MERCADO RESIDENCIAL - SEGUNDO SEMESTRE 2021

Radiografía del Mercado Residencial en España – Segundo Semestre de 2021

2021

01 CONTEXTO ACTUAL **2**

02 INDICADORES MACROECONÓMICOS **4**
2.1 PIB, PIB 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

01 CONTEXTO ACTUAL

El segundo semestre de 2021 ha destacado por la gran campaña de vacunación contra el covid-19, la cual se intensificó en los meses de verano. Actualmente la tasa de vacunación alcanza más del 90% de la población en España. Aun así, las nuevas variantes han seguido contrayendo la actividad social y económica en nuestro país, por lo que aún no se puede decir que hayamos vuelto a la normalidad plena.

La última estimación del PIB a precios de mercado del INE sitúa el crecimiento de la economía en un 5,04% intertrimestral y un 1,1% con respecto al trimestre anterior. Además, la cifra del INE confirma que la recuperación de los niveles de Producto Interior Bruto (PIB) previos a la pandemia deberá esperar, al menos, hasta final del año 2022 **y a la espera de los acontecimientos internacionales.**

La inflación se situó en 2021 en un 6,7%, su nivel más alto es tres décadas, influido mayormente por el alto coste de la electricidad, debido a su vez, por el alto precio del gas natural y el encarecimiento de los precios del transporte.

	Periodo	
INDICADORES MACROECONÓMICOS		
PIB (%)	4T2021	**5,04**
IPC (índice)	Dic-2021	**6,7**
Tasa de paro (%)	4T2021	**13,3**
Afiliados Seguridad Social (Variación anual %)	Dic-2021	▲ **4,08**
Índice de confianza del consumidor (puntos)	Dic-2021	**81,3**
INDICADORES INMOBILIARIOS		
Precio medio vivienda libre (Variación anual %)	3T2021	▲ **4,2**
Transacciones inmobiliarias (Variación anual %)	4T2021	▲ **27,2**
Hipotecas constituidas (Variación anual %)	Dic-2021	▲ **25,9**
Tipo de interés medio (%)	Dic-2021	**2,55**

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

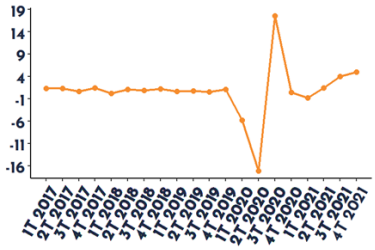
El PIB continúa su recuperación durante 2021, aunque a un ritmo más desacelerado del que se esperaba. Durante el cuarto trimestre de 2021 ha registrado un crecimiento del 5,04%; en el tercer trimestre un 3,9%; en el segundo trimestre un 1,4% y en primer trimestre registró una caída del -0,7%.

Lo mismo ocurre con el PIB de la zona euro, con tan solo un crecimiento del 0,3% en el último trimestre del año, un 2,3% en el tercer trimestre, un 2,2% en el segundo trimestre y una caída del -0,2% en el primer trimestre.

La tasa de paro disminuye durante el 2021, pasando del 15,98% en el primer trimestre; al 15,26% en el segundo; 14,57% en el tercero y terminando el año con un 13,3%.

Evolución económica a 4T2021

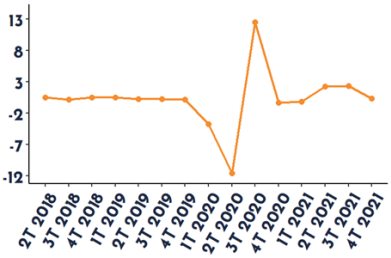
PIB Nacional (%)



5,04% de crecimiento intertrimestral del PIB en España

Sube con respecto al tercer trimestre de 2021, cuya cifra era del **3,9%**

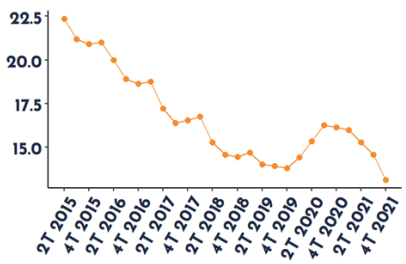
PIB Zona Euro (%)



0,3% de crecimiento intertrimestral del PIB en la zona euro

El dato es bastante inferior que los dos trimestres anteriores, donde creció un 2,3% en el tercero y un 2,2% en el segundo

Tasa de paro (%)



13,13% de parados a 4T2021, lo que supone una ligera disminución con respecto al 3T2021 donde la tasa se situaba en **14,57%**

Fuente de los gráficos: INE

2.2 IPC e Índice de confianza del consumidor

El IPC continúa con una escalada como no se veía en muchos años, situándose en diciembre en 6,7 puntos, y como se puede apreciar en el gráfico, la tendencia es que siga subiendo. La principal causa de estas subidas es el precio de la electricidad, debido a los altos costes del gas natural.

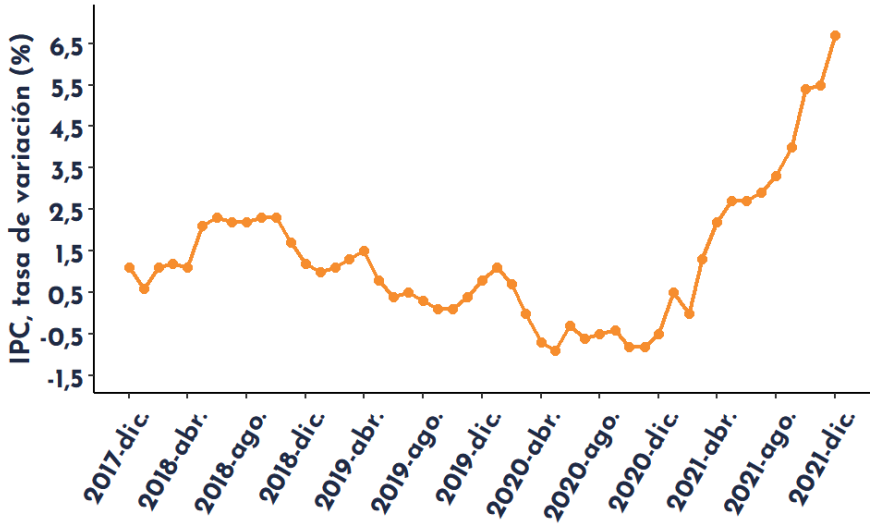


Figura 2.1. IPC español. Fuente: INE

Si bien el **índice de confianza del consumidor** aumenta durante el año 2021, hasta alcanzar su máximo en septiembre de 2021 con 98,3 puntos, este comienza a disminuir notoriamente en noviembre y diciembre, situándose en 81,3 puntos en diciembre, coincidiendo con la nueva variante ómicron del covid-19.

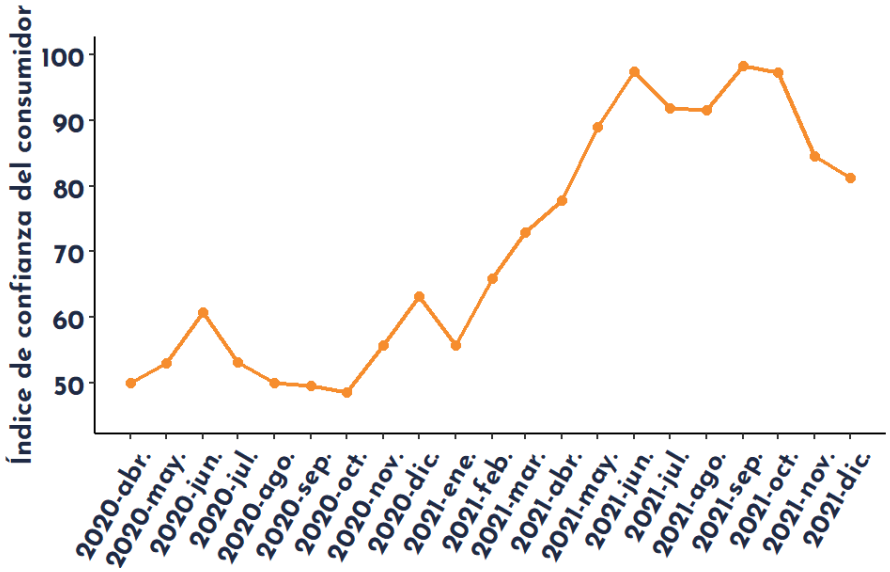
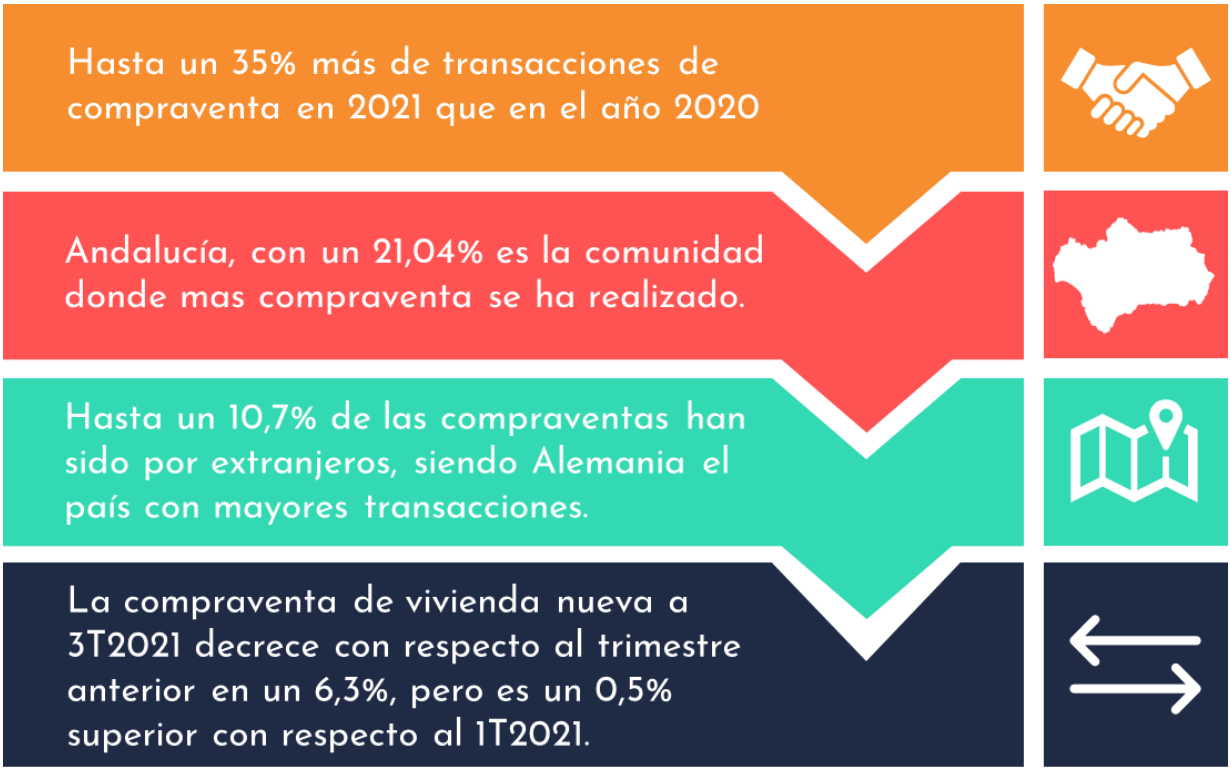


Figura 2.2. Índice de confianza del consumidor. Fuente: CIS

03 DEMANDA DE VIVIENDA



3.1 Compraventa de vivienda

A cierre de 2021, se realizaron 48.119 operaciones de compraventa de vivienda, un 33% más que en diciembre de 2020, **alcanzando un total de 565.523 operaciones durante todo el año 2021, un 35% más que en el año 2020**, lo que supone una recuperación notoria frente a la crisis pandémica.

La mayor caída se registró durante los meses de confinamiento en el segundo trimestre de 2020, donde apenas se realizaron 74.657 operaciones de compraventa durante abril, mayo y junio, **frente a las 137.445 operaciones que se realizaron durante ese mismo periodo en 2021,** y que incluso supera las cifras de 2019, que durante el segundo trimestre se realizaron 130.987 operaciones, un 5% menos que en 2021.

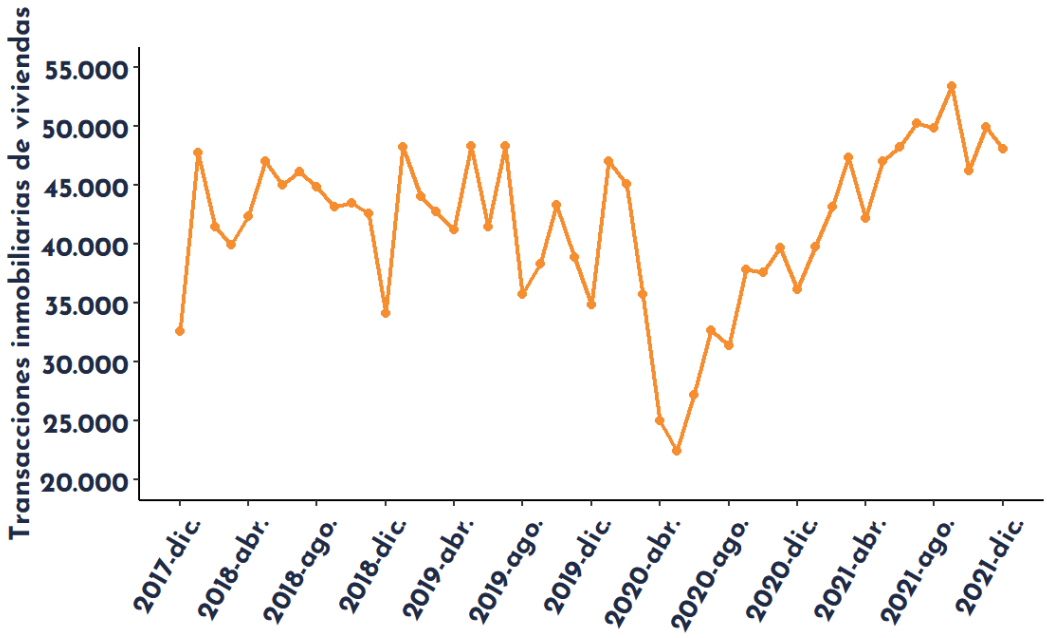


Figura 3.1. Transacciones inmobiliarias de vivienda. Fuente: INE

Con respecto a la **tipología de las viviendas**, la tendencia muestra un aumento considerable en las transacciones de viviendas de segunda mano, mientras que las transacciones de vivienda nueva se mantienen.

