

# OBSERVATORIO DE VIVIENDA Y SUELO

Boletín núm. 38

Segundo 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.mitma.gob.es/CVP/>

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

Título de la obra: Observatorio de vivienda y suelo nº 38, segundo trimestre 2021  
Autor: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, DG de Vivienda y Suelo  
Año de edición: 2021

Edición digital:

1ª edición electrónica: octubre 2021

Formato: PDF

Tamaño: 6,23 MB

**Edita:**

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

NIPO: 796-20-020-2

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





0. PRESENTACIÓN .....	4
1. ACTIVIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN Y DE LA PROMOCIÓN RESIDENCIAL.....	5
2. MERCADO DE LA VIVIENDA. PRECIOS Y TRANSACCIONES.....	13
3. MERCADO DEL SUELO. PRECIOS Y TRANSACCIONES.....	28
4. REHABILITACIÓN .....	32
5. ALQUILER DE VIVIENDA .....	36
6. FINANCIACIÓN Y ACCESO A LA VIVIENDA .....	38
7. CRÉDITOS DUDOSOS Y LANZAMIENTOS .....	45
8. SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN.....	49

20 de octubre 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 segundo trimestre de 2021 ascendieron a 177.207, con un claro predominio de las transacciones de vivienda usada, que multiplican por más de nueve el número de transacciones de vivienda nueva. En el segundo trimestre de 2021 se ha recuperado el nivel de actividad pre-pandemia, con un incremento interanual del 124,5% en el número de transacciones.

En relación con la actividad edificatoria, el presupuesto total de ejecución de los visados de dirección de obra en el segundo trimestre de 2021 aumentó un 49,9% con respecto al mismo trimestre del año anterior, alcanzando la cifra de 4.605,1 millones de euros. Por su parte, el importe de ejecución de obra nueva residencial aumentó un 56,4% con respecto al mismo trimestre del año y se situó en 2.818,23 millones de euros. En lo que respecta a la rehabilitación residencial, cabe destacar que las obras de ampliación y reforma han registrado un incremento interanual del 34,5% en el segundo trimestre de 2021, ascendiendo a un total de 8.409 viviendas y un presupuesto de ejecución material de 452,34 millones de euros en dicho segundo trimestre.

Después de la etapa de moderado crecimiento de los precios de vivienda de los últimos años, y la reducción registrada a lo largo de 2020, en el segundo trimestre de 2021 el precio de la vivienda libre aumentó en un 2,4% en relación con el mismo trimestre del año anterior, situándose en 1.649 €/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 162,4 €/m<sup>2</sup>.

La compra de vivienda por extranjeros es actualmente del 14,3% del total. Por nacionalidades, destacan una vez más los compradores de Reino Unido, Alemania, Marruecos y Francia, con un 9,49%, 9,04%, 8,32% y 7%, sobre el total de extranjeros compradores, respectivamente.

En cuanto al mercado del alquiler, en los últimos cuatro años se observa una progresiva caída de la rentabilidad, desde el máximo registrado a comienzos de 2017, de 4,29%, hasta el último dato recogido en este boletín, del segundo trimestre de 2021, en que la rentabilidad bruta se ha situado en el 3,69%.

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, desde el primer trimestre de 2015 ha iniciado un incremento constante hasta alcanzar 7,6 años de renta bruta en el segundo trimestre de 2021. El esfuerzo anual sin deducciones ha tenido mayor estabilidad y equivale en ese mismo trimestre al 30,2% de la renta disponible por hogar, según los últimos datos proporcionados por el Banco de España.

Los préstamos hipotecarios para adquisición de vivienda ascendieron en el segundo trimestre de 2021 a 105.095, lo que supone un decremento del 37% con respecto al mismo trimestre de 2020, con una media de 137.860 euros hipotecados por vivienda. El importe total del valor prestado alcanzó los 14.488,48 millones de euros, lo que representa un aumento del 47%.

En lo que se refiere a las ejecuciones hipotecarias inscritas en los Registros de la Propiedad, las que afectaron a vivienda habitual en el segundo trimestre de 2021 fueron 3.243 y, en relación con el crédito dudoso, en el segundo trimestre de 2021 se situó en el 9,12% en la construcción y en un 4,55% en la actividad inmobiliaria, según los últimos datos del banco de España, muy por debajo de los porcentajes registrados cuatro años antes, del 27,61% y 21,47%, respectivamente. El porcentaje de crédito dudoso para adquisición de vivienda, por su parte, se redujo al 3,03% en el segundo trimestre de este año y el de rehabilitación al 5,38%.

#### Estructura y contenidos del boletín

Este boletín estadístico del Observatorio de Vivienda y Suelo, correspondiente al segundo trimestre de 2021, recoge los principales datos publicados hasta el pasado 10 de octubre de 2021 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

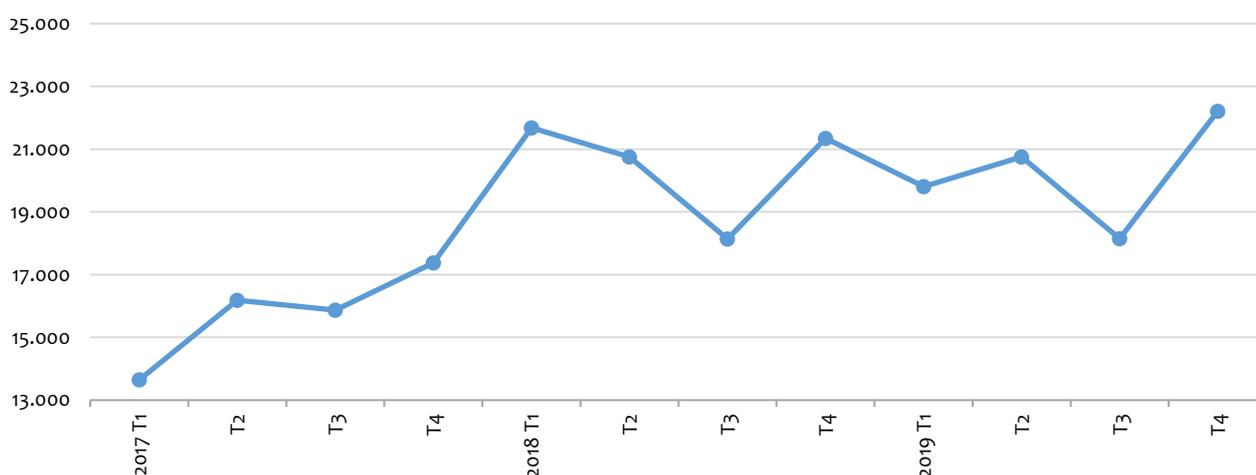
En la **Tabla y Gráfico 1.1** se presenta la evolución del número de viviendas autorizadas en las licencias municipales de obra. Los últimos datos proporcionados por el Ministerio se corresponden con el mes de febrero de 2020, siendo el cuarto trimestre del 2019 el último dato reflejado en la tabla 1.1, cuando se concedieron licencias para un total de 22.210 viviendas de nueva planta y para 1.906 viviendas en obras de rehabilitación. No obstante, pese a que el Ministerio de Transportes, Movilidad y agenda Urbana todavía no ha podido obtener información actualizada de las Licencias desde el mes de febrero de 2.020, la información de viviendas terminadas (**Tabla 1.2**), a partir de los visados de dirección e obra, proporcionada por los Colegios de Arquitectos Técnicos (COAT), pone ya de manifiesto una notoria recuperación de la actividad residencial, especialmente en este último año 2021, pese a la crisis ocasionada por la Covid-19, habiéndose incrementado especialmente la cifra de viviendas libres iniciadas en un 42,3%, respecto del segundo trimestre del año anterior.

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

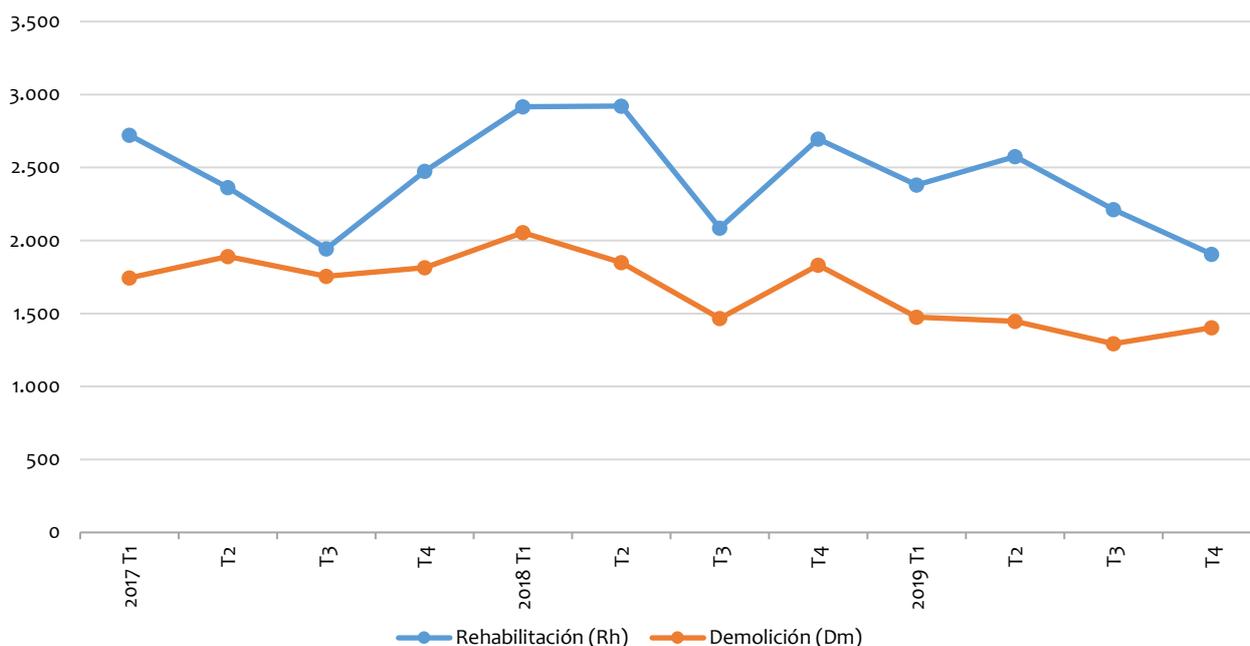
	Nueva planta (NP)	Rehabilitación (Rh)	Demolición (Dm)	% Rh/NP	% Dm/NP	% Variación anual NP
2017 T1	13.646	2.722	1.745	19,9	12,8	24,7
T2	16.179	2.362	1.890	14,6	11,7	5,3
T3	15.868	1.942	1.755	12,2	11,1	27,8
T4	17.370	2.475	1.815	14,2	10,4	-6,0
2018 T1	21.680	2.916	2.054	13,5	9,5	58,9
T2	20.756	2.921	1.850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

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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

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

	Viv. Libre iniciada	Viv. Libre terminada	Vivienda Protegida Calificación Provisional	Vivienda Protegida Calificación Definitiva	Total Viviendas iniciadas	Total Viviendas terminadas	Var. Anual (sobre viv. libre) %	
							Viviendas iniciadas	Viviendas terminadas
2017 T1	17.836	10.278	1.645	1.273	19.481	11.551	9,8	9,4
T2	20.300	13.585	1.725	1.315	22.025	14.900	35,5	70,0
T3	18.496	12.564	1.541	1.007	20.037	13.571	43,1	38,9
T4	17.569	12.909	2.360	1.343	19.929	14.252	17,1	16,5
2018 T1	21.654	12.069	3.040	547	24.694	12.616	21,4	17,4
T2	24.075	16.665	3.419	1.104	27.494	17.769	18,6	22,7
T3	22.878	15.489	2.312	1.274	25.190	16.763	23,7	23,3
T4	22.870	14.630	3.132	2.266	26.002	16.896	30,2	13,3
2019 T1	26.347	14.177	2.369	1.283	28.716	15.460	21,7	17,5
T2	25.876	17.929	2.827	1.278	28.703	19.207	7,5	7,6
T3	22.139	16.163	3.688	2.122	25.827	18.285	-3,2	4,4
T4	21.883	23.293	3.612	1.932	25.495	25.225	-4,3	59,2
2020 T1	22.526	18.427	2.730	1.178	25.256	19.605	-14,5	30,0
T2	17.233	15.519	2.259	2.507	19.492	18.026	-33,4	-13,4
T3	16.712	20.803	2.365	2.511	19.077	23.314	-24,5	28,7
T4	19.459	22.782	4.215	2.842	23.674	25.624	-11,1	-2,2
2021 T1	23.220	18.582	2.849	2.049	26.069	20.631	3,1	0,8
T2	24.522	22.778	2.469	1.999	26.991	24.777	42,3	46,8

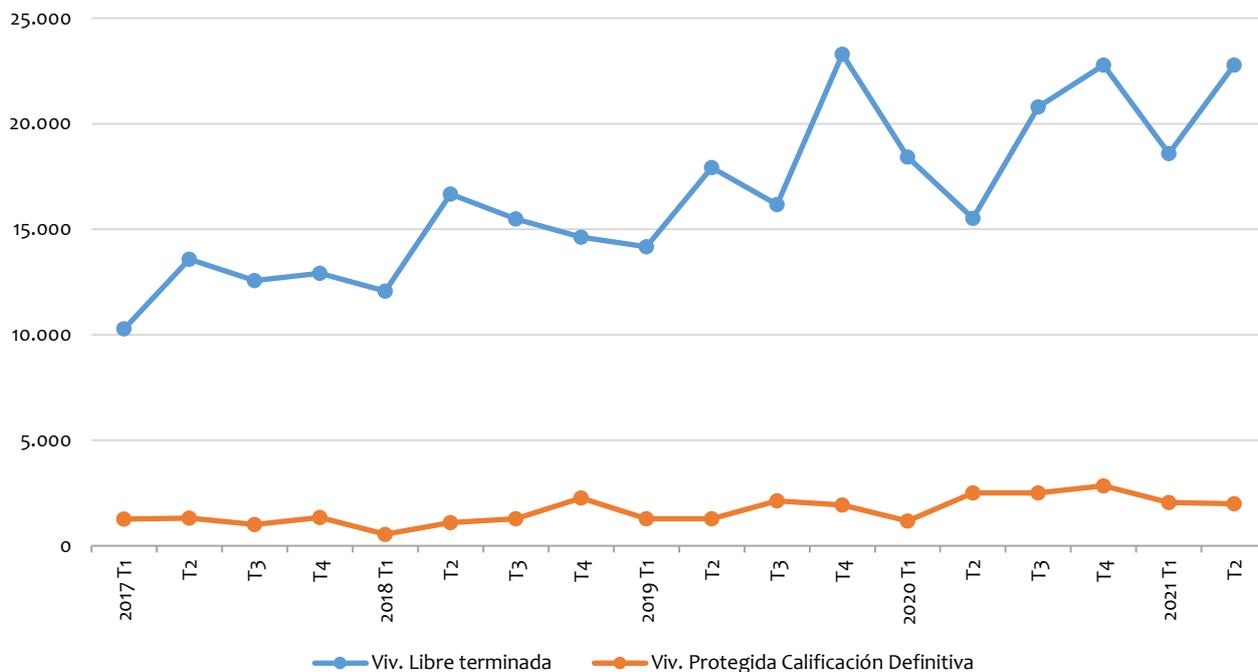
Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

El número de viviendas libres terminadas en el segundo trimestre de 2021 ha sido de 22.778, un 46,7% más que hace un año.

En relación con las viviendas libres iniciadas se han actualizado los datos, y en el segundo trimestre de 2021 se han iniciado 24.522 viviendas, lo que representa un 42,3% más en relación con el mismo trimestre del año anterior.

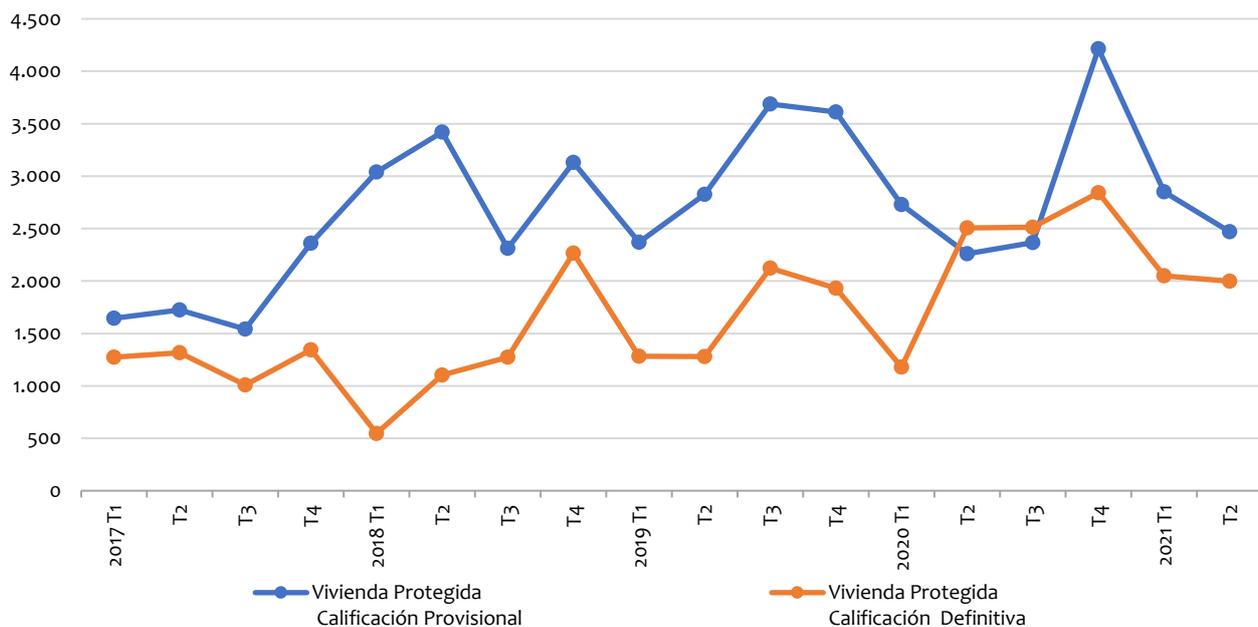
Por otra parte, en este segundo trimestre se han conceden un total de 1.999 calificaciones definitivas de vivienda protegida.

**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.

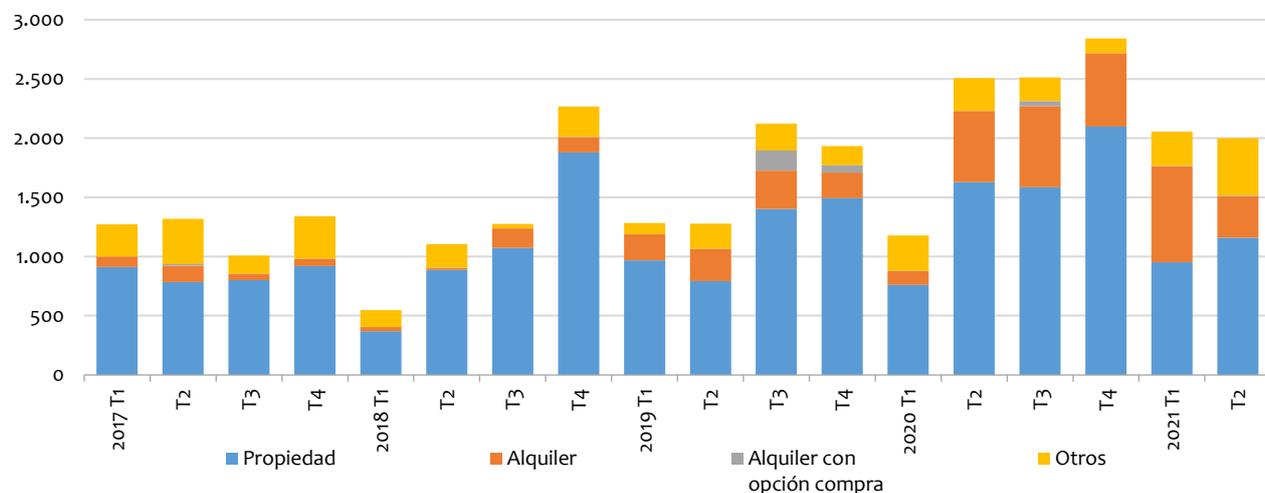
Como se puede observar en la tabla, a lo largo del segundo trimestre de 2021 se han concedido un total de 1.999 calificaciones definitivas de vivienda protegida, destacando que un 97,6% de las mismas pertenecen al régimen general de protección. En cuanto al tipo de promotor de dichas viviendas protegidas terminadas, un 76,49% de ellas se corresponden con promociones privadas y, en cuanto al régimen de tenencia, el 58% 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
2017 T1	1.273	1.190	41	42	1.046	227	912	87	0	274
T2	1.315	1.192	88	35	924	395	783	140	12	384
T3	1.007	912	63	32	831	176	800	54	0	153
T4	1.343	1.134	97	112	1.101	238	920	62	0	357
2018 T1	547	526	10	11	403	144	368	36	0	143
T2	1.104	1.005	75	24	1.037	67	887	15	3	199
T3	1.274	1.174	33	67	1.054	220	1.073	165	0	36
T4	2.266	2.012	184	70	2.082	184	1.879	128	4	255
2019 T1	1.283	1.040	161	82	782	501	968	221	0	94
T2	1.278	1.212	21	27	1.149	129	792	273	0	213
T3	2.122	2.005	16	101	1.765	357	1.402	322	171	227
T4	1.932	1.725	29	178	1.533	399	1.494	215	63	160
2020 T1	1.178	1.087	85	1	1.048	130	759	121	0	298
T2	2.507	2.471	1	35	2.252	255	1.629	601	0	277
T3	2.511	2.420	44	43	2.359	152	1.586	684	44	197
T4	2.842	2.437	170	235	2.422	420	2.098	620	0	124
2021 T1	2.049	1.930	88	3	1.488	561	952	812	1	290
T2	1.999	1.952	0	47	1.529	470	1.160	349	6	484

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 segundo trimestre de 2021 fue de 24.777, un 37,5% más que en el mismo mes del año anterior, mientras que los certificados fin de obra en dicho mes han ascendido a 25.598, representando en su caso un incremento del 49,6% con respecto al año previo.

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

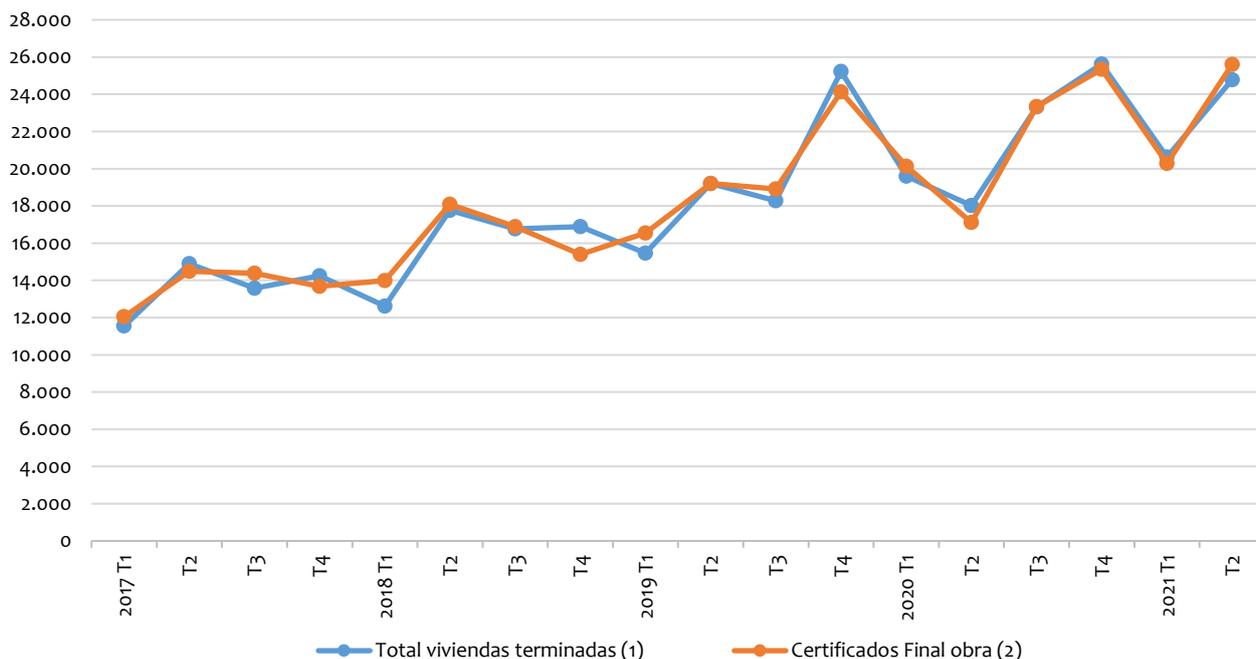
	Total viviendas terminadas (1)	Certificados Final obra (2)	Variación anual (%) Viviendas terminadas	Variación anual (%) Certificados Final Obra
2017 T1	11.551	12.048	-3,2	12,9
T2	14.900	14.489	59,0	52,1
T3	13.571	14.385	27,9	59,3
T4	14.252	13.688	12,1	25,7
2018 T1	12.616	13.989	9,2	16,1
T2	17.769	18.083	19,3	24,8
T3	16.763	16.883	23,5	17,4
T4	16.896	15.399	18,6	12,5
2019 T1	15.460	16.547	22,5	18,3
T2	19.207	19.201	8,1	6,2
T3	18.285	18.920	9,1	12,1
T4	25.225	24.121	49,3	56,6
2020 T1	19.605	20.139	26,8	21,7
T2	18.026	17.109	-6,1	-10,9
T3	23.314	23.344	27,5	23,4
T4	25.624	25.353	1,6	5,1
2021 T1	20.631	20.280	5,2	0,7
T2	24.777	25.598	37,5	49,6

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.

