



Precios y costes ▶

Actividad mercado ▶

Financiación ▶

Mercado de trabajo ▶

* n.p. (no publicado)

En resumen...

| 4º trimestre 2021

Tras un 2020 marcado por el impacto de la pandemia de la Covid-19, la mejora de la situación sociosanitaria en 2021 ha conducido a una progresiva reactivación de la actividad, aunque la recuperación económica no ha sido la inicialmente esperada, en gran medida por los problemas de suministro y el incremento de los precios, especialmente los de la energía, durante el último trimestre del año.

2021

Precios y Costes

Según el IPV¹ el incremento del precio de la vivienda se ha acelerado en el último trimestre del año (+4,2%), siendo de mayor intensidad en la vivienda usada, cuyos precios crecieron un 4,6% respecto del mismo período del año anterior, que en la vivienda nueva (+3,0%), registrándose en ambos casos precios superiores a los de 2019, antes de la pandemia.

Mercado de trabajo

Los indicadores del mercado de trabajo muestran en general una evolución positiva a lo largo del año, sin embargo aún no se recupera el terreno perdido en 2020. Concretamente, en el cuarto trimestre de 2021, la tasa de paro descendió hasta el 8,4% (1,6 puntos porcentuales menos que en el mismo período de 2020) y la cifra de personas ocupadas creció un 4%. Sin embargo, el número de personas ocupadas en el sector de la construcción descendió un 7,3% en relación al cuarto trimestre de 2020, evolución que también parece coherente teniendo en cuenta el descenso registrado en la promoción de vivienda libre.

De este modo, una oferta reducida unida a la fuerte demanda de vivienda y el aumento de precios de las materias primas hace presagiar un 2022 incierto, en el que posiblemente los precios continúen subiendo y la demanda se modere, más teniendo en cuenta que aunque los tipos de interés siguen en niveles históricamente bajos, pueden experimentar un cambio de tendencia en el actual contexto político y económico.

Actividad del mercado

La recuperación de la actividad en 2021 ha sido notoria desde la perspectiva de la demanda, con un total de 25.277 operaciones de compraventa realizadas, que suponen 1.633 más que en 2019 y 4.588 más que en 2020, posiblemente debido en parte a la reactivación de operaciones retenidas durante 2020. Este incremento se sustenta en el mayor número de operaciones de vivienda usada, que en el conjunto del año crecieron un 30,2% en relación a 2020 y un 10,0% respecto del 2019. Sin embargo en los casos de la vivienda nueva y la protegida el año se cerró con un menor número de operaciones respecto de los dos ejercicios anteriores.

Esta evolución de las transacciones parece razonable teniendo en cuenta el descenso en 2020 del número de viviendas iniciadas y terminadas de ambas tipologías. No obstante, en 2021 la evolución ha sido desigual en ambas tipologías de vivienda. Concretamente, la promoción de vivienda libre registró en 2021 descensos del 2,9% en el número de viviendas iniciadas y del 1,4% en las terminadas, mientras que en el caso de las protegidas las iniciadas se incrementaron un 21,0% y las terminadas un 95,6%. De este modo, parece que el descenso de la producción ha orientado la demanda hacia el mercado de la vivienda usada y ha podido contribuir al incremento de los precios de la vivienda.

Financiación

El número de hipotecas formalizadas en 2021 aumentó tanto respecto a 2020 como a 2019 (+7% y +8,6% respectivamente). Además, el volumen de crédito concedido creció con mayor intensidad en ambos ejercicios, de modo que la hipoteca media ha ascendido a 157.227 euros, en tornos a 10.000 euros más que en 2020.

1. El Índice de Precios de la Vivienda (IPV) que publica el INE, se elabora a tomando como referencia la evolución de los precios de compraventa escriturados ante notario, y además tiene en cuenta aspectos como la tipología y calidad de las viviendas.



Indicadores del mercado de la vivienda en la C.A. Euskadi (4º trimestre 2021)

