MERCADO RESIDENCIAL - PRIMER SEMESTRE 2021

Radiografía del Mercado Residencial en España – Primer Semestre de 2021

2021

01 CONTEXTO ACTUAL 2

02 INDICADORES MACROECONÓMICOS 4
2.1 PIB, PIB Zona Euro, Tasa de paro 4
2.2 IPC e Índice de confianza del consumidor 5

03 DEMANDA DE VIVIENDA 6
3.1 Transacciones y compraventa de vivienda 6
3.2 Transacciones de vivienda por parte de extranjeros 9

04 OFERTA DE VIVIENDA 11
4.1 Visados y stock de obra nueva 11
4.2 Viviendas terminadas e iniciadas 12
4.3 Índice de la producción en construcción en Europa 12

05 VALOR DE LA VIVIENDA 13
5.1 Evolución del valor tasado y del índice de precios 13
5.2 Esfuerzo financiero, accesibilidad y tipo de contratos 15
5.3 Tipo de interés medio y Euribor 17
5.4 Relación préstamo/valor (LTV) y ISFLSH 18
5.5 Precio medio del suelo urbano 20

06 ESTUDIO DEL MERCADO DE OFERTA DE VIVIENDA (2017- PRIMER SEMESTRE DE 2021) 21
6.1 Evolución de la superficie de la vivienda y distribución por comunidades autónomas 21
6.2 Evolución del precio medio en España 24
6.3 Evolución del precio medio unitario en España y por comunidades autónomas 25
6.4 Evolución del precio medio unitario por provincia 28
6.5 Evolución del tipo de vivienda y número de dormitorios 32

Quiénes somos 35

01 CONTEXTO ACTUAL

La pandemia del COVID-19 causó una sustancial crisis en prácticamente todos los sectores económicos, y el inmobiliario no fue la excepción. Hoy, a mitad de año de 2021 y en plena campaña de vacunación, **la recuperación económica es progresiva y el sector inmobiliario comienza a reactivarse.**

Así lo indica la actividad en el sector, ya que está aumentando la demanda de activos industriales y de oficina, esto unido al aumento de las transacciones de compraventa y firma de hipotecas y en general, un aumento de los indicadores económicos anticipa que el sector se está recuperando de la crisis económica provocada por la pandemia.

Sin embargo, existe un telón de fondo que podría acarrear futuras consecuencias, **la inflación en EEUU se ha disparado a niveles nunca vistos** desde 2008, situándose en los 4,2 puntos, aunque la Reserva Federal afirma que la estabilidad de precio no está amenazada. En España, el IPC se sitúa a 2,6 puntos en junio, una décima menos que en mayo, en cuyo mes alcanzó su máximo en cuatro años.

A nivel macroeconómico, se espera una fuerte recuperación de las economías en lo que queda de 2021 y 2022; el FMI estima un crecimiento de la economía mundial del 6% para este año y del 4,3% para el 2022. Un crecimiento apoyado por el aumento del consumo, el ahorro y la recuperación del empleo.

	Periodo	
INDICADORES MACROECONÓMICOS		
PIB (%)	1T2021	**-3,2**
IPC (índice)	Jun-2021	**2,6**
Tasa de paro (%)	1T2021	**15,9**
Afiliados Seguridad Social (Variación anual %)	Jun-2021	▲ **341,6**
Índice de confianza del consumidor (puntos)	Jun-2021	**97,5**
INDICADORES INMOBILIARIOS		
Precio medio vivienda libre (Variación anual %)	1T2021	▲ **4,4**
Transacciones inmobiliarias (Variación anual %)	1T2021	▲ **21,9**
Hipotecas constituidas (Variación anual %)	Jun-2021	▲ **28,4**
Tipo de interés medio (%)	Jun-2021	**2,53**

Tabla 1. Fuente: INE, MITMA, CIS, Tesorería General de la Seguridad Social

"Destaca el crecimiento de transacciones inmobiliarias e hipotecas constituidas con respecto al mismo periodo en 2020"

02 INDICADORES MACROECONÓMICOS

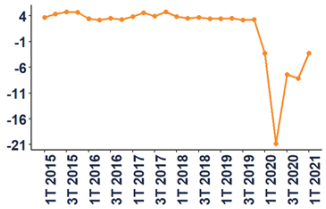
2.1 PIB, PIB Zona Euro, Tasa de paro

La crisis sanitaria dejó un rastro desolador en el PIB nacional, alcanzado récords negativos jamás vistos. Aunque a día de hoy la recuperación no es plena, se observa un aumento de los indicadores económicos principales.

El PIB sigue recuperándose, tanto a nivel nacional como europeo, y la tasa de paro, con un gran aumento durante los peores meses de la crisis, empieza a reducirse ligeramente.

Evolución económica a 1T2021

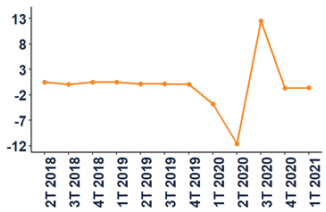
PIB Nacional (%)



-3,2% de crecimiento interanual del PIB en España

Aún así supone un avance con respecto al trimestre anterior, donde la caía fue del **-8,1%**

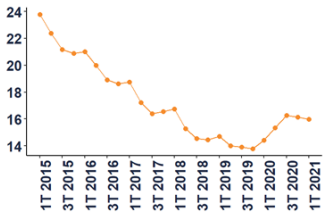
PIB Zona Euro (%)



-0,6% de crecimiento interanual del PIB en la zona euro

El dato es similar al 4T2020 donde la caída del PIB en la zona euro fue del **-0,7%**

Tasa de paro (%)



15,98% de parados a 1T2021, lo que supone una ligera disminución con respecto al 4T2020 donde la tasa se situaba en **16,13%**

Fuente de los gráficos: INE

2.2 IPC e Índice de confianza del consumidor

El **IPC** ha sufrido subidas consecutivas desde octubre de 2020 alcanzado su máximo en mayo de 2021 con hasta 2,6 puntos, cifra que no se veía desde 2016. En junio, baja una décima hasta situarse en 2,5 puntos.

Figura 2.1. IPC español. Fuente: INE

El **índice de confianza del consumidor** aumenta durante el año 2021, hasta situarse en los 97,5 puntos a mes de junio. Así, encadena varios meses de aumentos, y, aunque aún se sitúa por debajo de los 100 puntos, demuestra claramente que existen mejores perspectivas con respecto a la recuperación económica.

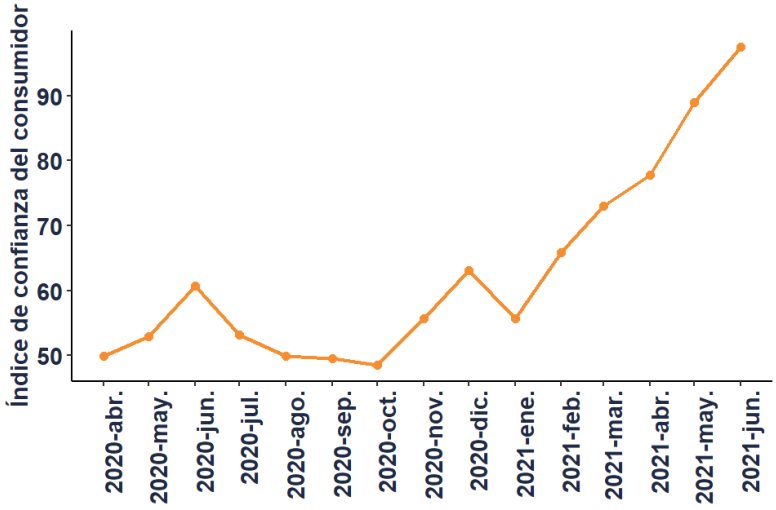


Figura 2.2. Índice de confianza del consumidor. Fuente: CIS

03 DEMANDA DE VIVIENDA

Hasta un 12% menos de transacciones de compraventa en el 1T2021 con respecto al 4T2020

Andalucía, con un 20,1% es la comunidad donde mas compraventas se ha realizado.

Hasta un 9,7% de las compraventas han sido por extranjeros, siendo Reino Unido el país con mayores transacciones.

La compraventa de vivienda nueva decrece en el 1T2021 un -20,5% respecto al trimestre anterior

3.1 Transacciones y compraventa de vivienda

Las **transacciones inmobiliarias de vivienda caen a 1T2021 un 12% con respecto al 4T2020**, aunque suben notablemente si lo comparamos con el mismo periodo en 2020, esta caída en el primer trimestre puede deberse a la tercera ola que se sufrió durante enero-febrero, por lo que es de esperar que en la segunda mitad del año vuelvan a incrementarse las transacciones. Comparando este dato del primer trimestre de 2021 respecto al mismo periodo del año anterior se ha producido un incremento del 21%, pero este aumento relativo viene producido en gran medida por la caída sin precedentes de los datos compraventa de vivienda producida por la pandemia en el comienzo de 2020.

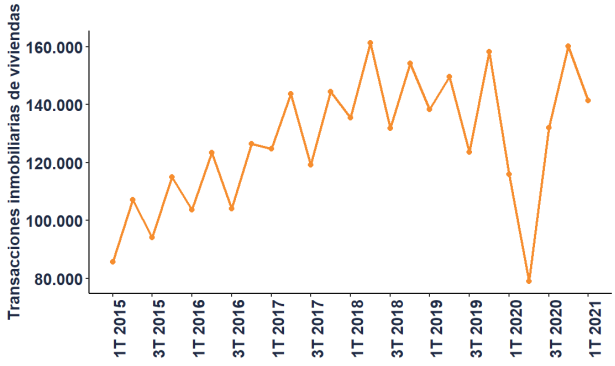


Figura 3.1. Transacciones inmobiliarias de vivienda. Fuente: MITMA

Con respecto a la **tipología de las viviendas**, se observa cómo tanto las transacciones de segunda mano y obra nueva descienden en el primer trimestre de 2021, situándose en las 125.493 y 15.954 transacciones respectivamente. Una caída del -10,5% para la segunda mano y 20,5% para la obra nueva. Aun así, la cifra es notablemente mejor que en el 1T2020.

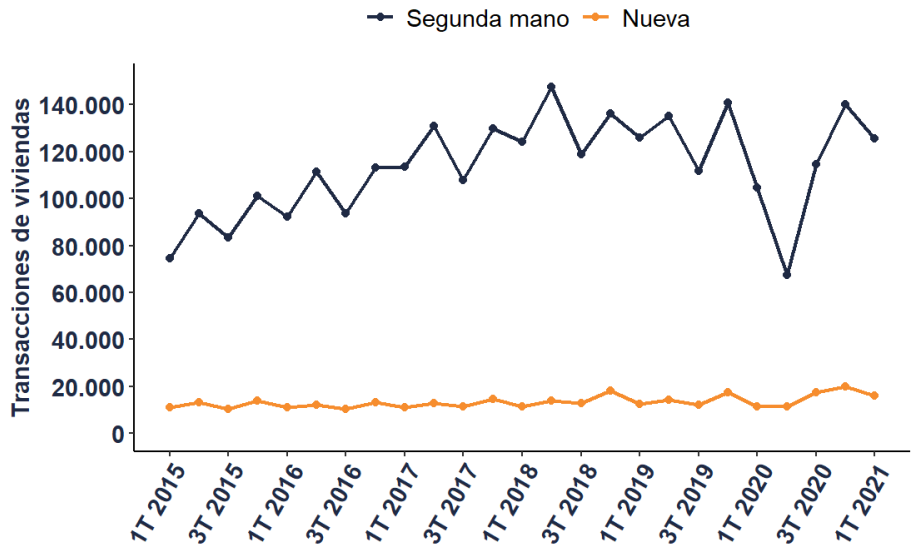
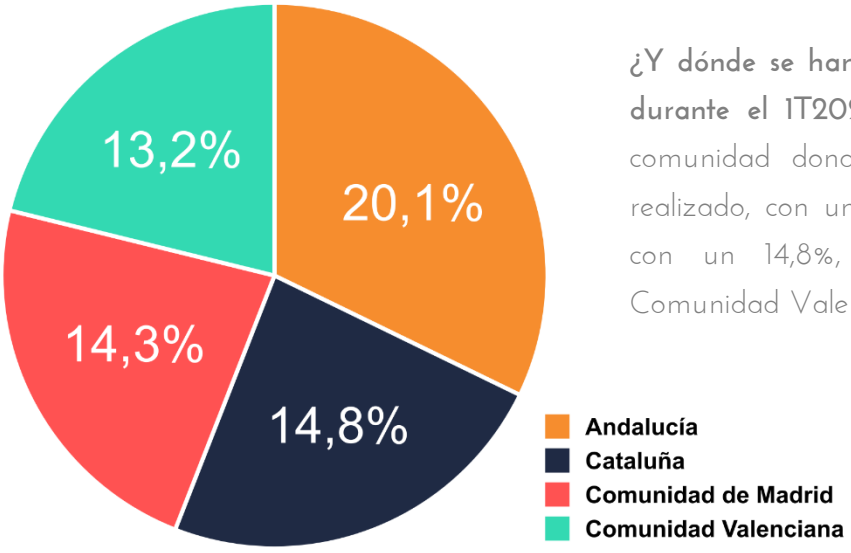


Figura 3.2. Transacciones inmobiliarias de vivienda nueva y de segunda mano. Fuente: MITMA



¿Y dónde se han realizado más compraventas durante el 1T2021? Andalucía lidera como la comunidad donde más transacciones se han realizado, con un 20,1%, seguido de Cataluña, con un 14,8%, Madrid con un 14,3% y Comunidad Valenciana con un 13,2%.

