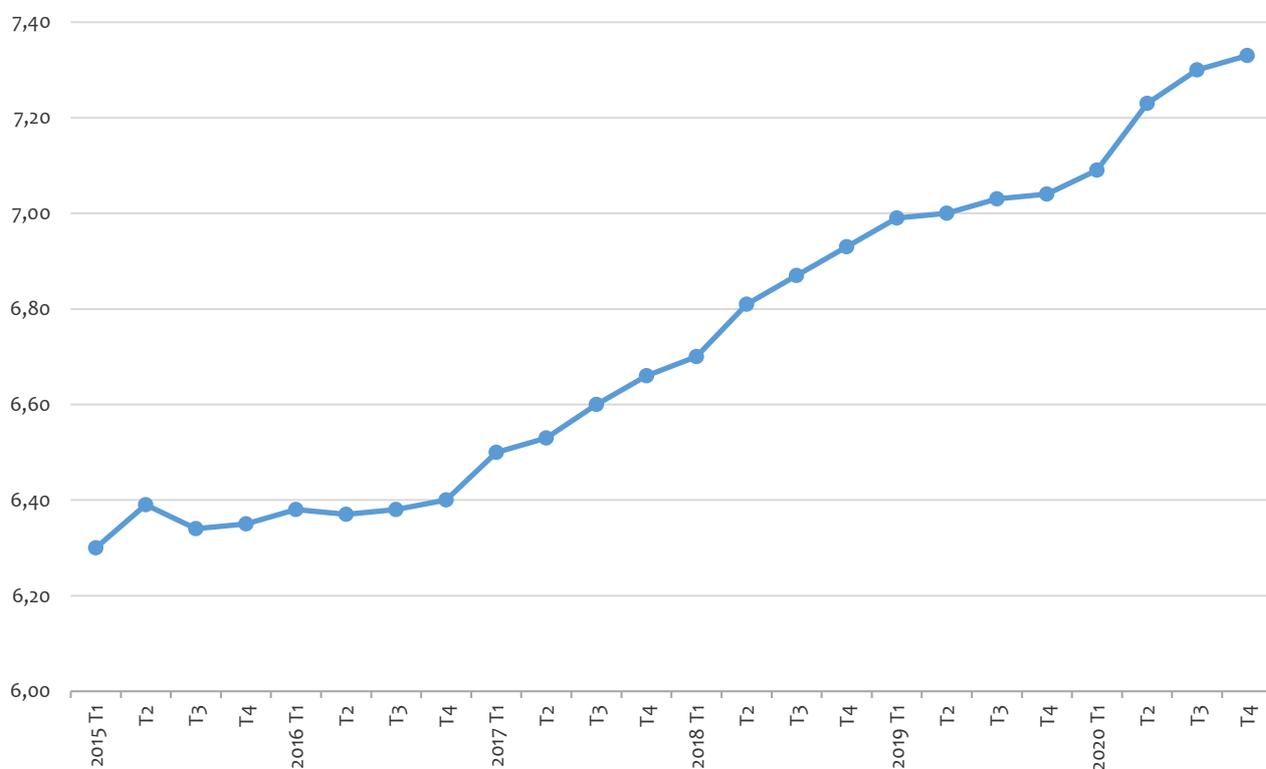
Fuente: Banco de España.

**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: relación precio vivienda / renta hogar. Número de años.



Fuente: Banco de España.

## 7. CREDITOS DUDOSOS Y LANZAMIENTOS

La información sobre créditos dudosos, con datos del Banco de España, se recoge en la **Tabla y Gráfico 7.1**. A partir de 2014 no se dispone de información relativa a la dudosidad en los créditos concedidos a los hogares para la adquisición de vivienda con garantía hipotecaria, recogiendo por tanto, los datos publicados para el total de adquisición de vivienda que, con el último dato publicado, asciende al 3,13% en el mes de diciembre de 2020, último dato disponible hasta la publicación de este boletín.

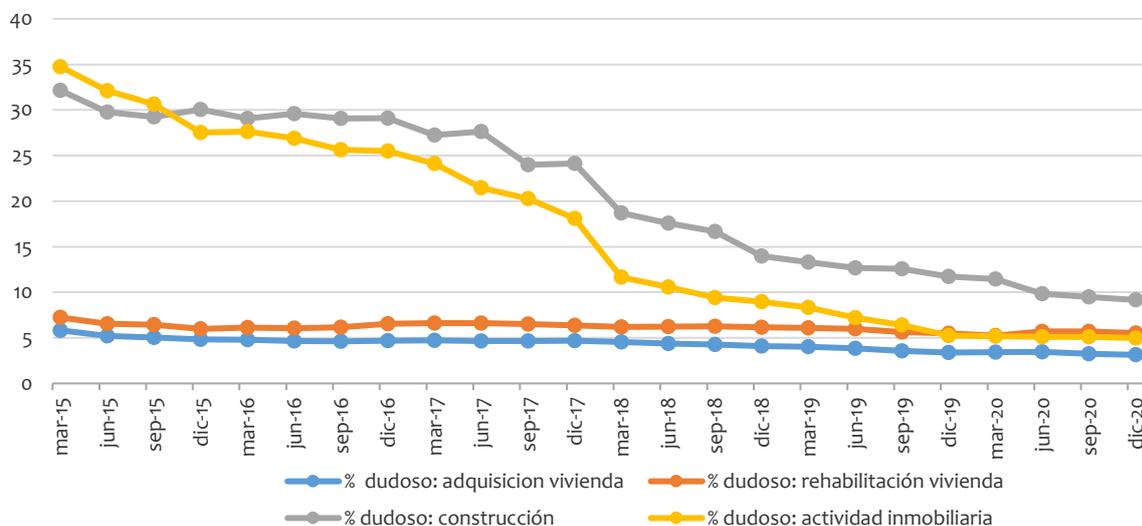
En rehabilitación, la morosidad representa el 5,53%, y en el caso de constructores y promotores inmobiliarios, que a principios de 2008 tenían un porcentaje de créditos dudosos de apenas el 1%, este porcentaje se ha ido incrementando hasta alcanzar valores cercanos al 30% hace cinco años, que posteriormente ha disminuido progresivamente hasta el último trimestre de 2020, cuando los porcentajes son en cambio más moderados: del 9,15%, en el caso de la construcción, y del 4,98%, en lo que respecta a la promoción.

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

	% dudoso: adquisición vivienda	% dudoso: rehabilitación vivienda	% dudoso: construcción	% dudoso: actividad inmobiliaria
mar-15	5,82	7,23	32,15	34,75
jun-15	5,20	6,53	29,76	32,12
sep-15	5,03	6,42	29,24	30,64
dic-15	4,81	5,98	30,03	27,54
mar-16	4,78	6,10	29,06	27,64
jun-16	4,65	6,07	29,60	26,89
sep-16	4,61	6,16	29,06	25,63
dic-16	4,67	6,53	29,09	25,50
mar-17	4,72	6,60	27,23	24,12
jun-17	4,67	6,60	27,62	21,47
sep-17	4,66	6,51	24,00	20,27
dic-17	4,69	6,37	24,11	18,09
mar-18	4,53	6,21	18,71	11,67
jun-18	4,39	6,24	17,57	10,58
sep-18	4,26	6,25	16,68	9,40
dic-18	4,08	6,17	13,97	8,97
mar-19	4,01	6,08	13,29	8,32
jun-19	3,83	5,97	12,67	7,22
sep-19	3,56	5,63	12,56	6,38
dic-19	3,40	5,48	11,71	5,24
mar-20	3,43	5,23	11,45	5,18
jun-20	3,46	5,71	9,83	5,09
sep-20	3,26	5,69	9,48	5,11
dic-20	3,13	5,53	9,15	4,98

Fuente: Banco de España.

