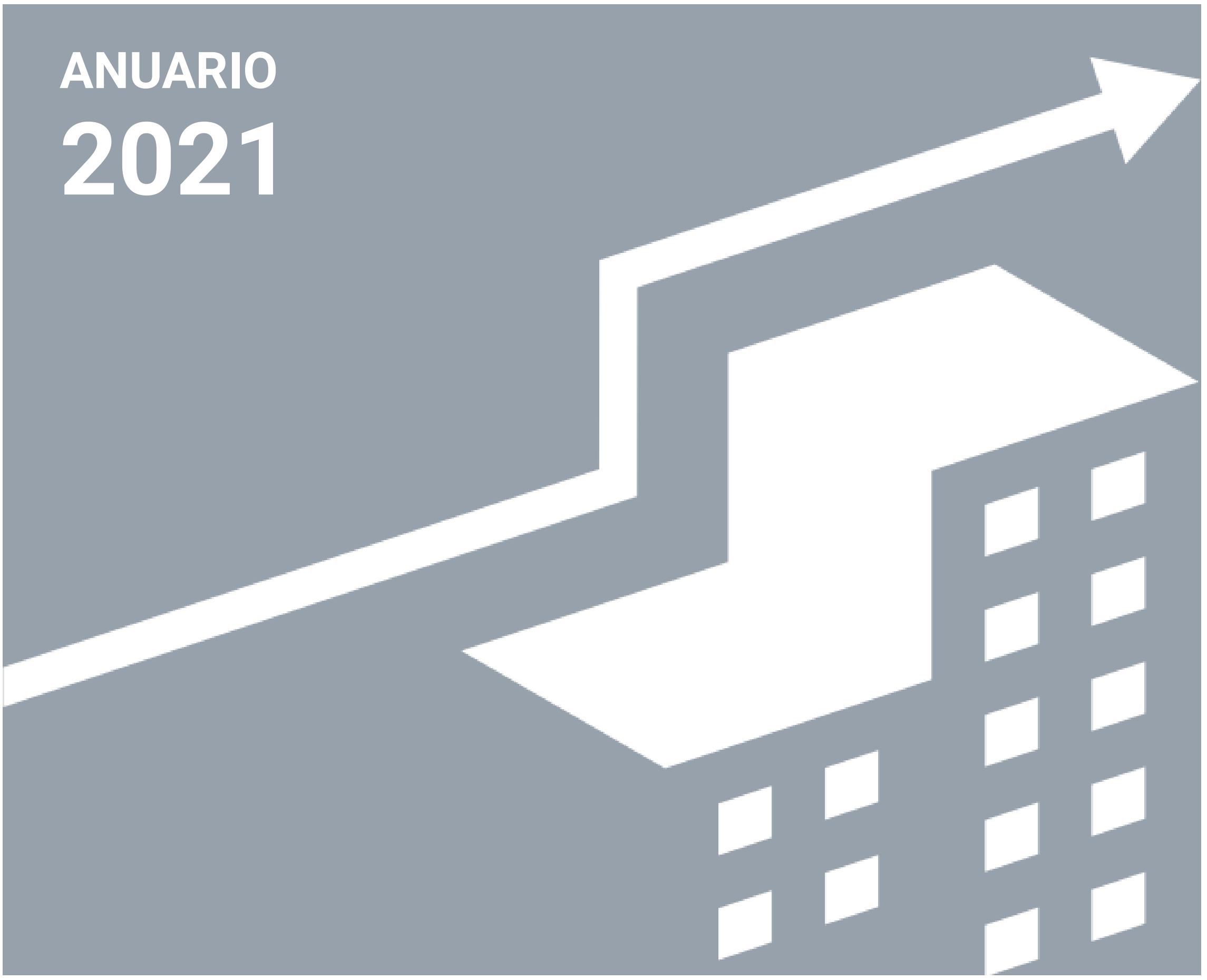
ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA

ANUARIO

2021



Registradores DE ESPAÑA

EDITA:

Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España
Diego de León nº 21. 28006. Madrid

https://www.registradores.org/actualidad/portal-estadistico-registral/estadisticas-de-propiedad

COORDINA:

Centro de Proceso Estadístico del Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España

AUTOR:

Dr. Luis Alberto Fabra Garcés

COAUTORES IPVVR:

Dr. Manuel Salvador Figueras
Dra. PIlar Gargallo Valero
Dr. Luis Alberto Fabra Garcés

DEPÓSITO LEGAL:

M. 42.318.2005

ISSN:

1888-8739

Publicación anual N.º 18

No está permitida la reproducción total o parcial de este libro, ni su tratamiento informático, ni la transmisión de ninguna forma o por cualquier otro medio, ya sea electrónico, mecánico, por fotocopia, por registro u otros métodos, sin el permiso previo y por escrito del Copyright.

AÑO 2021

ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA

I RESUMEN EJECUTIVO 4

II CONTEXTO SOCIOECONÓMICO 11

III MERCADO INMOBILIARIO 19

1 Índice de precio de la vivienda de ventas repetidas (IPVVR) 20

2 Precio medio de la vivienda (€/m²) 23

3 Número de compraventas de vivienda 34

4 Peso de compraventa de vivienda en capital vs provincia 43

5 Distribución de compraventas de vivienda nueva vs usada 46

6 Distribución de compraventas de vivienda colectiva vs unifamiliar 50

7 Distribución de compraventas de vivienda por tipo de adquirente 53

8 Superficie media de vivienda (m²) 56

9 Distribución de compraventas de pisos según superficie 60

10 Precio medio por vivienda 64

11 Nacionalidad en las compras de vivienda 70

12 Periodo medio de posesión de viviendas transmitidas 86

13 Precio medio de garajes y trasteros (€/m²) 92

14 Precio medio de locales y naves (€/m²) 96

15 Superficie transferida de locales y naves 101

Registradores DE ESPAÑA

IV MERCADO HIPOTECARIO 106

16 Número de constituciones de hipoteca sobre vivienda 107

17 Número de constituciones de hipoteca sobre vivienda por extranjeros 110

18 Distribución del nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera 115

19 Distribución del nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble 119

20 Distribución del nuevo crédito hipotecario en vivienda libre vs protegida 123

21 Importe de nuevo crédito hipotecario por m² de vivienda 127

22 Importe de nuevo crédito hipotecario por vivienda 131

23 Importe de nuevo crédito hipotecario por vivienda en extranjeros 135

24 Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en hipotecas sobre vivienda 139

25 Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda 142

26 Duración de los nuevos crédios hipotecarios sobre vivienda 147

27 Duración de los nuevos crédios hipotecarios por tipo de bien inmueble 152

28 Accesibilidad. Cuota hipotecaria mensual media y % con respecto al coste salarial 157

29 Certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca 163

30 Daciones en pago 167

V METODOLOGÍA 171

I. RESUMEN EJECUTIVO

• El **precio de la vivienda**, medido a través del Índice de precio de la vivienda de ventas repetidas (**IPVVR**), ha presentado el séptimo año consecutivo de crecimiento, dando lugar a una intensificación del mismo, con un incremento anual del 8%. En estos siete años se acumula un incremento del 47,8%, situando la corrección de precios con respecto a máximos de 2007 en el 6,4%.

• El **precio medio de la vivienda**, representado a través de la metodología de precios medios, ha registrado un incremento interanual del 3,9%, alcanzando un importe medio de 1.823 €/m², nivel máximo desde 2011. En vivienda nueva el crecimiento ha sido del 2,9%, con 2.021 €/m², y en vivienda usada del 4,2%, situándose con un precio medio de 1.773 €/m².

Las **comunidades autónomas** con mayores precios han sido Madrid (2.865 €/m²), País Vasco (2.838 €/m²), Illes Ballears (2.813 €/m²) y Cataluña (2.265 €/m²). Las **provincias** con mayores precios han sido Gipuzkoa (3.248 €/m²), Madrid (2.865 €/m²), Illes Balears (2.813 €/m²), Bizkaia (2.749 €/m²) y Barcelona (2.607 €/m²), mientras que las capitales de provincia han estado encabezadas por San Sebastián (4.817 €/m²), Barcelona (4.125 €/m²), Madrid (3.641 €/m²) y Palma (2.837 €/m²).

Las tres **modalidades de vivienda** han registrado incrementos de precios durante 2021, siendo más intensos en los de mayor superficie: **vivienda aislada** 6%, **vivienda adosada** 5,1% y **pisos** 3,7%. En términos absolutos las viviendas con mayor superficie han sido las que han registrado menores precios medios y viceversa: vivienda aislada 1.401 €/m², vivienda adosada 1.470 €/m² y pisos 1.882 €/m².

La desagregación de precios en **pisos según superficie** consolida mayores importes cuanto menor es la superficie media y viceversa. En 2021 los importes medios han sido pisos de mas de 80 m² 1.797 €/m², pisos entre 60 y 80 m² 1.829 €/m², pisos entre 40 y 60 m² 2.070 €/m² y pisos de menos de 40 m² 2.691 €/m².

• El **número de compraventas de vivienda** ha registrado un crecimiento del 34,5% con respecto al año precedente, dando lugar a 564.569 compraventas en 2021. Esta cuantía es la más elevada desde 2008, alcanzando niveles máximos de los últimos trece años.

La **vivienda usada** ha seguido siendo la gran protagonista, registrando 452.005 compraventas, con una mejora interanual del 34,6%, el mayor resultado desde 2007. En **vivienda nueva** se han registrado 112.564 compraventas, la mayor cifra dese 2014, con un ascenso anual del 34%.

El mayor número de compraventas de vivienda se ha registrado en Andalucía (117.336), Cataluña (89.112), Comunidad de Madrid (80.227) y Comunitat Valenciana (79.743). Todas las comunidades autónomas han incrementado las compraventas de vivienda durante el último año con tasas anuales de dos dígitos.

En vivienda nueva las comunidades autónomas que han registrado un mayor número de compraventas han sido Andalucía (25.901), Comunidad de Madrid (21.533), Cataluña (14.862) y Comunidad Valenciana (11.775). Dieciséis de ellas han alcanzado ascensos anuales, con tasas de dos dígitos en trece.

En vivienda usada, las mayores cifras de compraventas registradas se encuentran en Andalucía (91.435), Cataluña (74.250), Comunidad Valenciana (67.968) y Comunidad de Madrid (58.694). Todas las comunidades autónomas han presentado tasas anuales de dos dígitos.

En la práctica totalidad de las **provincias** (cuarenta y nueve) han aumentado las compraventas de vivienda con respecto al año precedente, con mejoras de dos dígitos en todas ellas. El mayor número de compraventas se ha registrado en las provincias de Madrid (80.227), Barcelona (57.801), Alicante (36.246), Valencia (33.439), Málaga (33.098), Sevilla (22.042) y Murcia (19.561).

En **vivienda usada** todas las provincias han registrado incrementos interanuales, con tasas de dos dígitos en cuarenta y nueve. Las provincias con mayor número de compraventas de vivienda usada durante el último año han sido Madrid (58.694), Barcelona (47.898), Alicante (30.745), Valencia (28.599), Málaga (24.922), Sevilla (17.750) y Murcia (16.115). En **vivienda nueva** cuarenta y cinco provincias han presentado incrementos anuales. Las provincias con mayor número de compraventas han sido Madrid (21.533), Barcelona (9.903), Málaga (8.176), Alicante (5.501) y Valencia (4.840).

Las **capitales de provincia** han moderado la pérdida de peso relativo en número de compraventas de vivienda con respecto a sus respectivas provincias, manteniéndose en menor grado la propensión a la compra de vivienda en núcleos urbanos próximos a las grandes ciudades, con viviendas de mayor superficie media y menor precio por metro cuadrado. Veintinueve capitales de provincia han registrado una pérdida de peso relativo con respecto a la provincia en el último año. Los municipios con mayor peso de compraventas de vivienda con respecto al total de la provincia durante el último año han sido Vitoria (74,94%), Zaragoza (69,21%), Valladolid (63,34%), Córdoba (54,35%), Albacete (53,03%) y Ourense (52,99%).

• La **distribución de compraventas de vivienda entre vivienda nueva y usada** ha registrado una cierta estabilidad en pesos durante 2021. La vivienda usada ha mantenido su tradicional liderazgo, superando el 80% (80,06%), quedando la vivienda nueva en el 19,94%, con una desagregación del 18,35% en vivienda nueva libre y un 1,59% en vivienda nueva protegida.

Los mayores pesos en vivienda nueva se han alcanzado en Comunidad Foral de Navarra (31,17%), Comunidad de Madrid (26,84%), Galicia (24,66%) y Canarias (22,54%), mientras que en vivienda usada han destacado Extremadura (88,36%), Comunitat Valenciana (85,23%), Cantabria (84,39%) y País Vasco (84,27%). En vivienda nueva protegida han registrado los mayores pesos Comunidad Foral de Navarra (5,12%), Comunidad de Madrid (3,35%) y Extremadura (3,07%). Las variaciones anuales han sido un incremento de 0,07 pp en el peso de vivienda usada, dando lugar a un descenso en vivienda nueva libre (-0,07 pp). En vivienda nueva protegida se ha mantenido el mismo resultado.

• La **distribución de compraventas de vivienda colectiva (pisos) y unifamiliar** ha seguido proporcionando unos destacados pesos en vivienda unifamiliar, consolidando niveles por encima del 20%. Concretamente, el 20,37% de las compraventas de vivienda del último año han sido unifamiliares, máximo histórico anual, quedando el peso de compraventas de vivienda colectiva en el 79,63%. En el último año el peso de compraventas de vivienda unifamiliar se ha incrementado en 0,32 pp. La demanda de mayor superficie interior y exterior en las viviendas, así como la flexibilización del factor localización, está favoreciendo el alto peso de compraventas en esta modalidad de vivienda.

En diez comunidades autónomas se ha incrementado el peso de compraventas de vivienda unifamiliar con respecto a 2020, alcanzando los mayores pesos en Castilla – La Mancha (37,56%), Extremadura (28,80%), Castilla y León (25,23%) e Illes Balears (24,07%), mientras que los mayores pesos en vivienda colectiva se han registrado en País Vasco (94,95%), La Rioja (86,26%), Principado de Asturias (85,57%) y Comunidad de Madrid (84,90%).

• La **distribución de compraventas de vivienda por tipo de adquirente** ha seguido proporcionando nuevas mejoras en el peso de **personas físicas** (90,56%), reduciéndose el peso en **personas jurídicas** (9,44%). En 2021 el peso de personas físicas se ha incrementado en 1,72 pp. En catorce comunidades autónomas el peso de personas físicas se ha incrementado con respecto al año precedente. Las comunidades autónomas con un mayor peso de adquirentes personas físicas han sido País Vasco (96,27%), Extremadura (95,93%), Principado de Asturias (95,36%) y Comunidad Foral de Navarra (94,44%).

Por el contrario, las comunidades autónomas con un mayor peso de personas jurídicas como adquirentes han sido Canarias (13,46%), Illes Balears (13,30%), Cataluña (11,39%), Andalucía (10,88%) y Región de Murcia (10,63%).

• La **superficie media de la vivienda** transmitida en 2021 ha seguido creciendo, situándose en los 102 m², alcanzando un nuevo máximo histórico anual, consolidándose la preferencia de viviendas con mayor superficie desde el origen de la crisis sanitaria. Todas las agrupaciones de vivienda han registrado nuevos máximos. Concretamente, la vivienda nueva libre ha seguido siendo la modalidad con mayor superficie media (110,8 m²), seguida de la vivienda usada (100,5 m²) y la vivienda nueva protegida (86,6 m²).

Las comunidades autónomas con mayores superficies medias han sido Castilla – La Mancha (126,1 m²), Extremadura (117,1 m²) e Illes Balears (111,6 m²). Por el contrario, las menores superficies medias se han alcanzado en País Vasco (87,9 m²), Principado de Asturias (88,2 m²) y Canarias (91,4 m²). El incremento anual de la superficie media transmitida ha sido del 1,2%, con crecimientos en todas las agrupaciones: nueva libre 1,5%, nueva protegida 1,1% y usada 1,1%.

• Los pisos de mayor **superficie** han seguido incrementando su demanda, alcanzando los de más de 80 m² el 52,51% de las compraventas, máximo de la serie histórica. Los pisos con superficie entre 60 y 80 m² han alcanzado un peso del 28,05% de las compraventas. El peso de compraventas en el resto de agrupaciones de pisos según superficie han reducido su peso: entre 40 y 60 m² el 16,19% y con menos de 40 m² el 3,25%. El crecimiento anual de peso de compraventas de pisos de más de 80 m² ha sido de 0,32 pp y los de 60 a 80 m² en 0,04 pp, correspondiendo a la reducción del resto de las agrupaciones: -0,25 pp 40-60 m² y -0,11 pp menos 40 m².

Las comunidades autónomas con mayores pesos relativos en cada una de las agrupaciones durante el último año han sido las siguientes:
- Más de 80 m²: Comunidad Foral de Navarra (73,94%), Extremadura (68,77%), Castilla-La Mancha (66,95%) y Región de Murcia (63,55%).
- Entre 60 y 80 m²: País Vasco (36,52%), Principado de Asturias (36,14%) y Cantabria (35,84%).
- Entre 40 y 60 m²: Canarias (23,50%), Cataluña (22,86%) y Aragón (21,57%).
- Menos de 40 m²: Canarias (8,54%), Illes Balears (7,59%) y Comunidad de Madrid (4,10%).

• El **precio medio por vivienda** ha sido de 179.887 €, con un incremento durante el último año del 5,6%, alcanzando niveles máximos desde 2008.

Las **comunidades autónomas** con mayores precios medios por vivienda han sido Illes Balears (311.503 €), Comunidad de Madrid (291.763 €), País Vasco (246.761 €) y Cataluña (212.145 €), dando lugar a incrementos interanuales en quince de ellas.

A nivel **provincial** las mayores cuantías se han registrado en sido Illes Balears (311.503 €), Madrid (291.763 €), Gipuzkoa (271.349 €), Barcelona (243.118 €), Bizkaia (241.459 €) y Málaga (239.731 €), con aumentos durante el último año en treinta y nueve provincias.

• El 10,80% de las **compras de vivienda** de 2021 han sido formalizadas por **extranjeros**, dando continuidad a la tendencia descendente desde el máximo de 2016 (13,25%). Sin embargo, en términos absolutos la demanda extranjera ha crecido al alcanzar cerca de 70.000 compras, frente a poco más de 47.500 en 2020, superando las cifras de 2019 (cerca de 63.000).

Las nacionalidades con mayor peso relativo sobre el total de compra por extranjeros han sido británicos (11,01%), alemanes (9,59%), franceses (7,62%), marroquíes (7,15%), belgas (5,72%), rumanos (5,42%) y suecos (5,06%).

La compra de **vivienda nueva por extranjeros** ha contado con un mayor peso relativo (17,78%) que en españoles (10,84%), dando lugar al proceso contrario en vivienda usada. Las nacionalidades con mayor peso en vivienda usada han sido franceses (89,27%), marroquíes (87,82%) y rumanos (86,08%), mientras que las nacionalidades que han optado en mayor medida por la compra de vivienda nueva han sido belgas (33,70%), noruegos (31,82%), rusos (25,82%) y holandeses (24,19%).

Atendiendo a la **superficie de la vivienda** los españoles presentan un ligero mayor peso en las agrupaciones de vivienda con superficie intermedia, mientras que los extranjeros cuentan con un mayor peso en las agrupaciones con menor y mayor superficie media. Los mayores resultados de extranjeros en cada agrupación han correspondido a:
• Superior a los 100 m²: holandeses (53,96%), suizos (48,45%), noruegos (46,36%) y británicos (45,15%).
• Entre 80 y 100 m²: marroquíes (28,10%), rumanos (25,71%) y ucranianos (24,30%).
• Entre 60 y 80 m²: ucranianos (30,45%), marroquíes (28,69%) y polacos (28,41%).
• Entre 40 y 60 m²: italianos (23,94%), polacos (20,61%) e irlandeses (18,07%).
• Inferior a los 40 m²: italianos (9,60%), franceses (7,67%), polacos (6,00%) y rusos (5,56%).

Las **comunidades autónomas** con mayores pesos de compra por extranjeros han sido Illes Balears (32,67%), Canarias (23,73%), Comunitat Valenciana (20,81%), Región de Murcia (16,92%), Andalucía (11,48%) y Cataluña (11,05%).

Las **provincias** con un mayor peso de compra de vivienda por extranjeros han sido Alicante (34,35%), Illes Balears (32,67%), Santa Cruz de Tenerife (28,60%), Málaga (27,36%), Girona (22,31%), Las Palmas (19,38%), Murcia (16,92%), Almería (15,29%), Castellón (12,83%) y Tarragona (11,35%).

El 8,96% del total de compras de vivienda realizadas por extranjeros presentaron un importe igual o **superior a los 500.000 euros** (6,96% en 2020), alcanzando el nivel máximo de la serie histórica. El 40,54% de estas compras correspondieron a nacionalidades no comunitarias, frente al 34,28% de 2020.

• El **periodo medio de posesión de las viviendas transmitidas** ha sido de 16,44 años, nuevo máximo de la serie de resultados, con un incremento del 4,9% con respecto al año precedente. Desde el mínimo histórico de 2009 con 7,29 años, el periodo medio de posesión de las viviendas transmitidas se ha incrementado más del doble. Las comunidades autónomas con mayores periodos medios han sido País Vasco (23,5 años), Extremadura (19,3 años), Cataluña (19 años) y Aragón (17,7 años).

Atendiendo al periodo medio de posesión según tramos de superficie de vivienda, el mayor periodo de posesión media ha correspondido a las viviendas con mayor superficie. Las viviendas con más de 60 m² el periodo medio de todas las agrupaciones ha sido de 16,6 años, las viviendas entre 40 y 60 m² 15,8 años y las de menos de 40 m² 14,8 años.

La desagregación por tramos de años de periodo medio de posesión muestra el intenso crecimiento en el peso de viviendas transmitidas con periodo de posesión superior a los diez años, habiendo supuesto el 68,48% de las compraventas de 2021, contrastando con los resultados de 2013, próximos al 30%. El resto de las agrupaciones de periodo medio han ido perdiendo peso relativo, dando lugar a resultados en el último año del 11,86% para viviendas con posesión media de 5 a 10 años (su mínimo histórico), el 11,74% para las de 2 a 5 años y el 7,93% para las de menos de 2 años.

• El **precio medio de garajes** ha sido de 986 €/m² en 2021, con un incremento anual del 1,3%, retomando la tendencia alcista previa a 2020. Se alcanza con ello niveles máximos desde 2012. Con respecto a los máximos de 2008 se acumula un descenso del -15%. Los mayores importes medios se han registrado en País Vasco (1.401 €/m²), Illes Balears (1.234 €/m²) y Comunidad de Madrid (1.152 €/m²), mientras que los menores importes han correspondido a Región de Murcia (699 €/m²), La Rioja (768 €/m²) y Castilla – La Mancha (806 €/m²).

• Los **trasteros** han presentado un **precio medio** de 954 €/m² en 2021, con una notable mejora anual del 5,2%, alcanzando máximos de los últimos diez años. Con respecto a los máximos de 2008, el descenso acumulado es del -7,5%, mientras que con respecto a los mínimos de 2014 se han incrementado los precios un 16,9%.

Las diferencias territoriales han sido importantes, encabezando los resultados Comunidad de Madrid (1.326 €/m²), País Vasco (1.265 €/m²), Cataluña (1.075 €/m²) e Illes Balears (1.040 €/m²), mientras que las menores cuantías se han obtenido en La Rioja (588 €/m²), Región de Murcia (623 €/m²) y Castilla – La Mancha (686 €/m²).

• El precio medio de locales ha contado con una nueva reducción en 2021, con un descenso anual de -4,8%, dando lugar a un resultado medio de 1.148 €/m², situándose en mínimos de la serie histórica. Con respecto a los máximos de 2008 se acumula una reducción superior al -47%. Las comunidades autónomas con mayores precios medios han sido Comunidad de Madrid (1.980 €/m²), Illes Balears (1.472 €/m²), País Vasco (1.360 €/m²) y Cataluña (1.243 €/m²).

• El precio medio de naves ha presentado un descenso anual del -2,3%, con un resultado medio de 416 €/m². Con respecto a los precios máximos alcanzados en 2008 se acumula un ajuste del -42%. Los mayores importes medios se han alcanzado en Illes Balears (795 €/m²), Comunidad de Madrid (706 €/m²), País Vasco (632 €/m²) y Canarias (603 €/m²).

• La superficie transmitida de locales ha sido de 5.072.480 m² durante 2021, con un crecimiento del 34,9% con respecto al año precedente. Estas cifras se sitúan por debajo de las alcanzadas en 2019 (5,5 millones), pero por encima de los mínimos de 2012 (3,4 millones). Las comunidades autónomas con mayor superficie de locales transmitida han sido Cataluña (1.002.477 m²), Andalucía (814.848 m²), Comunitat Valenciana (634.326 m²) y Comunidad de Madrid (573.912 m²)

• La **superficie transmitida de naves** ha sido de 9.620.148 m² en el último año, dando lugar a un incremento del 26,4% con respecto a 2020, aunque por debajo de las cifras de 2019 (10,1 millones de m²). En trece comunidades autónomas se han registrado incrementos interanuales, encabezando los mayores resultados Cataluña (1.926.392 m²), Comunitat Valenciana (1.358.514 m²), Comunidad de Madrid (1.243.142 m²) y Andalucía (1.119.345 m²).

• El **número de constituciones de hipoteca sobre vivienda** mediante la inscripción registral en 2021 ha sido de 416.958, incrementándose un 22,5% con respecto a 2020, es decir, 77.164 hipotecas más que el año precedente, dando continuidad a la tendencia alcista registrada durante el periodo 2014-2019, habiendo superado claramente los niveles de 2019 (360.282). Con estas cifras se alcanzan niveles máximos de los últimos once años.

Las **comunidades autónomas** con un mayor número de hipotecas sobre vivienda registradas han sido Andalucía (82.913), Comunidad de Madrid (73.745), Cataluña (70.406) y Comunidad Valenciana (47.122). Casi todas las comunidades autónomas (dieciséis) han incrementado el número de hipotecas sobre vivienda en el último año, con tasa de dos dígitos en quince de ellas.

Las **provincias** con un mayor número de hipotecas sobre vivienda en 2021 han sido Madrid (73.745), Barcelona (52.060), Valencia (24.190), Málaga (20.900), Alicante (17.444), Sevilla (17.293), Murcia (12.507) y Cádiz (12.473). En cuarenta y ocho provincias se han registrado incrementos en el último año, con tasas de dos dígitos en cuarenta y tres.

• El 5,49% de las **constituciones de hipoteca sobre vivienda** mediante la inscripción registral han sido formalizadas por **extranjeros**, correspondiendo a 22.903 hipotecas. El peso de extranjeros se ha reducido en 0,14 pp, sin embargo, en términos absolutos, el número de hipotecas de extranjeros se ha incrementado un 19,4%. Las comunidades autónomas en las que el peso de extranjeros sobre el total de hipotecas en su respectiva comunidad autónoma ha sido mayor han sido Illes Balears (13,71%), Región de Murcia (9,28%), Comunitat Valenciana (8,40%), Cataluña (7,76%) y Canarias (7,55%).

Las **nacionalidades** con mayores pesos en la contratación de hipotecas sobre vivienda, en términos de pesos porcentuales con respecto al total de hipotecas sobre vivienda de extranjeros, han sido rumanos (10,85%), marroquíes (7,93%), italianos (6,10%) británicos (5,91%), franceses (4,45%), chinos (4,43%) y alemanes (3,70%).

• Los **Bancos** han presentado un incremento en su **cuota de mercado** de concesión de nuevos créditos hipotecarios durante 2021, registrando el 91,21% del total, frente al 8,79% de **Otras entidades financieras**. Con respecto a 2020 los Bancos han ganado 0,93 pp de cuota de mercado, dando lugar a la correspondiente pérdida en Otras entidades financieras.

En todas las comunidades autónomas los Bancos encabezan la concesión de nuevo crédito hipotecario. La mayor cuota de mercado de Bancos se ha registrado en Cantabria (96,44%), Comunidad de Madrid (96,05%), Galicia (94,74%) y Cataluña (94,26%), mientras que los mayores pesos de Otras entidades financieras han correspondido a Comunidad Foral de Navarra (37,55%), Principado de Asturias (25,70%) y La Rioja (25,20%).

• La vivienda ha seguido incrementando su destacado peso en el **destino de la nueva financiación hipotecaria**, alcanzando el 87,27% de la cuota de mercado de nuevo crédito hipotecario en el último año, máximo de la serie histórica. Los terrenos urbanos no edificados han alcanzado el 5,51%, naves el 2,91%, locales el 2,64%, garajes y trasteros el 1,20% y bienes inmuebles rústicos el 0,47%. Vivienda y naves han sido las únicas tipologías de bienes inmuebles que han ganado cuota de mercado en el último año (1,13 pp y 0,04 pp, respectivamente), dando lugar a descensos en locales (-0,96 pp), terrenos urbanos no edificados (-0,14 pp) y bienes inmuebles rústicos -0,07 pp. Garajes y trasteros han mantenido resultados.

• La **vivienda libre** ha recibido el 92,57% de la **financiación hipotecaria** destinada a vivienda en el último año, alcanzado la **vivienda protegida** un 7,43%. La variación anual del peso en vivienda libre ha sido positiva, de 0,19 pp, dando lugar al correspondiente descenso en vivienda protegida.

Todas las comunidades autónomas han presentado un destacado mayor peso de nueva financiación hipotecaria destinada a vivienda libre. Los mayores pesos en destino de financiación hipotecaria para vivienda protegida han correspondido a Extremadura (25,97%), Comunidad Foral de Navarra (13,10%) y Aragón (11,23%). En vivienda libre los mayores pesos se han alcanzado en Illes Balears (98,21%), Galicia (97,13%), Canarias (95,92%) y Castilla – La Mancha (94,57%).

• El **endeudamiento hipotecario por metro cuadrado** medio ha seguido creciendo en 2021, con un resultado de 1.344 €/m², incrementándose un 2,5% anual. Trece comunidades autónomas han incrementado sus resultados en el último año, dando lugar a los mayores resultados en Comunidad de Madrid (2.031 €/m²), País Vasco (1.911 €/m²), Illes Balears (1.773 €/m²) y Cataluña (1.706 €/m²).

Los menores resultados se han alcanzado en Extremadura (699 €/m²), Castilla – La Mancha (742 €/m²) y Región de Murcia (789 €/m²).

• El **endeudamiento hipotecario por vivienda** se ha incrementado intensamente en 2021, alcanzando un resultado medio de 138.718 €, máximo de los últimos trece años, con un incremento anual del 5,1%.

Las comunidades autónomas con mayores niveles de endeudamiento hipotecario por vivienda en 2021 han sido Comunidad de Madrid (214.569 €), Illes Balears (202.311 €), Cataluña (161.439 €) y País Vasco (157.914 €).

Por el contrario, los menores niveles de endeudamiento hipotecario se han alcanzado en Extremadura (84.057 €), Región de Murcia (84.757 €) y La Rioja (93.083 €). En casi todas las comunidades autónomas (dieciséis) se ha incrementado el endeudamiento hipotecario en el último año.

• El **importe medio de hipoteca sobre vivienda de extranjeros** ha sido de 159.847 €, incrementándose un 12,1% con respecto al resultado de 2020, consolidando la tendencia ascendente iniciada a partir de 2013. Las comunidades autónomas con mayores importes medios de hipoteca sobre vivienda de extranjeros han sido las Illes Balears (366.598 €), Comunidad de Madrid (208.621 €), Andalucía (184.436 €) y Cataluña (169.497 €).

Las **nacionalidades** con mayor importe medio de hipoteca sobre vivienda durante el último año han sido suecos (353.484 €), alemanes (331.865 €), holandeses (245.747 €), británicos (208.038 €) y franceses (206.995 €).

• El **tipo de interés medio de contratación** en 2021 ha sido del 1,99%, nuevo mínimo de la serie histórica, con una reducción de -0,20 pp con respecto a 2020. Las comunidades autónomas con tipos de interés de contratación inicial más bajos han sido País Vasco (1,47%), Comunidad de Madrid (1,87%), Cantabria (1,88%) y Comunidad Foral de Navarra (1,89%). Por el contrario, las mayores cuantías han correspondido a Extremadura (2,22%), Castilla – La Mancha (2,19%) y Canarias (2,15%).

Las hipotecas formalizadas a tipo de interés fijo han presentado un importe medio del 2,38%, mínimo histórico, mientras que las correspondientes a tipo de interés variable el tipo medio ha sido del 2,01%. El diferencial entre ambas se ha situado en los 0,37 pp.

• La **contratación a tipo de interés fijo** ha seguido creciendo durante el último año, siendo la alternativa utilizada en el 57,37% de los nuevos créditos hipotecarios, fijando un nuevo máximo en la serie histórica de resultados anuales. La **contratación a tipo de interés variable** se ha reducido hasta el 42,63%, correspondiendo en su práctica totalidad a contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR (41,61%).

El aumento interanual en la contratación a tipo de interés fijo ha sido de 4,27 pp, correspondiendo en gran parte a la reducción en contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR (-4,41 pp). Otros índices de referencia se han incrementado en 0.14 pp.

En catorce comunidades autónomas la contratación a tipo de interés fijo supera a la contratación a tipo de interés variable, encabezadas por Región de Murcia (74,78%), La Rioja (70,12%) y Aragón (66,18%). Las comunidades autónomas con un mayor peso en contratación a tipo de interés variable han sido Extremadura (54,97%), Comunidad de Madrid (53,04%) y País Vasco (52,59%).

• **El periodo medio de contratación de los nuevos créditos hipotecarios** ha seguido creciendo durante 2021, con un resultado de 24,6 años. Las comunidades autónomas con mayores periodos medios han sido Comunidad de Madrid (26,4 años), Cataluña (25,2 años) y Extremadura (25 años). Por el contrario, los menores plazos de contratación se han alcanzado en La Rioja (22,6 años), Región de Murcia (23,1 años) y Comunitat Valenciana (23,3 años). El incremento anual ha sido del 2,8%, con dieciséis comunidades autónomas con ascensos.

• **La duración media de los nuevos créditos hipotecarios** para el conjunto de **bienes inmuebles** se ha situado en los 24,3 años, con un ascenso del 3,9% con respecto al año precedente. El mayor periodo medio ha correspondido a los bienes inmuebles de naturaleza residencial, como Garajes y Trasteros (25,8 años) y Vivienda (24,6 años). Tras ellos se sitúan los Terrenos urbanos no edificados (19,7 años). Los bienes inmuebles vinculados a actividades mercantiles, tal y como suele ser habitual, presentan menores periodos de contratación: Locales 15,7 años y Naves 13,5 años. Todas las modalidades de bienes inmuebles han registrado incrementos anuales: Vivienda 2,8%, Locales 7,4%, Garajes-Trasteros 5,1%, Naves 1,3% y Terrenos urbanos no edificados 1,3%.

• Los **indicadores de accesibilidad** han registrado una cierta estabilidad durante el último año, manteniendo la línea de los últimos años. La **cuota hipotecaria mensual media** de 2021 ha sido de 595 €, con un pequeño incremento del 0,7% con respecto a 2020. Por su parte, el **porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial** ha sido del 29,80%, dando lugar a una reducción anual de -1,19 pp, acercándose a mínimos de la serie histórica (27,5% en 2016).

Las comunidades autónomas con mayores cuantías de cuota hipotecaria mensual media durante el último año han sido Balears (895,3 €), Comunidad de Madrid (858,3 €), Cataluña (685,5 €) y País Vasco (636,4 €). Por el contrario, los menores resultados se han alcanzado en Extremadura (365,4 €), Región de Murcia (386 €) y La Rioja (425,8 €).

En cuanto al porcentaje de dicha cuota hipotecaria con respecto al coste salarial, los niveles de accesibilidad más exigentes han correspondido a Illes Balears (50,21%), Comunidad de Madrid (35,48%), Canarias (33,34%) y Cataluña (32,19%), mientras que las condiciones más favorables se han alcanzado en Región de Murcia (21,46%), Principado de Asturias (22,34%), Extremadura (22,72%) y La Rioja (23,95%).

• L**as certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca registradas** en el último año han presentado un incremento del 7,7%, alcanzando las 20.042 durante el último año. El mayor número de certificaciones se ha registrado en Andalucía (4.575), Comunitat Valenciana (4.426) y Cataluña (3.724). En siete comunidades autónomas se registran niveles por debajo de las 300 certificaciones anuales.

La distribución atendiendo a la distinción en **personas físicas y jurídicas** muestra que el peso de las personas físicas se ha incrementado notablemente (22,65 pp), dando lugar a un descenso en el peso de personas jurídicas. El peso de las personas físicas ha cerrado 2021 en el 73,45%, quedando el peso de personas jurídicas en el 26,55%.

El **peso de extranjeros** en el número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca se ha mantenido estable, alcanzando un peso del 7,11%, con un mínimo incremento anual de 0,01 pp.

• El **número de daciones en pago** registradas en 2021 ha sido 3.363, con una reducción anual del -16,4%. Las comunidades autónomas con un mayor número de daciones en pago han sido Andalucía (788), Comunitat Valenciana (768), Cataluña (523) y Canarias (361). Nueve comunidades autónomas no llegan a las 70 daciones en pago anuales.

El 76,81% ha correspondido a **personas físicas**, frente al 23,19% de **personas jurídicas**.

El peso de **extranjeros** se ha situado en el 4,74%, con un descenso anual de -2,84 pp.

II. CONTEXTO SOCIOECONÓMICO

El contexto socioeconómico, estando rodeado de las habituales, lógicas y recurrentes incertidumbres, puede sintetizarse que está teniendo un favorable impacto sobre el mercado inmobiliario en general, y el mercado de vivienda en particular.

El número de habitantes ha ido creciendo durante los últimos años, registrando un impacto favorable sobre la creación de hogares y el potencial de demanda en el mercado inmobiliario. Sin embargo, los resultados del último semestre registran un primer descenso, recogiendo el impacto derivado de la situación sanitaria, aspecto que puede condicionar el comportamiento futuro con respecto a la citada demanda potencial.

La serie estadística de número de hogares, que llega hasta 2020, muestra una favorable evolución durante los últimos años, siendo el resultado del buen comportamiento en el número de habitantes en años precedentes. Los resultados de 2021 previsiblemente mostrarán una línea de comportamiento distinta como consecuencia de la citada reducción en el número de habitantes.

En todo caso, la configuración del número de personas por hogar, así como el crecimiento del número de hogares con una o dos personas, permite constatar cómo, con incrementos de población bajos se produce un impacto más intenso en el número de hogares.

La actividad económica, en términos de PIB, ha recuperado durante 2021 parte del ajuste registrado en 2020, estando acompañado de previsiones de crecimiento durante los próximos años que, sin embargo, se pueden ver condicionadas por la situación en el este de Europa.

Este buen comportamiento del último año, así como las previsiones de 2022, resultan fundamentales para el mercado inmobiliario, pudiendo ser considerada como una de las variables más relevantes para definir el comportamiento futuro del mercado inmobiliario.

Después de seis años consecutivos con ascensos (2014-2019) en la actividad económica, el año 2020 se cerró con una intensa reducción. Habitualmente las caídas de actividad económica han registrado un impacto negativo sobre el mercado inmobiliario. Sin embargo, en esta ocasión no ha sido así.

Tal y como podrá comprobarse a lo largo del Anuario 2021, el último año ha supuesto una continuidad a la línea de crecimiento que se produjo a lo largo de 2020, desde el intenso ajuste del segundo trimestre de 2020 como consecuencia del confinamiento domiciliario.

Este aspecto diferencial ha sido debido, entre otros factores, a las medidas de soporte o amortiguamiento tomadas con respecto a las situaciones de dificultad financiera en empresas y familias.

Esta situación, junto al citado crecimiento económico, ha llevado, precisamente, a que los datos de empleo hayan tenido un buen comportamiento durante el último año, cerrando 2021 con una tasa de paro del 13,33%, el nivel más bajo desde 2008.

Del mismo modo, el número de ocupados ha ido creciendo trimestre tras trimestre durante este año, alcanzando los cerca de 20,2 millones al cierre del año, el nivel más alto desde 2008, con una alta intensidad en la mejora del último año y medio.

Las cifras de afiliación a la Seguridad Social han corroborado este buen comportamiento del empleo, cerrando el año con más de 19,7 millones de afiliados, la cifra más alta de la serie, con un incremento interanual del 4,23%.

Por tanto, si los datos de población suponían un factor con impacto negativo sobre el mercado inmobiliario, los resultados de actividad económica y empleo suponen el efecto contrario, permitiendo explicar la buena dinámica del mercado inmobiliario durante 2021, tal y como podrá comprobarse a lo largo del Anuario.

Este buen comportamiento del empleo ha estado acompañado de niveles máximos de crecimiento en salarios, especialmente en la segunda mitad del año, con un importante efecto positivo sobre los niveles de accesibilidad.

La correlación de variables e impactos es evidente. Un aumento en la actividad económica suele estar acompañado de una reactivación en el empleo, favoreciendo la aproximación al mercado de vivienda para un segmento más amplio de población, especialmente al mercado de vivienda en propiedad.

Pero si esta circunstancia está acompañada de una mejora en la capacidad de compra a través de las mejoras salariales, el impacto sobre el mercado de vivienda resulta todavía mayor, tal y como ha venido ocurriendo.

Todo ello acompañado de aspectos sociales e incluso psicológicos, provocados por la pandemia, que han dado lugar a que, tras el confinamiento domiciliario, las restricciones de movilidad, la intensificación del teletrabajo..., se haya producido un uso más intenso de las viviendas, se haya ejercido un auténtico proceso de auditoría de las mismas, y en no pocos casos se haya decidido que una de las opciones a tomar por parte de las familias era cambiar de vivienda, buscando normalmente viviendas con mayor superficie, tanto interior como exterior, siendo más flexibles hacia el factor localización, especialmente si las características de las viviendas y el presupuesto no permitía afrontar la compra en el lugar deseado.

En el habitual debate entre localización y características de la vivienda, el tradicional predominio de la variable localización, durante el periodo de crisis sanitaria, ha perdido relevancia en favor de las características físicas de la vivienda.

Todo ello, además, en un contexto de niveles máximos de ahorro de las familias como consecuencia de la incertidumbre y las limitaciones de gasto en los otros componentes habitualmente presentes: viajes, hostelería, coches...

En definitiva, un conjunto de factores y situaciones que, dentro de un contexto que claramente podría catalogarse de incierto, el sector inmobiliario en general, y el sector de vivienda en particular, han salido especialmente airosos, situándose en el foco de la toma de decisiones. Muchos ciudadanos han contado con la percepción de que debían cambiar de vivienda y buena parte de los recursos ahorrados se han focalizado a este fin.

En el lado desfavorable, junto a los datos de población, se encuentra el comportamiento de la inflación, que ha seguido marcando intensos niveles, manteniéndose el debate entre su carácter coyuntural o estructural.

Desde el punto de vista del mercado inmobiliario, de momento no está provocando cambios en la política de tipos de interés del Banco Central Europeo, aunque resulta previsible que a corto o medio plazo se produzcan modificaciones en este ámbito, en cuyo caso afectaría al coste de la financiación, que se encuentra en niveles mínimos históricos, favoreciendo el buen comportamiento de los indicadores de accesibilidad.

Finalizamos este apartado mostrando la evolución del flujo de vivienda nueva a través del número de visados de vivienda, cuyo resultado de 2021 ha supuesto alcanzar el nivel máximo de los últimos doce años, constatando con ello la favorable evolución y perspectivas desde un sector tan relevante como es el de la promoción inmobiliaria.

Este crecimiento se produce en línea con la evolución de los últimos años, en los que se viene registrando un notable equilibrio con respecto a la capacidad del mercado para absorber dicho producto, medido a través de la evolución del número de compraventas de vivienda nueva.

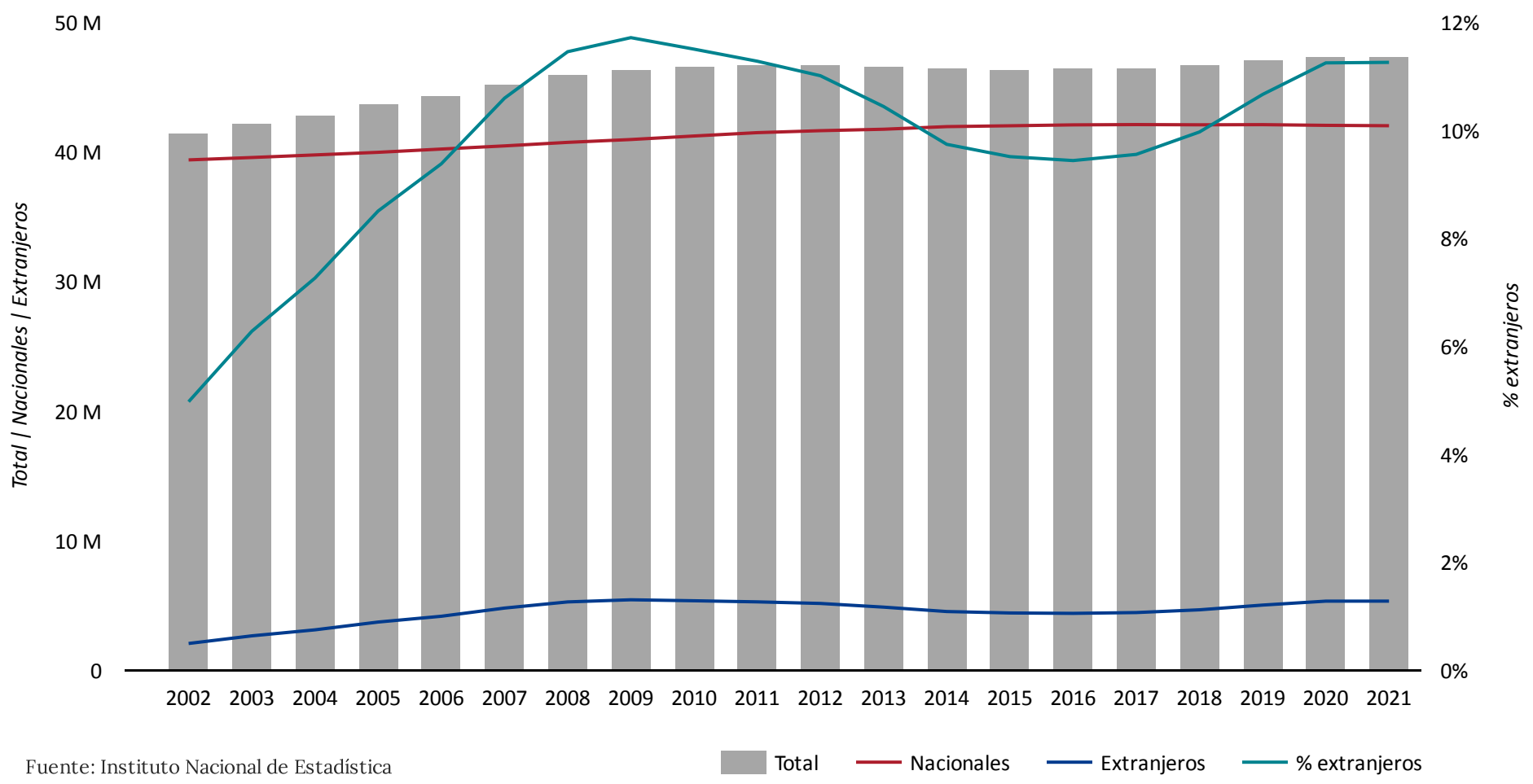
Todo este conjunto de factores, cuyo comportamiento se puede ver detalladamente en las gráficas de las páginas siguientes, como hemos indicado, creemos que resumen un contexto socioeconómico positivo desde el punto de vista de su impacto global sobre el mercado inmobiliario a corto plazo.

El desglose de resultados que se realiza en los próximos apartados, relativos al mercado inmobiliario e hipotecario durante el año 2021, permitirán ratificar su favorable dinámica y comportamiento, siendo previsible una continuidad de dicho comportamiento a lo largo de los primeros meses de 2022, pudiendo estar condicionado por las consecuencias económicas y sociales derivadas de la situación en el este de Europa.

En todo caso, en dichos apartados se obtiene un desglose territorial y de variables que permite obtener una radiografía especialmente completa de la realidad inmobiliaria e hipotecaria, tal y como venimos realizando a través de los correspondientes Anuarios de la Estadística Registral Inmobiliaria durante los últimos dieciocho años.

Evolución de la población en España

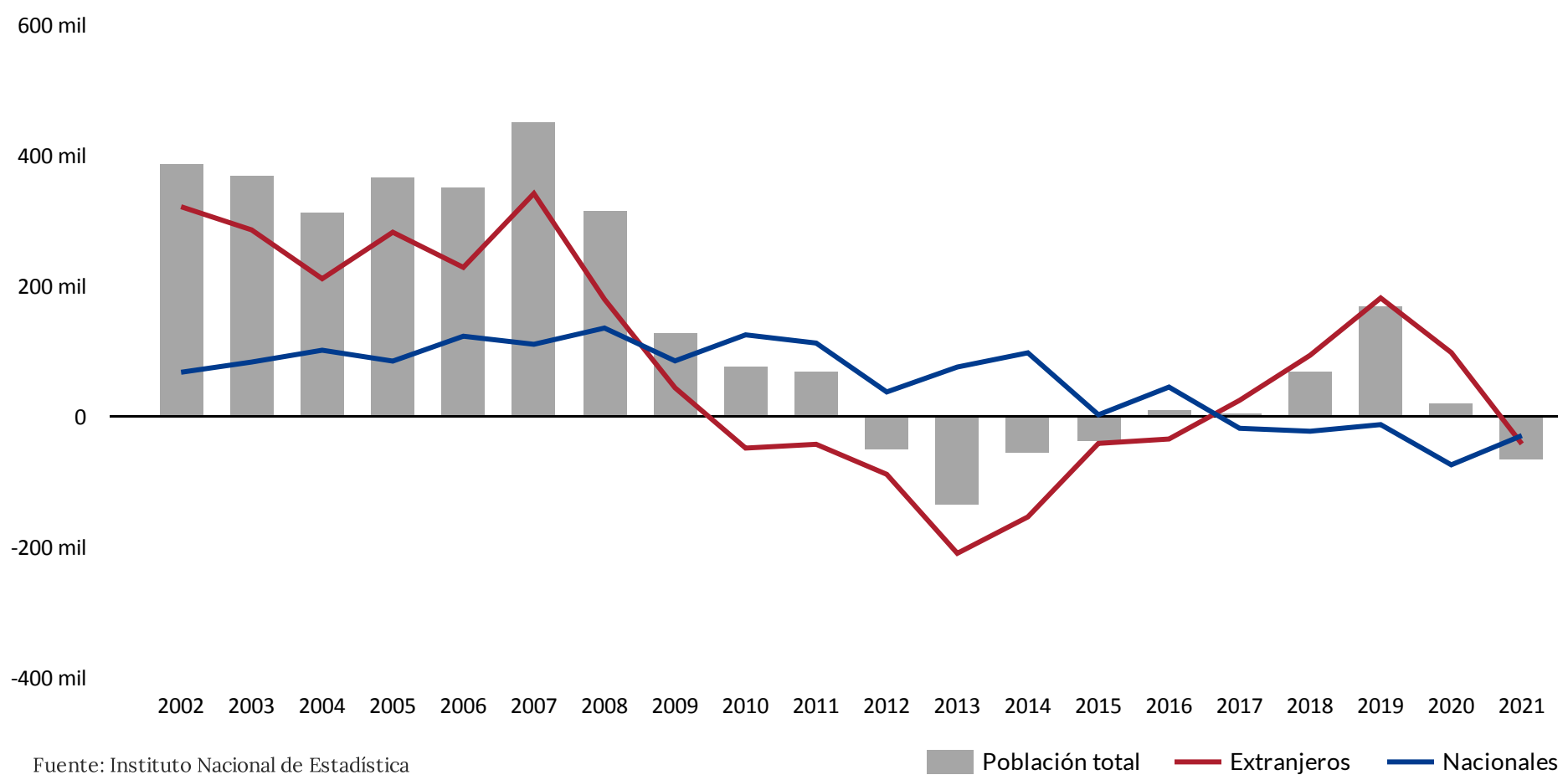
Población total	Españoles	Extranjeros	% extranjeros
47.326.687	42.000.781	5.325.906	11,25 %



Fuente: Instituto Nacional de Estadística

Evolución de la variación semestral de la población total, población extranjera y nacional

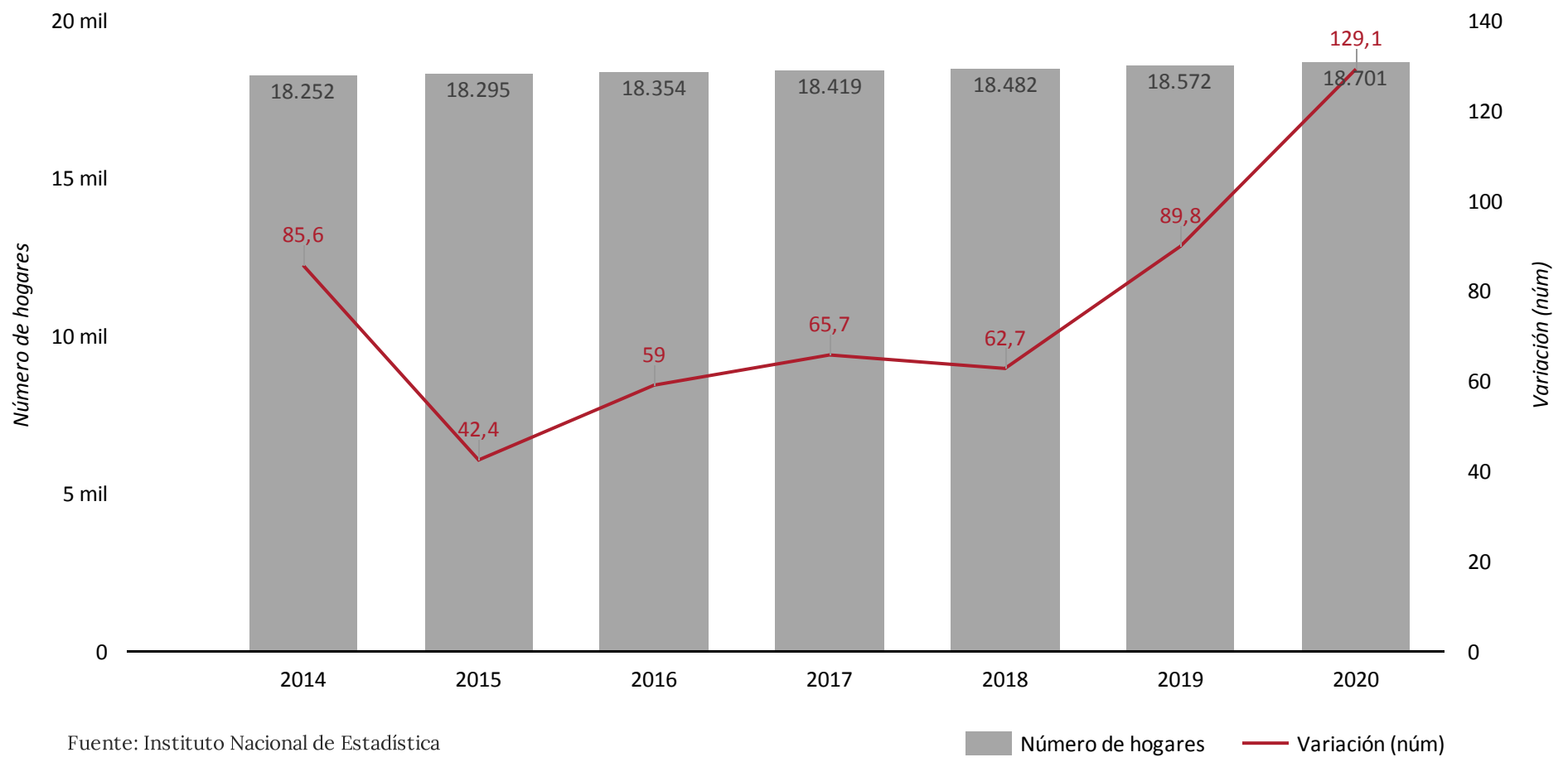
Var. Población	Var. nacionales	Var. extranjeros
-67.536	-29.643	-42.365



Fuente: Instituto Nacional de Estadística

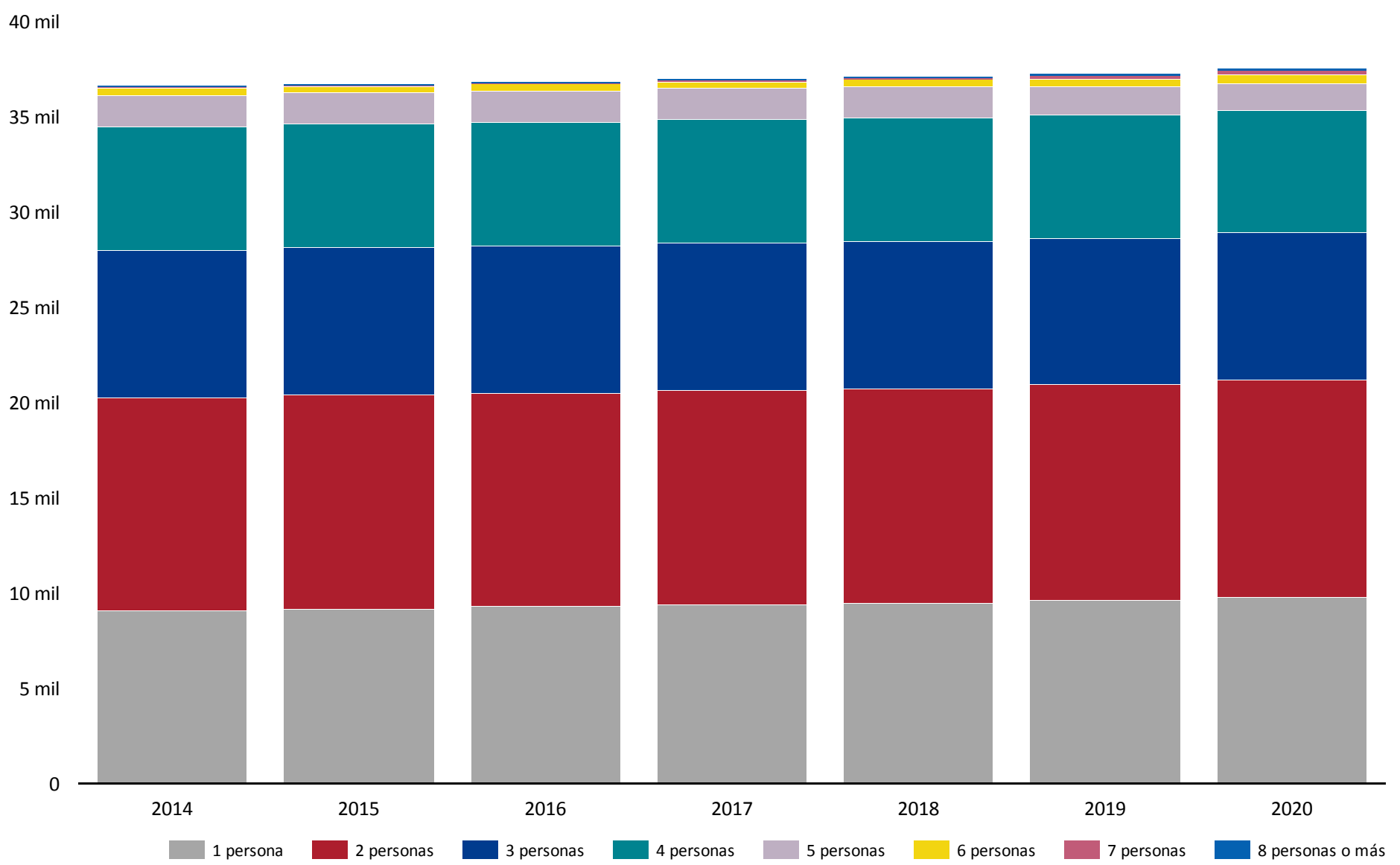
Evolución interanual del número de hogares (miles de hogares)

Periodo	Nº hogares (miles)	Var. anual	Var. nº hogares
2020	18.755	0,7 %	129,1

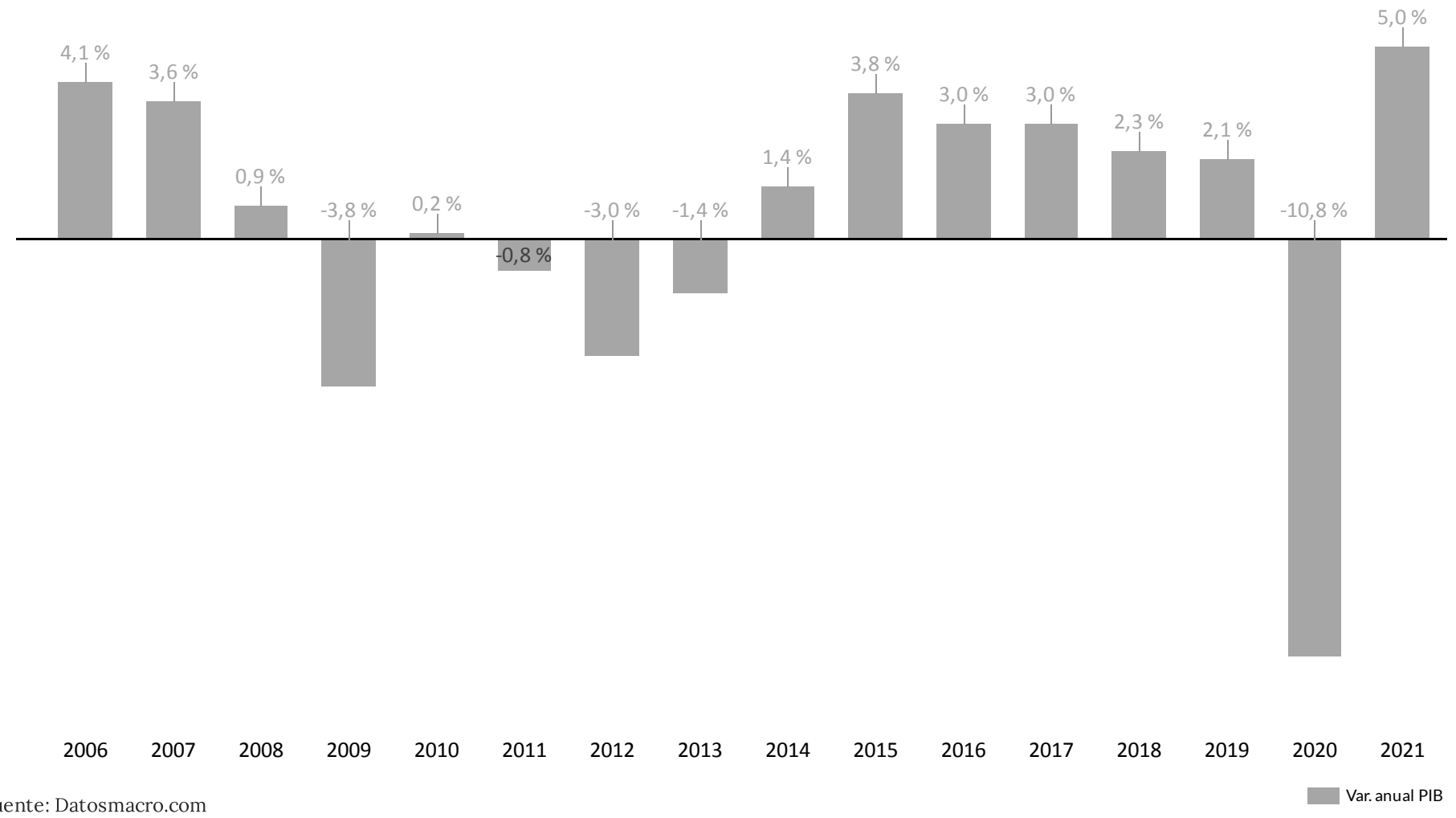


Fuente: Instituto Nacional de Estadística

Evolución interanual del número de hogares (miles de hogares) según número de personas por hogar

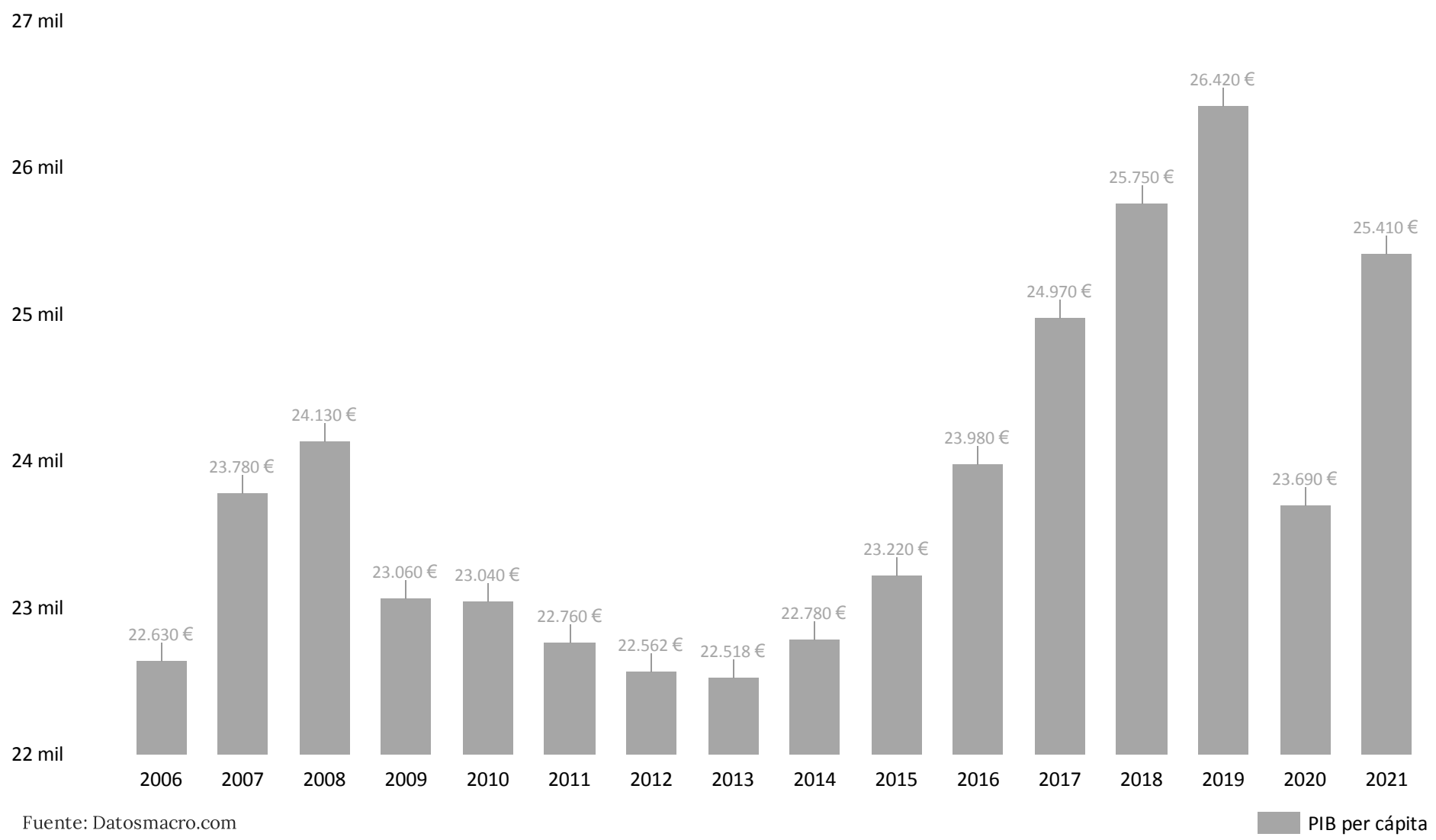


Evolución del Producto Interior Bruto. Variación anual (%)



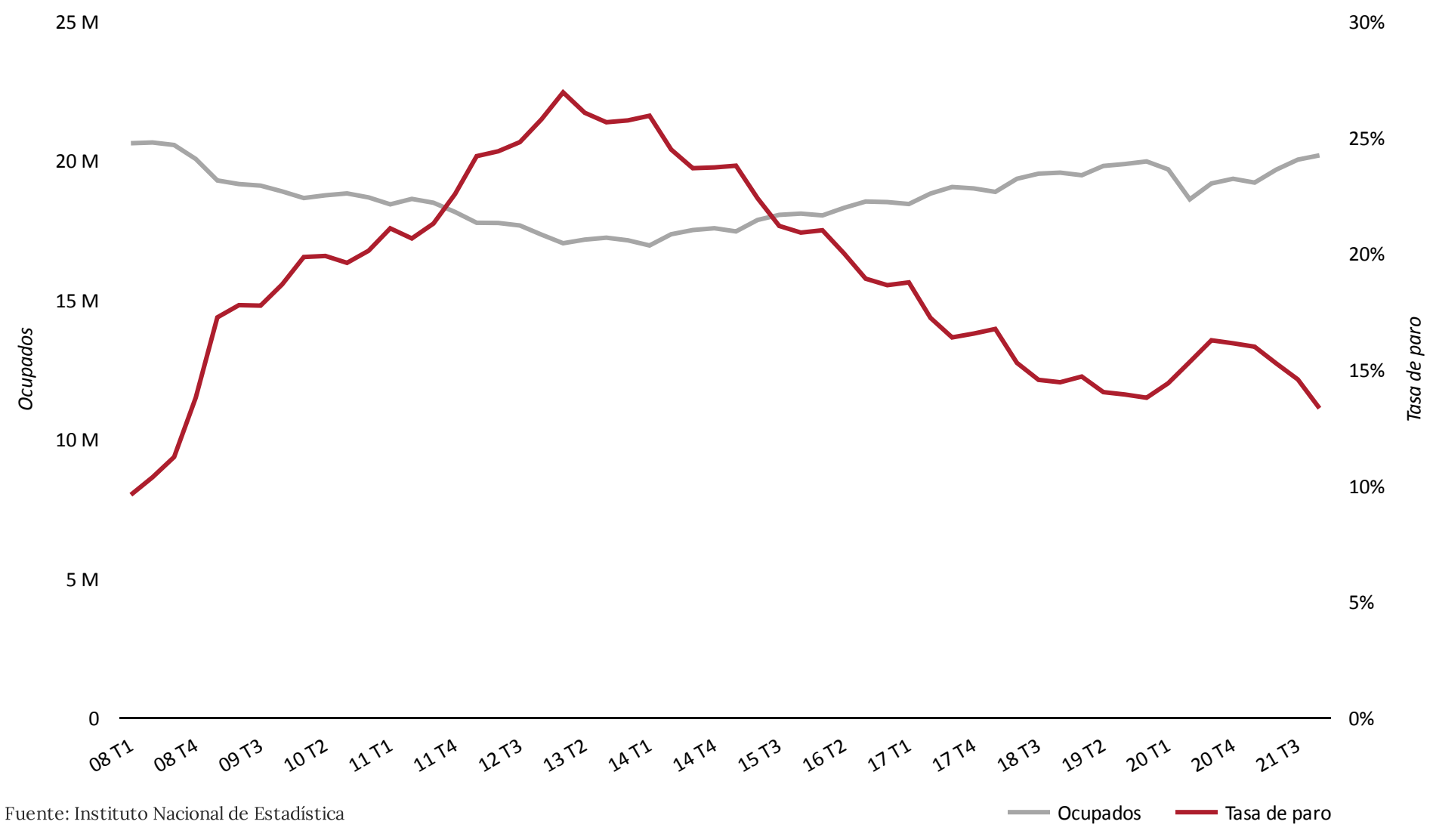
Fuente: Datosmacro.com

Evolución del PIB per cápita (millones de euros)



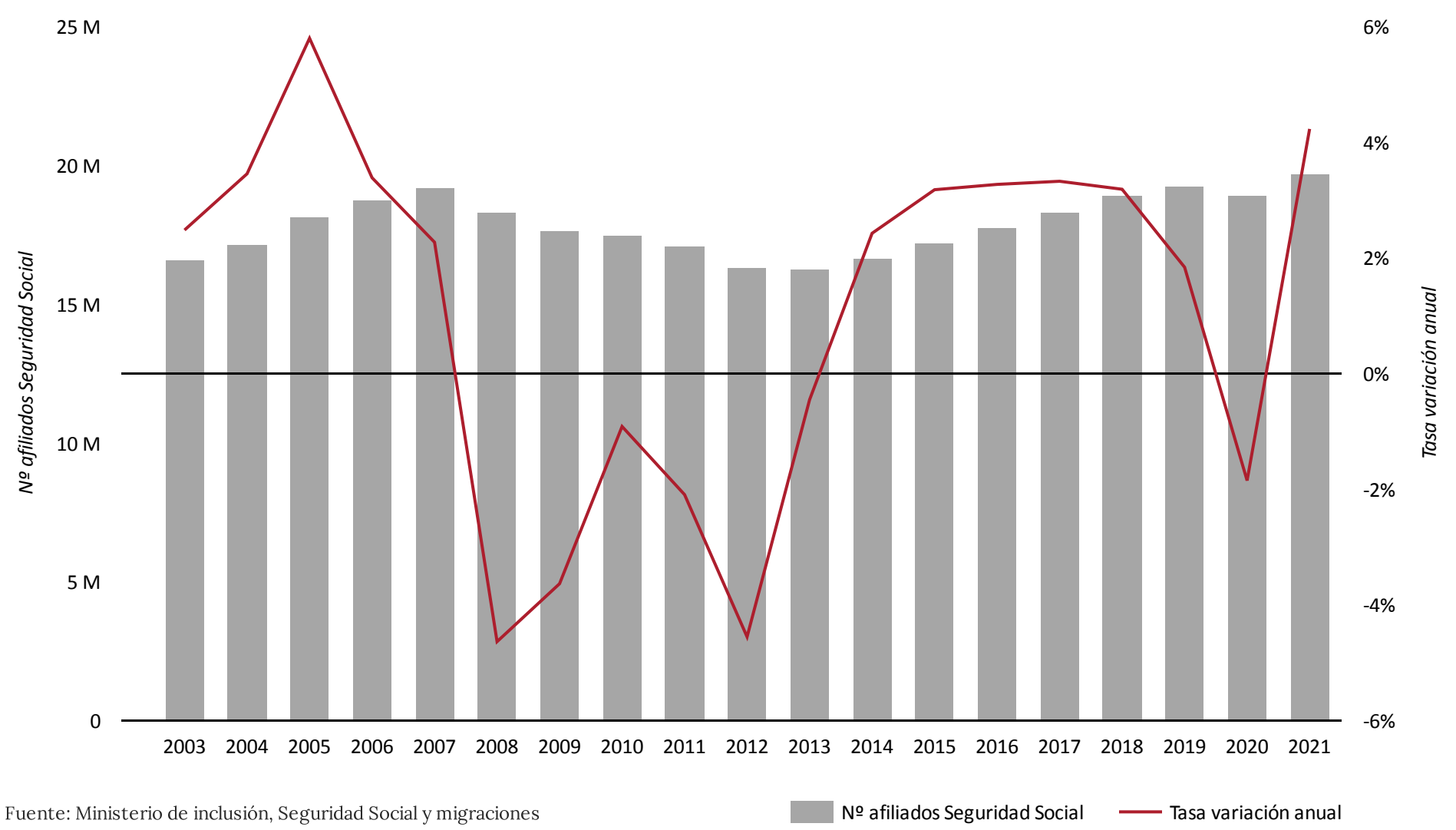
Fuente: Datosmacro.com

Evolución número de ocupados (miles de personas) y la tasa de paro en España



Fuente: Instituto Nacional de Estadística

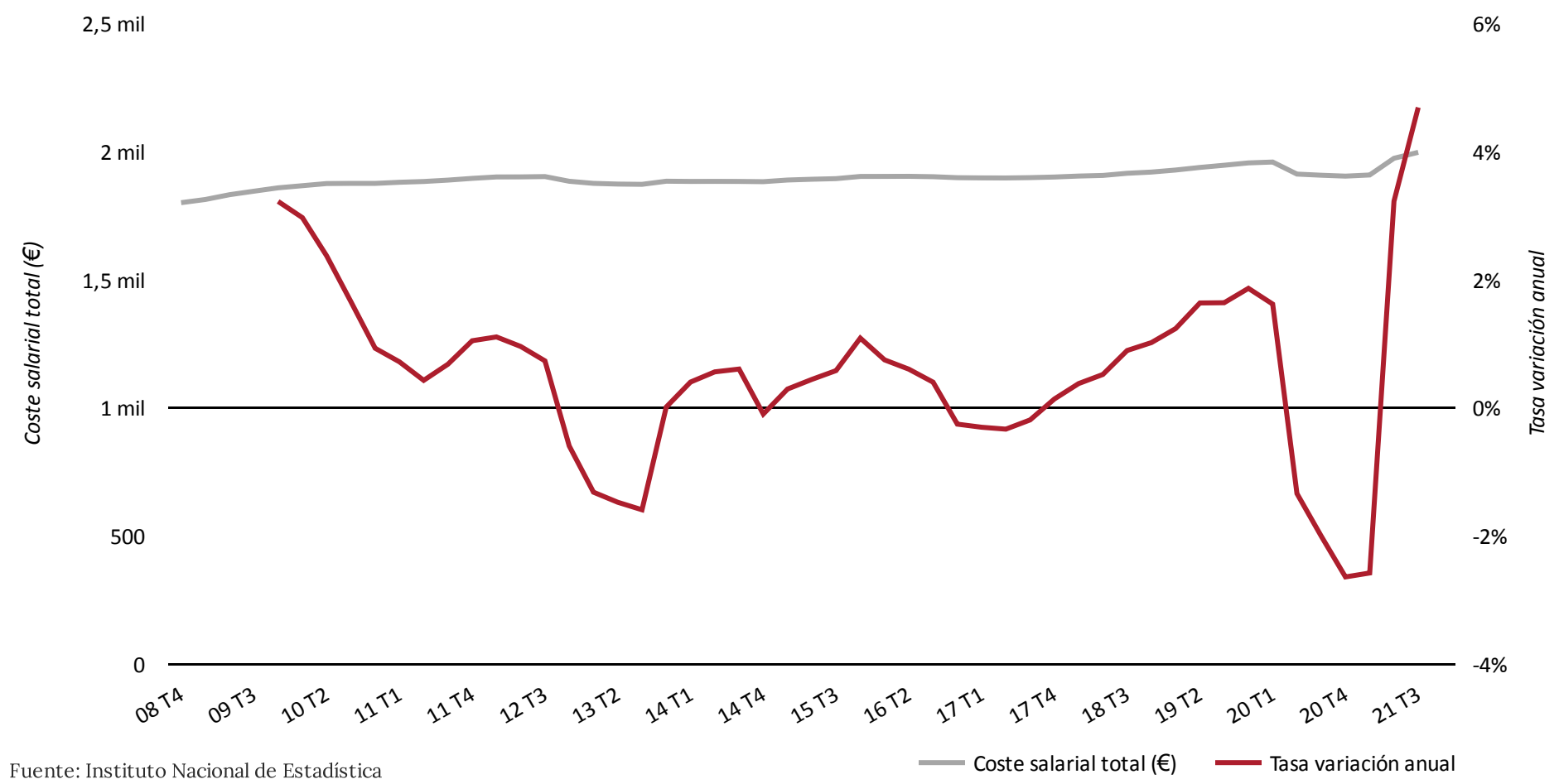
Afiliados a la Seguridad Social en España (última día del periodo)



Fuente: Ministerio de inclusión, Seguridad Social y migraciones

Evolución del coste salarial total en España (desestacionalizado)

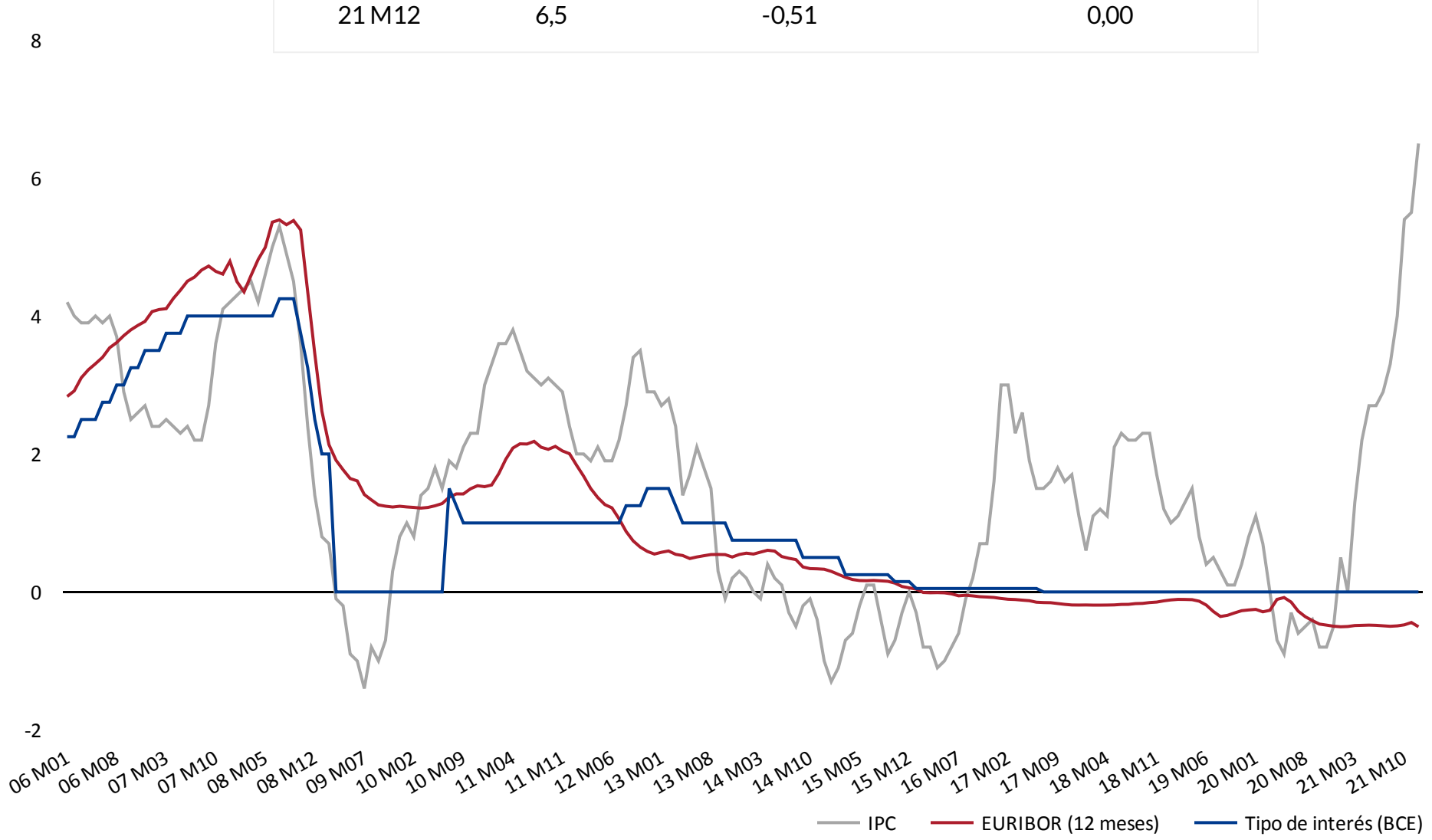
Periodo	Coste salarial	Var. anual
21 T3	1.996 €	4,69 %



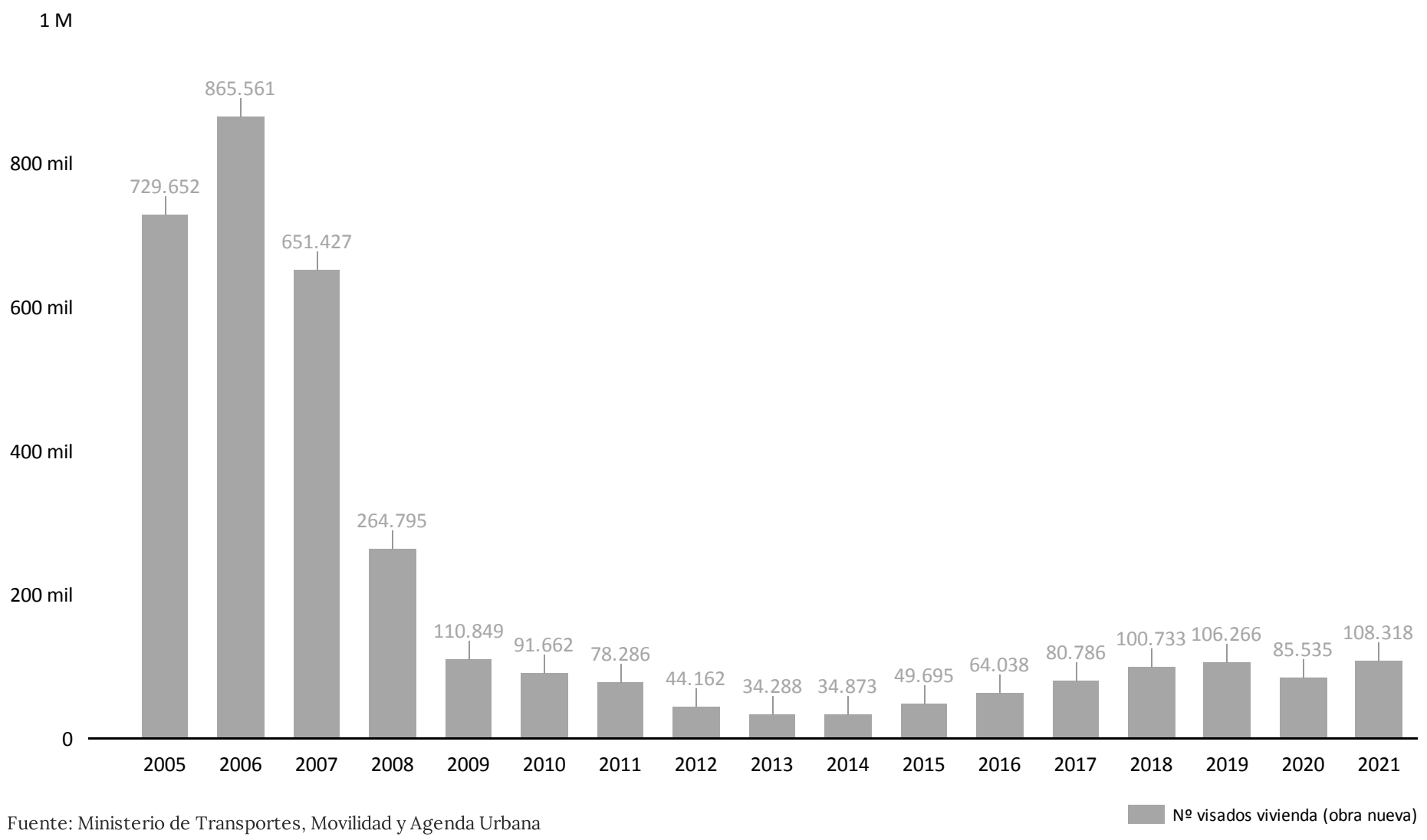
Fuente: Instituto Nacional de Estadística

Evolución de la variación anual de la inflación, el EURIBOR a 12 meses y el tipo de interés oficial del dinero (%)

Periodo	IPC	EURIBOR (12 meses)	Tipo interés (BCE)
21 M12	6,5	-0,51	0,00

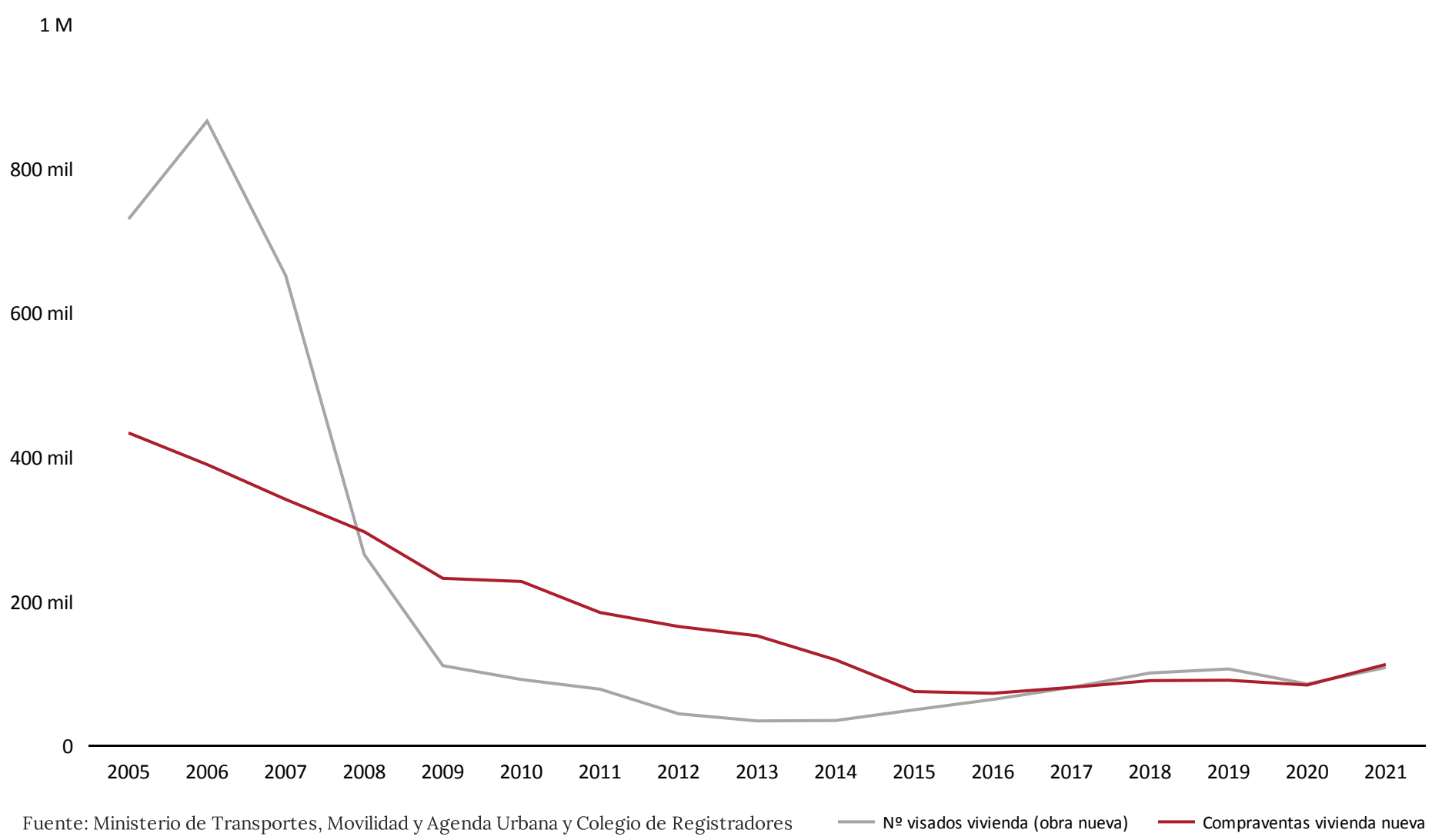


Evolución del número de visados de dirección de obra. Número de viviendas. Total obra nueva



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

Evolución del diferencial entre visados de vivenda de obra nueva y compraventas registradas de vivienda nueva en España



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y Colegio de Registradores

III. MERCADO INMOBILIARIO

Las variables del Mercado Inmobiliario sobre las que se presenta resultados son las siguientes, con los correspondientes desgloses:

1. Índice de precio vivienda de ventas repetidas (IPVVR)
   - Vivienda general

2. Precio medio de la vivienda (€/m²)
   - Vivienda general, nueva y usada
   - Pisos por tramos de superficie
   - Vivienda adosada y aislada

3. Número de compraventas de vivienda registradas
   - Número de compraventas de vivienda
     • Vivienda general, nueva y usada
   - Nº de compraventas de vivienda por cada mil habit.
     • Vivienda general, nueva y usada

4. Peso de compraventas de vivienda en capitales vs provincias
   - Vivienda general

5. Distribución de compraventas de vivienda nueva vs libre
   - Vivienda nueva libre (%)
   - Vivienda nueva protegida (%)
   - Vivienda usada (%)

6. Distribución de compraventas de vivienda colectiva vs unifamiliar
   - Vivienda colectiva (pisos) (%)
   - Vivienda unifamiliar (%)

7. Distribución de compraventas de vivienda por tipo de adquirente
   - Personas físicas (%)
   - Personas jurídicas (%)

8. Superficie media de vivienda registrada (m²)
   - Total de vivienda
   - Vivienda nueva libre
   - Vivienda nueva protegida
   - Vivienda usada

9. Distribución de compraventas de pisos según superficie
   - Pisos con superficie inferior a 40 m² (%)
   - Pisos con superficie entre 40 m² y 60 m² (%)
   - Pisos con superficie entre 60 m² y 80 m² (%)
   - Pisos con superficie superior a 80 m² (%)

10. Precio medio por vivienda (€)

11. Nacionalidad en las compras de vivienda
   - % según nacionalidad y % sobre total de extranjeros
   - % según nacionalidad y grado de uso (nueva y usada)
   - % según nacionalidad y superficie:
     • Superficie inferior a 40 m²
     • Superficie entre 40 m² y 60 m²
     • Superficie entre 60 m² y 80 m²
     • Superficie entre 80 m² y 100 m²
     • Superficie superior a 100 m²
   - % compras de vivienda por extranjeros de importe igual o superior a 500.000 euros:
     • Comunitarios
     • No comunitarios

12. Periodo medio de posesión de las viviendas transmitidas
   - Según superficie:
     • Superficie inferior a 40 m²
     • Superficie entre 40 m² y 60 m²
     • Superficie entre 60 m² y 80 m²
     • Superficie entre 80 m² y 100 m²
     • Superficie superior a 100 m²
   - Según tramos de antigüedad en la posesión (%):
     • Entre 0 y 2 años
     • Entre 2 y 5 años
     • Entre 5 y 10 años
     • Más de 10 años
     • Entre 0 y 3 años
     • Entre 3 y 10 años
     • Más de 10 años

13. Precio medio de garajes y trasteros
   - Garajes
   - Trasteros

14. Precio medio de locales y naves
   - Locales
   - Naves

15. Superficie transferida de locales y naves
   - Locales
   - Naves

El desglose geográfico de la mayoría de las variables es por comunidades autónomas, excepto el Índice de precio de la vivienda de ventas repetidas, cuyos resultados corresponden al total nacional, el Precio medio de la vivienda (€/m²) y el Número de compraventas de vivienda con resultados provinciales y capitales de provincia, el Precio medio por vivienda con desglose por provincias, y la Nacionalidad en las compras de vivienda con resultados provinciales y ciudades autónomas.

1. Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas

Año 2021

IPVVR aritmético suavizado	IPVVR geométrico suavizado
125,66	120,81
7,7 %	7,4 %

El precio de la vivienda, representado a través del Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas (IPVVR), ha registrado una notable fortaleza durante el último año, dando lugar a un incremento medio en sus cuatro metodologías del 8%.

Este incremento interanual ha mostrado una notable fortaleza a lo largo de los tres primeros trimestres del año, dando lugar a una moderación de su intensidad en el último trimestre.

En todo caso, a lo largo de todo el año el precio de la vivienda ha seguido creciendo, fruto del empuje de la demanda de vivienda, que tal y como podrá comprobarse en apartados posteriores, está registrando una notable actividad.

De este modo, el IPVVR se ha situado en niveles máximos desde mediados de 2009, es decir, el nivel de precios de la vivienda más alto de los últimos doce años.

En la medida que el mercado de vivienda siga registrando el alto nivel de demanda de los últimos trimestres, el precio de la vivienda seguirá en su ritmo alcista.

La moderación de la intensidad de la demanda de vivienda durante el último trimestre del año puede anticipar una ralentización del ritmo de crecimiento del precio de la vivienda a lo largo de 2022.

El alargamiento del proceso alcista en cuanto a actividad inmobiliaria por lo que respecta a número de compraventas de vivienda, pasa necesariamente por una moderación del ritmo alcista del precio de la vivienda, en la medida que la acumulación de trimestres con incrementos en precios conlleva el correspondiente debilitamiento de la demanda, en la medida que un mayor porcentaje de potenciales demandantes no pueden acceder a la compra a esos niveles de precios.

Con respecto a los niveles máximos de la serie histórica, alcanzados a mediados de 2007, a pesar de acumular varios años de crecimiento, el IPVVR todavía se encuentra por debajo. Concretamente, se acumula un ajuste del -6,4%, que previsiblemente se irá reduciendo a lo largo de los próximos trimestres en la medida que se mantenga la tendencia alcista, situación previsible para 2022, acercándose progresivamente a los niveles máximos de la serie histórica.

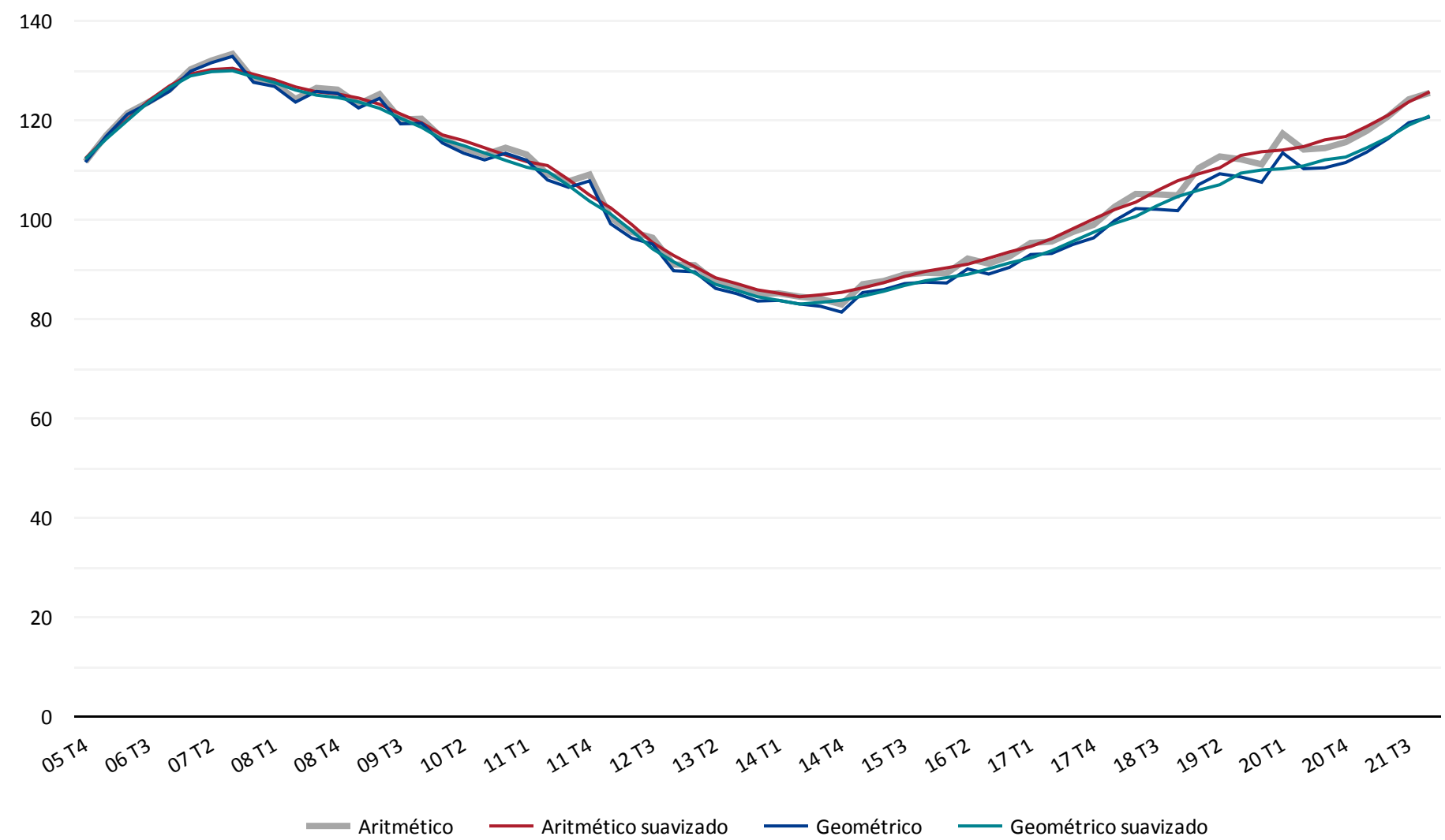
Por el contrario, con respecto a los mínimos recientes, alcanzados a finales de 2014, el incremento acumulado es del 47,8%, habiendo recuperado una parte importante del ajuste que se produjo durante la crisis financiera e inmobiliaria.

El contexto socioeconómico, tal y como se ha podido comprobar en el apartado correspondiente, a pesar de contar con determinados factores desfavorables, globalmente está provocando una dinámica favorable por lo que respecta a la evolución del mercado inmobiliario, dando lugar a elevados niveles de actividad, acompañados de una evolución alcista en el precio de la vivienda.

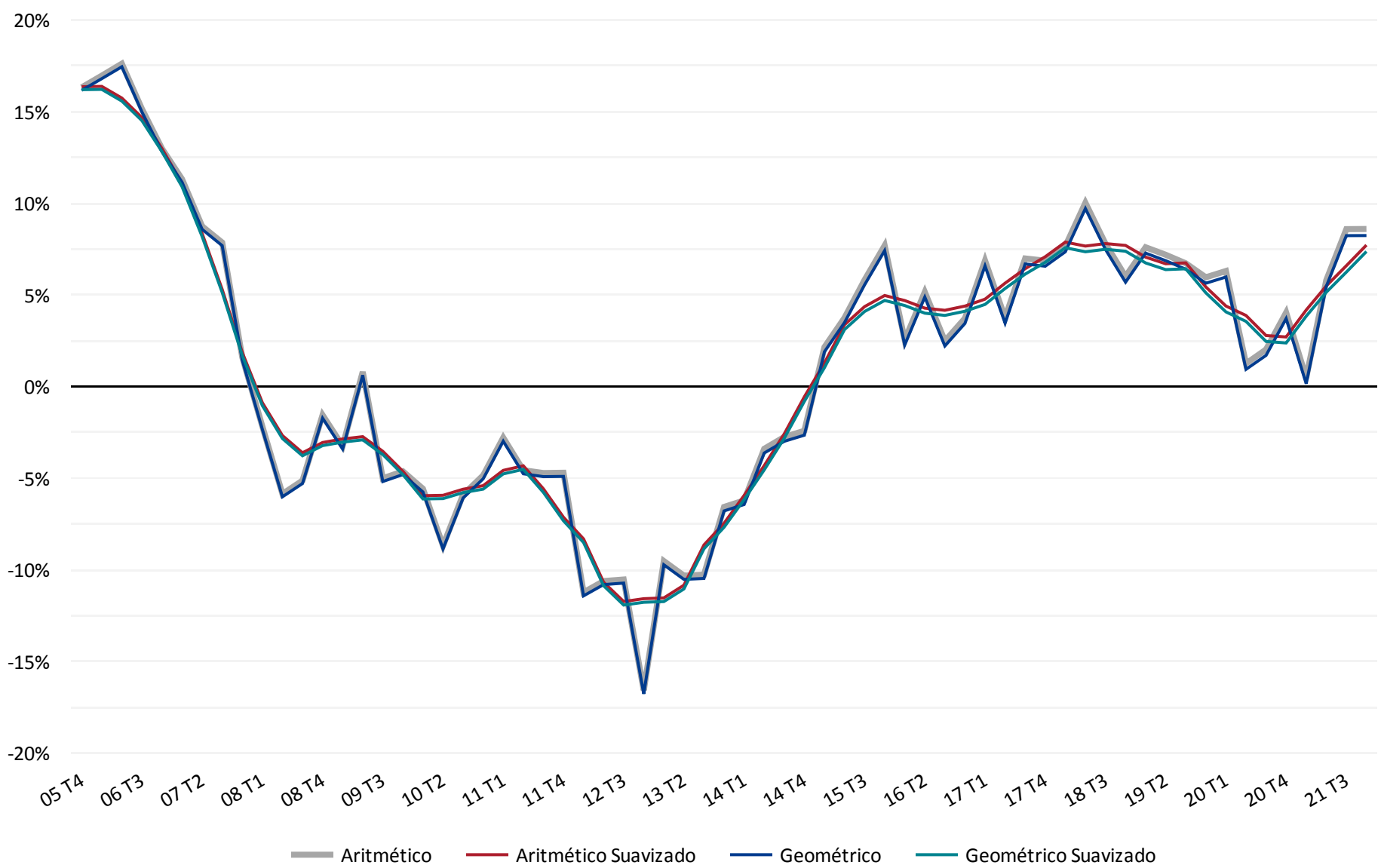
Los niveles de actividad previsiblemente tenderán a moderarse a lo largo de los próximos trimestres, aspecto que vendrá acompañado de una moderación en la intensidad del crecimiento del precio de la vivienda, tal y como se ha indicado, dada la elevada correlación existente entre ambas variables.

Este escenario no debería contemplarse como algo desfavorable sino todo lo contrario, en la medida que la mejor forma de mantener un mercado óptimo es con niveles importantes de actividad y precios moderados, tal y como ha venido ocurriendo durante la mayoría de los años del actual ciclo inmobiliario (2014-2021).

Índice de precio de la vivienda de ventas repetidas (IPVVR)



Índice de precio de la vivienda de ventas repetidas (IPVVR)
Evolución de tasas de variación interanuales (%)



Periodo	Aritmético	Aritmético suavizado	Geométrico	Geométrico suavizado	Media
21 T4	125,45	125,66	120,61	120,81	123,13
21 T3	124,14	123,62	119,45	118,95	121,54
21 T2	120,66	120,92	116,19	116,44	118,55
21 T1	117,80	118,69	113,53	114,39	116,10
20 T4	115,53	116,67	111,44	112,54	114,04
20 T3	114,34	115,99	110,37	111,97	113,16
20 T2	114,05	114,64	110,18	110,76	112,40
20 T1	117,26	113,95	113,37	110,18	113,68
19 T4	111,06	113,61	107,47	109,93	110,51
19 T3	112,08	112,86	108,54	109,29	110,69
19 T2	112,65	110,37	109,17	106,96	109,78
19 T1	110,31	109,16	106,99	105,87	108,08
18 T4	104,82	107,77	101,74	104,60	104,73
18 T3	105,03	105,74	102,02	102,71	103,87
18 T2	105,10	103,45	102,17	100,56	102,82
18 T1	102,53	101,97	99,74	99,20	100,86
17 T4	98,90	100,07	96,27	97,41	98,16
17 T3	97,45	98,10	94,93	95,56	96,51
17 T2	95,54	96,10	93,13	93,68	94,61
17 T1	95,25	94,53	92,92	92,22	93,73
16 T4	92,55	93,46	90,35	91,24	91,90
16 T3	91,09	92,18	88,99	90,05	90,58
16 T2	92,10	90,98	90,03	88,93	90,51
16 T1	89,13	90,24	87,19	88,28	88,71
15 T4	89,24	89,54	87,35	87,65	88,45
15 T3	88,89	88,51	87,07	86,69	87,79
15 T2	87,59	87,25	85,85	85,52	86,55
15 T1	86,94	86,21	85,27	84,55	85,74
14 T4	82,87	85,31	81,33	83,73	83,31
14 T3	84,01	84,82	82,50	83,29	83,66
14 T2	84,43	84,42	82,96	82,95	83,69
14 T1	85,12	85,12	83,69	83,70	84,41
13 T4	84,93	85,80	83,56	84,42	84,68
13 T3	86,40	87,07	85,05	85,72	86,06
13 T2	87,41	88,24	86,10	86,91	87,16
13 T1	90,77	90,51	89,46	89,21	89,99
12 T4	90,92	92,73	89,65	91,45	91,19
12 T3	96,30	95,32	95,01	94,05	95,17
12 T2	97,48	98,97	96,24	97,71	97,60
12 T1	100,34	102,32	99,11	101,08	100,71
11 T4	109,01	104,88	107,73	103,66	106,32
11 T3	107,64	108,00	106,44	106,80	107,21
11 T2	109,07	110,82	107,91	109,64	109,36
11 T1	113,05	111,62	111,90	110,49	111,76

2. Precio medio de vivienda (€/m²)

Año 2021	General	Nueva	Usada
	1.823	2.021	1.773
	3,9 %	2,9 %	4,2 %

El precio medio de la vivienda ha dado continuidad a la tendencia ascendente iniciada en 2014 durante el último año. De este modo, el precio medio se ha situado en los 1.823 €/m², nivel máximo de desde 2011, es decir, de los últimos diez años. El crecimiento interanual ha sido del 3,9%, mostrando una menor intensidad que la tasa interanual obtenida por la metodología de ventas repetidas.

El gráfico de evolución de las tasas de variación interanual del precio de la vivienda, permite comprobar cómo, desde el inicio del proceso de recuperación de los precios (2014), las tasas de variación interanuales apenas han superado el 5% levemente en momentos puntuales, siendo un ciclo alcista de baja intensidad, pero que, en la medida que se ha consolidado durante un largo periodo de tiempo (ocho años), puede provocar efectos desfavorables sobre la dinámica de la demanda.

La distinción entre vivienda nueva y usada permite obtener importantes conclusiones, en la medida que la vivienda nueva ha cerrado el año en niveles de precios máximos de la serie histórica (2.021 €/m²).

Los incrementos de precios en materias primas y de costes de mano de obra están afectando a esta modalidad de vivienda, especialmente en un periodo en el que la oferta se encuentra por debajo de la demanda como consecuencia de la relevancia asignada a las características físicas de la vivienda por parte de la demanda.

La tasa interanual en vivienda nueva ha sido del 2,9%, inferior a la alcanzada en vivienda usada (4,2%).

En vivienda usada, manteniendo la tendencia alcista, los 1.773 €/m² de precio medio del último año suponen el mayor importe de los últimos diez años (desde 2011).

Las comunidades autónomas con mayores precios medios durante el último año han sido Comunidad de Madrid (2.865 €/m²), País Vasco (2.838 €/m²), Illes Ballears (2.813 €/m²) y Cataluña (2.265 €/m²).

Los precios más económicos se han registrado en Extremadura (727 €/m²), Castilla – La Mancha (828 €/m²) y Región de Murcia (1.046 €/m²).

A nivel territorial ha predominado con claridad el crecimiento del precio de la vivienda, con tasas interanuales positivas en catorce comunidades, frente a los descensos en únicamente tres. Los mayores incrementos se han registrado en Illes Balears (8,4%), Canarias (7,1%) y Andalucía (5,3%), mientras que los únicos descensos han correspondido a Extremadura (-5,0%), Principado de Asturias (-1,2%) y Aragón (-0,5%).

En vivienda usada dieciséis comunidades autónomas han registrado incrementos interanuales de precios y en vivienda nueva nueve.

En el ámbito provincial también se ha registrado un predominio de crecimiento del precio de la vivienda, en la medida que en cuarenta y una provincias han registrado incrementos interanuales, frente a los descensos en únicamente nueve. Los mayores importes medios se han registrado en Gipuzkoa (3.248 €/m²), Madrid (2.865 €/m²), Illes Balears (2.813 €/m²), Bizkaia (2.749 €/m²) y Barcelona (2.607 €/m²), mientras que los menores precios se han registrado en las provincias de Ciudad Real (650 €/m²), Cuenca (675 €/m²) y Badajoz (705 €/m²).

En vivienda nueva veintisiete provincias han registrado descensos anuales en precios, frente a los incrementos en veintitrés. En vivienda usada los aumentos de precios se han producido en cuarenta y cinco provincias, frente a los descensos en únicamente cinco.

En las capitales de provincia el precio de la vivienda ha registrado incrementos anuales en treinta y nueve provincias, frente a once con descensos. Los mayores importes medios en 2021 se han registrado en San Sebastián (4.817 €/m²), Barcelona (4.125 €/m²), Madrid (3.641 €/m²) y Palma de Mallorca (2.837 €/m²), mientras que las menores cuantías se han alcanzado en Zamora (1.044 €/m²), Castellón (1.068 €/m²) y Cuenca (1.075 €/m²).