Figura 3.3. Distribución compraventa de vivienda por CCAA. Fuente: Colegio de Registradores de la Propiedad.

En mayo de 2021, se realizaron **47.033 compraventas de vivienda,** de las cuales hasta **35.225 firmaron una hipoteca,** lo que supone cifras superiores con respecto a abril, pero menores con respecto al mes de marzo. Respecto a enero, se han firmado hasta un 15,5% más de contratos de compraventa, y ha aumentado hasta un 13% el número de hipotecas.

Estos datos de hipotecas son muy parecidos a los de 2019, donde se firmaron 35.280 hipotecas en el mes de mayo.

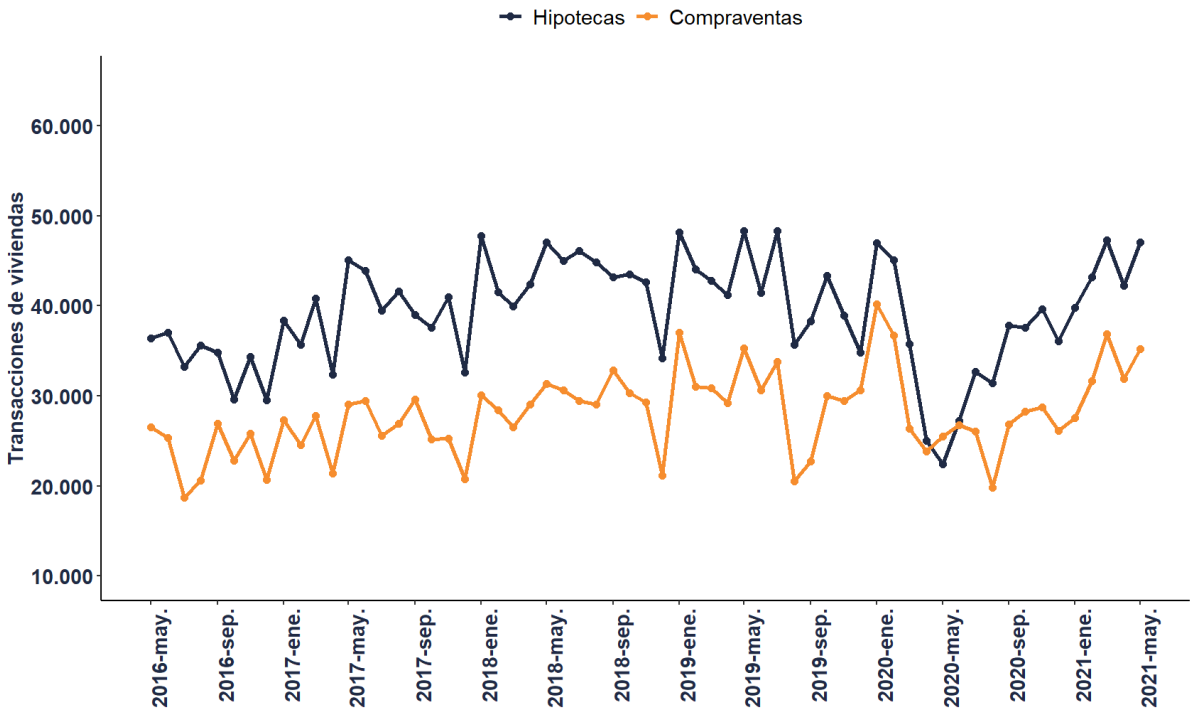


Figura 3.4. Evolución de las transacciones e hipotecas de vivienda. Fuente: INE

3.2 Transacciones de vivienda por parte de extranjeros

Si algo ha impactado enormemente sobre el mercado de la vivienda, son las transacciones realizadas por parte de extranjeros, las cuales, aunque repuntaron en el tercer trimestre de 2020, vuelven a caer en el cuarto y en el primer trimestre de 2021, situándose ahora mismo **en un 9,7%,** un 10% menos que el trimestre anterior.

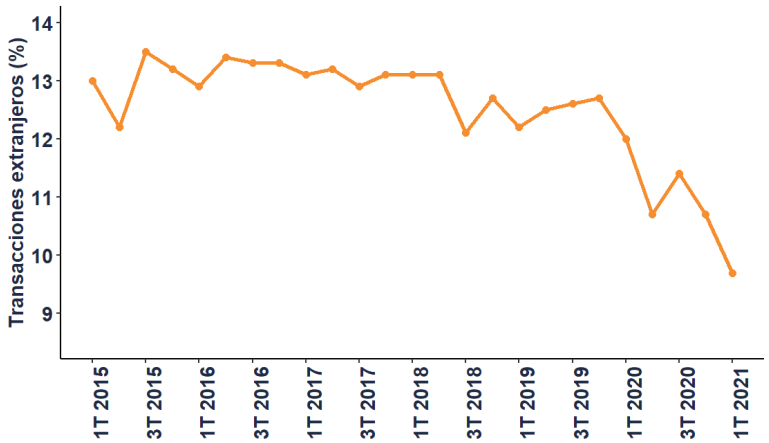


Figura 3.5. Porcentaje de transacciones por extranjeros. Fuente: Colegio de Registradores de la Propiedad

¿En qué comunidades se realizan más compraventas? Según muestra la figura 3.6, en el primer trimestre de 2021, las Islas Baleares encabezan el ranking, con hasta el 24,33% del total de transacciones inmobiliarias, seguido de las Islas Canarias y Comunidad Valenciana. Extremadura o Galicia son las que menos transacciones acumulan, con un 0,81% y 0,97% respectivamente.

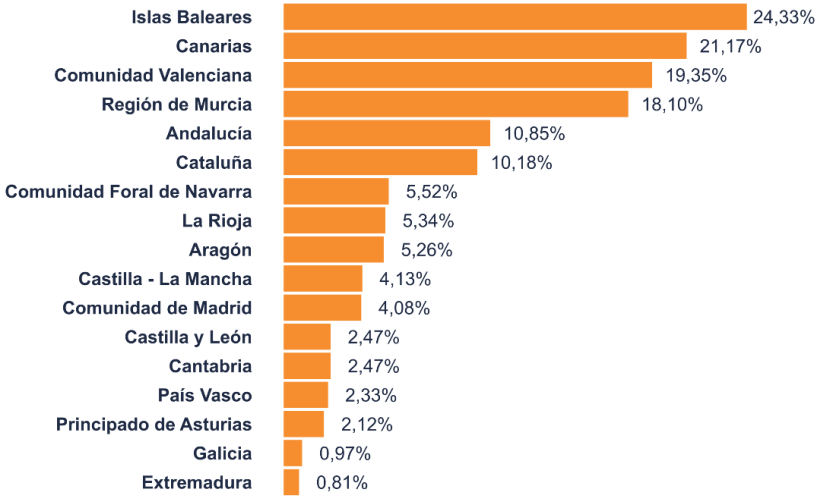


Figura 3.6. Transacciones de extranjeros por CCAA. Fuente: Colegio de Registradores de la Propiedad

¿Y si hablamos de la procedencia de las compraventas? De los extranjeros que realizan transacciones, hasta un **12,11% son de Reino Unido**, seguido de Marruecos y Francia con un 8,74% y 8,21% respectivamente. Las nacionalidades que menos transacciones realizan en nuestro país son Suiza y Argentina, con un 0,92% y 0,95% respectivamente.

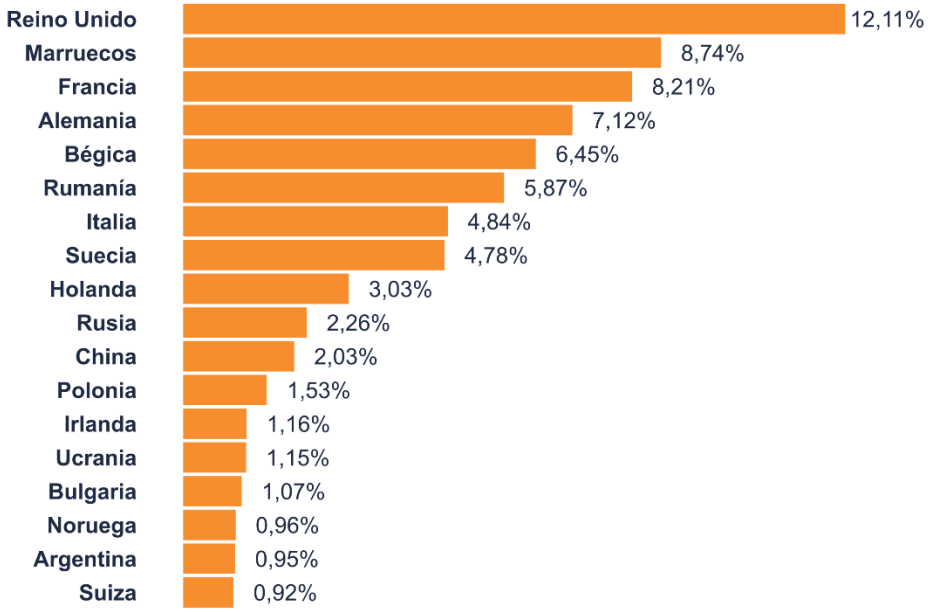


Figura 3.7. Transacciones de extranjeros por CCAA. Fuente: Colegio de Registradores de la Propiedad

"Las Islas Baleares es la comunidad preferida para los compradores extranjeros, siendo Reino Unido los que más compraventas realizan"

04 OFERTA DE VIVIENDA

4.1 Visados y stock de obra nueva

El stock de vivienda continúa reduciéndose año tras año desde 2012. En 2020, el número de viviendas sin vender alcanzó la cifra de 456.918 viviendas, lo que supone un 0,04% menos de stock disponible respecto a 2019.

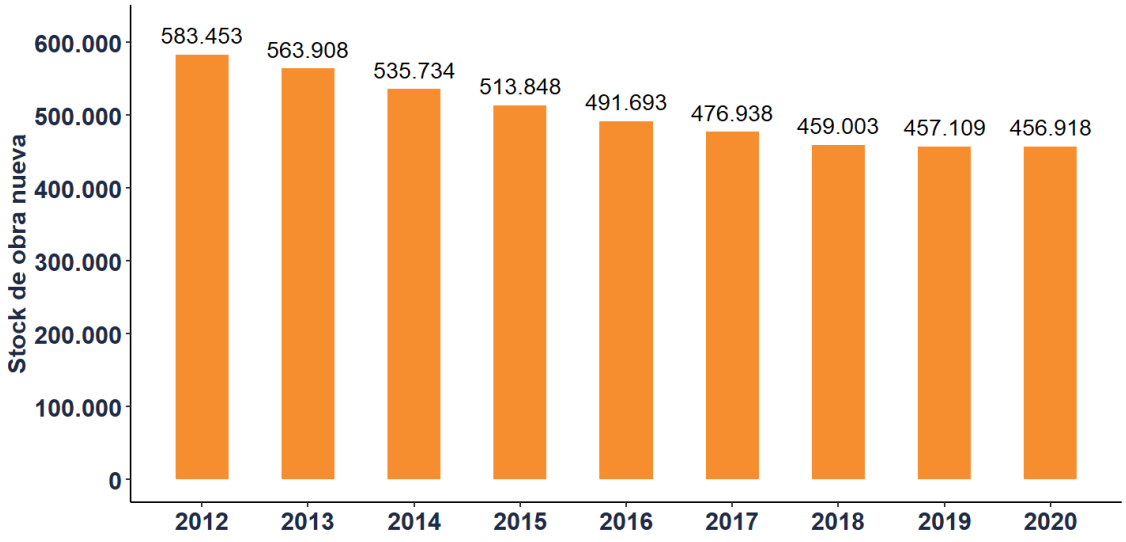


Figura 4.1. Stock de obra nueva por año. Fuente: MITMA

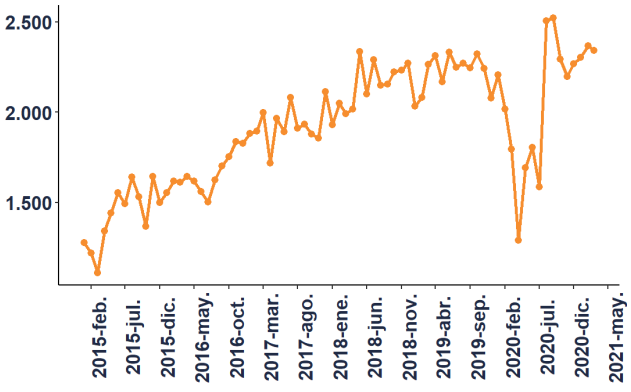


Figura 4.2. Visados de obra nueva. Fuente: INE

Atendiendo a la figura 4.2 referente a **los visados de obra nueva**, muestra un comportamiento de desaceleración durante el año 2019, que culminó en 2020 con la crisis sanitaria. En verano de 2020 se retomó la actividad, y aunque en enero de 2021 volvió a descender, se conceden visados en torno a niveles previos a la pandemia.