Precios y costes



Actividad mercado



Financiación



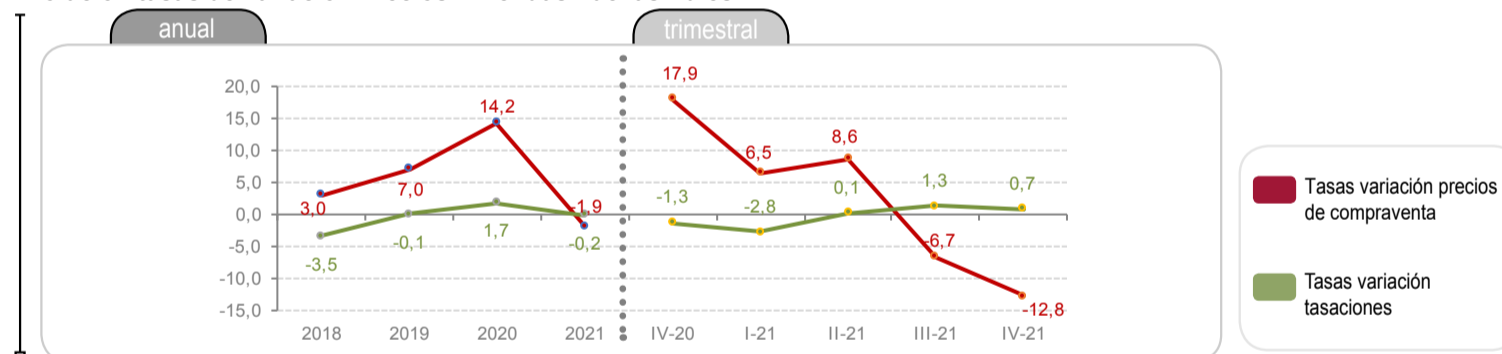
Mercado de trabajo



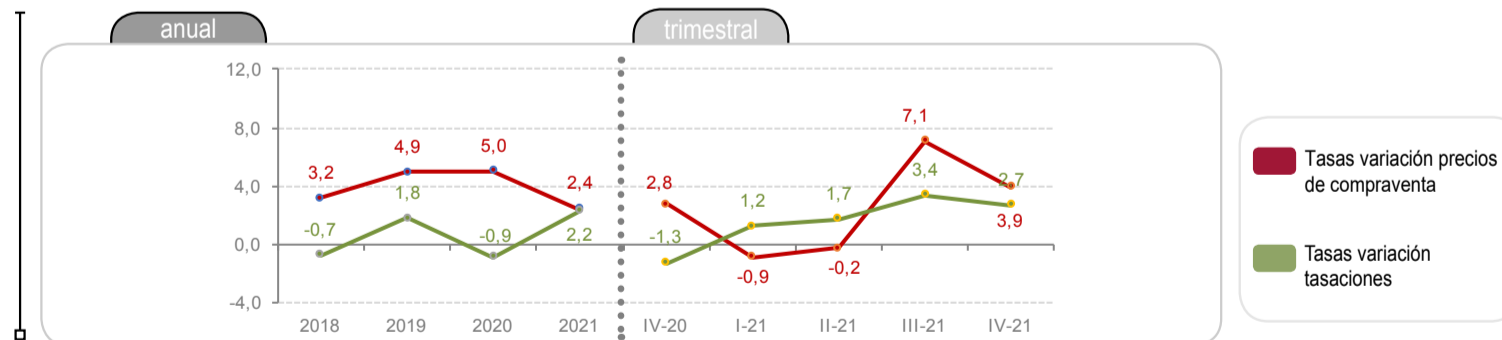
* n.p. (no publicado)

| PRECIOS Y COSTES | ANUAL | | | | TRIMESTRAL | | | | | MENSUAL | | | | |
|---|---------|---------|---------|---------|------------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|--------|--------|--------|
| | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | IV-20 | I-21 | II-21 | III-21 | IV-21 | ago-21 | sep-21 | oct-21 | nov-21 | dic-21 |
| Estadística de Compraventa de Inmuebles (Gobierno Vasco) | | | | | | | | | | | | | | |
| Vivienda libre nueva (Euros/m ² útil) | 2.597,0 | 2.778,2 | 3.172,6 | 3.112,7 | 3.485,1 | 3.235,0 | 3.005,0 | 3.171,8 | 3.039,3 | | | | | |
| Tasa interanual | 3,0 | 7,0 | 14,2 | -1,9 | 17,9 | 6,5 | 8,6 | -6,7 | -12,8 | | | | | |
| Vivienda usada (Euros/m ² útil) | 2.469,8 | 2.591,4 | 2.721,5 | 2.787,7 | 2.726,9 | 2.715,2 | 2.741,2 | 2.861,6 | 2.832,7 | | | | | |
| Tasa interanual | 3,2 | 4,9 | 5,0 | 2,4 | 2,8 | -0,9 | -0,2 | 7,1 | 3,9 | | | | | |
| Tasaciones Ministerio Vivienda | | | | | | | | | | | | | | |
| Vivienda libre nueva (<= 5 años) Euros/m ² construido) | 2.680,9 | 2.679,5 | 2.725,9 | 2.721,0 | 2.687,0 | 2.669,9 | 2.744,8 | 2.762,5 | 2.706,6 | | | | | |
| Tasa interanual | -3,5 | -0,1 | 1,7 | -0,2 | -1,3 | -2,8 | 0,1 | 1,3 | 0,7 | | | | | |
| Vivienda usada (>5 años) Euros/m ² construido) | 2.352,6 | 2.394,2 | 2.373,3 | 2.426,5 | 2.384,5 | 2.422,0 | 2.423,0 | 2.412,5 | 2.448,3 | | | | | |
| Tasa interanual | -0,7 | 1,8 | -0,9 | 2,2 | -1,3 | 1,2 | 1,7 | 3,4 | 2,7 | | | | | |
| Índice de precios de Vivienda. INE (Tasa interanual) | | | | | | | | | | | | | | |
| Vivienda nueva (Tasa interanual) | 7,0 | 7,1 | 6,9 | 3,1 | 10,8 | 1,8 | 7,2 | 0,5 | 3,0 | | | | | |
| Vivienda usada (Tasa interanual) | 5,1 | 3,8 | 1,2 | 1,9 | 0,2 | -0,1 | 1,6 | 1,7 | 4,6 | | | | | |
| Índice de costes de edificación. Eustat (Tasa interanual) | | | | | | | | | | | | | | |
| | 2,0 | 1,9 | 1,1 | 2,7 | 0,8 | 1,4 | 1,8 | 3,1 | 4,6 | 3,3 | 3,6 | 4,6 | 4,1 | 5,2 |

