

INMOCOYUNTURA

Informe de **Coyuntura Inmobiliaria**

2022


Euroval

Presentación

Esta nueva edición de Inmocoynuntura se estructura en tres partes. En la primera se analiza la evolución conjunta de los precios y transacciones de vivienda, distinguiendo entre vivienda nueva y usada, para España y comunidades autónomas. Tomamos siempre precios tasados y transacciones efectivamente realizadas lo que, junto con la perspectiva de los años considerados, proporciona una información sólida de los ajustes que se han dado en los mercados de vivienda, la situación actual, y perspectivas probables.

Se incorporan también datos de transacciones por parte de extranjeros, residentes o no. La segunda parte trata de las relaciones entre el empleo, como variable de demanda, y los precios medios y transacciones. La parte tercera muestra la oferta de vivienda a partir de las viviendas iniciadas, terminadas y la evolución del stock disponible para la venta, tanto para España como por comunidades autónomas.

Este informe ha sido realizado por:



Instituto
de análisis
inmobiliario

ÍNDICE

	Página
1. Precios y Transacciones	4
2. Demanda	
Relación entre empleo, precios y transacciones	24
3. Oferta	
Vivienda iniciada, terminada y stock	28
4. Operaciones Extranjeros	37
5. Conclusiones	39

ESPAÑA

Vivienda nueva

Para el mercado de vivienda nueva cruzamos los datos de transacciones con los precios en valores absolutos tasados, desde 2004 a 2021; ambas cifras se leen en el gráfico en millares de operaciones o de euros. En 2004 se da un movimiento peculiar, pues suben las transacciones y los precios, superando en 2006 las 400.000 compraventas y acercándose los precios a 180.000 euros de media. Esta situación se mantiene en 2007 en cuanto a compraventas, y siguen subiendo los precios medios hasta los 190.000 euros. Desde 2007 hasta 2010 caen a la mitad las transacciones, pero se mantienen los precios que sólo se reducen entre 2011 y 2014. A partir de ese año los precios van al alza en un mercado con un número permanentemente muy reducido de transacciones.

En 2021 los precios medios de vivienda nueva aumentan considerablemente respecto a 2019, pasando de 234.646 euros a 255.428, y las compraventas, aunque suben de 56.286 en 2019, a 71.734 en 2021, mantiene las características de un mercado de precios en crecimiento y relativamente pocas operaciones, que apenas representan hoy el 18% del total de compraventas de vivienda nueva que se daban en España en el momento de mayor auge del mercado. Con relación al total de transacciones, supone el 12% de las viviendas vendidas en 2021.

Habría que considerar que, junto a una demanda de vivienda no atendida por la oferta, las subidas de precios, sobre todo las más recientes, puede reflejar en parte una mejor calidad de la vivienda, por las exigencias de los compradores y la disponibilidad de los promotores a ofertar esta vivienda de calidad. De esta forma, se estaría comparando tipos de viviendas distintos, que no reflejaría necesariamente la variación de precio que se establece para productos homogéneos.



Periodo	Precios medios	% Variación
Precios 2007	191.656€	
Precios 2021	255.428€	33,3%

Periodo	Nº Transacciones	% Variación
Transacciones 2007	412.439	
Transacciones 2021	71.734	-82,6%

ESPAÑA

Vivienda usada

Hemos tomado precios medios tasados y número de transacciones, ambas magnitudes se miden por miles en los ejes de los gráficos. El mercado de segunda mano es muy diferente al de vivienda nueva, ya que hay un ajuste de precios al reducirse las transacciones, mientras que en el de vivienda nueva ajustan fuertemente las transacciones, pero no los precios. En el período que analizamos vemos cómo se mantiene un fuerte volumen de compraventas en 2004, 2005 -máximos- y 2006, al tiempo que los precios se incrementan considerablemente.