4.2 Viviendas terminadas e iniciadas

En marzo de 2021, se iniciaron hasta **7.491 nuevas construcciones** de viviendas, cifra muy similar al mismo mes de 2020, con 7.458. Con respecto a las viviendas terminadas, en marzo se finalizaron 7216 viviendas, es decir, hasta un **39% más que en febrero**, cuando la cifra fue de 5.171.

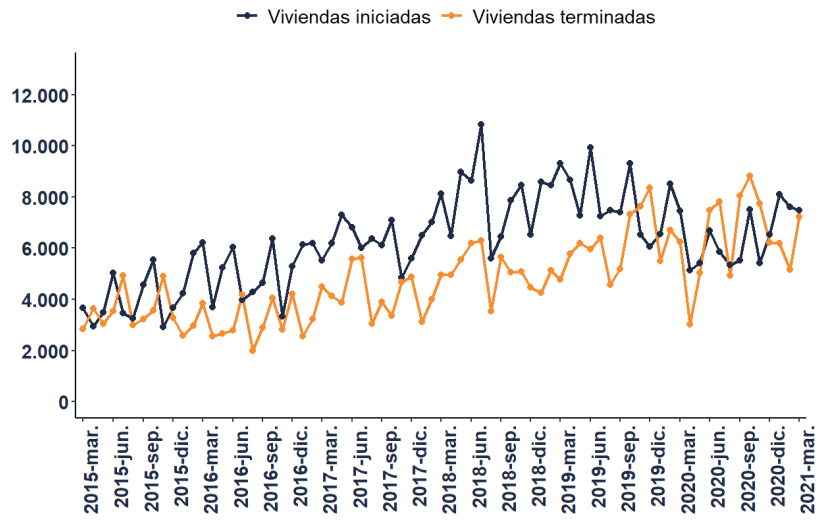


Figura 4.3. Viviendas terminadas e iniciadas. Fuente: MITMA

4.3 Índice de la producción en construcción en Europa

España es el país de la UE donde más bajó la producción en el sector de la construcción.

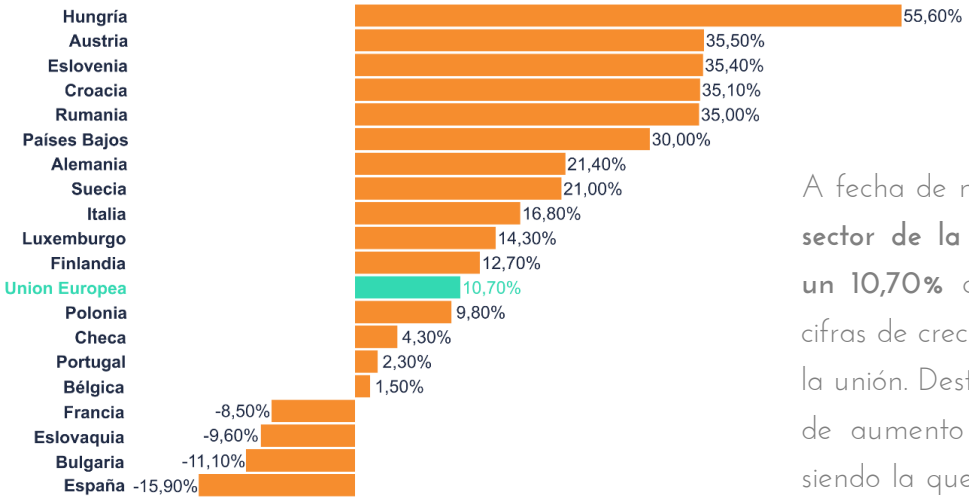


Figura 4.4. Índice de la producción en construcción en Europa. Fuente: Eurostat

A fecha de marzo de 2021, **la producción en el sector de la construcción en Europa aumento un 10,70%** con respecto al mes anterior, con cifras de crecimiento en la mayoría de países de la unión. Destaca Hungría con hasta un 55,60% de aumento encabezando la lista, o España, siendo la que peor sale parada con un -15,90% de disminución de la producción.

05 VALOR DE LA VIVIENDA

5.1 Evolución del valor tasado y del índice de precios

El precio de la vivienda en España se sitúa en 1.816€/m2 a mes de junio, lo que supone un 10,1% más con respecto al mismo periodo en 2020. Si observamos el precio de la vivienda libre, en el primer trimestre de 2021 se situó en los 1.625,4€/m2 lo que supone tan solo una pequeña subida del 0,20% con respecto al cuarto trimestre de 2020.

Con respecto **al precio de la vivienda protegida,** se situó en los **1.137,8€/m^2** en el primer trimestre de 2021, lo que supone una subida del 0,25% con respecto al cuarto trimestre de 2020.

Además, según el siguiente gráfico, se observa que los precios de la vivienda libre seguían una tendencia alcista hasta la irrupción de la crisis, cuando descendió el precio medio. A día de hoy, el precio se mantiene relativamente estable a nivel nacional.

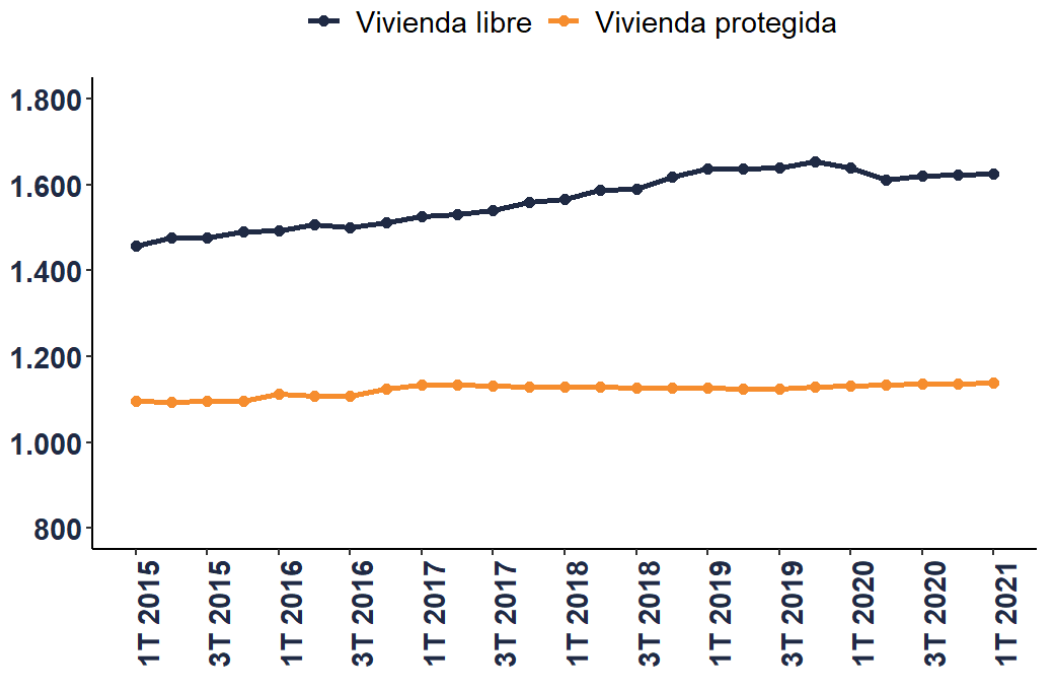


Figura 5.1. Valor tasado vivienda libre y protegida. Fuente: MITMA

Observando el comportamiento del **índice de precios de la vivienda**, se advierte cómo el índice continúa incrementándose, situándose en **127 puntos para el índice general** en el primer trimestre de 2021 (0,89% más que en el primer trimestre de 2020); en **139 puntos con respecto a la vivienda nueva** (un 2,27% más que en el primer trimestre de 2020), y en **126 puntos para la vivienda de segunda mano**, un 0,69% más.

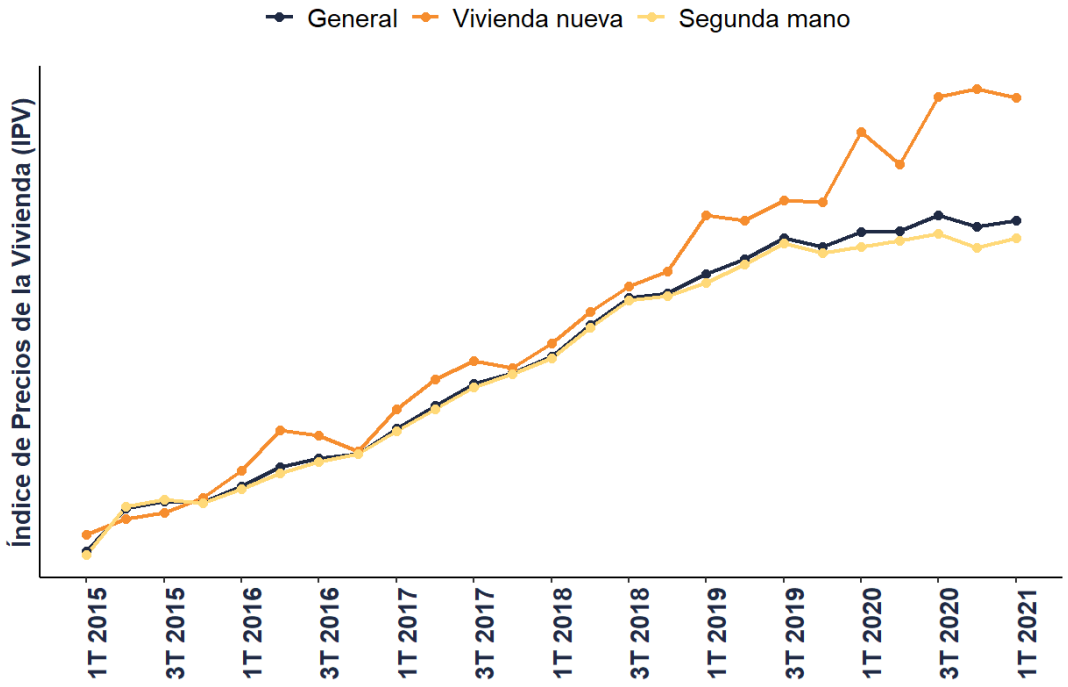


Figura 5.2. índice de precios de la vivienda. Fuente: INE

"El valor de la vivienda crece ligeramente en España al igual que el índice de precios de la vivienda"

5.2 Esfuerzo financiero, accesibilidad y tipo de contratos

del salario de los hogares dedicado al pago de la hipoteca

58,5% de los contratos firmados fueron a **tipo fijo**

41,5% de los contratos firmados fueron a **tipo variable**

Se necesitan hasta **7,3 años** de salario para afrontar el pago de una vivienda

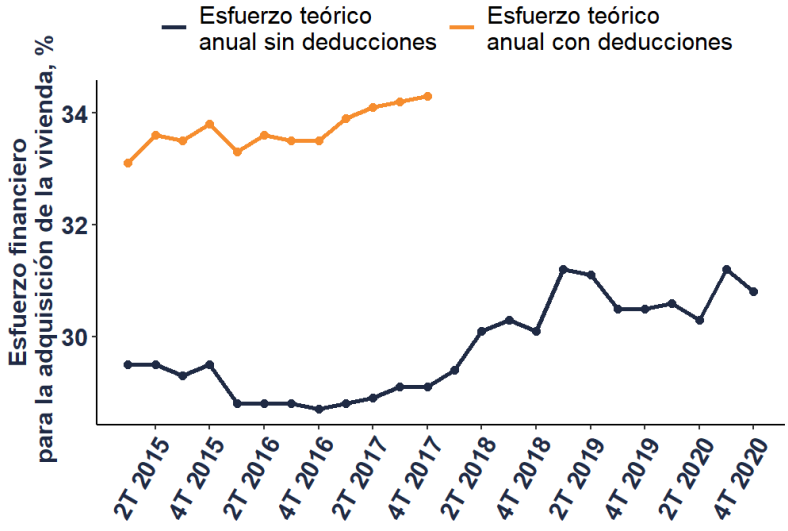


Figura 5.3. Esfuerzo financiero para la adquisición de vivienda. Fuente: Banco de España

El esfuerzo anual sin deducciones se situó **en el cuarto trimestre de 2020 a 30,8**. Es decir, que los españoles dedican hasta el 30,8% de su salario al pago de la vivienda. El índice ha aumentado desde 2017 y descendió durante 2019 y durante la pandemia.