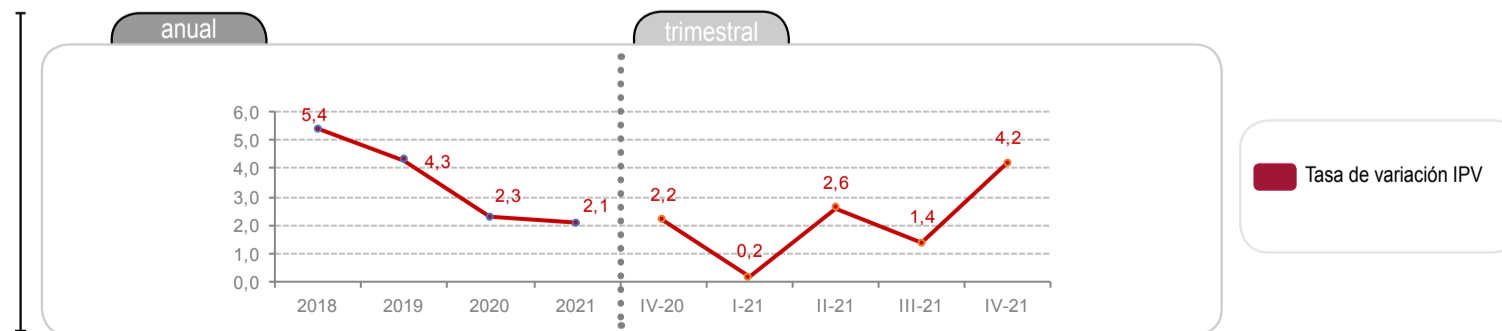
Evolución tasas de variación Precios viviendas nuevas libres



Evolución tasas de variación Precios viviendas usadas



Evolución tasas de variación IPV





Indicadores del mercado de la vivienda en la C.A. Euskadi (4º trimestre 2021)

Precios y costes



Actividad mercado



Financiación



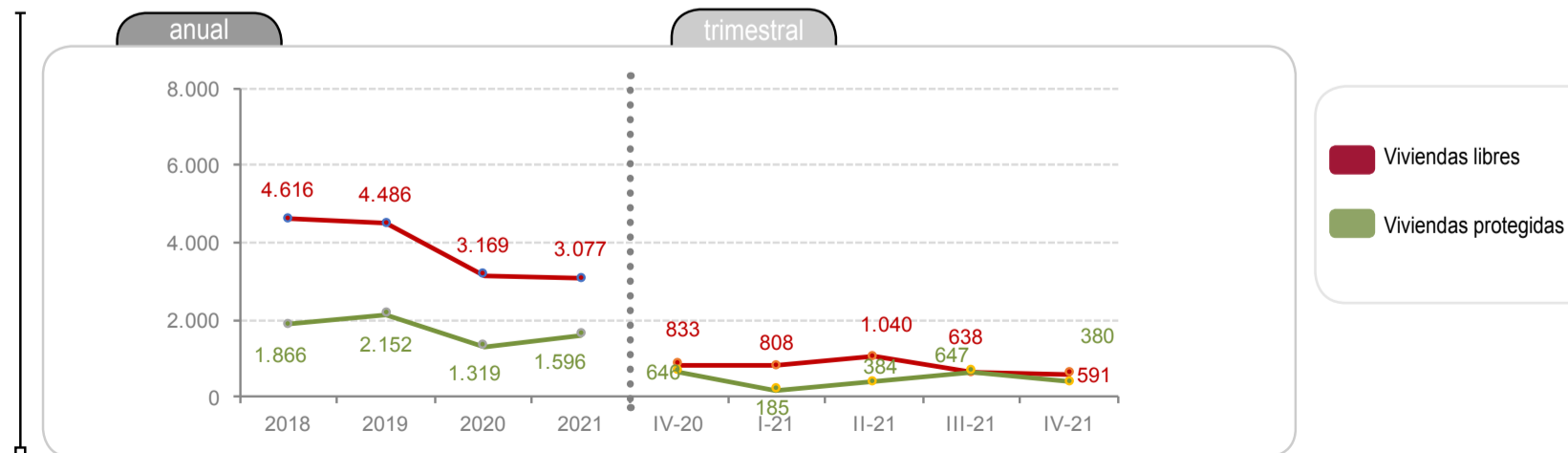
Mercado de trabajo



* n.p. (no publicado)

