

Zaragoza, 31 de marzo de 2022  
Circular nº 23-VIV/225/22

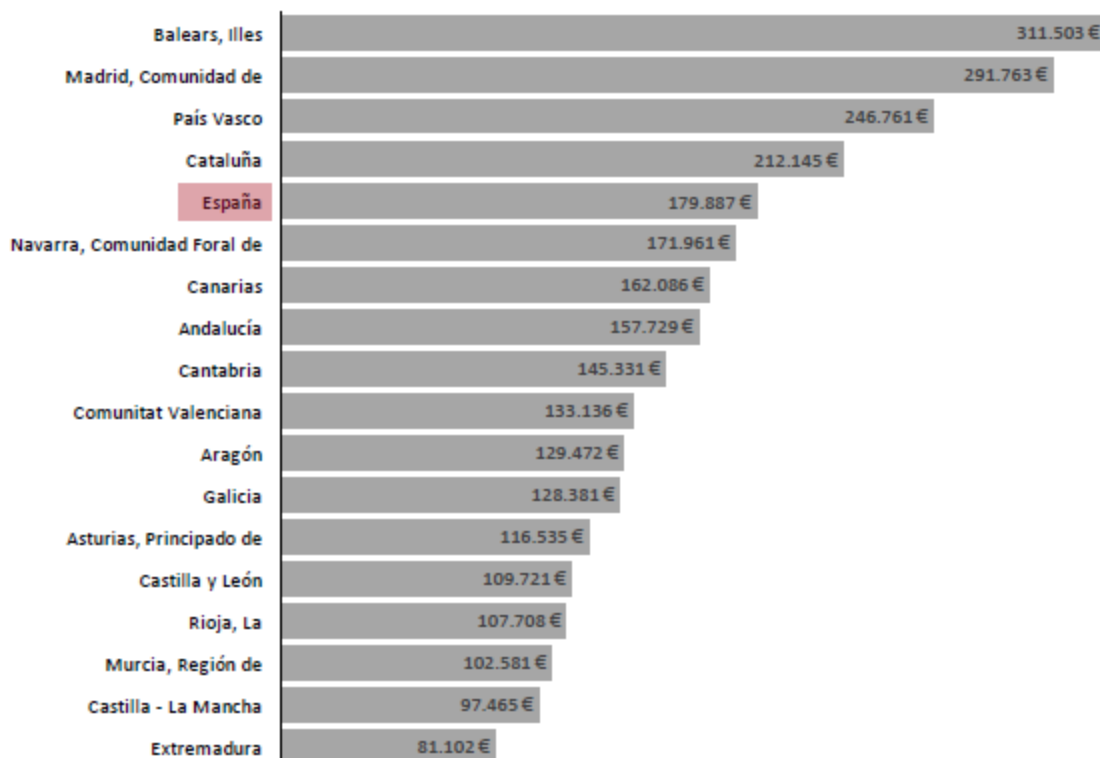
Asunto: Registradores – Anuario estadístico 2021

Se reproduce nota de prensa relativa al Anuario Inmobiliario 2021, elaborado por el Colegio de Registradores.

El número de compraventas de vivienda registradas en 2021 ha experimentado un gran crecimiento, con 564.569 compraventas inscritas, aumentando un 34,5% con respecto a 2020. La vivienda usada, con 452.005 compraventas, aumentó el 34,6% anual, mientras que la vivienda nueva, con 112.564 operaciones, experimentó un incremento similar, del 34,0%.

Estos datos forman parte del Anuario 2021 de la Estadística Registral Inmobiliaria presentado por el Colegio de Registradores.

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



Las diferencias en el precio medio por vivienda adquirida entre las distintas CC.AA. son muy notables. Destacan Baleares y Madrid, en el entorno de los 300.000 euros por operación, que contrastan

enormemente con los precios de Castilla la Mancha y, sobre todo, Extremadura, claramente por debajo de los 100.000 euros. La media nacional rondó en 2021 los 180.000 euros.

### Superficie de las viviendas compradas

En 2021, continúa la tendencia ascendente de los últimos años, de búsqueda de viviendas con mayor superficie, intensificada durante la crisis sanitaria en 2020 y con tendencia a estabilizarse en 202. En este contexto, el 52,5% de las compraventas del último año han contado con una superficie superior a los 80 m<sup>2</sup>, frente al 52,2% de 2020. En los pisos con superficie entre 60 y 80 m<sup>2</sup> supusieron el 28,1%, los pisos con superficie entre 40 y 60 m<sup>2</sup> un 16,2% y los de superficie inferior a 40 m<sup>2</sup> un 3,3%.