Centrando la atención en **la accesibilidad**, se necesitan hasta **7,3 años de sueldo íntegro para realizar el pago de una vivienda**. El indicador se ha mantenido estable durante 2020, aunque ha ido subiendo de forma escalonada desde 2016.

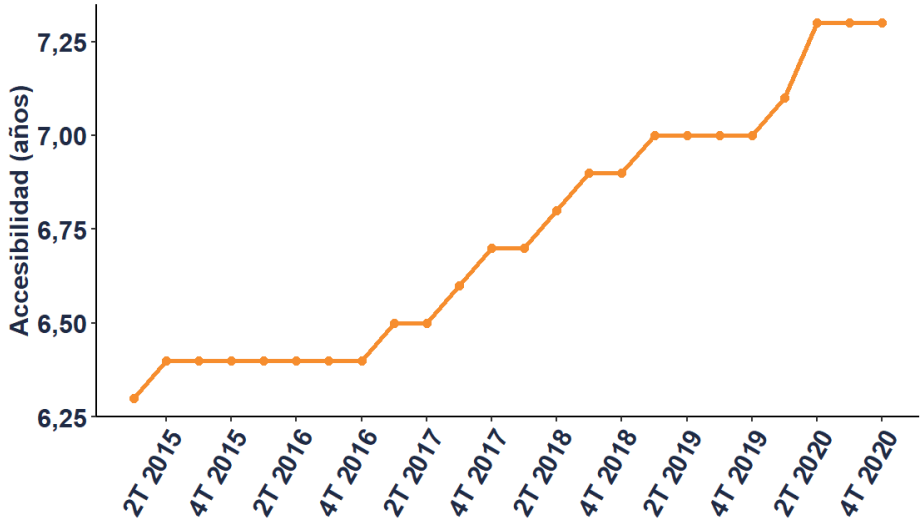


Figura 5.4. Accesibilidad a la vivienda. Fuente: Banco de España

En cuanto al **tipo de hipotecas constituidas según el tipo de interés**, ya mostraba una tendencia de preferencia sobre el interés de tipo fijo, cuando históricamente predominaba el tipo variable. A partir de enero de 2021, el tipo fijo supera al variable y comienza a aumentar su peso, siendo en abril el **58,5% de las hipotecas constituidas al tipo fijo.**

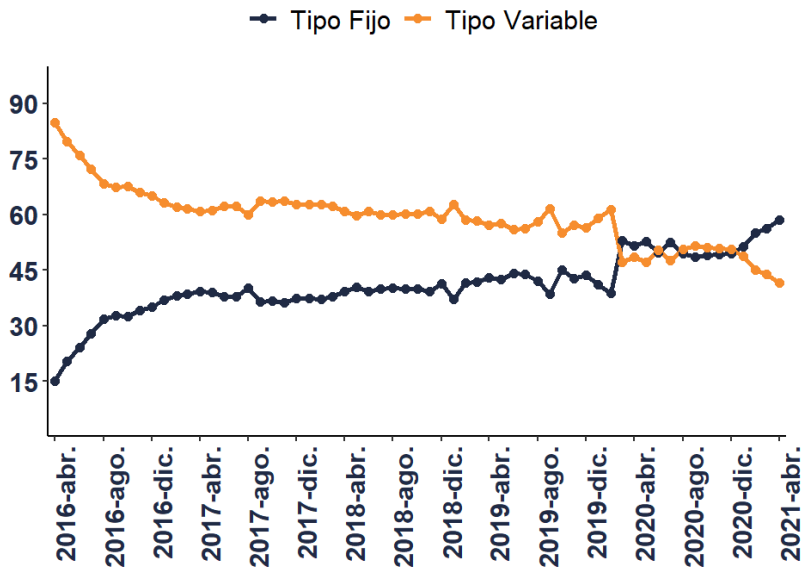


Figura 5.5. Tipo de hipotecas según el tipo de interés. Fuente: INE

5.3 Tipo de interés medio y Euribor

Evolución de los tipos de interés en 2021

2,53% tipo de interés medio en las hipotecas firmadas

-0,484% de Euribor a mes de junio

2,24% tipo de interés medio a **tipo variable** a mes de abril

2,77% tipo de interés medio a **tipo fijo** a mes de abril

El **tipo de interés medio** sube durante el 2021 hasta situarse en **2,53%** en abril de 2021. Excepto en algunos picos, el tipo de interés ha continuado decreciendo desde 2016, cuando descendió del 3%, continuando por debajo en el primer semestre de 2021.

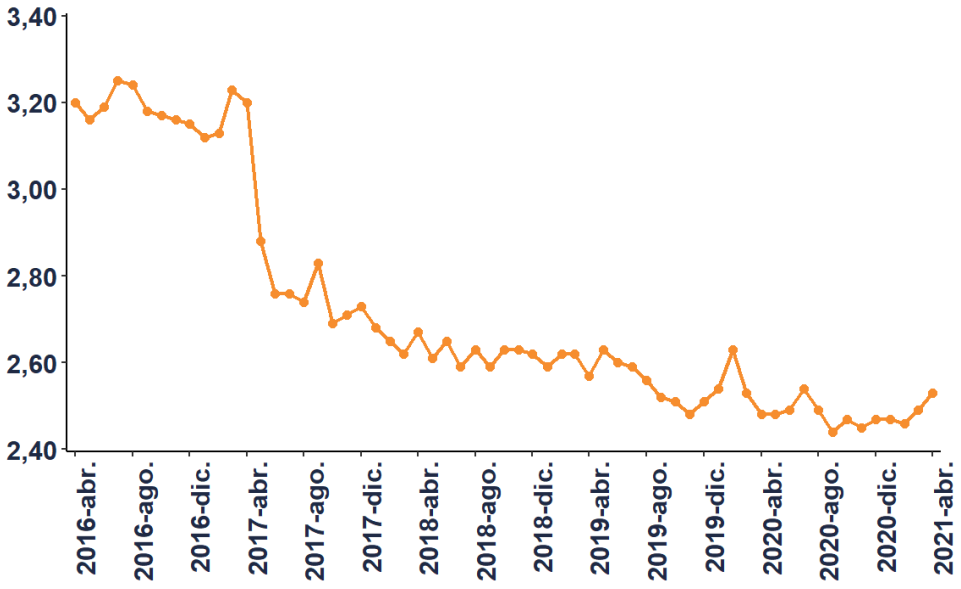


Figura 5.6. Tipo de interés medio. Fuente: INE

El Euribor se mantiene estable en 2021 situándose en junio del presente año en -0,484, cifra bastante inferior respecto al mismo mes de 2020, donde se situó en -0,147. Desde dicho mes, ha continuado disminuyendo hasta mantenerse en mínimos.

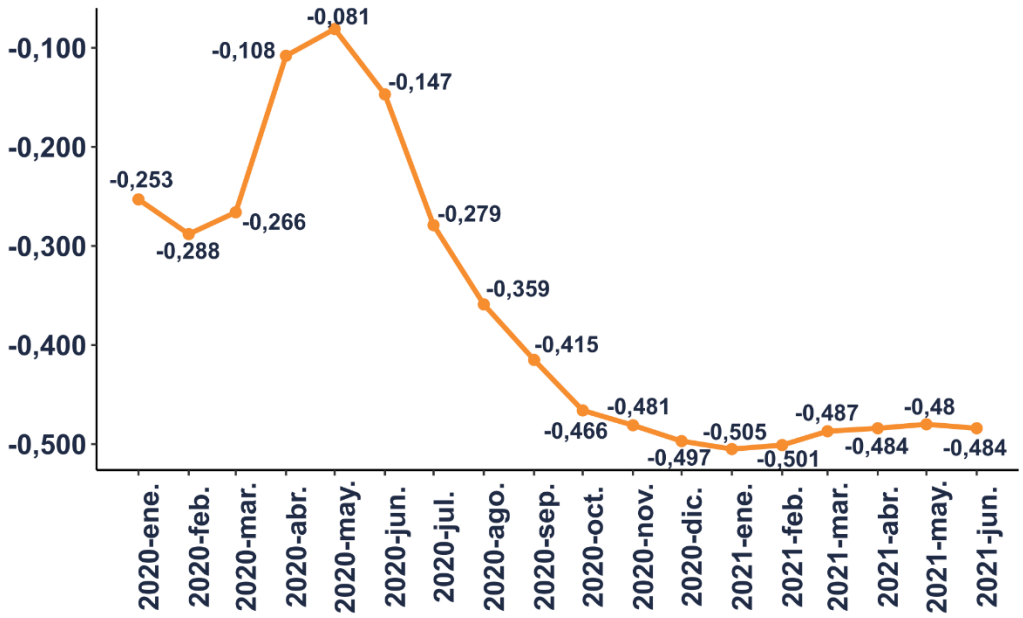


Figura 5.7. Euribor. Fuente: Banco de España

5.4 Relación préstamo/valor (LTV) y ISFLSH

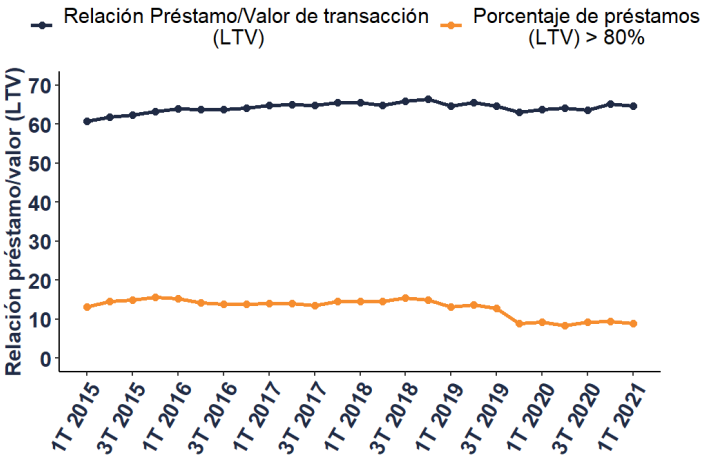


Figura 5.8. Relación préstamo/valor. Fuente: Banco de España

La **relación préstamo/valor** es un indicador utilizado para estudiar la situación financiera de los hogares. Este valor se situó en 64,7% en el primer trimestre de 2021, un 1,41% más que en primer trimestre de 2021.

Los préstamos hipotecarios que cubren más del 80% del valor de la tasación de la vivienda (préstamos de alto riesgo según el Banco de España), supusieron en 2021 el 8,9% del total, cifra que continúa bajando.

Por último, con respecto a la **financiación a los hogares para la adquisición de vivienda (ISFLSH)** continúa su proceso de subida, situándose en el mes de abril de 2021 a -0,3, cifra que continua al alza después del periodo de crisis sanitaria, donde se situaba por debajo del -1.

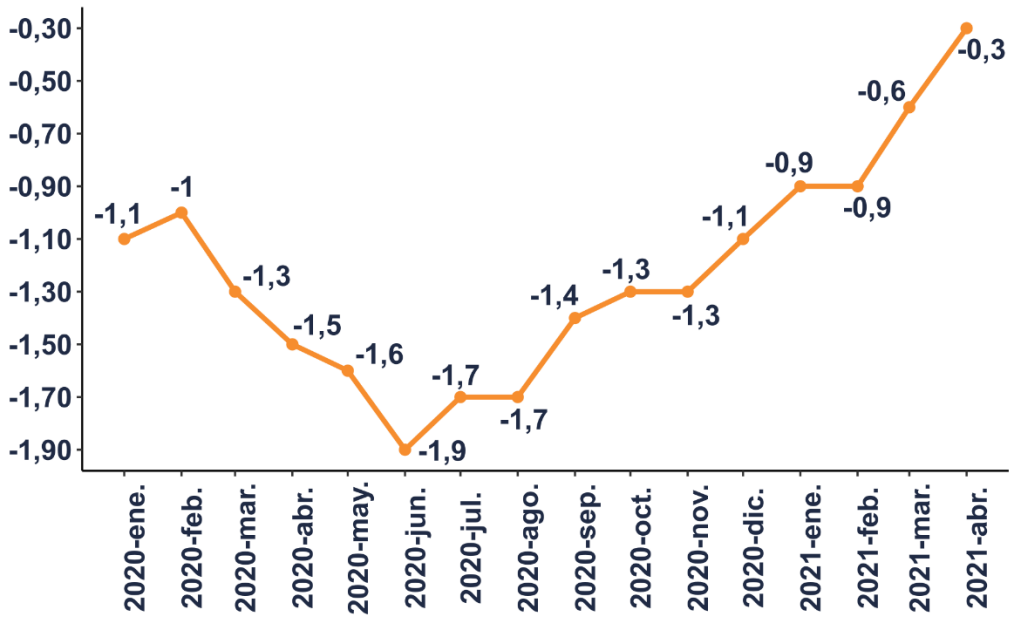


Figura 5.9. Relación préstamo/valor. Fuente: Banco de España

5.5 Precio medio del suelo urbano

Al medir la **variación del precio del suelo urbano** por provincias, se observa cómo los datos son muy dispares dependiendo de la provincia donde nos situemos.