Las ventas de segunda mano en 2021 superan a los niveles prepandemia: **si en el cuarto trimestre de 2019 se realizaron 94.749 operaciones, en 2021 se realizaron 115.047, un 21,4% más.**

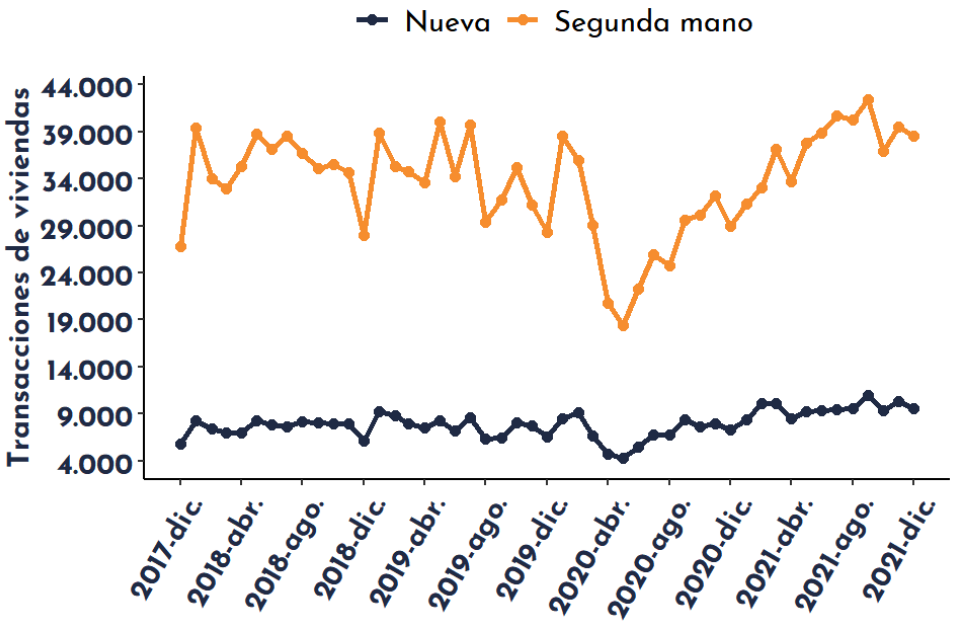
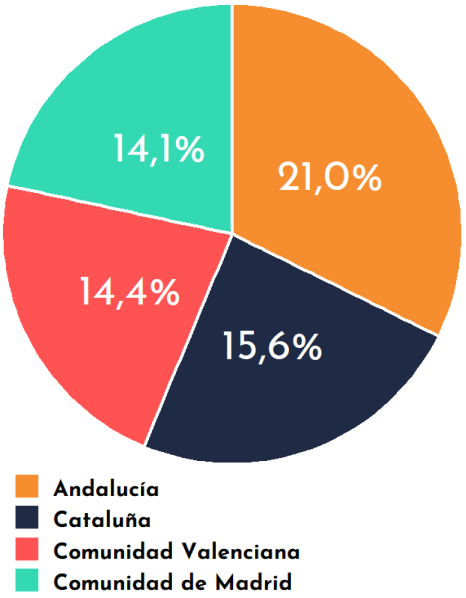


Figura 3.2. Transacciones inmobiliarias de vivienda nueva y de segunda mano. Fuente: INE



¿Dónde se han realizado más compraventas durante el 2S2021? Andalucía continúa como la comunidad con más compraventas de viviendas como ocurrió en el primer trimestre de este mismo año. También mantienen sus posiciones en este ranking (con ligeras variaciones de porcentajes) Cataluña, Comunidad de Madrid y Comunidad Valenciana.

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

En diciembre de 2021, se realizaron **48.119 compraventas de vivienda,** de las cuales **32.905 firmaron una hipoteca.** Las cifras son inferiores otros meses de 2021 como septiembre u octubre, siendo septiembre el mes de 2021 donde más compraventas se realizaron: **53.410 operaciones.**

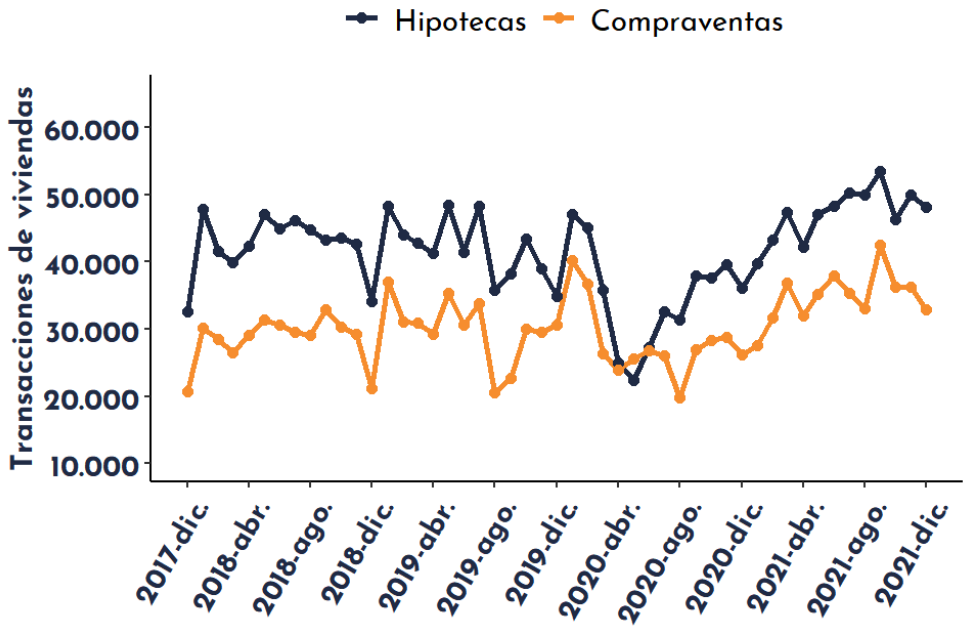


Figura 3.4. Evolución de las transacciones e hipotecas de vivienda. Fuente: INE

3.2 Transacciones de vivienda por parte de extranjeros

Desde el comienzo de la pandemia la demanda de vivienda por parte de extranjeros se ha visto gravemente afectada.

Las transacciones de vivienda por parte de extranjeros aumentaron en el tercer trimestre un 8,24% respecto al trimestre anterior, lo que supone dos trimestres positivos en este aspecto desde el comienzo de la crisis sanitaria. Aun así, respecto al mismo trimestre del año anterior esta proporción se encuentra un 5,52% por debajo.

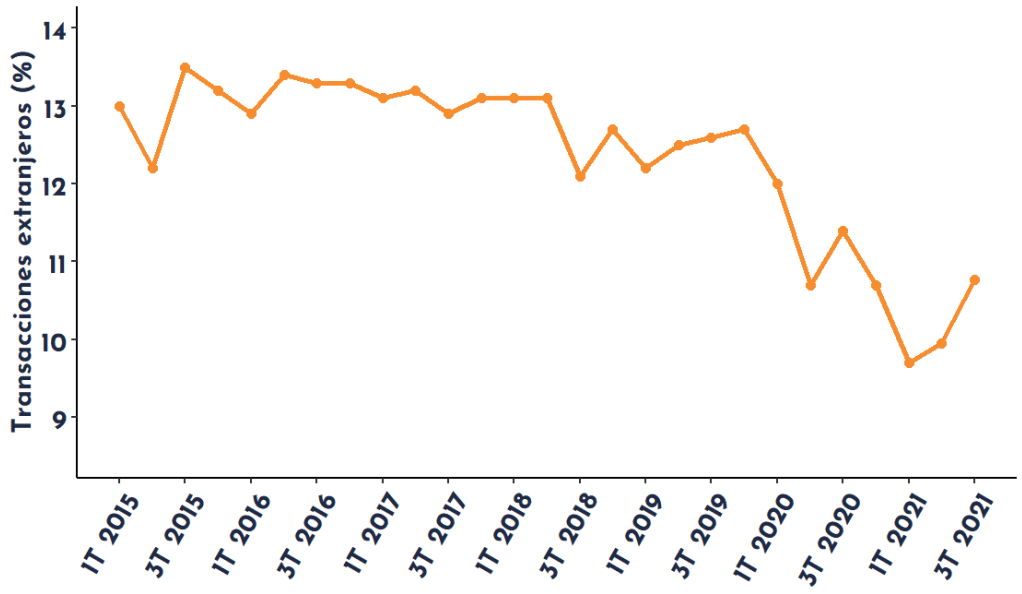


Figura 3.5. Porcentaje de transacciones por extranjeros. Fuente: Colegio de Registradores de la Propiedad

¿En qué comunidades se realizan más compraventas? Atendiendo a la figura 3.6, en el segundo semestre de 2021, las Islas Baleares siguen encabezando el ranking como paso en la primera mitad del año, aunque ampliando su ventaja sobre el resto, llegando al 34,34%. Se mantienen en segunda y tercera posición las Islas Canarias y la Comunidad Valenciana.

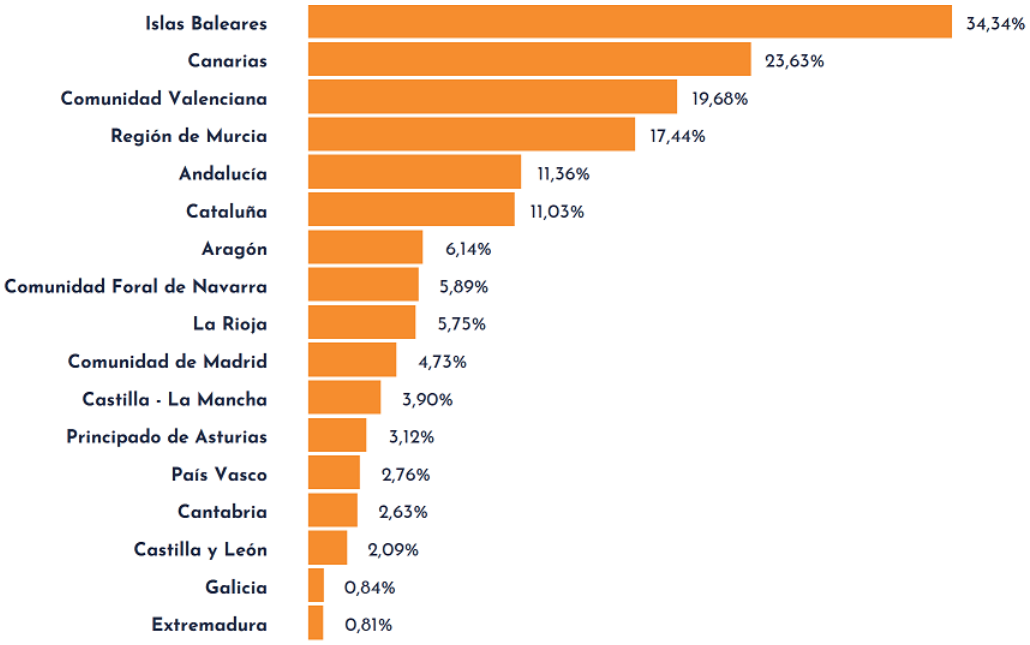


Figura 3.6. Transacciones de extranjeros por CCAA. Fuente: Colegio de Registradores de la Propiedad

¿Y si hablamos de la procedencia de las compraventas? Alemania obtiene el primer puesto de esta lista por delante de Reino Unido. Francia y Marruecos siguen manteniendo el tercer y cuarto lugar en este ranking.

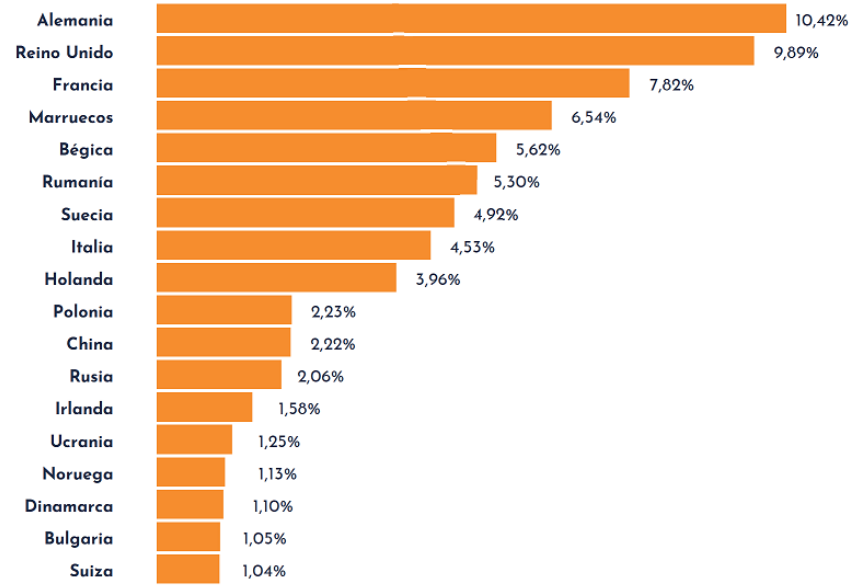


Figura 3.7. Transacciones de extranjeros por CCAA. Fuente: Colegio de Registradores de la Propiedad

04 OFERTA DE VIVIENDA

4.1 Visados y stock de obra nueva

Con respecto al stock de vivienda, este sigue 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.

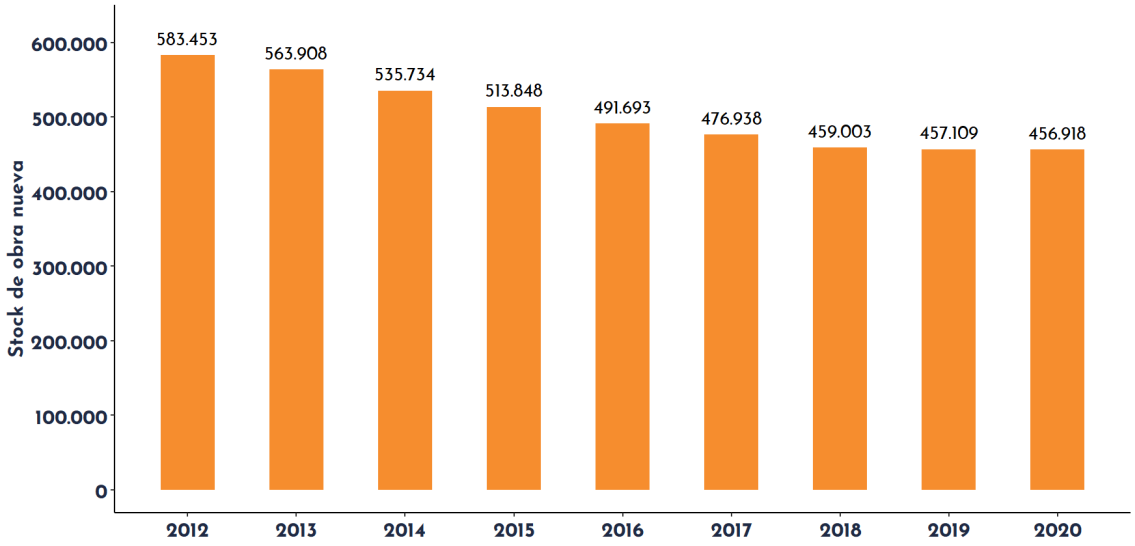


Figura 4.1. Stock de obra nueva por año. Fuente: MITMA

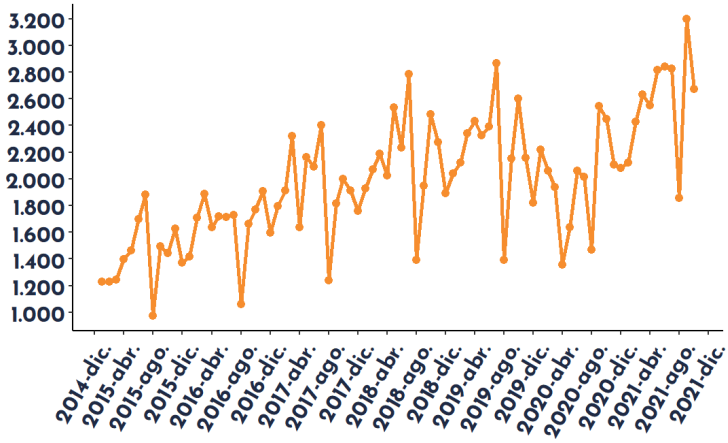


Figura 4.2. Visados de obra nueva. Fuente: INE

Respecto a **los visados de obra nueva**, en el mes de octubre se concedieron 2.675 nuevos visados, cifra ligeramente superior al octubre de 2020, donde se firmaron 2.449. Además, en septiembre se alcanzó una cifra récord de 3.198 visados, cifra no vista en toda la serie.

