

# OBSERVATORIO DE VIVIENDA Y SUELO

Boletín núm. 40

Cuarto 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 40, cuarto trimestre 2021  
Autor: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, DG de Vivienda y Suelo  
Año de edición: 2022

Edición digital:

1ª edición electrónica: abril 2022

Formato: PDF

Tamaño: 5,23 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.	CREDITOS DUDOSOS Y LANZAMIENTOS.....	45
8.	SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN.....	49

20 de abril de 2022

## o. PRESENTACIÓN.

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

En términos generales, se observa una notable recuperación de la actividad inmobiliaria: las transacciones de vivienda escrituradas en el cuarto trimestre de 2021 ascendieron a 192.866, con un claro predominio de las transacciones de vivienda usada, con un incremento interanual del 20,3% y superando el nivel de actividad anterior a la pandemia.

En relación con la actividad edificatoria, el presupuesto total de ejecución de los visados de dirección de obra en el cuarto trimestre de 2021 aumentó un 12,2% con respecto al mismo trimestre del año anterior, alcanzando la cifra de 4.507,6 millones de euros. Por su parte, el importe de ejecución de obra nueva residencial aumentó un 26,2% con respecto al mismo trimestre del año previo, alcanzando los 2.900,2 millones de euros. En cuanto a la rehabilitación residencial, es de destacar la tendencia a la recuperación de la actividad a partir del cuarto trimestre del año 2020, que se ha hecho sentir especialmente a lo largo del 2021, habiéndose recuperado cifras semejantes a la de antes de la pandemia.

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 cuarto trimestre de 2021 el precio de la vivienda libre experimentó un incremento interanual del 4,4%, situándose en 1.694 €/m<sup>2</sup>. El precio medio del suelo urbano objeto de transacción, por su parte, se situó en los 160,1 €/m<sup>2</sup>, habiendo sido su variación interanual del 12,7%.

La compra de vivienda por extranjeros es actualmente del 16,9% del total. Por nacionalidades, destacan una vez más los compradores de Reino Unido, Alemania, Francia y Marruecos, con un 12,42%, 10,93%, 7,48% y 5,73%, respectivamente, sobre el total de los extranjeros compradores.

En cuanto al mercado del alquiler, en los últimos cuatro años se observa una progresiva caída de la rentabilidad, desde el máximo de comienzos de 2017, que se situó en el 4,29%, hasta el último dato del cuarto trimestre de 2021, en que la rentabilidad bruta se ha situado en el 3,67%.

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 los 8,3 años. El esfuerzo anual sin deducciones ha tenido, por su parte, una mayor estabilidad durante los últimos años y, según el último dato publicado por el Banco de España, equivale al 33,4% de la renta disponible por hogar.

Los préstamos hipotecarios para adquisición de vivienda ascendieron en el cuarto trimestre de 2021 a un total de 105.374, lo que supone un incremento interanual del 25,11%, y la mayor cifra de los últimos cinco años, con una media de 140.434 euros hipotecados por vivienda. El importe total del valor prestado alcanzó los 14.798,12 millones de euros, lo que representa un aumento interanual del 29,3%. En lo que se refiere a las ejecuciones hipotecarias inscritas en los Registros de la Propiedad, las que afectaron a vivienda habitual en el cuarto trimestre de 2021 ascendieron a la cifra de 3.231.

En relación con el crédito dudoso, en el cuarto trimestre de 2021 se situó en el 8,46% en la construcción y en un 4,13% en la actividad inmobiliaria, según los últimos datos del Banco de España, muy por debajo de los porcentajes registrados hace cinco años, cuando la dudosa de dichos créditos se situó en el 24% y 20,27%, respectivamente. El porcentaje de crédito dudoso para adquisición de vivienda, por su parte, se redujo al 3% en el cuarto trimestre de este año y el de rehabilitación al 4,76%.

### Estructura y contenidos del boletín

Este boletín estadístico del Observatorio de Vivienda y Suelo, correspondiente al cuarto trimestre de 2021, recoge los principales datos publicados hasta el 20 de abril de 2022 por los diferentes organismos y entidades, manteniendo la estructura y contenidos del boletín anterior.

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

Este Capítulo incluye, en un primer apartado, la información relativa a la evolución de la actividad residencial, ofreciendo los datos de licencias municipales de obra y de viviendas iniciadas y terminadas 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 los valores de liquidación contenidos en los certificados finales de obra.

### Iniciación y terminación de viviendas

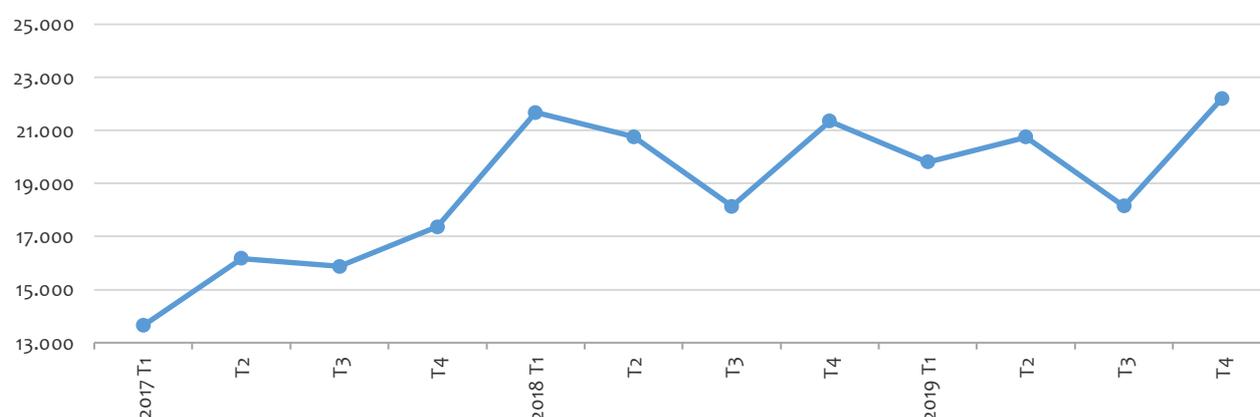
En la **Tabla y Gráfico 1.1** se presenta la evolución del número de viviendas autorizadas en las licencias municipales de obra. Los últimos datos proporcionados por el Ministerio se corresponden con el mes de febrero de 2020, siendo el del cuarto trimestre del 2019 el último dato reflejado en la **Tabla 1.1**, cuando se concedieron licencias para un total de 22.210 viviendas de nueva planta y para 1.906 rehabilitaciones de vivienda. No obstante, pese a que el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana no ha podido obtener información actualizada de las Licencias desde el mes de febrero de 2020, la información de viviendas terminadas (**Tabla 1.2**) a partir de la información proporcionada por el Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España (CSCAE) y de los visados de dirección de obra de los Colegios de Arquitectos Técnicos (COAT), pone 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 52,6% respecto del cuarto trimestre del año anterior.

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

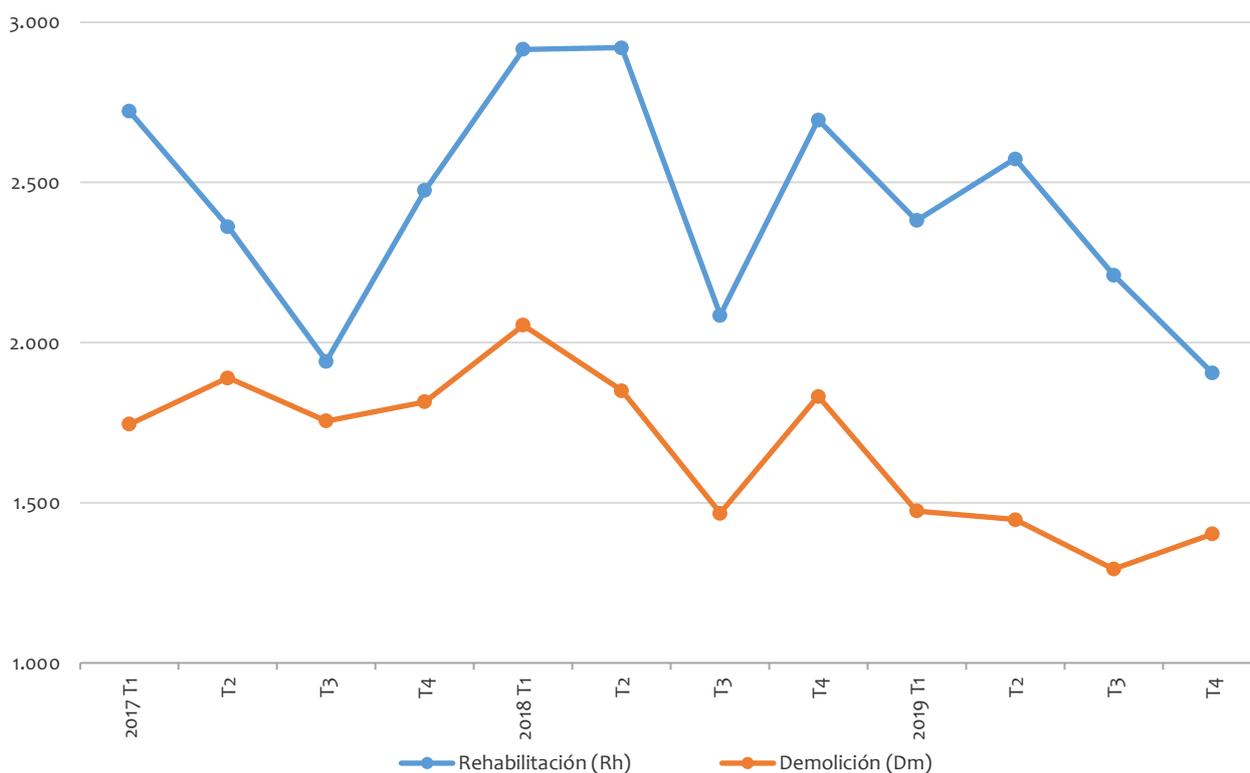
	Nueva planta (NP)	Rehabilitación (Rh)	Demolición (Dm)	% Rh/NP	% Dm/NP	% Variación anual NP
2017 T1	13.646	2.722	1.745	19,9	12,8	24,7
T2	16.179	2.362	1.890	14,6	11,7	5,3
T3	15.868	1.942	1.755	12,2	11,1	27,8
T4	17.370	2.475	1.815	14,2	10,4	-6,0
2018 T1	21.680	2.916	2.054	13,5	9,5	58,9
T2	20.756	2.921	1.850	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 para el caso de las viviendas libres (VL), y las calificaciones provisionales (inicio) y definitivas (terminación) para las viviendas protegidas (VP). Estos datos se presentan en la **Tabla y Gráficos 1.2.**

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

	Viv. Libre iniciada	Viv. Libre terminada	Vivienda Protegida Calificación Provisional	Vivienda Protegida Calificación Definitiva	Total Viviendas iniciadas	Total Viviendas terminadas	Var. Anual (sobre viv. libre) %	
							Viviendas iniciadas	Viviendas terminadas
2017 T1	17.836	10.278	1.645	1.273	19.481	11.551	9,8	9,4
T2	20.300	13.585	1.725	1.315	22.025	14.900	35,5	70,0
T3	18.496	12.564	1.541	1.007	20.037	13.571	43,1	38,9
T4	17.569	12.909	2.360	1.343	19.929	14.252	17,1	16,5
2018 T1	21.654	12.069	3.040	547	24.694	12.616	21,4	17,4
T2	24.075	16.665	3.419	1.104	27.494	17.769	18,6	22,7
T3	22.878	15.489	2.312	1.274	25.190	16.763	23,7	23,3
T4	22.870	14.630	3.132	2.266	26.002	16.896	30,2	13,3
2019 T1	26.347	14.177	2.369	1.283	28.716	15.460	21,7	17,5
T2	25.876	17.929	2.827	1.278	28.703	19.207	7,5	7,6
T3	22.139	16.163	3.688	2.122	25.827	18.285	-3,2	4,4
T4	21.883	23.293	3.612	1.932	25.495	25.225	-4,3	59,2
2020 T1	22.526	18.427	2.730	1.178	25.256	19.605	-14,5	30,0
T2	17.233	15.519	2.259	2.507	19.492	18.026	-33,4	-13,4
T3	16.712	20.803	2.365	2.511	19.077	23.314	-24,5	28,7
T4	19.459	22.782	4.215	2.842	23.674	25.624	-11,1	-2,2
2021 T1	23.264	18.623	2.910	2.280	26.174	20.903	3,3	1,1
T2	24.595	22.870	3.031	2.293	27.626	25.163	42,7	47,4
T3	25.569	21.111	3.312	2.351	28.881	23.462	53,0	1,5
T4	26.754	21.487	3.009	3.033	29.763	24.520	37,5	-5,7

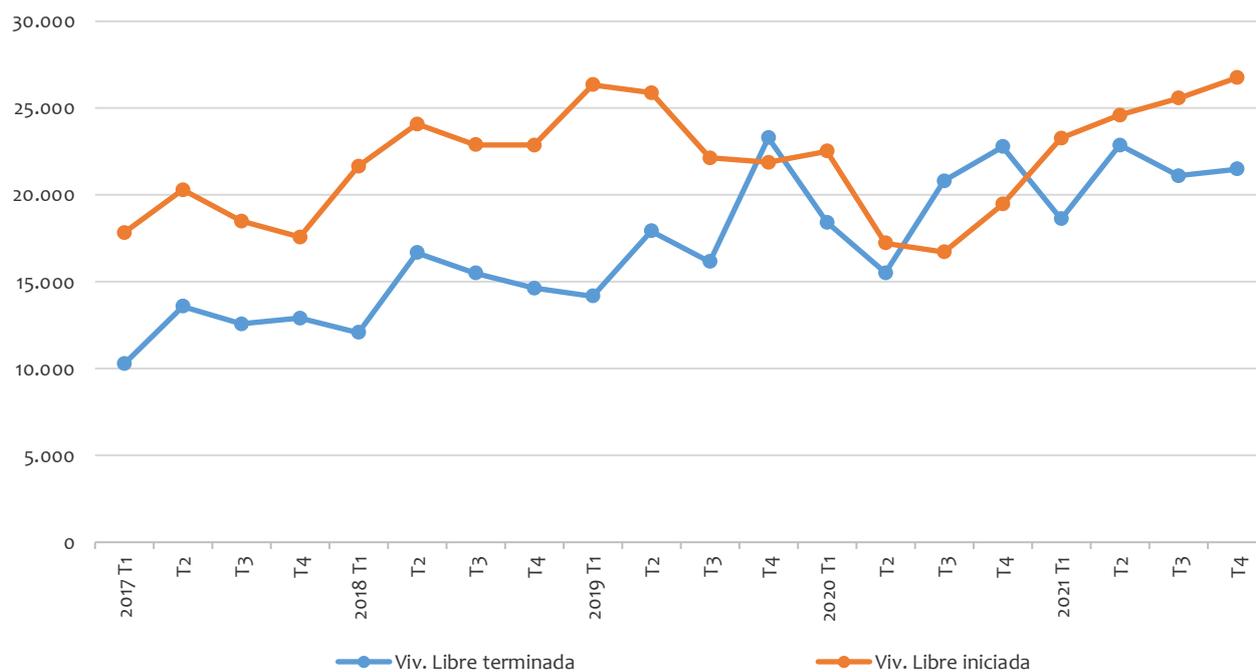
Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

El número de viviendas libres terminadas en el cuarto trimestre de 2021 ha sido de 21.487, un 5,7% menos que hace un año.

En cambio, los datos de viviendas libres iniciadas, que también se han actualizado, muestran que en el cuarto trimestre de 2021 se han iniciado 26.754 viviendas, representando éstas un 37,5% más, en relación con el mismo trimestre del año anterior.

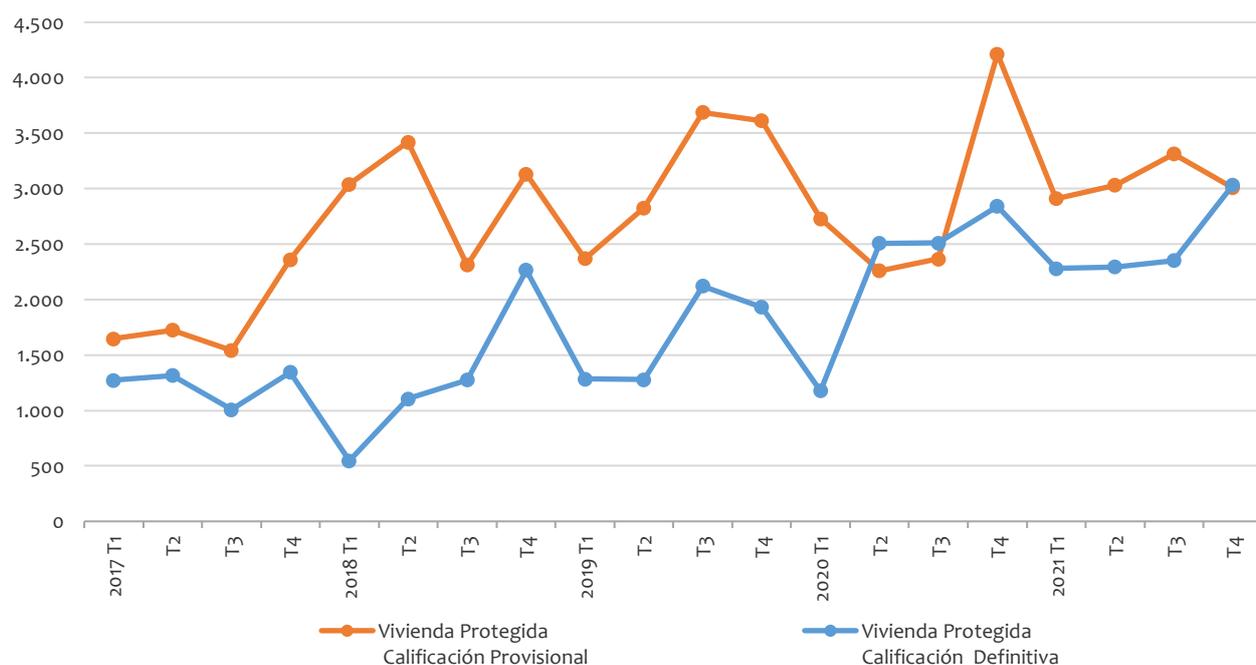
Por otra parte, en este cuarto trimestre se han conceden un total de 3.033 calificaciones definitivas de vivienda protegida.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

A continuación, se recoge la información desglosada de las calificaciones definitivas de vivienda protegida en función de sus características. En la **Tabla y Gráfico 1.3** se incorporan datos en relación con la distribución de dichas viviendas protegidas terminadas según el régimen de protección, general o concertado, especial u otros; el tipo de promotor, privado o público; y el régimen de tenencia, diferenciando si se trata de viviendas en propiedad, en alquiler, en alquiler con opción a compra u otras modalidades.

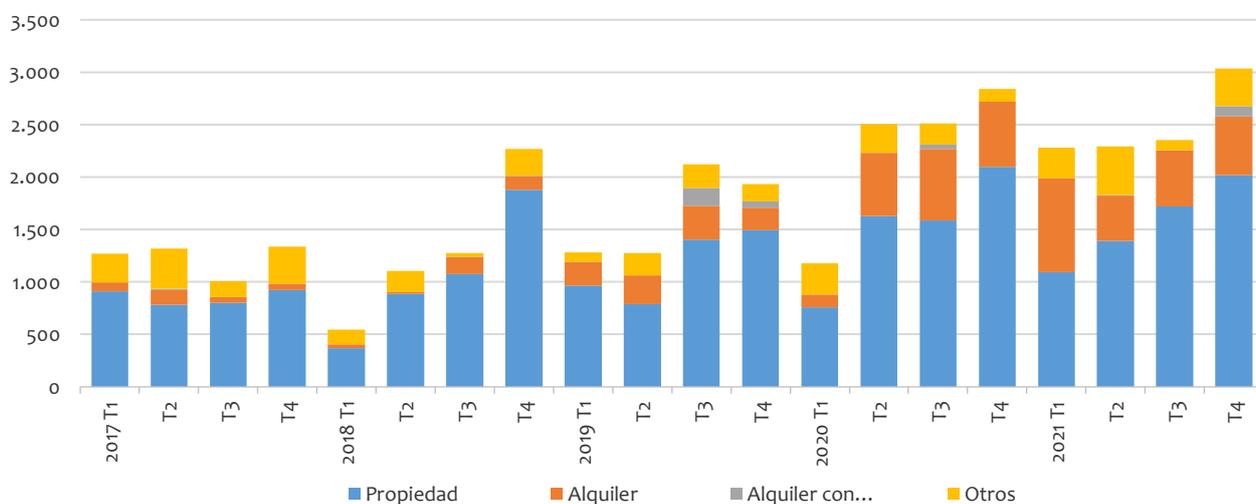
Como se puede observar en la **Tabla 1.3**, a lo largo del cuarto trimestre de 2021 se han concedido un total de 3.033 calificaciones definitivas de vivienda protegida, destacando que un 84,4% de las mismas pertenecen al régimen general de protección. En cuanto al tipo de promotor de dichas viviendas, un 82,4% de ellas se corresponden con promociones privadas y, en cuanto a su régimen de tenencia, el 66,4% se trata de viviendas en propiedad.

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

	TOTAL	Régimen de protección			Promotor		Régimen de tenencia			
		General	Especial	Otros	Privado	Público	Propiedad	Alquiler	Alquiler con opción	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	2.280	1.989	88	175	1.613	667	1.093	898	0	289
T2	2.293	2.182	0	111	1.574	719	1.394	429	6	464
T3	2.351	1.895	169	269	1.978	373	1.721	533	0	97
T4	3.033	2.560	200	273	2.498	535	2.016	562	96	359

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Finalmente, en la **Tabla y Gráfico 1.4** se comparan las viviendas terminadas (incluyendo las viviendas libres terminadas y las calificaciones definitivas de vivienda protegida) con los certificados final de obra. El número de viviendas terminadas en el cuarto trimestre de 2021 fue de 24.520, un 4,3% menos que en el mismo mes del año anterior, mientras que los certificados fin de obra en dicho mes han descendido a 22.774, representando en su caso una disminución del 10,2% con respecto al año previo.