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



Fuente: Banco de España.

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

Haciendo una breve retrospectiva que nos permita centrar el contexto, cabe destacar que la ejecución de hipotecas alcanzó un máximo de 27.597 actuaciones en el primer trimestre de 2010, para descender hasta las 14.681 en el tercer trimestre de 2011. El último dato conocido, del primer trimestre de 2021, es de un total de 7.280 ejecuciones hipotecarias, un 64% menos que en 2015, pero un 56,4% más que en el mismo trimestre de 2020.

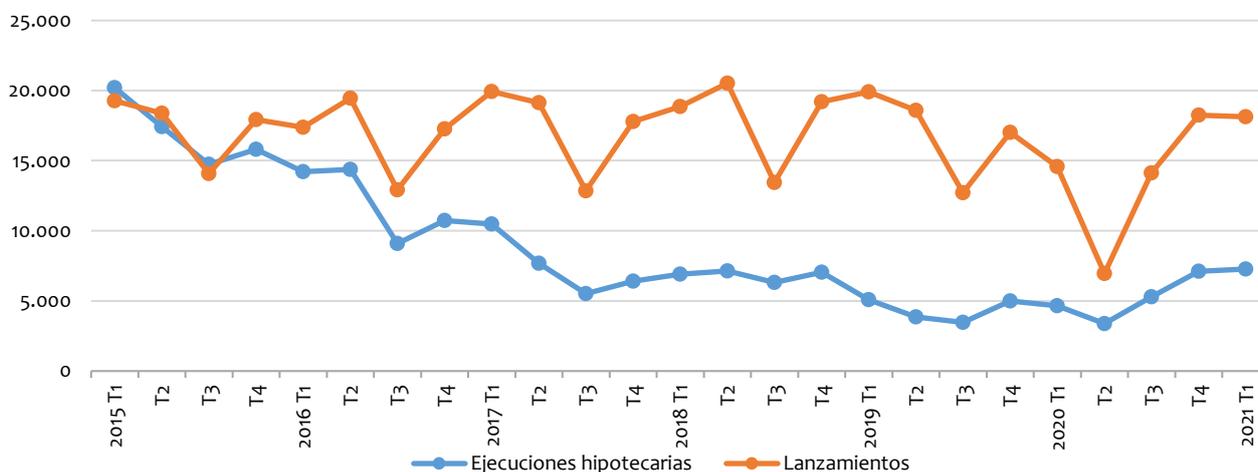
Los lanzamientos, por su parte, han ido en aumento desde 2008, pasando de los 5.600 en ese año, a superar los 19.000 a principios de 2012, cifra que no dista mucho de la del primer trimestre de 2021, cuando los tribunales recibieron 18.131 demandas de lanzamiento, habiendo aumentado éstas un 24,3% con respecto al mismo trimestre del año anterior. En dicho trimestre, según la información proporcionada por el CGPJ, se han practicado efectivamente 10.961 lanzamientos, una cifra algo menor que la recogida en la tabla a continuación.

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

	Ejecuciones hipotecarias	Variación anual (%)	Lanzamientos	Variación anual (%)
2015 T1	20.201	-16,6	19.261	4,6
T2	17.414	-17,8	18.378	-2,6
T3	14.735	-12,1	14.071	5,5
T4	15.815	-14,9	17.921	-3,7
2016 T1	14.205	-29,7	17.386	-9,7
T2	14.385	-17,4	19.461	5,9
T3	9.094	-38,3	12.918	-8,2
T4	10.726	-32,2	17.265	-3,7
2017 T1	10.478	-26,2	19.926	14,6
T2	7.689	-46,5	19.141	-1,6
T3	5.518	-39,3	12.840	-0,6
T4	6.409	-40,2	17.786	3,0
2018 T1	6.903	-34,1	18.859	-5,4
T2	7.137	-7,2	20.526	7,2
T3	6.315	14,4	13.446	4,7
T4	7.049	10,0	19.192	7,9
2019 T1	5.092	-26,2	19.913	5,6
T2	3.857	-46,0	18.594	-9,4
T3	3.470	-45,1	12.715	-5,4
T4	4.992	-29,2	17.025	-11,3
2020 T1	4.656	-8,6	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	56,4	18.131	24,3

Fuente: Consejo General del Poder Judicial.

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



Fuente: Consejo General del Poder Judicial.

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

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.

En la **Tabla y Gráfico 7.3** se recogen los datos provisionales de ejecuciones hipotecarias iniciadas en el primer trimestre de 2021. De manera que, de las 8.257 ejecuciones iniciadas sobre el total de fincas, más de la mitad se corresponden con viviendas. El total de las viviendas afectadas es de 5.178 y, de este total, 3.207 corresponden a vivienda habitual, casi el doble que en el mismo trimestre del 2020.

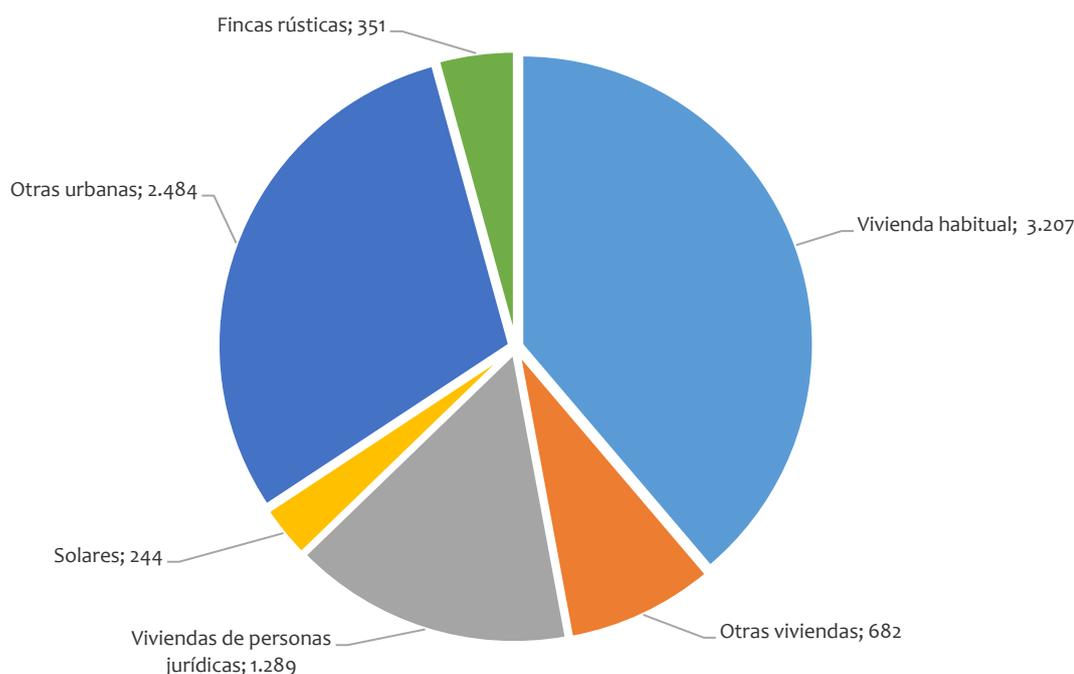
**Tabla 7.3.** Ejecuciones hipotecarias iniciadas en el primer trimestre de 2021.