**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.

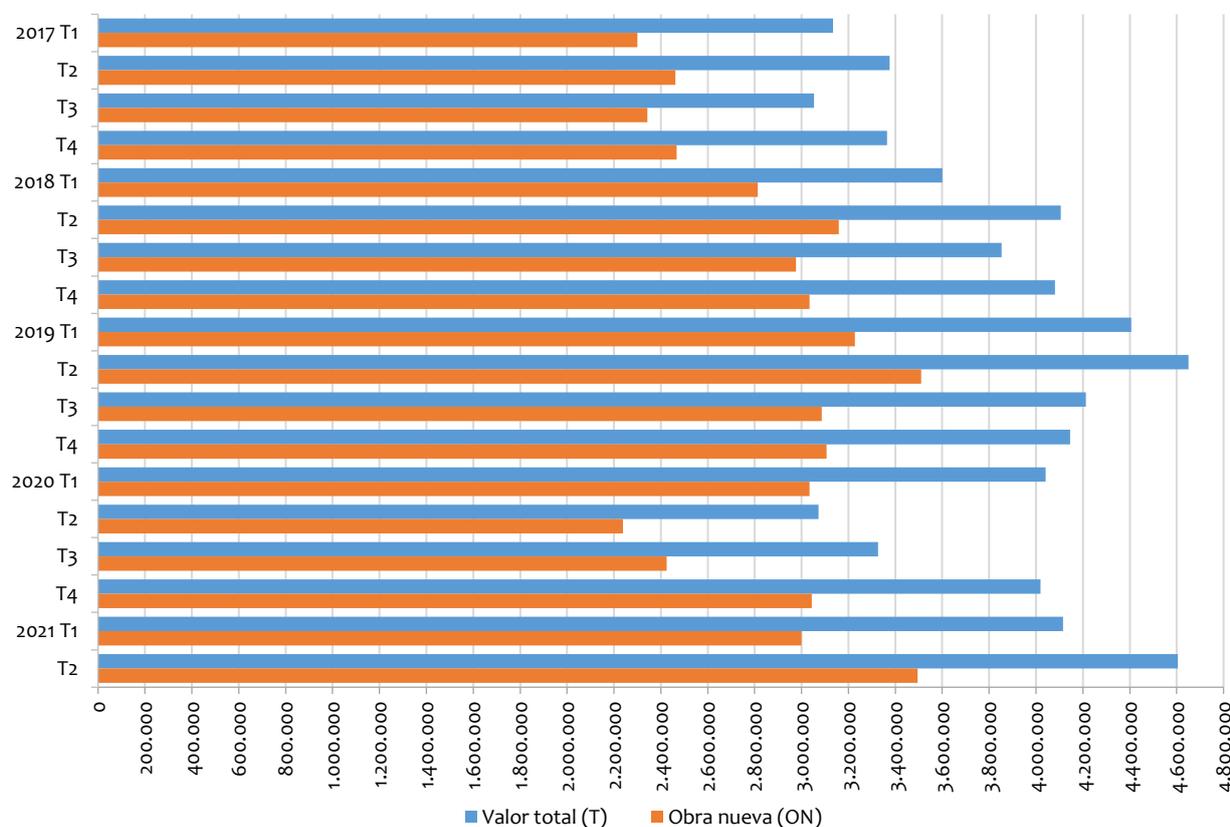
Como se aprecia en la **Tabla y Gráfico 1.4**, el valor de los presupuestos de ejecución de los visados de dirección de obra nueva, de acuerdo con el último dato conocido, del segundo trimestre del 2021, es de 3.495,76 millones de euros y representa el 75,9% del valor total presupuestado en los proyectos visados para todo tipo de obras de edificación. El valor total de los presupuestos de ejecución en el segundo trimestre de 2021 alcanzó los 4.605,08 millones de euros, lo que representa un aumento del 49,9% 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 (%)
2017 T1	3.133.694	2.299.379	73,4	20,7
T2	3.376.349	2.462.194	72,9	27,5
T3	3.053.533	2.343.254	76,7	11,6
T4	3.364.360	2.467.111	73,3	26,6
2018 T1	3.600.798	2.813.195	78,1	14,9
T2	4.105.877	3.158.935	76,9	21,6
T3	3.852.753	2.977.077	77,3	26,2
T4	4.081.119	3.034.363	74,4	21,3
2019 T1	4.406.747	3.226.953	73,2	22,4
T2	4.650.136	3.509.572	75,5	13,3
T3	4.212.439	3.086.837	73,3	9,3
T4	4.145.157	3.107.310	75,0	1,6
2020 T1	4.041.738	3.034.586	75,1	-8,3
T2	3.072.142	2.238.492	72,9	-33,9
T3	3.325.690	2.425.169	72,9	-21,1
T4	4.019.142	3.043.751	75,7	-3,0
2021 T1	4.115.483	2.999.338	72,9	1,8
T2	4.605.079	3.495.756	75,9	49,9

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Urbana Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda.

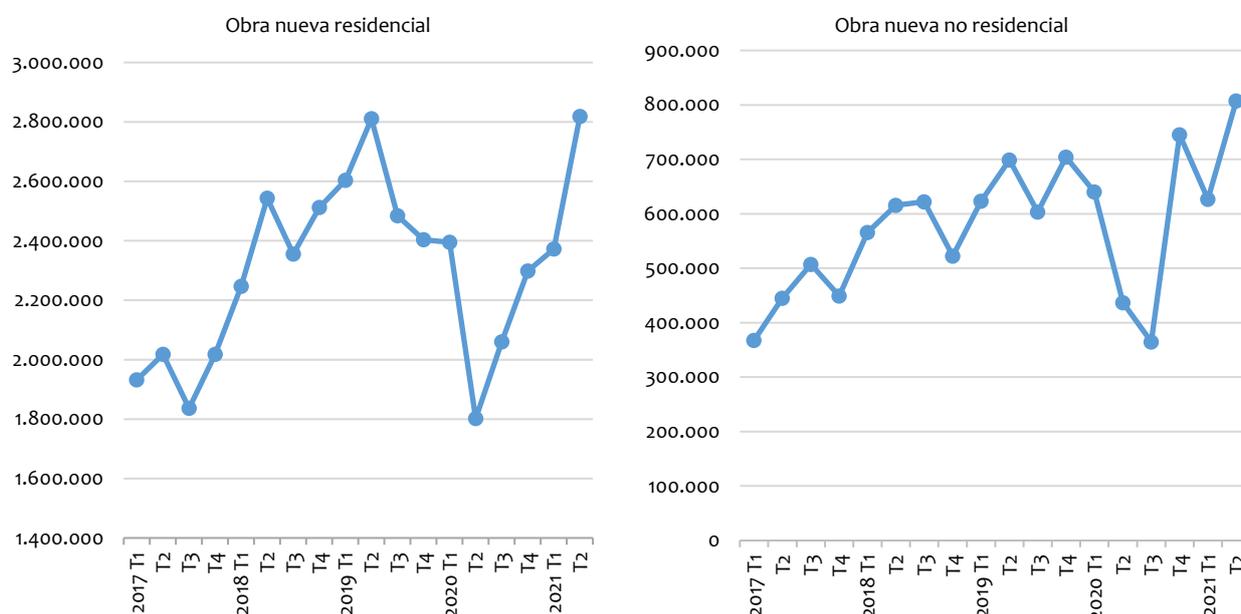
Por su parte, de acuerdo con la **Tabla 1.5**, el valor presupuestado para la obra nueva residencial en el segundo trimestre de 2021 es de un 77,7% del total de la obra nueva. La tasa de variación interanual del valor total de la obra nueva representa un incremento del 62%, situándose el valor total presupuestado de dicho trimestre en 3.625,89 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 (%)
2017 T1	2.299.379	1.932.017	367.362	84,0	17,8
T2	2.462.194	2.017.228	444.966	81,9	33,4
T3	2.343.254	1.836.047	507.207	78,4	23,7
T4	2.467.111	2.017.871	449.240	81,8	33,3
2018 T1	2.813.195	2.247.084	566.111	79,9	22,3
T2	3.158.935	2.542.980	615.955	80,5	28,3
T3	2.977.077	2.354.684	622.393	79,1	27,0
T4	3.034.363	2.511.778	522.585	82,8	23,0
2019 T1	3.226.953	2.603.412	623.541	80,7	14,7
T2	3.509.572	2.810.877	698.695	80,1	11,1
T3	3.086.837	2.483.523	603.314	80,5	3,7
T4	3.107.310	2.403.285	704.025	77,3	2,4
2020 T1	3.034.586	2.394.431	640.155	78,9	-6,0
T2	2.238.492	1.801.459	437.033	80,5	-36,2
T3	2.425.169	2.060.183	364.986	85,0	-21,4
T4	3.043.751	2.298.242	745.509	75,5	-2,0
2021 T1	2.999.338	2.372.217	627.122	79,1	-1,2
T2	3.625.895	2.818.225	807.671	77,7	62,0

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.

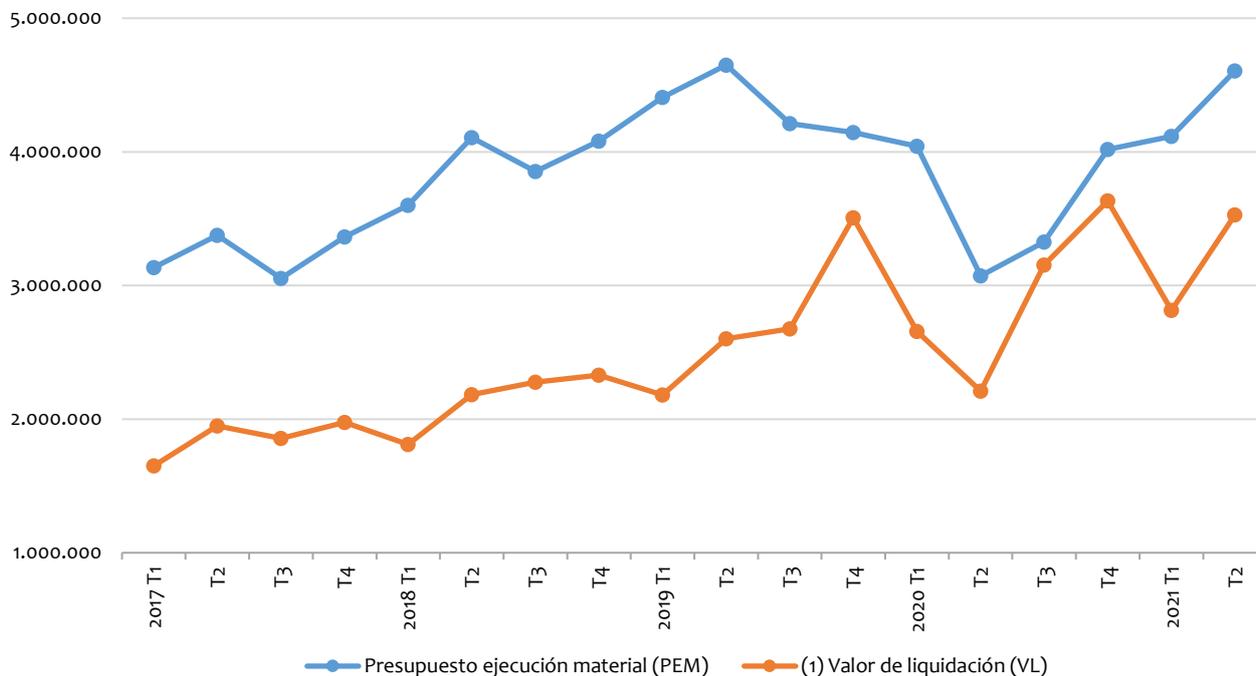
En la **Tabla 1.6** se observa que el valor total presupuestado en el segundo trimestre de 2021 se incrementó un 49,9% con respecto al mismo trimestre del año anterior. El valor de liquidación de las obras terminadas se incrementó también en tasa interanual, con respecto al mismo mes de hace un año en un 59,6%. El presupuesto de ejecución material (PEM) en el segundo trimestre alcanzó los 4.605,08 millones de euros, y el valor de liquidación, que incluye gastos generales, financieros y el IVA, se situó en 3.528,77 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 (%)
2017 T1	3.133.694	1.650.504	20,7	33,6
T2	3.376.349	1.949.548	27,5	51,5
T3	3.053.533	1.857.203	11,6	58,8
T4	3.364.360	1.976.014	26,6	22,4
2018 T1	3.600.798	1.811.704	14,9	9,8
T2	4.105.877	2.183.805	21,6	12,0
T3	3.852.753	2.277.362	26,2	22,6
T4	4.081.119	2.328.099	21,3	17,8
2019 T1	4.406.747	2.180.624	22,4	20,4
T2	4.650.136	2.601.368	13,3	19,1
T3	4.212.439	2.675.706	9,3	17,5
T4	4.145.157	3.505.920	1,6	50,6
2020 T1	4.041.738	2.656.857	-8,3	21,8
T2	3.072.142	2.210.531	-33,9	-15,0
T3	3.325.690	3.154.561	-21,1	17,9
T4	4.019.142	3.632.915	-3,0	3,6
2021 T1	4.115.483	2.814.217	1,8	5,9
T2	4.605.079	3.528.775	49,9	59,6

[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.

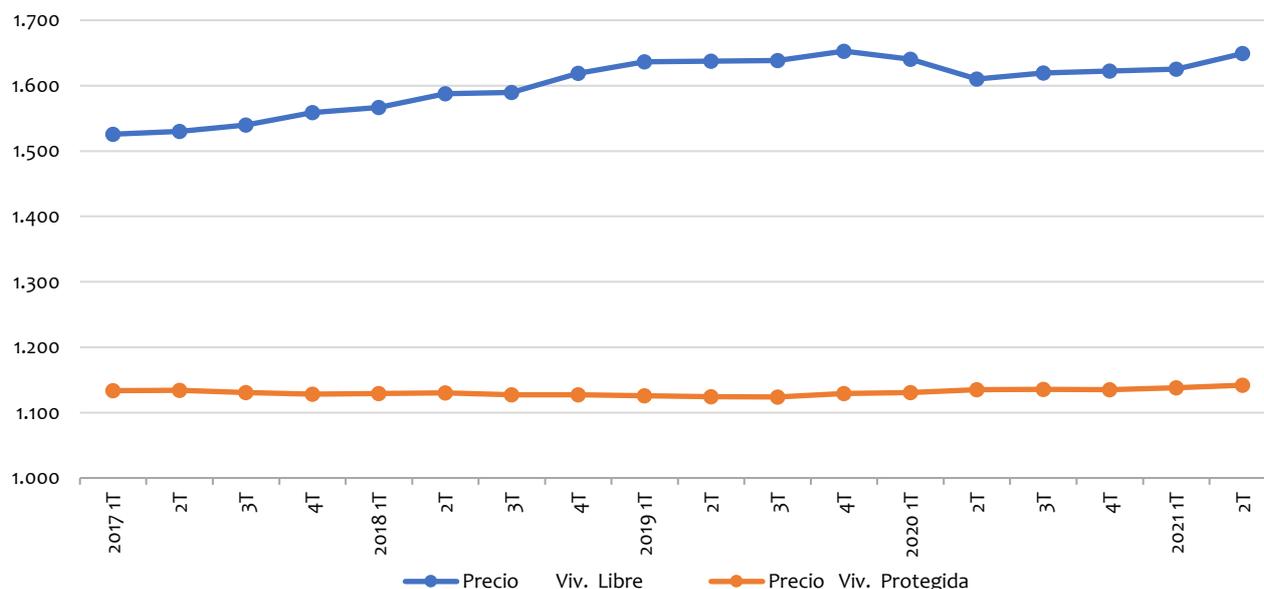
En la **Tabla 2.1** se presentan los precios medios de la vivienda libre (VL) y la vivienda protegida (VP), y en la **Tabla 2.2** los de la vivienda libre nueva y usada, ofrecidos por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana a partir de valores de tasación, y que se recogen en las series 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 cuatro últimos años, aunque ha experimentado una leve reducción desde el segundo trimestre de 2020, que se ha prolongado hasta el primer trimestre de 2021, pero que se ha recuperado en el segundo trimestre del año, habiendo alcanzado el valor de 1.649 €/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 44% 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
2T	1.649	78,5	1.142	1,44	2,4	0,6

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

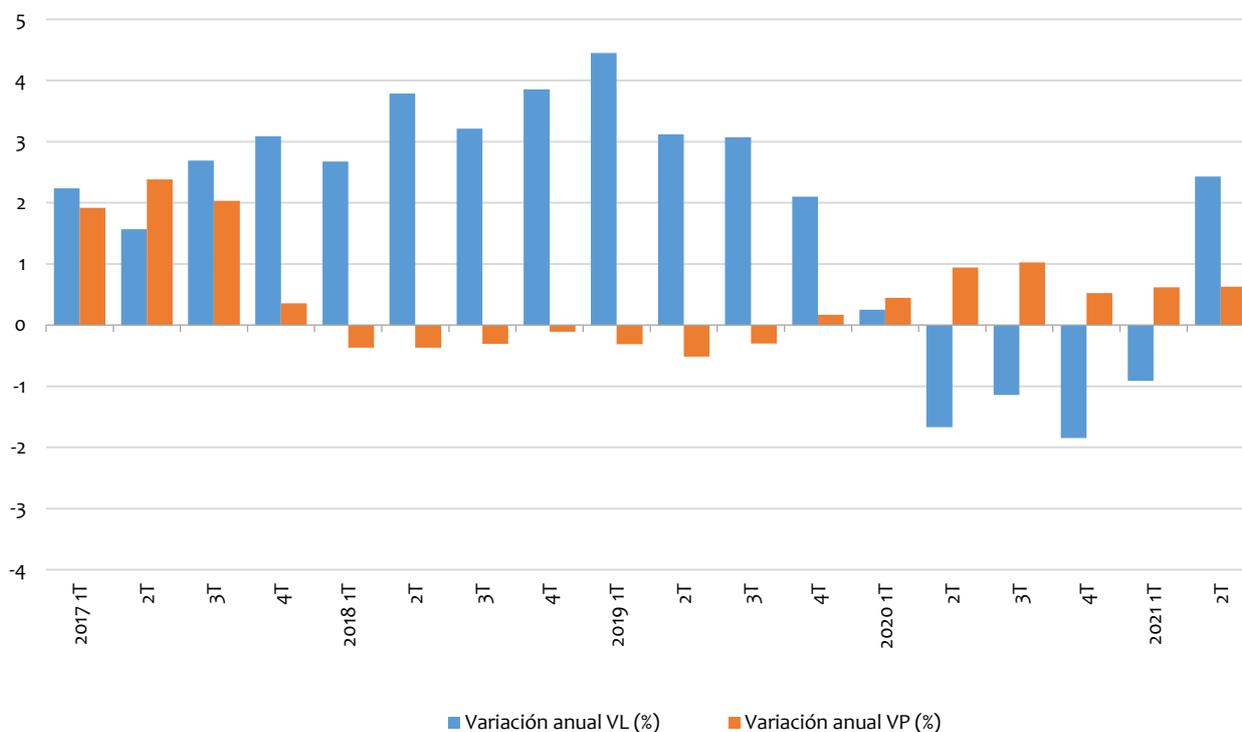
**Gráfico 2.1.a.** Precio de la vivienda libre y protegida (€/m<sup>2</sup>).



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

En el **Gráfico 2.1.b** se puede observar que entre el año 2017 y el primer trimestre de 2020 se producen incrementos interanuales en el precio de la vivienda libre. Si bien, se puede destacar que estos incrementos de precios han sido moderados, en el entorno del 2-4%, habiendo alcanzado el 3,9% en el cuarto trimestre de 2018 y el 4,4% en el primer trimestre de 2019. Sin embargo, a partir del segundo trimestre de 2020 se ha producido una desaceleración en el incremento de precios de la vivienda libre, habiéndose recuperado la tendencia creciente, en cambio, en el segundo trimestre de 2021, con una variación interanual del 2,5% con respecto al segundo trimestre del año anterior.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

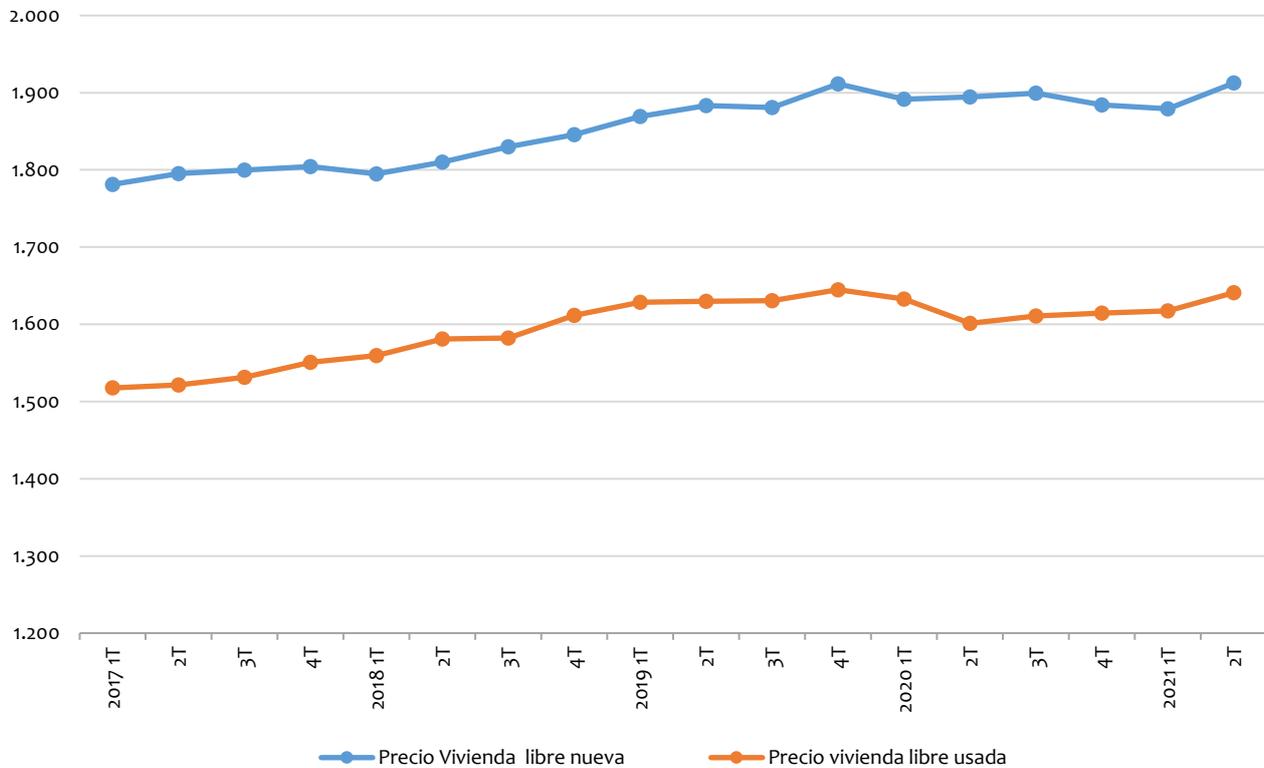
**Tabla 2.2.** Precio medio de la vivienda libre: total, nueva y usada (€/m<sup>2</sup>).