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

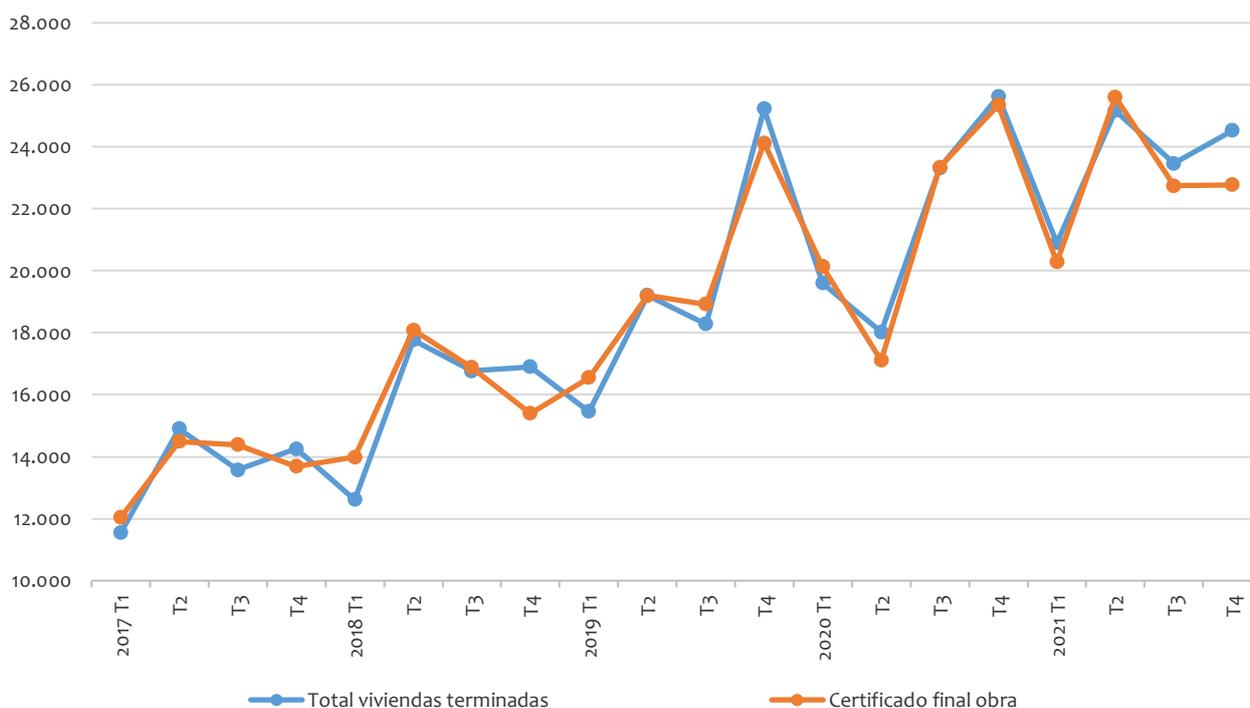
	Total viviendas terminadas (1)	Certificados final obra (2)	Variación anual (%) Viviendas terminadas	Variación anual (%) Certificados Final Obra
2017 T1	11.551	12.048	-3,2	12,9
T2	14.900	14.489	59,0	52,1
T3	13.571	14.385	27,9	59,3
T4	14.252	13.688	12,1	25,7
2018 T1	12.616	13.989	9,2	16,1
T2	17.769	18.083	19,3	24,8
T3	16.763	16.883	23,5	17,4
T4	16.896	15.399	18,6	12,5
2019 T1	15.460	16.547	22,5	18,3
T2	19.207	19.201	8,1	6,2
T3	18.285	18.920	9,1	12,1
T4	25.225	24.121	49,3	56,6
2020 T1	19.605	20.139	26,8	21,7
T2	18.026	17.109	-6,1	-10,9
T3	23.314	23.344	27,5	23,4
T4	25.624	25.353	1,6	5,1
2021 T1	20.903	20.280	6,6	0,7
T2	25.163	25.598	39,6	49,6
T3	23.462	22.738	0,6	-2,6
T4	24.520	22.774	-4,3	-10,2

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

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

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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

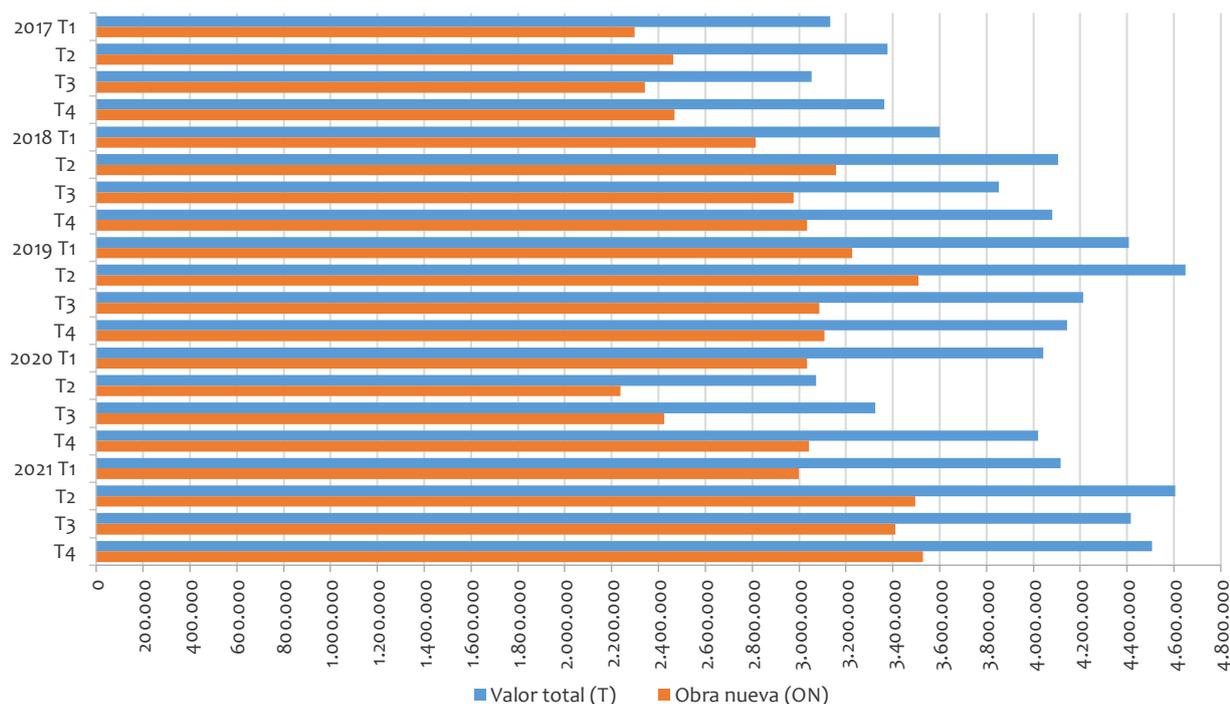
Como se aprecia en la **Tabla y Gráfico 1.5**, el valor de los presupuestos de ejecución que constan en los visados de dirección de obra nueva en el cuarto trimestre del 2021, ascendió a 3.527,56 millones de euros y representa el 78,3% del valor total presupuestado en los proyectos visados para todo tipo de obras de edificación. El valor total de los presupuestos de ejecución en el cuarto trimestre de 2021 alcanzó los 4.507,56 millones de euros, lo que representa un aumento del 12,2% con respecto al año anterior.

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

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

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

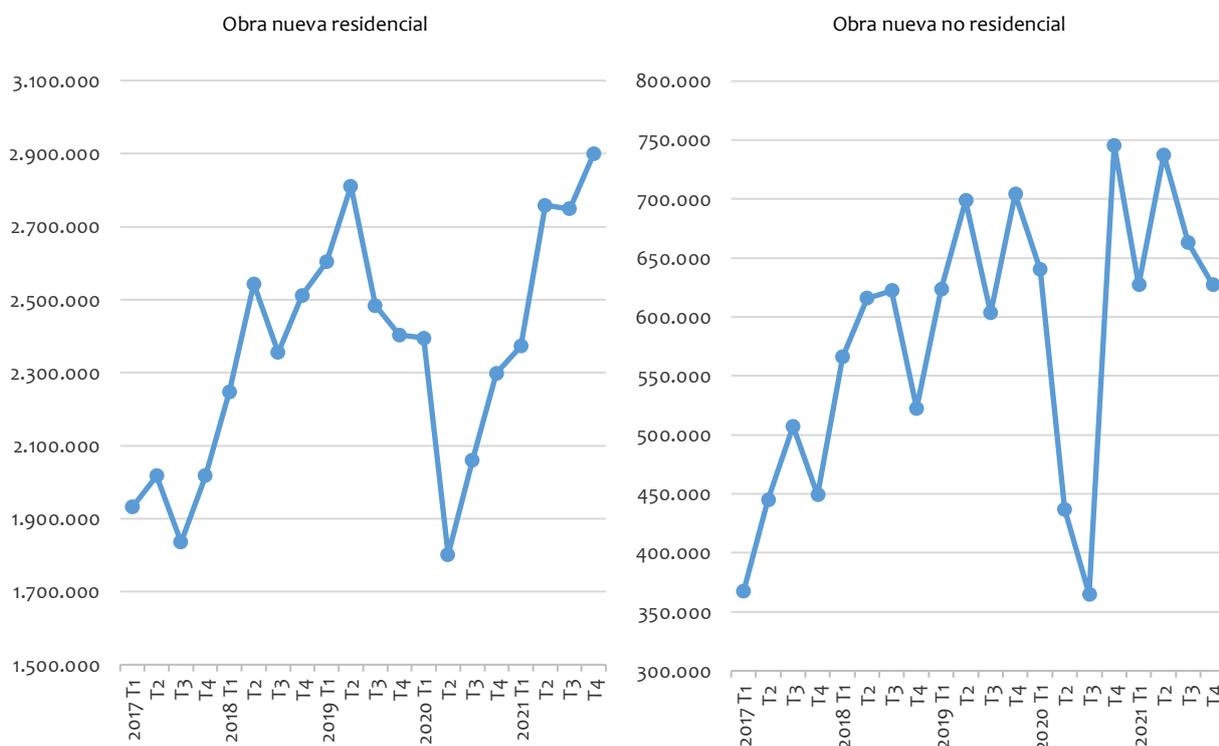
Por su parte, de acuerdo con la **Tabla 1.6**, el valor presupuestado para la obra nueva residencial en el cuarto trimestre de 2021 representa el 82,2% del PEM total de obra nueva. Al mismo tiempo, la tasa de variación interanual del valor total de la obra nueva supone un incremento interanual del 15,9%, habiéndose situado el valor total presupuestado de dicho trimestre en 3.527,56 millones de euros.

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

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

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

En la **Tabla 1.7** se observa que el valor total presupuestado en el cuarto trimestre de 2021 se incrementó un 12,2% con respecto al mismo trimestre del año anterior. En el valor de liquidación de las obras terminadas se ha producido un descenso en tasa interanual, con respecto al mismo mes de hace un año en un -8,4%. El presupuesto de ejecución material (PEM) en el cuarto trimestre alcanzó los 4.507,56 millones de euros, y el valor de liquidación, que incluye gastos generales, financieros y el IVA, se situó en 3.328,06 millones de euros.

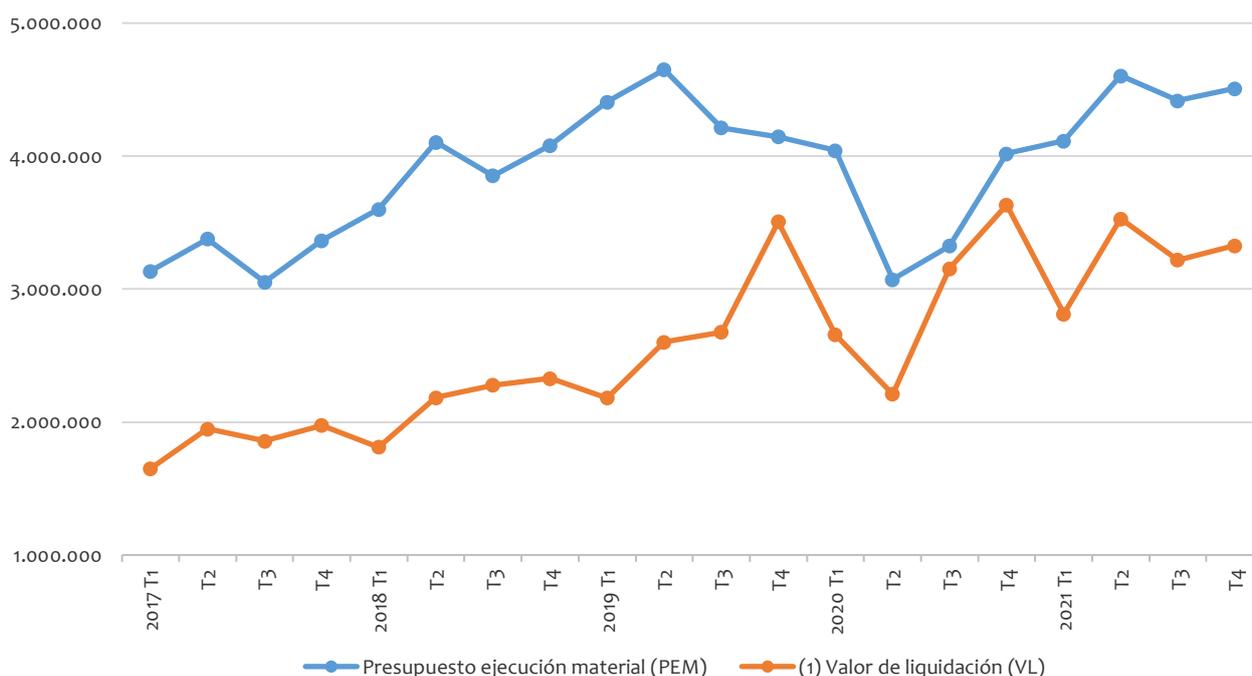
**Tabla 1.7.** Presupuestos de ejecución de los visados de obra y valor de liquidación de los certificados de final de obra (Miles de euros). Incluye obra nueva, ampliación y reforma.

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

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

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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

### El precio medio de la vivienda.

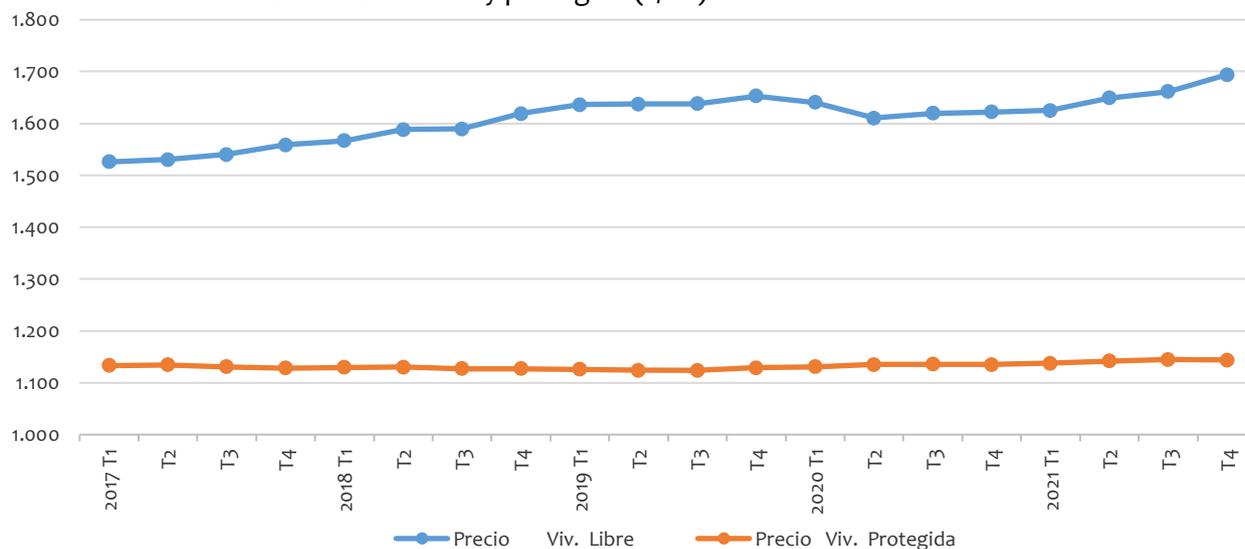
En la **Tabla 2.1** se presentan los precios medios de la vivienda libre (VL) y de la vivienda protegida (VP), y en la **Tabla 2.2** los de la vivienda libre nueva y usada, ofrecidos por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana a partir de valores de tasación, y que se recogen en las series estadísticas de valor tasado de la vivienda. Como se observa, el precio medio de la vivienda libre mantiene un incremento continuo a lo largo de los cinco últimos años. Aunque ha experimentado una cierta retracción en el año 2020, como consecuencia de la Covid-19, a partir del cuarto trimestre de 2020 la tendencia creciente se recupera, habiendo alcanzado el valor de 1.694 €/m<sup>2</sup> en el cuarto trimestre de 2021, superando así los valores pre-pandemia. En cuanto a la relación entre los precios de la vivienda libre y la vivienda protegida, se observa que el precio medio de la primera es actualmente un 48% superior al de la segunda.

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

	Precio Viv. Libre	Precio VL base 100 (2008 1T)	Precio Viv. Protegida	Relación precios VL/VP	Variación anual VL (%)	Variación anual VP (%)
2017 T1	1.526	72,6	1.134	1,35	2,2	1,9
T2	1.530	72,8	1.134	1,35	1,6	2,4
T3	1.540	73,3	1.131	1,36	2,7	2,0
T4	1.559	74,2	1.128	1,38	3,1	0,4
2018 T1	1.567	74,6	1.129	1,39	2,7	-0,4
T2	1.588	75,6	1.130	1,41	3,8	-0,4
T3	1.590	75,7	1.127	1,41	3,2	-0,3
T4	1.619	77,0	1.127	1,44	3,9	-0,1
2019 T1	1.636	77,9	1.126	1,45	4,4	-0,3
T2	1.637	77,9	1.124	1,46	3,1	-0,5
T3	1.638	78,0	1.124	1,46	3,1	-0,3
T4	1.653	78,7	1.129	1,46	2,1	0,2
2020 T1	1.640	78,1	1.131	1,45	0,3	0,4
T2	1.610	76,6	1.135	1,42	-1,7	0,9
T3	1.620	77,1	1.135	1,43	-1,1	1,0
T4	1.622	77,2	1.135	1,43	-1,8	0,5
2021 T1	1.625	77,4	1.138	1,43	-0,9	0,6
T2	1.649	78,5	1.142	1,44	2,4	0,6
T3	1.662	79,1	1.145	1,45	2,6	0,8
T4	1.694	80,6	1.144	1,48	4,4	0,8

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

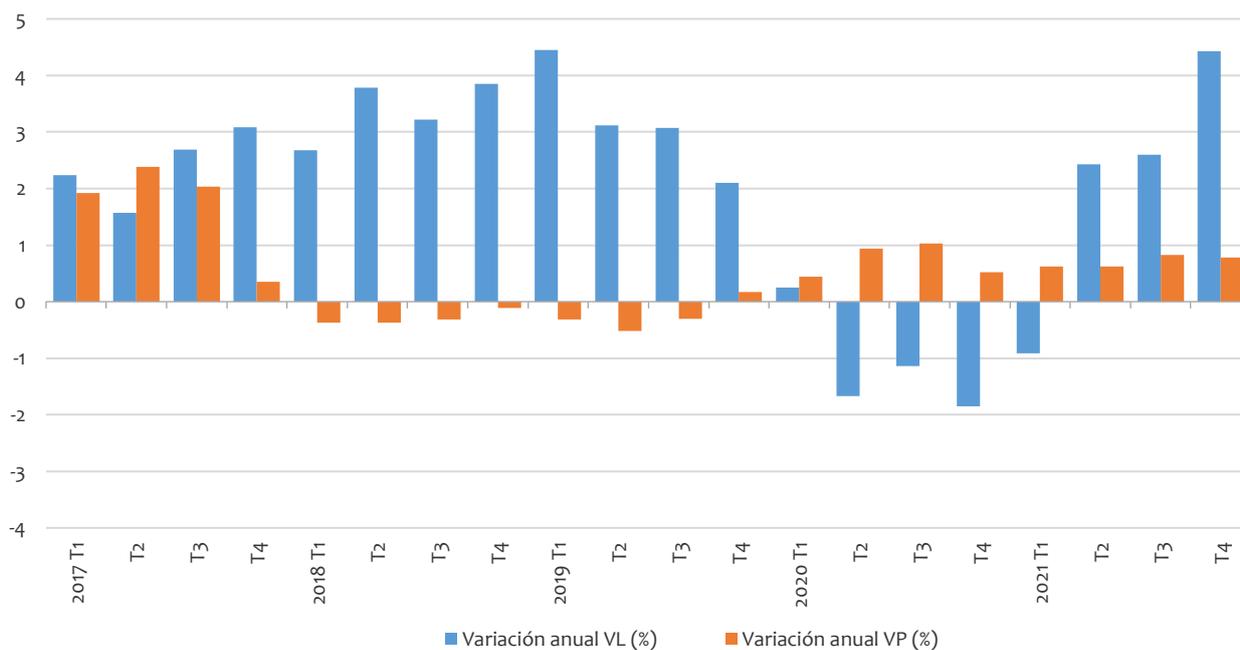
**Gráfico 2.1.a.** Precio de la vivienda libre y protegida (€/m<sup>2</sup>).



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

En el **Gráfico 2.1.b** se puede observar que desde el año 2017 hasta el primer trimestre de 2020 se vienen produciendo incrementos interanuales en el precio de la vivienda libre. Se puede destacar que estos incrementos de precios han sido con carácter general moderados, manteniéndose en el entorno del 2-4%, y habiendo alcanzado el pico máximo del periodo, del 4,4%, en el primer trimestre de 2019. Sin embargo, a partir del segundo trimestre de 2020 se ha producido un decrecimiento en los precios de la vivienda libre motivado por el estallido de la pandemia Covid-19, habiéndose recuperado nuevamente la tendencia creciente a partir del segundo trimestre de 2021, presentando en el cuarto trimestre del año, una variación interanual nuevamente notable, del 4,4%, que representa uno de los incrementos más acentuados del conjunto periodo analizado.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

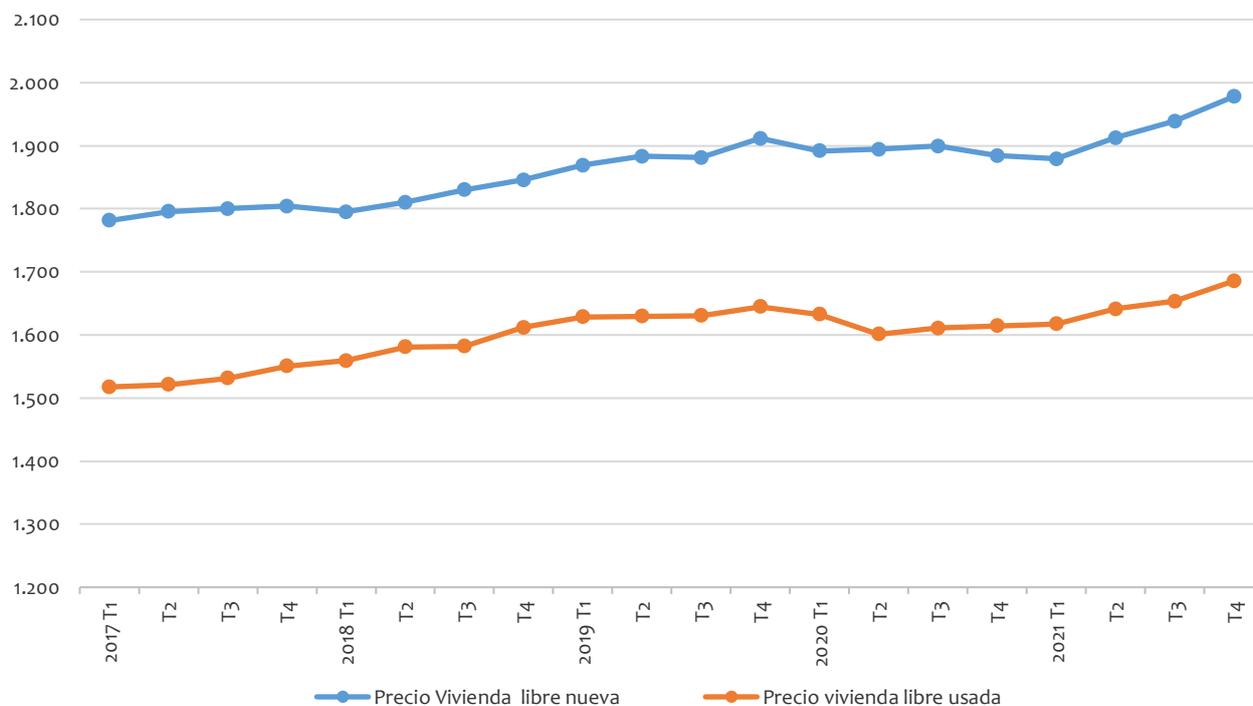
**Tabla 2.2.** Precio medio de la vivienda libre: total, nueva y usada (€/m<sup>2</sup>).

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

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

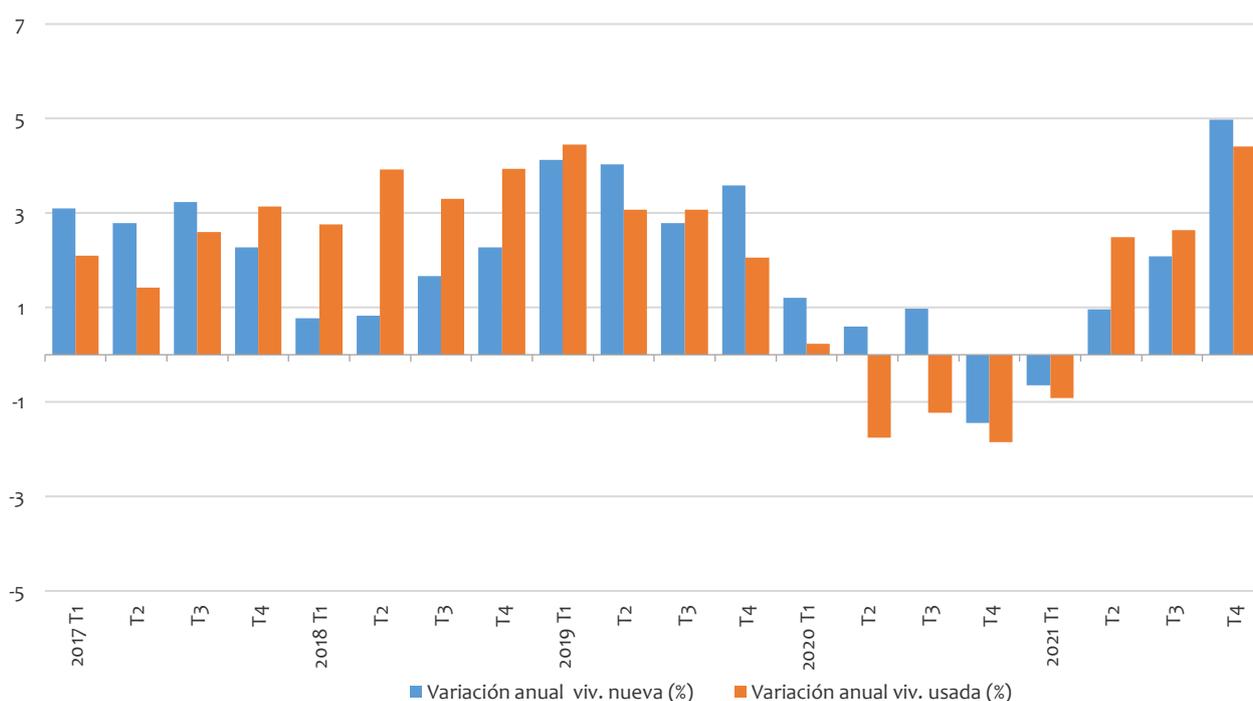
Tal como recogen la **Tabla 2.2** y los **Gráficos 2.2.a y 2.2.b**, los precios de la vivienda libre, tanto de nueva construcción como usada -esta última se refiere a la vivienda con más de cinco años de antigüedad, según el criterio de cómputo establecido por el MITMA a partir de 2015-, han registrado incrementos interanuales en el cuarto trimestre de 2021, del 5% en el caso de la obra nueva y del 4,4% en el de la vivienda usada, habiéndose recuperado así los valores pre-pandemia, tras la caída de precios 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 2.4** y el **Gráfico 2.4** se presenta la evolución del índice general de precios de la vivienda (IPV), con Base 2015, proporcionado por el Instituto Nacional de Estadística (INE) a partir de los precios declarados en las escrituras de compraventa formalizadas ante notario. Se puede observar que a lo largo de los últimos cuatro años el crecimiento, si bien moderado, ha sido continuo, hasta alcanzar el valor del 135,3% en el cuarto trimestre de 2021.