| ACTIVIDAD MERCADO | ANUAL | | | | TRIMESTRAL | | | | | MENSUAL | | | | |
|---|----------|----------|----------|----------|------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | IV-20 | I-21 | II-21 | III-21 | IV-21 | ago-21 | sep-21 | oct-21 | nov-21 | dic-21 |
| OFERTA | | | | | | | | | | | | | | |
| Viviendas iniciadas. EVIT. Gobierno Vasco | | | | | | | | | | | | | | |
| Viviendas libres | 4.616,0 | 4.486,0 | 3.169,0 | 3.077,0 | 833,0 | 808,0 | 1.040,0 | 638,0 | 591,0 | | | | | |
| <i>Tasa interanual</i> | 58,1 | -2,8 | -29,4 | -2,9 | 33,5 | 36,9 | 65,3 | -42,9 | -29,1 | | | | | |
| Viviendas protegidas | 1.866,0 | 2.152,0 | 1.319,0 | 1.596,0 | 646,0 | 185,0 | 384,0 | 647,0 | 380,0 | | | | | |
| <i>Tasa interanual</i> | 56,4 | 15,3 | -38,7 | 21,0 | -13,3 | 5,7 | -10,5 | 851,5 | -41,2 | | | | | |
| % Protegidas / Total iniciadas | 28,8 | 32,4 | 29,4 | 34,2 | 43,7 | 18,6 | 27,0 | 50,4 | 39,1 | | | | | |
| Viviendas terminadas. EVIT. Gobierno Vasco | | | | | | | | | | | | | | |
| Viviendas libres | 3.562,0 | 3.409,0 | 3.390,0 | 3.343,0 | 1.165,0 | 1.090,0 | 1.091,0 | 602,0 | 560,0 | | | | | |
| <i>Tasa interanual</i> | 11,2 | -4,3 | -0,6 | -1,4 | -24,8 | 41,4 | 46,2 | -15,0 | -51,9 | | | | | |
| Viviendas protegidas | 859,0 | 1.344,0 | 562,0 | 1.099,0 | 221,0 | 240,0 | 146,0 | 198,0 | 515,0 | | | | | |
| <i>Tasa interanual</i> | 123,1 | 56,5 | -58,2 | 95,6 | -53,3 | 1.100,0 | 356,3 | -31,5 | 133,0 | | | | | |
| % Protegidas / Total terminadas | 19,4 | 28,3 | 14,2 | 24,7 | 15,9 | 18,0 | 11,8 | 24,8 | 47,9 | | | | | |
| DEMANDA | | | | | | | | | | | | | | |
| TRANSACCIONES DE VIVIENDA | | | | | | | | | | | | | | |
| Compraventa notarios. Ministerio de Vivienda | | | | | | | | | | | | | | |
| Viviendas nuevas libres (número) | 2.835,0 | 3.059,0 | 3.230,0 | 2.971,0 | 1.076,0 | 839,0 | 602,0 | 510,0 | 1.020,0 | | | | | |
| <i>Tasa interanual</i> | 21,9 | 7,9 | 5,6 | -8,0 | 3,5 | 62,3 | -13,3 | -45,9 | -5,2 | | | | | |
| Viviendas usadas (número) | 18.922,0 | 19.218,0 | 16.236,0 | 21.134,0 | 5.050,0 | 5.201,0 | 5.712,0 | 4.650,0 | 5.571,0 | | | | | |
| <i>Tasa interanual</i> | 8,6 | 1,6 | -15,5 | 30,2 | -1,9 | 22,8 | 83,3 | 21,3 | 10,3 | | | | | |
| Viviendas protegidas (número) | 1.409,0 | 1.367,0 | 1.223,0 | 1.172,0 | 325,0 | 235,0 | 166,0 | 333,0 | 438,0 | | | | | |
| <i>Tasa interanual</i> | 20,6 | -3,0 | -10,5 | -4,2 | 1,9 | -25,9 | -59,1 | 90,3 | 34,8 | | | | | |
| Transmisiones registradores. INE | | | | | | | | | | | | | | |
| Viviendas nuevas libres (número) | 1.987,0 | 1.800,0 | 765,0 | 1.736,0 | 390,0 | 557,0 | 502,0 | 413,0 | 264,0 | 278,0 | 222,0 | 168,0 | 191,0 | 143,0 |
| <i>Tasa interanual</i> | 11,4 | -9,4 | -57,5 | 126,9 | -12,8 | 63,3 | 93,8 | 122,0 | -32,3 | 60,7 | -544,0 | 147,1 | 122,1 | 36,2 |
| Viviendas usadas (número) | 16.546,0 | 17.015,0 | 14.269,0 | 17.476,0 | 3.536,0 | 4.424,0 | 4.475,0 | 4.617,0 | 3.960,0 | 1.494,0 | 1.495,0 | 1.356,0 | 1.494,0 | 1.625,0 |
| <i>Tasa interanual</i> | 14,7 | 2,8 | -16,1 | 22,5 | 2,4 | 9,7 | 57,3 | 19,7 | 12,0 | 10,7 | 25,4 | 58,8 | 88,6 | 35,6 |
| Viviendas protegidas (número) | 1.717,0 | 1.890,0 | 2.318,0 | 1.740,0 | 317,0 | 538,0 | 387,0 | 360,0 | 455,0 | 178,0 | 139,0 | 110,0 | 135,0 | 142,0 |
| <i>Tasa interanual</i> | 8,5 | 10,1 | 22,6 | -24,9 | -24,3 | -2,0 | 12,2 | -67,5 | 43,5 | 20,3 | -43,7 | -17,9 | 95,7 | 0,0 |
| Etxebide. Gobierno Vasco | | | | | | | | | | | | | | |
| Número de inscritos en régimen de alquiler | 52.862,5 | 54.791,8 | 59.174,8 | - | 59.792,0 | - | - | - | - | | | | | |
| Número viviendas adjudicadas | 632,0 | 355,0 | 0,0 | - | 0,0 | - | - | - | - | | | | | |