	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
2017 2T	1.530	1,6	1.795	2,8	1.522	1,4
2017 3T	1.540	2,7	1.800	3,2	1.532	2,6
2017 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
2018 2T	1.588	3,8	1.810	0,8	1.581	3,9
2018 3T	1.590	3,2	1.830	1,7	1.582	3,3
2018 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
2019 2T	1.637	3,1	1.883	4,0	1.630	3,1
2019 3T	1.638	3,1	1.881	2,8	1.631	3,1
2019 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
2020 2T	1.610	-1,7	1.894	0,6	1.601	-1,7
2020 3T	1.620	-1,1	1.899	1,0	1.611	-1,2
2020 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
2021 2T	1.649	2,4	1.913	1,0	1.641	2,5

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

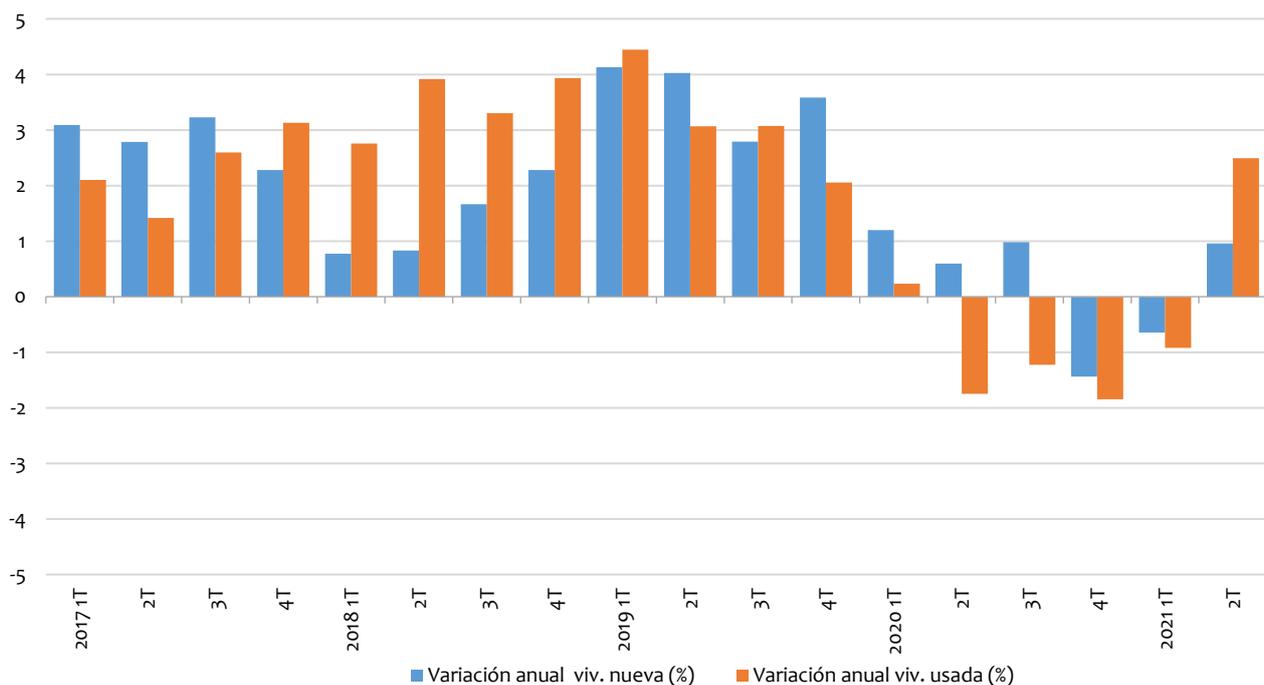
Los precios de la vivienda libre, tanto de nueva construcción como usada, es decir, la vivienda con más de cinco años de antigüedad (según el criterio de cómputo establecido por el entonces Ministerio de Fomento, hoy MITMA, a partir de 2015), también han registrado incrementos en el segundo trimestre de 2021, del 1% y del 2,5% en tasa interanual, respectivamente, habiéndose recuperado los valores pre-pandemia, como consecuencia de la caída experimentada en 2020 a consecuencia de la misma, en especial en el caso de la vivienda libre usada.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

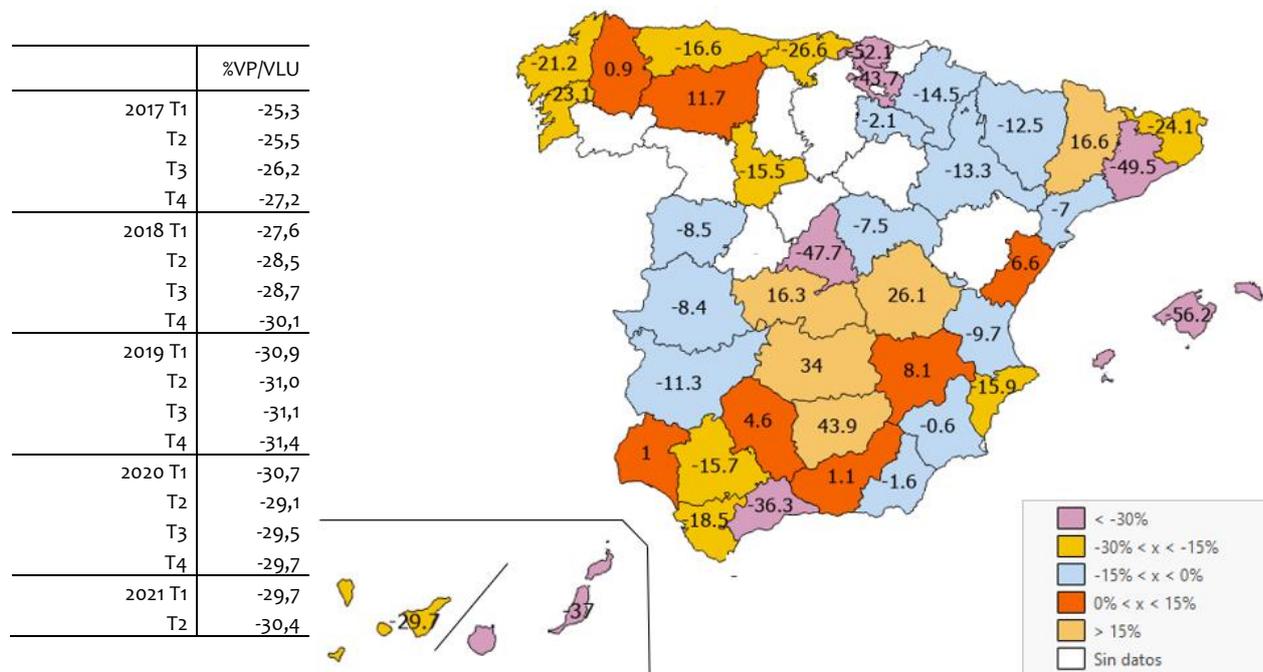
**Gráfico 2.2.b.** Variación anual del precio de la vivienda nueva y usada (%).



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 ha mantenido en el entorno del -25% y del -30% entre los años 2017 a 2021. 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 el año 2015, aunque con una cierta interrupción de la tendencia, a partir de 2020, como consecuencia de la situación originada por la Covid-19, hasta situarse en el -30,4% 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 segundo trimestre de 2021 (mapa).



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 nueve, 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 Vizcaya (-52,1%) y Álava, donde el valor es del -43,7%. En Baleares el dato es mayor, con un -56,2%; en Barcelona el valor es del -49,5%; y en Madrid del -47,7%. También destacan en este sentido Las Palmas (-37%), Málaga (-36,3%), y Santa Cruz de Tenerife (-29,7%).

Sin embargo, la mayoría de las provincias, en concreto 12, tienen un precio de la vivienda protegida hasta un 15% inferior al precio de la vivienda libre usada, y otras 9 entre un 15% y un 30% inferior.

En 12 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 43,9%; Ciudad Real y Cuenca (34% y 26,1%); Lérida (16,6%); y Toledo, con un precio de la vivienda protegida un 16,3% más cara que la vivienda libre usada.

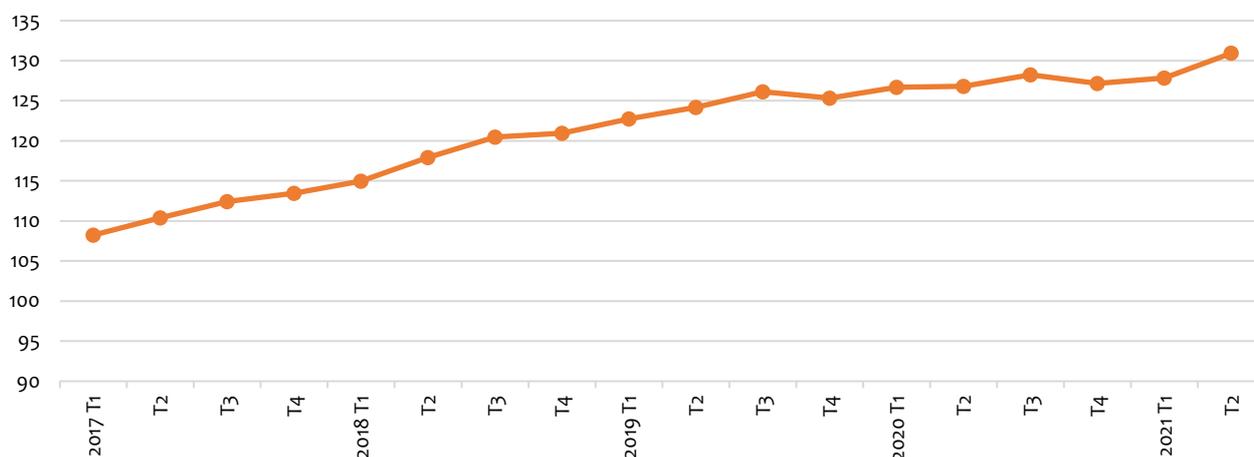
En la **Tabla y Gráfico 2.4** se presenta la evolución del índice general de precios de la vivienda (IPV), con Base en 2015, proporcionado por el Instituto Nacional de Estadística (INE), a partir de los precios declarados en las escrituras de compraventa formalizadas ante notario. Se puede observar que a lo largo de los últimos cuatro años el crecimiento, si bien moderado, ha sido continuo, hasta alcanzar el valor de 130,94 en el segundo trimestre de 2021.

En el **Gráfico 2.4** se puede ver que el índice general de precios de la vivienda, después de experimentar ligeros descensos en el cuarto trimestre de 2019 y de 2020, ha recuperado la tendencia creciente en 2021, experimentando un notable crecimiento en el segundo trimestre del año, hasta alcanzar el 131% respecto de 2015.

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

	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
T2	130,937

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 segundo 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: Guipúzcoa, con 2.751,2 €/m<sup>2</sup> y Bizkaia, con 2.363,5 €/m<sup>2</sup>. La tercera, Álava, obtiene un precio inferior, de 2.010 €/m<sup>2</sup>.

Este trimestre también Madrid alcanza los 2.661,4 €/m<sup>2</sup>; la provincia de Barcelona, 2.404,7 €/m<sup>2</sup>; y las Islas Baleares un precio de 2.443,8 €/m<sup>2</sup>.

Con un precio entre 1.800 y 2.200 €/m<sup>2</sup> están las provincias de Álava 2.010,0 €/m<sup>2</sup> y Málaga 1.852,1 €/m<sup>2</sup>, situándose a continuación, con un precio entre 1.400 y 1.800 €/m<sup>2</sup>, las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla, Gerona, Cantabria, Las Palmas, Santa Cruz de Tenerife, Navarra y, por último, Cádiz.

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

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

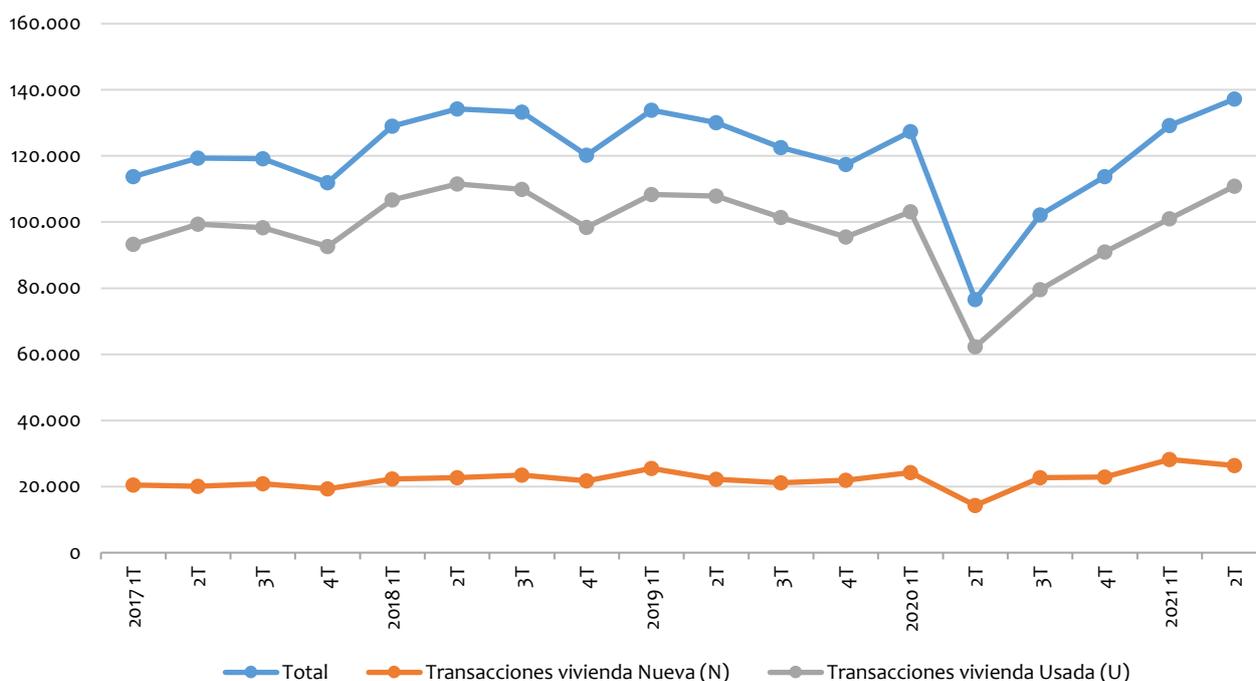




**Tabla 2.6.** Número de transacciones registradas de vivienda: total, vivienda nueva y usada.

	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
2T	137.204	26.384	110.820	4,2	79,2

Fuente: Estadística registral inmobiliaria y elaboración propia.

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

Fuente: Estadística registral inmobiliaria y elaboración propia.

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

A lo largo del pasado año 2020 se escrituraron un total de 487.354 viviendas, de las que 60.342 corresponden a vivienda nueva, y las restantes, 426.962 viviendas, correspondían a vivienda usada. Es decir, sólo el 12% de las transacciones escrituradas fueron de vivienda nueva.

En el segundo trimestre de 2021 la relación entre la vivienda usada y la vivienda nueva es de cerca de 9 viviendas usadas por cada nueva vivienda. Es decir que, del total de viviendas escrituradas, 177.207, sólo 17.102, el 9,4%, han sido de obra nueva.

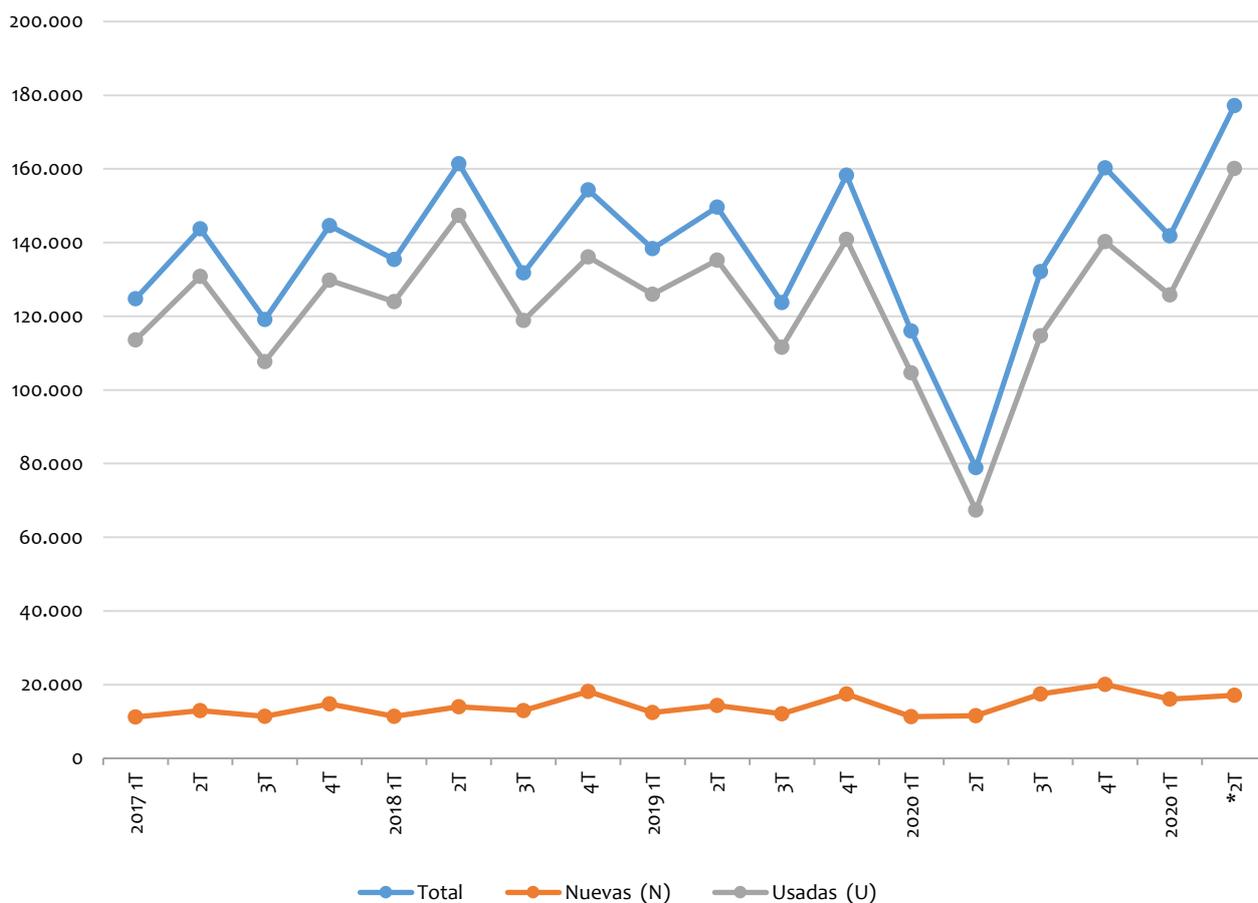
La variación anual del total de transacciones escrituradas en el segundo trimestre de 2021 presenta un incremento del 124% en relación con las del mismo trimestre del año anterior.

**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	141.851	16.065	125.786	7,8	22,3
*2T	177.207	17.102	160.105	9,4	124,5

(\*) : Datos provisionales.

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

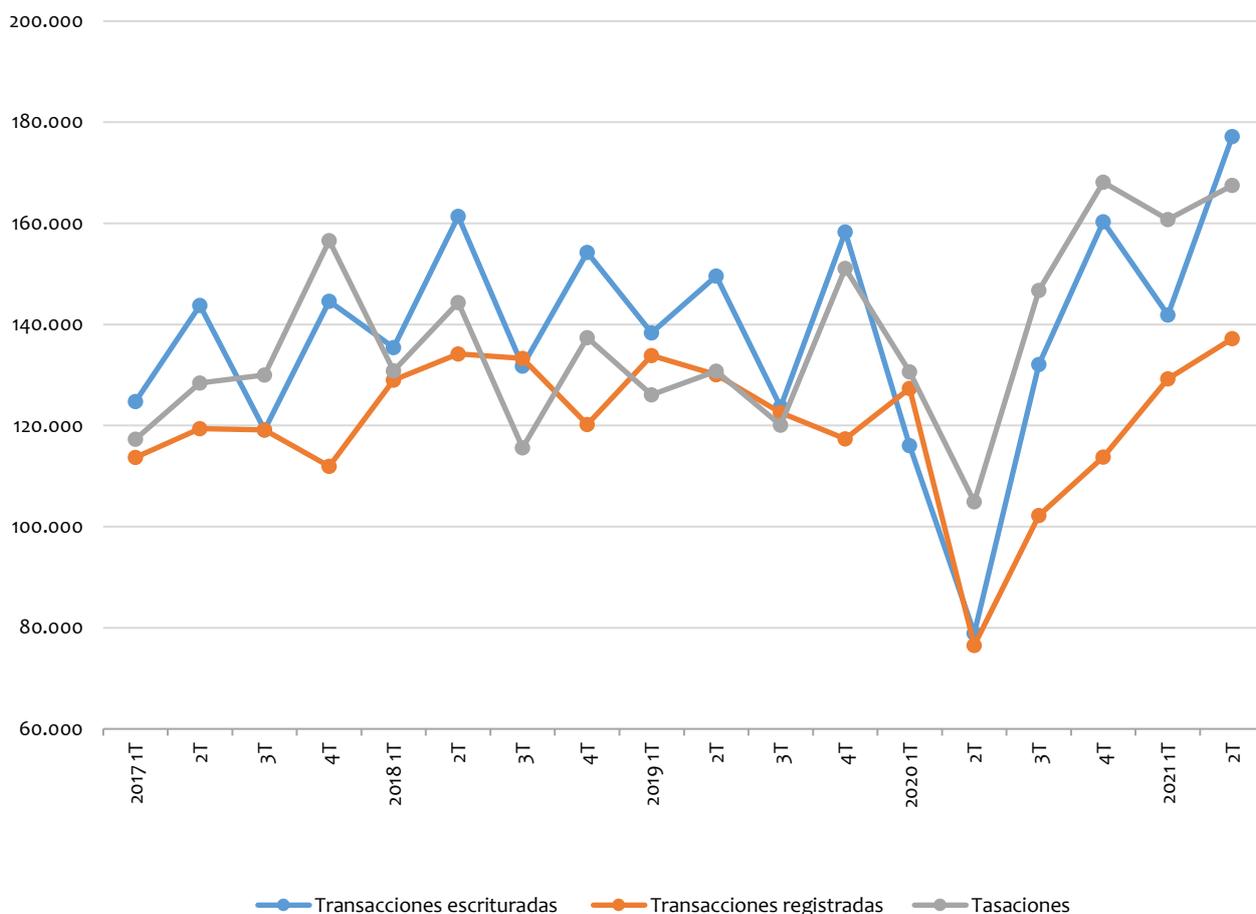


**Tabla 2.8.** Comparación de fuentes sobre transacciones y tasaciones (número de viviendas).

	Transacciones escrituradas	Transacciones registradas	Tasaciones
2017 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	160.294	113.799	168.143
2021 1T	141.851	129.228	160.745
*2T	177.207	137.204	167.513
Total 2017 - 2T 2021	2.491.554	2.171.108	2.467.295

\*Nota: El dato del 2T 2021 de "Transacciones escrituradas" es un dato provisional.

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 2017, en el que esta riqueza inmobiliaria de los hogares alcanzó casi los cinco billones de euros (cifra que se vio reducida con respecto a los seis billones alcanzados en 2009), el valor ha aumentado en estos últimos cuatro años en un 20%, hasta los 5,6 billones de euros alcanzados en el segundo trimestre de 2021.

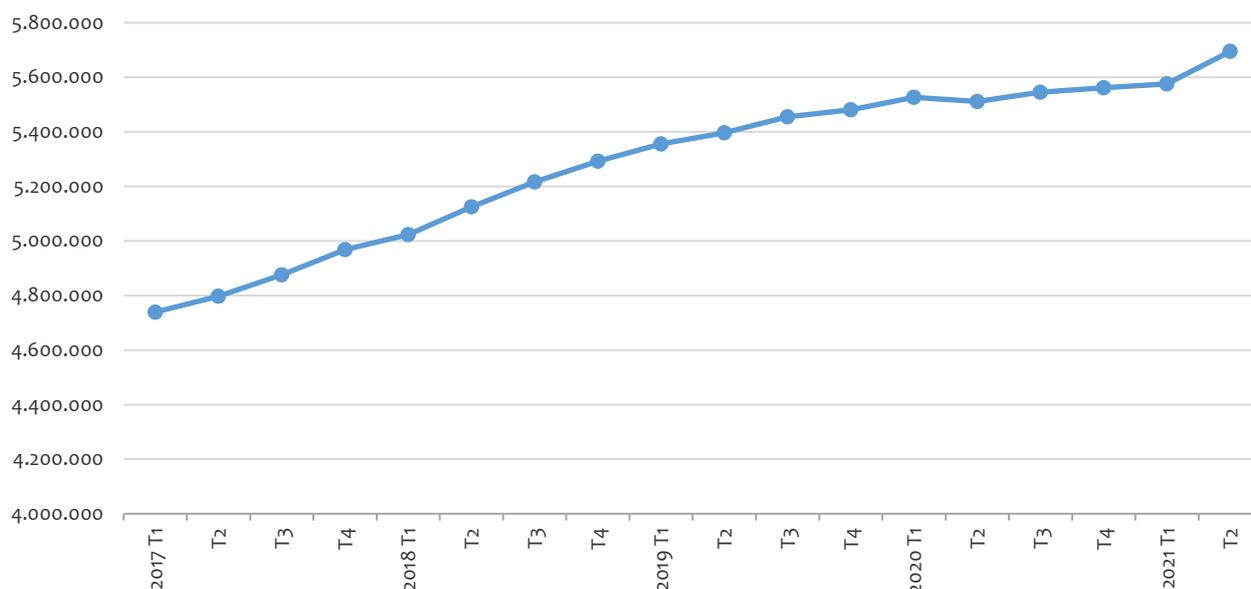
En el **Gráfico 2.9** se puede observar que se están recuperando los valores, de manera que el crecimiento interanual a lo largo del año 2017 ha estado entre el 5 y el 7% y, en 2018, entre el 6 y el 7%; aunque a partir del segundo trimestre de 2019 se advierte una ralentización que sitúa los incrementos de riqueza inmobiliaria de los hogares entre el 1,5 y el 3,3%, siendo esta última la variación experimentada en el segundo trimestre de 2021.

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

	Riqueza inmobiliaria	B100 (2009T1)	Var. anual (%)
2017 T1	4.739.184	79,4	5,0
T2	4.797.777	80,4	5,5
T3	4.876.216	81,7	6,5
T4	4.968.070	83,3	7,1
2018 T1	5.023.357	84,2	6,0
T2	5.125.123	85,9	6,8
T3	5.216.993	87,4	7,0
T4	5.292.550	88,7	6,5
2019 T1	5.355.624	89,8	6,6
T2	5.396.975	90,5	5,3
T3	5.455.263	91,4	4,6
T4	5.480.519	91,9	3,6
2020 T1	5.526.386	92,6	3,2
T2	5.511.851	92,4	2,1
T3	5.544.930	92,9	1,6
T4	5.562.291	93,2	1,5
2021 T1	5.575.986	93,5	0,9
T2	5.694.749	95,4	3,3

Fuente: Banco de España.