	2019	2020				2021	% variación último trimestre	
	4 T	1 T	2 T	3 T	4 T	1 T	trimestral	anual
total fincas	12.882	10.558	5.534	8.648	10.010	8.257	-17,5	-23,7
Fincas urbanas	12.246	9.971	5.406	8.230	9.549	7.906	-17,2	-22,9
1. Total viviendas	6.016	5.534	2.905	4.756	5.708	5.178	-9,3	-6,7
-viviendas de personas físicas	1.833	2.202	1.140	2.305	3.760	3.889	3,4	69,1
-vivienda habitual	1.380	1.668	0	1.804	3.018	3.207	6,2	84,1
- otras viviendas	453	534	1.140	501	742	682	-8,0	22,3
- viviendas de personas jurídicas	4.183	3.332	1.765	2.451	1.948	1.289	-33,8	-60,4
2. Solares	802	470	148	300	324	244	-24,7	-45,2
3. Otras urbanas	5.428	3.967	2.353	3.174	3.517	2.484	-29,4	-41,7
Fincas rústicas	636	587	128	418	461	351	-23,9	-37,3

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

Fuente: INE.

**Gráfico 7.3.** Ejecuciones hipotecarias iniciadas en el primer trimestre de 2021.



Fuente: INE.

En la **Tabla y Gráfico 7.4** aparecen, por comunidades autónomas, las viviendas con ejecución hipotecaria iniciada en el primer trimestre de 2021, según estado y titular de las mismas. Del total de 5.178 viviendas, el 10,5% corresponde a vivienda nueva, y el restante 89,5% es vivienda usada. En cuanto al titular, el 75% corresponden a personas físicas, y sólo el 25% a personas jurídicas.

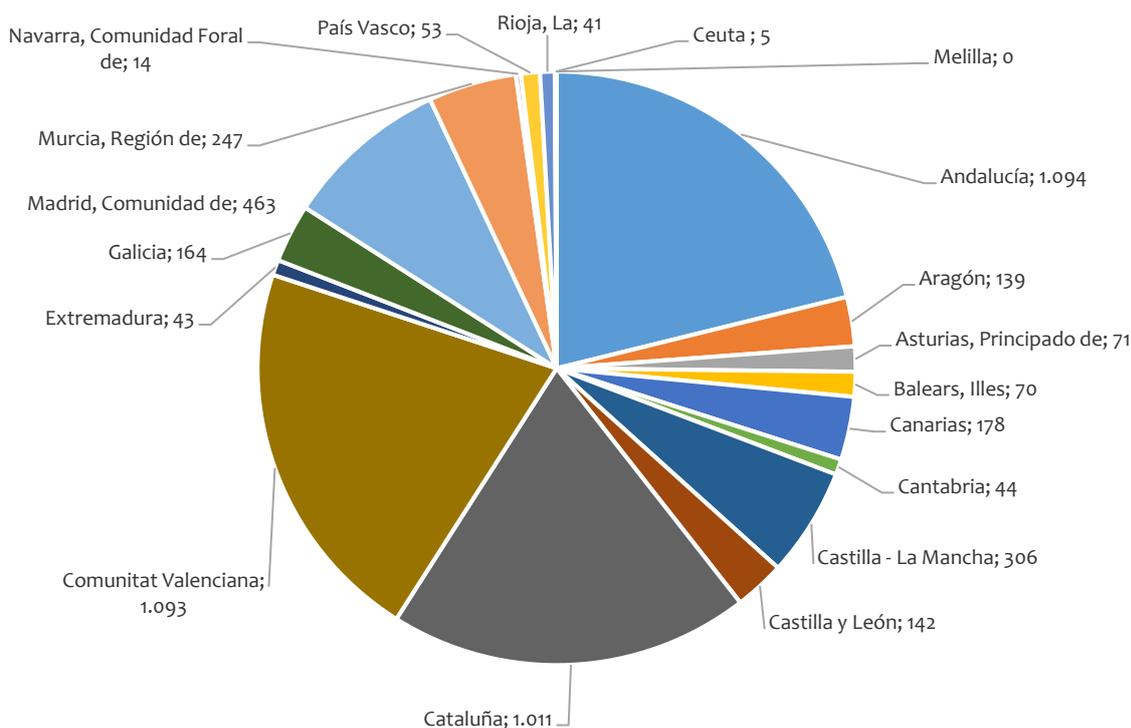
Las comunidades con mayor número de ejecuciones hipotecarias de vivienda son Andalucía (1.094), Valencia (1.093) y Cataluña (1.011); y las de menor número, en cambio, son La Rioja y Navarra, con 41 y 14 viviendas respectivamente.

**Tabla 7.4.** Viviendas con ejecución hipotecaria iniciada, según estado y titular. 1T de 2021.

	Viviendas	Por estado		Por titular	
		Nueva	Usada	Física	Jurídica
TOTAL	5.178	546	4.632	3.889	1.289
Andalucía	1.094	169	925	865	229
Aragón	139	3	136	82	57
Asturias, Principado de	71	2	69	58	13
Balears, Illes	70	23	47	43	27
Canarias	178	10	168	112	66
Cantabria	44	0	44	40	4
Castilla - La Mancha	306	21	285	177	129
Castilla y León	142	3	139	105	37
Cataluña	1.011	51	960	859	152
Comunitat Valenciana	1.093	214	879	730	363
Extremadura	43	2	41	40	3
Galicia	164	5	159	83	81
Madrid, Comunidad de	463	24	439	394	69
Murcia, Región de	247	16	231	204	43
Navarra, Comunidad Foral de	14	0	14	14	0
País Vasco	53	1	52	39	14
Rioja, La	41	2	39	41	0
Ceuta	5	0	5	3	2
Melilla	0	0	0	0	0

Fuente: INE.

**Gráfico 7.4.** Viviendas con ejecución hipotecaria iniciada. 1T de 2021.



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 de Producto Interior Bruto (PIB), Formación Bruta de Capital Fijo (FBCF), Valor Añadido Bruto (VAB) y Empleo, relacionados con la construcción y la actividad inmobiliaria.

En la **Tabla y Gráficos 8.1** se recogen los valores a precios corrientes.

Los datos del primer trimestre de 2021 presentan un valor del PIB de 288.284 millones de euros, con una caída del 0,6% en relación con el trimestre anterior, y con un descenso interanual del 3% en relación con la misma fecha del año anterior.

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 más próximos al 10% en los últimos años, de manera que en el primer trimestre de 2021 es de 27.236 millones de euros, siendo su participación sobre el total del 9,4%.

En el **Gráfico 8.1.c** en el que se representa la variación anual del PIB y de la FBCF, se puede observar que todos los indicadores son negativos en el primer trimestre de 2021.