4.2 Viviendas terminadas e iniciadas

En junio de 2021 se iniciaron **hasta 10.596 nuevas viviendas, mes récord que no se alcanzaba desde julio de 2018**, siendo en general el 2021 superior a 2020 en viviendas iniciadas, como se puede observar en la figura 4.3. En julio se alcanzó la máxima de 2021 en viviendas terminadas, con hasta 8.855 viviendas, aunque en agosto y septiembre disminuye hasta situarse en torno a las seis mil.

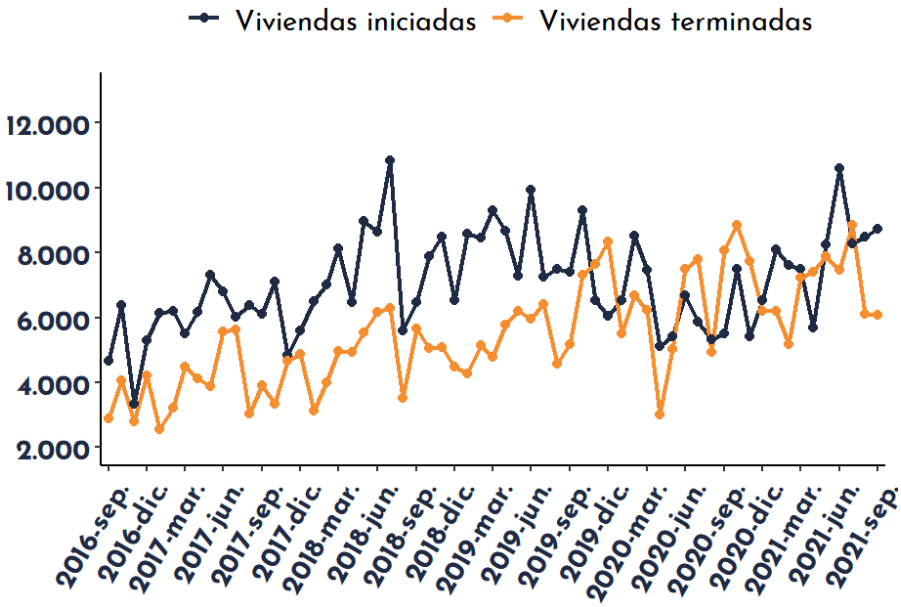
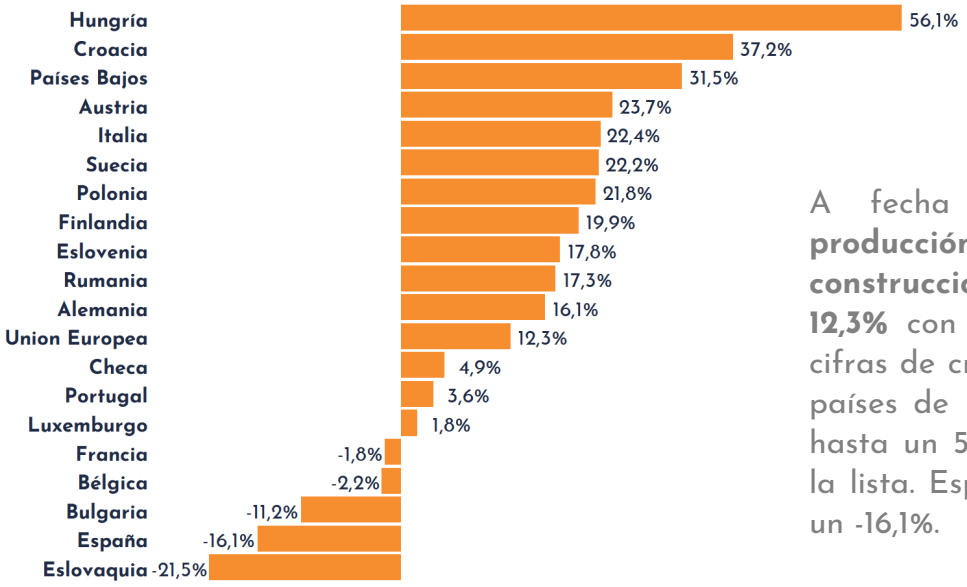


Figura 4.3. Viviendas terminadas e iniciadas. Fuente: MITMA

4.3 Índice de la producción en construcción en Europa



A fecha de octubre de 2021, **la producción en el sector de la construcción en Europa aumentó un 12,3%** con respecto al mes anterior, con cifras de crecimiento en la mayoría de los países de la unión. Destaca Hungría con hasta un 56,1% de aumento encabezando la lista. España se sitúa la penúltima con un -16,1%.

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

05 VALOR DE LA VIVIENDA

5.1 Evolución del valor tasado y del índice de precios

El valor de la vivienda en España se situó en 1.829€/m² a mes de diciembre, lo que supone un 2,8% más con respecto al mismo periodo en 2020. Respecto al **precio de la vivienda libre**, en el cuarto trimestre de 2021 se situó en los **1.694,1€/m²** lo que supone una subida del 1,9% con respecto al tercer trimestre de 2021; un 2,7% con respecto al segundo y un 4,2% con respecto al primero.

Con respecto **al valor tasado de la vivienda protegida,** se situó en **1.143,7€/m²** en el cuarto trimestre de 2021, lo que supone una disminución con respecto al tercer trimestre de un 0,09%, aunque significa una subida del 0,15% con respecto al segundo trimestre, y un 0,51% con respecto al primero.

Los precios de la vivienda libre seguían una tendencia alcista hasta la irrupción de la crisis, cuando disminuyó el valor medio, que poco a poco vuelve a incrementarse progresivamente.

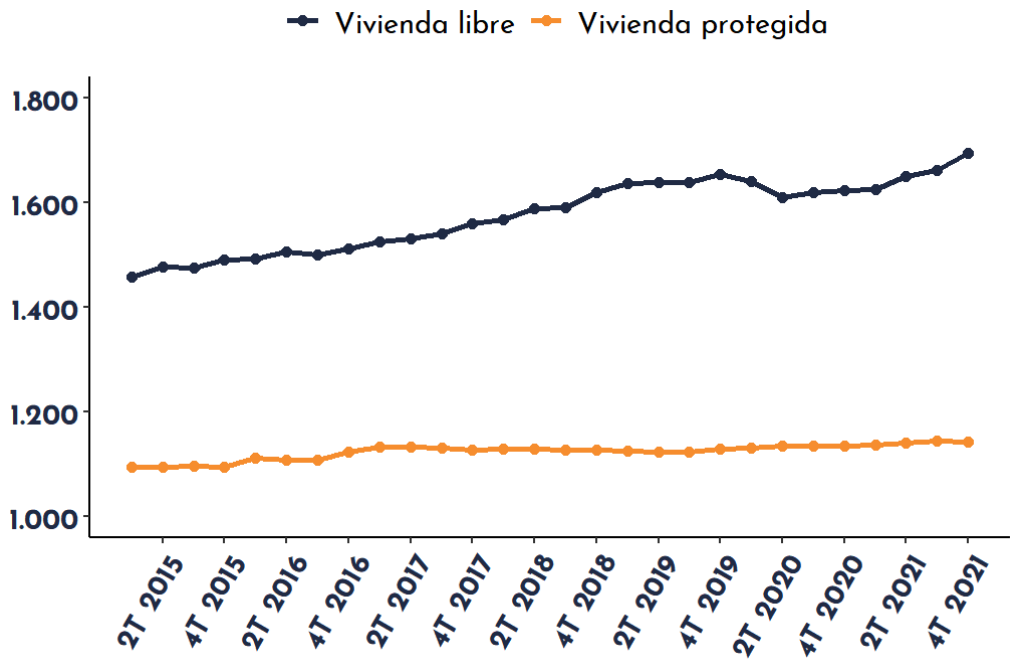


Figura 5.1. Valor tasado vivienda libre y protegida. Fuente: MITMA

Observando el comportamiento del **índice de precios de la vivienda**, vemos como el índice continúa incrementándose, situándose en **133 puntos para el índice general** en el tercer trimestre de 2021 (2% más que en el segundo trimestre de 2020), en **145 puntos con respecto a la vivienda nueva** (un 2,28% más que en el segundo trimestre de 2020), y en **132 puntos para la vivienda de segunda mano**, un 1,19% más.

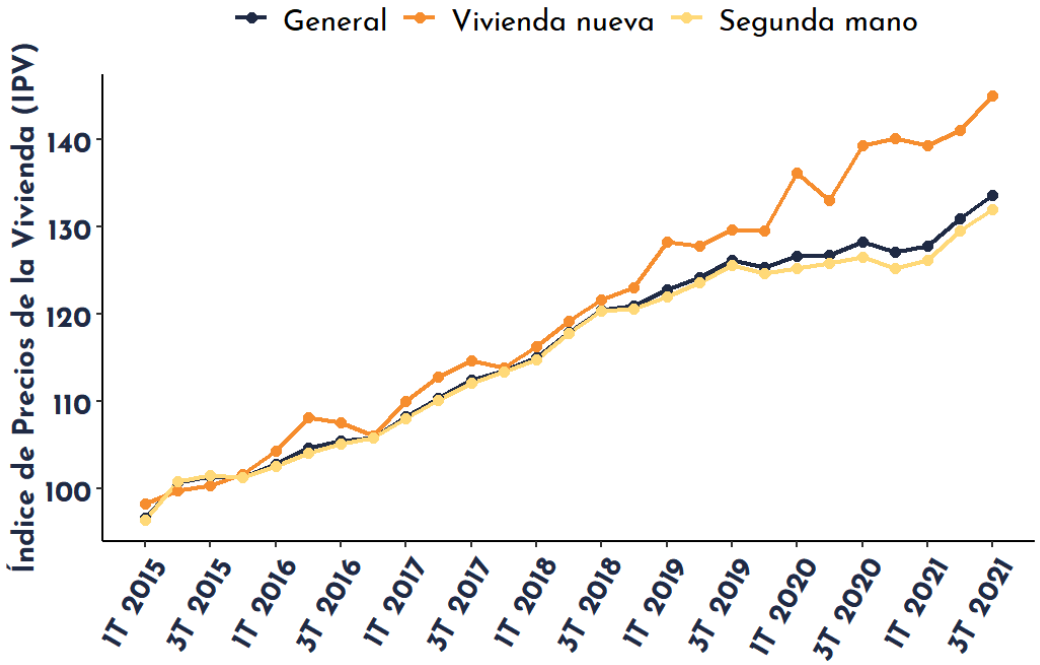
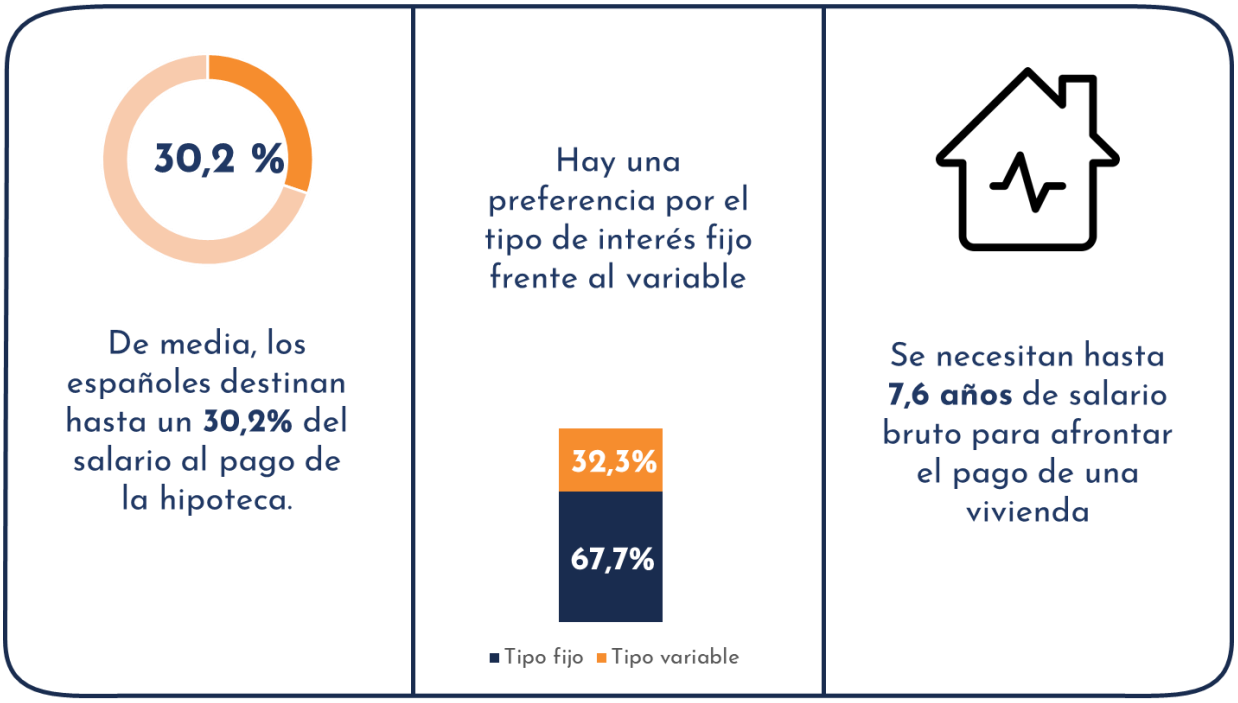


Figura 5.2. Índice de precios de la vivienda. Fuente: INE

"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



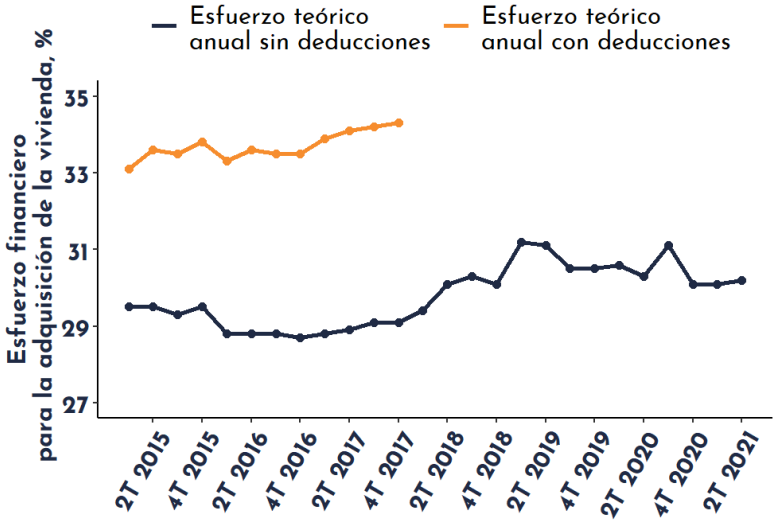


Figura 5.3. Esfuerzo financiero para la adquisición de vivienda. Fuente: Banco de España

El esfuerzo anual sin deducciones se situó **en el segundo trimestre de 2021 a 30,2**. Es decir, que los españoles dedican hasta el 30,2% de su salario al pago de la vivienda. El índice se ha mantenido estable en los últimos 3 trimestres.