El año 2007 caen las compraventas, pero los precios continúan al alza y se mantienen en 2008 pese a que las operaciones se desploman, sin embargo, a partir de este año hay un retroceso muy fuerte de los precios y siguen las transacciones a niveles bajos. En 2013 se da un cambio de tendencia y puede decirse que se ha encontrado un precio al que oferta y demanda se ajustan, iniciándose un incremento muy sustancial de las transacciones, con una subida moderada de precios. En 2019 se produce una ligera reducción de operaciones y de precios, aunque esta situación cambia recientemente, de manera que el precio medio pasa de 150.158 en 2019 a 166.857 en 2021, y las transacciones suben hasta 602.280. Ha llamado la atención la subida de las compraventas en 2021, pero si calculamos la media de 2019, 2020 y 2021, son 514.316 operaciones, similar a la cifra de 2019.

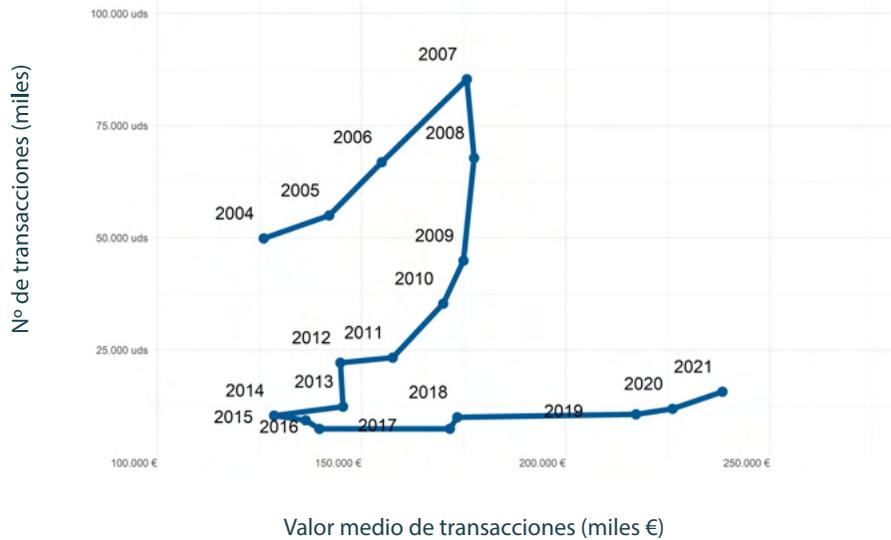


Periodo	Precios medios	% Variación
Precios 2007	182.578€	
Precios 2021	166.857€	-8,6%

Periodo	Nº Transacciones	% Variación
Transacciones 2005	565.096	
Transacciones 2021	602.280	6,6%

ANDALUCÍA

Vivienda nueva



* proyección transacciones y precio medio 2020

Vivienda usada



* proyección transacciones y precio medio 2020

Vivienda nueva

En Andalucía se reproducen a grandes rasgos las condiciones de la media española, que describimos al principio de este trabajo. En el gráfico se observa un incremento significativo de transacciones y precios hasta bien entrado 2007, que es el año de máximos en España para vivienda nueva. Hay una caída de los precios desde entonces hasta 2014, aunque de nivel inferior a la media de lo que ocurre en España; posteriormente el comportamiento es similar, con precios al alza, y transacciones escasas. Entre 2019 y 2021 el precio aumenta significativamente, de 217.193 a 238.355 euros, y aunque las compraventas pasan de 10.639 en 2019 a 15.675 en 2021, no varía sustancialmente las características de un mercado con precios elevados y relativamente pocas operaciones respecto al total de compraventas.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2007	85.327	20,7%	-81,6%
Transacciones 2021	15.675	21,9%	

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	175.802€	91,7%	35,6%
Precios 2021	238.355€	93,3%	

Vivienda usada

El gráfico para Andalucía refleja un comportamiento que, en general, es similar al de la media española, donde las transacciones se mantienen muy elevadas hasta 2006, subiendo fuertemente los precios; luego caen las compraventas, pero los precios continúan creciendo, y se mantienen entre 2008 y 2010, a pesar del desplome de las operaciones. La reducción de precios lleva a un nuevo equilibrio en 2013, cuando aumentan de forma continuada las transacciones que responden así a la contención de precios. En años recientes ocurre igual que hemos descrito para la media española, un ligero freno en el mercado en 2019 y una significativa subida de precios que pasan de 131.730 euros en 2019 a 152.465 en 2021, siendo las compraventas 118.618; la media de tres años, 2019, 2020 y 2021, en torno a 100.000, es similar a las compraventas de 2019.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2005	97.493	17,3%	21,7%
Transacciones 2021	118.618	19,7%	