La media nacional advierte que en **España el precio ha variado un -4%** en el primer trimestre de 2021 respecto al trimestre anterior, aunque la provincia con más variación es Ourense, con nada menos que un 165,6% de variación del precio, seguido de Palencia con un 45%. En el lado contrario, donde la variación ha sido negativa, se encuentran Teruel, con una disminución del -43,2% y Soria, con un -36,5%

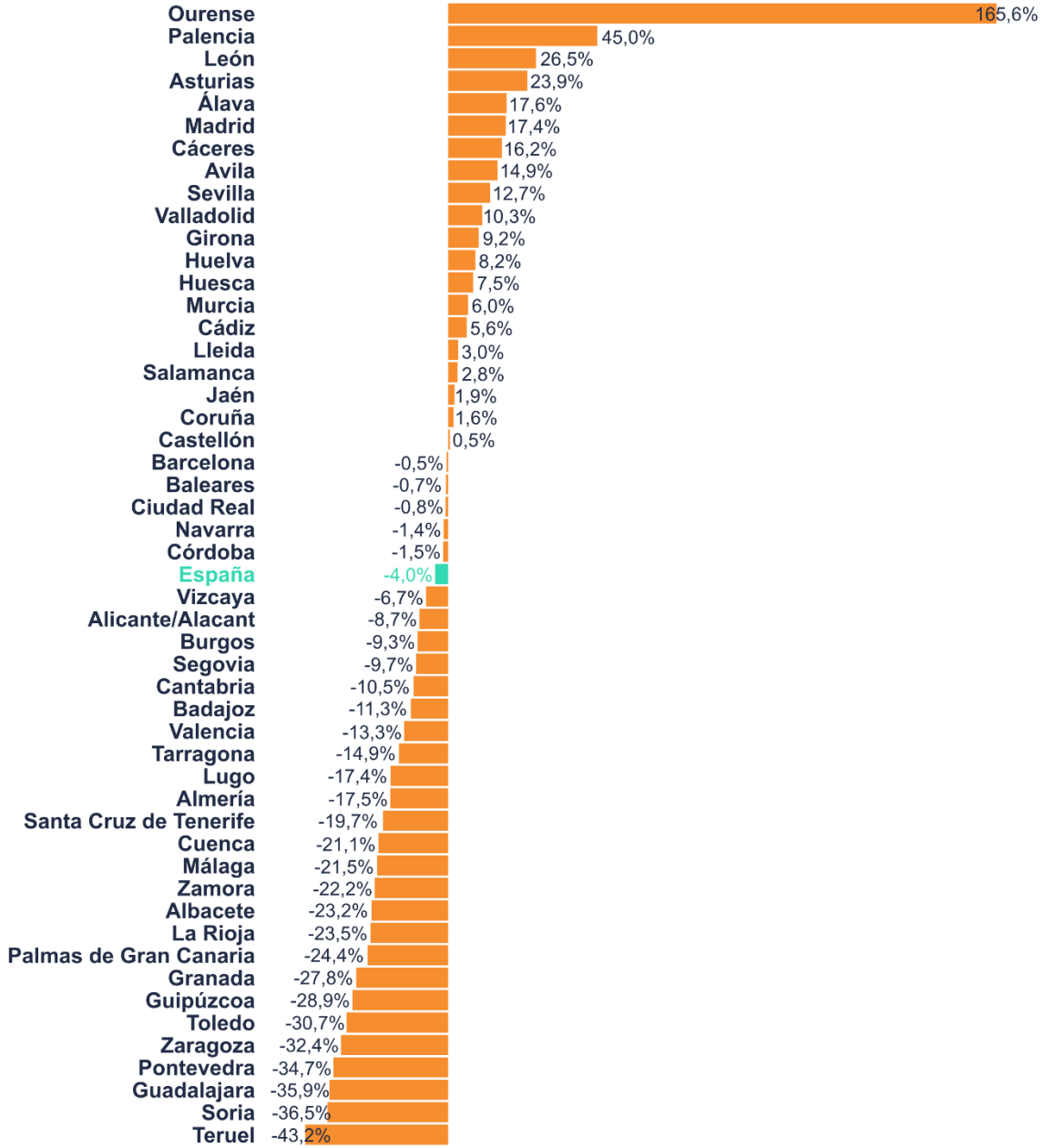


Figura 5.10. Precio medio del suelo urbano. Fuente: MITMA

06 ESTUDIO DEL MERCADO DE OFERTA DE VIVIENDA (2017- PRIMER SEMESTRE DE 2021)

6.1 Evolución de la superficie de la vivienda y distribución por comunidades autónomas

La **superficie ofertada** media en este primer trimestre de 2021 ha disminuido en España respecto a 2020, inclinándose hacia viviendas con una superficie inferior a 60m^2 y las comprendidas entre 61 - 90m^2.

Evolución de la superficie ofertada 2020-1S2021

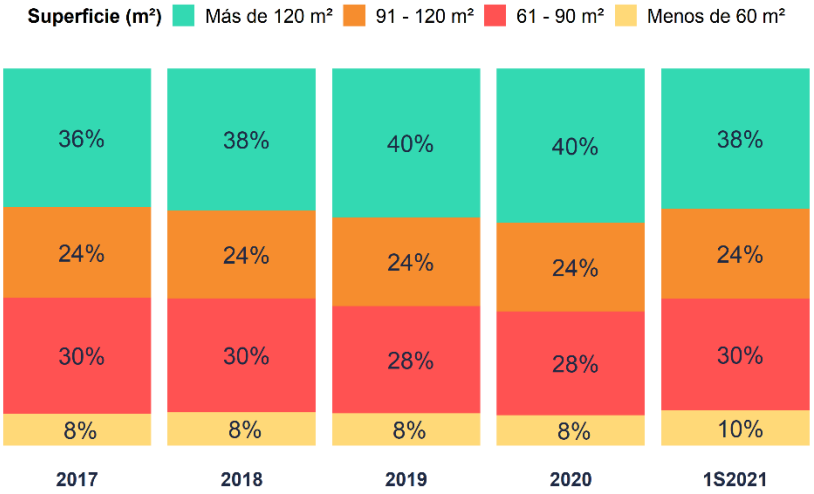
▲ **2%** **aumento de superficie para viviendas de *menos de 60m²***

▲ **2%** **aumento de superficie para viviendas entre 61 - 90m²**

▼ **2%** **disminución de superficie para viviendas de *más de 120m²***

132m² **de superficie media en España, respecto a los 135m² de hace un año**

"Aumenta la oferta de viviendas con menor superficie en España"



Aun así, sigue predominando la oferta de viviendas con superficies **superiores a los 120m²**, y en segundo lugar, las viviendas con una superficie comprendida entre los 61 - 90m². Además, **aumenta** la oferta de viviendas con una **superficie inferior a 60m²**.

Gráfico 6.1. Evolución superficie en España. Fuente: CoHispania

Al desglosar los datos por comunidades autónomas se observa cómo el grueso de las viviendas en las **Islas Baleares** supera los 120m², **siendo el 54% de la oferta**, mientras que, en **Ceuta, el 52% de la oferta** son viviendas situadas entre los 91 – 120m². País Vasco y Asturias presentan un alto porcentaje de vivienda comprendida entre los 61 – 90m² llegando al 44% del total de la oferta.

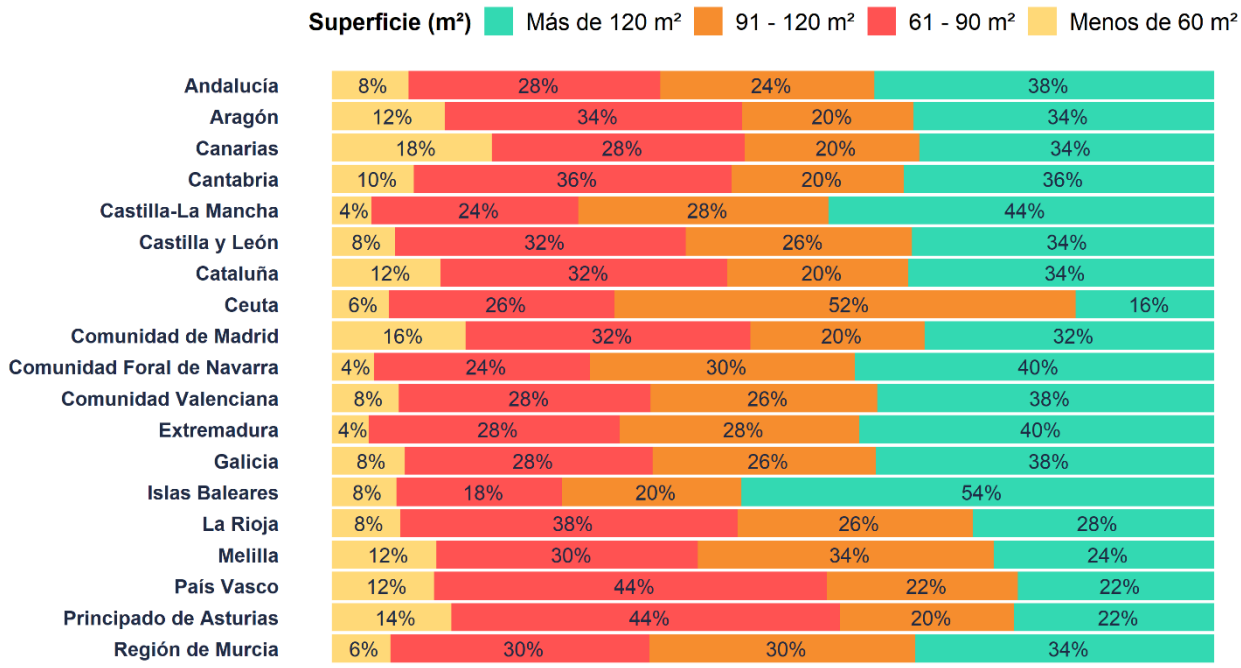


Gráfico 6.2. Evolución superficie por comunidades autónomas. Fuente: CoHispania

Respecto a la superficie media, y tal como se puede intuir en el gráfico 6.2, las **Islas Baleares** se presentan en el primer semestre de 2021 como la comunidad con mayor superficie media, alcanzando **los 164m^2**, mientras que en el lado opuesto se sitúa **Ceuta**, con **105m^2** de media.