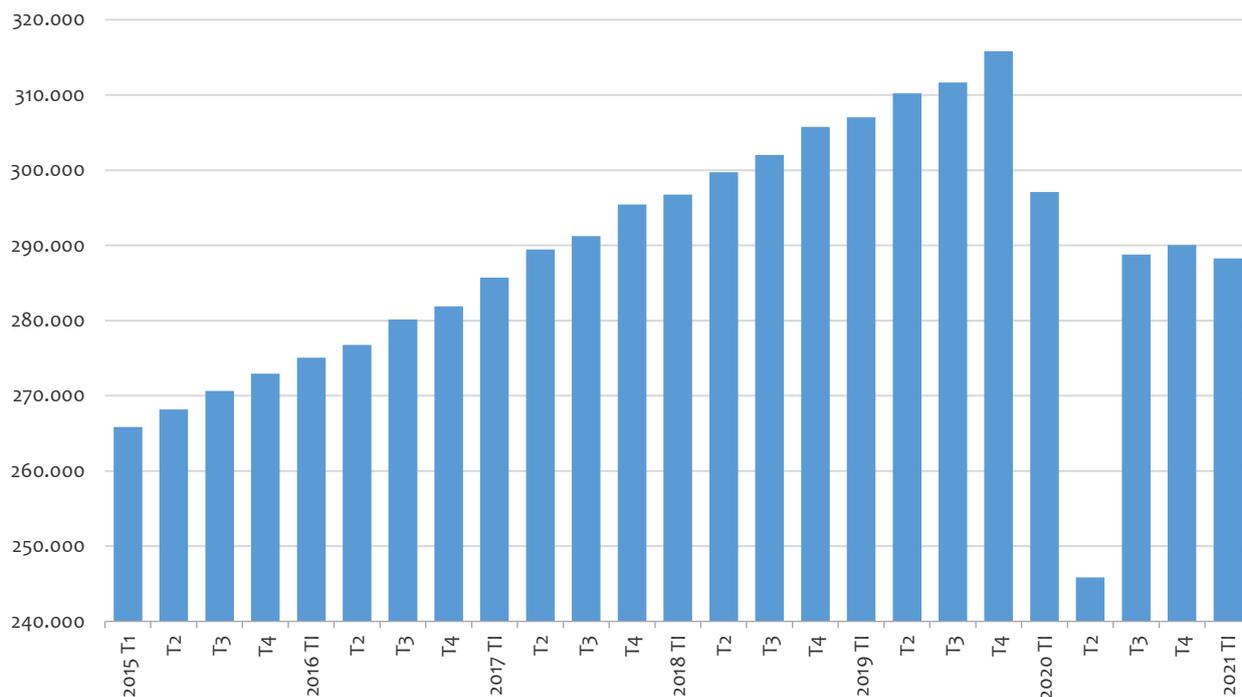
Los datos recogidos en este capítulo ocho del boletín número 37, corresponden a la contabilidad trimestral de España, de la Revisión Estadística 2019 (SEC 2010) y publicados por el INE.

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

	Datos Base					Variación anual (%)					Participación en PIB (%)		
	PIB	FBCF	FBCF Constr.	FBCF Viv.	FBCF Otros	PIB	FBCF	FBCF Constr.	FBCF Viv.	FBCF Otros	FBCF Constr.	FBCF Viv.	FBCF Otros
2017 T1	285.723	52.522	24.973	13.079	11.894	3,88	5,95	6,02	11,73	0,38	8,7	4,6	4,2
T2	289.461	53.370	25.706	13.804	11.902	4,59	7,96	8,84	16,47	1,15	8,9	4,8	4,1
T3	291.234	55.226	26.714	14.490	12.224	3,96	11,02	11,74	18,54	4,62	9,2	5,0	4,2
T4	295.449	55.814	27.074	14.842	12.232	4,81	8,81	9,46	15,70	2,74	9,2	5,0	4,1
2018 T1	296.754	56.225	27.947	15.554	12.393	3,86	7,05	11,91	18,92	4,20	9,4	5,2	4,2
T2	299.707	58.789	28.959	15.980	12.979	3,54	10,15	12,65	15,76	9,05	9,7	5,3	4,3
T3	302.037	58.960	29.515	16.536	12.979	3,71	6,76	10,49	14,12	6,18	9,8	5,5	4,3
T4	305.743	60.351	30.815	16.988	13.827	3,48	8,13	13,82	14,46	13,04	10,1	5,6	4,5
2019 T1	307.045	61.861	31.176	17.385	13.791	3,47	10,02	11,55	11,77	11,28	10,2	5,7	4,5
T2	310.220	61.397	31.099	17.722	13.377	3,51	4,44	7,39	10,90	3,07	10,0	5,7	4,3
T3	311.674	62.032	30.833	17.881	12.952	3,19	5,21	4,47	8,13	-0,21	9,9	5,7	4,2
T4	315.833	62.038	31.030	18.268	12.762	3,30	2,80	0,70	7,53	-7,70	9,8	5,8	4,0
2020 T1	297.084	59.349	29.816	16.890	12.926	-3,24	-4,06	-4,36	-2,85	-6,27	10,0	5,7	4,4
T2	245.832	47.073	23.568	13.312	10.256	-20,76	-23,33	-24,22	-24,88	-23,33	9,6	5,4	4,2
T3	288.754	57.805	28.134	15.725	12.409	-7,35	-6,81	-8,75	-12,06	-4,19	9,7	5,4	4,3
T4	290.028	58.427	28.054	15.686	12.368	-8,17	-5,82	-9,59	-14,13	-3,09	9,7	5,4	4,3
2021 T1	288.284	58.260	27.236	15.265	11.971	-2,96	-1,83	-8,65	-9,62	-7,39	9,4	5,3	4,2

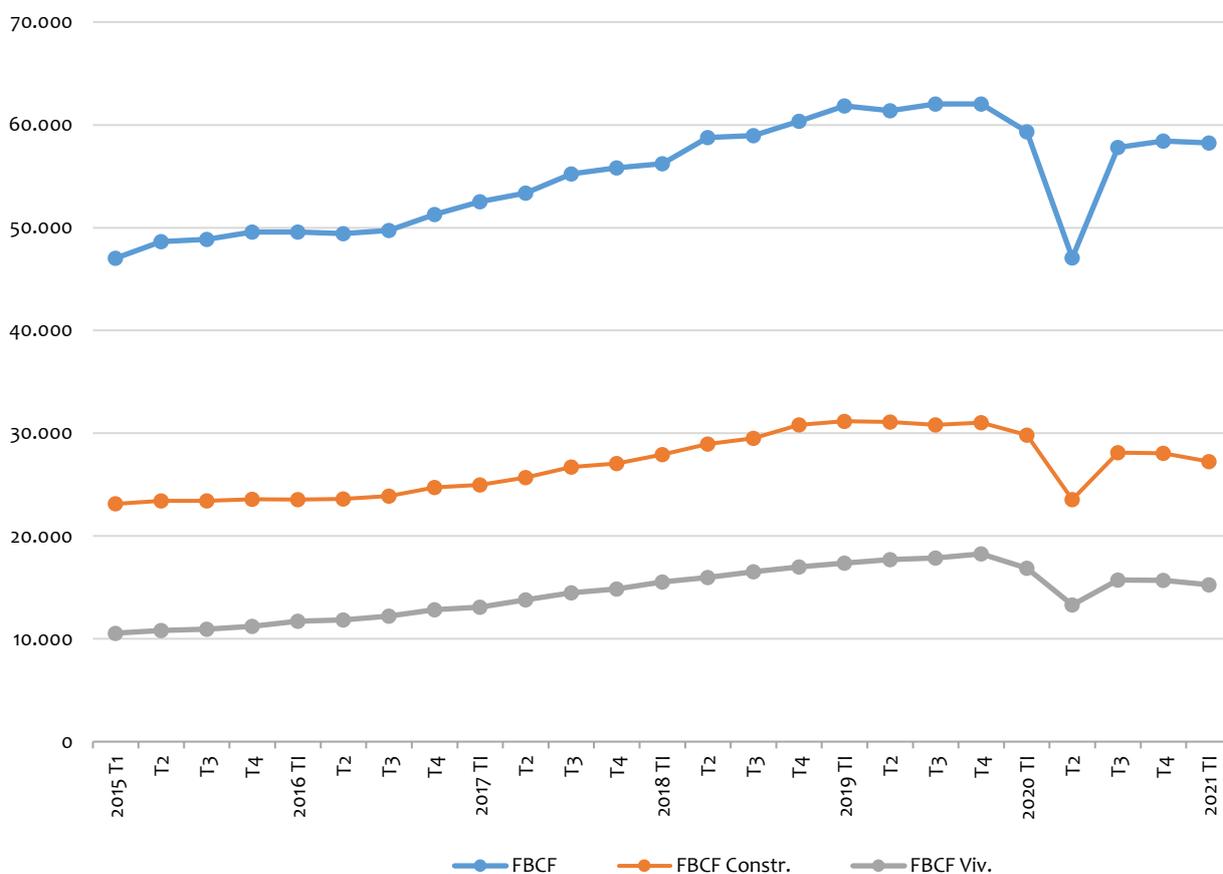
Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