Año 2021	Adosada	Aislada	Pisos
	1.470	1.401	1.882
	5,1 %	6,0 %	3,7 %

Atendiendo a la distinción entre tipología de vivienda, con desagregación entre vivienda colectiva (pisos) y vivienda unifamiliar, diferenciada en vivienda adosada y aislada, en todos los casos durante el año 2021 se ha incrementado el precio. Sin embargo, la intensidad ha sido mayor en vivienda adosada y aislada.

Esta modalidad de vivienda unifamiliar ha registrado una intensa demanda durante el último año como consecuencia de la mayor preferencia por viviendas con mayor superficie tanto cerrada como abierta, registrando esta modalidad de vivienda ambas características.

De este modo, la vivienda aislada ha incrementado su precio por metro cuadrado un 6%, por encima de la vivienda adosada (5,1%), a distancia de la vivienda colectiva (pisos), con un incremento interanual del 3,7%.

En términos absolutos, tal y como viene siendo habitual, la vivienda aislada se sitúa con niveles de precios más bajos que la vivienda colectiva.

De este modo, la modalidad más económica, en términos de precios por metro cuadrado, ha sido la vivienda aislada (1.401 €/m²), a no mucha distancia de la vivienda adosada (1.470 €/m²). La vivienda colectiva (pisos) es la que presenta mayores precios medios (1.882 €/m²), a cierta distancia de la vivienda unifamiliar.

En vivienda adosada las comunidades autónomas con precios medios más elevados durante los últimos años han sido País Vasco (3.267 €/m²), Illes Balears (2.412 €/m²), Canarias (2.282 €/m²), Comunidad de Madrid (1.999 €/m²) y Cataluña (1.848 €/m²).

En vivienda aislada los mayores importes medios se han registrado en País Vasco (3.432 €/m²), Illes Balears (3.261 €/m²), Comunidad de Madrid (2.610 €/m²), Cataluña (1.870 €/m²) y Canarias (1.710 €/m²).

En las tres modalidades de vivienda han sido quince las comunidades autónomas que han registrado incrementos de precios durante el último año.

Año 2021	Pisos <40 m²	Pisos 40-60 m²	Pisos 60-80 m²	Pisos > 80m²
	2.691	2.070	1.829	1.797
	2,6 %	4,2 %	2,7 %	4,5 %

Tomando exclusivamente la modalidad de vivienda pisos, pero desagregando en función de la superficie media de dicha modalidad de vivienda, se constata cómo durante el último año todas las modalidades de pisos según superficie han incrementado sus precios.

El mayor crecimiento se ha registrado en los pisos con mayor superficie media (más de 80 m²), con un incremento interanual del 4,5%, seguidas de los pisos con superficie entre 40 y 60 m² (4,2%), los de superficie entre 60 y 80 m² (2,7%) y los de superficie inferior a los 40 m² (2,6%).

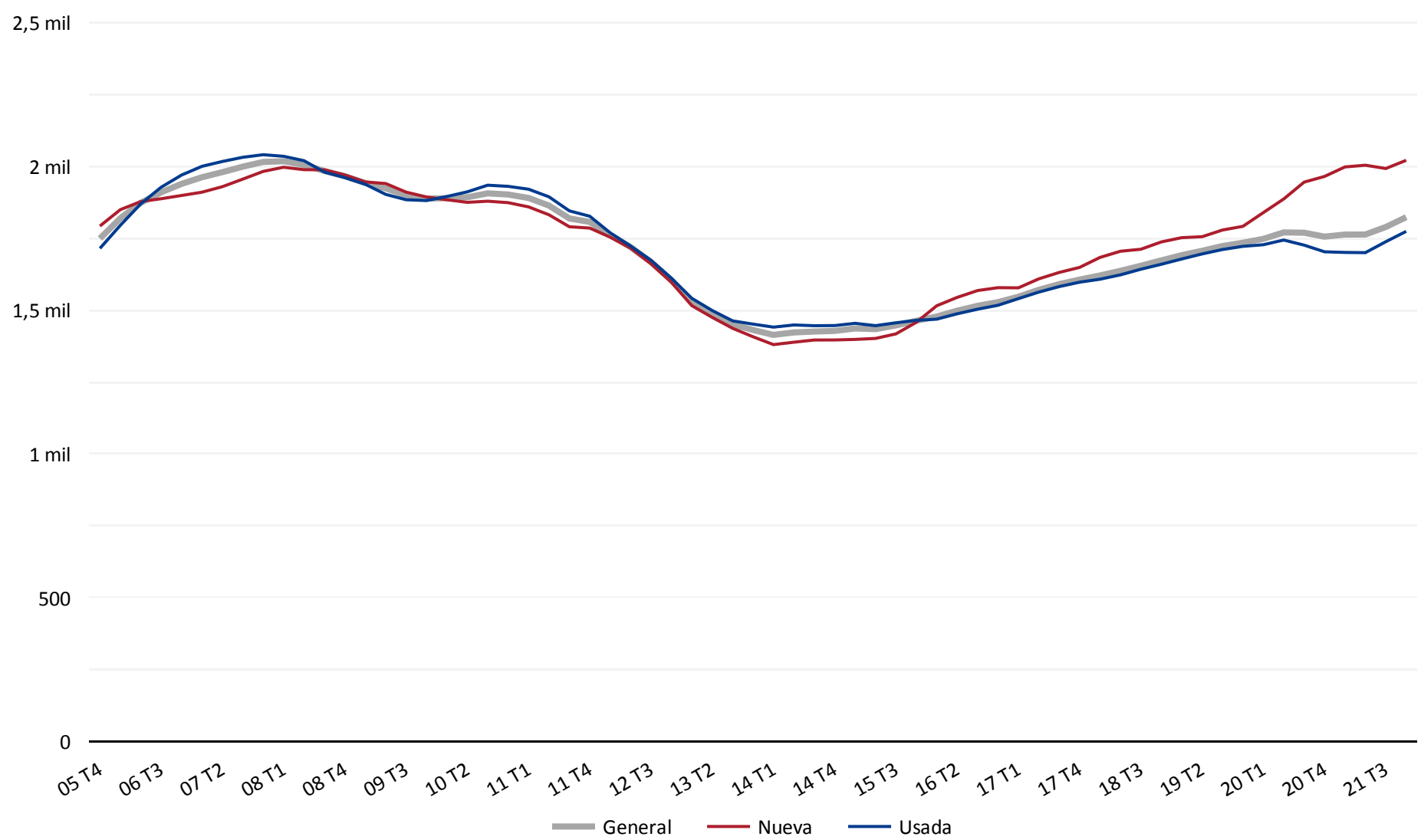
En términos absolutos los pisos con mayor superficie media son los que registran precios por metro cuadrado más bajos y viceversa.

Concretamente, los pisos con superficie superior a 80 m² han registrado un precio medio de 1.797 €/m² durante el ultimo año, los de superficie entre 60 y 80 m² el precio medio ha sido de 1.829 €/m², los de superficie entre 40 y 60 m² 2.070 €/m² y los de superficie inferior a los 40 m² 2.691 €/m².

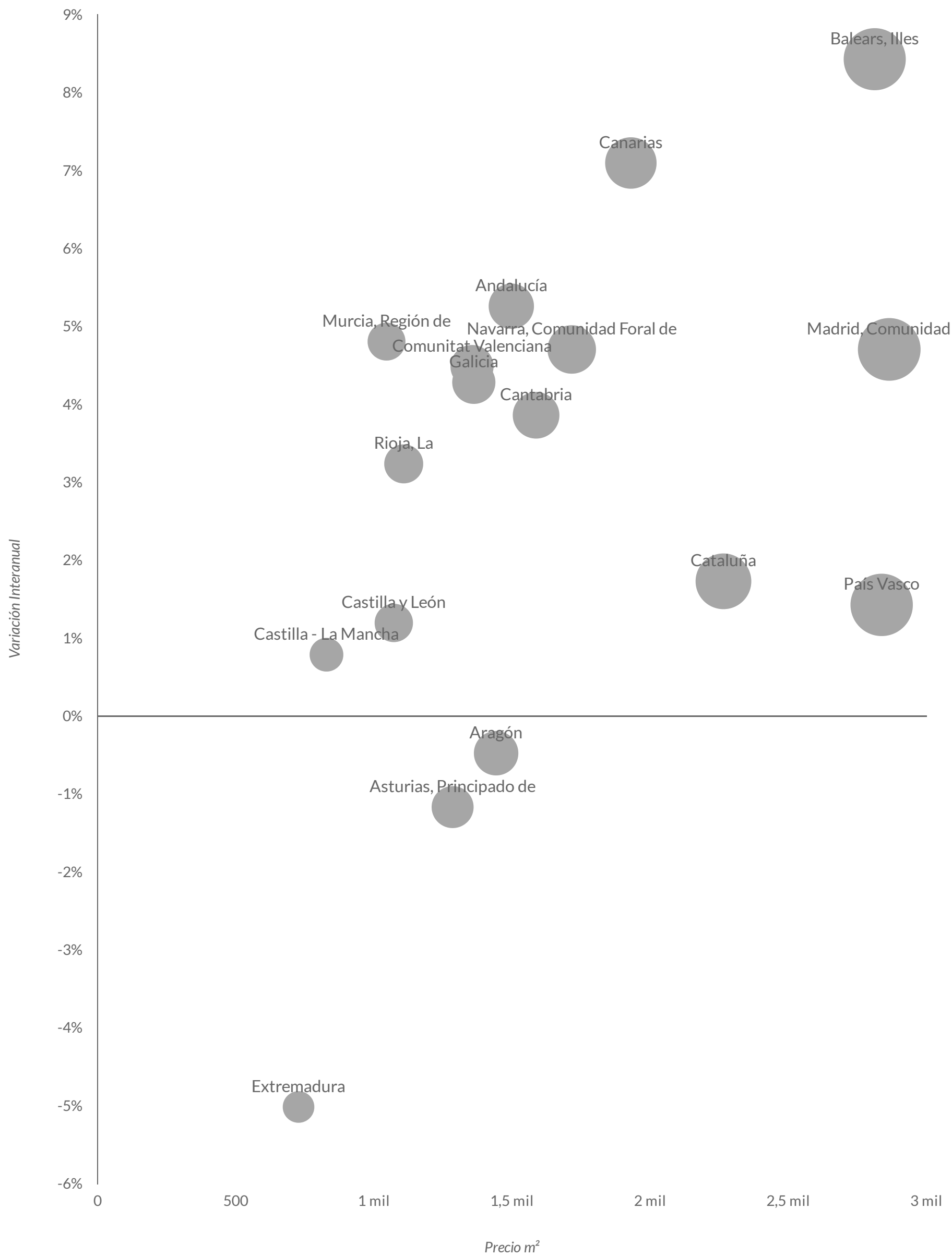
Atendiendo a la desagregación por comunidades autónomas, trece comunidades autónomas han registrado incrementos de precios durante el último año en la modalidad de pisos con más de 80 m², dieciséis en los pisos con superficie entre 60 y 80 m², trece comunidades autónomas en los pisos con superficie entre 40 y 60 m², y once comunidades autónomas en los pisos con superficie inferior a 40 m².

Precio medio de Vivienda (€/m²). Resultados anuales y variación anual Año 2021						
CC.AA ▲	**General**	**Var. anual**	**Nueva**	**Var. anual**	**Usada**	**Var. anual**
Andalucía	1.498	5,3 %	1.742	5,3 %	1.428	4,8 %
Aragón	1.442	-0,5 %	1.891	-2,0 %	1.336	2,9 %
Asturias, Principado de	1.285	-1,2 %	1.454	-4,2 %	1.242	1,6 %
Balears, Illes	2.813	8,4 %	2.838	11,1 %	2.808	7,8 %
Canarias	1.930	7,1 %	1.754	10,0 %	1.982	6,8 %
Cantabria	1.587	3,9 %	1.607	-4,1 %	1.583	6,1 %
Castilla - La Mancha	828	0,8 %	984	-3,2 %	792	2,2 %
Castilla y León	1.072	1,2 %	1.297	-2,2 %	1.013	1,5 %
Cataluña	2.265	1,7 %	2.453	-1,7 %	2.226	2,5 %
Comunitat Valenciana	1.355	4,5 %	1.761	0,4 %	1.282	5,7 %
Extremadura	727	-5,0 %	900	-19,0 %	707	-0,6 %
Galicia	1.362	4,3 %	1.459	11,4 %	1.330	1,9 %
Madrid, Comunidad de	2.865	4,7 %	2.846	8,9 %	2.872	3,2 %
Murcia, Región de	1.046	4,8 %	1.124	0,5 %	1.028	6,1 %
Navarra, Comunidad Foral de	1.716	4,7 %	1.933	4,5 %	1.623	3,4 %
País Vasco	2.838	1,4 %	3.120	-2,3 %	2.788	2,4 %
Rioja, La	1.108	3,2 %	1.331	6,5 %	1.049	2,6 %
España	1.823	3,9 %	2.021	2,9 %	1.773	4,2 %

Evolución del precio medio de Vivienda (€/m²; resultados interanuales). Total nacional

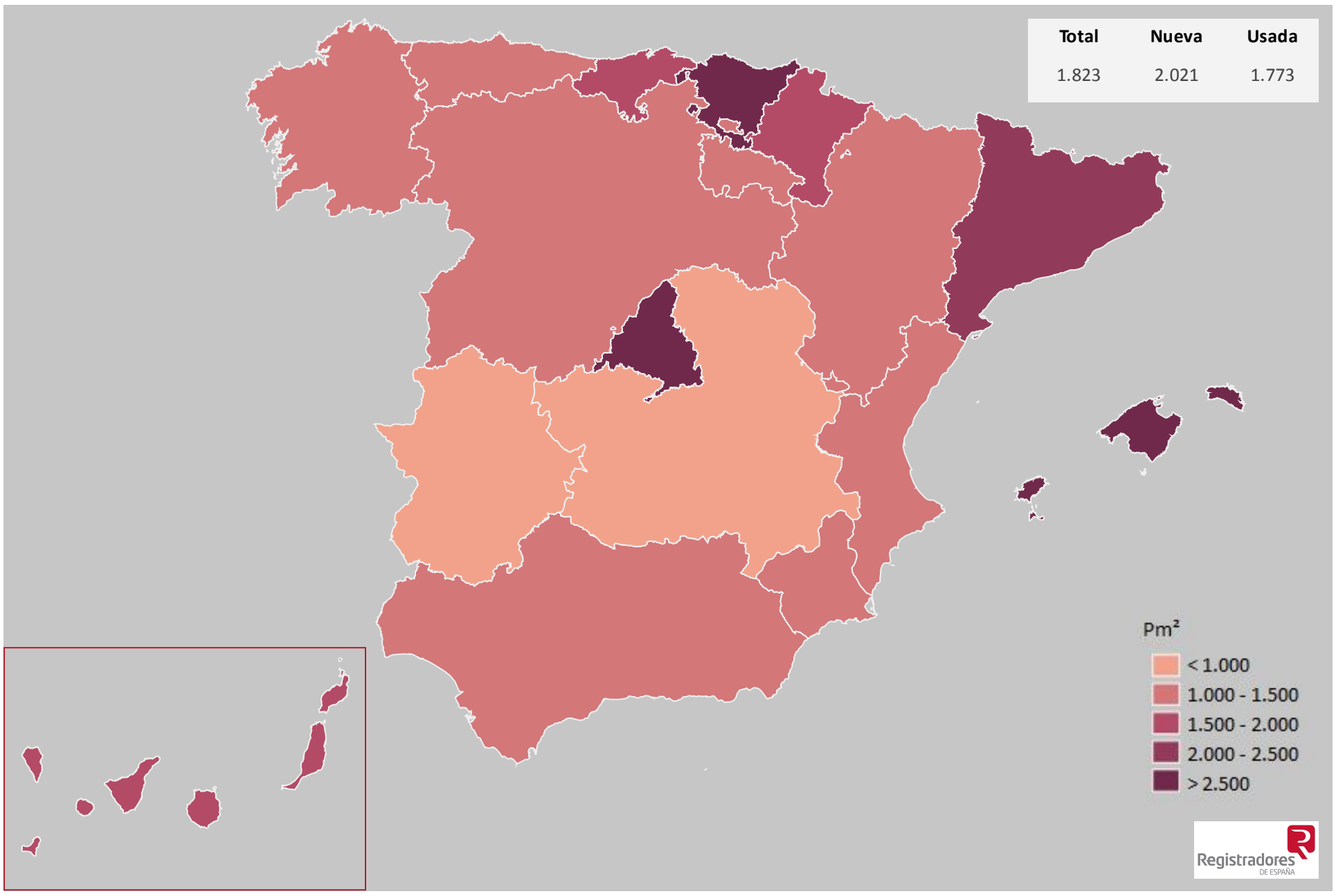


Precio medio de vivienda (€/m²) y tasa de variación interanual. Comunidades Autónomas
Año 2021

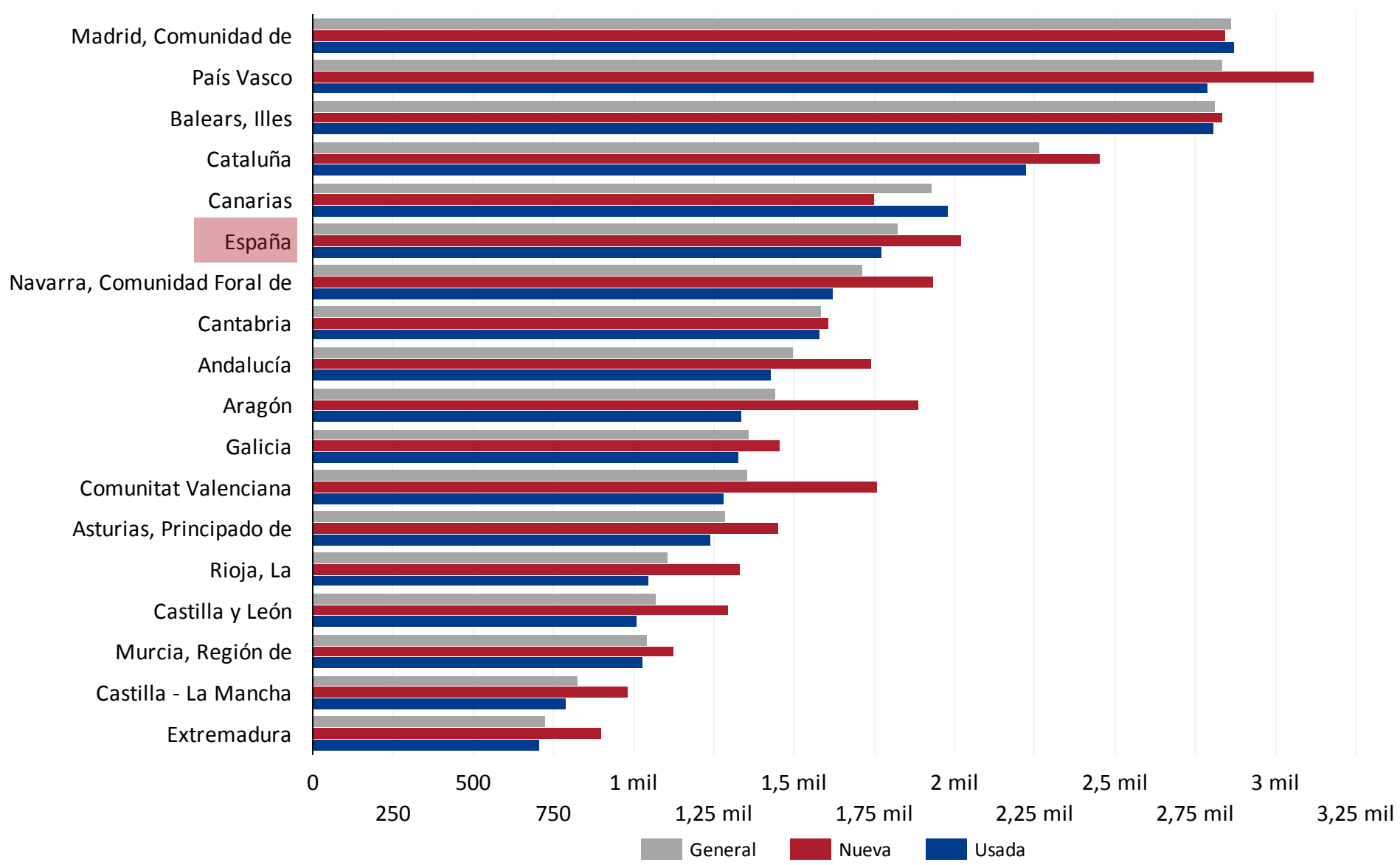


El gráfico muestra el precio por m² de compra de vivienda interanual (eje x) del año, la variación interanual del precio por m² (eje y). El tamaño del círculo indica el precio m².

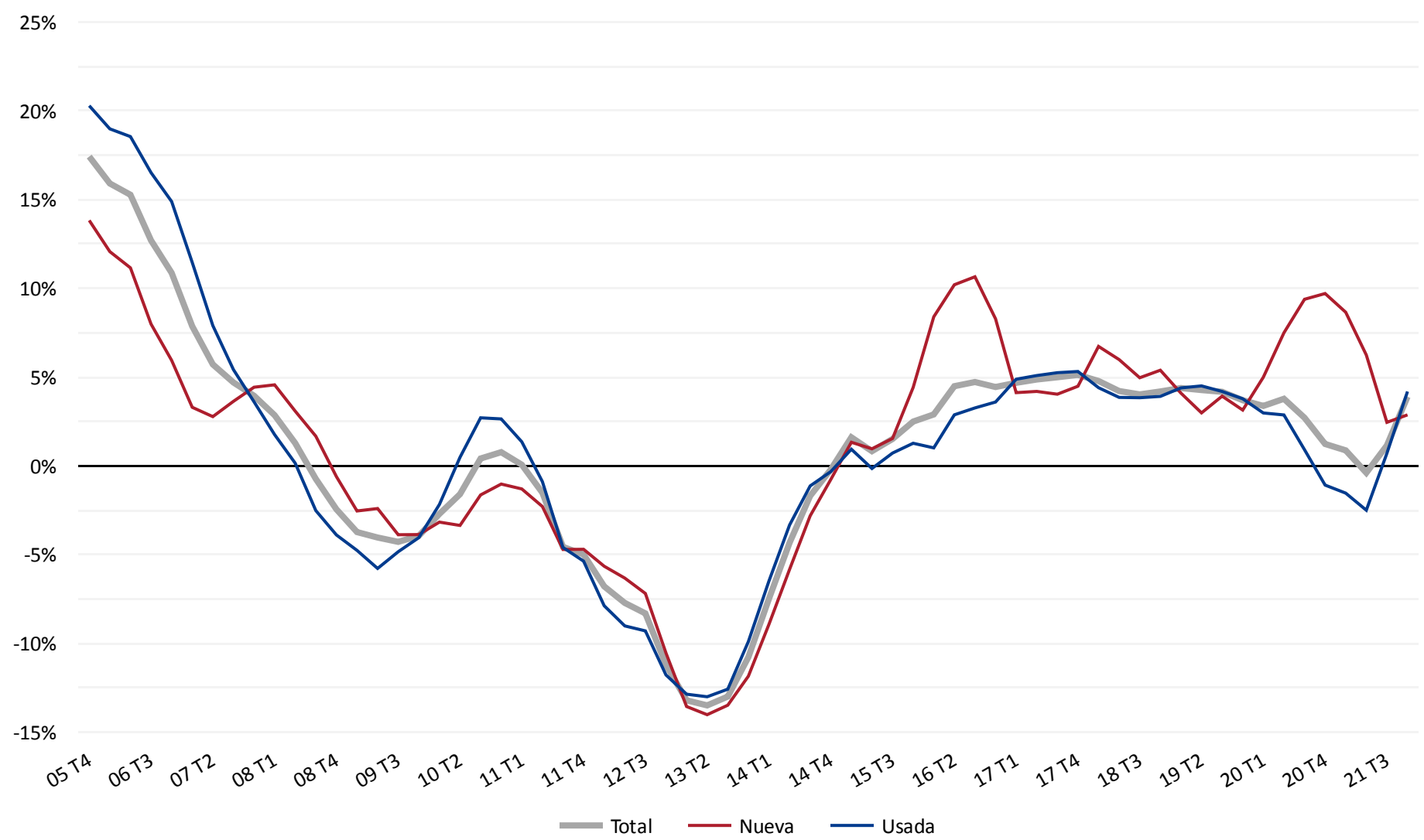
Precio medio de Vivienda (€/m²)
Año 2021



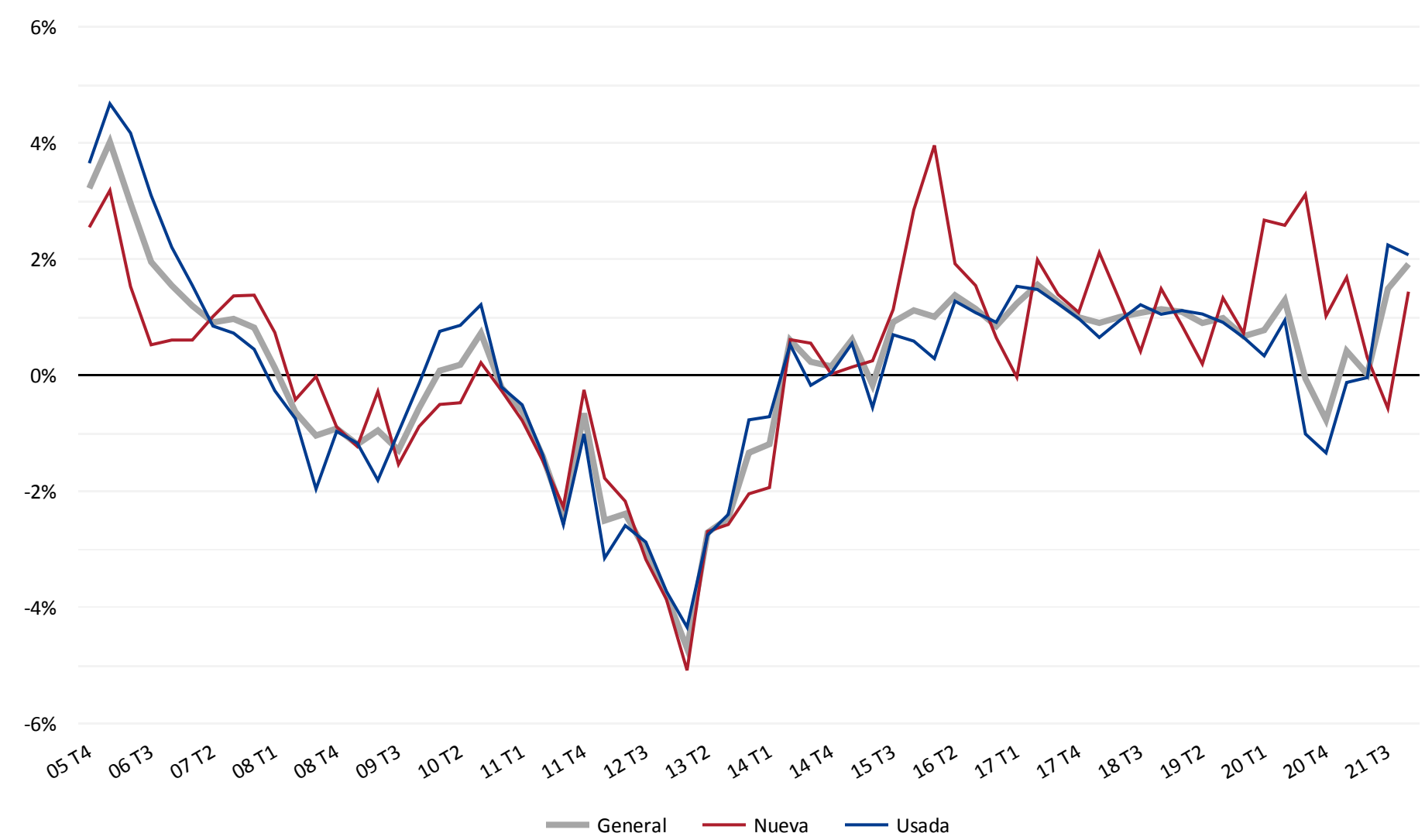
Precio medio de Vivienda (€/m²) por Comunidades Autónomas
Año 2021



Evolución de las tasas de variación interanuales del precio medio de Vivienda (€/m²)



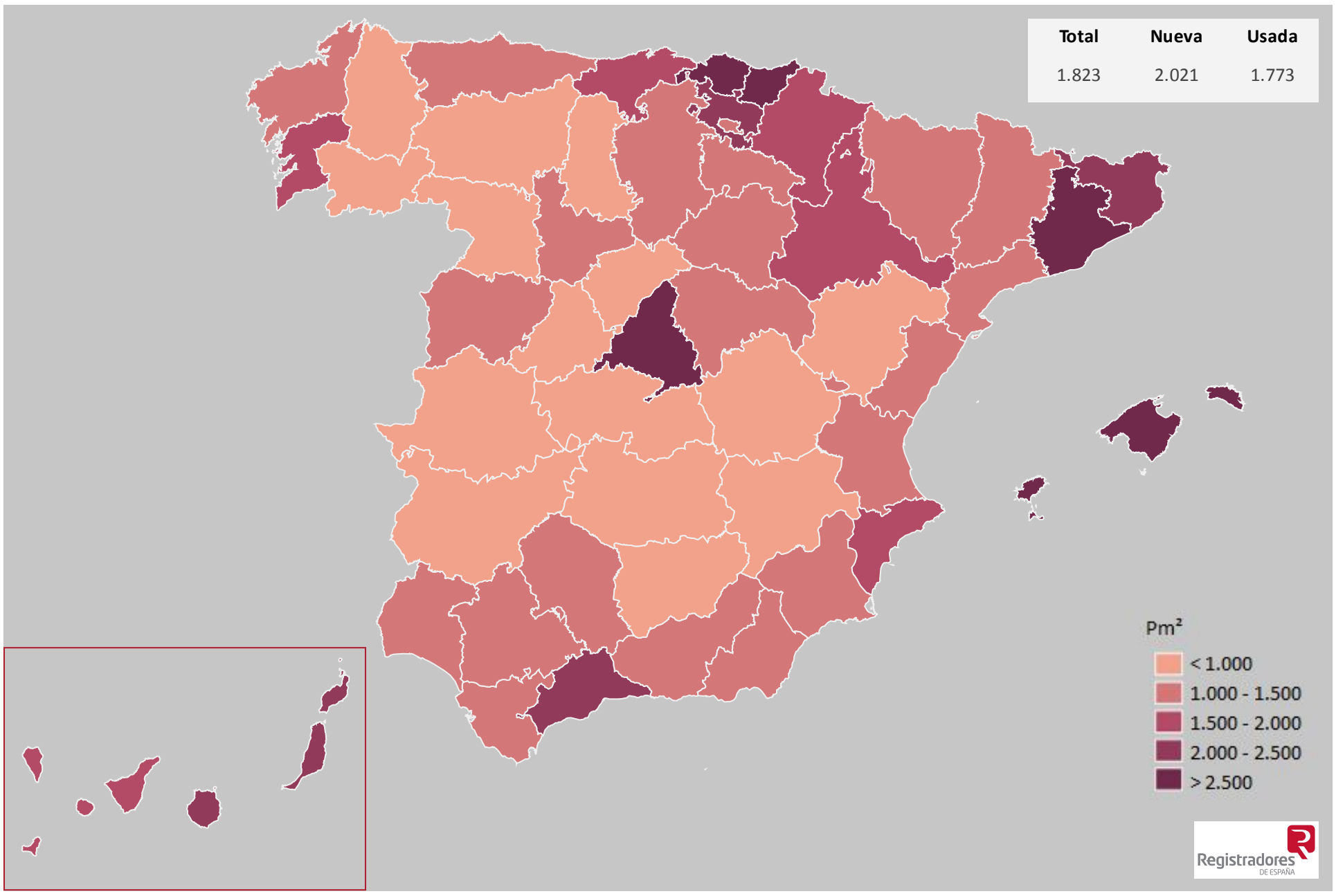
Evolución de las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas del precio medio de Vivienda



Precio medio de Vivienda (€/m²). Resultados anuales y variación anual
Año 2021

PROVINCIAS	General	Var. anual	Nueva	Var. anual	Usada	Var. anual
Gipuzkoa	3.248	1,3 %	3.261	-5,0 %	3.245	2,7 %
Madrid	2.865	4,7 %	2.846	8,9 %	2.872	3,2 %
Illes Balears	2.813	8,4 %	2.838	11,1 %	2.808	7,8 %
Bizkaia	2.749	0,5 %	3.195	-0,4 %	2.664	0,8 %
Barcelona	2.607	1,3 %	2.778	-0,7 %	2.569	1,9 %
Málaga	2.162	6,0 %	2.506	13,6 %	2.051	3,4 %
Araba/Álava	2.116	2,9 %	2.125	-6,6 %	2.114	4,3 %
Girona	2.020	7,3 %	2.042	3,4 %	2.016	8,0 %
Palmas, Las	2.007	10,2 %	1.795	11,1 %	2.077	10,7 %
Santa Cruz de Tenerife	1.845	3,5 %	1.699	8,3 %	1.883	2,6 %
Navarra	1.716	4,7 %	1.933	4,5 %	1.623	3,4 %
Cantabria	1.587	3,9 %	1.607	-4,1 %	1.583	6,1 %
Pontevedra	1.568	7,3 %	1.743	15,4 %	1.512	4,4 %
Zaragoza	1.523	-0,5 %	2.007	-0,5 %	1.412	3,1 %
Alicante/Alacant	1.521	1,8 %	1.954	-9,9 %	1.440	6,6 %
Tarragona	1.475	5,1 %	1.676	9,2 %	1.443	4,1 %
Cádiz	1.441	9,3 %	1.575	13,6 %	1.397	7,6 %
Huesca	1.394	0,5 %	1.747	-6,6 %	1.300	2,6 %
Coruña, A	1.379	3,4 %	1.443	12,8 %	1.359	0,7 %
Sevilla	1.345	2,6 %	1.498	-5,0 %	1.309	4,1 %
Valladolid	1.333	5,6 %	1.542	2,9 %	1.270	5,6 %
Asturias	1.285	-1,2 %	1.454	-4,2 %	1.242	1,6 %
Valencia/Valéncia	1.248	11,1 %	1.654	37,3 %	1.175	5,8 %
Lleida	1.203	5,0 %	1.443	4,8 %	1.138	4,0 %
Salamanca	1.183	2,1 %	1.368	-2,4 %	1.158	3,3 %
Huelva	1.160	2,2 %	1.124	-3,1 %	1.170	3,6 %
Granada	1.130	1,8 %	1.198	5,5 %	1.112	0,7 %
Rioja, La	1.108	3,2 %	1.331	6,5 %	1.049	2,6 %
Burgos	1.090	-6,1 %	1.255	-21,2 %	1.024	-3,0 %
Castellón/Castelló	1.086	7,9 %	1.349	7,9 %	1.042	7,6 %
Córdoba	1.085	1,0 %	1.432	-5,4 %	1.008	2,7 %
Almería	1.082	3,4 %	1.234	-1,8 %	1.033	5,0 %
Guadalajara	1.079	0,6 %	1.197	-6,0 %	1.038	4,6 %
Murcia	1.046	4,8 %	1.124	0,5 %	1.028	6,1 %
Soria	1.020	2,7 %	1.478	1,1 %	848	4,4 %
Lugo	967	-1,7 %	1.056	-7,1 %	928	0,6 %
Albacete	939	1,5 %	1.180	1,0 %	863	2,1 %
León	930	0,2 %	1.219	6,6 %	827	-3,5 %
Segovia	929	0,9 %	1.012	-6,7 %	918	2,4 %
Palencia	904	1,5 %	1.170	-4,0 %	847	1,0 %
Ourense	892	-3,5 %	961	-11,6 %	872	1,2 %
Ávila	847	5,2 %	797	-1,3 %	855	6,4 %
Zamora	845	4,8 %	1.110	21,3 %	822	3,0 %
Toledo	770	-1,0 %	843	-1,2 %	755	-0,9 %
Cáceres	770	1,5 %	865	-27,8 %	758	7,1 %
Teruel	767	-5,6 %	1.203	-2,3 %	665	0,6 %
Jaén	733	-0,3 %	833	-0,5 %	721	-0,4 %
Badajoz	705	-8,4 %	920	-15,0 %	680	-4,6 %
Cuenca	675	1,9 %	652	-1,5 %	677	2,2 %
Ciudad Real	650	4,4 %	782	2,6 %	626	4,7 %
España	1.823	3,9 %	2.021	2,9 %	1.773	4,2 %

Precio medio de Vivienda (€/m²) por provincias
Año 2021

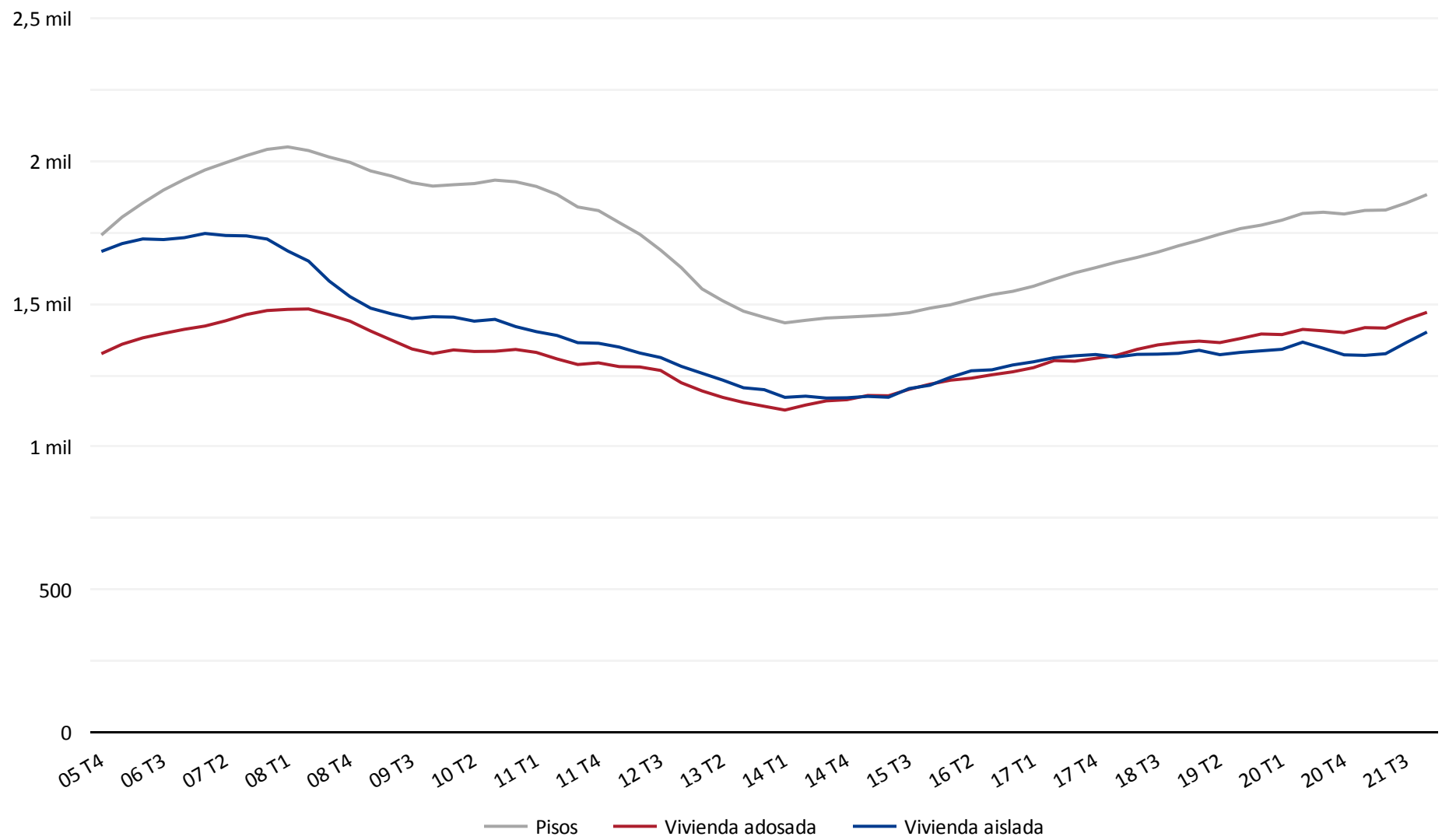


Precio medio de Vivienda (€/m²). Resultados anuales y variación anual. Capitales de provincia

Capitales de provincia	General	Var. anual	General
Donostia - San Sebastián	4.817	2,2 %	
Barcelona	4.125	-1,2 %	
Madrid	3.641	4,6 %	
Palma	2.837	2,9 %	
Bilbao	2.820	4,9 %	
Vitoria - Gasteiz	2.315	6,4 %	
Girona	2.235	7,1 %	
Málaga	2.171	1,6 %	
Pamplona - Iruña	2.159	0,7 %	
Cádiz	2.146	4,6 %	
Coruña, A	2.138	9,4 %	
Las Palmas de Gran Canaria	2.011	11,0 %	
Santander	1.931	4,2 %	
Valencia/Valéncia	1.833	7,2 %	
Sevilla	1.833	-0,7 %	
Zaragoza	1.790	-1,0 %	
Alicante - Alacant	1.703	5,3 %	
Santa Cruz de Tenerife	1.664	1,1 %	
Pontevedra	1.605	7,1 %	
Salamanca	1.598	3,3 %	
Granada	1.594	-1,8 %	
Valladolid	1.546	6,8 %	
Burgos	1.511	-1,4 %	
Tarragona	1.509	2,2 %	
Córdoba	1.430	-0,3 %	
Huesca	1.425	12,7 %	
Logroño	1.424	2,0 %	
Oviedo	1.397	1,1 %	
Guadalajara	1.385	1,2 %	
Segovia	1.361	5,8 %	
Soria	1.360	4,9 %	
León	1.323	5,1 %	
Toledo	1.316	1,2 %	
Albacete	1.240	1,1 %	
Lugo	1.235	5,0 %	
Teruel	1.233	1,9 %	
Cáceres	1.232	1,2 %	
Almería	1.212	10,8 %	
Lleida	1.197	-4,4 %	
Palencia	1.197	0,7 %	
Ourense	1.173	-2,4 %	
Murcia	1.147	1,3 %	
Huelva	1.129	14,0 %	
Badajoz	1.120	-9,9 %	
Ávila	1.102	7,4 %	
Jaén	1.088	-4,2 %	
Ciudad Real	1.079	-1,5 %	
Cuenca	1.075	0,7 %	
Castellón de la Plana - Castelló de la Plana	1.068	10,4 %	
Zamora	1.044	8,2 %	

Precio medio de pisos y viviendas adosadas y aisladas (€/m²). Resultados anuales y variación anual Año 2021						
CC.AA ▲	**Pm² pisos**	**Var. anual**	**Pm² adosadas**	**Var. anual**	**Pm² aisladas**	**Var. anual**
Andalucía	1.529	5,1 %	1.255	5,8 %	1.145	4,2 %
Aragón	1.544	0,3 %	1.177	4,4 %	729	-6,4 %
Asturias, Principado de	1.285	-0,8 %	1.280	3,8 %	1.086	1,8 %
Balears, Illes	2.762	7,3 %	2.412	7,3 %	3.261	11,5 %
Canarias	1.879	5,5 %	2.282	8,4 %	1.710	16,5 %
Cantabria	1.625	4,0 %	1.412	5,8 %	1.346	5,2 %
Castilla - La Mancha	901	0,2 %	830	4,9 %	616	1,3 %
Castilla y León	1.156	1,1 %	922	-1,7 %	603	7,8 %
Cataluña	2.395	1,2 %	1.848	5,9 %	1.870	7,1 %
Comunitat Valenciana	1.330	5,8 %	1.367	-1,2 %	1.220	1,1 %
Extremadura	825	-4,9 %	718	10,0 %	475	2,4 %
Galicia	1.432	4,0 %	1.018	3,7 %	913	3,5 %
Madrid, Comunidad de	2.912	4,5 %	1.999	3,7 %	2.610	4,8 %
Murcia, Región de	1.034	5,1 %	1.159	6,4 %	757	-0,7 %
Navarra, Comunidad Foral de	1.802	4,1 %	1.329	5,2 %	1.237	5,4 %
País Vasco	2.752	2,2 %	3.267	1,8 %	3.432	8,3 %
Rioja, La	1.126	1,9 %	1.096	20,2 %	701	10,5 %
España	1.882	3,7 %	1.470	5,1 %	1.401	6,0 %

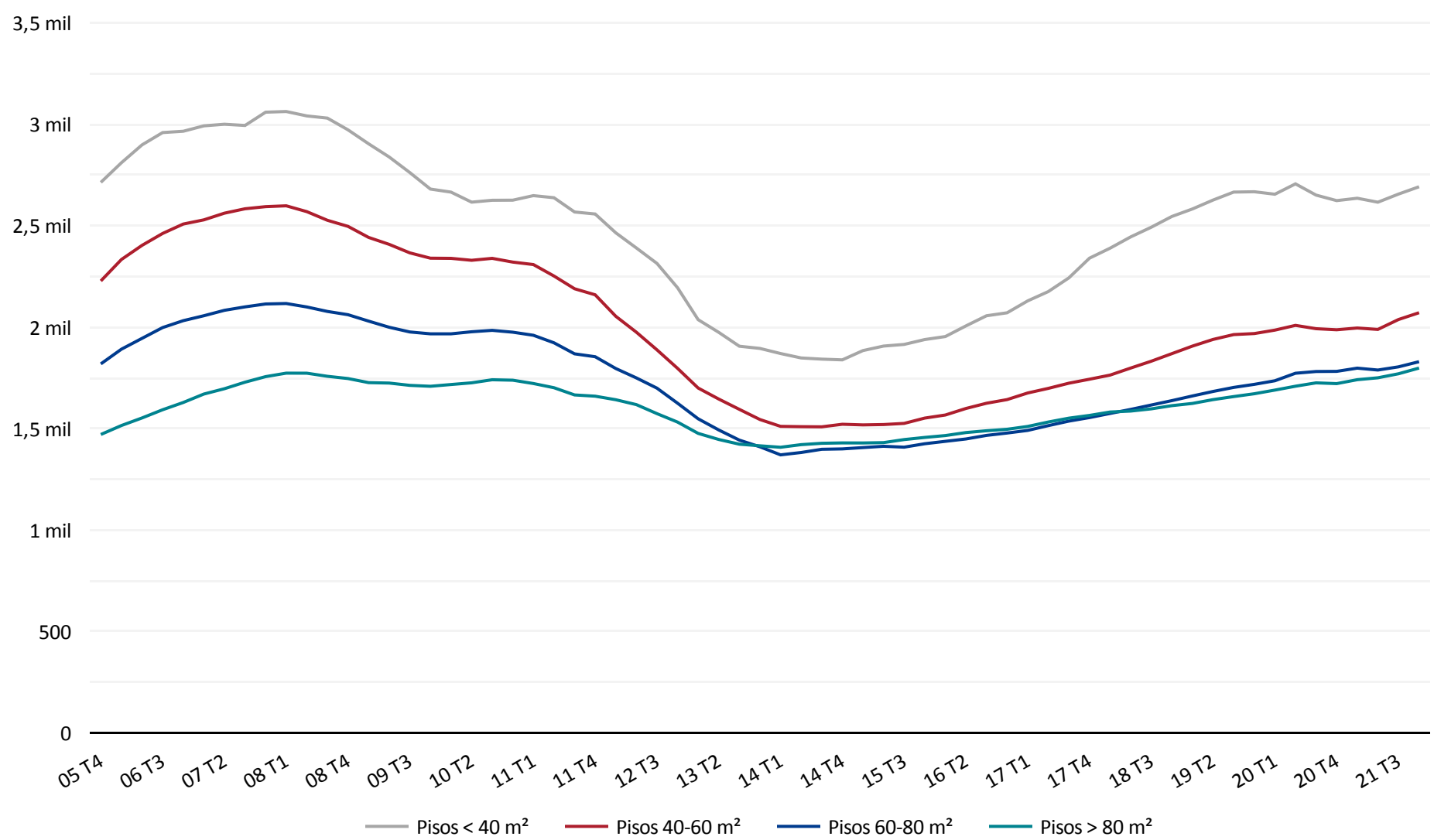
Evolución del precio medio de pisos y viviendas adosadas y aisladas (€/m²; resultados interanuales). Total nacional



Precio medio de pisos (€/m²) según superficie. Resultados anuales y variación anual
Año 2021

CC.AA	Pisos <40m²	Var. anual	Pisos 40-60 m²	Var. anual	Pisos 60-80m²	Var. anual	Pisos >80m²	Var. anual
Andalucía	2.121	-5,8 %	1.559	5,6 %	1.430	3,3 %	1.536	6,8 %
Aragón	1.677	2,5 %	1.485	5,1 %	1.522	1,7 %	1.579	-2,4 %
Asturias, Principado de	1.575	6,1 %	1.178	-5,9 %	1.231	0,8 %	1.346	-0,7 %
Balears, Illes	2.819	7,0 %	2.926	2,2 %	2.705	8,1 %	2.732	8,9 %
Canarias	2.664	9,1 %	2.214	6,9 %	1.768	4,5 %	1.579	7,5 %
Cantabria	1.916	5,0 %	1.743	5,8 %	1.551	2,3 %	1.612	4,7 %
Castilla - La Mancha	1.141	-0,4 %	873	-3,1 %	858	1,2 %	915	0,4 %
Castilla y León	1.382	-6,5 %	1.169	8,0 %	1.134	1,1 %	1.159	-0,1 %
Cataluña	2.798	2,0 %	2.443	-0,1 %	2.317	1,2 %	2.385	1,9 %
Comunitat Valenciana	1.932	13,1 %	1.437	5,0 %	1.360	5,5 %	1.264	5,6 %
Extremadura	827	-17,2 %	799	-2,9 %	833	-4,4 %	827	-4,8 %
Galicia	1.908	-1,2 %	1.491	3,2 %	1.414	4,1 %	1.383	4,6 %
Madrid, Comunidad de	4.183	0,6 %	3.017	4,8 %	2.672	3,9 %	2.882	5,3 %
Murcia, Región de	1.566	10,5 %	1.167	13,7 %	1.053	1,3 %	986	4,2 %
Navarra, Comunidad Foral de	2.698	19,6 %	2.157	6,7 %	1.822	2,0 %	1.756	4,5 %
País Vasco	3.654	5,5 %	2.744	2,1 %	2.696	4,5 %	2.769	0,4 %
Rioja, La	1.228	-0,1 %	1.160	8,0 %	1.090	0,7 %	1.133	1,4 %
España	2.691	2,6 %	2.070	4,2 %	1.829	2,7 %	1.797	4,5 %

Evolución del precio medio de pisos (€/m²; resultados interanuales) según superficie. Total nacional



3. Número de compraventas de vivienda

Año 2021	General	Nueva	Usada
	564.569	112.564	452.005
	34,5 %	34,0 %	34,6 %

El número de compraventas de vivienda ha registrado un comportamiento espectacular durante el año 2021, habiendo alcanzado las 564.569, la cifra mas alta desde el año 2008 (niveles máximos de los últimos trece años).

Después del impacto del segundo trimestre de 2020, debido al confinamiento domiciliario, el mercado inmobiliario se fue recuperando progresivamente a lo largo del año 2020, dando continuidad a esta tendencia ascendente durante el año 2021 hasta alcanzar niveles superiores a los previos a la crisis sanitaria.

Debe recordarse que el año 2019 se cerraba con poco más de 500.000 compraventas (503.875), con un ligero descenso con respecto a 2018 (516.680), tras alcanzar crecimientos año tras año desde 2014.

Haber cerrado 2021 superando ampliamente las buenas cifras de la situación previa a la crisis sanitaria sólo puede catalogarse, como se ha indicado, de una evolución espectacular, especialmente teniendo en cuenta la situación atravesada.

Con respecto a 2020 el crecimiento interanual ha sido del 34,5%, con un comportamiento favorable tanto en vivienda nueva (crecimiento del 34%) como en vivienda usada (aumento del 34,6%).

En vivienda usada se han registrado 452.005 compraventas, la cifra más elevada desde 2007, máximo de los últimos de los últimos catorce años. En vivienda nueva se han registrado 112.564 compraventas, la mayor cuantía desde 2014, es decir, máximo de los últimos siete años. En ambos casos unas cifras de actividad inmobiliaria residencial especialmente favorables.

Este buen comportamiento se ha generalizado territorialmente. En todas las comunidades autónomas se han registrado incrementos interanuales en número de compraventas, siendo dichos crecimientos de dos dígitos en todos los casos. En vivienda usada todas las comunidades autónomas han registrado incrementos de dos dígitos y en vivienda nueva dieciséis comunidades autónomas han registrado crecimientos y únicamente en una ha descendido.

Las comunidades autónomas que han registrado un mayor número de compraventas durante el último año han sido Andalucía (117.336), Cataluña (89.112), Comunidad de Madrid (80.227) y Comunitat Valenciana (79.743), alcanzando cuotas de mercado del 20,78%, 15,78%, 14,21% y 14,12%, respectivamente.

Los resultados provinciales de número de compraventas de vivienda ratifican el generalizado buen comportamiento del mercado inmobiliario residencial, en la medida que cuarenta y nueve provincias han registrado incrementos interanuales de dos dígitos en compraventas de vivienda, frente a los descensos en únicamente una.

Las provincias con un mayor número de compraventas de vivienda en 2021 han sido Madrid (76.959), Barcelona (55.037), Alicante (33.774), Valencia (31.613), Málaga (30.021), Sevilla (20.373) y Murcia (18.353).

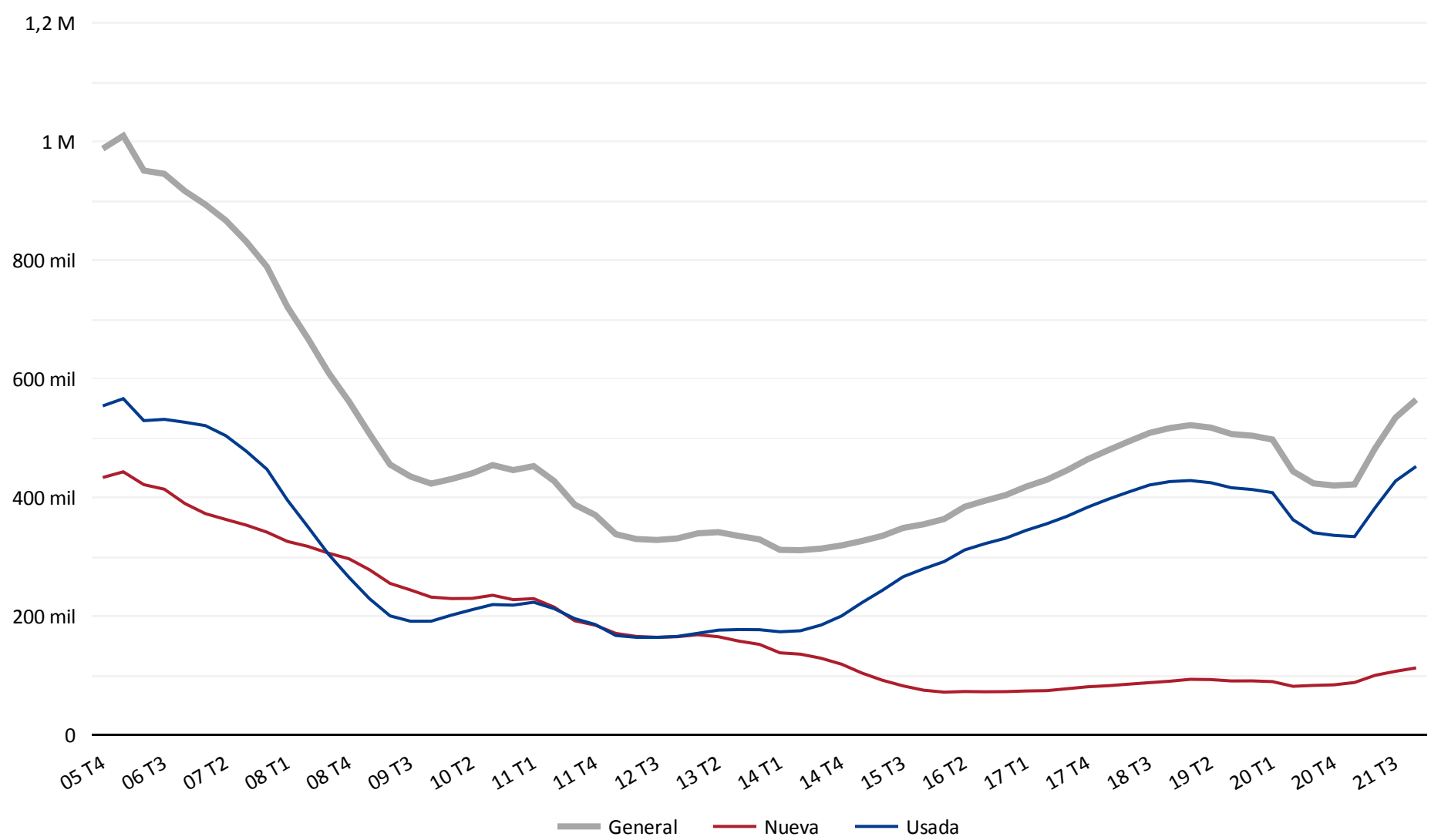
En vivienda usada todas las provincias han registrado incrementos interanuales, con tasas de dos dígitos en cuarenta y ocho de ellas, constatando la fortaleza e intensidad del crecimiento. Las provincias con un mayor número de compraventas de vivienda usada durante el último año han sido Madrid (55.833), Barcelona (45.827), Alicante (28.456), Valencia (27.081), Málaga (22.313), Sevilla (17.160) y Murcia (15.021).

En vivienda nueva cuarenta y cinco provincias han registrado incrementos interanuales, frente a los descensos en cinco de ellas. El mayor número de compraventas de vivienda nueva durante los últimos doce meses se ha registrado en las provincias de Madrid (21.126), Barcelona (9.210), Málaga (7.708), Alicante (5.318) y Valencia (4.532).

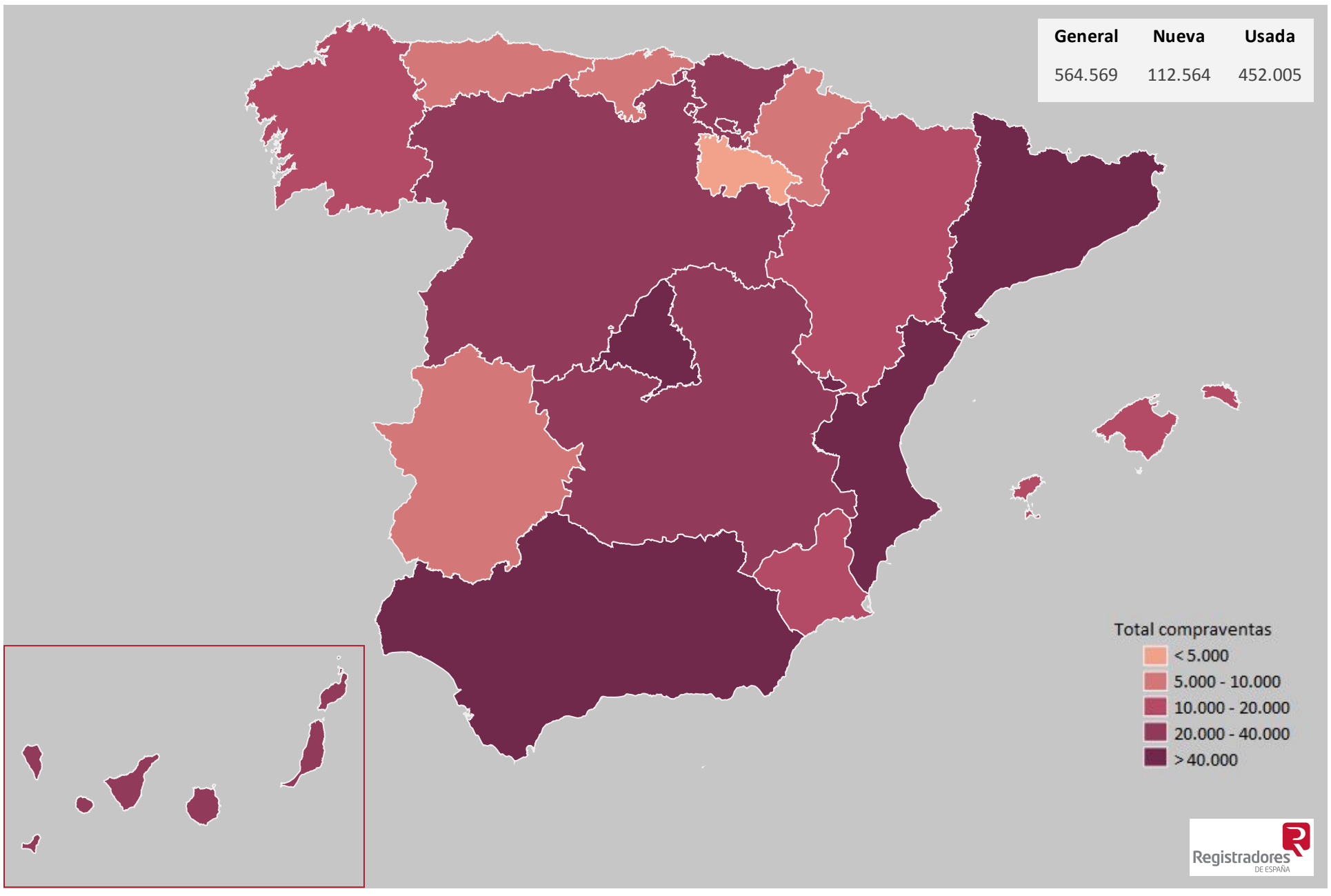
Los resultados provinciales ratifican el favorable comportamiento observado en el mercado inmobiliario residencial, constatando su generalización territorial.

Número de compraventas de vivienda. Resultados anuales y variación anual Año 2021						
CC.AA ▲	**General**	**Var. anual**	**Nueva**	**Var. anual**	**Usada**	**Var. anual**
Andalucía	117.336	40,4 %	25.901	50,4 %	91.435	37,8 %
Aragón	14.866	27,4 %	2.797	6,8 %	12.069	33,4 %
Asturias, Principado de	9.555	23,8 %	1.951	-3,5 %	7.604	33,5 %
Balears, Illes	15.332	43,0 %	2.481	23,7 %	12.851	47,4 %
Canarias	21.695	27,3 %	4.890	40,0 %	16.805	24,1 %
Cantabria	7.747	36,3 %	1.209	15,0 %	6.538	41,2 %
Castilla - La Mancha	23.239	31,8 %	4.429	23,2 %	18.810	34,0 %
Castilla y León	24.919	34,7 %	5.114	47,8 %	19.805	31,6 %
Cataluña	89.112	35,2 %	14.862	36,1 %	74.250	35,0 %
Comunitat Valenciana	79.743	34,1 %	11.775	33,5 %	67.968	34,2 %
Extremadura	9.285	26,6 %	1.081	8,5 %	8.204	29,4 %
Galicia	19.494	28,7 %	4.808	40,5 %	14.686	25,3 %
Madrid, Comunidad de	80.227	36,9 %	21.533	30,3 %	58.694	39,6 %
Murcia, Región de	19.561	31,3 %	3.446	26,0 %	16.115	32,5 %
Navarra, Comunidad Foral de	6.470	31,0 %	2.017	54,0 %	4.453	22,7 %
País Vasco	21.563	20,6 %	3.392	7,6 %	18.171	23,4 %
Rioja, La	4.425	37,9 %	878	29,7 %	3.547	40,0 %
España	564.569	34,5 %	112.564	34,0 %	452.005	34,6 %

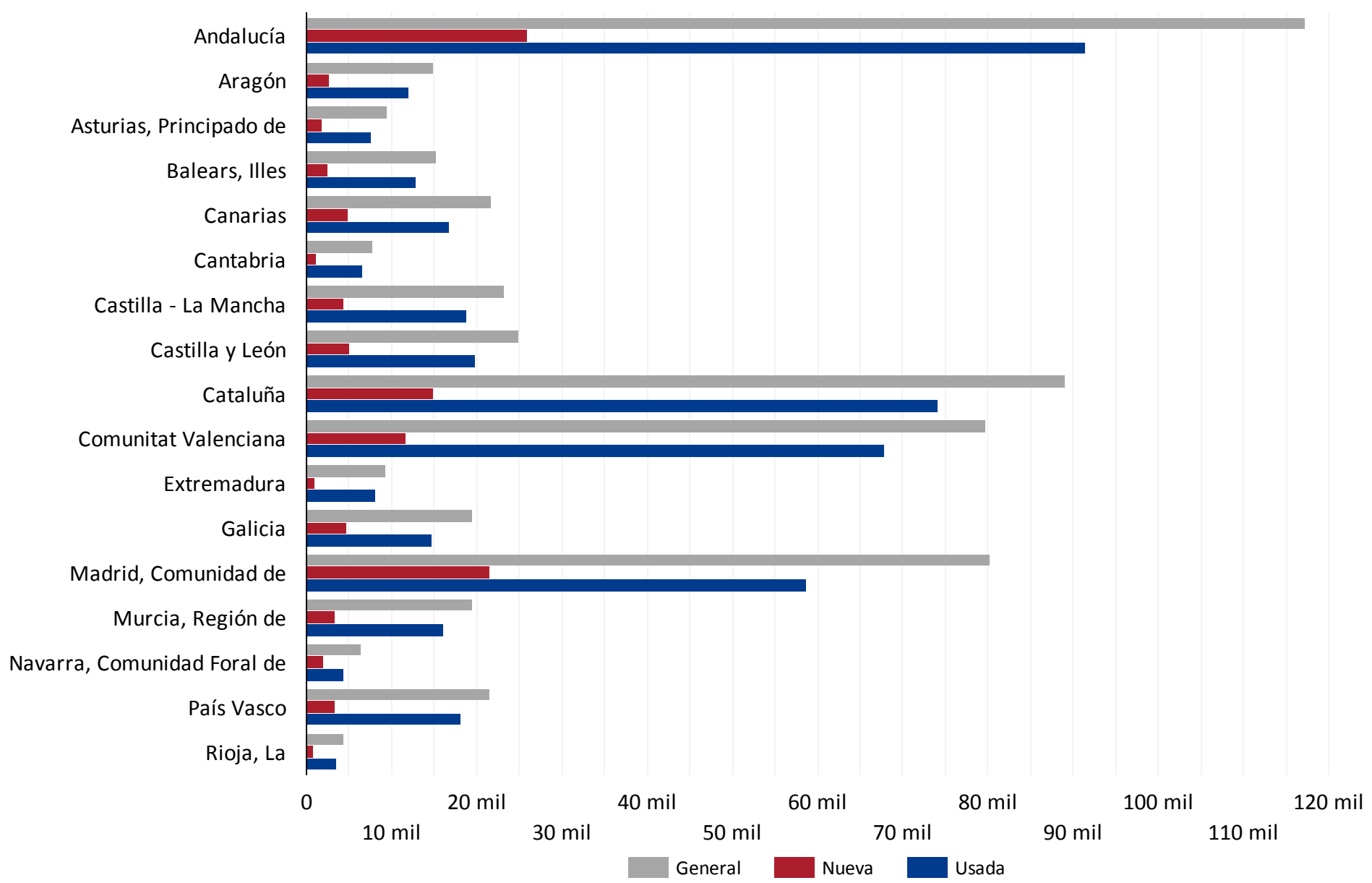
Evolución del número de compraventas interanuales de vivienda. Total nacional



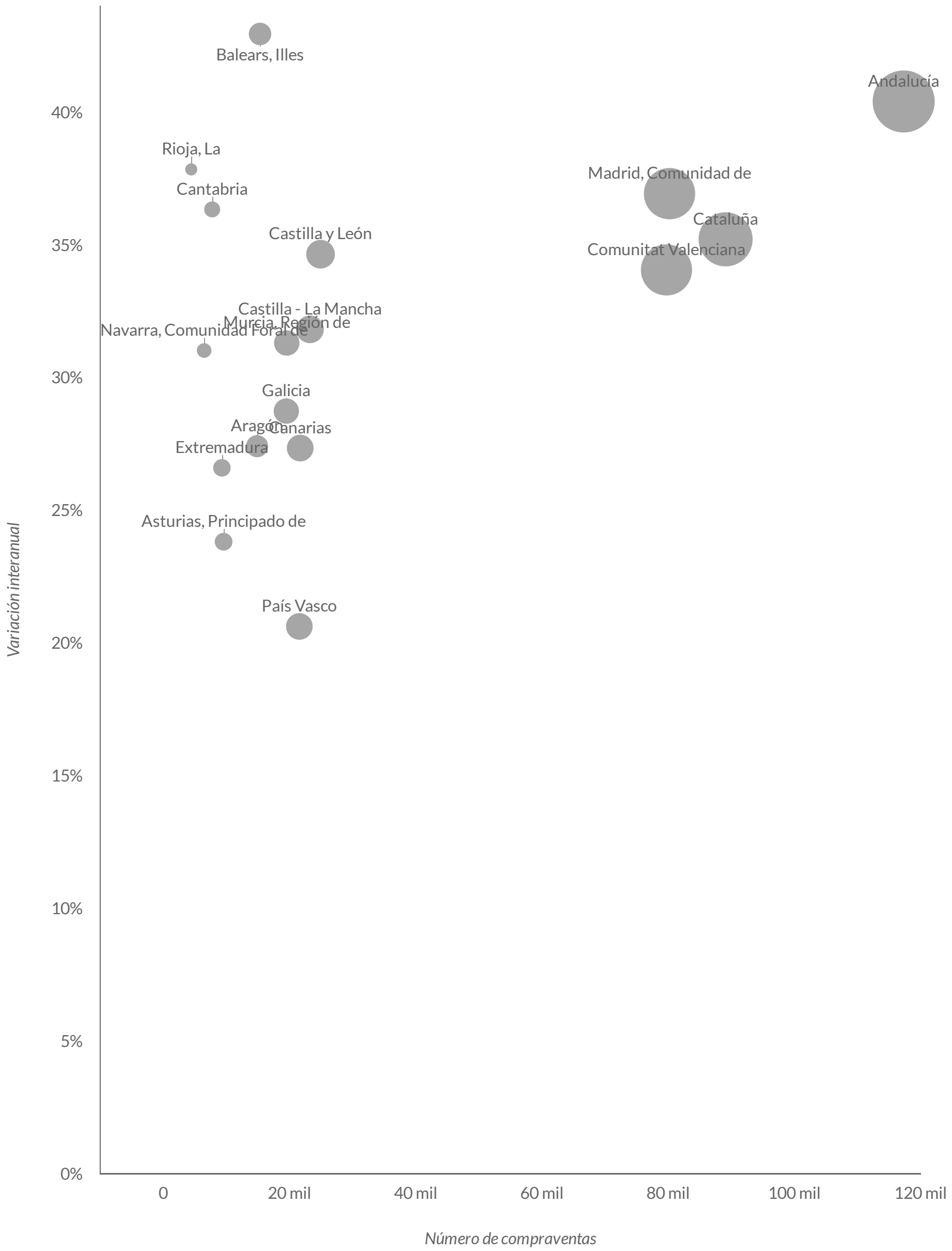
Número de compraventas de vivienda
Año 2021



Compraventas de vivienda por Comunidades Autónomas
Año 2021

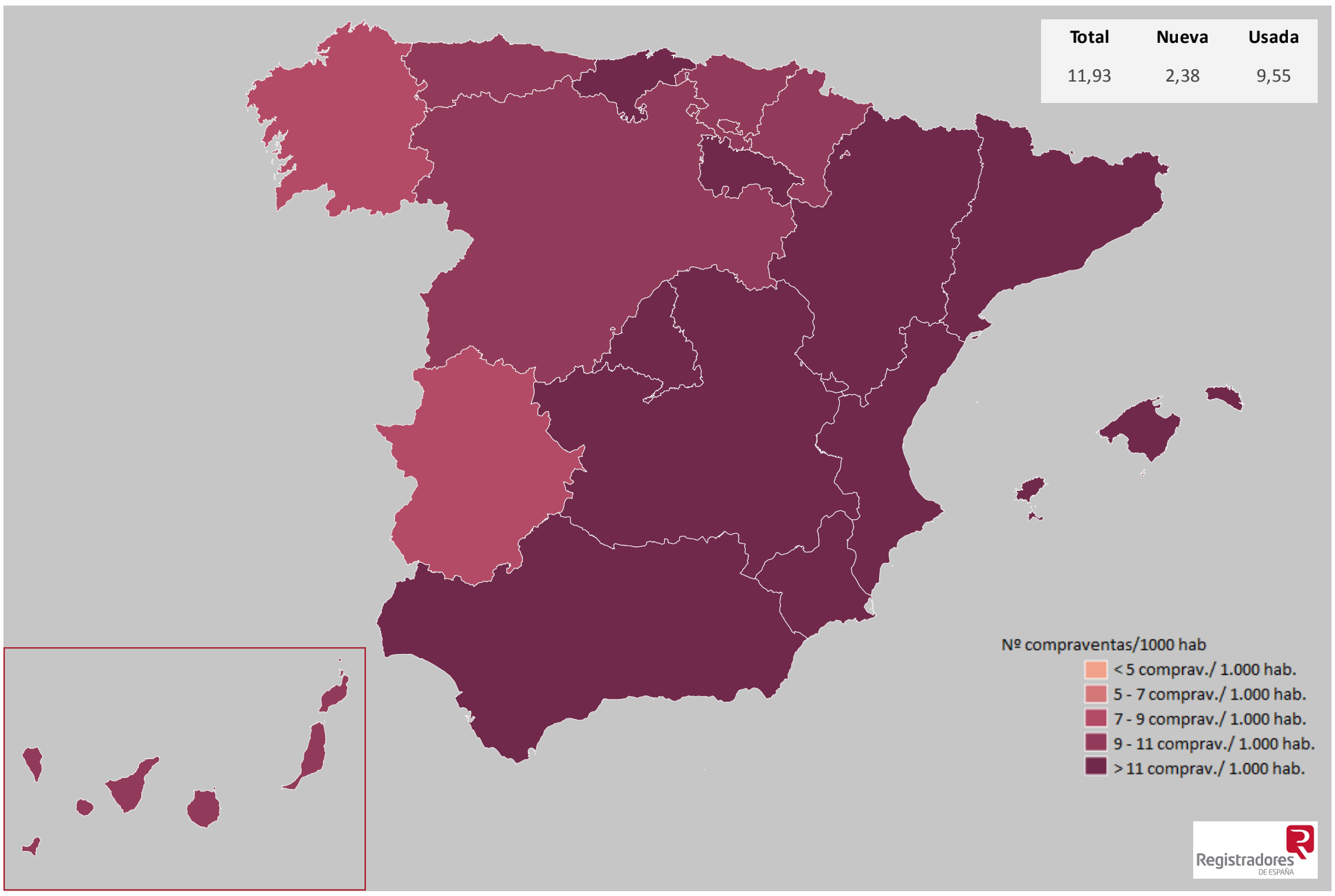


Número de compraventas de vivienda y tasa de variación anual por Comunidades Autónomas
Año 2021

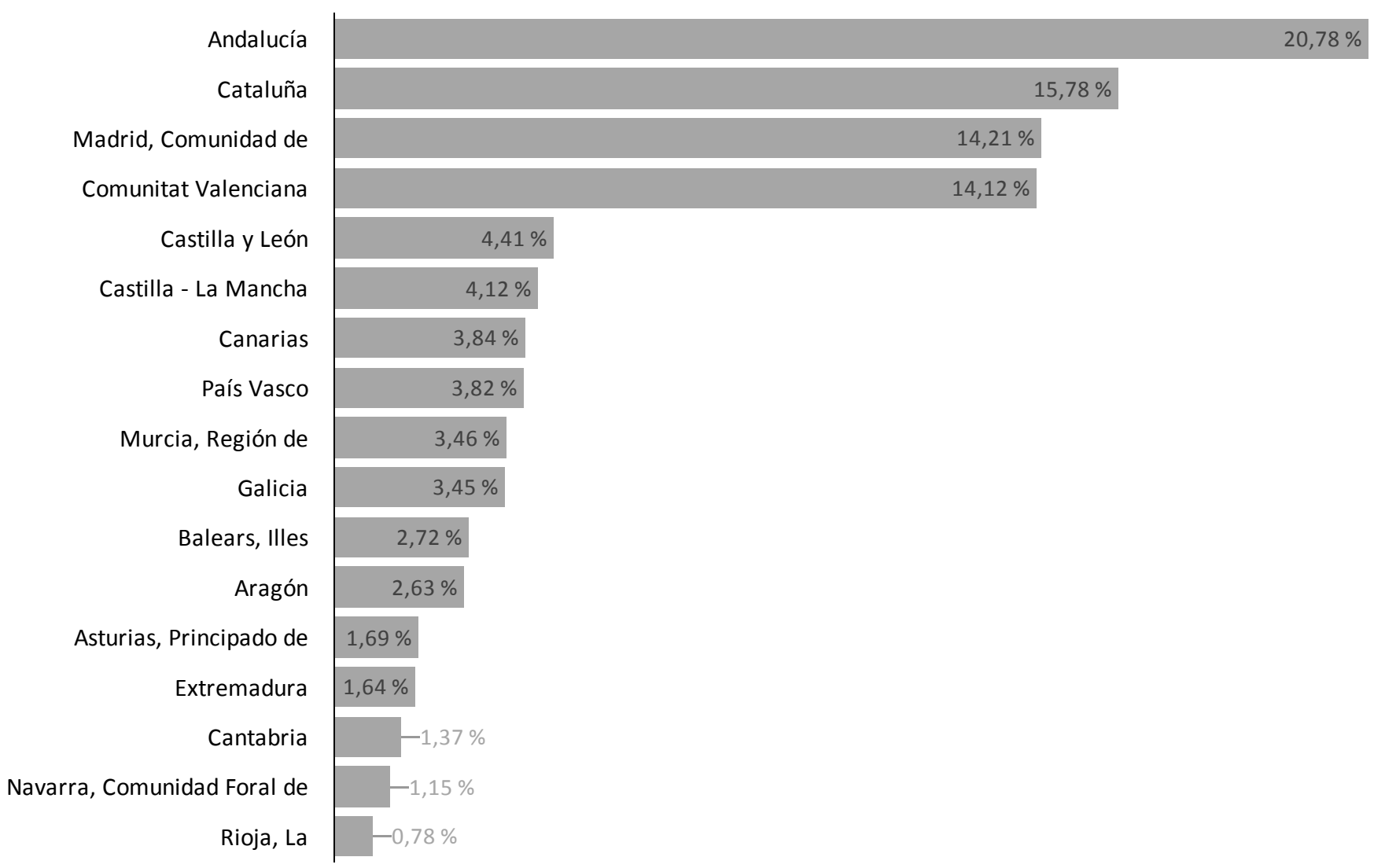


El gráfico muestra el número interanual de compraventas de vivienda (eje x) en el año 2021, y la variación interanual del número de compraventas (eje y). El tamaño nos indica también el número de compraventas de vivienda.

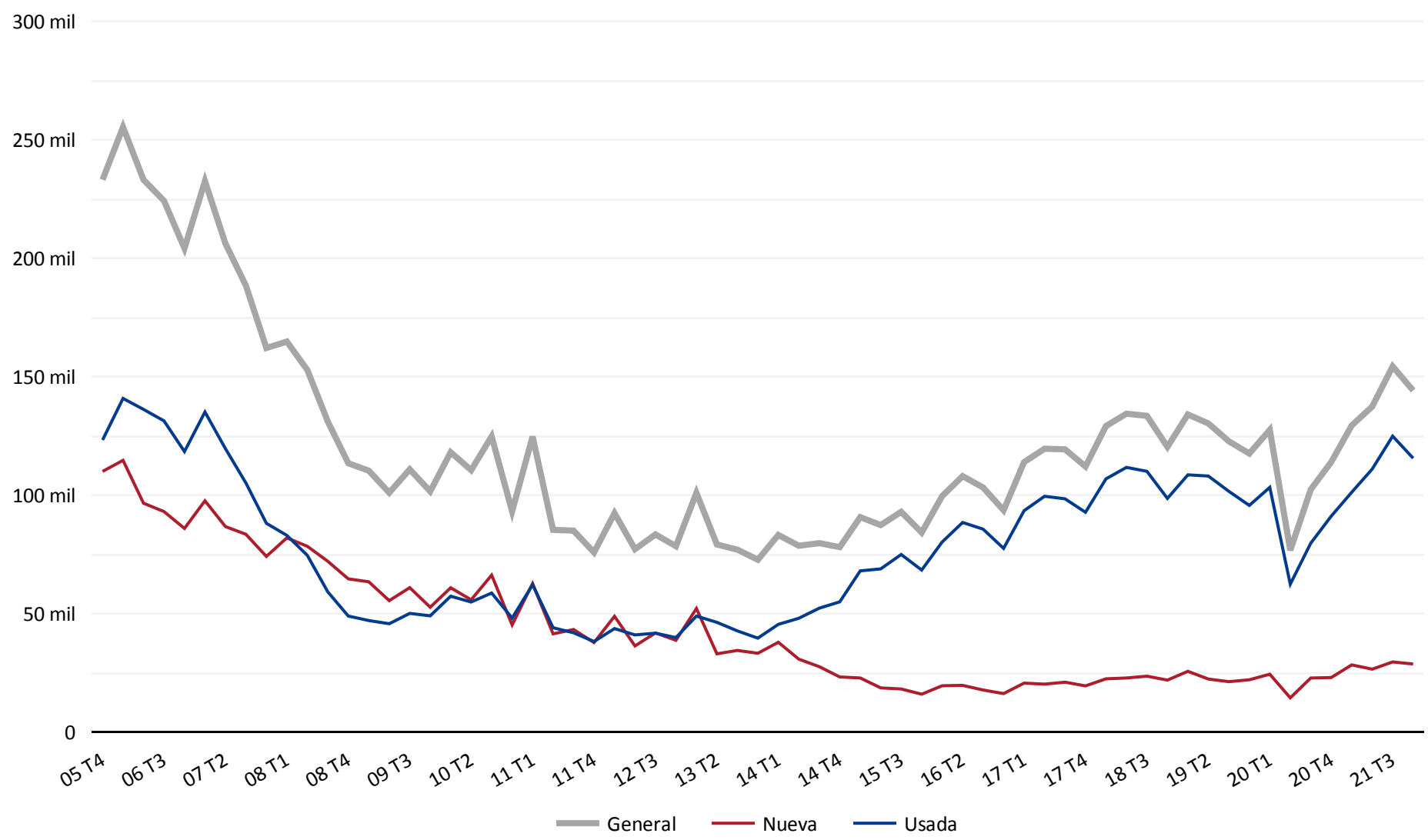
Número de compraventas de vivienda por cada mil habitantes
Año 2021



Cuota de mercado de compraventas de vivienda
Año 2021



Evolución del número de compraventas trimestrales de vivienda

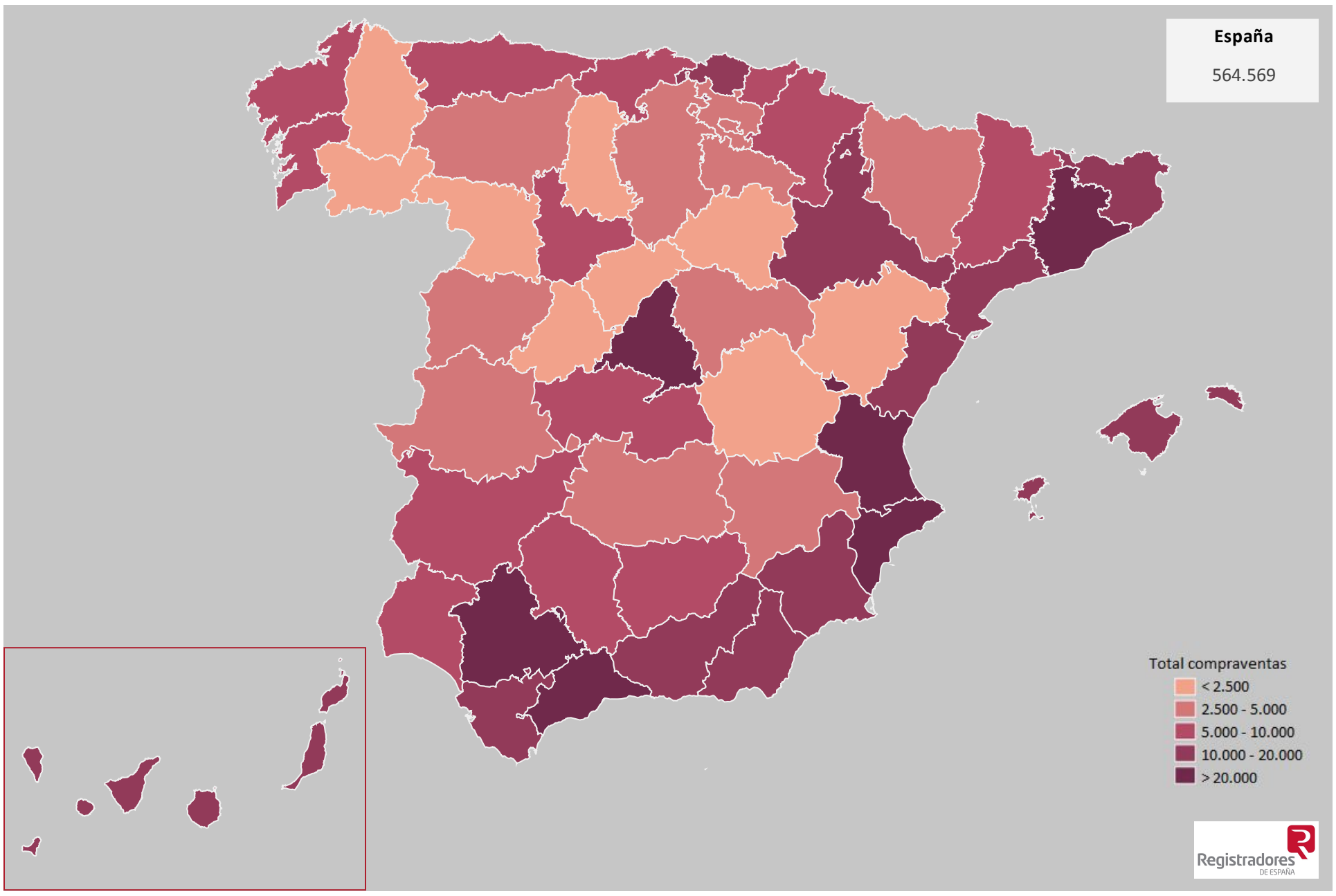


Evolución de las tasas de variación interanual del número de compraventas de vivienda

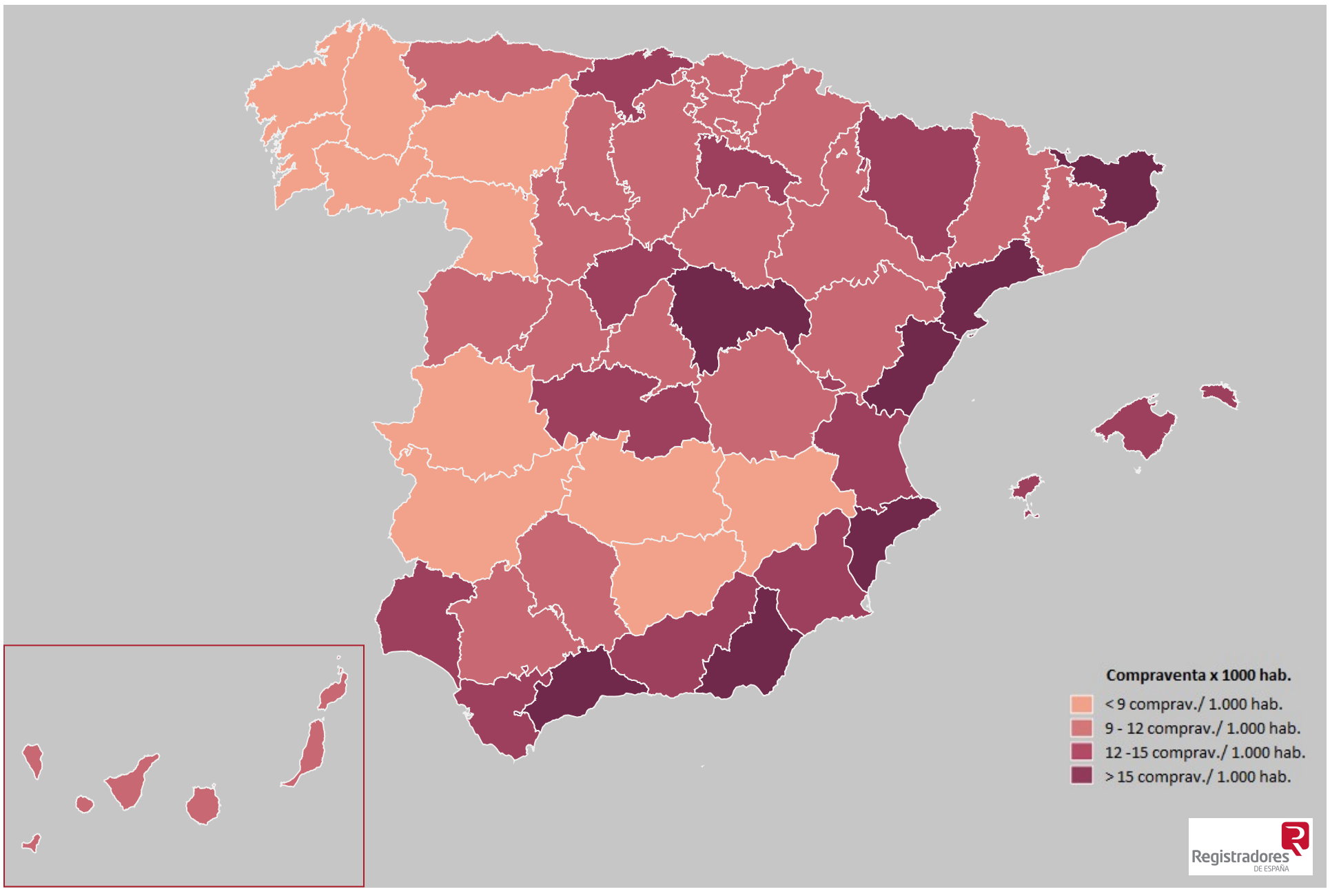
Número de compraventas de vivienda. Resultados anuales y variación anual
Año 2021

PROVINCIAS	General	Var. anual	Nueva	Var. anual	Usada	Var. anual
Madrid	80.227	36,9 %	21.533	30,3 %	58.694	39,6 %
Barcelona	57.801	31,3 %	9.903	26,6 %	47.898	32,3 %
Alicante/Alacant	36.246	26,0 %	5.501	13,7 %	30.745	28,5 %
Valencia/Valéncia	33.439	40,2 %	4.840	56,4 %	28.599	37,7 %
Málaga	33.098	42,2 %	8.176	41,4 %	24.922	42,5 %
Sevilla	22.042	38,7 %	4.292	58,3 %	17.750	34,6 %
Murcia	19.561	31,3 %	3.446	26,0 %	16.115	32,5 %
Cádiz	16.392	46,7 %	3.980	59,2 %	12.412	43,1 %
Illes Balears	15.332	43,0 %	2.481	23,7 %	12.851	47,4 %
Tarragona	13.789	48,9 %	1.915	85,9 %	11.874	44,2 %
Almería	13.705	47,1 %	3.376	58,2 %	10.329	43,8 %
Girona	12.474	34,9 %	2.002	38,5 %	10.472	34,2 %
Granada	12.024	34,8 %	2.422	42,6 %	9.602	33,0 %
Bizkaia	11.045	24,6 %	1.890	19,9 %	9.155	25,6 %
Palmas, Las	10.923	26,0 %	2.666	44,2 %	8.257	21,1 %
Santa Cruz de Tenerife	10.772	28,8 %	2.224	35,3 %	8.548	27,2 %
Zaragoza	10.716	29,3 %	1.990	2,6 %	8.726	37,5 %
Castellón/Castelló	10.058	46,4 %	1.434	60,9 %	8.624	44,2 %
Asturias	9.555	23,8 %	1.951	-3,5 %	7.604	33,5 %
Toledo	9.323	29,6 %	1.682	16,9 %	7.641	32,8 %
Coruña, A	9.080	30,7 %	2.180	40,6 %	6.900	27,9 %
Cantabria	7.747	36,3 %	1.209	15,0 %	6.538	41,2 %
Córdoba	7.582	35,3 %	1.459	42,5 %	6.123	33,7 %
Gipuzkoa	7.162	27,2 %	1.108	-1,5 %	6.054	34,4 %
Huelva	7.146	43,4 %	1.594	65,7 %	5.552	38,0 %
Navarra	6.470	31,0 %	2.017	54,0 %	4.453	22,7 %
Pontevedra	6.372	26,5 %	1.553	53,3 %	4.819	19,7 %
Badajoz	5.961	28,2 %	722	6,3 %	5.239	32,0 %
Valladolid	5.598	31,6 %	1.247	41,2 %	4.351	29,0 %
Jaén	5.347	21,4 %	602	45,8 %	4.745	18,9 %
Lleida	5.048	50,3 %	1.042	68,1 %	4.006	46,3 %
Rioja, La	4.425	37,9 %	878	29,7 %	3.547	40,0 %
Guadalajara	4.386	36,8 %	1.148	19,8 %	3.238	44,0 %
Ciudad Real	4.268	33,2 %	646	38,6 %	3.622	32,3 %
Burgos	4.203	31,6 %	1.185	83,7 %	3.018	18,4 %
León	3.963	24,6 %	1.062	33,6 %	2.901	21,6 %
Albacete	3.404	28,1 %	796	23,2 %	2.608	29,6 %
Araba/Álava	3.356	-0,7 %	394	-12,6 %	2.962	1,2 %
Cáceres	3.324	23,8 %	359	13,2 %	2.965	25,2 %
Salamanca	3.163	31,1 %	401	26,9 %	2.762	31,7 %
Huesca	2.917	24,0 %	582	37,3 %	2.335	21,1 %
Lugo	2.368	44,5 %	705	59,5 %	1.663	38,9 %
Segovia	2.233	48,7 %	245	36,9 %	1.988	50,3 %
Cuenca	1.858	35,9 %	157	80,5 %	1.701	32,9 %
Palencia	1.800	50,9 %	326	109,0 %	1.474	42,1 %
Ourense	1.674	10,2 %	370	-11,3 %	1.304	18,3 %
Ávila	1.606	42,2 %	255	5,4 %	1.351	52,3 %
Zamora	1.286	38,7 %	94	64,9 %	1.192	37,0 %
Teruel	1.233	19,7 %	225	-11,4 %	1.008	29,9 %
Soria	1.067	49,6 %	299	60,8 %	768	45,7 %
España	564.569	34,5 %	112.564	34,0 %	452.005	34,6 %

Número de compraventas de vivienda
Año 2021



Número de compraventas de vivienda por cada 1000 habitantes
Año 2021



Número de compraventas de vivienda por cada mil habitantes. Resultados anuales y variación anual
Año 2021

PROVINCIAS	General	Var. anual	Nueva	Var. anual	Usada	Var. anual
Málaga	19,46	41,0 %	4,81	40,2 %	14,65	41,3 %
Alicante/Alacant	19,10	25,5 %	2,90	13,2 %	16,20	28,0 %
Almería	19,03	46,5 %	4,69	57,5 %	14,35	43,2 %
Castellón/Castelló	17,46	46,3 %	2,49	60,8 %	14,97	44,1 %
Tarragona	16,79	47,9 %	2,33	84,8 %	14,46	43,3 %
Guadalajara	16,52	35,5 %	4,32	18,7 %	12,20	42,6 %
Girona	16,13	34,2 %	2,59	37,8 %	13,54	33,5 %
Segovia	14,51	48,4 %	1,59	36,6 %	12,92	50,0 %
Rioja, La	14,01	38,0 %	2,78	29,8 %	11,23	40,2 %
Huelva	13,43	42,4 %	3,00	64,6 %	10,44	37,1 %
Cantabria	13,27	36,0 %	2,07	14,8 %	11,20	40,9 %
Toledo	13,23	28,9 %	2,39	16,3 %	10,85	32,1 %
Huesca	13,14	23,3 %	2,62	36,5 %	10,52	20,4 %
Cádiz	13,03	46,4 %	3,16	58,9 %	9,87	42,8 %
Valencia/Valéncia	12,97	39,8 %	1,88	56,1 %	11,10	37,4 %
Granada	12,95	34,5 %	2,61	42,3 %	10,34	32,6 %
Murcia	12,90	30,7 %	2,27	25,4 %	10,63	31,9 %
Illes Balears	12,57	42,5 %	2,03	23,3 %	10,54	46,9 %
Soria	11,98	50,3 %	3,36	61,4 %	8,63	46,3 %
Madrid	11,91	37,3 %	3,20	30,7 %	8,71	39,9 %
Burgos	11,88	32,1 %	3,35	84,4 %	8,53	18,8 %
Lleida	11,58	50,3 %	2,39	68,1 %	9,19	46,3 %
Palencia	11,41	52,4 %	2,07	111,1 %	9,35	43,6 %
Sevilla	11,25	38,8 %	2,19	58,4 %	9,06	34,7 %
Zaragoza	11,18	31,9 %	2,08	4,6 %	9,11	40,3 %
Valladolid	10,82	32,2 %	2,41	41,9 %	8,41	29,6 %
Barcelona	10,27	31,4 %	1,76	26,7 %	8,51	32,4 %
Araba/Álava	10,19	-0,4 %	1,20	-12,4 %	9,00	1,5 %
Ávila	10,07	41,1 %	1,60	4,5 %	8,47	51,1 %
Gipuzkoa	10,03	27,8 %	1,55	-1,1 %	8,48	35,0 %
Navarra	9,85	31,1 %	3,07	54,1 %	6,78	22,8 %
Santa Cruz de Tenerife	9,85	28,2 %	2,03	34,7 %	7,81	26,6 %
Bizkaia	9,73	25,4 %	1,67	20,7 %	8,07	26,4 %
Córdoba	9,73	36,0 %	1,87	43,2 %	7,86	34,4 %
Salamanca	9,69	32,0 %	1,23	27,8 %	8,46	32,6 %
Palmas, Las	9,48	26,3 %	2,31	44,5 %	7,17	21,3 %
Asturias	9,47	24,6 %	1,93	-2,9 %	7,54	34,4 %
Cuenca	9,33	35,7 %	0,79	80,2 %	8,54	32,7 %
Teruel	9,26	19,7 %	1,69	-11,4 %	7,57	29,9 %
Badajoz	8,93	28,7 %	1,08	6,7 %	7,85	32,5 %
Albacete	8,77	28,4 %	2,05	23,5 %	6,72	29,9 %
León	8,74	25,6 %	2,34	34,6 %	6,40	22,6 %
Ciudad Real	8,70	33,5 %	1,32	38,9 %	7,38	32,6 %
Cáceres	8,59	24,4 %	0,93	13,9 %	7,66	25,8 %
Jaén	8,57	22,1 %	0,96	46,6 %	7,60	19,5 %
Coruña, A	8,11	31,1 %	1,95	41,0 %	6,16	28,2 %
Zamora	7,62	40,3 %	0,56	66,7 %	7,07	38,5 %
Lugo	7,28	45,3 %	2,17	60,5 %	5,11	39,8 %
Pontevedra	6,76	26,6 %	1,65	53,5 %	5,12	19,8 %
Ourense	5,51	10,8 %	1,22	-10,8 %	4,29	19,0 %
España	11,93	34,5 %	2,38	34,0 %	9,55	34,6 %

4. Peso de compraventas de vivienda en capital vs provincia

Año 2021	Madrid	Barcelona	Valencia/Valéncia	Sevilla
	46,19 %	24,21 %	27,93 %	36,66 %
	-0,33	0,88	1,02	-0,82

Durante el año 2021 las capitales de provincia han seguido manteniendo una pérdida de peso relativo con respecto a su respectiva provincia en compraventas de vivienda, aunque con menor intensidad que en 2020.

En el último año veintinueve capitales de provincia han perdido peso relativo de compraventas de vivienda con respecto a su provincia, mientras que en 2020 cuarenta y una provincias eran las que perdían peso relativo.

De hecho, los informes trimestrales de coyuntura de la Estadística Registral Inmobiliaria han ido mostrando cómo, con el avance trimestral de resultados, el número de capitales de provincia que han ido perdiendo peso relativo se ha ido minorando, dando lugar a un cierto grado de “vuelta a la normalidad”.

El año 2020 fue el año en el que se produjo un verdadero crecimiento de este fenómeno como consecuencia de la pérdida de relevancia del factor localización de la vivienda, ganando peso en la toma de decisiones por parte de los demandantes las características físicas de la vivienda, fundamentalmente la superficie interior y exterior, produciéndose un incremento en la demanda de vivienda unifamiliar, así como en viviendas colectivas (pisos) con mayor superficie.

Tras el intenso cambio de 2020, tal y como muestran los resultados, el año 2021 ha supuesto una cierta vuelta a la normalidad, aunque todavía con una presencia de este fenómeno, que previsiblemente seguirá moderándose a lo largo de 2022.

De hecho, tomando en consideración las ocho grandes capitales españolas en número de habitantes, en cinco de ellas se ha registrado durante el último año una pérdida de peso relativo (Madrid -0,33 pp, Sevilla -0,82 pp, Zaragoza -0,96 pp, Málaga -0,28 pp y Palma -3,59 pp), dos han registrado mejoras de peso relativo (Barcelona 0,88 pp y Valencia 1,02 pp) y una se ha mantenido (Alicante).

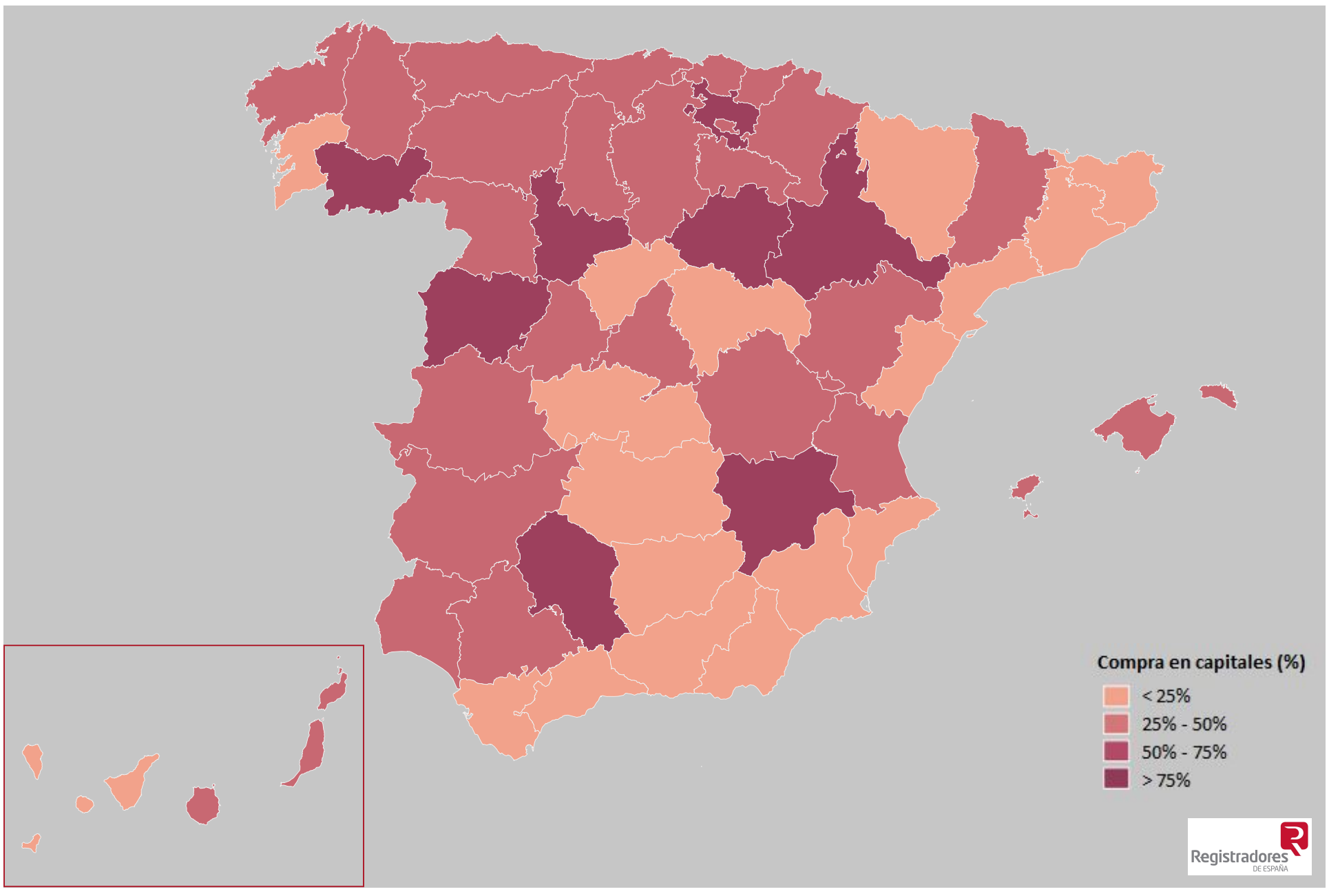
Los municipios con un mayor peso de compraventas de vivienda con respecto al total de la provincia durante el último año han sido Vitoria (74,94%), Zaragoza (69,21%), Valladolid (63,34%), Córdoba (54,35%), Albacete (53,03%) y Ourense (52,99%). En el extremo opuesto, las capitales de provincia con un menor peso de compraventas de vivienda con respecto al total de su provincia han sido Cádiz (7,35%), Girona (9,11%), Pontevedra (9,65%) y Toledo (9,74%).

En consecuencia, resulta claro el efecto derivado del cambio de preferencias a partir del comienzo de la crisis sanitaria, con una progresiva vuelta a una cierta normalidad, cuyo proceso se irá constatando a través del seguimiento de esta variable a lo largo de los próximos trimestres.

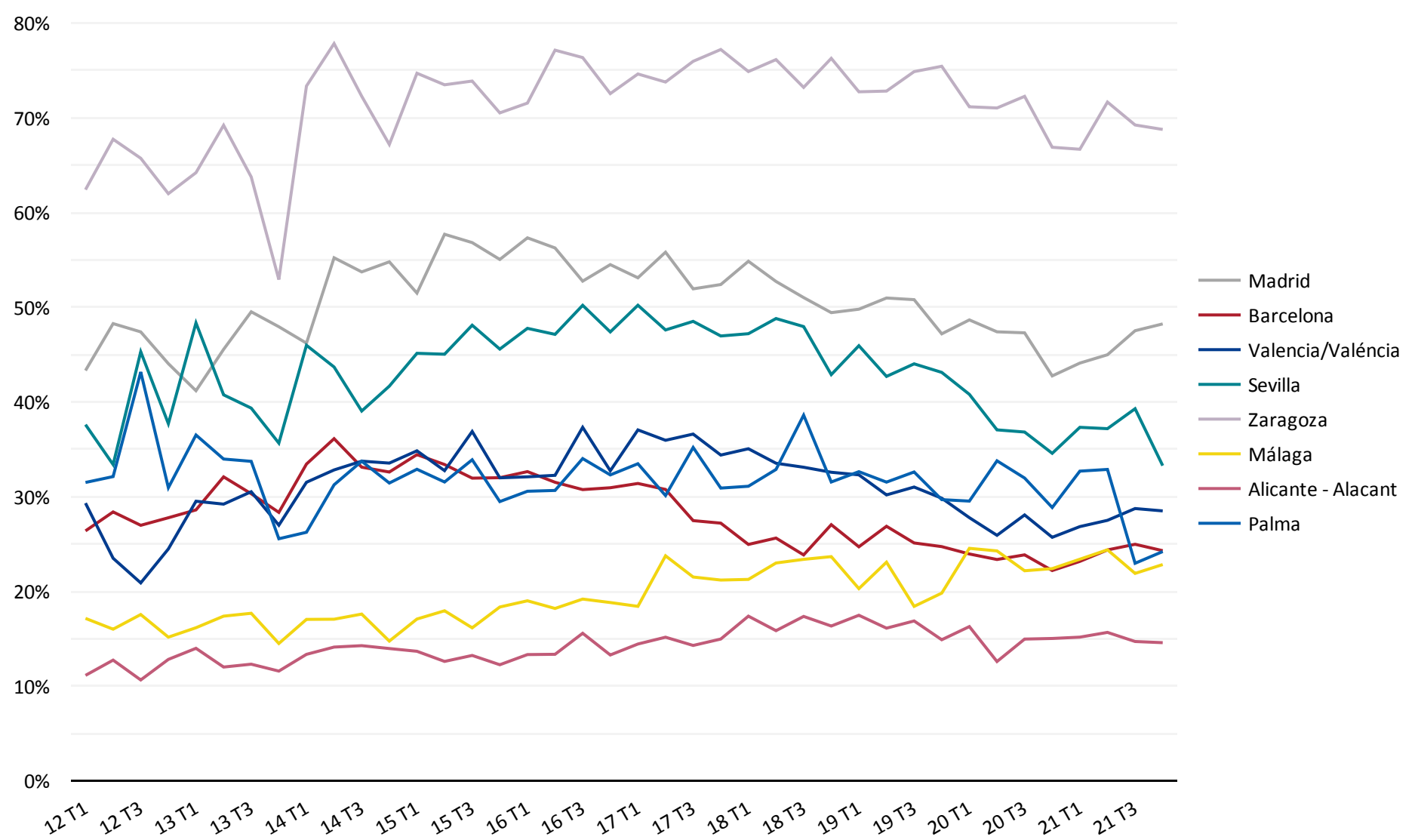
Compraventas de vivienda en las capitales de provincia con respecto a la provincia
Resultados y variación anual

Capitales de provincia	% s/provincia	% s/provincia	Var. anual (pp)
Vitoria - Gasteiz	74,94 %		-6,06
Zaragoza	69,21 %		-0,96
Valladolid	63,34 %		0,29
Córdoba	54,35 %		1,16
Albacete	53,03 %		0,69
Ourense	52,99 %		-0,67
Salamanca	51,66 %		-2,30
Soria	51,64 %		2,13
Zamora	49,92 %		-3,69
Palencia	47,78 %		2,93
Madrid	46,19 %		-0,33
Burgos	45,66 %		-0,24
Ávila	43,52 %		-4,13
Logroño	40,99 %		2,27
Lugo	38,51 %		-3,65
Cáceres	37,00 %		-1,31
Sevilla	36,66 %		-0,82
León	36,18 %		-2,53
Lleida	35,84 %		1,96
Pamplona - Iruña	33,69 %		2,51
Cuenca	33,05 %		2,32
Bilbao	31,94 %		-2,03
Badajoz	31,45 %		1,25
Donostia - San Sebastián	29,74 %		-3,30
Las Palmas de Gran Canaria	27,95 %		2,39
Valencia/Valéncia	27,93 %		1,02
Santander	27,86 %		-2,63
Huelva	27,51 %		0,95
Teruel	27,41 %		-5,99
Palma	27,19 %		-3,59
Oviedo	26,47 %		-0,14
Coruña, A	26,01 %		-1,00
Segovia	24,36 %		-1,94
Guadalajara	24,30 %		-6,16
Murcia	24,28 %		-1,56
Barcelona	24,21 %		0,88
Granada	24,01 %		-2,04
Málaga	23,02 %		-0,28
Castellón de la Plana - Castelló de la Plana	22,80 %		-1,13
Almería	21,54 %		-1,29
Huesca	21,08 %		2,04
Jaén	18,57 %		-3,11
Ciudad Real	16,26 %		1,22
Alicante - Alacant	14,98 %		0,00
Tarragona	13,29 %		0,11
Santa Cruz de Tenerife	11,11 %		1,45
Toledo	9,74 %		-2,26
Pontevedra	9,65 %		-1,30
Girona	9,11 %		0,10
Cádiz	7,35 %		-0,91

Peso de compraventas de vivienda en capital vs provincia
Año 2021



Evolución del porcentaje de compraventas trimestral de vivienda en las principales capitales de provincia con respecto a la provincia



5. Distribución de compraventas de vivienda nueva vs usada

Año 2021	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
	18,35 %	1,59 %	80,06 %
	-0,07	0,00	0,07

La distribución de compraventas de vivienda con distinción entre nueva y usada ha dado lugar a escasas diferencias de peso relativo durante el último año, manteniendo la estructura relativamente habitual durante los últimos años de alrededor del 80% compraventas de vivienda usada y aproximadamente un 20% de compraventas de vivienda nueva.