En cuanto a **la accesibilidad**, se necesitan hasta **7,6 años de sueldo íntegro para realizar el pago de una vivienda**. Este indicador ha aumentado desde el último trimestre de 2020.

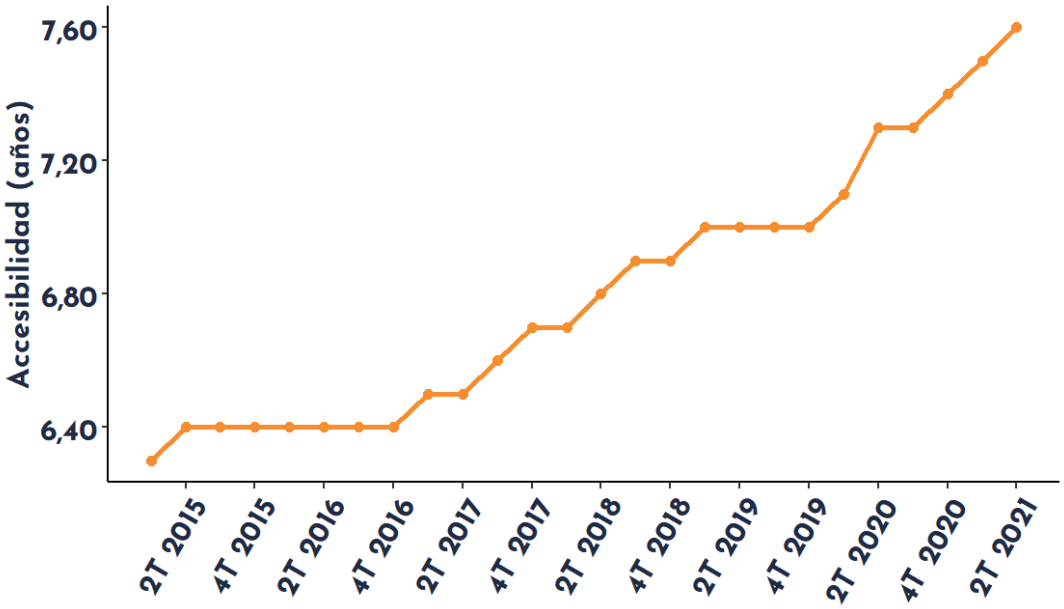


Figura 5.4. Accesibilidad a la vivienda. Fuente: Banco de España

Viendo **el tipo de hipotecas constituidas según el tipo de interés**, ya se veía mostrando una tendencia de preferencia sobre el interés de tipo fijo, cuando históricamente se prefería el tipo variable. Durante el año 2021, esta diferencia se ha ido acentuando más y más hasta el punto de que **el tipo fijo representa el 67,7% de las hipotecas constituidas.**

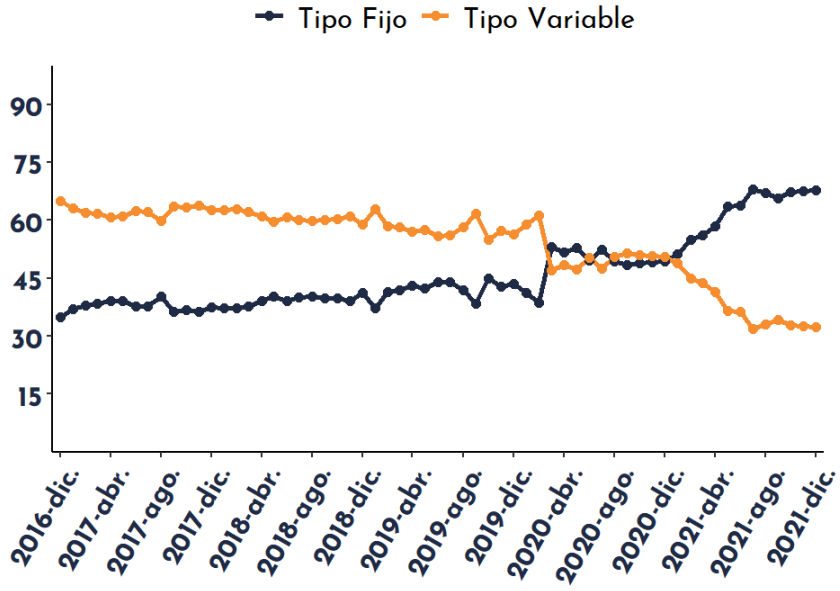


Figura 5.5. Tipo de hipotecas según el tipo de interés. Fuente: INE

5.3 Tipo de interés medio y Euribor

Tipo fijo
67,7%

Tipo variable
32,3%

Diciembre

Tipo de interés

Euribor a 12 meses

-0,501%

Diciembre

Euribor

Interés medio hipotecas firmadas

2,53%

Diciembre

Interés medio

El **tipo de interés medio** aumenta durante el 2021 hasta situarse en **2,53%** en el mes de diciembre. Durante el año, se han registrado tipos más altos que en 2020, año en el que rara vez estaba por encima del 2,5%.

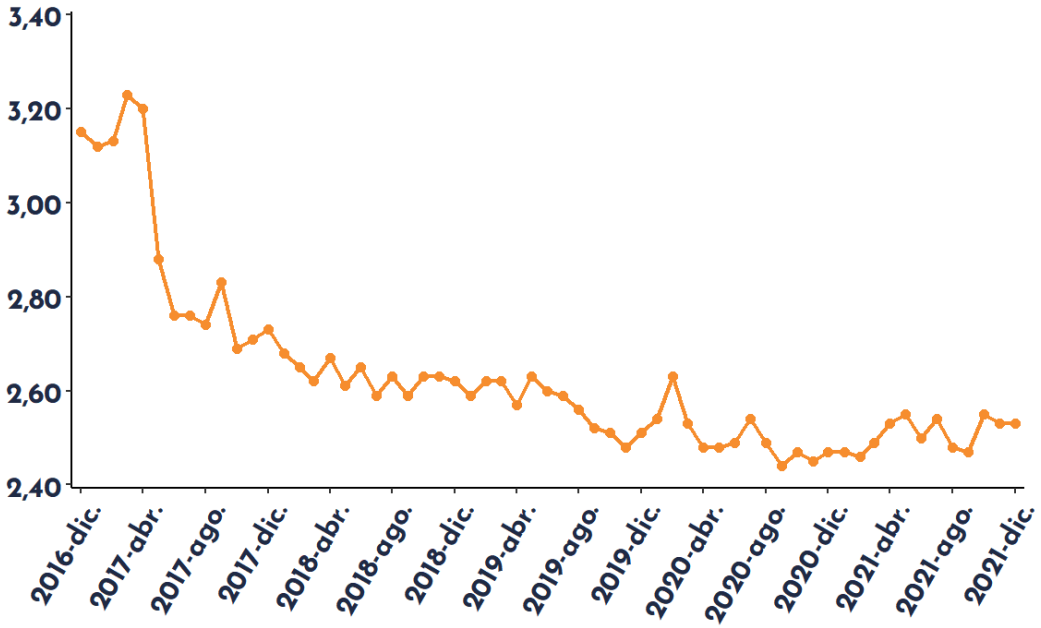


Figura 5.6. Tipo de interés medio. Fuente: INE

El Euribor se mantiene estable durante todo el 2021 situándose en diciembre de 2021 en -0,501, cifra similar a diciembre de 2020 (-0,497).

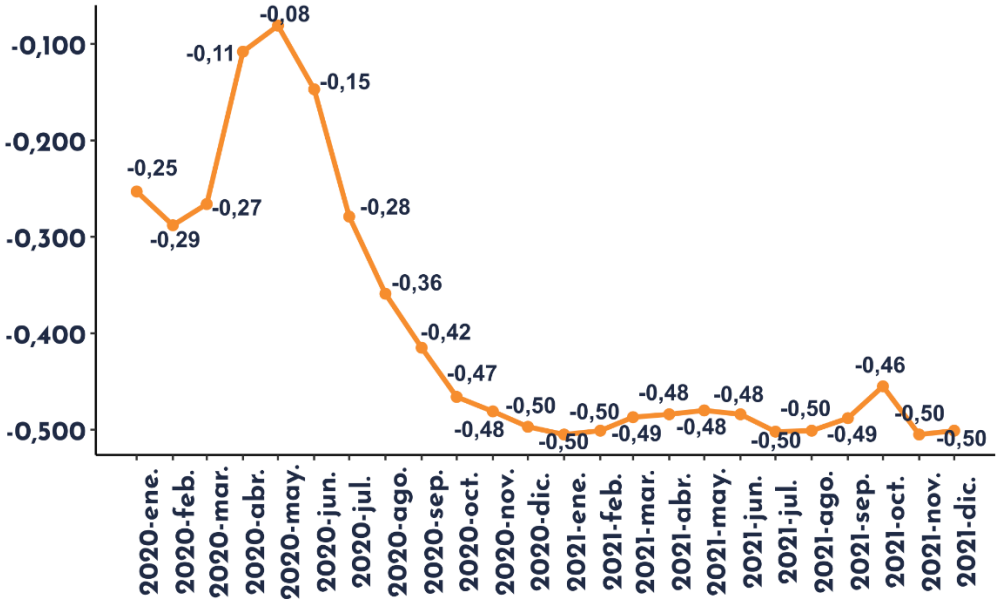


Figura 5.7. Euribor. Fuente: Banco de España

5.4 Relación préstamo/valor (LTV) y ISFLSH

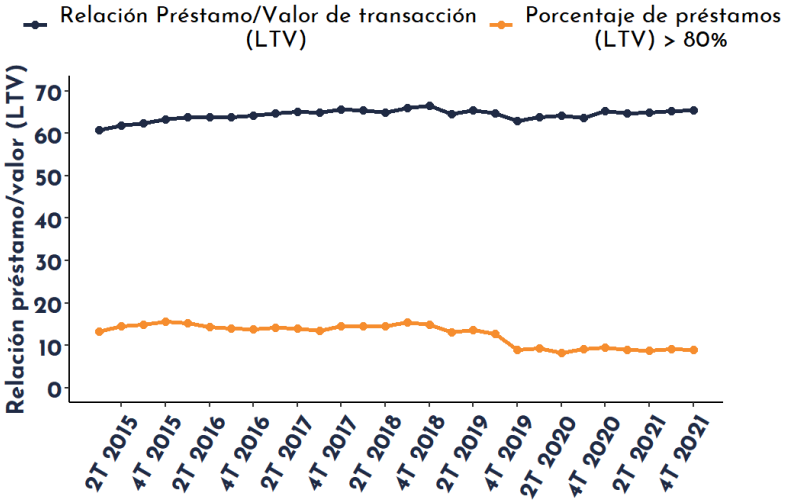


Figura 5.8. Relación préstamo/valor. Fuente: Banco de España

La **relación préstamo/valo**r es un indicador utilizado para estudiar la situación financiera de los hogares. Este valor se situó en 65,4% en el cuarto trimestre de 2021, un 0,7% 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.

Por último, con respecto a la **financiación a los hogares para la adquisición de vivienda (ISFLSH)** parece que se ha estabilizado durante todo el año 2021, situándose en diciembre del mismo año en un 0,3.

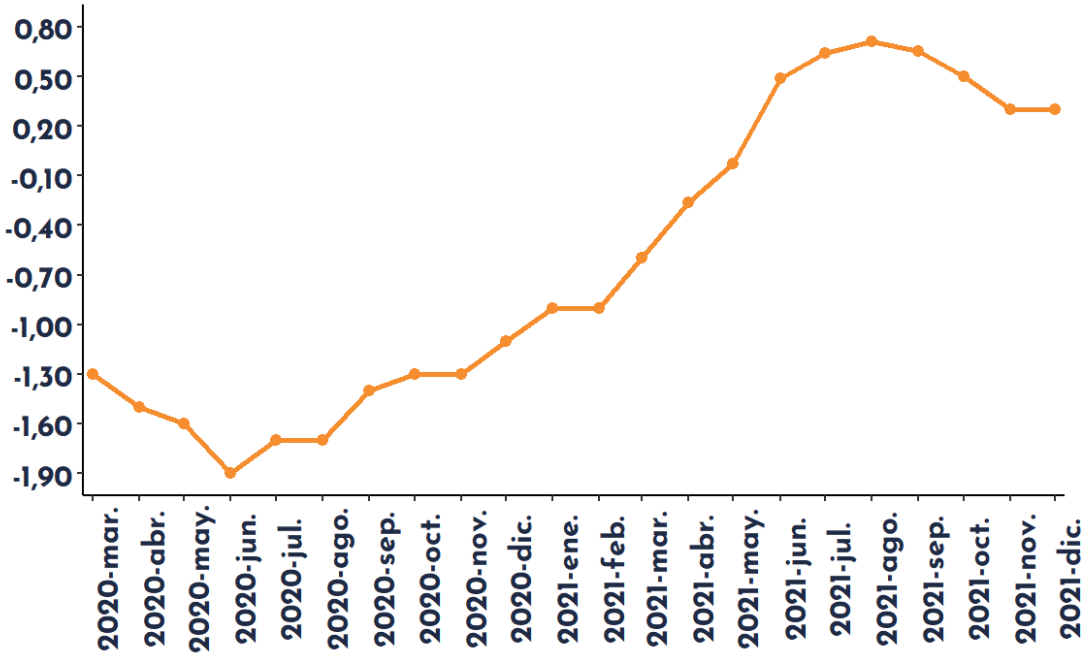


Figura 5.9. Relación préstamo/valor. Fuente: Banco de España

5.5 Precio medio del suelo urbano

El precio medio del suelo urbano indica que en **España el precio ha variado un 6,2%** en el tercer trimestre de 2021 respecto al trimestre anterior, aunque la provincia con más variación es Lugo, con nada menos que un 270,4% de variación del precio, seguido de Soria con un 73,5%. En el lado contrario, donde la variación ha sido negativa, se encuentran Burgos, con una disminución del -52,2% y Cantabria, con un -32,7%.