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

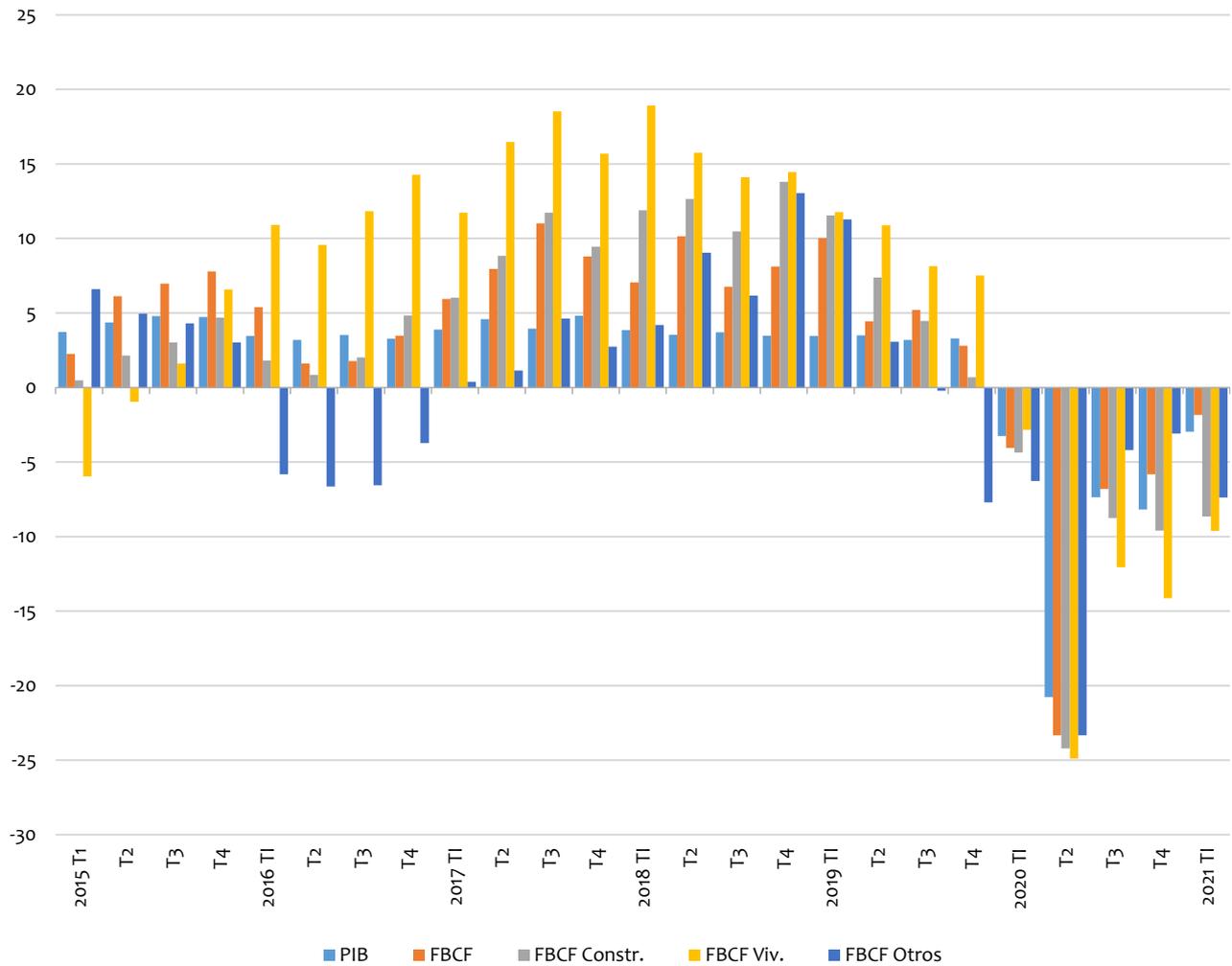


Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

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



Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

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

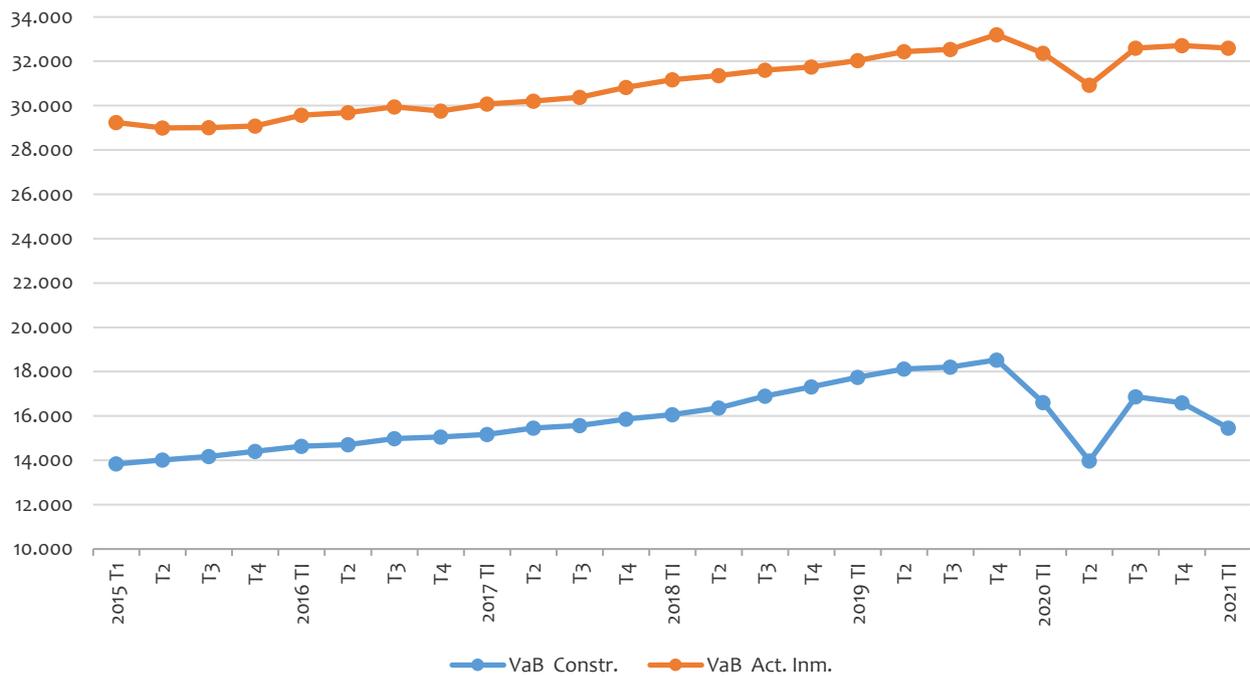
Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