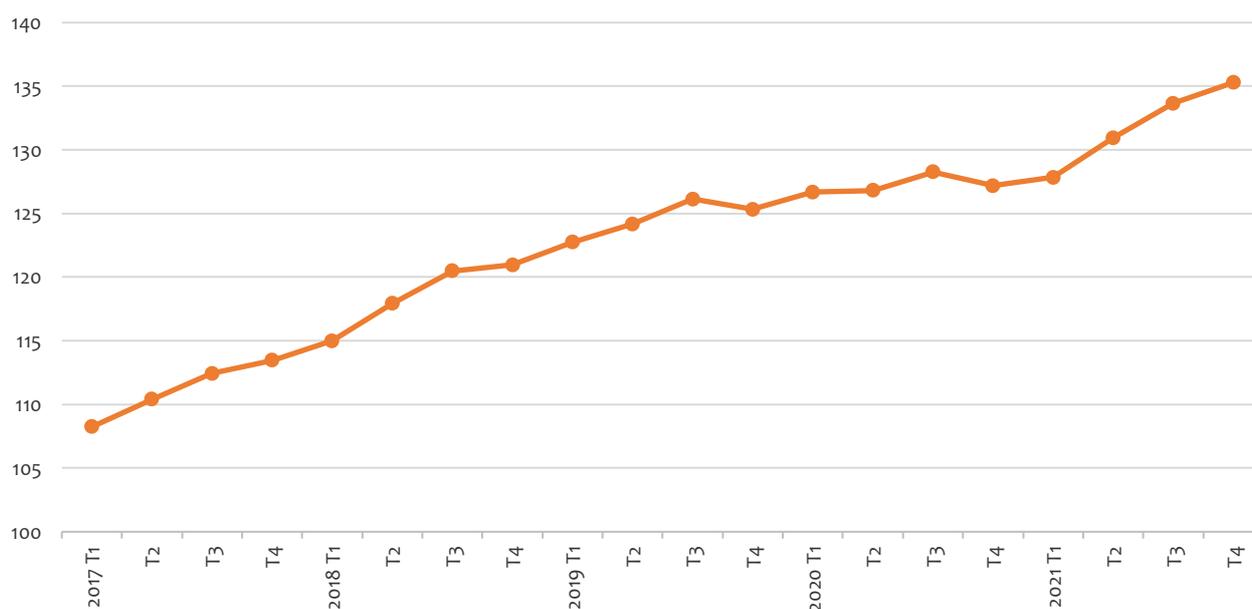
En el **Gráfico 2.4** se puede ver de forma clara cómo el índice general de precios de la vivienda, pese a haber experimentado ligeros descensos en el cuarto trimestre de 2019 y de 2020, mantiene una tendencia general creciente desde 2017, hasta alcanzar en el cuarto trimestre de 2021 el 135,3% respecto de 2015, constituyendo este último el valor máximo del periodo recogido en la tabla.

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

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

Fuente: INE.

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



Fuente: INE.

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

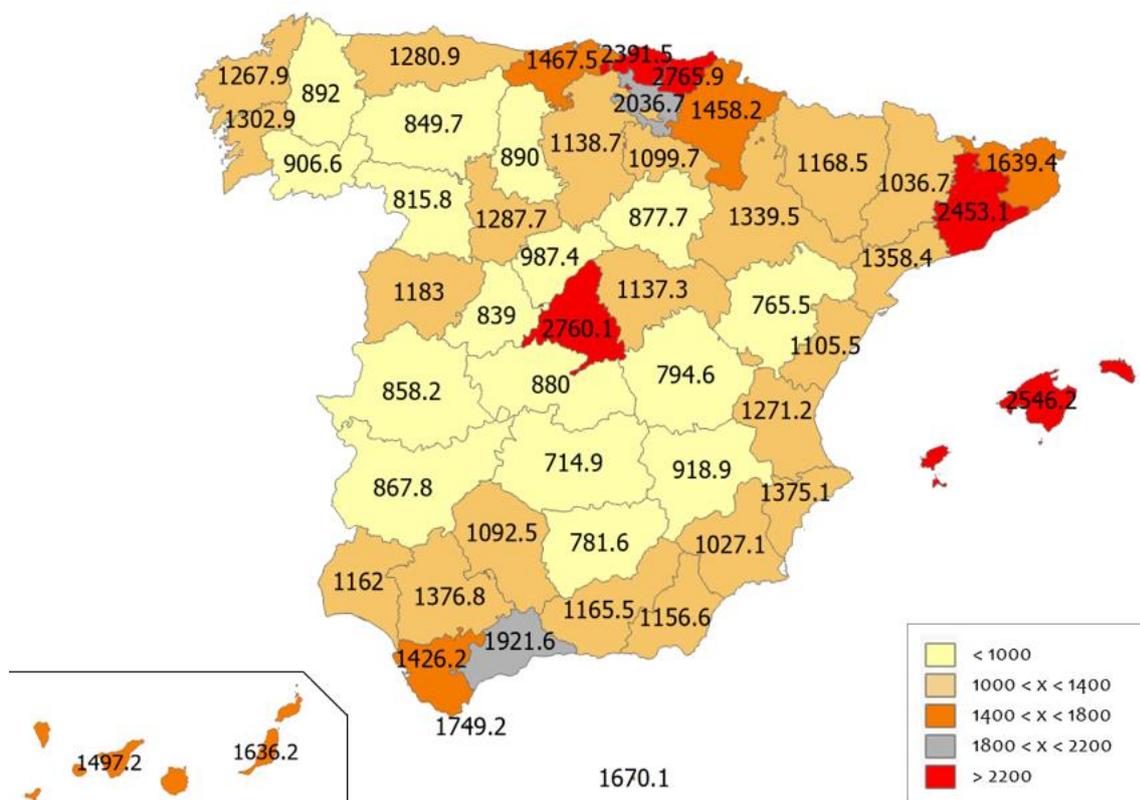
A partir de los datos, se puede destacar que superan los 2.200 €/m<sup>2</sup> de precio medio de la vivienda las dos provincias vascas: Guipúzcoa, con 2.765,9 €/m<sup>2</sup> y Vizcaya, con 2.391,5 €/m<sup>2</sup>.

Este trimestre también superan la media, Madrid, con 2.760,1 €/m<sup>2</sup>; Islas Baleares, con un precio medio de vivienda libre de 2.546,2 €/m<sup>2</sup>; y la provincia de Barcelona, con 2.453,1 €/m<sup>2</sup>.

Con un precio entre los 1.800 y 2.200 €/m<sup>2</sup> se encuentran las provincias de Álava, con 2.036,7 €/m<sup>2</sup>, y Málaga, con 1.921,6 €/m<sup>2</sup>. Con precios medios entre los 1.400 y 1.800 €/m<sup>2</sup>, encontramos las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla, con 1.749,2 y 1.670,1 €/m<sup>2</sup> respectivamente; Gerona, con 1.639,4 €/m<sup>2</sup>; Las Palmas, con 1.636,2 €/m<sup>2</sup>; Santa Cruz de Tenerife, con 1.497,2 €/m<sup>2</sup>; Cantabria, con 1.467,5 €/m<sup>2</sup>; Navarra, con 1.458,2 €/m<sup>2</sup>; y Cádiz, con 1.426,2 €/m<sup>2</sup>.

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

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

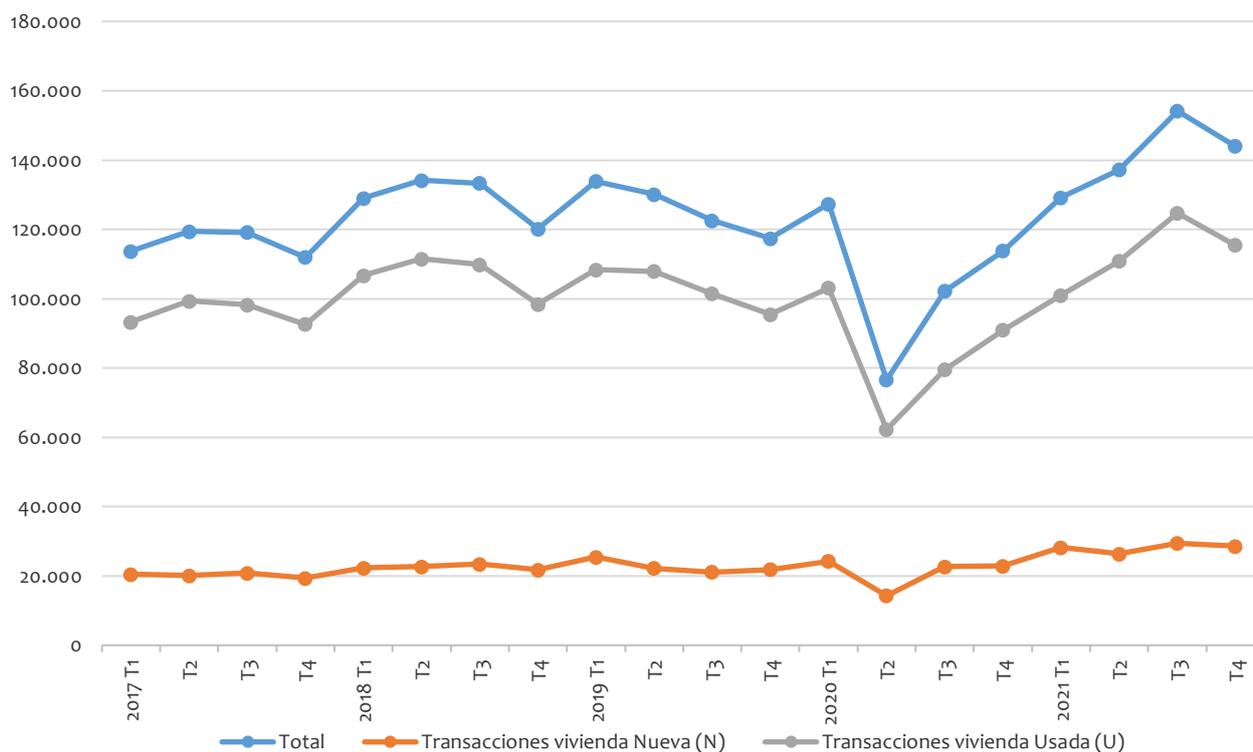
En cuanto a la variación interanual de los precios medios de la vivienda libre que muestra el **Mapa 2.5.b**, en él se puede observar que los incrementos producidos en dichos precios han sido, con carácter general, moderados en el conjunto del territorio, produciéndose también decrementos en muchas de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



**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 T1	113.738	20.490	93.248	4,6	14,4
T2	119.408	20.065	99.343	5,0	10,7
T3	119.156	20.885	98.271	4,7	15,6
T4	111.921	19.325	92.596	4,8	19,8
2018 T1	128.990	22.299	106.691	4,8	13,4
T2	134.196	22.659	111.537	4,9	12,4
T3	133.295	23.420	109.875	4,7	11,9
T4	120.199	21.760	98.439	4,5	7,4
2019 T1	133.860	25.475	108.385	4,3	3,8
T2	130.088	22.209	107.879	4,9	-3,1
T3	122.540	21.104	101.436	4,8	-8,1
T4	117.387	21.902	95.485	4,4	-2,3
2020 T1	127.357	24.252	103.105	4,3	-4,9
T2	76.545	14.286	62.259	4,4	-41,2
T3	102.197	22.649	79.548	3,5	-16,6
T4	113.799	22.842	90.957	4,0	-3,1
2021 T1	129.228	28.192	101.036	3,6	1,5
T2	137.204	26.384	110.820	4,2	79,2
T3	154.155	29.433	124.722	4,2	50,8
T4	143.982	28.555	115.427	4,0	26,5

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 se correspondieron con vivienda nueva, y las restantes, 426.962, con vivienda usada. Es decir, sólo el 12% de las transacciones escrituradas fueron de vivienda nueva.

En el cuarto trimestre de 2021 la relación entre la vivienda usada y la vivienda nueva es de cerca de ocho viviendas usadas por cada nueva vivienda. Es decir que, del total de las 192.866 viviendas escrituradas sólo 21.990, el 11,4%, han sido de obra nueva.

Cabe destacar también que la variación interanual del total de transacciones escrituradas en el cuarto trimestre de 2021 presenta un incremento del 20,3% en relación con las del mismo trimestre del año anterior.

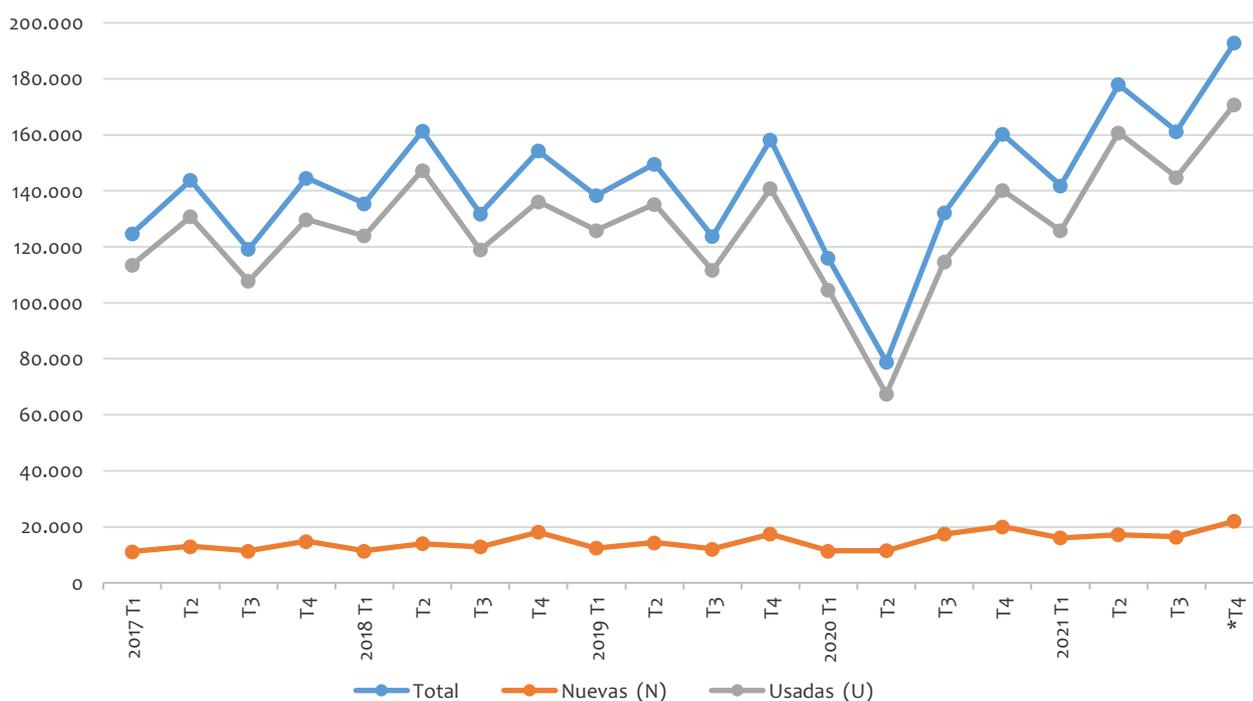
**Tabla 2.7.** Transacciones escrituradas de vivienda: total, vivienda nueva y usada.

	Total	Nuevas (N)	Usadas (U)	Relación U/N	Variación anual (%)
2017 T1	124.756	11.220	113.536	10,1	20,4
T2	143.761	12.972	130.789	10,1	16,5
T3	119.162	11.437	107.725	9,4	14,4
T4	144.582	14.768	129.814	8,8	14,2
2018 T1	135.438	11.425	124.013	10,9	8,6
T2	161.374	14.008	147.366	10,5	12,3
T3	131.800	12.915	118.885	9,2	10,6
T4	154.276	18.130	136.146	7,5	6,7
2019 T1	138.374	12.427	125.947	10,1	2,2
T2	149.600	14.332	135.268	9,4	-7,3
T3	123.687	12.065	111.622	9,3	-6,2
T4	158.332	17.462	140.870	8,1	2,6
2020 T1	116.029	11.343	104.686	9,2	-16,1
T2	78.918	11.549	67.369	5,8	-47,2
T3	132.113	17.434	114.679	6,6	6,8
T4	160.294	20.066	140.228	7,0	1,2
2021 T1	141.851	16.065	125.786	7,8	22,3
T2	177.997	17.255	160.742	9,3	125,5
T3	161.300	16.424	144.876	8,8	22,1
*T4	192.866	21.990	170.876	7,8	20,3

(\*): Datos provisionales.

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.



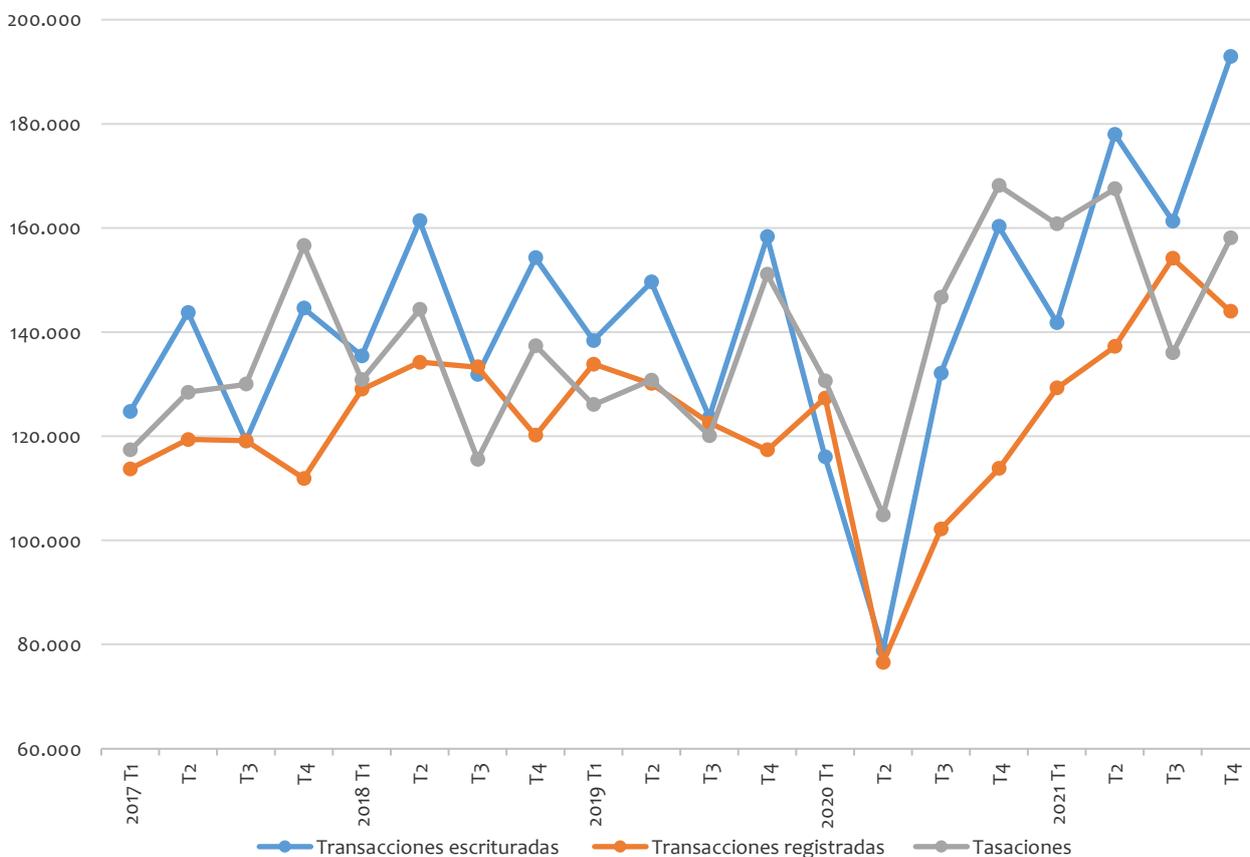
**Tabla 2.8.** Comparación de fuentes sobre transacciones y tasaciones (número de viviendas).

	Transacciones escrituradas	Transacciones registradas	Tasaciones
2017 T1	124.756	113.738	117.339
T2	143.761	119.408	128.434
T3	119.162	119.156	130.018
T4	144.582	111.921	156.571
2018 T1	135.438	128.990	130.821
T2	161.374	134.196	144.317
T3	131.800	133.295	115.605
T4	154.276	120.199	137.424
2019 T1	138.374	133.860	126.082
T2	149.600	130.088	130.781
T3	123.687	122.540	120.092
T4	158.332	117.387	151.084
2020 T1	116.029	127.357	130.668
T2	78.918	76.545	104.937
T3	132.113	102.197	146.721
T4	160.294	113.799	168.143
2021 T1	141.851	129.228	160.745
T2	177.997	137.204	167.513
T3	161.300	154.155	135.975
T4	192.866	143.982	158.049
<b>Total 2017 - 2T 2021</b>	<b>2.846.510</b>	<b>2.469.245</b>	<b>2.761.319</b>

Nota: El dato del 4T 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 de la riqueza inmobiliaria ha vuelto a aumentar en estos últimos cuatro años, en casi un 22%, hasta alcanzar los 5,9 billones de euros en el cuarto trimestre de 2021.

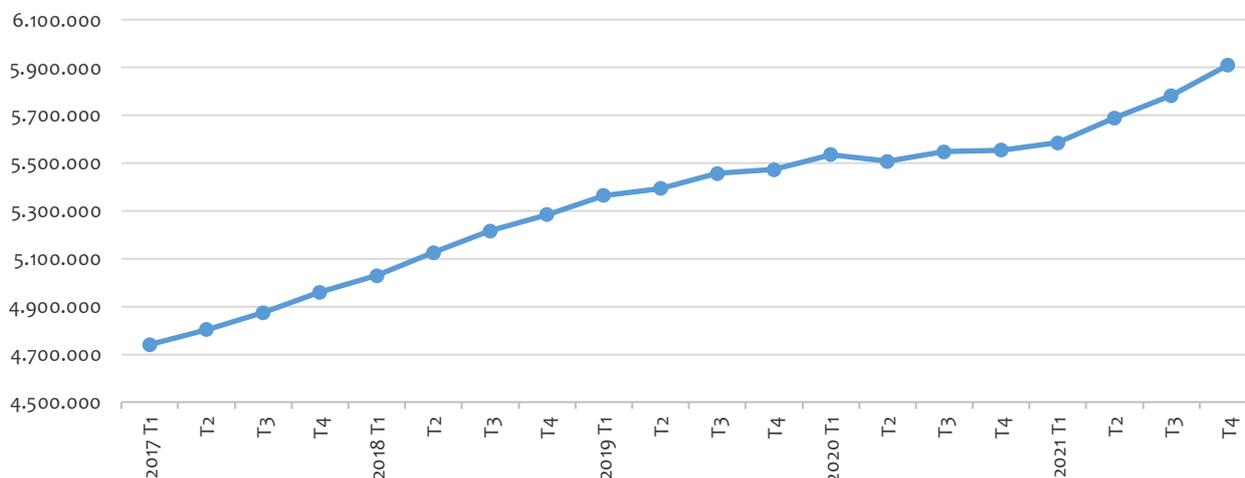
En el **Gráfico 2.9** se puede observar que se están recuperando los valores, de manera que el crecimiento interanual a lo largo del año 2017 se sitúa entre el 5 y el 7% y, en 2018, entre el 6 y el 7%; aunque a partir del segundo trimestre de 2019 se advierte una progresiva ralentización que sitúa los incrementos de riqueza inmobiliaria de los hogares en porcentajes que alcanzan sus cotas más bajas, del 1,5% en el cuarto trimestre de 2020 y del 0,9% en el primer trimestre de 2021, para recuperarse posteriormente, hasta el 6,4% de incremento experimentado en el cuarto trimestre de 2021.

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

	Riqueza inmobiliaria	B100 (2009T1)	Var. anual (%)
2017 T1	4.740.857	79,5	5,1
T2	4.803.113	80,5	5,4
T3	4.874.535	81,7	6,5
T4	4.959.984	83,1	7,1
2018 T1	5.029.717	84,3	6,1
T2	5.126.092	85,9	6,7
T3	5.216.869	87,4	7,0
T4	5.283.959	88,6	6,5
2019 T1	5.364.288	89,9	6,7
T2	5.394.292	90,4	5,2
T3	5.456.775	91,5	4,6
T4	5.472.835	91,7	3,6
2020 T1	5.534.968	92,8	3,2
T2	5.507.335	92,3	2,1
T3	5.547.500	93,0	1,7
T4	5.554.601	93,1	1,5
2021 T1	5.585.385	93,6	0,9
T2	5.688.872	95,3	3,3
T3	5.783.037	96,9	4,2
T4	5.910.223	99,1	6,4

Fuente: Banco de España.

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



Fuente: Banco de España.

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

En el cuarto trimestre de 2021 se alcanzó un valor total de transacciones por parte de extranjeros de 2.726,67 millones de euros, con un incremento del 36,5% con respecto al mismo trimestre de 2020. El valor medio fue de 168.865,2 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 cuarto 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 notablemente 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 €).