Madrid y Cataluña, que, si en 2020 presentaban una superficie media de 144m^2 y 142m^{2,} respectivamente; durante el primer semestre de 2021 **descienden hasta los 124m^2 y 129m^2** respectivamente**, un -13,8% y -9,2% menos.**

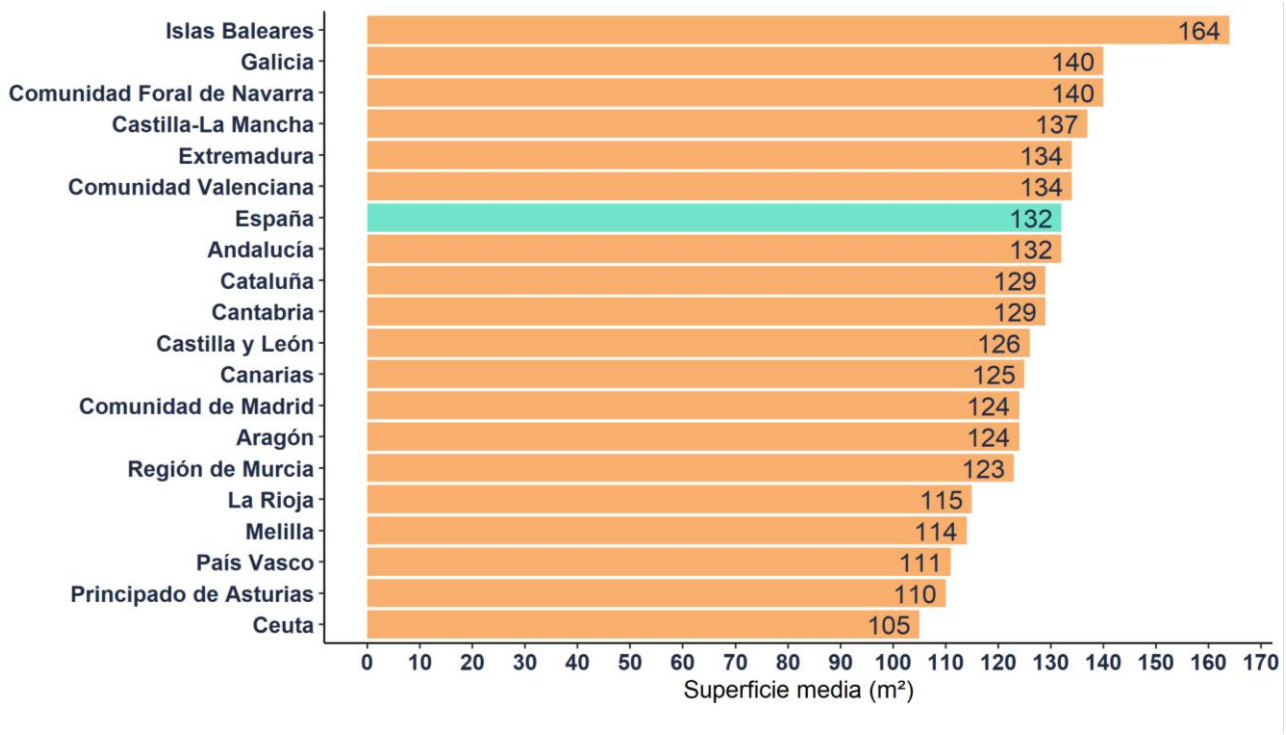


Gráfico 6.3. Superficie media en España y comunidades autónomas. Fuente: CoHispania

"Madrid y Cataluña reducen considerablemente su superficie media ofertada respecto a 2020"

6.2 Evolución del precio medio en España

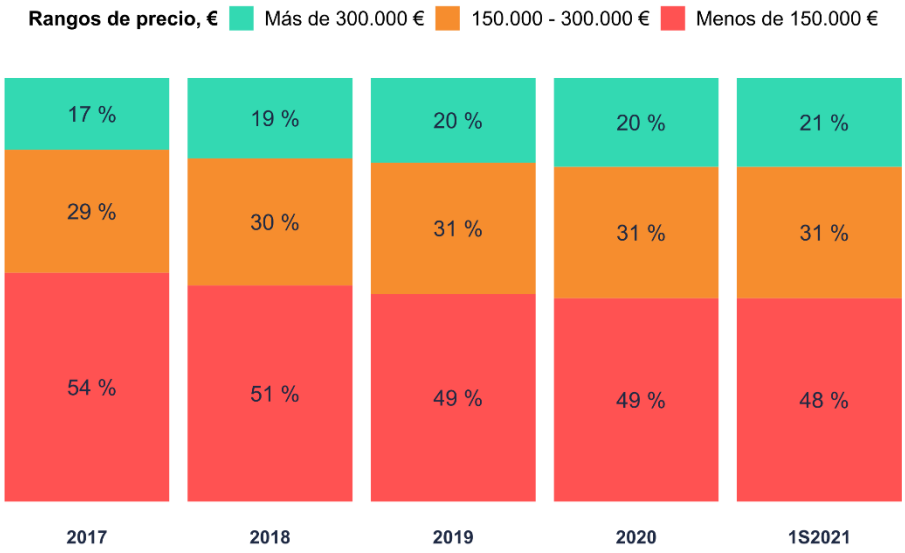
Algunos de los datos claves extraídos a raíz del estudio del precio medio unitario se pueden resumir en:

01 El precio medio unitario **ha aumentado en la gran mayoría de comunidades.**

02 **Valencia, Extremadura y Asturias** donde más ha subido el precio medio unitario, con una variación del **6,4%, 5,4% y 4,8%** respectivamente.

03 **Ceuta** sufre una gran disminución en su precio medio unitario con un **-12,6%.**

04 Sube en un **1%** las viviendas ofertadas por **mas de 300.000€** mientras que baja en un **1%** las ofertadas por **menos de 150.000€.**



Al igual que en años anteriores, son más abundantes las viviendas ofertadas inferiores a 150.000€, suponiendo **el 48% de la oferta,** un 1% inferior que en 2020 pero que comparado con 2017, es un 6% inferior, lo que acentúa la tendencia a la baja de la oferta de vivienda en este rango de precios.

Gráfico 6.4. Precio medio en España por rangos. Fuente: CoHispania

6.3 Evolución del precio medio unitario en España y por comunidades autónomas

Evolución precio medio unitario en España, Madrid y Cataluña 2020-1S2021

1804 €/m² precio medio unitario de la vivienda ofertada en España

▲ 3,74% de incremento con respecto a 2020

Cataluña

2241 €/m² precio medio unitario de la vivienda ofertada en

▲ 2,28% de incremento con respecto a 2018

Madrid

2829 €/m² precio medio unitario de la vivienda ofertada en Madrid

▲ 1,91% de incremento con respecto a 2020

Aunque la variación del precio medio unitario es muy heterogénea entre las diferentes comunidades autónomas, la norma general es que el precio sigue aumentando en la gran mayoría de ellas, **solamente disminuyendo en cuatro: Aragón, Ceuta, Navarra y País Vasco.**

Es más, al mirar la comparativa con el año 2018-1S2021, Madrid ha sufrido un importante aumento del **20,74%** en el precio unitario medio, seguido por las Islas Baleares **con un 19,88%**. Aunque es preciso recalcar que estas subidas se deben mayoritariamente al periodo 2018-2019.

La **tabla 6.1** muestra el resultado para cada una de las comunidades autónomas.

	PRECIO MEDIO UNITARIO €/m²				TASA DE VARIACIÓN %			
	2018	2019	2020	1S2021	2018-2019	2019-2020	2020-1S2021	2018-1S2021
España	1676	1721	1739	1804	2,68	1,05	3,74	7,64
Andalucía	1524	1717	1680	1721	12,66	-2,15	2,44	12,93
Aragón	1273	1317	1305	1279	3,46	-0,91	-1,99	0,47
Asturias	1404	1405	1383	1450	0,07	-1,57	4,84	3,28
Baleares	2782	3097	3283	3335	11,32	6,01	1,58	19,88
Canarias	1786	1941	2005	2021	8,68	3,3	0,8	13,16
Cantabria	1591	1550	1533	1567	-2,58	-1,1	2,22	-1,51
Castilla-La Mancha	906	893	895	926	-1,43	0,22	3,46	2,21
Castilla y León	1262	1178	1166	1175	-6,66	-1,02	0,77	-6,89
Cataluña	2061	2130	2191	2241	3,35	2,86	2,28	8,73
Ceuta	2234	2166	2190	1913	-3,04	1,11	-12,65	-14,37
Comunidad Valenciana	1421	1464	1517	1614	3,03	3,62	6,39	13,58
Extremadura	975	966	963	1015	-0,92	-0,31	5,4	4,1
Galicia	1429	1396	1360	1403	-2,31	-2,58	3,16	-1,82
Madrid	2343	2745	2776	2829	17,16	1,13	1,91	20,74
Melilla	1840	1846	1852	1923	0,33	0,33	3,83	4,51
Murcia	1123	1160	1179	1185	3,29	1,64	0,51	5,52
Navarra	1343	1374	1441	1396	2,31	4,88	-3,12	3,95
País Vasco	2657	2685	2732	2699	1,05	1,75	-1,21	1,58
La Rioja	1222	1263	1252	1273	3,36	-0,87	1,68	4,17

Tabla 6.1. Precio medio unitario y tasa de variación por comunidades. Fuente: CoHispania

Baleares, con un precio unitario medio de **3335€/m²** se sitúa como la comunidad más cara de España, seguido de **Madrid y País Vasco**, con precios medios de **2829€/m²** y **2699€/m²** respectivamente.

En el lado contrario, **Castilla – La Mancha y Extremadura** son las comunidades más baratas con **926€/m²** y **1015€/m²** respectivamente.

Mapa de distribución del precio medio unitario por comunidades

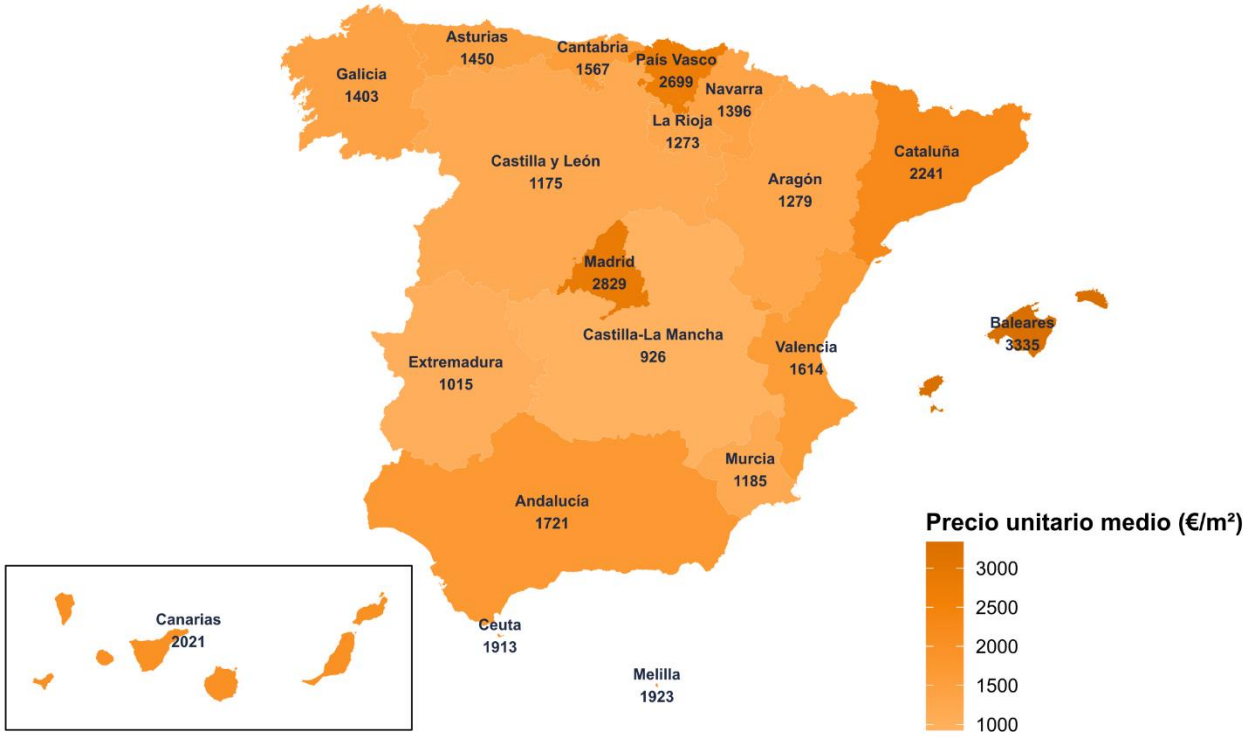


Gráfico 6.5. Mapa del precio medio unitario. Fuente: CoHispania

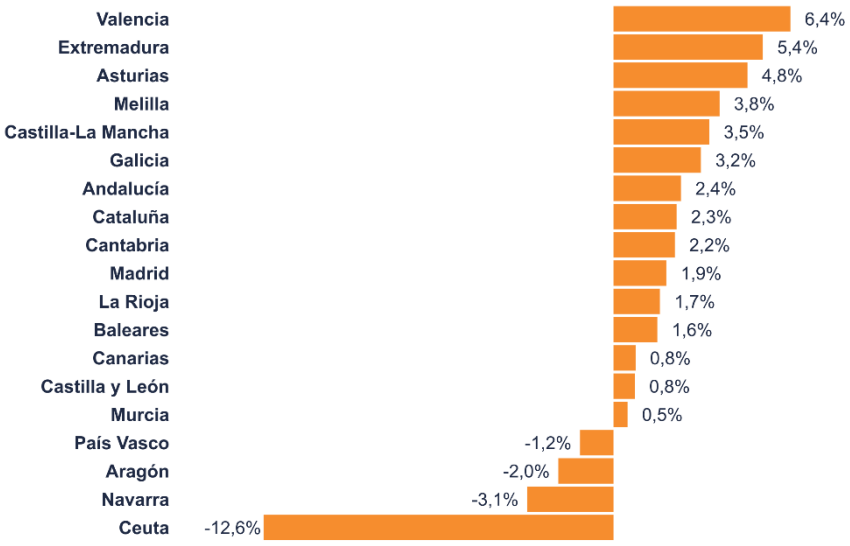


Gráfico 6.6. Variación del precio medio unitario 2020-1S2021. Fuente: CoHispania

Como bien se ha indicado anteriormente, tan solo cuatro comunidades han variado su precio a la baja durante el primer semestre de 2021, siendo Ceuta la región con una bajada más intensa y Comunidad Valenciana la que más ha variado su precio al alza.