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

	Datos base (millones de euros)			Variación anual %			Participación PIB %	
	PIB	VaB Constr.	VaB Act. Inm.	PIB	VaB Constr.	VaB Act. Inm.	VaB Constr.	VaB Act. Inm.
2017 T1	285.723	15.176	30.080	3,88	3,70	1,74	5,3	10,5
T2	289.461	15.459	30.206	4,59	5,13	1,76	5,3	10,4
T3	291.234	15.568	30.382	3,96	3,91	1,44	5,3	10,4
T4	295.449	15.867	30.820	4,81	5,41	3,57	5,4	10,4
2018 T1	296.754	16.062	31.173	3,86	5,84	3,63	5,4	10,5
T2	299.707	16.365	31.361	3,54	5,86	3,82	5,5	10,5
T3	302.037	16.896	31.595	3,71	8,53	3,99	5,6	10,5
T4	305.743	17.309	31.741	3,48	9,09	2,99	5,7	10,4
2019 T1	307.045	17.741	32.040	3,47	10,45	2,78	5,8	10,4
T2	310.220	18.121	32.438	3,51	10,73	3,43	5,8	10,5
T3	311.674	18.214	32.540	3,19	7,80	2,99	5,8	10,4
T4	315.833	18.532	33.205	3,30	7,07	4,61	5,9	10,5
2020 T1	297.084	16.616	32.371	-3,24	-6,34	1,03	5,6	10,9
T2	245.832	13.978	30.928	-20,76	-22,86	-4,66	5,7	12,6
T3	288.754	16.863	32.600	-7,35	-7,42	0,18	5,8	11,3
T4	290.028	16.601	32.705	-8,17	-10,42	-1,51	5,7	11,3
2021 T1	288.284	15.452	32.602	-2,96	-7,01	0,71	5,4	11,3

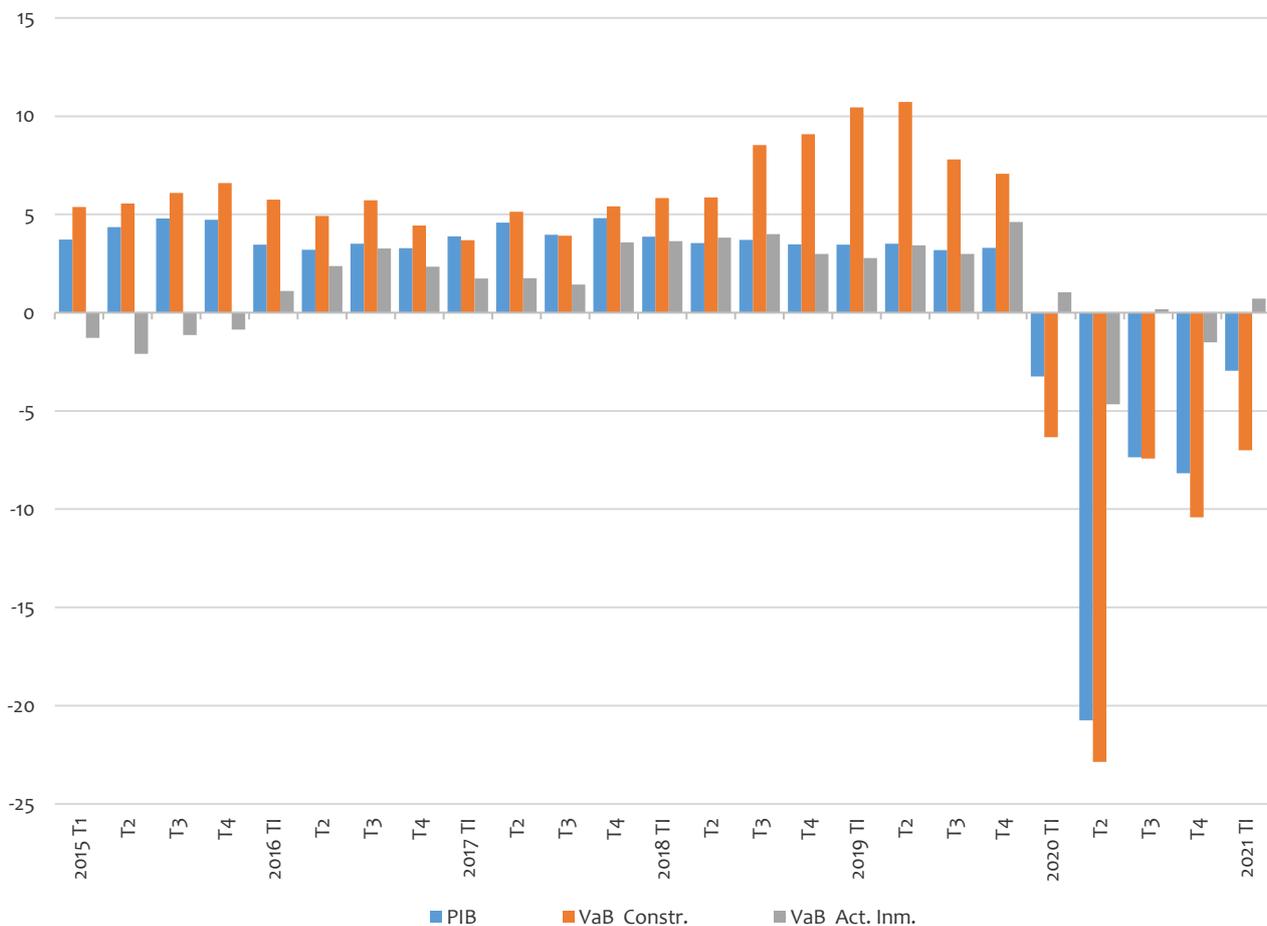
Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

**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.

En la **Tabla 8.3**, correspondiente al empleo, y en los gráficos que la desarrollan, se observa que el empleo total en el primer trimestre de 2021 presenta una cifra ligeramente más reducida que la de hace un año (-2,5), produciéndose al mismo tiempo, un aumento del 1% en relación con el trimestre anterior, lo cual da cuenta de su paulatina recuperación.

Del total de empleos, el 6,7% corresponde concretamente a la actividad de la construcción y el 1,1% corresponde a otras actividades inmobiliarias. Dicha proporción se ha venido incrementando desde el 5,8% que representaba a comienzos de 2017, tal y como muestra la secuencia temporal de la tabla estadística. No obstante, no podemos perder de vista que hace siete años, en 2014, la participación de la construcción en el empleo total era casi del doble de la actual (13%), mientras que la de la actividad inmobiliaria se mantuvo en el entorno del 1%.