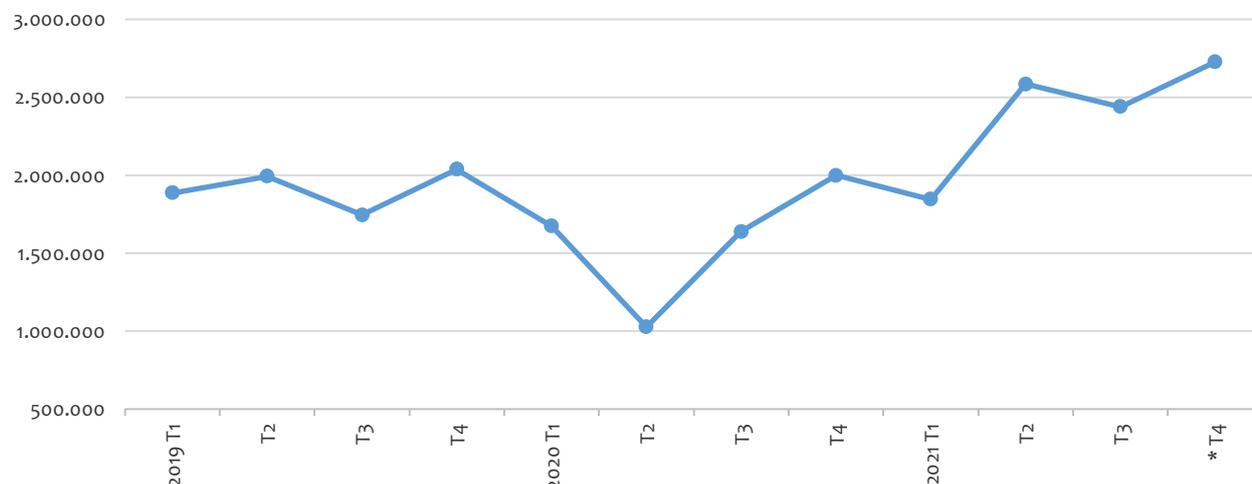
	valor de las transacciones			variación anual de total (%)	valor medio de las transacciones		
	Total	vivienda nueva	vivienda 2ª mano		Total	vivienda nueva	vivienda 2ª mano
2019 T1	1.886.204,3	154.755,8	1.731.448,5	-	140.175,7	237.355,5	135.227,2
T2	1.993.325,0	139.412,2	1.853.912,7	-	143.777,0	237.095,6	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	2.585.531,1	231.005,8	2.354.525,3	151,8	169.099,5	291.674,0	162.403,5
T3	2.439.894,1	216.660,3	2.223.233,8	49,0	173.263,3	286.587,7	166.834,3
* T4	2.726.666,9	246.398,3	2.480.268,6	36,5	168.865,2	286.843,2	162.236,3

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. Los extranjeros compradores de vivienda han realizado, en el cuarto trimestre del año 2021, 32.690 transacciones de vivienda escrituradas, la mayor cifra del periodo analizado, que supone un incremento interanual del 51%. Se puede destacar que hace una década (cuarto trimestre de 2011), las transacciones de extranjeros representaban el 6,75%, mientras que en el cuarto trimestre de 2021 este porcentaje se ha situado en el 16,9%, 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 (50,9%), y el tipo de vivienda que adquieren es de segunda mano.

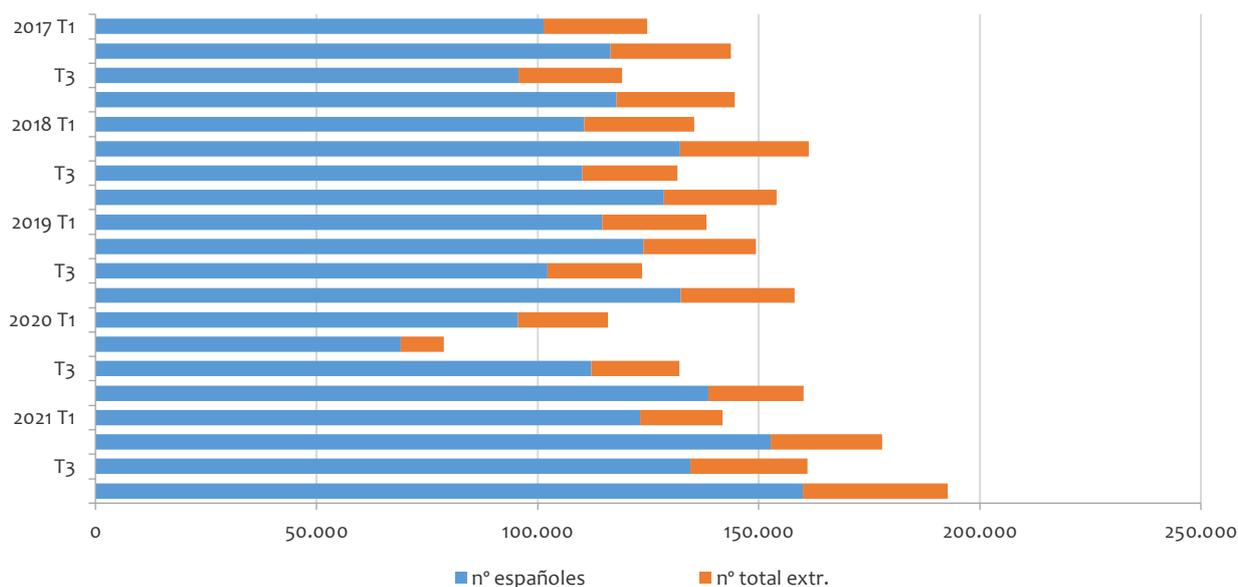
**Tabla 2.11.** Transacciones de vivienda, según residencia del comprador.

	TOTAL	españoles (residentes y no residentes)		extranjeros				no consta	
		nº españoles	% españoles	residentes	no residentes	nº total extr.	% extr.	nº no consta	% no consta
2017 T1	124.756	101.296	81,2	12.714	10.732	23.446	18,8	14	0,0
T2	143.761	116.422	81,0	14.765	12.555	27.320	19,0	19	0,0
T3	119.162	95.739	80,3	12.590	10.819	23.409	19,6	14	0,0
T4	144.582	117.767	81,5	14.497	12.306	26.803	18,5	12	0,0
2018 T1	135.438	110.494	81,6	14.145	10.794	24.939	18,4	5	0,0
T2	161.374	132.276	82,0	16.586	12.499	29.085	18,0	13	0,0
T3	131.800	110.153	83,6	11.147	10.364	21.511	16,3	136	0,1
T4	154.276	128.505	83,3	14.275	11.267	25.542	16,6	229	0,1
2019 T1	138.374	114.606	82,8	13.961	9.645	23.606	17,1	162	0,1
T2	149.600	123.967	82,9	14.354	11.030	25.384	17,0	249	0,2
T3	123.687	102.154	82,6	11.861	9.568	21.429	17,3	104	0,1
T4	158.332	132.298	83,6	14.588	11.272	25.860	16,3	174	0,1
2020 T1	116.029	95.596	82,4	11.698	8.646	20.344	17,5	89	0,1
T2	78.918	69.059	87,5	6.537	3.244	9.781	12,4	78	0,1
T3	132.113	112.124	84,9	11.277	8.636	19.913	15,1	76	0,1
T4	160.294	138.546	86,4	13.133	8.465	21.598	13,5	150	0,1
2021 T1	141.851	123.246	86,9	12.279	6.242	18.521	13,1	84	0,1
T2	177.997	152.705	85,8	15.737	9.430	25.167	14,1	125	0,1
T3	161.300	134.480	83,4	14.508	12.109	26.617	16,5	203	0,1
*T4	192.866	160.038	83,0	16.644	16.046	32.690	16,9	138	0,1

\* Datos provisionales.

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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

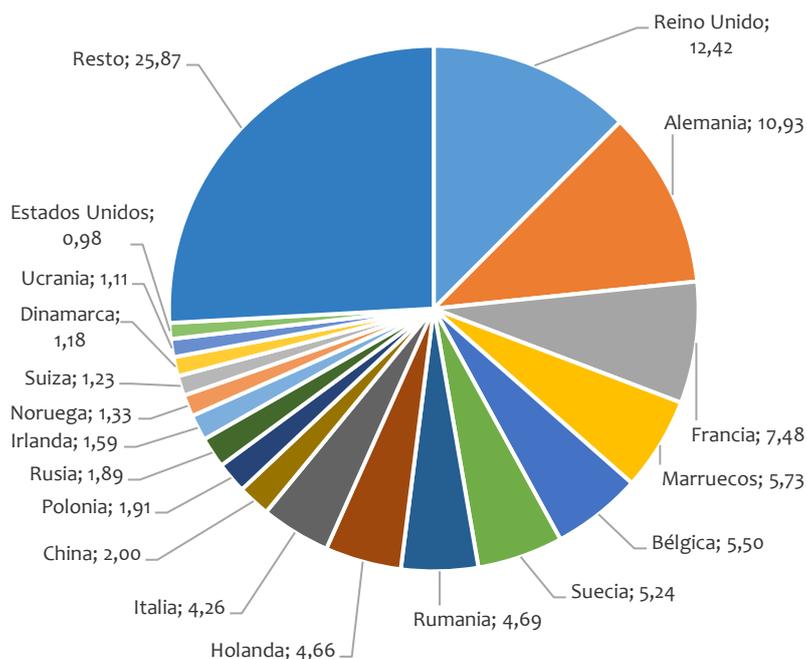


Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

A través de los datos que ofrecen los Registradores de la Propiedad, podemos conocer la nacionalidad del comprador. En la **Tabla y Gráfico 2.12** se observa que, en el cuarto trimestre de 2021, el 12,61% de los compradores de vivienda son extranjeros, de los cuales, la nacionalidad mayoritaria (12,42% del total de extranjeros compradores) es Reino Unido; a continuación, encontramos a los compradores procedentes de Alemania, que representan el 10,93%; a los de Francia (7,48%); Marruecos (5,73%); Bélgica (5,50%); Suecia (5,24%); y Rumania, que representa el 4,69% del total de extranjeros que han adquirido una vivienda en España.

**Tabla y Gráfico 2.12.** Compraventa de viviendas registradas, % según nacionalidad del comprador (4T).

2021 T4	Nacionalidad	%	% s/ext.
	Reino Unido	1,57	12,42
	Alemania	1,38	10,93
	Francia	0,94	7,48
	Marruecos	0,72	5,73
	Bélgica	0,69	5,50
	Suecia	0,66	5,24
	Rumania	0,59	4,69
	Holanda	0,59	4,66
	Italia	0,54	4,26
	China	0,25	2,00
	Polonia	0,24	1,91
	Rusia	0,24	1,89
	Irlanda	0,20	1,59
	Noruega	0,17	1,33
	Suiza	0,16	1,23
	Dinamarca	0,15	1,18
	Ucrania	0,14	1,11
	Estados Unidos	0,12	0,98
	Resto	3,26	25,87
	<b>Extranjeros</b>	<b>12,61</b>	<b>100,00</b>
	<b>Nacionales</b>	<b>87,39</b>	
	<b>TOTAL</b>	<b>100,00</b>	



Fuente: Estadística registral inmobiliaria.

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

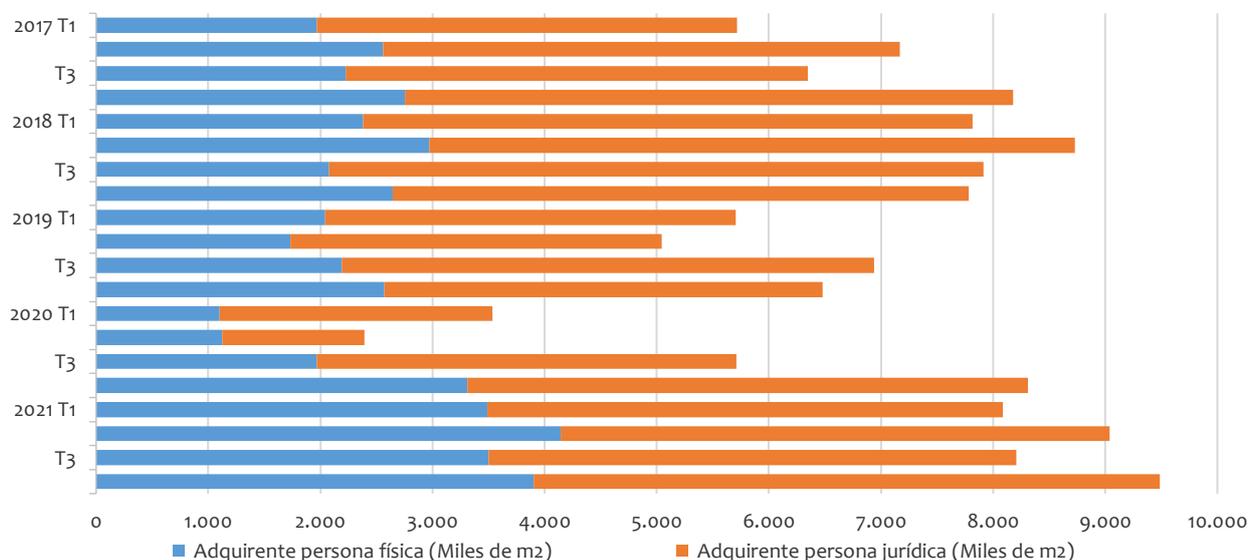
La información sobre precios de suelo urbano objeto de transacción que publica el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, sobre la base de la estadística registral, se ofrece en las **Tablas 3.1 y 3.2**, en las que se presentan la superficie y el valor total del suelo. Los datos muestran que la superficie de suelo objeto de transacción ha alcanzado las 948,8 hectáreas en el cuarto trimestre de 2021, lo que supone un incremento del 14,2% con respecto al mismo trimestre de 2020 y la mayor superficie transaccionada en los últimos cinco años. En cuanto al valor de las transacciones de suelo, en el cuarto trimestre de 2021 alcanzaron los 1.235,22 millones de euros, lo que representa un incremento del 35,1% de su valor en el mismo trimestre del año anterior, suponiendo también, una de las cantidades más elevadas del conjunto del periodo analizado.

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

	Suelo objeto de transacción (Miles de m <sup>2</sup> )	Variación anual (%)	Adquirente persona física (Miles de m <sup>2</sup> )	Adquirente persona jurídica (Miles de m <sup>2</sup> )
2017 T1	5.717	4,9	1.969	3.748
T2	7.170	28,6	2.558	4.612
T3	6.347	17,8	2.224	4.123
T4	8.177	21,6	2.754	5.423
2018 T1	7.815	36,7	2.380	5.435
T2	8.729	21,7	2.974	5.755
T3	7.912	24,7	2.077	5.835
T4	7.780	-4,9	2.642	5.137
2019 T1	5.705	-27,0	2.044	3.660
T2	5.045	-42,2	1.734	3.311
T3	6.941	-12,3	2.190	4.751
T4	6.477	-16,7	2.570	3.907
2020 T1	3.535	-38,0	1.099	2.436
T2	2.395	-52,5	1.123	1.272
T3	5.708	-17,8	1.969	3.739
T4	8.308	28,3	3.314	4.995
2021 T1	8.087	128,8	3.489	4.598
T2	9.038	277,4	4.144	4.894
T3	8.209	43,8	3.502	4.707
T4	9.488	14,2	3.904	5.584

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.

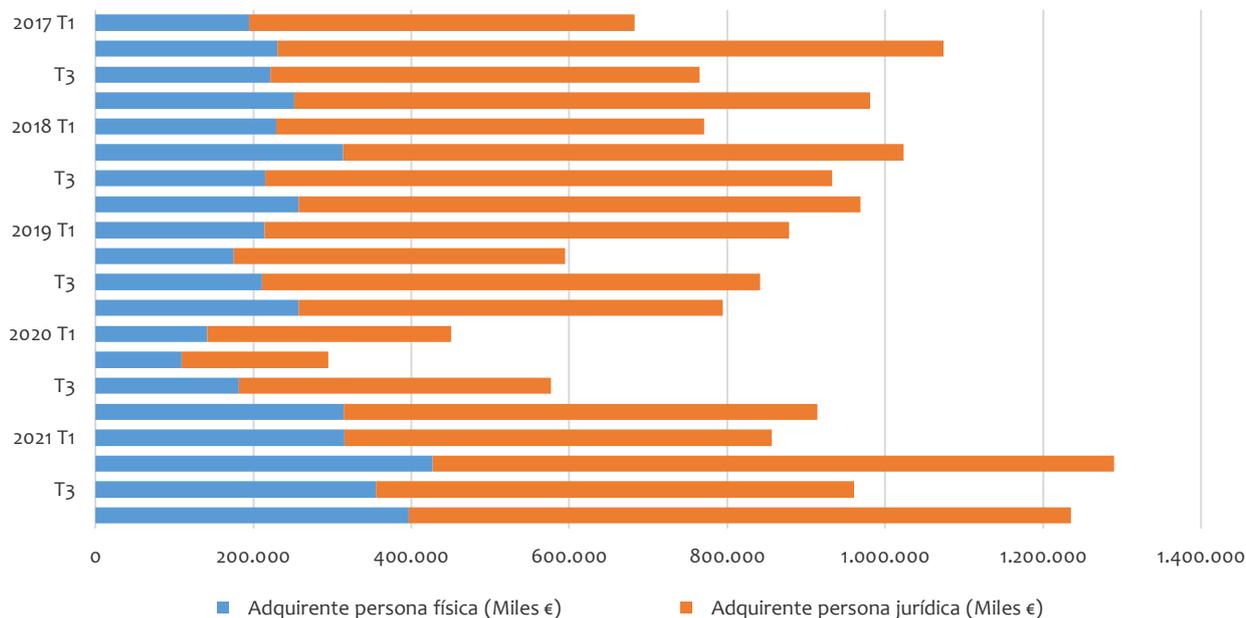


Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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

	Valor de las transacciones (Miles €)	Variación anual (%)	Adquirente persona física (Miles €)	Adquirente persona jurídica (Miles €)
2017 T1	682.528	-5,8	194.732	487.796
T2	1.073.805	43,0	230.440	843.365
T3	765.145	18,0	221.952	543.193
T4	981.058	15,2	251.507	729.550
2018 T1	770.653	12,9	228.709	541.944
T2	1.023.048	-4,7	313.347	709.701
T3	932.683	21,9	215.265	717.418
T4	968.976	-1,2	257.796	711.180
2019 T1	878.216	14,0	213.926	664.290
T2	594.632	-41,9	175.273	419.359
T3	841.962	-9,7	211.342	630.620
T4	794.318	-18,0	257.297	537.022
2020 T1	450.246	-48,7	141.304	308.942
T2	295.098	-50,4	108.757	186.342
T3	576.956	-31,5	181.812	395.144
T4	914.162	15,1	314.178	599.984
2021 T1	856.594	90,3	315.632	540.962
T2	1.290.187	337,2	427.246	862.941
T3	960.579	66,5	355.490	605.089
T4	1.235.220	35,1	396.661	838.559

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 cuarto trimestre de 2021 el precio medio del suelo urbano se encuentra en los 160,1 €/m<sup>2</sup>, experimentando un incremento tanto interanual, del 12,7%, como trimestral. Analizando, así mismo, los valores de los últimos trimestres, éstos reflejan oscilaciones, tanto al alza como a la baja, que se alejan de los valores estables que se venían dando con anterioridad a la pandemia, habiéndose alcanzado a comienzos del periodo recogido en la tabla, el máximo valor unitario de suelo del conjunto del periodo analizado, con 167,5 €/m<sup>2</sup>.

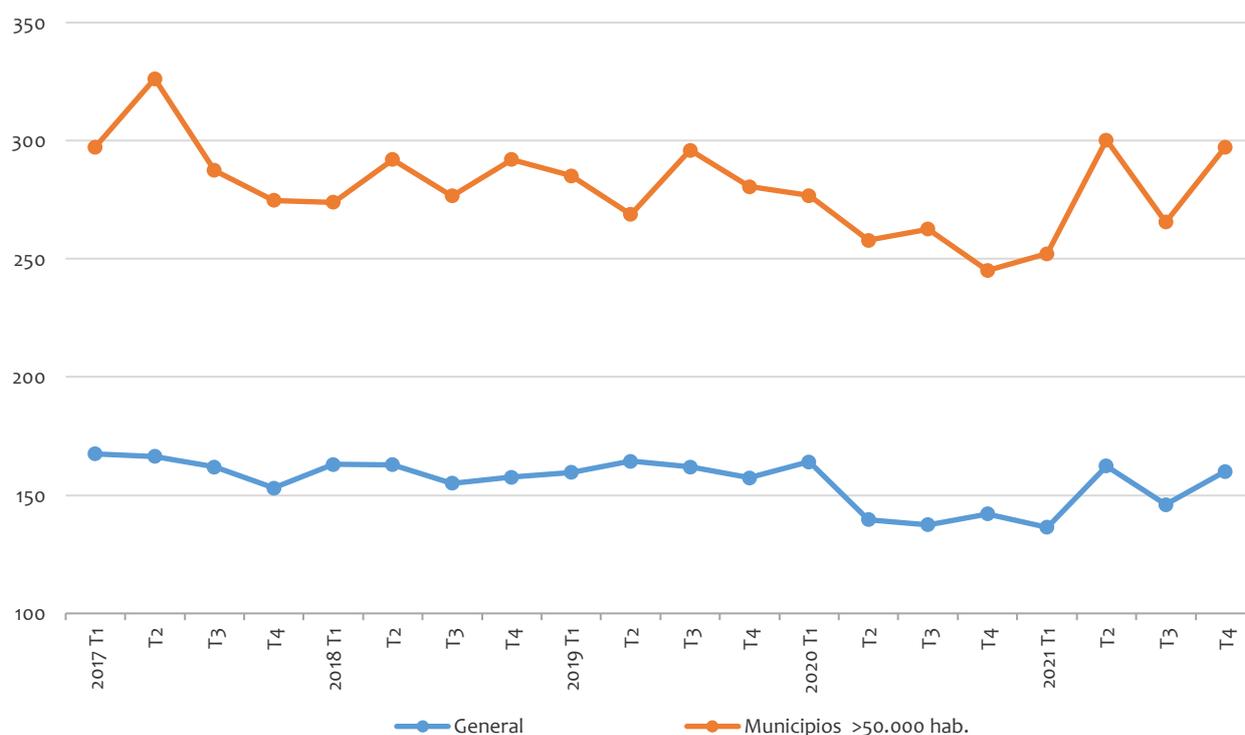
Si se analiza la evolución del precio en los municipios de más de 50.000 habitantes, se observa un comportamiento similar, habiendo alcanzado en el segundo trimestre de 2017 el máximo valor del periodo analizado, con 326,3 €/m<sup>2</sup>. El valor en el cuarto trimestre de 2020 fue, en cambio, de 245,1 €/m<sup>2</sup>, inferior al último dato recogido por el Ministerio, el cual representa un incremento del 12,7% interanual y se sitúa en los 297,3 €/m<sup>2</sup>, de nuevo cerca de los máximos alcanzados en el conjunto del periodo analizado en la **Tabla 3.3**.

**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
T3	146,0	265,6	1,8	6,2	1,1
T4	160,1	297,3	1,9	12,7	21,3

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.

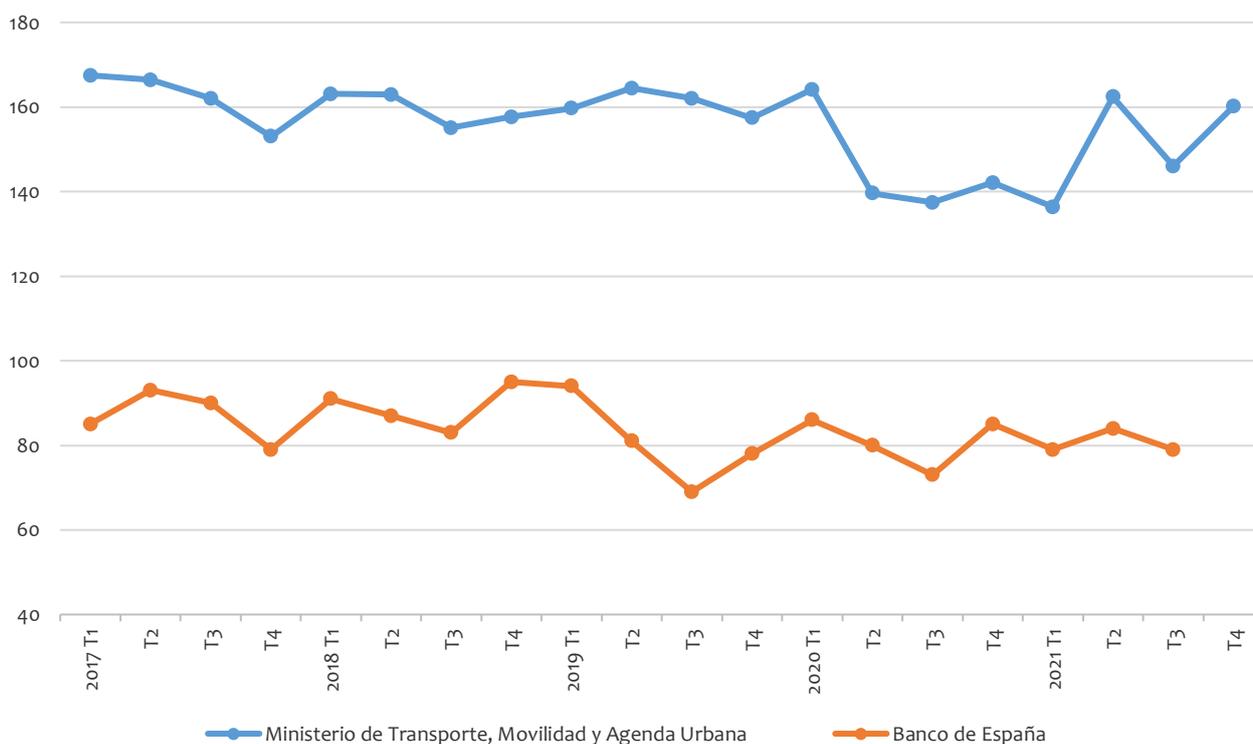
Las tendencias que marcan ambas series son similares, pero los valores proporcionados por el Banco de España son, con carácter general, inferiores (entre un 30% y un 50%), a los que publica el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

**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	84
T3	146,0	79
T4	160,1	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 publicados por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA), que aún no ha podido disponer de datos posteriores a febrero de 2020. El del cuarto trimestre del 2019 es pues, el último dato reflejado en la **Tabla 4.1**, habiéndose concedido entonces licencias para un total de 22.210 viviendas de nueva planta y para 1.906 obras de rehabilitación, estableciéndose la relación entre ambas en el 8,6%.