6.4 Evolución del precio medio unitario por provincia

	PRECIO MEDIO OFERTADO €/m²				TASA DE VARIACIÓN			
	2018	2019	2020	1S2021	2018-2019	2019-2020	2020-1S2021	2018-1S2021
A Coruña	1448	1402	1369	1354	-3,18	-2,35	-1,1	-6,49
Álava	1982	2097	2110	2254	5,8	0,62	6,82	13,72
Albacete	1108	1160	1107	1128	4,69	-4,57	1,9	1,81
Alicante	1596	1661	1734	1776	4,07	4,39	2,42	11,28
Almería	1159	1184	1188	1165	2,16	0,34	-1,94	0,52
Asturias	1404	1405	1383	1450	0,07	-1,57	4,84	3,28
Ávila	889	890	872	864	0,11	-2,02	-0,92	-2,81
Badajoz	994	974	967	1026	-2,01	-0,72	6,1	3,22
Baleares	2782	3097	3283	3335	11,32	6,01	1,58	19,88
Barcelona	2427	2772	2646	2654	14,22	-4,55	0,3	9,35
Burgos	1238	1187	1160	1136	-4,12	-2,27	-2,07	-8,24
Cáceres	934	954	957	986	2,14	0,31	3,03	5,57
Cádiz	1478	1559	1581	1565	5,48	1,41	-1,01	5,89
Cantabria	1591	1550	1533	1567	-2,58	-1,1	2,22	-1,51
Castellón	1149	1168	1154	1114	1,65	-1,2	-3,47	-3,05
Ceuta	2234	2166	2190	1913	-3,04	1,11	-12,65	-14,37
Ciudad Real	823	802	802	769	-2,55	0	-4,11	-6,56
Córdoba	1292	1302	1205	1230	0,77	-7,45	2,07	-4,80
Cuenca	829	796	772	822	-3,98	-3,02	6,48	-0,84
Girona	2069	2126	2152	2145	2,75	1,22	-0,33	3,67
Granada	1283	1270	1245	1387	-1,01	-1,97	11,41	8,11
Guadalajara	1054	1056	1050	1069	0,19	-0,57	1,81	1,42
Guipúzcoa	2899	3000	3095	3122	3,48	3,17	0,87	7,69
Huelva	1241	1270	1272	1249	2,34	0,16	-1,81	0,64
Huesca	1334	1367	1362	1208	2,47	-0,37	-11,31	-9,45
Jaén	938	920	894	907	-1,92	-2,83	1,45	-3,30
La Rioja	1222	1263	1252	1273	3,36	-0,87	1,68	4,17
Las Palmas	1798	1924	1993	1928	7,01	3,59	-3,26	7,23

León	1075	1064	1039	1100	-1,02	-2,35	5,87	2,33
Lleida	1102	1141	1187	1128	3,54	4,03	-4,97	2,36
Lugo	1082	1058	1010	1078	-2,22	-4,54	6,73	-0,37
Madrid	2343	2745	2776	2829	17,16	1,13	1,91	20,74
Málaga	2164	2361	2380	2464	9,1	0,8	3,53	13,86
Melilla	1840	1846	1852	1923	0,33	0,33	3,83	4,51
Murcia	1123	1160	1179	1185	3,29	1,64	0,51	5,52
Navarra	1343	1374	1441	1396	2,31	4,88	-3,12	3,95
Ourense	1270	1197	1151	1261	-5,75	-3,84	9,56	-0,71
Palencia	1232	1210	1187	1194	-1,79	-1,9	0,59	-3,08
Pontevedra	1558	1562	1532	1604	0,26	-1,92	4,7	2,95
Salamanca	1465	1392	1384	1434	-4,98	-0,57	3,61	-2,12
Santa Cruz de Tenerife	1779	1952	2014	2081	9,72	3,18	3,33	16,98
Segovia	1153	1125	1150	1156	-2,43	2,22	0,52	0,26
Sevilla	1394	1436	1430	1417	3,01	-0,42	-0,91	1,65
Soria	1018	1004	1029	984	-1,38	2,49	-4,37	-3,34
Tarragona	1467	1478	1425	1451	0,75	-3,59	1,82	-1,09
Teruel	855	854	844	930	-0,12	-1,17	10,19	8,77
Toledo	824	810	807	808	-1,7	-0,37	0,12	-1,94
Valencia	1291	1296	1305	1291	0,39	0,69	-1,07	0,00
Valladolid	1297	1300	1302	1329	0,23	0,15	2,07	2,47
Vizcaya	2715	2671	2723	2726	-1,62	1,95	0,11	0,41
Zamora	1064	1033	1037	1112	-2,91	0,39	7,23	4,51
Zaragoza	1313	1376	1354	1362	4,8	-1,6	0,59	3,73

Tabla 6.2. Precio medio unitario y tasa de variación por provincias. Fuente: CoHispania

"Granada, Teruel y Ourense son las tres provincias que más han variado su precio en el primer semestre de 2021."

Mapa de distribución del precio medio unitario por provincias

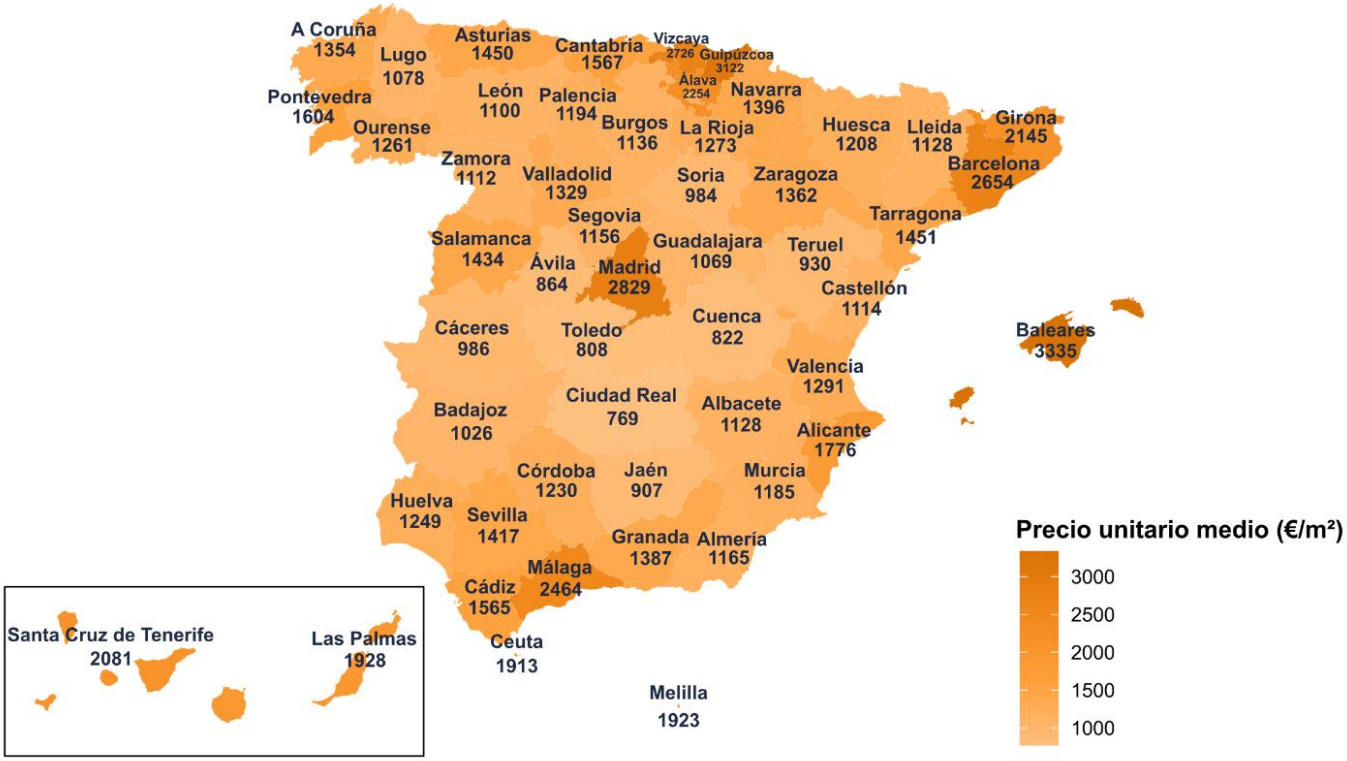


Gráfico 6.7. Mapa del precio medio unitario. Fuente: CoHispania

Según el precio medio unitario plasmado en el mapa, vemos como **Baleares** es la provincia con un precio unitario mayor, alcanzado los **3335€/m²**, seguido de **Guipúzcoa y Madrid**, con **3122€/m²** y **2829€/m²** respectivamente.

Y entre las provincias más baratas durante el primer semestre de 2021 se encuentran **Ciudad Real, Toledo y Cuenca** con **769€/m², 808€/m² y 822€/m² respectivamente.**

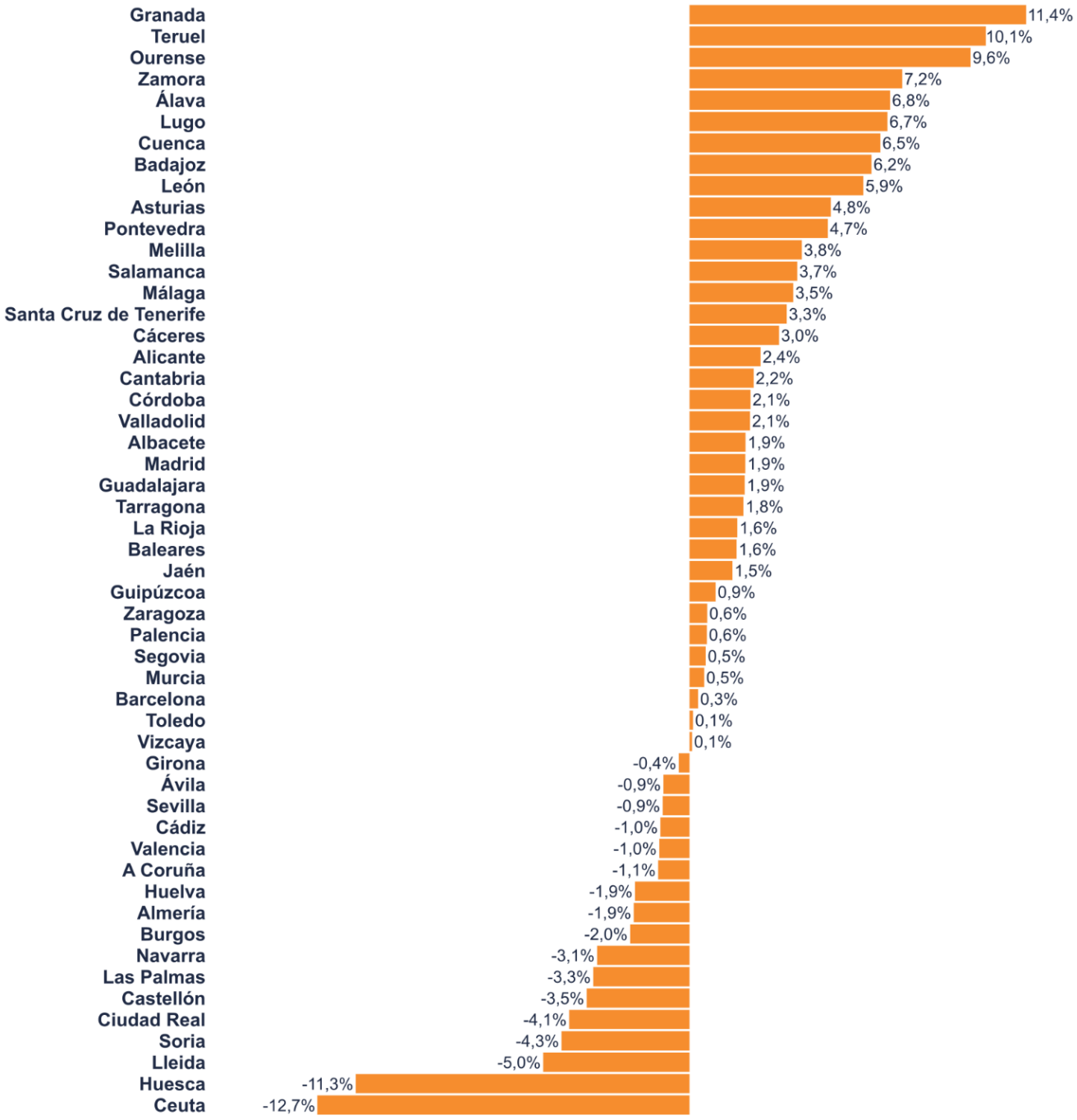


Gráfico 6.8. Variación del precio medio unitario por provincias 2020-1S2021. Fuente: CoHispania

Tal como muestra el gráfico 6.8, la inmensa mayoría de provincias han incrementado su precio medio unitario, siendo **Granada, Teruel y Ourense** las que más con un **11,4%, 10,1% y 9,6%** respectivamente.