### Compraventas extranjeras

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

La demanda extranjera continuó descendiendo durante 2021, acumulando cinco años consecutivos de caídas en el peso relativo de los extranjeros en las compras de vivienda, siendo 2020 el periodo con mayor intensidad de descenso por las restricciones derivadas de la pandemia. En 2021 el 10,8% de las compras

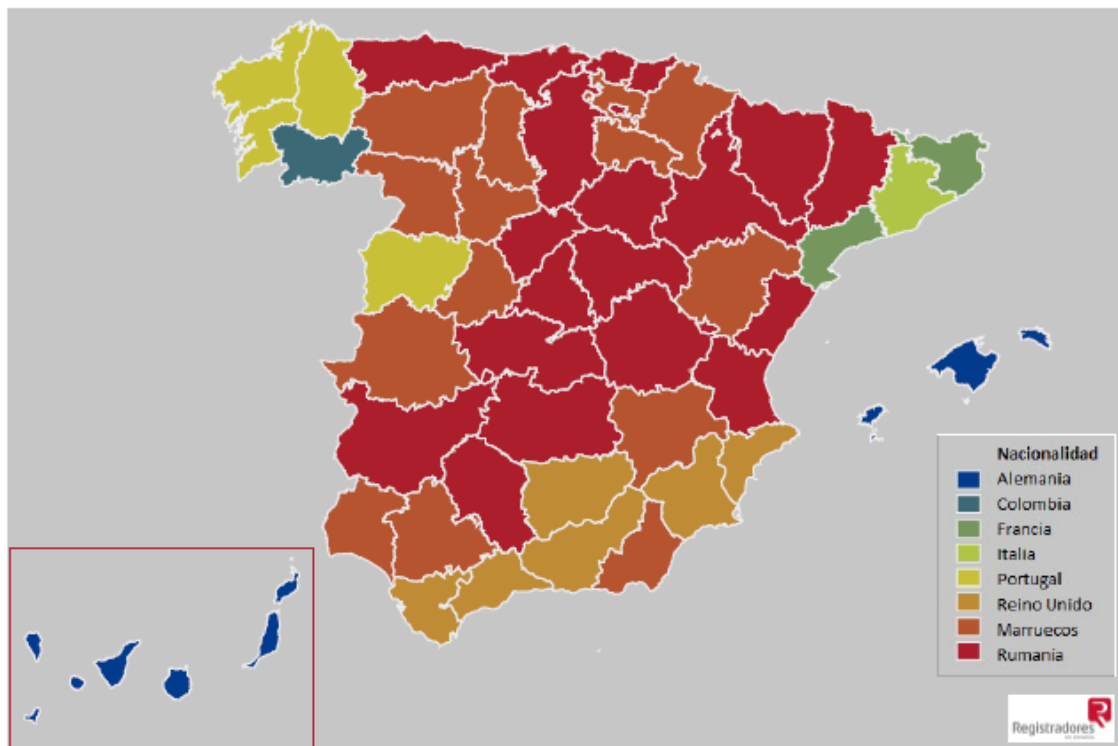
de vivienda han correspondido a extranjeros, frente al 11,3% de 2020. Este descenso no se corresponde con un descenso en el número total de compras por extranjeros debido al contexto de importante crecimiento de operaciones a nivel nacional. Por ello en 2021 se han alcanzado casi 61.000 operaciones, frente a las 47.500 operaciones de 2020.

Las comunidades autónomas con mayores pesos de compra por extranjeros coinciden nuevamente con las de gran actividad turística, encabezada por Baleares, con el 32,7%, seguida de Canarias (23,7%) Comunidad Valenciana (20,8%), y Murcia (16,9%).

El 9,0% del total de compras de vivienda realizadas por extranjeros presentaron un importe igual o superior a los 500.000 euros (7,0% en 2020). El 40,5% de estas compras correspondieron a nacionalidades no comunitarias, frente al 34,3% de 2020.