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	153.061€	83,8%	-0,4%
Precios 2021	152.465€	91,4%	

ARAGÓN

Vivienda nueva

El comportamiento del mercado de vivienda nueva es similar al de la media española, que se recoge al comienzo de este trabajo, con un fuerte crecimiento de precios y transacciones hasta 2007, que evoluciona hacia un mercado con tendencia de precios al alza y con muy pocas transacciones. Sin embargo, en Aragón entre 2010 y 2013 tanto la reducción de operaciones de compraventa como los precios es muy significativa. Posteriormente se dan movimientos de retroceso en los precios en algún año puntual, pero la tendencia general es a subidas de precios manteniéndose un nivel muy bajo de compraventas. Entre 2019 y 2021 las operaciones caen de 1.906 a 1.493, pero los precios medios continúan subiendo significativamente y pasan de 187.425 a 220.457 euros.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2007	12.148	2,9%	-87,7%
Transacciones 2021	1.493	2,1%	

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	189.743€	99%	16,2%
Precios 2021	220.457€	86,3%	

Vivienda usada

En Aragón el mercado de vivienda usada sigue la tendencia general desde 2004 con una fuerte subida de precios y un elevado nivel de compraventas. Desde 2007 caen las compraventas, pero no los precios, que descienden a partir de 2010 hasta 2013, dando lugar a un momento de equilibrio, a partir del cual aumentan fuertemente las transacciones con precios que bajan o se mantienen. La situación reciente es de cierto freno en el mercado en 2019, y luego crecen los precios medios que pasan de 105.555 en 2019, a 113.311 en 2021, al tiempo que las transacciones, tras caer en 2020, se sitúan en 16.000 compraventas.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2005	16.098	2,8%	-0,6%
Transacciones 2021	16.000	2,7%	

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	169.425€	92,2%	-32,7%
Precios 2021	113.311€	67,9%	



* proyección transacciones y precio medio 2020



* proyección transacciones y precio medio 2020

ASTURIAS



* proyección transacciones y precio medio 2020



* proyección transacciones y precio medio 2020

Vivienda nueva

Los precios y transacciones suben en Asturias entre 2004 y 2006, y desde este año y hasta 2008 se mantienen las compraventas y siguen aumentando los precios. Estos aumentan incluso entre 2008 y 2011, cuando el mercado español estaba a la baja, y pese a una caída muy sustancial de las operaciones; desde 2011 tanto precios como operaciones se reducen. Los precios son volátiles entre 2013 y el momento actual, y al tratarse de un mercado relativamente pequeño, unas pocas operaciones pueden introducir un sesgo en los precios medios. Entre 2019 y 2021 las compraventas pasan de 787 a 1.043, y los precios medios suben considerablemente de 143.385 a 176.508 euros.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2007	9.481	2,3%	-89%
Transacciones 2021	1.043	1,5%	

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	154.098€	80,4%	14,9%
Precios 2021	176.508€	69,1%	

Vivienda usada

En Asturias hay un período entre 2004 y 2007 en que los precios suben de manera muy fuerte, y con un nivel elevado de operaciones de compraventa que se mantiene año a año. En 2007 se desploman las transacciones, pero no caen los precios, y desde entonces -salvo puntualmente en 2010 en que suben precios y transacciones- los precios caen junto con las compraventas, que se sitúan a niveles muy bajos hasta 2013. En ese año se inicia una etapa de continua reducción de precios, pero se elevan sustancialmente las operaciones, y a partir de 2016 hay también un ligero aumento de precios. En 2021 suben los precios medios, de 101.954 euros en 2019, a 109.558, y tras caer en 2020, las transacciones pasan de 9.333 en 2019 a 11.964 en 2021.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2005	11.790	2,1%	1,5%
Transacciones 2021	11.964	2%	

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	131.583€	72,1%	-16,7%
Precios 2021	109.558€	65,7%	