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



Fuente: Banco de España.

En lo que respecta a la **Tabla y Gráfico 2.10**, es necesario señalar en primer lugar que el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, ha cambiado su definición de extranjero residente a partir del año 2019, para hacerla más precisa, pasando a entenderse como tal sólo aquel que tiene su residencia fiscal en España.

Se presenta aquí 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 segundo trimestre de 2021 se alcanzó un valor de 2.558,97 millones de euros, con un incremento del 149,3% con respecto al mismo trimestre de 2020. El valor medio es de 168.308,8 euros por vivienda libre.

Cabe destacar en el **Gráfico 2.10** la fuerte 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, a consecuencia de la situación originada por la pandemia Covid-19. Al mismo tiempo, se observa cómo la actividad se recupera a partir de entonces, ya durante los últimos trimestres de 2020 y especialmente en 2021. Además, se observa que un 91% de las transacciones se siguen correspondiendo con viviendas de segunda mano y, únicamente el 9%, se corresponden con viviendas nuevas.

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

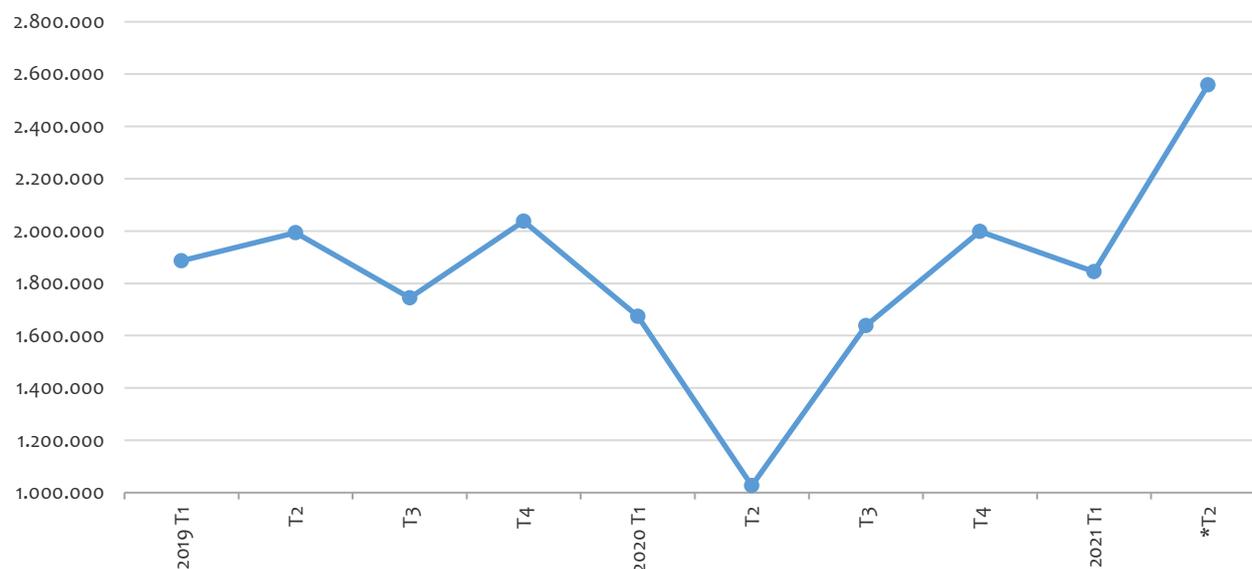
	valor de las transacciones			variación anual de total (%)	valor medio de las transacciones		
	Total	vivienda nueva	vivienda 2ª mano		Total	vivienda nueva	vivienda 2ª mano
2019 T1	1.886.204,3	154.755,8	1.731.448,5	-	140.175,7	237.355,5	135.227,2
T2	1.993.325,0	139.412,2	1.853.912,7	-	143.777,0	237.095,6	139.643,9
T3	1.745.055,0	131.143,1	1.613.911,9	-	152.074,5	255.639,6	147.227,9
T4	2.036.944,7	186.187,9	1.850.756,8	-	144.854,6	250.252,6	138.966,6
2020 T1	1.673.349,5	123.514,8	1.549.834,7	-11,3	148.031,6	235.715,3	143.769,4
T2	1.026.634,8	115.129,5	911.505,4	-48,5	162.957,9	264.665,5	155.414,4
T3	1.637.933,7	207.498,3	1.430.435,4	-6,1	150.007,7	269.128,8	140.957,4
T4	1.998.103,2	207.086,6	1.791.016,6	-1,9	157.442,5	284.459,6	149.713,0
2021 T1	1.845.236,4	188.778,1	1.656.458,3	10,3	155.768,7	283.876,9	148.149,4
*T2	2.558.966,3	224.571,3	2.334.394,9	149,3	168.308,8	294.326,8	161.650,5

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.

(\*): Datos provisionales.

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 segundo trimestre del año la cifra de 25.324 transacciones de vivienda escrituradas, un 159% más que en el mismo trimestre del año previo. Se puede destacar que hace una década (segundo trimestre de 2.011) las transacciones de extranjeros representaban el 6,75%, mientras que en el segundo trimestre de 2021 este porcentaje se ha situado en el 14,3%, lo que da cuenta del incremento de este tipo de transacciones inmobiliarias en el transcurso de los diez últimos años. La mayor parte de los compradores se corresponden con extranjeros residentes en nuestro país, y el tipo de vivienda que adquieren es de segunda mano.

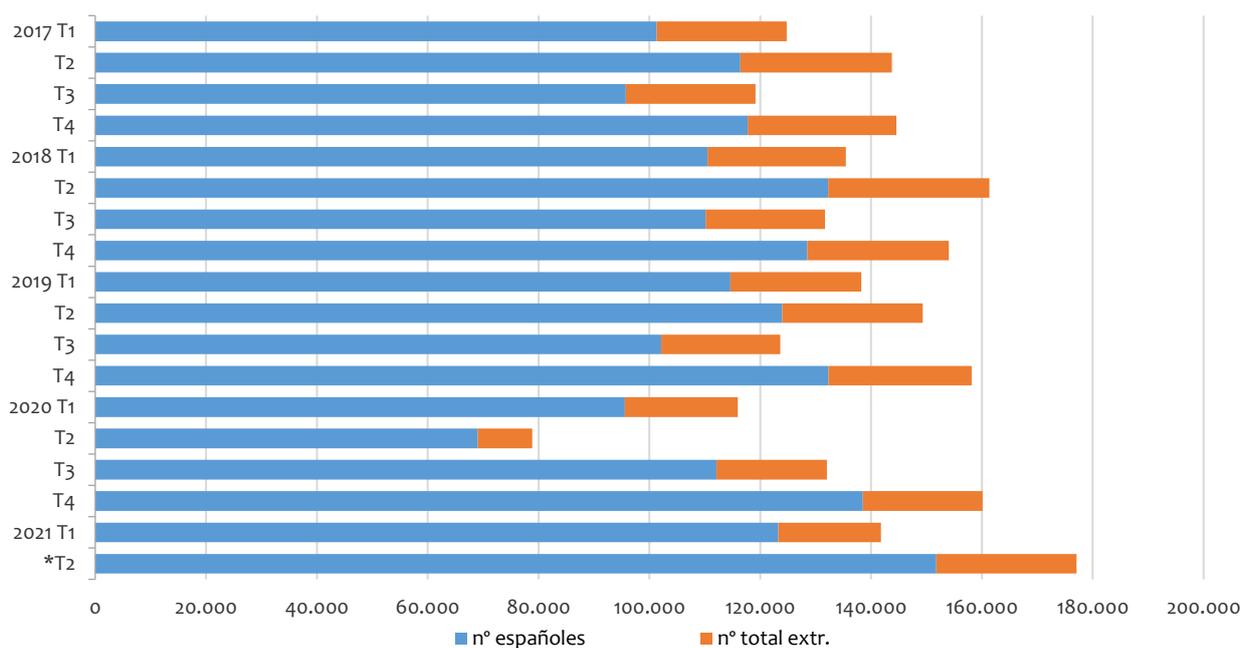
**Tabla 2.11.** Transacciones de vivienda, según residencia del comprador.

	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	141.851	123.246	86,9	12.279	6.242	18.521	13,1	84	0,1
*T2	177.207	151.761	85,6	15.644	9.680	25.324	14,3	122	0,1

(\*): Datos provisionales.

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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

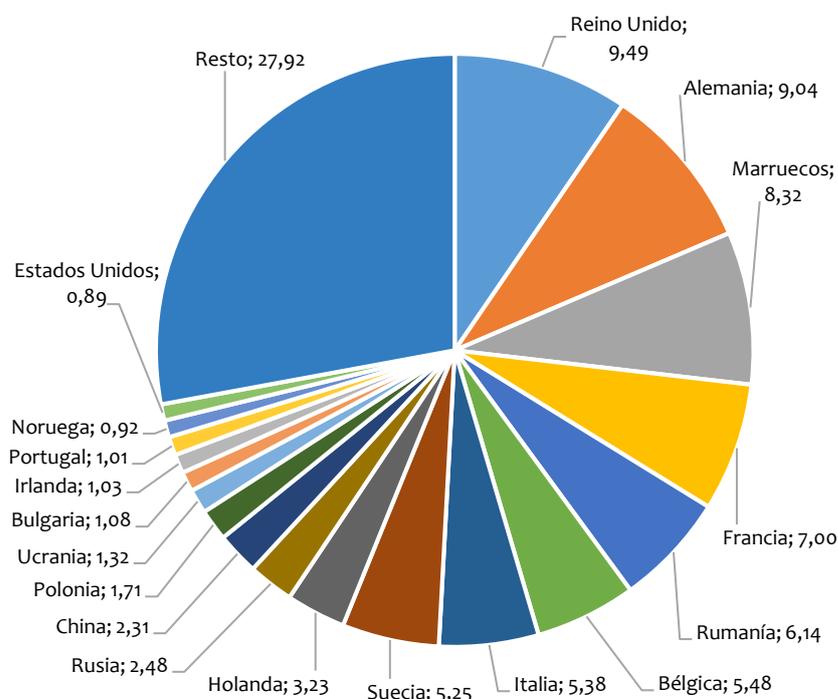


Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

A través de los datos que ofrecen los Registradores de la Propiedad, podemos conocer además la nacionalidad del comprador. En la **Tabla y Gráfico 2.12** se observa que en el segundo trimestre de 2021, el 9,95% del total de los compradores de vivienda son extranjeros cuya nacionalidad corresponde en un 9,49% al Reino Unido; lo sigue Alemania, con el 9,04% de los compradores extranjeros; Marruecos, con el 8,32%; Francia, con el 7%; Rumanía, con el 6,14%; Bélgica, con el 5,48%; e Italia, con el 5,38% 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 T2	Nacionalidad	%	% s/ext.
	Reino Unido	0,94	9,49
	Alemania	0,90	9,04
	Marruecos	0,83	8,32
	Francia	0,70	7,00
	Rumanía	0,61	6,14
	Bélgica	0,55	5,48
	Italia	0,54	5,38
	Suecia	0,52	5,25
	Holanda	0,32	3,23
	Rusia	0,25	2,48
	China	0,23	2,31
	Polonia	0,17	1,71
	Ucrania	0,13	1,32
	Bulgaria	0,11	1,08
	Irlanda	0,10	1,03
	Portugal	0,10	1,01
	Noruega	0,09	0,92
	Estados Unidos	0,09	0,89
	Resto	2,78	27,92
	<b>Extranjeros</b>	<b>9,95</b>	<b>100,00</b>
	<b>Nacionales</b>	<b>89,71</b>	
	<b>TOTAL</b>	<b>100,00</b>	



Fuente: Estadística registral inmobiliaria.

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

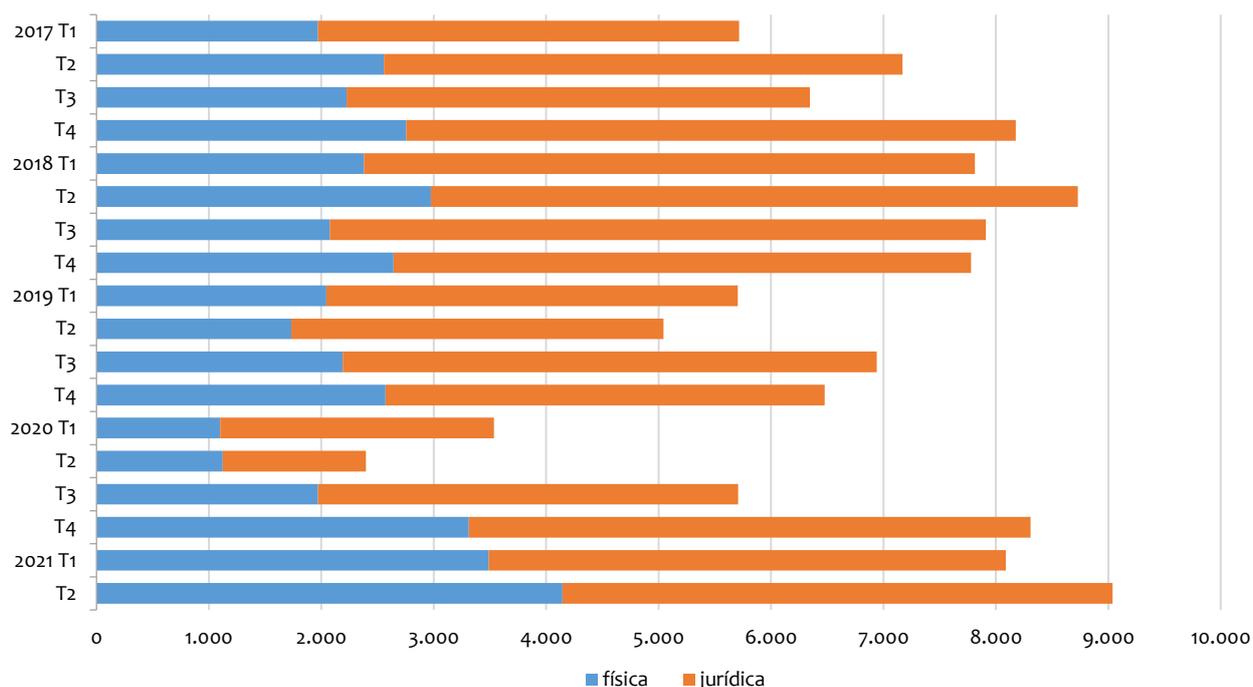
La información sobre precios de suelo urbano objeto de transacción que publica el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, sobre la base de la estadística registral, se ofrece en las **Tablas 3.1 y 3.2**, en las que se presentan la superficie y el valor total del suelo. Los datos muestran que la superficie de suelo objeto de transacción ha alcanzado las 903,8 hectáreas de suelo en el segundo trimestre de 2021, lo que supone un incremento muy importante, del 277,4%, con respecto al mismo trimestre de 2020. En cuanto al valor de las transacciones de suelo, en el segundo trimestre de 2021 alcanzaron los 1.290,19 millones de euros, lo que representa más del cuádruple 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	5.755
T3	7.912	24,7	2.077	5.835
T4	7.780	-4,9	2.642	5.137
2019 T1	5.705	-27,0	2.044	3.660
T2	5.045	-42,2	1.734	3.311
T3	6.941	-12,3	2.190	4.751
T4	6.477	-16,7	2.570	3.907
2020 T1	3.535	-38,0	1.099	2.436
T2	2.395	-52,5	1.123	1.272
T3	5.708	-17,8	1.969	3.739
T4	8.308	28,3	3.314	4.995
2021 T1	8.087	128,8	3.489	4.598
T2	9.038	277,4	4.144	4.894

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.

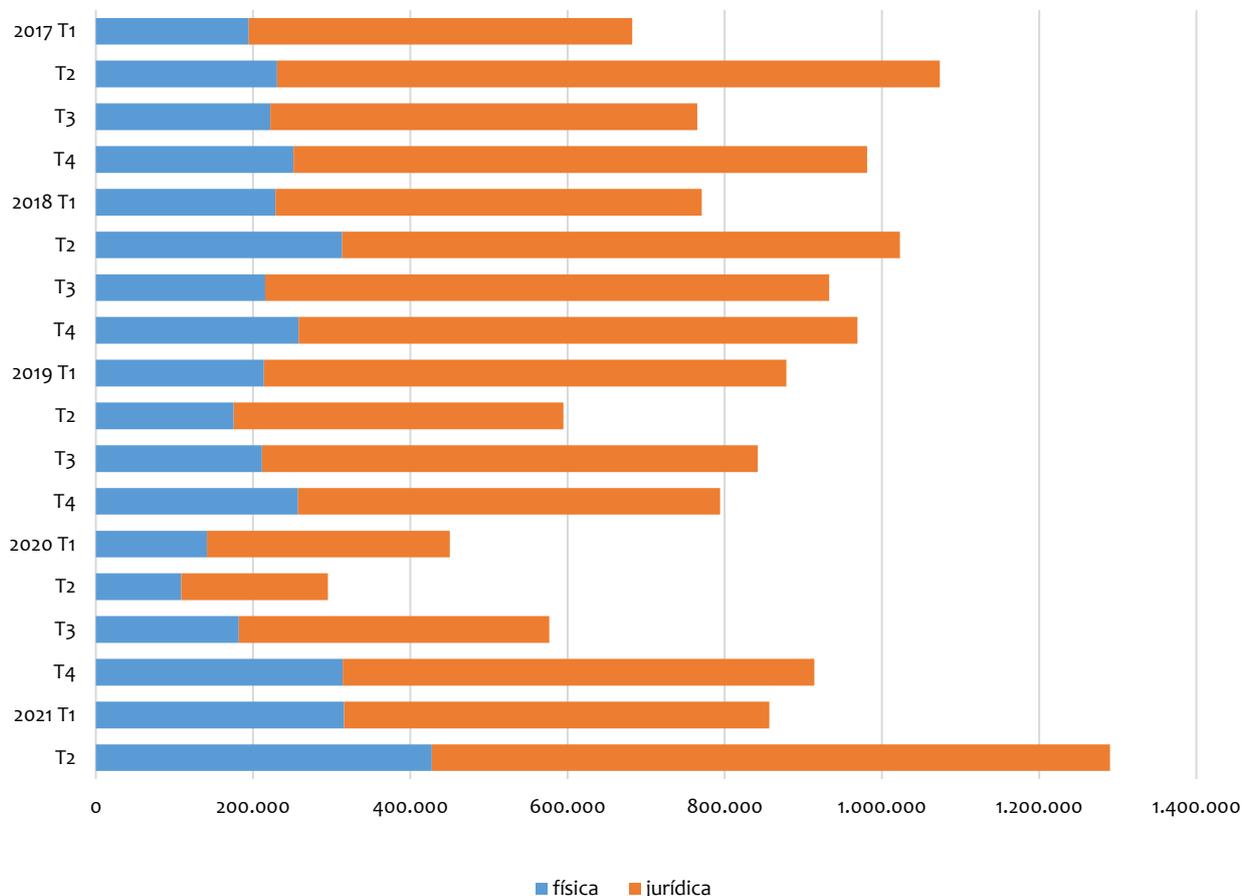


Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

**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	15,2	251.507	729.550
2018 T1	770.653	12,9	228.709	541.944
T2	1.023.048	-4,7	313.347	709.701
T3	932.683	21,9	215.265	717.418
T4	968.976	-1,2	257.796	711.180
2019 T1	878.216	14,0	213.926	664.290
T2	594.632	-41,9	175.273	419.359
T3	841.962	-9,7	211.342	630.620
T4	794.318	-18,0	257.297	537.022
2020 T1	450.246	-48,7	141.304	308.942
T2	295.098	-50,4	108.757	186.342
T3	576.956	-31,5	181.812	395.144
T4	914.162	15,1	314.178	599.984
2021 T1	856.594	90,3	315.632	540.962
T2	1.290.187	337,2	427.246	862.941

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 segundo trimestre de 2021 se alcanzó nuevamente uno de los valores más altos del periodo objeto de estudio, invirtiéndose la tendencia decreciente de precios experimentada a partir del segundo trimestre de 2020, y produciéndose una subida que representa un incremento interanual del 16,3% con respecto al año anterior. Dicho incremento del precio medio supone la recuperación de la situación pre-pandemia, en la que se venía dando 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 segundo trimestre de 2021 este valor se ha visto reducido un 17%, hasta recuperar una cifra semejante a la que precedió al estallido de la pandemia (162,4 €/m<sup>2</sup>) en el segundo trimestre del año en curso.

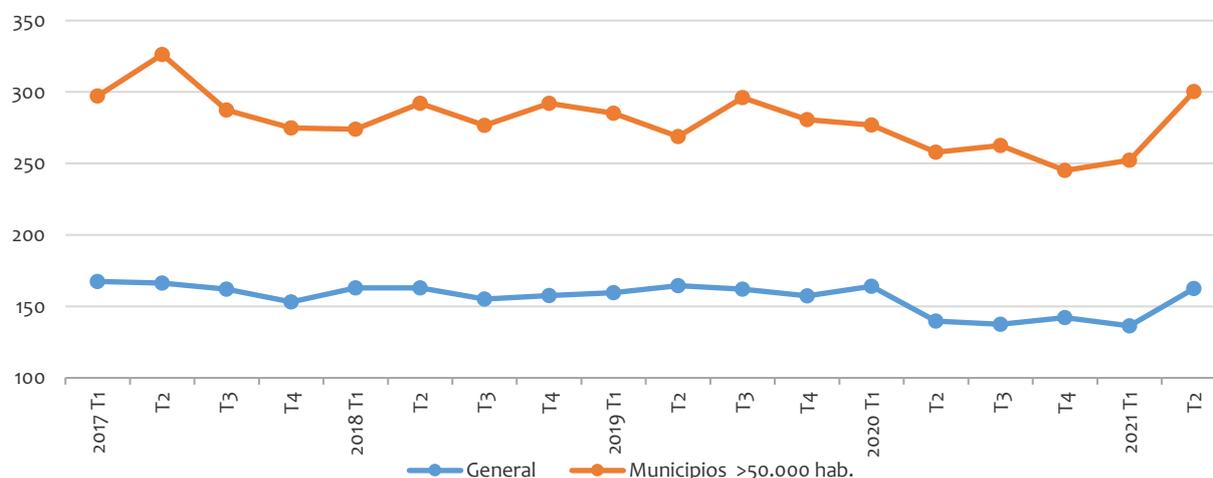
Si se analiza la evolución del precio en los municipios de más de 50.000 habitantes, se observa un comportamiento similar, habiendo alcanzado en el segundo trimestre de 2017 el máximo del periodo analizado, con 326,3 €/m<sup>2</sup>. El valor en el segundo trimestre de 2020 fue, en cambio, de 257,9 €/m<sup>2</sup>, inferior al último dato recogido por el Ministerio, el cual representa un incremento del 16,3% interanual y se sitúa en los 300,3 €/m<sup>2</sup>.

**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	-3,7
T4	157,7	292,0	1,9	3,0	6,3
2019 T1	159,7	285,2	1,8	-2,1	4,1
T2	164,5	268,8	1,6	0,9	-7,9
T3	162,0	296,0	1,8	4,5	7,0
T4	157,4	280,6	1,8	-0,2	-3,9
2020 T1	164,1	276,8	1,7	2,8	-2,9
T2	139,6	257,9	1,8	-15,1	-4,1
T3	137,5	262,6	1,9	-15,2	-11,3
T4	142,1	245,1	1,7	-9,7	-12,6
2021 T1	136,4	252,2	1,8	-16,9	-8,9
T2	162,4	300,3	1,8	16,3	16,4

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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

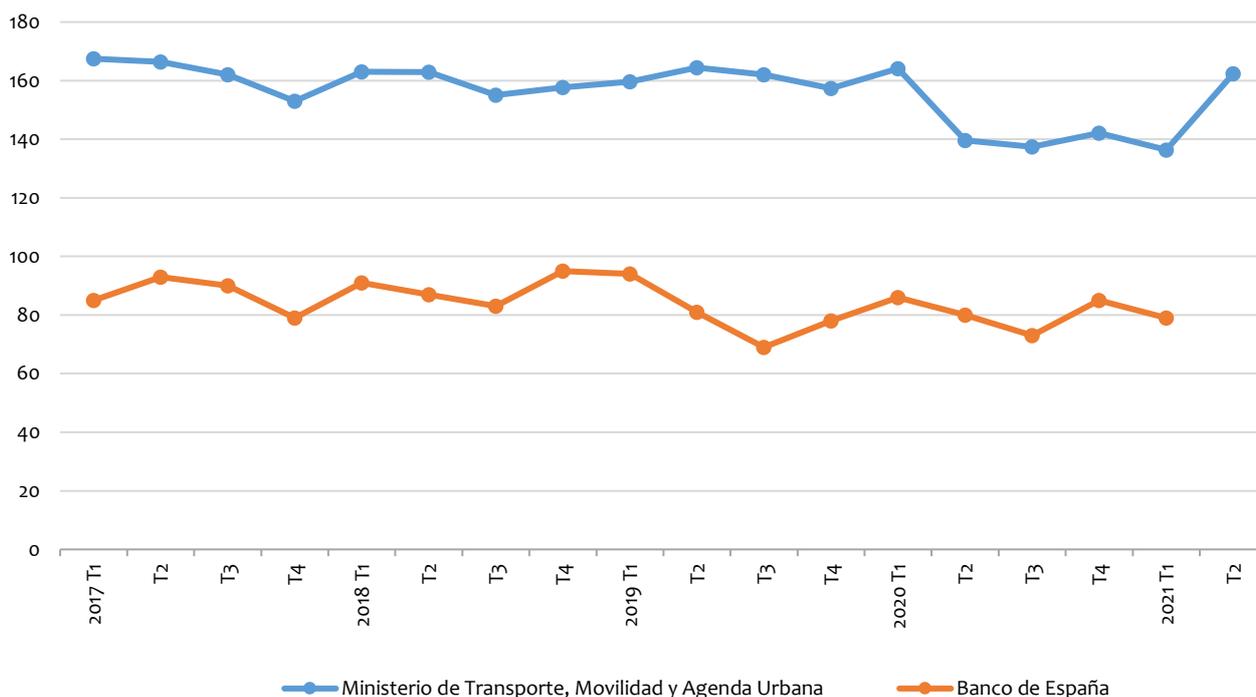
El último dato comparable es el correspondiente al segundo trimestre de 2020, con un precio medio del suelo urbano de 139,6 €/m<sup>2</sup>, según el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, que en el segundo trimestre de 2021 registra un precio un 16% superior (162,4 €/m<sup>2</sup>).