#### Nacionalidad cabecera en la compra de viviendas por extranjeros. Provincias

Año 2021



Se analiza en el mapa la nacionalidad extranjera compradora mayoritaria en cada una de las diferentes provincias españolas. Como es habitual, predominan los británicos en la mitad de las provincias andaluzas, así como en Murcia y Alicante; los alemanes predominan en las provincias de Baleares y Canarias; los italianos son los extranjeros mayoritarios en la provincia de Barcelona; y los portugueses en las provincias de Galicia. Si el análisis se centra en el número de provincias donde predomina una nacionalidad concreta, los rumanos son los extranjeros más compradores en muchas provincias de la España interior y también en las del Norte. Los marroquíes, como es esperable, son mayoritarios entre los extranjeros en varias provincias de Andalucía y Extremadura, además de otras del norte de España.

### Compraventas de ciudadanos rusos

Dado el interés despertado por el actual contexto internacional, se analizan este año las compraventas y evolución realizadas por ciudadanos rusos en nuestro país:

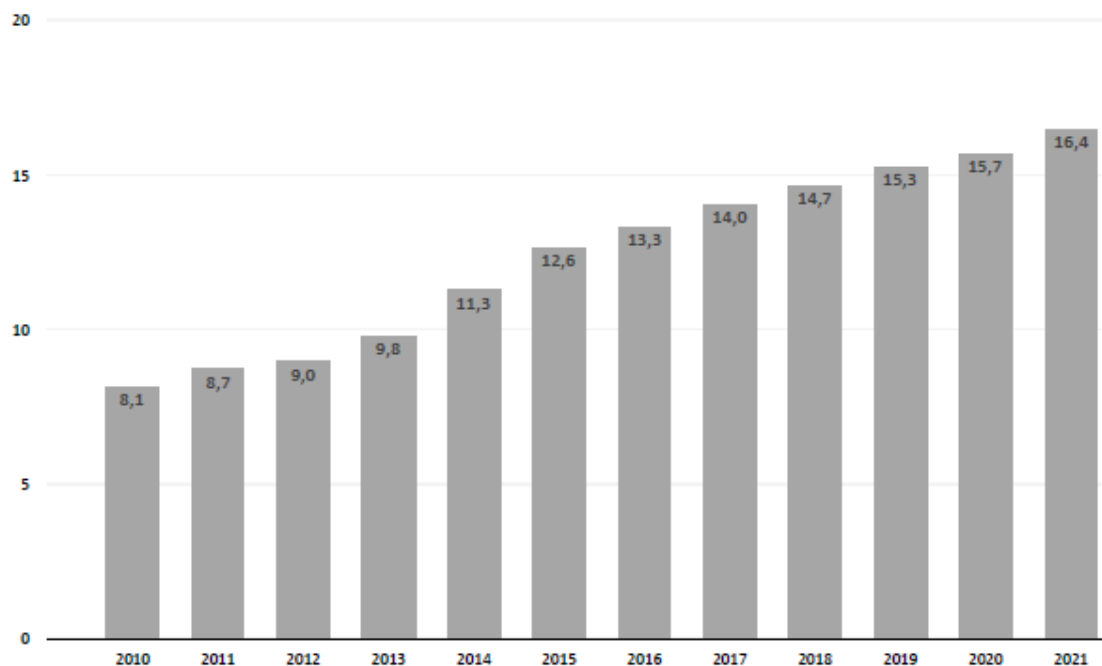
Número de compraventas de viviendas por rusos										
Todas las viviendas. 2012-2021										
CC.AA./AÑOS	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
ANDALUCÍA	425	553	554	271	252	274	252	289	171	196
ARAGÓN	11	6	3	3	3	5	5	7	2	6
ASTURIAS	0	4	0	0	3	0	0	4	5	6
BALEARES	29	37	57	37	31	52	23	35	11	18
CANARIAS	153	211	190	149	138	140	122	61	44	35
CANTABRIA	4	3	3	3	0	0	0	5	4	10
CASTILLA Y LEÓN	5	0	0	0	0	0	0	0	4	0
CASTILLA-LA MANCHA	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0
CATALUÑA	485	579	658	416	381	392	385	411	235	269
EXTREMADURA	0	0	1	0	0	1	0	0	0	0
GALICIA	1	0	4	2	0	0	0	2	3	0
MADRID	17	19	38	43	35	29	21	32	17	25
MURCIA	26	42	32	24	12	18	37	14	13	14
NAVARRA	1	0	6	3	0	0	3	2	0	3
PAÍS VASCO	0	4	9	0	3	0	3	2	2	5
LA RIOJA	1	2	0	0	0	2	2	0	2	0
VALENCIA	1.241	1.496	1.510	814	652	830	1.061	1.148	650	691
<b>NACIONAL</b>	<b>2.399</b>	<b>2.956</b>	<b>3.067</b>	<b>1.765</b>	<b>1.510</b>	<b>1.743</b>	<b>1.914</b>	<b>2.012</b>	<b>1.163</b>	<b>1.278</b>

Los rusos, durante los últimos diez años muestran una evolución ascendente hasta 2014, año de la invasión de Crimea, mostrando un gran descenso en 2015.