Evolución viviendas iniciadas





ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

WWW



Indicadores del mercado de la vivienda en la C.A. Euskadi (4º trimestre 2021)

Precios y costes



Actividad mercado



Financiación

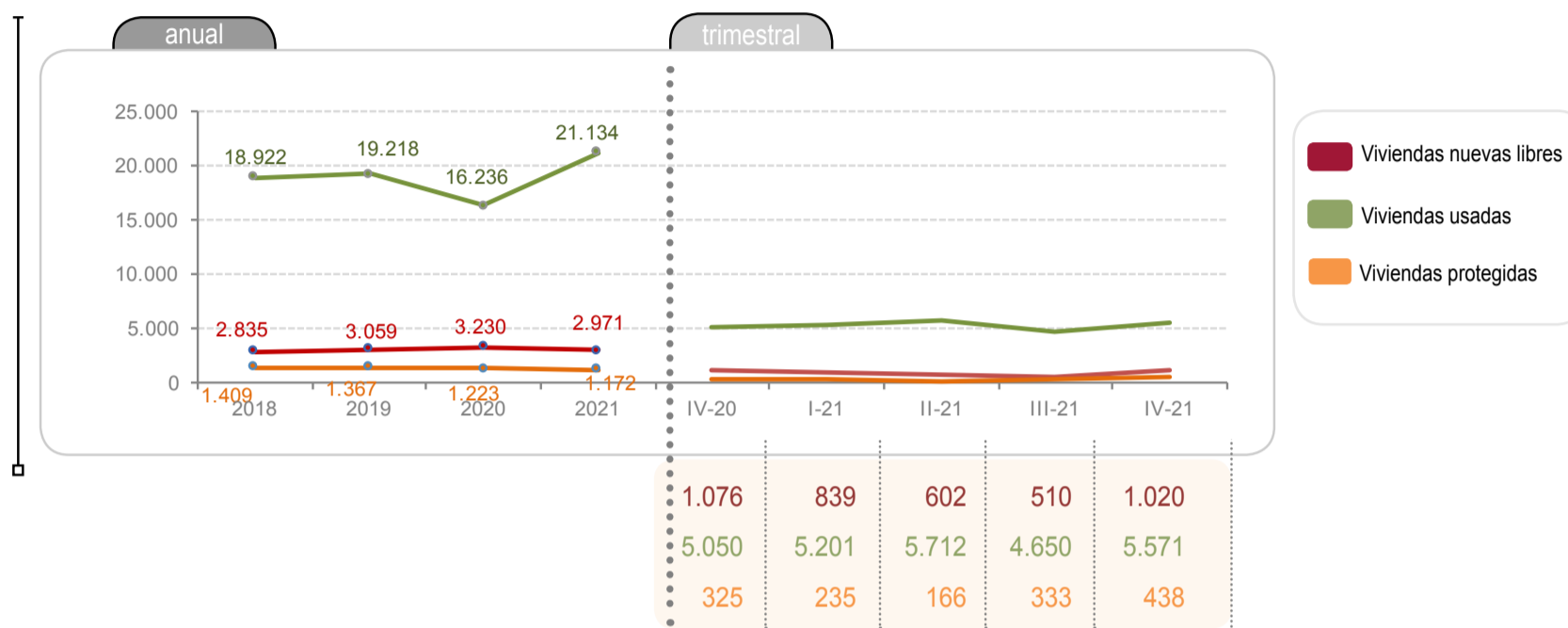


Mercado de trabajo

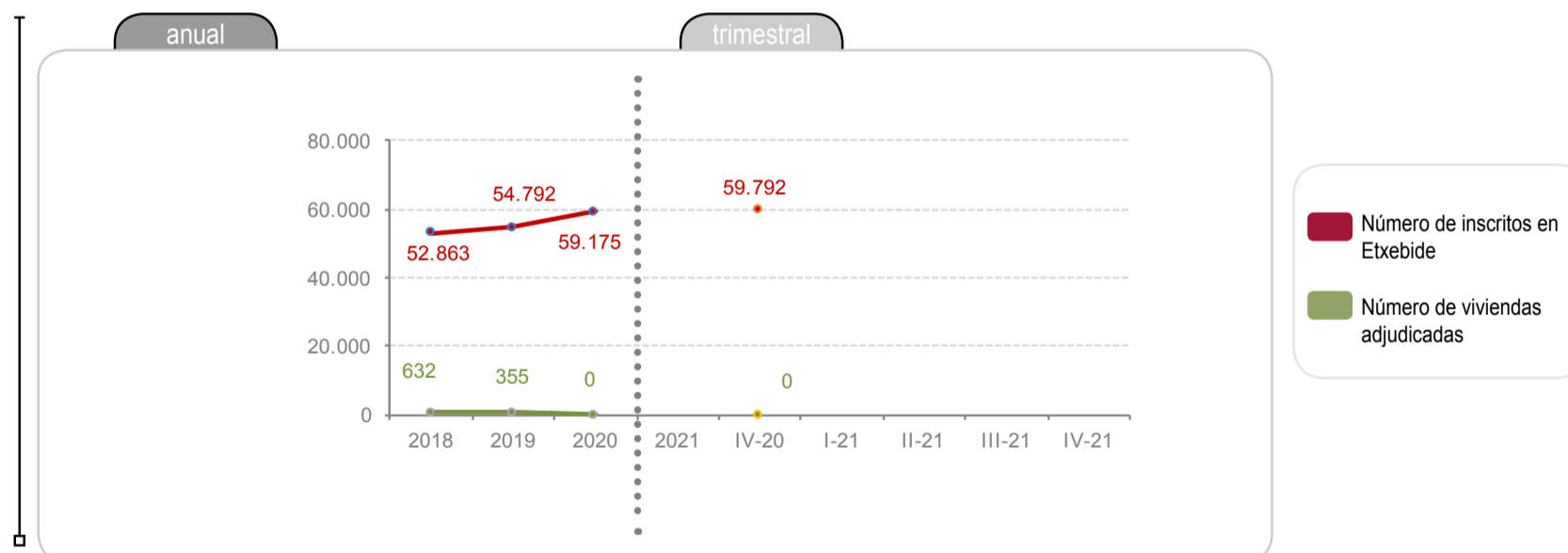


* n.p. (no publicado)

Evolución compraventa de viviendas



Evolución inscritos en Etxebide en régimen de alquiler y viviendas adjudicadas (*)



* Cambio metodológico. Desde 2013 la población inscrita en Etxebide debe escoger entre la demanda de alquiler o de compra (BOPV nº 211, 31 de octubre de 2012).



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

WWW



Indicadores del mercado de la vivienda en la C.A. Euskadi (4º trimestre 2021)