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

	Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana	Banco de España
2017 T1	167,5	85
T2	166,4	93
T3	162,0	90
T4	153,0	79
2018 T1	163,1	91
T2	162,9	87
T3	155,1	83
T4	157,7	95
2019 T1	159,7	94
T2	164,5	81
T3	162,0	69
T4	157,4	78
2020 T1	164,1	86
T2	139,6	80
T3	137,5	73
T4	142,1	85
2021 T1	136,4	79
T2	162,4	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 proporcionados por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA), que no ha publicado datos con posterioridad a febrero de 2020. El cuarto trimestre del 2019 es pues el último dato reflejado en la **Tabla 4.1**, habiéndose concedido entonces licencias para un total de 22.210 viviendas de nueva planta y para 1.906 viviendas en obras de rehabilitación, estableciéndose la relación entre ambas en el 8,6%.

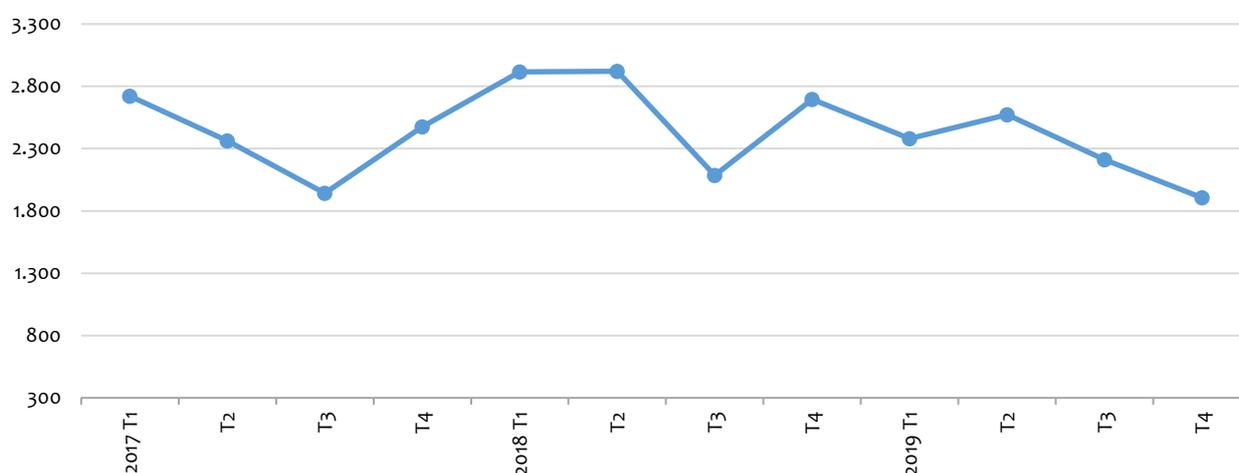
Desde entonces, el MITMA no dispone de datos más recientes en relación con las licencias de edificación, no obstante, otros datos en materia de vivienda, como son los de visados de obra, dan ya indicios de un considerable repunte de la actividad, tanto de obra nueva y como de rehabilitación, ya en los últimos trimestres de 2020, así 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
2017 T1	13.646	2.722	19,9
T2	16.179	2.362	14,6
T3	15.868	1.942	12,2
T4	17.370	2.475	14,2
2018 T1	21.680	2.916	13,5
T2	20.756	2.921	14,1
T3	18.142	2.085	11,5
T4	21.348	2.695	12,6
2019 T1	19.808	2.381	12,0
T2	20.751	2.574	12,4
T3	18.147	2.211	12,2
T4	22.210	1.906	8,6

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Según se indica en la **Tabla 4.2**, en el segundo trimestre de 2021 los visados de dirección de obra, en número de viviendas, para ampliación y fundamentalmente reforma, representaron el 23,8% del total de los visados, alcanzando las 35.397 viviendas, lo que representa un incremento del 45,8% en variación interanual.

El número total de visados por trimestres, en los dos últimos años, ha disminuido de los 36.960 del segundo trimestre de 2019, a los 24.285 visados de 2020, incrementándose nuevamente hasta los 35.397 en el segundo trimestre de 2021. Así pues, es de destacar la tendencia a la recuperación de la

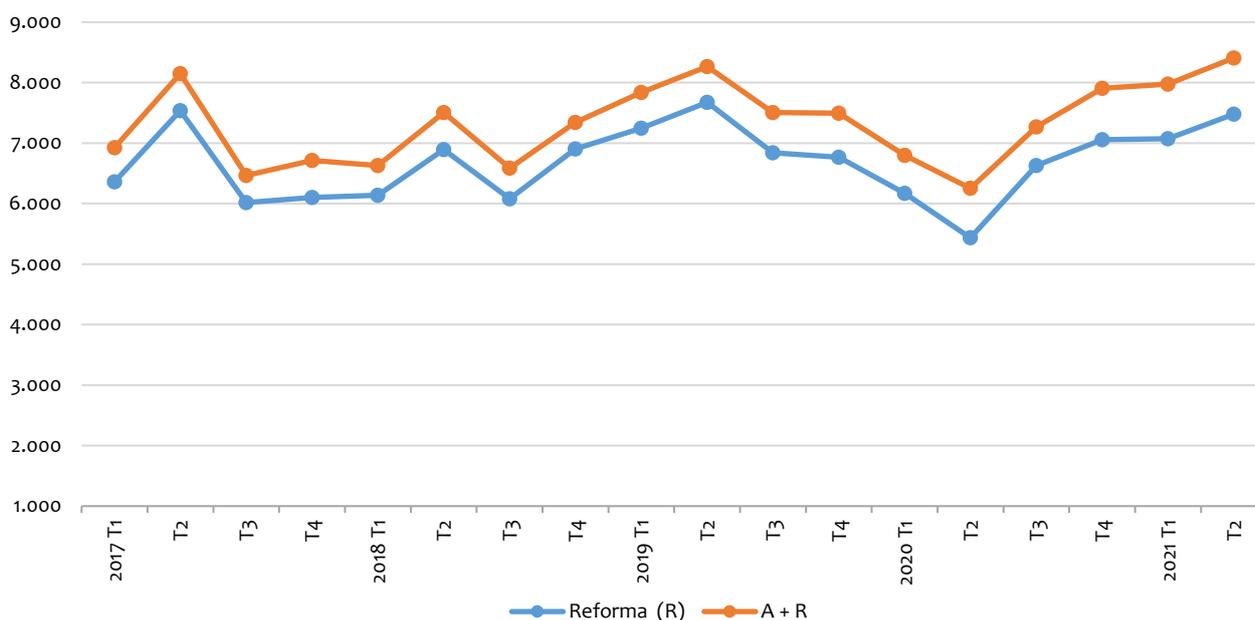
actividad en el último trimestre que se muestra en el **Gráfico 4.2.**, volviendo a cifras parecidas a las del año 2019, antes del comienzo de la pandemia.

**Tabla 4.2.** Visados de dirección de obra según información de los COAT (número de viviendas).

	Total	Ampliación (A)	Reforma (R)	A + R	% de A + R	Variación anual Total (%)	Variación anual A+R (%)
2017 T1	26.889	566	6.360	6.926	25,8	16,2	9,7
T2	29.085	612	7.540	8.152	28,0	19,6	3,6
T3	26.262	450	6.019	6.469	24,6	22,8	-5,1
T4	26.811	609	6.105	6.714	25,0	15,1	-5,4
2018 T1	30.089	490	6.139	6.629	22,0	11,9	-4,3
T2	33.965	612	6.894	7.506	22,1	16,8	-7,9
T3	31.969	509	6.080	6.589	20,6	21,7	1,9
T4	32.776	438	6.904	7.342	22,4	22,2	9,4
2019 T1	35.725	592	7.247	7.839	21,9	18,7	18,3
T2	36.960	594	7.675	8.269	22,4	8,8	10,2
T3	32.887	663	6.844	7.507	22,8	2,9	13,9
T4	31.804	728	6.767	7.495	23,6	-3,0	2,1
2020 T1	30.731	626	6.171	6.797	22,1	-14,0	-13,3
T2	24.285	819	5.435	6.254	25,8	-34,3	-24,4
T3	27.751	637	6.631	7.268	26,2	-15,6	-3,2
T4	30.997	853	7.057	7.910	25,5	-2,5	5,5
2021 T1	31.758	902	7.073	7.975	25,1	3,3	17,3
T2	35.397	928	7.481	8.409	23,8	45,8	34,5

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.

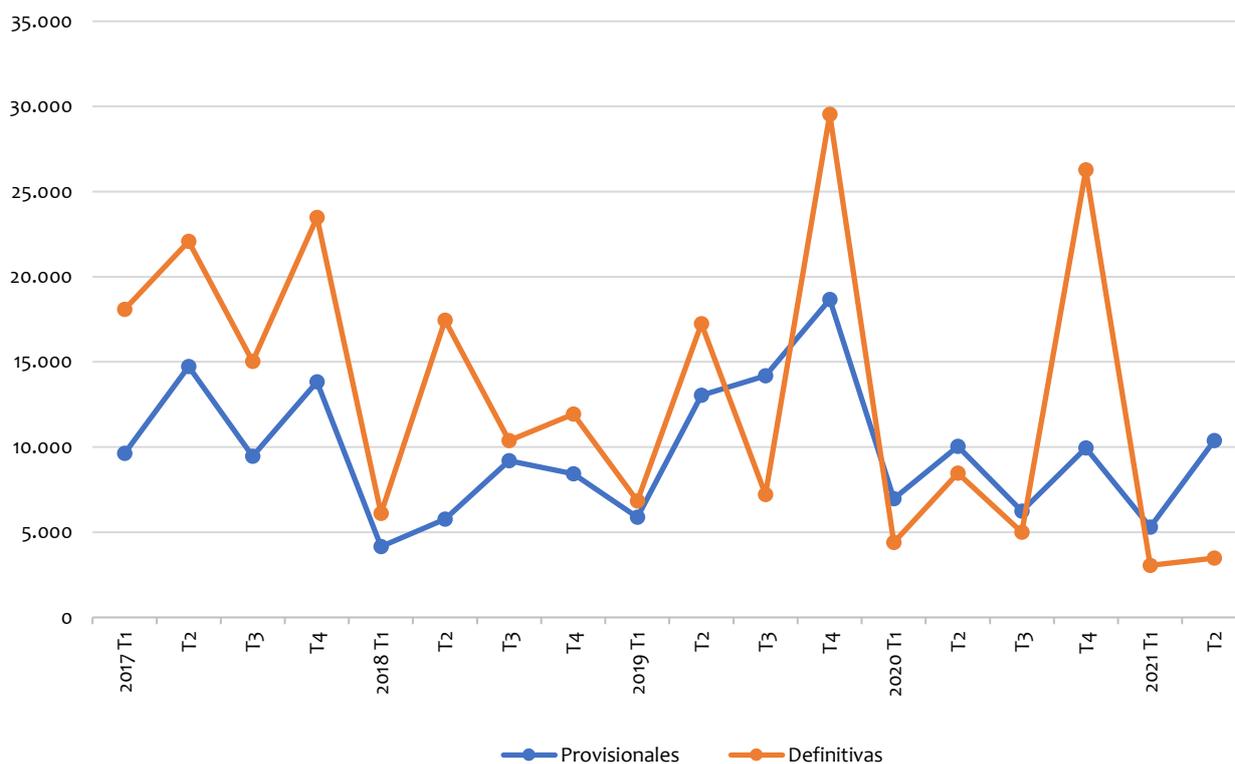
Por otra parte, a partir de la información sobre ayudas a la rehabilitación del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, que se presenta en la **Tabla 4.3**, si bien se trata todavía de datos provisionales, se puede observar que en el segundo trimestre de 2021 se otorgaron 10.376 calificaciones provisionales para rehabilitación protegida, un 3,36% más que en el mismo trimestre de 2020. Las calificaciones definitivas han sido inferiores, 3.483, en el segundo 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
2017 T1	9.636	18.077
T2	14.730	22.079
T3	9.468	15.029
T4	13.826	23.490
2018 T1	4.158	6.098
T2	5.761	17.453
T3	9.189	10.370
T4	8.437	11.935
2019 T1	5.878	6.833
T2	13.032	17.246
T3	14.177	7.218
T4	18.667	29.532
2020 T1	6.974	4.398
T2	10.038	8.466
T3	6.231	4.996
T4	9.949	26.272
2021 T1	5.300	3.055
T2	10.376	3.483

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.

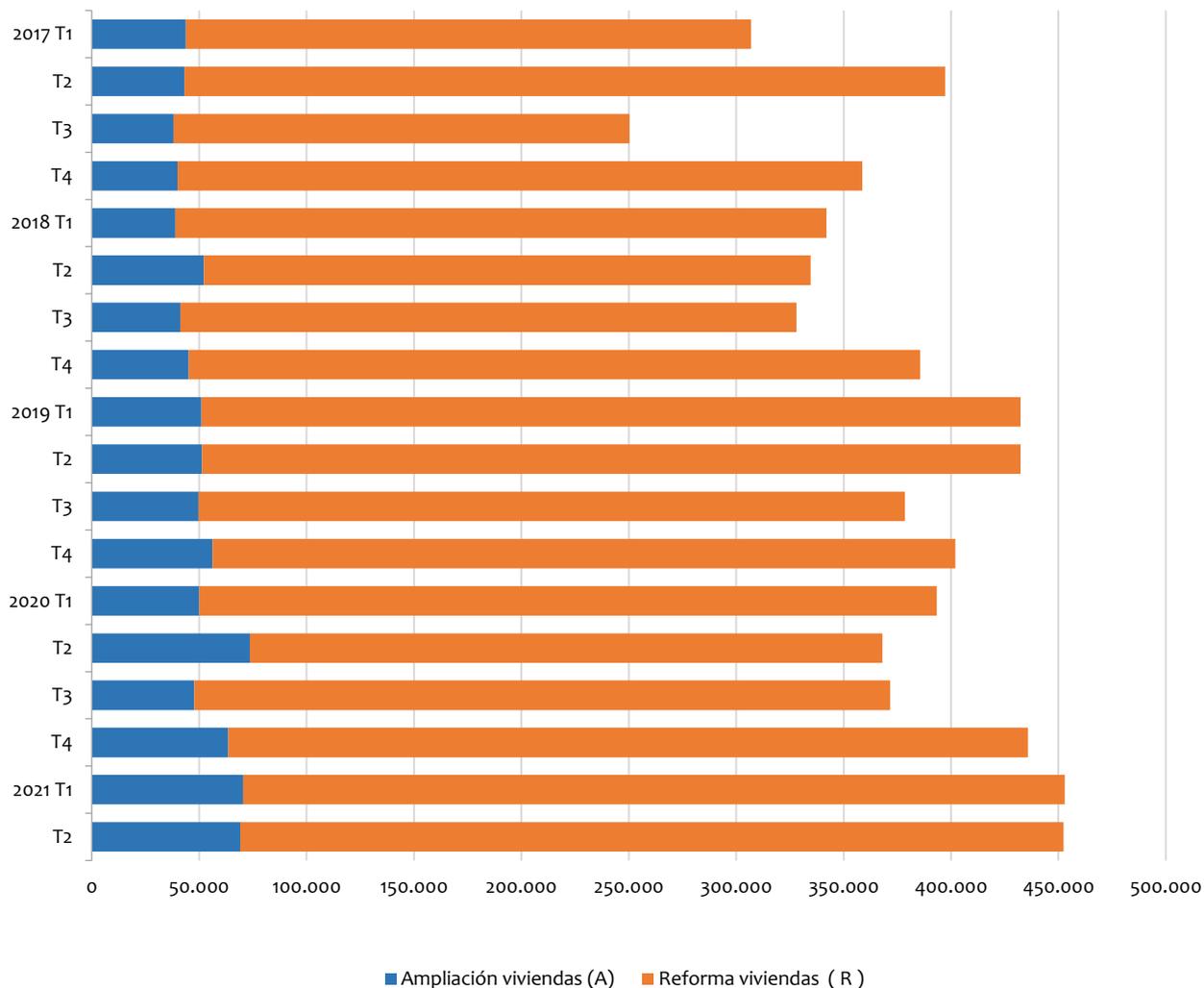
Finalmente, en la **Tabla 4.4** se ofrece el presupuesto de ejecución de las obras residenciales contenido en los visados de dirección de obra de los COAT.

Los datos del segundo trimestre de 2021 alcanzan un presupuesto de 3.210,6 millones de euros, de los que un 14,1% corresponde a obras de ampliación y reforma. Asimismo, se registró un incremento anual de este tipo de obras del 22,9%. El presupuesto correspondiente a obra nueva representó un aumento interanual en el segundo trimestre, del 8,5%, 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 (%)
2017 T1	2.238.841	1.932.017	43.882	262.942	306.825	13,7	23,0	5,6
T2	2.414.475	2.017.228	43.135	354.111	397.246	16,5	35,7	12,7
T3	2.086.373	1.836.047	38.010	212.315	250.325	12,0	31,4	-23,3
T4	2.376.603	2.017.871	39.950	318.782	358.732	15,1	30,7	11,7
2018 T1	2.589.118	2.247.084	38.994	303.040	342.034	13,2	16,3	11,5
T2	2.877.666	2.542.980	52.202	282.484	334.686	11,6	26,1	-15,7
T3	2.682.775	2.354.684	41.241	286.851	328.091	12,2	28,2	31,1
T4	2.897.445	2.511.778	45.110	340.557	385.667	13,3	24,5	7,5
2019 T1	3.035.777	2.603.412	50.974	381.391	432.365	14,2	15,9	26,4
T2	3.243.257	2.810.877	51.290	381.089	432.380	13,3	10,5	29,2
T3	2.862.014	2.483.523	49.676	328.815	378.491	13,2	5,5	15,4
T4	2.805.283	2.403.285	56.260	345.738	401.999	14,3	-4,3	4,2
2020 T1	2.787.863	2.394.431	49.948	343.485	393.432	14,1	23,9	-9,0
T2	2.169.490	1.801.459	73.654	294.377	368.031	17,0	-10,7	-14,9
T3	2.431.783	2.060.183	47.728	323.872	371.600	15,3	12,2	-1,8
T4	2.734.009	2.298.242	63.586	372.181	435.767	15,9	13,9	8,4
2021 T1	2.825.178	2.372.217	70.479	382.483	452.962	16,0	5,6	15,1
T2	3.210.565	2.758.230	69.125	383.211	452.336	14,1	8,5	22,9

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

## 5. ALQUILER DE VIVIENDA

La **Tabla y Gráfico 5.1**, recogen el Índice General de Precios (IGP) de venta de vivienda libre y el Índice de Precios 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 el segundo trimestre de 2021, según se observa en el **Gráfico 5.1**, en el 135,5% del valor inicial, habiendo sido su aumento interanual del 3,3%.

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.

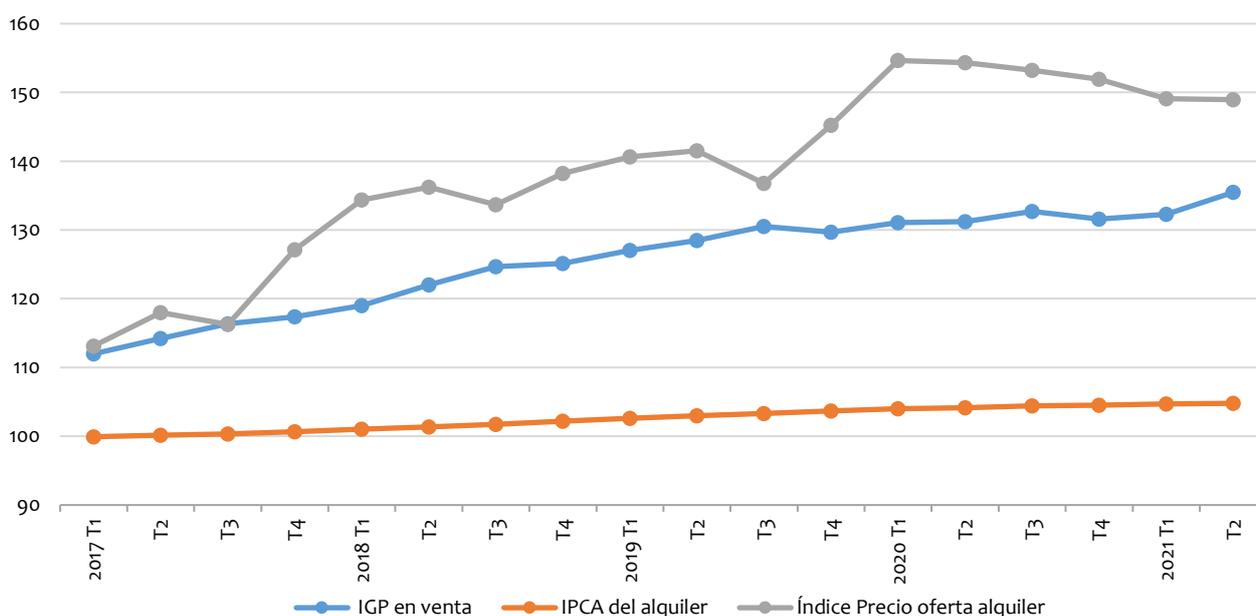
Para homogeneizar los índices, se ha tomado como base 100 el primer trimestre de 2015.

**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
2017 T1	112,0	99,9	113,1
T2	114,2	100,1	118,0
T3	116,3	100,3	116,3
T4	117,4	100,7	127,1
2018 T1	119,0	101,0	134,4
T2	122,0	101,4	136,2
T3	124,7	101,7	133,7
T4	125,1	102,2	138,2
2019 T1	127,0	102,6	140,7
T2	128,5	103,0	141,5
T3	130,5	103,3	136,8
T4	129,7	103,7	145,2
2020 T1	131,1	104,0	154,6
T2	131,2	104,1	154,4
T3	132,7	104,4	153,2
T4	131,6	104,5	151,9
2021 T1	132,3	104,7	149,1
T2	135,5	104,8	148,9

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.

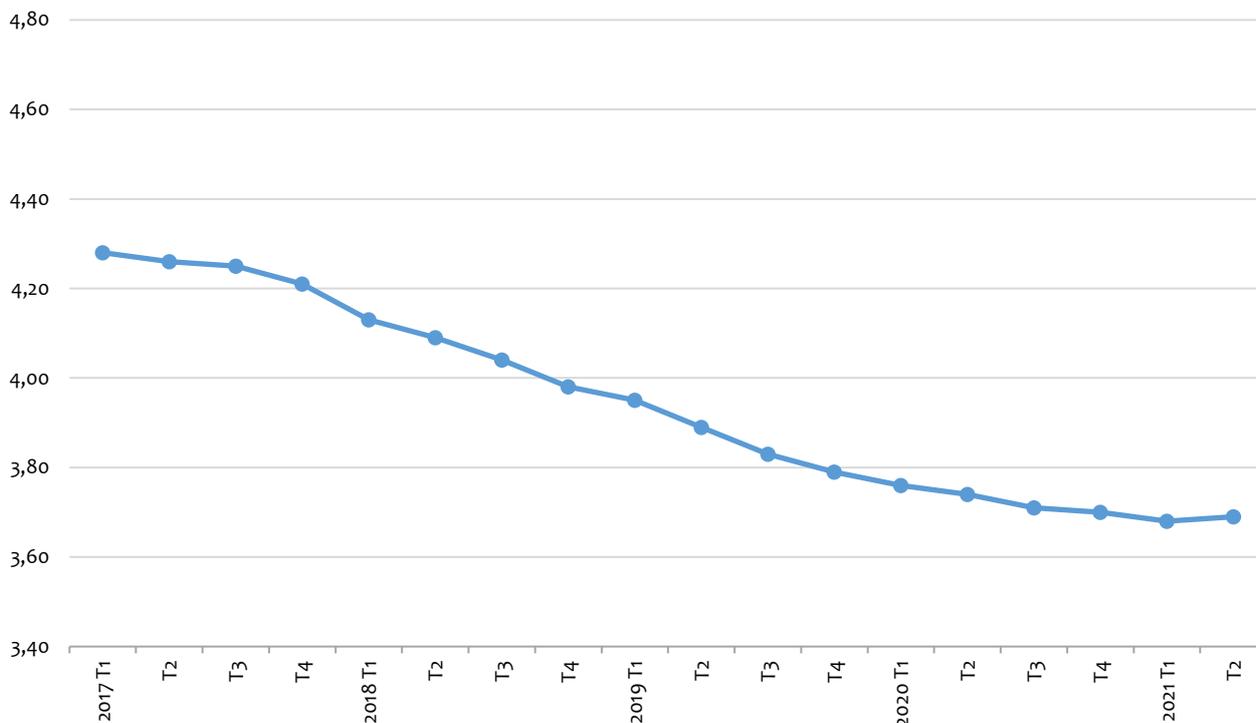
A partir de esa fecha la rentabilidad, como se puede observar en el gráfico correspondiente, inicia un ligero, pero continuado descenso, de manera que, en el segundo trimestre de 2021, dicha rentabilidad se sitúa en el 3,69%.