BALEARES

Vivienda nueva

Se trata de un mercado con precios medios secularmente muy elevados, y entre 2004 y 2006 el precio sube ligeramente y las transacciones se duplican. Desde este año caen las operaciones y el precio medio aumenta en 2007, manteniéndose estable hasta 2016. Las transacciones dejan de caer en 2013, pero se sitúan de forma permanente en un nivel muy bajo; los precios, sin embargo, inician una fase de fortísimo crecimiento en 2018, que se acentúa en la actualidad. Se trata, pues, de un mercado de precios altos con muy escasas transacciones, excepto en 2004 y 2006, que puede considerarse una anomalía. De 2019 a 2021 los precios suben de manera muy fuerte, pasando de una media de 387.963 a 587.024 euros, en un contexto de muy pocas operaciones, 1.630 en 2021.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2007	7.534	1,8%	-78,4%
Transacciones 2021	1.630	2,3%	

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	238.856€	124,6%	145,8%
Precios 2021	587.024€	229,8%	

Vivienda usada

Baleares es una comunidad con precios medios altos, que suben sustancialmente entre 2004 y 2008. Las operaciones de compraventa se desploman en 2007 y no se recuperan hasta 2013. Entre 2008 y 2013 se produce el ajuste de precios a la baja, que impulsa el mercado desde 2013, con subidas a la vez de transacciones y de precios, hasta 2018. En el año 2019 los precios continúan subiendo, aunque las operaciones de compraventa se reducen. En 2021 se observa un fortísimo crecimiento en los precios medios, que pasan de 253.991 a 352.846 euros, y las compraventas, tras caer en 2020, pasan de 14.338 en 2019 a 16.050 en 2021.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2005	14.594	2,6%	10%
Transacciones 2021	16.050	2,7%	

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	221.446€	121,3%	59,3%
Precios 2021	352.846€	211,5%	



* proyección transacciones y precio medio 2020



* proyección transacciones y precio medio 2020

CANARIAS



* proyección transacciones y precio medio 2020



* proyección transacciones y precio medio 2020

Vivienda nueva

Tras la subida de precios y transacciones siguiendo la norma general, hay una caída de operaciones ya en 2006, mientras para la media española todavía el mercado era expansivo; los precios continúan no obstante subiendo hasta 2008.

Desde entonces el mercado oscila, con incrementos muy fuertes de un año a otro, como en 2017 y 2018, reducción en 2019, y fuerte incremento reciente, pasando entre 2019 y 2021 de 162,374 euros, aunque con estancamiento de las compraventas en el entorno de 1.700 operaciones.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2007	16.917	4,1%	-89,9%
Transacciones 2021	1.717	2,4%	

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	163.595€	85,4%	22,2%
Precios 2021	199.951€	78,3%	

Vivienda usada

Entre 2004 y 2007 las transacciones se mantienen a un nivel muy alto, con precios que aumentan considerablemente. En 2008 estas compraventas se desploman, pero siguen creciendo los precios, que se frenan a partir de 2009 y caen hasta 2014; éste es el año en que hay un aumento de oferta y demanda para un precio que puede considerarse de equilibrio, y que lleva a una continuada recuperación de las transacciones con subidas moderadas de precios.

En 2018 hay una fuerte subida de precios que se frena en 2019, al igual que las transacciones. El aumento de precio medio entre 2019 y 2021 es muy sustancial, pasando de 139.092 euros a 159.329, mientras que tras caer en 2020, las compraventas permanecen estables en 22.818.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2005	23.528	4,2%	-3%
Transacciones 2021	22.818	3,8%	

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	146.096€	80%	9,1%
Precios 2021	159.329€	95,5%	

CANTABRIA

Vivienda nueva

El período de subidas en Cantabria se prolonga bastante más que para la media española en el mercado de vivienda nueva, y hasta 2008 no se inicia una ligera caída en las compraventas y precios. Desde 2010 el mercado ajusta reduciendo precios y número de operaciones, hasta 2013, y desde entonces se dan movimientos muy volátiles.