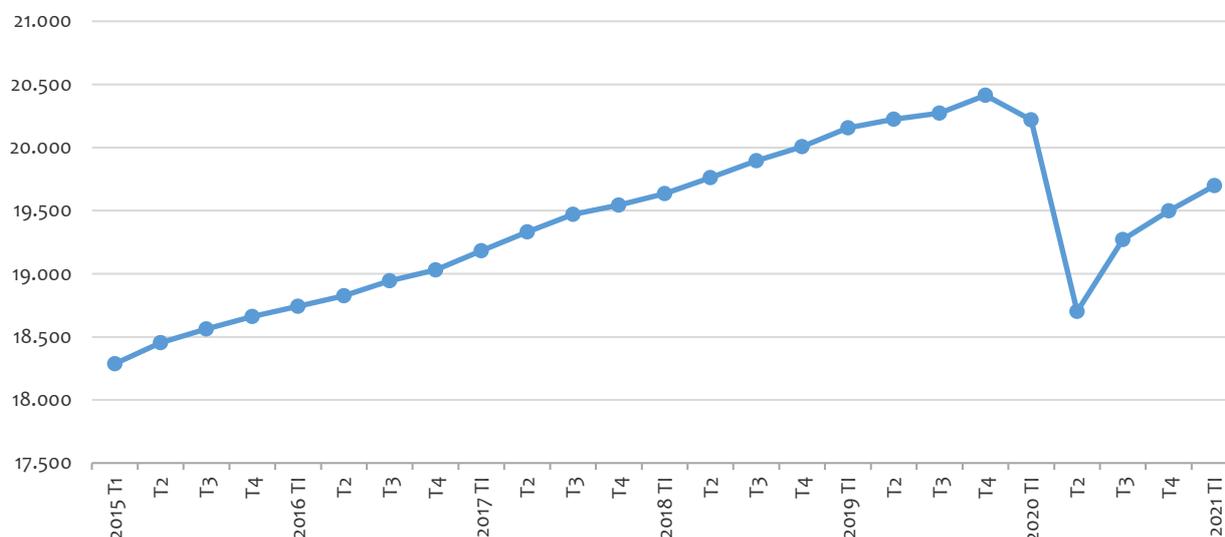
**Tabla 8.3.** Empleo por ramas de actividad. Ocupados (unidades: miles y tasas).

	Datos base (miles)			Variación anual %			Participación %	
	Empleo total	Constr.	Act Inmob.	Empleo total	Constr.	Act Inmob.	Constr.	Act. Inmob.
2017 T1	19.182,8	1.108,0	198,8	2,3	4,0	4,6	5,8	1,0
T2	19.330,7	1.128,2	200,2	2,7	4,6	6,2	5,8	1,0
T3	19.470,4	1.140,4	202,2	2,8	3,9	4,0	5,9	1,0
T4	19.544,5	1.151,0	205,2	2,7	4,6	3,8	5,9	1,0
2018 T1	19.635,6	1.169,6	206,6	2,4	5,6	3,9	6,0	1,1
T2	19.762,0	1.208,3	214,3	2,2	7,1	7,0	6,1	1,1
T3	19.894,2	1.226,1	220,6	2,2	7,5	9,1	6,2	1,1
T4	20.005,4	1.265,2	221,7	2,4	9,9	8,0	6,3	1,1
2019 T1	20.154,9	1.290,8	225,8	2,6	10,4	9,3	6,4	1,1
T2	20.223,2	1.274,3	222,0	2,3	5,5	3,6	6,3	1,1
T3	20.273,0	1.274,7	217,2	1,9	4,0	-1,5	6,3	1,1
T4	20.413,7	1.284,2	214,2	2,0	1,5	-3,4	6,3	1,0
2020 T1	20.219,2	1.275,1	207,2	0,3	-1,2	-8,2	6,3	1,0
T2	18.702,1	1.211,4	205,9	-7,5	-4,9	-7,3	6,5	1,1
T3	19.269,8	1.286,2	227,4	-4,9	0,9	4,7	6,7	1,2
T4	19.497,7	1.302,5	229,1	-4,5	1,4	7,0	6,7	1,2
2021 T1	19.696,6	1.317,3	217,2	-2,6	3,3	4,8	6,7	1,1

Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

En el primer gráfico, referido al empleo total, se puede observar la progresiva recuperación experimentada en los últimos cinco años, hasta el máximo de 20,4 millones de empleos en el cuarto trimestre de 2019. En los dos primeros trimestres del 2020 se han perdido en cambio 1,7 millones de empleos, habiéndose recuperado progresivamente, a partir del tercer trimestre, cerca de 995.000 empleos.

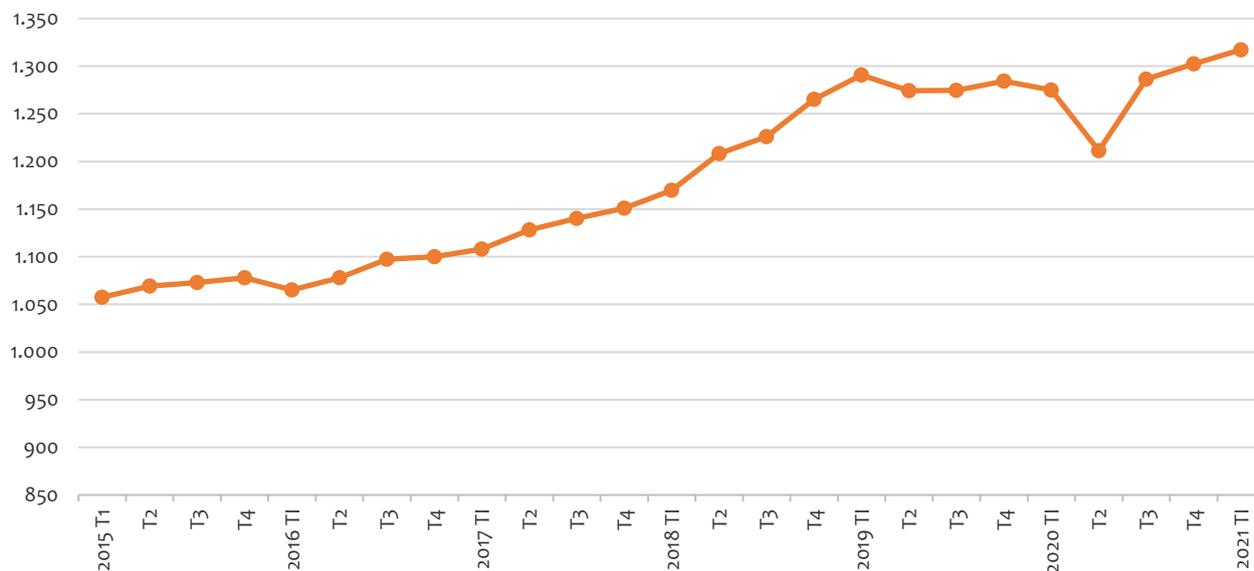
**Gráfico 8.3.a.** Empleo por ramas de actividad: general. Miles de personas.



Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

En el caso concreto de la construcción se observa también una recuperación continua entre 2015 y 2018, estabilizándose en 2019, y observándose, así mismo, una disminución importante en el segundo trimestre de 2020, hasta 1,21 millones de empleos, con una pérdida de 73.000 empleos en seis meses. A partir del tercer trimestre de 2020 se observa, en cambio, una recuperación continua, ascendiendo el empleo en el primer trimestre de 2021 a 1,32 millones, tratándose ésta de la cifra más alta del conjunto del periodo analizado.