Concretamente, en el último año el 80,06% de las compraventas de vivienda han correspondido a vivienda usada, quedando la vivienda nueva con un peso del 19,94%, con una desagregación de un 18,35% de vivienda nueva libre y un 1,59% de vivienda nueva protegida.

La variación interanual ha sido de apenas 0,07 pp de incremento en el peso de vivienda usada, con el correspondiente descenso en el peso de vivienda nueva, correspondiendo en su totalidad a vivienda nueva libre ya que la vivienda nueva protegida ha mantenido el peso relativo con respecto al año precedente.

En once comunidades autónomas se han registrado mejoras del peso relativo de compraventas en vivienda usada durante 2021, mientras que seis han mejorado en vivienda nueva.

Las mayores cuantías en porcentaje de compraventas de vivienda usada se han registrado en Extremadura (88,36%), Comunitat Valenciana (85,23%), Cantabria (84,39%) y País Vasco (84,27%).

En vivienda nueva han obtenido los mayores pesos Comunidad Foral de Navarra (31,17%), Comunidad de Madrid (26,84%), Galicia (24,66%) y Canarias (22,54%).

En vivienda nueva protegida los mayores resultados interanuales se han alcanzado en Comunidad Foral de Navarra (5,12%), Comunidad de Madrid (3,35%) y Extremadura (3,07%).

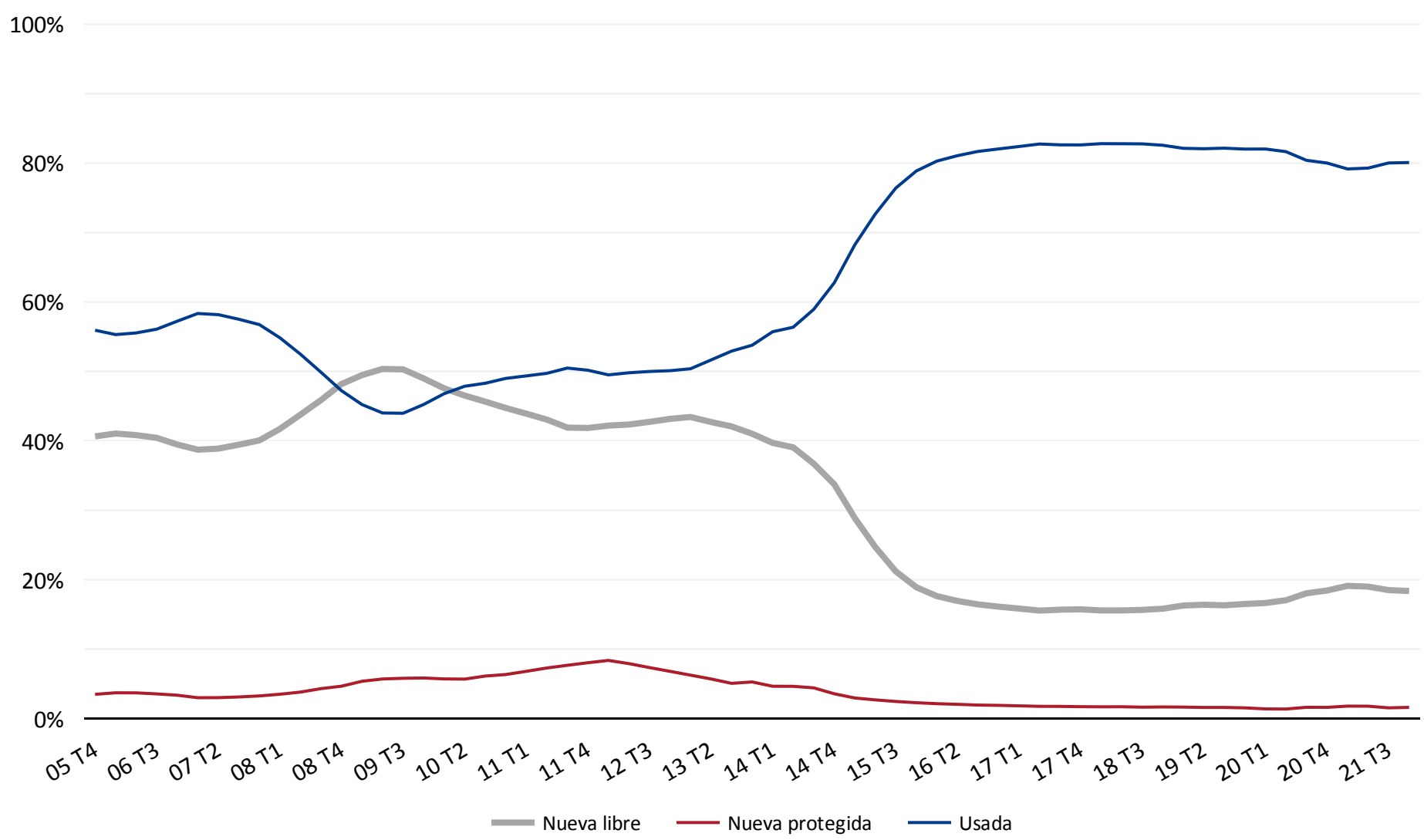
La evolución del mercado de compraventas y de la iniciación de vivienda nueva durante los últimos años determinará el comportamiento de esta variable a lo largo de los próximos trimestres, caracterizada por la consecución de variaciones escasamente significativas a lo largo de los últimos años.

El mercado de obra nueva se ha ido recuperando progresivamente, materializándose en número de compraventas, tal y como se ha podido constatar en el apartado correspondiente, pero no con la intensidad suficiente como para alcanzar mejoras significativas en peso relativo, escenario que previsiblemente se mantendrá a lo largo de 2022.

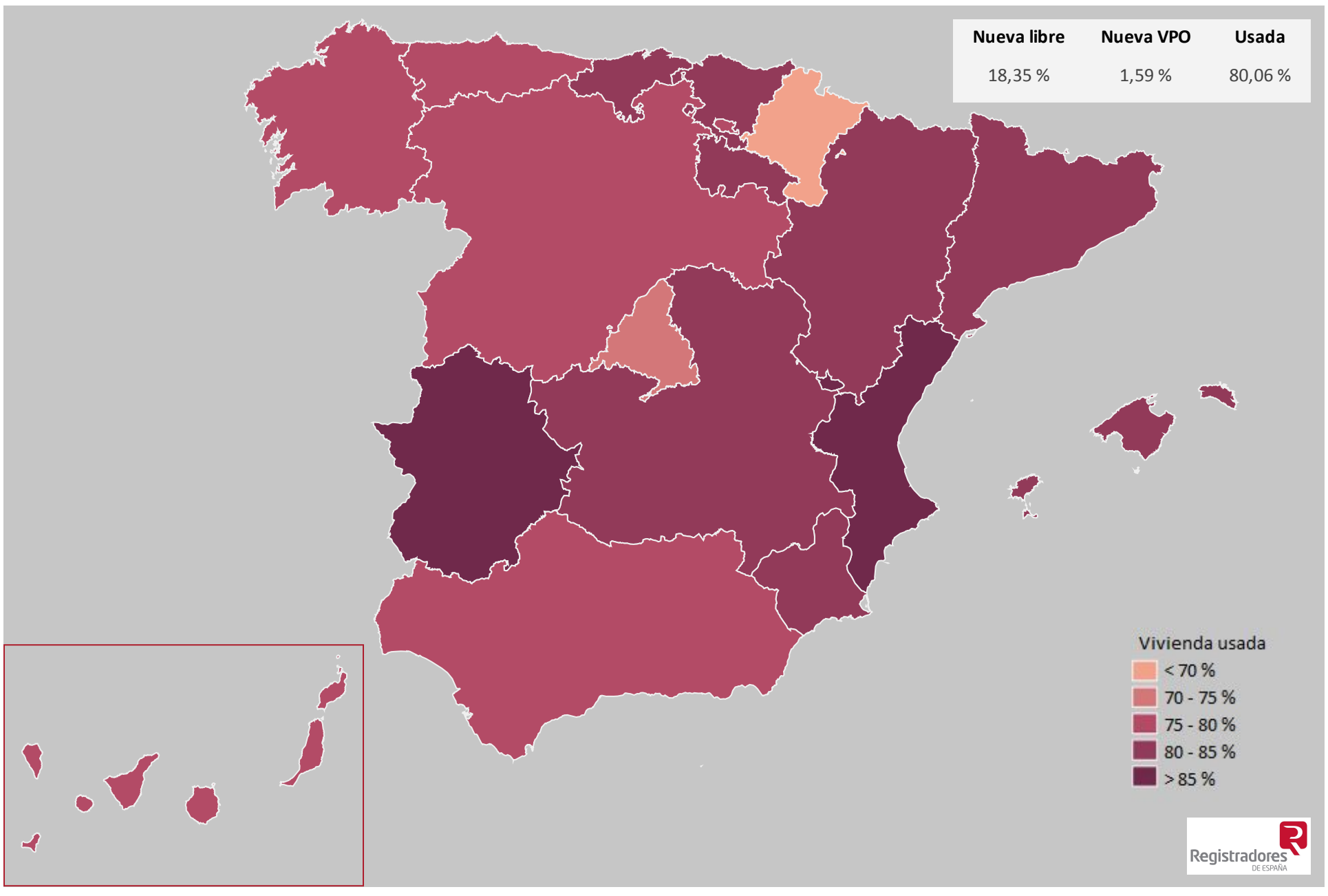
Distribución de compraventas de vivienda nueva vs usada. Resultados anuales y variación anual
Año 2021

CC.AA	Nueva libre	Var. anual (pp)	Nueva protegida	Var. anual (pp)	Usada	Var. anual (pp)
Andalucía	20,11 %	1,25	1,96 %	0,21	77,93 %	-1,46
Aragón	17,05 %	-4,04	1,76 %	0,41	81,19 %	3,63
Asturias, Principado de	17,58 %	-5,02	2,84 %	-0,76	79,58 %	5,78
Balears, Illes	16,11 %	-2,55	0,07 %	0,04	83,82 %	2,51
Canarias	21,77 %	1,76	0,77 %	0,28	77,46 %	-2,04
Cantabria	15,07 %	-2,81	0,54 %	-0,08	84,39 %	2,89
Castilla - La Mancha	18,08 %	-0,11	0,98 %	-1,23	80,94 %	1,34
Castilla y León	18,89 %	2,17	1,63 %	-0,34	79,48 %	-1,83
Cataluña	15,93 %	0,15	0,75 %	-0,04	83,32 %	-0,11
Comunitat Valenciana	14,10 %	-0,10	0,67 %	0,04	85,23 %	0,06
Extremadura	8,57 %	-2,56	3,07 %	0,62	88,36 %	1,94
Galicia	23,80 %	1,79	0,86 %	0,27	75,34 %	-2,06
Madrid, Comunidad de	23,49 %	-1,81	3,35 %	0,44	73,16 %	1,37
Murcia, Región de	16,79 %	-0,53	0,83 %	-0,22	82,38 %	0,75
Navarra, Comunidad Foral de	26,05 %	4,08	5,12 %	0,56	68,83 %	-4,64
País Vasco	13,77 %	-0,36	1,96 %	-1,54	84,27 %	1,90
Rioja, La	19,18 %	-1,07	0,66 %	-0,18	80,16 %	1,25
España	18,35 %	-0,07	1,59 %	0,00	80,06 %	0,07

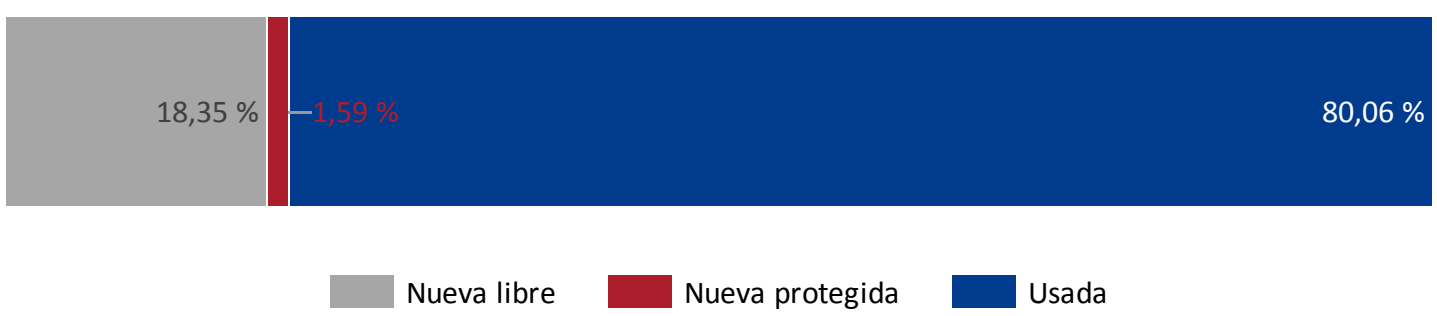
Evolución interanual de la distribución de compraventas de vivienda nueva vs usada



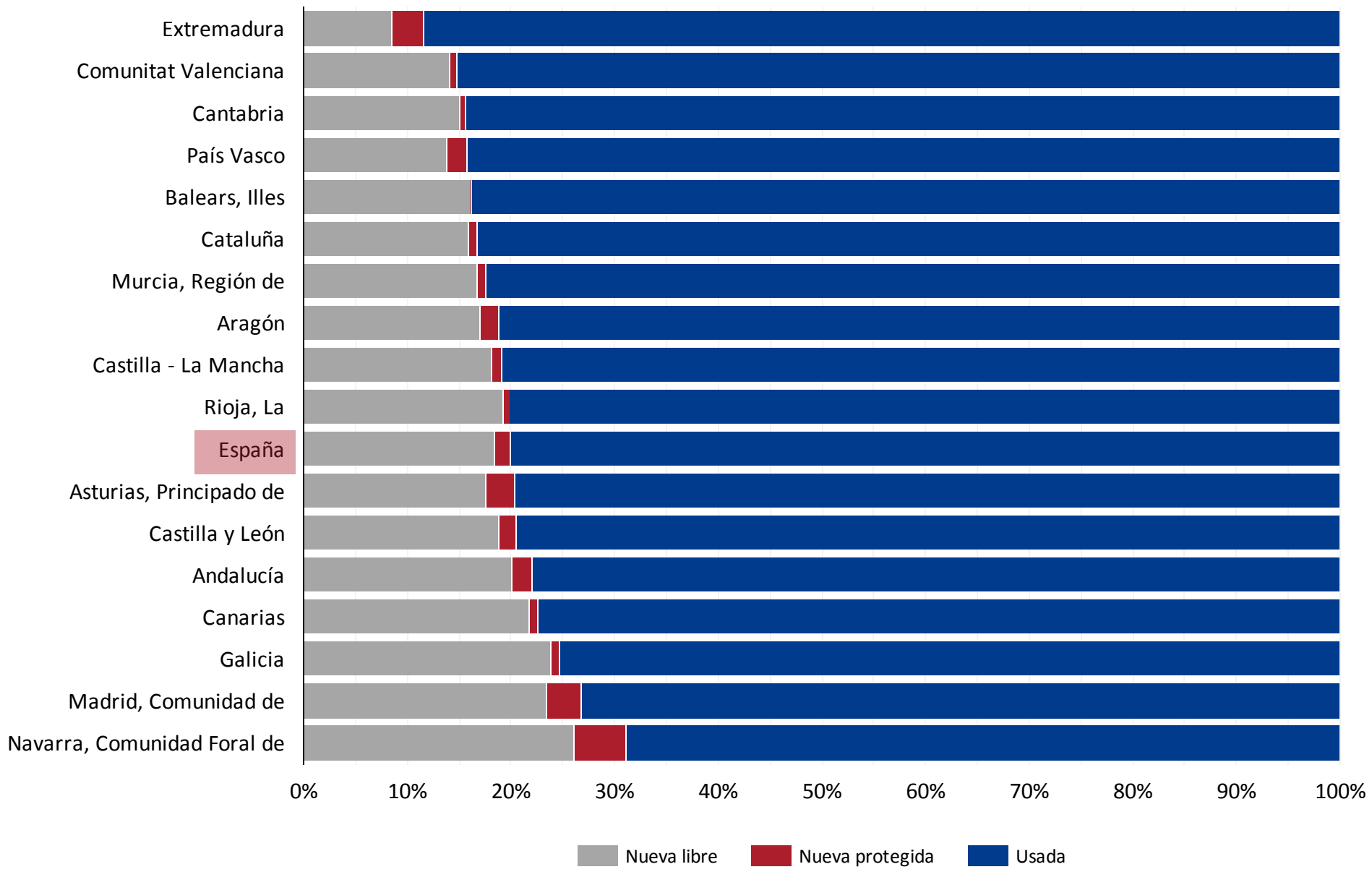
Distribución de compraventas de vivienda nueva vs usada (%)
Año 2021



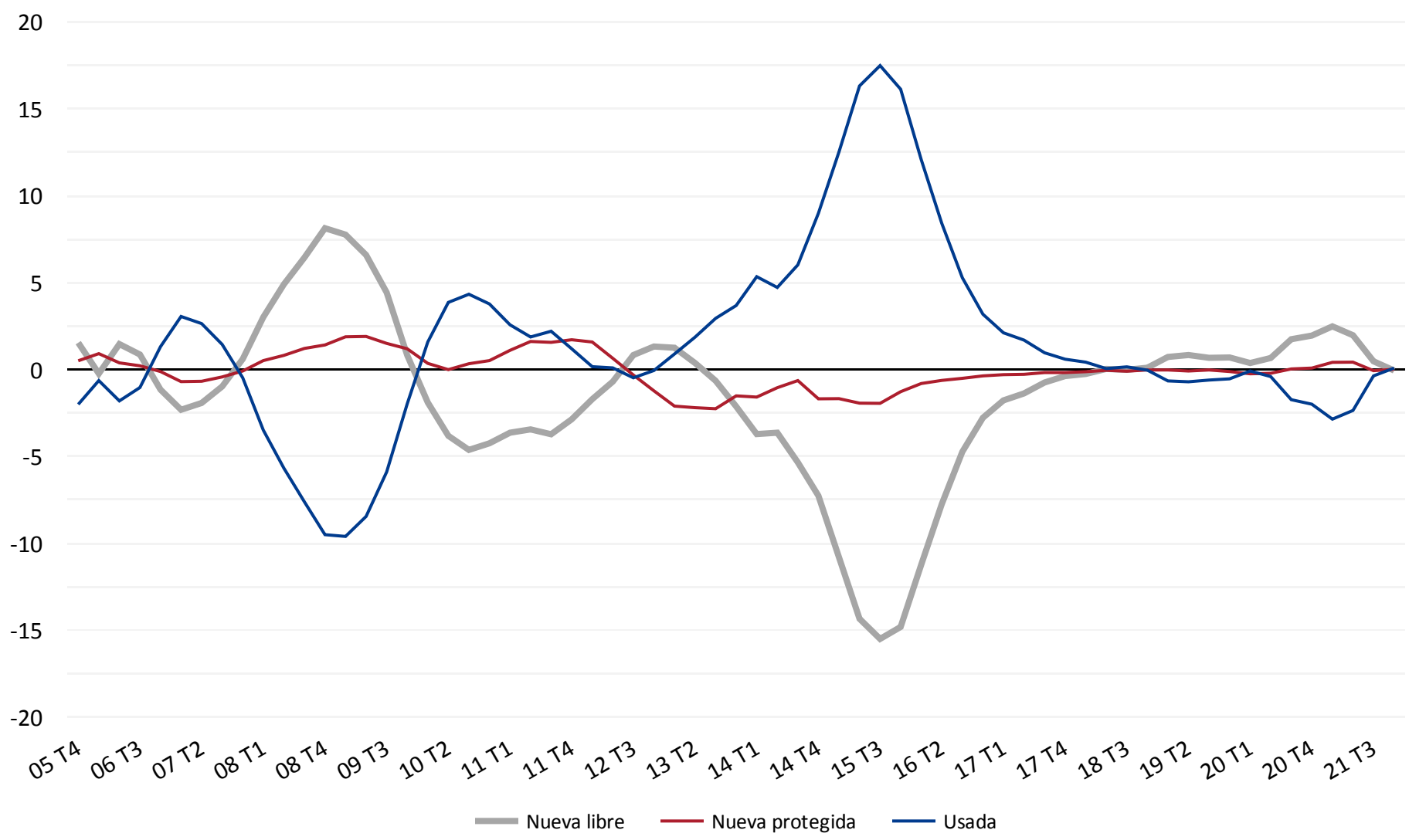
Distribución de compraventas de vivienda nueva vs usada (%)
Año 2021



Distribución de compraventas de vivienda nueva vs usada (%)
Año 2021



Evolución de las tasas de variación interanuales de la distribución de compraventas de vivienda nueva vs usada



6. Distribución de compraventas de vivienda colectiva (pisos) vs unifamiliar

Año 2021	% pisos	% unifamiliares
	79,63 %	20,37 %
	-0,32	0,32

El peso de compraventas de vivienda unifamiliar ha seguido creciendo durante 2021, aunque con mucha menor intensidad que el año precedente, dando continuidad a la tendencia ascendente en el peso de vivienda unifamiliar originado a partir de la crisis sanitaria, en la que el perfil de demandante ha intensificado la búsqueda de viviendas con mayor superficie interior y exterior, situación especialmente presente en las viviendas unifamiliares.

Concretamente, durante el último año el peso de compraventas de vivienda unifamiliar se ha incrementado en 0,32 pp, siendo que en 2020 el incremento fue de 1,92 pp.

El 20,37% de las compraventas registradas en 2021 han correspondido a vivienda unifamiliar, quedando el peso de la vivienda colectiva en el 79,63%.

Estos resultados suponen alcanzar el máximo histórico en el peso de vivienda unifamiliar anual, habiendo siendo superado por el resultado interanual del segundo trimestre de 2020 con un peso del 20,95%. En los resultados trimestrales el máximo de la serie histórica se registro en el último trimestre de 2020 con un peso de compraventas de vivienda unifamiliar del 22,52%.

Por tanto, tal y como muestran los resultados, así como las gráficas de evolución de resultados trimestrales e interanuales, los dos últimos años, a partir del origen de la crisis sanitaria, esta modalidad de vivienda ha registrado sus mayores cuantías en porcentaje de compraventas de vivienda, coincidiendo, como se ha indicado, con el cambio de preferencias por parte del demandante.

En consecuencia, lógicamente, los pisos han registrado los menores pesos relativos, manteniendo las mayores cuantías tal y como viene siendo habitual dada la configuración urbanística de la gran mayoría de municipios españoles, con un alto peso de vivienda colectiva frente a unifamiliar, especialmente en los municipios con mayor número de habitantes.

Estos resultados suponen mantener a la vivienda unifamiliar en el tramo alto de los resultados de la serie histórica. De hecho, se acumulan cinco trimestres consecutivos con pesos en vivienda unifamiliar por encima del 20%, frente a los resultados que han venido predominando a lo largo de la serie histórica, con pesos normalmente entre el 15% y el 18%.

En diez comunidades autónomas durante 2021 la vivienda unifamiliar ha ganado peso relativo, mientras que en siete la vivienda colectiva ha mejorado su cuota de mercado.

Las comunidades autónomas con un mayor peso de compraventas de vivienda unifamiliar durante 2021 han sido Castilla – La Mancha (37,56%), Extremadura (28,80%), Castilla y León (25,23%) e Illes Balears (24,07%), mientras que los mayores pesos en vivienda colectiva se han registrado en País Vasco (94,95%), La Rioja (86,26%), Principado de Asturias (85,57%) y Comunidad de Madrid (84,90%).

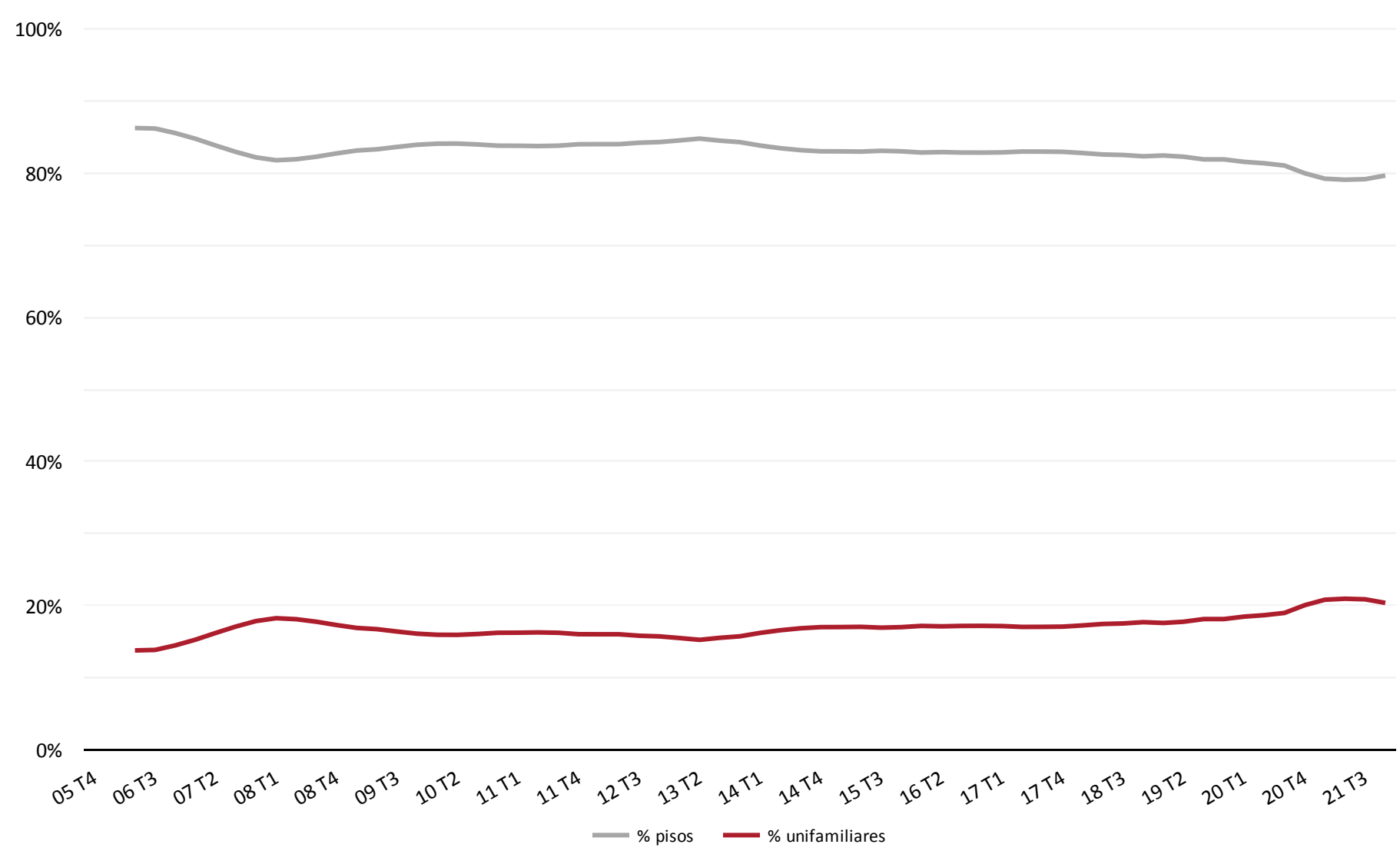
A pesar del destacado peso de compraventas de vivienda unifamiliar, el hecho de que durante los últimos trimestres no siga creciendo puede interpretarse como un cierto grado de vuelta a la normalidad, al igual que se ha indicado en el apartado de peso de compraventas de vivienda en capitales con respecto a su provincia.

Sin duda, es una modalidad de vivienda que ha mejorado su percepción por parte de la demanda, pero condicionada por su disponibilidad, que normalmente es baja en los municipios con mayor número de habitantes y, por tanto, mayor demanda.

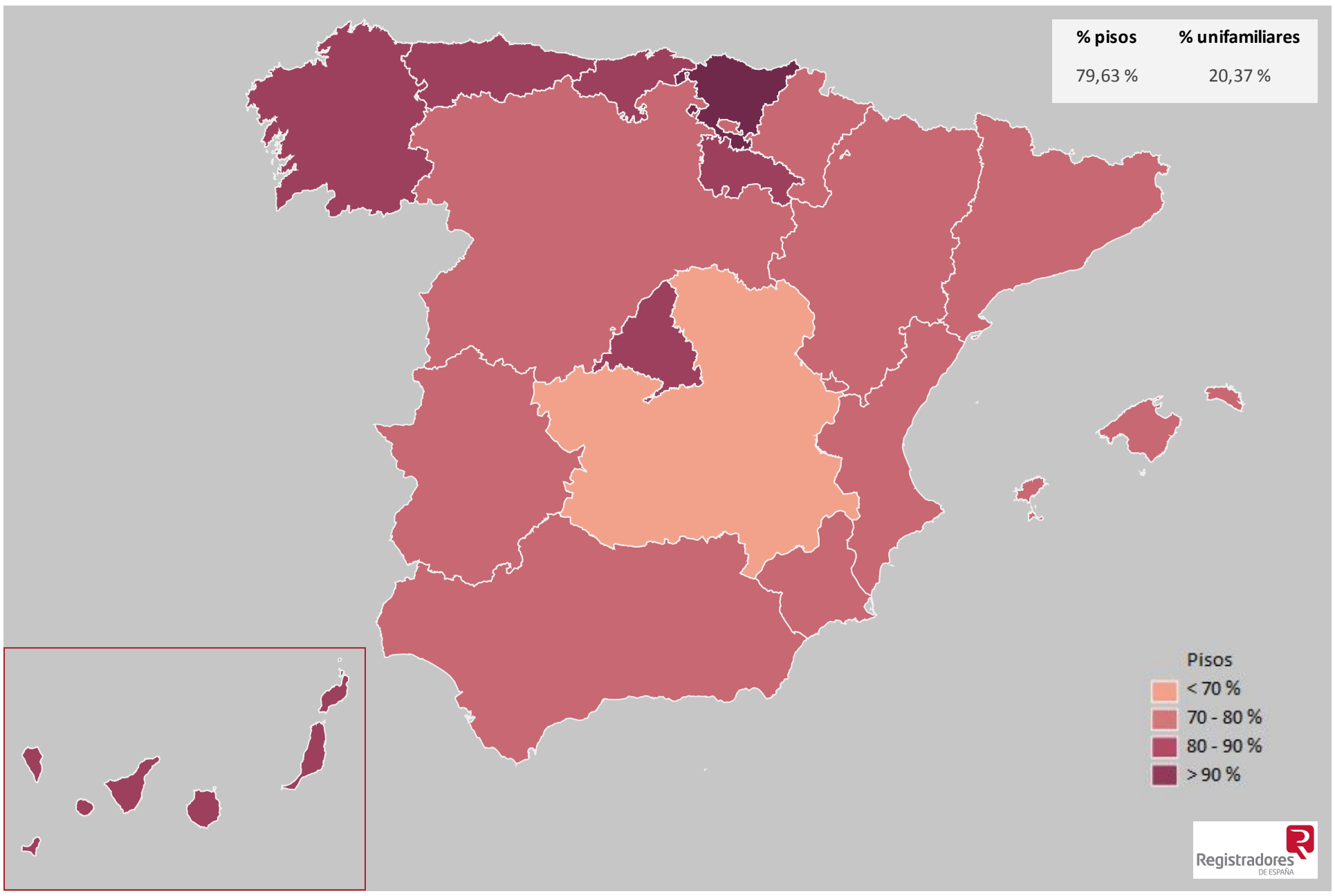
En todo caso, el seguimiento de esta variable a lo largo de los próximos trimestres permitirá contar con la visibilidad adecuada para constatar si este fenómeno ha sido coyuntural como consecuencia de la crisis sanitaria o se ha consolidado como un factor más relevante por parte del demandante, alineado con la evolución de la superficie media demandada, abordada en próximos apartados.

Compraventas de pisos vs unifamiliares. Resultados anuales y variación anual Año 2021				
CC.AA ▲	**Pisos**	**Var. anual**	**Unifamiliares**	**Var. anual**
Andalucía	79,27 %	0,75	20,73 %	-0,75
Aragón	79,71 %	0,11	20,29 %	-0,11
Asturias, Principado de	85,57 %	-0,62	14,43 %	0,62
Balears, Illes	75,93 %	-2,70	24,07 %	2,70
Canarias	81,29 %	-2,69	18,71 %	2,69
Cantabria	81,63 %	-2,28	18,37 %	2,28
Castilla - La Mancha	62,44 %	-0,92	37,56 %	0,92
Castilla y León	74,77 %	-0,58	25,23 %	0,58
Cataluña	79,38 %	-0,89	20,62 %	0,89
Comunitat Valenciana	77,81 %	0,09	22,19 %	-0,09
Extremadura	71,20 %	-0,25	28,80 %	0,25
Galicia	81,00 %	-0,76	19,00 %	0,76
Madrid, Comunidad de	84,90 %	0,06	15,10 %	-0,06
Murcia, Región de	77,32 %	0,26	22,68 %	-0,26
Navarra, Comunidad Foral de	77,99 %	0,49	22,01 %	-0,49
País Vasco	94,95 %	-0,25	5,05 %	0,25
Rioja, La	86,26 %	1,00	13,74 %	-1,00
España	79,63 %	-0,32	20,37 %	0,32

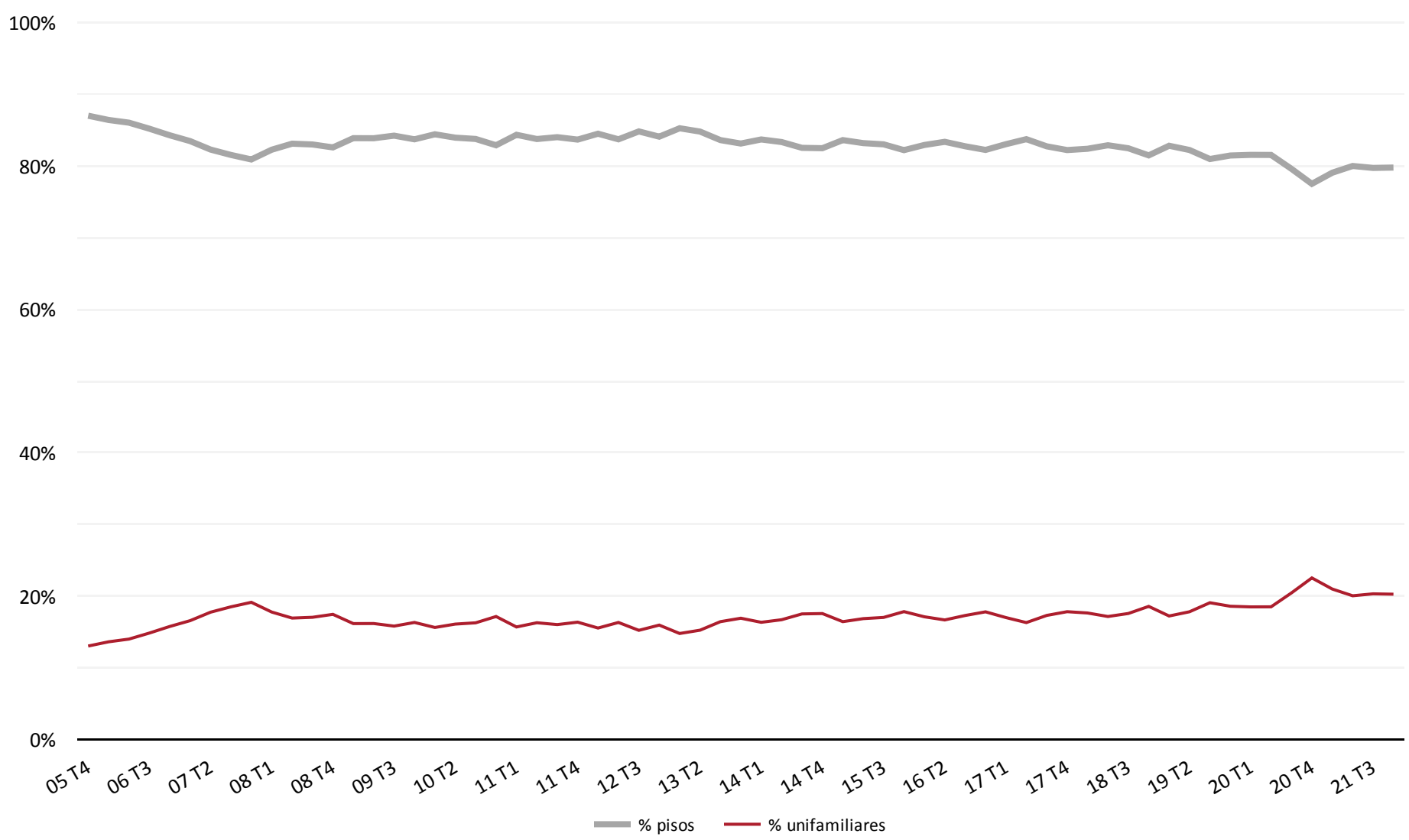
Evolución interanual del porcentaje de compraventas de Pisos vs Unifamiliares. Total nacional
Resultados anuales



Peso de compraventas de vivienda colectiva vs unifamiliar
Año 2021



Evolución del porcentaje de compraventas de Pisos vs Unifamiliares. Total nacional
Resultados trimestrales



7. Distribución de compraventas de vivienda por tipo de adquirente

Año 2021	Personas Físicas	Personas Jurídicas
	90,56 %	9,44 %
	1,72	-1,72

El peso de adquirentes personas físicas se ha incrementado durante el último año, alcanzando un peso del 90,56%, con un incremento de 1,72 pp con respecto al año precedente.

De este modo, el peso de personas jurídicas ha descendido hasta el 9,44%.

Este resultado supone dar continuidad a la tendencia de los últimos años en los que, desde 2013, el aumento del peso de personas físicas como adquirentes ha sido una constante, dando lugar al correspondiente descenso en el peso de personas jurídicas.

Esta situación podría catalogarse como de vuelta a la normalidad en la medida que las viviendas lo natural es que sean demandadas en mayor medida por personas, pudiendo, obviamente, tener las personas jurídicas un determinado peso relativo, pero que sólo se hace más intenso en situaciones de cierta anormalidad.

Este fue el caso de periodos en los que la presencia de las entidades financieras y sus correspondientes empresas comercializadoras tuvieron que tomar un papel destacado en el mercado.

Esa situación, con la recuperación del mercado a partir de 2014, se fue mejorando y, con ello, el incremento de peso de adquirentes personas físicas, tal y como puede observarse en los resultados y en las gráficas de evolución.

El peso alcanzado por personas físicas como adquirentes de vivienda durante el año 2021 supone el mayor resultado de la serie histórica, superando con claridad el 90%, cuando llego a situarse en niveles próximos al 78%.

En consecuencia, el peso de personas jurídicas registra su mínimo de la serie histórica, por debajo del 10%, cuando llego a registrar niveles próximos al 22%.

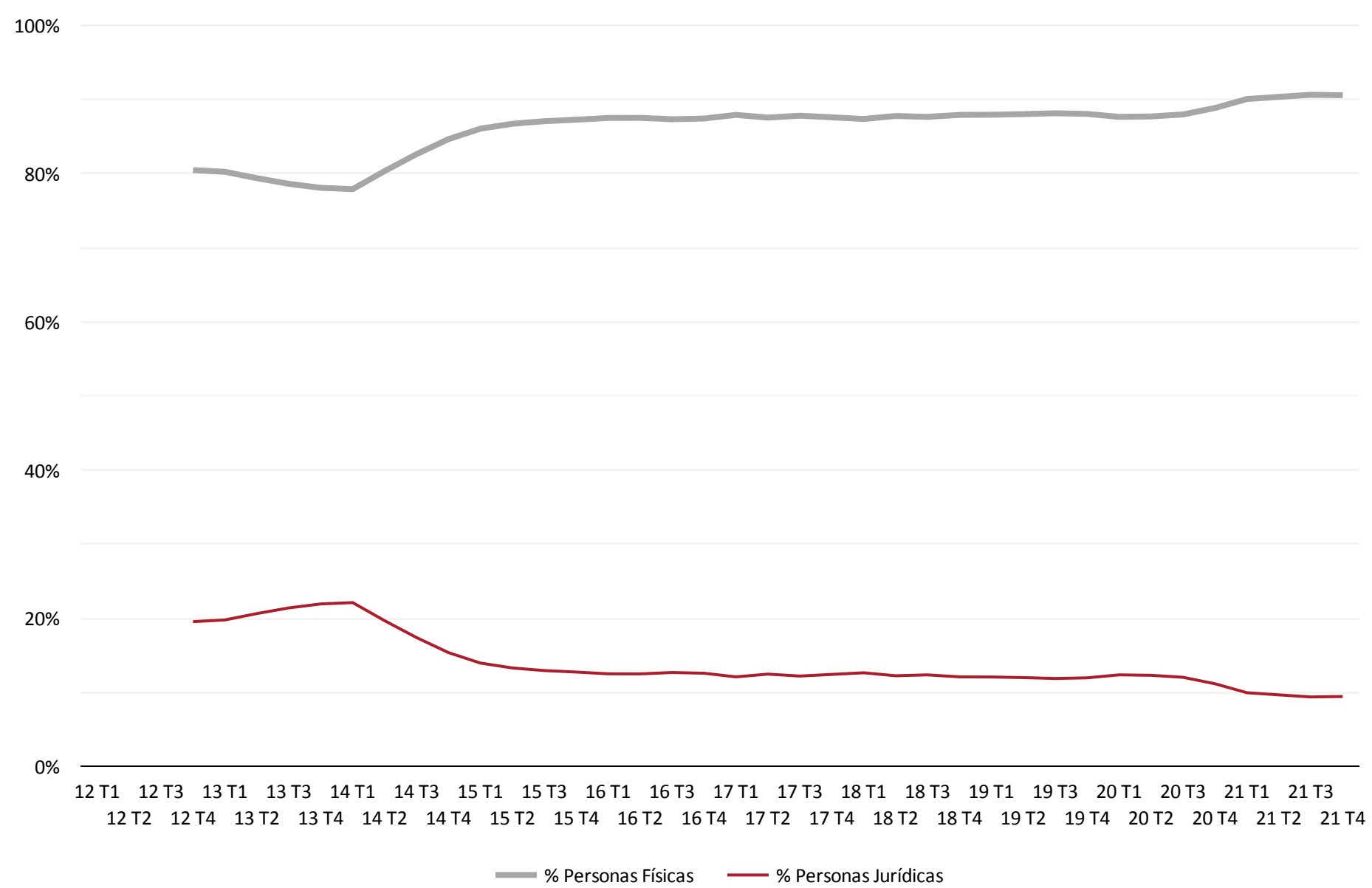
El desglose de resultados por comunidades autónomas muestra un claro predominio de crecimiento de adquirentes personas físicas, con una mejora de peso relativo durante el último año en catorce comunidades autónomas, mientras que en únicamente tres comunidades autónomas han sido los adquirentes personas jurídicas los que han mejorado de peso relativo.

Las comunidades autónomas con un mayor peso de adquirentes personas físicas han sido País Vasco (96,3%), Extremadura (95,9%), Principado de Asturias (95,4%) y Comunidad Foral de Navarra (94,4%).

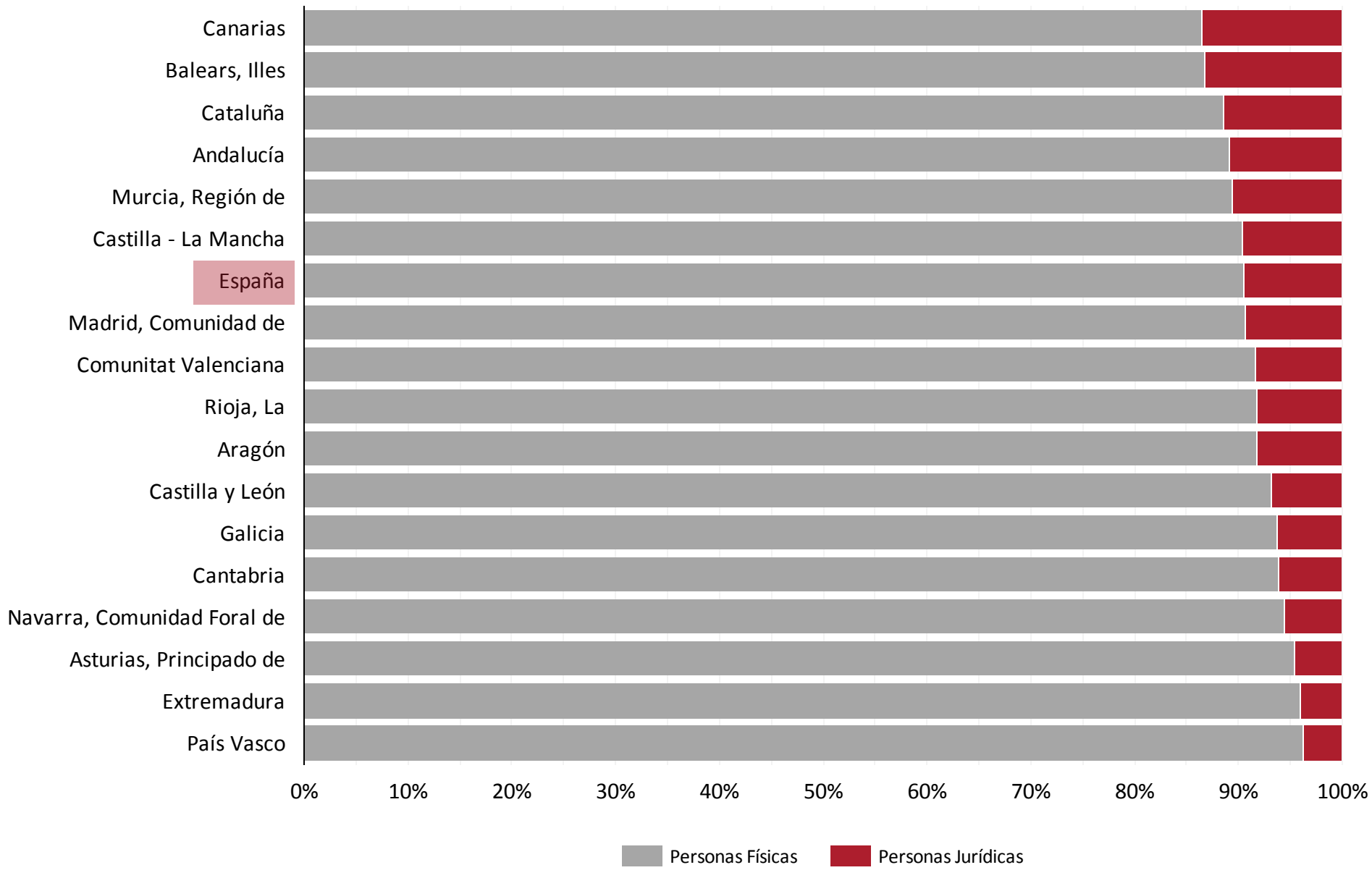
Por el contario, las comunidades autónomas con un mayor peso de personas jurídicas como adquirentes durante 2021 han sido Canarias (13,5%), Illes Balears (13,3%), Cataluña (11,4%), Andalucía (10,9%) y Región de Murcia (10,6%).

Distribución de compraventas de viviendas por tipo de adquiriente (%) Año 2021				
CC.AA ▲	**Persona Físicas**	**Var. anual (pp)**	**Personas Jurídicas**	**Var. anual (pp)**
Andalucía	89,12 %	0,16	10,88 %	-0,16
Aragón	91,84 %	-0,63	8,16 %	0,63
Asturias, Principado de	95,36 %	1,35	4,64 %	-1,35
Balears, Illes	86,70 %	1,18	13,30 %	-1,18
Canarias	86,54 %	7,56	13,46 %	-7,56
Cantabria	93,90 %	2,74	6,10 %	-2,74
Castilla - La Mancha	90,34 %	2,58	9,66 %	-2,58
Castilla y León	93,18 %	-0,03	6,82 %	0,03
Cataluña	88,61 %	1,22	11,39 %	-1,22
Comunitat Valenciana	91,66 %	2,05	8,34 %	-2,05
Extremadura	95,93 %	1,58	4,07 %	-1,58
Galicia	93,77 %	2,39	6,23 %	-2,39
Madrid, Comunidad de	90,68 %	2,50	9,32 %	-2,50
Murcia, Región de	89,37 %	4,64	10,63 %	-4,64
Navarra, Comunidad Foral de	94,44 %	-1,85	5,56 %	1,85
País Vasco	96,27 %	3,66	3,73 %	-3,66
Rioja, La	91,80 %	1,03	8,20 %	-1,03
España	90,56 %	1,72	9,44 %	-1,72

Evolución interanual de la distribución de compraventas de vivienda por tipo de adquiriente (%)



Distribución de compraventas de vivienda por tipo de adquirente (%)
Año 2021



8. Superficie media de vivienda (m²)

Año 2021	General	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
	102,0	110,8	86,6	100,5
	1,2 %	1,5 %	1,1 %	1,1 %

La superficie media de vivienda comprada ha seguido creciendo durante 2021, dando continuidad a la tendencia ascendente de los últimos años, intensificada a partir de la situación sanitaria y la búsqueda de viviendas con mayor superficie por parte de los demandantes.

En el último año el crecimiento de la superficie media transferida ha sido del 1,2%, moderándose con respecto al crecimiento del año 2020, que fue del 2,19%.

Con este resultado la superficie media de vivienda transferida se ha situado en los 102 m², nivel máximo de la serie histórica, constatando con ello el impacto del cambio de preferencias con respecto a esta variable por parte de los demandantes.

Atendiendo a la desagregación de resultados por modalidades de vivienda, la mayor superficie media se ha alcanzado en la vivienda nueva libre con un resultado de 110,8 m², habiéndose incrementado en el último año el 1,5%. Con este resultado se alcanza el máximo de la serie histórica de resultados anuales.

En vivienda usada la superficie media transferida del último año ha sido de 100,5 m², con un incremento interanual del 1,1%, alcanzando igualmente el máximo histórico de resultados anuales.

Por su parte, la vivienda nueva protegida, ha alcanzado una superficie media de 86,6 m², con un incremento anual del 1,1%, obteniendo también la mayor cuantía de la serie histórica, a pesar de tratarse de una modalidad de vivienda con una superficie máxima regulada.

En consecuencia, las tres modalidades de vivienda han registrado máximos históricos, existiendo con claridad una presión al alza en la superficie media transferida y, en consecuencia, demandada, con una evidente intensificación a partir de la crisis sanitaria.

Desde un punto de vista territorial se han generalizado los crecimientos en la superficie media transferida, con catorce comunidades autónomas que han registrado incrementos interanuales para el total de vivienda, alcanzando mejoras anuales catorce comunidades en vivienda nueva libre y quince en vivienda usada.

Los mayores resultados en el año 2021 para el total general se han registrado en Castilla – La Mancha (126,1 m²), Extremadura (117,1 m²) e Illes Balears (111,6 m²), situándose en el extremo opuesto País Vasco (87,9 m²), Principado de Asturias (88,2 m²) y Canarias (91,4 m²).

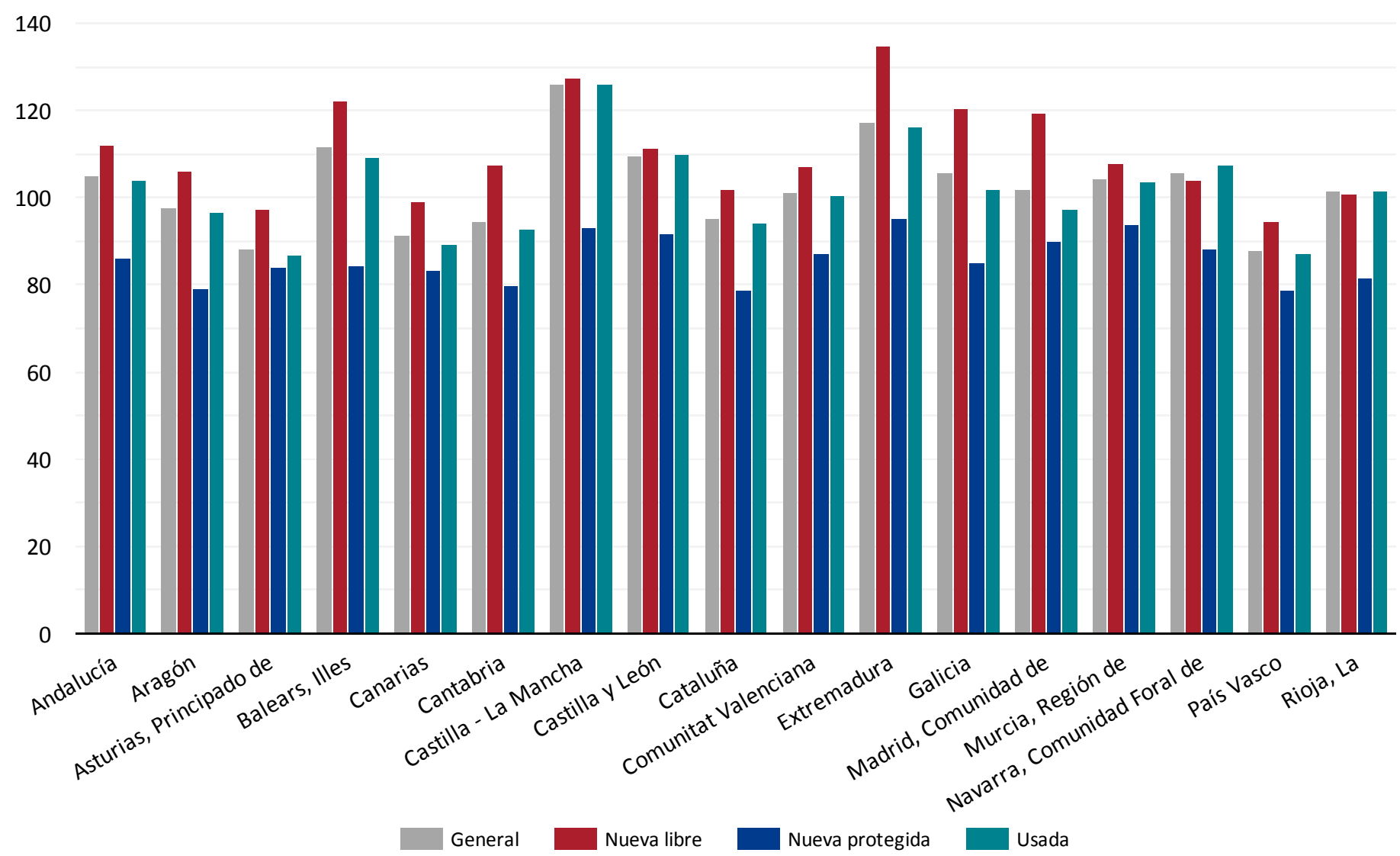
En vivienda nueva libre han encabezado la mayor superficie media transferida Extremadura (134,9 m²), Castilla – La Mancha (127,5 m²) e Illes Balears (122,2 m²). En vivienda usada la mayor superficie media ha correspondido a Castilla – La Mancha (126,1 m²), Extremadura (116,2 m²) y Castilla y León (109,8 m²).

En principio todo parece indicar que a lo largo de 2022 se mantendrá un predominio de demanda de vivienda con elevada superficie, aunque difícilmente con tasas de crecimiento similares a las registradas durante los dos últimos años.

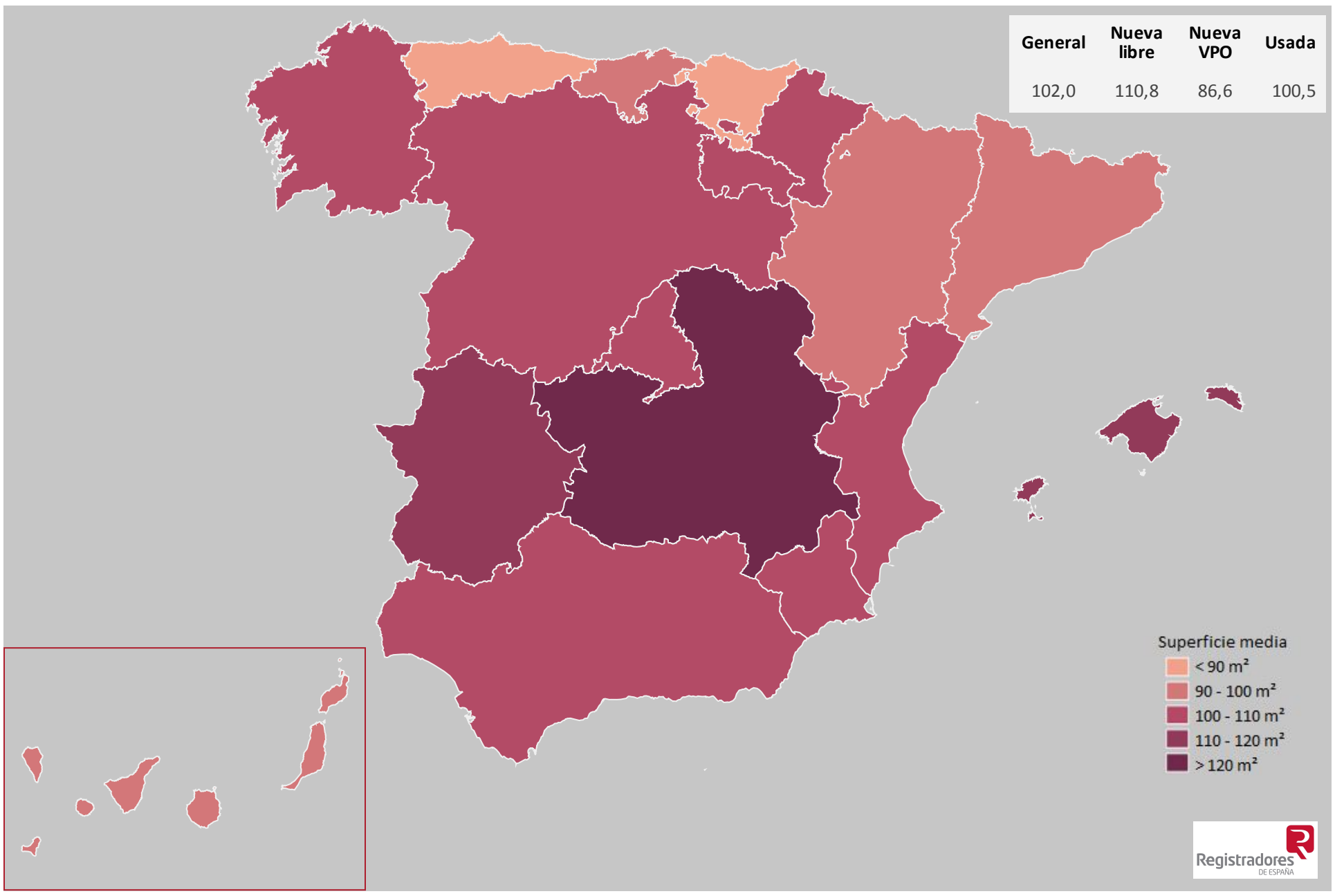
Superficie media de vivienda (m²). Resultados anuales y variación anual
Año 2021

CC.AA	General	Var. anual	N. libre	Var. anual	N. protegida	Var. anual	Usada	Var. anual
Andalucía	105,0	0,9 %	111,9	2,2 %	86,0	-2,0 %	103,8	0,5 %
Aragón	97,6	-1,0 %	106,1	-3,2 %	79,1	0,9 %	96,5	0,0 %
Asturias, Principado de	88,2	0,8 %	97,3	2,7 %	83,9	1,6 %	86,7	0,7 %
Balears, Illes	111,6	2,4 %	122,2	0,2 %	84,3	14,3 %	109,3	3,2 %
Canarias	91,4	2,1 %	99,0	2,1 %	83,2	-1,7 %	89,2	1,9 %
Cantabria	94,6	3,1 %	107,4	10,8 %	79,7	6,0 %	92,9	2,2 %
Castilla - La Mancha	126,1	1,2 %	127,5	2,6 %	93,2	-3,0 %	126,1	0,7 %
Castilla y León	109,7	0,3 %	111,2	-3,5 %	91,7	5,4 %	109,8	0,9 %
Cataluña	95,3	0,7 %	102,0	0,3 %	78,8	0,2 %	94,3	0,8 %
Comunitat Valenciana	101,3	1,8 %	107,1	1,6 %	87,2	0,2 %	100,5	1,9 %
Extremadura	117,1	-0,1 %	134,9	8,7 %	95,3	1,5 %	116,2	-0,6 %
Galicia	105,8	0,9 %	120,3	0,9 %	85,1	0,8 %	101,8	0,6 %
Madrid, Comunidad de	101,9	1,5 %	119,2	1,8 %	89,9	1,5 %	97,5	1,5 %
Murcia, Región de	104,1	1,3 %	107,9	1,4 %	93,7	1,9 %	103,5	1,2 %
Navarra, Comunidad Foral de	105,8	1,3 %	103,8	2,2 %	88,1	2,8 %	107,6	1,1 %
País Vasco	87,9	0,6 %	94,5	0,6 %	78,7	3,1 %	87,2	0,4 %
Rioja, La	101,4	-1,3 %	100,7	-10,4 %	81,7	-4,1 %	101,6	0,6 %
España	102,0	1,2 %	110,8	1,5 %	86,6	1,1 %	100,5	1,1 %

Superficie media de vivienda (m²)
Año 2021

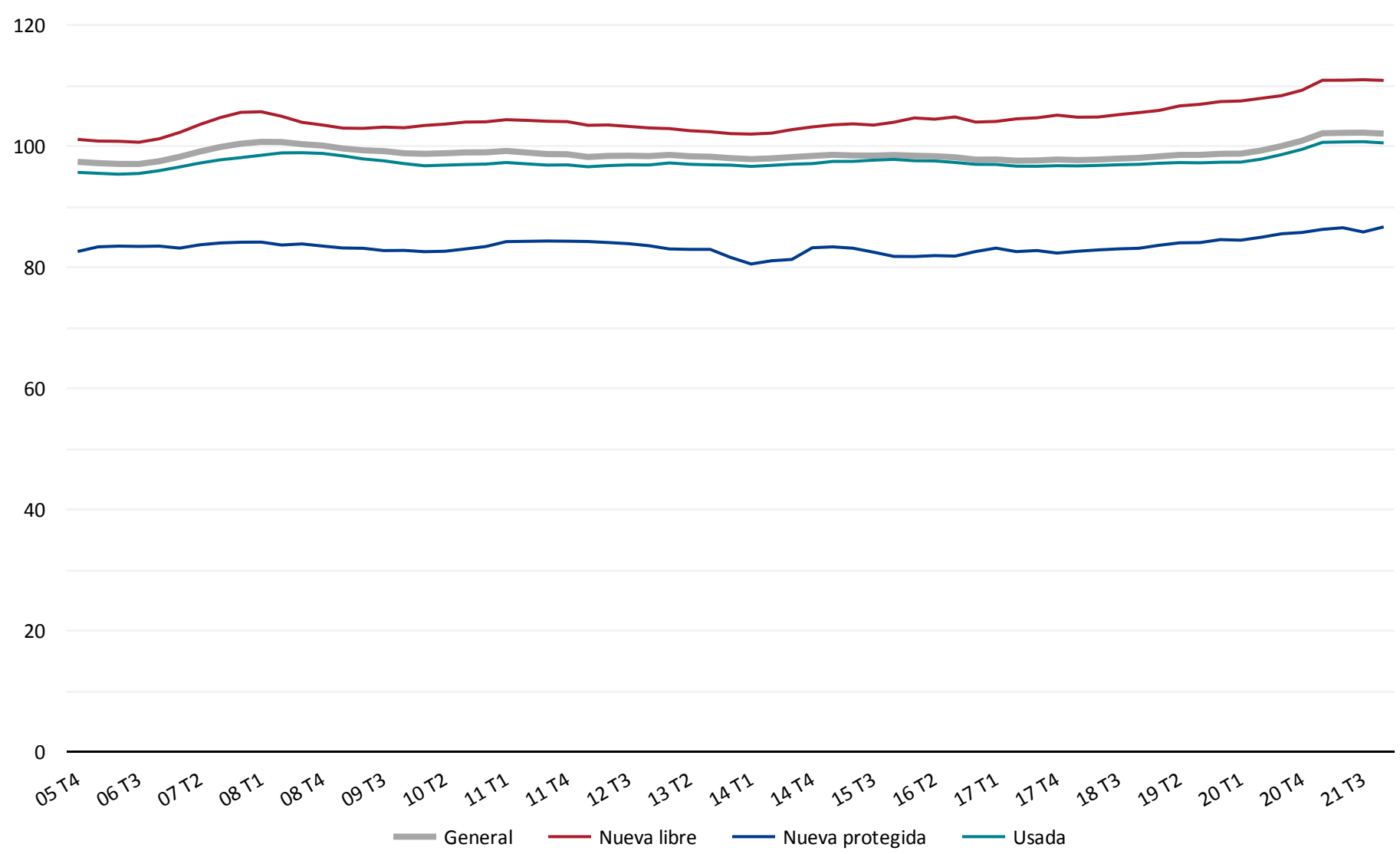


Superficie media de vivienda (m²)
Año 2021

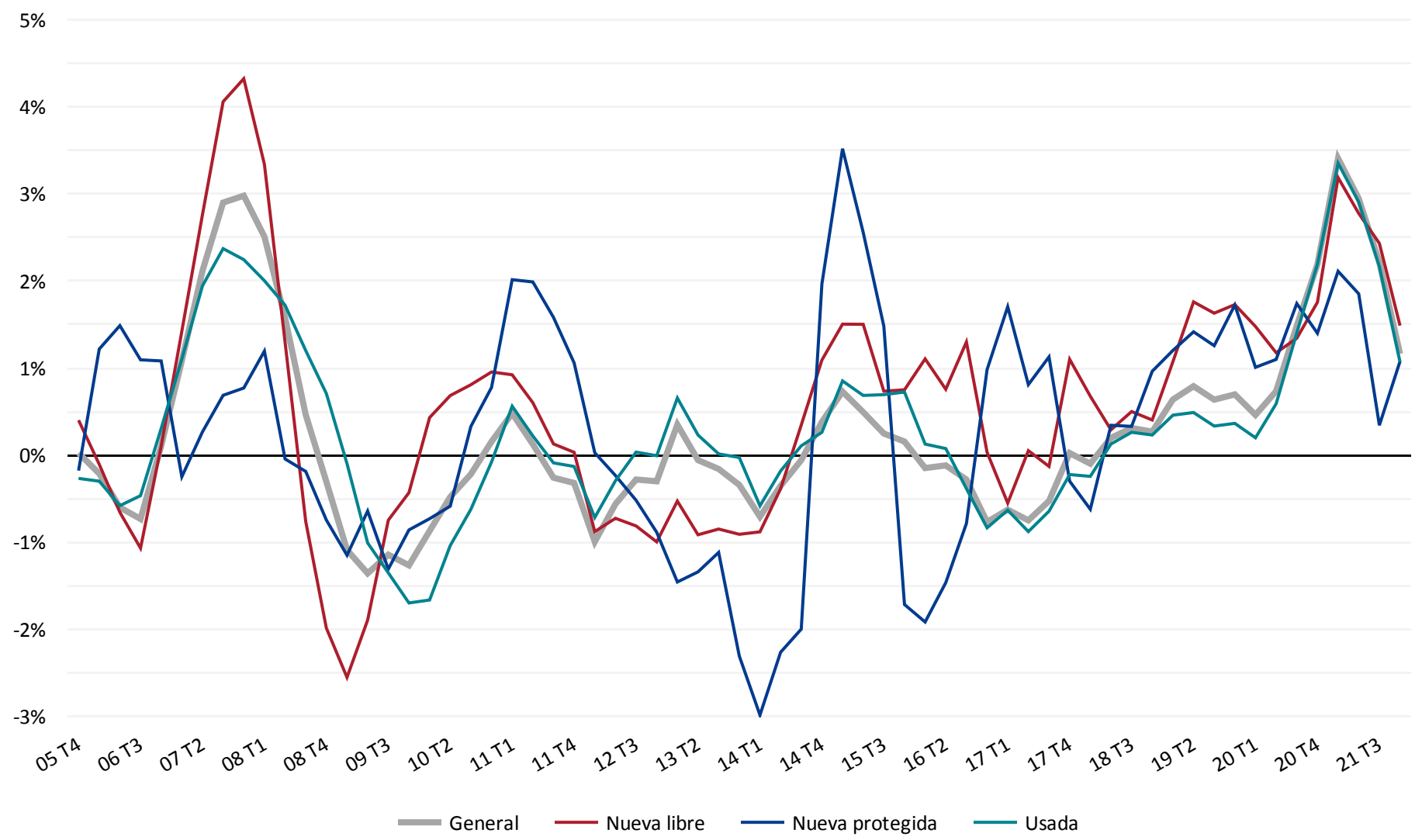


General	Nueva libre	Nueva VPO	Usada
102,0	110,8	86,6	100,5

Evolución interanual de la superficie media de vivienda (m²)



Evolución de las tasas de variación interanuales de la superficie media de vivienda (%)



9. Distribución de compraventas de pisos según superficie

Año 2021	Menos 40 m²	40 - 60 m²	60 - 80 m²	Más de 80 m²
	3,25 %	16,19 %	28,05 %	52,51 %
	-0,11	-0,25	0,04	0,32

Los pisos con mayor superficie media (más de 80 m²) han mejorado su peso relativo en términos anualizados, alcanzando máximos de la serie histórica de resultados anuales al alcanzar un peso del 52,51%.

A lo largo de los primeros trimestres de 2021 el peso de las compraventas de pisos con mayor superficie alcanzó niveles todavía más elevados, con un claro liderazgo en cuanto a la modalidad preferida por los demandantes de vivienda, con un crecimiento interanual de 0,32 pp.

El peso de compraventas de pisos de entre 60 y 80 m² ha sido del 28,05%, con un incremento interanual de 0,04 pp. Estas dos modalidades con mayor superficie son las que han registrado crecimientos anuales, dando lugar a descensos en las agrupaciones de pisos con menor superficie.

De este modo, los pisos con superficie entre 40 y 60 m² ha supuesto el 16,19% de las compraventas durante el último año, con un descenso interanual de peso de 0,25 pp.

Los pisos con menor superficie (menos de 40 m²) ha representado el 3,25% de las compraventas, con un descenso interanual de -0,11 pp.

Los pisos con mayor superficie (más de 80 m²) alcanzan durante el último año el mayor peso de compraventas de pisos en todas las comunidades autónomas, con mejoras interanuales de peso relativo en diez comunidades autónomas.

Las comunidades autónomas con mayor peso en cada una de las agrupaciones durante 2021 han sido:

- Más de 80 m²: Comunidad Foral de Navarra (73,94%), Extremadura (68,77%), Castilla-La Mancha (66,95%) y Región de Murcia (63,55%).
- Entre 60 y 80 m²: País Vasco (36,52%), Principado de Asturias (36,14%) y Cantabria (35,84%).
- Entre 40 y 60 m²: Canarias (23,50%), Cataluña (22,86%) y Aragón (21,57%).
- Menos de 40 m²: Canarias (8,54%), Illes Balears (7,59%) y Comunidad de Madrid (4,10%).

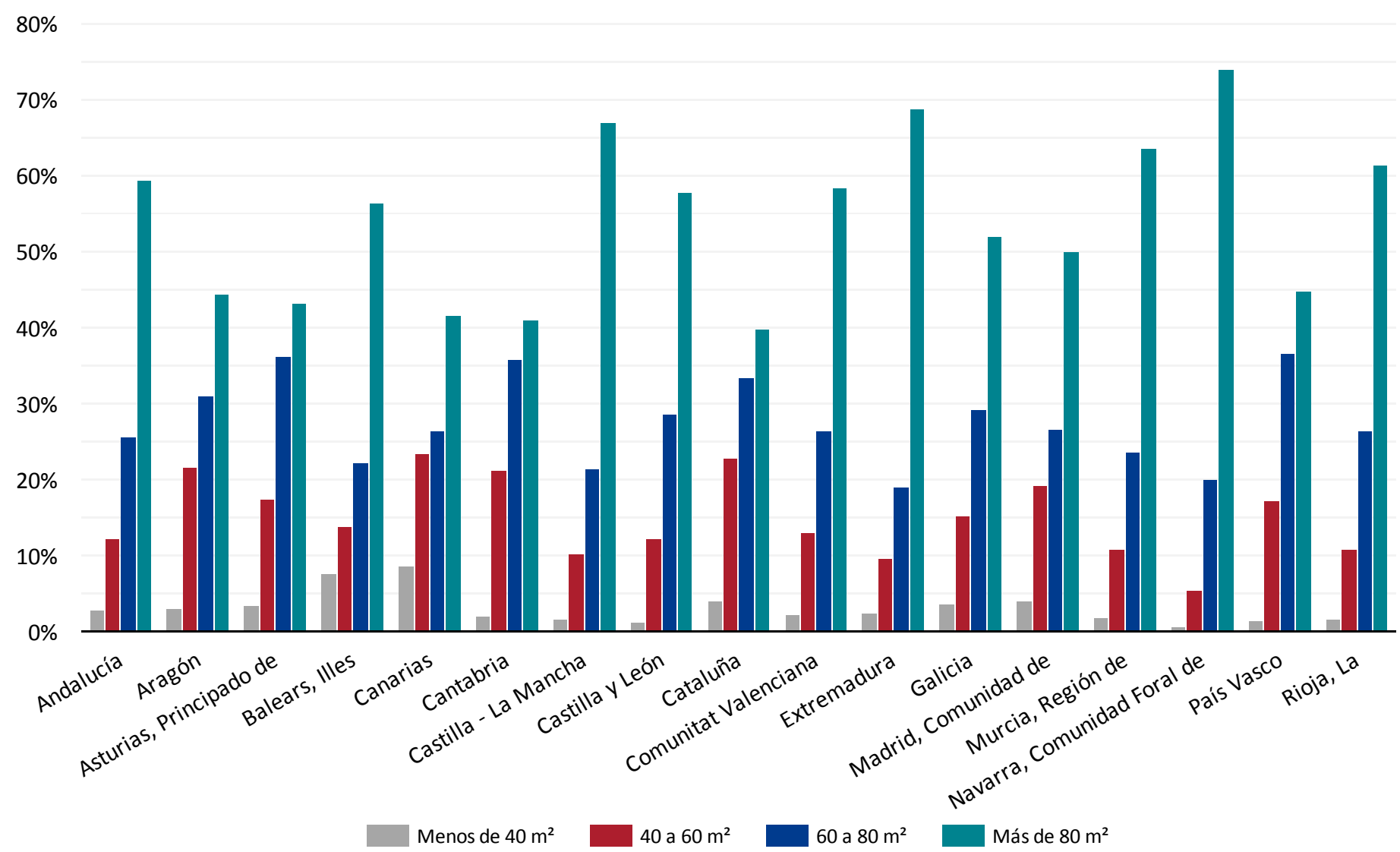
Esta variable ha venido manteniendo cambios escasamente significativos dada su naturaleza. Sin embargo, durante los dos últimos años es cuando se ha producido el cambio más significativo de la serie histórica, con una intensificación en la demanda de viviendas con mayor superficie, tal y como venimos indicando en diversos apartados.

A lo largo de los próximos trimestres previsiblemente se consolidará un escenario más estable ya que estos cambios presentan las rigideces propias de la existencia de un stock de vivienda con unas características dadas, modificable parcialmente a través de la vivienda nueva, con un peso relativo relativamente bajo.

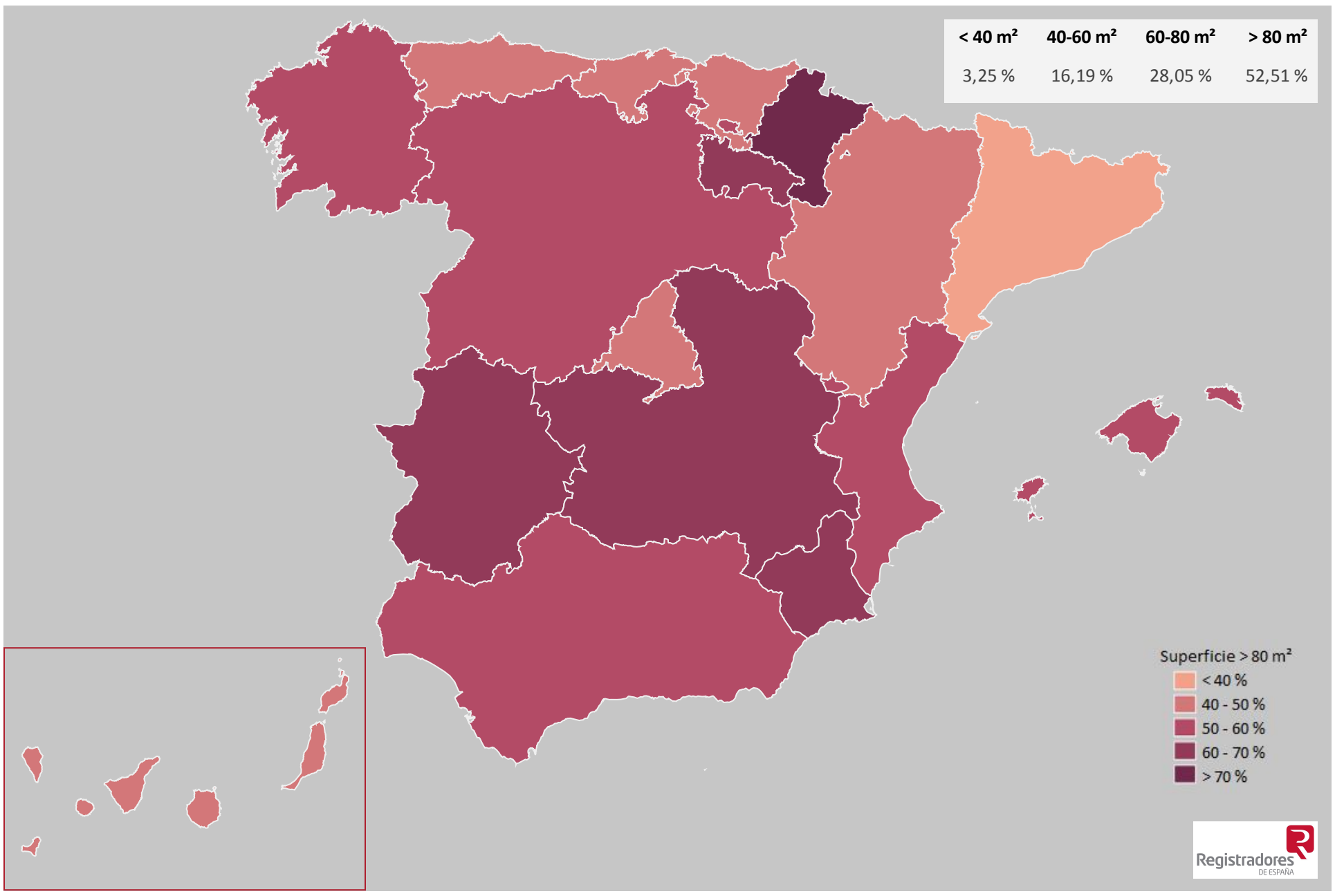
Distribución de compraventas de pisos según superficie media (%). Resultados anuales y variación anual
Año 2021

CC.AA	Menos 40 m²	Var. anual (pp)	40-60 m²	Var. anual (pp)	60-80 m²	Var. anual (pp)	Más 80 m²	Var. anual (pp)
Andalucía	2,87 %	0,02	12,11 %	-1,31	25,52 %	0,29	59,50 %	1,00
Aragón	3,03 %	0,01	21,57 %	1,11	31,00 %	0,06	44,40 %	-1,18
Asturias, Principado de	3,42 %	0,37	17,33 %	-0,36	36,14 %	1,26	43,11 %	-1,27
Balears, Illes	7,59 %	0,14	13,84 %	-0,17	22,12 %	-0,89	56,45 %	0,92
Canarias	8,54 %	-1,83	23,50 %	0,02	26,32 %	1,24	41,64 %	0,57
Cantabria	2,02 %	-0,34	21,15 %	-0,66	35,84 %	2,44	40,99 %	-1,44
Castilla - La Mancha	1,52 %	-0,56	10,15 %	0,07	21,38 %	0,06	66,95 %	0,43
Castilla y León	1,18 %	0,00	12,29 %	0,03	28,63 %	-0,14	57,90 %	0,11
Cataluña	4,01 %	-0,05	22,86 %	0,23	33,40 %	-0,28	39,73 %	0,10
Comunitat Valenciana	2,26 %	-0,20	13,02 %	-0,31	26,40 %	0,21	58,32 %	0,30
Extremadura	2,49 %	0,25	9,64 %	-0,35	19,10 %	0,71	68,77 %	-0,61
Galicia	3,57 %	0,03	15,16 %	-0,04	29,22 %	-0,42	52,05 %	0,43
Madrid, Comunidad de	4,10 %	-0,18	19,28 %	-0,23	26,68 %	-0,80	49,94 %	1,21
Murcia, Región de	1,90 %	0,16	10,88 %	-0,16	23,67 %	1,75	63,55 %	-1,75
Navarra, Comunidad Foral de	0,63 %	-0,35	5,36 %	-0,07	20,07 %	-0,40	73,94 %	0,82
País Vasco	1,39 %	0,22	17,25 %	0,50	36,52 %	0,24	44,84 %	-0,96
Rioja, La	1,56 %	-0,07	10,71 %	-0,26	26,33 %	0,69	61,40 %	-0,36
España	3,25 %	-0,11	16,19 %	-0,25	28,05 %	0,04	52,51 %	0,32

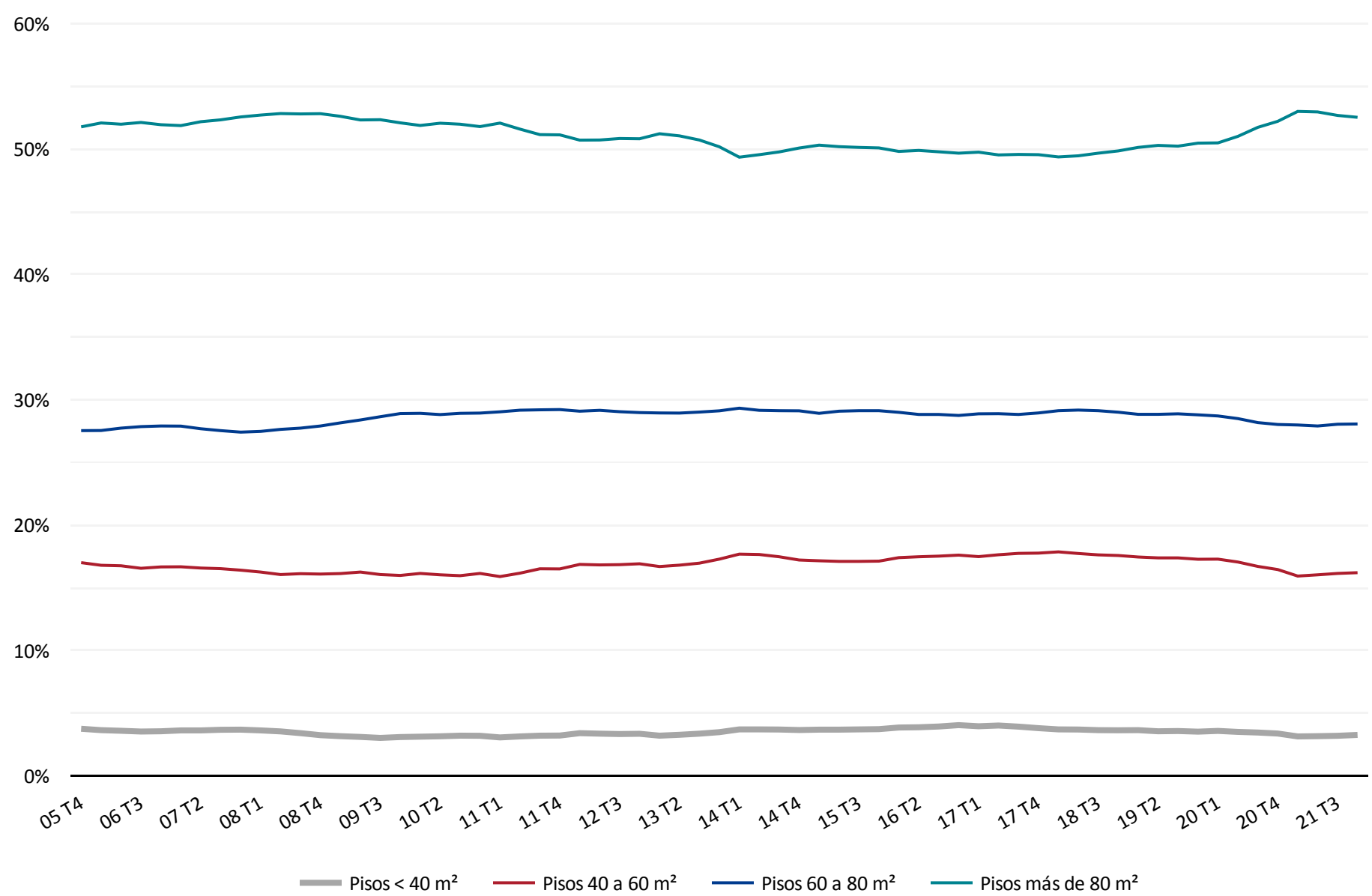
Distribución de compraventas de pisos según superficie media
Año 2021



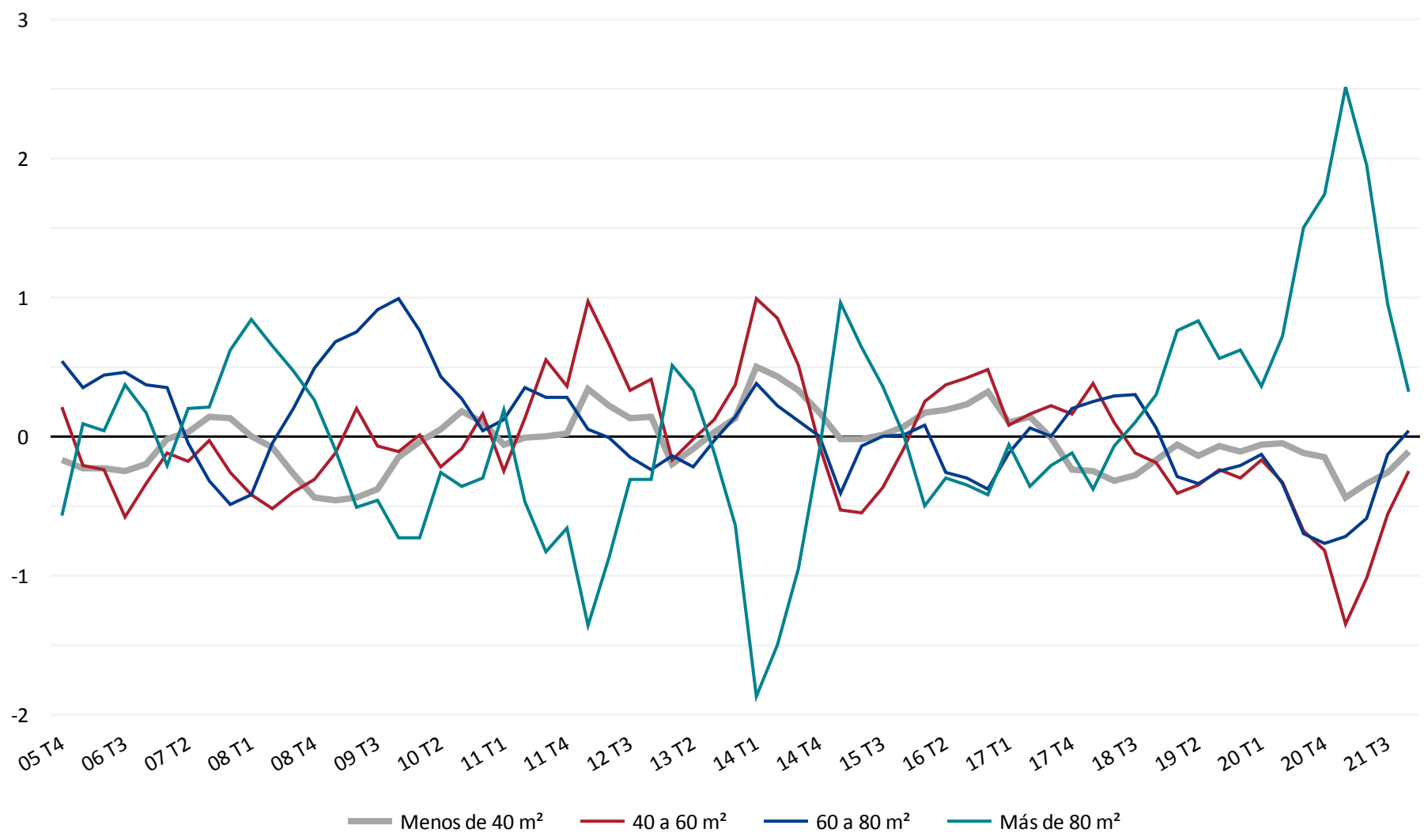
Distribución de compraventas de pisos según superficie media (%)
Año 2021



Evolución interanual de la distribución de compraventas de vivienda según su superficie media (%)



Evolución de las tasas de variación interanuales de la distribución de compraventas de vivienda según su superficie media (%)



10. Precio medio por vivienda

Año 2021

Precio medio vivienda
179.887 €
5,6 %

El precio medio por vivienda ha sido de 179.887 €, con un incremento interanual del 5,6%. El crecimiento del precio por metro cuadrado y de la superficie media transmitida han presionado al alza el precio medio por vivienda.

Los resultados de 2021 suponen acumular prácticamente ocho años consecutivos de crecimiento, desde los mínimos de comienzos de 2014 (135.391 €). A pesar de este largo periodo de crecimiento, el importe medio todavía se encuentra por debajo de los máximos de comienzos de 2008 (183.160 €).

Las diferencias territoriales son notables como consecuencia de las diferencias en precios por metro cuadrado y la superficie media transmitida.

Las comunidades autónomas con mayores precios medios por vivienda durante el último año han sido Illes Balears (311.503 €), Comunidad de Madrid (291.763 €), País Vasco (246.761 €) y Cataluña (212.145 €), siendo las únicas que se sitúan por encima de la media nacional. Por el contrario, los menores importes medios se han registrado en Extremadura (81.102 €), Castilla – La Mancha (97.465 €) y Región de Murcia (102.581 €).

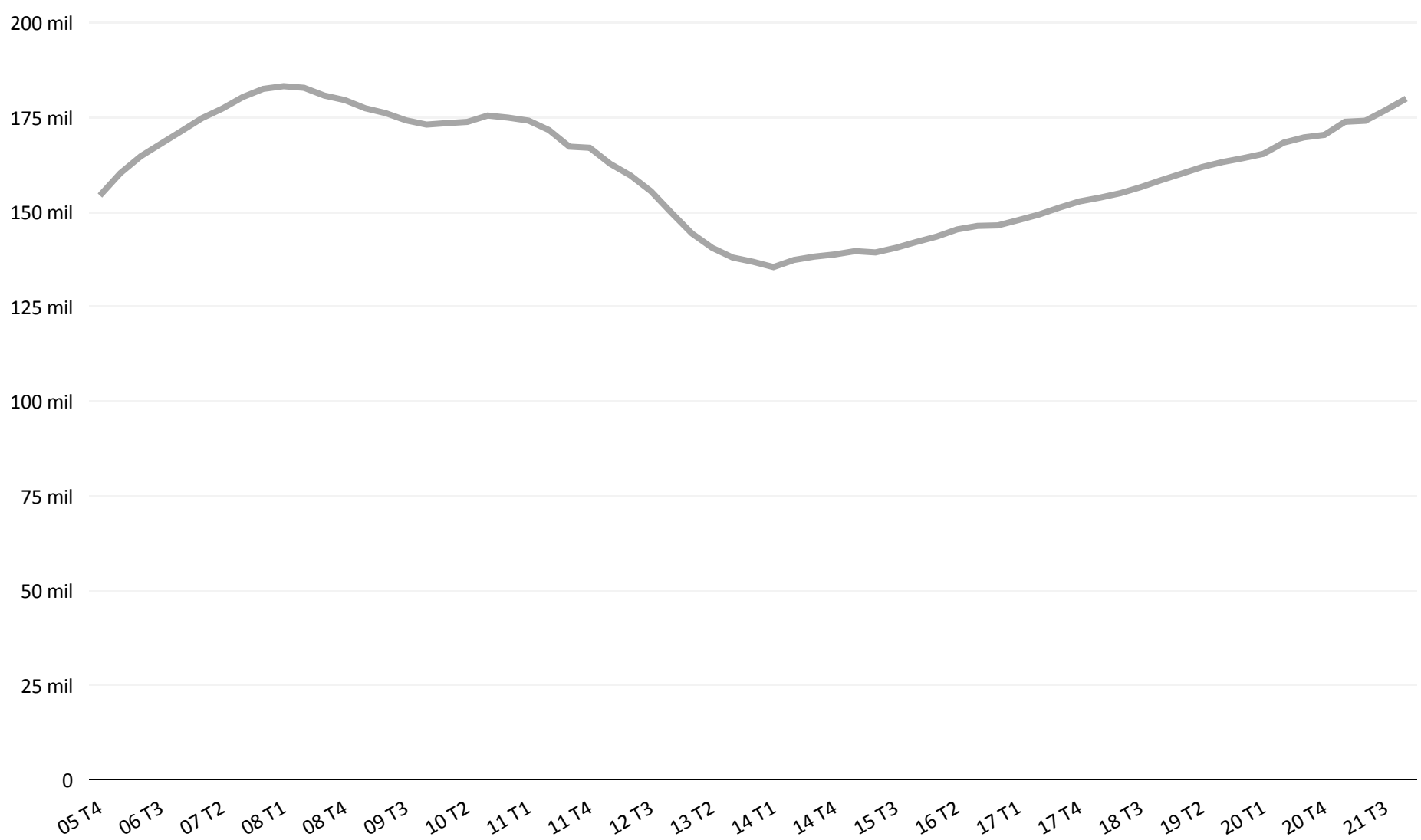
La práctica totalidad de comunidades autónomas han registrado incrementos en el precio medio por vivienda (quince) durante el último año.

A nivel provincial también han predominado los incrementos, dando lugar a treinta y nueve de ellas que han registrado crecimientos durante el último año.

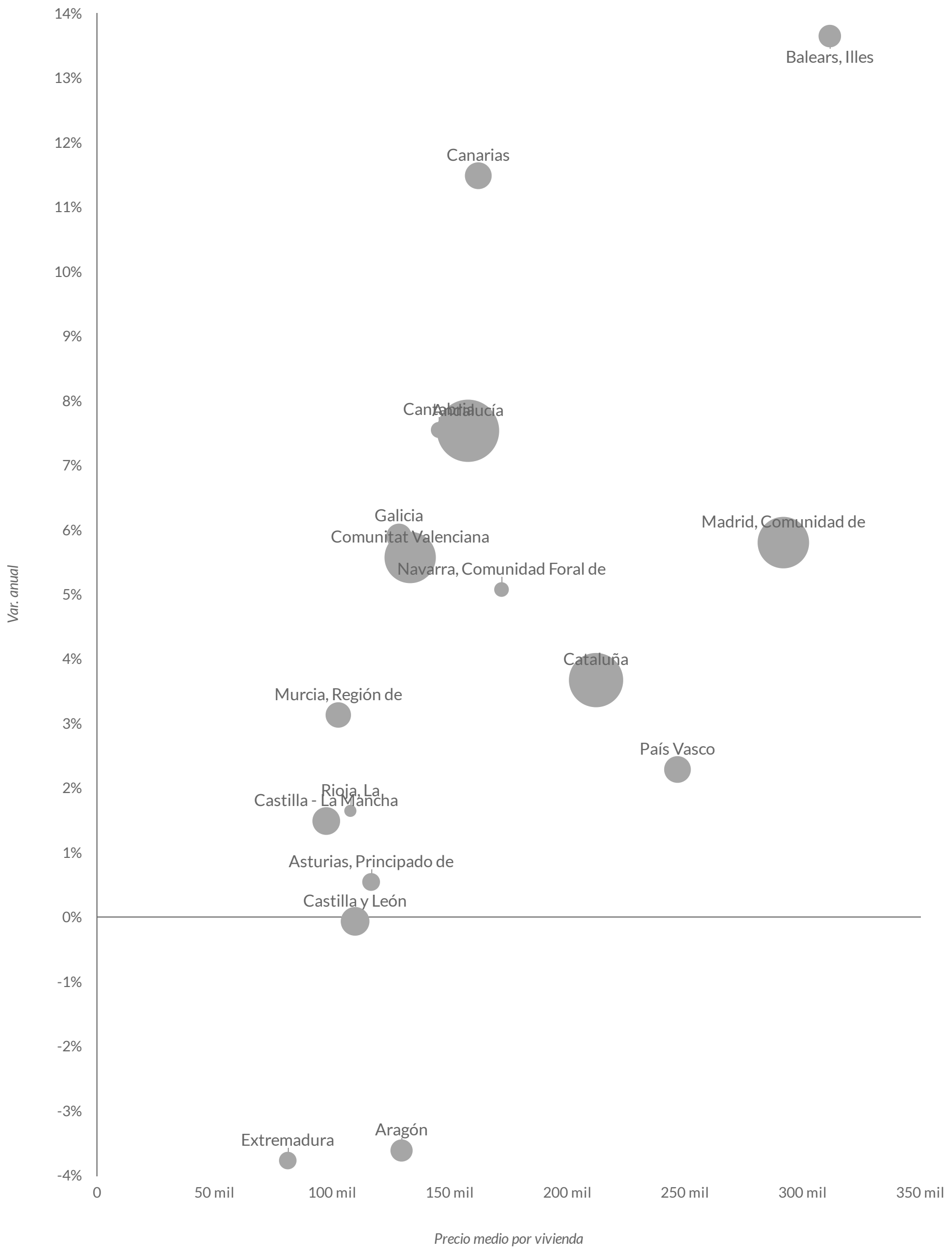
Las provincias con mayores importes medios por compraventa de vivienda en 2021 han sido Illes Balears (311.503 €), Madrid (291.763 €), Gipuzkoa (271.349 €), Barcelona (243.118 €), Bizkaia (241.459 €) y Málaga (239.731 €). Por el contrario, en catorce provincias se han registrado importes medios por debajo de los 100.000 €.

Precio medio por vivienda (€). Resultados anuales y variación anual Año 2021		
CC.AA ▲	**Precio por vivienda**	**Var. anual**
Andalucía	157.729 €	7,5 %
Aragón	129.472 €	-3,6 %
Asturias, Principado de	116.535 €	0,5 %
Balears, Illes	311.503 €	13,7 %
Canarias	162.086 €	11,5 %
Cantabria	145.331 €	7,5 %
Castilla - La Mancha	97.465 €	1,5 %
Castilla y León	109.721 €	-0,1 %
Cataluña	212.145 €	3,7 %
Comunitat Valenciana	133.136 €	5,6 %
Extremadura	81.102 €	-3,8 %
Galicia	128.381 €	5,9 %
Madrid, Comunidad de	291.763 €	5,8 %
Murcia, Región de	102.581 €	3,1 %
Navarra, Comunidad Foral de	171.961 €	5,1 %
País Vasco	246.761 €	2,3 %
Rioja, La	107.708 €	1,6 %
España	179.887 €	5,6 %

Evolución del precio medio por vivienda (€; resultados interanuales). Total nacional

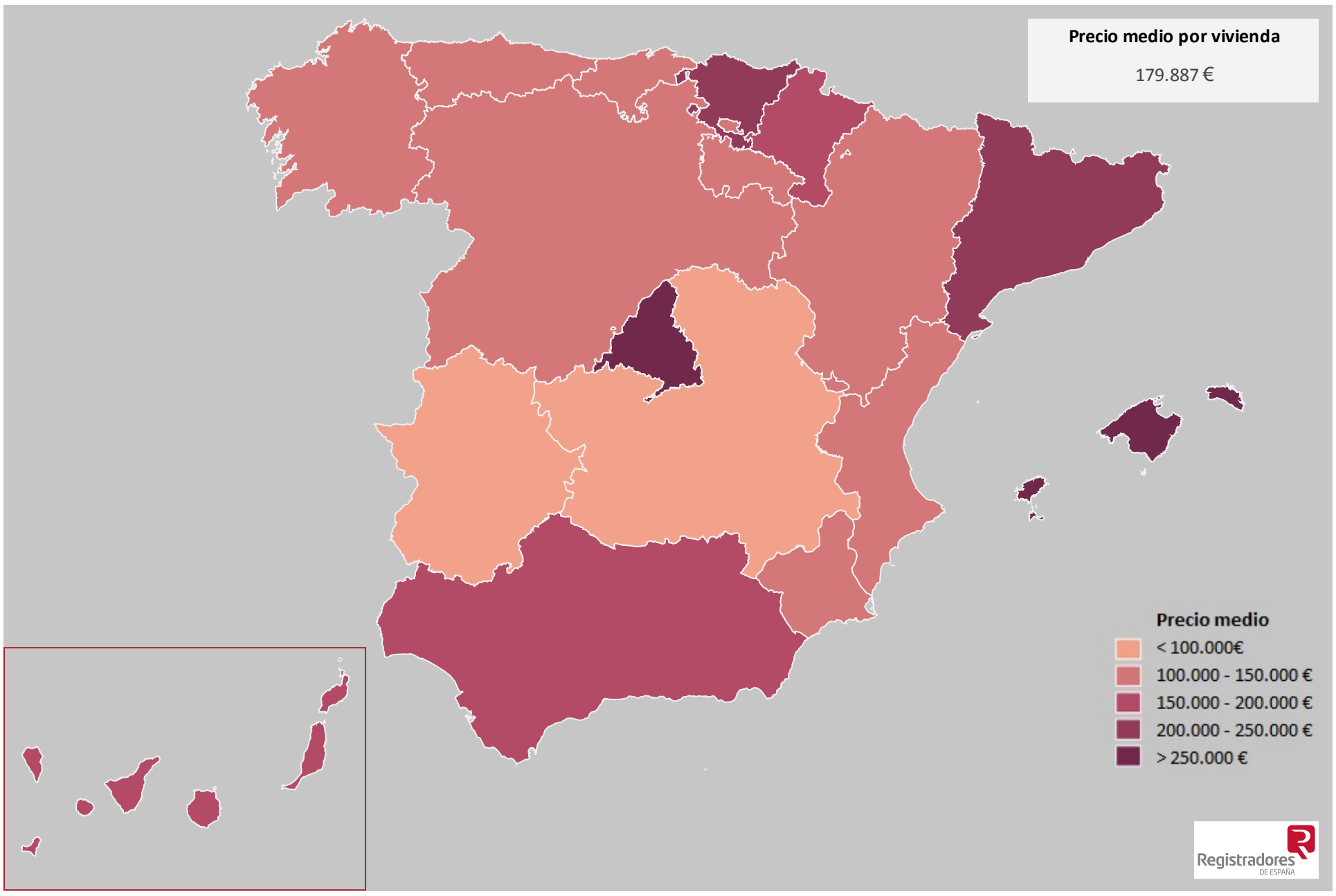


Precio medio por vivienda (€) y tasa de variación interanual. Comunidades Autónomas
Año 2021

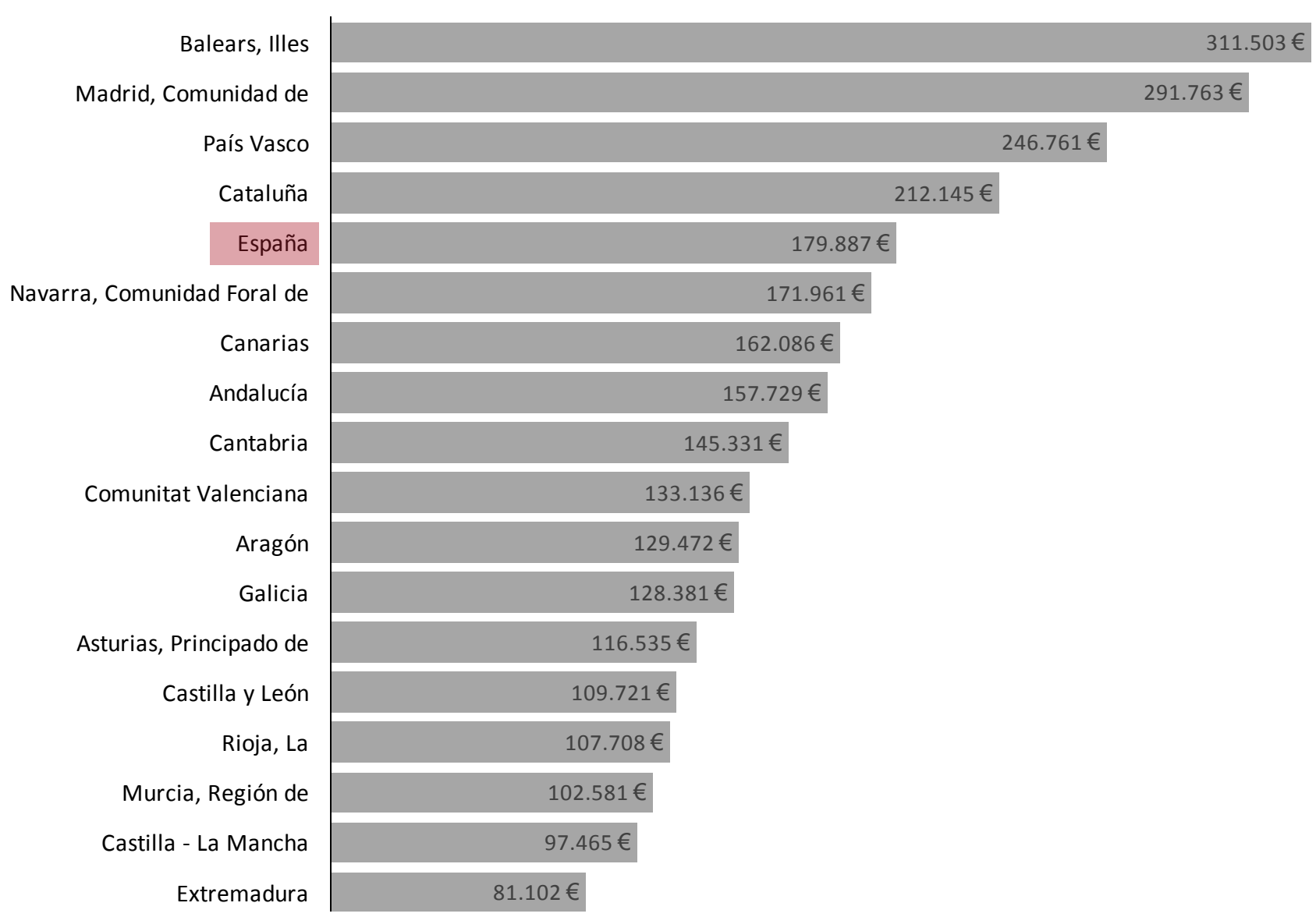


El gráfico muestra el precio medio de compra de vivienda interanual (eje x) del año, la variación interanual del precio por m² (eje y). El tamaño del círculo indica el número de compraventas.

Precio medio de Vivienda (€/m²)
Año 2021



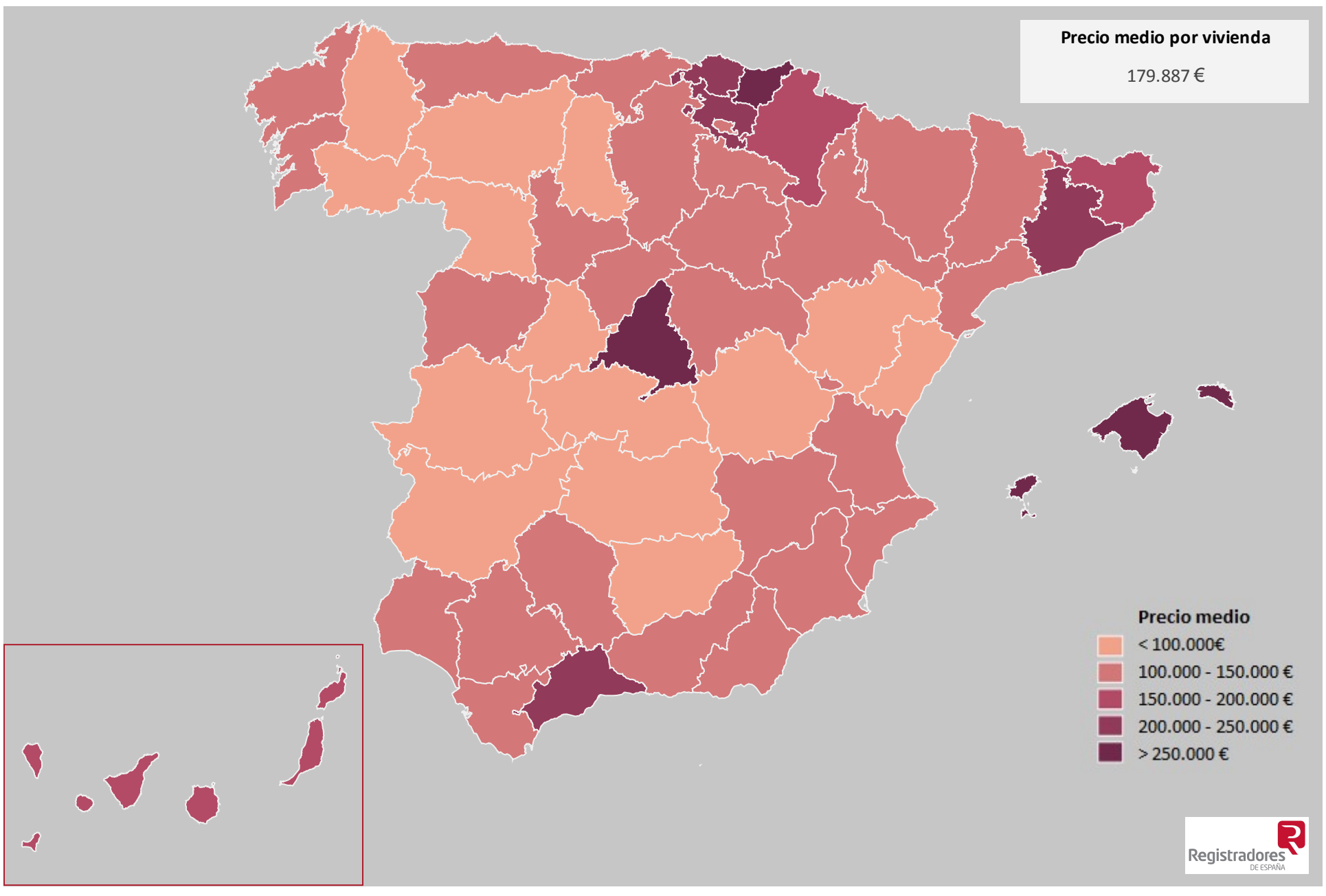
Precio medio por vivienda (€) por Comunidades Autónomas
Año 2021



Precio medio de Vivienda (€/m²). Resultados anuales por provincias y variación anual
Año 2021

PROVINCIAS	Precio medio	Comparativa	Var. anual
Illes Balears	311.503 €		13,7 %
Madrid	291.763 €		5,8 %
Gipuzkoa	271.349 €		2,0 %
Barcelona	243.118 €		3,3 %
Bizkaia	241.459 €		1,8 %
Málaga	239.721 €		10,5 %
Araba/Álava	203.137 €		2,8 %
Girona	198.620 €		10,4 %
Navarra	171.961 €		5,1 %
Santa Cruz de Tenerife	165.797 €		10,2 %
Palmas, Las	158.743 €		12,8 %
Alicante/Alacant	145.512 €		4,6 %
Cantabria	145.331 €		7,5 %
Pontevedra	145.037 €		7,9 %
Cádiz	143.944 €		11,3 %
Sevilla	136.994 €		1,4 %
Zaragoza	136.946 €		-5,4 %
Valladolid	132.457 €		-0,5 %
Coruña, A	131.686 €		6,0 %
Tarragona	131.390 €		4,7 %
Valencia/Valéncia	129.875 €		9,0 %
Guadalajara	129.161 €		3,3 %
Lleida	119.842 €		8,9 %
Huesca	119.578 €		4,3 %
Granada	118.584 €		3,1 %
Salamanca	117.776 €		1,6 %
Asturias	116.535 €		0,5 %
Córdoba	115.177 €		-0,3 %
Huelva	111.283 €		6,3 %
Burgos	108.609 €		-6,8 %
Rioja, La	107.708 €		1,6 %
Segovia	107.439 €		4,6 %
Albacete	105.274 €		1,3 %
Almería	103.780 €		4,7 %
Murcia	102.581 €		3,1 %
Soria	101.535 €		-0,9 %
León	99.745 €		-0,7 %
Castellón/Castelló	99.103 €		7,5 %
Ourense	98.918 €		6,2 %
Toledo	93.315 €		-0,3 %
Palencia	92.924 €		5,1 %
Zamora	88.416 €		8,9 %
Ávila	85.830 €		9,4 %
Cáceres	84.764 €		1,6 %
Lugo	82.532 €		-4,4 %
Teruel	82.326 €		-5,2 %
Jaén	80.916 €		-0,1 %
Badajoz	79.173 €		-6,5 %
Ciudad Real	74.364 €		2,5 %
Cuenca	73.373 €		1,3 %

Precio medio de Vivienda (€/m²)
Año 2021



11. Nacionalidad en las compras de vivienda

Año 2021

% compras extranjeros	% compras nacionales
10,80 %	89,20 %
-0,52	0,52

La demanda extrajera ha seguido descendiendo en términos anuales durante 2021, acumulando cinco años consecutivos con descensos en peso relativo.