Al tratarse de un mercado reducido un número relativamente pequeño de operaciones puede sesgar el precio medio. No obstante, la tendencia al alza de los precios medios es clara y pasa de 142.198 a 160.520 entre 2019 y 2021; las operaciones pasan de 815 en 2019 a 1.063 en 2021.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2007	7.847	1,9%	-86,5%
Transacciones 2021	1.063	1,5%	

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	171.133€	89,3%	-6,2%
Precios 2021	160.520€	62,8%	

Vivienda usada

Ya en 2005, en pleno auge inmobiliario en España, se inicia una reducción de compraventas, aunque los precios siguen subiendo de forma muy fuerte hasta 2007; en ese año se desploman las transacciones y se mantienen los precios. A partir de 2008 caen año a año los precios, con un nivel relativamente bajo de operaciones que se recuperan en 2013, siguiendo en aumento hasta 2019, con precios que se reducen o se estabilizan. Recientemente, en 2021 y respecto a 2019, los precios medios aumentan significativamente, pasando de 128.863 a 142.150 euros, al tiempo de tras caer en 2020, las compraventas pasan de 6.435 a 8.618.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2005	9.137	1,6%	-5,7%
Transacciones 2021	8.618	1,4%	

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	186.570€	102,2%	-23,8%
Precios 2021	142.150€	85,2%	



* proyección transacciones y precio medio 2020



* proyección transacciones y precio medio 2020

1. Precios y Transacciones

CASTILLA-LEÓN



* proyección transacciones y precio medio 2020



* proyección transacciones y precio medio 2020

Vivienda nueva

Los precios aumentan considerablemente entre 2004 y 2007, con un nivel muy elevado de compraventas que se reducen a partir de 2007, cayendo a niveles muy bajos en los años siguientes -con la excepción de 2010 en que hay un repunte de precios y transacciones-. En 2013 se inicia una recuperación de las compraventas con precios que no empiezan a subir -y lo hacen moderadamente- hasta 2015.

Igual que ocurre en general en España, 2019 fue el año en que se frenó el mercado, y los precios medios se sitúan en 97.499 euros, pasando a 100.651 en 2021, al tiempo que las compraventas, tras el freno de 2020, pasan de 23.825 a 30.057.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2007	26.071	6,3%	-89,5%
Transacciones 2021	2.727	3,8%	

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	164.830€	86%	27,5%
Precios 2021	210.090€	82,3%	

Vivienda usada

Los precios aumentan considerablemente entre 2004 y 2007, con un nivel muy elevado de compraventas que se reducen a partir de 2007, cayendo a niveles muy bajos en los años siguientes -con la excepción de 2010 en que hay un repunte de precios y transacciones-. En 2013 se inicia una recuperación de las compraventas con precios que no empiezan a subir -y lo hacen moderadamente- hasta 2015. Igual que ocurre en general en España, 2019 fue el año en que se frenó el mercado, y los precios medios se sitúan en 97.499 euros, pasando a 100.651 en 2021, al tiempo que las compraventas, tras el freno de 2020, pasan de 23.825 a 30.057.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2005	26.203	4,6%	14,7%
Transacciones 2021	30.057	5%	

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	137.102€	75,1%	-26,6%
Precios 2021	100.651€	60,3%	

CASTILLA LA MANCHA

Vivienda nueva

Se da también en esta comunidad autónoma una fuerte subida de operaciones y precios entre 2004 y 2007, como ocurre con generalidad en España; desde entonces hasta 2009 caen las operaciones, pero no los precios. La reducción de tanto de precios y de compraventas, se frena y equilibran ambas entre 2013 y 2016; después, y hasta los momentos actuales, suben significativamente los precios, aunque el nivel de compraventas es muy reducido. Los precios medios suben significativamente de 126.567 en 2019 a 138.589 euros en 2021, y las transacciones pasan de 2.200 a 2.826.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2007	29.897	7,2%	-90,5%
Transacciones 2021	2.826	3,9%	