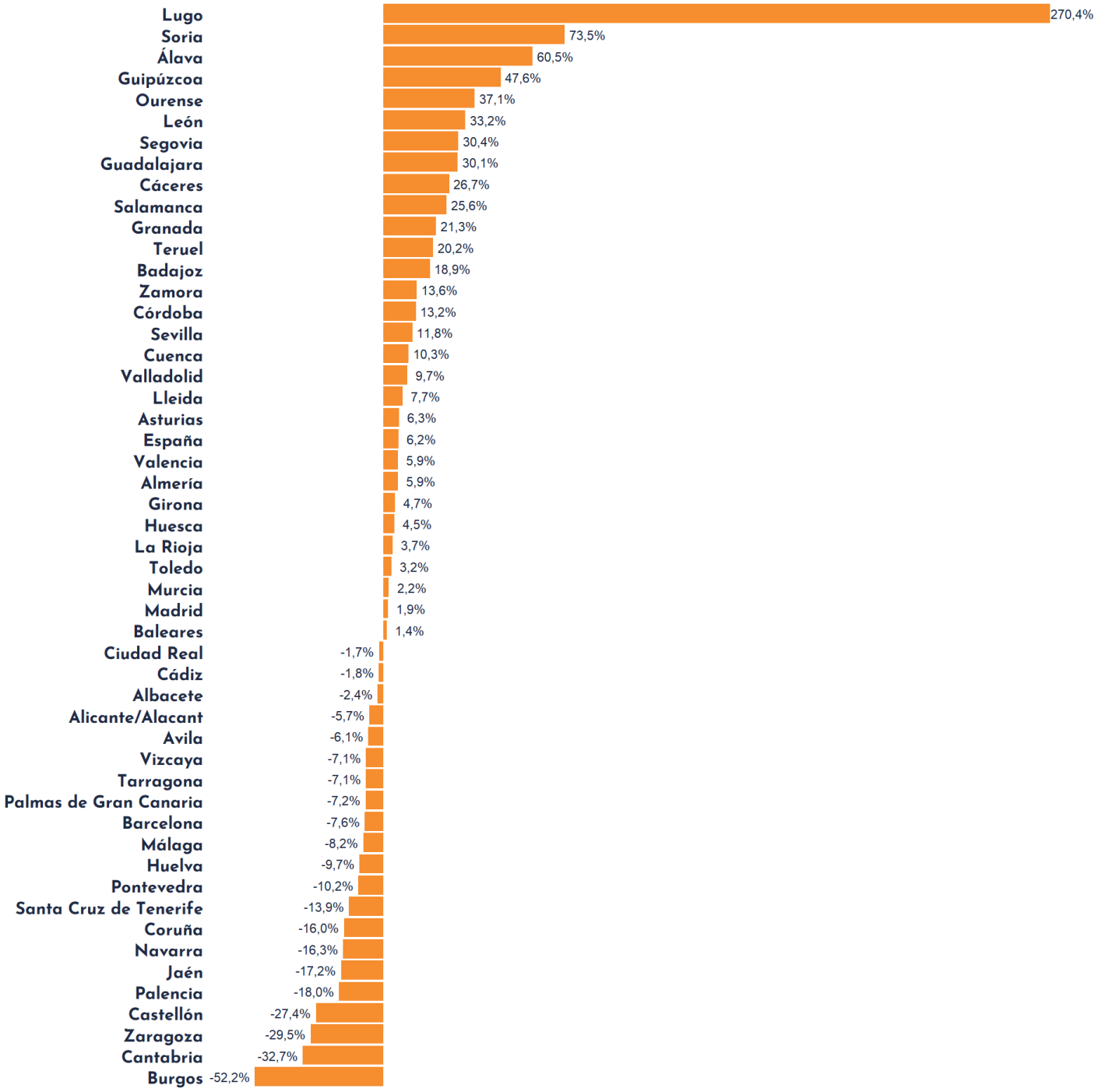


Figura 5.10. Precio medio del suelo urbano. Fuente: MITMA

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

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

La **superficie media ofertada** en el segundo semestre de 2021, se ha incrementado en España, aumentando en un 4% las viviendas con más de 120m2 de superficie, en decrecimiento del resto

Evolución de la superficie ofertada 2020-2S2021

▼ **2%** **disminución de superficie para viviendas entre 61 - 90*m²***

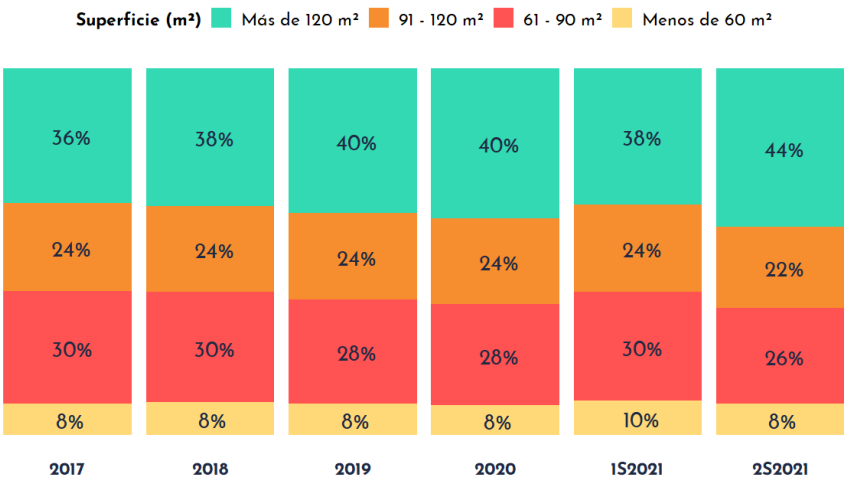
▼ **2%** **disminución de superficie para viviendas entre 91 - 120*m²***

▲ **4%** **aumento de superficie para viviendas de *más de 120m²***

140m² **de superficie media en España, respecto a los 135m² de hace un año**

"Aumenta la oferta de vivienda con mayor superficie en España"

En el segundo semestre del **año aumenta considerablemente la oferta de grandes viviendas (más de 120 m²)** satisfaciendo así la reciente subida de la demanda de este tipo de hogares impulsada por la pandemia.



Este segmento aumenta a costa de las viviendas de tamaño medio (de 60 m² a 120 m²), ya que las viviendas de menos de 60 m² se mantienen cerca de su porcentaje histórico del 8%.

Gráfico 6.1. Evolución superficie en España. Fuente: CoHispania

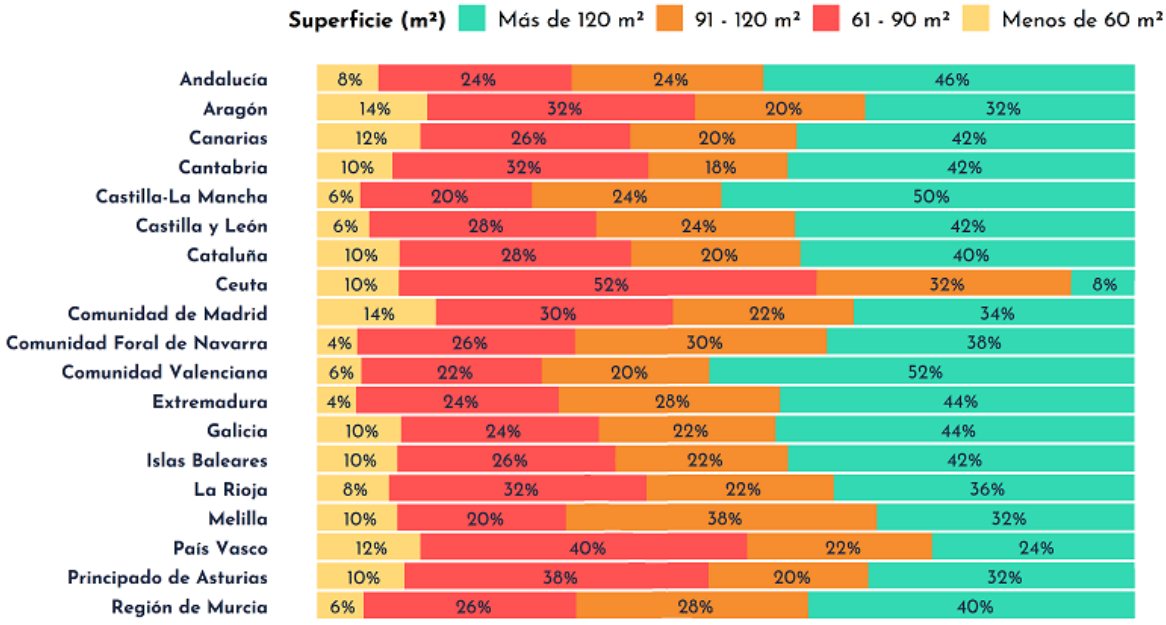


Gráfico 6.2. Evolución superficie por comunidades autónomas. Fuente: CoHispania

Al desglosar los datos por comunidades autónomas, es **la Comunidad Valenciana la comunidad con mayor porcentaje de viviendas de más de 120 m², llegando al 52%**, frente al 24% de País Vasco, la comunidad con menos proporción de viviendas de este tipo.

L mayor cantidad de oferta de viviendas de menor superficie se encuentran en Aragón y la Comunidad de Madrid, ya que un 14% de sus viviendas en oferta tienen menos de 60 m².

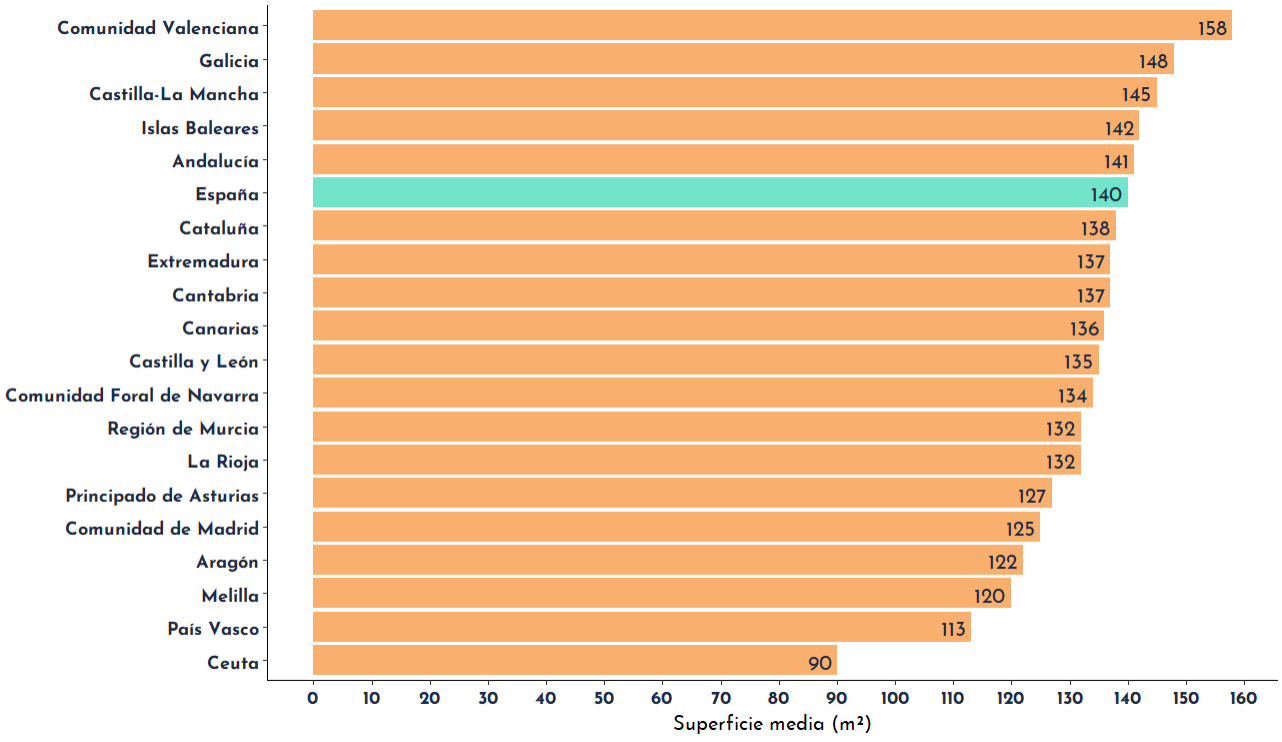


Gráfico 6.3. Superficie media en España y comunidades autónomas. Fuente: CoHispania

En términos de superficie media y tal como se puede observar en el gráfico 6.3, la **Comunidad Valenciana** se presenta en el segundo semestre de 2021 como la comunidad con mayor superficie media, alcanzando **los 158 m²**, mientras que en el lado opuesto se encuentra **Ceuta**, con **90 m²** de media.

Madrid y Cataluña, que, si en 2020 presentaban una superficie media de 144m² y 142m² respectivamente, durante el segundo semestre de 2021 **lo hacen 125m² y 138m²** respectivamente.

"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 que extraemos a raíz del estudio del precio medio unitario se pueden resumir en:

01 El precio medio unitario **ha aumentado en 15 comunidades autónomas.**

02 **Navarra, Cataluña y País Vasco** donde más ha subido el precio medio unitario, con una variación del **11%, 8% y 4,2%** respectivamente.

03 **Ceuta** sufre una gran disminución en su precio medio unitario con un **-10%.**

04 Sube en un **4%** las viviendas ofertadas por **más de 300.000€** mientras que baja en un **6%** las ofertadas por **menos de 150.000€.**

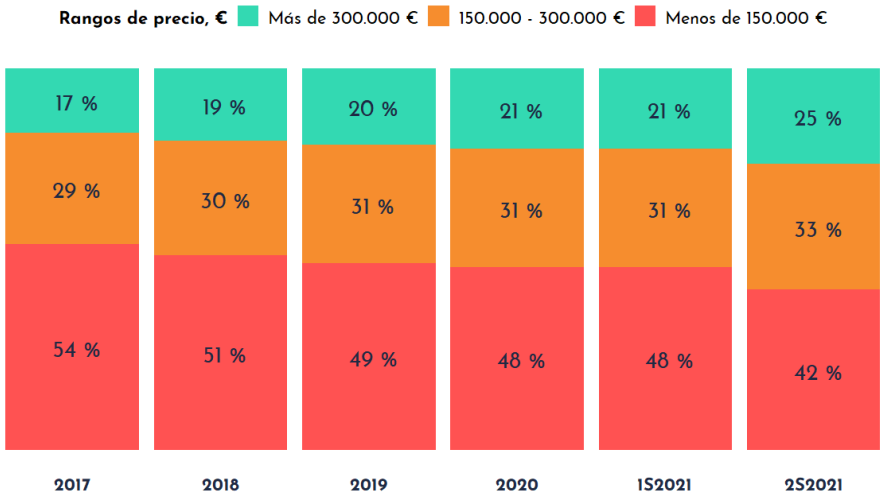


Gráfico 6.4. Precio medio en España por rangos. Fuente: CoHispania

En el segundo semestre del año, y como es lógico según se ha visto en el apartado 6.1, **la proporción de viviendas de mayor valor aumenta**, tanto respecto al semestre anterior, como a años anteriores. Lo hace a costa del tramo de viviendas de menos de 150.000€, que en la segunda mitad de 2021 solo han supuesto un 42% de las viviendas ofertadas.