Precios y costes



Actividad mercado



Financiación



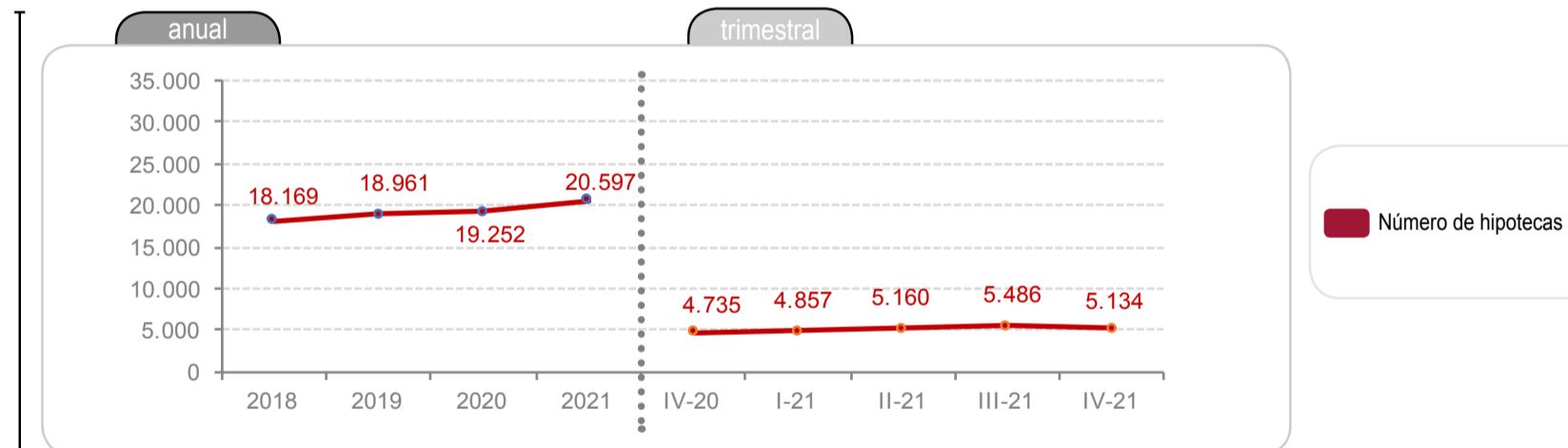
Mercado de trabajo



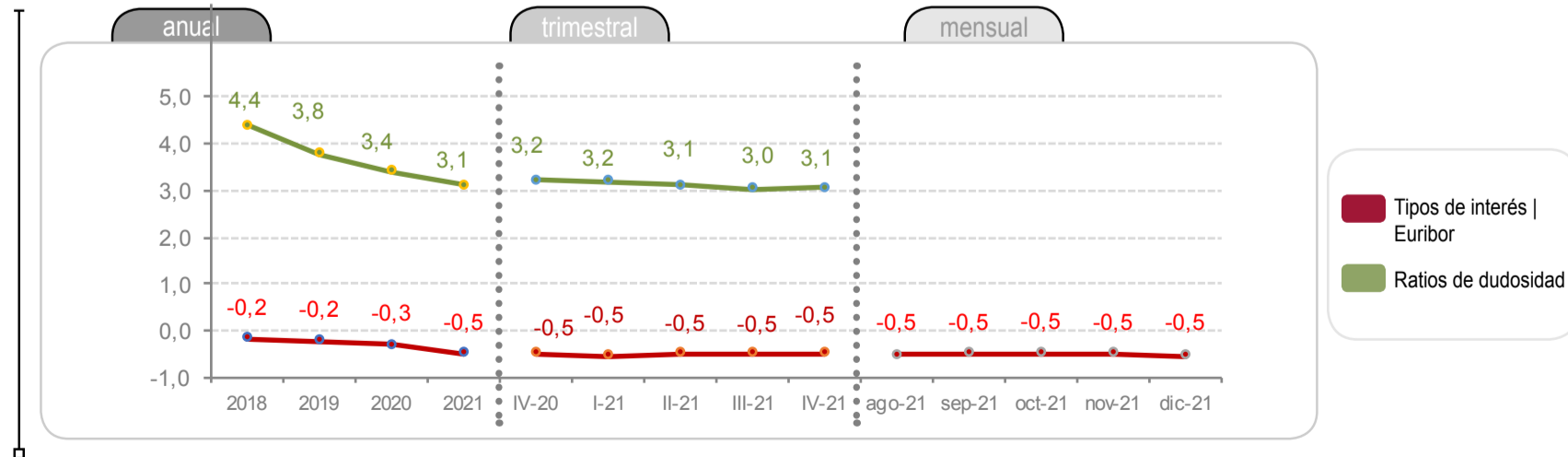
* n.p. (no publicado)

| FINANCIACIÓN | ANUAL | | | | TRIMESTRAL | | | | | MENSUAL | | | | |
|--|----------|----------|----------|----------|------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | IV-20 | I-21 | II-21 | III-21 | IV-21 | ago-21 | sep-21 | oct-21 | nov-21 | dic-21 |
| Hipotecas formalizadas. INE | | | | | | | | | | | | | | |
| Nº hipotecas formalizadas | 18.169,0 | 18.961,0 | 19.252,0 | 20.597,0 | 4.735,0 | 4.857,0 | 5.160,0 | 5.486,0 | 5.134,0 | 1.576,0 | 2.148,0 | 1.484,0 | 1.935,0 | 1.715,0 |
| <i>Tasa interanual</i> | 8,2 | 4,4 | 1,5 | 7,0 | 9,1 | 8,3 | -1,8 | 14,8 | 8,4 | 40,1 | 46,2 | 2,3 | 11,9 | 10,3 |
| Importe total hipotecas formalizadas (miles de Euros) | 2.555,1 | 2.734,1 | 2.847,9 | 3.238,4 | 751,0 | 730,1 | 827,4 | 852,9 | 833,2 | 242,3 | 317,4 | 246,5 | 308,1 | 278,6 |
| <i>Tasa interanual</i> | 14,5 | 7,0 | 4,2 | 13,7 | 14,3 | 7,1 | 11,7 | 28,7 | 10,9 | 50,5 | 44,8 | 5,5 | 16,8 | 9,8 |
| Financiación Pública de Vivienda. Gobierno Vasco | | | | | | | | | | | | | | |