La lenta recuperación posterior se quebró en 2020 con la crisis sanitaria. Como es previsible, la mejora en 2021, invertirá su tendencia en 2022, debido a las sanciones internacionales.

### Período medio de posesión de la vivienda

Analizando la utilización de la vivienda transmitida como bien de inversión para compra/venta o residencial, a través del tiempo medio de posesión de sus propietarios cuando la vendieron, un año más, continuó el constante incremento del período medio de posesión, llegando a 16 años y 5 meses en 2021, máximo de la serie histórica, con un incremento del 4,9% con respecto a 2020.

**Periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión (nº de años)**

Desde el mínimo histórico de 2009, 7 años y 4 meses, el período medio de posesión de las viviendas transmitidas se ha duplicado ampliamente.

### Hipotecas

En 2021 se han constituido mediante su inscripción registral 416.958 hipotecas sobre vivienda, con un significativo incremento del 22,5% sobre el año anterior. Supusieron más del doble que las producidas en el mínimo histórico registrado el año 2013 (199.098).

El mayor incremento se produjo en Murcia (41,2%), seguido de Castilla – La Mancha (-30,5), Cantabria (30,1%), Andalucía (29,7%) y Cataluña (28,7%). Únicamente descendieron en Baleares (-6,3%).

Número de hipotecas sobre vivienda. Resultados anuales y variación anual			
Año 2021			
CC.AA	Nº hipotecas	Nº hipotecas	Var. anual
Andalucía	82.913		29,7 %
Madrid, Comunidad de	73.745		16,2 %
Cataluña	70.406		28,7 %
Comunitat Valenciana	47.122		26,5 %
País Vasco	21.477		11,2 %
Castilla y León	16.491		21,1 %
Castilla - La Mancha	16.208		30,5 %
Galicia	14.418		25,1 %
Canarias	13.100		6,9 %
Murcia, Región de	12.507		41,2 %
Aragón	10.878		14,2 %
Balears, Illes	9.342		-6,3 %
Extremadura	7.307		25,3 %
Asturias, Principado de	7.278		10,1 %
Navarra, Comunidad Foral de	5.152		15,1 %
Cantabria	5.117		30,1 %
Rioja, La	2.600		24,4 %
<b>España</b>	<b>416.958</b>		<b>22,5 %</b>

El 5,5% de las hipotecas constituidas sobre vivienda han sido formalizadas por extranjeros, porcentaje similar al del año anterior. Se han alcanzado las 22.903 en 2021, superando ampliamente las 19.000 de 2020 y casi alcanzan las 23.000 de 2019. El peso de los extranjeros en las hipotecas concedidas en las CC.AA. fue mayor en Baleares (13,7%), seguido de Murcia (9,3%), Comunidad Valenciana (8,4%), Cataluña (7,8%) y Canarias (7,6%).

La hipoteca media de los extranjeros en 2021 ha sido de 159.847 €, con un incremento del 12,1% sobre el año anterior, frente a la hipoteca media general, que fue de 137.471 euros, con un incremento del 4,7% sobre el año anterior.

El tipo medio de interés en 2021 ha sido del 2,0% y el plazo medio de contratación fue de 24 años y 7 meses. Con los datos anteriores, la cuota hipotecaria media para vivienda en 2021 fue de 595 euros, 591 en 2020, estabilizándose en los últimos años, pero muy lejos de los máximos de 2008 cuando se alcanzaron los 830. El porcentaje medio de dicha cuota sobre el salario fue del 29,8%. Por CC.AA. destacó la situación de Baleares (50,2%), seguida de Madrid (35,5%), Canarias (33,3%) y Cataluña (32,2%).

El Anuario de la Estadística Registral Inmobiliaria, se puede consultar en el Portal de Precios de Vivienda: <http://www.preciosdevivienda.es/registradores.html>