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

Evolución precio medio unitario en España, Madrid y Cataluña 2020-2S2021

1913 €/m² precio medio unitario de la vivienda ofertada en España

▲ **10%** de incremento con respecto a 2020

2366 €/m² precio medio unitario de la vivienda ofertada en

▲ **8%** de incremento con respecto a 2018

Cataluña

2816 €/m² precio medio unitario de la vivienda ofertada en Madrid

▲ **1,44%** de incremento con respecto a 2020

Madrid

Aunque la variación del precio medio unitario es muy heterogénea entre las diferentes comunidades autónomas, la norma general es que el precio continúa aumentando en la gran mayoría, **disminuyendo en cinco de ellas: Murcia, Asturias, Cantabria, Canarias y Ceuta.**

Es más, según la comparativa de los años 2018-2S2021, tanto las islas Baleares como Madrid han sufrido un gran incremento en el precio unitario medio, del **21,53% y 20,19% respectivamente.**

	PRECIO MEDIO OFERTADO €/m²				TASA DE VARIACIÓN %			
	2018	2019	2020	2S2021	2018-2019	2019-2020	2020-2S2021	2018-2S2021
España	1676	1721	1739	1913	2,68	1,05	10,01	14,14
Andalucía	1524	1717	1680	1723	12,66	-2,15	2,56	13,06
Aragón	1273	1317	1305	1353	3,46	-0,91	3,68	6,28
Asturias	1404	1405	1383	1347	0,07	-1,57	-2,60	-4,06
Baleares	2782	3097	3283	3381	11,32	6,01	2,99	21,53
Canarias	1786	1941	2005	1883	8,68	3,30	-6,08	5,43
Cantabria	1591	1550	1533	1462	-2,58	-1,10	-4,63	-8,11
Castilla-La Mancha	906	893	895	904	-1,43	0,22	1,01	-0,22
Castilla y León	1262	1178	1166	1171	-6,66	-1,02	0,43	-7,21
Cataluña	2061	2130	2191	2366	3,35	2,86	7,99	14,80
Ceuta	2234	2166	2190	1970	-3,04	1,11	-10,05	-11,82
Comunidad Valenciana	1421	1464	1517	1548	3,03	3,62	2,04	8,94
Extremadura	975	966	963	998	-0,92	-0,31	3,63	2,36
Galicia	1429	1396	1360	1396	-2,31	-2,58	2,65	-2,31
Madrid	2343	2745	2776	2816	17,16	1,13	1,44	20,19
Melilla	1840	1846	1852	1905	0,33	0,33	2,86	3,53
Murcia	1123	1160	1179	1164	3,29	1,64	-1,27	3,65
Navarra	1343	1374	1441	1600	2,31	4,88	11,03	19,14
País Vasco	2657	2685	2732	2848	1,05	1,75	4,25	7,19
La Rioja	1222	1263	1252	1256	3,36	-0,87	0,32	2,78

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

Baleares, con un precio unitario medio de **3.381€/m²** se sitúa como la comunidad más cara de España, seguido de **País Vasco y Madrid**, con precios de **2.848€/m² y 28.16€/m²** respectivamente.

Castilla - La Mancha y Extremadura son las comunidades más baratas: **904€/m²** y **998€/m²** respectivamente.

Mapa de distribución del precio medio unitario por comunidades

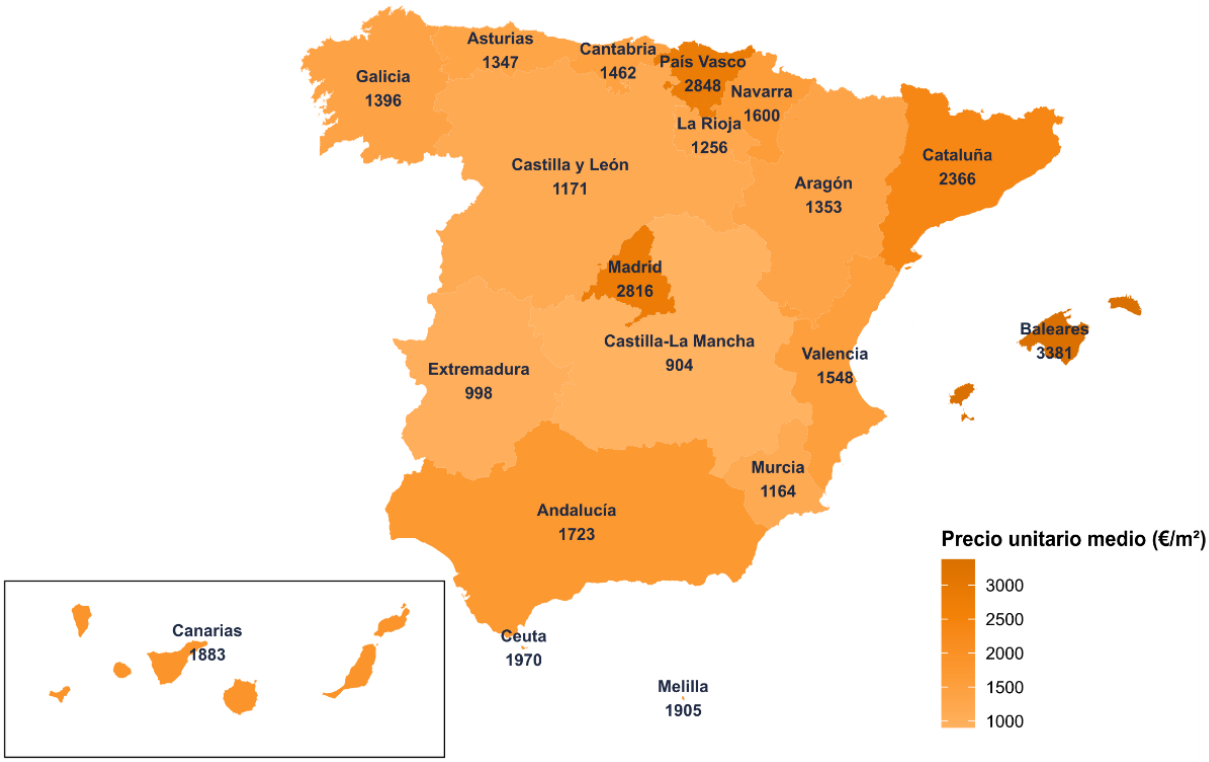
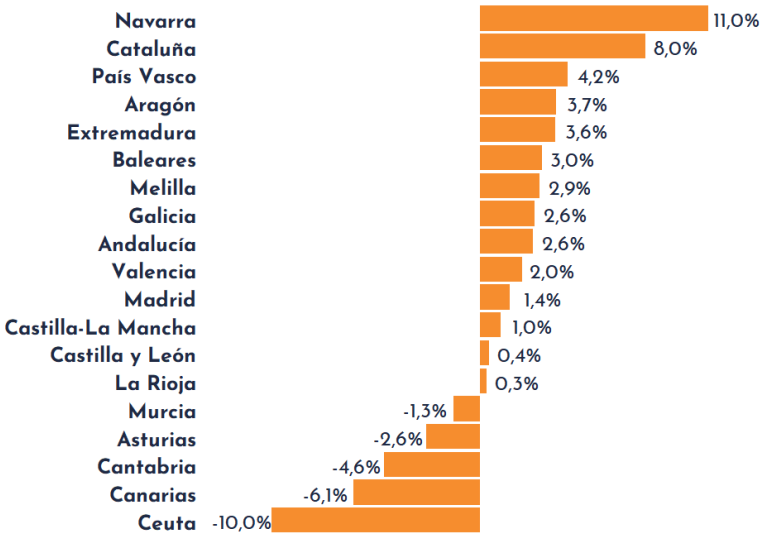


Gráfico 6.5. Mapa del precio medio unitario. Fuente: CoHispania



Cinco han sido las comunidades autónomas que han variado su precio a la baja durante el segundo semestre de 2021, siendo Ceuta la región con la bajada más intensa; - 10%. Navarra, por el contrario, es la comunidad que más ha incrementado el precio unitario, hasta en un 11% con respecto a 2020.

Gráfico 6.6. Variación del precio medio unitario 2020-2S2021. Fuente: CoHispania

6.4 Evolución del precio medio unitario por provincia

	PRECIO MEDIO OFERTADO €/m²				TASA DE VARIACIÓN			
	2018	2019	2020	2S2021	2018-2019	2019-2020	2020-2S2021	2018-2S2021
A Coruña	1448	1402	1366	1428	-3,18	-2,35	4,54	-1,38
Álava	1982	2097	2108	2324	5,8	0,62	10,25	17,26
Albacete	1108	1160	1107	1182	4,69	-4,57	6,78	6,68
Alicante	1596	1661	1736	1816	4,07	4,39	4,61	13,78
Almería	1159	1184	1188	1064	2,16	0,34	-10,44	-8,20
Asturias	1404	1405	1383	1347	0,07	-1,57	-2,60	-4,06
Ávila	889	890	872	893	0,11	-2,02	2,41	0,45
Badajoz	994	974	967	1006	-2,01	-0,72	4,03	1,21
Baleares	2782	3097	3299	3381	11,32	6,01	2,49	21,53
Barcelona	2427	2772	2645	2724	14,22	-4,55	2,99	12,24
Burgos	1238	1187	1160	1224	-4,12	-2,27	5,52	-1,13
Cáceres	934	954	957	984	2,14	0,31	2,82	5,35
Cádiz	1478	1559	1582	1553	5,48	1,41	-1,83	5,07
Cantabria	1591	1550	1533	1462	-2,58	-1,1	-4,63	-8,11
Castellón	1149	1168	1146	1098	1,65	-1,2	-4,19	-4,44
Ceuta	2234	2166	2190	1970	-3,04	1,11	-10,05	-11,82
Ciudad Real	823	802	802	720	-2,55	0	-10,22	-12,52
Córdoba	1292	1302	1205	1223	0,77	-7,45	1,49	-5,34
Cuenca	829	796	772	799	-3,98	-3,02	3,50	-3,62
Girona	2069	2126	2157	2171	2,75	1,22	0,65	4,93
Granada	1283	1270	1245	1306	-1,01	-1,97	4,90	1,79
Guadalajara	1054	1056	1050	1119	0,19	-0,57	6,57	6,17
Guipúzcoa	2899	3000	3086	3321	3,48	3,17	7,62	14,56
Huelva	1241	1270	1272	1271	2,34	0,16	-0,08	2,42
Huesca	1334	1367	1362	1400	2,47	-0,37	2,79	4,95
Jaén	938	920	894	973	-1,92	-2,83	8,84	3,73
La Rioja	1222	1263	1251	1256	3,36	-0,87	0,40	2,78
Las Palmas	1798	1924	1994	1872	7,01	3,59	-6,12	4,12

León	1075	1064	1039	1032	-1,02	-2,35	-0,67	-4,00
Lleida	1102	1141	1187	1085	3,54	4,03	-8,59	-1,54
Lugo	1082	1058	1010	1163	-2,22	-4,54	15,15	7,49
Madrid	2343	2745	2776	2816	17,16	1,13	1,44	20,19
Málaga	2164	2361	2383	2400	9,1	0,8	0,71	10,91
Melilla	1840	1846	1852	1905	0,33	0,33	2,86	3,53
Murcia	1123	1160	1180	1164	3,29	1,64	-1,36	3,65
Navarra	1343	1374	1439	1600	2,31	4,88	11,19	19,14
Ourense	1270	1197	1151	1131	-5,75	-3,84	-1,74	-10,94
Palencia	1232	1210	1187	1193	-1,79	-1,9	0,51	-3,17
Pontevedra	1558	1562	1534	1571	0,26	-1,92	2,41	0,83
Salamanca	1465	1392	1384	1352	-4,98	-0,57	-2,31	-7,71
Santa Cruz de Tenerife	1779	1952	2016	1893	9,72	3,18	-6,10	6,41
Segovia	1153	1125	1150	1119	-2,43	2,22	-2,70	-2,95
Sevilla	1394	1436	1430	1428	3,01	-0,42	-0,14	2,44
Soria	1018	1004	1029	1054	-1,38	2,49	2,43	3,54
Tarragona	1467	1478	1427	1436	0,75	-3,59	0,63	-2,11
Teruel	855	854	845	916	-0,12	-1,17	8,40	7,13
Toledo	824	810	807	835	-1,7	-0,37	3,47	1,33
Valencia	1291	1296	1303	1293	0,39	0,69	-0,77	0,15
Valladolid	1297	1300	1302	1341	0,23	0,15	3,00	3,39
Vizcaya	2715	2671	2719	2781	-1,62	1,95	2,28	2,43
Zamora	1064	1033	1037	1019	-2,91	0,39	-1,74	-4,23
Zaragoza	1313	1376	1354	1377	4,8	-1,6	1,70	4,87

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 segundo semestre de 2021."

Mapa de distribución del precio medio unitario por provincias

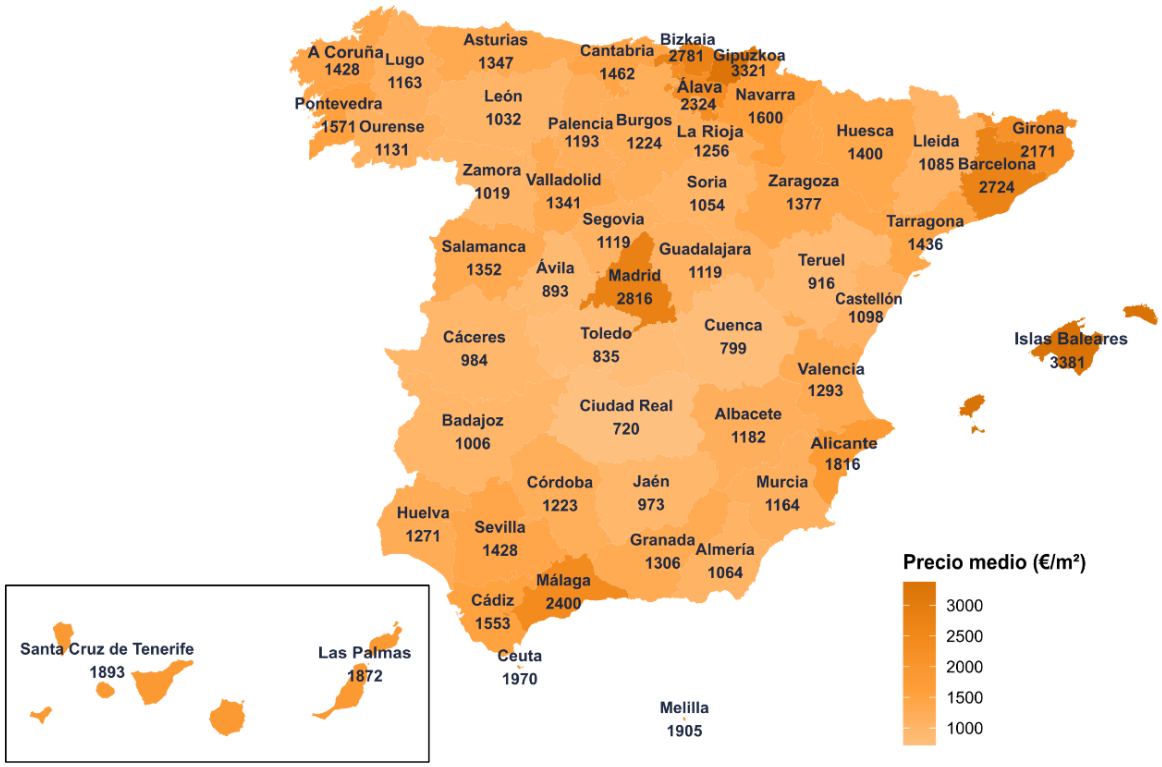


Gráfico 6.7. Mapa del precio medio unitario. Fuente: CoHispania

Los precios medios unitarios plasmados en el mapa, muestran como **Baleares** es la provincia con un precio unitario mayor, alcanzado los **3.381€/m²**, precio incluso superior al del primer semestre del año, seguido de **Guipúzcoa y Madrid**, con **3.321€/m²** y **2.816€/m²** respectivamente.