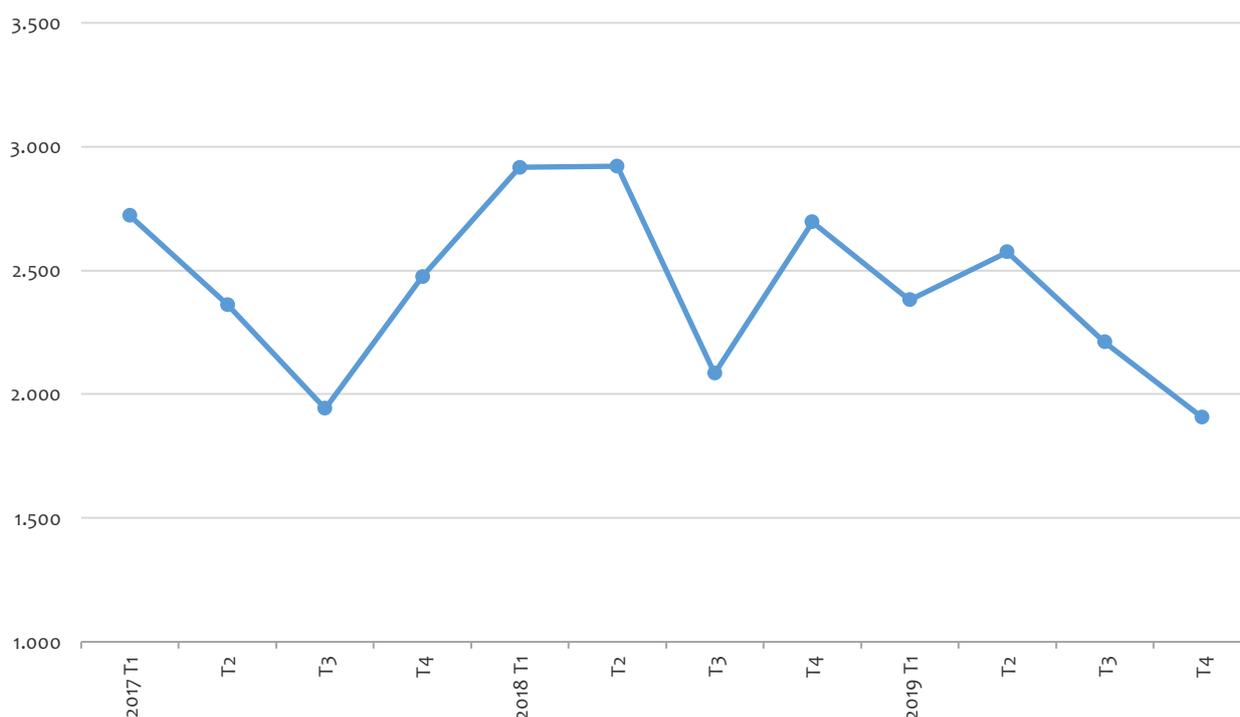
Aunque el MITMA no disponga aún de datos más recientes en relación con las licencias de edificación, otros datos relacionados con ellas, como es la información contenida en los visados de dirección de obra de los COAT, también publicados por este Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana,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

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

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

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Según se indica en la **Tabla 4.2**, en el cuarto trimestre de 2021 los visados de dirección de obra, en número de viviendas, para ampliación y fundamentalmente reforma, representaron el 19,8% del total de los visados, alcanzando las 36.760 viviendas, lo que representa un incremento del 18,6% en variación interanual.

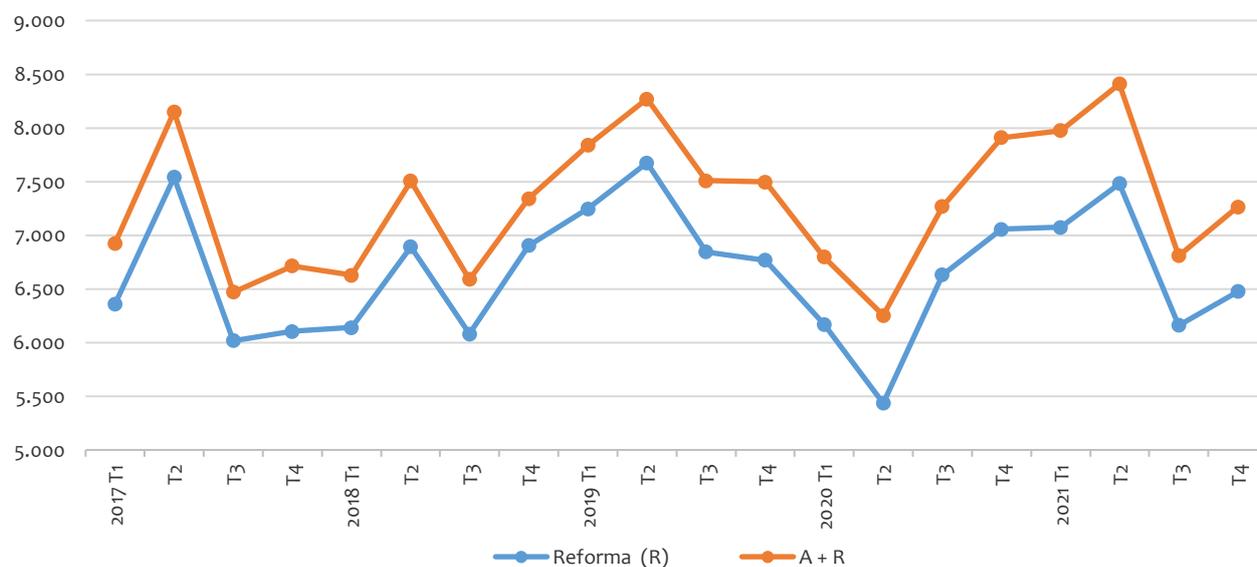
El número total de visados por trimestres, en los dos últimos años, ha disminuido desde los 36.960 del segundo trimestre de 2019, cifra máxima alcanzada en el periodo analizado, hasta los 27.751 correspondientes al cuarto trimestre de 2020, incrementándose posteriormente hasta alcanzar los 36.760 visados en el cuarto trimestre de 2021. Así pues, es de destacar la tendencia a la recuperación de la actividad a partir del cuarto trimestre del año 2020, que se ha hecho sentir especialmente a lo largo del 2021, tal y como muestra el **Gráfico 4.2**, habiéndose recuperado cifras semejantes a las del año 2019, anteriores a 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
T3	34.860	650	6.160	6.810	19,5	25,6	-6,3
T4	36.760	788	6.475	7.263	19,8	18,6	-8,2

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Por otra parte, la información sobre ayudas a la rehabilitación de que dispone el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana se presenta en la **Tabla 4.3**. Se puede observar que en el cuarto trimestre de 2021 se otorgaron 13.974 calificaciones provisionales de rehabilitación protegida, un 33,64% menos que en el mismo trimestre de 2020. Las calificaciones definitivas de rehabilitación, también son algo inferiores a las del año 2020, alcanzando las 21.065 calificaciones en el cuarto trimestre de 2021.

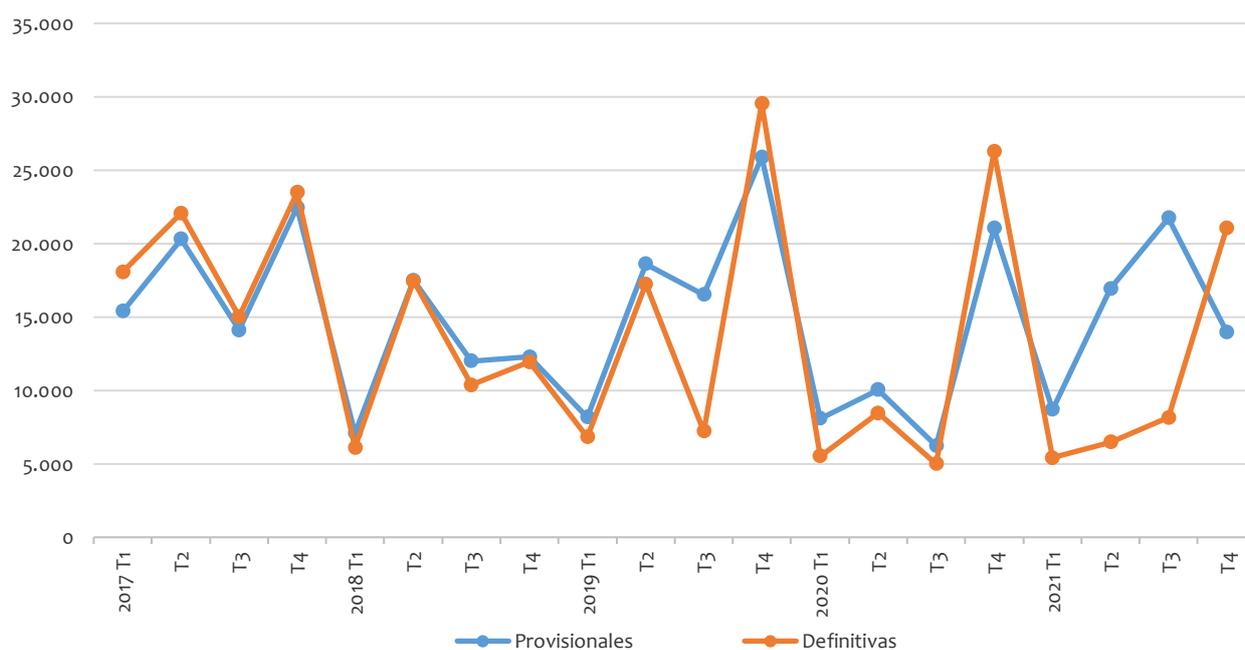
Por último, es de destacar en el **Gráfico 4.3**, los picos que se producen al finalizar cada año, consecuencia de la acumulación en esos periodos, tanto de las calificaciones provisionales como de las definitivas.

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

	Provisionales	Definitivas
2017 T1	15.397	18.077
T2	20.315	22.079
T3	14.108	15.029
T4	22.464	23.490
2018 T1	7.077	6.098
T2	17.513	17.453
T3	11.991	10.370
T4	12.284	11.935
2019 T1	8.172	6.833
T2	18.618	17.246
T3	16.515	7.218
T4	25.907	29.532
2020 T1	8.097	5.521
T2	10.038	8.466
T3	6.231	4.996
T4	21.058	26.272
2021 T1	8.701	5.404
T2	16.934	6.486
T3	21.752	8.158
T4	13.974	21.065

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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

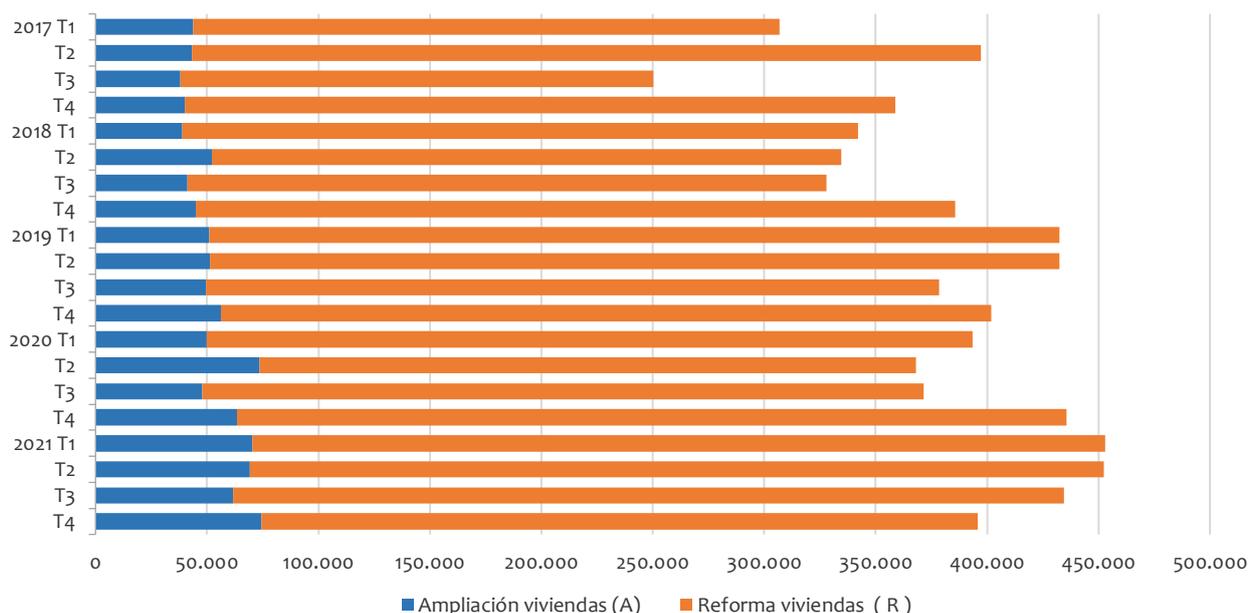
Los datos del cuarto trimestre de 2021 alcanzan un presupuesto total de 3.296,1 millones de euros, de tal manera que un 12% del mismo, se corresponde con obras de ampliación y reforma. Asimismo, se registró un ligero descenso interanual de este tipo de obras, del -9,2% con respecto al cuarto trimestre de 2020, habiendo alcanzado en dicho trimestre, así como en los primeros de 2021, las cuotas más altas del conjunto del periodo recogido en la **Tabla 4.4**. El presupuesto correspondiente a obra nueva representó, por su parte, en este mismo cuarto trimestre de 2021, un incremento interanual notable, del 26,2% con respecto al mismo trimestre del 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	-8,0	-9,0
T2	2.169.490	1.801.459	73.654	294.377	368.031	17,0	-35,9	-14,9
T3	2.431.783	2.060.183	47.728	323.872	371.600	15,3	-17,0	-1,8
T4	2.734.009	2.298.242	63.586	372.181	435.767	15,9	-4,4	8,4
2021 T1	2.825.178	2.372.217	70.479	382.483	452.962	16,0	-0,9	15,1
T2	3.210.565	2.758.230	69.125	383.211	452.336	14,1	53,1	22,9
T3	3.183.412	2.748.866	61.614	372.932	434.546	13,7	33,4	16,9
T4	3.296.139	2.900.256	74.405	321.478	395.883	12,0	26,2	-9,2

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

## 5. ALQUILER DE VIVIENDA

La **Tabla y Gráfico 5.1** recogen el Índice General de Precios (IGP) de venta de vivienda libre y el Índice de Precios del Consumo Armonizado (IPCA) para alquiler, ambos proporcionados por el INE. En los cinco últimos años, ambos índices han experimentado incrementos más o menos constantes. En el caso del IGP de vivienda libre en venta, sus valores más elevados se corresponden con el tercer y cuarto trimestre de 2021, habiendo alcanzado en dicho último trimestre, el mayor índice del periodo analizado, con el 140%, y habiendo sido su incremento interanual de 6,3 puntos. Por su parte, el IPCA del alquiler se eleva hasta el 105,1%, en dicho último trimestre de 2021.

El tercer índice recogido en la **Tabla 5.1**, es el que publica el portal inmobiliario FOTOCASA, también referido a los precios de oferta de vivienda libre en alquiler, cuyo valor en el cuarto trimestre de 2021 se sitúa en el 146,5%, índice todavía por debajo de los que presentaba la oferta con anterioridad a la pandemia.

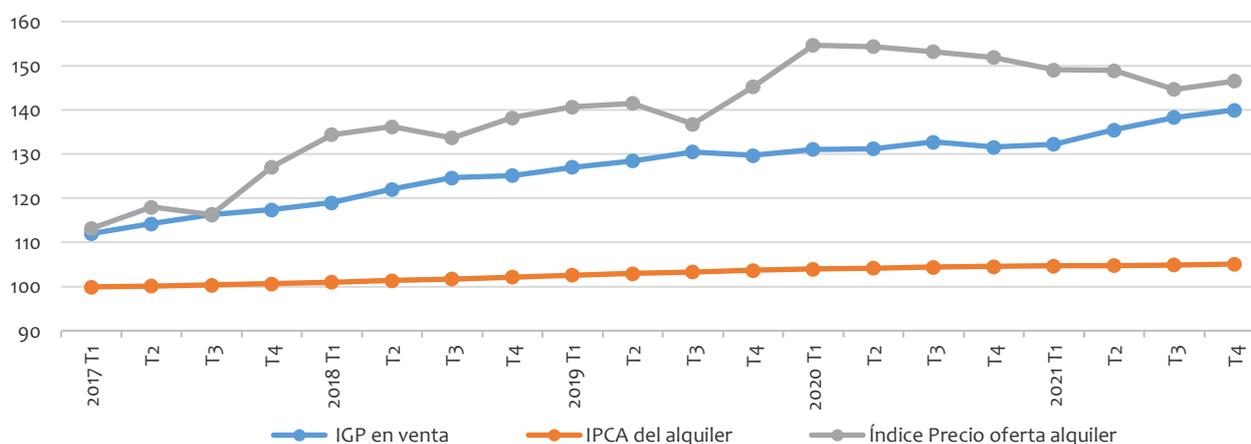
Para homogeneizar estos tres índices, se ha tomado como base 100 el primer trimestre de 2015.

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

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

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

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



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

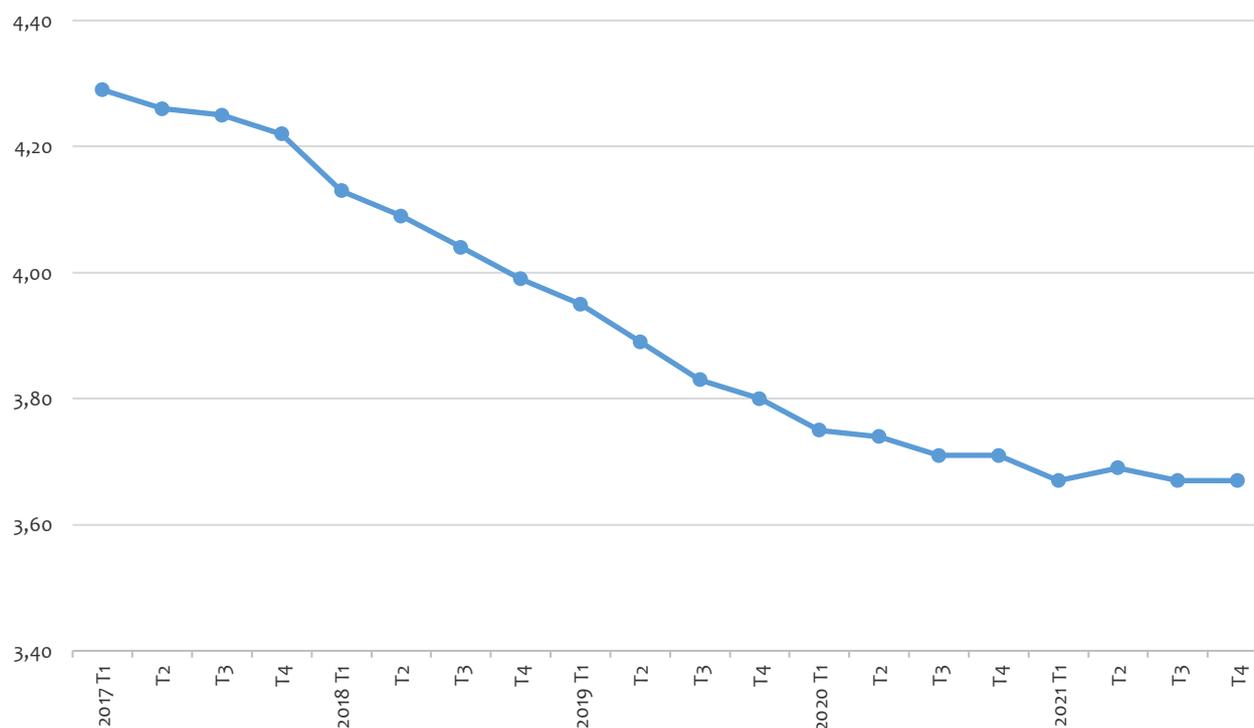
La rentabilidad bruta del alquiler mantuvo un crecimiento continuado, desde el 2,8% que suponía a mediados de 2008, hasta situarse en valores máximos, próximos al 4,62%, en el primer trimestre de 2015. Por su parte, en la **Tabla y Gráfico 5.2**, que nos muestran su evolución a lo largo de los últimos cinco años, se puede observar que, a partir de 2017, la rentabilidad inicia un ligero pero continuado descenso, de manera que, en el cuarto trimestre de 2021 se sitúa en el 3,67%.

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

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

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 se corresponde con el destinado a la adquisición de vivienda, situándose en 493.146 millones de euros en el cuarto trimestre de 2021. Esta cifra multiplica por seis el crédito a la actividad inmobiliaria y por dieciocho al de la construcción, tal como muestran la **Tabla 6.1** y los **Gráficos 6.1.a** y **6.1.b**.

El saldo del crédito para la adquisición de vivienda alcanzó valores máximos a mediados de 2011, con 628.000 millones de euros, reduciéndose en un 21,5% a lo largo de los diez últimos años. Mientras tanto, el valor de los créditos para la actividad inmobiliaria y la construcción, se ha reducido a prácticamente la mitad a lo largo de estos mismos años.

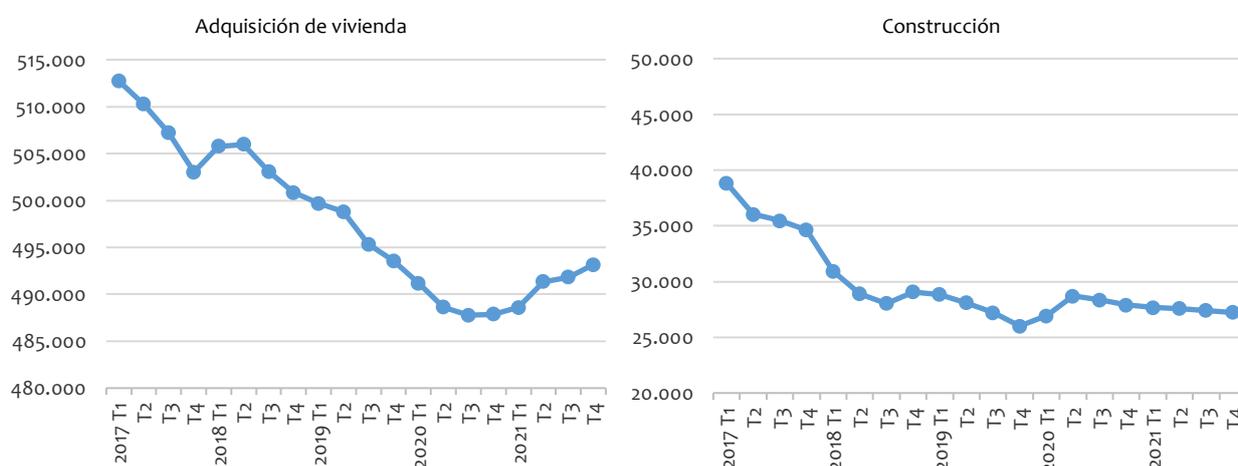
Por su parte, el crédito para rehabilitación de vivienda alcanzó los 17.030 millones de euros en el último trimestre de 2021, suponiendo un aumento interanual del 4,1% y trimestral, del 7%. No obstante, todavía se sitúa por debajo de las cifras que alcanzó al comienzo del periodo recogido en la tabla a continuación.

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

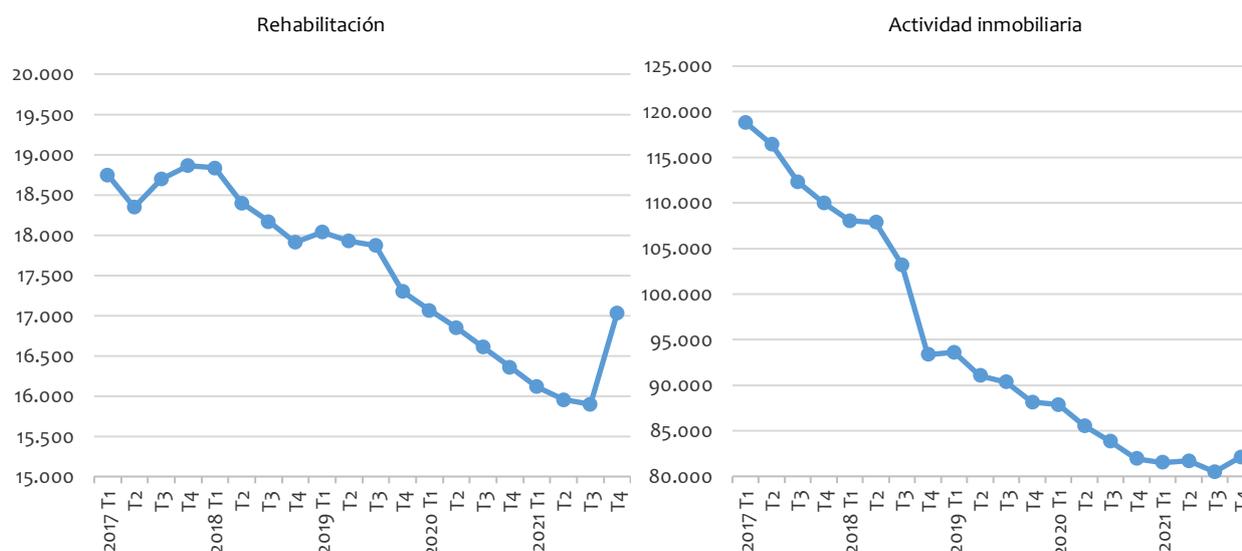
	crédito inmobiliario vivo, millones €				Variación anual (%)			
	Adquisición vivienda	Rehabilitación vivienda	Construcción	Actividad inmobiliaria	Adq. vivienda	Rehab	Construc.	Act. Inmob.
2017 T1	512.743	18.750	38.834	118.823	-2,6	-8,2	-9,0	-7,8
T2	510.258	18.347	36.020	116.449	-2,5	-9,8	-13,4	-6,7
T3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

Fuente: Banco de España.