Concretamente, en el último año el 10,80% de las compras de vivienda han correspondido a extranjeros, descendiendo año tras año desde el 13,25% de 2016.

Es importante indicar que este descenso en peso relativo se produce en un contexto de importante crecimiento del número total de compraventas, por lo que el descenso de peso relativo no tiene porque corresponderse con un descenso en número total de compras por extranjeros.

En todo caso, se corresponde con un número elevado de compras de vivienda, manteniendo tasas de dos dígitos, cuyo desglose por trimestres a lo largo de 2021 en los informes de coyuntura de la Estadística Registral Inmobiliaria, proporciona un cierto grado de recuperación con el avance de los trimestres, en buena parte como consecuencia de la progresiva recuperación de la movilidad internacional.

El desglose de resultados por nacionalidades muestra cómo británicos mantienen el liderazgo, con un 11,01% de las compras de vivienda realizadas por extranjeros, aunque con una pérdida interanual de peso relativo de -2,04 pp. Les siguen alemanes con un peso del 9,59% (mejora interanual de 1,84 pp), franceses con un 7,62% (-0,54 pp), marroquíes con un 7,15% (0,41 pp), belgas con un 5,72% (-0,67 pp), rumanos con un 5,42% (-0,11 pp) y suecos con un 5,06% (0,43 pp).

En términos absolutos el número de compras de vivienda registradas por las seis primeras nacionalidades han sido: británicos 6.562, alemanes 5.712, franceses 4.538, marroquíes 4.260, belgas 3.410 y marroquíes 3.232. Todas ellas han registrado importantes incrementos con respecto a 2020 en términos absolutos.

Por lo que respecta a la tipología de vivienda demandada por extranjeros con distinción entre nueva y usada, durante el último año, extranjeros han optado en mayor proporción por la compra de vivienda nueva (17,78%) que nacionales (10,84%).

Tomando las nacionalidades cabeceras en número de compraventas, las que han registrado un mayor peso en compra de vivienda usada han sido franceses (89,27%), marroquíes (87,82%) y rumanos (86,08%), mientras que las nacionalidades que han optado en mayor medida por la compra de vivienda nueva han sido belgas (33,70%), noruegos (31,82%), rusos (25,82%) y holandeses (24,19%).

En cuanto a la desagregación de resultados de peso de compraventas de vivienda según tramos de superficie, no se define un claro patrón de comportamiento. Nacionales tienen a tener mayor peso en las agrupaciones con superficie intermedia, mientras que extranjeros registran mayor peso en las agrupaciones de vivienda con mayor y menor superficie media.

El hecho de que los extranjeros estén adquiriendo una segunda residencia, normalmente de vacaciones, frente a nacionales, con un mayor peso de compra con fines residenciales o con un uso mucho más intenso de la vivienda, conlleva que la superficie de la vivienda comprada por extranjeros requiera de una menor superficie media. De igual modo, el alto nivel de renta per cápita permite adquirir viviendas con elevada superficie media.

Con respecto a los resultados en extranjeros, el mayor peso se presenta en los pisos con mayor superficie media (más de 100 m²) con el 38,62%, seguidos de los de superficie intermedia (60-80 m²) con un 23,16%, quedando en tercer lugar los de superficie entre 80 y 100 m² con un 19,92%, y los de superficie entre 40 y 60 m² con un 13,86%. La agrupación con menor superficie media (menos de 40 m²) presenta un peso del 3,87%.

Atendiendo a la desagregación de resultados por nacionalidades y superficie, las nacionalidades con mayor peso de compras en cada agrupación de vivienda según superficie han sido las siguientes:

- Superior a los 100 m²: holandeses (53,96%), suizos (48,45%), noruegos (46,36%) y británicos (45,15%).
- Entre 80 y 100 m²: marroquíes (28,10%), rumanos (25,71%) y ucranianos (24,30%).
- Entre 60 y 80 m²: ucranianos (30,45%), marroquíes (28,69%) y polacos (28,41%).
- Entre 40 y 60 m²: italianos (23,94%), polacos (20,61%) e irlandeses (18,07%).
- Inferior a los 40 m²: italianos (9,60%), franceses (7,67%), polacos (6,00%) y rusos (5,56%)

A nivel autonómico han predominado las mejoras de la demanda extranjera, dando lugar a un incremento interanual del peso relativo de compra de vivienda por extranjeros en dieciséis comunidades autónomas. Los mayores pesos de compras de vivienda por extranjeros se han registrado en Illes Balears (32,67%), Canarias (23,73%), Comunitat Valenciana (20,81%), Región de Murcia (16,92%), Andalucía (11,48%) y Cataluña (11,05%).

Los mayores porcentajes y los incrementos más intensos se han registrado en zonas costeras con alta intensidad turística, con un mayor impacto por parte de la demanda de extranjeros no residentes.

Esta realidad autonómica se replica a nivel provincial, dando lugar a treinta y seis provincias con mejoras interanuales en el peso de compra de vivienda por extranjeros, frente a los descensos en dieciséis.

Las provincias con mayor peso de compra de vivienda por extranjeros durante el 2021 han sido Alicante (34,35%), Illes Balears (32,67%), Santa Cruz de Tenerife (28,60%), Málaga (27,36%), Girona (22,31%), Las Palmas (19,38%), Murcia (16,92%), Almería (15,29%), Castellón (12,83%) y Tarragona (11,35%).

El desglose de resultados por nacionalidades y ámbitos territoriales permite constatar las preferencias geográficas de cada nacionalidad a la hora de determinar la compra de una vivienda en España. De este modo se constata cómo británicos registran el mayor número de compras de vivienda en Andalucía y Comunitat Valenciana, alemanes en Illes Balears, Canarias y Comunitat Valenciana, y franceses en Cataluña y Comunitat Valenciana.

La evolución en el ritmo de demanda extranjera de vivienda durante 2022 estará condicionada por la evolución de la situación sanitaria y la movilidad internacional, con una tendencia a la progresiva recuperación.

El peso de compra por extranjeros de vivienda con un importe superior a los 500.000 euros ha sido del 8,96% de las compras realizadas por extranjeros en 2021, incrementándose con respecto a 2020, que se situó en el 6,96%.

Con este resultado se alcanza el sexto año consecutivo de crecimiento, registrando el máximo de la serie histórica, apreciándose una clara tendencia ascendente.
En cierta media, el crecimiento del precio medio de la vivienda en España ha ayudado a que se produzca este incremento, al margen del interés por acogerse a la medida de consecución de permisos de residencia.

Del total de compradores extranjeros de vivienda con importe superior a los 500.000 euros, el 59,46% ha correspondido a comunitarios y el 40,54% a no comunitarios. Estos últimos son los que pueden acogerse a la medida ya que los ciudadanos comunitarios, por el hecho de serlo, ya cuentan con el permiso de residencia.

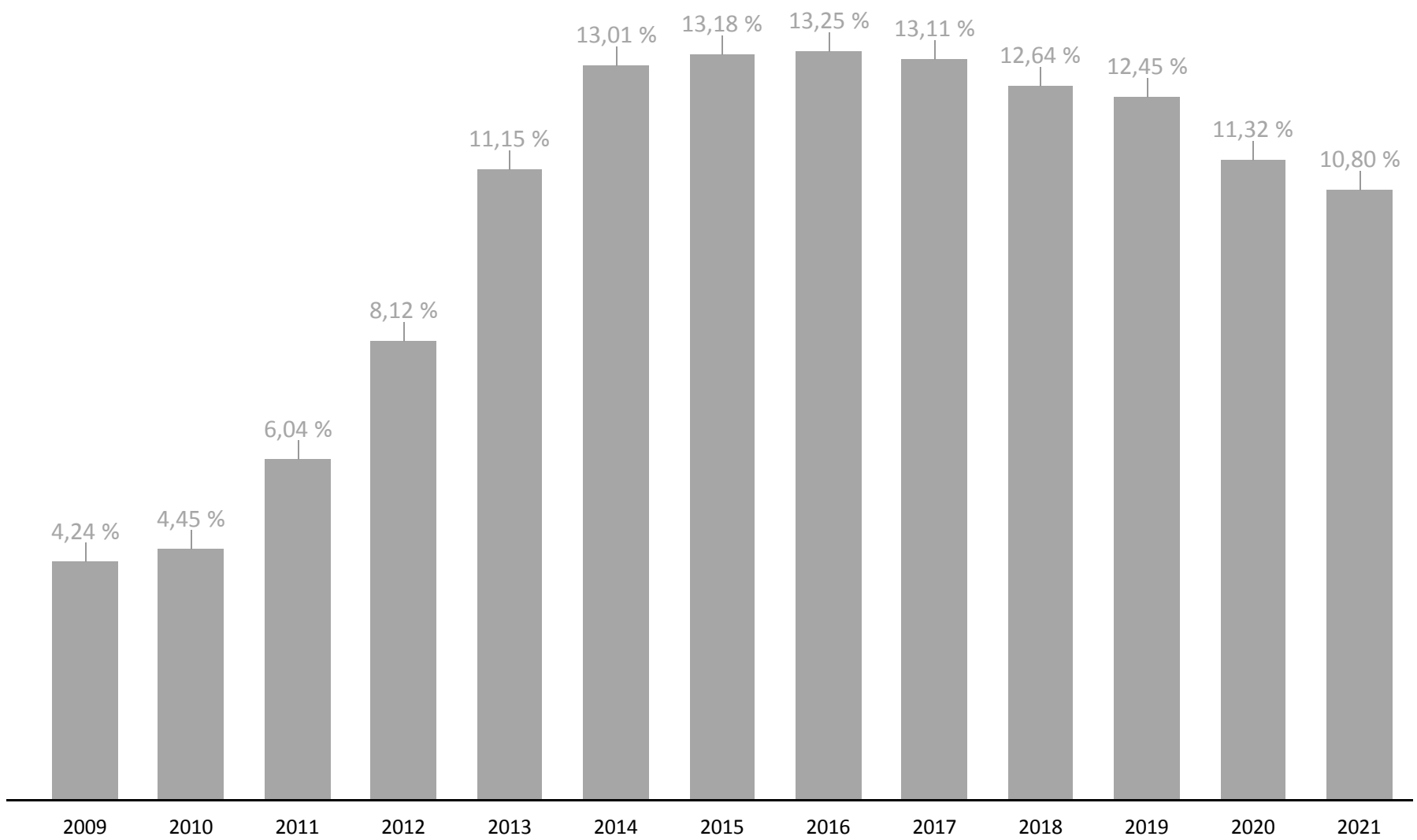
Los que pueden acogerse (no comunitarios) han aumentado su peso dentro del total ya que en 2020 representaban el 34,28% de las compras de extranjeros de viviendas con importe superior a 500.000 euros. A pesar de este incremento, el porcentaje se sitúa por debajo de niveles de 2013 y 2014, no apreciándose una clara e intensa propensión a la utilización de esta medida con respecto a la demanda de vivienda.

De hecho, al margen de los resultados de 2021, los años precedentes se ha registrado una tendencia ligeramente descendente, pudiendo concluir que la medida no ha sido un factor incentivador de la demanda de vivienda por parte de extranjeros no residentes.

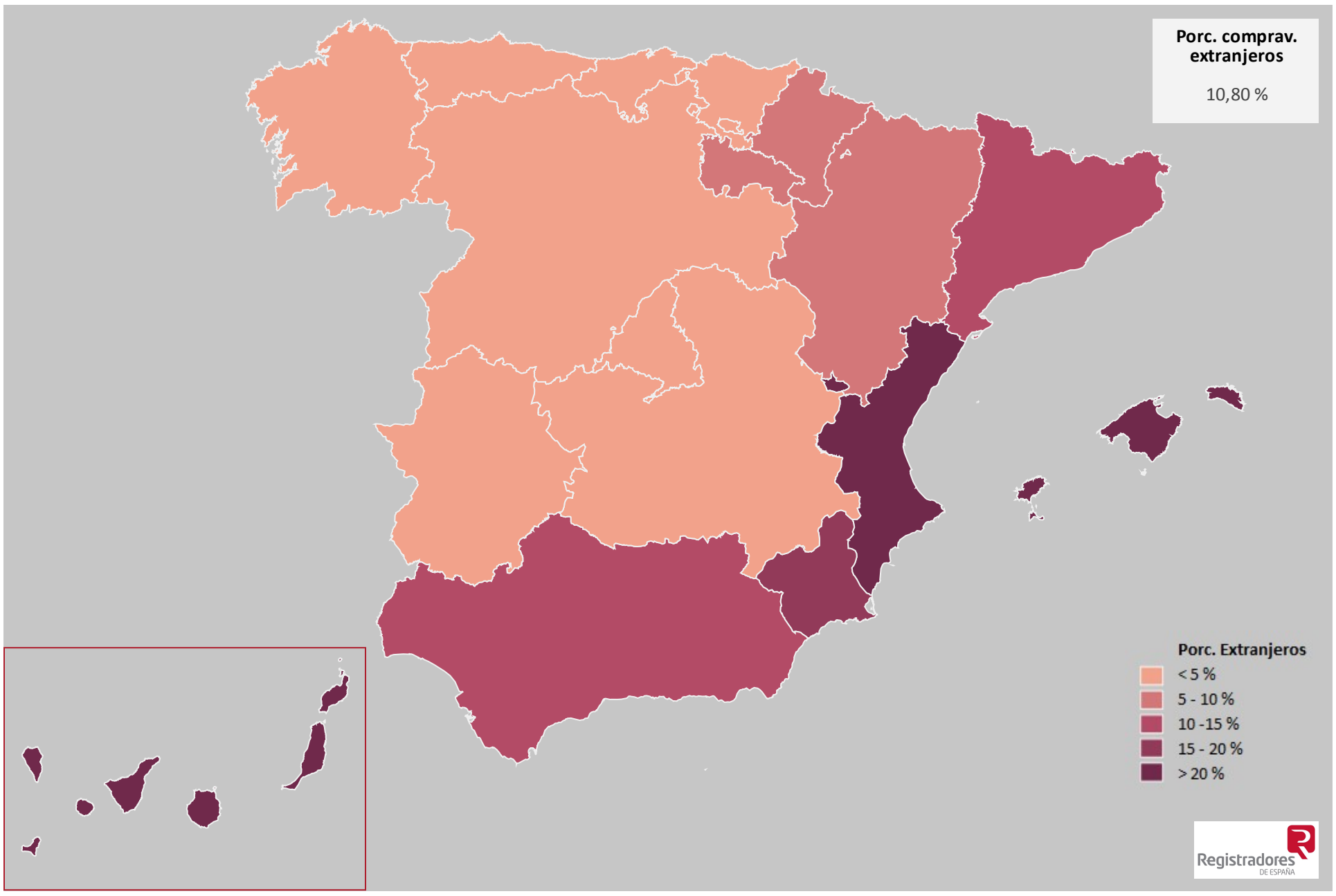
Los resultados por comunidades autónomas, por lo que respecta a la compra de vivienda con importe superior a 500.000 euros, muestran cómo las que han alcanzado mayor peso durante el último año han sido Illes Balears (28,94%), Comunidad de Madrid (14,12%), Andalucía (13,08%) y Cataluña (9,19%), correspondiendo a comunidades autónomas con precio por metro cuadrado y por vivienda elevados.

Compras de vivienda por extranjeros en CCAA Año 2021				
CC.AA	**Nacionales**	**Extranjeros**	**Var. anual extr. (pp)**	**Var. anual (pp)**
Balears, Illes	67,33 %	32,67 %	3,03	
Canarias	76,27 %	23,73 %	0,93	
Comunitat Valenciana	79,19 %	20,81 %	-2,53	
Murcia, Región de	83,08 %	16,92 %	-1,56	
Andalucía	88,52 %	11,48 %	-0,10	
Cataluña	88,95 %	11,05 %	-0,93	
Rioja, La	93,86 %	6,14 %	0,80	
Aragón	94,26 %	5,74 %	0,06	
Navarra, Comunidad Foral de	94,41 %	5,59 %	-0,04	
Madrid, Comunidad de	95,47 %	4,53 %	-0,41	
Castilla - La Mancha	96,07 %	3,93 %	-0,15	
Cantabria	97,08 %	2,92 %	-0,11	
Asturias, Principado de	97,19 %	2,81 %	0,55	
País Vasco	97,39 %	2,61 %	0,25	
Castilla y León	97,56 %	2,44 %	-0,31	
Extremadura	99,10 %	0,90 %	-0,08	
Galicia	99,17 %	0,83 %	0,01	
España	89,20 %	10,8 %	-0,52	

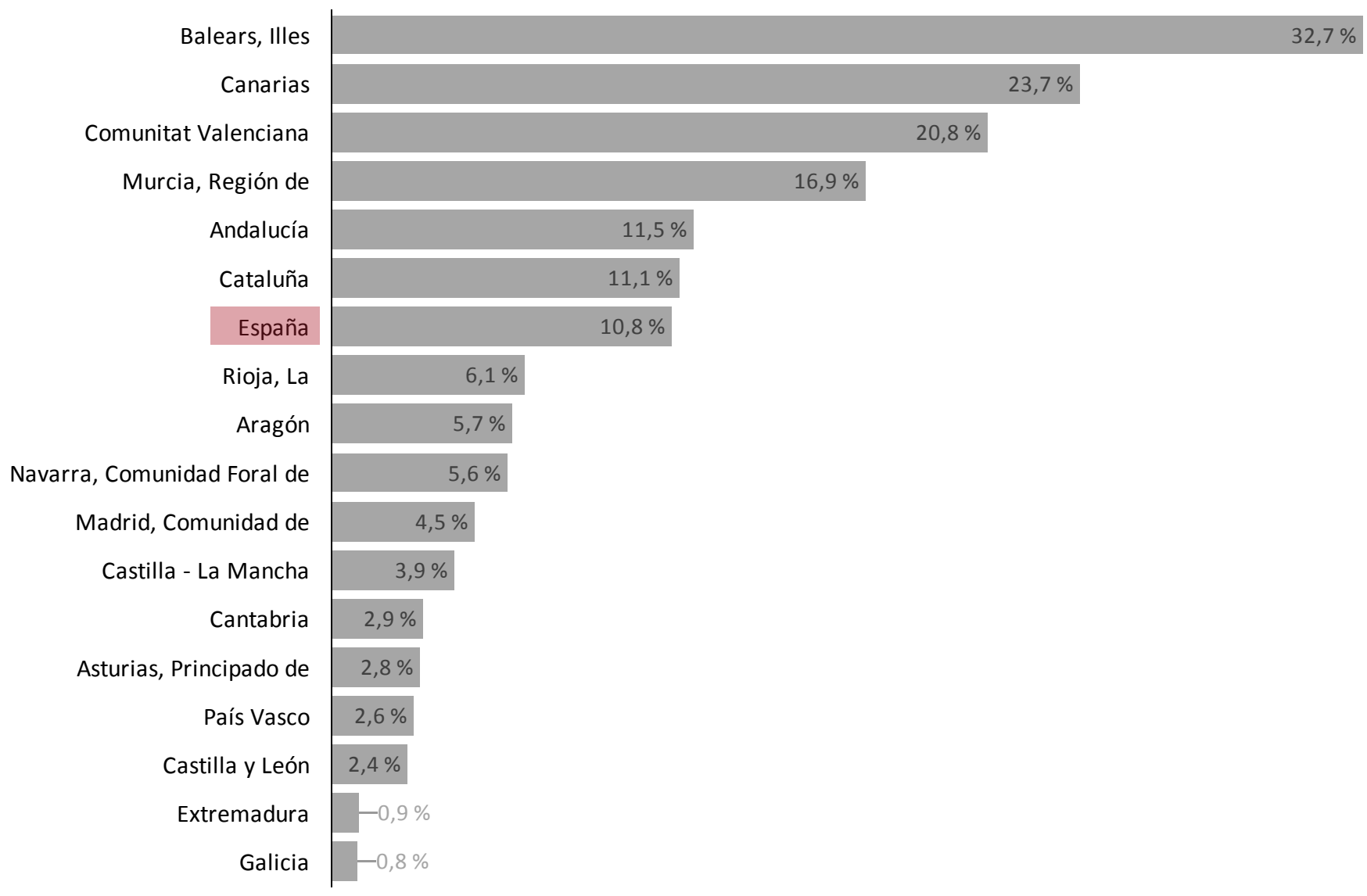
Compras de vivienda por extranjeros (%). Anual



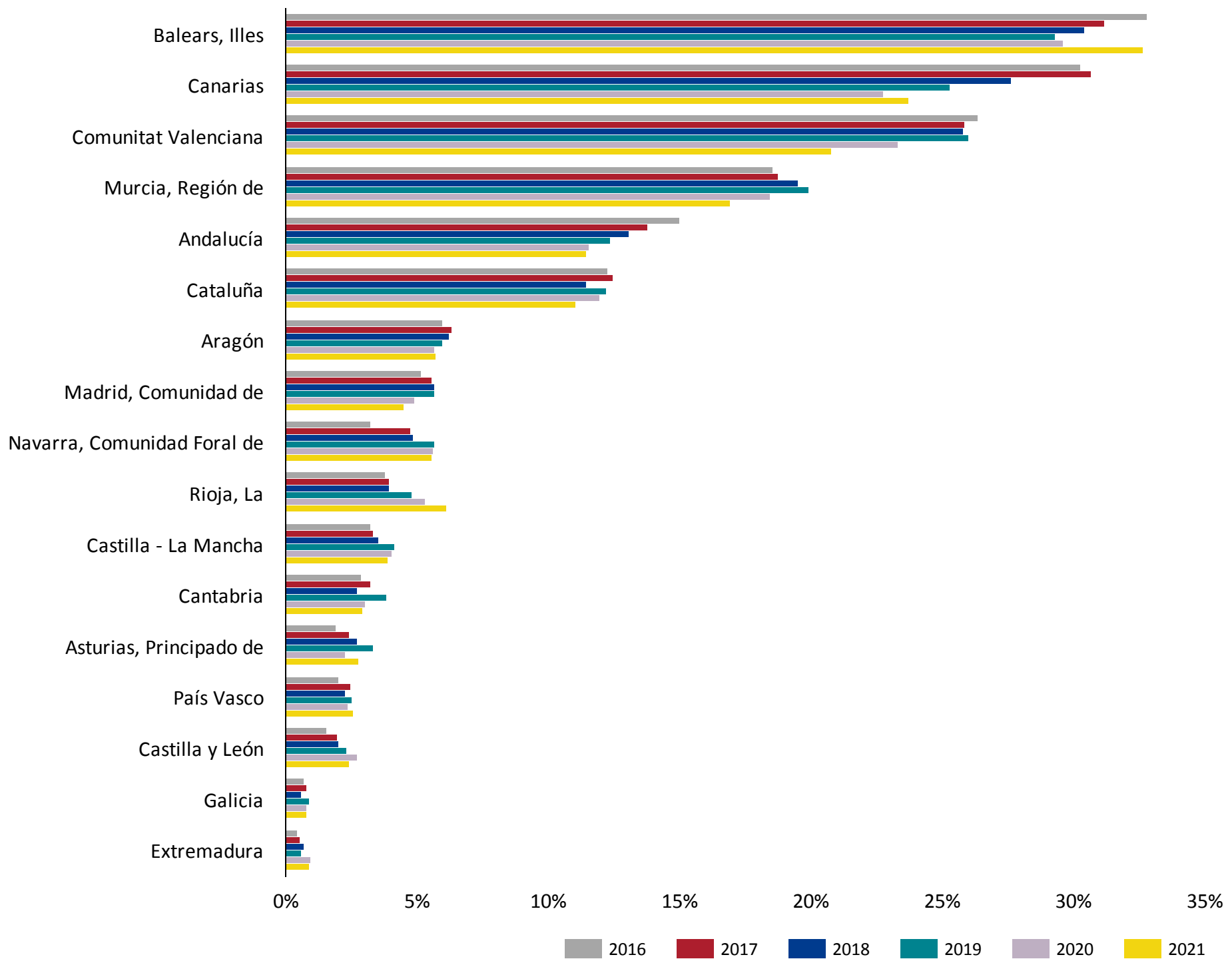
Porcentaje de compraventas vivienda de extranjeros sobre el total
Año 2021



Nacionalidad en las compras de vivienda. Comunidades autónomas
Año 2021



Distribución de compras de vivienda por extranjeros por Comunidades Autónomas.

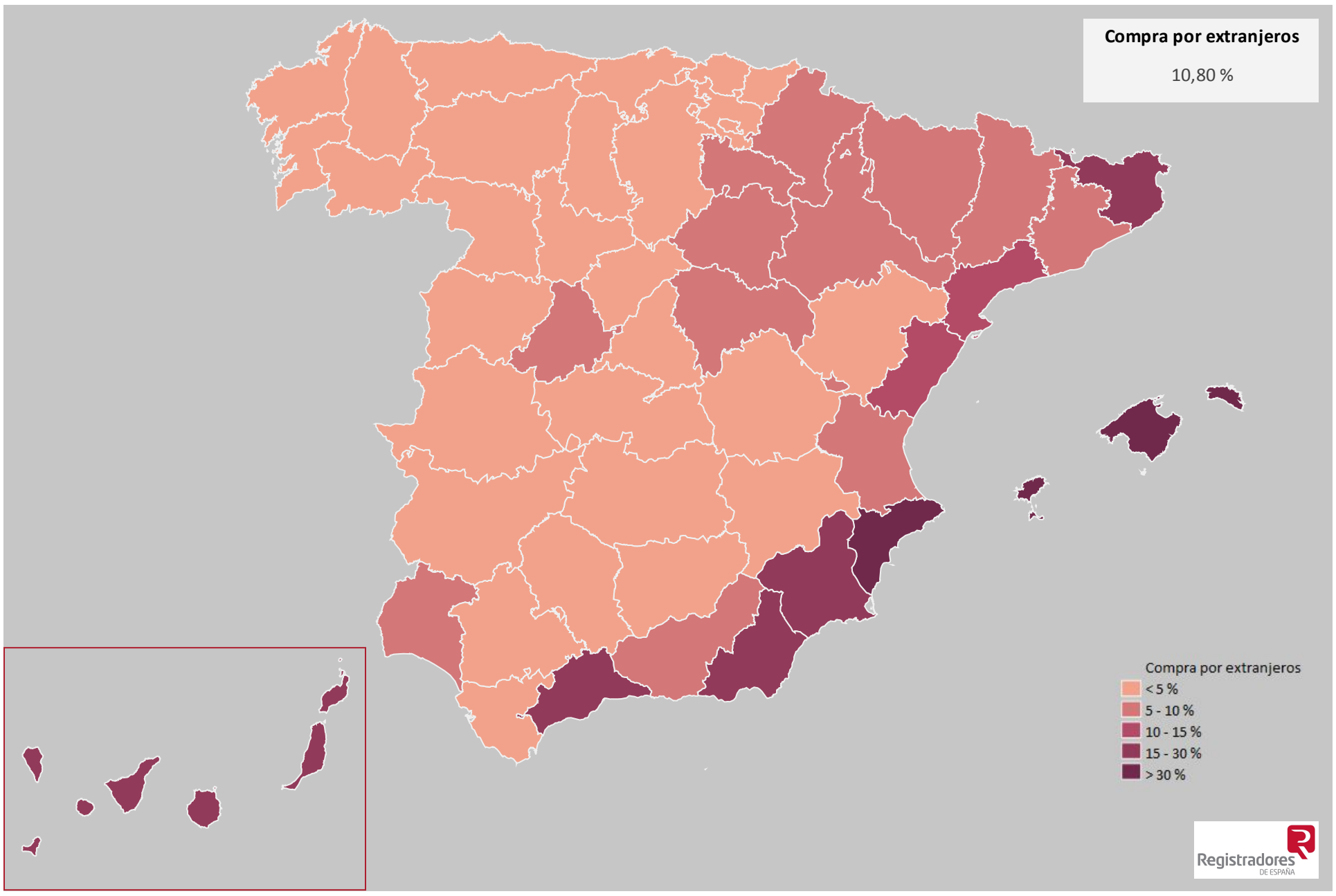


Compras de vivienda por extranjeros en Comunidades Autónomas (%). Anual								
Comunidad Autónoma	14 T4	15 T4	16 T4	17 T4	18 T4	19 T4	20 T4	21 T4
Balears, Illes	32,76 %	35,63 %	32,82 %	31,20 %	30,46 %	29,34 %	29,64 %	32,67 %
Canarias	27,83 %	28,40 %	30,26 %	30,67 %	27,64 %	25,31 %	22,80 %	23,73 %
Comunitat Valenciana	27,29 %	26,33 %	26,40 %	25,86 %	25,82 %	26,02 %	23,34 %	20,81 %
Murcia, Región de	15,75 %	16,36 %	18,56 %	18,76 %	19,53 %	19,94 %	18,48 %	16,92 %
Andalucía	15,41 %	15,49 %	15,01 %	13,80 %	13,07 %	12,40 %	11,58 %	11,48 %
Cataluña	13,42 %	12,69 %	12,26 %	12,47 %	11,44 %	12,24 %	11,98 %	11,05 %
Aragón	4,15 %	5,24 %	5,97 %	6,34 %	6,22 %	6,01 %	5,68 %	5,74 %
Madrid, Comunidad de	4,47 %	5,00 %	5,19 %	5,57 %	5,66 %	5,69 %	4,94 %	4,53 %
Navarra, Comunidad Foral de	2,30 %	3,32 %	3,24 %	4,77 %	4,87 %	5,70 %	5,63 %	5,59 %
Rioja, La	2,75 %	3,24 %	3,82 %	3,95 %	3,94 %	4,84 %	5,34 %	6,14 %
Castilla - La Mancha	1,31 %	2,54 %	3,24 %	3,37 %	3,53 %	4,16 %	4,08 %	3,93 %
Cantabria	1,94 %	2,05 %	2,90 %	3,25 %	2,72 %	3,85 %	3,03 %	2,92 %
Asturias, Principado de	1,82 %	2,17 %	1,94 %	2,45 %	2,72 %	3,33 %	2,26 %	2,81 %
País Vasco	1,53 %	1,80 %	2,03 %	2,49 %	2,26 %	2,56 %	2,36 %	2,61 %
Castilla y León	1,12 %	1,36 %	1,59 %	1,98 %	2,04 %	2,32 %	2,75 %	2,44 %
Galicia	0,57 %	0,60 %	0,69 %	0,80 %	0,61 %	0,91 %	0,82 %	0,83 %
Extremadura	0,46 %	0,77 %	0,48 %	0,55 %	0,70 %	0,63 %	0,98 %	0,90 %

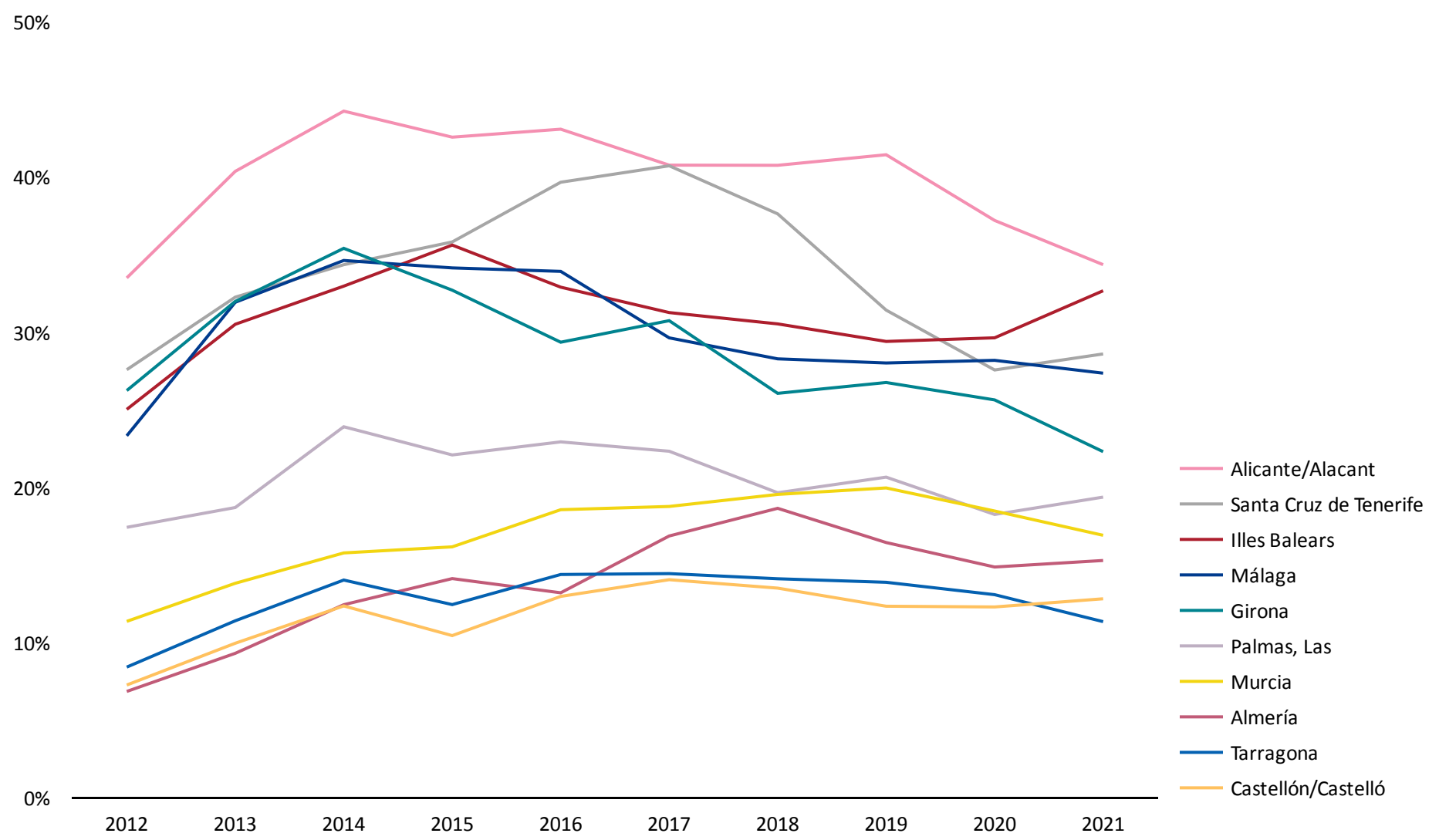
Nacionalidad en las compras de vivienda. Interanual

Provincias	% extranjeros	Var. anual (pp)	Var. anual (pp)
Alicante/Alacant	34,35 %	-2,85	
Illes Balears	32,67 %	3,03	
Santa Cruz de Tenerife	28,60 %	1,03	
Málaga	27,36 %	-0,83	
Girona	22,31 %	-3,33	
Palmas, Las	19,38 %	1,12	
Murcia	16,92 %	-1,57	
Almería	15,29 %	0,42	
Castellón/Castelló	12,83 %	0,53	
Tarragona	11,35 %	-1,74	
Lleida	9,60 %	-0,64	
Ávila	9,30 %	-0,47	
Barcelona	8,67 %	-0,28	
Valencia/Valéncia	8,56 %	-1,13	
Soria	7,24 %	-2,85	
Huesca	6,20 %	0,78	
Rioja, La	6,14 %	0,80	
Zaragoza	6,05 %	-0,15	
Huelva	5,73 %	-0,15	
Navarra	5,59 %	-0,04	
Granada	5,46 %	-0,50	
Guadalajara	5,36 %	0,16	
Toledo	4,76 %	-0,17	
Cuenca	4,68 %	0,20	
Madrid	4,53 %	-0,40	
Cádiz	4,22 %	0,19	
Cantabria	2,92 %	-0,11	
Bizkaia	2,85 %	0,32	
Asturias	2,81 %	0,55	
Gipuzkoa	2,74 %	0,15	
Zamora	2,43 %	1,10	
Burgos	2,39 %	-0,33	
Valladolid	2,27 %	-0,34	
Ciudad Real	2,12 %	-0,46	
Teruel	1,91 %	0,08	
Albacete	1,65 %	-0,35	
León	1,62 %	0,17	
Araba/Álava	1,55 %	0,02	
Palencia	1,45 %	-0,41	
Sevilla	1,43 %	-0,24	
Jaén	1,24 %	-0,16	
Cáceres	1,10 %	-0,13	
Córdoba	1,01 %	-0,22	
Coruña, A	0,93 %	-0,07	
Pontevedra	0,82 %	0,04	
Ourense	0,80 %	0,46	
Badajoz	0,78 %	-0,05	
Segovia	0,76 %	-1,04	
Lugo	0,49 %	-0,15	
Salamanca	0,48 %	-0,33	

Compras de vivienda por extranjeros en provincias (%)
Año 2021



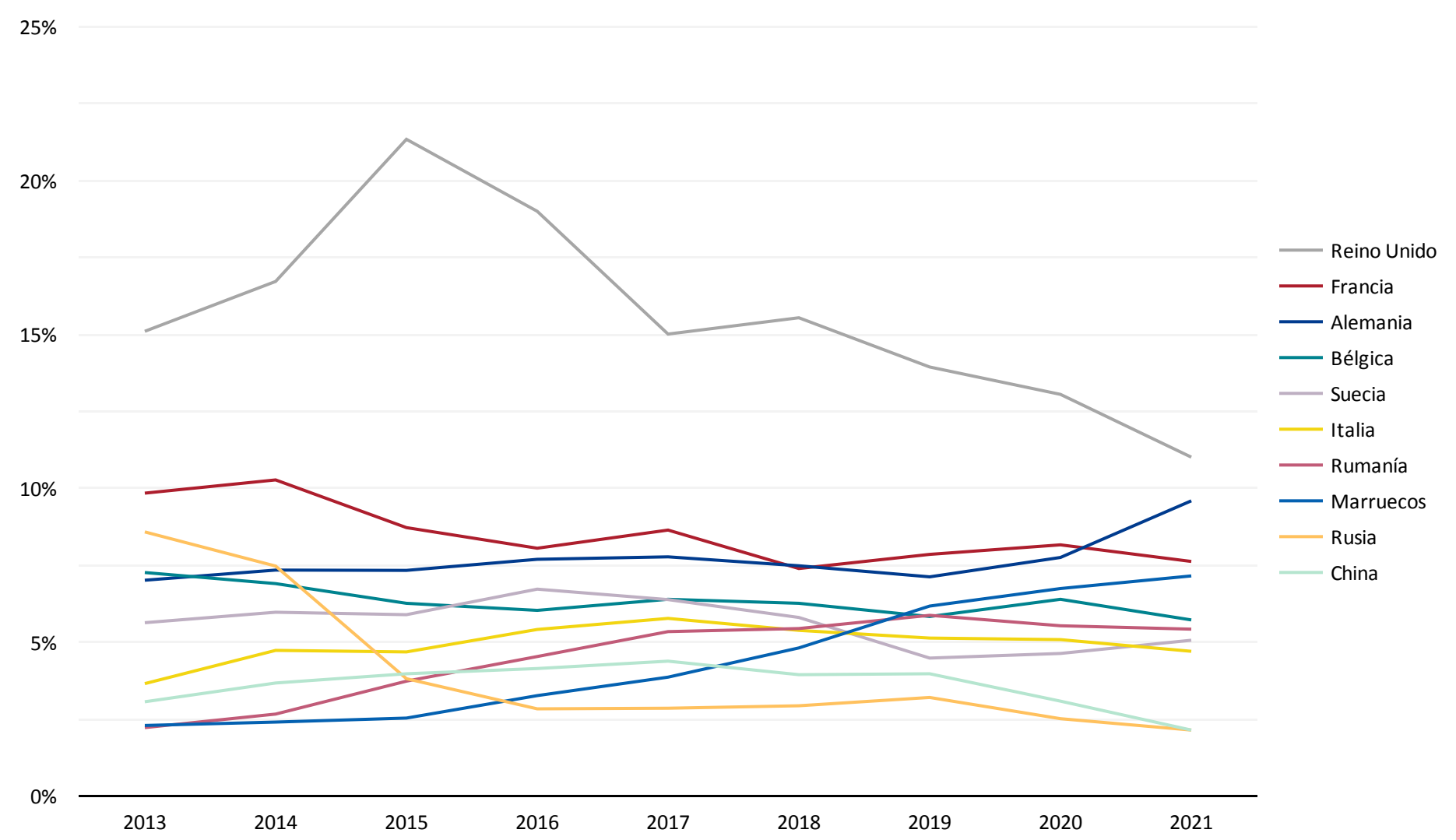
Evolución del porcentaje de compra de vivienda por extranjeros en las diez primeras provincias. Interanuales



Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador.
Año 2021

Nacionalidad	% s/ total	% s/extranjeros	% s/extranjeros	Var. anual (pp)
Reino Unido	1,19 %	11,01 %		-2,04
Alemania	1,04 %	9,59 %		1,84
Francia	0,82 %	7,62 %		-0,54
Marruecos	0,77 %	7,15 %		0,41
Bélgica	0,62 %	5,72 %		-0,67
Rumanía	0,59 %	5,42 %		-0,11
Suecia	0,55 %	5,06 %		0,43
Italia	0,51 %	4,70 %		-0,38
Holanda	0,41 %	3,82 %		0,50
Rusia	0,23 %	2,14 %		-0,37
China	0,23 %	2,14 %		-0,94
Polonia	0,20 %	1,87 %		0,35
Irlanda	0,15 %	1,37 %		0,26
Ucrania	0,13 %	1,20 %		-0,22
Noruega	0,12 %	1,11 %		-0,29
Suiza	0,11 %	1,03 %		0,13
Dinamarca	0,11 %	1,03 %		-0,02
Resto	2,82 %	26,09 %		1,86
Extranjeros	10,80 %	100,00 %		
Nacionales	89,20 %			
España	100,00 %			

Compras de vivienda por extranjeros según nacionalidad (%). Interanual

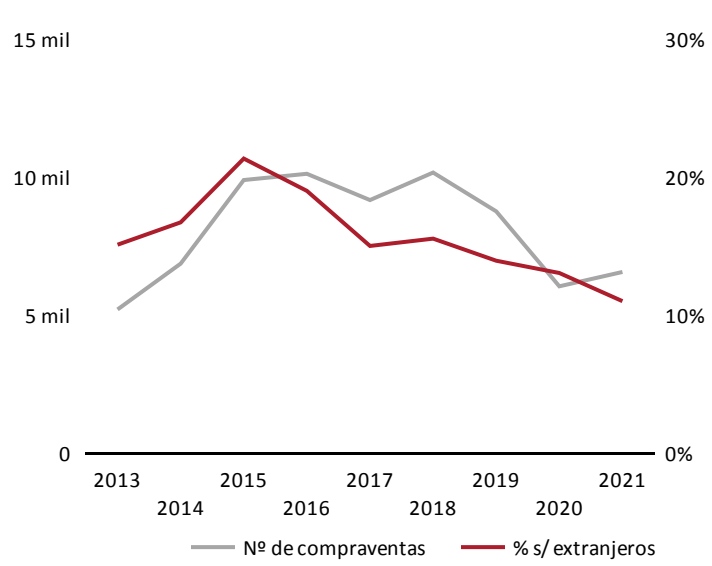


Evolución de las compras de vivienda por extranjeros según nacionalidad (número y porcentaje)

Reino Unido

Compraventas
6.562
8.6%

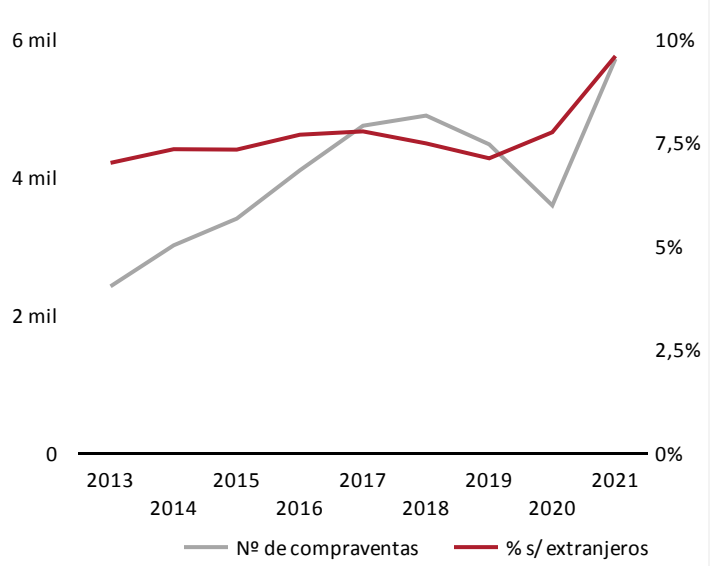
% s/extranjeros
11,0 %
-2,0 %



Alemania

Compraventas
5.712
59.2%

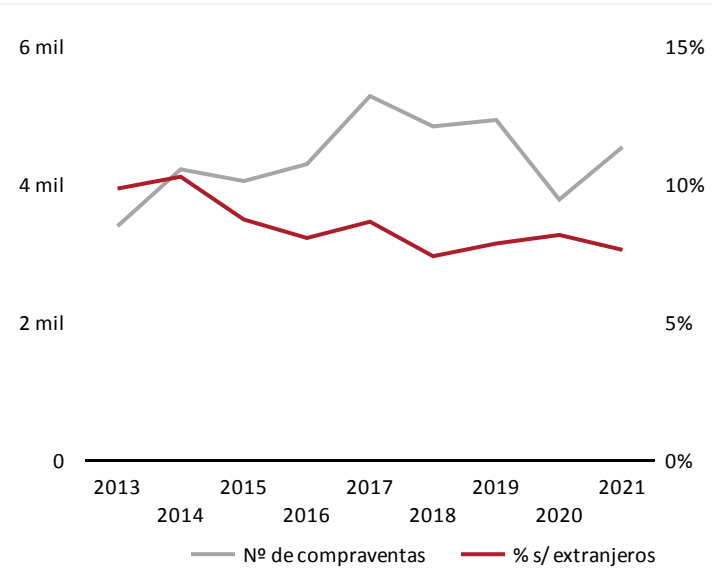
% s/extranjeros
9,6 %
1,8 %



Francia

Compraventas
4.538
20.1%

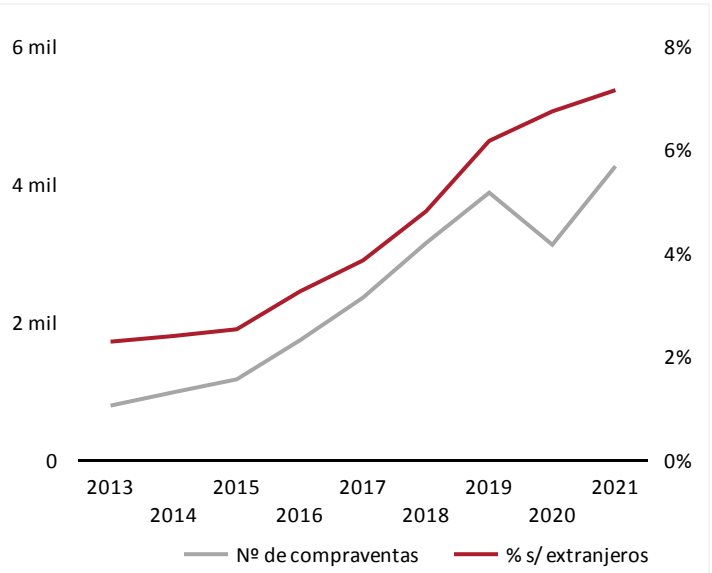
% s/extranjeros
7,6 %
-0,5 %



Marruecos

Compraventas
4.260
36.5%

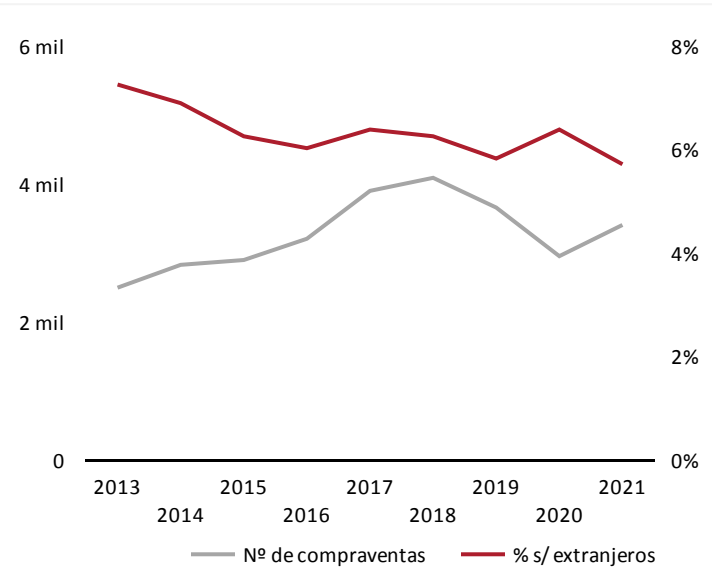
% s/extranjeros
7,2 %
0,4 %



Bélgica

Compraventas
3.410
15.3%

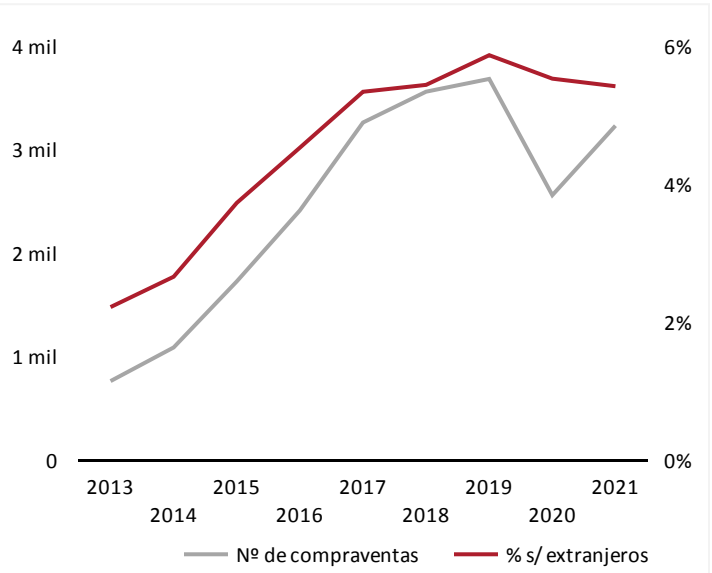
% s/extranjeros
5,7 %
-0,7 %



Rumanía

Compraventas
3.232
26.2%

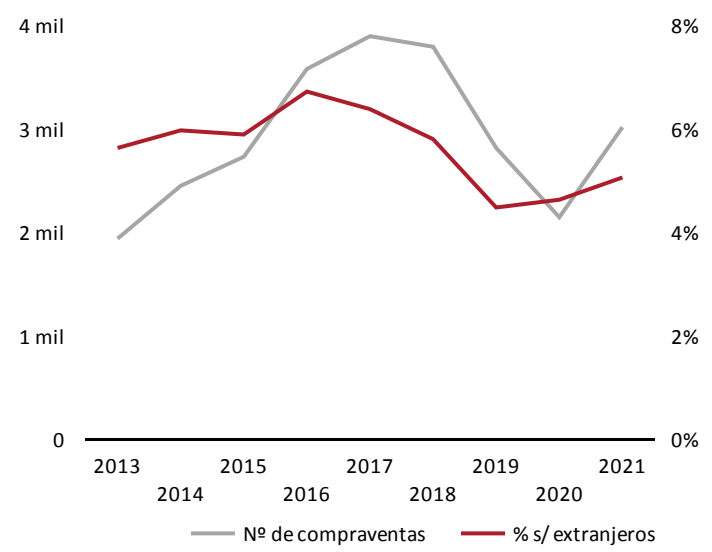
% s/extranjeros
5,4 %
-0,1 %



Suecia

Compraventas
3.016
40.5%

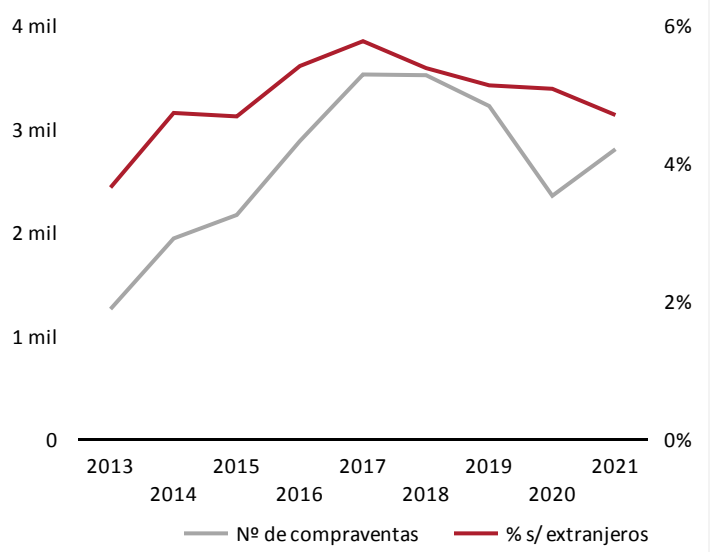
% s/extranjeros
5,1 %
0,4 %



Italia

Compraventas
2.803
19.1%

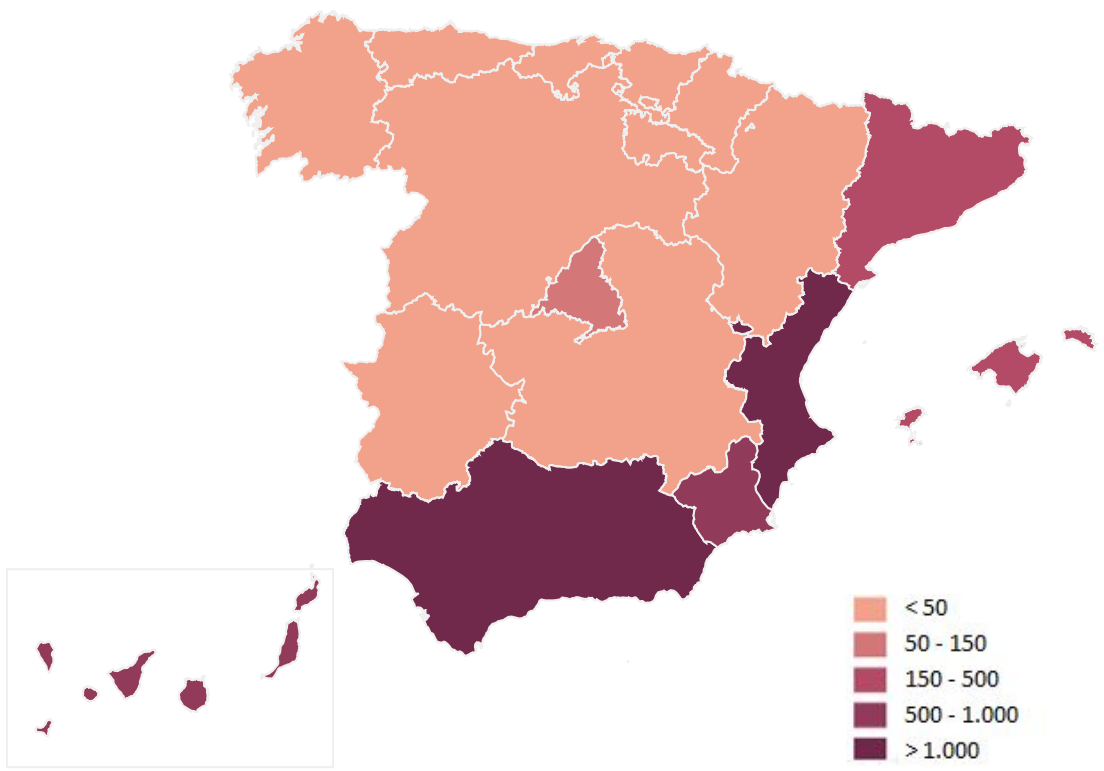
% s/extranjeros
4,7 %
-0,4 %



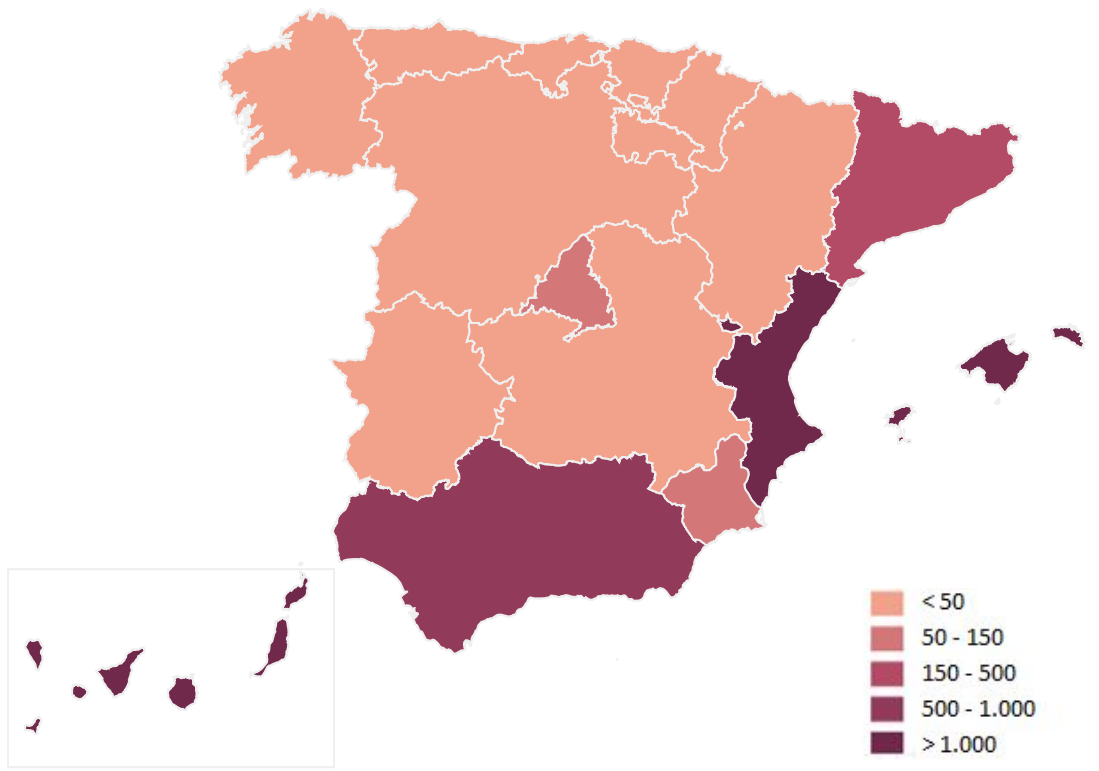
Explicación sobre el contenido:
- Cajas: Resultado y variación interanuales año actual.
- Gráficos: Resultados interanuales

Nacionalidad en las compras de vivienda. Comunidades autónomas. Año 2021

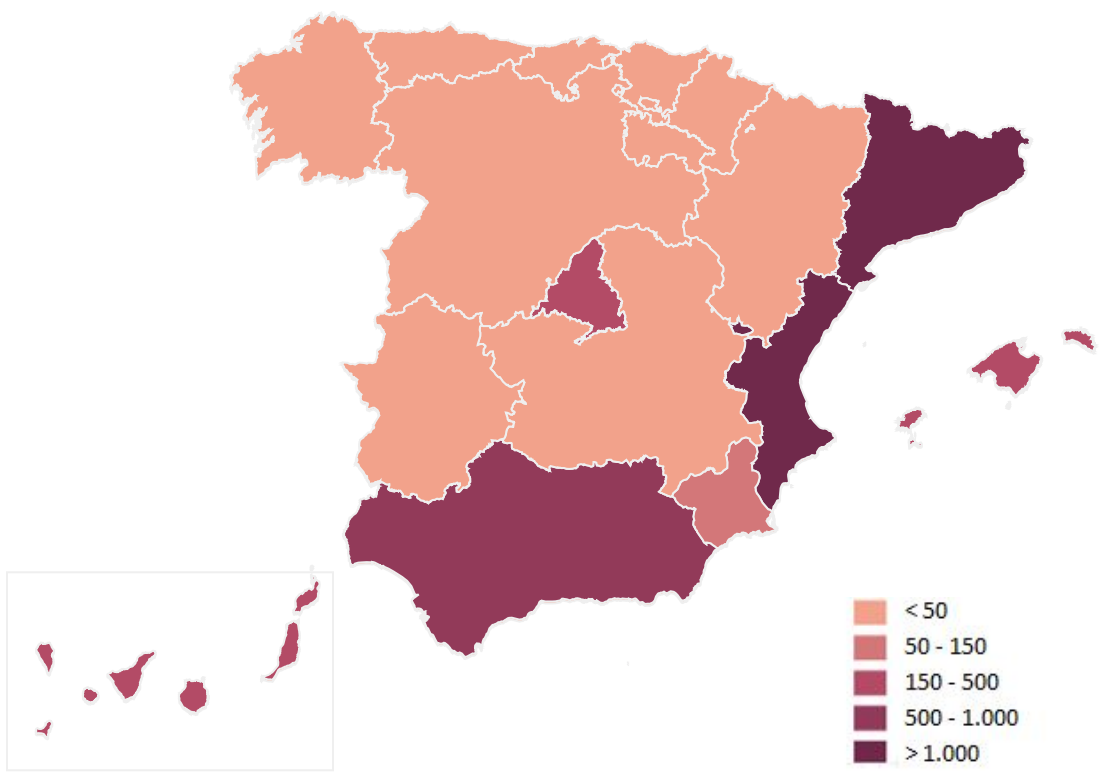
Reino Unido



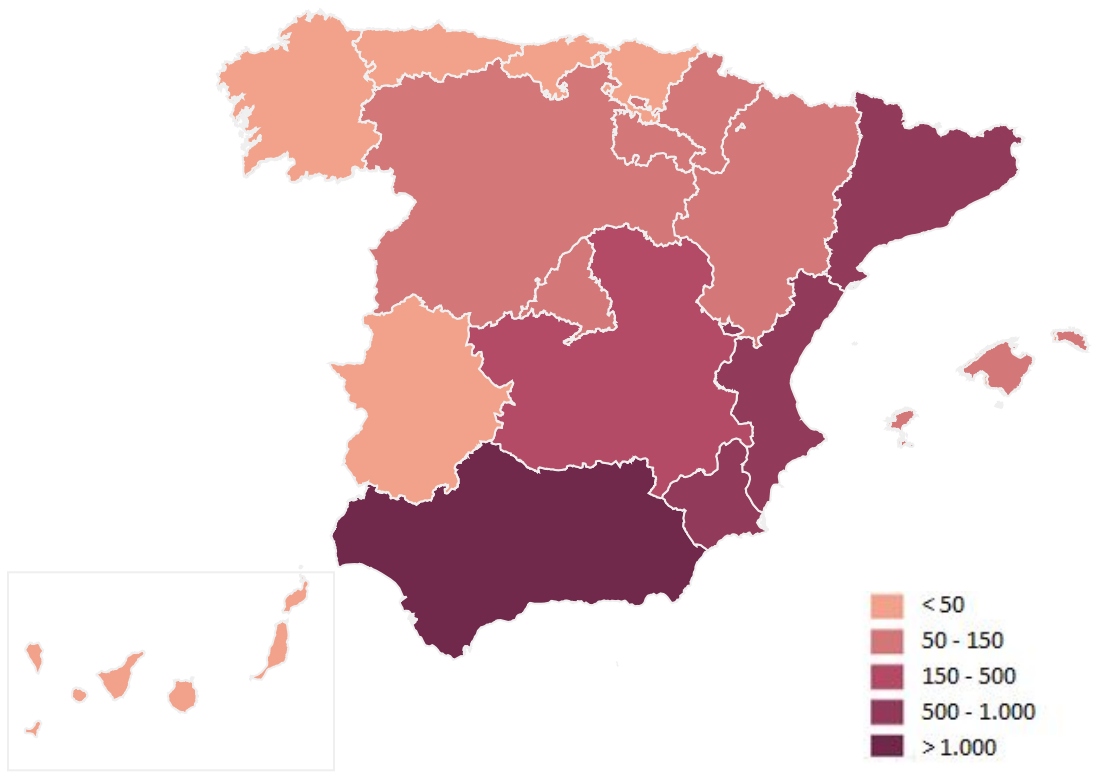
Alemania



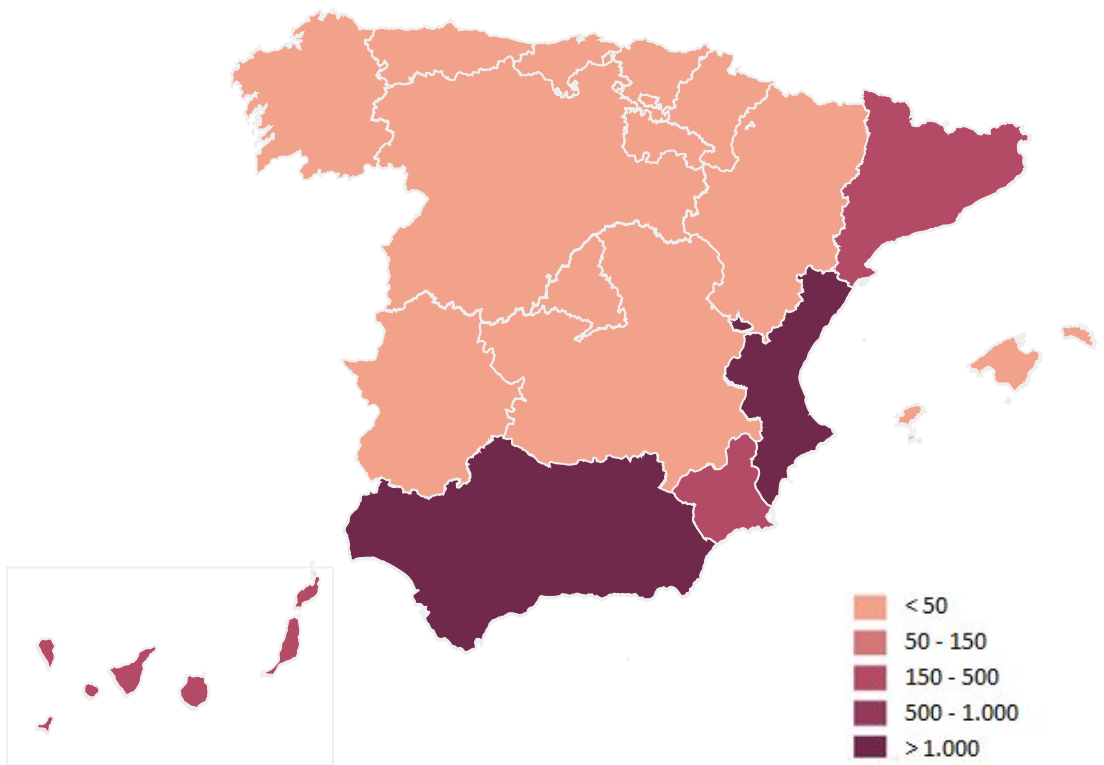
Francia



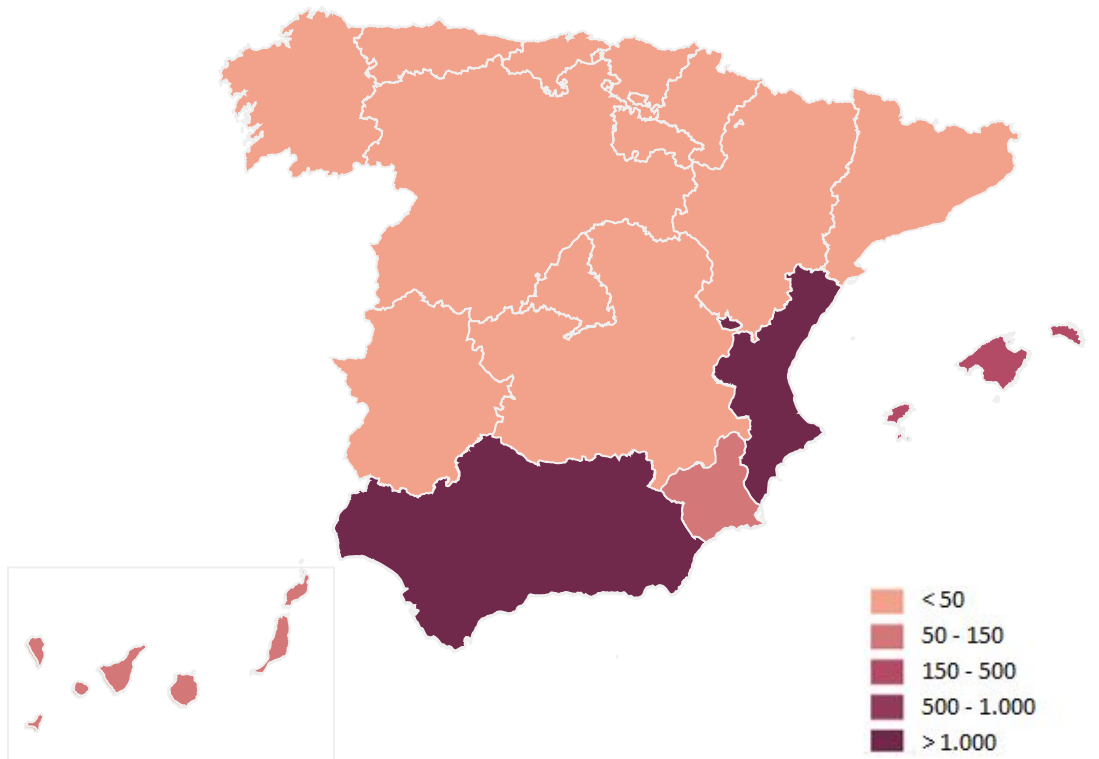
Marruecos



Bélgica



Suecia



Compraventas de vivienda registradas según las principales nacionalidades del comprador
Año 2021

Andalucía

Nacionalidad	% s/extranjeros
Reino Unido	16,70 %
Suecia	10,28 %
Marruecos	8,86 %
Bélgica	7,74 %
Holanda	5,48 %
Alemania	5,34 %
Francia	4,45 %
Dinamarca	2,99 %
Rumanía	2,86 %
Italia	2,31 %

Aragón

Nacionalidad	% s/extranjeros
Rumanía	29,61 %
Marruecos	16,65 %
Italia	3,80 %
China	3,21 %
Bulgaria	3,09 %
Francia	2,38 %
Ecuador	2,26 %
Pakistán	1,55 %
Portugal	1,19 %
Argelia	1,19 %

Asturias, Principado de

Nacionalidad	% s/extranjeros
Rumanía	13,36 %
Argentina	8,02 %
Italia	6,49 %
Francia	5,34 %
Venezuela	4,20 %
Estados Unidos	3,82 %
Ucrania	3,05 %
Reino Unido	3,05 %
Polonia	2,67 %
Portugal	2,67 %

Balears, Illes

Nacionalidad	% s/extranjeros
Alemania	48,54 %
Reino Unido	10,67 %
Francia	5,71 %
Suecia	4,34 %
Italia	3,73 %
Holanda	2,82 %
Suiza	1,97 %
Austria	1,37 %
Dinamarca	1,26 %
Marruecos	1,11 %

Canarias

Nacionalidad	% s/extranjeros
Alemania	21,63 %
Italia	17,18 %
Reino Unido	13,40 %
Bélgica	7,99 %
Francia	4,23 %
Polonia	3,08 %
Irlanda	2,41 %
Holanda	1,84 %
Suiza	1,86 %
Suecia	1,63 %

Cantabria

Nacionalidad	% s/extranjeros
Rumanía	12,27 %
Moldavia	8,64 %
Francia	6,82 %
Italia	5,00 %
Rusia	4,55 %
Portugal	3,64 %
Reino Unido	3,64 %
Marruecos	3,18 %
Alemania	2,73 %
México	2,27 %

Castilla - La Mancha

Nacionalidad	% s/extranjeros
Rumanía	32,63 %
Marruecos	17,65 %
China	3,88 %
Italia	2,55 %
Ecuador	2,33 %
Ucrania	2,22 %
Bulgaria	1,89 %
Colombia	1,44 %
Venezuela	1,44 %
Francia	1,44 %

Castilla y León

Nacionalidad	% s/extranjeros
Marruecos	13,67 %
Rumanía	12,50 %
Bulgaria	7,00 %
Portugal	2,83 %
Francia	2,00 %
China	2,17 %
Ecuador	1,67 %
Colombia	1,50 %
Italia	1,50 %
Perú	1,33 %

Cataluña

Nacionalidad	% s/extranjeros
Francia	19,44 %
Marruecos	7,77 %
Italia	6,13 %
Rumanía	5,31 %
Alemania	4,70 %
China	4,30 %
Rusia	2,77 %
Holanda	2,51 %
Bélgica	2,43 %
Reino Unido	2,43 %

Compraventas de vivienda registradas según las principales nacionalidades del comprador
Año 2021

Extremadura

Nacionalidad	% s/extranjeros
Marruecos	30,00 %
Rumanía	11,25 %
Francia	5,00 %
Portugal	2,50 %
Colombia	2,50 %
China	2,50 %
Filipinas	1,25 %
Andorra	1,25 %
Italia	1,25 %
Ucrania	1,25 %

Galicia

Nacionalidad	% s/extranjeros
Portugal	17,95 %
Rumanía	5,77 %
Italia	6,41 %
Venezuela	5,13 %
Francia	4,49 %
Reino Unido	4,49 %
Alemania	4,49 %
Estados Unidos	3,21 %
China	1,92 %
Colombia	1,92 %

Madrid, Comunidad de

Nacionalidad	% s/extranjeros
Rumanía	14,63 %
China	8,41 %
Italia	8,38 %
Francia	5,83 %
Marruecos	3,68 %
Venezuela	3,48 %
Portugal	3,26 %
Reino Unido	2,41 %
Alemania	1,95 %
Ucrania	1,84 %

Murcia, Región de

Nacionalidad	% s/extranjeros
Reino Unido	25,97 %
Marruecos	24,73 %
Bélgica	7,26 %
Alemania	4,03 %
Holanda	3,41 %
Francia	2,70 %
Ecuador	2,36 %
Suecia	2,20 %
Irlanda	1,83 %
Rumanía	1,74 %

Navarra, Comunidad Foral de

Nacionalidad	% s/extranjeros
Marruecos	28,65 %
Rumanía	12,08 %
Bulgaria	9,55 %
Ecuador	5,62 %
Portugal	4,78 %
China	3,65 %
Bolivia	2,81 %
Argelia	2,25 %
Italia	1,97 %
Moldavia	1,97 %

País Vasco

Nacionalidad	% s/extranjeros
Rumanía	16,24 %
Marruecos	5,72 %
China	5,54 %
Portugal	4,43 %
Francia	3,69 %
Italia	3,32 %
Bolivia	3,14 %
Reino Unido	2,58 %
Pakistán	2,58 %
Alemania	2,21 %

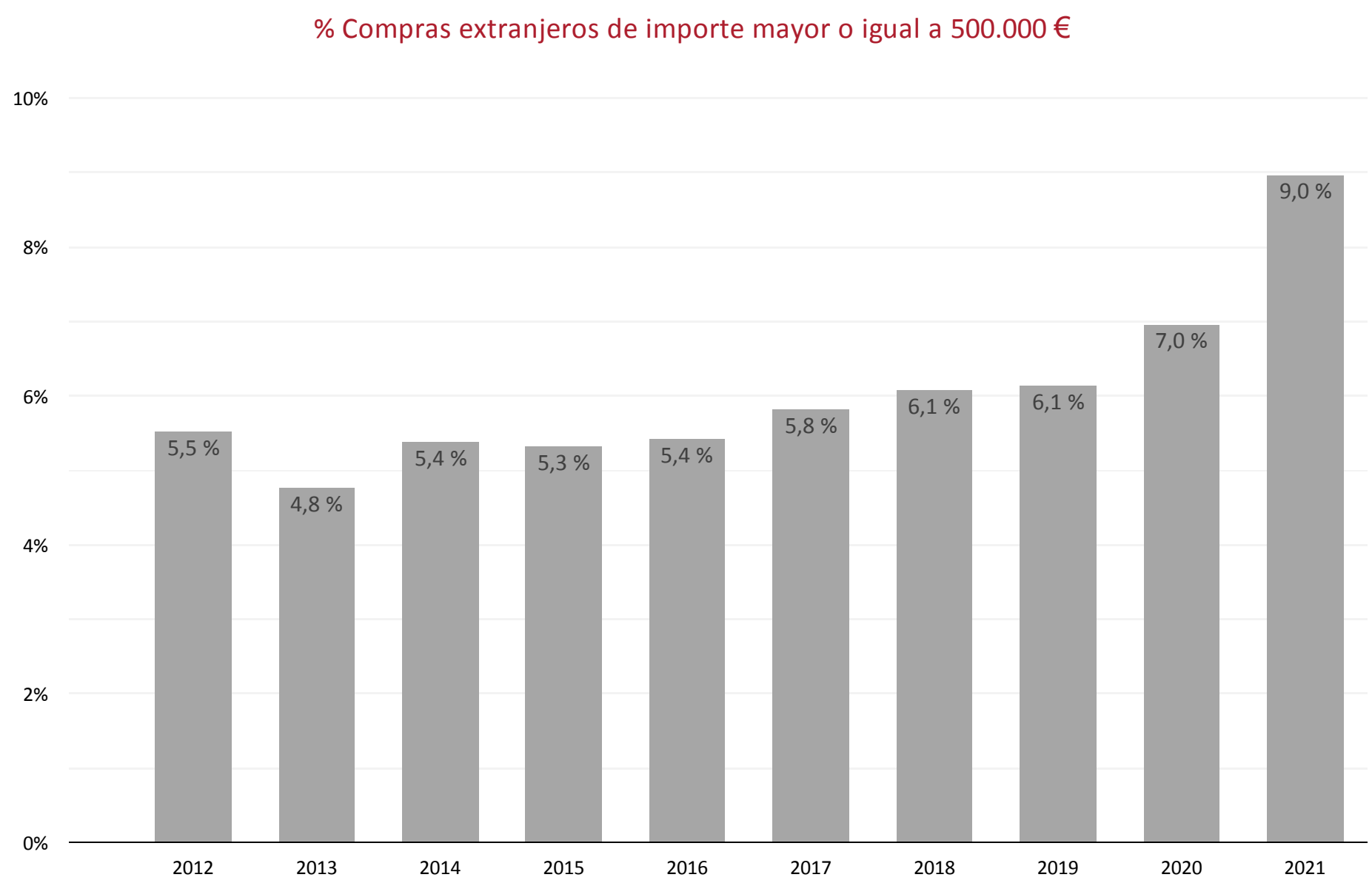
Rioja, La

Nacionalidad	% s/extranjeros
Marruecos	30,00 %
Rumanía	26,67 %
Pakistán	7,78 %
Georgia	3,70 %
Portugal	3,33 %
Armenia	2,96 %
Colombia	2,59 %
Ecuador	2,22 %
Bolivia	1,85 %
China	1,85 %

Comunitat Valenciana

Nacionalidad	% s/extranjeros
Reino Unido	12,36 %
Bélgica	8,96 %
Suecia	7,68 %
Francia	7,36 %
Alemania	6,26 %
Holanda	5,76 %
Rumanía	4,69 %
Rusia	4,27 %
Marruecos	4,29 %
Polonia	3,35 %

Compras de vivienda por extranjeros de importe mayor o igual a 500.000 € Año 2021			
CC.AA	% compras extranjeros > 500.000 €	% comunitarios	% no comunitarios
Andalucía	13,08 %	57,17 %	42,83 %
Aragón	0,48 %	25,00 %	75,00 %
Asturias, Principado de	0,76 %	100,00 %	0,00 %
Balears, Illes	28,94 %	78,19 %	21,81 %
Canarias	5,43 %	68,80 %	31,20 %
Cantabria	3,18 %	14,29 %	85,71 %
Castilla - La Mancha	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Castilla y León	0,50 %	0,00 %	100,00 %
Cataluña	9,19 %	49,38 %	50,62 %
Comunitat Valenciana	3,33 %	56,05 %	43,95 %
Extremadura	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Galicia	2,56 %	75,00 %	25,00 %
Madrid, Comunidad de	14,12 %	38,08 %	61,92 %
Murcia, Región de	0,68 %	31,82 %	68,18 %
Navarra, Comunidad Foral de	0,84 %	33,33 %	66,67 %
País Vasco	6,64 %	36,11 %	63,89 %
Rioja, La	0,00 %	0,00 %	0,00 %
España	8,96 %	59,46 %	40,54 %

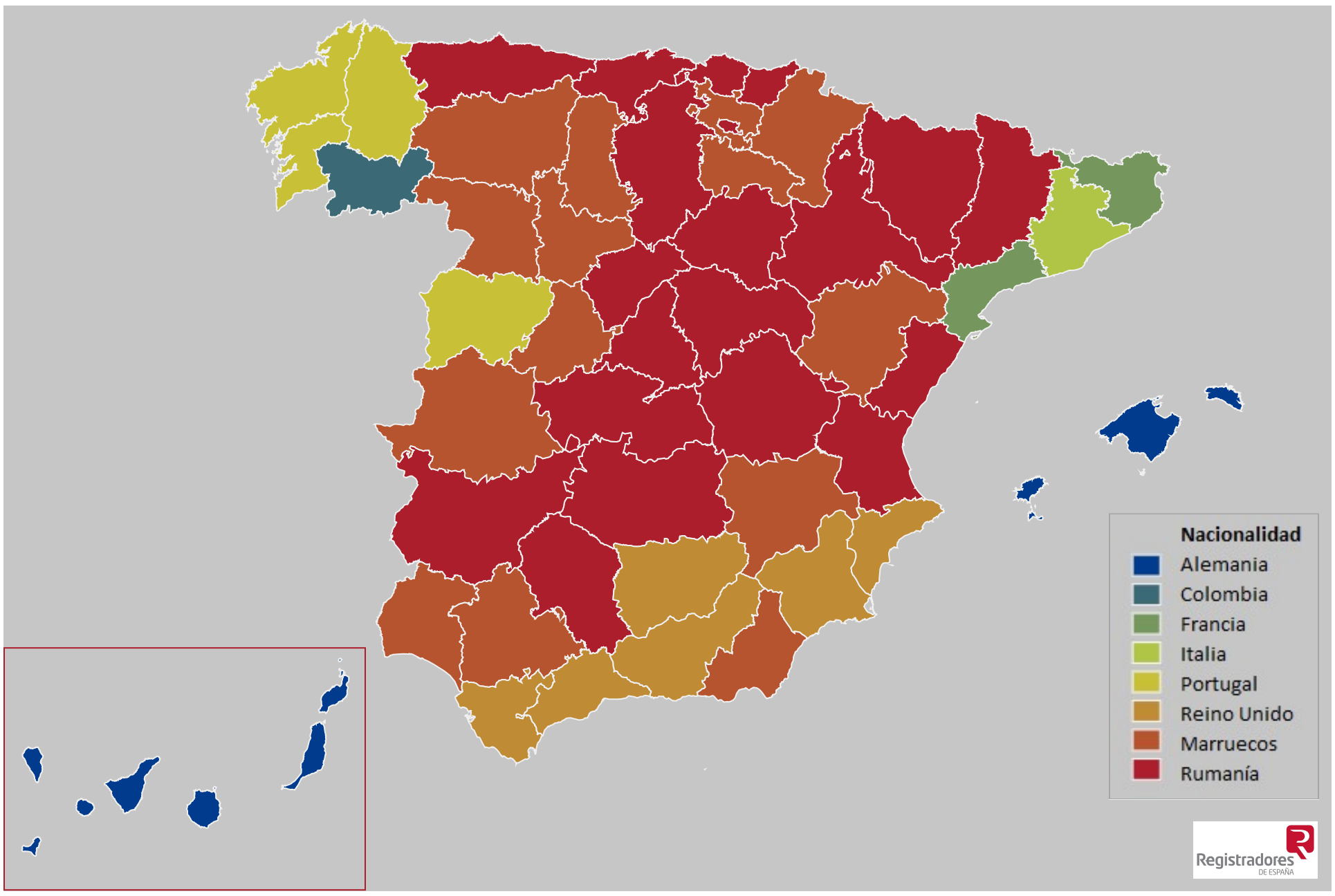


Nacionalidad cabecera en la compra de viviendas por extranjeros. Provincias
Año 2021

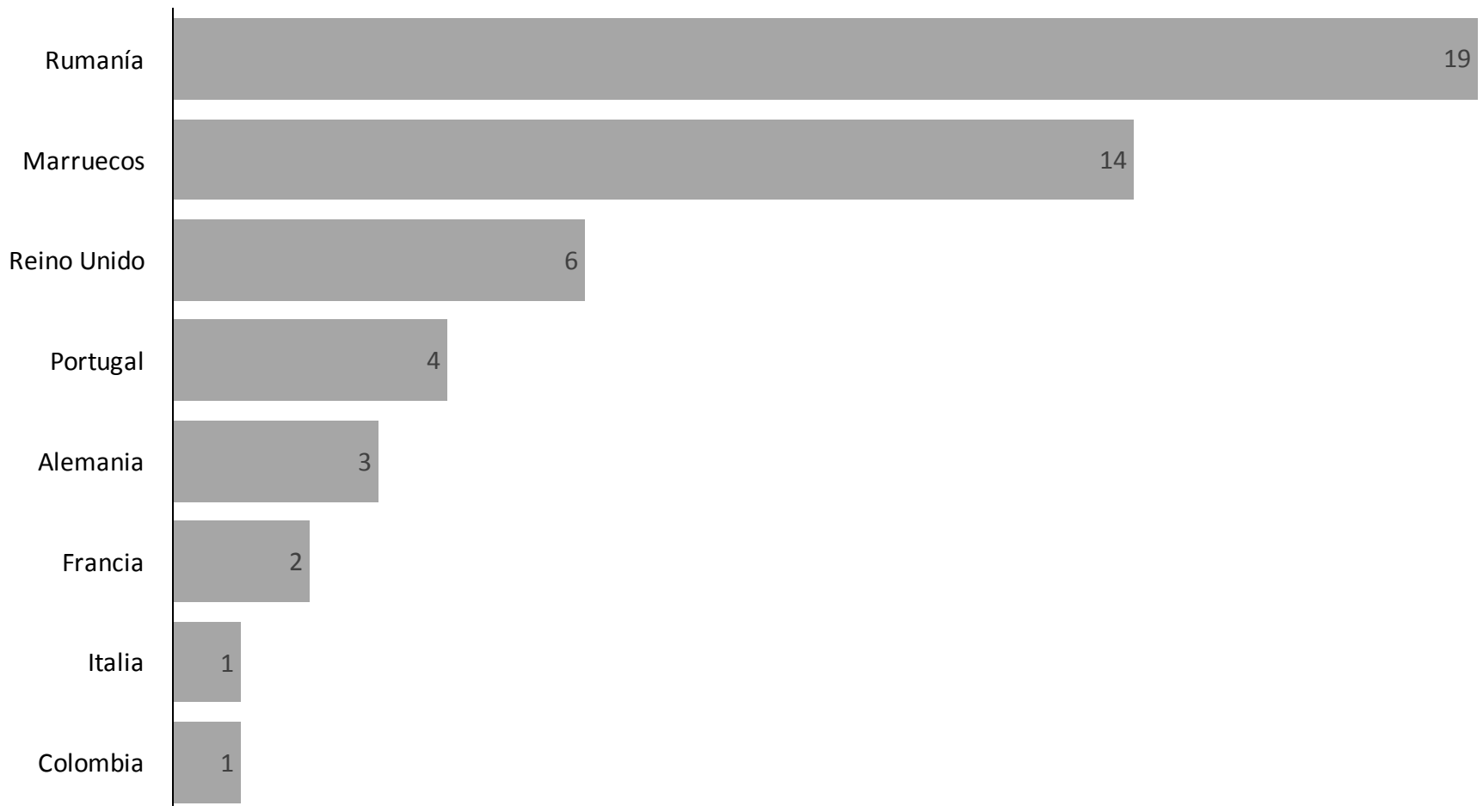
Comunidad	Provincia	Nacionalidad	%	Nacionalidad 2	%	Nacionalidad 3	%
Andalucía	Almería	Marruecos	33%	Reino Unido	24%	Rumanía	7%
Andalucía	Cádiz	Reino Unido	18%	Marruecos	15%	Alemania	11%
Andalucía	Córdoba	Rumanía	18%	Marruecos	8%	Reino Unido	5%
Andalucía	Granada	Reino Unido	15%	Marruecos	14%	Suecia	8%
Andalucía	Huelva	Marruecos	28%	Rumanía	15%	Portugal	10%
Andalucía	Jaén	Reino Unido	36%	Marruecos	20%	Rumanía	5%
Andalucía	Málaga	Reino Unido	16%	Suecia	14%	Bélgica	9%
Andalucía	Sevilla	Marruecos	15%	Rumanía	7%	Francia	7%
Aragón	Huesca	Rumanía	22%	Marruecos	22%	Francia	4%
Aragón	Teruel	Marruecos	35%	Rumanía	30%	Colombia	4%
Aragón	Zaragoza	Rumanía	32%	Marruecos	15%	China	4%
Asturias, Principado De	Asturias	Rumanía	13%	Argentina	8%	Italia	6%
Balears, Illes	Balears, Illes	Alemania	49%	Reino Unido	11%	Francia	6%
Canarias	Palmas, Las	Alemania	21%	Italia	20%	Reino Unido	17%
Canarias	Santa Cruz De Tenerife	Alemania	22%	Italia	15%	Bélgica	12%
Cantabria	Cantabria	Rumanía	12%	Moldavia	9%	Francia	7%
Castilla - La Mancha	Albacete	Marruecos	27%	Francia	9%	Bolivia	7%
Castilla - La Mancha	Ciudad Real	Rumanía	37%	Marruecos	22%	China	7%
Castilla - La Mancha	Cuenca	Rumanía	39%	Marruecos	15%	Ucrania	7%
Castilla - La Mancha	Guadalajara	Rumanía	38%	Marruecos	12%	Bulgaria	4%
Castilla - La Mancha	Toledo	Rumanía	31%	Marruecos	19%	Ecuador	4%
Castilla Y León	Ávila	Marruecos	5%	Rumanía	3%	Polonia	1%
Castilla Y León	Burgos	Rumanía	22%	Bulgaria	20%	Marruecos	5%
Castilla Y León	León	Marruecos	25%	Rumanía	9%	Colombia	5%
Castilla Y León	Palencia	Marruecos	27%	Bulgaria	15%	Perú	12%
Castilla Y León	Salamanca	Portugal	27%	Perú	20%	Rumanía	13%
Castilla Y León	Segovia	Rumanía	24%	Guatemala	6%	China	6%
Castilla Y León	Soria	Rumanía	17%	Marruecos	8%	Ecuador	6%
Castilla Y León	Valladolid	Marruecos	25%	Rumanía	14%	Bulgaria	10%
Castilla Y León	Zamora	Marruecos	32%	Portugal	13%	Rumanía	13%
Cataluña	Barcelona	Italia	10%	China	8%	Francia	7%
Cataluña	Girona	Francia	47%	Alemania	7%	Marruecos	6%
Cataluña	Lleida	Rumanía	32%	Marruecos	25%	Ucrania	5%
Cataluña	Tarragona	Francia	15%	Marruecos	12%	Rumanía	9%
Comunitat Valenciana	Alicante/Alacant	Reino Unido	15%	Bélgica	11%	Suecia	10%
Comunitat Valenciana	Castellón/Castelló	Rumanía	21%	Francia	13%	Marruecos	12%
Comunitat Valenciana	Valencia/Valéncia	Rumanía	10%	Francia	9%	Italia	8%
Extremadura	Badajoz	Rumanía	16%	Marruecos	7%	Ucrania	2%
Extremadura	Cáceres	Marruecos	60%	Francia	9%	Rumanía	6%
Galicia	Coruña, A	Portugal	11%	Italia	9%	Alemania	7%
Galicia	Lugo	Portugal	18%	Cabo Verde	18%	Pakistán	9%
Galicia	Ourense	Colombia	15%	Portugal	15%	Suiza	8%
Galicia	Pontevedra	Portugal	29%	Italia	6%	Venezuela	4%
Madrid, Comunidad De	Madrid	Rumanía	15%	China	8%	Italia	8%
Murcia, Región De	Murcia	Reino Unido	26%	Marruecos	25%	Bélgica	7%
Navarra, Comunidad Foral De	Navarra	Marruecos	29%	Rumanía	12%	Bulgaria	10%
País Vasco	Araba/Álava	Marruecos	14%	Portugal	12%	China	8%
País Vasco	Gipuzkoa	Rumanía	20%	Francia	7%	Marruecos	6%
País Vasco	Bizkaia	Rumanía	16%	China	7%	Marruecos	4%
Rioja, La	Rioja, La	Marruecos	30%	Rumanía	27%	Pakistán	8%

Nacionalidad cabecera en la compra de viviendas por extranjeros. Provincias

Año 2021



Número de provincias en las que la nacionalidad es cabecera en la compra de viviendas por extranjeros



Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador Año 2021			
Nacionalidad	**Nueva**	**Usada**	**% nueva**
Reino Unido	15,29 %	84,71 %	
Alemania	15,76 %	84,24 %	
Francia	10,73 %	89,27 %	
Marruecos	12,18 %	87,82 %	
Bélgica	33,70 %	66,31 %	
Rumanía	13,92 %	86,08 %	
Suecia	22,55 %	77,45 %	
Italia	14,13 %	85,87 %	
Holanda	24,19 %	75,81 %	
Rusia	25,82 %	74,18 %	
China	21,52 %	78,48 %	
Polonia	24,01 %	75,99 %	
Irlanda	15,26 %	84,74 %	
Ucrania	19,97 %	80,03 %	
Noruega	31,82 %	68,18 %	
Suiza	19,58 %	80,42 %	
Extranjeros	17,78 %	82,22 %	
Nacionales	89,61 %	10,84 %	

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador y superficie Año 2021					
Nacionalidad	**< 40 m²**	**40 - 60 m²**	**60 - 80 m²**	**80 - 100 m²**	**> 100 m²**
Reino Unido	2,85 %	12,69 %	21,15 %	17,50 %	45,15 %
Alemania	5,36 %	15,48 %	18,33 %	16,47 %	43,72 %
Francia	7,67 %	17,43 %	21,71 %	16,29 %	36,29 %
Marruecos	1,55 %	10,61 %	28,69 %	28,10 %	30,45 %
Bélgica	2,43 %	12,20 %	21,53 %	22,29 %	41,20 %
Rumanía	1,42 %	11,70 %	27,29 %	25,71 %	33,29 %
Suecia	3,75 %	14,39 %	25,9 %	19,20 %	36,41 %
Italia	9,60 %	23,94 %	23,4 %	16,45 %	26,33 %
Holanda	2,64 %	9,63 %	16,14 %	16,93 %	53,96 %
Rusia	5,56 %	15,18 %	26,53 %	20,97 %	31,06 %
China	1,41 %	11,55 %	25,84 %	22,86 %	37,47 %
Polonia	6,00 %	20,61 %	28,41 %	16,22 %	27,78 %
Irlanda	4,88 %	18,07 %	23,81 %	17,22 %	35,17 %
Ucrania	3,21 %	14,67 %	30,45 %	24,30 %	26,68 %
Noruega	2,58 %	7,88 %	23,18 %	19,09 %	46,36 %
Suiza	5,55 %	10,44 %	20,23 %	14,19 %	48,45 %
Extranjeros	3,87 %	13,86 %	23,16 %	19,92 %	38,62 %
Nacionales	2,66 %	13,02 %	23,59 %	22,06 %	37,83 %

12. Periodo medio de posesión de viviendas transmitidas

Año 2021

Periodo medio de posesión (años)

16,4

4,9 %

El periodo medio de posesión de las viviendas transmitidas en 2021 ha sido de 16,4 años, dando lugar a un nuevo máximo histórico que supone una continuidad en la tendencia ascendente de los últimos años. Con respecto a 2020 el periodo medio de posesión de las viviendas transmitidas se ha incrementado un 4,9%. Este resultado supone el duodécimo año consecutivo de crecimientos, desde el mínimo de la serie histórica, obtenido en 2009 con 7,3 años.

En consecuencia, en los últimos doce años se ha superado en más del doble el periodo medio de posesión de la vivienda transmitida. Conforme nos alejamos del anterior ciclo alcista de 1997-2007, con un alto componente especulativo en la transmisión de vivienda, el periodo medio de posesión se alarga, dando lugar a un mercado mas caracterizado por usuarios e inversores de largo plazo.

A pesar de la mejora del mercado inmobiliario, en el sentido de que se trata de un mercado más líquido, con una mayor facilidad para vender una vivienda como consecuencia del aumento del número de compraventas durante los últimos años, con una cierta recuperación del precio, el periodo medio de posesión se sigue alargando, lo que supone que el crecimiento del mercado se fundamenta en unas bases mucho más sólidas, con un enfoque de largo plazo.

En la práctica totalidad de comunidades autónomas (dieciséis) se han registrado incrementos en el periodo medio de posesión en 2021. Las comunidades autónomas con mayores periodos medios de posesión han sido País Vasco (23,5 años), Extremadura (19,3 años), Cataluña (19 años) y Aragón (17,7 años).

Atendiendo a la superficie media de la vivienda, se aprecia un cierto grado de mayor periodo de posesión en las viviendas con mayor superficie, reduciéndose el periodo medio en las de menor superficie. A partir de los 60 m² el periodo medio de posesión de todas las agrupaciones es de 16,6 años, las viviendas entre 40 y 60 m² el periodo medio es de 15,8 años, y las viviendas con menos de 40 m² 14,8 años.

La desagregación por tramos de periodo medio de posesión muestra cómo durante 2021 el 68,48% de las compraventas han estado en manos de su propietario más de 10 años, alcanzando el mayor peso de la serie histórica. Las compraventas de viviendas transmitidas que han estado en manos de su propietario entre 5 y 10 años han sido el 11,86%. Entre 2 y 5 años han estado en manos de sus propietarios el 11,74% de las compraventas. El 7,93% de las compraventas han estado menos de 2 años en manos de sus propietarios.

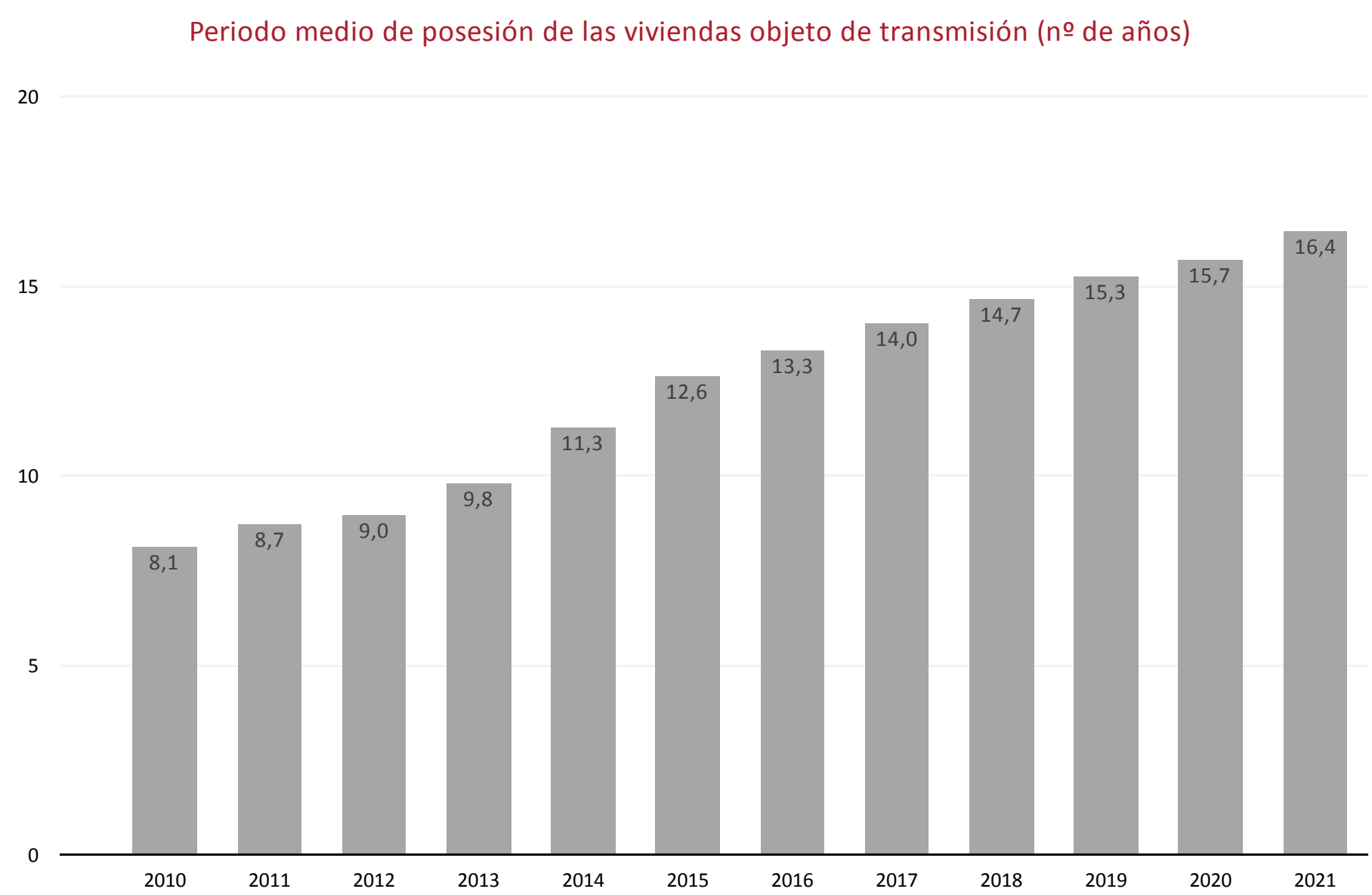
La agrupación con mayor periodo medio de posesión (más de 10 años) es la que viene ostentando desde 2014 el mayor peso de compraventas, con una intensa tendencia creciente, que le ha llevado a alcanzar en 2021 sus máximos históricos con niveles próximos al 70%, contrastando con el hecho de que en 2009 llegó a representar menos del 20%.

Por el contrario, la reducción más intensa se ha producido en la agrupación con un periodo medio de posesión entre 5 y 10 años, que ha cerrado 2021 en su mínimo histórico, con un 11,86%, mientras que en 2012 llegó a superar el 40%.

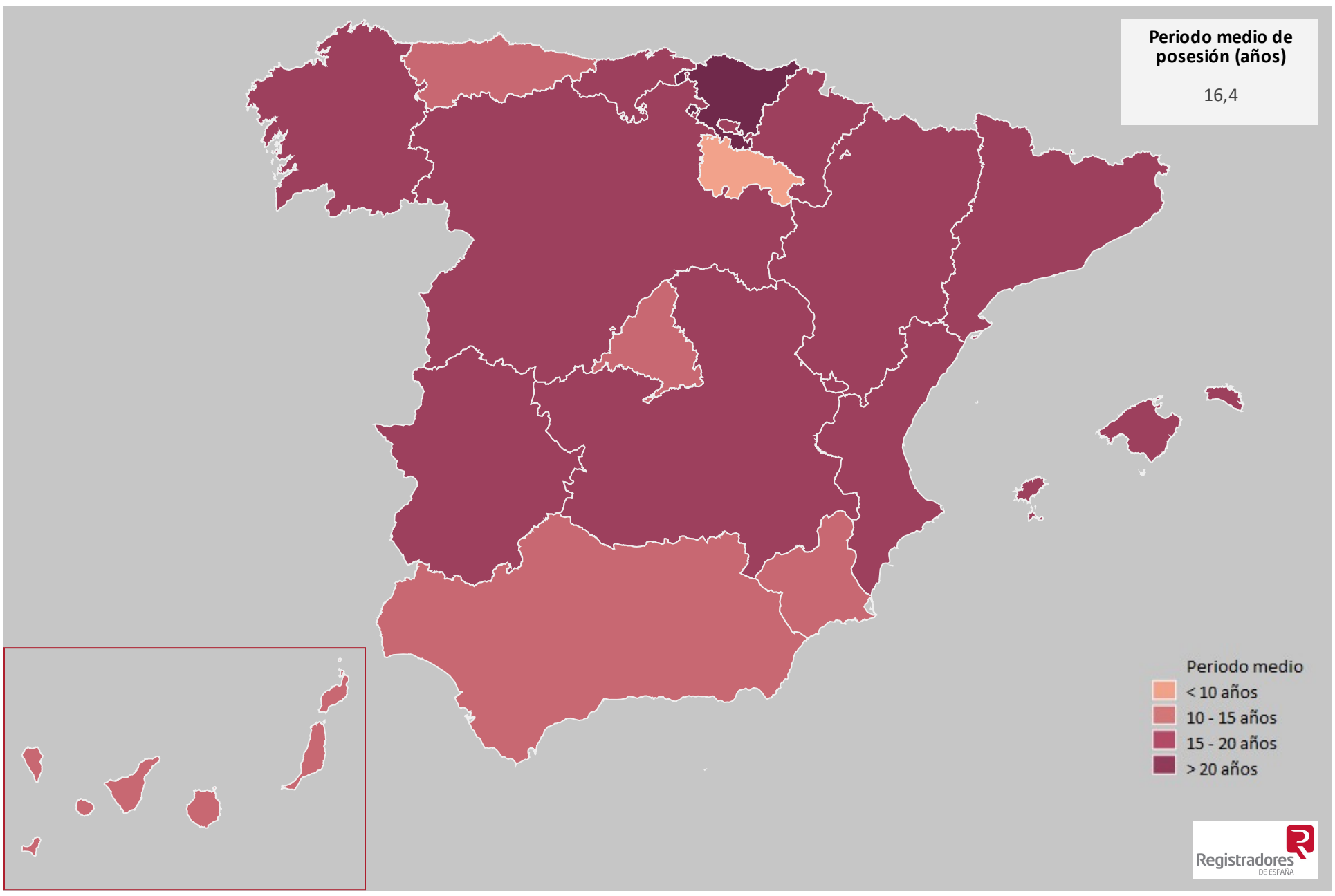
El resto de las agrupaciones también ha contado con una cierta tendencia descendente, aunque mucho más moderada, especialmente los últimos años, en la medida que han llegado a situarse en niveles próximos al 10% de las compraventas.

El hecho de estar ante un mercado con un mayor peso de propietarios que destinan su vivienda para residir, es decir, usuarios de la vivienda, así como inversores que optan por alquilar sus viviendas, pero manteniendo un largo periodo medio de posesión, supone que los propietarios actúen en el mercado con un mayor grado de seguridad, buscando mantener las propiedades durante un mayor número de años, a pesar de la tendencia ascendente del precio durante los últimos años y la mayor liquidez como consecuencia del aumento del número de compraventas desde 2014.