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

	Rentabilidad
2017 T1	4,29
T2	4,26
T3	4,25
T4	4,21
2018 T1	4,13
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
T2	3,69

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 491.343 millones de euros en el segundo trimestre de 2021. Esta cifra multiplica por más de seis 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 mediados de 2011, con 628.000 millones de euros, reduciéndose en un 21,8% 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.

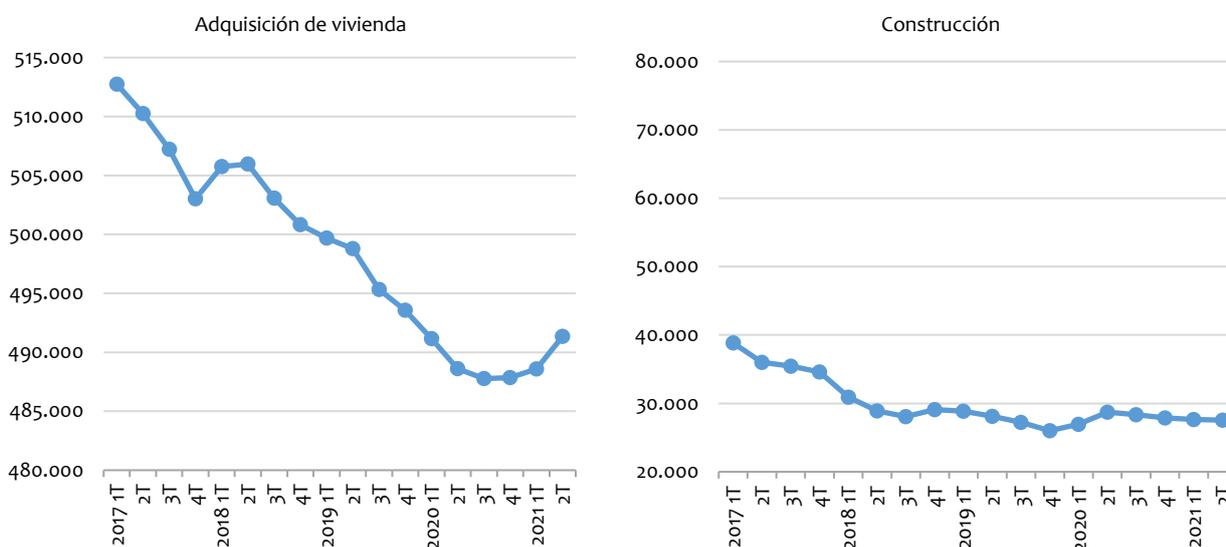
El crédito para rehabilitación de vivienda en el segundo trimestre del año ha sido de 15.955 millones de euros, suponiendo también en su caso una caída interanual, pero con una gráfica menos pronunciada que la que se produce en los casos de la adquisición o la actividad inmobiliaria, ya que dicho crédito se ha reducido sólo un 5,3% respecto a la cifra de 2020.

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

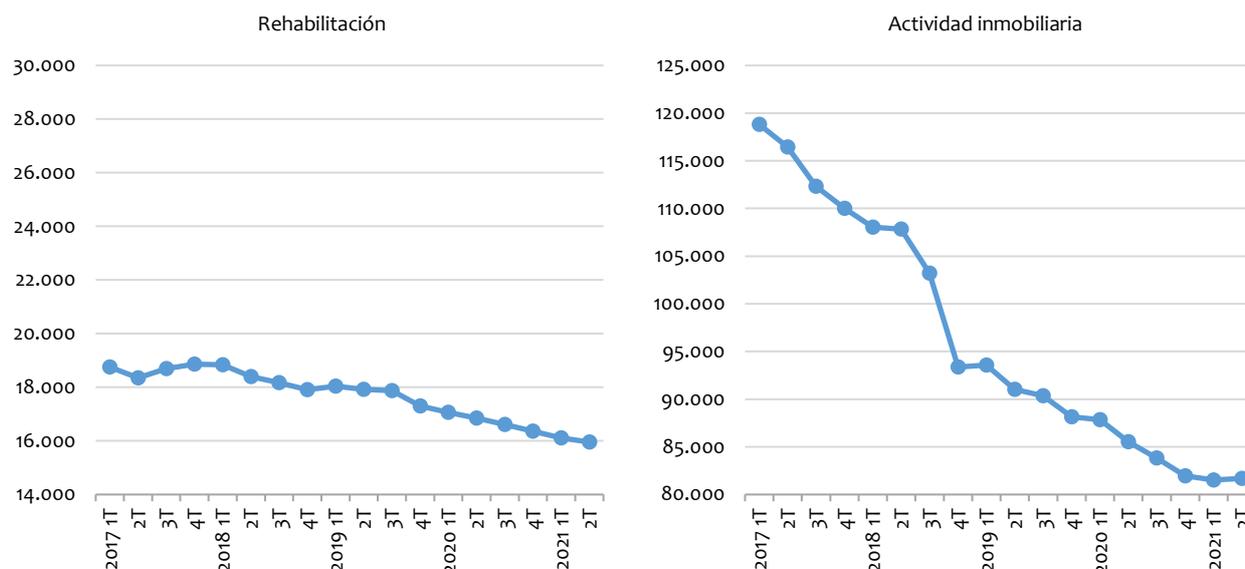
	crédito inmobiliario vivo, millones €				Variación anual (%)			
	Adquisición vivienda	Rehabilitación vivienda	Construcción	Actividad inmobiliaria	Adq. vivienda	Rehab	Construc.	Act. Inmob.
2017 1T	512.743	18.750	38.834	118.823	-2,6	-8,2	-9,0	-7,8
2T	510.258	18.347	36.020	116.449	-2,5	-9,8	-13,4	-6,7
3T	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
2T	491.343	15.955	27.577	81.700	0,6	-5,3	-3,9	-4,5

Fuente: Banco de España.

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



Fuente: Banco de España y elaboración propia.

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

Fuente: Banco de España y elaboración propia.

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

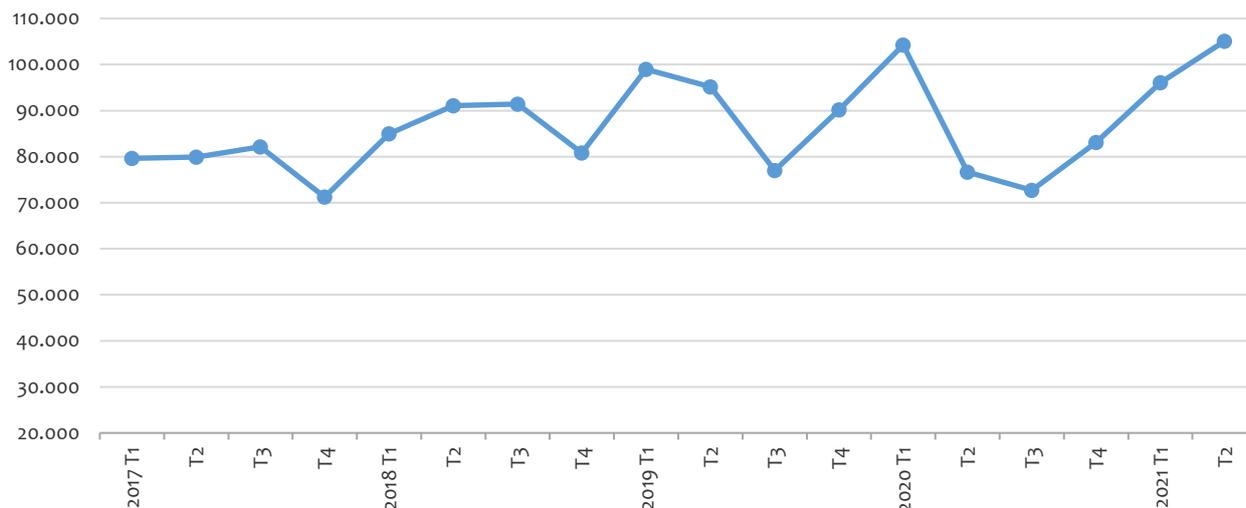
En el segundo trimestre de 2021 se han registrado un total de 105.095 hipotecas sobre vivienda, con una variación interanual del 37%, y con un valor medio de 137.860 euros por vivienda.

Este aumento interanual en el número de hipotecas se debe, fundamentalmente, a la ralentización de la actividad hipotecaria en el pasado ejercicio 2020, con un total de 336.743 hipotecas constituidas sobre vivienda, lo que supone una caída del 6,8% con respecto al año anterior (361.291). No obstante, se ha producido un importante repunte de la actividad desde el último trimestre de 2020, manteniéndose la tendencia al alza también durante el primer trimestre de 2021, llegando a cifras previas a las de la pandemia. El importe total del valor prestado en el segundo trimestre de 2021 ha sido de 14.488 millones de euros.

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

	Nº total de hipotecas	importe (miles €)
2017 T1	79.633	9.115.051
T2	79.880	9.195.474
T3	82.107	9.768.233
T4	71.223	8.586.109
2018 T1	85.000	10.289.120
T2	91.087	11.123.850
T3	91.440	11.460.131
T4	80.799	10.411.781
2019 T1	99.010	12.217.401
T2	95.141	11.807.505
T3	76.987	9.857.834
T4	90.153	11.500.710
2020 T1	104.219	14.505.280
T2	76.675	9.852.849
T3	72.717	9.742.334
T4	83.132	11.285.915
2021 T1	96.051	12.787.934
T2	105.095	14.488.475

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.

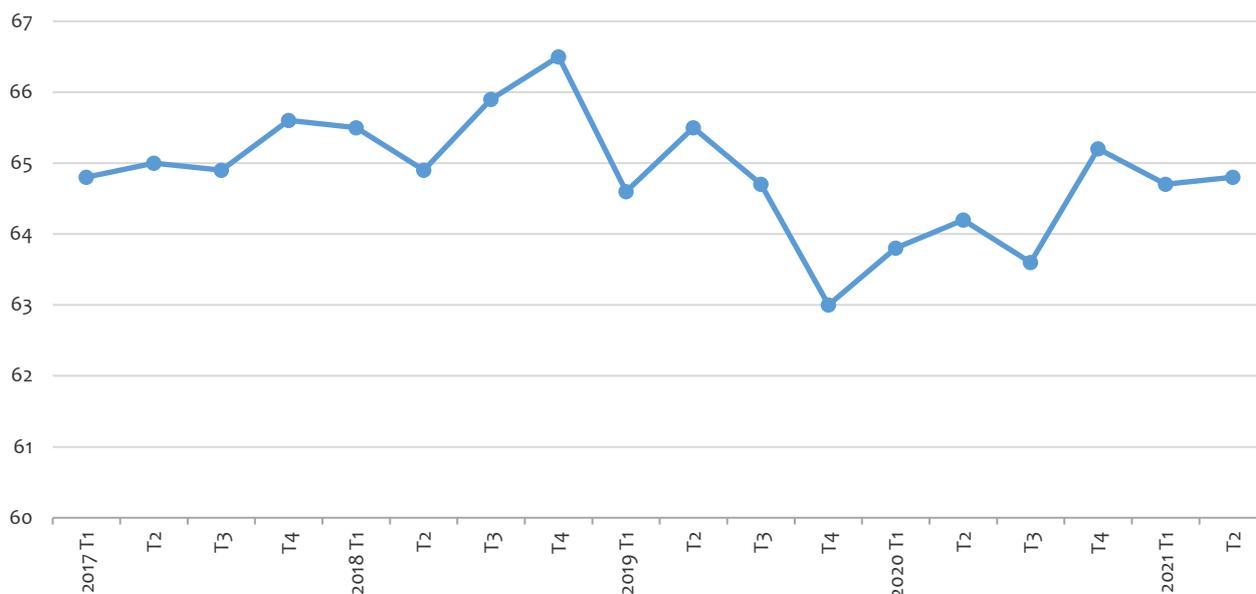
A lo largo del año 2017 se vuelve de manera mayoritaria al crédito hipotecario y sólo una tercera parte de las viviendas se adquiere sin él.

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 cuatro últimos años se ha mantenido en el entorno del 64-65%, sin grandes oscilaciones, coincidiendo el dato del 64,8 en el primer trimestre de 2017 y en el segundo trimestre de 2021.

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

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

Fuente: Banco de España.

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

Fuente: Banco de España.

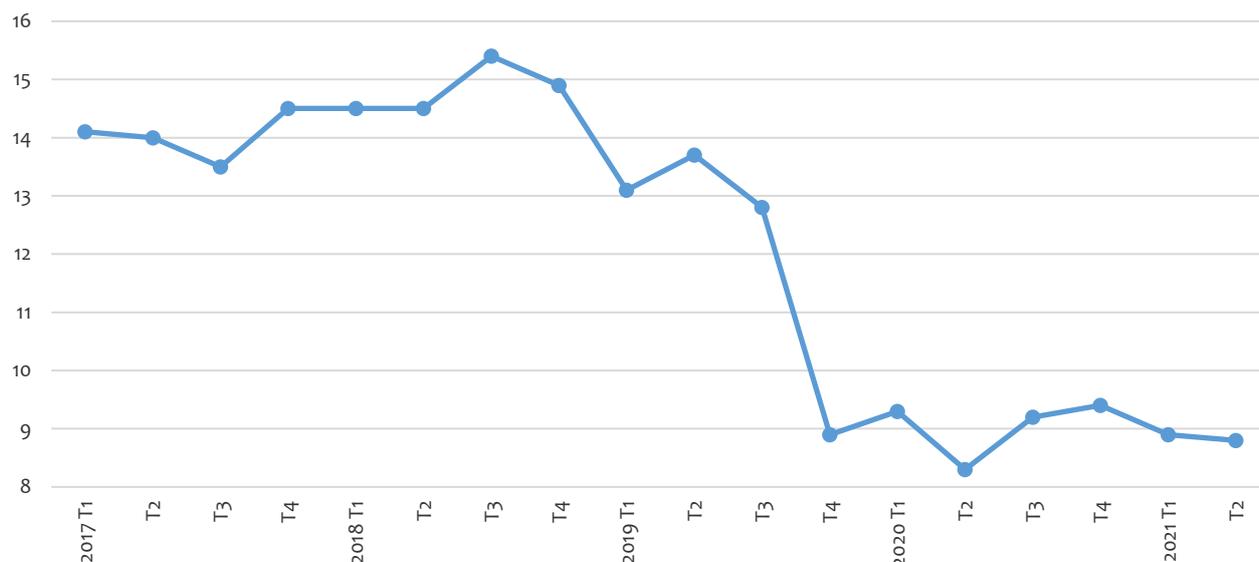
En la **Tabla y Gráfico 6.4** se puede comprobar que, a partir del tercer trimestre de 2013, cuando la proporción de créditos hipotecarios que superaron el 80% en la relación préstamo/valor fue del 12%, el porcentaje ha vuelto a aumentar hasta alcanzar el 15,4% en el tercer trimestre de 2018 -valor máximo de la serie analizada-, iniciándose a continuación un paulatino descenso hasta la actualidad.

Así, en el segundo trimestre de 2021 el porcentaje se sitúa en el 8,8%, cifra muy similar al 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%
2017 T1	14,1
T2	14,0
T3	13,5
T4	14,5
2018 T1	14,5
T2	14,5
T3	15,4
T4	14,9
2019 T1	13,1
T2	13,7
T3	12,8
T4	8,9
2020 T1	9,3
T2	8,3
T3	9,2
T4	9,4
2021 T1	8,9
T2	8,8

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 repentes en los trimestres segundo y cuarto de cada año.

El último dato disponible al cierre de este boletín, del segundo trimestre de 2021, representa una cifra de 204.308 millones de euros. En relación con el mismo trimestre del año anterior, se produce un ligero aumento aunque, al mismo tiempo, cabe señalar que este último dato es uno de los más elevados del conjunto del periodo analizado.

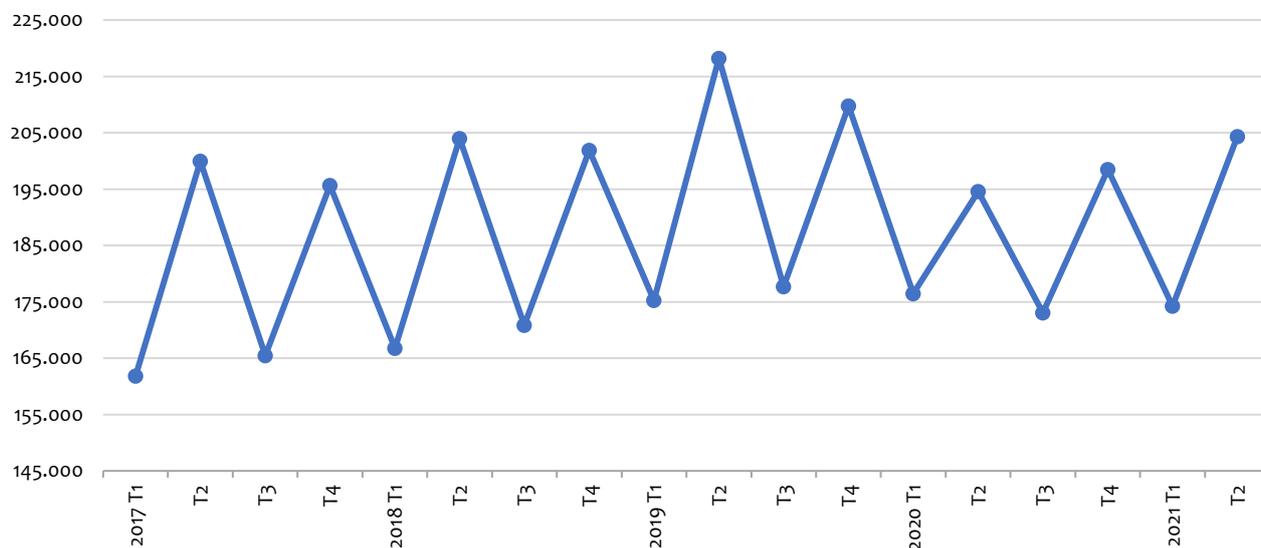
**Tabla 6.5.** Situación económica de los hogares.

	Renta bruta disponible de los hogares (Millones €)	Variación anual (%)	Endeudamiento de los hogares (% PIB)
2017 T1	161.833	2,4	67,8
T2	199.980	3,5	67,9
T3	165.469	2,4	66,3
T4	195.653	4,1	65,8
2018 T1	166.774	3,1	65,0
T2	204.006	2,0	65,3
T3	170.862	3,3	64,1
T4	201.913	3,2	63,5
2019 T1	175.241	5,1	62,8
T2	218.229	7,0	63,3
T3	177.684	4,0	61,9
T4	209.744	3,9	61,8
2020 T1	176.424	0,7	61,5
T2	194.606	-10,8	65,4
T3	173.040	-2,6	65,8
T4	198.468	-5,4	67,6
2021 T1	174.269	-1,2	67,7
T2	204.308	5,0	-

Fuente: Banco de España.

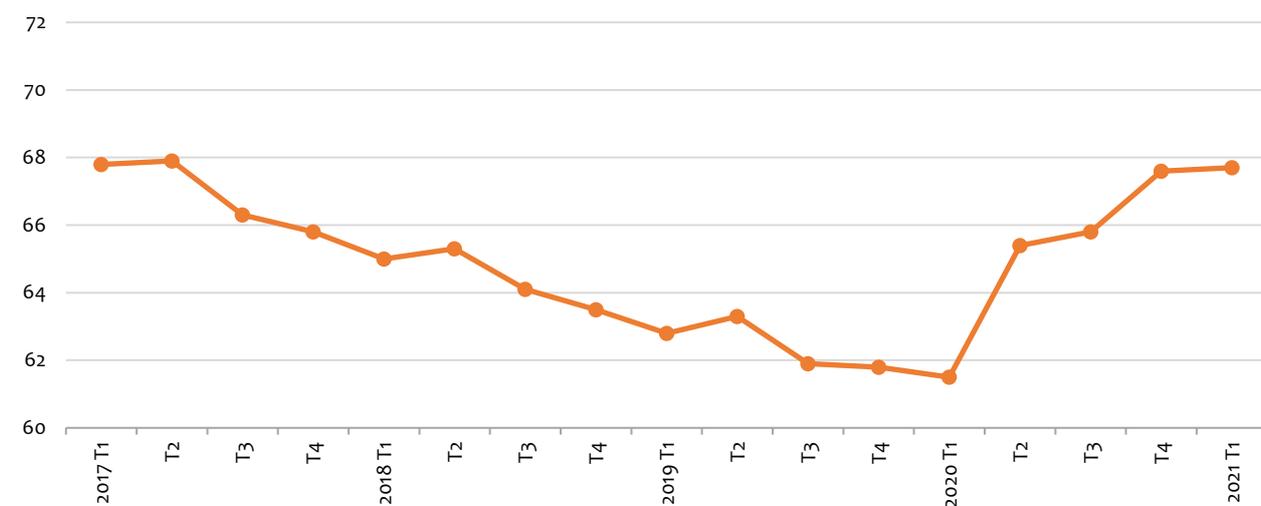
El endeudamiento de los hogares en relación con el PIB mantiene un descenso continuado en los últimos años, desde el 84,9% que representó en el primer trimestre de 2013, hasta el 67,7% del PIB registrado en el primer trimestre de 2021, que es el último dato disponible y una cifra algo más elevada que 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 2017 en el entorno del 29%. En los dos últimos años se ha ido incrementando ligeramente, hasta el 31% del tercer trimestre de 2019. El dato actual, del segundo trimestre de 2021, es del 30,2%.

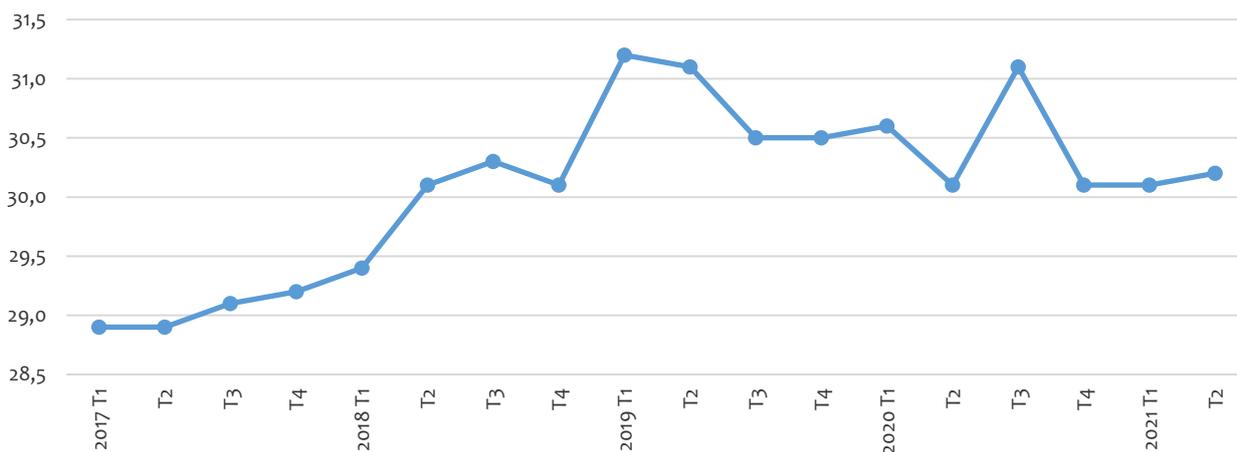
Por otra parte, como puede verse en el indicador que relaciona renta del hogar y precio de la vivienda, el número de años necesarios para la compra de una vivienda en relación con la renta disponible se ha venido incrementando recientemente, desde los cerca de 6 años que implicaba la compra en 2015, hasta una cifra en torno a los 7 años y medio en 2021.

El último dato publicado, del segundo trimestre de 2021, alcanza los 7,60 años de renta disponible por hogar, la cifra más elevada del periodo recogido en la **Tabla 6.6**.