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



Fuente: Banco de España y elaboración propia.

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

Fuente: Banco de España y elaboración propia.

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

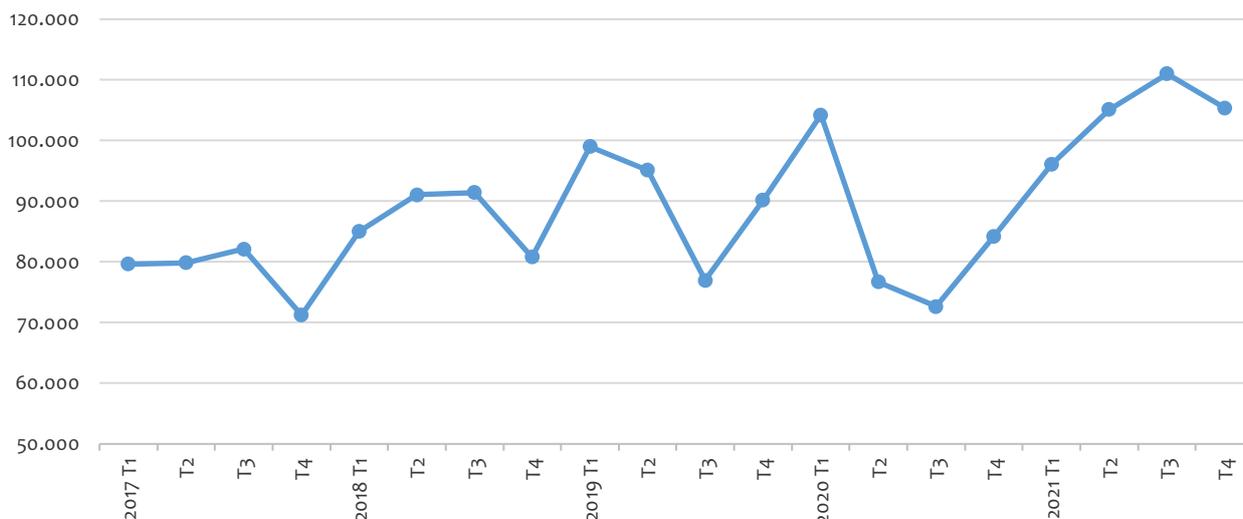
Como puede observarse en ellos, en 2021 se han constituido un total de 105.374 hipotecas sobre vivienda, con una variación interanual del 25,11% y un valor medio de 140.434 euros por vivienda.

Este aumento interanual en el número de hipotecas va unido a una ralentización de la actividad hipotecaria durante el pasado año 2020, con un total de 337.752 hipotecas constituidas sobre vivienda, lo que supone una caída del 6,5% con respecto al año anterior (361.291). No obstante, se ha producido un importante repunte de la actividad desde el último trimestre de 2020, manteniéndose la tendencia al alza también a lo largo del 2021, llegando a alcanzar dichos préstamos cifras superiores a las pre-pandemia, de tal manera que el importe total del crédito hipotecario en el cuarto trimestre de 2021 asciende a 14.798 millones de euros, cifra algo inferior a la del trimestre previo.

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

	Nº total de hipotecas	importe (miles €)
2017 T1	79.633	9.115.051
T2	79.880	9.195.474
T3	82.107	9.768.233
T4	71.223	8.586.109
2018 T1	85.000	10.289.120
T2	91.087	11.123.850
T3	91.440	11.460.131
T4	80.799	10.411.781
2019 T1	99.010	12.217.401
T2	95.141	11.807.505
T3	76.987	9.857.834
T4	90.153	11.500.710
2020 T1	104.219	14.505.280
T2	76.675	9.852.849
T3	72.634	9.705.652
T4	84.224	11.444.341
2021 T1	96.051	12.787.934
T2	105.095	14.488.475
T3	110.981	15.507.601
T4	105.374	14.798.121

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

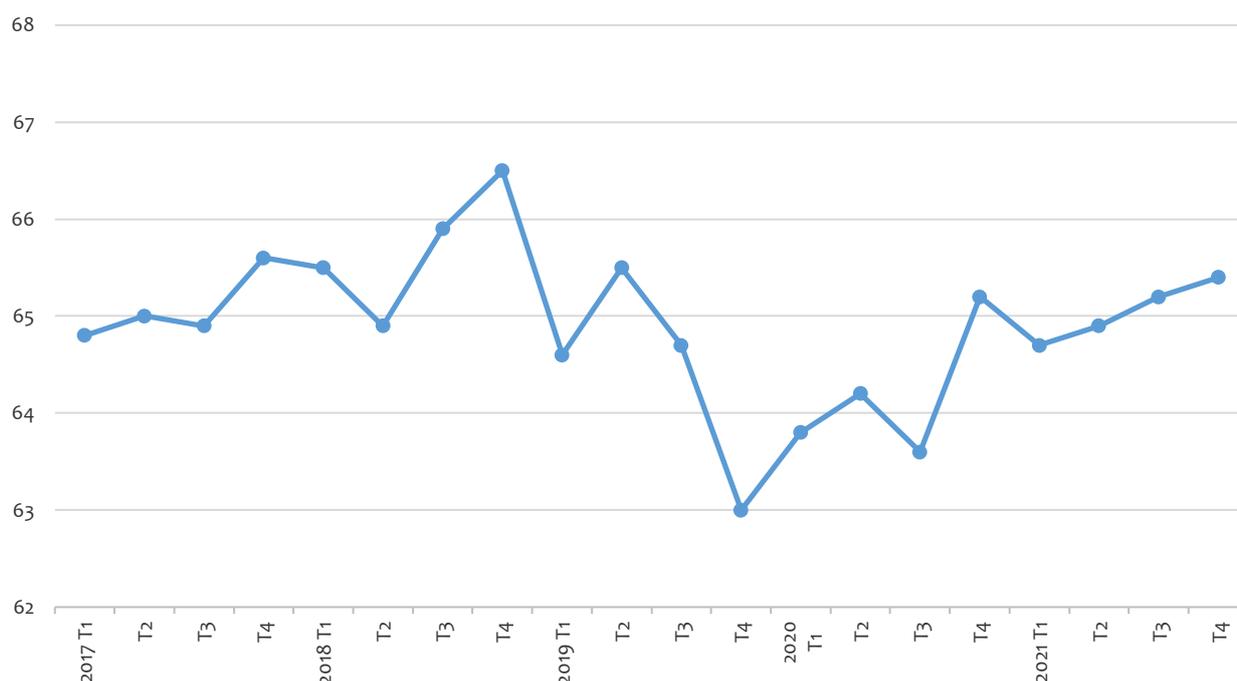
Como muestra la secuencia cronológica recogida en la **Tabla 6.2**, a partir del año 2017 se vuelve de forma mayoritaria al crédito hipotecario y, sólo, en torno a una tercera parte de las viviendas, se adquieren sin él.

Por otra parte, la evolución de la relación entre el principal del préstamo y el valor de tasación del inmueble inscrito en el Registro se presenta en la **Tabla y Gráfico 6.3**. En ellos se observa que en los cinco últimos años esta relación se ha mantenido en el entorno del 64-65%, sin grandes oscilaciones. En el cuarto trimestre de 2021 la relación entre el principal del préstamo y el valor de tasación se sitúa en 65,4%.

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

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

Fuente: Banco de España.

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

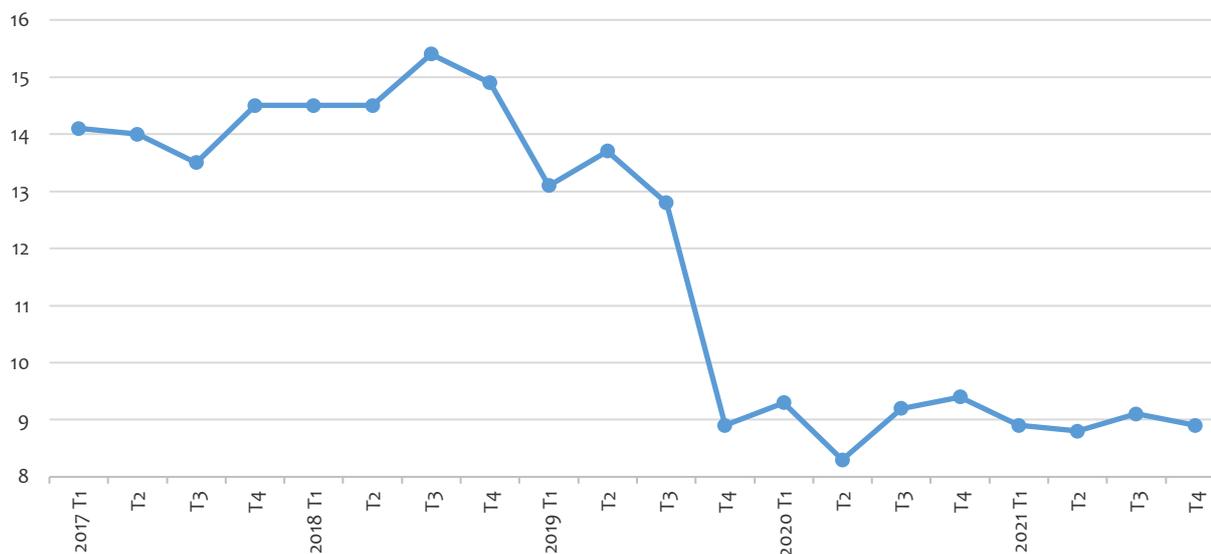
Fuente: Banco de España.

En la **Tabla y Gráfico 6.4** se puede comprobar que, si bien la proporción de créditos hipotecarios que superaron el 80% en la relación préstamo/valor alcanzó, en el tercer trimestre de 2018, el 15,4%, porcentaje máximo del periodo analizado, a continuación se produjo un descenso, seguido de una brusca caída de dichas operaciones en el último trimestre de 2019, del que todavía no se han recuperado. De esta manera, en el cuarto trimestre de 2021, el porcentaje de operaciones cuyo préstamo supera el 80% del valor tasado de vivienda se sitúa en el 8,9%, coincidiendo este último dato con el del cuarto 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
T3	9,1
T4	8,9

Fuente: Banco de España.

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

Fuente: Banco de España.

### La accesibilidad económica a la adquisición de vivienda.

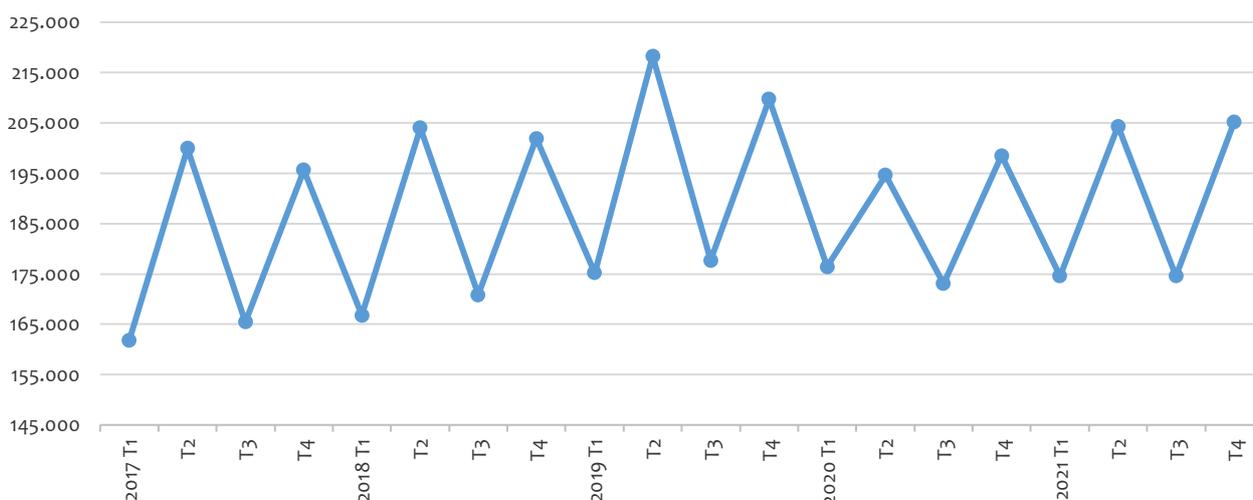
El dato de renta bruta disponible de los hogares que se presenta en la **Tabla y Gráfico 6.5**, registra un comportamiento estacional caracterizado por repuntes en los trimestres segundo y cuarto de cada año. El último dato disponible al cierre de este boletín, del cuarto trimestre de 2021, representa una cifra de 205.212 millones de euros. En relación con el mismo trimestre del año anterior, se produce un aumento de la renta bruta disponible del 3,4%.

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

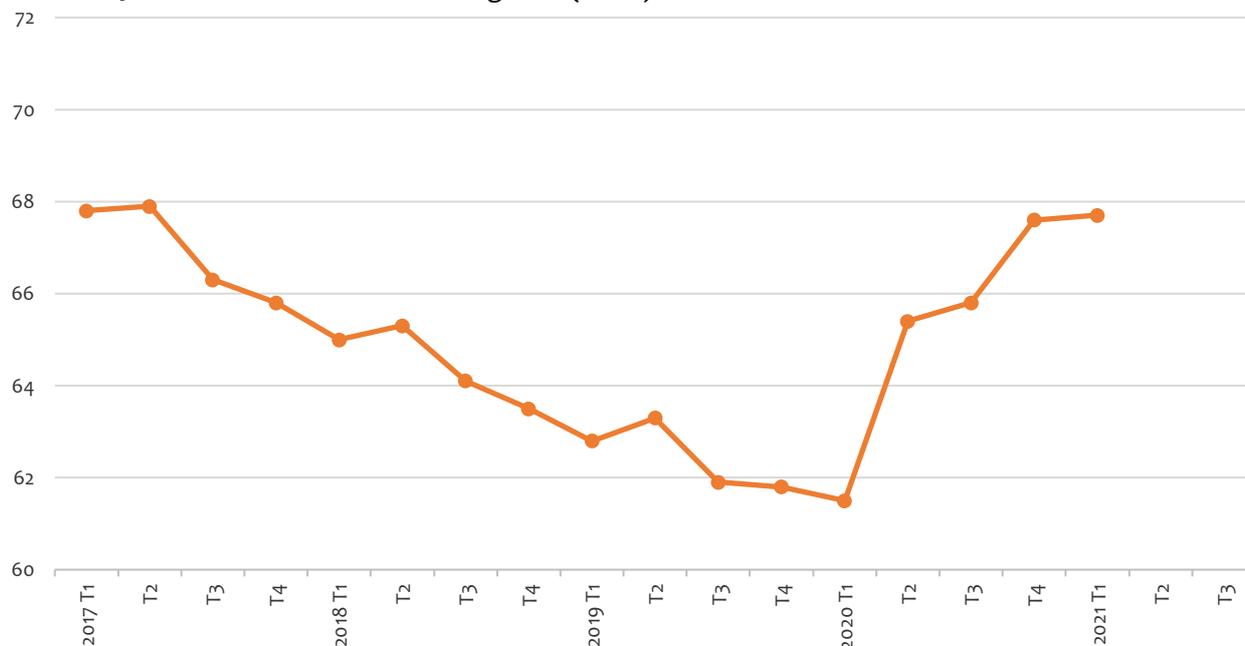
**Tabla 6.5.** Situación económica de los hogares.

	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	174.588	-1,0	67,7
T2	204.331	5,0	s.d
T3	174.593	0,9	s.d
T4	205.212	3,4	s.d

Fuente: Banco de España.

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

Fuente: Banco de España.

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

Fuente: Banco de España.

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

El esfuerzo económico anual sin deducciones se mantuvo a lo largo de 2017 en el entorno del 30%. Desde entonces, se ha ido incrementando ligeramente hasta alcanzar una de las cotas más elevadas del periodo analizado, del 31%, en el cuarto trimestre de 2019. El último dato disponible, del cuarto trimestre de 2021, es incluso superior, alcanzando el esfuerzo anual sin deducciones el 33,40%.

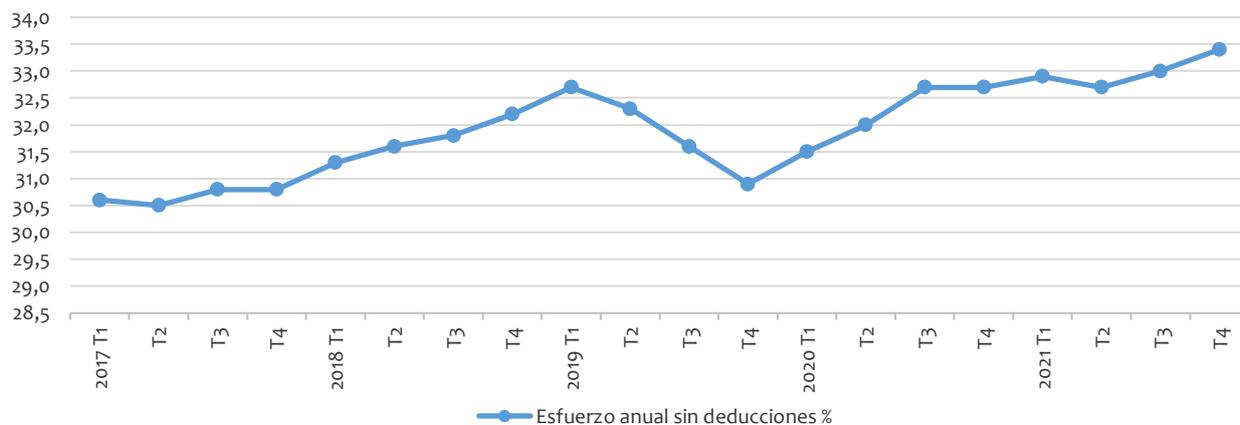
Por otra parte, como puede verse en el indicador que relaciona la renta del hogar y el precio de la vivienda, el número de años necesarios para la compra de una vivienda en relación con la renta disponible del hogar se ha venido incrementando durante los últimos años, desde los cerca de 7 años que implicaba la compra a comienzos de 2017, hasta los 8 años que implica en 2021, siendo la cifra del cuarto trimestre del año, la más elevada del periodo recogido en la tabla a continuación.

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

	Relación precio vivienda / renta hogar años	Esfuerzo anual sin deducciones %
2017 T1	6,81	30,60
T2	6,84	30,50
T3	6,89	30,80
T4	6,95	30,80
2018 T1	7,01	31,30
T2	7,12	31,60
T3	7,19	31,80
T4	7,23	32,20
2019 T1	7,28	32,70
T2	7,21	32,30
T3	7,23	31,60
T4	7,21	30,90
2020 T1	7,31	31,50
T2	7,54	32,00
T3	7,69	32,70
T4	7,82	32,70
2021 T1	7,98	32,90
T2	8,03	32,70
T3	8,17	33,00
T4	8,32	33,40

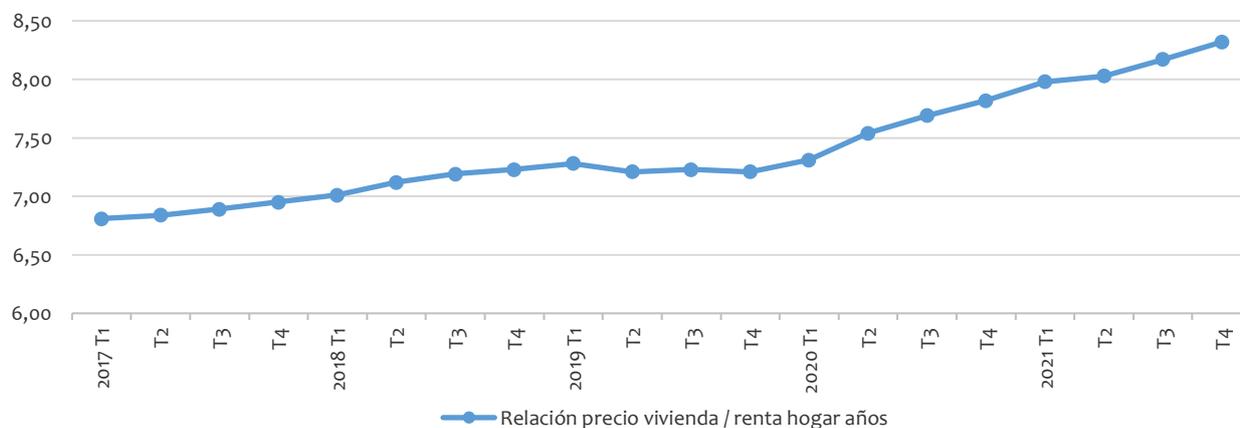
Fuente: Banco de España.

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



Fuente: Banco de España.

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



Fuente: Banco de España.

## 7. CREDITOS DUDOSOS Y LANZAMIENTOS

La información sobre créditos dudosos, proporcionada por el Banco de España, se recoge en la **Tabla y Gráfico 7.1**. A partir de 2014, no se dispone de información relativa a la dudosidad de los créditos concedidos a los hogares para la adquisición de vivienda con garantía hipotecaria, recogiéndose únicamente, por tanto, los datos de dudosidad para el conjunto de las adquisiciones de vivienda que, según el último dato publicado, asciende al 3% en el cuarto trimestre de 2021, habiendo experimentado una progresiva disminución a lo largo de la secuencia cronológica que recoge la **Tabla 7.1**.

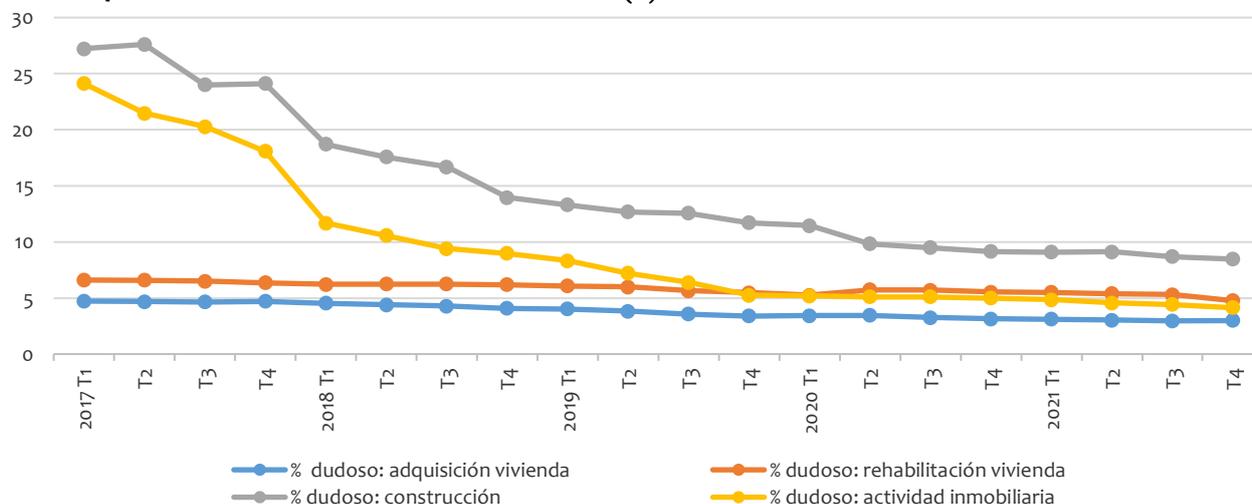
En lo que respecta a la rehabilitación, la morosidad se ha reducido desde 2017, hasta el 4,76%; por su parte, en el caso de constructores y promotores inmobiliarios, que a principios de 2008 tenían un porcentaje de créditos dudosos de apenas el 1%, este porcentaje se incrementó hasta alcanzar valores cercanos al 25-30% al comienzo de la serie cronológica que recoge la **Tabla 7.1**, para disminuir progresivamente después de 2017, hasta alcanzar porcentajes de dudosidad más moderados en el cuarto trimestre de 2021: del 8,46%, en el caso de la construcción; y del 4,13%, en lo que respecta a la promoción inmobiliaria.

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

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

Fuente: Banco de España.

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



Fuente: Banco de España.

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

Haciendo, una vez más, una breve retrospectiva que nos permita centrar el contexto, cabe destacar que la ejecución de hipotecas alcanzó en España un máximo de 27.597 actuaciones en el primer trimestre de 2010, para descender posteriormente de manera progresiva, hasta las 10.478 ejecuciones en el primer trimestre de 2017. El último dato conocido que muestra la **Tabla 7.2**, del cuarto trimestre de 2021, es de un total de 6.449 ejecuciones hipotecarias, un 76% menos que en 2010 y un 9,4% menos que en el mismo trimestre del año anterior.