| Financiación pública de vivienda (nº total préstamos aprobados) | 124,0 | 116,0 | 42,0 | 48,0 | 17,0 | 16,0 | 15,0 | 11,0 | 6,0 | | | | | |
| <i>Tasa interanual</i> | -35,4 | -6,5 | -63,8 | 14,3 | -29,2 | 128,6 | 400,0 | -26,7 | -64,7 | | | | | |
| Financiación pública de vivienda (importe en millones €) | 25,3 | 26,5 | 6,9 | 17,1 | 6,6 | 0,2 | 16,8 | 0,1 | 0,0 | | | | | |
| <i>Tasa interanual</i> | -1,6 | 4,7 | -74,0 | 147,8 | 3.392,1 | 100,0 | | 0,0 | -100,0 | | | | | |
| Tipo de interés (Euribor). Banco de España | -0,2 | -0,2 | -0,3 | -0,5 | -0,5 | -0,5 | -0,5 | -0,5 | -0,5 | -0,5 | -0,5 | -0,5 | -0,5 | -0,5 |
| Ratio de dudosidad (adquis viv con garantía hipotecaria). Banco de España | 4,4 | 3,8 | 3,4 | 3,1 | 3,2 | 3,2 | 3,1 | 3,0 | 3,1 | | | | | |
| Restricciones concesión créditos Europa. BCE | -6,0 | 1,8 | 14,5 | 3,5 | 13,0 | 9,0 | 1,0 | 1,0 | 3,0 | | | | | |
| Restricciones concesión créditos España. BCE (últimos tres meses) | -5,6 | 8,3 | 11,1 | 8,3 | 0,0 | 11,1 | 0,0 | 11,1 | 11,1 | | | | | |

Evolución hipotecas formalizadas



Evolución tipos de interés





ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

WWW



Indicadores del mercado de la vivienda en la C.A. Euskadi (4º trimestre 2021)