Y entre las provincias más baratas durante el segundo semestre de 2021 se encuentran **Ciudad Real, Cuenca y Toledo** con precios de **720€/m², 799€/m² y 835€/m² respectivamente.**

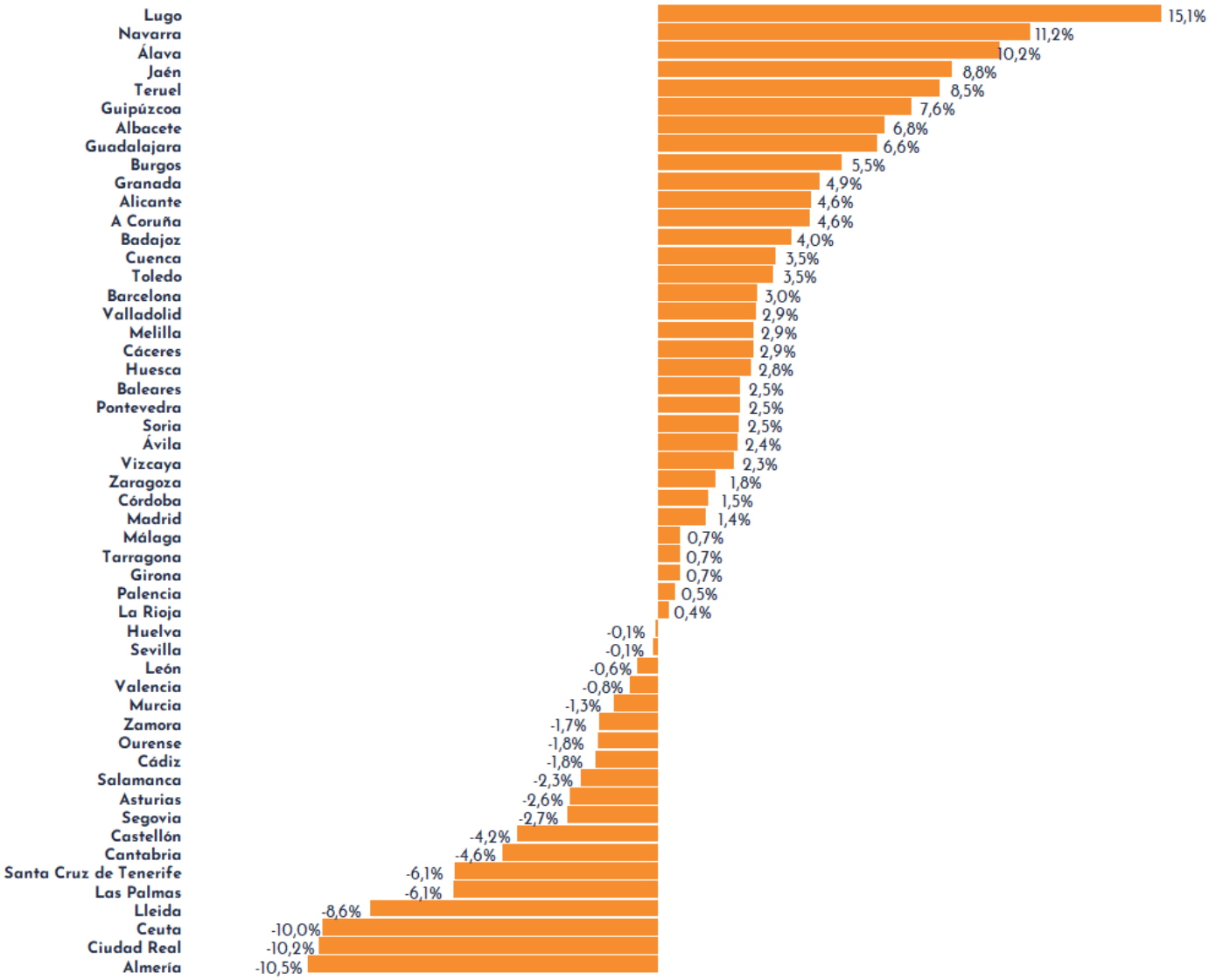


Gráfico 6.8. Variación del precio medio unitario por provincias 2020-2S2021. Fuente: CoHispania

Tal como se observa en el grafico 6.8, gran parte de las provincias han incrementado su precio unitario medio, siendo **Lugo, Navarra y Álava las que más, con un 15,1%, 11,2% y 10,2% respectivamente.** Mientras que **Almería, Ciudad Real y Ceuta han variado a la baja su precio, un -10,5%, -10,2% y -10% respectivamente.**

6.5 Evolución del tipo de vivienda y número de dormitorios

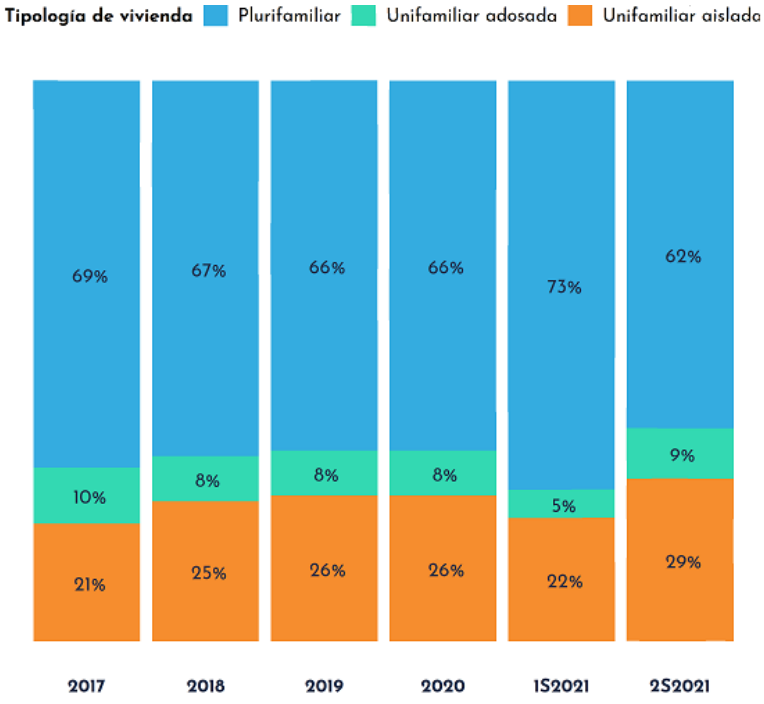
La evolución del segundo trimestre de 2021 con respecto a 2020 nos muestra lo siguiente:

Tipología de vivienda

- ▼ **4%** de vivienda plurifamiliar con respecto a 2020
- ▲ **1%** de unifamiliar adosada con respecto a 2020
- ▲ **3%** de unifamiliar aislada con respecto a 2020

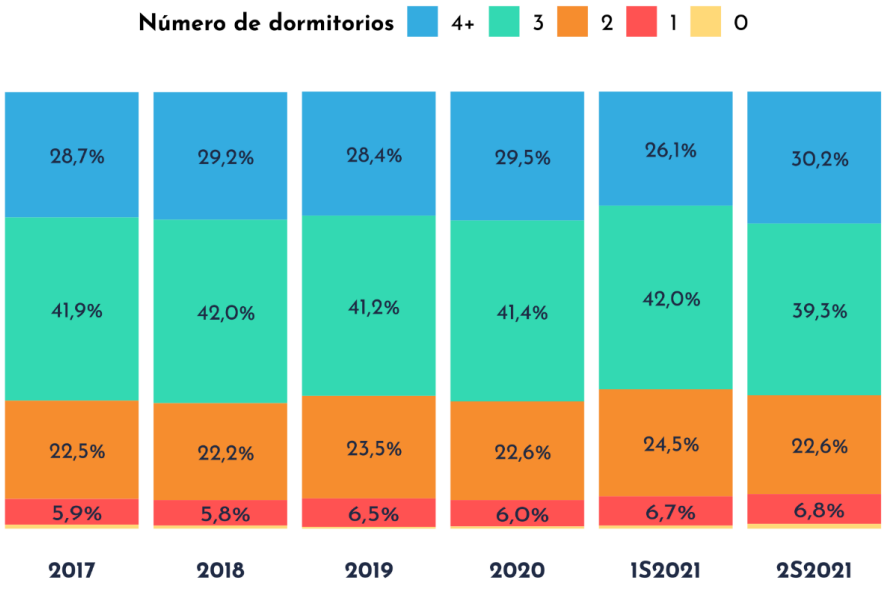
N.º de dormitorios

- 0 **1,1%** son viviendas con 0 dormitorios
- 1 **6,8%** son viviendas con 1 dormitorio
- 2 **22,6%** son viviendas con 2 dormitorios
- 3 **39,3%** son viviendas con 3 dormitorios
- 4+ **30,2%** son viviendas con 4 o más dormitorios



En el segundo semestre de 2021, la tipología de vivienda plurifamiliar se ha reducido considerablemente, sobre todo respecto al primer semestre del año. Lo ha hecho en favor de las unifamiliares, tanto aisladas como adosadas, que se encuentran en sus proporciones más altas de los últimos años.

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



Respecto a la evolución del número de dormitorios, **predominan como en años anteriores, aquellas ofertas de viviendas con 3 dormitorios**.

Sin embargo, las viviendas con 4 o más dormitorios han aumentado notablemente respecto a periodos anteriores.

En el gráfico, las viviendas con 0 habitaciones (estudios) representan menos del 1%

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

Desglosando por comunidades autónomas, **País Vasco** es la región con más porcentaje de vivienda plurifamiliar ofertada, alcanzado el **88% del total de la oferta. Melilla y Ceuta** también poseen un alto porcentaje, concretamente un **86% y 84%** respectivamente.

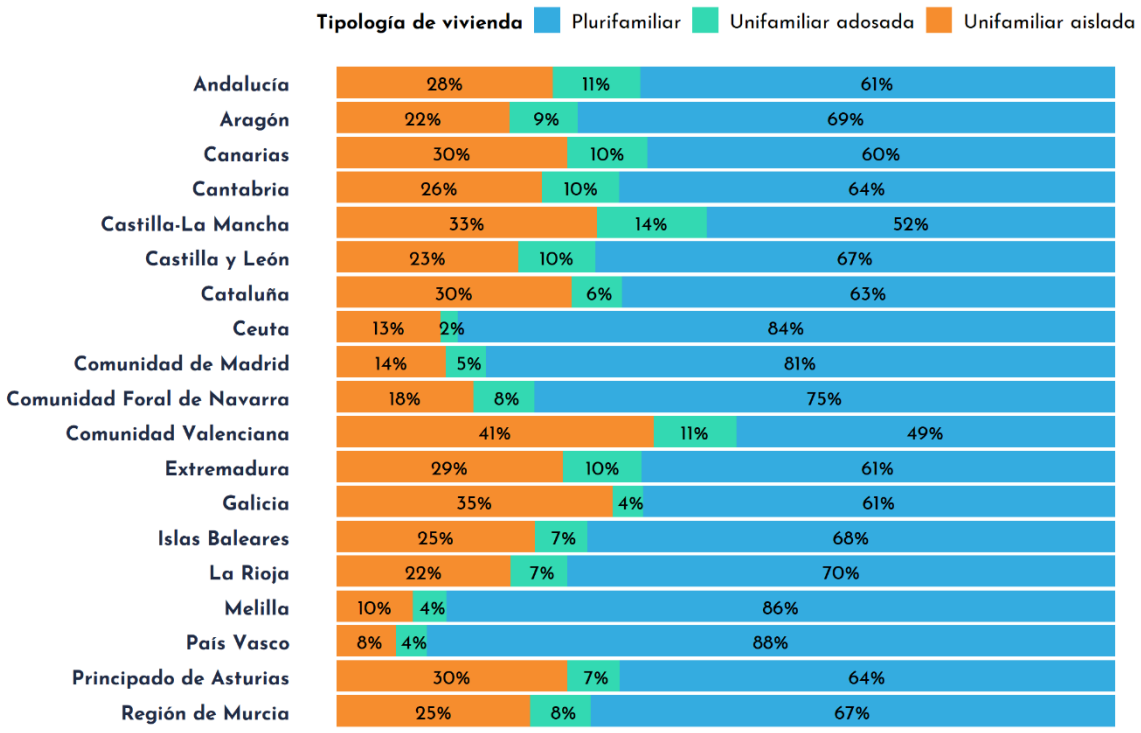


Gráfico 6.11. Evolución de la tipología por comunidades. Fuente: CoHispania

Atendiendo al número de dormitorios de las viviendas ofertadas por comunidades autónomas, en todas ellas predominan las viviendas con 3 dormitorios, especialmente en **Ceuta**, donde el **61% de las viviendas ofertadas tienen 3 dormitorios.** Extremadura con un 39% de viviendas con 4 o más habitaciones iguala la proporción de 3 dormitorios. La comunidad con mayor proporción de viviendas de 1 solo dormitorio es Canarias.