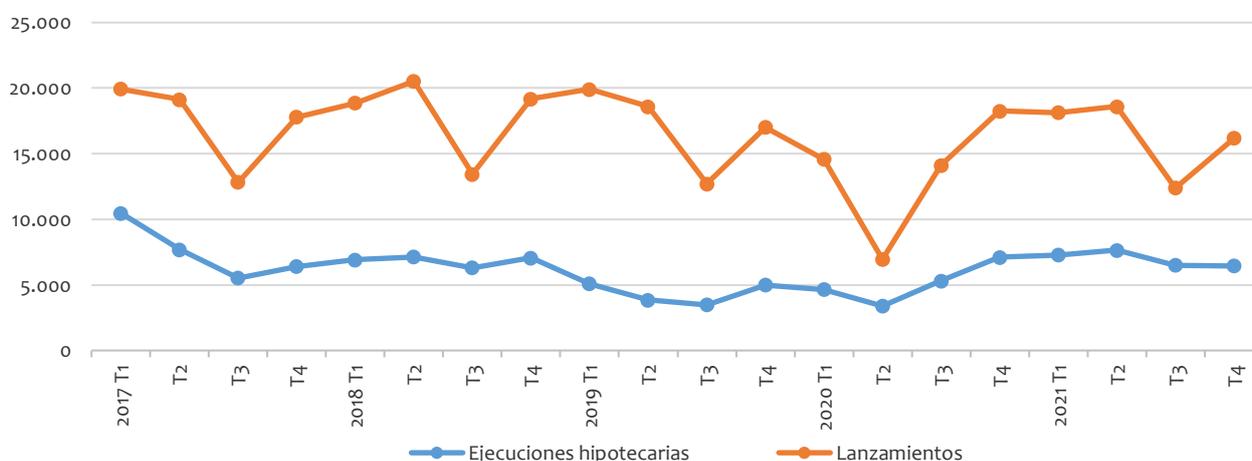
Los lanzamientos, por su parte, han ido aumentando desde 2008, pasando de los 5.600 realizados ese año, a superar los 19.000 a principios de 2012, cifra que no dista demasiado de los datos todavía recogidos en la **Tabla 7.2**. Según el último dato disponible, en el cuarto trimestre de 2021, tuvieron lugar 16.187 nuevas demandas de lanzamiento, lo que supone, no obstante, una disminución interanual del 11,3%; y del 18,7% respecto de los datos alcanzados en 2017, al comienzo de la serie cronológica recogida en la tabla.

**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	7.641	125,6	18.598	167,5
T3	6.504	22,7	12.390	-12,2
T4	6.449	-9,4	16.187	-11,3

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, conviene señalar, que no todas las que se inician finalizan con el lanzamiento de sus propietarios.

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 cuarto trimestre de 2021. De manera que, de las 7.866 ejecuciones iniciadas sobre el total de fincas, casi dos terceras partes (65%), se corresponden con viviendas. El total de las viviendas afectadas es de 5.106 y, de ellas, 3.231 corresponden a vivienda habitual; habiendo sido la variación interanual de las viviendas habituales con ejecución hipotecaria iniciada, del 4,8%, mientras que la trimestral se ha situado en el 42,6%.

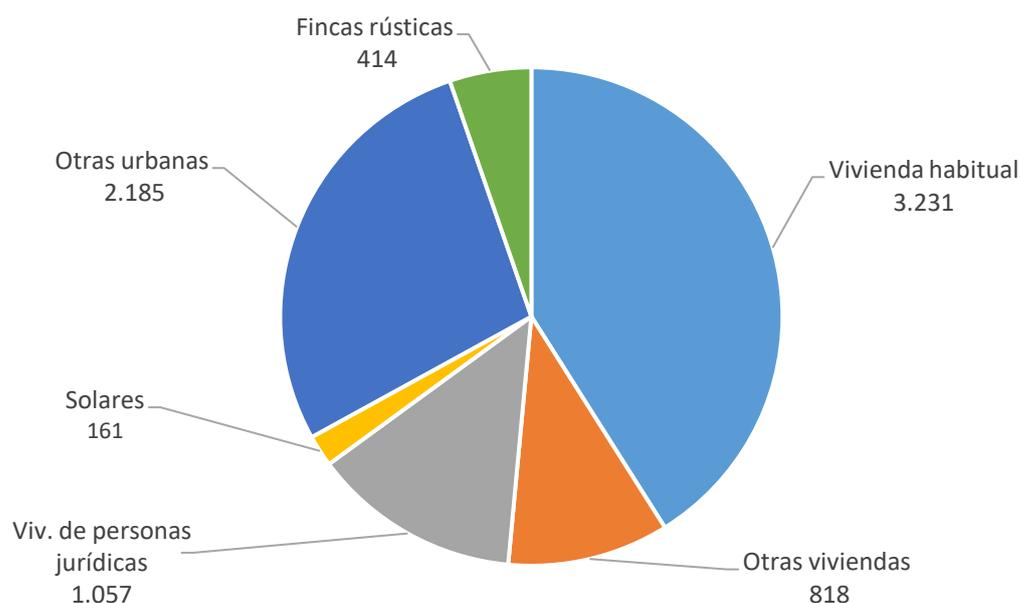
**Tabla 7.3.** Ejecuciones hipotecarias iniciadas en el cuarto trimestre de 2021.

	2019	2020				2021				% variación último trimestre	
	4 T	1 T	2 T	3 T	4 T	1 T	2 T	3 T	4 T	trimestral	anual
total fincas	12.860	10.820	5.440	8.545	10.178	8.257	9.753	6.507	7.866	20,9	-22,7
Fincas urbanas	12.224	10.260	5.317	8.133	9.718	7.906	9.239	6.100	7.452	22,2	-23,3
1. Total viviendas	6.053	5.551	2.890	4.737	5.742	5.178	5.887	4.035	5.106	26,5	-11,1
-viviendas de personas físicas	1.891	2.202	1.181	2.347	3.824	3.889	4.090	2.834	4.049	42,9	5,9
-vivienda habitual	1.438	1.742	918	1.846	3.082	3.207	3.243	2.266	3.231	42,6	4,8
- otras viviendas	453	460	263	501	742	682	847	568	818	44,0	10,2
- viv. de personas jurídicas	4.162	3.349	1.709	2.390	1.918	1.289	1.797	1.201	1.057	-12,0	-44,9
2. Solares	790	445	149	298	319	244	271	230	161	-30,0	-49,5
3. Otras urbanas	5.381	4.264	2.278	3.098	3.657	2.484	3.081	1.835	2.185	19,1	-40,3
Fincas rústicas	636	560	123	412	460	351	514	407	414	1,7	-10,0

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

Fuente: INE.

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



Fuente: INE.

En la **Tabla y Gráfico 7.4** se recogen, por comunidades autónomas, las viviendas con ejecución hipotecaria iniciada en el cuarto trimestre de 2021, según el estado de la vivienda y su titular. Del total de 5.106 viviendas, el 11% se corresponde con vivienda nueva, y el restante 89% con vivienda usada. En cuanto a su titular, el 79,3% de viviendas corresponden a personas físicas, y tan sólo el 20,7% a personas jurídicas.

Las comunidades con mayor número de ejecuciones hipotecarias de vivienda son Andalucía (1.173), Comunidad Valenciana (1.130) y Cataluña (849); y las de menor número, en cambio son, Extremadura (70), País Vasco (69), Cantabria (57), Baleares (41), La Rioja (25), Navarra (23), Ceuta (2) y Melilla (3).

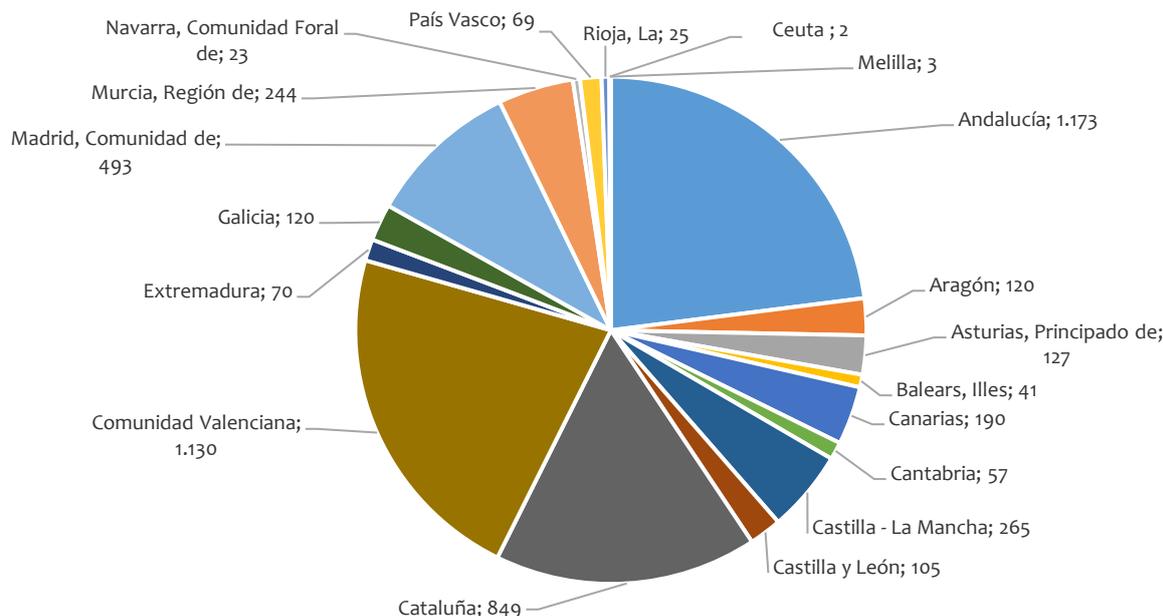
**Tabla 7.4.** Viviendas con ejecución hipotecaria iniciada, según estado y titular. 4T de 2021\*.

	Viviendas	Por estado		Por titular	
		Nueva	Usada	Física	Jurídica
TOTAL	5.106	561	4.545	4.049	1.057
Andalucía	1.173	235	938	998	175
Aragón	120	2	118	93	27
Asturias, Principado de	127	1	126	78	49
Baleares, Illes	41	3	38	37	4
Canarias	190	27	163	155	35
Cantabria	57	7	50	45	12
Castilla - La Mancha	265	31	234	205	60
Castilla y León	105	2	103	94	11
Cataluña	849	32	817	676	173
Comunidad Valenciana	1.130	169	961	767	363
Extremadura	70	0	70	58	12
Galicia	120	7	113	82	38
Madrid, Comunidad de	493	23	470	412	81
Murcia, Región de	244	19	225	229	15
Navarra, Comunidad Foral de	23	2	21	23	0
País Vasco	69	0	69	68	1
Rioja, La	25	1	24	25	0
Ceuta	2	0	2	1	1
Melilla	3	0	3	3	0

(\*): Los datos del 4T de esta tabla son provisionales.

Fuente: INE.

**Gráfico 7.4.** Viviendas con ejecución hipotecaria iniciada. 4T 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 como el Producto Interior Bruto (PIB), la Formación Bruta de Capital Fijo (FBCF), el Valor Añadido Bruto (VAB) y el Empleo, por encontrarse directamente relacionados con la construcción y la actividad inmobiliaria.

Los datos recogidos en este capítulo del boletín número 40 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.

En la **Tabla y Gráficos 8.1** se recogen los valores a precios corrientes del cuarto trimestre de 2021. El valor del PIB ha ascendido a 319.515 millones de euros en dicho trimestre, presentando un incremento del 4,8% con respecto al trimestre anterior y un aumento interanual del 10,07%.

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 cuarto trimestre de 2021 es de 30.340 millones de euros, siendo su participación sobre el total del 9,5%.

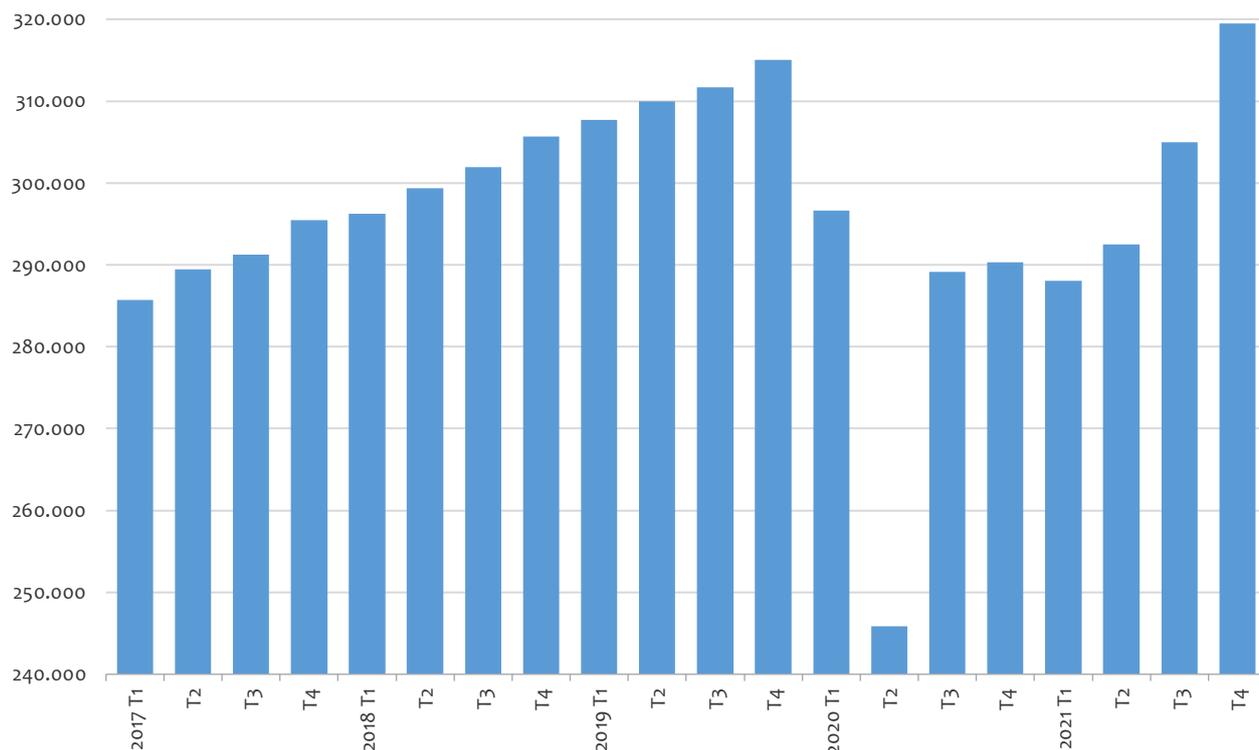
En el **Gráfico 8.1.c**, en el que se representa la variación anual del PIB y de la FBCF, se puede observar que, en el último trimestre de 2021, el FBCF de la construcción ha vuelto a incrementarse en un 1,32%, mientras que el FBCF de vivienda sigue disminuyendo, por segundo trimestre consecutivo, siendo su variación interanual del -5,87%.

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

	Datos Base					Variación anual					Participación en PIB		
	PIB	FBCF	FBCF		FBCF	PIB	FBCF	FBCF		FBCF	FBCF	FBCF	FBCF
			Constr.	Viv.				Constr.	Viv.				
2017 T1	285.723	52.522	24.973	13.079	11.894	3,88	5,95	6,02	11,73	0,38	8,7	4,6	4,2
T2	289.461	53.370	25.706	13.804	11.902	4,59	7,96	8,84	16,47	1,15	8,9	4,8	4,1
T3	291.234	55.226	26.714	14.490	12.224	3,96	11,02	11,74	18,54	4,62	9,2	5,0	4,2
T4	295.449	55.814	27.074	14.842	12.232	4,81	8,81	9,46	15,70	2,74	9,2	5,0	4,1
2018 T1	296.217	55.839	27.691	15.455	12.236	3,67	6,32	10,88	18,17	2,88	9,3	5,2	4,1
T2	299.384	58.759	28.741	15.936	12.805	3,43	10,10	11,81	15,44	7,59	9,6	5,3	4,3
T3	301.953	59.183	29.495	16.582	12.913	3,68	7,17	10,41	14,44	5,64	9,8	5,5	4,3
T4	305.705	60.215	31.062	17.026	14.036	3,47	7,89	14,73	14,72	14,75	10,2	5,6	4,6
2019 T1	307.704	62.375	32.464	17.875	14.589	3,88	11,71	17,24	15,66	19,23	10,6	5,8	4,7
T2	309.942	62.112	32.378	18.157	14.221	3,53	5,71	12,65	13,94	11,06	10,4	5,9	4,6
T3	311.706	62.978	32.319	18.379	13.940	3,23	6,41	9,57	10,84	7,95	10,4	5,9	4,5
T4	315.023	62.422	32.521	18.695	13.826	3,05	3,67	4,70	9,80	-1,50	10,3	5,9	4,4
2020 T1	296.636	60.721	32.502	18.318	14.184	-3,60	-2,65	0,12	2,48	-2,78	11,0	6,2	4,8
T2	245.851	48.624	25.989	14.754	11.235	-20,68	-21,72	-19,73	-18,74	-21,00	10,6	6,0	4,6
T3	289.165	59.187	30.487	17.269	13.218	-7,23	-6,02	-5,67	-6,04	-5,18	10,5	6,0	4,6
T4	290.296	59.067	29.946	16.905	13.041	-7,85	-5,37	-7,92	-9,57	-5,68	10,3	5,8	4,5
2021 T1	288.033	58.972	29.304	16.597	12.707	-2,90	-2,88	-9,84	-9,40	-10,41	10,2	5,8	4,4
T2	292.513	59.261	29.375	16.460	12.915	18,98	21,88	13,03	11,56	14,95	10,0	5,6	4,4
T3	305.002	61.026	30.010	15.920	14.090	5,48	3,11	-1,56	-7,81	6,60	9,8	5,2	4,6
T4	319.515	62.765	30.340	15.913	14.427	10,07	6,26	1,32	-5,87	10,63	9,5	5,0	4,5

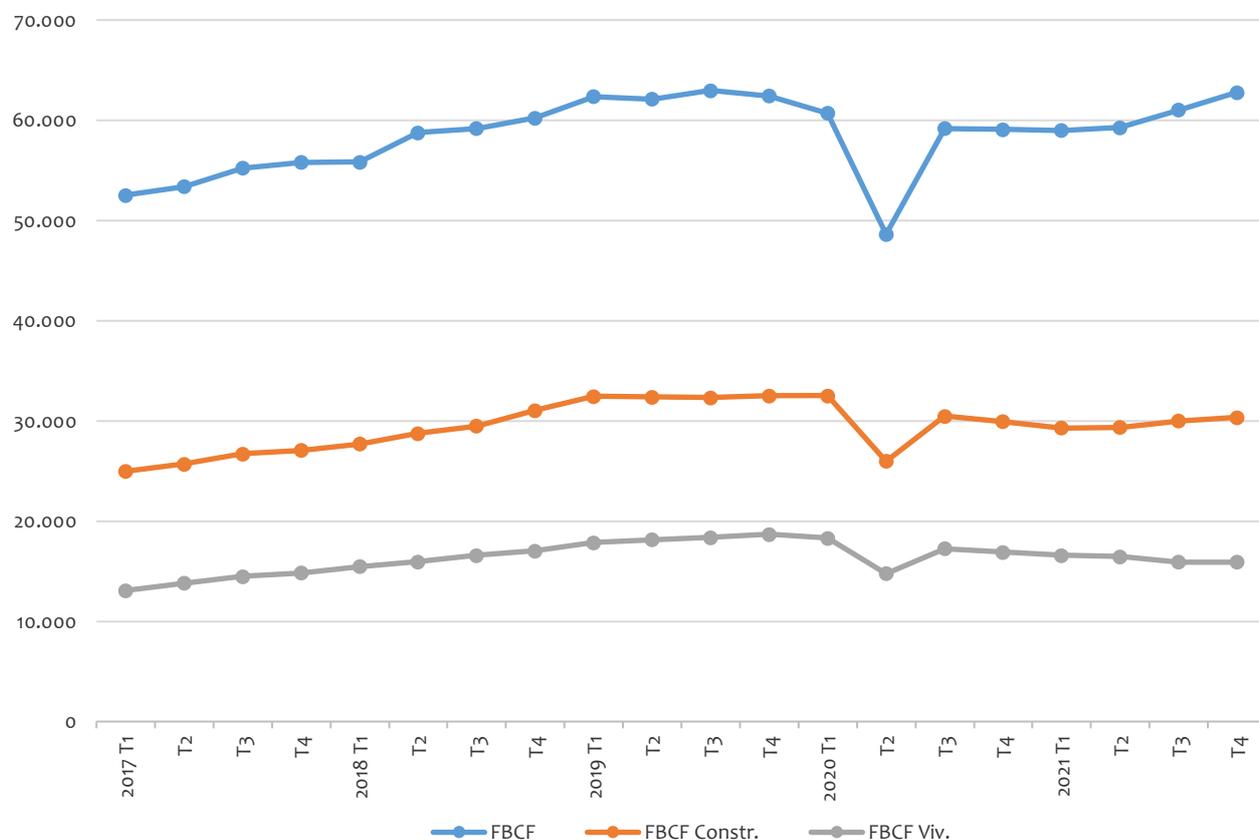
Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

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

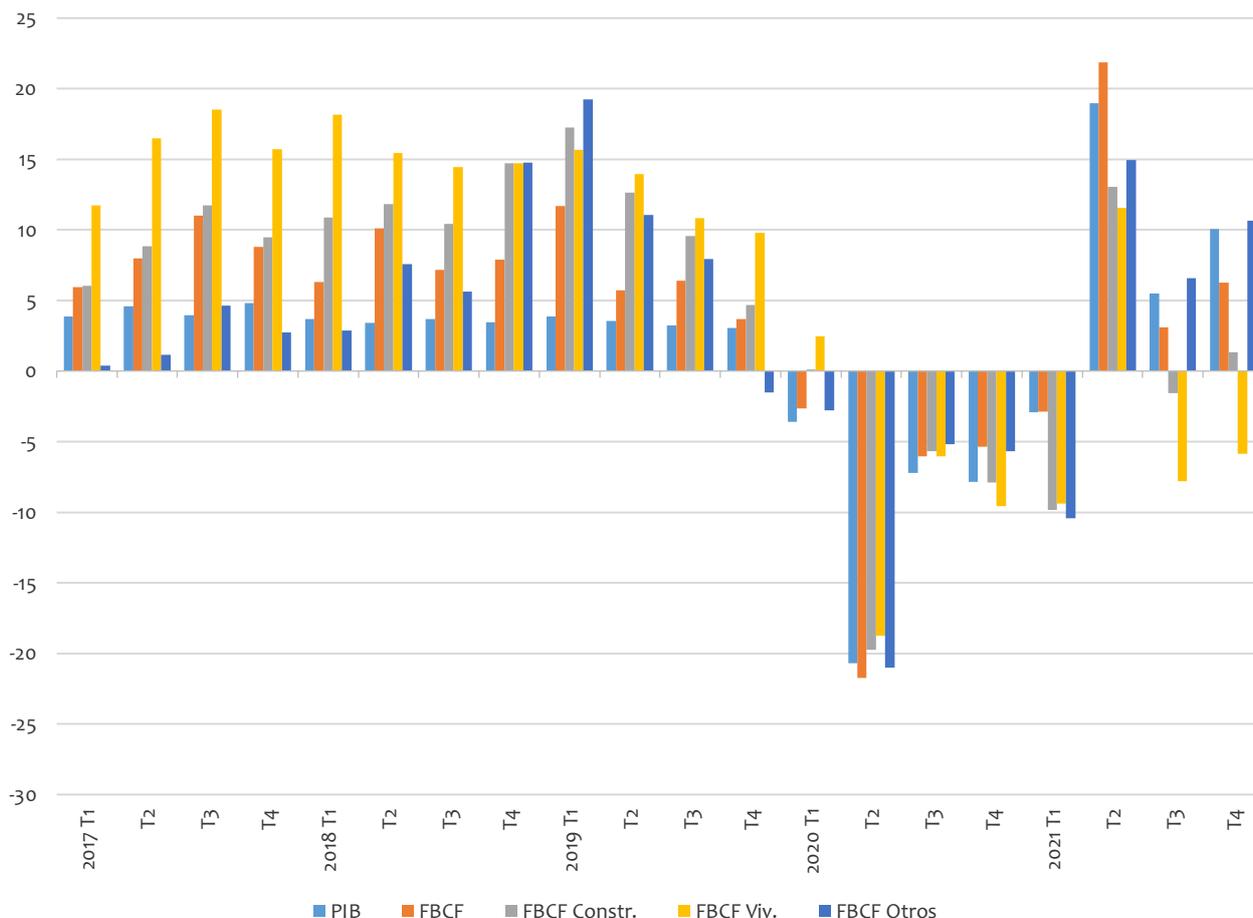


Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

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



Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

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

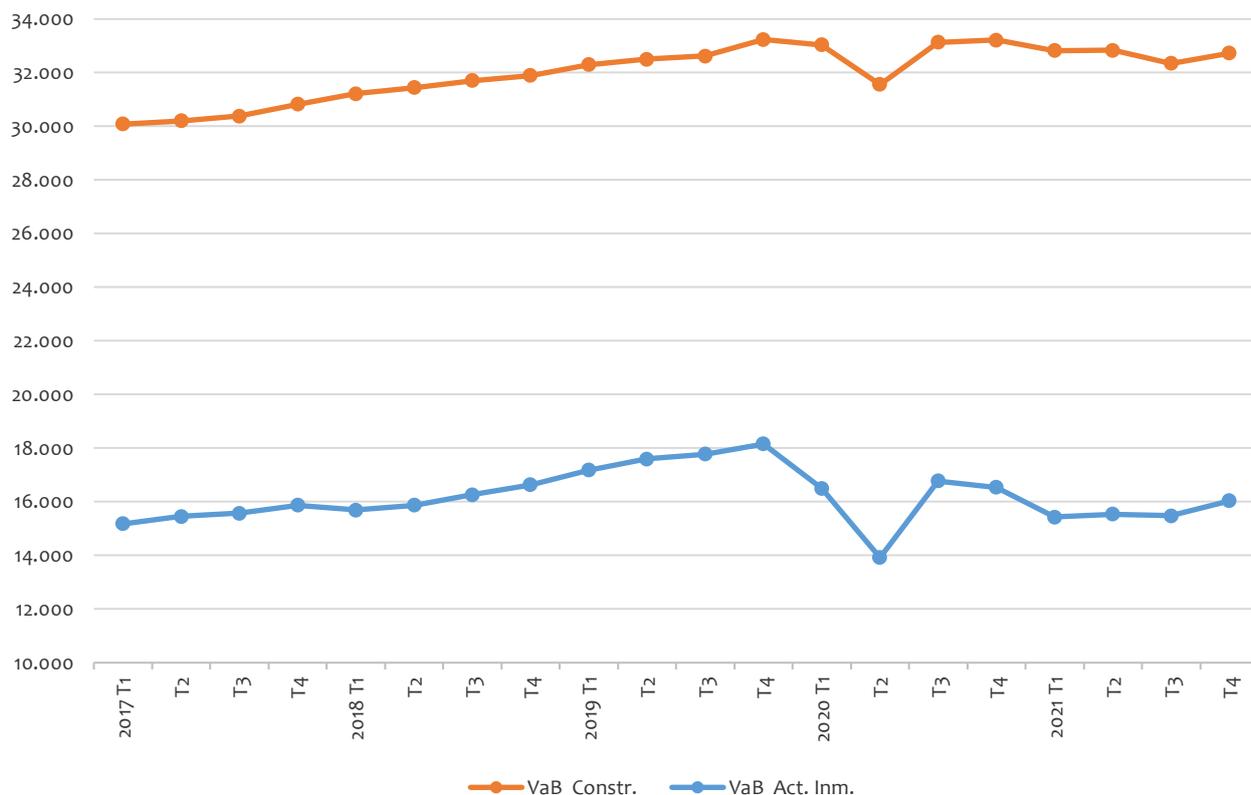
Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