Precios y costes



Actividad mercado



Financiación



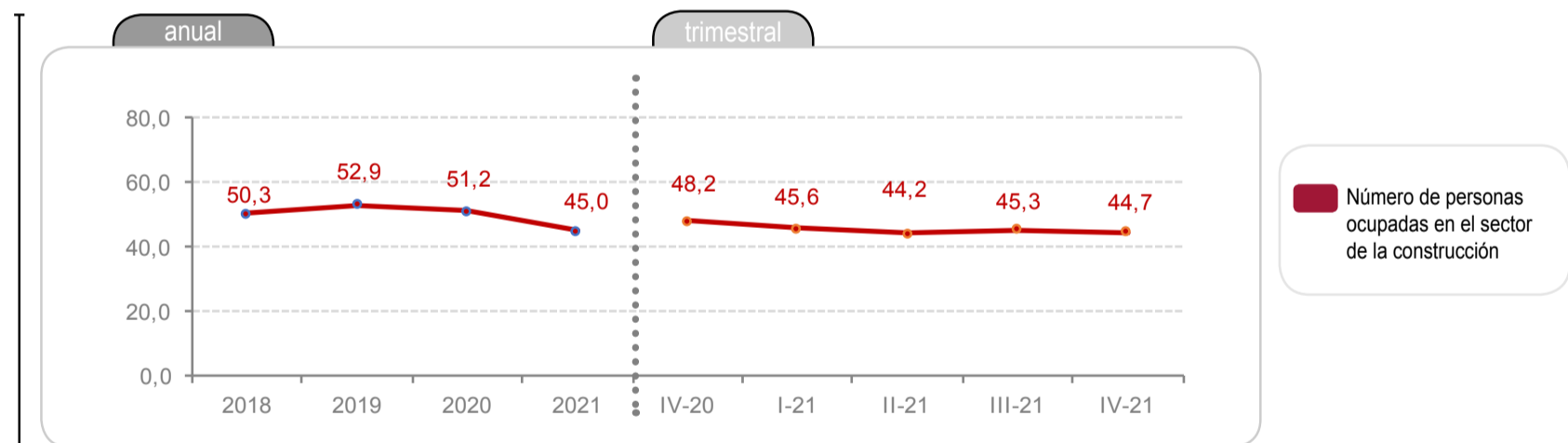
Mercado de trabajo



* n.p. (no publicado)

| MERCADO DE TRABAJO | ANUAL | | | | TRIMESTRAL | | | | | MENSUAL | | | | |
|---|----------|----------|----------|---------|------------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|--------|--------|--------|
| | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | IV-20 | I-21 | II-21 | III-21 | IV-21 | ago-21 | sep-21 | oct-21 | nov-21 | dic-21 |
| Total ocupados (miles). EPA | 923,6 | 936,1 | 917,6 | 927,7 | 920,1 | 901,4 | 914,1 | 938,3 | 957,0 | | | | | |
| <i>Tasa interanual</i> | 2,1 | 1,4 | -2,0 | 1,1 | -1,4 | -3,1 | 1,6 | 1,9 | 4,0 | | | | | |
| Ocupados sector construcción (miles). EPA | 50,3 | 52,9 | 51,2 | 45,0 | 48,2 | 45,6 | 44,2 | 45,3 | 44,7 | | | | | |
| <i>Tasa interanual</i> | 4,8 | 5,2 | -3,2 | -12,1 | -6,2 | -17,4 | -11,4 | -12,0 | -7,3 | | | | | |
| % de ocupados construcción / total | 5,4 | 5,7 | 5,6 | 4,9 | 5,2 | 5,1 | 4,8 | 4,8 | 4,7 | | | | | |
| Tasa de paro. EPA | 10,0 | 9,2 | 9,5 | 9,8 | 10,0 | 11,0 | 10,0 | 9,9 | 8,4 | | | | | |
| OTROS INDICADORES | | | | | | | | | | | | | | |
| IPC general (Variación anual). INE | 1,6 | 1,0 | -0,1 | 3,1 | -0,5 | 0,8 | 2,7 | 3,4 | 5,5 | 3,3 | 3,9 | 5,0 | 5,1 | 6,4 |
| IPC alquiler vivienda (Variación anual). INE | 1,0 | 0,9 | 0,6 | 0,9 | 0,8 | 0,7 | 0,9 | 1,0 | 1,0 | 1,1 | 0,8 | 1,0 | 1,0 | 1,1 |
| Coste salarial total. INE (Euros por mes y trabajador) | 2.258,3 | 2.289,9 | 2.247,2 | 2.357,1 | 2.444,1 | 2.259,4 | 2.263,6 | 2.369,5 | 2.535,8 | | | | | |
| <i>Tasa interanual</i> | 2,4 | 1,4 | -1,9 | 4,9 | 0,0 | 2,7 | 9,6 | 4,0 | 3,8 | | | | | |
| Aportación de la construcción al PIB. (%). Eustat | 5,4 | 5,3 | 5,4 | 5,2 | 5,4 | 5,4 | 5,1 | 5,2 | 5,2 | | | | | |
| PIB per cápita. INE | 33.111,0 | 33.938,0 | 30.401,0 | - | | | | | | | | | | |
| Tasa variación interanual del PIB. Eustat | 3,0 | 2,2 | -9,9 | 5,6 | -8,1 | -2,9 | 18,6 | 3,9 | 4,7 | | | | | |

Personas ocupadas en el sector de la construcción (miles)



Peso en el empleo del sector de la construcción