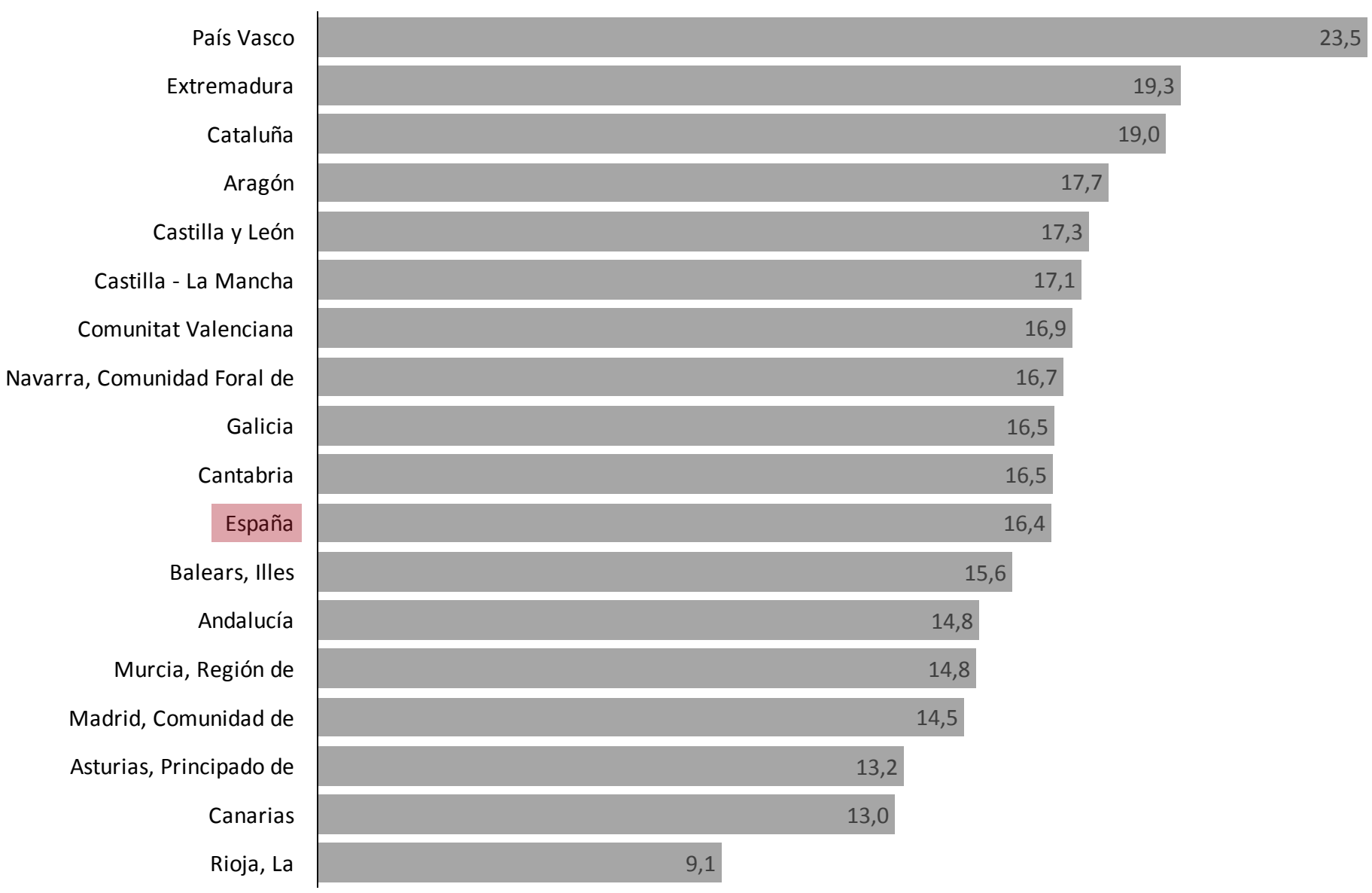
Periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión (años). Resultados anuales y variación anual		
CC.AA	Periodo medio posesión	Var. anual
Andalucía	14,8	2,4 %
Aragón	17,7	1,3 %
Asturias, Principado de	13,2	3,5 %
Balears, Illes	15,6	4,1 %
Canarias	13,0	10,9 %
Cantabria	16,5	4,1 %
Castilla - La Mancha	17,1	8,4 %
Castilla y León	17,3	1,1 %
Cataluña	19,0	8,8 %
Comunitat Valenciana	16,9	1,7 %
Extremadura	19,3	3,3 %
Galicia	16,5	1,0 %
Madrid, Comunidad de	14,5	9,3 %
Murcia, Región de	14,8	1,4 %
Navarra, Comunidad Foral de	16,7	6,4 %
País Vasco	23,5	3,8 %
Rioja, La	9,1	-4,3 %
España	16,4	4,9 %



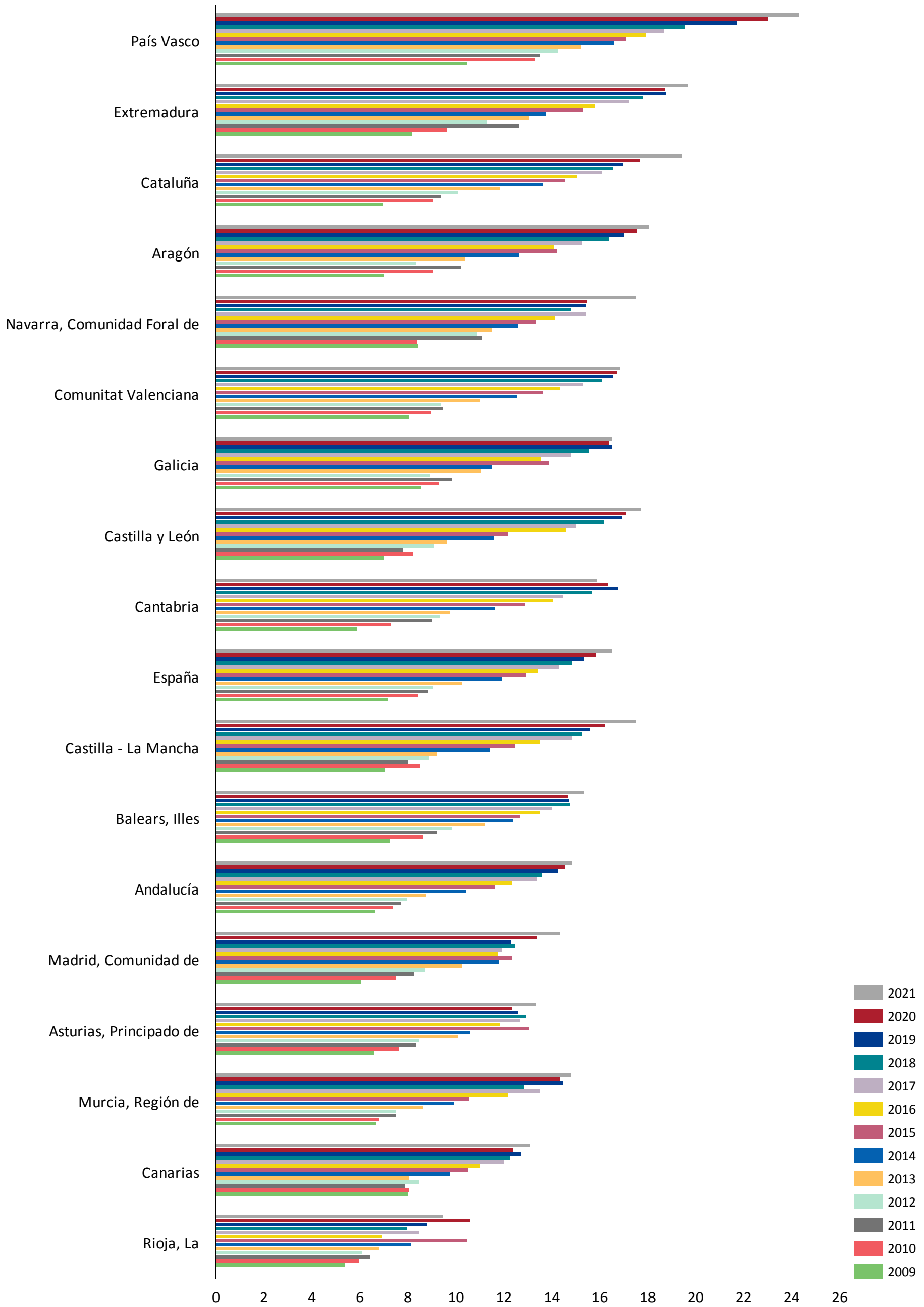
Periodo medio de posesión de las vivienda objeto de transmisión (nº de años). Comunidades Autónomas Año 2021



Periodo medio de posesión de las vivienda objeto de transmisión (nº de años). Comunidades Autónomas Año 2021

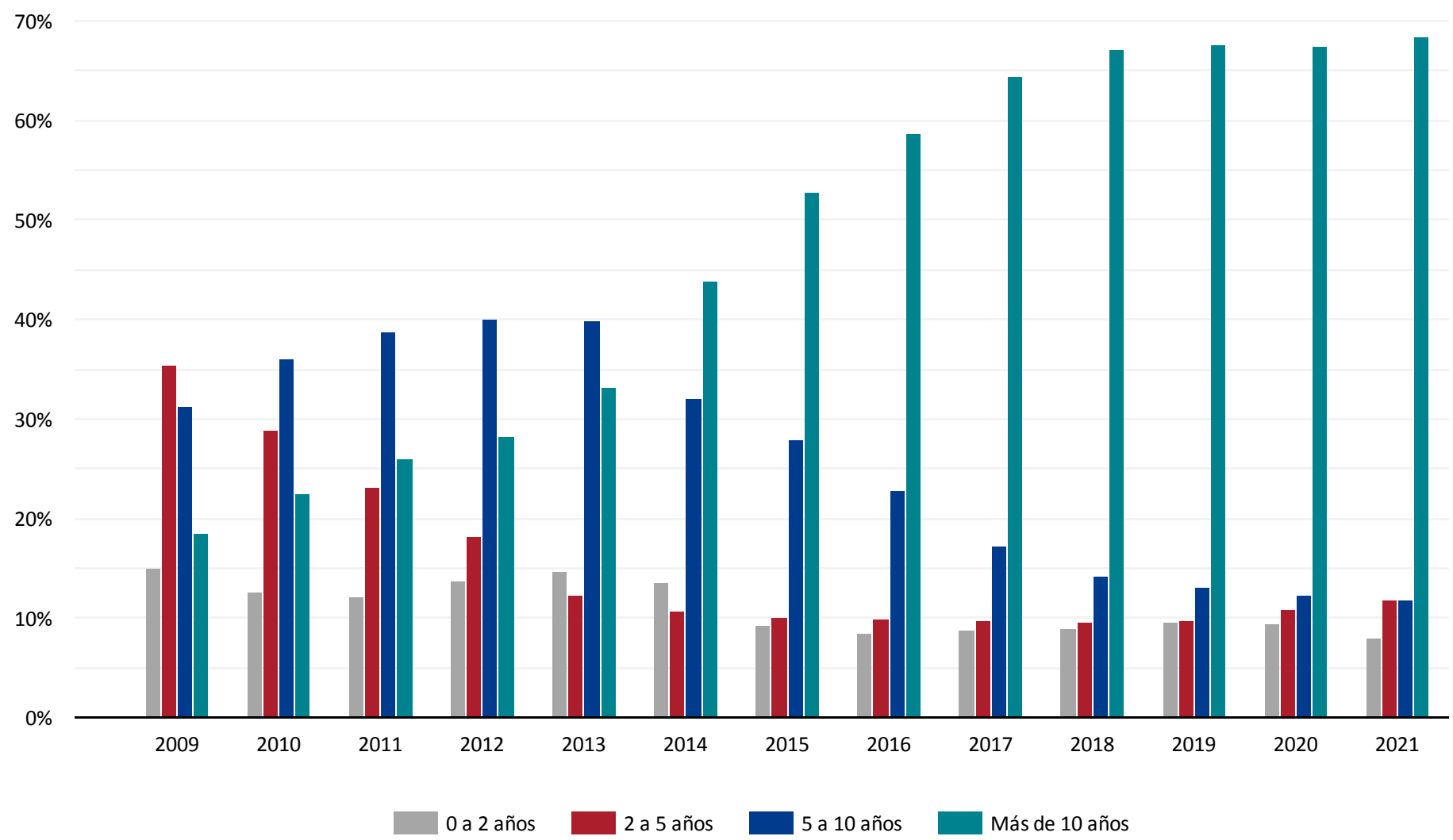


Evolución del periodo medio de posesión de las vivienda objeto de transmisión por Comunidades Autónomas (años)

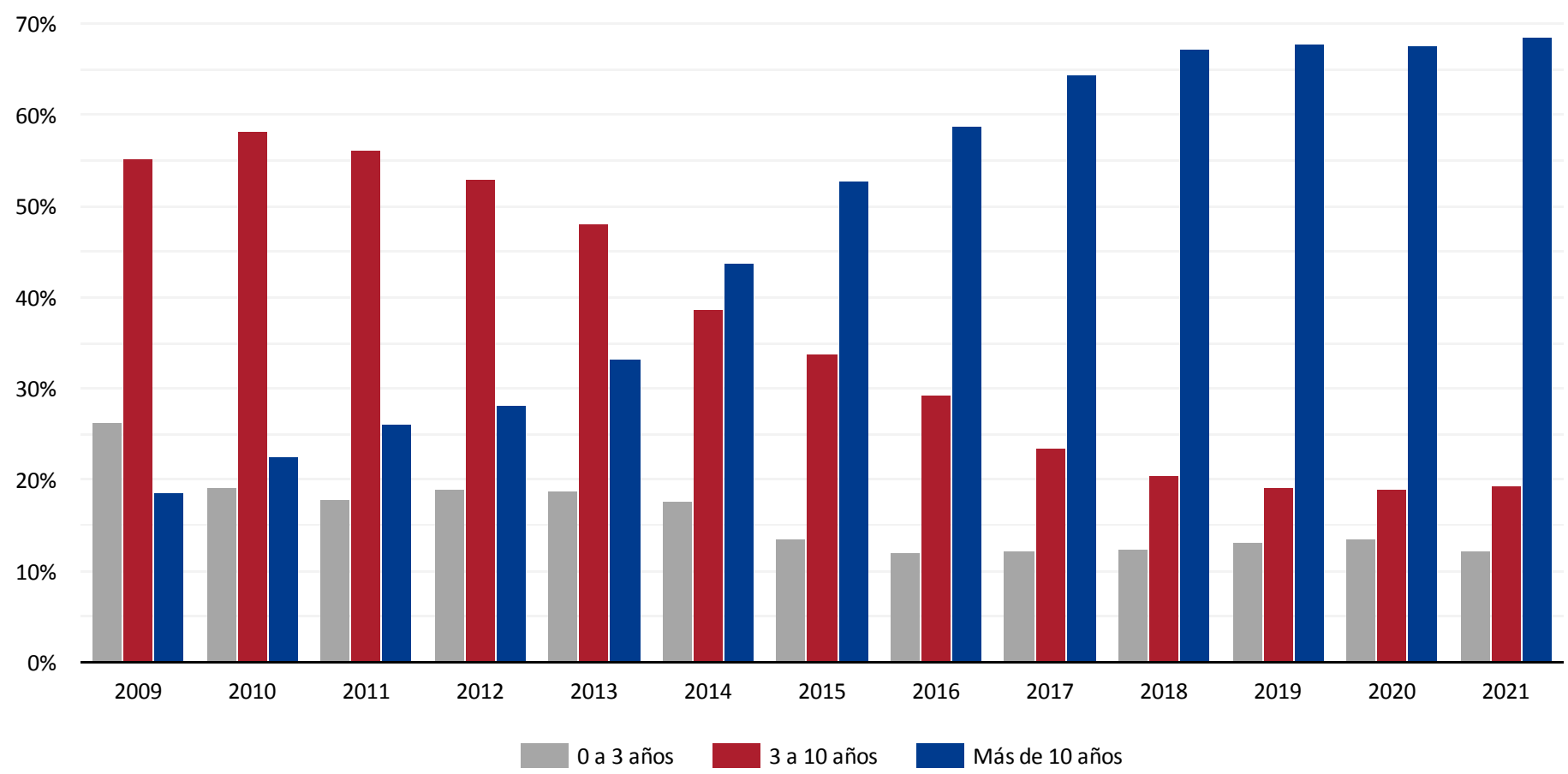


Peso relativo del periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión según intervalos				
Fecha (Año)	0 a 2 años	2 a 5 años	5 a 10 años	Más de 10 años
2021	7,93 %	11,74 %	11,86 %	68,48 %
2020	9,36 %	10,86 %	12,31 %	67,47 %
2019	9,59 %	9,75 %	13,00 %	67,66 %
2018	8,98 %	9,58 %	14,27 %	67,17 %

Evolución del peso relativo en los periodos medios de posesión de las viviendas objeto de transmisión según intervalos de tiempo



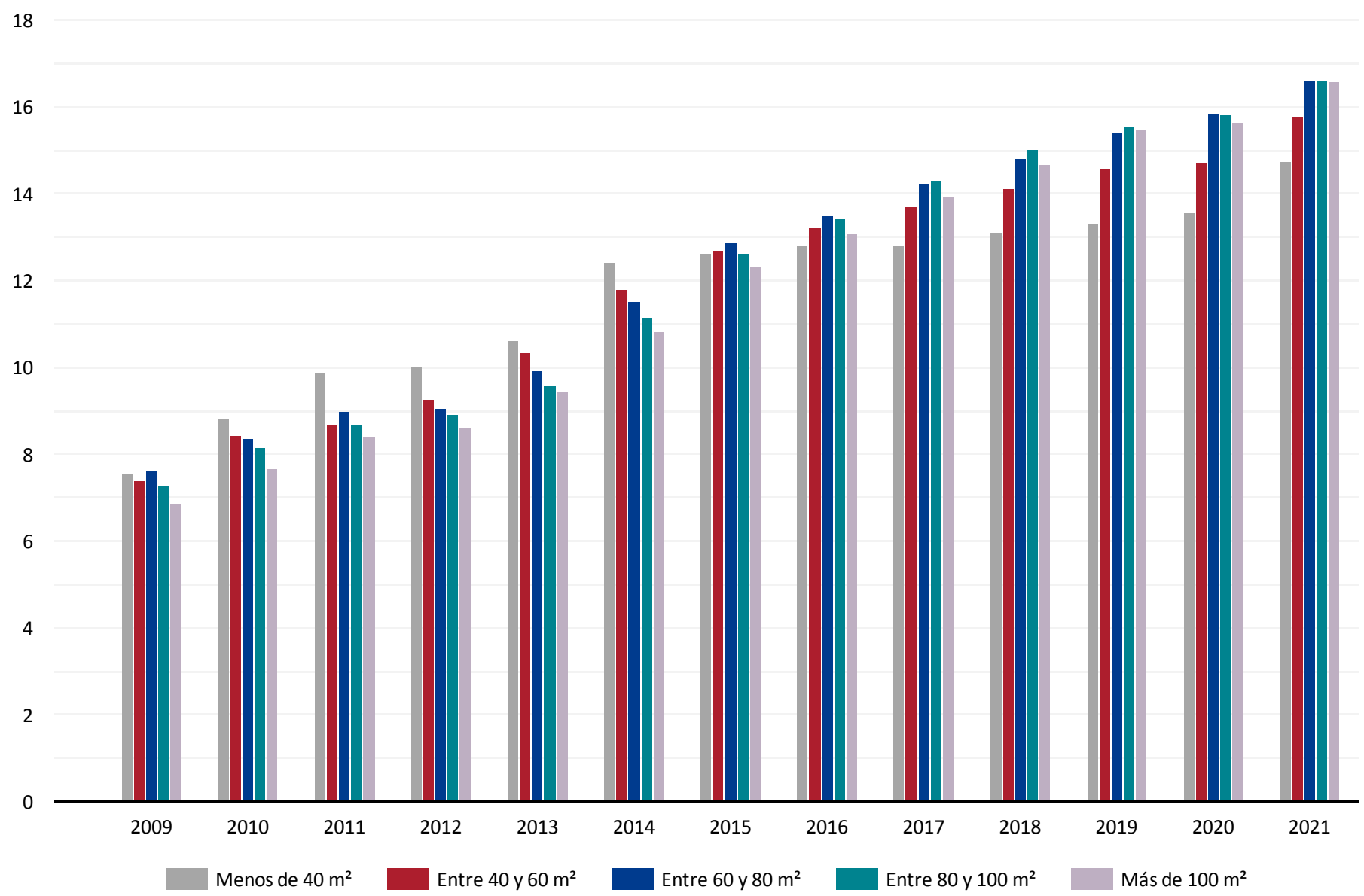
Peso relativo en los periodos medios de posesión de las viviendas objeto de transmisión según intervalos de tiempo



Registradores DE ESPAÑA

Periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión según tramos de superficie (nº de años)					
Fecha (Año)	Menos de 40 m²	Entre 40 y 60 m²	Entre 60 y 80 m²	Entre 80 y 100 m²	Más de 100 m²
2021	14,8	15,8	16,6	16,6	16,6
2020	13,6	14,7	15,8	15,8	15,6
2019	13,3	14,6	15,4	15,5	15,5
2018	13,1	14,1	14,8	15,0	14,7

Evolución del periodo medio de posesión de la vivienda según la superficie media (nº de años)



13. Precio medio de Garajes y Trasteros (€/m²)

Año 2021	Garajes	Trasteros
	986 €	954 €
	1,3 %	5,2 %

El precio medio de garajes en 2021 ha sido de 986 €/m², con un incremento interanual del 1,3%, recuperando la tendencia alcista previa a 2020 (-1,55%).

De hecho, el precio medio de 2021 se ha situado muy próximo al de 2019 (989 €/m²), que corresponde al nivel máximo desde 2012, es decir, de los últimos nueve años.

En la mayoría de comunidades autónomas se han registrado incrementos de precios, dando lugar a catorce de ellas con aumentos, frente a los descensos en únicamente tres.

Las comunidades autónomas con mayores precios medios han sido País Vasco (1.401 €/m²), Illes Balears (1.234 €/m²) y Comunidad de Madrid (1.152 €/m²), mientras que los precios más económicos han correspondido a Región de Murcia (699 €/m²), La Rioja (768 €/m²) y Castilla – La Mancha (806 €/m²).

El nivel máximo de precios se registró a comienzos de 2008 con 1.160 €/m², por lo que, en la actualidad, a pesar del proceso predominantemente alcista de los últimos años, todavía se acumula un ajuste del -15%.

Por el contrario, el mínimo de la serie histórica se registró a finales de 2016 con 923 €/m², por lo que se acumula un ascenso con respecto a dicho mínimo del 6,8%.

Este recorrido con respecto a mínimos y máximos de la serie histórica ratifica el hecho de que los garajes registran un menor recorrido en precios que la mayor parte de los bienes inmuebles, en la medida que su comportamiento está vinculado con factores más estructurales, menos dinámicos y, por tanto, constituye una tipología de bien inmueble con un comportamiento en precios más estable, cuando el mercado inmobiliario sube, tienden a subir proporcionalmente menos, y cuando el mercado inmobiliario baja, tienden a bajar proporcionalmente menos.

En trasteros el precio medio durante el último año ha sido de 954 €/m², con un incremento interanual del 5,2%, contrastando con los ligeros descensos de los dos años precedentes.

El importe medio registrado en 2011 supone el nivel máximo de los últimos diez años, acumulando una clara tendencia ascendente desde 2014, únicamente interrumpida por los ligeros descensos de 2019 y 2020.

Desde un punto de vista territorial también han predominado claramente los incrementos de precios, dando lugar a tasas interanuales positivas en trece comunidades autónomas, frente a los descensos en cuatro.

En términos absolutos, los mayores precios medios se han registrado en Comunidad de Madrid (1.326 €/m²), País Vasco (1.265 €/m²), Cataluña (1.040 €/m²) e Illes Balears (1.040 €/m²), mientras que los menores precios medios han correspondido a La Rioja (588 €/m²), Región de Murcia (623 €/m²) y Castilla – La Mancha (686 €/m²).

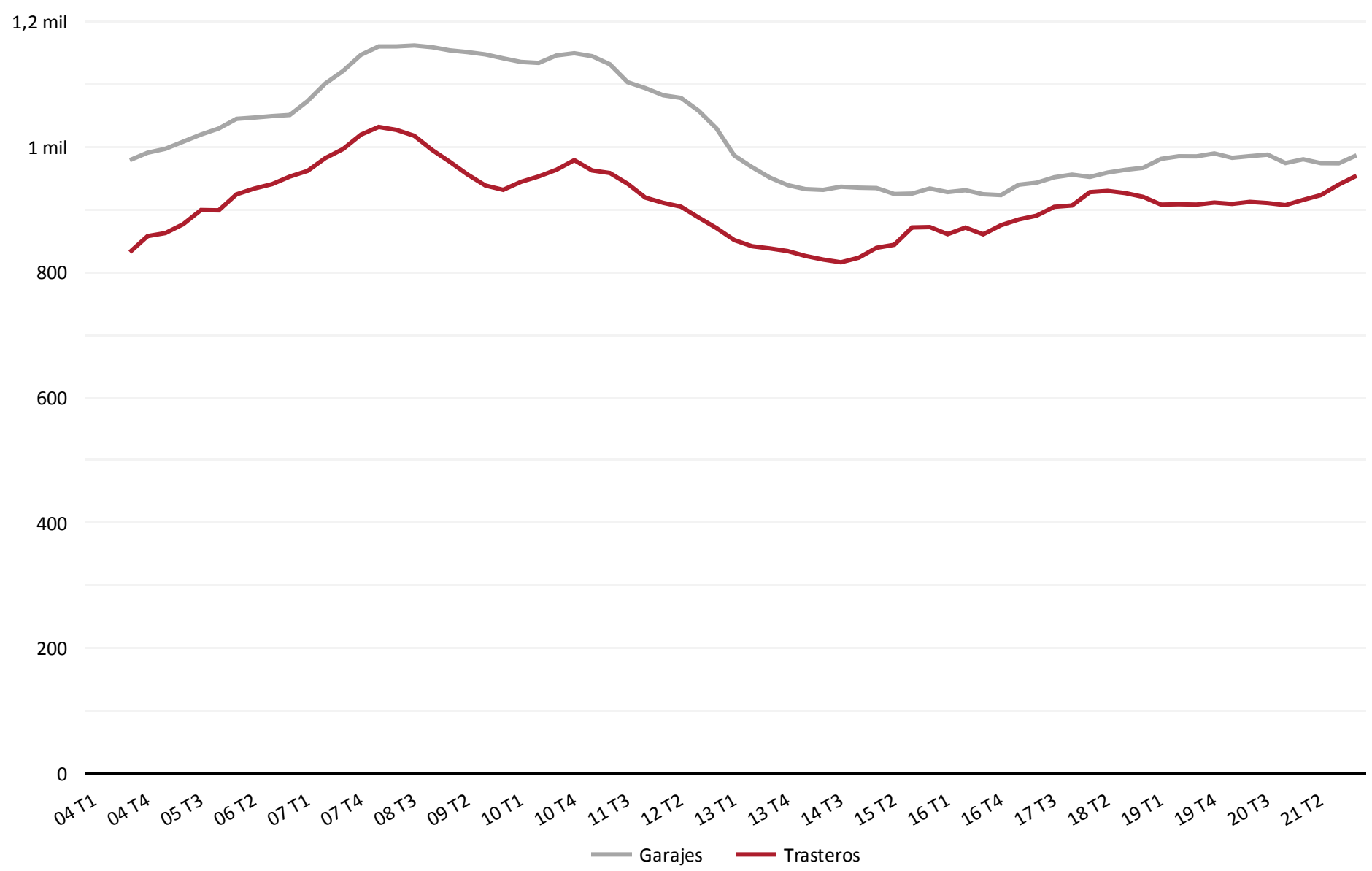
El precio medio alcanzado en 2021 en trasteros, con respecto al máximo de la serie histórica, que fue de 1.031 €/m², alcanzado a comienzos de 2008, acumula un ajuste del -7,5%.

Por el contrario, con respecto al mínimo de la serie histórica, registrado en la segunda mitad de 2014 con 816 €/m², se acumula un ascenso del 16,9%.

Con estos resultados se constata que, al igual que en el caso de garajes, los trasteros tienen un recorrido en precios menor a la mayoría de bienes inmuebles, especialmente con respecto a la vivienda.

Precio medio de Garajes y Trasteros (€/m²). Resultados anuales y variación anual Año 2021				
CC.AA ▲	**Garajes**	**Var. anual**	**Trasteros**	**Var. anual**
Andalucía	813 €	1,5 %	914 €	5,0 %
Aragón	1.076 €	1,2 %	928 €	2,9 %
Asturias, Principado de	942 €	1,6 %	739 €	3,5 %
Balears, Illes	1.234 €	2,5 %	1.040 €	-3,5 %
Canarias	857 €	1,8 %	824 €	-6,1 %
Cantabria	923 €	0,4 %	877 €	12,2 %
Castilla - La Mancha	806 €	6,6 %	686 €	8,7 %
Castilla y León	878 €	-0,6 %	878 €	15,8 %
Cataluña	1.062 €	0,5 %	1.075 €	7,4 %
Comunitat Valenciana	831 €	-0,9 %	748 €	-1,9 %
Extremadura	842 €	12,3 %	935 €	21,0 %
Galicia	1.054 €	8,2 %	854 €	9,3 %
Madrid, Comunidad de	1.152 €	4,2 %	1.326 €	1,3 %
Murcia, Región de	699 €	3,5 %	623 €	-4,5 %
Navarra, Comunidad Foral de	890 €	2,6 %	792 €	11,6 %
País Vasco	1.401 €	1,7 %	1.265 €	5,7 %
Rioja, La	768 €	-5,4 %	588 €	27,2 %
España	986 €	1,3 %	954 €	5,2 %

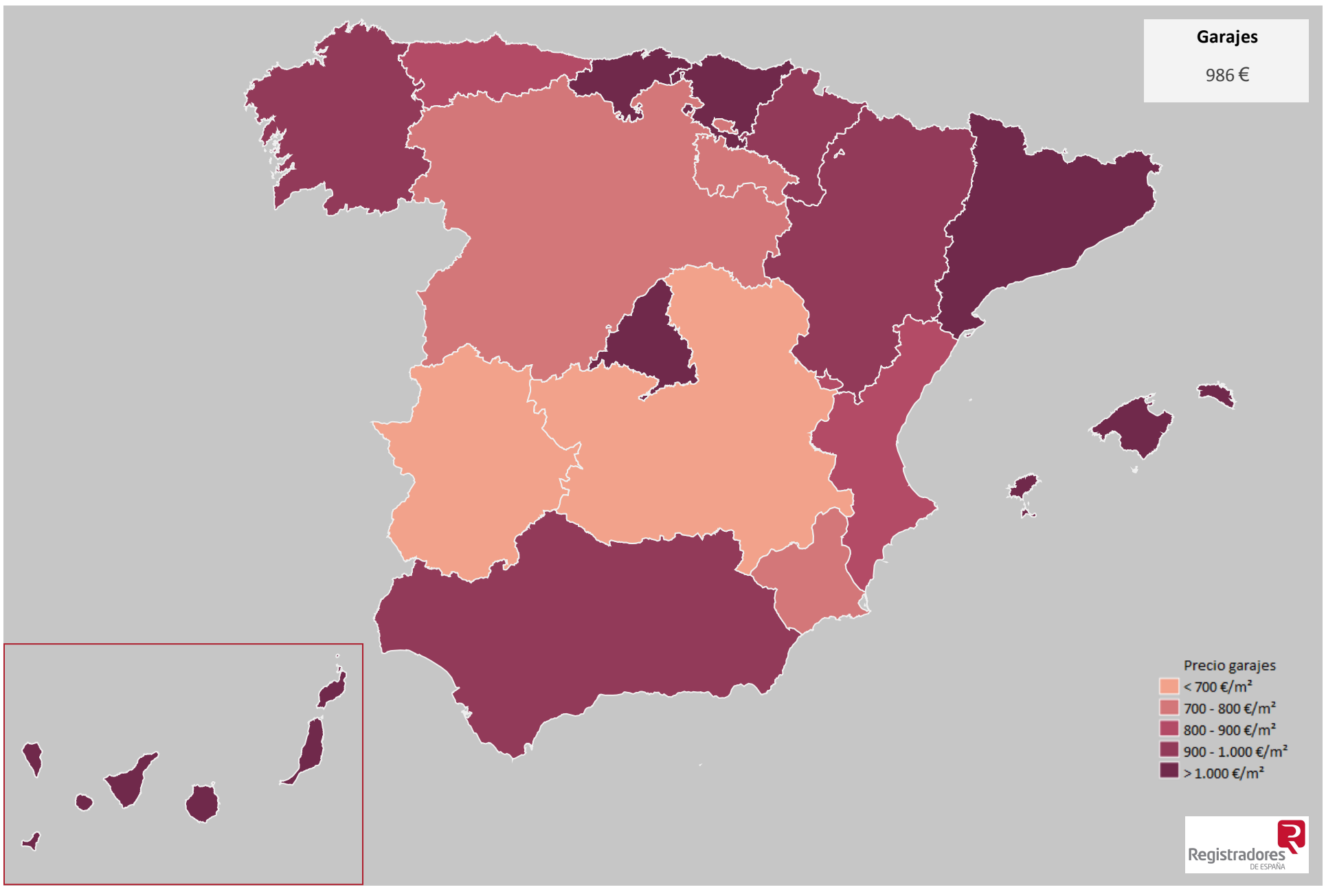
Evolución del precio medio de Garajes y Trasteros (€/m²; precio medio interanual)



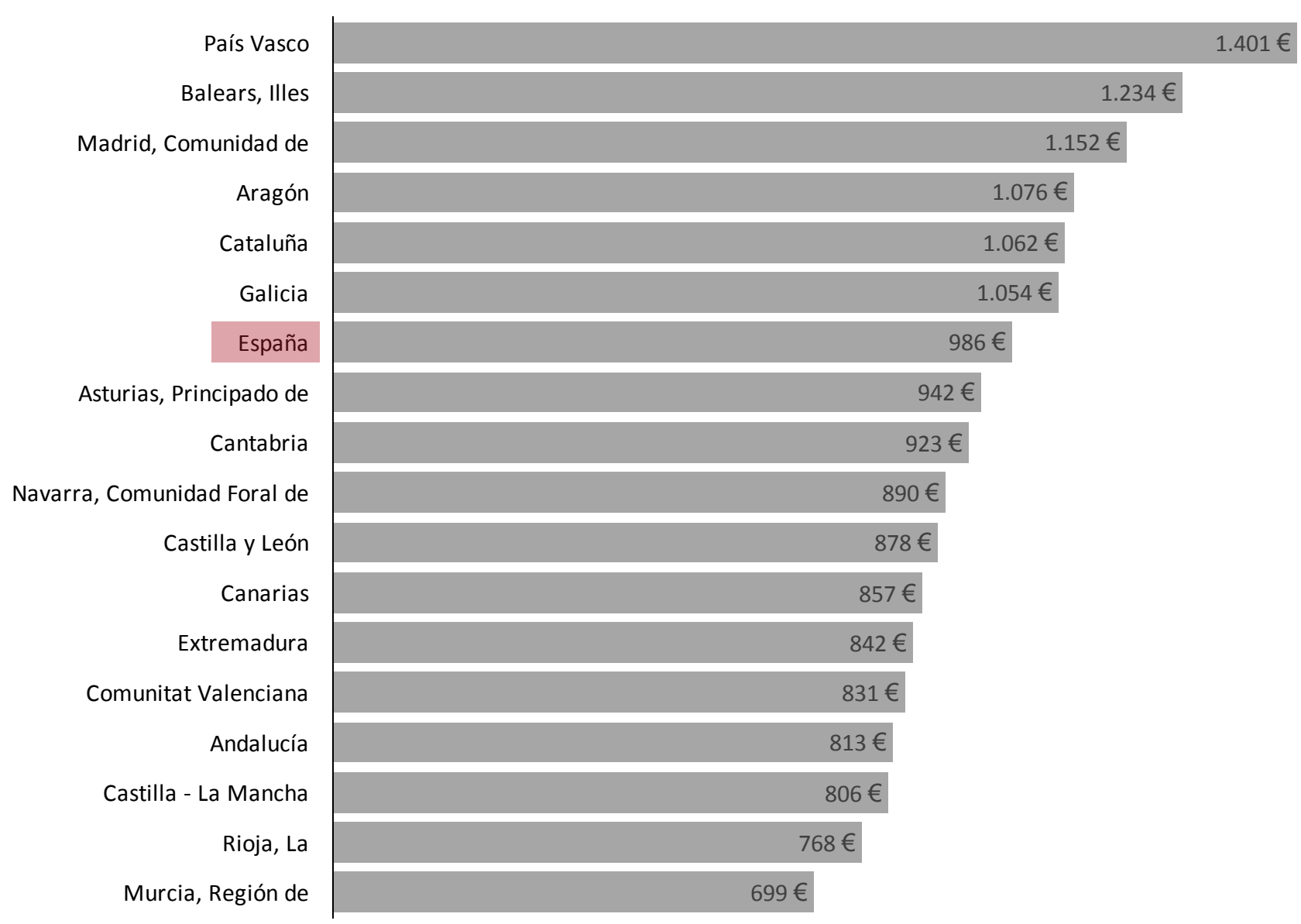
Registradores DE ESPAÑA

Precio medio registrado de Garajes (€/m²)

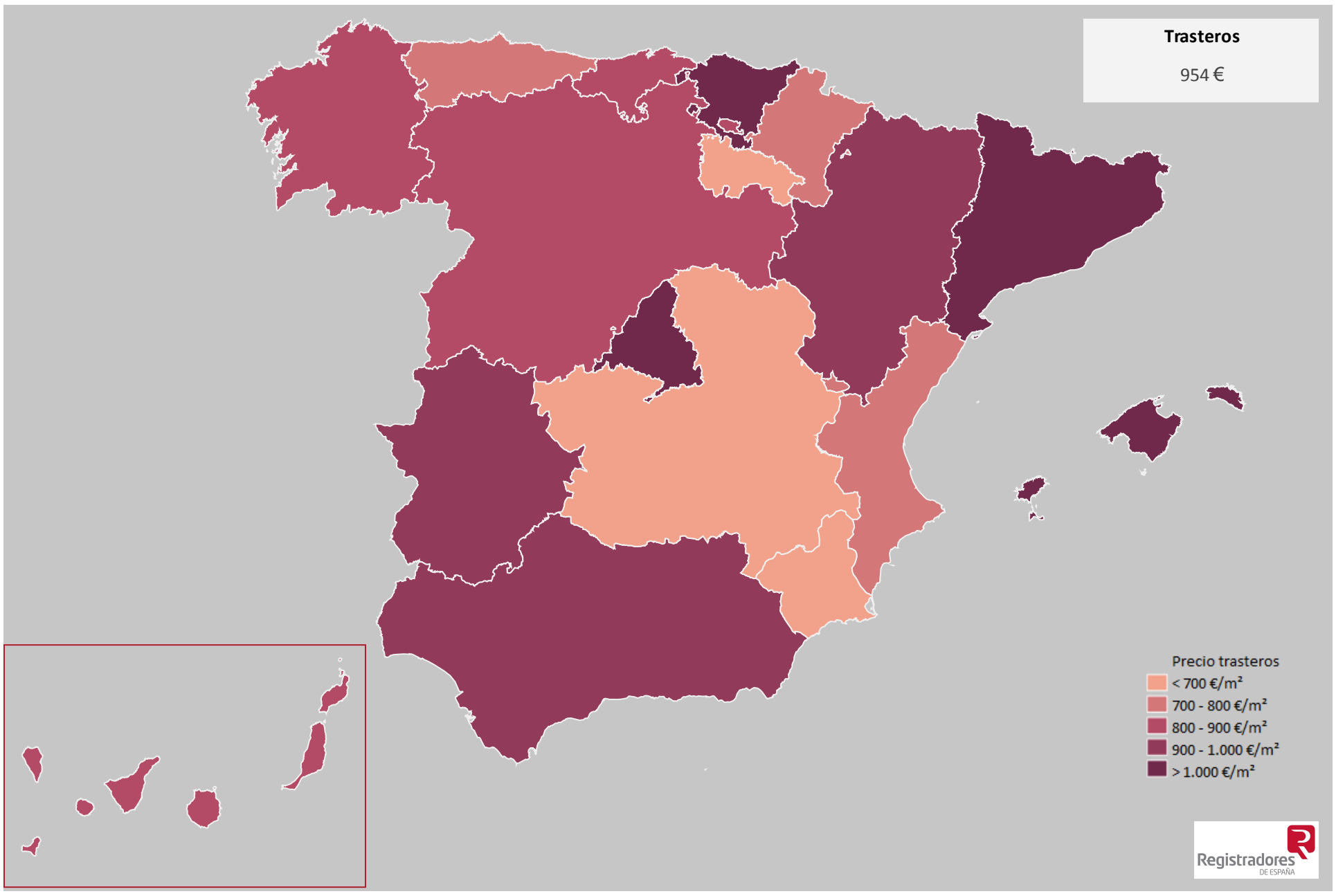
Año 2021



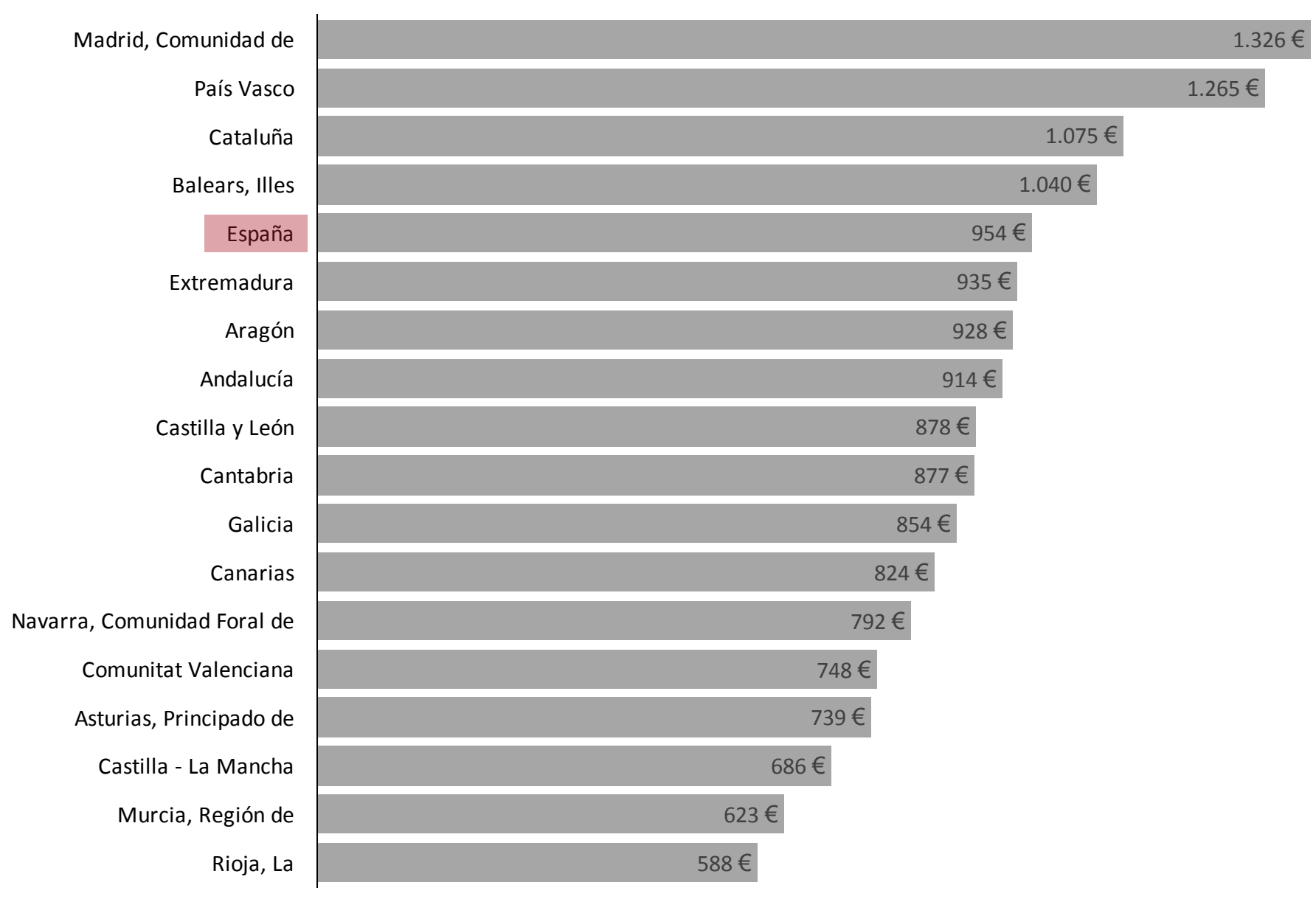
Precio medio de Garajes (€/m²) por Comunidades Autónomas
Año 2021



Precio medio registrado de Trasteros (€/m²)
Año 2021



Precio medio de Trasteros (€/m²) por Comunidades Autónomas
Año 2021



14. Precio medio de Locales y Naves (€/m²)

Año 2021

Precio m² locales	Precio m² naves
1.148 €	416 €
-4,8 %	-2,3 %

El precio medio de locales ha registrado un descenso del -4,8%, moderándose con respecto al ajuste del año precedente (-7,6%), pero dando continuidad a la tendencia descendente que ha predominado durante los últimos años hasta situarse en los 1.148 €/m².

Con este resultado el precio medio de locales registra un nuevo mínimo histórico por lo que respecta a la consecución de resultados anuales, pero, sin embargo, si obtenemos los resultados trimestrales, tal y como puede observarse en el gráfico de evolución, los precios mínimos se han registrado a mediados de 2021, habiendo registrado ligeras mejoras durante la segunda mitad del año.

La situación sanitaria, a diferencia del ámbito residencial del mercado inmobiliario, ha presentado un impacto especialmente desfavorable sobre esta tipología de bien inmueble que, acompañado de los factores desfavorables que venía arrastrando de modo estructural, como el crecimiento del comercio electrónico y la intensificación de los centros comerciales, han llevado a la consecución de un escenario todavía más desfavorable, en el que se alcanzan niveles de precios mínimos de la serie histórica.

De hecho, se trata de la única tipología de bien inmueble que registra una continuidad en la tendencia descendente de precios desde el anterior ciclo alcista, no habiendo tenido un proceso de recuperación desde 2014 hasta la actualidad, a diferencia de la mayoría de bienes inmuebles. Sin duda se trata de la tipología de bien inmueble con un mayor castigo por lo que respecta a la evolución de precios.

El descenso acumulado desde los niveles máximos de 2008 es del -47%, no habiéndose producido desde entonces apenas mejoras más allá de puntuales recuperaciones trimestrales.

Las perspectivas no son favorables en la medida que los factores desencadenantes de esta realidad no sólo no están cambiando, sino que se están intensificando.

El desglose de resultados por comunidades autónoma ratifica esta realidad, dando lugar a reducciones de precio durante el último año en diez de ellas, frente a los incrementos en siete.

Las diferencias territoriales son importantes, registrando los mayores importes medios Comunidad de Madrid (1.980 €/m²), Illes Balears (1.472 €/m²), País Vasco (1.360 €/m²) y Cataluña (1.243 €/m²), mientras que los menores precios medios han correspondido a Extremadura (632 €/m²), Castilla – La Mancha (648 €/m²) y Región de Murcia (718 €/m²).

En naves el precio medio se ha situado en los 416 €/m², con un descenso interanual del -2,3%, moderándose igualmente con respecto al ajuste interanual del año precedente (-3,79%).

El sector de naves también se ha visto afectado por la crisis sanitaria, aunque en menor medida y no con carácter estructural, en la medida que un área de actividad vinculada al uso de las naves, como es la logística, está intensificando notablemente su crecimiento, dando lugar a un impacto favorable sobre esta tipología de bien inmueble.

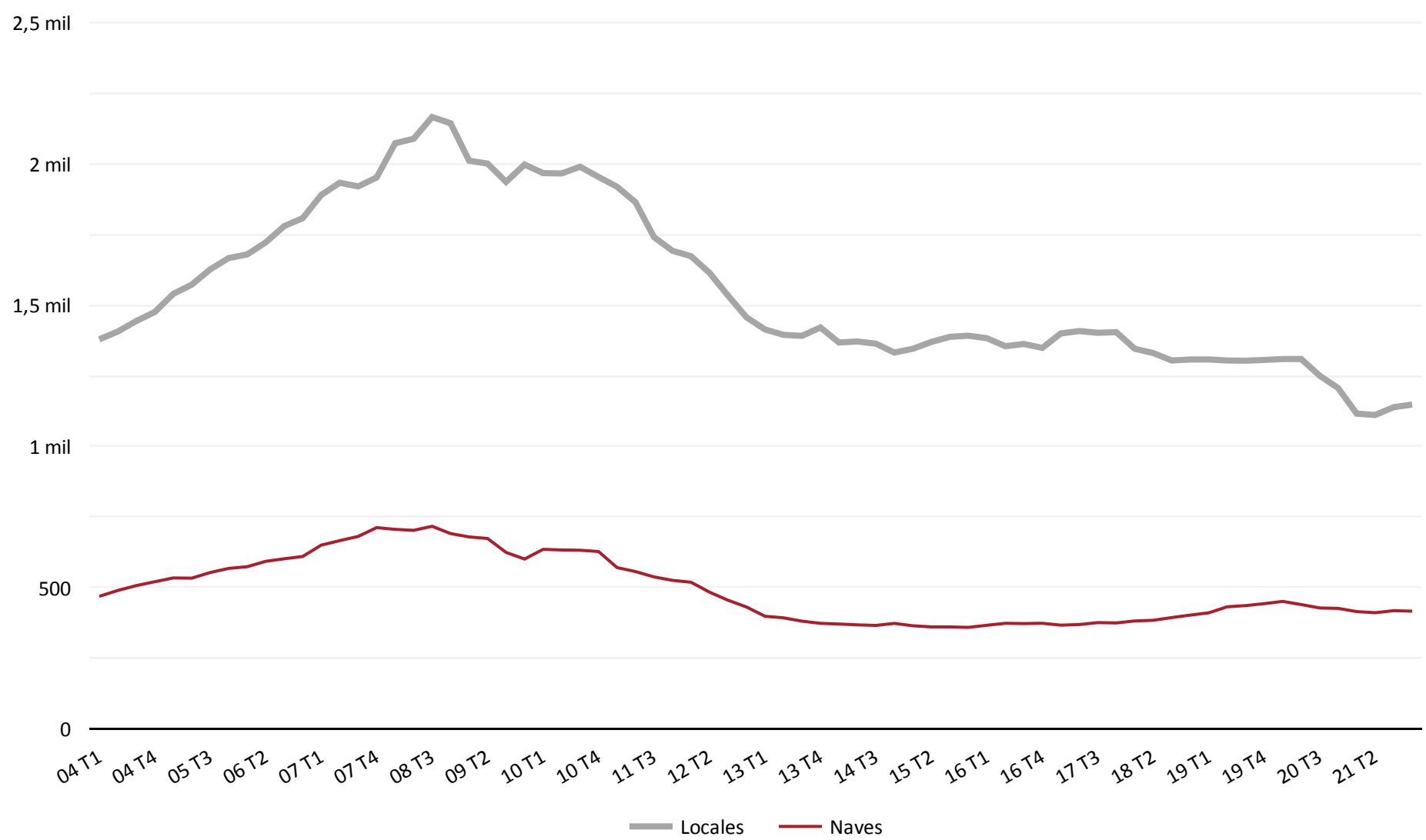
En todo caso, el descenso acumulado desde los niveles de precios máximos de 2008 se sitúa en el -42%, aunque en este caso sí se ha producido un progresivo grado de recuperación durante el periodo 2014-2019, interrumpido por la situación de los dos últimos años, pero con unas perspectivas más favorables que locales.

Las diferencias territoriales también han sido significativas, dando lugar a los mayores precios medios en Illes Balears (795 €/m²), Comunidad de Madrid (706 €/m²), País Vasco (632 €/m²) y Canarias (603 €/m²), mientras que los importes más bajos se han alcanzado en Aragón (244 €/m²), Región de Murcia (246 €/m²) y Castilla y León (255 €/m²).

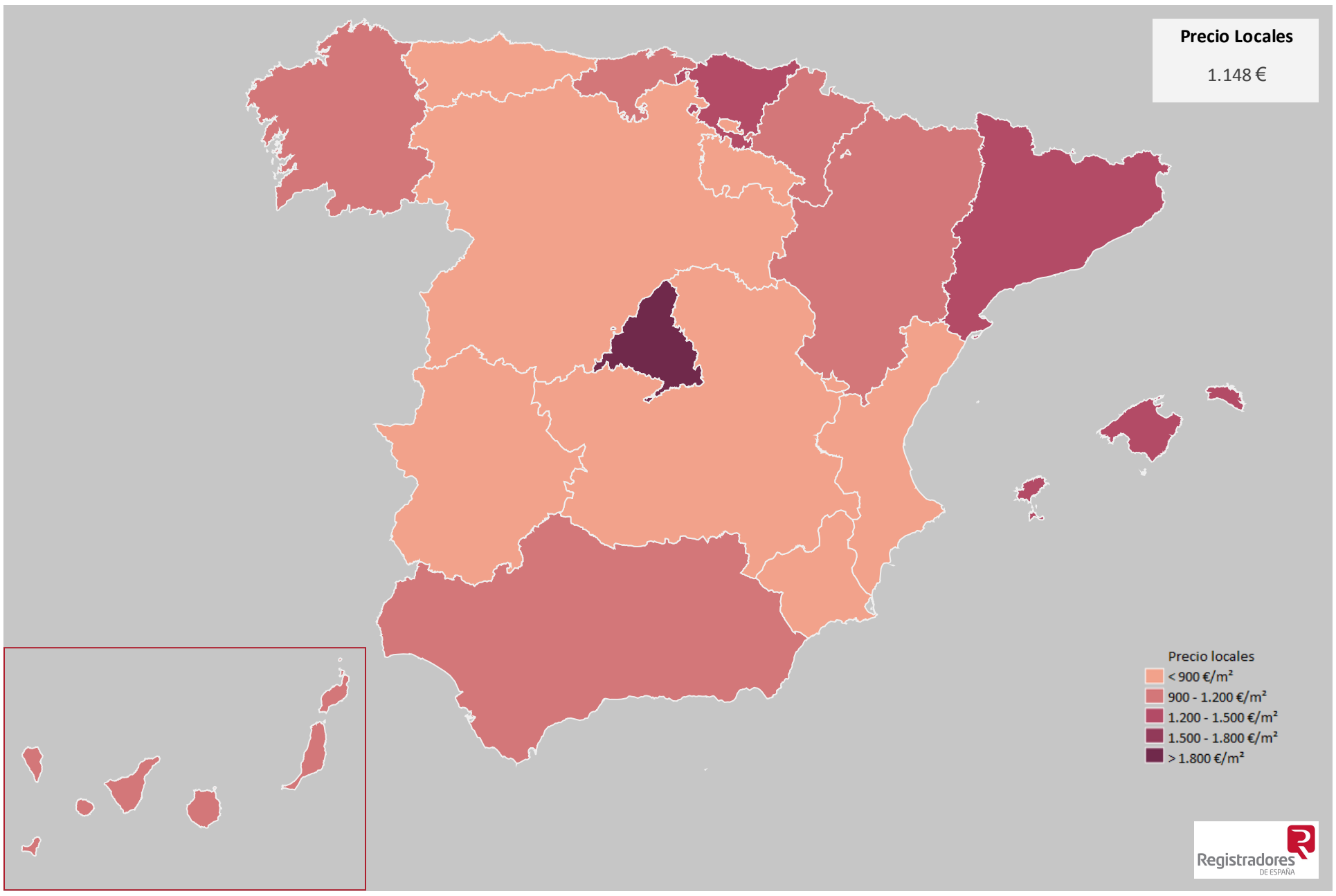
En once comunidades autónomas se han registrado descensos de precios en naves durante el último año, dando lugar a ascensos en únicamente seis.

Precio medio de Locales y Naves (€/m²). Resultados anuales y variación anual Año 2021				
CC.AA ▲	**Locales**	**Var. anual**	**Naves**	**Var. anual**
Andalucía	960 €	0,6 %	351 €	-4,1 %
Aragón	902 €	-4,7 %	244 €	6,1 %
Asturias, Principado de	899 €	2,6 %	331 €	-1,1 %
Balears, Illes	1.472 €	3,6 %	795 €	6,8 %
Canarias	1.189 €	-11,2 %	603 €	-5,9 %
Cantabria	1.023 €	0,6 %	468 €	-3,1 %
Castilla - La Mancha	648 €	-3,8 %	257 €	-6,9 %
Castilla y León	777 €	-8,2 %	255 €	-1,3 %
Cataluña	1.243 €	-9,3 %	517 €	-4,5 %
Comunitat Valenciana	817 €	-2,7 %	331 €	-2,7 %
Extremadura	632 €	-14,6 %	270 €	2,1 %
Galicia	919 €	3,8 %	334 €	-2,2 %
Madrid, Comunidad de	1.980 €	-8,9 %	706 €	2,1 %
Murcia, Región de	718 €	1,4 %	246 €	-7,9 %
Navarra, Comunidad Foral de	956 €	-0,5 %	489 €	39,7 %
País Vasco	1.360 €	-2,2 %	632 €	-8,4 %
Rioja, La	783 €	8,5 %	307 €	26,3 %
España	1.148 €	-4,8 %	416 €	-2,3 %

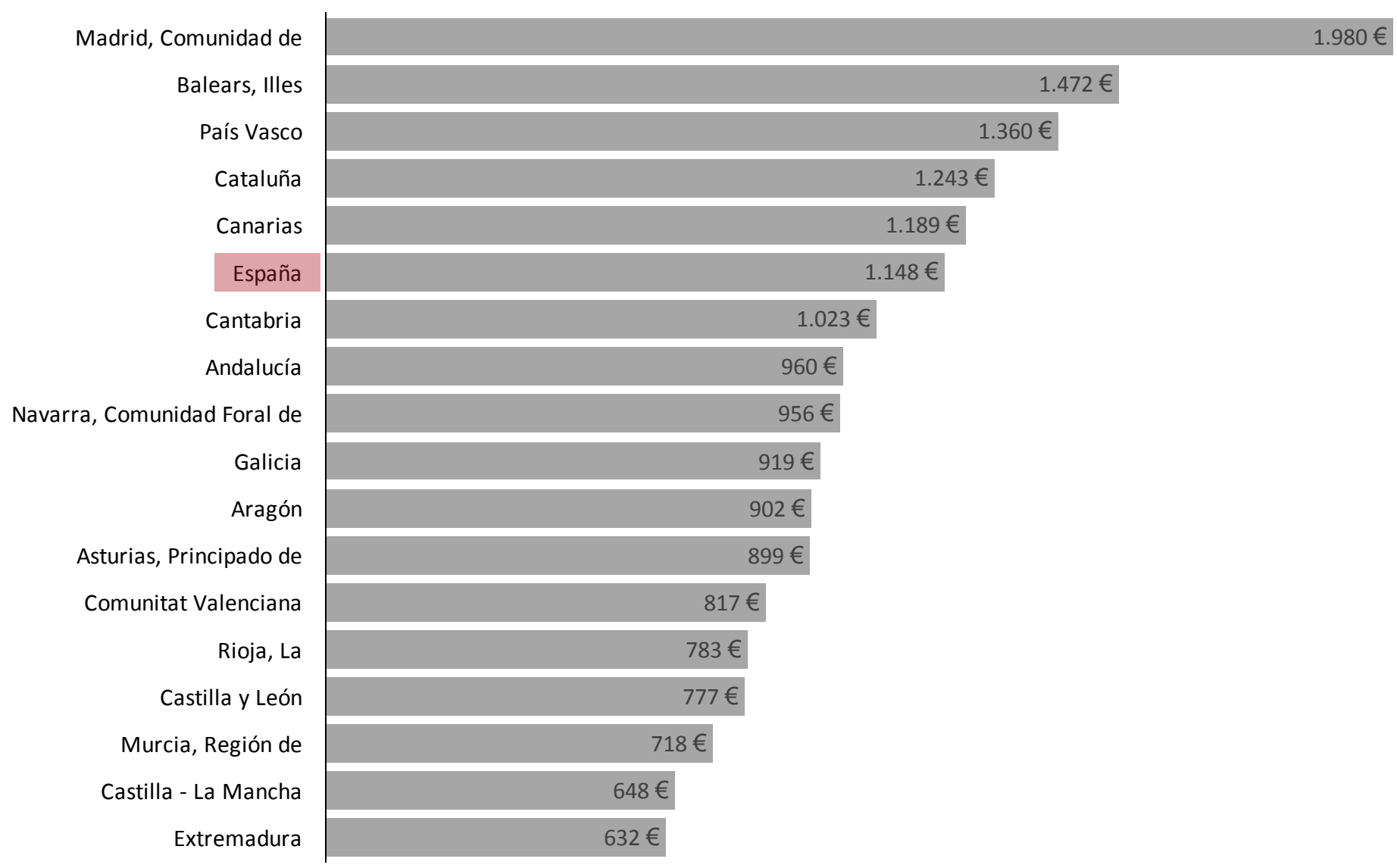
Evolución del precio de Locales y Naves (€/m²; precio medio interanual)



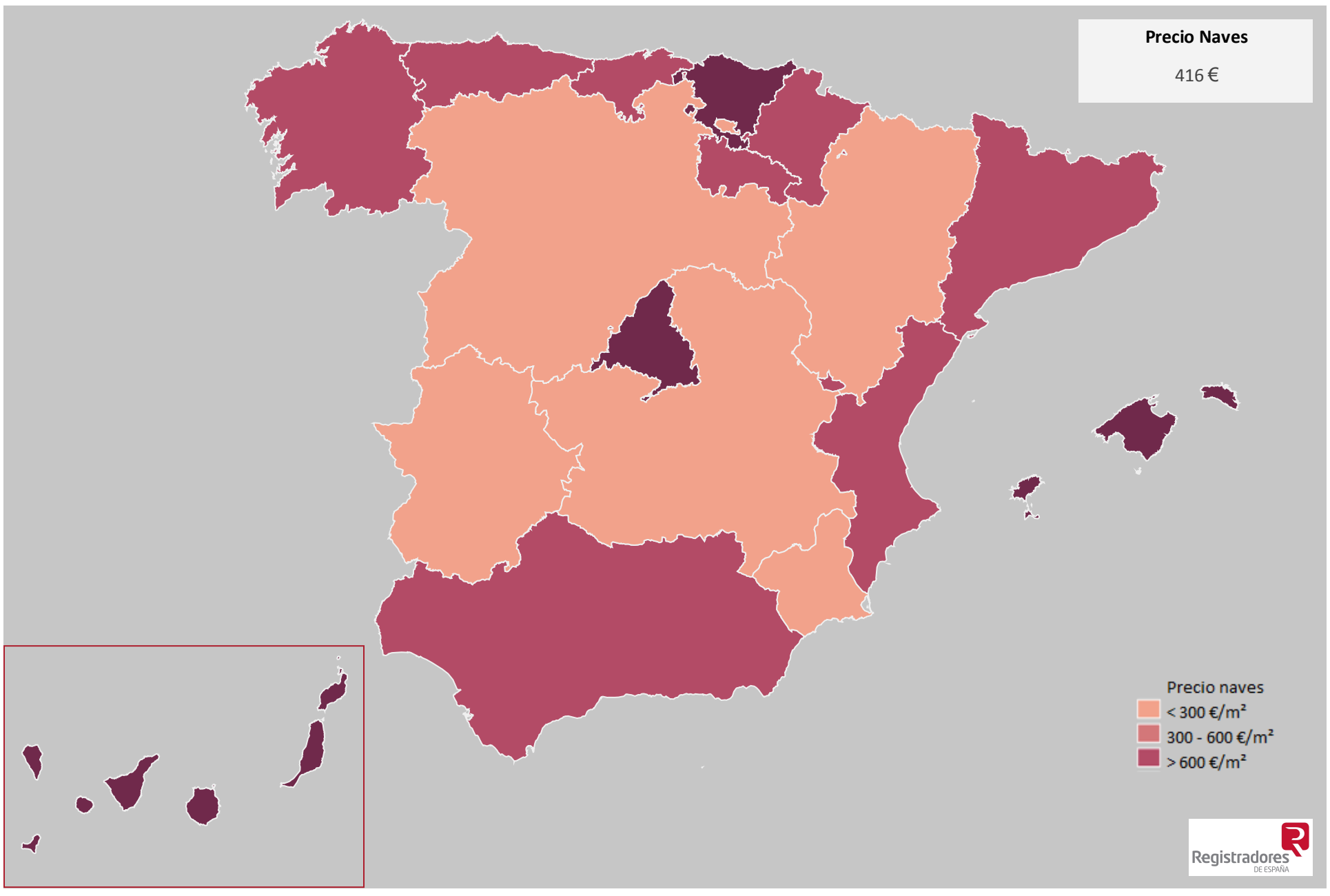
Precio medio registrado de Locales (€/m²)
Año 2021



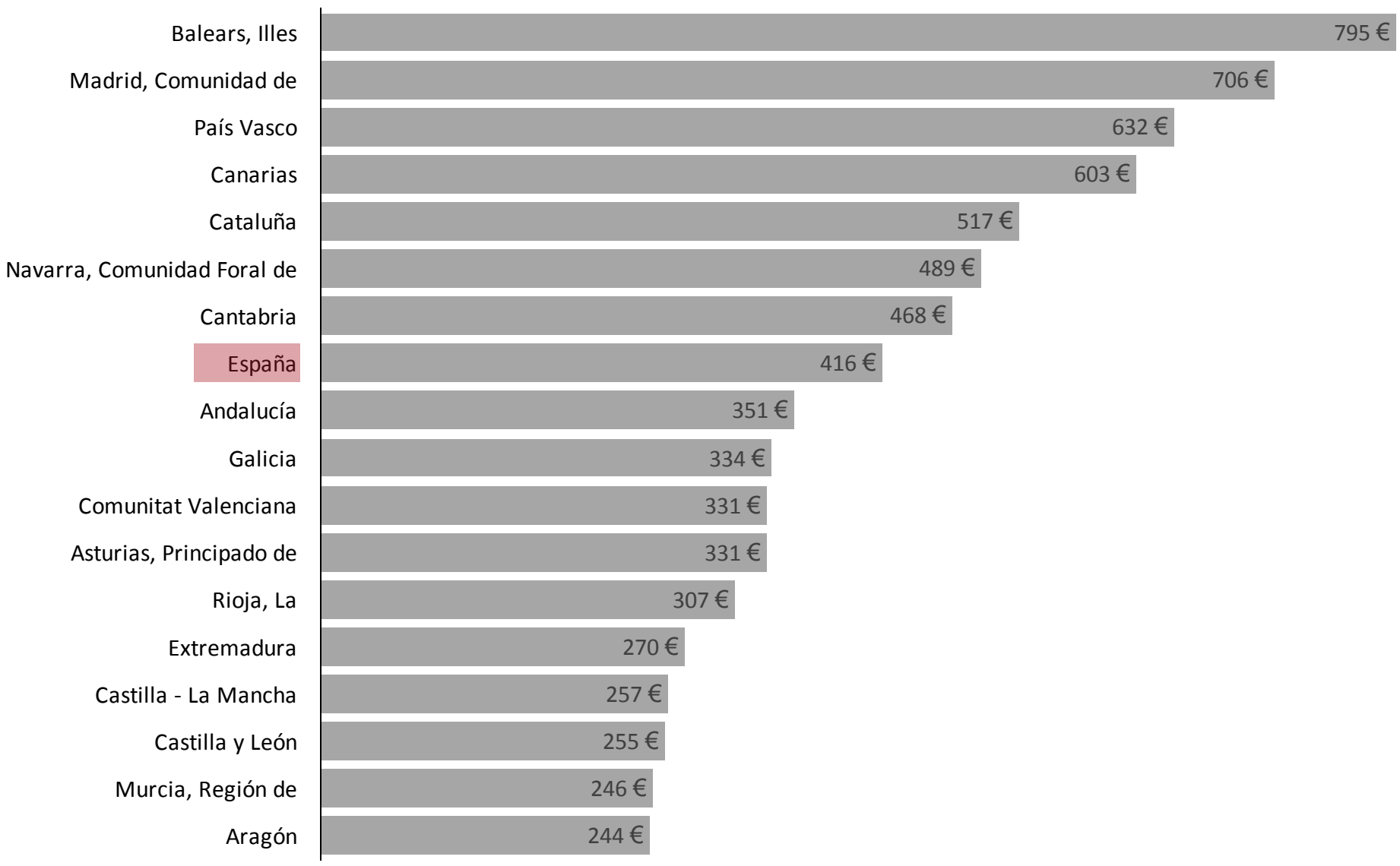
Precio medio de Locales (€/m²) por Comunidades Autónomas
Año 2021



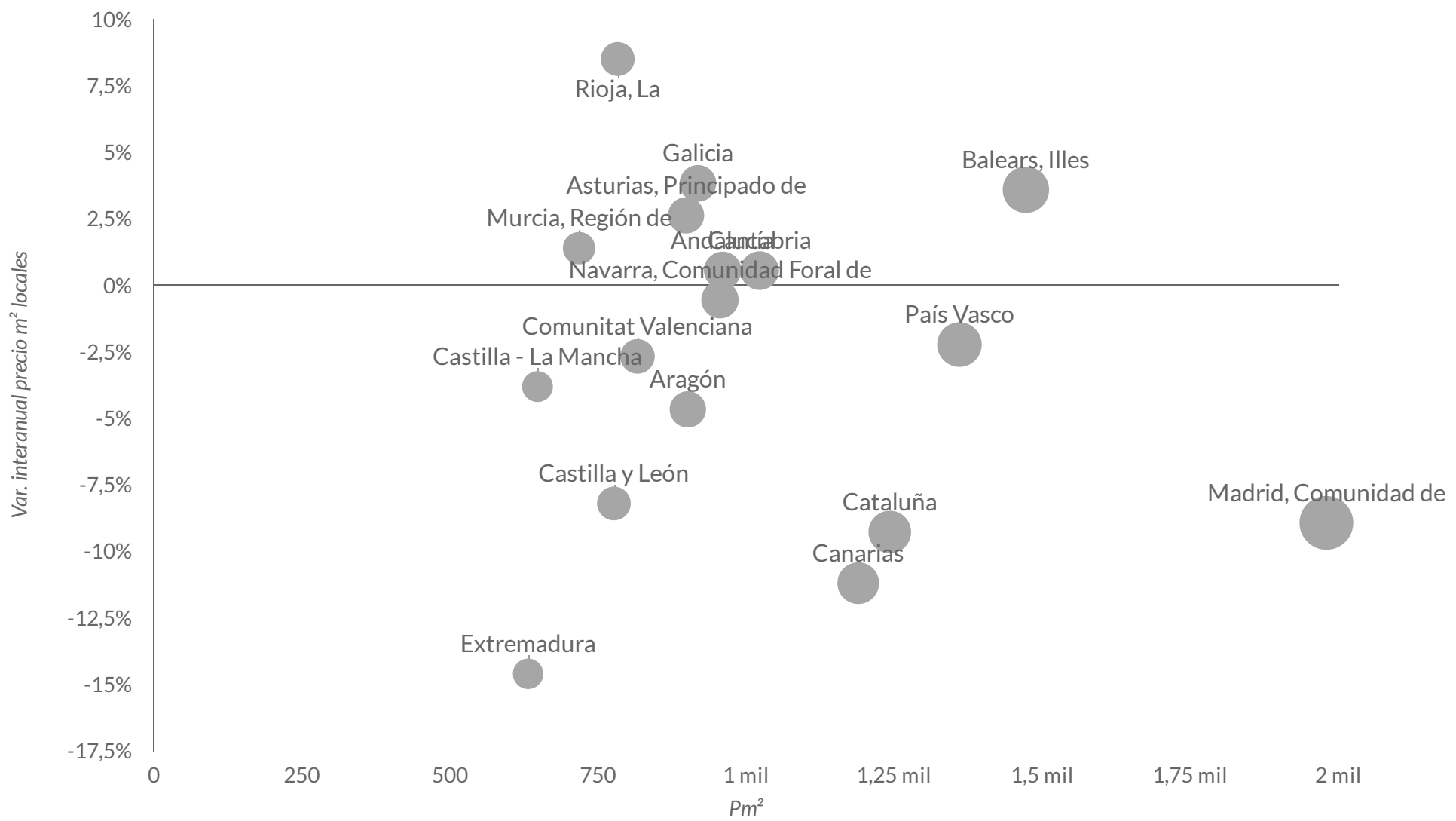
Precio medio registrado de Naves (€/m²)
Año 2021



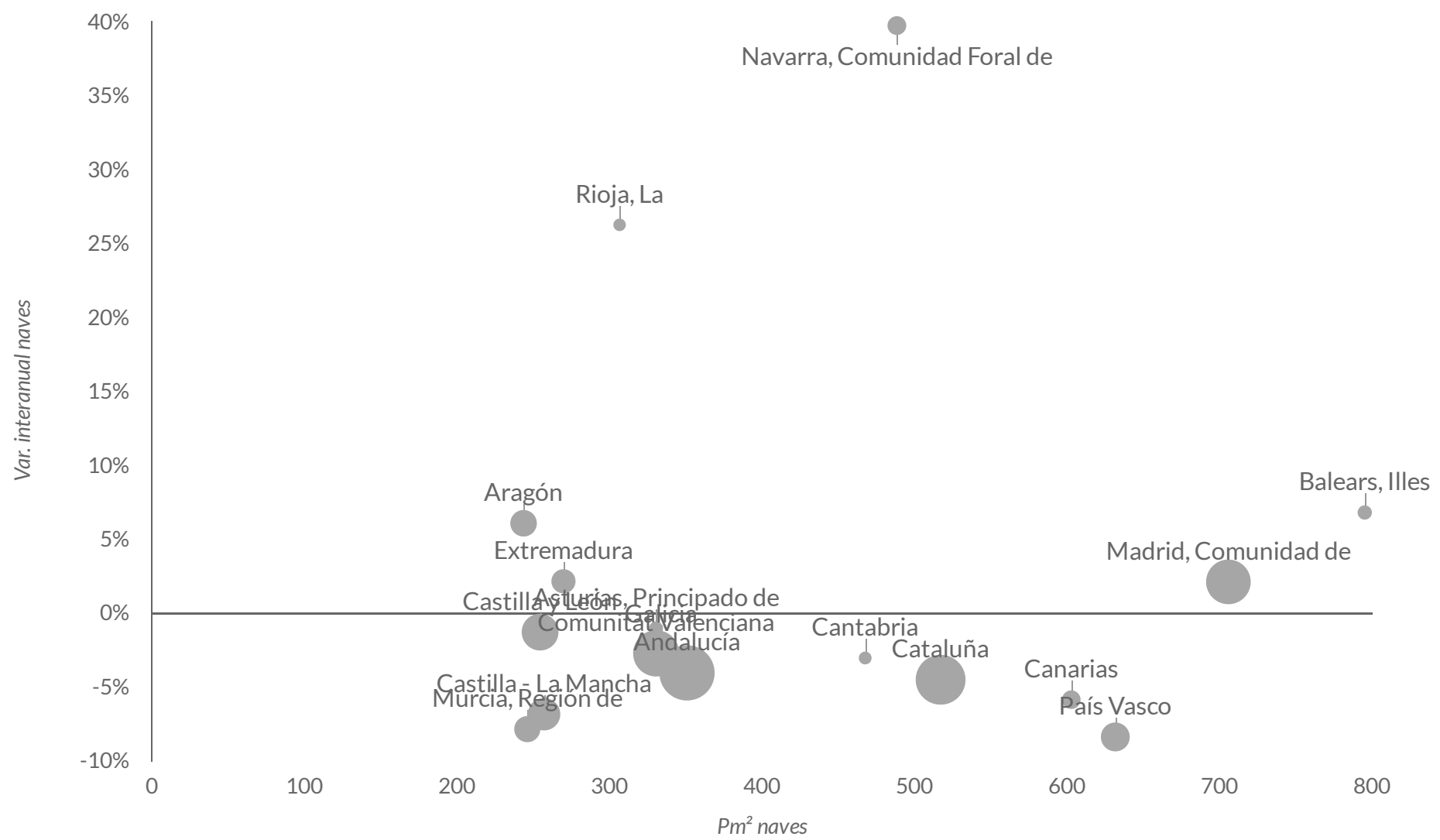
Precio medio de Naves (€/m²) por Comunidades Autónomas
Año 2021



Precio medio y tasa de variación interanual de locales registradas. CC.AA



Precio medio y tasa de variación interanual de naves registradas. CC.AA



Los gráficos muestran el precio por m² de compraventa de locales y naves interanual (eje x) del cuarto trimestre de 2021, la variación interanual del precio por m² (eje y). El tamaño del círculo indica el número de compraventas.

15. Superficie transmitida de locales y naves

Año 2021

Superficie transmitida locales	Superficie transmitida naves
5.072.480	9.620.148
34,9 %	26,4 %

La superficie transmitida de locales en 2021 ha superado los 5 millones de metros cuadrados (5.072.480 m²), con un incremento con respecto a 2020 del 34,9%.

Las comunidades autónomas con mayor superficie de locales transmitida han sido Cataluña (1.002.477 m²), Andalucía (814.848 m²), Comunitat Valenciana (634.326 m²) y Comunidad de Madrid (572.912 m²).

En la práctica totalidad de comunidades autónomas se han registrado incrementos durante el último año (dieciséis), siendo dicho crecimiento de dos dígitos en todos los casos.

Las cifras alcanzadas en 2021 se sitúan por debajo de 2019 (5,5 millones), aunque muy por encima de los mínimos de 2012 (3,4 millones) y muy por debajo de los máximos de 2006 con más de 10 millones.

La superficie transmitida de naves ha sido de 9.620.148 m² en el último año, dando lugar a un incremento del 26,4% con respecto a 2020, aunque por debajo de las cifras de 2019 (10,1 millones de m²).

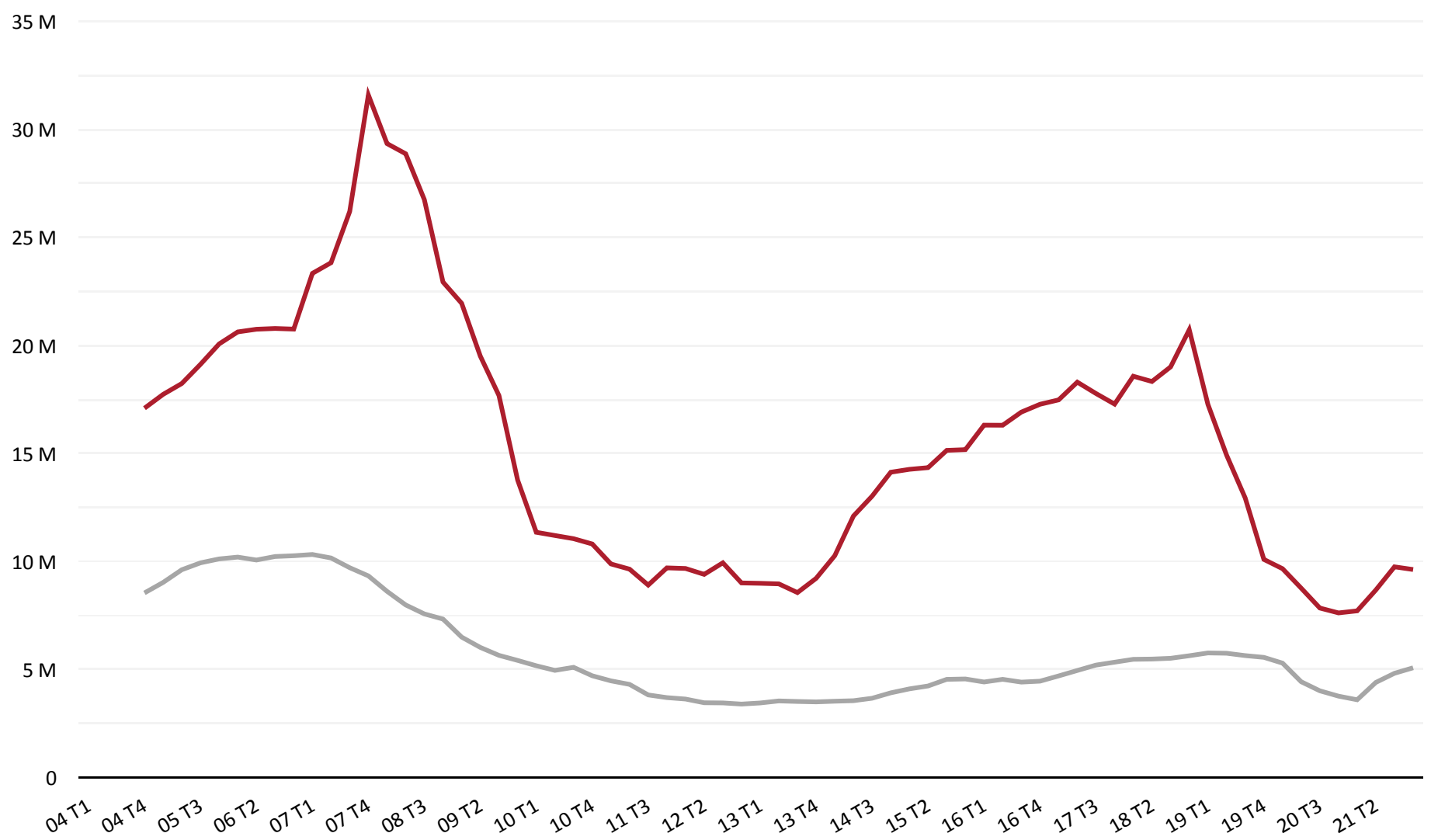
En trece comunidades autónomas se han registrado incrementos interanuales, frente a las reducciones en únicamente cuatro comunidades autónomas.

Las Comunidades Autónomas que han encabezado los mayores resultados en 2021 han sido Cataluña (1.926.392 m²), Comunitat Valenciana (1.358.514 m²), Comunidad de Madrid (1.243.142 m²) y Andalucía (1.119.345 m²).

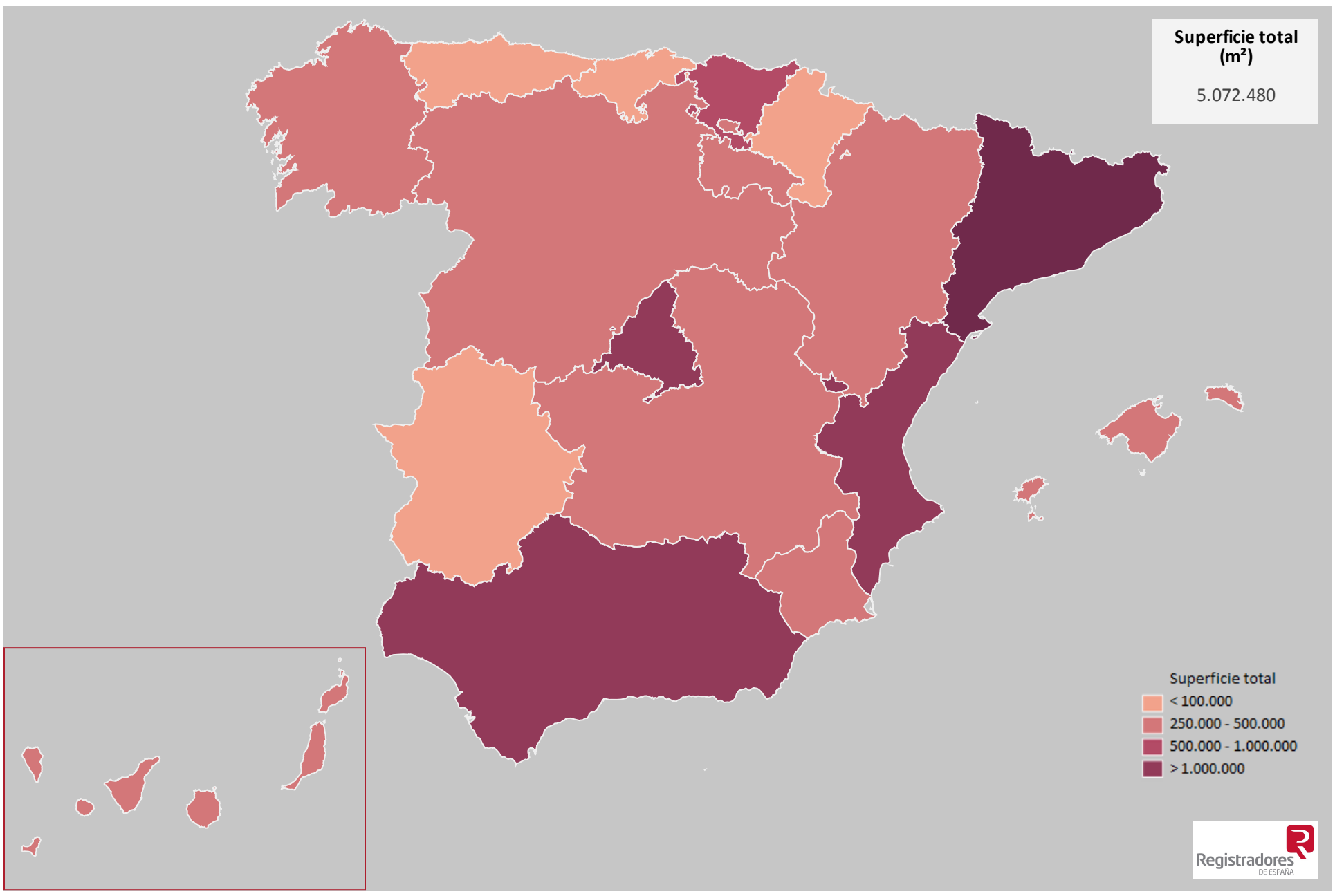
Superficie transmitida de locales y naves (m²). Resultados anuales y variación anual
Año 2021

CC.AA	Superficie total locales	Var. anual	Superficie total naves	Var. anual
Cataluña	1.002.477	38,8 %	1.926.392	10,7 %
Andalucía	814.848	29,3 %	1.119.345	24,6 %
Comunitat Valenciana	634.326	23,4 %	1.358.514	43,7 %
Madrid, Comunidad de	573.912	41,8 %	1.243.142	52,3 %
País Vasco	315.264	32,6 %	784.763	48,2 %
Galicia	242.825	48,6 %	438.558	63,4 %
Castilla y León	240.819	35,4 %	441.998	32,9 %
Canarias	224.307	28,1 %	142.865	39,8 %
Castilla - La Mancha	179.066	47,7 %	618.042	-5,9 %
Murcia, Región de	173.217	44,9 %	321.453	15,8 %
Balears, Illes	137.490	28,6 %	65.127	45,9 %
Aragón	122.480	26,0 %	458.660	-3,7 %
Rioja, La	118.736	136,8 %	66.583	-0,6 %
Asturias, Principado de	84.592	-4,0 %	123.503	-6,0 %
Extremadura	74.570	17,6 %	200.044	37,4 %
Navarra, Comunidad Foral de	70.874	44,1 %	236.888	91,8 %
Cantabria	57.787	60,9 %	72.344	32,1 %
España	5.072.480	34,9 %	9.620.148	26,4 %

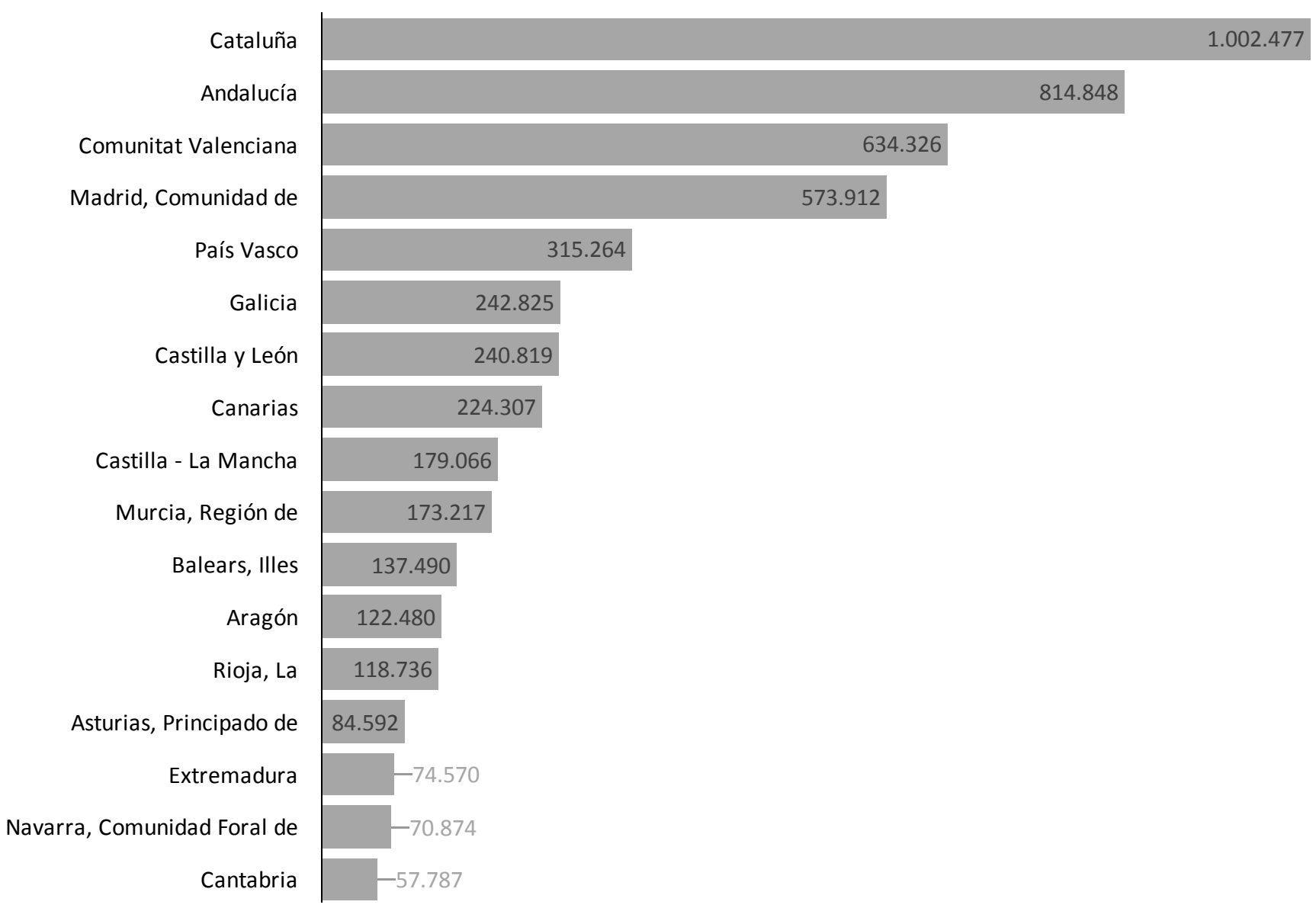
Evolución de la superficie total transmitida en compraventa de locales (m²)



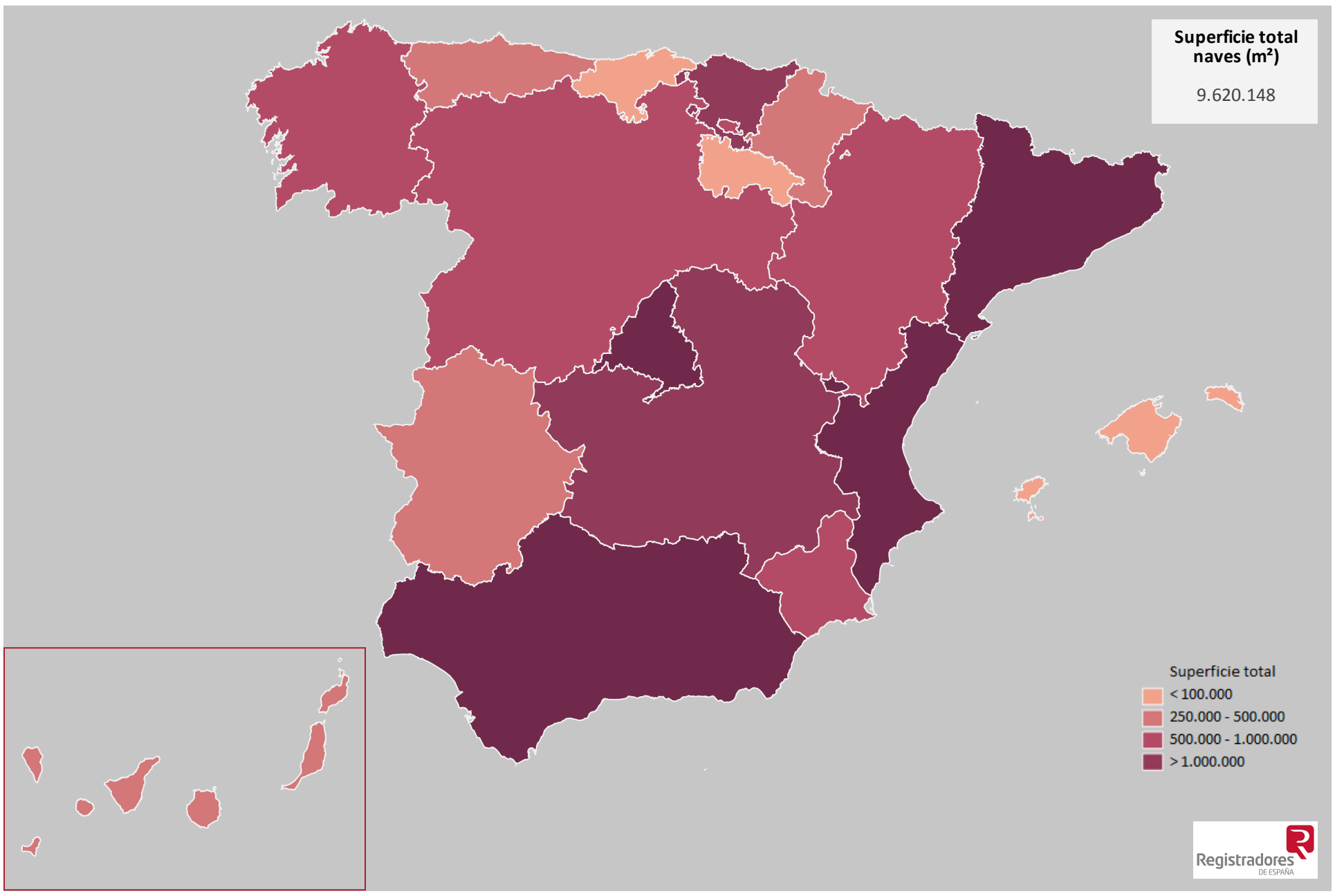
Superficie total transmitida en compraventa de locales (m²)
Año 2021



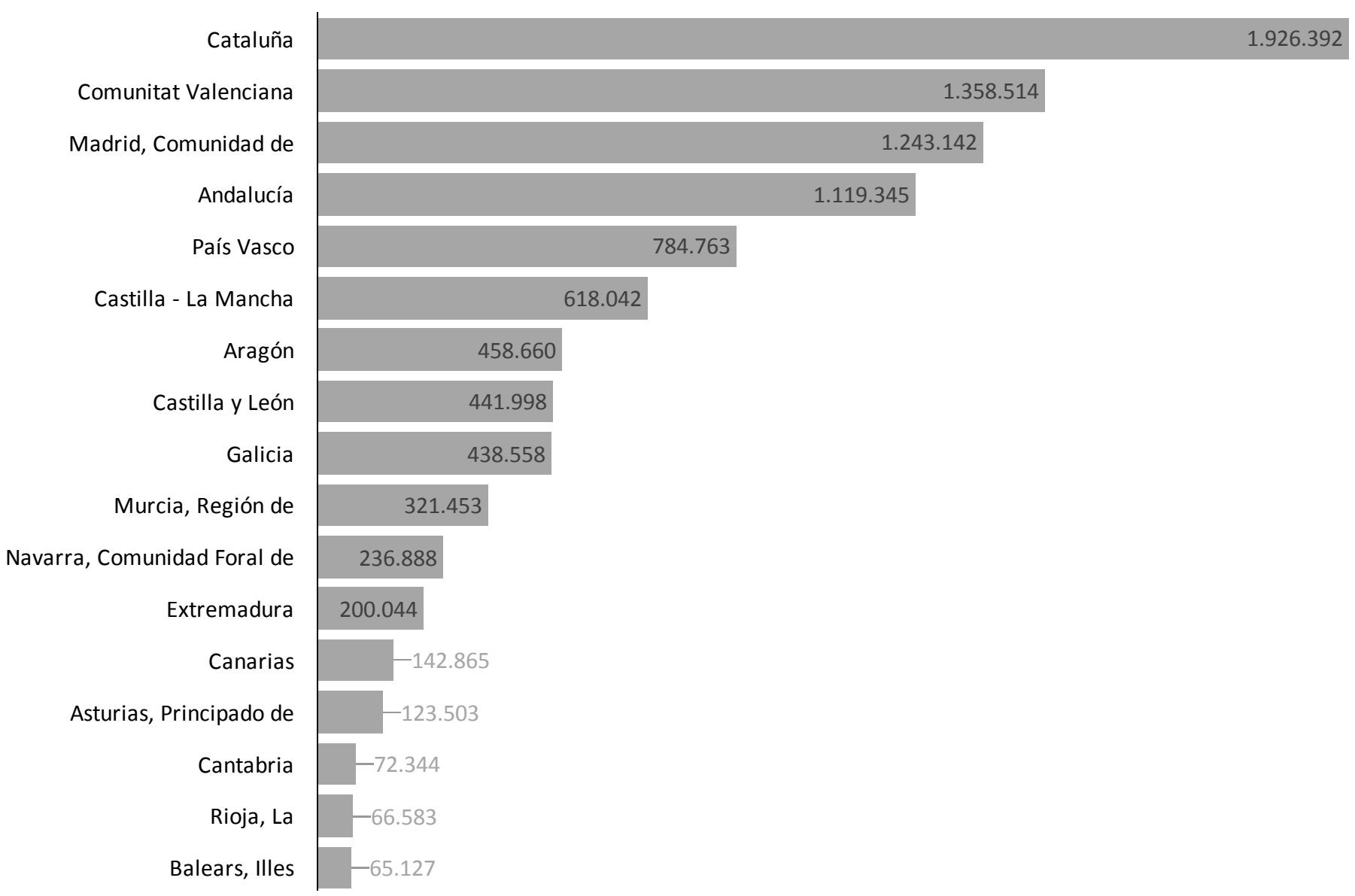
Superficie total transmitida en compraventa de locales (m²) por Comunidades Autónomas
Año 2021



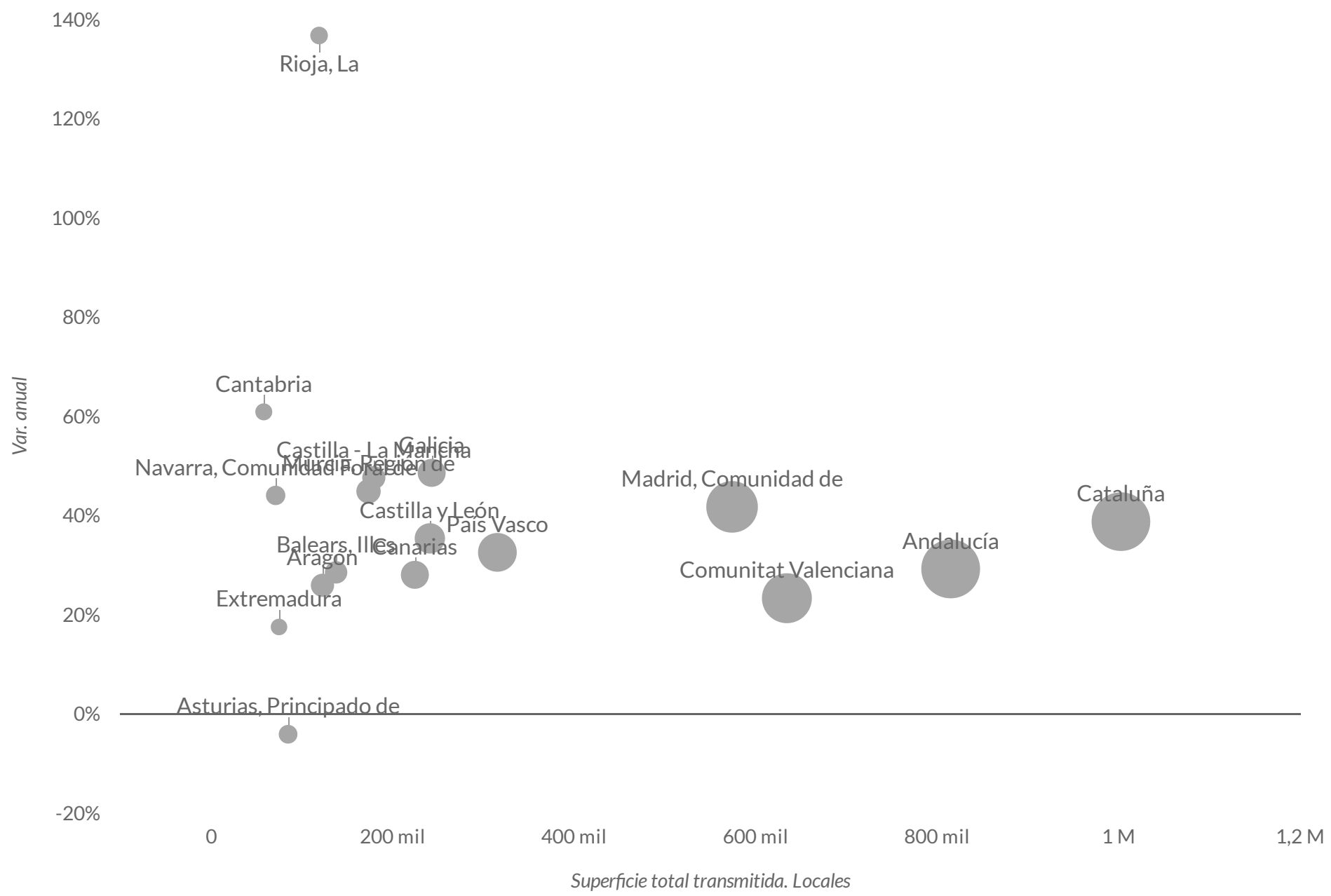
Superficie total transmitida en compraventa de naves (m²)
Año 2021



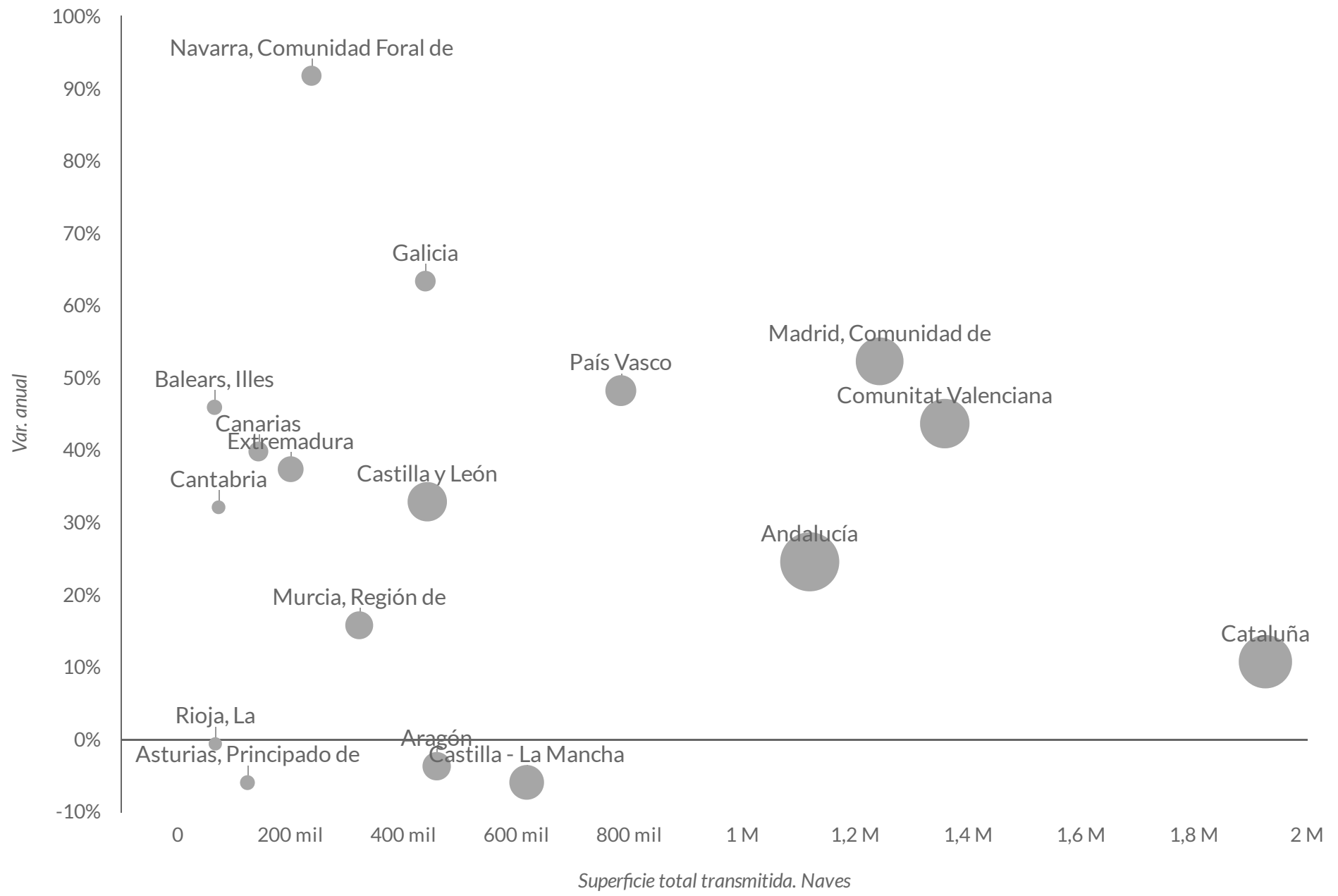
Superficie total transmitida en compraventa de naves (m²) por Comunidades Autónomas
Año 2021



Superficie total transmitida en compraventa de locales (m²). Año 2021



Superficie total transmitida en compraventa de naves (m²). Año 2021



IV. MERCADO HIPOTECARIO

Las variables del Mercado Hipotecario sobre las que se presenta resultados son las siguientes, con los correspondientes desgloses:

16. Número de constituciones de hipoteca sobre vivienda

17. Número de constituciones de hipoteca sobre vivienda en extranjeros:
- Número y peso en extranjeros
- Número y peso por nacionalidad

18. Distribución del nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera:
- Bancos
- Otras entidades financieras

19. Distribución del nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble:
- Viviendas
- Locales comerciales
- Garajes y trasteros
- Terrenos no edificados
- Naves industriales
- Bienes inmuebles rústicos

20. Distribución del nuevo crédito hipotecario en vivienda libre vs protegida:
- Vivienda libre
- Vivienda protegida

21. Importe de nuevo crédito hipotecario por metro cuadrado de vivienda:
- General
- Bancos
- Otras entidades financieras

22. Importe de nuevo crédito hipotecario por vivienda:
- General
- Bancos
- Otras entidades financieras

23. Importe de nuevo crédito hipotecario por vivienda en extranjeros:
- Importe medio en extranjeros
- Importe medio según nacionalidad

24. Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en hipotecas sobre vivienda

25. Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda:
- Fijos y variables
- Variables: EURIBOR y Otros índices de referencia

26. Duración de los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda:
- General
- Bancos
- Otras entidades financieras

27. Duración de los nuevos créditos hipotecarios por tipo de bien inmueble:
- General
- Vivienda
- Locales
- Garajes y trasteros
- Terrenos no edificados
- Naves

28. Accesibilidad. Cuota hipotecaria mensual y porcentaje con respecto al coste salarial:
- Cuota hipotecaria mensual
- Porcentaje de la cuota hipotecaria mensual con respecto al coste salarial

29. Certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca:
- Número
- % según titularidad (personas físicas vs jurídicas)
- % según nacionalidad (nacionales vs extranjeros)

30. Daciones en pago:
- Número
- % según titularidad (personas físicas vs jurídicas)
- % según nacionalidad (nacionales vs extranjeros)

En la mayoría de las variables la desagregación geográfica se ha realizado por comunidades autónomas, mostrando igualmente los resultados medios nacionales. La excepción se produce en Número de hipotecas sobre vivienda, que se presentan igualmente resultados por provincias.

16. Número de constituciones de hipoteca sobre vivienda

Año 2021

Nº hipotecas
416.958
22,5 %

El mercado hipotecario ha registrado un intenso crecimiento durante el último año, en línea con la actividad del mercado hipotecario.

Las 416.958 hipotecas constituidas sobre vivienda en 2021 han supuesto un incremento del 22,5% con respecto a 2020, que corresponde a 77.164 hipotecas más que el año precedente.

Con esta cuantía se da continuidad a la tendencia alcista que se venía produciendo desde 2014 hasta 2019, habiéndose interrumpido en 2020 como consecuencia de los efectos derivados sobre el mercado de compraventas por la crisis sanitaria.

De hecho, en 2021 se han registrado más constituciones de hipoteca sobre vivienda que en 2019 (360.382), dando lugar al nivel máximo de los últimos once años, debiendo retroceder hasta 2010 para encontrar una cuantía superior.

En la práctica totalidad de comunidades autónomas se han registrado incrementos interanuales en constituciones de hipoteca sobre vivienda (dieciséis), con tasas de crecimiento de dos dígitos en la gran mayoría (quince).

Las comunidades autónomas que han registrado un mayor número de hipotecas sobre vivienda durante el último año han sido Andalucía (82.913), Comunidad de Madrid (73.745), Cataluña (70.406) y Comunidad Valenciana (47.122). Entre estas cuatro comunidades autónomas representan el 65,76% del total de hipotecas sobre vivienda concedidas en España.

Los mayores ascensos en número de hipotecas sobre vivienda registradas durante el último año se han alcanzado en las comunidades autónomas de Región de Murcia (41,2%), Castilla – La Mancha (30,5%), Cantabria (30,1%) y Andalucía (29,7%).

Los resultados provinciales ratifican el buen comportamiento que el mercado hipotecario ha presentado durante el último año, en la medida que la práctica totalidad de ellas (cuarenta y ocho) han registrado incrementos interanuales, dando lugar a tasas de crecimiento de dos dígitos en cuarenta y tres provincias.

Las provincias que han registrado un mayor número de constituciones de hipoteca sobre vivienda durante el último año han sido Madrid (73.745), Barcelona (52.060), Valencia (24.190), Málaga (20.900), Alicante (17.444), Sevilla (17.293), Murcia (12.507) y Cádiz (12.473).

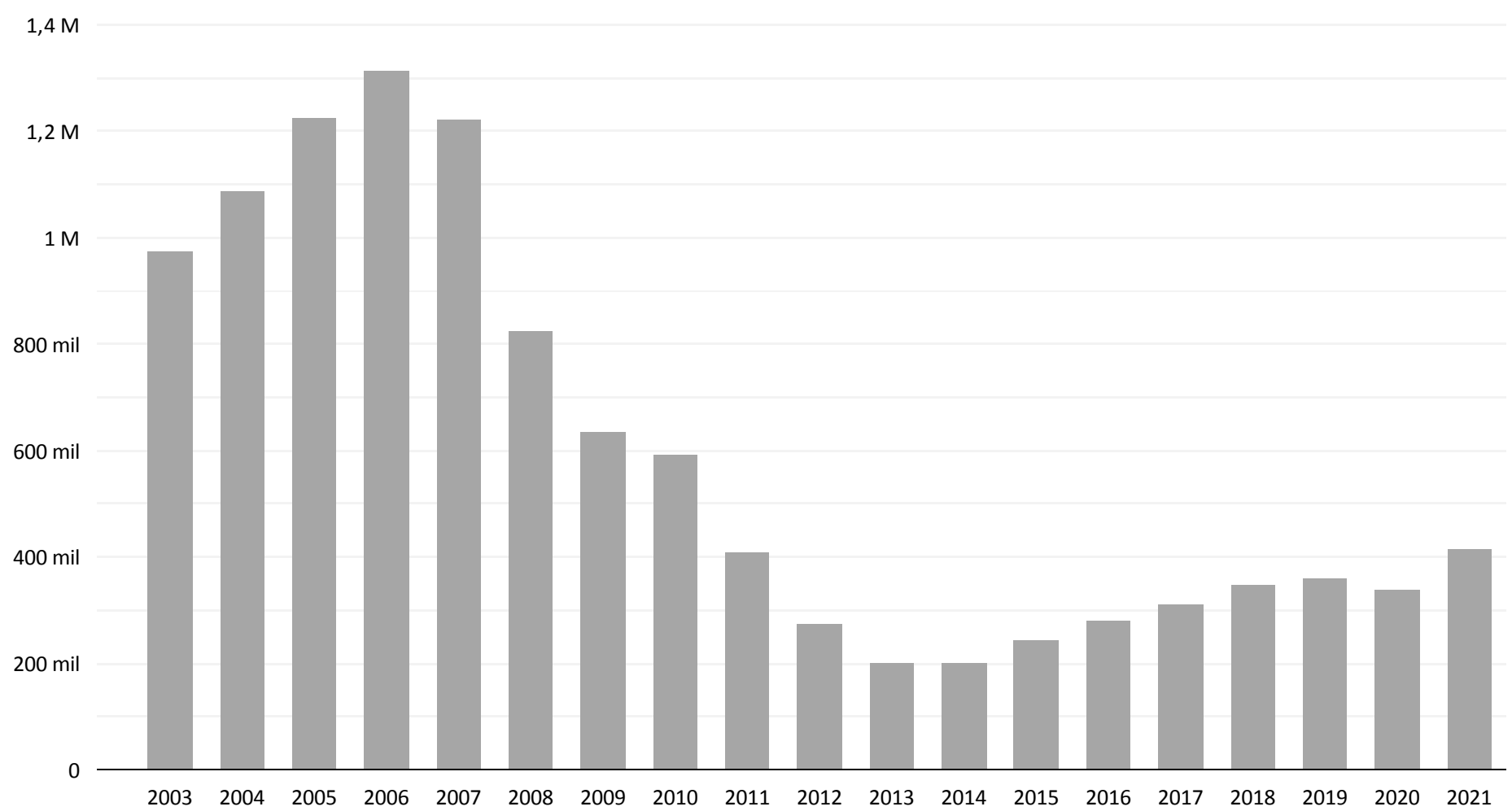
Por su parte, los mayores ascensos anuales han correspondido a las provincias de Palencia (56,64%), Huelva (55,32%), Lleida (47,09%), Ciudad Real (45,58%), Lugo (41,90%) y Murcia (41,24%).