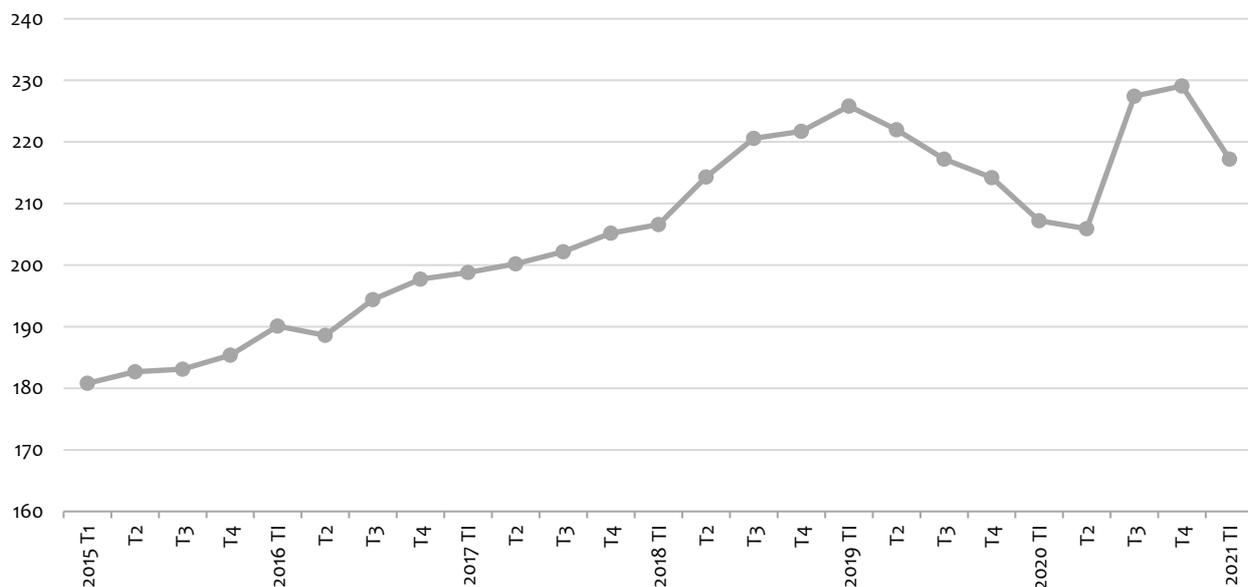
**Gráfico 8.3.b.** Empleo por ramas de actividad: construcción. Miles de personas.



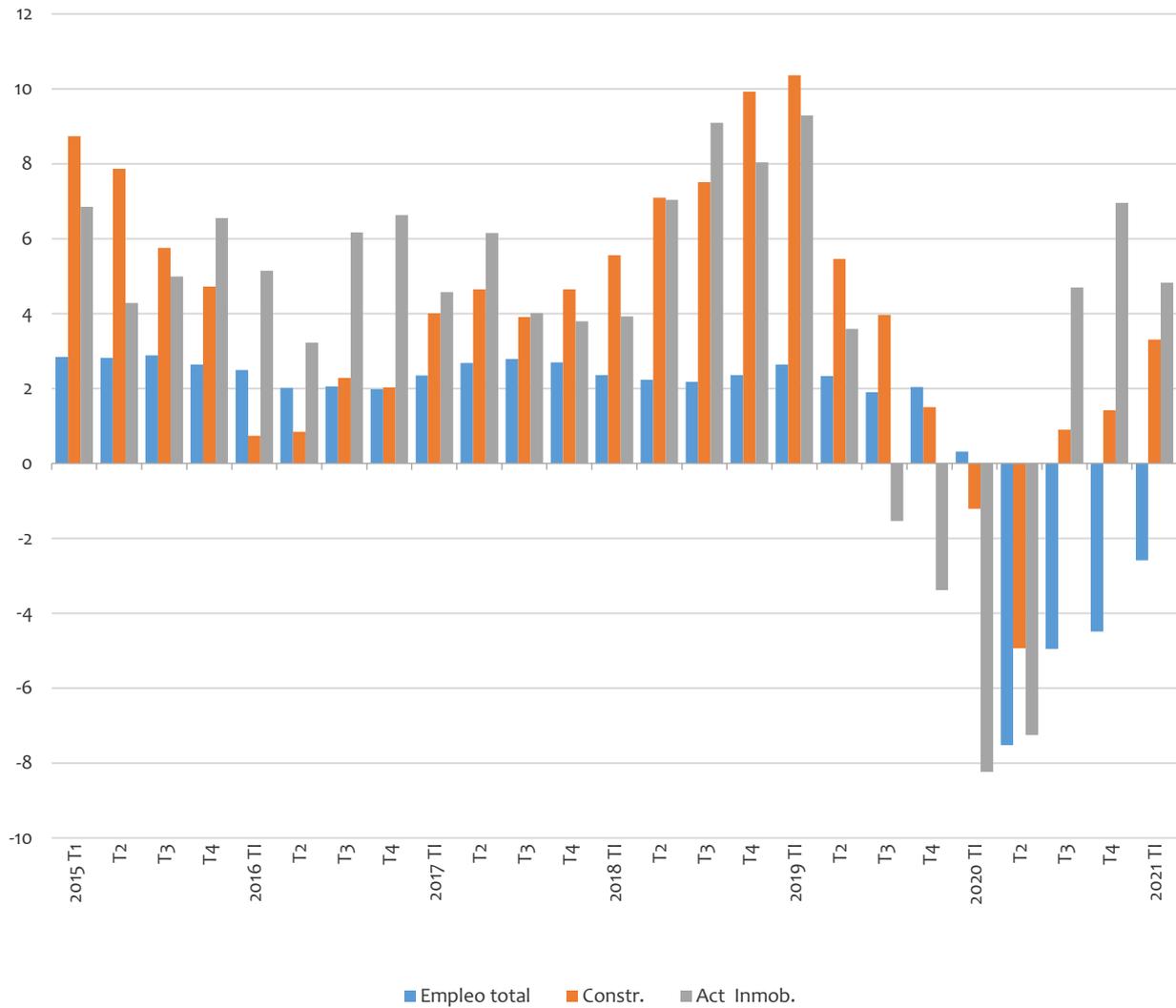
Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

En el caso de las actividades inmobiliarias se observa que la línea del gráfico del empleo es más irregular: hay una recuperación continua entre 2015 y primer trimestre de 2019, con 225.800 empleos, iniciándose a continuación, un retroceso hasta el segundo trimestre de 2020, en el que son 205.900 los empleos del inmobiliario, con una disminución de casi 20.000 empleos en quince meses. En los dos últimos trimestres del 2020, las cifras se recuperan hasta alcanzar en el cuarto trimestre los 229.100 empleos. En el primer trimestre de 2021 se inicia una nueva reducción, situándose la cifra en 217.200 empleos, similar a la de mediados de 2018.

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



Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

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

Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.



GOBIERNO  
DE ESPAÑA

MINISTERIO  
DE TRANSPORTES, MOVILIDAD  
Y AGENDA URBANA

SECRETARÍA GENERAL  
TÉCNICA

CENTRO  
DE PUBLICACIONES