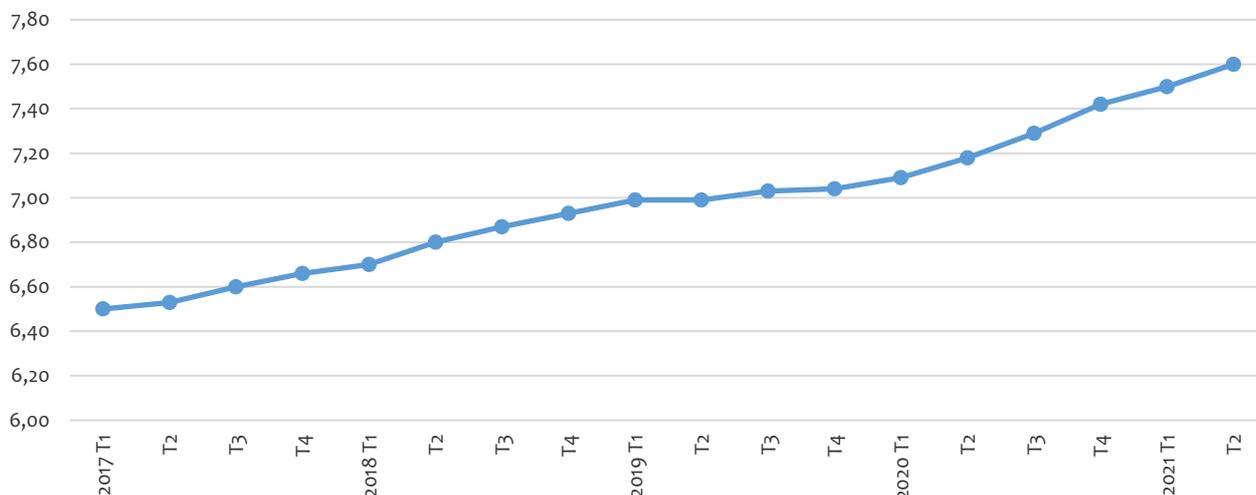
**Tabla 6.6.** Accesibilidad económica de la vivienda.

	Relación precio vivienda / renta hogar años	Esfuerzo anual sin deducciones %
2017 T1	6,50	28,90
T2	6,53	28,90
T3	6,60	29,10
T4	6,66	29,20
2018 T1	6,70	29,40
T2	6,80	30,10
T3	6,87	30,30
T4	6,93	30,10
2019 T1	6,99	31,20
T2	6,99	31,10
T3	7,03	30,50
T4	7,04	30,50
2020 T1	7,09	30,60
T2	7,18	30,10
T3	7,29	31,10
T4	7,42	30,10
2021 T1	7,50	30,10
T2	7,60	30,20

Fuente: Banco de España.

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

Fuente: Banco de España.

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

Fuente: Banco de España.

## 7. CREDITOS DUDOSOS Y LANZAMIENTOS

La información sobre créditos dudosos, 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, recogiéndose únicamente, por tanto, los datos publicados para el total de adquisición de vivienda que, con el último dato publicado, asciende al 3,03% en el segundo trimestre de 2021.

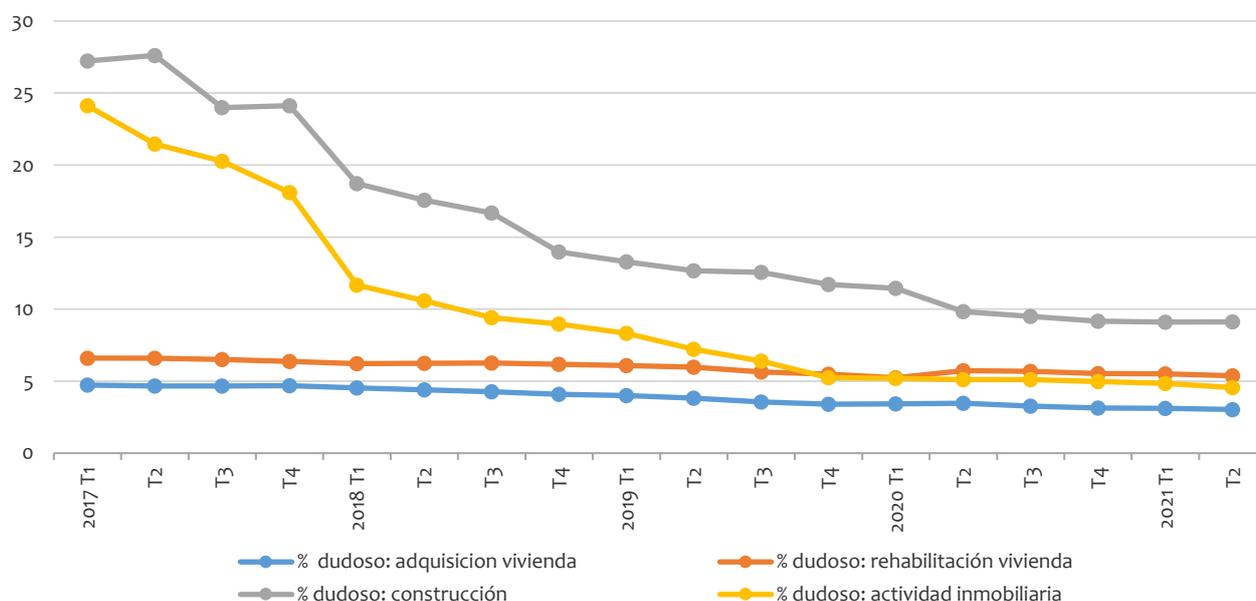
En rehabilitación, la morosidad representa el 5,38%, y en el caso de constructores y promotores inmobiliarios, que a principios de 2008 tenían un porcentaje de créditos dudosos de apenas el 1%, este porcentaje se ha ido incrementando hasta alcanzar valores cercanos al 30% hace cuatro años, que posteriormente ha disminuido progresivamente hasta el segundo trimestre de 2021, cuando los porcentajes son en cambio más moderados: del 9,12%, en el caso de la construcción, y del 4,55%, en lo que respecta a la promoción inmobiliaria.

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

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

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 segundo trimestre de 2021, es de un total de 7.646 ejecuciones hipotecarias, un 48% menos que en 2011, pero un 125,7% más que en el mismo trimestre de 2020, coincidiendo éste con el confinamiento domiciliario originado por la pandemia.

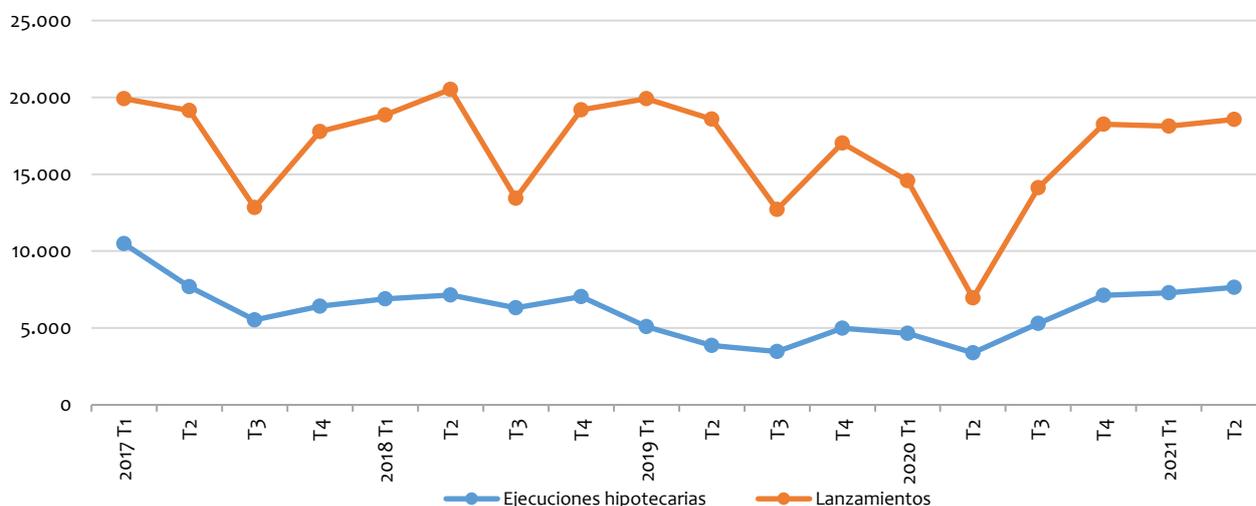
Los lanzamientos, por su parte, han ido en aumento desde 2008, pasando de los 5.600 en ese año, a superar los 19.000 a principios de 2012, cifra que no dista mucho de las que muestra la serie cronológica desde 2017, y del último dato del segundo trimestre de 2021, cuando los tribunales recibieron 18.574 demandas de lanzamiento, habiendo aumentado éstas un 167,1% con respecto al mismo trimestre del año anterior.

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

	Ejecuciones hipotecarias	Variación anual (%)	Lanzamientos	Variación anual (%)
2017 T1	10.478	-26,2	19.926	14,6
T2	7.689	-46,5	19.141	-1,6
T3	5.518	-39,3	12.840	-0,6
T4	6.409	-40,2	17.786	3,0
2018 T1	6.903	-34,1	18.859	-5,4
T2	7.137	-7,2	20.526	7,2
T3	6.315	14,4	13.446	4,7
T4	7.049	10,0	19.192	7,9
2019 T1	5.092	-26,2	19.913	5,6
T2	3.857	-46,0	18.594	-9,4
T3	3.470	-45,1	12.715	-5,4
T4	4.992	-29,2	17.025	-11,3
2020 T1	4.658	-8,5	14.586	-26,8
T2	3.387	-12,2	6.953	-62,6
T3	5.299	52,7	14.117	11,0
T4	7.116	42,5	18.255	7,2
2021 T1	7.280	56,3	18.131	24,3
T2	7.646	125,7	18.574	167,1

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.

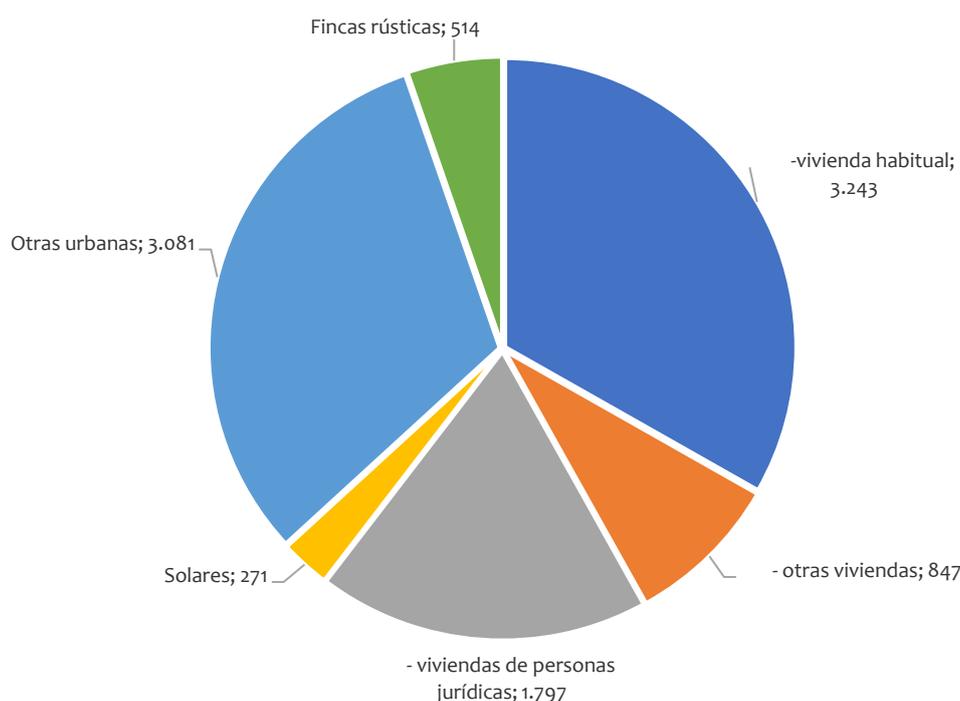
En la **Tabla y Gráfico 7.3** se recogen los datos provisionales de ejecuciones hipotecarias iniciadas en el segundo trimestre de 2021. De manera que, de las 9.753 ejecuciones iniciadas sobre el total de fincas, más de la mitad se corresponden con viviendas. El total de las viviendas afectadas es de 5.887 y, de este total, 3.243 corresponden a vivienda habitual, más del triple 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	2 T	trimestral	anual
Total fincas	12.860	10.820	5.440	8.545	10.178	8.257	9.753	18,1	79,3
Fincas urbanas	12.224	10.260	5.317	8.133	9.718	7.906	9.239	16,9	73,8
1. Total viviendas	6.053	5.551	2.890	4.737	5.742	5.178	5.887	13,7	103,7
-viviendas de personas físicas	1.891	2.202	1.181	2.347	3.824	3.889	4.090	5,2	246,3
-vivienda habitual	1.438	1.742	918	1.846	3.082	3.207	3.243	1,1	253,3
- otras viviendas	453	460	263	501	742	682	847	24,2	222,1
- viviendas de personas jurídicas	4.162	3.349	1.709	2.390	1.918	1.289	1.797	39,4	5,1
2. Solares	790	445	149	298	319	244	271	11,1	81,9
3. Otras urbanas	5.381	4.264	2.278	3.098	3.657	2.484	3.081	24,0	35,3
Fincas rústicas	636	560	123	412	460	351	514	46,4	317,9

Fuente: INE.

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



Fuente: INE.

En la **Tabla y Gráfico 7.4** aparecen, por comunidades autónomas, las viviendas con ejecución hipotecaria iniciada en el segundo trimestre de 2021, según estado y titular de las mismas. Del total de 5.887 viviendas, el 11,2% corresponde a vivienda nueva, y el restante 88,8% es vivienda usada. En cuanto al titular, el 69,5% corresponden a personas físicas, y sólo el 30,5% a personas jurídicas.

Las comunidades con mayor número de ejecuciones hipotecarias de vivienda son Andalucía (1.349), Valencia (1.191) y Cataluña (1.175); y las de menor número, en cambio, son La Rioja (41), País Vasco (41), Cantabria (37), Navarra (30), Ceuta (20) y Melilla (1).

**Tabla 7.4.** Viviendas con ejecución hipotecaria iniciada, según estado y titular. 2T de 2021.

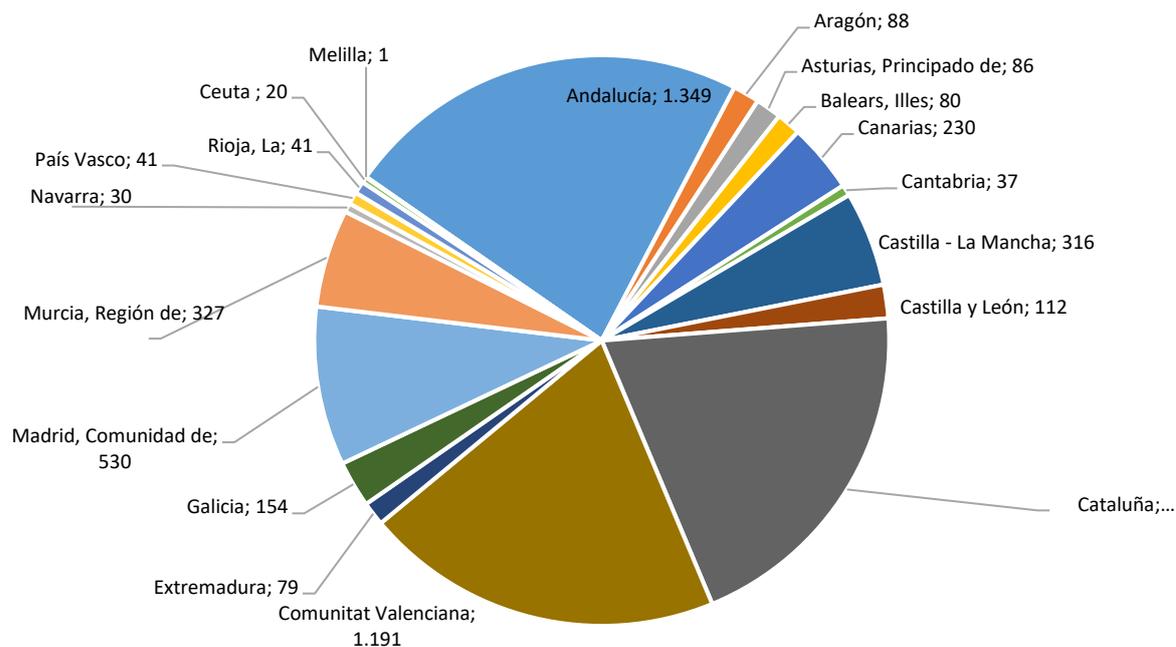
	Viviendas	Por estado		Por titular	
		Nueva	Usada	Física	Jurídica
TOTAL	5.887	660	5.227	4.090	1.797
Andalucía	1.349	266	1.083	1.001	348
Aragón	88	6	82	82	6
Asturias, Principado de	86	2	84	56	30
Balears, Illes	80	1	79	63	17
Canarias	230	39	191	156	74
Cantabria	37	3	34	29	8
Castilla - La Mancha	316	76	240	195	121
Castilla y León	112	3	109	86	26
Cataluña	1.175	46	1.129	851	324
Comunitat Valenciana	1.191	131	1.060	746	445
Extremadura	79	1	78	73	6
Galicia	154	22	132	68	86
Madrid, Comunidad de	530	25	505	373	157
Murcia, Región de	327	18	309	208	119
Navarra, Comunidad Foral de	30	0	30	28	2
País Vasco	41	1	40	41	0
Rioja, La	41	5	36	27	14
Ceuta	20	15	5	6	14
Melilla	1	0	1	1	0

**Notas:**

Los datos del T1 del año 2021 y posteriores son provisionales.

Fuente: INE.

**Gráfico 7.4.** Viviendas con ejecución hipotecaria iniciada. 2T 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 segundo trimestre de 2021 presentan un valor del PIB de 297.717 millones de euros, con un aumento del 3,27% en relación con el trimestre anterior, y con un aumento interanual del 21,1% 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 segundo trimestre de 2021 es de 26.736 millones de euros, siendo su participación sobre el total del 9,0%.

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 positivos en el segundo trimestre de 2021 en contraposición a lo ocurrido en el 2020 y en el primer trimestre de 2021.

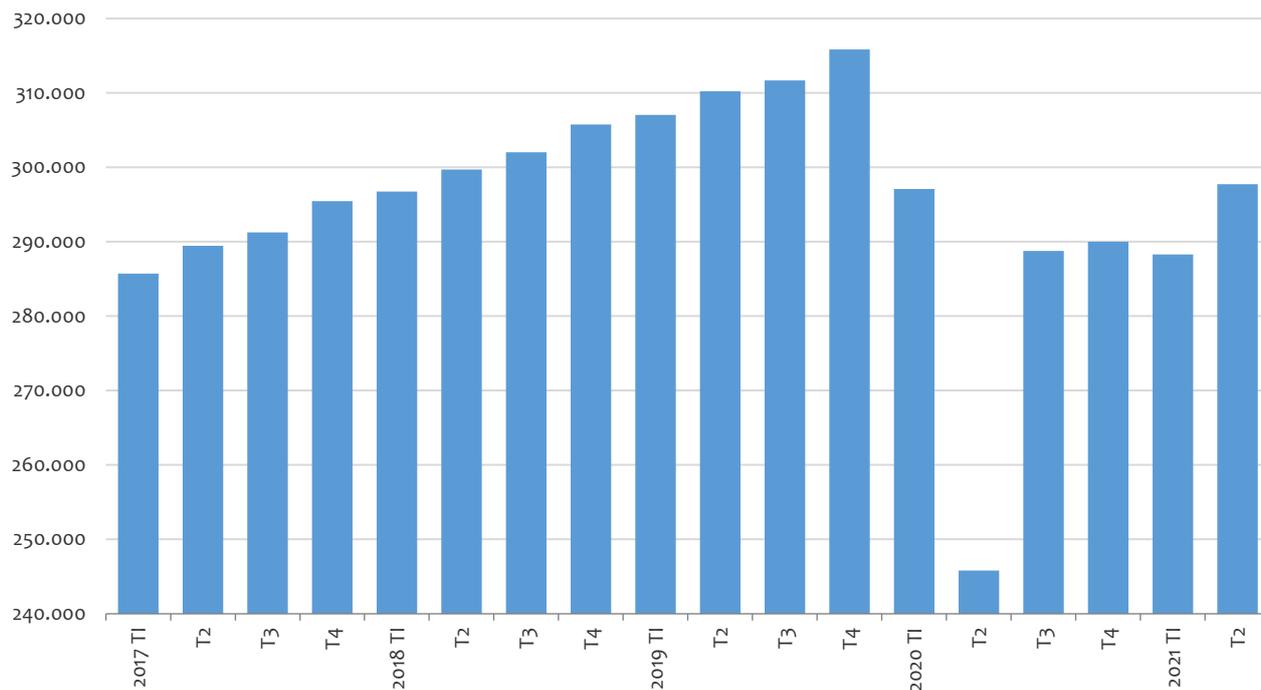
Los datos recogidos en este capítulo del boletín número 38 del Observatorio de Vivienda y Suelo, corresponden a la contabilidad trimestral de España, de la Revisión Estadística 2019 (SEC 2010) y han sido publicados por el INE.

**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
T2	297.717	57.533	26.736	14.691	12.045	21,11	22,22	13,44	10,36	17,44	9,0	4,9	4,0

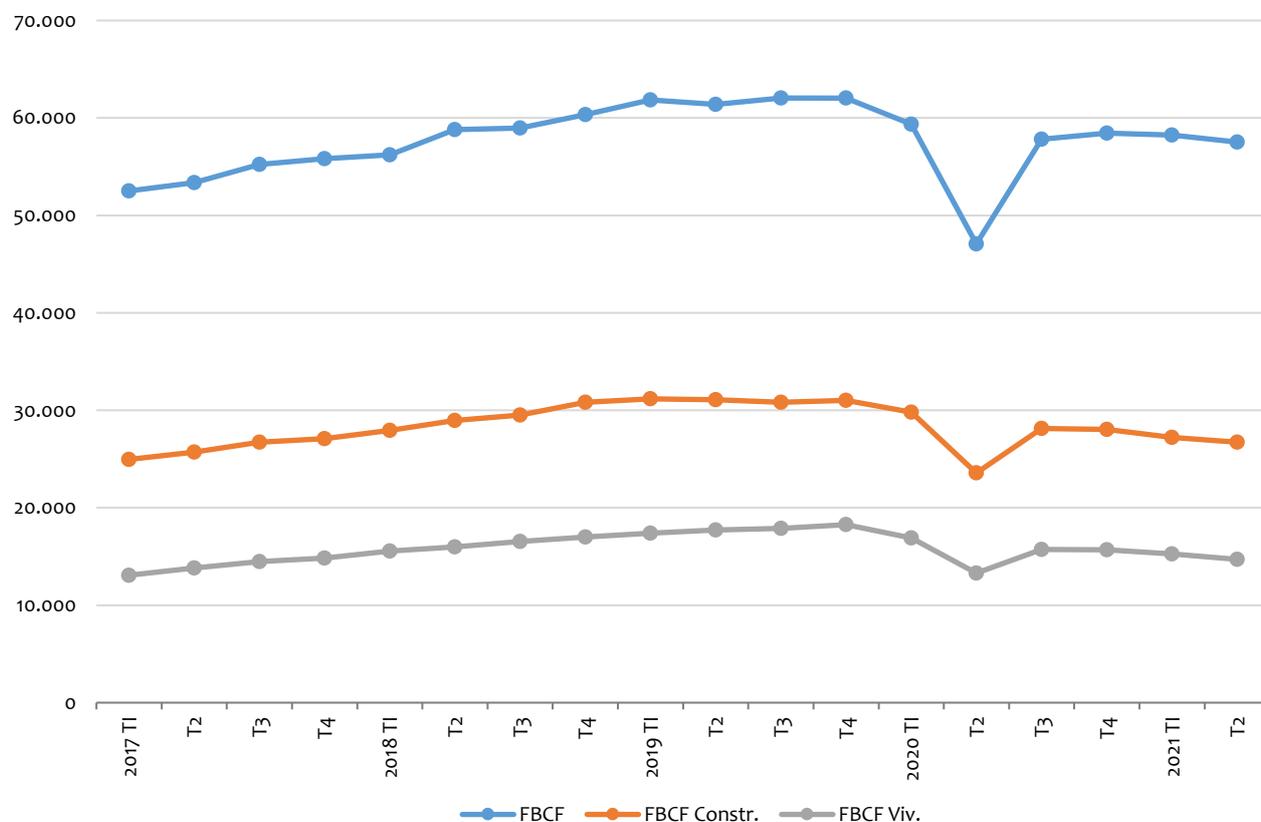
Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