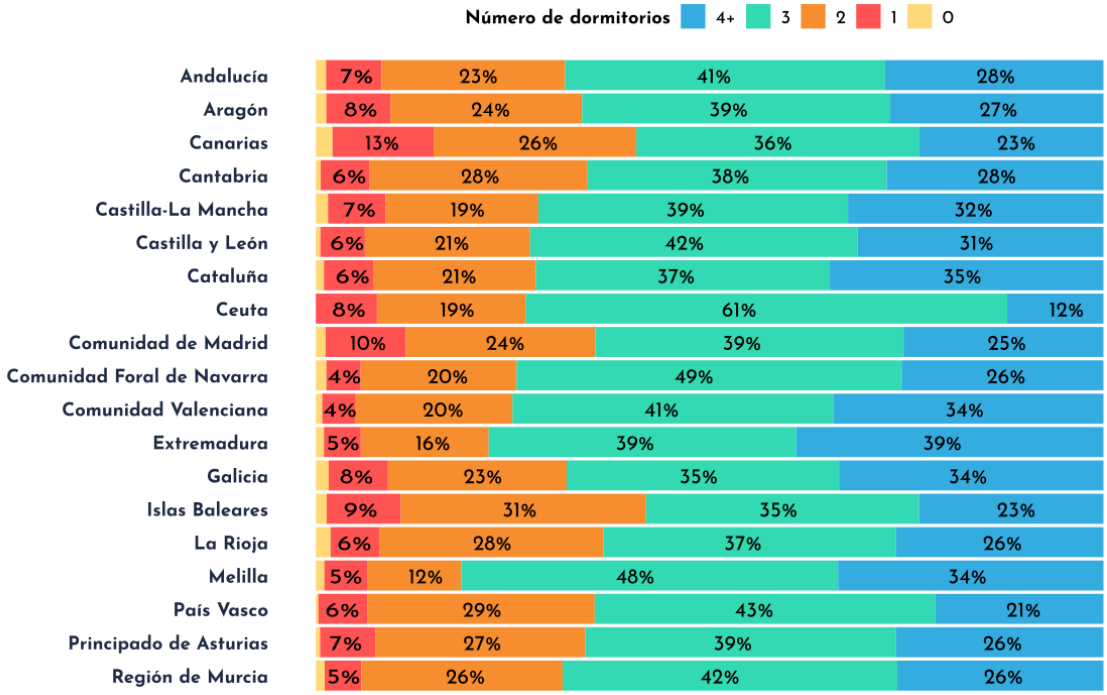


Gráfico 6.12. Evolución de número de dormitorios por comunidades. Fuente: CoHispania

07 EFICIENCIA ENERGÉTICA Y POTENCIAL DE REHABILITACIÓN

7.1 Publicación de certificado energético

Según el Real Decreto 390/2021, del 1 de junio, todos los inmuebles destinados tanto a la venta como al alquiler deben disponer de su correspondiente certificación energética. Esto ha supuesto un cambio radical en el número de viviendas puestas a la venta que incluyen esta certificación respecto a años pasados.

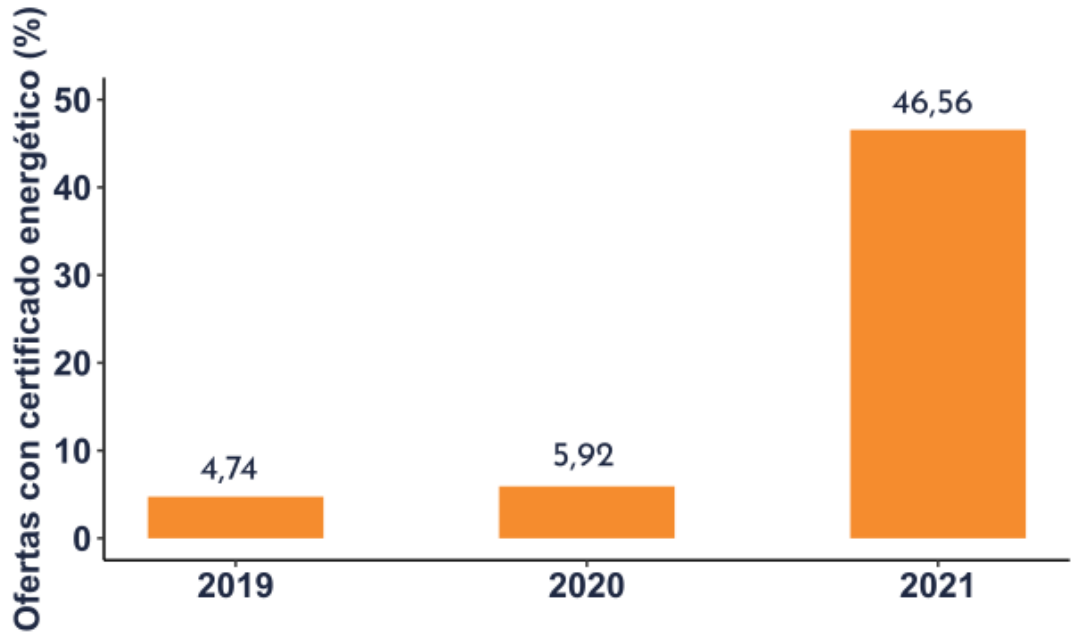


Gráfico 7.1. Ofertas de viviendas por porcentaje de certificación energética publicada. Fuente: CoHispania

Como puede observarse en el gráfico, en los años 2019 y 2020 el número de ofertas de viviendas que incluían este documento rondaba el 5%. Ante la nueva ley anteriormente comentada, el porcentaje ha aumentado este 2021 hasta el 46,56%, aún lejos de cumplir con la norma, ya que más de la mitad

de las viviendas ofertadas en nuestro país no tienen publicado el certificado energético.

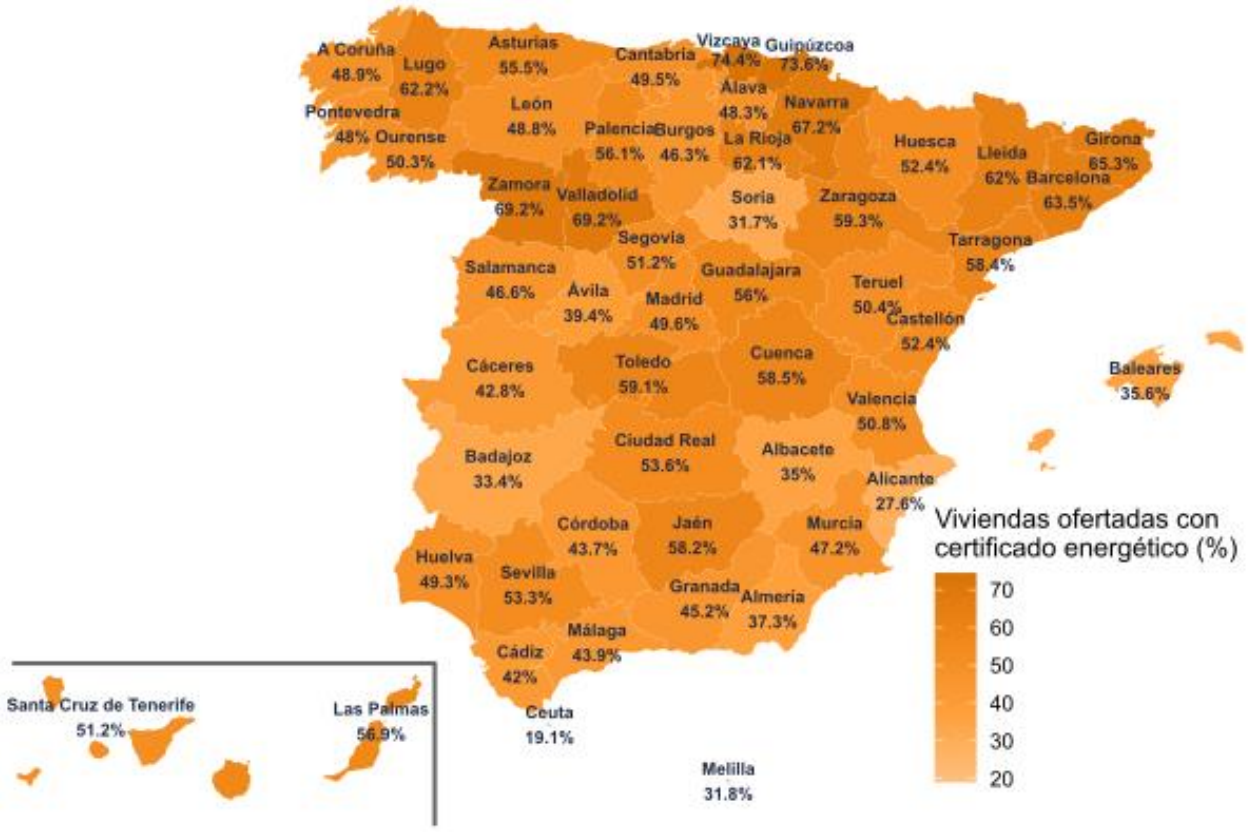


Gráfico 7.2. Porcentaje de certificación energética publicada por provincia. Fuente: CoHispania

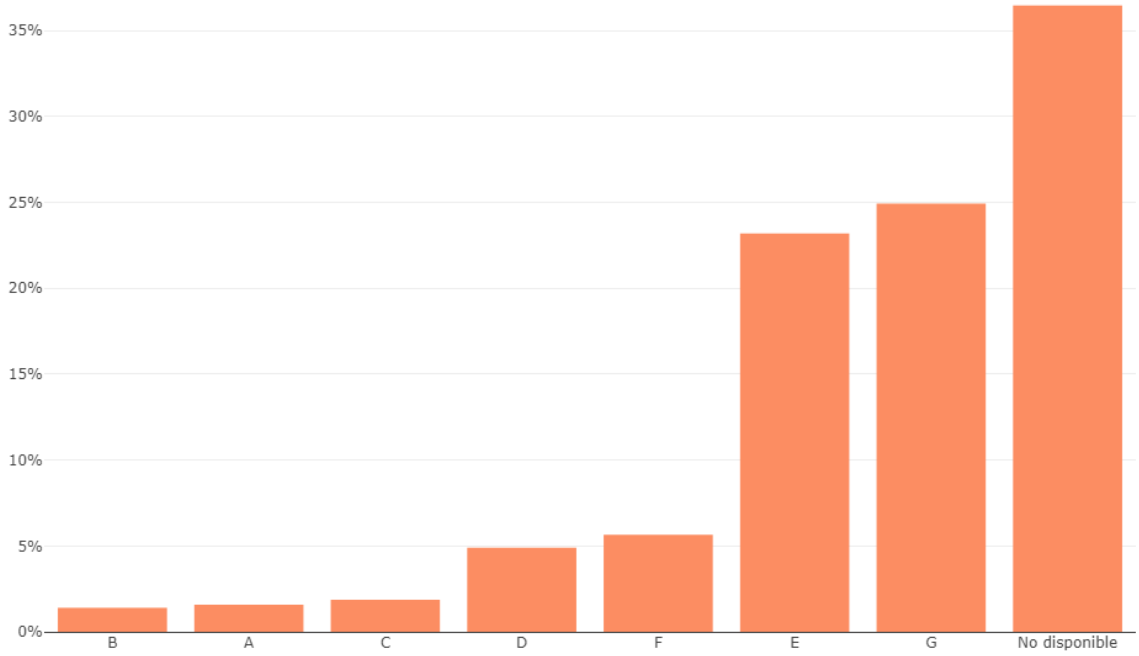


Gráfico 7.3. Distribución por tipo de certificado energético en el municipio de Barcelona. Fuente: CoHispania

En los gráficos 7.2 y 7.3 permiten observar la distribución de certificados energéticos en los anuncios de viviendas durante 2021. En el caso de Barcelona, los anuncios sin certificación energéticas son inferiores respecto a los de Madrid.

En el municipio de Madrid en torno a la mitad de los anuncios no presentaron certificado energético el pasado 2021. Entre las viviendas que sí presentaban este documento obligatorio, la amplia mayoría correspondieron a la letra 'G', siendo el resto de las letras muy similares en cuanto a proporción, excepto la 'E' que ha quedado como la segunda certificación más frecuente en este municipio.

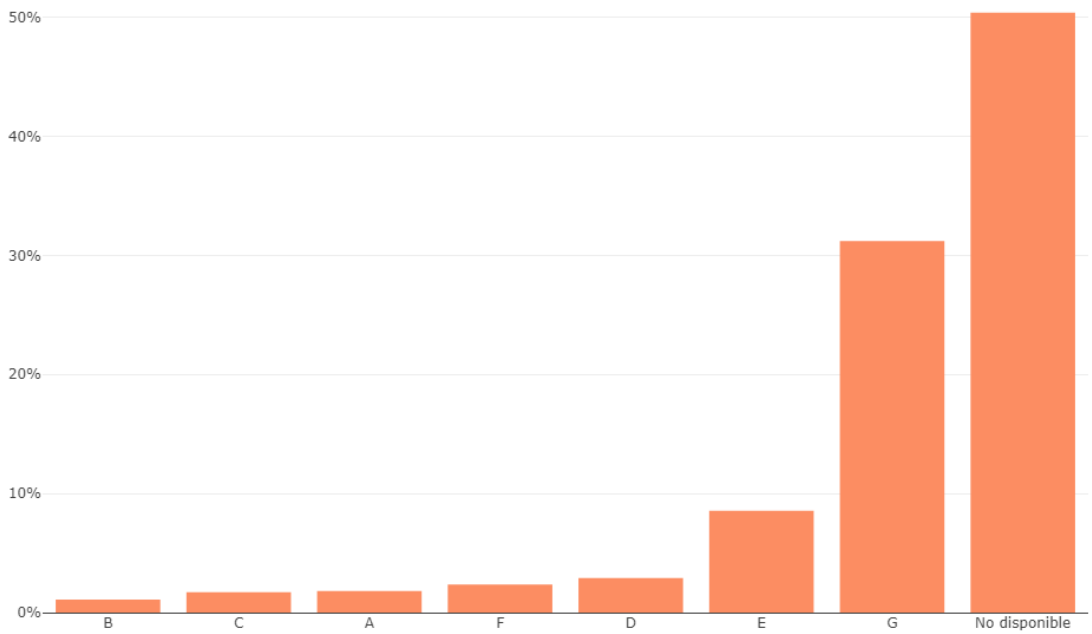


Gráfico 7.4. Distribución por tipo de certificado energético en el municipio de Madrid. Fuente: CoHispania

08 CONCLUSIONES

Según los expertos del sector, la inversión total en el sector inmobiliario en el año 2021 alcanzará un incremento del 33% con respecto al año 2020, dejando así claro la recuperación del sector y que lejos queda de experimentar una crisis como la vista en 2008.

A cierre de 2021, hemos observado algunos cambios en el mercado inmobiliario, parece que la pandemia ha afectado en cierta forma al sector y en los comportamientos de la oferta de vivienda.

Hemos observado **como ha aumentado la oferta de vivienda con mayor superficie**, en concreto la que supera los 120 m^2, incrementándose también la superficie media ofertada en España.

Con respecto **al precio**, hemos observado **un incremento generalizado en la mayoría de las comunidades** y provincias del país, siendo Navarra o Cataluña alguna de las comunidades donde más se ha incrementado el precio.

De la mano del aumento de superficie, observamos también como **ha aumentado la oferta de vivienda unifamiliar**, disminuyéndose por tanto la plurifamiliar, donde dominan las viviendas con 3 o más dormitorios.

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