En la medida que el mercado inmobiliario mantenga elevados de actividad, algo previsible durante 2022, y los tipos de interés sigan en niveles especialmente favorables, la dinámica del mercado hipotecario será especialmente activa, todo ellos, además, en un contexto intensamente competitivo y proactivo por parte de las entidades financieras.

Número de hipotecas sobre vivienda. Resultados anuales y variación anual
Año 2021

CC.AA	Nº hipotecas	Nº hipotecas	Var. anual
Andalucía	82.913		29,7 %
Madrid, Comunidad de	73.745		16,2 %
Cataluña	70.406		28,7 %
Comunitat Valenciana	47.122		26,5 %
País Vasco	21.477		11,2 %
Castilla y León	16.491		21,1 %
Castilla - La Mancha	16.208		30,5 %
Galicia	14.418		25,1 %
Canarias	13.100		6,9 %
Murcia, Región de	12.507		41,2 %
Aragón	10.878		14,2 %
Balears, Illes	9.342		-6,3 %
Extremadura	7.307		25,3 %
Asturias, Principado de	7.278		10,1 %
Navarra, Comunidad Foral de	5.152		15,1 %
Cantabria	5.117		30,1 %
Rioja, La	2.600		24,4 %
España	416.958		22,5 %

Evolución del número de hipotecas sobre vivienda en España



Número de hipotecas sobre vivienda. Resultados anuales y variación anual

Provincias	Nº de hipotecas	%	Variación anual
Madrid	73.745		16,2 %
Barcelona	52.060		25,9 %
Valencia/Valéncia	24.190		29,5 %
Málaga	20.900		24,5 %
Alicante/Alacant	17.444		26,1 %
Sevilla	17.293		22,0 %
Murcia	12.507		41,2 %
Cádiz	12.473		34,5 %
Bizkaia	11.567		21,2 %
Illes Balears	9.342		-6,3 %
Zaragoza	8.446		14,4 %
Granada	8.378		36,6 %
Tarragona	8.096		37,7 %
Almería	7.975		35,5 %
Palmas, Las	7.572		3,4 %
Girona	7.367		33,8 %
Asturias	7.278		10,1 %
Gipuzkoa	6.640		3,0 %
Córdoba	6.453		30,7 %
Coruña, A	6.372		23,2 %
Toledo	6.326		29,8 %
Santa Cruz de Tenerife	5.528		12,0 %
Castellón/Castelló	5.488		15,4 %
Pontevedra	5.478		29,4 %
Huelva	5.433		55,3 %
Navarra	5.152		15,1 %
Cantabria	5.117		30,1 %
Badajoz	4.959		30,0 %
Valladolid	4.284		2,7 %
Jaén	4.008		23,1 %
Guadalajara	3.411		32,6 %
Araba/Álava	3.270		-1,5 %
Burgos	2.958		32,6 %
Lleida	2.883		47,1 %
Ciudad Real	2.734		45,6 %
Albacete	2.667		20,9 %
Rioja, La	2.600		24,4 %
León	2.485		19,4 %
Cáceres	2.348		16,4 %
Salamanca	2.124		26,5 %
Huesca	1.816		18,6 %
Lugo	1.480		41,9 %
Segovia	1.275		36,1 %
Palencia	1.167		56,6 %
Ourense	1.088		0,8 %
Cuenca	1.070		20,1 %
Ávila	851		15,8 %
Zamora	725		31,3 %
Soria	622		26,7 %
Teruel	616		1,3 %

17. Número de constituciones de hipoteca sobre vivienda por extranjeros

Año 2021	Núm. hipotecas extranjeros	Porc. hipotecas extranjeros
	22.903	5,49 %
	19,4 %	-0,14

El número de hipotecas sobre vivienda de extranjeros en España en 2021 ha sido de 22.903, 3.726 más que en 2020, dando lugar a un incremento interanual del 19,4%. La dinámica favorable del mercado, con un incremento de las compraventas de vivienda, en general, y de extranjeros, en particular, como consecuencia de la recuperación de la movilidad internacional, ha llevado a esta intensa mejora en actividad hipotecaria de extranjeros.

Esta actividad hipotecaria de extranjeros en 2021 se ha situado próxima a los niveles máximos de los últimos años, correspondiendo a las cifras alcanzadas en 2019 (23.342) y 2018 (23.171). Sin duda, una situación de mercado especialmente activa, tal y como se puede comprobar al constatar cómo en determinados años apenas se superaron las 10.000 hipotecas de extranjeros.

En términos relativos, el 5,49% del total de constituciones de hipoteca sobre vivienda han correspondido a extranjeros, alcanzando pesos porcentuales claramente por debajo del porcentaje de compras de vivienda por extranjeros (10,8%). En consecuencia, se trata de un colectivo que compra su vivienda en España en mayor proporción con recursos propios, recurriendo a financiación hipotecaria en menor medida.

Con el paso de los años esta tendencia se ha ido intensificando, dando lugar en 2021 al menor peso porcentual de los últimos ocho años. La alta presencia de nacionalidades con elevados niveles de renta per cápita resulta determinante para esta circunstancia.

El peso de hipotecas de extranjeros a nivel autonómico está correlacionado, lógicamente, con el peso de compras de vivienda por extranjeros. Las comunidades autónomas con mayor presencia de contratación hipotecaria sobre vivienda de extranjeros con respecto al total de hipotecas en su comunidad autónoma durante 2021 han sido Illes Balears (13,71%), Región de Murcia (9,28%), Comunitat Valenciana (8,40%), Cataluña (7,76%) y Canarias (7,55%).

Sin embargo, en términos absolutos, considerando el total de hipotecas de extranjeros en España, las comunidades autónomas que registran la mayor cuota de mercado han sido Cataluña (23,9%), Andalucía (18,5%), Comunitat Valenciana (17,3%) y Comunidad de Madrid (13,05%). El resto de comunidades autónomas se han situado por debajo del 6%, dando lugar siete de ellas con un peso por debajo del 1,5% del conjunto de España. Esta circunstancia constata las importantes diferencias territoriales.

De hecho, observando el mapa de resultados se constata la mayor intensidad en el mercado hipotecario de extranjeros en las zonas costeras y en Comunidad de Madrid.

El desglose de resultados por nacionalidades permite comprobar cómo rumanos son la nacionalidad con mayor peso, con un 10,85% del total de hipotecas sobre vivienda concedidas a extranjeros. Se trata de una nacionalidad que, sin embargo, en el peso de compra de vivienda por extranjeros en 2021 ocupa la sexta posición. Por tanto, es una nacionalidad que recurre a la financiación hipotecaria con mucha mayor frecuencia que el resto.

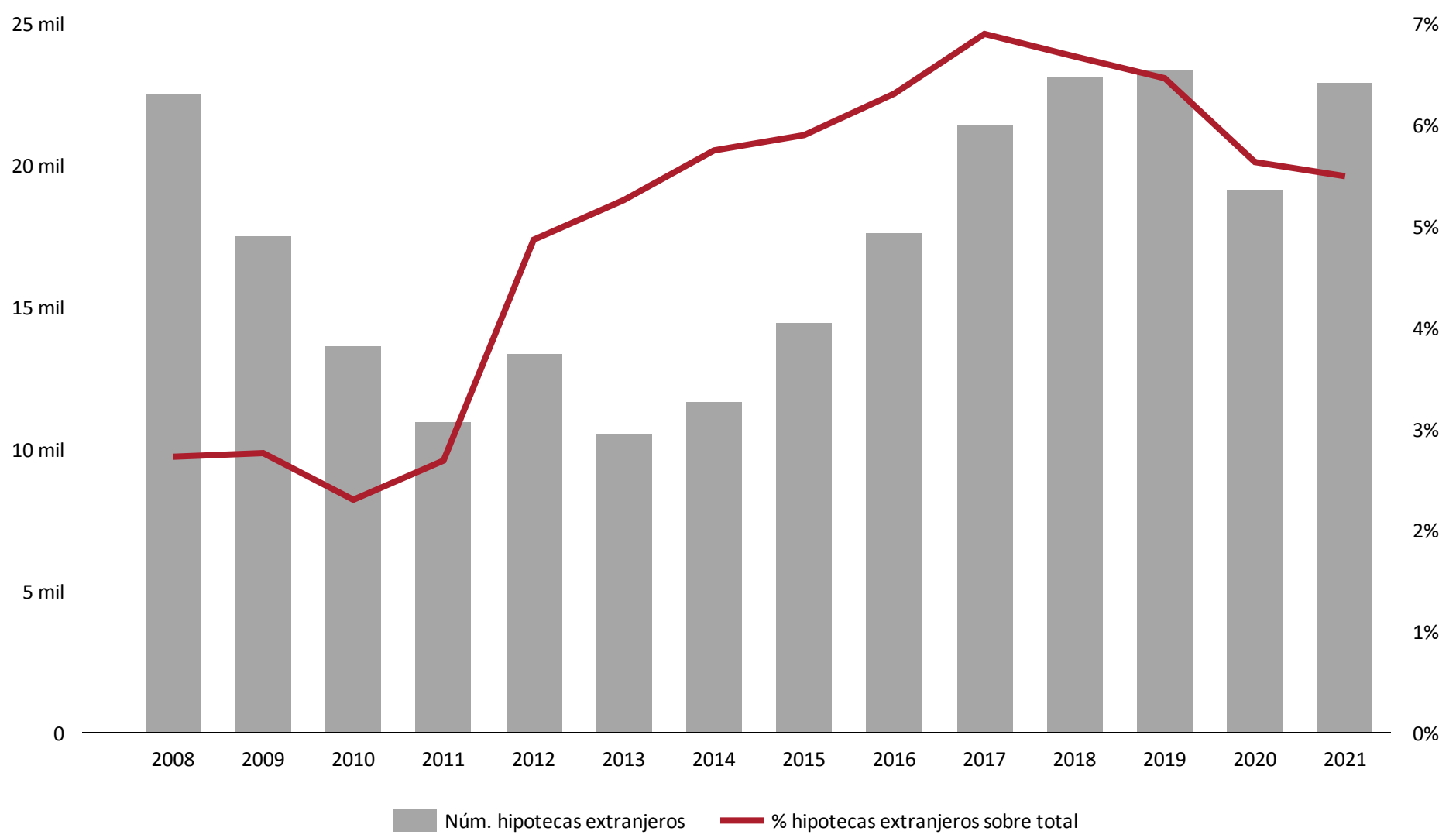
La segunda posición está ocupada por marroquíes con un 7,93% (7,15% en compra de vivienda), seguidos de italianos con un 6,1% (4,70% en compra), británicos con un 5,91% (11,01% en compra), franceses con un 4,45% (7,62% en compra), chinos con un 4,43% (2,14% en compra) y alemanes con un 3,70% (9,59% en compra).

A la vista de estos datos sobre hipotecas, los compradores de vivienda de las nacionalidades con mayor volumen son de alto poder adquisitivo, y recurren poco a la financiación hipotecaria. Por su parte, chinos, rumanos y marroquíes tienen una situación económica lo bastante estable como para que las instituciones financieras les concedan hipotecas.

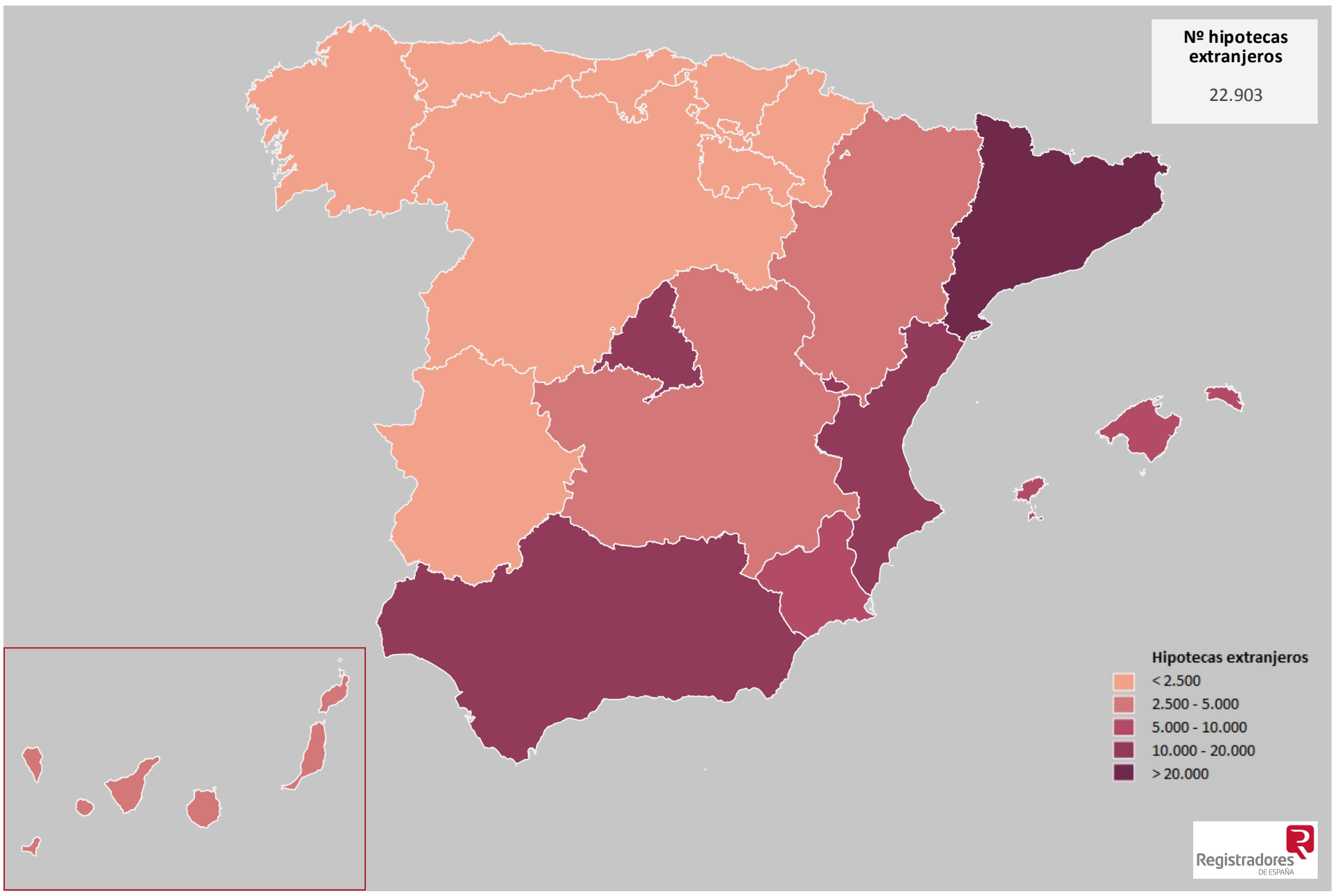
Número de hipotecas sobre vivienda de extranjeros y porc. sobre el total de hipotecas. Resultados anuales y variación anual
Año 2021

CC.AA	Nº hipotecas extr.	Var. anual	% hipotecas extranjeros	Var. anual (pp)	Cuota s/ nacional
Cataluña	5.461	24,1 %	7,76 %	-0,29	23,9 %
Andalucía	4.233	28,8 %	5,10 %	-0,04	18,5 %
Comunitat Valenciana	3.956	8,7 %	8,40 %	-1,38	17,3 %
Madrid, Comunidad de	2.969	19,4 %	4,03 %	0,11	13,0 %
Balears, Illes	1.281	3,8 %	13,71 %	1,33	5,6 %
Murcia, Región de	1.161	32,8 %	9,28 %	-0,59	5,1 %
Canarias	989	12,8 %	7,55 %	0,40	4,3 %
Castilla - La Mancha	667	22,6 %	4,12 %	-0,26	2,9 %
Aragón	527	14,6 %	4,85 %	0,02	2,3 %
País Vasco	486	16,3 %	2,26 %	0,10	2,1 %
Castilla y León	309	6,9 %	1,87 %	-0,25	1,3 %
Navarra, Comunidad Foral de	252	41,6 %	4,89 %	0,91	1,1 %
Rioja, La	165	31,0 %	6,35 %	0,32	0,7 %
Asturias, Principado de	160	29,0 %	2,20 %	0,32	0,7 %
Cantabria	154	25,2 %	3,01 %	-0,12	0,7 %
Galicia	98	27,3 %	0,68 %	0,01	0,4 %
Extremadura	22	-15,4 %	0,30 %	-0,15	0,1 %
España	22.903	19,4 %	5,49 %	-0,14	100 %

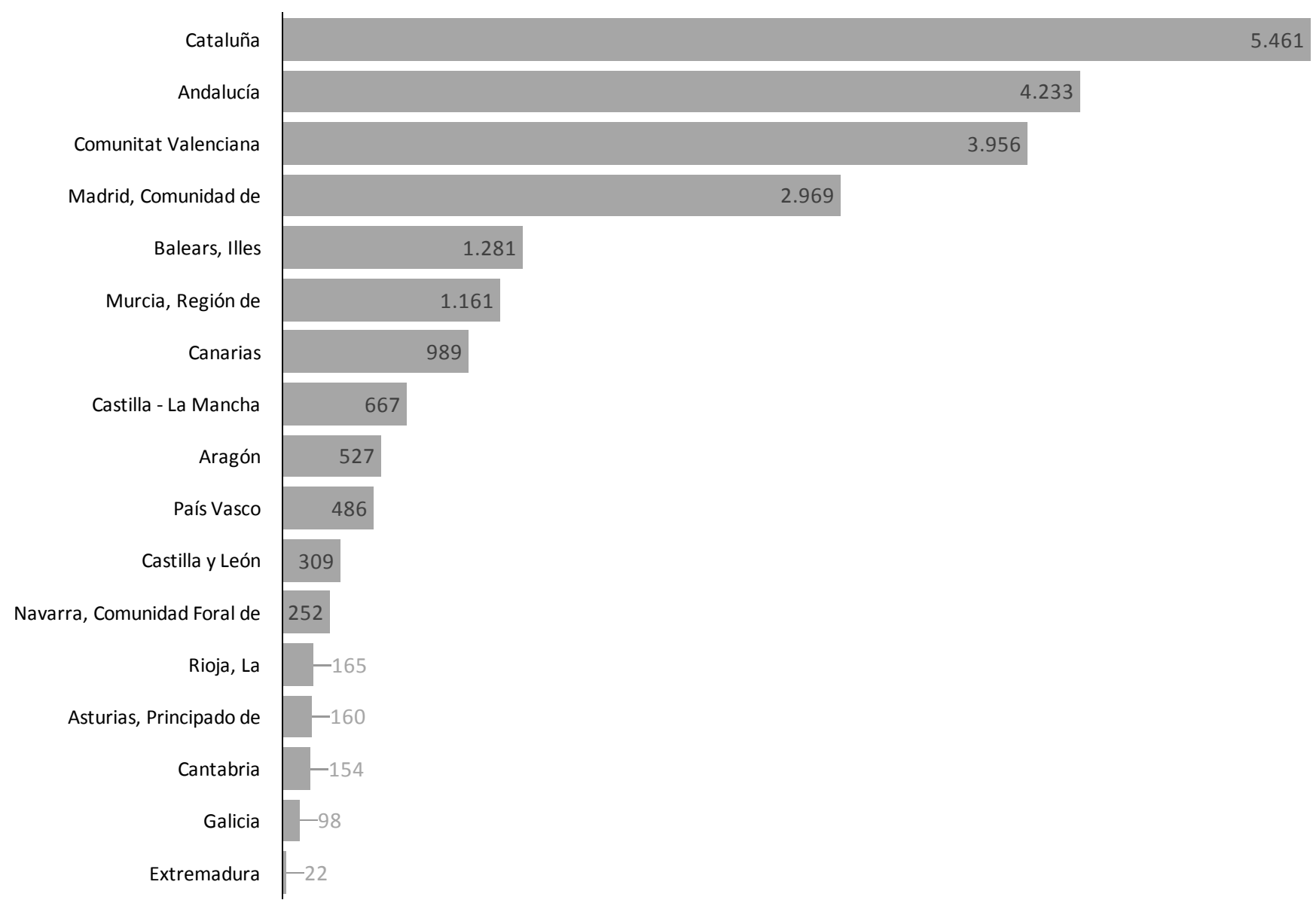
Evolución del número de hipotecas sobre vivienda de extranjeros y porcentaje sobre el total de hipotecas



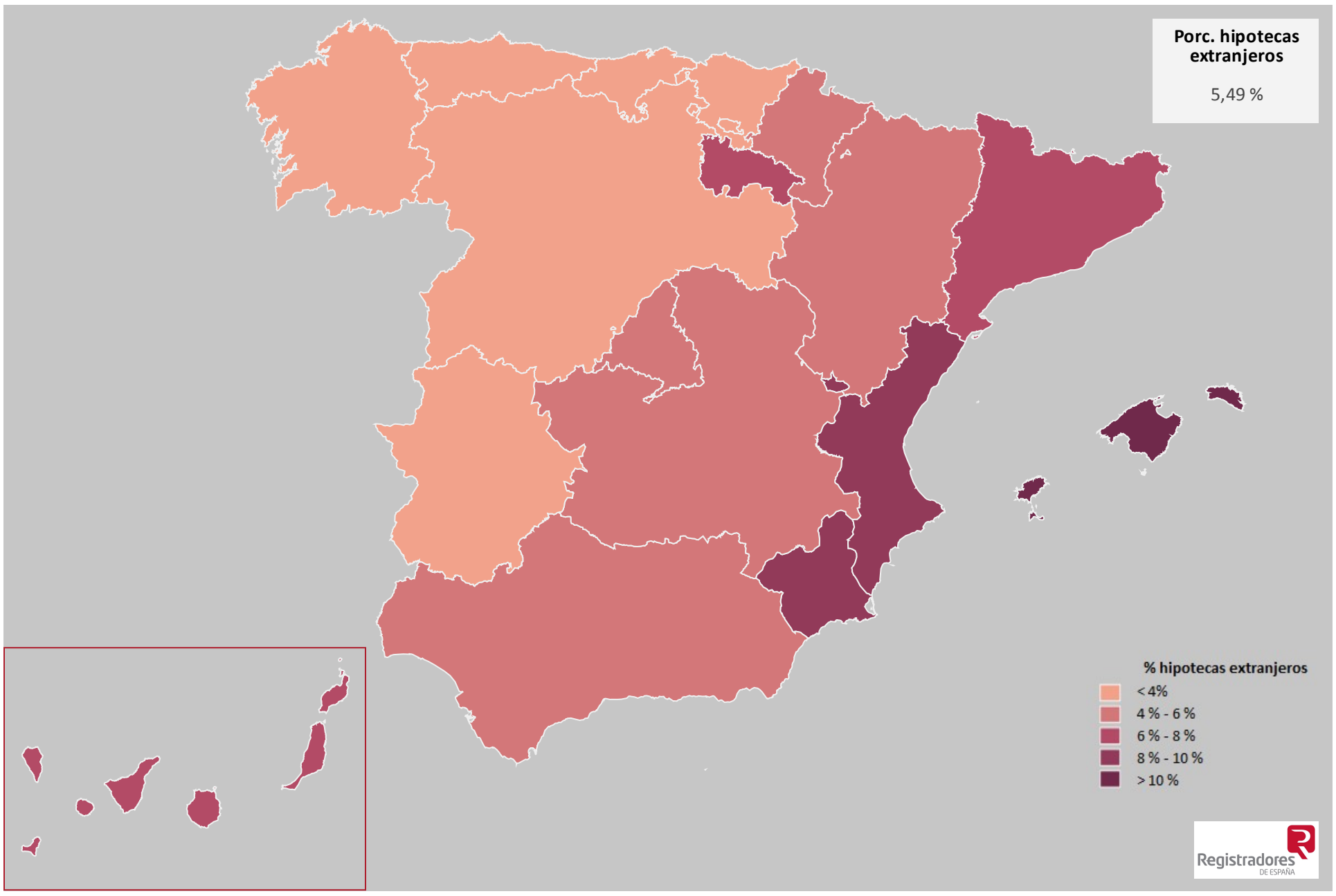
Número de hipotecas sobre vivienda de extranjeros.
Año 2021



Número de hipotecas sobre vivienda de extranjeros por comunidades



Porcentaje de hipotecas sobre vivienda de extranjeros sobre el total
Año 2021



% hipotecas sobre vivienda de extranjeros por comunidad autónomas									
CCAA	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Balears, Illes	9,39 %	13,57 %	14,16 %	15,16 %	16,43 %	16,07 %	14,25 %	12,38 %	13,71 %
Comunitat Valenciana	10,67 %	10,95 %	10,62 %	11,48 %	12,69 %	12,15 %	11,90 %	9,77 %	8,40 %
Canarias	8,47 %	9,01 %	9,84 %	10,07 %	11,38 %	9,94 %	9,62 %	7,15 %	7,55 %
Murcia, Región de	5,01 %	5,43 %	5,63 %	8,61 %	9,20 %	10,27 %	9,92 %	9,87 %	9,28 %
Cataluña	6,65 %	7,35 %	7,55 %	8,07 %	8,53 %	8,38 %	8,64 %	8,05 %	7,76 %
Rioja, La	5,50 %	5,50 %	7,28 %	7,06 %	6,31 %	5,92 %	6,76 %	6,03 %	6,35 %
Andalucía	5,49 %	6,74 %	6,07 %	5,89 %	6,22 %	6,03 %	5,78 %	5,14 %	5,10 %
Aragón	3,00 %	3,65 %	4,66 %	5,78 %	6,49 %	5,81 %	5,73 %	4,83 %	4,85 %
Madrid, Comunidad de	5,78 %	4,67 %	4,77 %	4,69 %	5,37 %	5,14 %	4,30 %	3,92 %	4,03 %
Navarra, Comunidad Foral de	1,78 %	1,99 %	2,78 %	3,20 %	4,75 %	4,46 %	5,20 %	3,98 %	4,89 %
Castilla - La Mancha	1,20 %	1,42 %	2,85 %	3,60 %	3,75 %	4,14 %	4,28 %	4,38 %	4,12 %
Cantabria	1,63 %	2,22 %	2,25 %	3,82 %	3,48 %	3,17 %	4,54 %	3,13 %	3,01 %
País Vasco	1,21 %	1,62 %	1,69 %	2,04 %	2,43 %	2,26 %	2,81 %	2,16 %	2,26 %
Castilla y León	0,67 %	1,31 %	1,60 %	1,54 %	2,33 %	2,50 %	2,53 %	2,12 %	1,87 %
Asturias, Principado de	1,26 %	1,48 %	1,34 %	1,31 %	1,95 %	2,03 %	2,40 %	1,88 %	2,20 %
Galicia	0,90 %	0,57 %	0,67 %	0,63 %	0,66 %	0,50 %	0,68 %	0,67 %	0,68 %
Extremadura	0,86 %	0,44 %	0,69 %	0,35 %	0,43 %	0,46 %	0,53 %	0,45 %	0,30 %
España	5,26 %	5,75 %	5,90 %	6,31 %	6,90 %	6,67 %	6,46 %	5,63 %	5,49 %

% de hipotecas sobre vivienda de extranjeros por nacionalidad
Año 2021

Nacionalidad	Nº hipotecas extranjeros	Distribución	Porc. s/extranjeros
Rumanía	2.485		10,85 %
Marruecos	1.815		7,93 %
Italia	1.398		6,10 %
Reino Unido	1.353		5,91 %
Francia	1.019		4,45 %
China	1.015		4,43 %
Alemania	848		3,70 %
Holanda	554		2,42 %
Suecia	544		2,38 %
Ucrania	416		1,82 %
Rusia	397		1,73 %
Bulgaria	382		1,67 %
Bélgica	345		1,51 %
Portugal	341		1,49 %
Venezuela	326		1,42 %
Ecuador	321		1,40 %
Polonia	309		1,35 %
Argentina	243		1,06 %
India	226		0,99 %
Resto	8.566		37,40 %
Extranjeros	22.903		100,00 %

18. Distribución del nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera

Año 2021	Bancos	Otras entidades financieras
	91,21 %	8,79 %
	0,93	-0,93

El liderazgo de los Bancos en la concesión de nuevo crédito hipotecario se ha intensificado durante el último año, alcanzando una cuota de mercado del 91,21%, quedando Otras entidades financieras con un peso del 8,79%.

Con respecto al año precedente (2020), los bancos han ganado 0,93 pp de cuota de mercado, dando lugar al correspondiente descenso de Otras entidades financieras.

Estos niveles de cuota de mercado en Bancos suponen dar continuidad a la estructura de los últimos años, en los que vienen consolidando niveles por encima del 90%, quedando Otras entidades financieras con cuotas de mercado inferiores al 10%.

Desde la recuperación del mercado inmobiliario y el mercado hipotecario (2014), el gran protagonista en la intensidad del mercado hipotecario han sido los Bancos, que han ido mejorando progresivamente su papel, pasando de cuotas de mercado inferiores al 84%, a consolidad niveles superiores al 91%.

En el último año los Bancos han mejorado la cuota de mercado en la concesión de nuevo crédito hipotecario en doce comunidades autónomas, mientras que en cinco la mejora se ha registrado en Otras entidades financieras.

La mayor cuota de mercado de Bancos durante 2021 se ha registrado en Cantabria (96,44%), Comunidad de Madrid (96,05%), Galicia (94,74%) y Cataluña (94,26%), mientras que los mayores pesos de Otras entidades financieras han correspondido a Comunidad Foral de Navarra (37,55%), Principado de Asturias (25,70%) y La Rioja (25,20%).

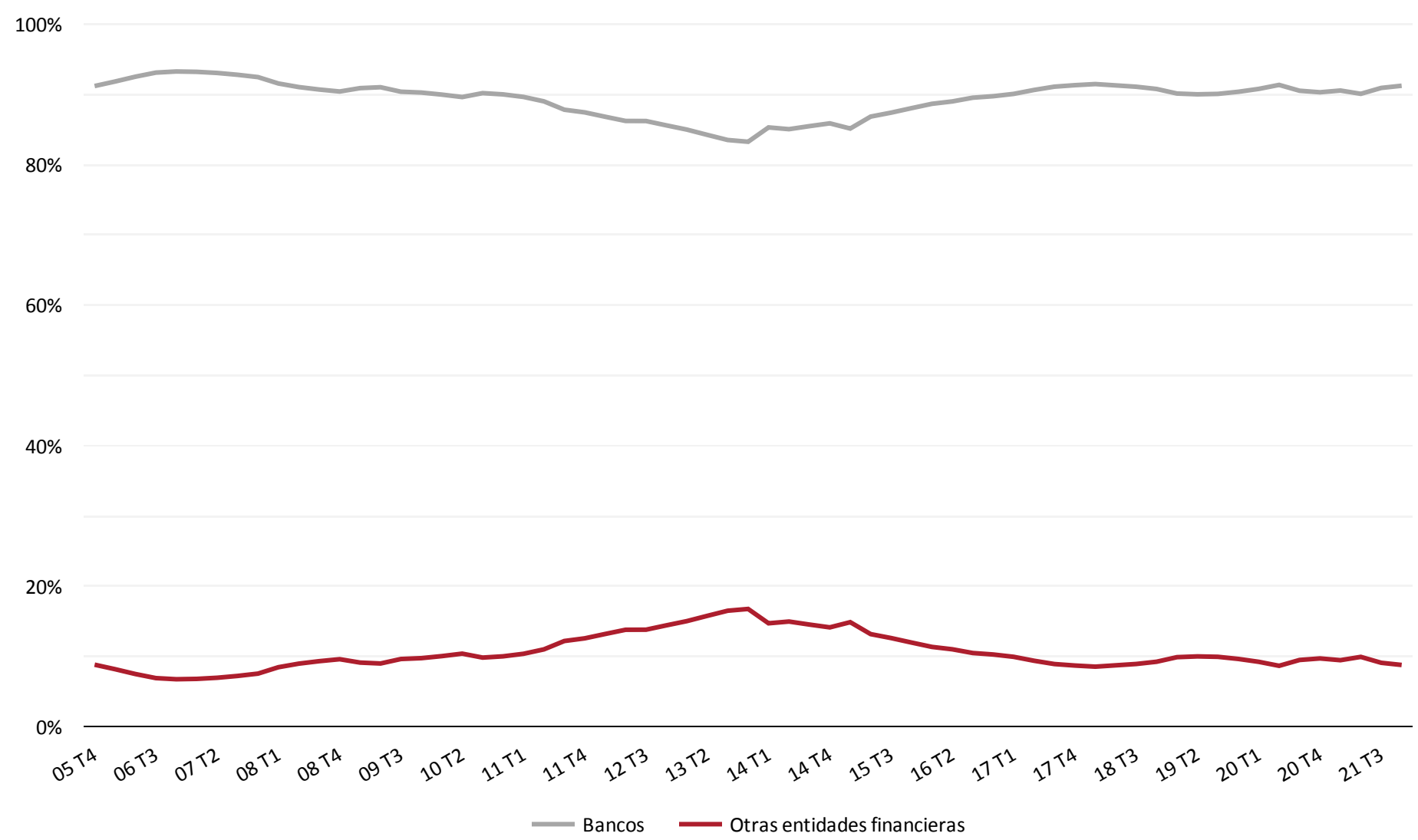
Los resultados de los últimos años van consolidando una estructura de resultados próxima a la alcanzada en 2021, existiendo escaso margen de recorrido en la evolución de resultados trimestrales, por lo que resulta previsible que a lo largo de 2022 los Bancos se aproximen a niveles cercanos al 92%, mientras que Otras entidades financieras alcancen cuotas de mercado próximas al 8%.

La concesión de nuevo crédito hipotecario se configura como una línea estratégica en la mayoría de los Bancos, habiéndose alcanzado un intenso grado de competencia en dicho ámbito, dejando escaso margen de recorrido para todos aquellos que no tengan en su línea de actividad principal este objetivo.

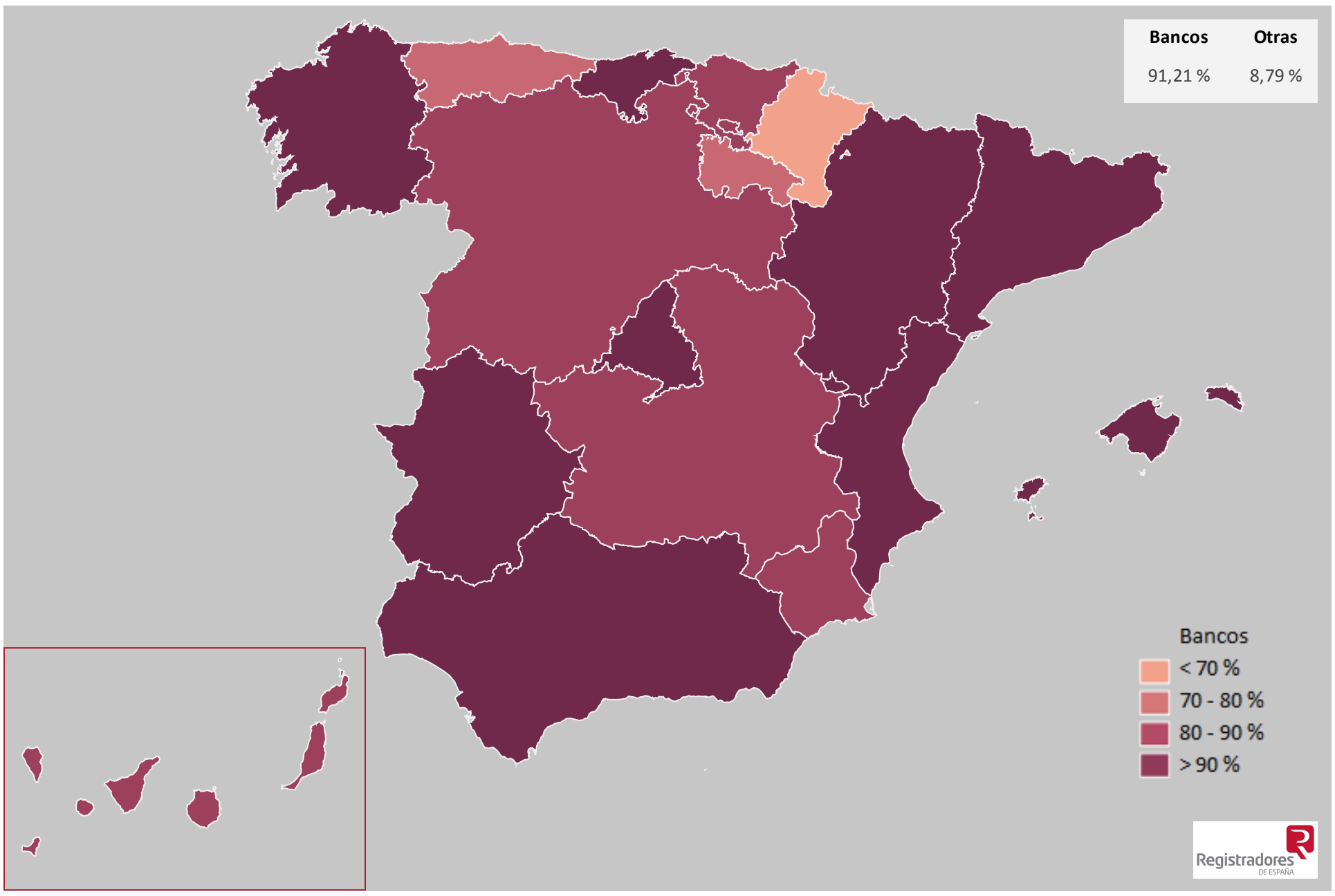
En la medida que durante 2022 esta situación de mercado se va a seguir produciendo, los Bancos consolidarán o incluso mejorarán su cuota de mercado en la concesión de nuevo crédito hipotecario.

Distribución volumen nuevo crédito hipotecario. Resultados anuales y variación anual Año 2021				
CC.AA	Bancos	Var. anual (pp)	Otras ent. financ.	Var. anual (pp)
Andalucía	90,65 %	-0,06	9,35 %	0,06
Aragón	91,18 %	-0,11	8,82 %	0,11
Asturias, Principado de	74,30 %	-5,43	25,70 %	5,43
Balears, Illes	92,71 %	-2,46	7,29 %	2,46
Canarias	89,69 %	9,96	10,31 %	-9,96
Cantabria	96,44 %	0,61	3,56 %	-0,61
Castilla - La Mancha	85,52 %	2,65	14,48 %	-2,65
Castilla y León	85,74 %	-1,70	14,26 %	1,70
Cataluña	94,26 %	1,01	5,74 %	-1,01
Comunitat Valenciana	90,53 %	0,68	9,47 %	-0,68
Extremadura	92,73 %	6,25	7,27 %	-6,25
Galicia	94,74 %	0,35	5,26 %	-0,35
Madrid, Comunidad de	96,05 %	0,12	3,95 %	-0,12
Murcia, Región de	86,47 %	1,57	13,53 %	-1,57
Navarra, Comunidad Foral de	62,45 %	4,49	37,55 %	-4,49
País Vasco	81,45 %	1,64	18,55 %	-1,64
Rioja, La	74,80 %	4,09	25,20 %	-4,09
España	91,21 %	0,93	8,79 %	-0,93

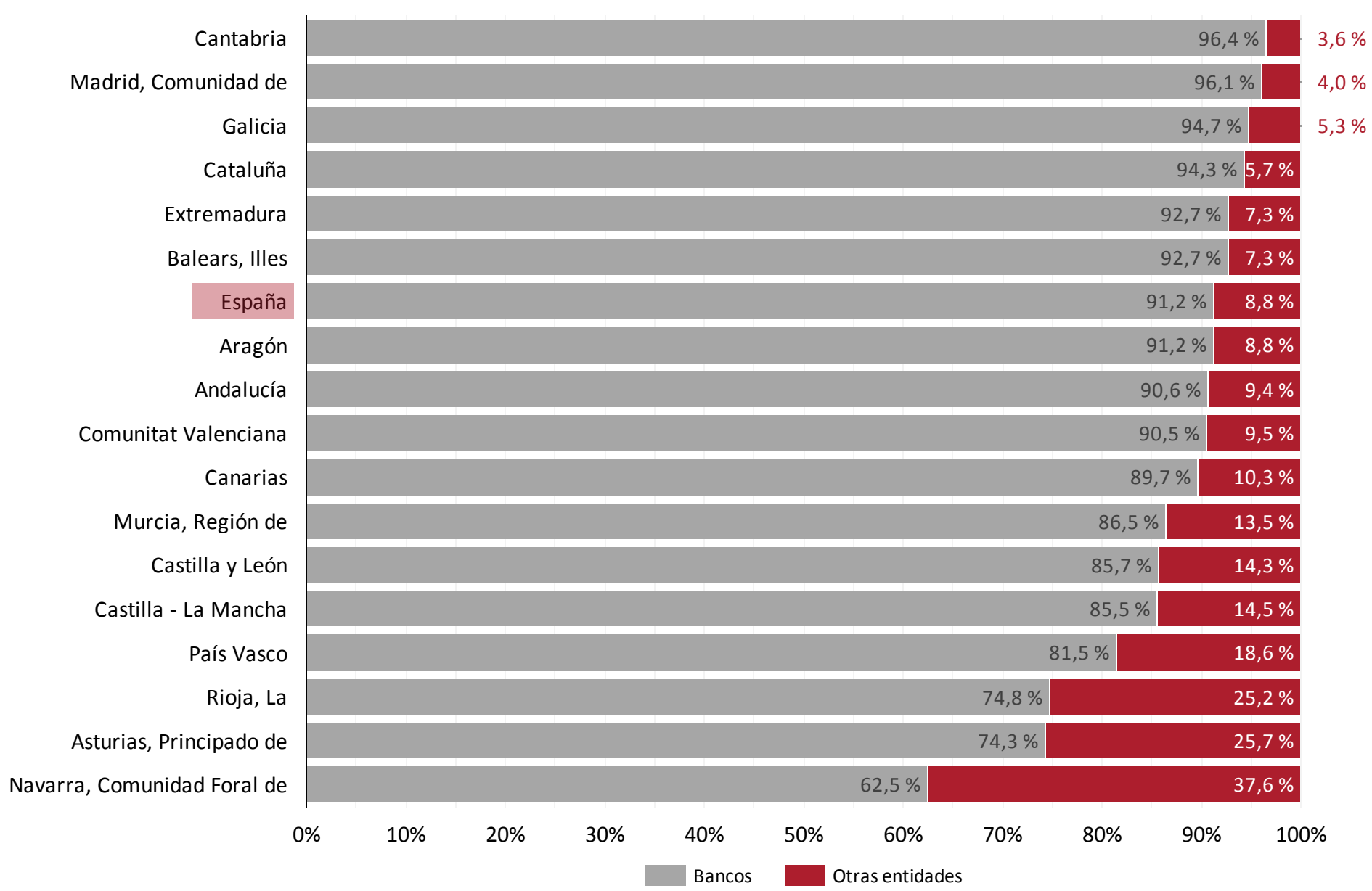
Evolución de la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria. Resultados interanuales



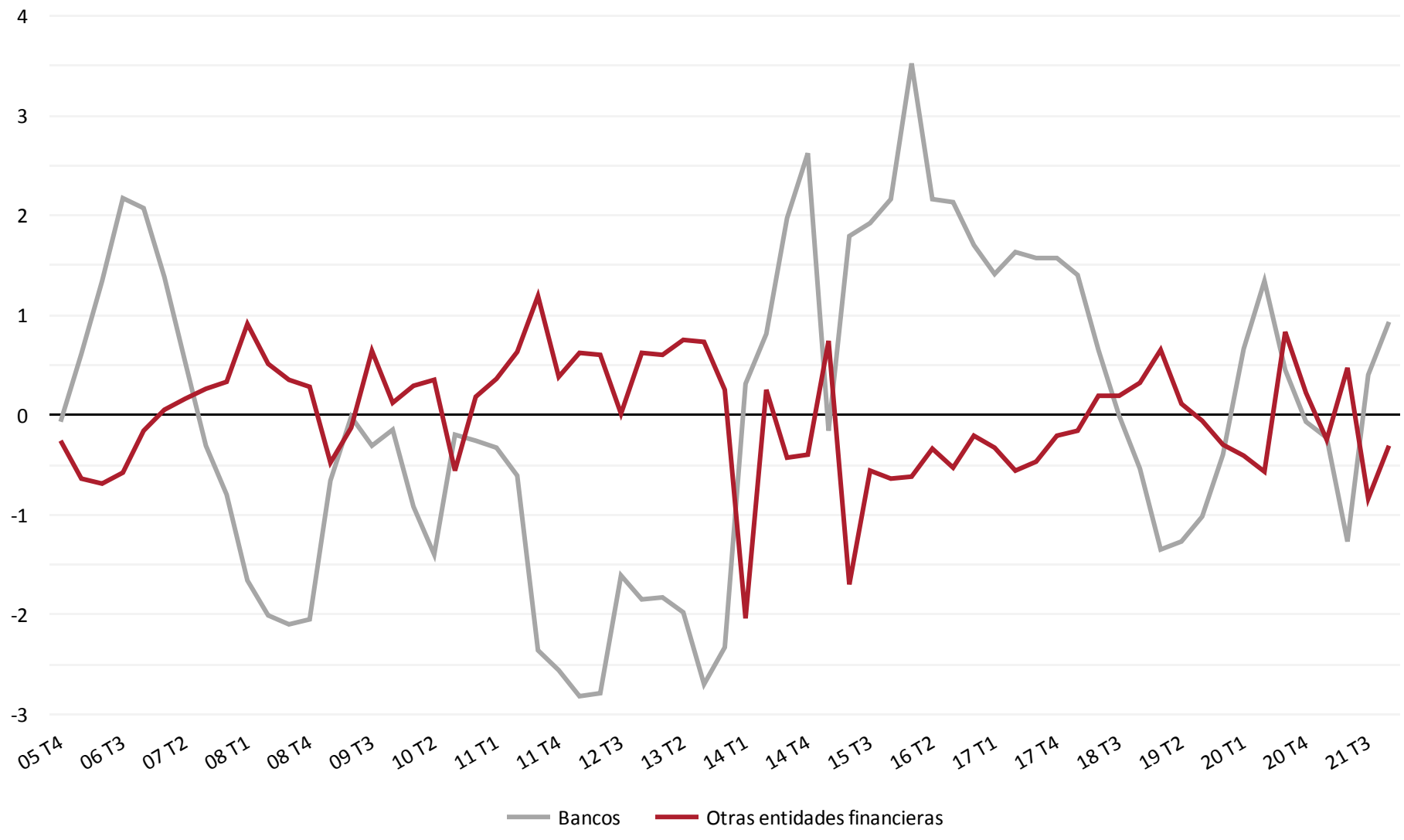
Distribución de nuevo crédito hipotecario por tipo entidad financiera (%). Interanual
Año 2021



Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera (%).
Año 2021



Evolución de las tasas de variación interanuales de la cuota de mercado
de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria (pp)



19. Distribución del nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble

Año 2021	Viviendas	Locales	Naves
	87,27 %	2,64 %	2,91 %
	1,13	-0,96	0,04

En 2021 se ha intensificado el claro liderazgo de la Vivienda en la concesión de nuevo crédito hipotecario, alcanzando el 87,27% del total. Este resultado en vivienda supone la consecución de un nuevo máximo histórico, dando continuidad a la tendencia ascendente, ratificando el incremento de la demanda de financiación en esta modalidad de bien inmueble.

En segundo lugar, a una notable distancia, se encuentran Terrenos no edificados, con un 5,51% del nuevo crédito hipotecario, seguidos de Naves con un 2,91%, Locales con el 2,64%, Garajes y Trasteros con el 1,20% y Bienes inmuebles rústicos con el 0,47%.

Las tipologías de bienes inmuebles con mayor peso, como es el caso de vivienda, presentan un menor grado de dispersión porcentual de resultados entre comunidades autónomas, mientras que las tipologías de bienes inmuebles con un menor peso pueden presentar mayores diferencias territoriales.

En el último año el gran protagonista ha vuelto a ser la vivienda, con un incremento de 1,13 pp, acompañado de naves, con una mejora de 0,04 pp. Las pérdidas de peso relativo se han registrado en Locales (-0,96 pp), terrenos (-0,14 pp) y rústicos (-0,07 pp), mientras que garajes y trasteros han mantenido su peso relativo durante el último año.

La evolución de resultados interanuales muestra con claridad la progresiva ganancia de peso relativo en vivienda, dando lugar a una reducción en el resto de tipologías de bienes inmuebles. La vivienda, desde los mínimos de 2009 con menos del 70%, ha llegado a situarse a finales de 2021 por encima del 87%.

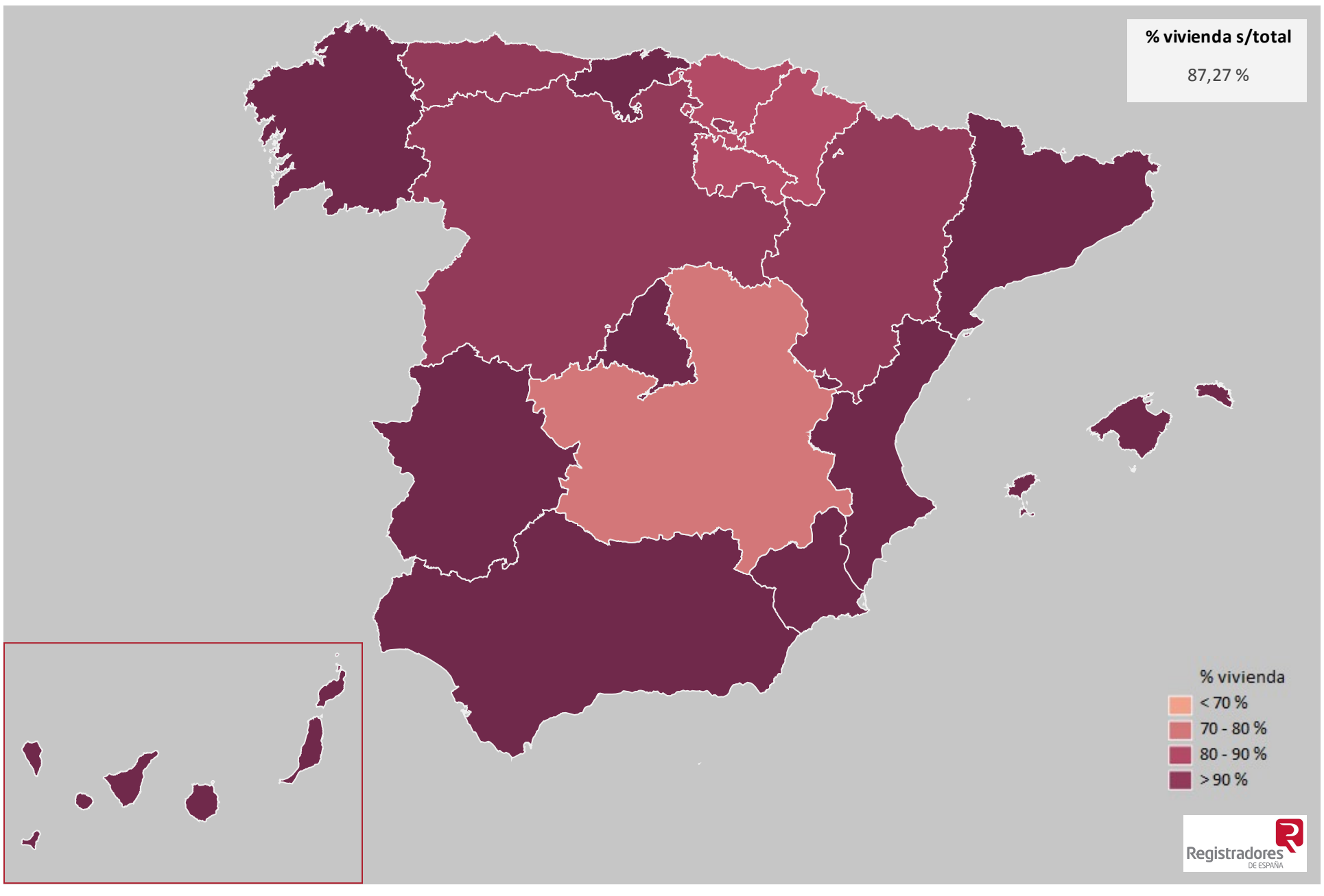
Los bienes inmuebles vinculados a actividades económicas (locales, naves, terrenos) se han visto especialmente afectados por el contexto económico, siendo, en todo destacable el mejor en naves industriales, con una mayor fortaleza como consecuencia del crecimiento en el ámbito logístico.

Las comunidades autónomas con mayor peso relativo en vivienda durante el último año han sido Cantabria (92,18%), Comunidad de Madrid (91,92%), Comunitat Valenciana (90,48%) e Illes Balears (89,06%).

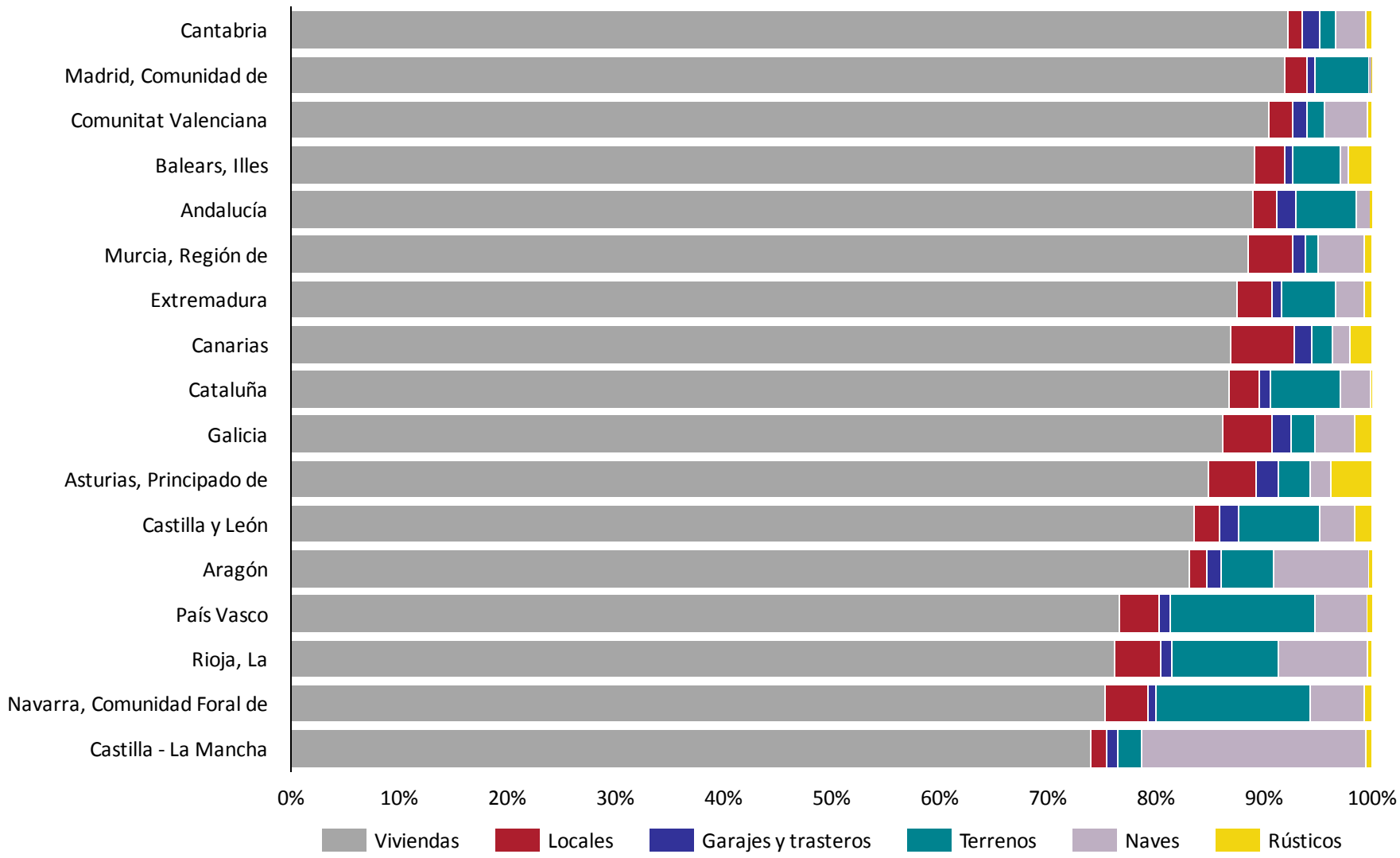
Distribución volumen nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble (%) Año 2021						
CC.AA	Viviendas	Locales	Garajes y trasteros	Terrenos	Naves	Rústicos
Andalucía	88,98 %	2,15 %	1,76 %	5,70 %	1,19 %	0,22 %
Aragón	83,12 %	1,56 %	1,42 %	4,80 %	8,82 %	0,28 %
Asturias, Principado de	84,83 %	4,50 %	2,04 %	2,85 %	2,01 %	3,77 %
Balears, Illes	89,06 %	2,83 %	0,80 %	4,37 %	0,72 %	2,22 %
Canarias	86,93 %	5,88 %	1,66 %	1,91 %	1,56 %	2,06 %
Cantabria	92,18 %	1,29 %	1,70 %	1,42 %	2,82 %	0,59 %
Castilla - La Mancha	74,02 %	1,49 %	0,92 %	2,19 %	20,86 %	0,52 %
Castilla y León	83,47 %	2,41 %	1,76 %	7,52 %	3,23 %	1,61 %
Cataluña	86,72 %	2,80 %	1,10 %	6,48 %	2,82 %	0,08 %
Comunitat Valenciana	90,48 %	2,11 %	1,38 %	1,65 %	3,95 %	0,43 %
Extremadura	87,54 %	3,26 %	0,86 %	4,96 %	2,59 %	0,79 %
Galicia	86,19 %	4,57 %	1,67 %	2,31 %	3,66 %	1,60 %
Madrid, Comunidad de	91,92 %	2,10 %	0,73 %	4,90 %	0,30 %	0,05 %
Murcia, Región de	88,56 %	4,10 %	1,18 %	1,13 %	4,27 %	0,76 %
Navarra, Comunidad Foral de	75,24 %	4,06 %	0,74 %	14,18 %	5,11 %	0,67 %
País Vasco	76,61 %	3,68 %	1,02 %	13,46 %	4,73 %	0,50 %
Rioja, La	76,19 %	4,22 %	1,02 %	9,83 %	8,31 %	0,43 %
España	87,27 %	2,64 %	1,20 %	5,51 %	2,91 %	0,47 %

Distribución volumen nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble (%). Evolución anual (pp) Año 2021						
CC.AA	Vivienda	Locales	Garajes y trasteros	Terrenos	Naves	Rústicos
Andalucía	1,54	-0,42	0,45	0,73	-2,25	-0,05
Aragón	-5,66	-1,06	0,09	0,63	5,97	0,03
Asturias, Principado de	3,62	0,31	0,20	1,23	-5,45	0,09
Balears, Illes	6,54	-2,77	0,03	-4,05	-0,90	1,15
Canarias	11,89	-2,68	0,28	-9,81	-0,19	0,51
Cantabria	8,52	-0,80	-0,11	-5,17	-2,22	-0,22
Castilla - La Mancha	-10,84	-0,42	-0,19	-1,35	12,65	0,15
Castilla y León	2,49	-3,58	0,10	0,69	-0,74	1,04
Cataluña	-0,88	-0,20	-0,11	1,67	-0,48	0,00
Comunitat Valenciana	1,95	-0,70	-0,41	-1,09	0,24	0,01
Extremadura	2,65	0,58	0,00	1,53	-0,12	-4,64
Galicia	1,09	0,30	0,22	-0,16	-0,73	-0,72
Madrid, Comunidad de	2,39	-1,70	-0,07	-0,22	-0,45	-
Murcia, Región de	-1,53	0,98	0,06	-0,49	1,43	-0,45
Navarra, Comunidad Foral de	3,27	0,44	0,12	-1,56	-2,35	0,08
País Vasco	-3,32	-0,51	-0,26	2,71	2,18	-0,80
Rioja, La	5,80	0,02	-0,08	-11,94	5,84	0,36
España	1,13	-0,96	0,00	-0,14	0,04	-0,07

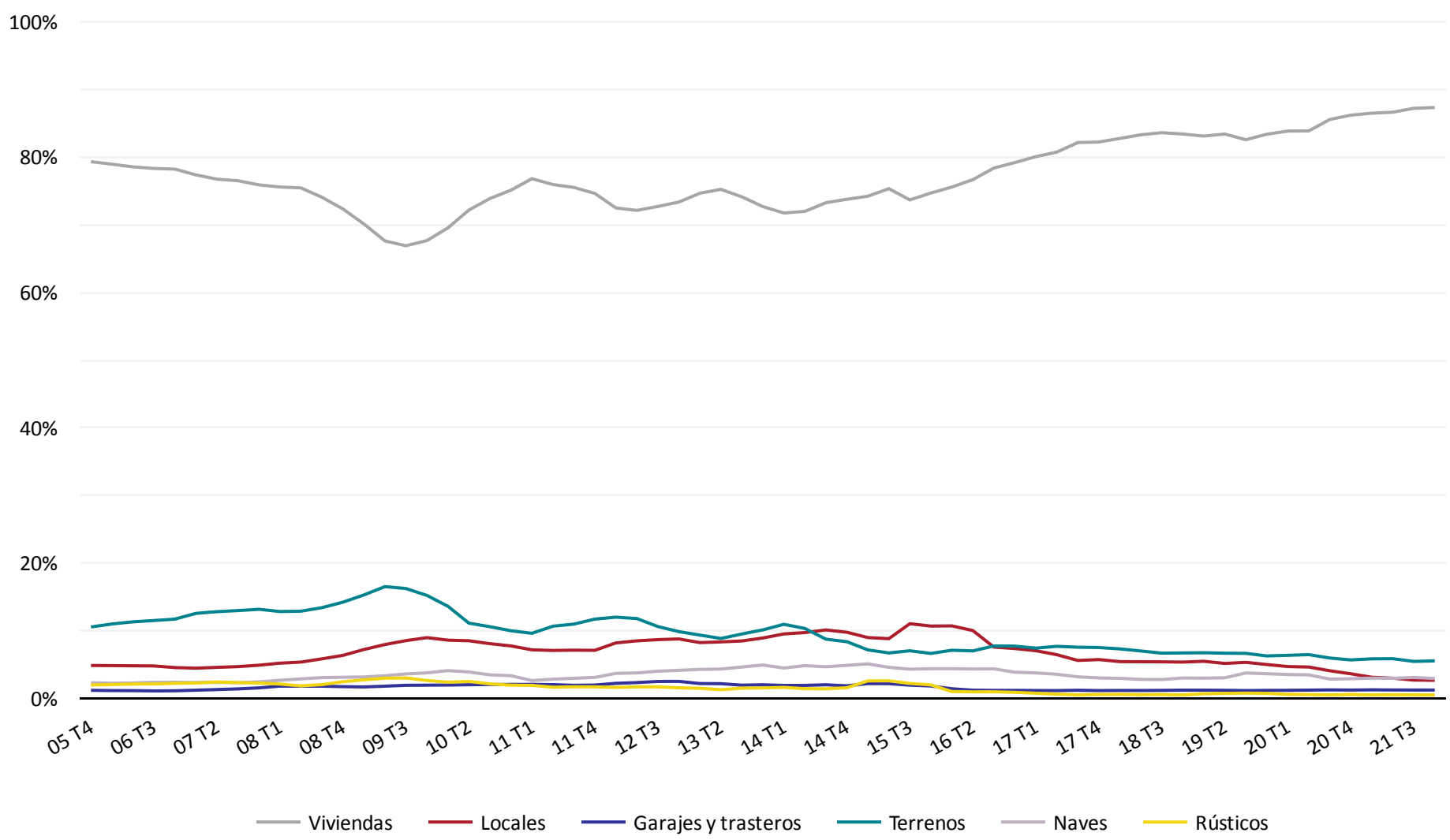
Distribución de nuevo crédito hipotecario. Viviendas
Año 2021



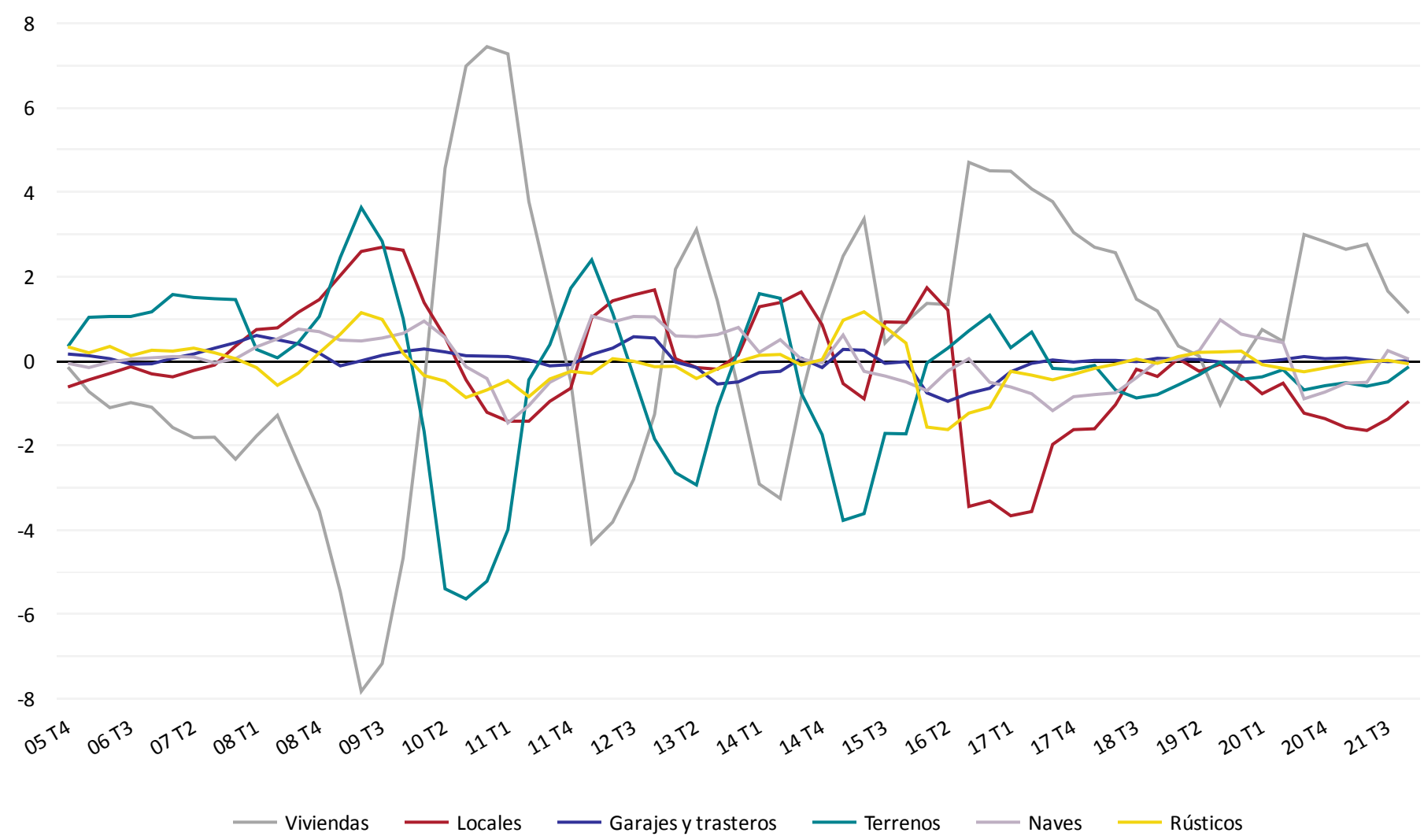
Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble
Año 2021



Evolución de la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble (%)



Evolución de las tasas de variación interanuales de nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble (pp)



20. Distribución del nuevo crédito hipotecario en vivienda libre vs protegida

Año 2021	Libre	Protegida
	92,57 %	7,43 %
	0,19	-0,19

La vivienda libre ha seguido siendo el destino principal de la nueva financiación hipotecaria sobre vivienda durante el último año, alcanzando el 92,57% del total, quedando la financiación de vivienda protegida en el 7,43%. Con respecto a 2020 se ha producido un ascenso en el peso de vivienda libre de 0,19 pp, dando lugar al correspondiente descenso en vivienda protegida.

Este resultado supone una continuidad en la tendencia de los últimos años, tal y como puede constatarse observando los gráficos de evolución de resultados. El peso de la vivienda protegida, tal y como se ha podido comprobar en los resultados de distribución de compraventas de vivienda, vienen presentando importantes reducciones de peso relativo, tanto porcentualmente como en términos absolutos, lo que se ve reflejado en la financiación hipotecaria de esta tipología de vivienda.

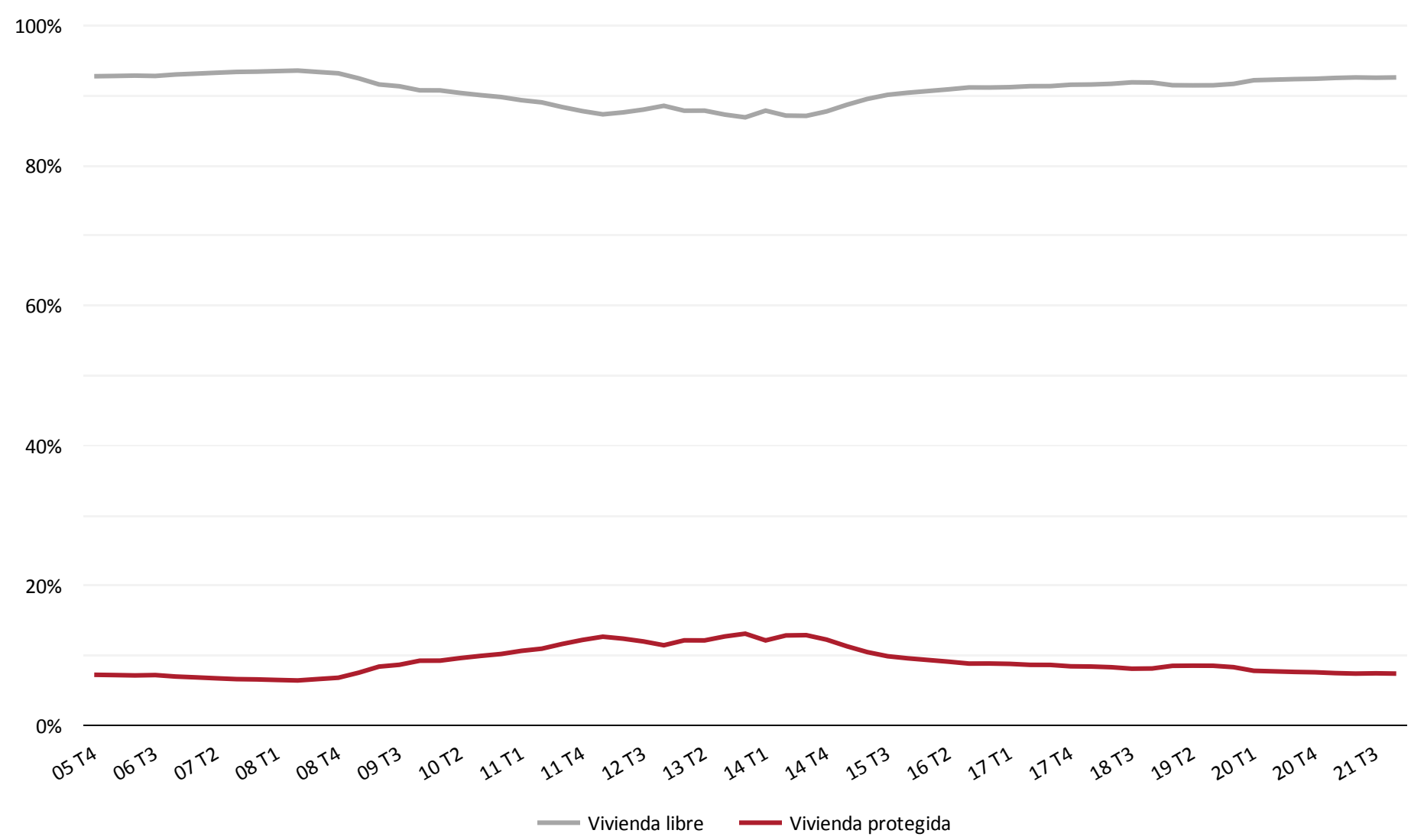
Las comunidades autónomas con resultados más destacados en pesos de nueva financiación hipotecaria para vivienda protegida han sido Extremadura (25,97%), Comunidad Foral de Navarra (13,10%), Aragón (11,23%) y Principado de Asturias (11,15%). Por el contrario, en vivienda libre los mayores pesos relativos en el último año se han alcanzado en Illes Balears (98,21%), Galicia (97,13%), Canarias (95,92%) y Castilla – La Mancha (94,57%).

Las comunidades autónomas con mayores incrementos en vivienda libre durante el último año han sido Región de Murcia (2,10 pp), Comunitat Valenciana (1,92 pp) y Comunidad Foral de Navarra (1,29 pp), mientras que las mayores ganancias en peso de vivienda protegida se han producido en Extremadura (4,80 pp), País Vasco (0,94 pp) y Canarias (0,52 pp).

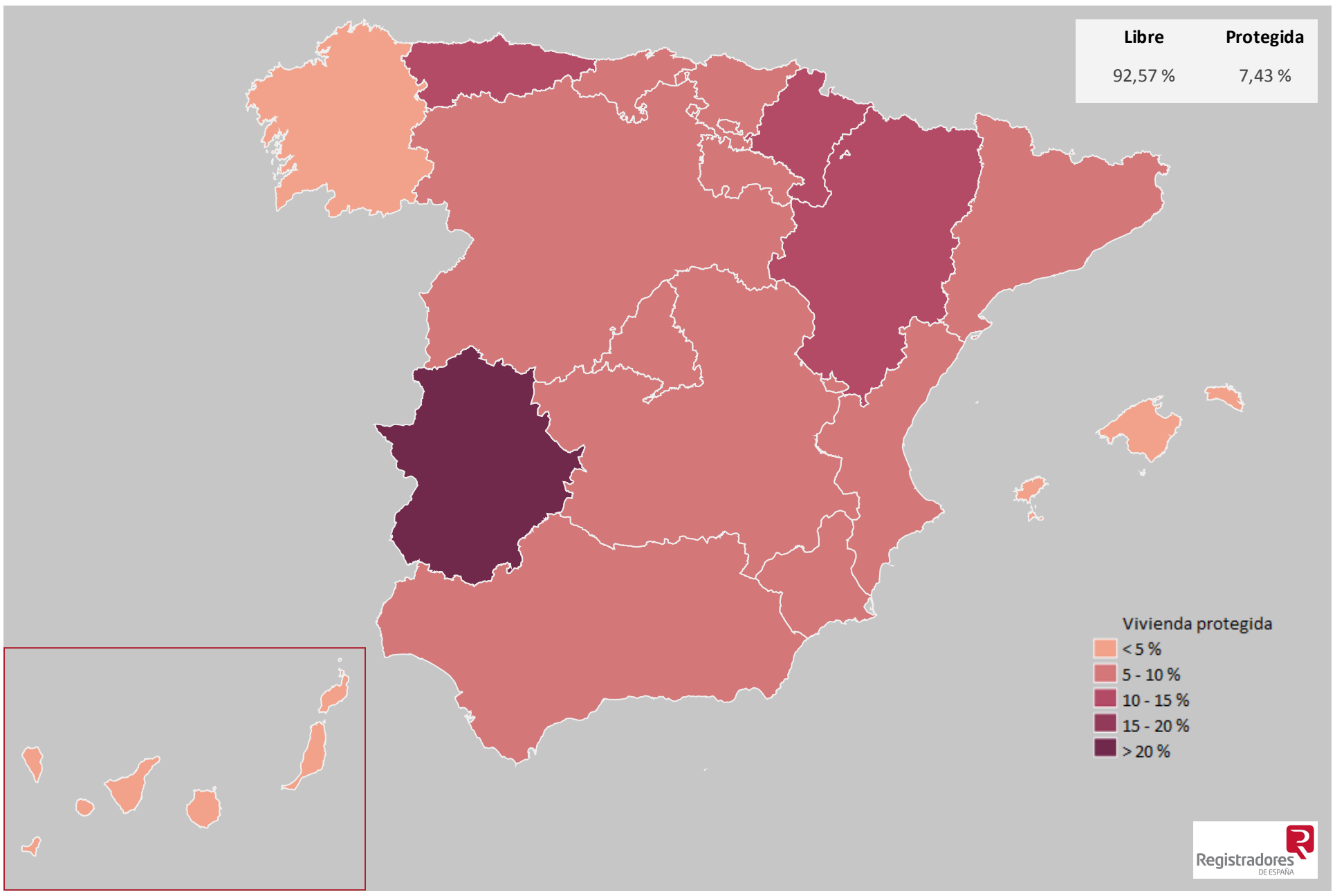
El gráfico de evolución de resultados muestra con claridad la ganancia de cuota de mercado en financiación de vivienda libre durante los siete últimos años, dando lugar al correspondiente descenso en el peso de financiación destinada a vivienda protegida. La vivienda libre viene consolidando con claridad niveles por encima del 90%, los últimos años por encima del 92%, dejando a la vivienda protegida por debajo del 10% de la nueva financiación hipotecaria.

Distribución volumen nuevo crédito hipotecario. Resultados anuales y variación anual Año 2021				
CC.AA	Viv. Libre	Var. anual (pp)	Viv. Protegida	Var. anual (pp)
Andalucía	92,28 %	0,82	7,72 %	-0,82
Aragón	88,77 %	-0,18	11,23 %	0,18
Asturias, Principado de	88,85 %	0,77	11,15 %	-0,77
Balears, Illes	98,21 %	-0,27	1,79 %	0,27
Canarias	95,92 %	-0,52	4,08 %	0,52
Cantabria	92,43 %	-0,28	7,57 %	0,28
Castilla - La Mancha	94,57 %	0,84	5,43 %	-0,84
Castilla y León	90,85 %	0,86	9,15 %	-0,86
Cataluña	92,50 %	0,22	7,50 %	-0,22
Comunitat Valenciana	92,50 %	1,92	7,50 %	-1,92
Extremadura	74,03 %	-4,80	25,97 %	4,80
Galicia	97,13 %	0,02	2,87 %	-0,02
Madrid, Comunidad de	93,36 %	-0,42	6,64 %	0,42
Murcia, Región de	91,27 %	2,10	8,73 %	-2,10
Navarra, Comunidad Foral de	86,90 %	1,29	13,10 %	-1,29
País Vasco	91,25 %	-0,94	8,75 %	0,94
Rioja, La	90,40 %	0,52	9,60 %	-0,52
España	92,57 %	0,19	7,43 %	-0,19

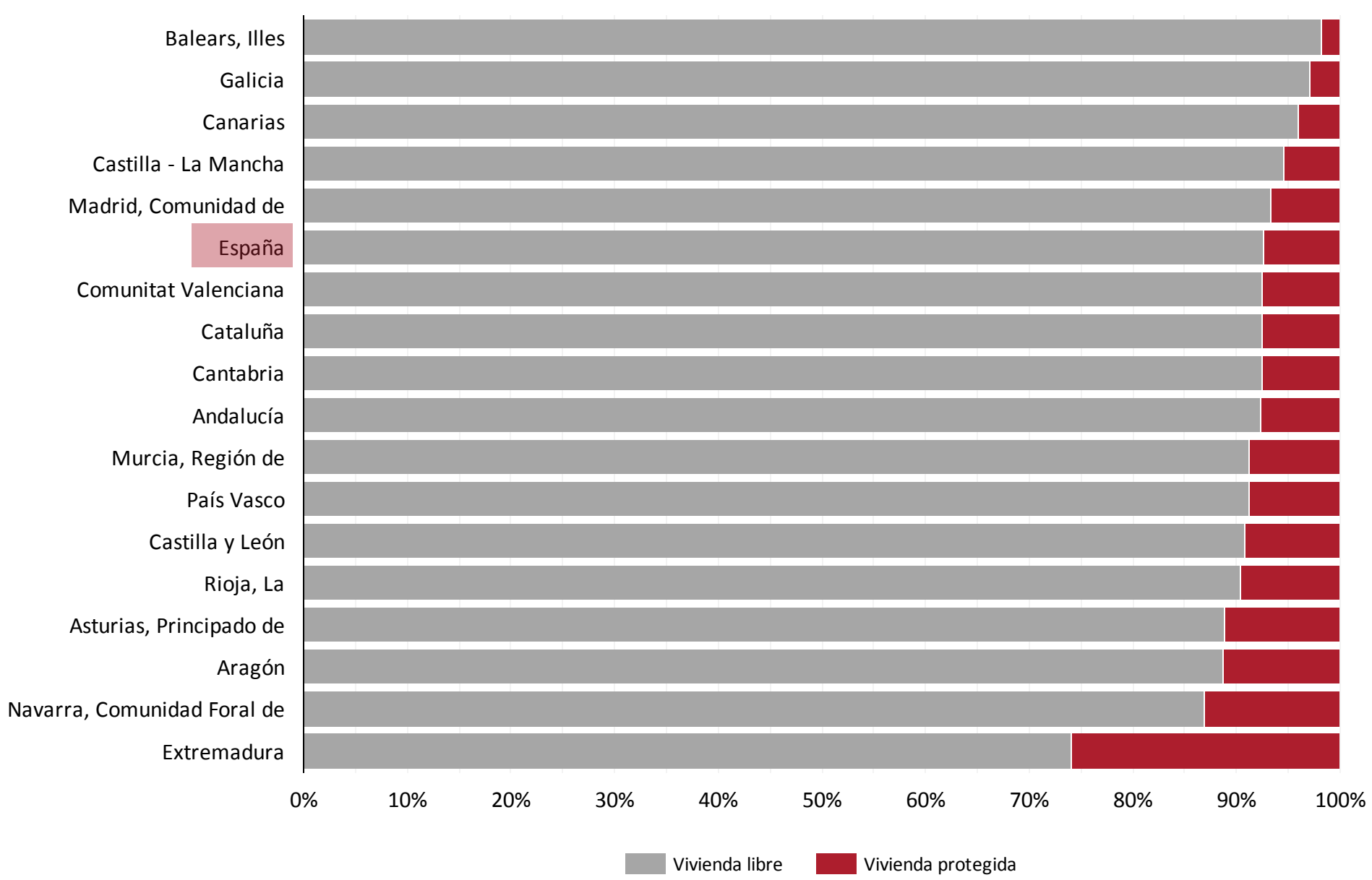
Evolución de la distribución del nuevo crédito hipotecario. Vivienda libre vs protegida (%)



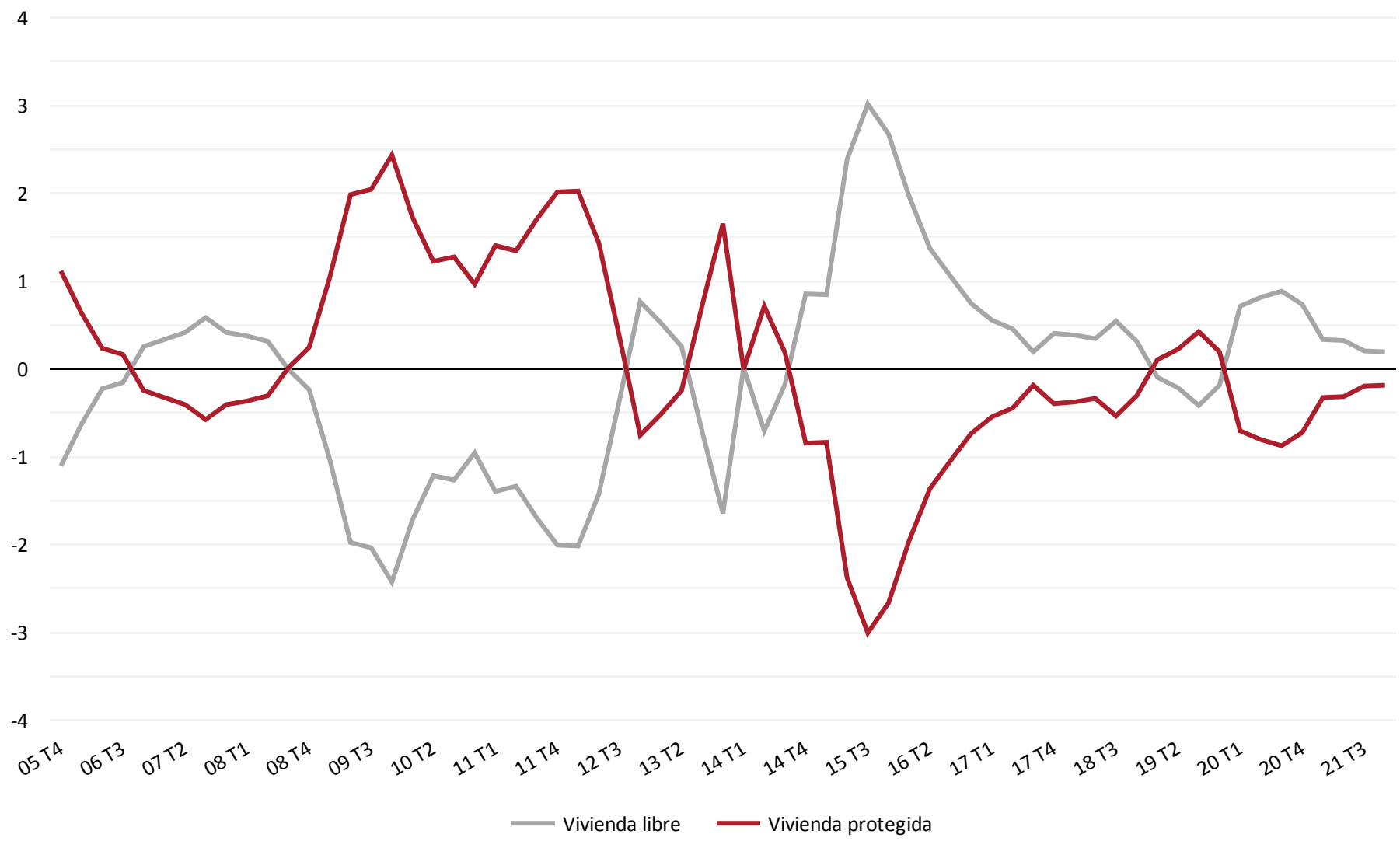
Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario. Vivienda libre vs protegida (%)
Año 2021



Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por grado de protección
Año 2021



Evolución de las tasas de variación interanuales de la distribución del nuevo crédito hipotecario en vivienda libre y protegida (pp)



21. Importe de nuevo crédito hipotecario por metro cuadrado de vivienda

Año 2021	General	Bancos	Otras entidades financ.
	1.344	1.361	1.172
	2,5 %	2,6 %	2,6 %

El endeudamiento hipotecario por metro cuadrado ha registrado un nuevo incremento durante el último año, alcanzando un importe medio de 1.344 €/m², el nivel máximo desde mediados de 2012.

Desde los mínimos de mediados de 2014 (1.048 €/m²), el endeudamiento hipotecario por metro cuadrado comprado ha ido creciendo, pero con tasas relativamente moderadas, manteniendo niveles, a pesar de los siete años y medio de crecimiento continuado, razonables, muy alejados de los máximos del anterior ciclo alcista (1.915 €/m² 1T 2008).

Esta situación resulta fundamental para alejar los paralelismos que en ocasiones se realizan a la hora de comparar los dos ciclos alcistas, con fundamentos totalmente diferenciados en muchos aspectos en general, y en el endeudamiento hipotecario en particular.

El crecimiento anual ha sido del 2,5% para el total general, alcanzando tasas relativamente próximas Bancos y Otras entidades financieras, aunque con importes que mantienen el tradicional diferencial en favor de Bancos (1.361 €/m²), asumiendo importes medios Otras entidades financieras (1.172 €/m²).

La desagregación de resultados por comunidades autónomas muestra el claro predominio del incremento del endeudamiento hipotecario por metro cuadrado, alcanzando incrementos interanuales en trece comunidades autónomas, frentes a los descensos en únicamente tres, manteniendo resultados en un caso.

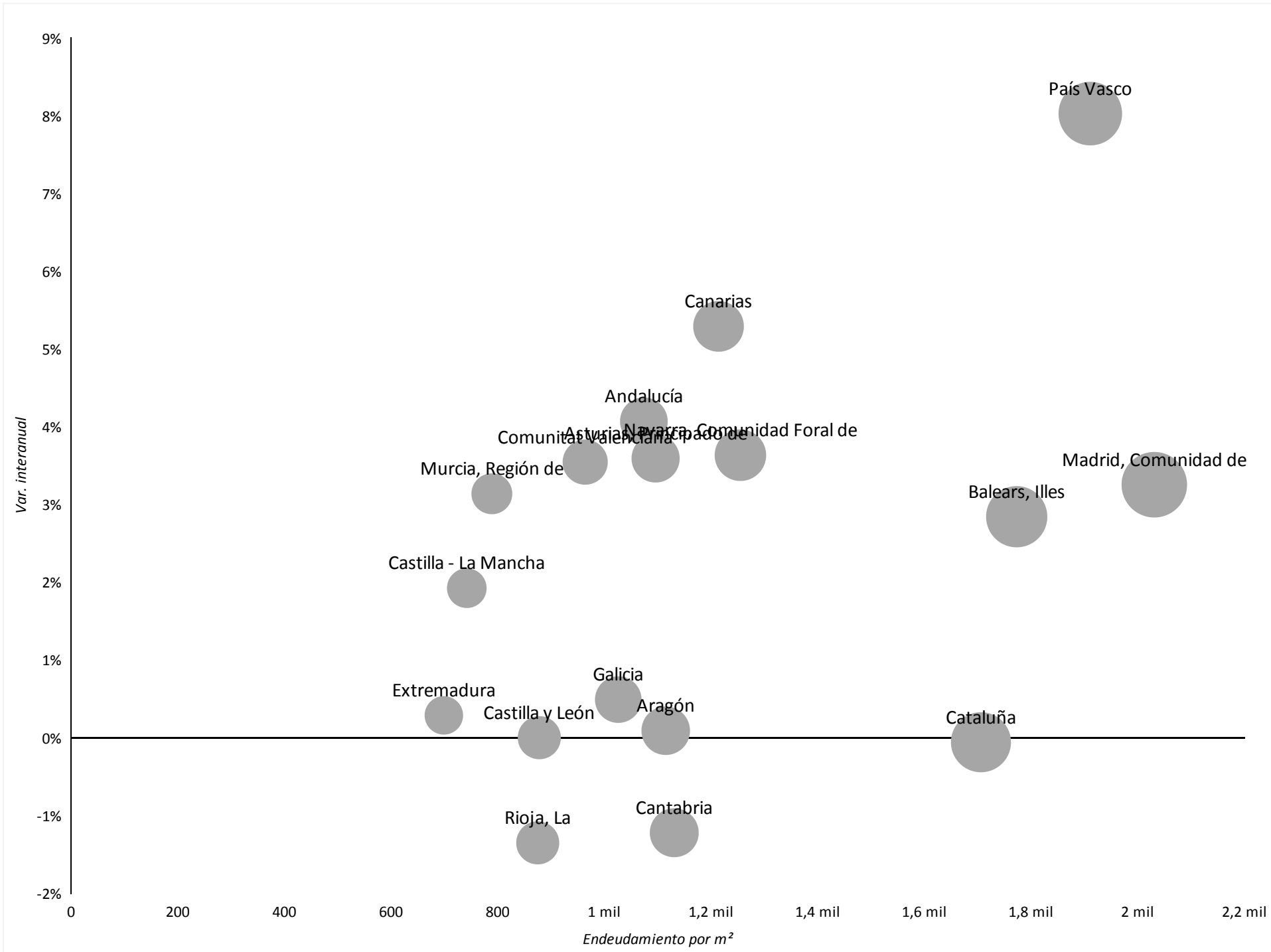
Los mayores importes medios durante el último año han correspondido a Comunidad de Madrid (2.031 €/m²), País Vasco (1.911 €/m²), Illes Balears (1.773 €/m²) y Cataluña (1.706 €/m²).

Por el contrario, en seis comunidades autónomas no se han alcanzado importes medios superiores a 1.000 €/m², registrando las menores cuantías Extremadura (699 €/m²), Castilla – La Mancha (742 €/m²) y Región de Murcia (789 €/m²).

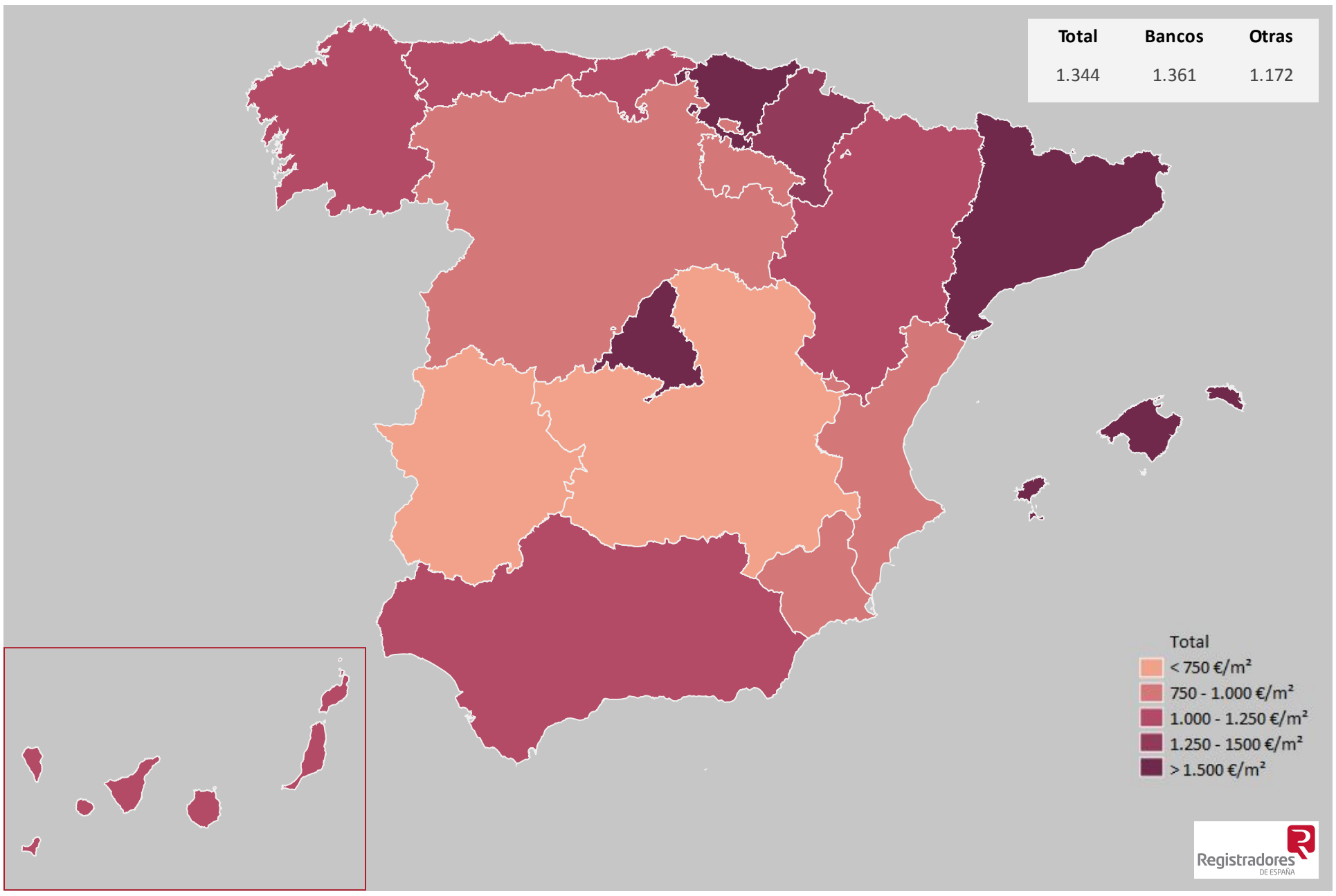
A pesar del crecimiento interanual, la moderada tendencia ascendente de los últimos años permite consolidar una perspectiva sólida del crédito hipotecario contratado a lo largo de los últimos años, manteniéndose muy alejado de los intensos niveles de apalancamiento del anterior ciclo alcista.

En la medida que durante 2022 se mantenga una cierta estabilidad o las bajas tasas de crecimiento de los últimos años, con una dinámica favorable del mercado, tanto en la consolidación de elevados niveles de actividad, como en un comportamiento estable o moderadamente favorable de los precios, la cartera de crédito hipotecario seguirá nutriéndose de un flujo estructuralmente sólido de préstamos.

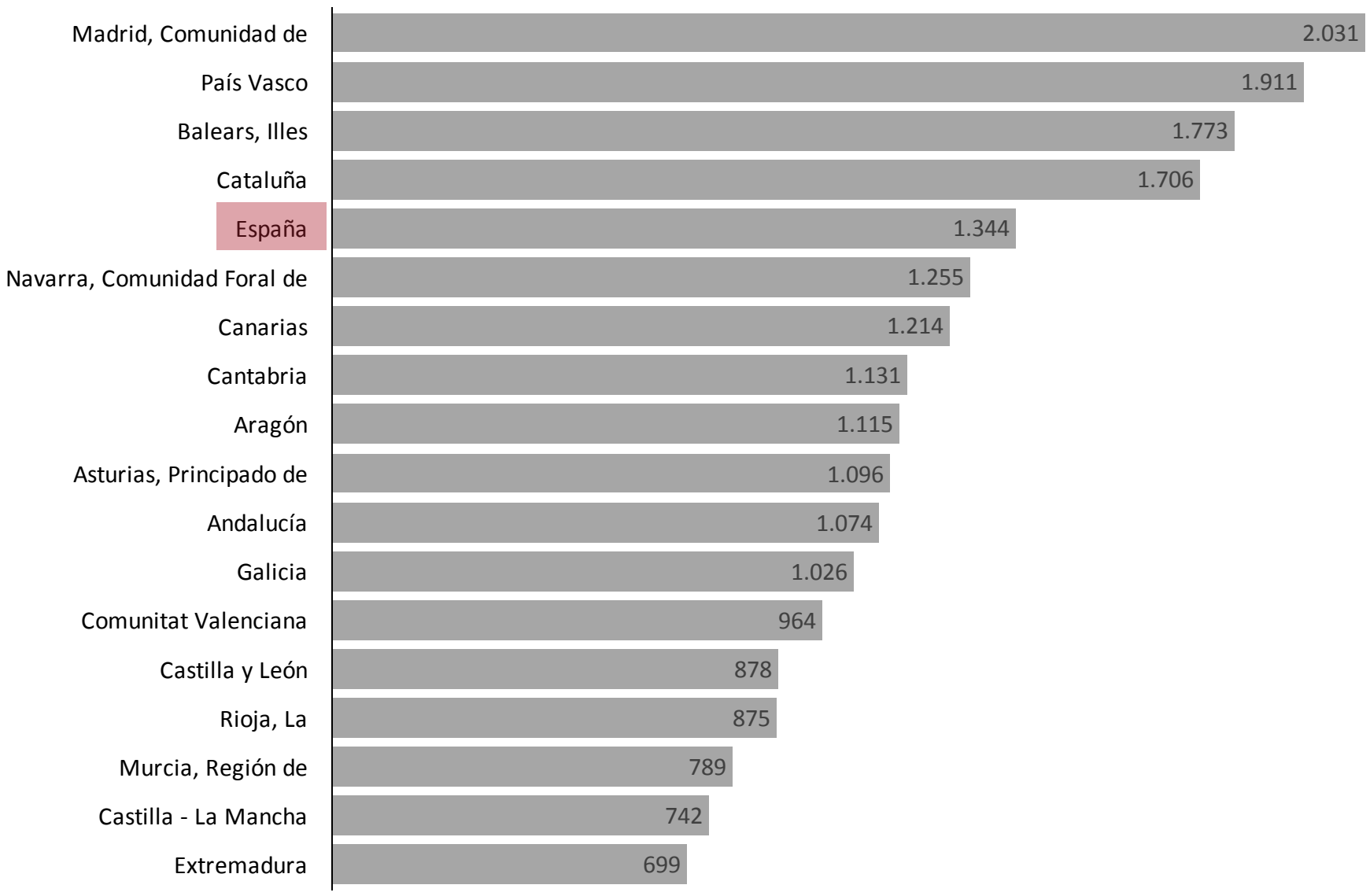
Importe nuevo crédito hipotecario por m² vivienda. Resultados anuales y variación anual Año 2021						
CC.AA ▲	**General**	**Var. anual**	**Bancos**	**Var. anual**	**Otras ent. financ.**	**Var. anual**
Andalucía	1.074	4,1 %	1.092	4,0 %	895	4,6 %
Aragón	1.115	0,1 %	1.121	0,5 %	1.057	-4,2 %
Asturias, Principado de	1.096	3,6 %	1.097	1,6 %	1.092	8,7 %
Balears, Illes	1.773	2,8 %	1.778	3,3 %	1.602	-11,7 %
Canarias	1.214	5,3 %	1.213	5,4 %	1.232	4,1 %
Cantabria	1.131	-1,2 %	1.125	-1,2 %	1.286	-7,6 %
Castilla - La Mancha	742	1,9 %	749	2,6 %	711	-0,4 %
Castilla y León	878	0,0 %	878	-0,2 %	875	2,0 %
Cataluña	1.706	-0,1 %	1.713	-0,1 %	1.560	-0,6 %
Comunitat Valenciana	964	3,5 %	975	3,4 %	864	7,2 %
Extremadura	699	0,3 %	704	0,3 %	646	1,3 %
Galicia	1.026	0,5 %	1.030	0,8 %	873	-9,4 %
Madrid, Comunidad de	2.031	3,3 %	2.031	3,3 %	2.032	3,2 %
Murcia, Región de	789	3,1 %	809	3,3 %	668	2,6 %
Navarra, Comunidad Foral de	1.255	3,6 %	1.201	5,6 %	1.342	1,1 %
País Vasco	1.911	8,0 %	1.895	7,9 %	1.977	8,3 %
Rioja, La	875	-1,4 %	873	-1,8 %	893	1,6 %
España	1.344	2,5 %	1.361	2,6 %	1.172	2,6 %



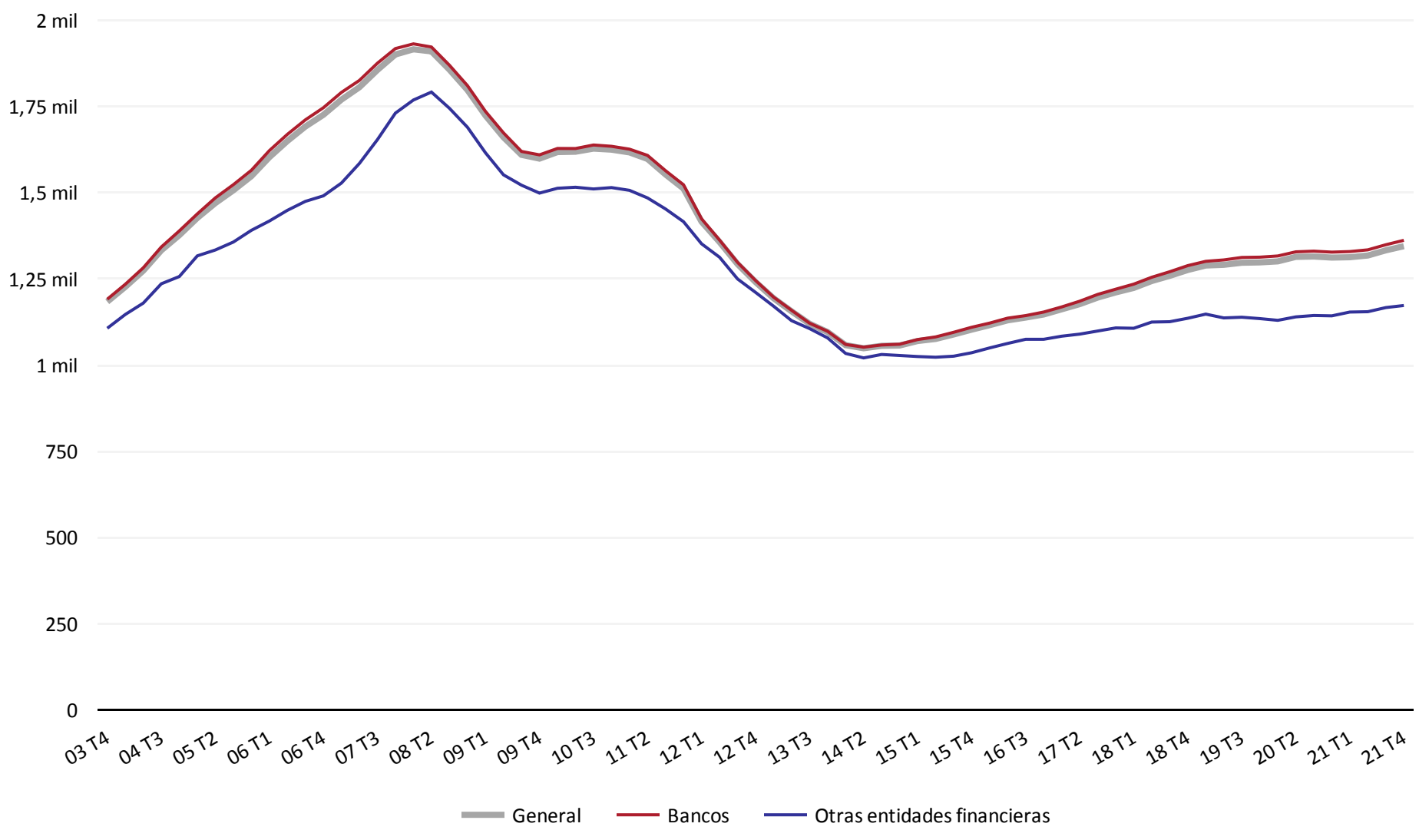
Crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado (€/m²)
Año 2021



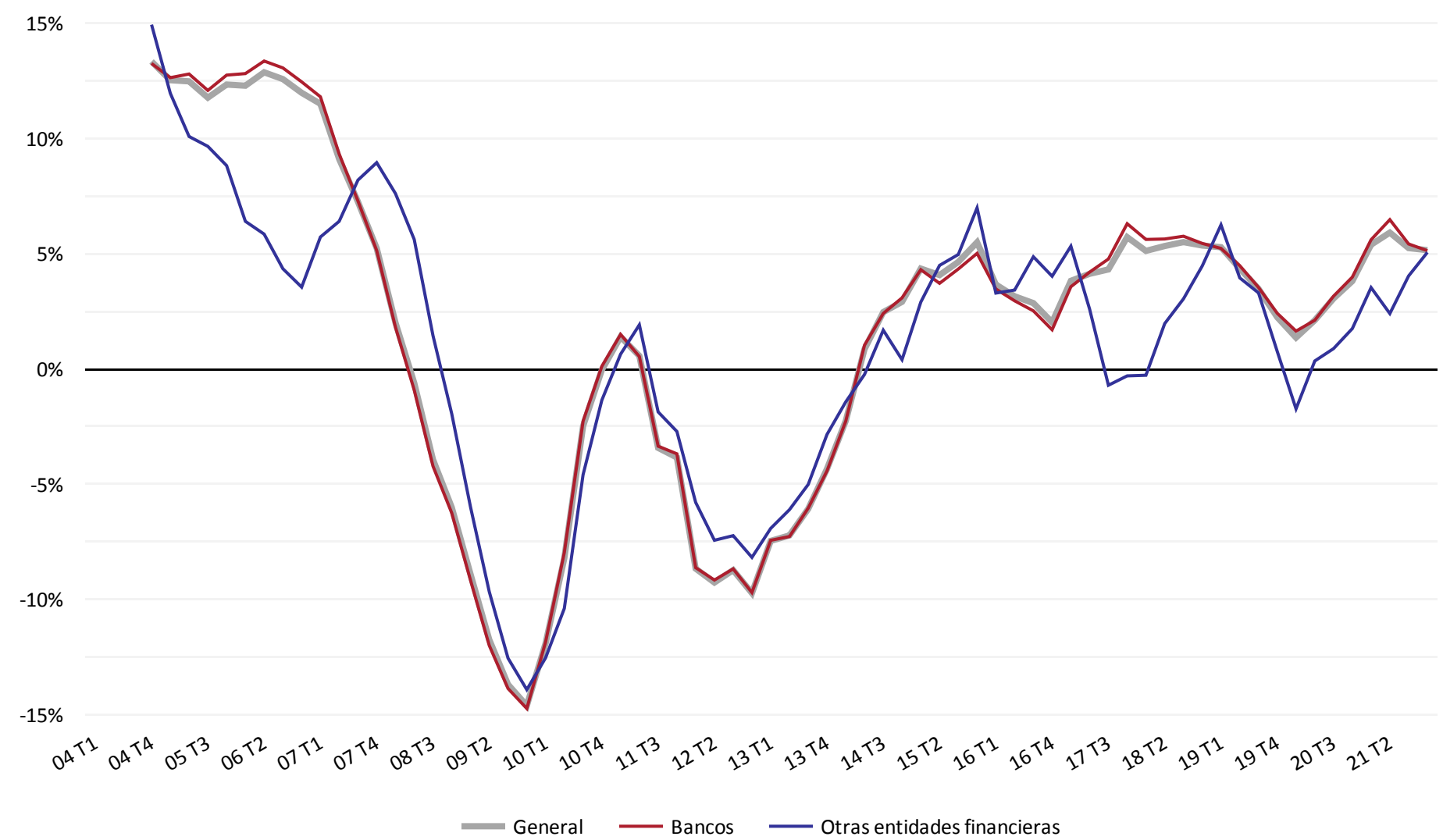
Importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado
Año 2021



Evolución del importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado
Resultados interanuales



Evolución de las tasas de variación interanuales del importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado



22. Importe de nuevo crédito hipotecario por vivienda

Año 2021	General	Bancos	Otras entidades financ.
	138.718 €	140.994 €	117.252 €
	5,1 %	5,1 %	5,0 %

El endeudamiento hipotecario por vivienda ha continuado creciendo durante 2021, dando continuidad a la tendencia ascendente iniciada a partir de 2014.

El importe medio del último año ha sido de 138.718 €, el mayor resultado desde 2008, es decir, máximos de los últimos trece años.

Desde los mínimos de 2013 (100.841 €) el endeudamiento hipotecario no ha dejado de crecer, hasta las cifras alcanzadas en 2021, aunque todavía muy por debajo de los máximos de 2007 (151.432 €).

En el último año el incremento con respecto a 2020 ha sido del 5,1%, con tasas de crecimiento muy similares en Bancos (5,1%) y Otras entidades financieras (5,0%). El importe medio en Bancos ha sido de 140.994 €, muy por encima del importe medio de Otras entidades financieras (117.252 €).

La práctica totalidad de las comunidades autónomas han registrado incrementos del endeudamiento hipotecario por vivienda durante el último año (dieciséis), dando lugar a un comportamiento prácticamente generalizado.

Esta situación es consecuencia del comportamiento de los dos factores que afectan al endeudamiento por vivienda, como son el endeudamiento por metro cuadrado, empujado al alza por el aumento del precio de la vivienda, y la superficie media de vivienda transmitida, con un comportamiento también ascendente como consecuencia del cambio de preferencias de los demandantes de vivienda durante los últimos años.

Los mayores niveles de endeudamiento por vivienda en 2021 se han registrado en Comunidad de Madrid (214.569 €), Illes Balears (202.311 €), Cataluña (161.439 €) y País Vasco (157.914 €). Cinco comunidades autónomas se sitúan en niveles de endeudamiento por vivienda inferiores a los 100.000 €, alcanzando las menores cuantías Extremadura (84.057 €), Región de Murcia (84.757 €) y La Rioja (93.083 €).