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

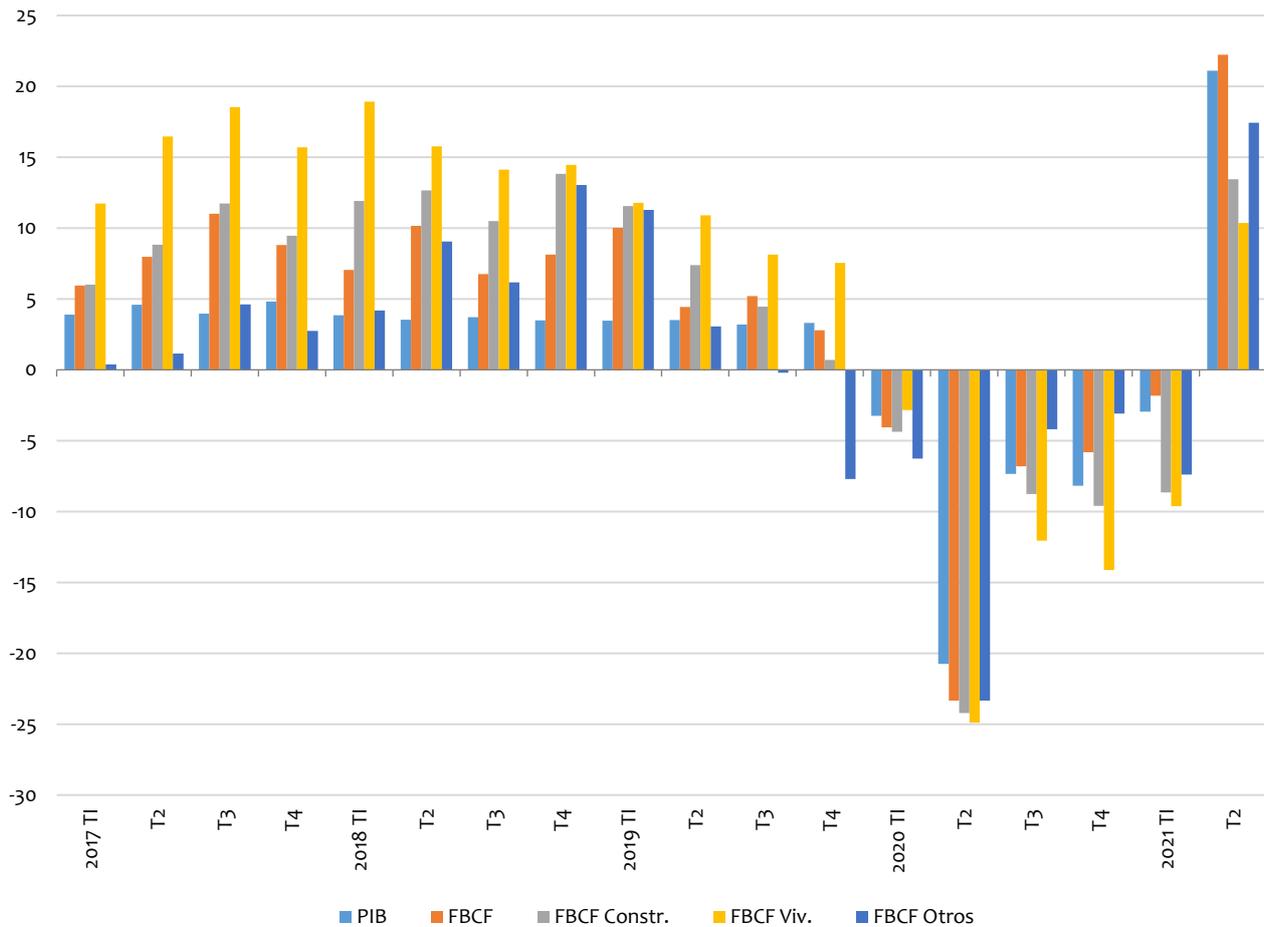


Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

**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 (%).**

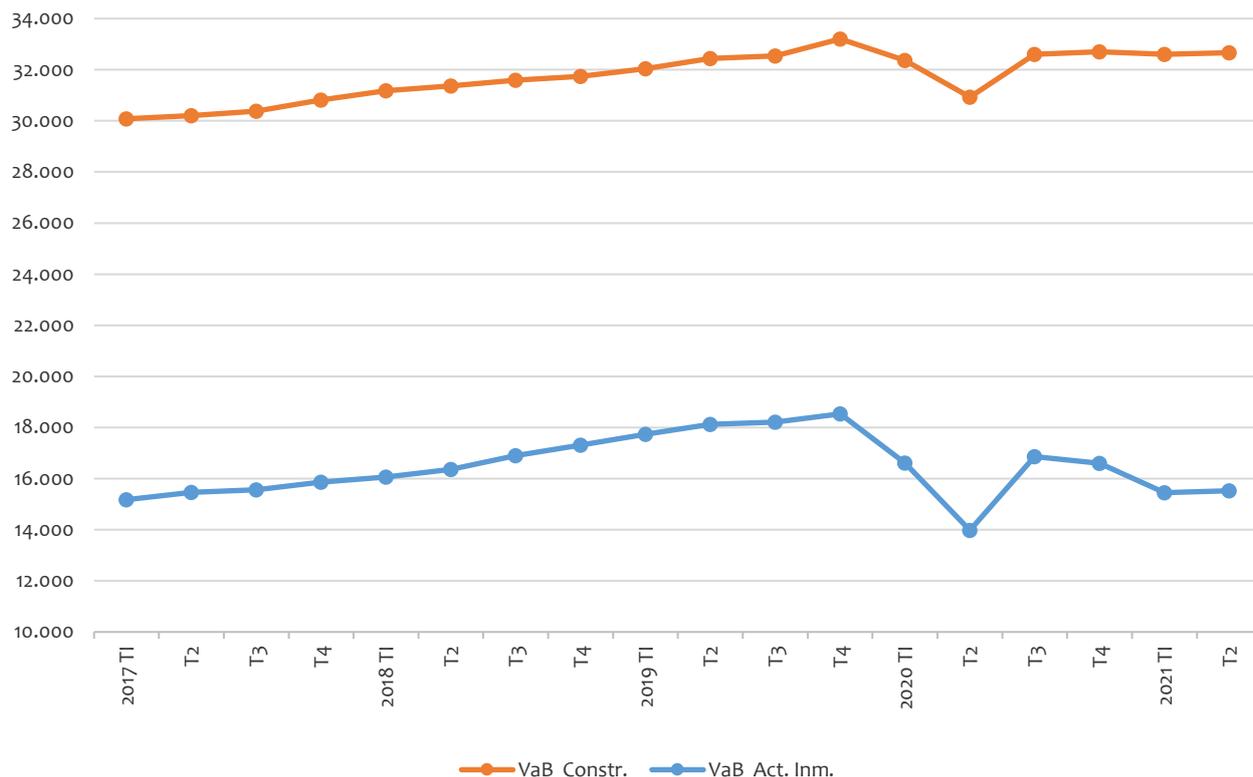
Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

**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
2017 T2	289.461	15.459	30.206	4,59	5,13	1,76	5,3	10,4
2017 T3	291.234	15.568	30.382	3,96	3,91	1,44	5,3	10,4
2017 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
2018 T2	299.707	16.365	31.361	3,54	5,86	3,82	5,5	10,5
2018 T3	302.037	16.896	31.595	3,71	8,53	3,99	5,6	10,5
2018 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
2019 T2	310.220	18.121	32.438	3,51	10,73	3,43	5,8	10,5
2019 T3	311.674	18.214	32.540	3,19	7,80	2,99	5,8	10,4
2019 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
2020 T2	245.832	13.978	30.928	-20,76	-22,86	-4,66	5,7	12,6
2020 T3	288.754	16.863	32.600	-7,35	-7,42	0,18	5,8	11,3
2020 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
2021 T2	297.717	15.525	32.671	21,11	11,07	5,64	5,2	11,0

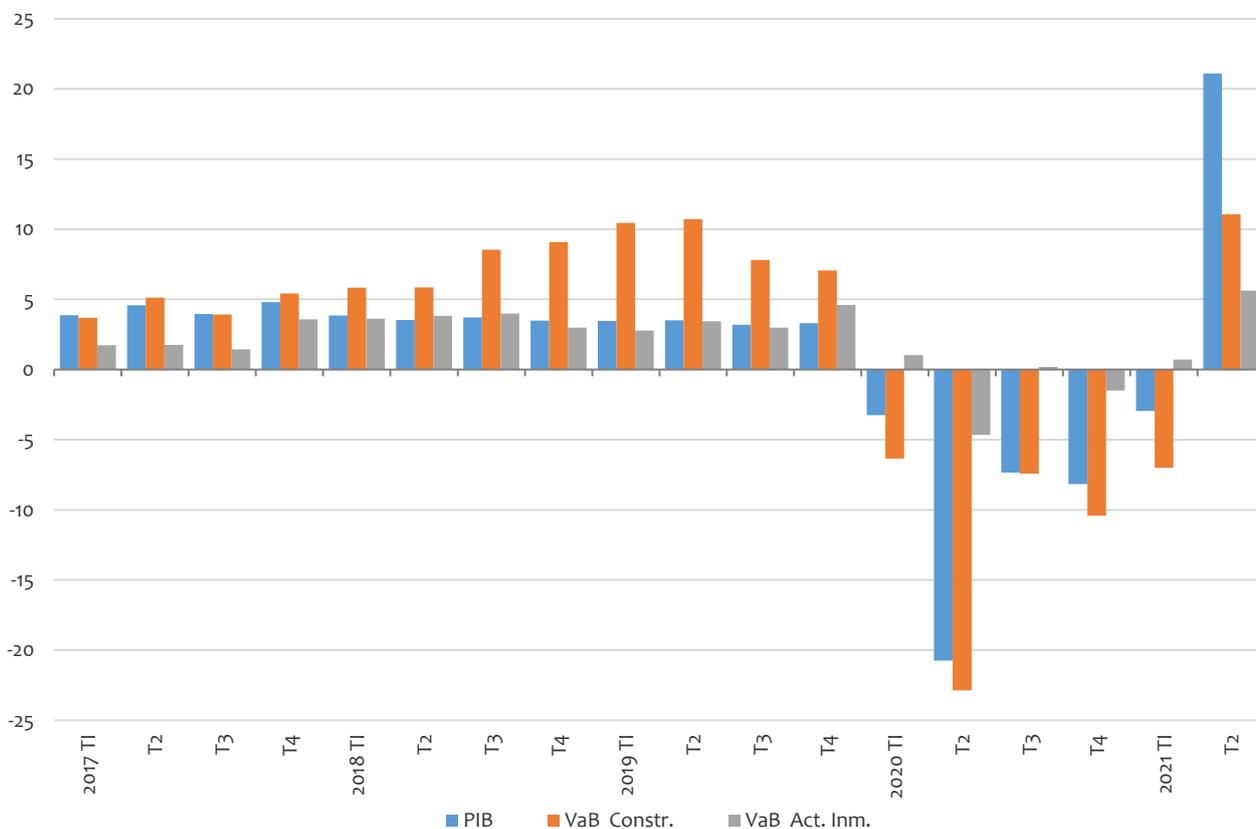
Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

**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 segundo trimestre de 2021 presenta una cifra ligeramente superior que la de hace un año (+4,3), produciéndose al mismo tiempo, una reducción del -0,9% en relación con el trimestre anterior.

Del total de empleos, el 7% corresponde concretamente a la actividad de la construcción y el 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 catorce años, en 2007, 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%.

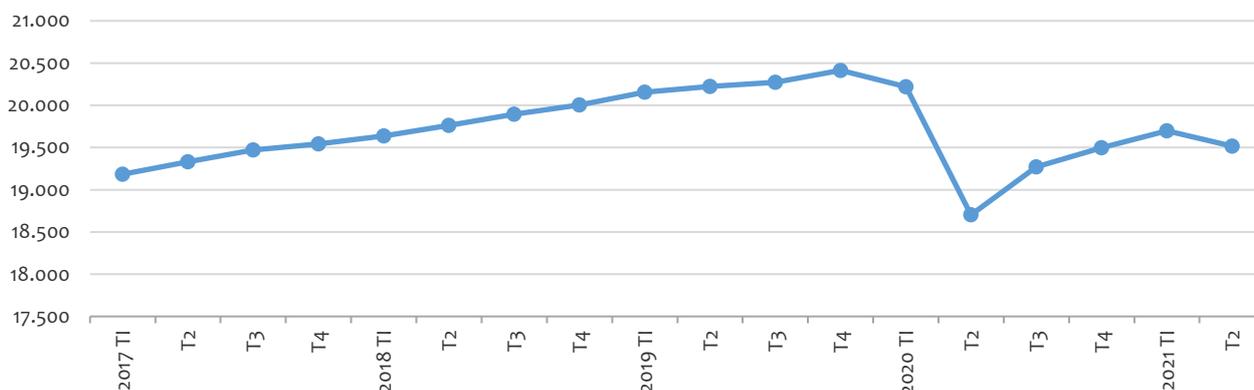
**Tabla 8.3.** Empleo por ramas de actividad. Ocupados (unidades: miles y tasas).

	Datos base (miles)			Variación anual %			Participación %	
	Empleo total	Constr.	Act Inmob.	Empleo total	Constr.	Act Inmob.	Constr.	Act. Inmob.
2017 TI	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 TI	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 TI	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 TI	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 TI	19.696,6	1.317,3	217,2	-2,6	3,3	4,8	6,7	1,1
T2	19.515,0	1.367,8	197,1	4,3	12,9	-4,3	7,0	1,0

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 cuatro 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 813.000 empleos.

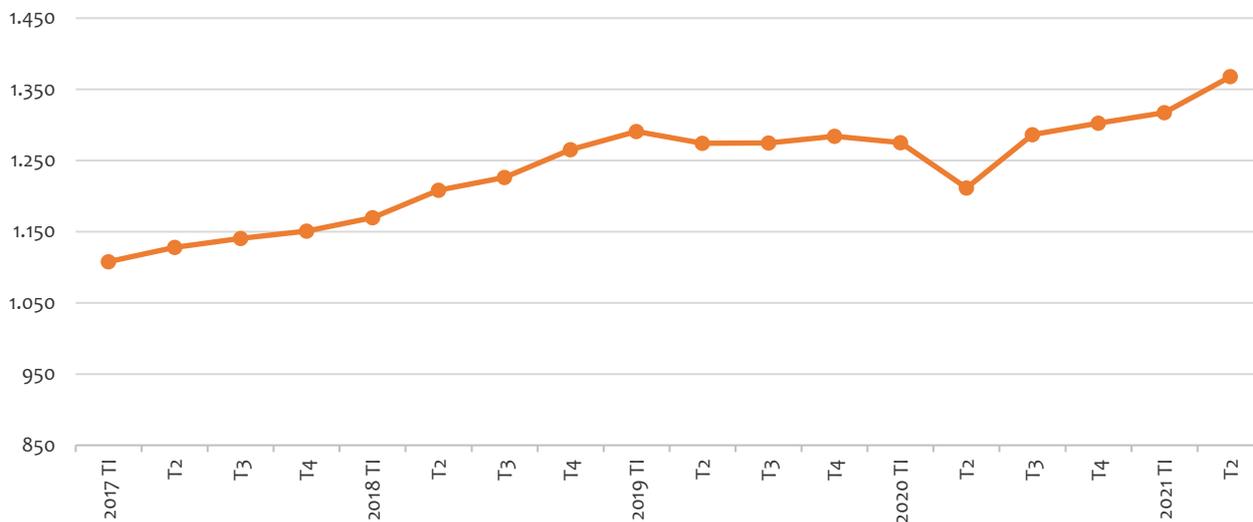
**Gráfico 8.3.a.** Empleo por ramas de actividad: general. Miles de personas.



Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

En el caso concreto de la construcción se observa también una recuperación continua entre 2017 y 2019, estabilizándose en 2019, y observándose, así mismo, una disminución importante en el segundo trimestre de 2020, hasta 1,21 millones de empleos. A partir del tercer trimestre de 2020 se observa, en cambio, una recuperación continua, ascendiendo el empleo en el segundo trimestre de 2021 a 1,37 millones de personas, tratándose esta cifra de la más alta del conjunto del periodo analizado.

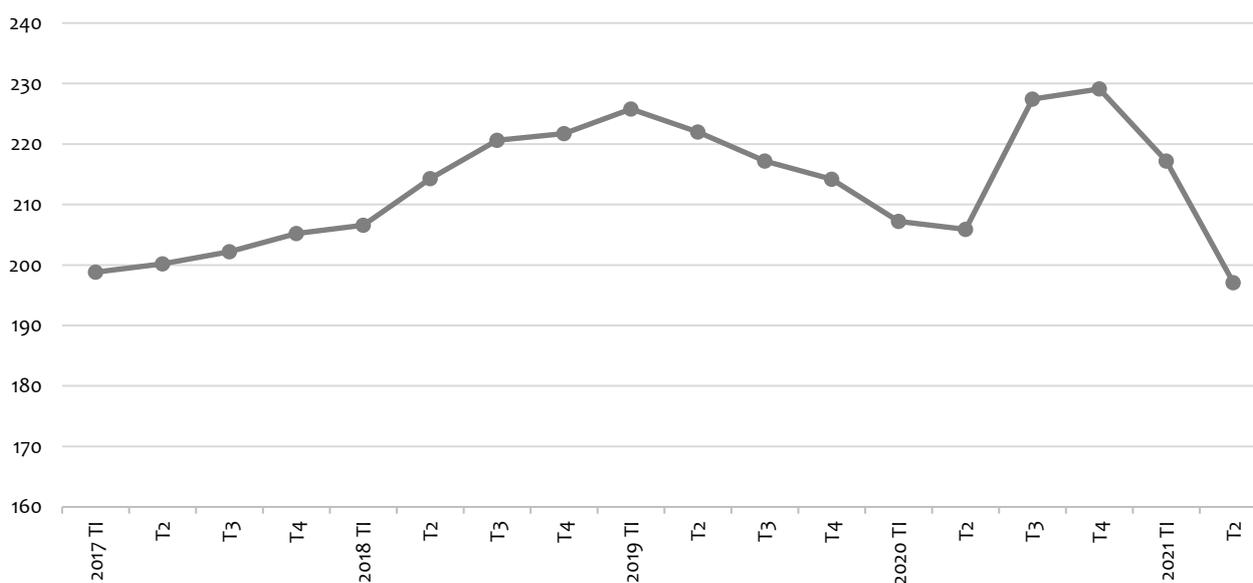
**Gráfico 8.3.b.** Empleo por ramas de actividad: construcción. Miles de personas.



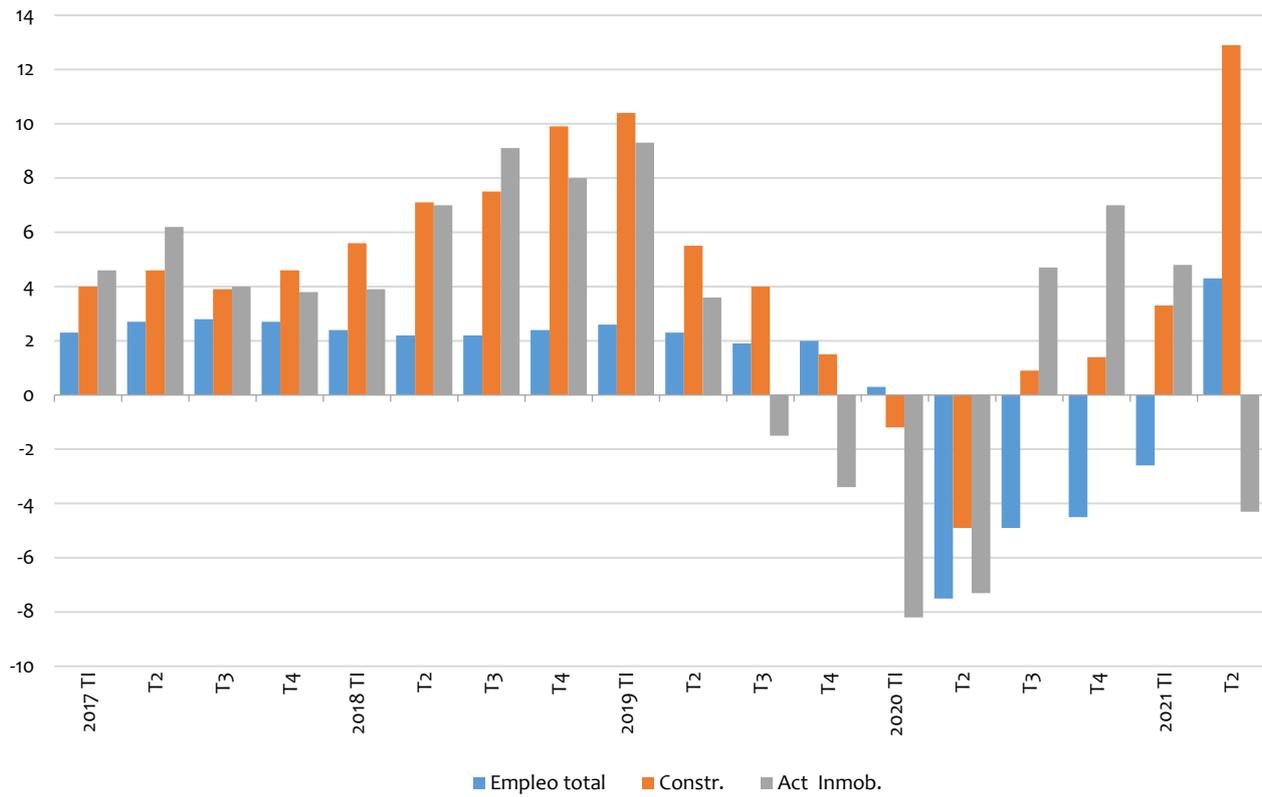
Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

En el caso de las actividades inmobiliarias se observa que la línea del gráfico del empleo es más irregular: hay una recuperación continua entre 2017 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. Sin embargo, en los dos primeros trimestres del 2021 se inicia una nueva reducción, situándose la cifra en el segundo trimestre en 197.100 empleos, similar a la del primer trimestre de 2017.

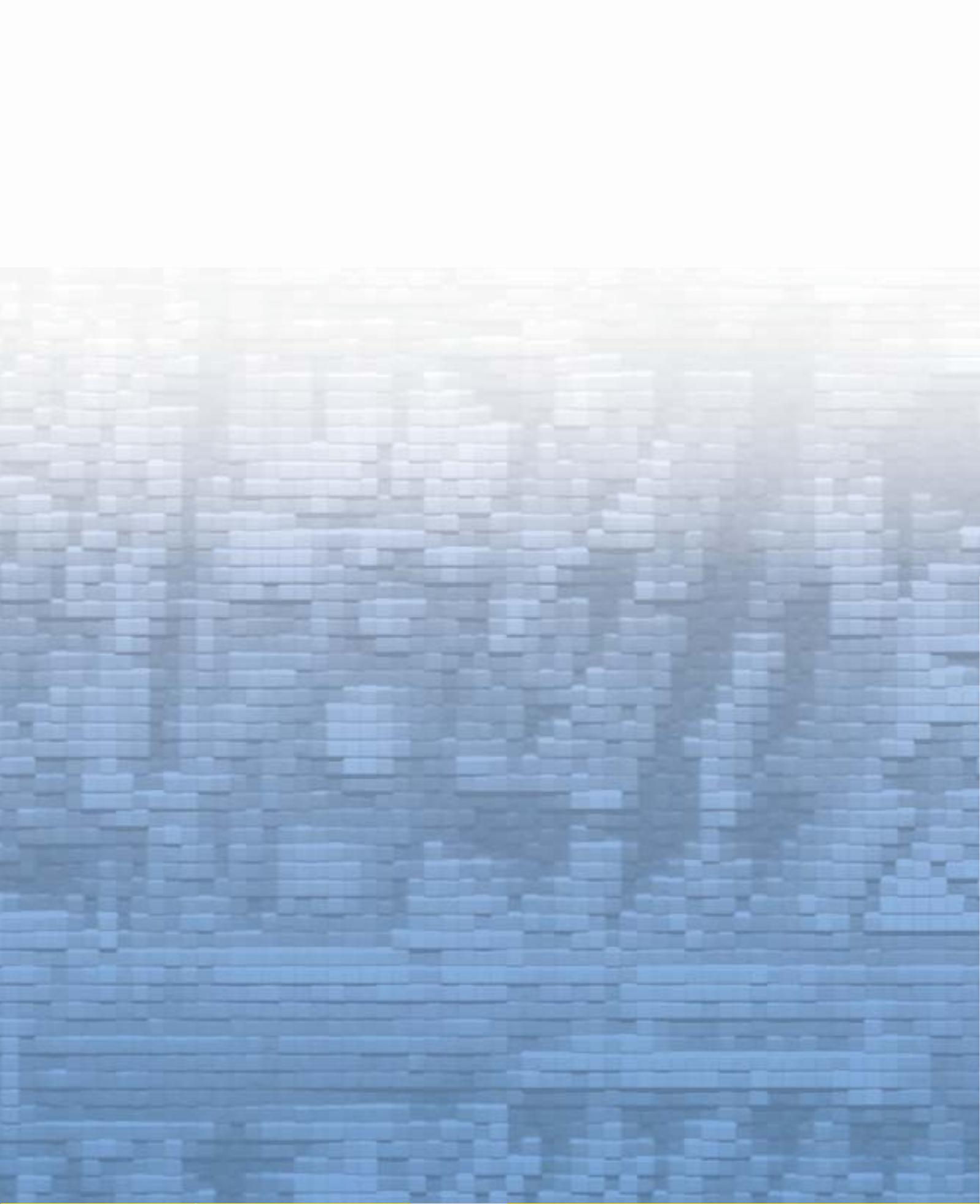
**Gráfico 8.3.c.** Empleo por ramas de actividad: actividades inmobiliarias. Miles de personas.



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