6.5 Evolución del tipo de vivienda y número de dormitorios

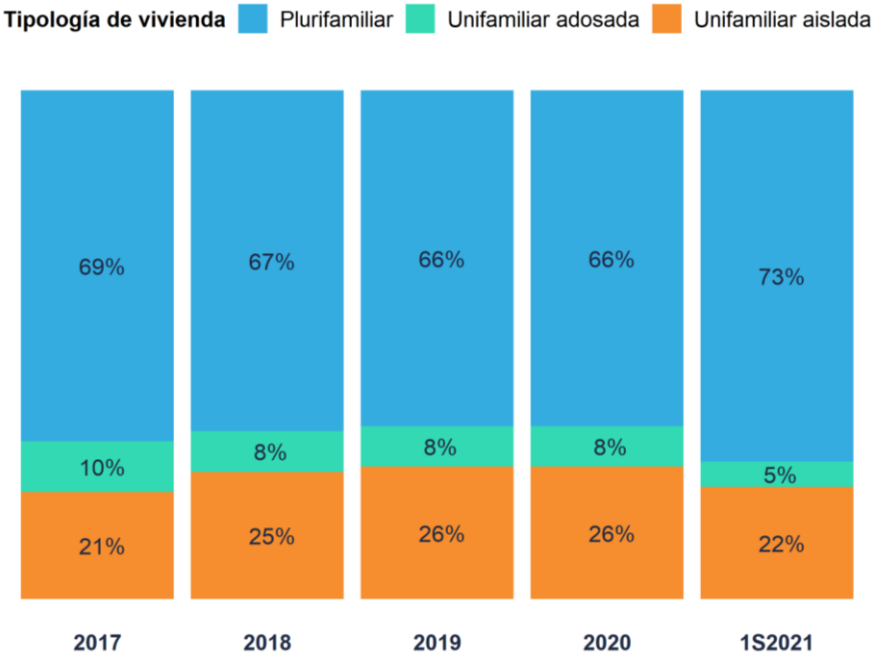
Respecto a la evolución en este primer semestre de 2021 con respecto a 2020, encontramos lo siguiente:

Tipología de vivienda

- ▲ 7% de vivienda plurifamiliar con respecto a 2020
- ▼ 3% de unifamiliar adosada con respecto a 2020
- ▼ 4% de unifamiliar aislada con respecto a 2020

N.º de dormitorios

- 0 — 0,7% son viviendas con 0 dormitorios
- 1 — 6,7% son viviendas con 1 dormitorio
- 2 — 24,5% son viviendas con 2 dormitorios
- 3 — 42% son viviendas con 3 dormitorios
- 4+ — 26,1% son viviendas con 4 o más dormitorios



El gráfico 6.9 advierte cómo en este primer semestre de 2021 la tipología de vivienda plurifamiliar ha aumentado considerablemente con respecto a los años anteriores, reduciéndose los tipos de vivienda unifamiliar adosada y unifamiliar aislada. Esto tiene su explicación, y es que, **durante la pandemia, ha aumentado enormemente la venta de unifamiliares**, reduciéndose así la oferta disponible.

Gráfico 6.9. Evolución de la tipología de vivienda ofertada. Fuente: CoHispania

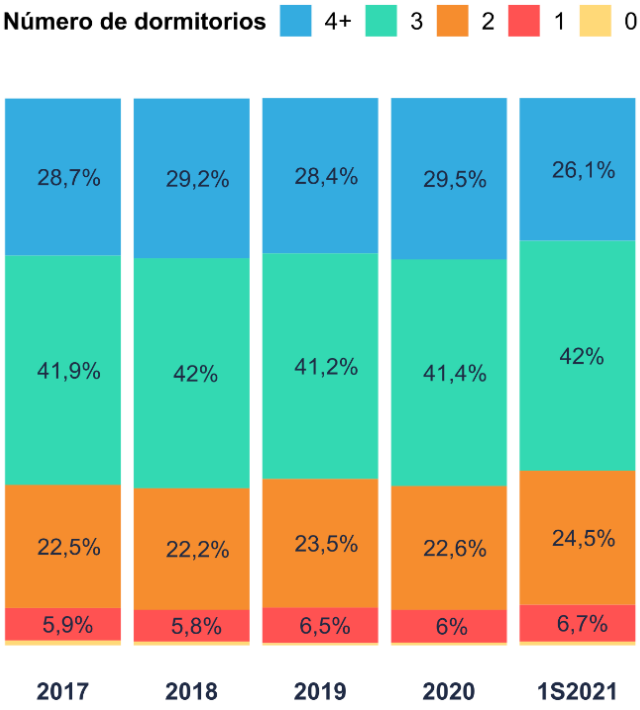


Gráfico 6.10. Evolución de número de dormitorios en la vivienda ofertada. Fuente: CoHispania

Respecto a la evolución del número de dormitorios, **siguen predominando aquellas ofertas de viviendas con 3 dormitorios**, casi al mismo nivel están las viviendas con más de 4 dormitorios y las de 2 dormitorios y las menos abundantes tiene 1 o 0 dormitorios.

En el gráfico, las viviendas con 0 habitaciones representan menos del **1%**

Por comunidades autónomas, **Ceuta** es la región **con más porcentaje** de vivienda plurifamiliar ofertada, alcanzado **el 90%, Melilla y País Vasco** poseen un alto porcentaje, concretamente un **83% y 85%** respectivamente.

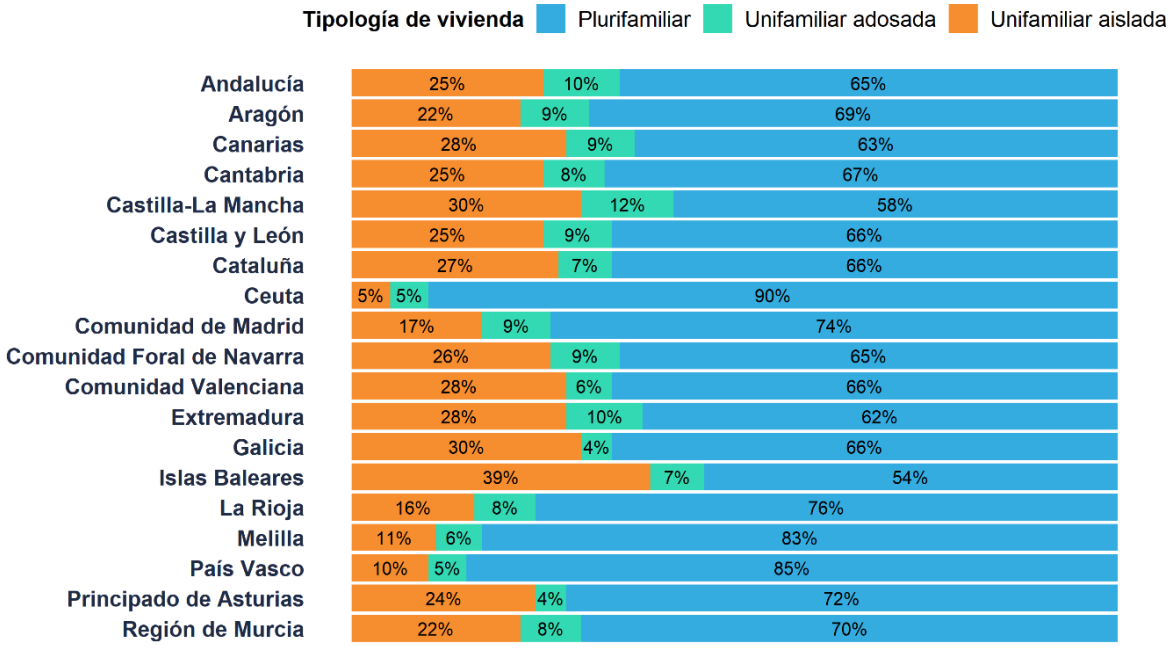


Gráfico 6.11. Evolución de la tipología por comunidades. Fuente: CoHispania

Por último, atendiendo al número de dormitorios de las viviendas ofertadas por comunidades autónomas, se advierte cómo en todas predominan las viviendas con 3 dormitorios, especialmente en **Ceuta**, donde el **62% de las viviendas ofertadas tienen 3 dormitorios.** Extremadura, con un 38% de viviendas con 4 o más habitaciones, casi supera a la oferta de viviendas 3 dormitorios, aunque sigue suponiendo el 42% de la oferta.

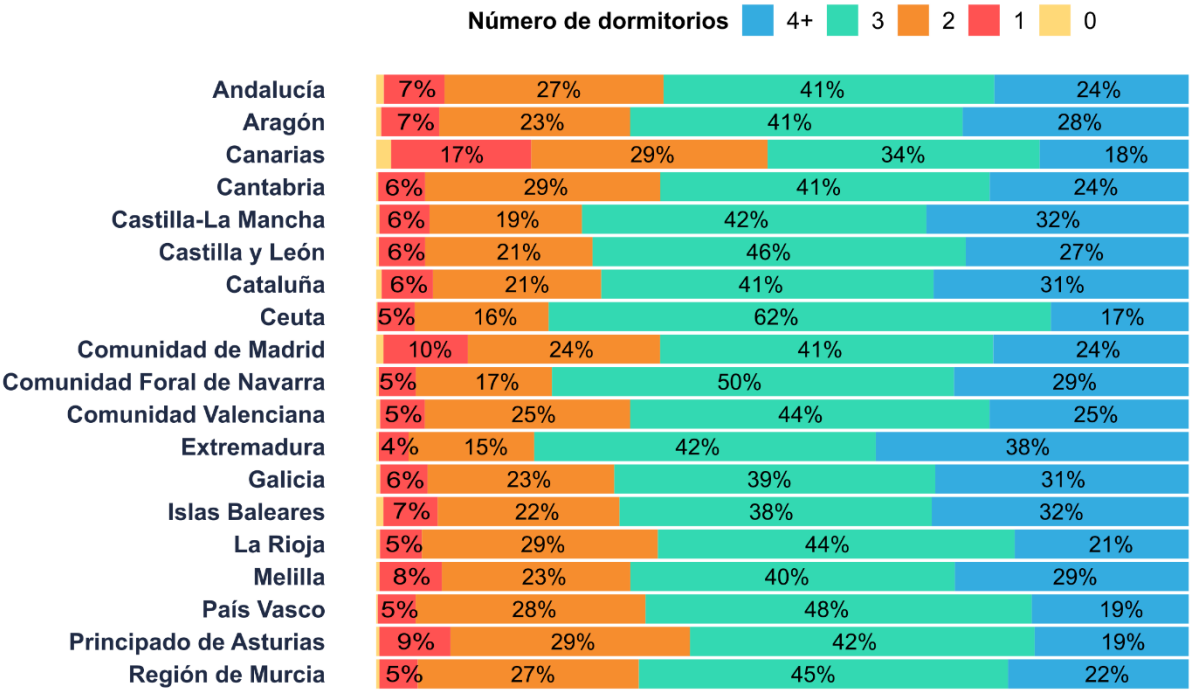


Gráfico 6.12. Evolución de número de dormitorios por comunidades. Fuente: CoHispania

QUIÉNES SOMOS

CoHispania, creada en 1989, es una sociedad independiente de consultoría y valoración homologada por el Banco de España. Comprometida con la transparencia, precisión satisfacción y calidad del servicio al cliente, la innovación y sostenibilidad son los pilares fundamentales de los proyectos.

Expertos en valoraciones y tasaciones inmobiliarias tanto a nivel nacional como internacional de todo tipo de bienes inmuebles y diferentes finalidades: hipotecaria, fondos de Inversión Inmobiliaria, pensiones y Automated Valuation Model (AVM).

Especializados en consultoría inmobiliaria, financiera e industrial, así como en las valoraciones de empresas, M&A y fondos de comercio.

Única sociedad de valoración con un modelo de valoración eficiente para edificios sostenibles y energéticamente eficientes, fundamental para que las entidades financieras comiencen a comercializar hipotecas verdes en España.

Creadores del Project Monitoring en el año 2007: Actividad de control y supervisión entre entidad y cliente sobre todo proceso relacionado con el desarrollo de una construcción. Ayuda a la organización interna del promotor, da fiabilidad a las entidades financieras y seguridad al cliente final gracias a informes periódicos sobre el estado y avance de la obra.

CoHispania

consultoría y valoración

Avenida de Europa, 34, Edif B, Esc Izda, 3º
Dcha
- 28023 - Madrid -
Tfno: 91 307 00 35
www.cohispania.com