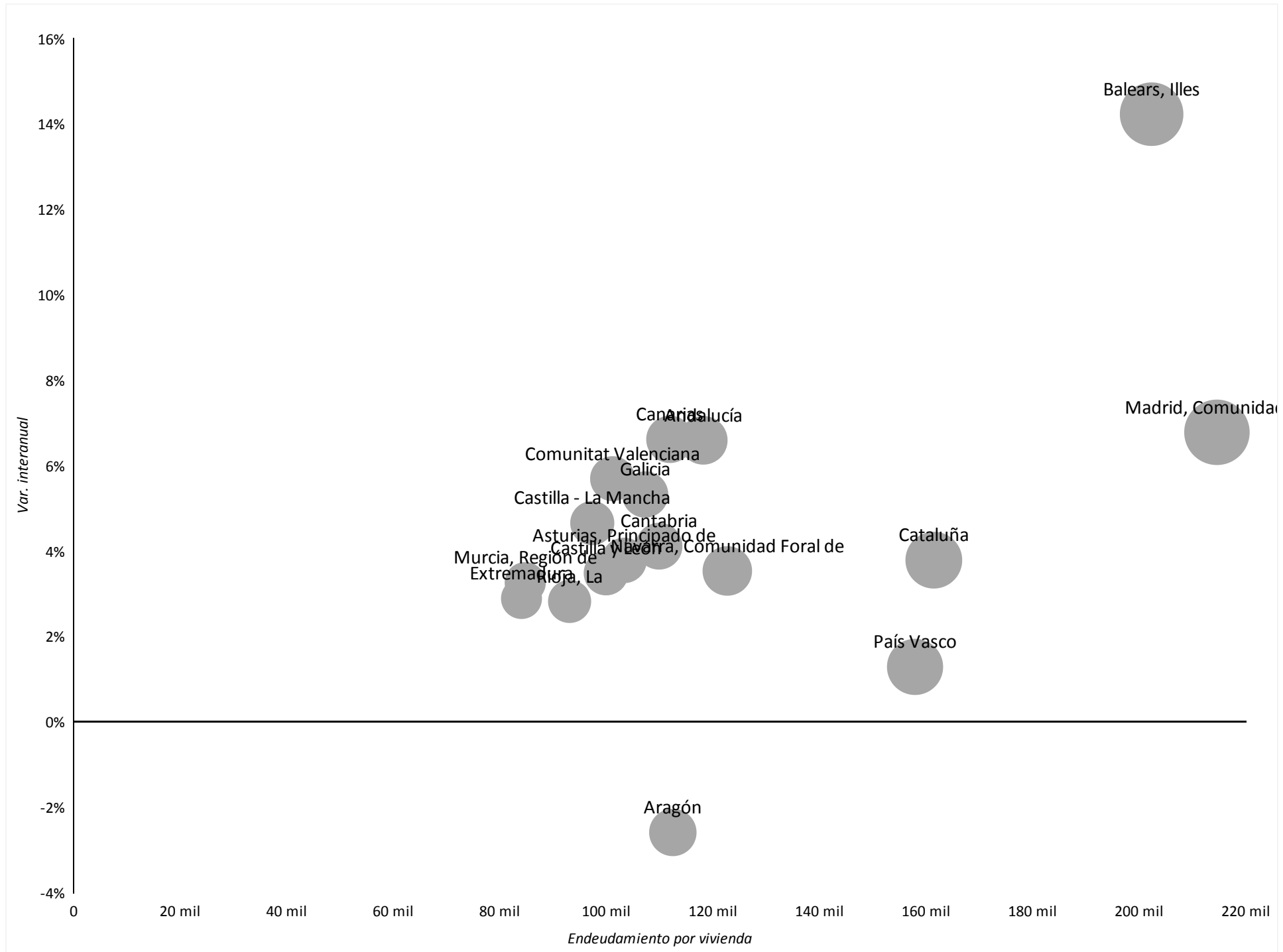
Con respecto al comportamiento de esta magnitud durante 2022, vendrá condicionado por la evolución del precio de la vivienda, que previsiblemente tenderá a una moderación de su ritmo de crecimiento.

De igual modo, la superficie media de vivienda transmitida, manteniéndose en los niveles superiores de los últimos años, tenderá a alcanzar niveles similares a los de los últimos años, dejando a un lado su intensidad alcista.

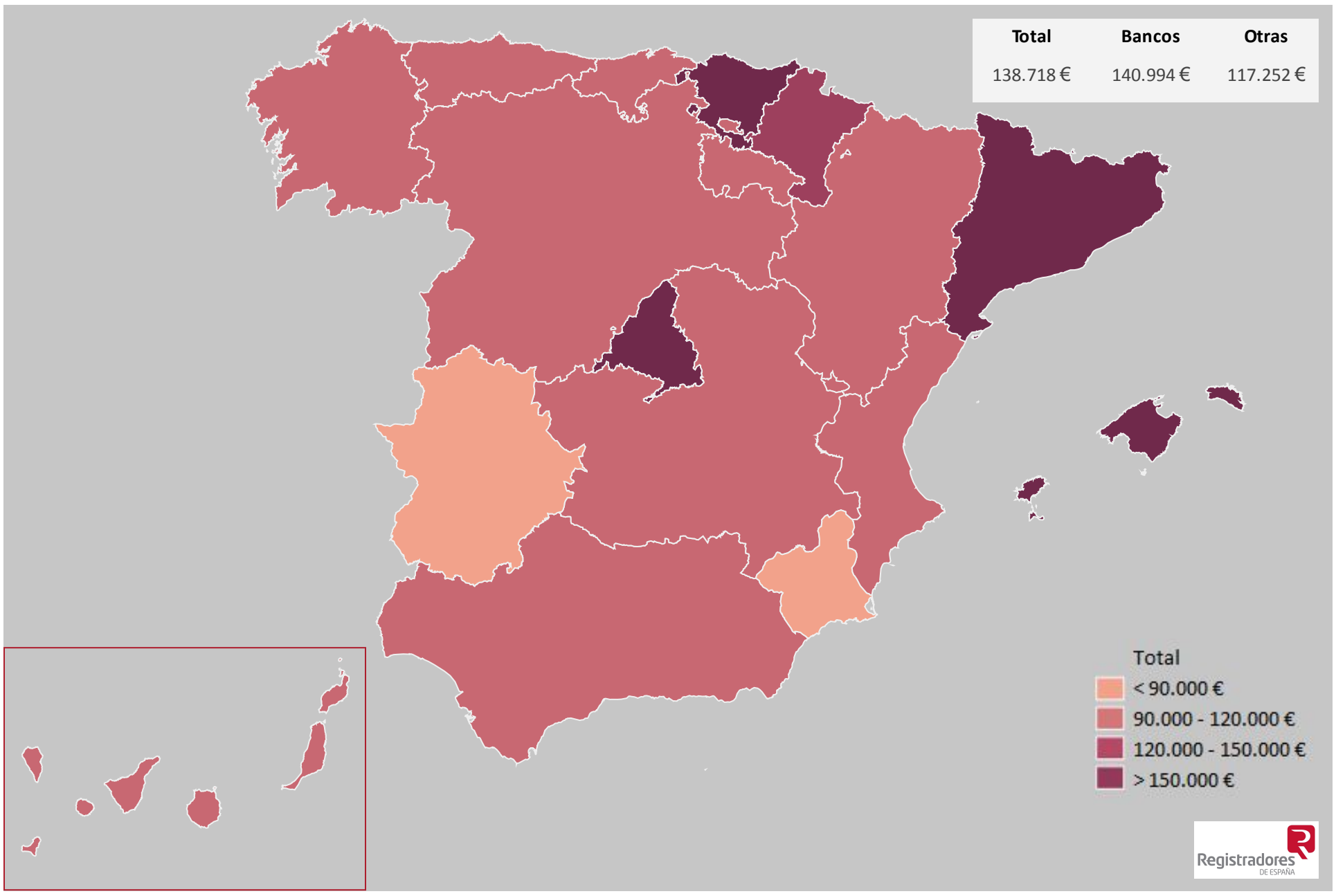
Todo ello nos lleva a estimar un comportamiento hacia la relativa moderación de la tendencia alcista del endeudamiento hipotecario por vivienda.

Importe nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. Resultados anuales y variación anual
Año 2021

CC.AA	General	Var. anual	Bancos	Var. anual	Otras ent. fin.	Var. anual
Andalucía	118.174 €	6,6 %	120.550 €	6,7 %	97.458 €	5,6 %
Aragón	112.460 €	-2,6 %	113.950 €	-3,1 %	98.602 €	-0,2 %
Asturias, Principado de	103.309 €	3,8 %	106.731 €	2,7 %	94.155 €	8,5 %
Balears, Illes	202.311 €	14,2 %	199.542 €	13,7 %	261.432 €	21,1 %
Canarias	111.901 €	6,6 %	111.338 €	4,7 %	119.457 €	28,2 %
Cantabria	109.863 €	4,1 %	109.730 €	4,4 %	113.245 €	-3,7 %
Castilla - La Mancha	97.339 €	4,7 %	97.863 €	5,0 %	94.801 €	3,0 %
Castilla y León	99.925 €	3,5 %	100.110 €	3,4 %	98.657 €	4,1 %
Cataluña	161.439 €	3,8 %	161.655 €	3,6 %	157.681 €	6,1 %
Comunitat Valenciana	101.152 €	5,7 %	102.985 €	5,7 %	85.785 €	5,0 %
Extremadura	84.057 €	2,9 %	84.876 €	3,5 %	74.482 €	-5,3 %
Galicia	107.264 €	5,3 %	107.560 €	4,9 %	98.164 €	12,1 %
Madrid, Comunidad de	214.569 €	6,8 %	214.583 €	6,9 %	214.184 €	2,8 %
Murcia, Región de	84.757 €	3,3 %	87.122 €	3,7 %	72.412 €	1,3 %
Navarra, Comunidad Foral de	122.685 €	3,5 %	119.403 €	4,4 %	128.163 €	2,9 %
País Vasco	157.914 €	1,3 %	158.509 €	1,1 %	155.467 €	2,1 %
Rioja, La	93.083 €	2,8 %	92.527 €	2,8 %	95.305 €	1,5 %
España	138.718 €	5,1 %	140.994 €	5,1 %	117.252 €	5,0 %

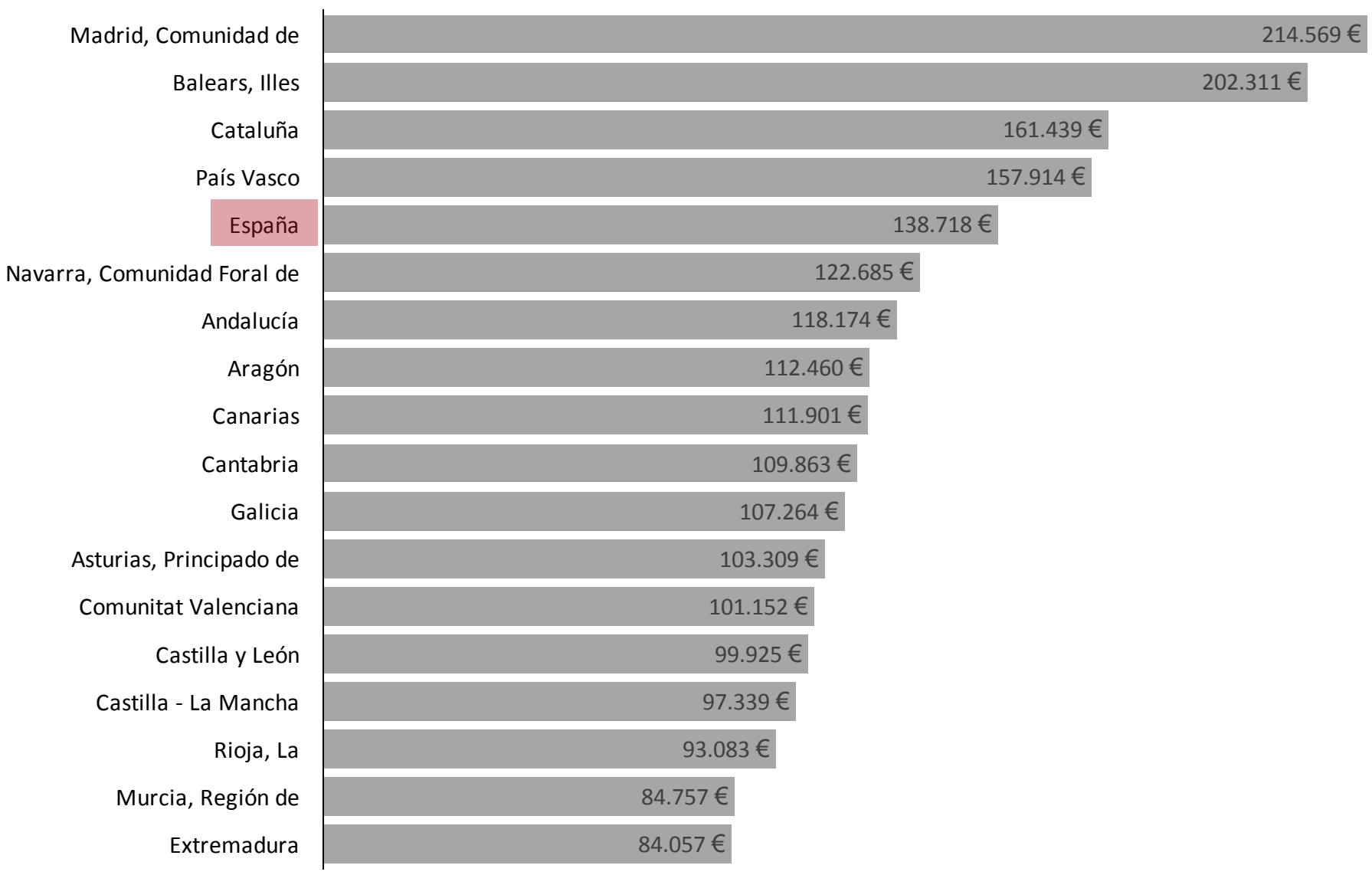


Importe de nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda (€)
Año 2021

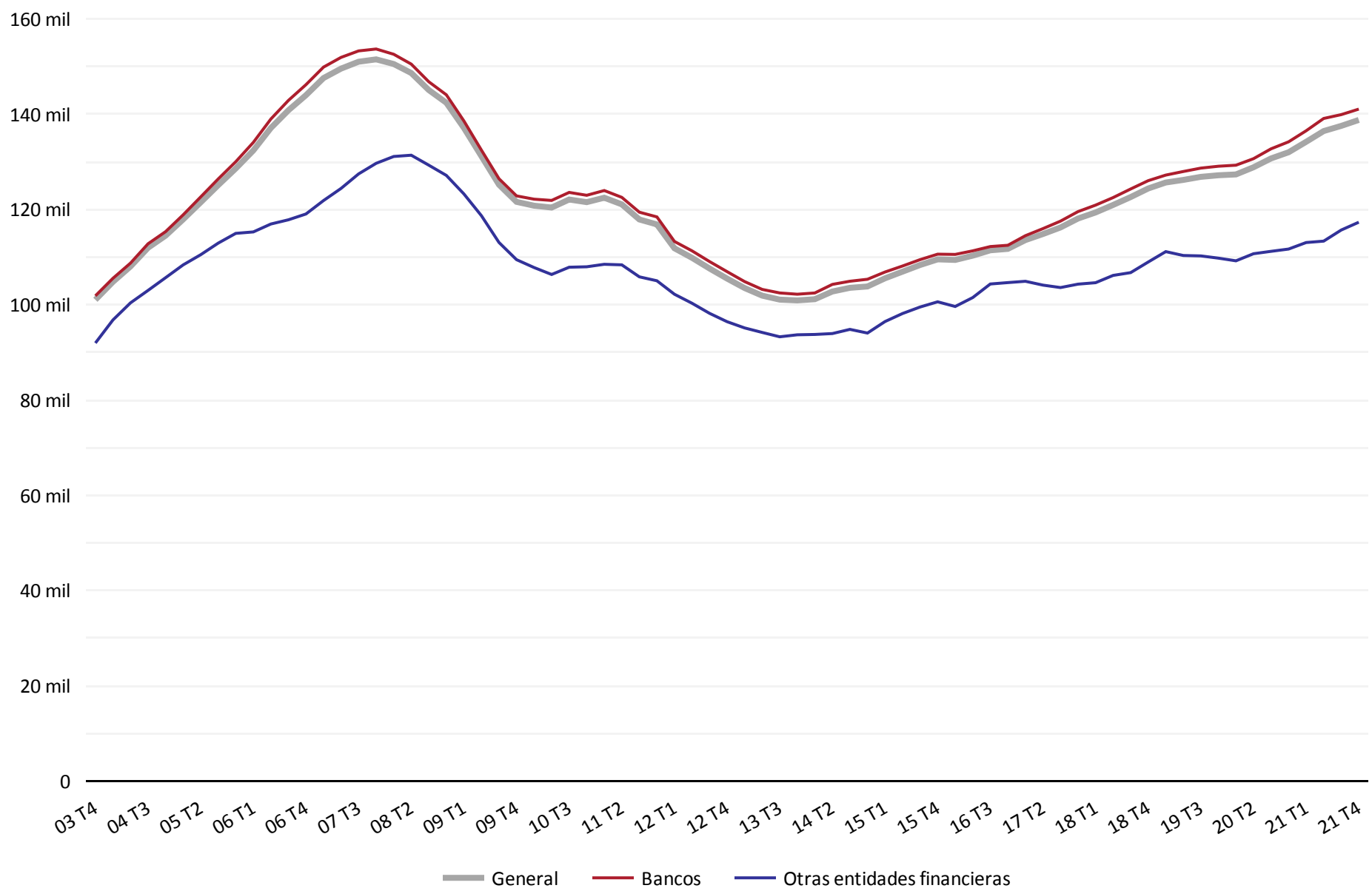


Total	Bancos	Otras
138.718 €	140.994 €	117.252 €

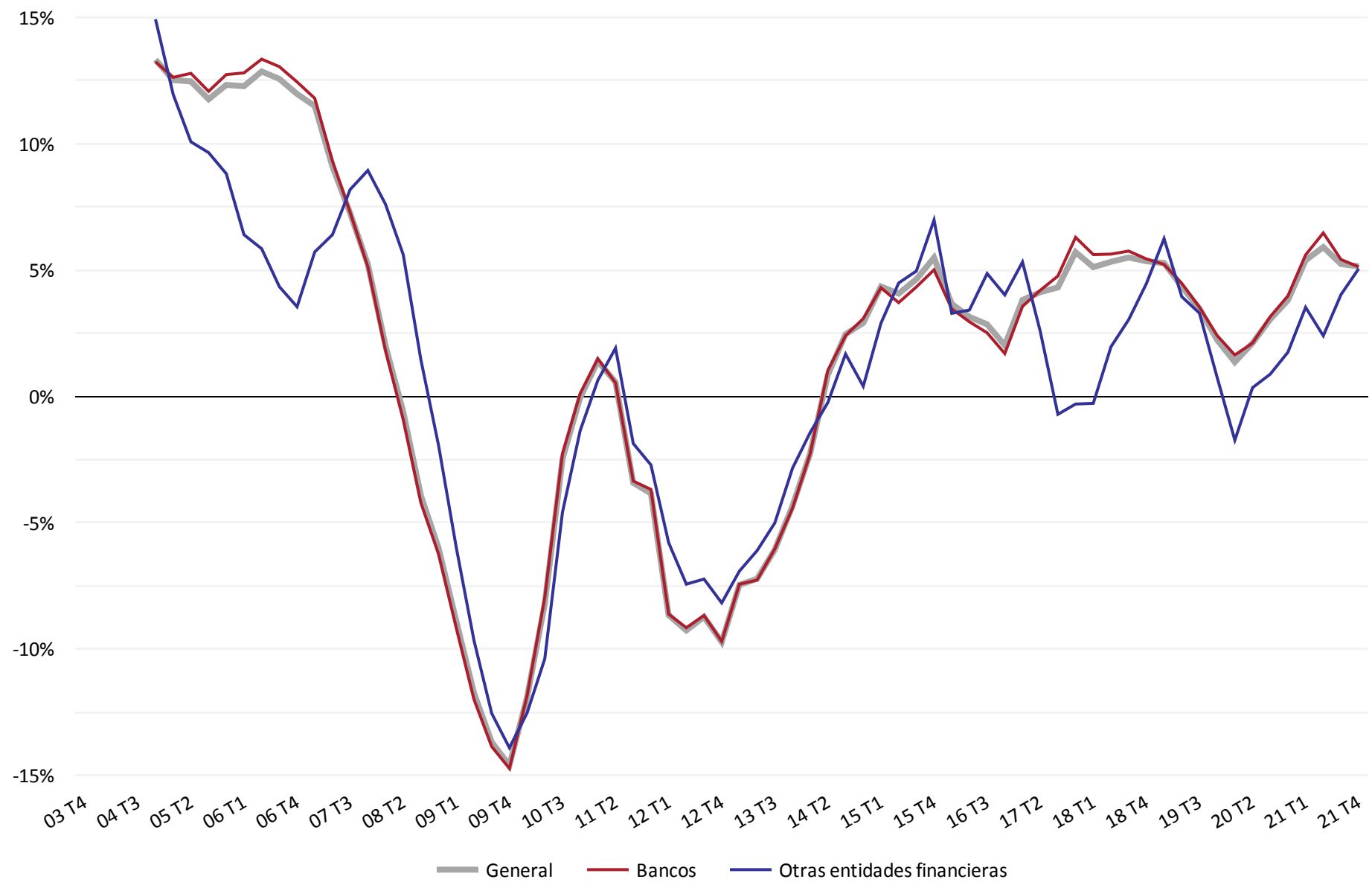
Importe de nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda
Año 2021



Evolución del importe de nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda (resultados interanuales)



Evolución de las tasas de variación interanuales del importe de nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda



23. Importe de nuevo crédito hipotecario por vivienda en extranjeros

Año 2021

Importe medio extranjeros	Importe medio nacionales
159.847 €	137.471 €
12,1 %	4,7 %

El importe medio de hipoteca sobre vivienda en extranjeros durante el último año ha sido de 159.847 €, con un intenso crecimiento interanual del 12,1%.

Este importe medio supone dar continuidad a la tendencia alcista de los últimos años, acumulando ocho años consecutivos con crecimientos, hasta alcanzar este último año el nivel máximo de los últimos trece años.

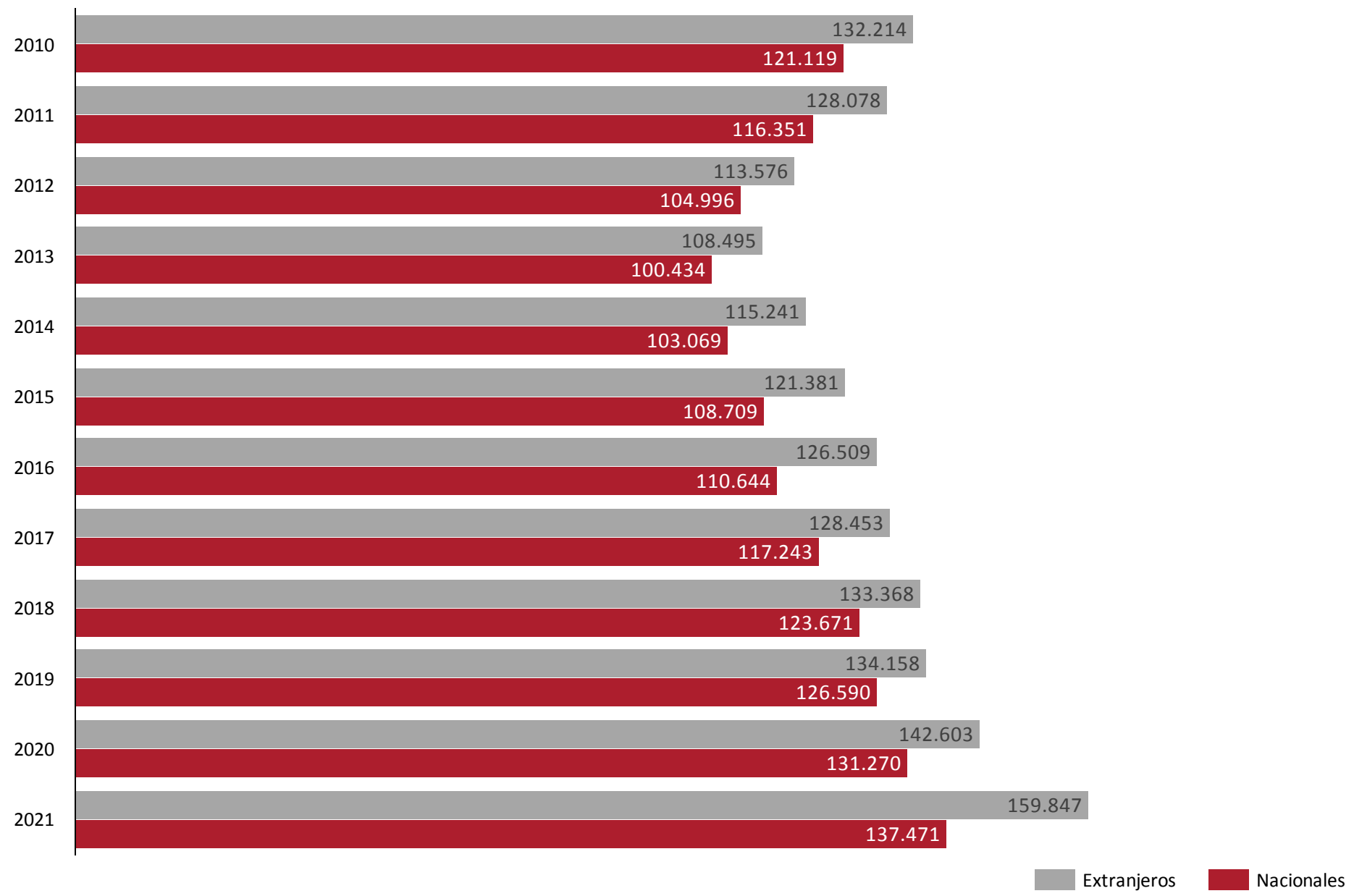
En doce comunidades autónomas se han registrado incrementos interanuales, alcanzando los mayores importes medios de hipoteca sobre vivienda de extranjeros en Illes Balears (366.598 €), Comunidad de Madrid (208.621 €), Andalucía (184.436 €), Cataluña (169.497 €) y País Vasco (Cataluña (169.497 €) y País Vasco (138.545 €).

Por lo que respecta al desglose de importes medios de endeudamiento hipotecario por nacionalidades, los mayores importes medios durante 2021 han correspondido a suecos (353.484 €), alemanes (331.865 €), holandeses (245.747 €), británicos (208.038 €) y franceses (206.995 €).

Todas estas nacionalidades corresponden a países con elevados niveles de renta per cápita, que son lo que, en términos medios, adquieren viviendas con mayores precios y superficie, dando lugar, en consecuencia, a mayores importes medios de endeudamiento hipotecario.

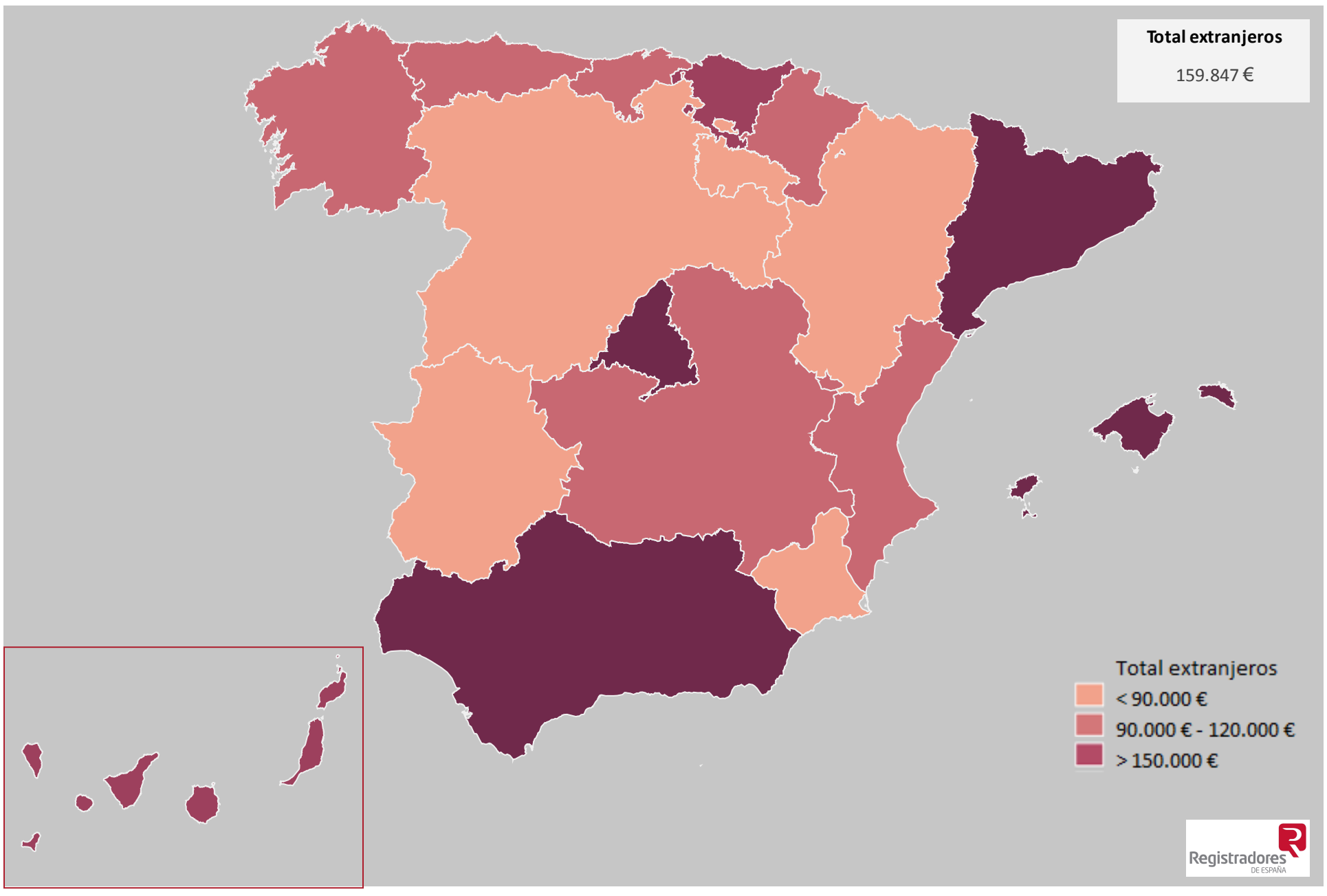
La comparación entre el importe medio de hipoteca de nacionales (137.471 €) y extranjeros (159.847 €), mantiene claramente por encima a extranjeros, tal y como viene ocurriendo desde el origen de la presentación de resultados, intensificándose el diferencial durante este último año. Ambas agrupaciones han mantenido la misma tendencia alcista y bajista en cada parte del ciclo, pero con el correspondiente diferencial.

Evolución del importe medio de hipoteca sobre vivienda de nacionales y extranjeros (€)

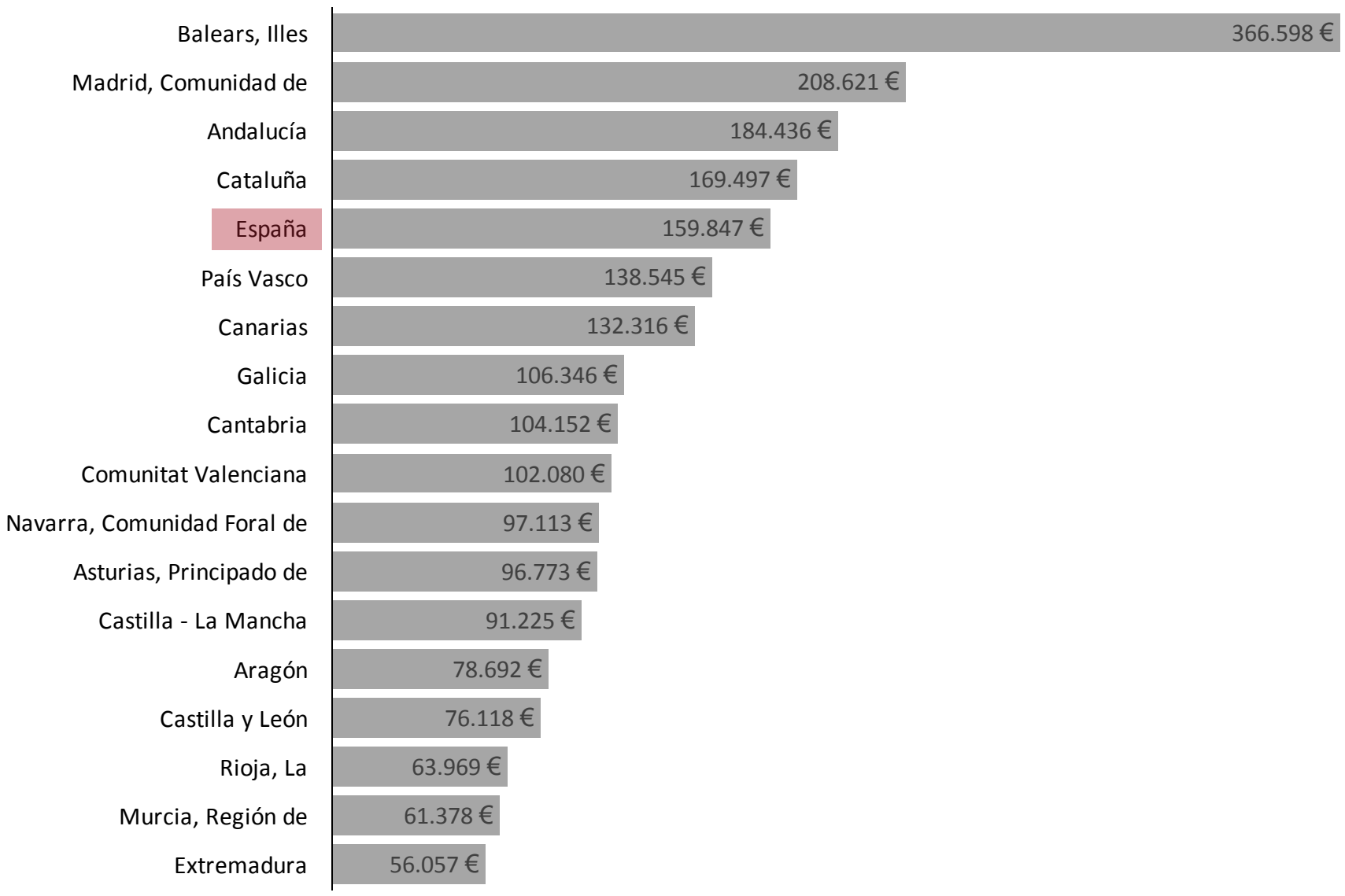


Importe medio de hipoteca sobre vivienda de extranjeros (€)								
CCAA	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Andalucía	138.622	142.621	151.742	141.699	146.660	157.573	152.621	184.436
Aragón	65.405	60.423	58.207	61.147	65.593	72.551	76.991	78.692
Asturias, Principado de	60.940	64.120	85.287	93.406	80.568	85.044	76.150	96.773
Balears, Illes	188.779	207.428	233.145	244.148	278.895	254.265	286.205	366.598
Canarias	87.295	93.719	93.446	96.665	106.183	110.272	119.397	132.316
Cantabria	145.526	104.626	86.708	101.641	109.473	96.977	106.228	104.152
Castilla - La Mancha	69.691	73.161	90.963	86.757	79.074	84.182	86.666	91.225
Castilla y León	68.439	60.885	72.749	61.497	68.115	72.312	75.484	76.118
Cataluña	116.277	121.261	131.623	143.143	146.184	150.584	155.942	169.497
Comunitat Valenciana	84.056	88.126	88.130	85.589	86.067	90.714	91.325	102.080
Extremadura	83.293	87.949	64.831	67.161	63.154	49.907	62.381	56.057
Galicia	75.701	106.429	93.904	119.490	94.444	119.692	113.291	106.346
Madrid, Comunidad de	132.875	138.160	146.357	155.070	161.488	167.352	203.758	208.621
Murcia, Región de	75.475	83.274	76.977	66.533	64.705	59.796	61.390	61.378
Navarra, Comunidad Foral de	96.547	84.325	85.103	88.173	78.552	91.180	86.225	97.113
País Vasco	109.821	117.512	122.880	124.932	129.356	126.646	131.702	138.545
Rioja, La	65.187	71.546	67.529	67.303	58.250	62.776	74.361	63.969

Importe medio de hipoteca sobre vivienda de extranjeros
Año 2021



Importe medio de hipoteca sobre vivienda de extranjeros
Año 2021



Importe medio de hipoteca sobre vivienda de extranjeros por nacionalidad	
Nacionalidad	**Importe medio hipoteca**
Suecia	353.484
Alemania	331.865
Holanda	245.747
Reino Unido	208.038
Francia	206.995
Rusia	186.205
Argentina	185.524
Italia	162.442
Bélgica	157.683
Polonia	153.888
Portugal	148.848
China	141.055
Venezuela	120.063
India	101.886
Ucrania	94.885
Rumanía	87.804
Bulgaria	86.640
Ecuador	78.152

24. Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en hipotecas sobre vivienda

Año 2021	General	Fijos	Variables
	1,99 %	2,38 %	2,01 %
	-0,20	-0,07	-0,03

Los tipos de interés de contratación de los nuevos créditos hipotecarios han registrado un nuevo mínimo histórico durante 2021, situándose en una cuantía media del 1,99%, con un descenso de -0,2 pp con respecto a 2020, descendiendo por primera vez el resultado interanual del 2%.

Este descenso supone dar continuidad a la tendencia descendente de los últimos años, consolidando una evolución favorable desde el punto de vista del efecto sobre la accesibilidad.

La distinción entre cuantías en créditos hipotecarios formalizados a tipo fijo y a tipo variable, proporciona un nuevo mínimo histórico en el tipo medio de contratación en las hipotecas a tipo fijo, con un resultado del 2,38%, con un descenso interanual de -0,07 pp.

Por su parte, las hipotecas formalizadas a tipo de interés variable han alcanzado un tipo medio del 2,01% durante el último año, con un ligero descenso interanual de -0,03 pp, alcanzado una cuantía muy próxima al mínimo histórico de 2018 (1,89 pp).

Con estos resultados, el diferencial entre ambas modalidades se ha situado en 0,37 pp, uno de los diferenciales más bajos de la serie histórica, dando lugar a la generación de un claro incentivo hacia la mayor contratación de nuevas hipotecas a tipo fijo, tal y como se podrá constatar en el siguiente apartado.

Las comunidades autónomas con tipos de interés más bajos durante el último año han sido País Vasco (1,47%), Comunidad de Madrid (1,87%), Cantabria (1,88%) y Comunidad Foral de Navarra (1,89%), mientras que los mayores importes se han registrado en Extremadura (2,22%), Castilla – La Mancha (2,19%) y Canarias (2,15%). El diferencial entre los extremos se sitúa en 0,75 pp.

Tomando exclusivamente los tipos de interés fijos, las condiciones más favorables se han obtenido en País Vasco (2,05%), Comunidad Foral de Navarra (2,19%), Cantabria (2,29%) y Comunidad de Madrid (2,29%), obteniendo las cuantías más elevadas en Canarias (2,56%), Cataluña (2,46%) y Extremadura (2,46%).

Por lo que respecta a los tipos de interés variables, las cuantías más reducidas han correspondido a País Vasco (1,48%), Cantabria (1,79%), La Rioja (1,80%) y Galicia (1,88%), mientras que los mayores importes se han alcanzado en Castilla – La Mancha (2,23%), Extremadura (2,23%) y Comunidad Foral de Navarra (2,12%).

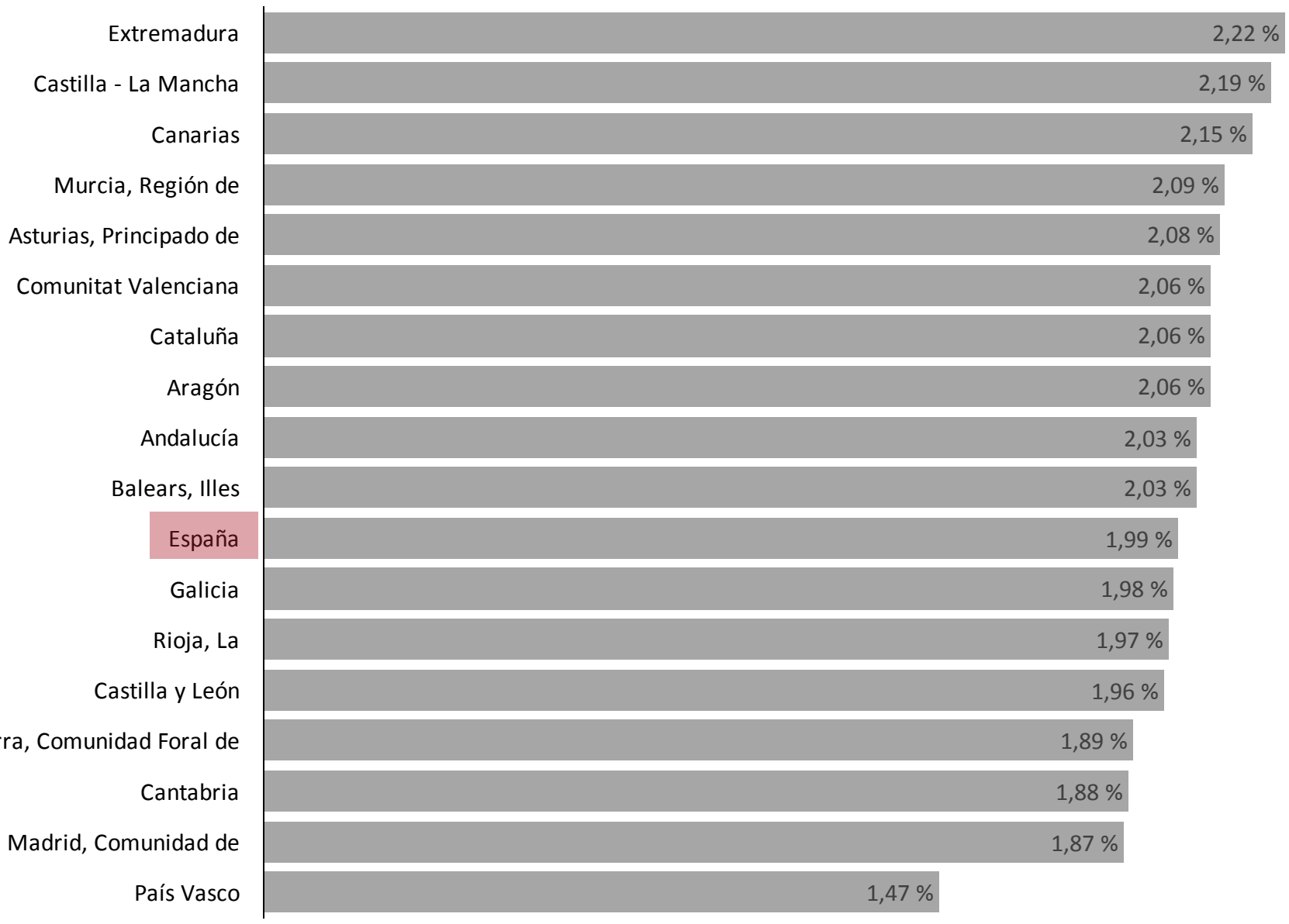
Sin duda se trata de condiciones de financiación especialmente favorables, con un precio del dinero que nunca había alcanzado cuantías tan bajas, favoreciendo con ello unas condiciones de financiación favorables para el demandante de crédito hipotecario y, con ello, un impacto favorable sobre la evolución del mercado de compraventas.

La política de tipos de interés adoptada por algunos bancos centrales parece mostrar el final de un contexto tan favorable, aunque en la zona euro a corto plazo no se esperan cambios significativos. En todo caso, más pronto que tarde se pondrá fin a esta política de estímulos, especialmente en un contexto inflacionista, provocando el correspondiente efecto sobre los tipos de interés.

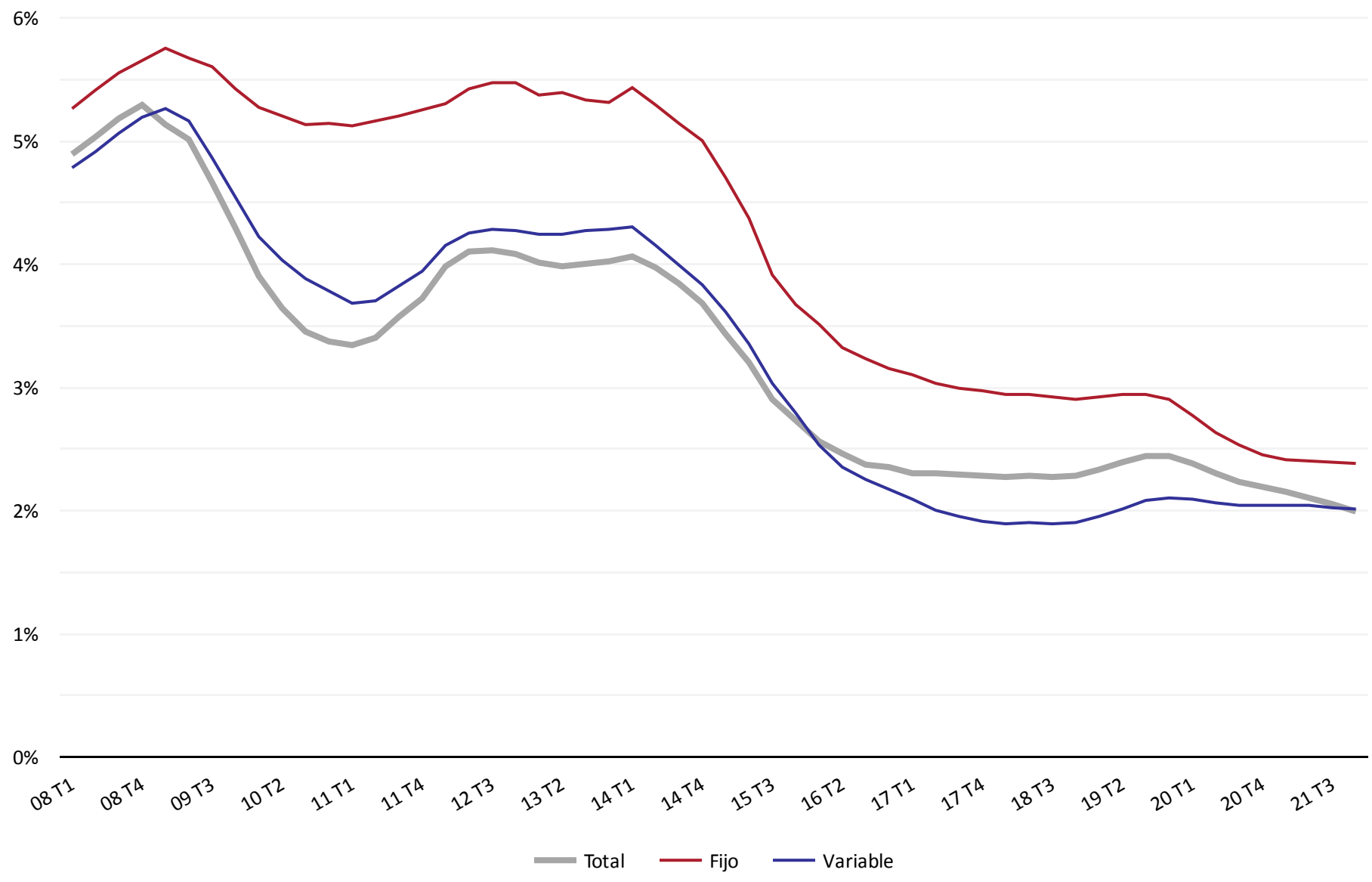
Habitualmente estos cambios son relativamente progresivos, por lo que podrá anticiparse con antelación suficiente un cambio de tendencia. En todo caso, desde el punto de vista de la garantía ofrecida por el mercado hipotecario, el hecho de que durante los últimos años una buena parte de las nuevas hipotecas se hayan formalizado a tipo fijo constituyen una garantía, siendo mucho más difícil que provoquen efectos negativos sobre el mercado inmobiliario, a diferencia de lo ocurrido durante el anterior ciclo alcista.

Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en hipotecas sobre vivienda. Interanual Año 2021						
CC.AA	General	Var. anual (pp)	Fijos	Var. anual (pp)	Variables	Var. anual (pp)
Andalucía	2,03 %	-0,24	2,41 %	-0,14	2,01 %	-0,04
Aragón	2,06 %	-0,17	2,43 %	-0,03	2,06 %	-0,16
Asturias, Principado de	2,08 %	-0,11	2,42 %	-0,07	2,07 %	0,17
Balears, Illes	2,03 %	-0,14	2,44 %	0,05	1,92 %	-0,02
Canarias	2,15 %	-0,19	2,56 %	0,02	2,09 %	-0,09
Cantabria	1,88 %	-0,21	2,29 %	-0,06	1,79 %	-0,11
Castilla - La Mancha	2,19 %	-0,12	2,44 %	-0,05	2,23 %	-0,02
Castilla y León	1,96 %	-0,18	2,30 %	-0,06	2,00 %	-0,03
Cataluña	2,06 %	-0,25	2,46 %	-0,06	2,10 %	-0,01
Comunitat Valenciana	2,06 %	-0,18	2,37 %	-0,08	2,00 %	-0,05
Extremadura	2,22 %	-0,11	2,46 %	-0,04	2,23 %	-0,06
Galicia	1,98 %	-0,27	2,44 %	-0,11	1,88 %	-0,14
Madrid, Comunidad de	1,87 %	-0,17	2,29 %	0,05	2,02 %	-0,03
Murcia, Región de	2,09 %	-0,19	2,36 %	-0,10	1,98 %	-0,05
Navarra, Comunidad Foral de	1,89 %	-0,08	2,19 %	-0,09	2,12 %	0,38
País Vasco	1,47 %	-0,24	2,05 %	-0,10	1,48 %	-0,15
Rioja, La	1,97 %	-0,25	2,32 %	-0,14	1,80 %	-0,20
España	1,99 %	-0,20	2,38 %	-0,07	2,01 %	-0,03

Importe del tipo de interés general por Comunidades Autónomas
Año 2021



Evolución de las cuantía de tipos de interés de contratación inicial en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda (%) (resultados interanuales)



25. Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda

Año 2021	Tipo fijo	Euribor	Otros
	57,37 %	41,61 %	1,02 %
	4,27	-4,41	0,14

La contratación de nuevos créditos bajo la modalidad de tipo de interés fijo ha alcanzado su mayor resultado anualizado en 2021, con un peso del 57,37% del total.

La contratación a tipo de interés variable se ha situado en el 42,63%, mínimo de la serie histórica de resultados anuales. Este peso de contratación a tipo de interés variable, en su gran mayoría ha utilizado el EURIBOR como índice de referencia (41,61% del total), quedando otros índices de referencia con un peso relativo muy bajo (1,02% del total).

Con respecto a 2020 la contratación de nuevos créditos hipotecarios a tipo de interés fijo se ha incrementado en 4,27 pp, dando lugar al correspondiente descenso en la contratación a tipo de interés variable, en la que la contratación a tipo de interés variable e índice de referencia EURIBOR se ha reducido en -4,41 pp, mejorando levemente la contratación a tipo de interés variable con otros índices de referencia (0,14 pp).

En la gran mayoría de comunidades autónomas (catorce) se ha incrementado la contratación a tipo de interés fijo durante el último año, dando lugar a los crecimientos más intensos en Canarias (9,79 pp), Aragón (9,74 pp), Extremadura (9,70 pp) y Región de Murcia (8,86 pp). Los únicos descensos se han registrado en Comunidad Foral de Navarra (-4,17 pp), Principado de Asturias (-3,15 pp) y Cataluña (-0,38 pp).

En la práctica totalidad de comunidades autónomas (catorce) la contratación a tipo de interés fijo es la modalidad más utilizada.

Las comunidades autónomas con mayor porcentaje de créditos hipotecarios formalizados a tipo de interés fijo durante 2021 han sido Región de Murcia (74,78%), La Rioja (70,12%) y Aragón (66,18%), mientras que las únicas que han formalizado un mayor número de créditos hipotecarios a tipo variable han sido Extremadura (54,97%), Comunidad de Madrid (53,04%) y País Vasco (52,59%).

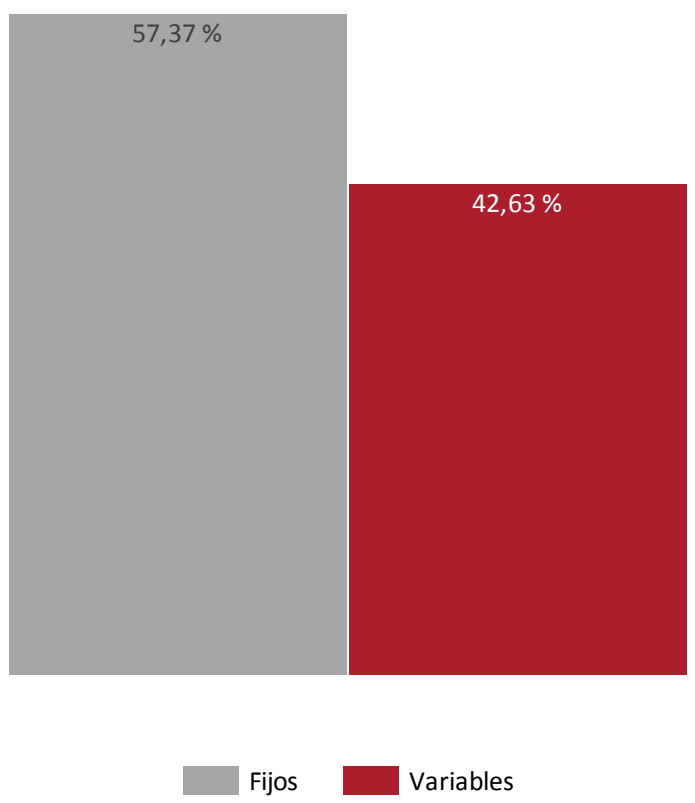
En la medida que el tipo de interés fijo sea uno de los factores más relevantes en la comercialización de hipotecas por parte de las entidades financieras, la reducción de dicha cuantía será cada vez más evidente, tal y como puede constatarse a través de los gráficos de evolución de resultados del apartado anterior, generando incentivos hacia la contratación de esta modalidad, que claramente aporta mayor seguridad al deudor.

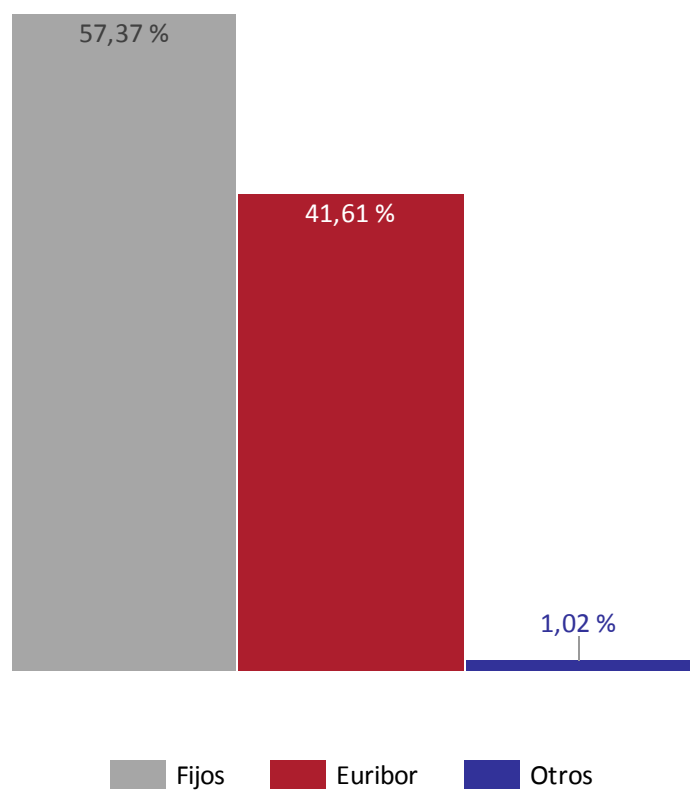
La previsible modificación de la política de tipos de interés por parte del Banco Central Europeo está anticipando en los futuros sobre EURIBOR un posible incremento del mismo, dando lugar a que las entidades financieras puedan tener interés en modificar la estructura de contratación en tipos de interés de los nuevos créditos hipotecarios, en cuyo caso podría producirse una modificación en la tendencia de esta variable.

Tipo de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda. Resultados anuales y variación anual
Año 2021

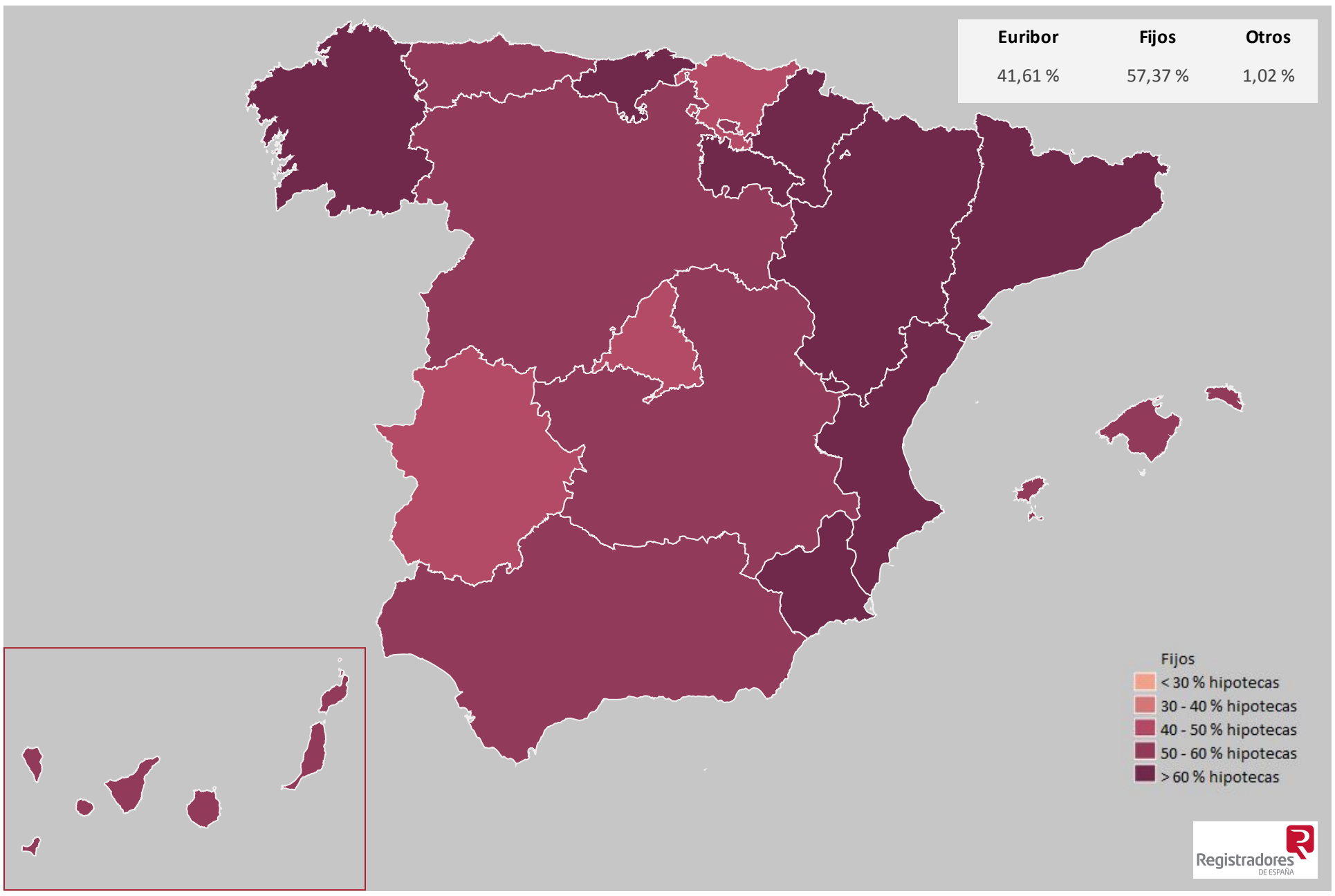
CC.AA	Fijos	Var. anual (pp)	Variables	Var. anual (pp)	EURIBOR	Var. anual (pp)	Otros	Var. anual (pp)
Andalucía	57,02 %	5,62	42,98 %	-5,62	41,57 %	-6,25	1,41 %	0,63
Aragón	66,18 %	9,74	33,82 %	-9,74	33,58 %	-9,72	0,24 %	-0,02
Asturias, Principado de	56,49 %	-3,15	43,51 %	3,15	43,35 %	3,51	0,16 %	-0,36
Balears, Illes	56,63 %	0,76	43,37 %	-0,76	42,56 %	-0,91	0,81 %	0,15
Canarias	59,72 %	9,79	40,28 %	-9,79	39,40 %	-9,93	0,88 %	0,14
Cantabria	64,69 %	0,57	35,31 %	-0,57	35,17 %	-0,29	0,14 %	-0,28
Castilla - La Mancha	54,00 %	5,83	46,00 %	-5,83	44,97 %	-5,53	1,03 %	-0,30
Castilla y León	57,09 %	5,69	42,91 %	-5,69	42,34 %	-5,36	0,57 %	-0,33
Cataluña	61,83 %	-0,38	38,17 %	0,38	37,73 %	0,50	0,44 %	-0,12
Comunitat Valenciana	60,91 %	2,57	39,09 %	-2,57	37,94 %	-2,65	1,15 %	0,08
Extremadura	45,03 %	9,70	54,97 %	-9,70	52,46 %	-10,31	2,51 %	0,61
Galicia	63,29 %	3,52	36,71 %	-3,52	36,31 %	-3,56	0,40 %	0,04
Madrid, Comunidad de	46,96 %	4,39	53,04 %	-4,39	51,39 %	-4,50	1,65 %	0,11
Murcia, Región de	74,78 %	8,86	25,22 %	-8,86	24,72 %	-8,88	0,50 %	0,02
Navarra, Comunidad Foral de	60,68 %	-4,17	39,32 %	4,17	36,90 %	3,07	2,42 %	1,10
País Vasco	47,41 %	7,79	52,59 %	-7,79	52,17 %	-7,68	0,42 %	-0,11
Rioja, La	70,12 %	2,83	29,88 %	-2,83	29,65 %	-2,29	0,23 %	-0,54
España	57,37 %	4,27	42,63 %	-4,27	41,61 %	-4,41	1,02 %	0,14

Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda. Porcentaje de contratos
Año 2021

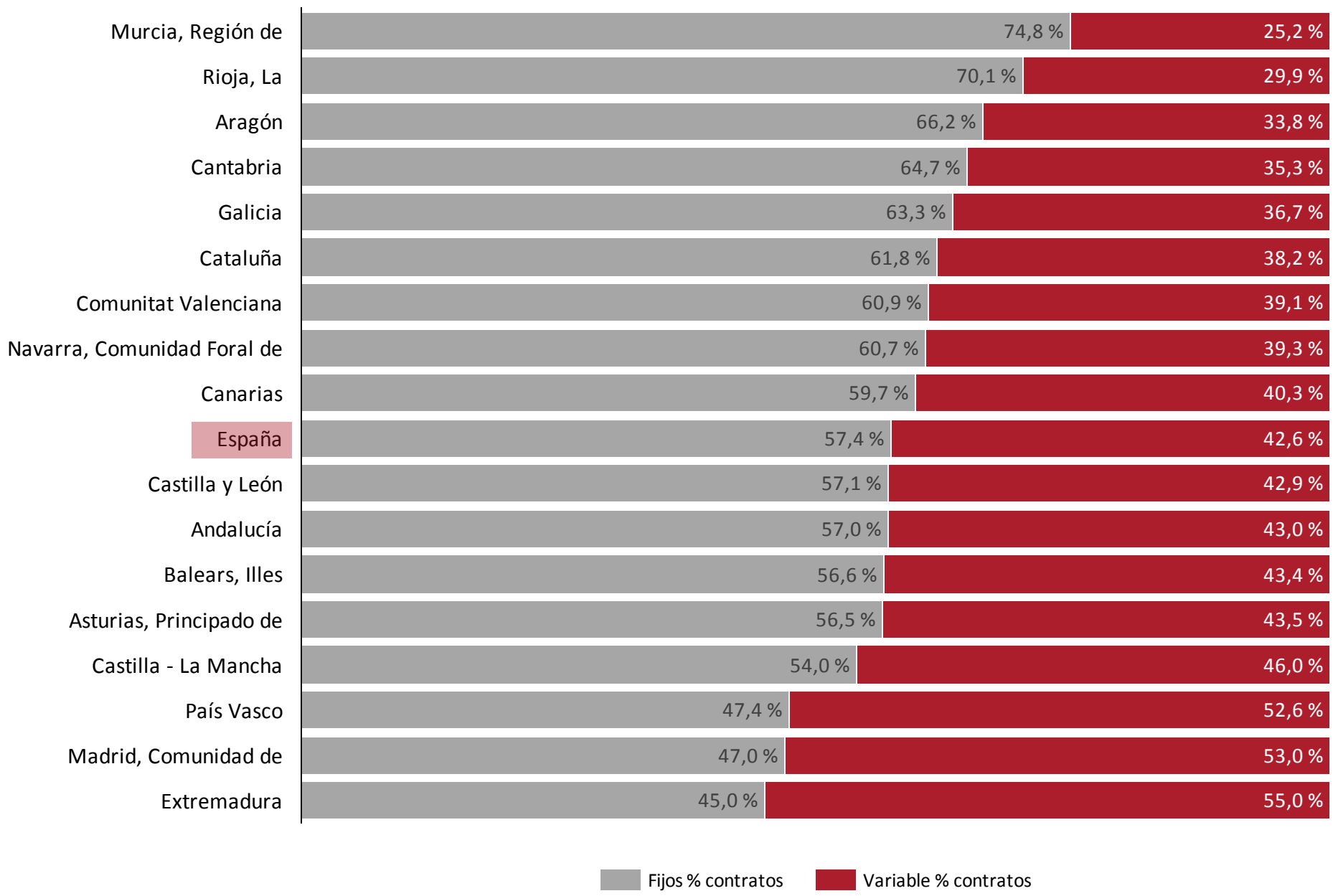




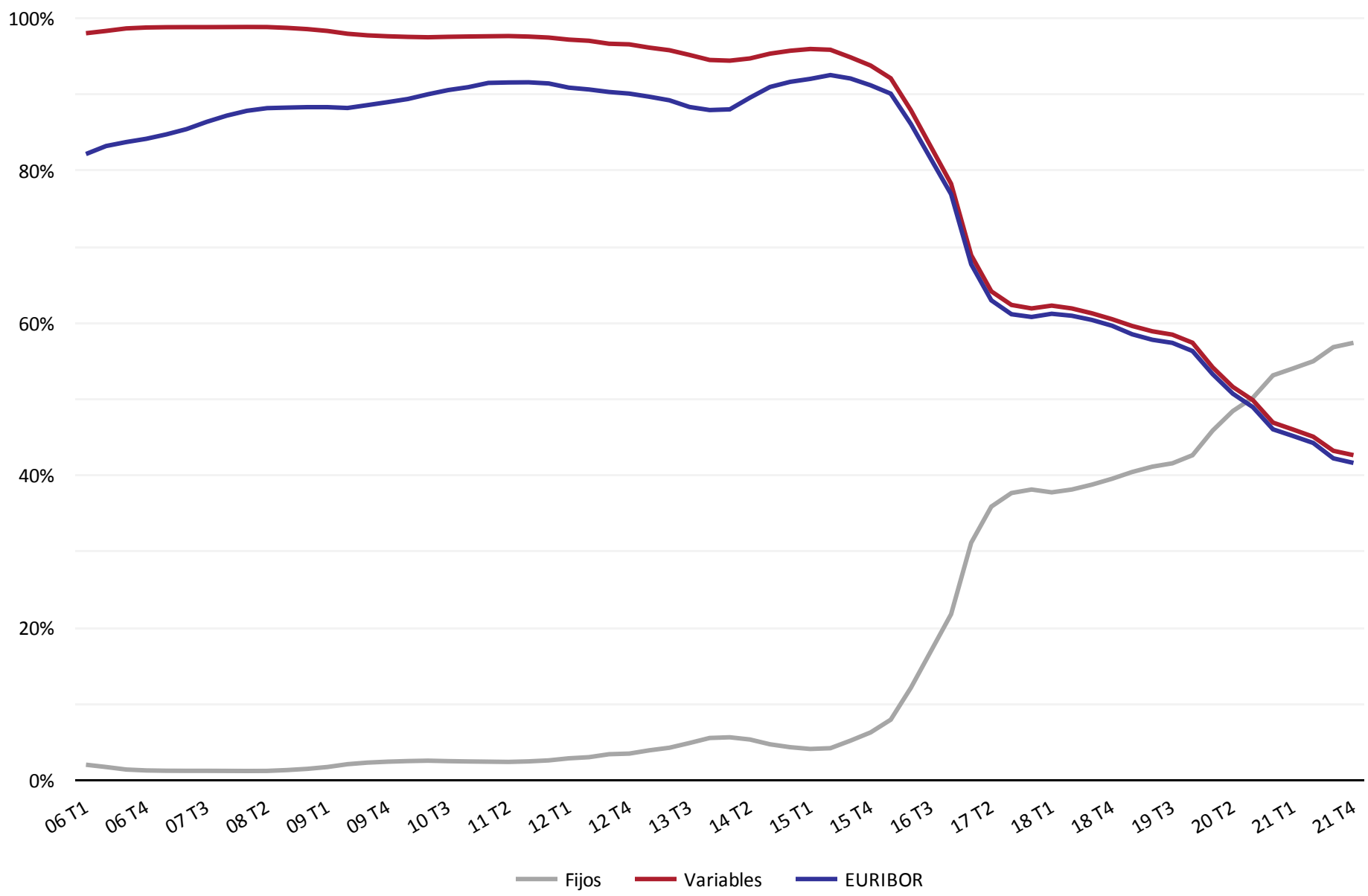
Tipo de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda
Año 2021



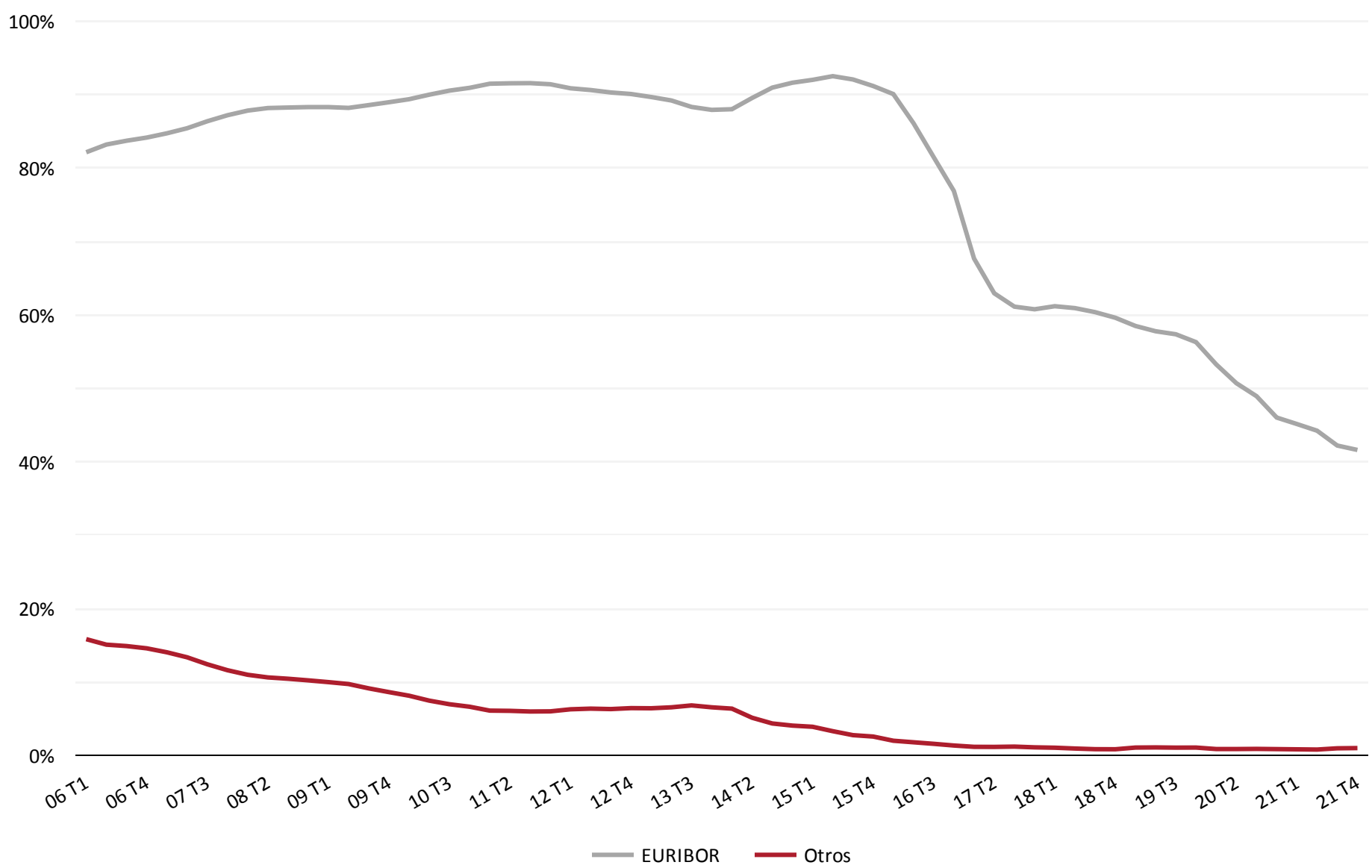
Tipos Fijos y Variables por Comunidades Autónomas. Porcentaje de contratos
Año 2021



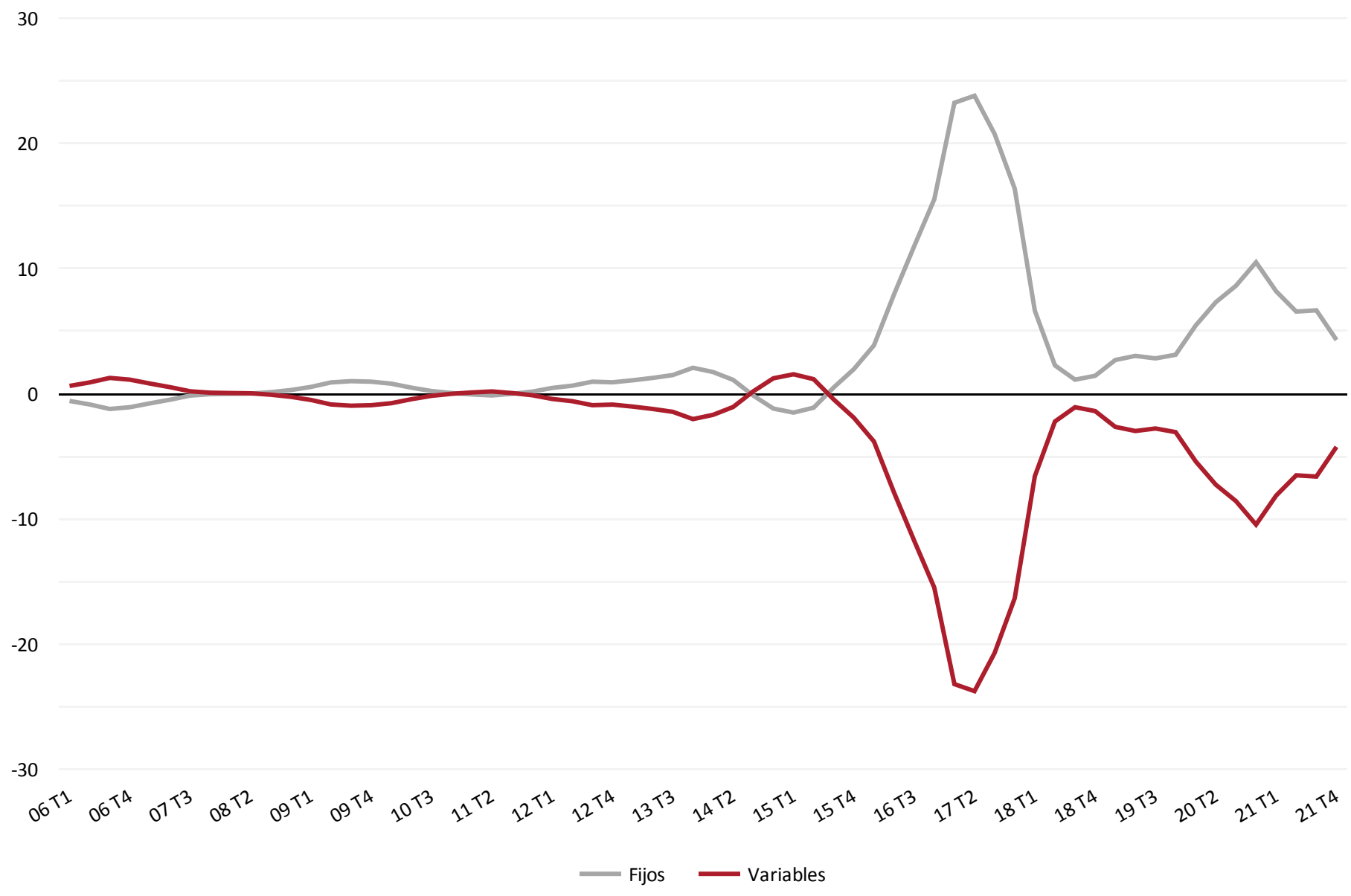
Evolución de los tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda
Fijos vs Variables (resultados interanuales)



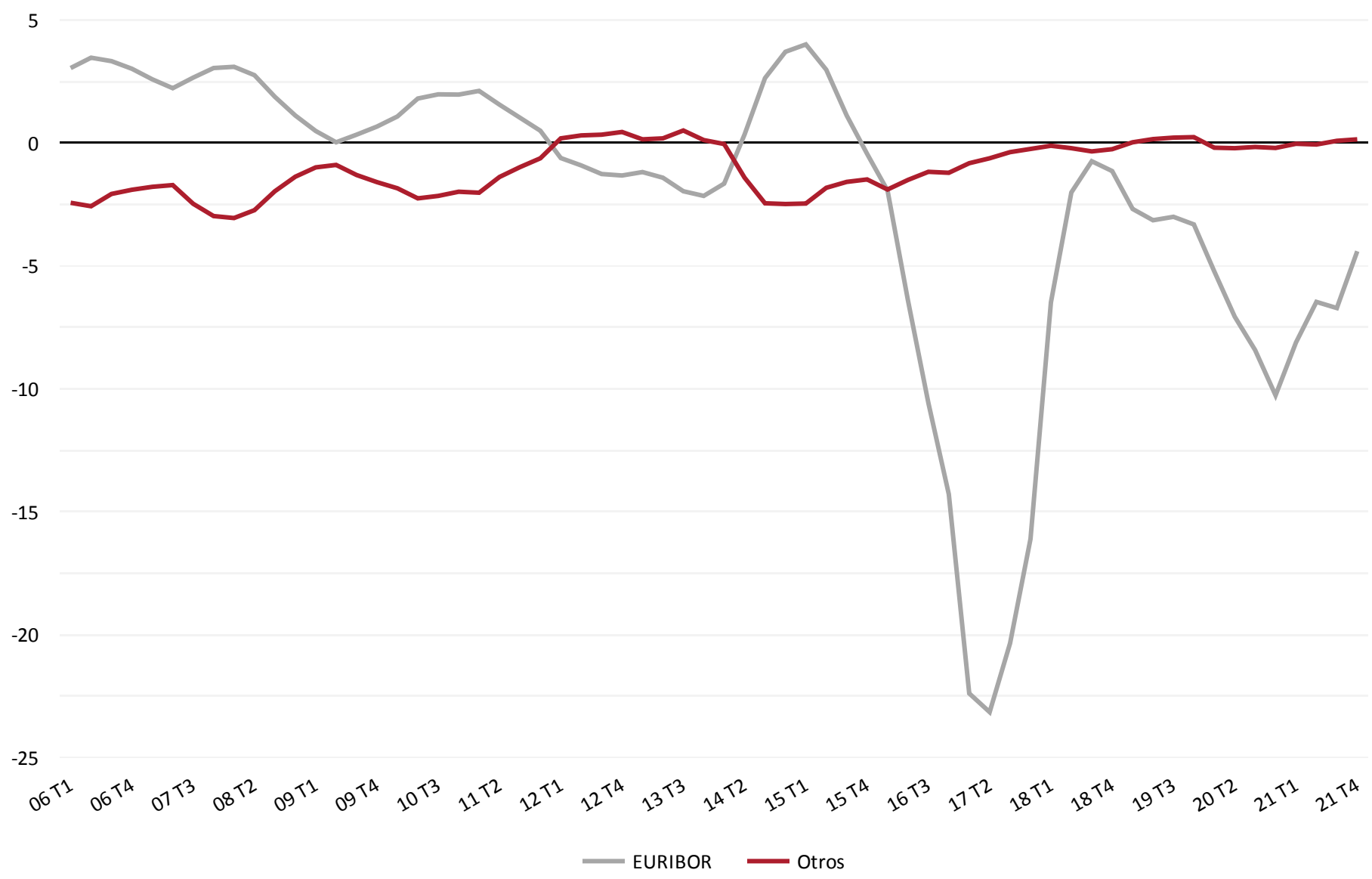
Evolución de los índices de referencia contratados en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda
a tipo de interés variable (resultados interanuales)



Evolución de las tasas de variación interanuales de tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda. Fijos vs Variables



Evolución de las tasas de variación interanuales de índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda a tipo de interés variable



26. Duración de los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda

Año 2021	General	Bancos	Otras entidades financ.
	24,6	24,7	23,3
	2,8 %	2,7 %	3,7 %

El periodo medio de contratación de los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda ha seguido creciendo durante el año 2021, alcanzando los 24,6 años, con un aumento con respecto a 2020 del 2,8%.

En Bancos el periodo medio se ha situado en los 24,7 años, mientras que en Otras entidades financieras la duración media ha sido de 23,3 años. En ambos casos se ha registrado un alargamiento del periodo medio, concretamente del 2,7% y 3,7%, respectivamente.

La práctica totalidad de las comunidades autónomas han registrado un alargamiento de los periodos medios de contratación de los nuevos créditos hipotecarios, dando lugar a tasas positivas en dieciséis de ellas, frente a los descensos en únicamente una (Región de Murcia -0,4%).

Los mayores incrementos durante el último año han correspondido a Canarias (12,5%), Illes Balears (7,1%) y Principado de Asturias (3,9%).

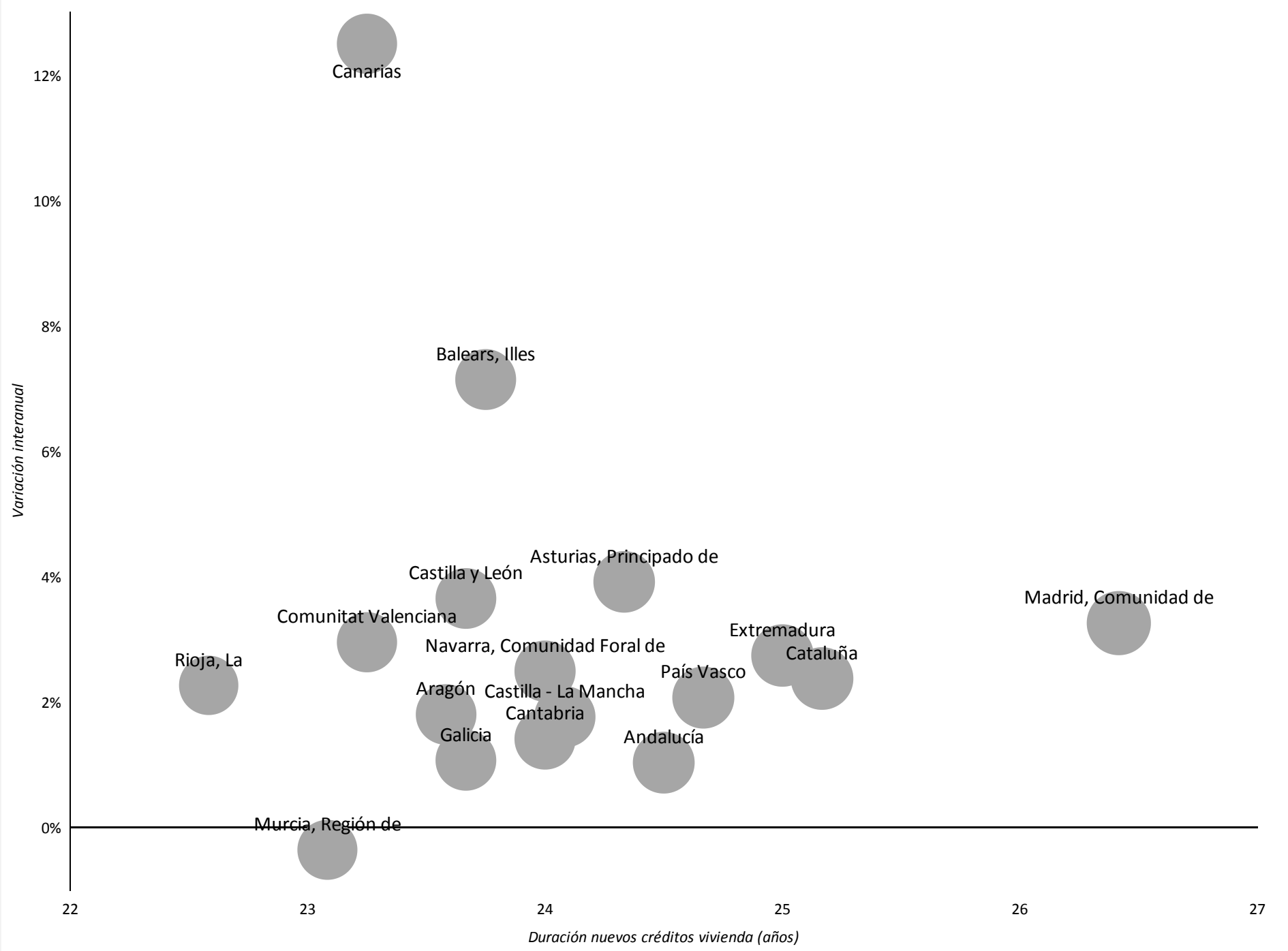
En Bancos todas las comunidades autónomas han registrado incrementos interanuales, mientras que en Otras entidades financieras han sido once las comunidades autónomas con incrementos, frente a los descensos en cuatro, manteniendo resultados dos comunidades autónomas.

Las comunidades autónomas con mayores periodos medios de contratación durante el último año han sido Comunidad de Madrid (26,4 años), Cataluña (25,2 años) y Extremadura (25 años), mientras que los menores periodos medios se han registrado en La Rioja (22,6 años), Región de Murcia (23,1 años) y Comunitat Valenciana (23,3 años).

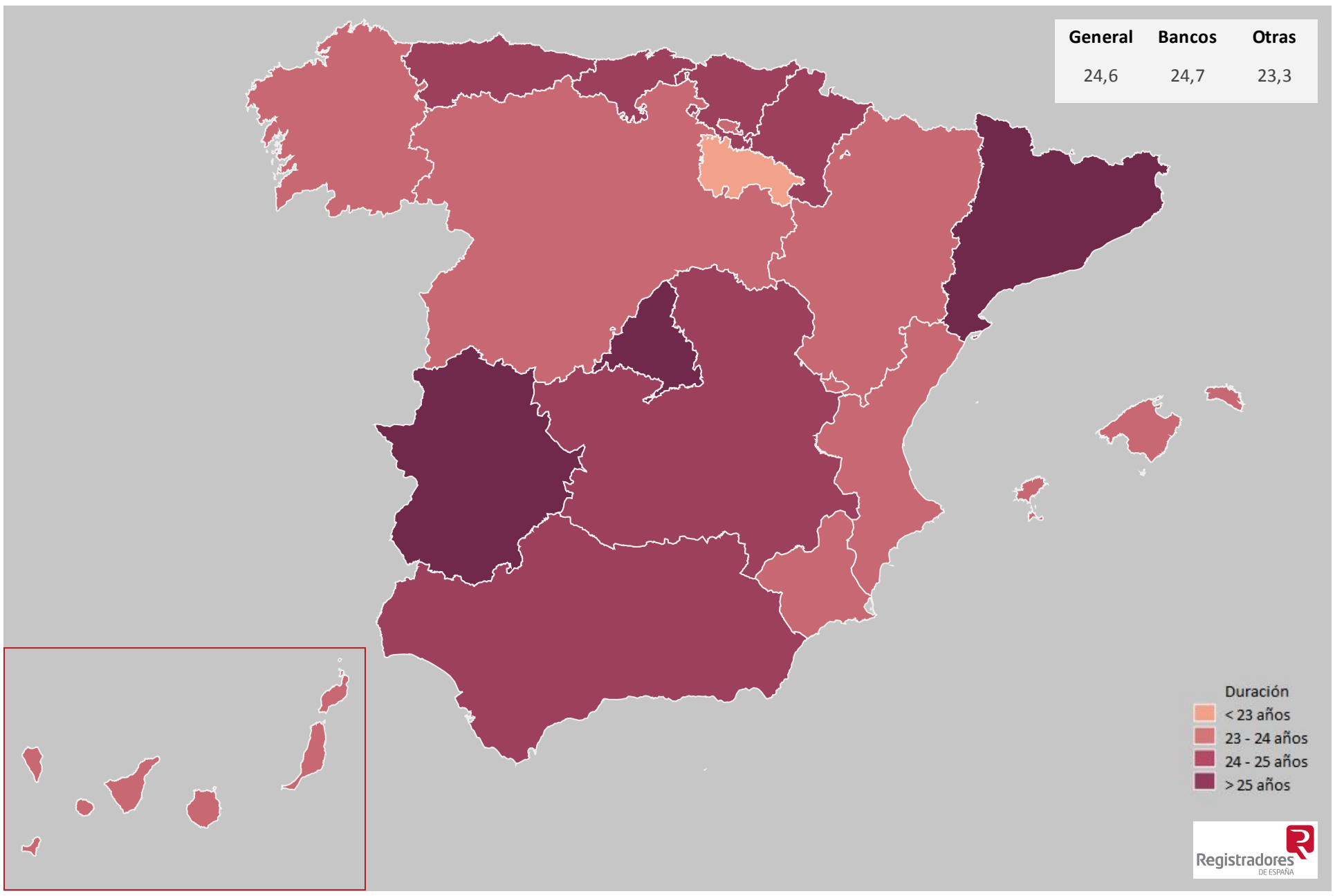
Las previsiones con respecto a la evolución de los periodos medios de contratación van dirigidas hacia el mantenimiento de la tendencia de los últimos años, con periodos medios normalmente entre los 24 y 25 años, con ligeras oscilaciones trimestrales, que en todo caso se encaminan hacia un ligero alargamiento de dichos periodos, facilitando con ello la mejora de los indicadores de accesibilidad.

Duración de los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda. Resultados anuales y variación anual
Año 2021

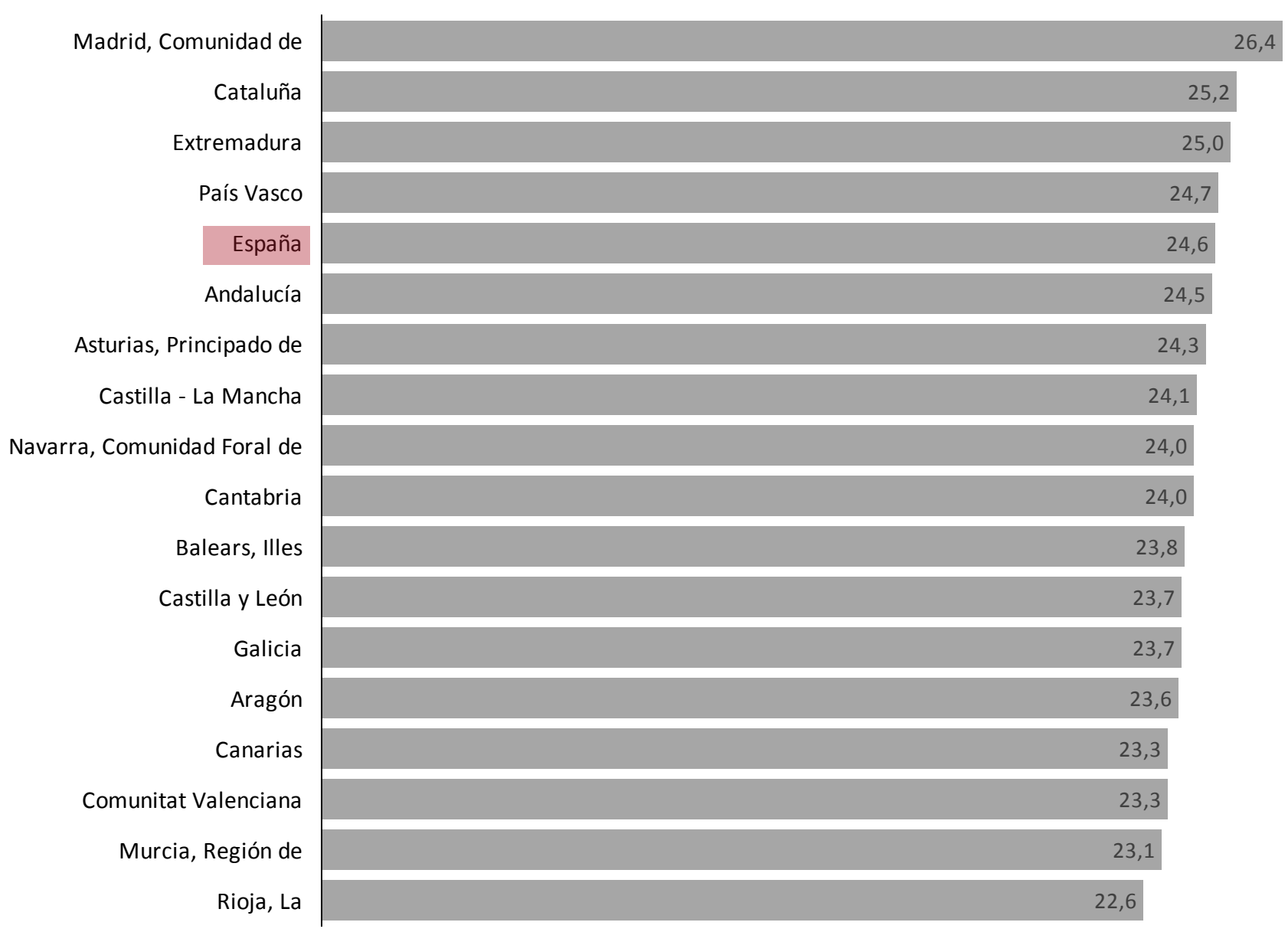
CC.AA	General	Var. anual	Bancos	Var. anual	Otras ent. finan.	Var. anual
Andalucía	24,5	1,0 %	24,7	1,4 %	23,7	1,4 %
Aragón	23,6	1,8 %	23,7	2,0 %	22,4	0,4 %
Asturias, Principado de	24,3	3,9 %	23,8	3,2 %	25,6	4,8 %
Balears, Illes	23,8	7,1 %	24,0	8,3 %	18,5	-2,6 %
Canarias	23,3	12,5 %	23,3	10,3 %	21,3	37,1 %
Cantabria	24,0	1,4 %	24,1	1,7 %	23,4	1,1 %
Castilla - La Mancha	24,1	1,8 %	24,1	2,0 %	24,3	0,0 %
Castilla y León	23,7	3,7 %	23,7	4,3 %	23,1	0,0 %
Cataluña	25,2	2,4 %	25,4	2,9 %	22,3	0,8 %
Comunitat Valenciana	23,3	3,0 %	23,4	2,5 %	22,0	9,1 %
Extremadura	25,0	2,7 %	24,9	3,2 %	25,9	0,3 %
Galicia	23,7	1,1 %	23,7	1,0 %	22,7	3,4 %
Madrid, Comunidad de	26,4	3,3 %	26,4	3,3 %	25,3	1,7 %
Murcia, Región de	23,1	-0,4 %	23,2	0,3 %	22,3	-3,2 %
Navarra, Comunidad Foral ...	24,0	2,5 %	24,2	5,1 %	23,8	-0,3 %
País Vasco	24,7	2,1 %	24,9	1,0 %	23,7	8,0 %
Rioja, La	22,6	2,3 %	22,6	3,5 %	22,8	-1,4 %
España	24,6	2,8 %	24,7	2,7 %	23,3	3,7 %



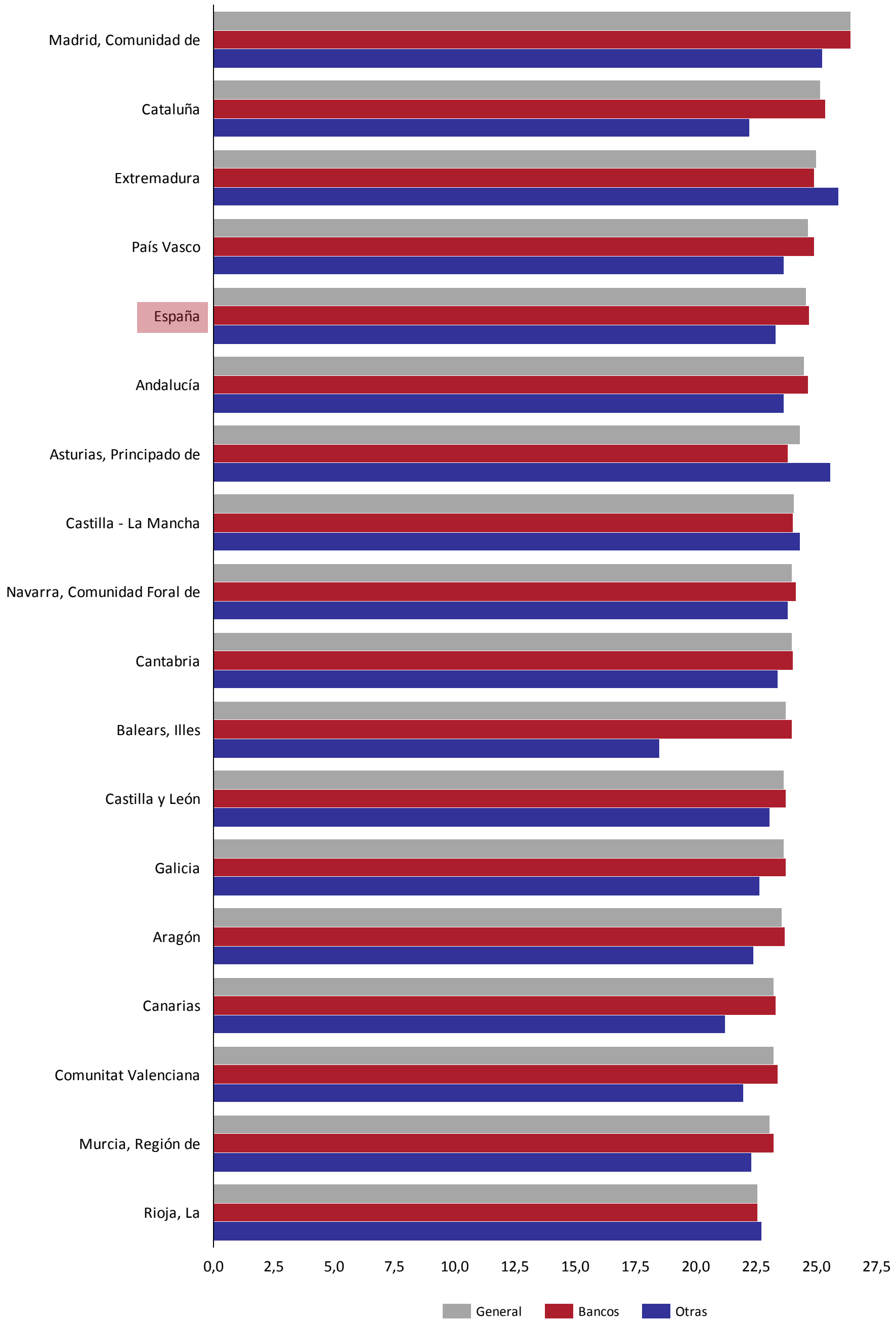
Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda (años)
Año 2021



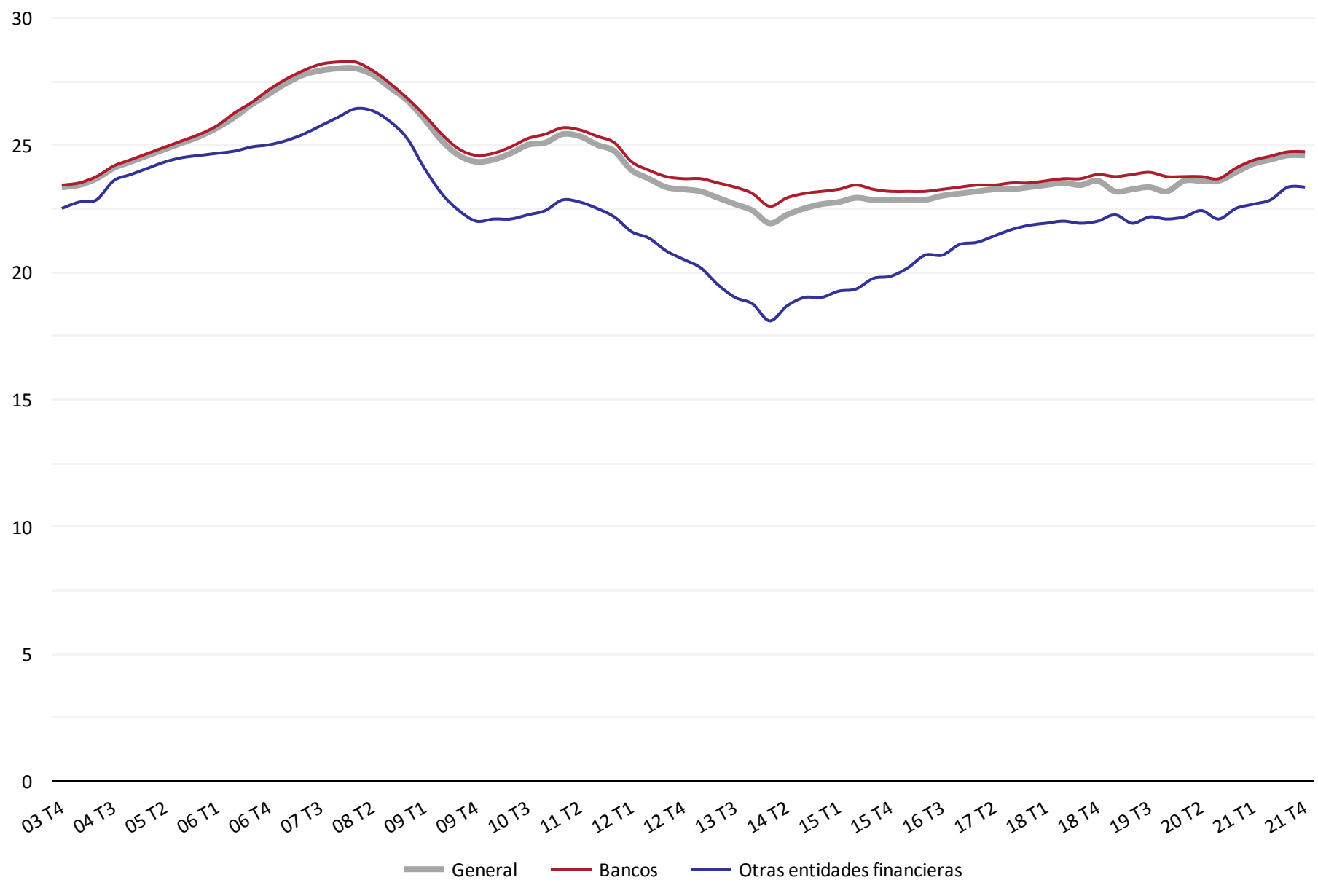
Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda (años) por Comunidades Autónomas
Año 2021



Duración de los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda (años)
Año 2021



Evolución de la duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda (resultados interanuales)



Evolución de las tasas de variación interanuales de duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda

27. Duración de los nuevos créditos hipotecarios por tipo de bien inmueble

Año 2021	General	Viviendas	Locales	Garajes y trasteros
	24,3	24,6	15,7	25,8
	3,9 %	2,8 %	7,4 %	5,1 %

El periodo medio de contratación de los nuevos créditos hipotecarios para el conjunto de bienes inmuebles ha seguido creciendo, con un resultado de 24,3 años, con un incremento del 3,9% con respecto a 2020. Con este resultado, en siete de los últimos ocho años se han incrementado los plazos de contratación, definiendo una clara tendencia ascendente.

Desagregando por tipo de bien inmueble, los mayores plazos de contratación en 2020 han correspondido a Garajes y Trasteros con 25,8 años y Vivienda con 24,6 años. Los bienes inmuebles vinculados al ámbito residencial son los que tradicionalmente presentan mayores periodos medios de contratación.

Con periodos medios de contratación más cortos se sitúa Terrenos urbanos no edificados con 19,7 años, Locales con 15,7 años y Naves 13,5 años.

Tomando el total general, las comunidades autónomas con mayores periodos medios de contratación durante el último año han sido Comunidad de Madrid con 26,4 años, Cataluña con 25, 1 años, Principado de Asturias con 24,5 años y Extremadura con 24,4 años. En el extremo opuesto, con los menores periodos medios de contratación, se han situado La Rioja con 22,2 años, Canarias con 22,8 años y Región de Murcia con 23 años.

Todas las modalidades de bienes inmuebles han registrado incrementos en los plazos de contratación durante el último año, encabezados por Locales (7,4%), seguidos de Garajes y Trasteros (5,1%), Vivienda (2,8%), Terrenos (1,3%) y Naves (1,3%).

La práctica totalidad de comunidades autónomas (dieciséis) han registrado incrementos interanuales en los periodos medios de contratación para el total general.

Con estos resultados se acumulan ocho años consecutivos con un claro predominio de los ascensos, tal y como puede observarse en los gráficos de evolución de resultados. Esta característica ha estado presente en la práctica totalidad de bienes inmuebles, siendo Terrenos urbanos no edificados los que han presentado un mayor grado de aleatoriedad, propia de la naturaleza del bien, condicionado por la finalidad en el uso del mismo.