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

	Datos base (millones de euros)			Variación anual %			Participación PIB %	
	PIB	VaB Constr.	VaB Act. Inm.	PIB	VaB Constr.	VaB Act. Inm.	VaB Constr.	VaB Act. Inm.
2017 T1	285.723	15.176	30.080	3,88	3,70	1,74	5,3	10,5
T2	289.461	15.459	30.206	4,59	5,13	1,76	5,3	10,4
T3	291.234	15.568	30.382	3,96	3,91	1,44	5,3	10,4
T4	295.449	15.867	30.820	4,81	5,41	3,57	5,4	10,4
2018 T1	296.217	15.691	31.220	3,67	3,39	3,79	5,3	10,5
T2	299.384	15.872	31.438	3,43	2,67	4,08	5,3	10,5
T3	301.953	16.269	31.705	3,68	4,50	4,35	5,4	10,5
T4	305.705	16.635	31.894	3,47	4,84	3,48	5,4	10,4
2019 T1	307.704	17.181	32.295	3,88	9,50	3,44	5,6	10,5
T2	309.942	17.603	32.502	3,53	10,91	3,38	5,7	10,5
T3	311.706	17.779	32.626	3,23	9,28	2,90	5,7	10,5
T4	315.023	18.152	33.237	3,05	9,12	4,21	5,8	10,6
2020 T1	296.636	16.502	33.034	-3,60	-3,95	2,29	5,6	11,1
T2	245.851	13.920	31.559	-20,68	-20,92	-2,90	5,7	12,8
T3	289.165	16.777	33.130	-7,23	-5,64	1,54	5,8	11,5
T4	290.296	16.543	33.214	-7,85	-8,86	-0,07	5,7	11,4
2021 T1	288.033	15.432	32.828	-2,90	-6,48	-0,62	5,4	11,4
T2	292.513	15.538	32.834	18,98	11,62	4,04	5,3	11,2
T3	305.002	15.474	32.347	5,48	-7,77	-2,36	5,1	10,6
T4	319.515	16.042	32.732	10,07	-3,03	-1,45	5,0	10,2

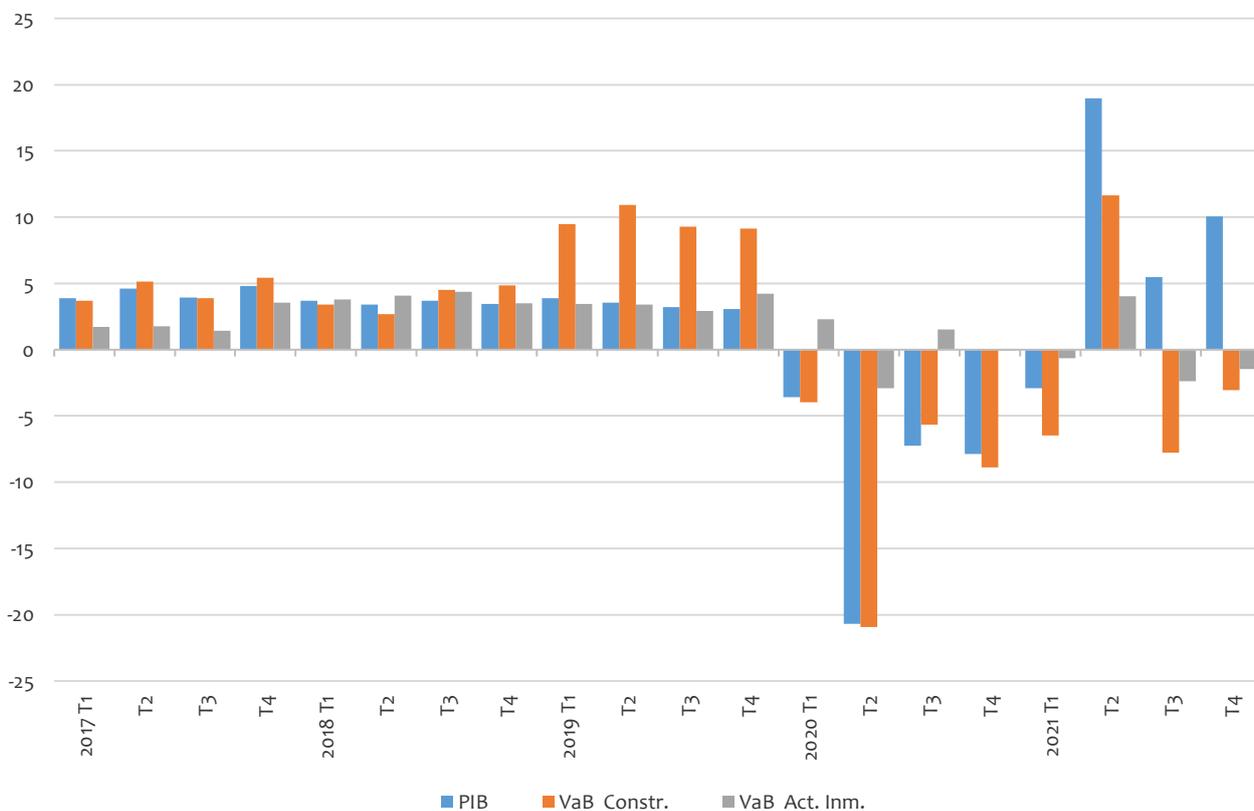
Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

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



Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

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



Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

La **Tabla** y los **Gráficos 8.3** muestran los datos correspondientes al empleo, observándose que el empleo total, en el cuarto trimestre de 2021 presenta una cifra ligeramente superior a la de hace un año (+3,5%), produciéndose también un incremento del 0,67% en relación con el trimestre anterior.

Del total de empleos, el 6,5% se corresponde con la construcción y el 1,1% con otras actividades inmobiliarias. En lo que respecta a la construcción, dicha proporción se ha venido incrementando, desde el 5,8% que representaba a comienzos de 2017, tal y como muestra la secuencia temporal de la tabla estadística. No obstante, no podemos perder de vista que, en 2007, la participación de la construcción en el empleo total era del doble de la actual (13%), mientras que la de la actividad inmobiliaria sí se mantuvo más estable a lo largo del tiempo, en el entorno del 1%.

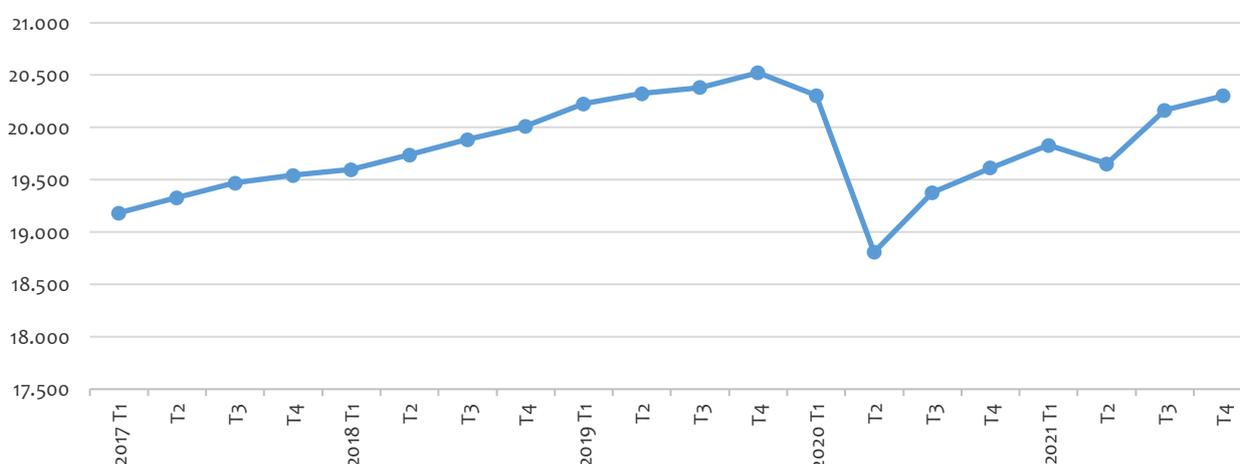
**Tabla 8.3.** Empleo por ramas de actividad. Ocupados (unidades: miles y tasas).

	Datos base (miles)			Variación anual %			Participación %	
	Empleo total	Constr.	Act Inmob.	Empleo total	Constr.	Act Inmob.	Constr.	Act. Inmob.
2017 T1	19.182,8	1.108,0	198,8	2,3	4,0	4,6	5,8	1,0
T2	19.330,7	1.128,2	200,2	2,7	4,6	6,2	5,8	1,0
T3	19.470,4	1.140,4	202,2	2,8	3,9	4,0	5,9	1,0
T4	19.544,5	1.151,0	205,2	2,7	4,6	3,8	5,9	1,0
2018 T1	19.599,2	1.161,6	208,4	2,2	4,8	4,8	5,9	1,1
T2	19.738,6	1.196,9	217,7	2,1	6,1	8,7	6,1	1,1
T3	19.886,5	1.216,5	225,0	2,1	6,7	11,3	6,1	1,1
T4	20.012,1	1.261,4	227,3	2,4	9,6	10,8	6,3	1,1
2019 T1	20.227,7	1.301,0	232,3	3,2	12,0	11,5	6,4	1,1
T2	20.325,0	1.286,7	229,7	3,0	7,5	5,5	6,3	1,1
T3	20.382,2	1.291,1	225,0	2,5	6,1	0,0	6,3	1,1
T4	20.523,5	1.302,0	222,2	2,6	3,2	-2,2	6,3	1,1
2020 T1	20.306,1	1.296,9	214,1	0,4	-0,3	-7,8	6,4	1,1
T2	18.807,8	1.223,8	213,9	-7,5	-4,9	-6,9	6,5	1,1
T3	19.378,3	1.297,7	235,4	-4,9	0,5	4,6	6,7	1,2
T4	19.613,0	1.314,8	236,6	-4,4	1,0	6,5	6,7	1,2
2021 T1	19.831,1	1.332,0	224,7	-2,3	2,7	5,0	6,7	1,1
T2	19.653,8	1.372,9	204,7	4,5	12,2	-4,3	7,0	1,0
T3	20.166,4	1.347,1	226,5	4,1	3,8	-3,8	6,7	1,1
T4	20.301,9	1.322,8	230,5	3,5	0,6	-2,6	6,5	1,1

Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

En **Gráfico 8.3.a**, referido al empleo total, se puede observar cómo, desde la brusca bajada experimentada como consecuencia de la pandemia, a comienzos de 2020, las cifras absolutas de empleo se han ido recuperando de manera progresiva, situándose según los últimos datos, correspondientes al cuarto trimestre de 2021, en 20,3 millones de empleos. Se trata de valores otra vez muy próximos al máximo alcanzado a lo largo del periodo temporal recogido en la **Tabla 8.3**: los 20,5 millones de empleos registrados en el cuarto trimestre de 2019, justo antes del inicio de la pandemia.

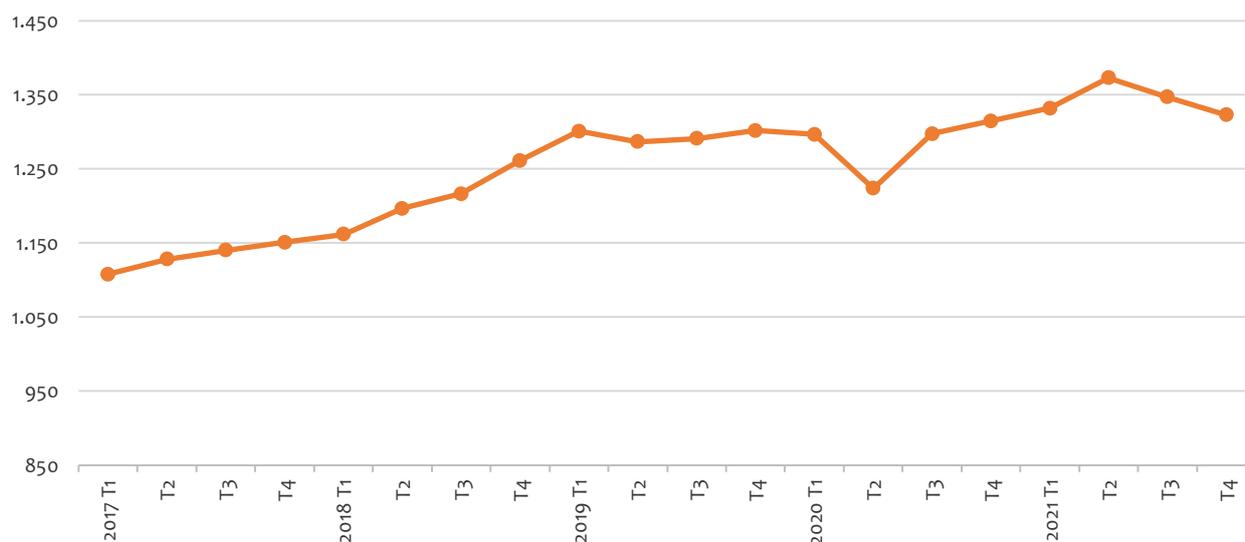
**Gráfico 8.3.a.** Empleo por ramas de actividad: general. Miles de personas.



Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

En el caso concreto de la construcción, en el **Gráfico 8.3.b** se observa, también, una recuperación continua de su actividad entre 2017 y 2019, estabilizándose a partir de ese momento, aunque con una disminución en el segundo trimestre de 2020, hasta alcanzar la cifra de 1,22 millones de empleos. Sin embargo, a partir del cuarto trimestre de 2020, se observa una rápida recuperación progresiva, ascendiendo la cifra del empleo en la construcción en el segundo trimestre de 2021, a 1,37 millones de empleos, la mayor cifra del periodo analizado. En el último trimestre del año 2021, en cambio, la cifra vuelve a situarse algo por debajo del mencionado pico, en 1,32 millones de empleos.

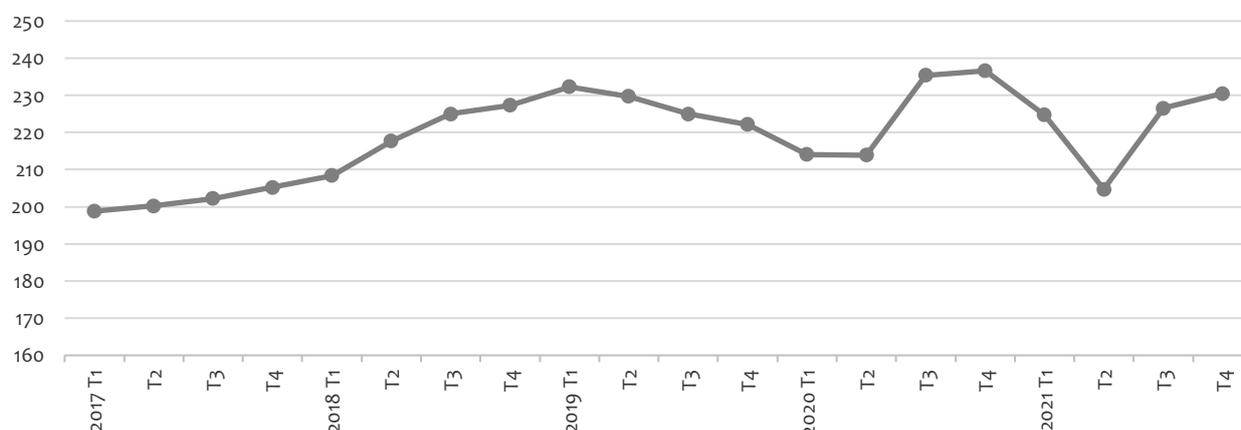
**Gráfico 8.3.b.** Empleo por ramas de actividad: construcción. Miles de personas.



Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

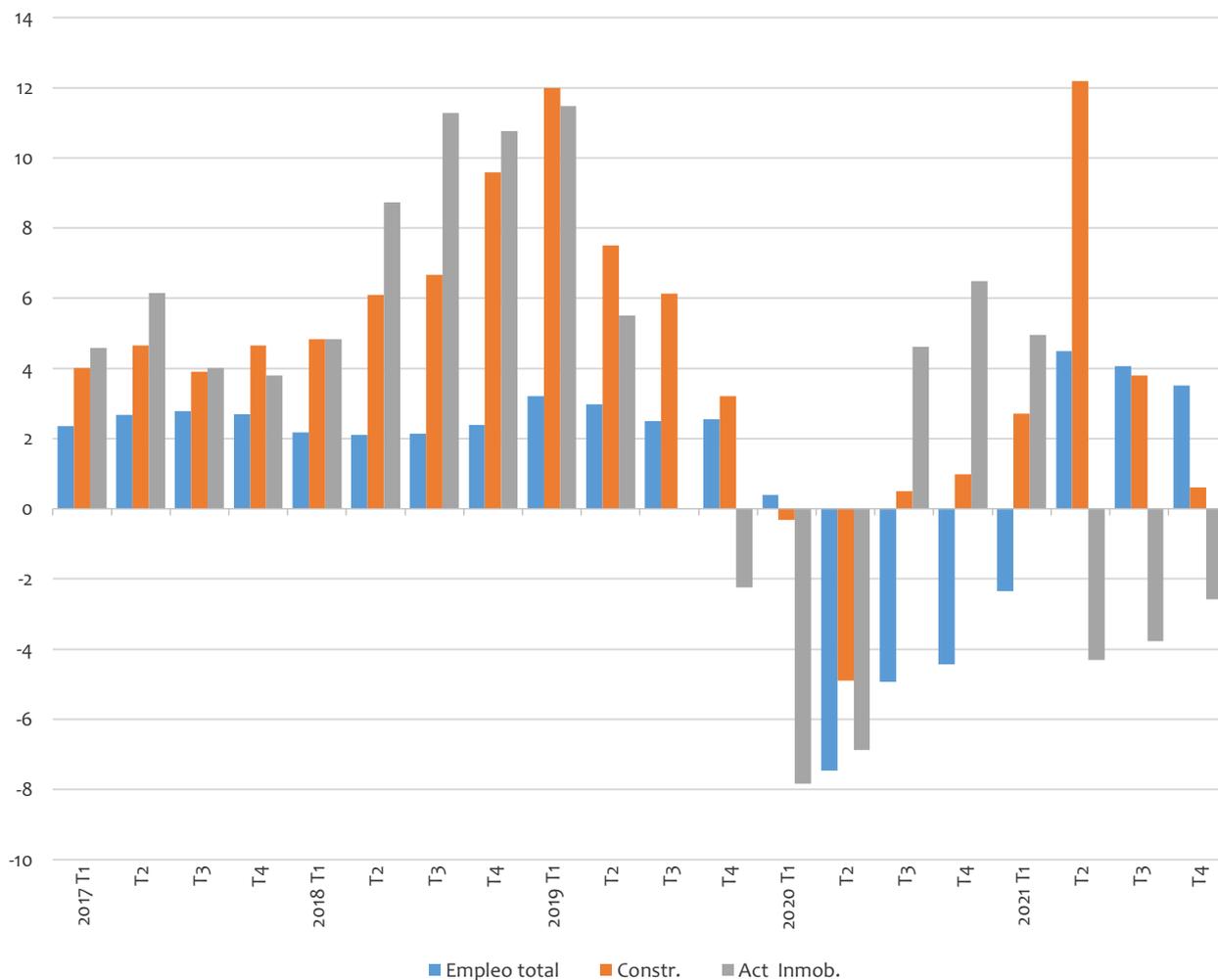
En el caso del empleo de las actividades inmobiliarias, que muestra el **Gráfico 8.3.c**, se observa que su línea de evolución temporal es más irregular que la anterior: hay una recuperación continua desde 2017 hasta el primer trimestre de 2019, cuando se alcanzaron los 225.800 empleos en este sector. Sin embargo, a continuación, se inicia un progresivo descenso hasta el segundo trimestre de 2020, en el que fueron 213.900 los empleos del inmobiliario, momento en el que la tendencia se vuelve a invertir. A pesar de la crisis ocasionada por la Covid-19, a partir del segundo trimestre del 2020, las cifras de empleo se incrementan notablemente, hasta alcanzar los 236.600 empleos en el cuarto trimestre del año, la mayor cifra del periodo analizado. Sin embargo, en los dos primeros trimestres del 2021 se inicia una nueva caída, volviendo a recuperarse las cifras en el tercero y cuarto trimestre, cuando fueron registrados 226.500 y 230.500 empleos en actividades inmobiliarias, respectivamente.

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

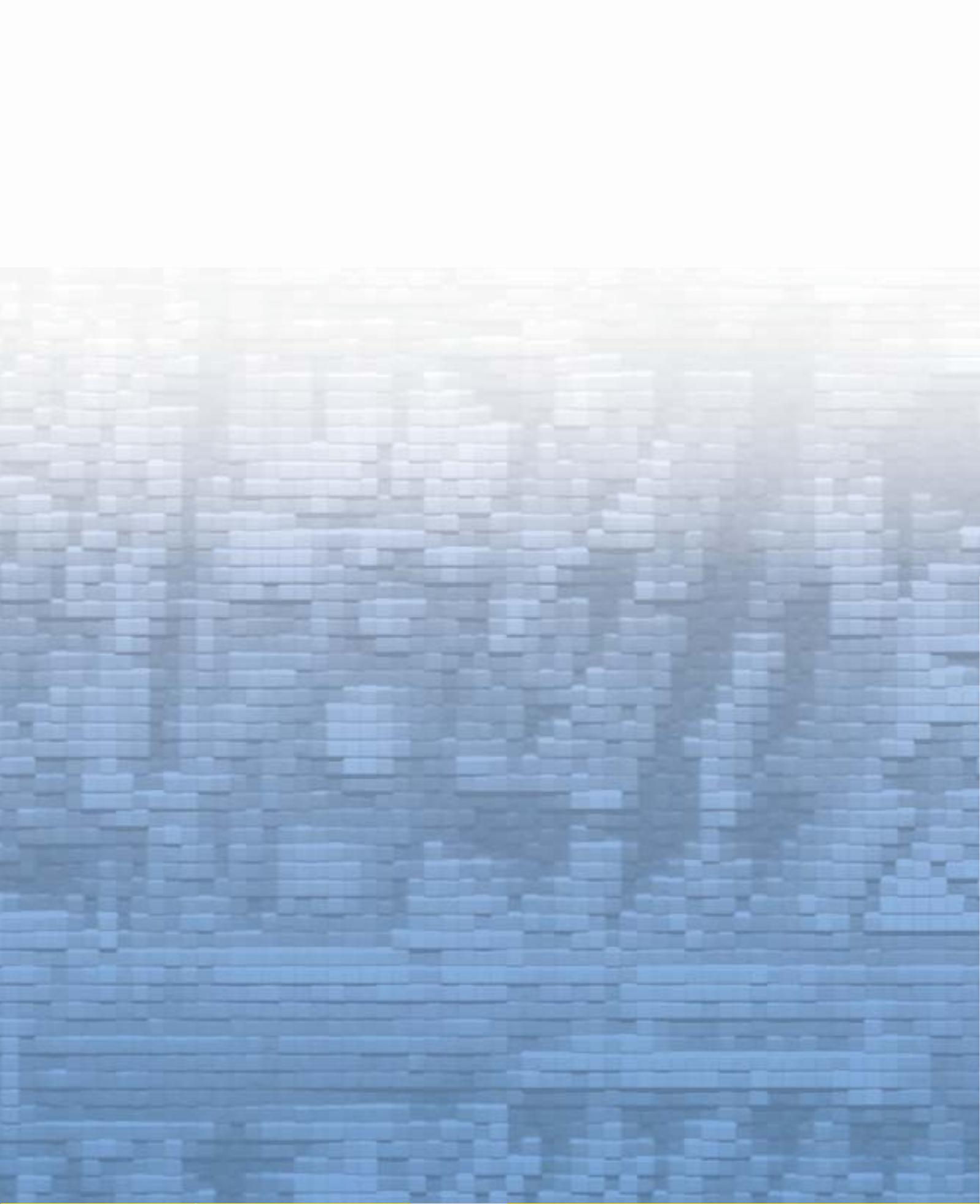


Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral de España.

**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