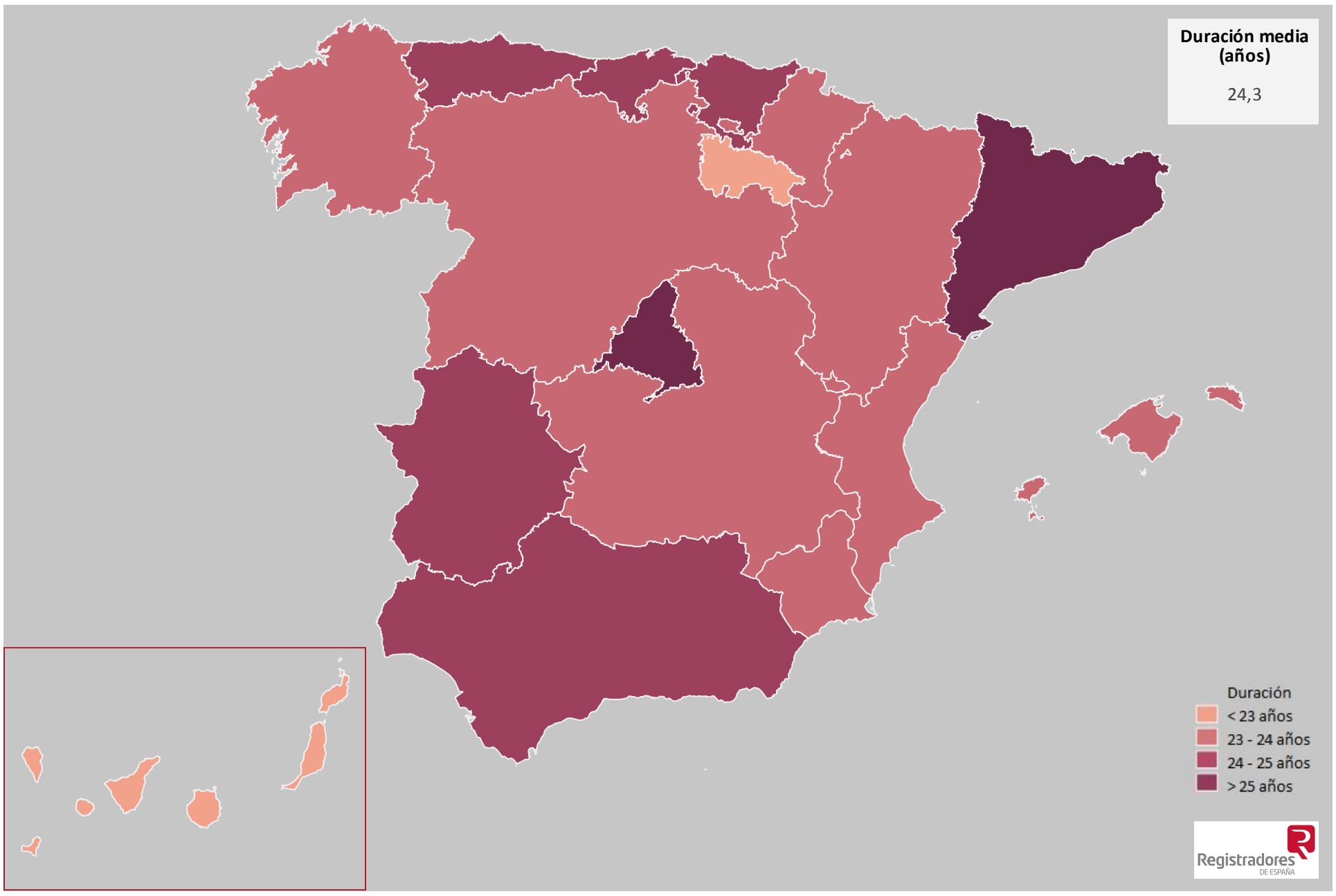
Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados por tipo de bien inmueble (Años)
Año 2021

CC.AA	Dur. Media	Viviendas	Locales	Garajes y trasteros	Terrenos	Naves
Andalucía	24,3	24,5	16,3	25,3	19,4	14,9
Aragón	23,4	23,6	15,7	24,8	20,9	13,8
Asturias, Principado de	24,5	24,3	14,7	27,6	18,8	14,1
Balears, Illes	23,2	23,8	14,4	24,4	19,8	14,5
Canarias	22,8	23,3	13,8	23,8	16,8	12,5
Cantabria	24,0	24,0	17,9	25,1	25,8	13,3
Castilla - La Mancha	23,9	24,1	15,1	25,3	22,9	12,1
Castilla y León	23,3	23,7	15,5	24,1	22,4	15,1
Cataluña	25,1	25,2	15,2	27,5	20,6	12,3
Comunitat Valenciana	23,2	23,3	15,8	24,6	20,3	12,7
Extremadura	24,4	25,0	18,3	26,5	16,7	15,6
Galicia	23,4	23,7	15,3	24,8	12,5	14,3
Madrid, Comunidad de	26,4	26,4	17,0	29,1	23,0	13,1
Murcia, Región de	23,0	23,1	15,3	24,5	21,8	13,4
Navarra, Comunidad Foral de	23,3	24,0	16,1	23,9	11,9	14,2
País Vasco	24,1	24,7	15,7	24,3	17,6	12,4
Rioja, La	22,2	22,6	13,3	23,7	15,2	12,2
España	24,3	24,6	15,7	25,8	19,7	13,5

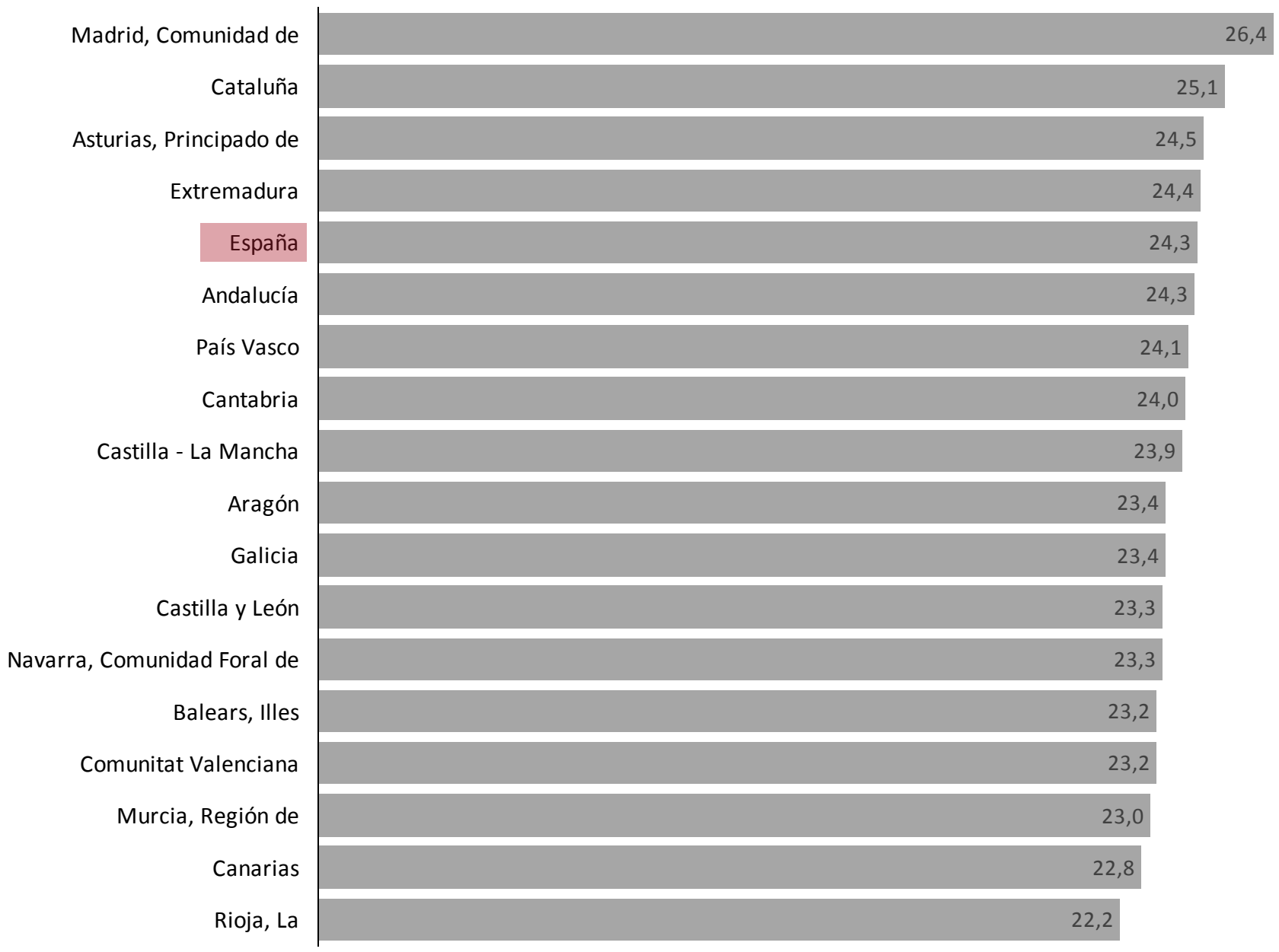
Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados por tipo de bien inmueble. Evolución anual
Año 2021

CC.AA	Dur. Media	Viviendas	Locales	Garajes y trasteros	Terrenos	Naves
Andalucía	0,7 %	1,0 %	1,6 %	-3,8 %	-9,3 %	2,3 %
Aragón	1,8 %	1,8 %	-2,1 %	0,3 %	9,6 %	5,1 %
Asturias, Principado de	4,6 %	3,9 %	-8,3 %	6,4 %	-7,4 %	7,6 %
Balears, Illes	20,3 %	7,1 %	31,1 %	3,2 %	30,2 %	4,8 %
Canarias	17,2 %	12,5 %	20,3 %	13,9 %	4,7 %	7,9 %
Cantabria	1,8 %	1,4 %	15,0 %	-1,0 %	20,2 %	1,3 %
Castilla - La Mancha	2,9 %	1,8 %	1,1 %	7,8 %	-2,8 %	-8,8 %
Castilla y León	4,1 %	3,7 %	5,7 %	-1,4 %	66,0 %	19,1 %
Cataluña	4,5 %	2,4 %	2,2 %	15,8 %	4,2 %	-0,7 %
Comunitat Valenciana	1,8 %	3,0 %	3,3 %	-3,6 %	8,9 %	-7,3 %
Extremadura	1,7 %	2,7 %	10,6 %	2,6 %	-27,8 %	3,3 %
Galicia	0,7 %	1,1 %	1,1 %	-1,3 %	-37,2 %	17,1 %
Madrid, Comunidad de	5,3 %	3,3 %	20,0 %	21,6 %	-11,8 %	26,6 %
Murcia, Región de	0,0 %	-0,4 %	4,5 %	-5,5 %	1,2 %	-2,4 %
Navarra, Comunidad Foral de	1,4 %	2,5 %	6,6 %	-8,9 %	-6,5 %	10,4 %
País Vasco	3,6 %	2,1 %	5,0 %	11,9 %	29,4 %	-5,7 %
Rioja, La	4,7 %	2,3 %	-1,2 %	19,8 %	28,2 %	0,0 %
España	3,9 %	2,8 %	7,4 %	5,1 %	1,3 %	1,3 %

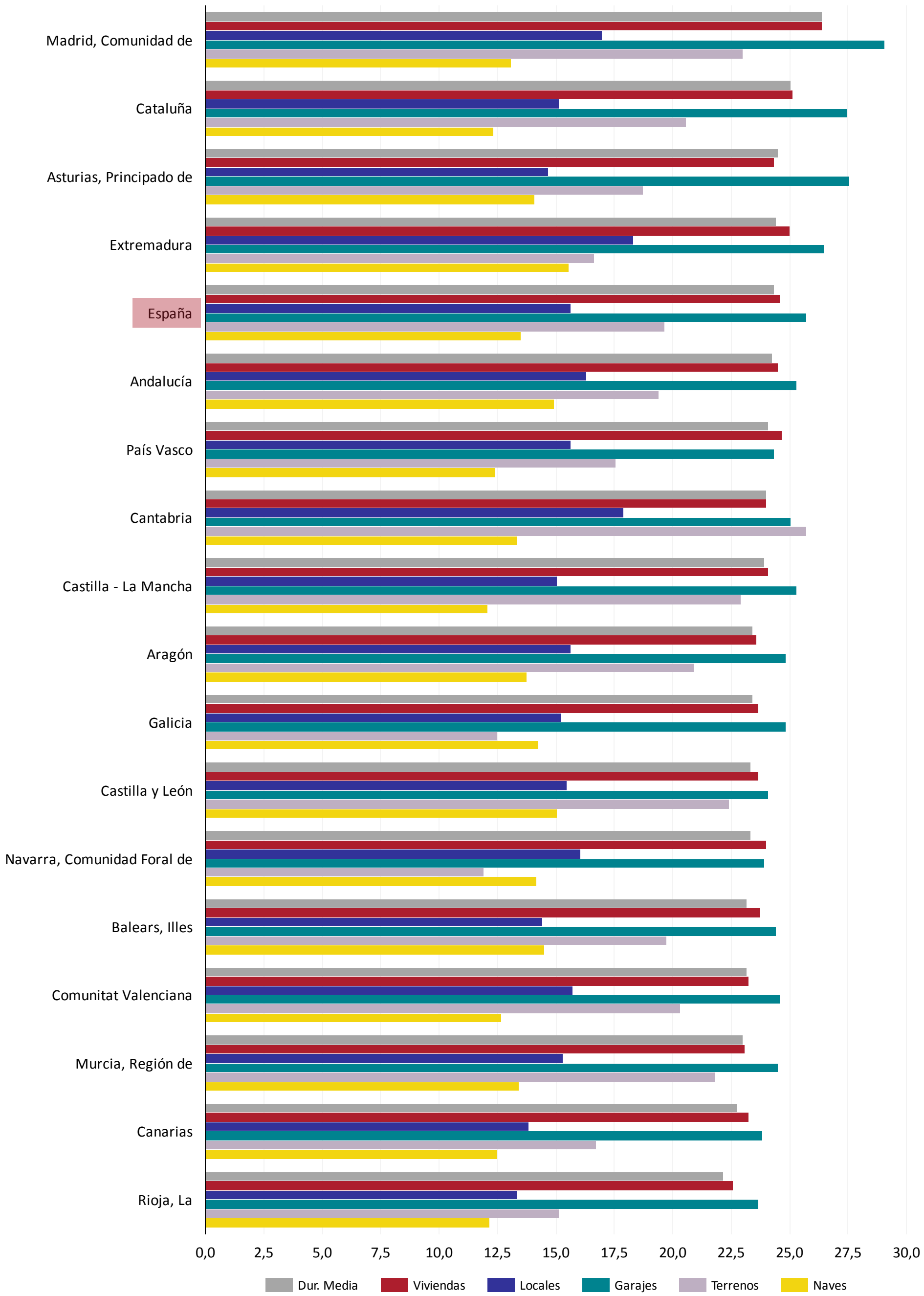
Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados por tipo de bien inmueble (años)
Año 2021



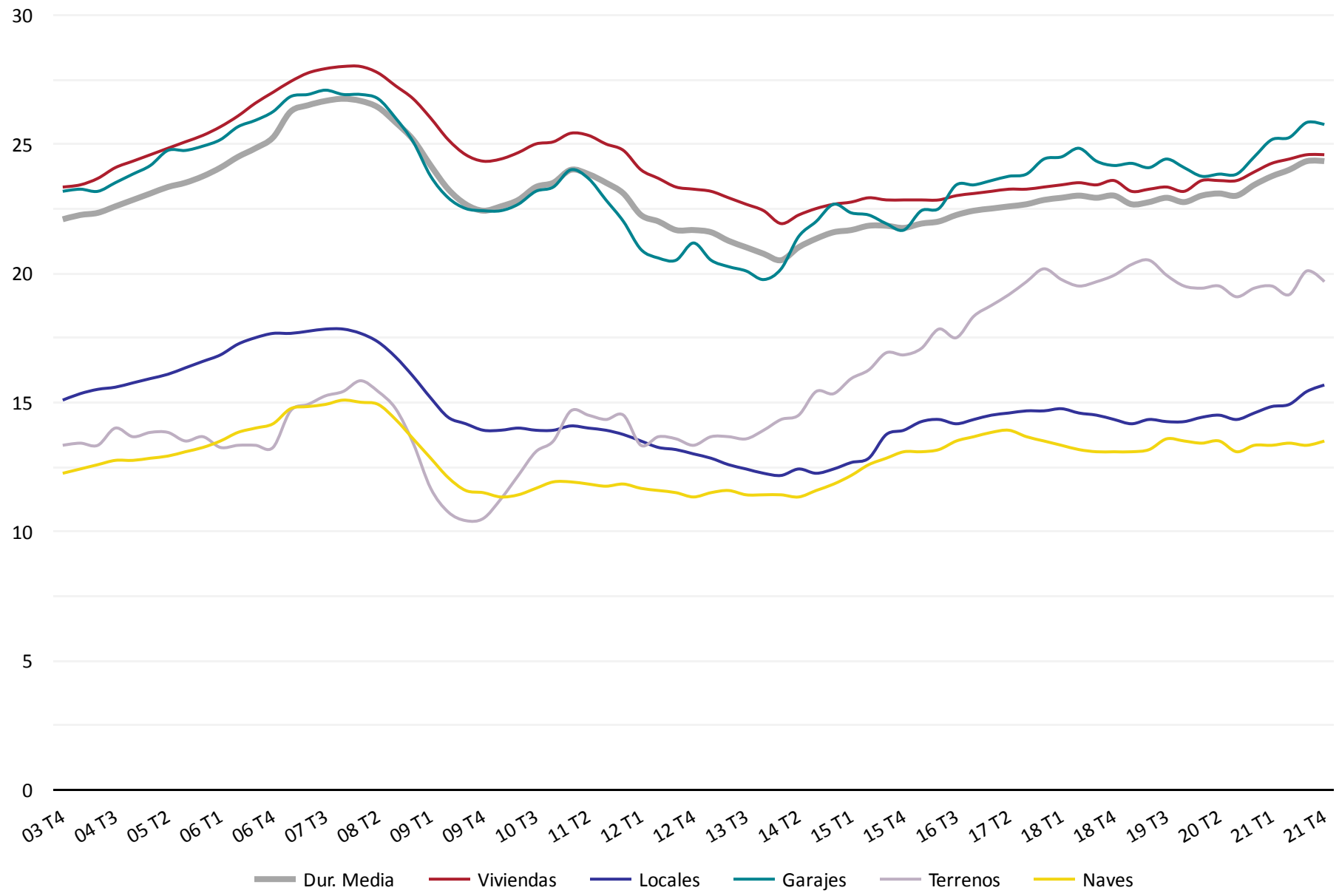
Duración media de los nuevos créditos hipotecarios contratados (años) por Comunidades Autónomas
Año 2021



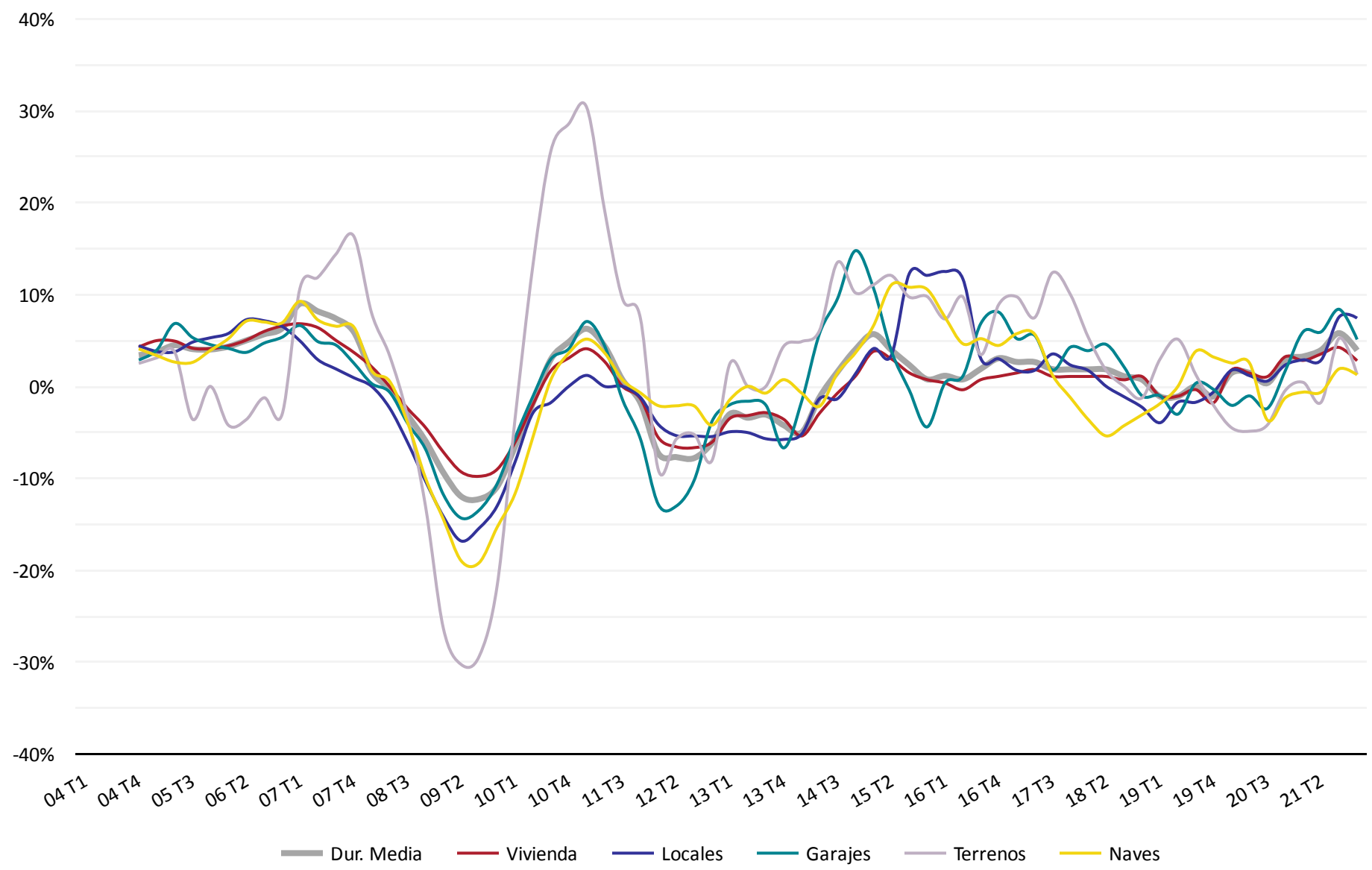
Duración media de los nuevos créditos hipotecarios por tipo de bien inmueble (años)
Año 2021



Duración media de los nuevos créditos hipotecarios por tipo de bien inmueble (años)
(resultados interanuales)



Evolución de las tasas de variación interanuales de la duración media de los créditos hipotecarios por tipo de bien inmueble



28. Accesibilidad. Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial

Año 2021	Cuota hipotecaria mensual	% Cuota s/coste salarial
	595,0 €	29,80 %
	0,7 %	-1,19

Los indicadores de accesibilidad han mantenido durante el último año una cierta estabilidad o incluso mejora, dando lugar a un ligero incremento de la cuota hipotecaria mensual media (0,7%), pero con un descenso del peso de dicha cuota hipotecaria con respecto al coste salarial de -1,19 pp.

Durante el último año la cuota hipotecaria mensual media se ha situado en los 595 €, con un peso con respecto al coste salarial del 29,80%.

La cuota hipotecaria mensual media se mantiene relativamente estable con respecto a los resultados de los últimos años, en el que se han consolidado cuantías por debajo de los 600 € de cuota hipotecaria mensual media, por encima de los mínimos de 2016 (523 €), pero muy alejado de los máximos de 2008 (830 €).

Por su parte, el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial ha obtenido nuevas mejoras al volver a situarse por debajo del 30%, por encima de los mínimos de 2016 (27,5%) y también muy alejado de los máximos de 2008 (49%).

En consecuencia, dada la intensidad del crecimiento en el número de compraventas y la continuidad en el incremento de precios, con el correspondiente efecto sobre el endeudamiento, se consolidan adecuados niveles de accesibilidad.

El ligero incremento de la cuota hipotecaria mensual media se ha debido al impacto negativo del incremento del endeudamiento hipotecario por vivienda (5,1%), ya que los tipos de interés han presentado un efecto favorable al registrar una reducción de -0,2 pp, así como los plazos de contratación, con un incremento del 2,8%.

La mejora en el porcentaje de dicha cuota hipotecaria con respecto al coste salarial (reducción) se ha debido a las mejoras salariales ya que la cuota hipotecaria, como acabamos de indicar se ha visto ligeramente incrementada.

En ocho comunidades autónomas se han registrado descensos de la cuota hipotecaria mensual media en 2021, frente a los ascensos en nueve. Por otro lado, el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial ha presentado descensos en la práctica totalidad de comunidades autónomas (dieciséis).

Las mayores cuantías de cuota hipotecaria mensual media se han registrado en Illes Balears (895,3 €), Comunidad de Madrid (858,3 €), Cataluña (685,5 €) y País Vasco (636,4 €), mientras que los menores importes medios han correspondido a Extremadura (365,4 €), Región de Murcia (386 €) y La Rioja (425,8 €).

El porcentaje de la cuota hipotecaria con respecto al coste salarial ha alcanzado las mayores cuantías en Illes Balears (50,21%), Comunidad de Madrid (35,48%), Canarias (33,34%) y Cataluña (32,19%), mientras que las condiciones más favorables han correspondido a Región de Murcia (21,46%), Principado de Asturias (22,34%), Extremadura (22,72%) y La Rioja (23,95%).

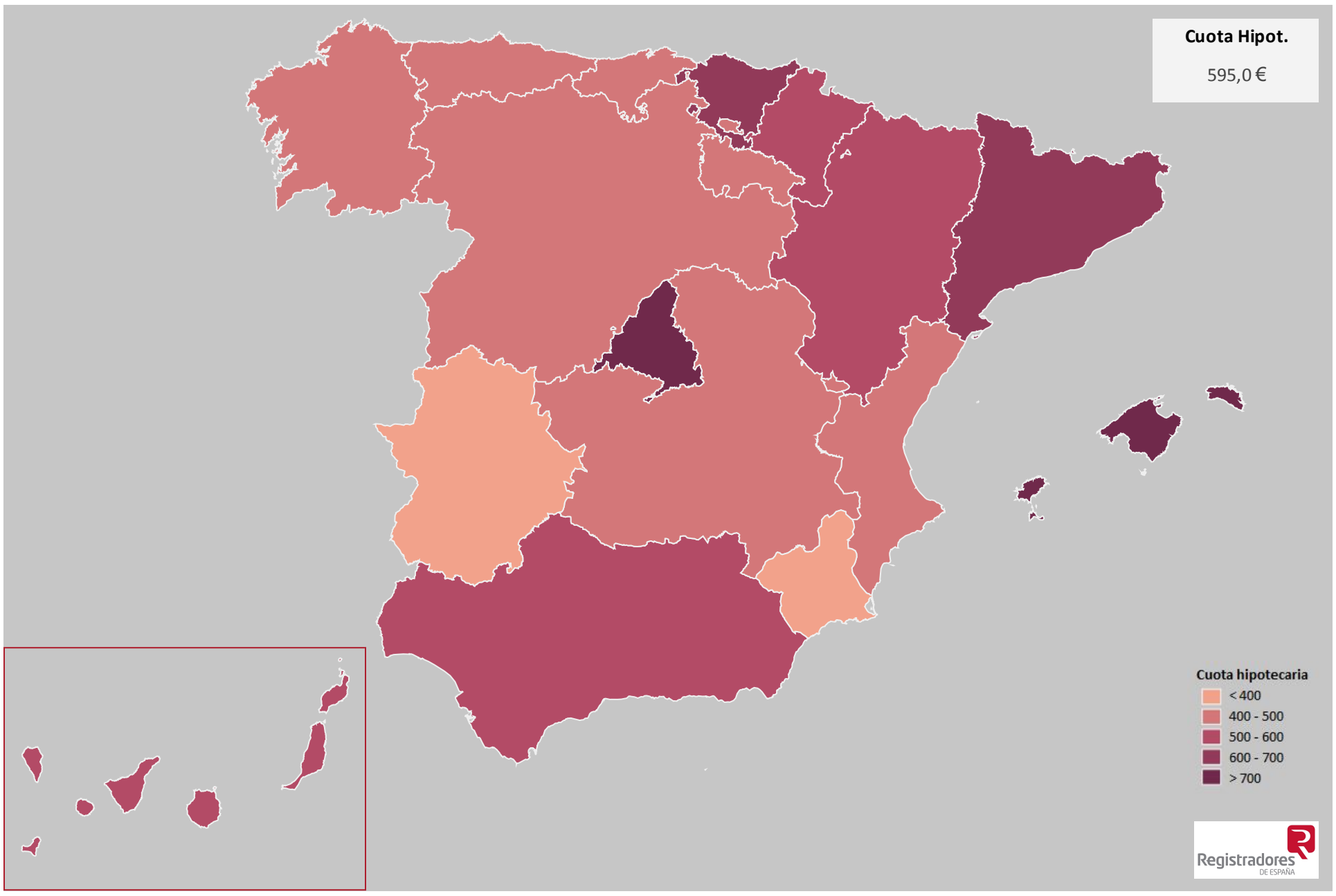
La práctica totalidad de comunidades autónomas se sitúan en niveles de accesibilidad razonables, dando lugar a las mayores asimetrías en los niveles superiores como consecuencia del efecto sobre la media de las transmisiones de elevado importe y endeudamiento hipotecario, especialmente en Illes Balears.

La estabilidad de los indicadores de accesibilidad que ha caracterizado al mercado durante los últimos años, en un contexto de intenso crecimiento en el número de compraventas, así como predominio en el ascenso de precios, supone contar con un mercado cuyo crecimiento ha sido racional, con unos fundamentales muy distintos a los del anterior ciclo alcista, proporcionando un nivel de seguridad muy superior con respecto a las perspectivas futuras ante cualquier cambio de escenario.
En principio, a corto plazo, la estabilidad seguirá estando presente, en la medida que no existen previsiones de cambios con efectos significativos en las variables fundamentales (endeudamiento hipotecario, tipos de interés, plazos de contratación y salarios).

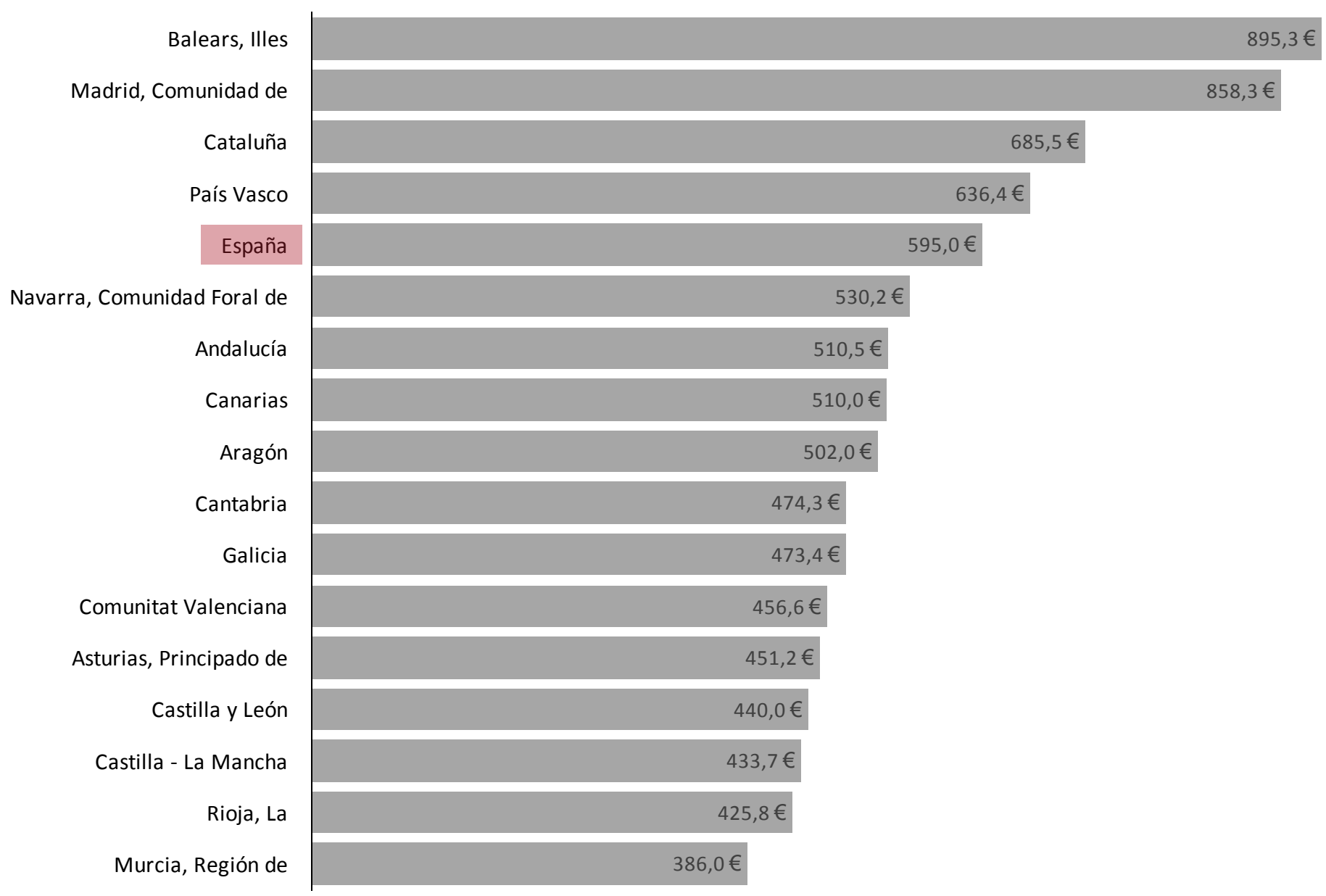
Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial. Resultados anuales y variación anual
Año 2021

CC.AA	Cuota hipotecaria	Var. anual	% Cuota s/coste salarial	Var. anual (pp)
Andalucía	510,5 €	3,0 %	29,16 %	-0,20
Aragón	502,0 €	-5,7 %	26,15 %	-3,14
Asturias, Principado de	451,2 €	-0,4 %	22,34 %	-0,61
Balears, Illes	895,3 €	6,7 %	50,21 %	0,86
Canarias	510,0 €	-4,5 %	33,34 %	-2,56
Cantabria	474,3 €	0,6 %	25,26 %	-0,70
Castilla - La Mancha	433,7 €	1,9 %	24,57 %	-0,57
Castilla y León	440,0 €	-1,3 %	24,24 %	-1,68
Cataluña	685,5 €	-1,1 %	32,19 %	-2,13
Comunitat Valenciana	456,6 €	1,4 %	25,50 %	-1,31
Extremadura	365,4 €	-0,4 %	22,72 %	-0,94
Galicia	473,4 €	1,5 %	26,27 %	-0,58
Madrid, Comunidad de	858,3 €	2,1 %	35,48 %	-0,82
Murcia, Región de	386,0 €	1,5 %	21,46 %	-0,96
Navarra, Comunidad Foral de	530,2 €	0,7 %	24,48 %	-0,38
País Vasco	636,4 €	-3,1 %	27,26 %	-1,96
Rioja, La	425,8 €	-1,5 %	23,95 %	-1,15
España	595,0 €	0,7 %	29,80 %	-1,19

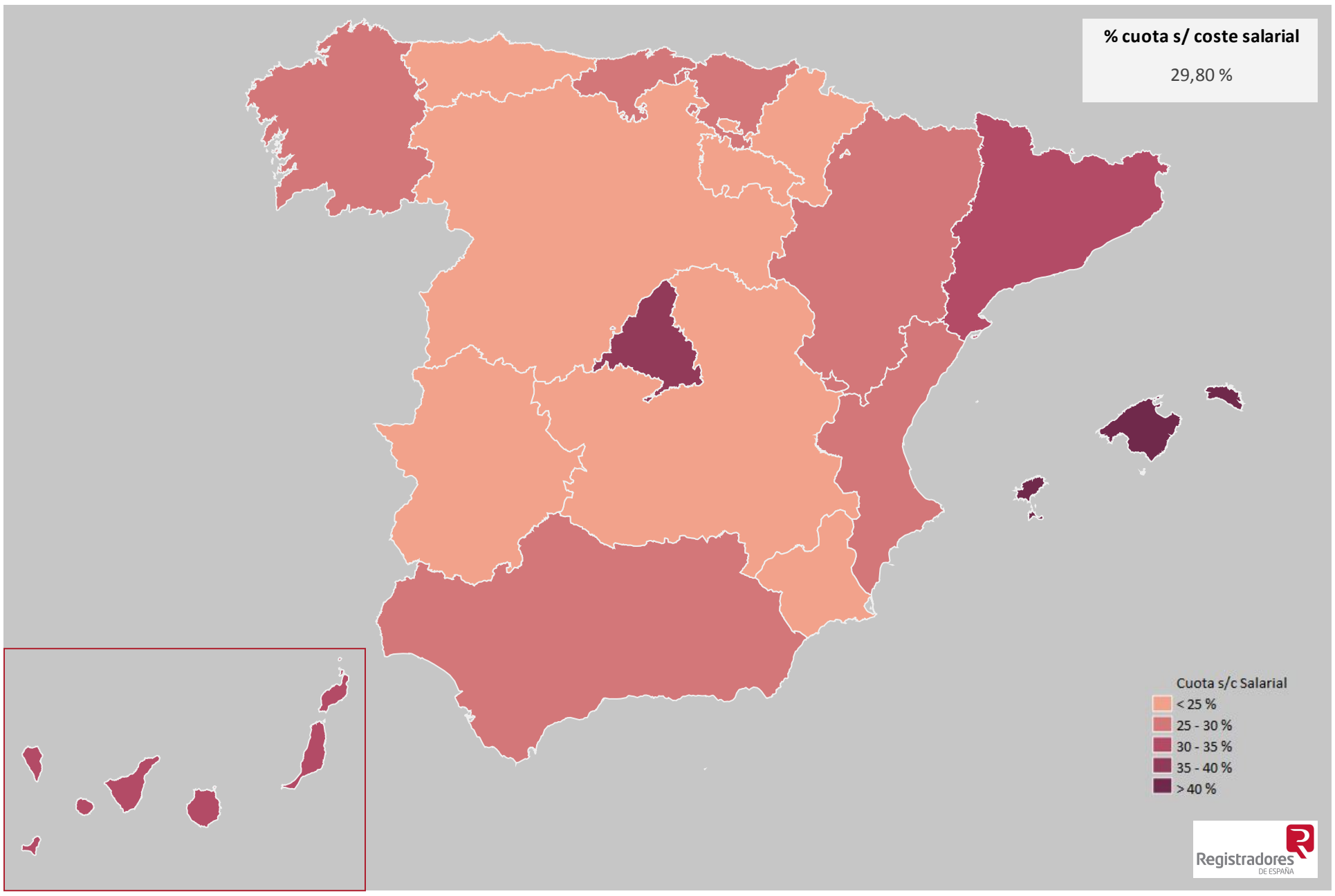
Cuota hipotecaria mensual media (€)
Año 2021



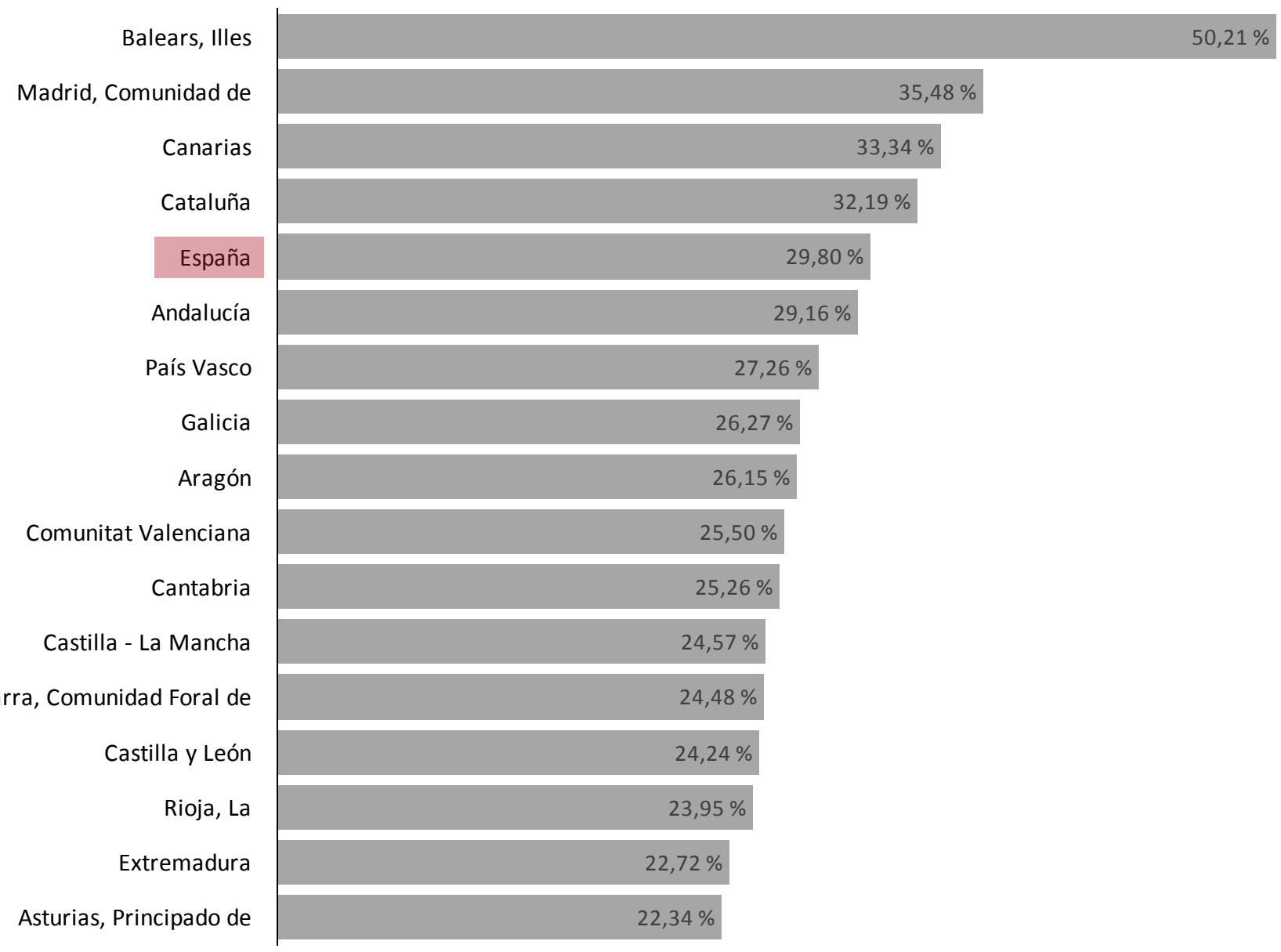
Cuota hipotecaria mensual media
Año 2021



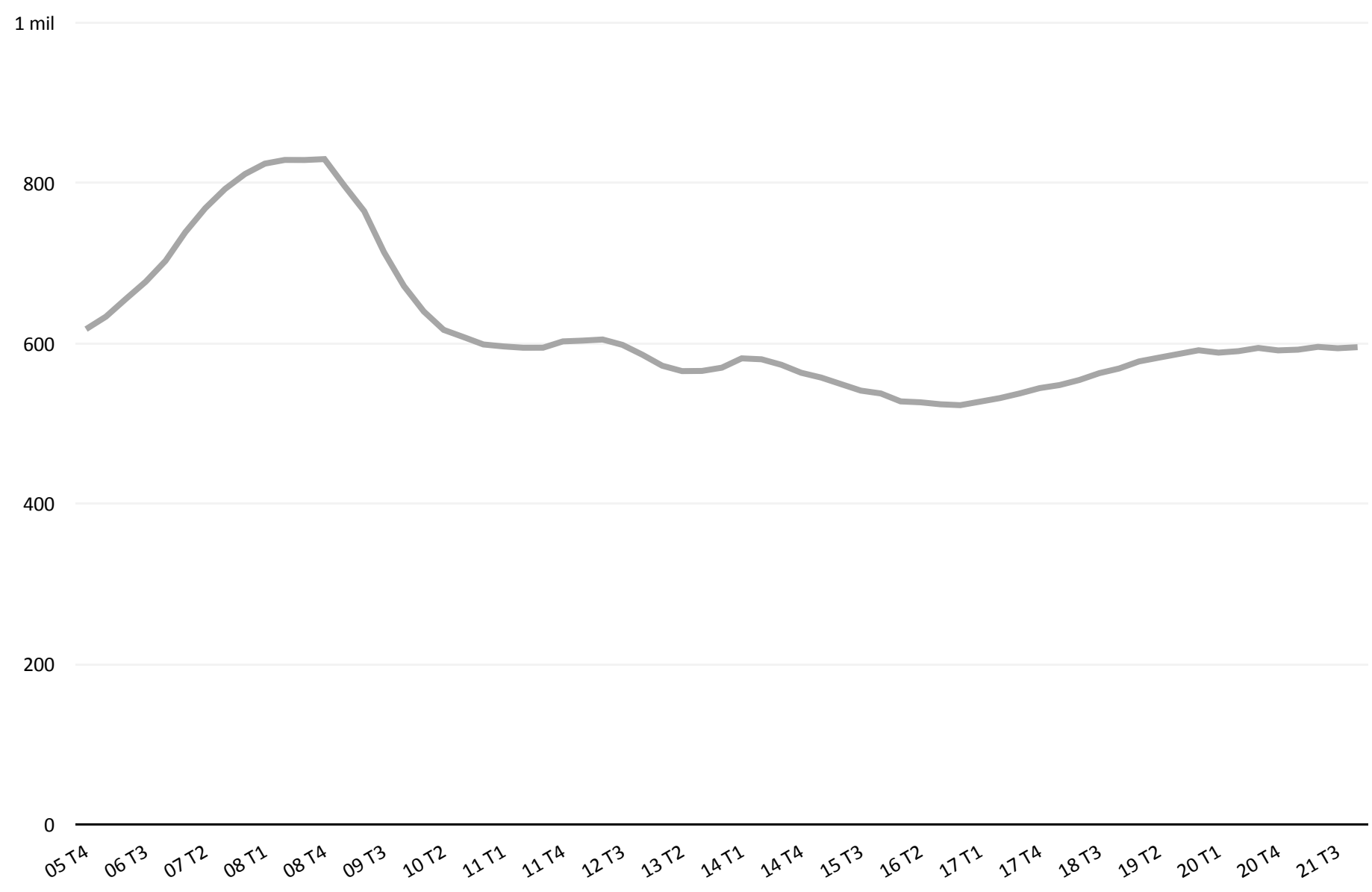
Porcentaje de la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial mensual medio
Año 2021



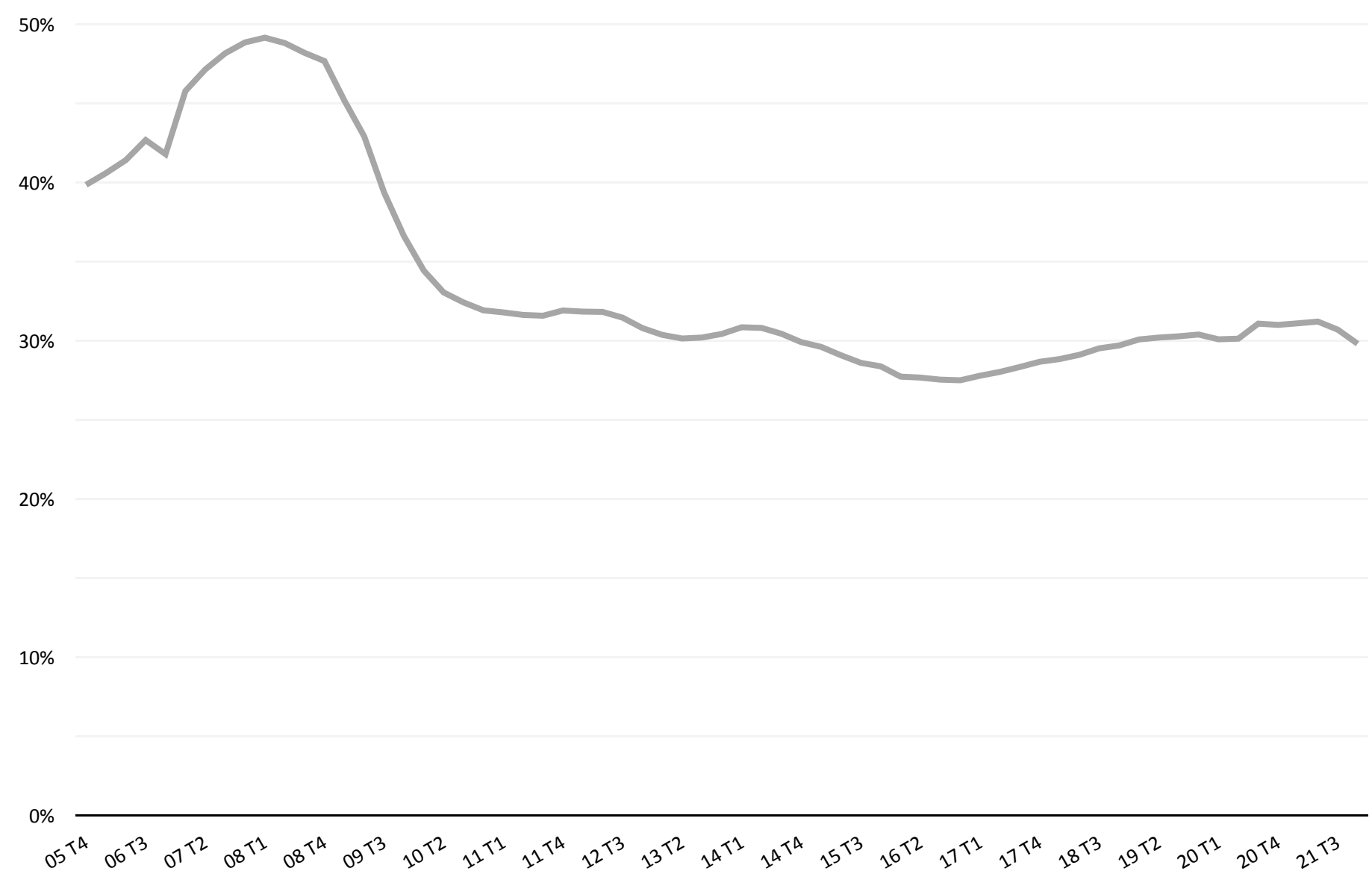
% cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial mensual medio
Año 2021



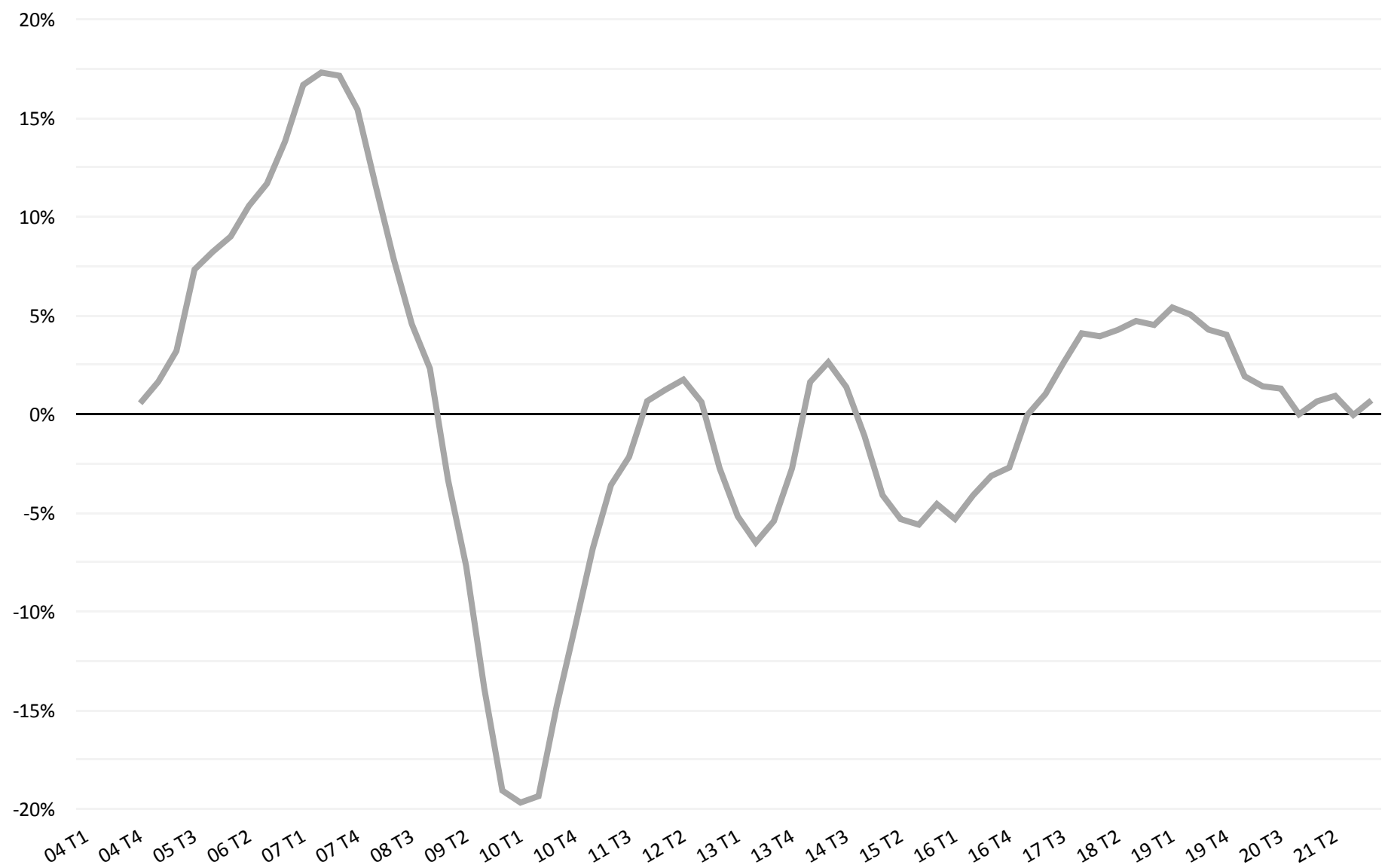
Evolución de la cuota hipotecaria mensual media (resultados interanuales)



Evolución de la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial mensual medio (resultados interanuales)



Evolución de las tasa de variación interanual de la cuota hipotecaria mensual media



Evolución de la tasa de variación interanual (pp) de la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial mensual medio

29. Certificaciones de vivienda por ejecución hipotecaria

Año 2021	Nº certif. hipotecarias	% certif. hipot. persona física	% certif. hipot. extranjeros
	20.042	73,45 %	7,11 %
	7,7 %	22,65	-7,03

El número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca ha registrado un ligero incremento durante el último año. Concretamente, las 20.042 certificaciones registradas en 2021 suponen un incremento del 7,7% con respecto a 2020.

A pesar de este crecimiento anual, observando la gráfica de evolución de resultados, se constata cómo los niveles alcanzados a lo largo de los trimestres de 2021 se sitúan muy próximos a los mínimos de la serie histórica, apreciándose un cierto grado de consolidación de resultados, todo ello a pesar de las especiales circunstancia de los dos últimos años.

A nivel territorial se produce una notable asimetría. Las comunidades autónomas que de forma destacada han registrado un mayor número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca durante el último año han sido Andalucía (4.575), Comunitat Valenciana (4.426) y Cataluña (3.724). Entre las tres representan el 63,49% del total. Por el contrario, en siete comunidades no se han alcanzado las 300 certificaciones anuales.

Atendiendo a la distinción entre personas físicas y personas jurídicas en las certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca, se ha ido intensificando el peso de personas físicas, alcanzando un peso del 73,45% en el último año. En consecuencia, el peso de personas jurídicas se ha situado en el 26,55%.

En el gráfico de evolución de resultados puede observarse la tendencia ascendente en el peso de personas físicas, habiendo alcanzado el máximo de la serie histórica en el último trimestre de 2021, dando lugar al mínimo histórico en peso de personas jurídicas en dicho periodo.

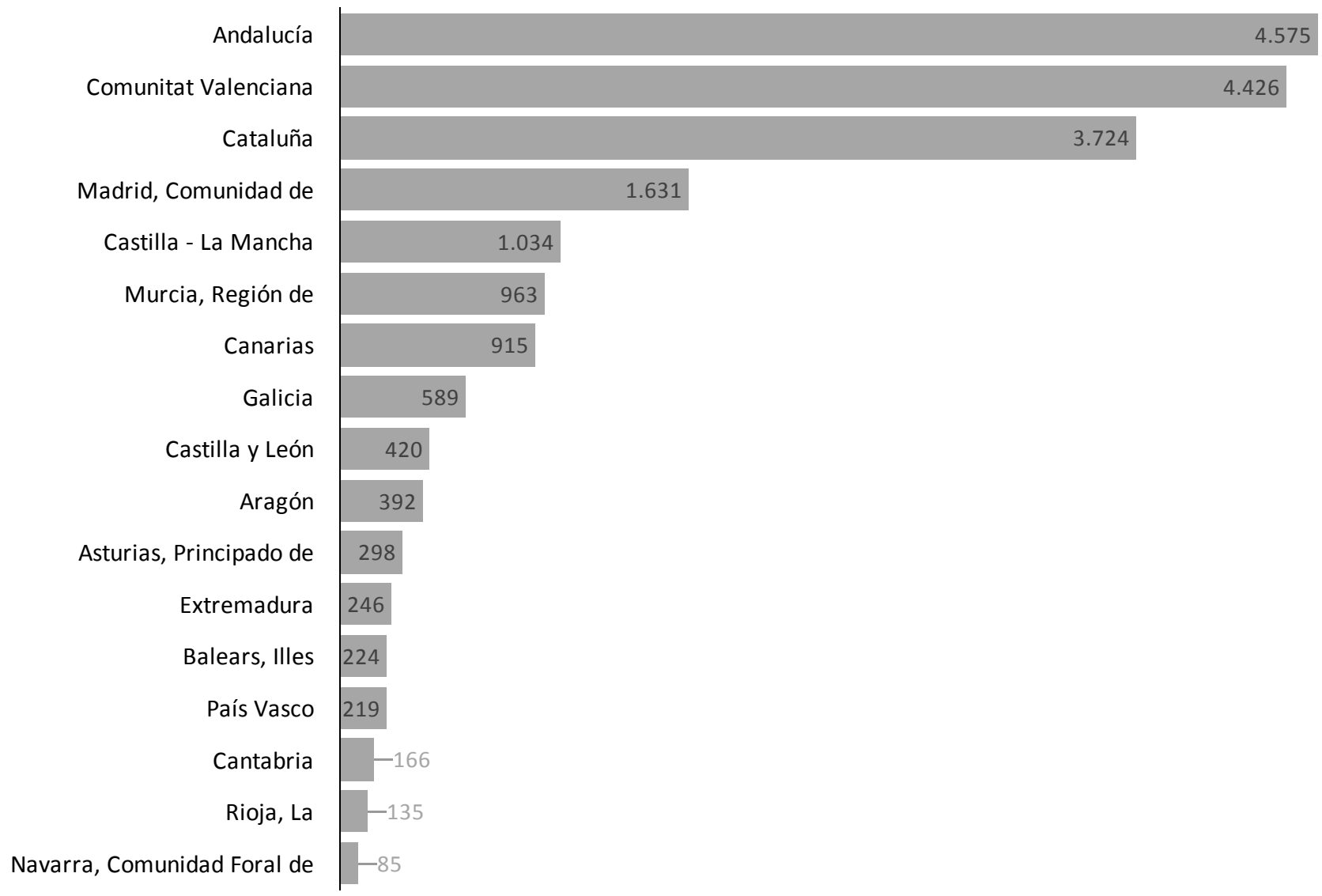
Teniendo en cuenta la nacionalidad en las certificaciones de vivienda por ejecución de vivienda, a lo largo de los trimestres de 2021 el peso de extranjeros se ha situado en cuantías próximas al 7%, alcanzando en el último trimestre del año un peso del 7,11%, prácticamente el mismo resultado que el último trimestre de 2020, constatando la estabilidad que durante los últimos trimestres se está registrando.

En todo caso, se trata de pesos de extranjeros por debajo del que alcanzan en las compras de vivienda, que durante los últimos años se han situado entre el 12% y el 13% aproximadamente.

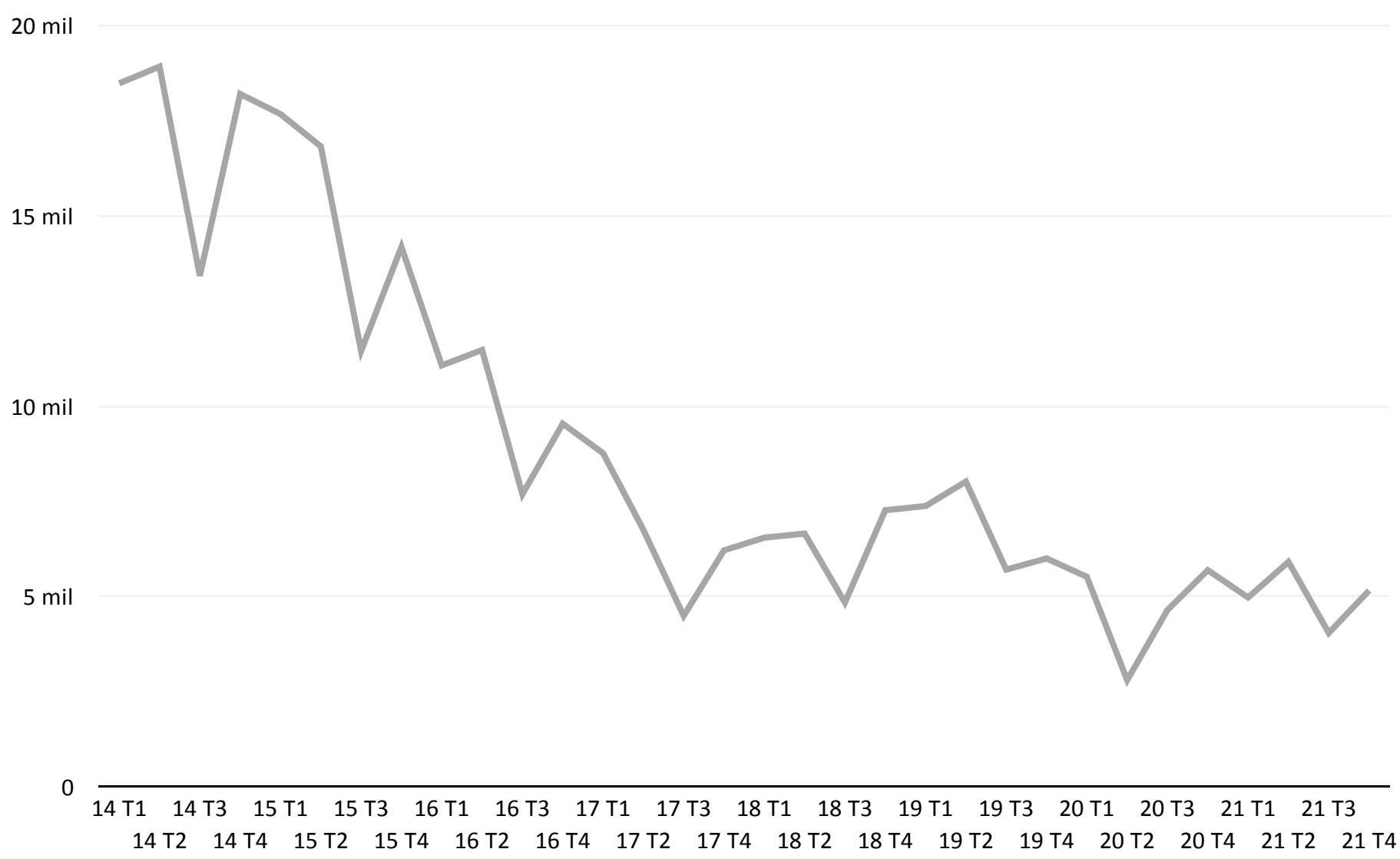
En consecuencia, se constata que la probabilidad de finalizar en una situación de dificultad financiera es menor en el caso de extranjeros, apoyándose especialmente en el hecho de que, durante los últimos años, las nacionalidades con mayor peso en la compra de vivienda en España han correspondido a nacionalidades con un elevado nivel de renta per cápita.

Atendiendo al total de número de certificaciones de vivienda de extranjeros, en el último trimestre del año las nacionalidades con mayor peso han sido ecuatorianos (14,57%), británicos (11,20%), marroquíes (8,12%) y rumanos (4,48%), quedando el resto de nacionalidades con pesos por debajo del 4%.

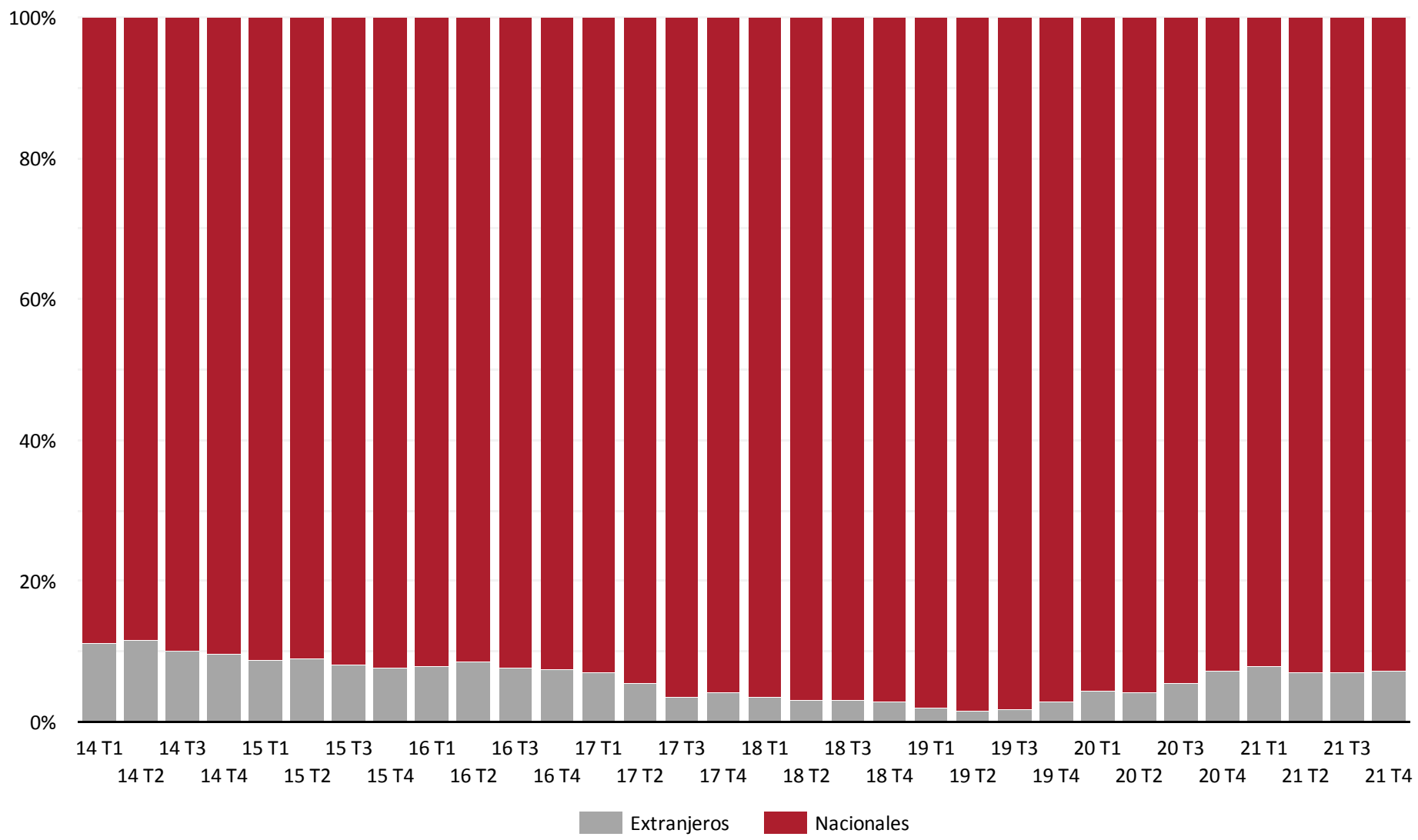
Número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca por comunidades autónomas
Año 2021



Evolución del número de certificaciones trimestrales de vivienda por ejecución de hipoteca. Total nacional



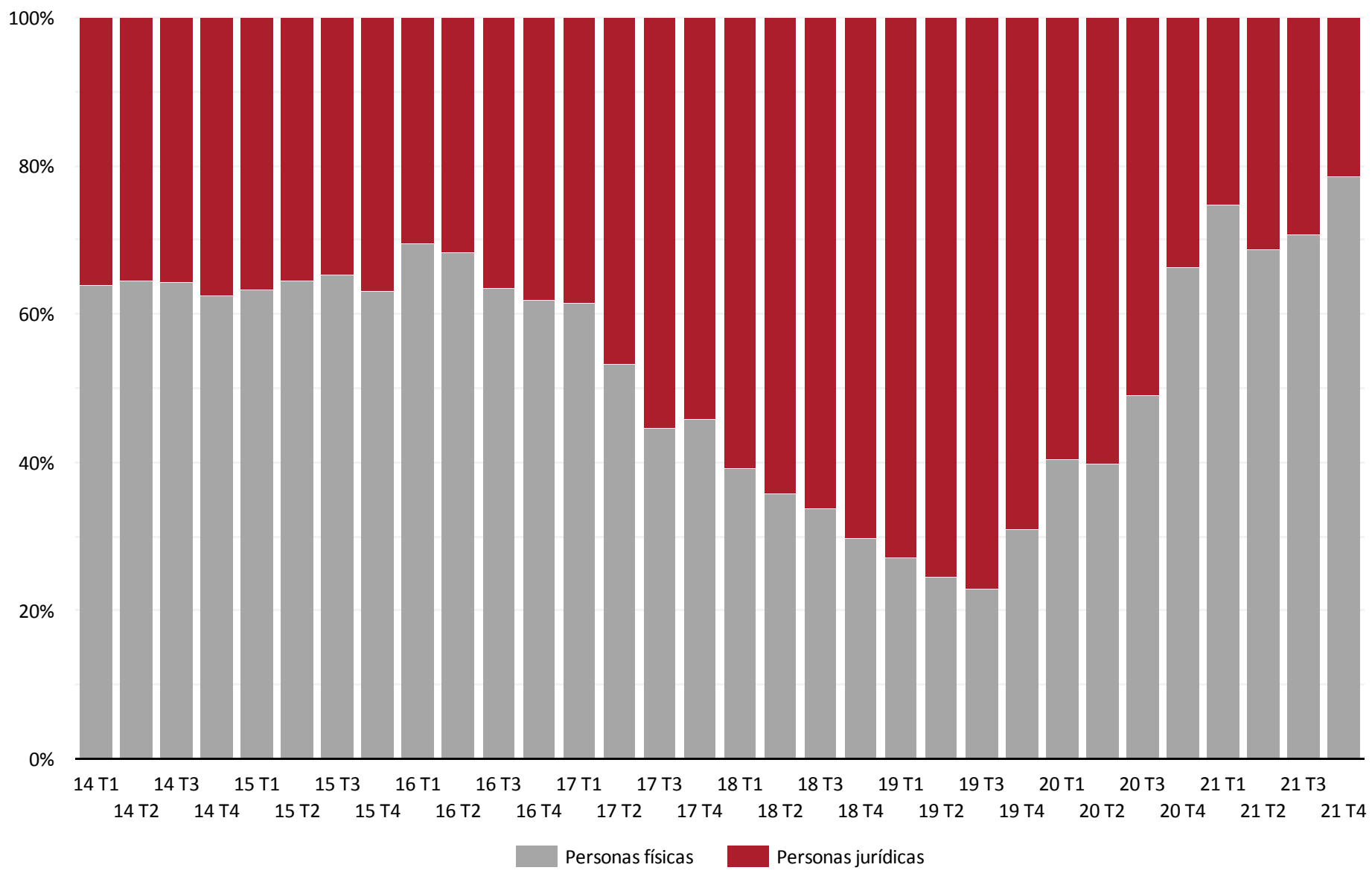
Evolución de la distribución trimestral de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según nacionalidad



Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según nacionalidad. Trimestral 4º trimestre 2021

País	%	% s/extranjeros
Ecuador	1,04 %	14,57 %
Reino Unido	0,80 %	11,20 %
Marruecos	0,58 %	8,12 %
Rumanía	0,32 %	4,48 %
Colombia	0,26 %	3,64 %
Rusia	0,24 %	3,36 %
Argentina	0,18 %	2,52 %
Perú	0,14 %	1,96 %
Alemania	0,14 %	1,96 %
Pakistán	0,14 %	1,96 %
Portugal	0,14 %	1,96 %
Irlanda	0,12 %	1,68 %
Italia	0,10 %	1,40 %
Filipinas	0,10 %	1,40 %
Polonia	0,08 %	1,12 %
Uruguay	0,08 %	1,12 %
Bolivia	0,08 %	1,12 %
Bulgaria	0,08 %	1,12 %
Total extranjeros	7,11 %	100,00 %

Evolución de la distribución de certificaciones de vivienda por ejecucion de hipoteca según titularidad



30. Daciones en pago

Año 2021	Nº daciones	% daciones persona física	% daciones extranjeros
	3.363	76,81 %	4,74 %
	-16,4 %	1,22	-2,84

El número de daciones en pago durante el año 2021 ha sido de 3.363, lo que supone 659 menos que en 2020, es decir, un descenso anual del -16,4%.

Con este resultado se obtiene un nuevo mínimo histórico interanual, dando continuidad a la tendencia descendente que se viene registrando desde la publicación de resultados.

La favorable evolución del mercado inmobiliario durante los últimos años, dando lugar a un predominio en el crecimiento del número de compraventas y en los precios, a pesar de las circunstancias atravesadas, está provocando esta tendencia descendente.

La desagregación de resultados por comunidades autónomas permite constatar nuevamente la existencia de importantes diferencias territoriales.

Las comunidades autónomas que durante el último año han registrado un mayor número de daciones en pago han sido Andalucía (788), Comunitat Valenciana (768), Cataluña (523) y Canarias (361). Por el contrario, en nueve comunidades autónomas se han registrado cuantías anuales por debajo de las 70 daciones en pago.

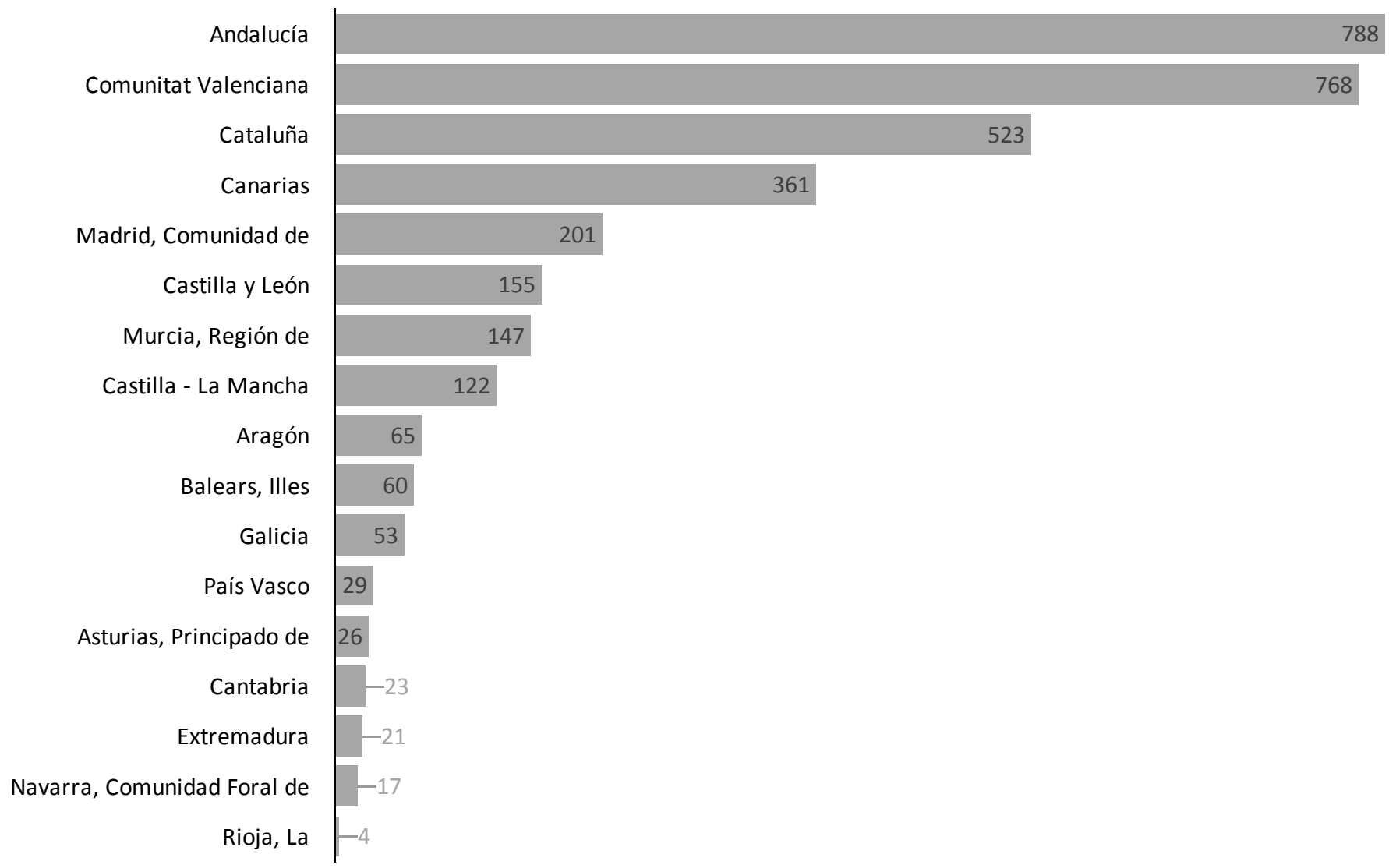
Las personas físicas han seguido representando el mayor porcentaje, concretamente el 76,81% durante el último año, dando lugar a una cierta consolidación niveles en cuantías próximas a dicha cuantía durante los cuatro trimestres del año. En consecuencia, el peso de personas jurídicas ha sido del 23,19% en 2021.

Atendiendo a la nacionalidad en las daciones en pago, con el paso de los trimestres se ha ido reduciendo el peso de extranjeros, cerrando el año 2021 con un peso del 4,74% en el cuarto trimestre.

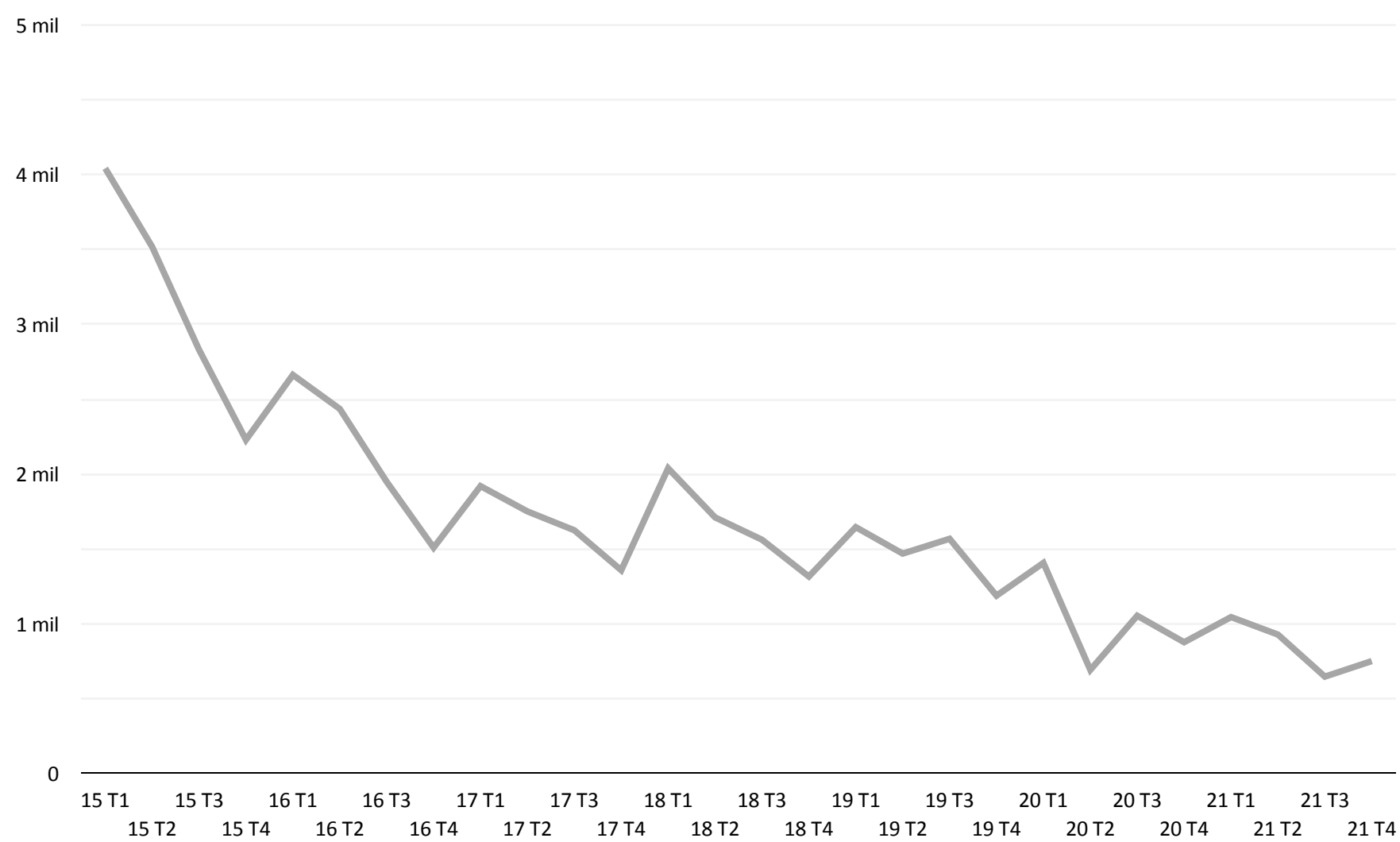
Sin duda, un peso de extranjeros muy por debajo del alcanzado en el porcentaje de compras de vivienda por extranjeros, constatando el impacto de las nacionalidades cabeceras en la compra de vivienda durante los últimos años, así como el predominio de altos niveles de renta per cápita.

Atendiendo al total de daciones en pago de extranjeros, las nacionalidades con mayor peso en el último trimestre de 2021 han sido ecuatorianos (11,43%), marroquíes (8,57%), británicos (8,57%), rusos (5,71%), rumanos (5,71%) y argentinos (5,71%), quedando el resto de nacionalidades con pesos por debajo del 3%.

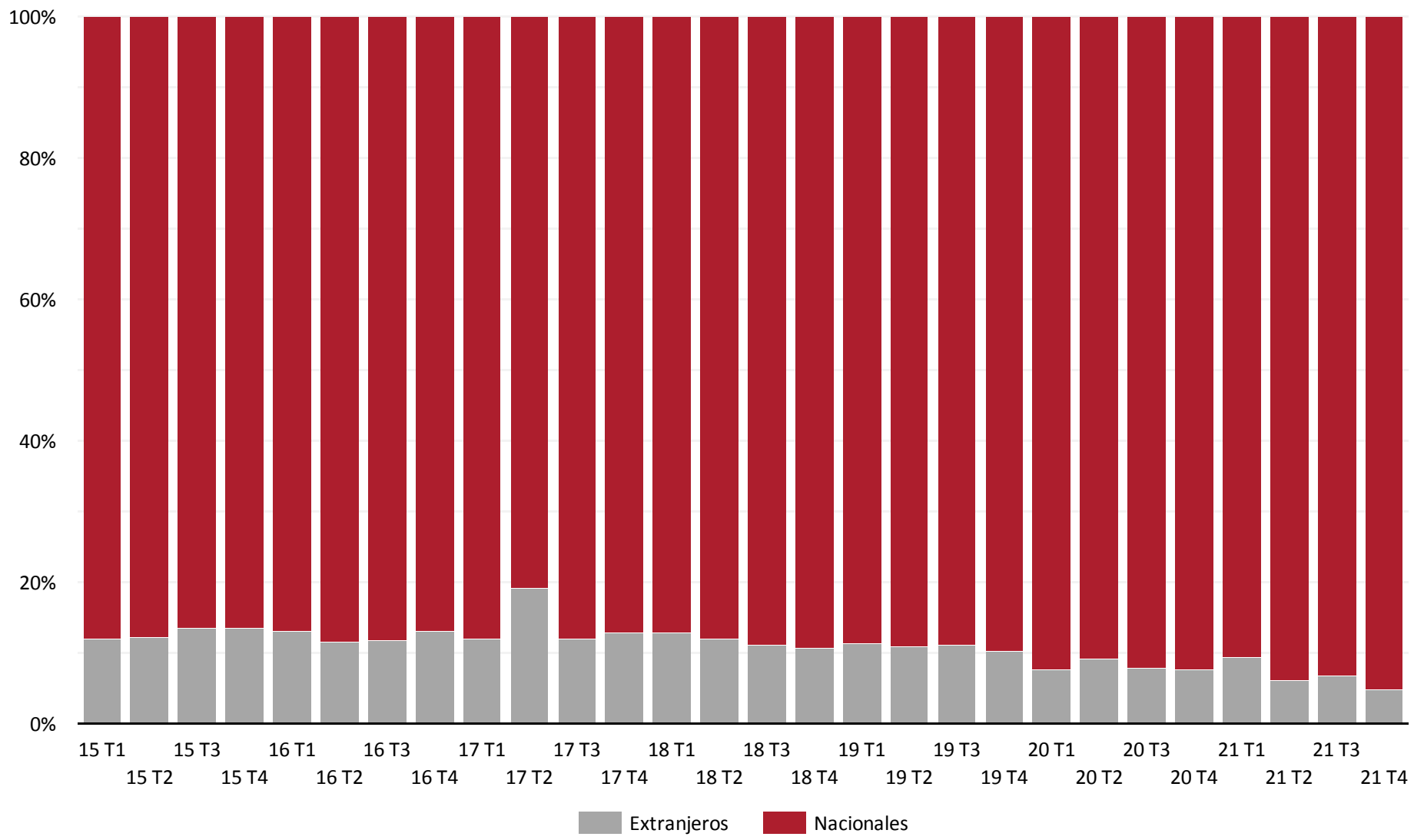
Número de daciones en pago por comunidades autónomas
Año 2021



Evolución trimestral del número de daciones en pago. Total nacional



Evolución trimestral de la distribución de daciones en pago según nacionalidad

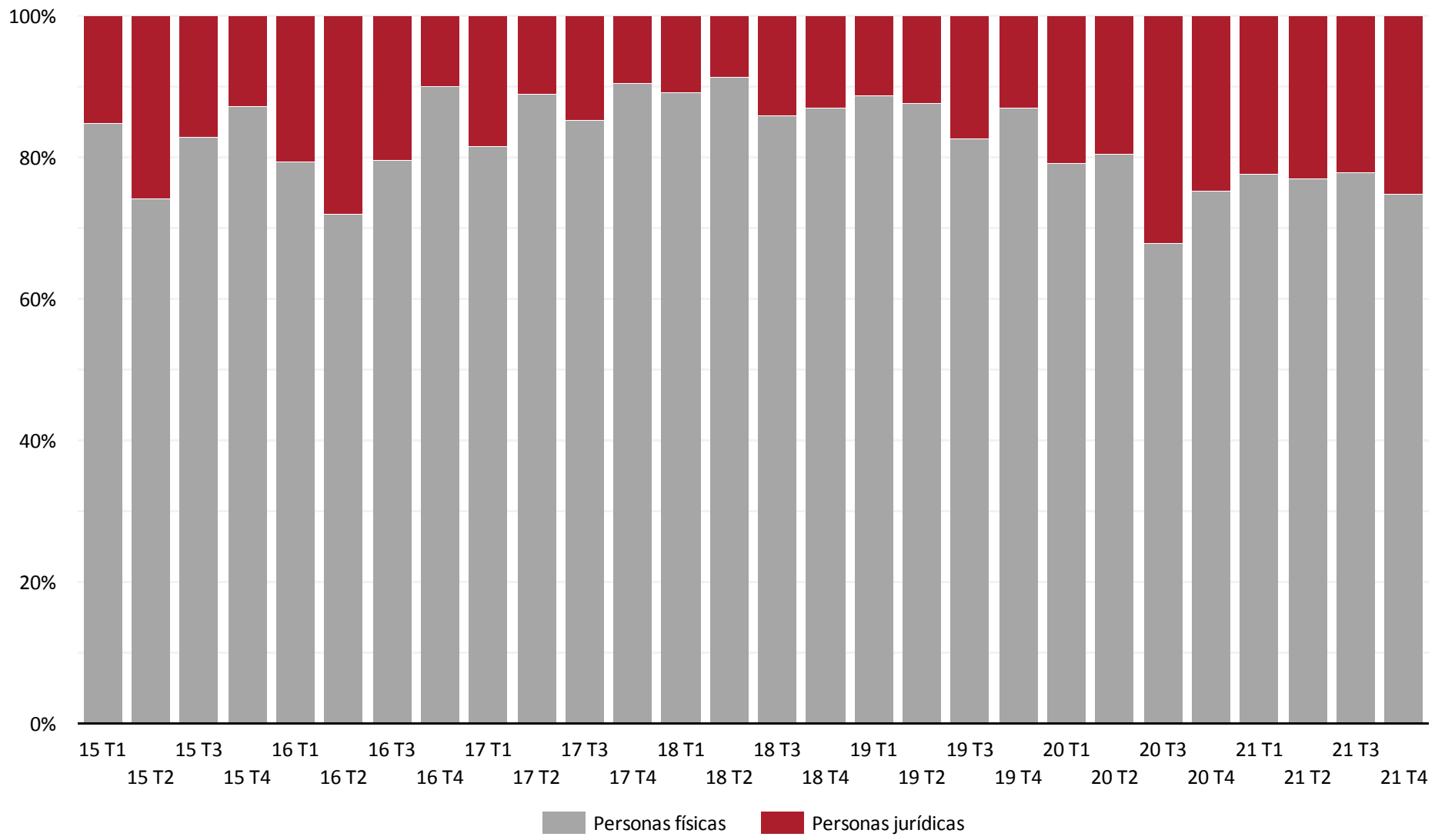


Distribución de daciones en pago según nacionalidad. Trimestral

4º trimestre 2021

País	%	% s/extranjeros
Ecuador	0,54 %	11,43 %
Marruecos	0,41 %	8,57 %
Reino Unido	0,41 %	8,57 %
Rumanía	0,27 %	5,71 %
Rusia	0,27 %	5,71 %
Argentina	0,27 %	5,71 %
Colombia	0,14 %	2,86 %
Alemania	0,14 %	2,86 %
Lituania	0,14 %	2,86 %
República Dominicana	0,14 %	2,86 %
Estonia	0,14 %	2,86 %
Argelia	0,14 %	2,86 %
Polonia	0,14 %	2,86 %
Ghana	0,14 %	2,86 %
India	0,14 %	2,86 %
Armenia	0,14 %	2,86 %
Total extranjeros	4,74 %	100,00 %

Evolución trimestral de la distribución de daciones en pago según titularidad



V. Metodología

Objetivos

La evolución del mercado inmobiliario, especialmente durante los últimos treinta y cinco años, ha llevado, entre otros importantes aspectos, a que los bienes inmuebles representen la mayor parte del patrimonio económico de las familias, así como que la financiación garantizada por el valor de estos haya constituido más del 50% del saldo vivo de los créditos otorgados por las entidades financieras en determinados periodos.

En este contexto el Colegio de Registradores, y el colectivo registral en su totalidad, vienen considerando especialmente relevante la consecución de información fiable acerca del funcionamiento del mercado inmobiliario, siendo ésta una importante demanda de la sociedad española.

La agrupación de datos inmobiliarios diseñada y utilizada por la Estadística Registral Inmobiliaria (ERI), que pretende ser por encima de todo un instrumento de ayuda en la toma de decisiones, constituye una importante recopilación sistemática de datos inmobiliarios e hipotecarios. Esta circunstancia es la que, precisamente, ha hecho posible la consecución de un importante y relevante número de indicadores inmobiliarios e hipotecarios.

Esta iniciativa informativa supone una importante fuente de generación de conocimiento acerca del mercado inmobiliario, representando el colectivo de Registradores una destacada referencia para el adecuado conocimiento e interpretación de la realidad inmobiliaria española.

Desde el punto de partida que supone disponer del mayor caudal de información inmobiliaria en España, constituido por los datos que obran en poder de más de mil Registros de la Propiedad adecuadamente ubicados por toda la geografía española, se extrae conocimiento, realizando una labor de captación, homogeneización, selección y tratamiento de los datos finales que se ofrecen a través del Centro de Procesos Estadísticos del Colegio de Registradores.

Se presta atención al suministro de información socialmente útil, en un formato fácilmente comprensible y, sobre todo, relevante para conocer los parámetros fundamentales en los que se mueve el sector inmobiliario en nuestro país.

Para ello se confecciona una serie de informes que analizan, desde diferentes perspectivas, dos aspectos básicos del sector, como son las compraventas inmobiliarias y la constitución de hipotecas.

Límites de la información disponible

La información que se suministra está sujeta a diferentes condicionantes, ligados a la naturaleza de las oficinas registrales, que constituyen la fuente de todos los datos aportados.

Para comprender el grado de fiabilidad de la estadística debe tenerse en cuenta que el volumen de información facilitada es el universo de la muestra (en este caso no debería llamarse estrictamente “muestra” sino “censo”, por abarcar la práctica totalidad), es el total de movimientos de compraventas y constituciones de hipoteca que obran en poder de los Registros de la Propiedad.

Esta virtud fundamental de la Estadística Registral Inmobiliaria, que puede marcar la diferencia con otras informaciones habituales del sector inmobiliario español, lleva implícita también la enorme tarea adicional de filtrar y seleccionar escrupulosamente todos los movimientos que entran a formar parte de los informes suministrados, ya que los datos de origen proceden de más de mil oficinas, con miles de trabajadores introduciendo datos al sistema, cuya función fundamental no es, por supuesto, la estadística, sino la de servir de garantía jurídica al sistema de propiedad en nuestro país, con las implicaciones económicas y sociales de todo tipo que ello conlleva.

Los informes aportados a través de esta fuente superan los límites de la mera representatividad muestral, habitual en la inmensa mayoría de las estadísticas, para contemplar todo el universo de oficinas y movimientos disponibles. Al mismo tiempo debe comprenderse que las dificultades técnicas de un sistema tan complejo hacen que sea prácticamente imposible que todas las oficinas registrales puedan enviar sus datos en tiempo y forma adecuados durante todos los meses del año, por lo que el 100% teórico de la información no se alcanza habitualmente.

También debe precisarse que la labor de filtrado y selección de la información, realizada por el Centro de Procesos Estadísticos del Colegio de Registradores, con el asesoramiento permanente de analistas económicos (especializados en el sector inmobiliario) y expertos estadísticos de la Universidad de Zaragoza, ha sido puesta a punto durante un prolongado período de trabajo conjunto, y permite seleccionar las operaciones con información adecuada y completa dentro de los rangos máximos y mínimos establecidos para cada informe.

Para el establecimiento de esos rangos, han sido calculados previamente los centiles estadísticos del dato en cuestión a nivel de cada uno de los ámbitos geográficos sobre los que se proporciona información, para conocer previamente al establecimiento de los rangos válidos, el nivel de los registros ("out-layers") que quedarían fuera en cada informe.

Cada uno de estos informes se emite de forma provisional y se revisa por los expertos de la Universidad de Zaragoza, contrastándose datos y tasas de variación con varias fuentes externas habituales, oficiales y privadas, revisando en su caso, oficina por oficina, aquellos resultados que parezcan poco coherentes. Posteriormente se procede a la elaboración definitiva de los informes y la presentación de los resultados obtenidos.

Datos: tamaño muestral, datos de referencia y proceso de obtención y agregación

Tamaño muestral

La Estadística Registral Inmobiliaria cuenta con la participación de la totalidad de Registros de la Propiedad españoles, es decir, 1.059 oficinas distribuidas adecuadamente a lo largo de toda la geografía española.

El universo de los datos para el estudio es de más de 1.155.000 transmisiones por compraventa de bienes inmuebles (viviendas, locales comerciales, naves industriales…) y cerca de 570.000 constituciones de hipoteca.

Por todo ello debe hablarse más bien de "tamaño censal", por incluir en la práctica todas las transacciones de compraventa y constitución de hipotecas inscritas en los Registros de la Propiedad españoles. Las salvedades técnicas y garantías de tratamiento de datos (motivadas por el alto número de oficinas que remiten información y de personal que introduce los datos), se encuentran en el punto anterior, definido como "Límites de la información disponible".

Datos de referencia

Estos datos son la base de todos los informes de la Estadística Registral Inmobiliaria y por ello se mencionan a continuación junto a una breve descripción de su composición y detalles sobre su obtención.

Transmisiones
Selección de las escrituras inscritas en el Registro de la Propiedad que corresponden exclusivamente a compraventas, con transmisión del 100% del dominio sobre la propiedad.

Fecha de inscripción en el registro
La fecha base para establecer los períodos de los diferentes informes. Tiene una demora media de 45 días sobre la fecha de la escritura, aspecto éste debidamente controlado en los informes para excluir operaciones cuya escrituración resulta ajena en el tiempo al período que se estudia en cada momento.

Naturaleza de la finca
Tipo de finca de la que se trata: vivienda (contempla a su vez los diferentes tipos existentes, tales como vivienda aislada, adosada, pisos, etc.), locales comerciales, naves industriales, rústica, etc.

Superficie
Extensión en metros cuadrados de la finca cuya naturaleza se estudia según los datos que obran en el Registro de la Propiedad correspondiente. Las diferentes extensiones posibles son tenidas en cuenta según la naturaleza de la vivienda: superficie construida, edificada, útil o total, mediante el tratamiento de superficies siguiente:

▪ Naturaleza – viviendas
En lo relativo a los diferentes tipos de vivienda se toma como referencia la superficie construida, reflejada en el documento público correspondiente, salvo que el mismo indique la superficie útil solamente, en cuyo caso se toma dicha superficie y se corrige mediante un factor de experiencia, obtenido previamente sobre más de un millón de transacciones de la propia base de datos, proyectando dicha superficie a un valor homogéneo de metros cuadrados construidos.

▪ Naturalezas – otras
Conllevan la utilización de superficies distintas en algunos casos, como en los terrenos rústicos o urbanos, donde se utiliza la superficie total.

Importe del crédito hipotecario
Importe en euros reflejado en la correspondiente escritura relativo a fincas cuya naturaleza es la del informe en cuestión (vivienda, por ejemplo).

Duración del crédito hipotecario
Período contratado inicialmente, en meses, reflejado en la escritura de hipoteca.

Entidad financiera
Entidad que financia la operación según la inscripción de la escritura del crédito, agrupada a efectos de los informes estadísticos en dos tipos: bancos y cajas de ahorros, por un lado, y otras entidades financieras, por otro.

Tipos de interés
Datos de la escritura del crédito inscrita en el Registro de la Propiedad relativos a tipo efectivo e índice de referencia: fijo o variable (EURIBOR, IRPH, Otro). El IRPH corresponde a la agrupación del IRPH de Bancos, Cajas y Conjunto de entidades.

Indicadores externos
Son datos externos al Registro de la Propiedad, que tienen por objeto poder ser comparados con los datos propios del Registro de la Propiedad en los informes estadísticos correspondientes, cuya evolución se obtiene de otras instituciones oficiales de forma periódica.

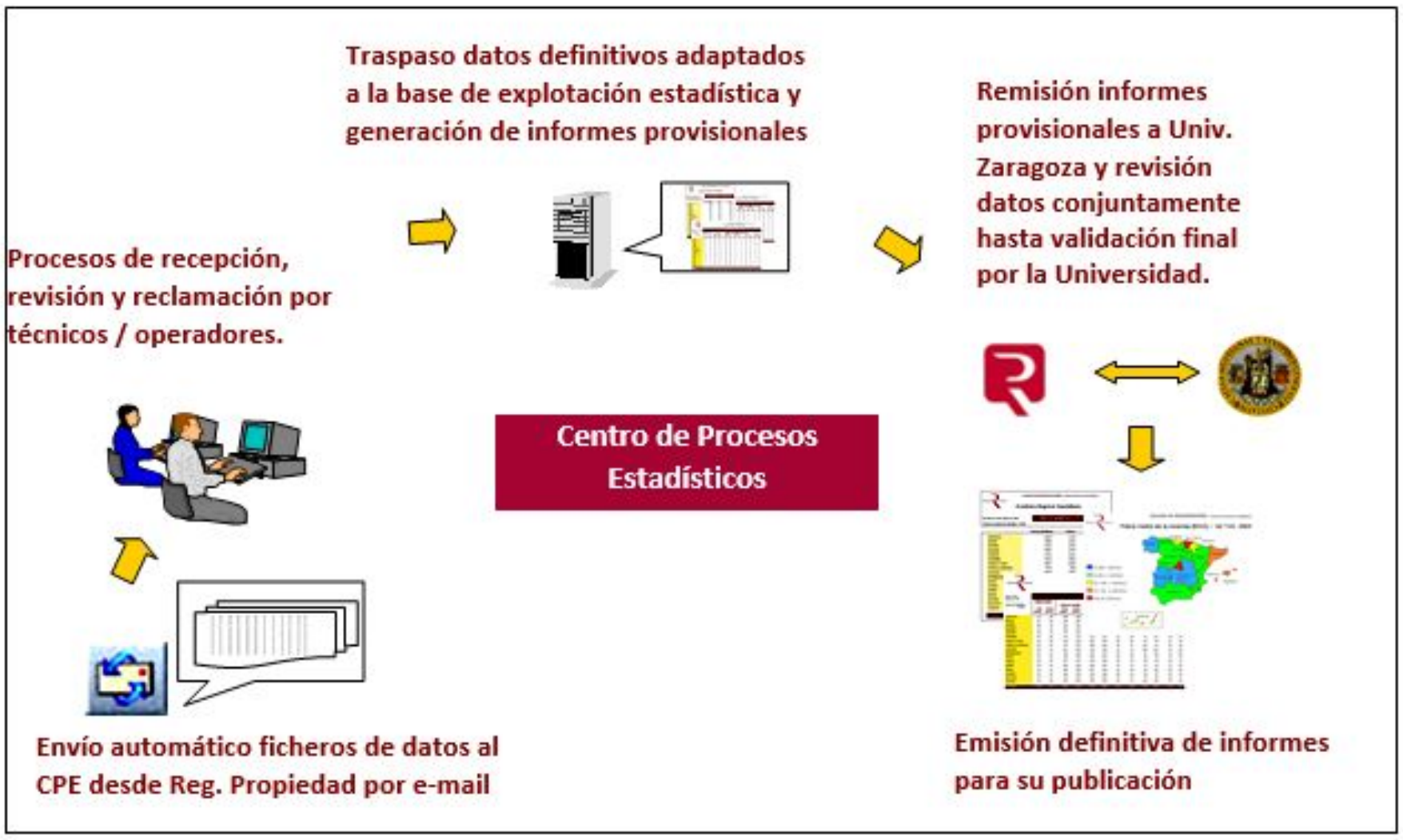
Proceso de obtención y agregación de datos

En el desarrollo del proceso de obtención y agregación de datos se producen tres niveles distintos de filtrado de la información que se obtiene.

Primeramente, se chequean los ficheros recibidos de los Registros de la Propiedad para detectar un nivel máximo de ausencias de información básica sobre datos de referencia (precios, superficie, naturaleza de la finca, etc.), procediendo a la devolución del fichero al Registro de la Propiedad indicando de forma automatizada sus errores para que lo remitan de nuevo una vez subsanados.

En segundo lugar, una vez superada la fase anterior de chequeo, se introducen los datos en las tablas correspondientes de la base de datos donde se realizará el tratamiento y explotación de los mismos. Es aquí donde se realizan los cálculos necesarios sobre los datos de cada transacción y se adaptan los mismos de tal manera que su estructura, una vez almacenados, puede ser ya utilizada de forma directa por la aplicación que genera los informes estadísticos para extraer la información resultante.

Por último, la aplicación que genera los informes, con todos los controles previos y específicos para cada uno de ellos, procede a su elaboración, siendo remitidos de forma provisional al equipo de la Universidad de Zaragoza, donde son revisadas las tasas de variación y los valores absolutos con datos del trimestre y de la media móvil anual intertrimestral, asegurando la coherencia de los resultados en cada informe o proponiendo la revisión de alguna comunidad autónoma o ámbito geográfico respectivo por parte del equipo del Centro de Procesos Estadísticos, que realiza dicha revisión oficina por oficina registral, para eliminar los “out-layers” que estén causando la distorsión en el informe correspondiente, reelaborando posteriormente el mismo y remitiéndolo de nuevo a la Universidad de Zaragoza para su validación definitiva antes de proceder a su publicación.



Análisis y validación de los informes estadísticos

Antes de la publicación de cualquiera de los informes que componen la Estadística Registral Inmobiliaria, el equipo asesor de la Universidad de Zaragoza utiliza una serie de herramientas de análisis que detallamos a continuación:

• Análisis de tamaño de la serie de datos. Volumen de datos anuales y trimestrales en cada ámbito geográfico para asegurar la representatividad del número de datos analizado.

• Análisis estático. Validación económica de los resultados absolutos trimestrales y anuales en cada ámbito geográfico para identificar comportamientos irregulares.

• Análisis dinámico. Validación económica de las tasas de variación trimestrales, anuales y acumuladas del año natural, comprobando la homogeneidad y estabilidad de estas.

• Comparación de resultados con fuentes externas. Estudio permanente de las fuentes de generación de información inmobiliaria: INE, Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, AHE, Banco de España, Tasadoras, Servicios de Estudios del sector financiero, etc., con objeto de conocer el comportamiento de magnitudes que puedan ser útiles con respecto a la Estadística Registral Inmobiliaria.

• Análisis de tendencias. Elaboración de tablas y gráficos con tasas de variaciones trimestrales sucesivas y valores absolutos, con una perspectiva descriptiva del comportamiento de las variables para localizar posibles comportamientos irregulares.

La utilización de las herramientas anteriores da lugar, como parte final del proceso, a la emisión por la Universidad de Zaragoza de un estudio detallado sobre cada informe de la Estadística Registral Inmobiliaria, cuyas recomendaciones deberán ser positivas (en caso contrario se revisarán los datos en apariencia no coherentes, desde el Centro de Procesos Estadísticos del Colegio de Registradores, procediendo de nuevo a su remisión una vez eliminados los registros “out-layers” si los hubiera) antes de proceder a la publicación definitiva por parte del Colegio de Registradores

Metodología IPVVR

Marco básico

Los datos procesados corresponden a 1.439.781 pares de compraventas de una misma vivienda en dos momentos del tiempo, inscritas en los Registros de la Propiedad, manteniendo por tanto la homogeneidad del bien inmueble.

El objetivo es mantener constante la calidad del bien, minimizando metodológicamente los efectos sobre el precio de posibles cambios en las características de la vivienda a través de criterios de ponderación según el intervalo temporal entre compraventas.

El ámbito geográfico considerado en la elaboración del IPVVR es el total nacional, estando en fase de desarrollo la elaboración de índices por comunidades autónomas.

La periodicidad en la publicación del IPVVR es trimestral, así como la generación de resultados. Hasta 2012 la publicación fue anual, pasando a publicarse también trimestralmente a partir del primer trimestre de 2013, a través de los Informes de Coyuntura de la Estadística Registral Inmobiliaria.

Las tipologías de vivienda procesadas incorporan todas las modalidades de vivienda consideradas (pisos, viviendas adosadas y viviendas aisladas). Inicialmente se ha trabajado con las tres tipologías, contando con la posibilidad de restringir en el futuro únicamente a pisos en la medida que el número de datos procesados se incremente suficientemente, facilitando con ello la existencia de una mayor homogeneidad. Se ha excluido a la vivienda protegida, procesando exclusivamente compraventas de vivienda libre.

El periodo base considerado ha sido el primer trimestre del año 2005. El periodo de inicio es el primer trimestre del año 1994 y el periodo final el cuarto trimestre del año 2021.

Se ha utilizado como base la propuesta metodológica de Case y Shiller (1987-nota1-, 1989-nota2-), que es la utilizada en Estados Unidos para la elaboración del S&P/Case-Shiller Home Price Indices.

Dentro de las diversas verificaciones aplicadas a los datos está la comprobación de la superficie de la vivienda objeto de transmisión en dos momentos distintos del tiempo y que en ambos casos el título de transmisión sea la compraventa.

En la selección de los datos se aplican además los siguientes factores de exclusión:

- Compraventas de vivienda nueva ya que no tienen compraventa anterior.
- Compraventas de vivienda protegida.
- Compraventas con distancia temporal inferior a seis meses.
- Compraventas con precios por metro cuadrado por debajo de los 300 €/m² y por encima de los 18.000 €/m².
- Compraventas con superficie inferior a 30 m².
- Títulos de adquisición distintos a compraventa: donaciones, permutas, herencias y otros.

Metodología estadística

Con carácter general se han analizado cuatro metodologías:

- Dos propuestas por Calhoun (1996-nota3-).
- Dos suavizaciones de las anteriores, calculadas mediante técnicas de regresión localmente ponderadas (loess).

Los resultados obtenidos indican que estas últimas son más fiables al ser menos sensibles a los tamaños muestrales disponibles en cada periodo de tiempo, así como a la presencia de datos atípicos, aspectos de gran relevancia en las fases primarias de generación de resultados en las que se cuenta con un menor número de datos.

Las mejoras implementadas por el Colegio de Registradores han permitido un rápido crecimiento del número de datos procesados, por lo que incluso podría plantearse la posibilidad de no aplicar suavizaciones en un hipotético cierre metodológico.

1 Case, K.E. y Shiller, R.J. (1987). Prices of Single Family Real Estate Prices. New England Economic Review, 45-56.

2 Case, K.E. y Shiller, R.J. (1989). The efficiency of the Market for Single-Family Homes. The American Economic Review, 79, 125-137.

3 Calhoun, C. (1996). OFHEO House Price Indices: HPI Technical Description. Office of Federal Housing Enterprise Oversight.

Planteamiento y modelo

Sean N transacciones de vivienda llevadas a cabo en un periodo de tiempo {0,… T} de forma que cada vivienda se ha transferido dos veces en dicho periodo.

Por tanto, para cada vivienda i se dispone de información de dos precios p_{i,t_i} y p_{i,s_i} y donde $0 \leq s_i < t_i \leq T$; i=1,…, N y siendo $p_{i,t}$ = precio de la transacción i-ésima en el periodo t.

El modelo que utilizamos para elaborar el índice es el propuesto en Calhoun (1996) y viene dado por las ecuaciones

$$Y_i = \log(P_{i,t_i}) - \log(P_{i,s_i}) = \beta_{t_i} - \beta_{s_i} + H_{i,t_i} - H_{i,s_i} + \varepsilon_{i,t_i} - \varepsilon_{i,s_i} \quad i=1,\ldots N \qquad (1)$$

donde:

β_t es el logaritmo del índice de precio de compraventa en el periodo t (2)

$\{H_{i,t};\ t \in [0,T]\}$ es un proceso de difusión gaussiano tal que

$$H_{i,t_i} - H_{i,s_i} \sim N\left(0, A(t_i - s_i)^2 + B(t_i - s_i)\right) \qquad (3)$$

$\{\varepsilon_{i,t};\ t \in \{1,\ldots,T\}\}$ ruido blanco gaussiano de forma que:

$$\varepsilon_{i,t} \sim N(0,C) \text{ son independientes } \forall\ i = 1,..,N \text{ y } t = 1,...T \qquad (4)$$

Supondremos, además y sin pérdida de generalidad, que el periodo base es t=0 y tomaremos, por razones de identificabilidad, $\beta_0 = 0$.

Definiendo los vectores y matrices siguientes:

$\mathbf{Y} = (Y_i;\ i=1,\ldots, N)'$

$\mathbf{X} = (x_{ij})$ matriz NxT tal que $x_{ij} = 1$ si $t_i = j$; $x_{ij} = -1$ si $s_i = j$; 0 en otro caso

$\boldsymbol{\beta} = (\beta_1, \ldots, \beta_T)'$

$\boldsymbol{\nu} = (H_{i,t_i} - H_{i,s_i} + \varepsilon_{i,t_i} - \varepsilon_{i,s_i}\ ;\ i=1,\ldots, N)'$

entonces (1) se puede escribir como

$$\mathbf{Y} = \mathbf{X}\boldsymbol{\beta} + \boldsymbol{\nu} \text{ con } \boldsymbol{\nu} \sim N_n(\mathbf{0}, \boldsymbol{\Omega}) \text{ con } \boldsymbol{\Omega} = \text{diag}(A(t_i - s_i)^2 + B(t_i - s_i) + 2C) \qquad (5)$$

Estimación de los parámetros

Se utiliza el siguiente proceso recursivo de estimación de $\boldsymbol{\beta}$ basado en el principio de los mínimos cuadrados generalizados (GLS)

Paso 0: Poner $\hat{\boldsymbol{\beta}}^{(0)} = (\mathbf{X}'\mathbf{X})^{-1}(\mathbf{X}'\mathbf{Y})$. Calcular $\boldsymbol{\nu}^{(0)} = \mathbf{Y} - \mathbf{X}\hat{\boldsymbol{\beta}}^{(0)}$. Poner $A^{(0)} = B^{(0)} = 0$, $C^{(0)} = \frac{1}{2N}\sum_{i=1}^{N}\left(\nu_i^{(0)}\right)^2$. Poner s=1 y fijar el nivel de tolerancia máxima $Tol_{max} > 0$[1] que determina la convergencia del proceso de estimación.

[1] En nuestro caso hemos tomado Tol_{max}= 0,0001

Registradores DE ESPAÑA

Paso 1: Determinar $(A^{(s)},B^{(s)},C^{(s)})$ tales que $\ell(A^{(s)},B^{(s)},C^{(s)}) = \min_{(A,B,C)}\{\ell(A,B,C)\}$ donde

$$\ell(A,B,C) = \sum_{i=1}^{N}\left\{\log\left(A(t_i-s_i)^2+B(t_i-s_i)+2C\right)+\frac{\left(\nu_i^{(s-1)}\right)^2}{A(t_i-s_i)^2+B(t_i-s_i)+2C}\right\}$$

es el logaritmo de la función de verosimilitud del modelo (1).

Calcular $\Omega^{(s)} = \mathrm{diag}(\,A^{(s)}(t_i-s_i)^2+B^{(s)}(t_i-s_i)+2C^{(s)}\,)$

Paso 2: Calcular $\hat{\boldsymbol{\beta}}^{(s)} = \left(\mathbf{X}'\left(\boldsymbol{\Omega}^{(s)}\right)^{-1}\mathbf{X}\right)^{-1}\left(\mathbf{X}'\left(\boldsymbol{\Omega}^{(s)}\right)^{-1}\mathbf{Y}\right)$

Paso 3: Si $\max\{|A^{(s)}-A^{(s-1)}|, |B^{(s)}-B^{(s-1)}|, |C^{(s)}-C^{(s-1)}|\} \leq Tol_{max}$, parar. En caso contrario poner s = s+1 e ir al paso 1.

Tras la aplicación recursiva de estos tres pasos se obtienen los estimadores $\hat{\boldsymbol{\beta}}, \hat{A}, \hat{B}$ y $\hat{C}$, de $\boldsymbol{\beta}$, A, B y C.

Cálculo de índices

Finalmente, para estimar los índices de precios se utiliza uno de los cuatro procedimientos siguientes:

a) **Índice aritmético:**

Estima el índice de precios mediante la fórmula $I_{aritmetico,t} = 100\exp(\hat{\beta}_t)$

b) **Índice geométrico:**

Estima el índice de precios mediante la fórmula $I_{geometrico,t} = 100\exp\left(\hat{\beta}_t + \frac{1}{2}a_t\right)$ con $a_t = \hat{A}t^2 + \hat{B}t$

c) **Índice aritmético suavizado**

Es una suavización del índice aritmético definido en a), que se aplica con el fin de disminuir la influencia ejercida por atípicos en la estimación del índice b_t. Dicha suavización se obtiene mediante una regresión localmente ponderada de $I_{aritmético,t}$ sobre el tiempo t. Para ello se calculan, para cada periodo de tiempo t, los valores $\hat{m}_t$ y $\hat{n}_t$ tales que:

$$\sum_{h=-2}^{2} w_{t+h}\left(I_{aritmético,t+h} - \hat{n}_t - \hat{m}_t(t+h)\right)^2 = \min_{m,n\in R}\sum_{h=-2}^{2} w_{t+h}\left(I_{aritmético,t+h} - n - m(t+h)\right)^2$$

donde $w_{t+h} = \left(1-\left|\frac{h}{2}\right|^3\right)^3$ h=-2,-1,0,1,2.

El valor del índice suavizado viene dado por $I_{aritmeticosuavizado,t} = 100\frac{\hat{n}_t + \hat{m}_t t}{\hat{n}_0}$.

d) **Índice geométrico suavizado:**

Es una suavización análoga a la c) del índice geométrico definido en b).