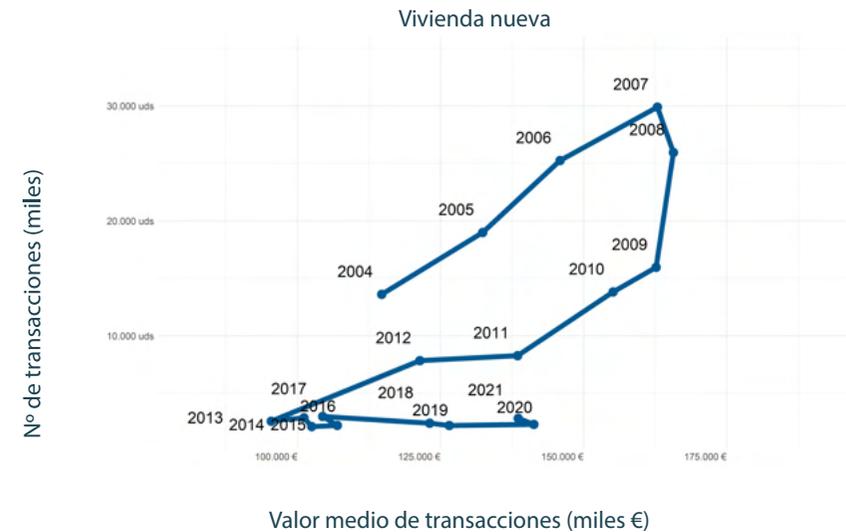
Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	162.895€	85%	-14,9%
Precios 2021	138.588€	54,3%	

Vivienda usada

Al igual que en el conjunto del mercado español, el fuerte crecimiento de los precios entre 2004 y 2006 se da con un nivel elevado de transacciones que se mantiene y sólo cae en 2007, aunque los precios siguen subiendo. La reducción de precios se inicia en 2008 y de manera intensa a partir de 2010, pero con un nivel muy reducido de transacciones. En 2013 se recupera el mercado de compraventas, con precios estables o que suben ligeramente. Recientemente, entre 2019 y 2021 los precios medios pasan de 87.750 euros a 90.963; las compraventas, tras las caídas de 2020, son en 2021 de 26.700 frente a las 21.882 de 2019.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2005	20.548	3,6%	30%
Transacciones 2021	26.720	4,4%	

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	134.215€	73,5%	-32,2%
Precios 2021	90.963€	54,5%	



* proyección transacciones y precio medio 2020



* proyección transacciones y precio medio 2020

CATALUÑA



* proyección transacciones y precio medio 2020



* proyección transacciones y precio medio 2020

Vivienda nueva

Cataluña reproduce lo que ocurre en la media española: un incremento de precios y compraventas muy fuerte entre 2004 y 2006. En 2007 se frenan las compraventas, pero siguen aumentando los precios, de manera que hasta 2011 hay muchas menos operaciones, pero los precios se mantienen. El movimiento a la baja se da entre 2011 y 2014, y desde entonces vuelven a crecer los precios de manera notable, aunque con el nivel permanentemente muy reducido de compraventas que se observa en el gráfico. Entre 2019 y 2021 los precios medios pasan de 276.354 a 282.377 euros, y las transacciones aumentan de 6.896 a 8.881.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2007	41.109	10%	-78,4%
Transacciones 2021	8.881	12,4%	

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	246.314€	128,5%	14,6%
Precios 2021	282.377€	110,6%	

Vivienda usada

En Cataluña. Siguiendo la pauta general del mercado español, suben precios y transacciones entre 2004 y 2007, aunque las compraventas se reducen considerablemente en ese último año. En 2008 las compraventas llegan a un nivel mínimo, junto con una caída en los precios, y esta reducción continúa hasta 2013, siempre con un volumen relativamente bajo de operaciones en comparación con años anteriores. En 2013 se inicia un movimiento similar al de la media española, de crecimiento sostenido de compraventas con aumentos moderados de precios, situación que se estabiliza en 2019. Recientemente, el precio medio aumenta significativamente, pasando de 179.045 euros en 2019, a 199.525 en 2021; mientras que las compraventas, tras la fuerte caída de 2020, pasan de 82.341 a 95.291, y como se ve para España y otras comunidades, la media de transacciones de los tres últimos años está en el entorno de las que se daban en 2019.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2005	118.263	20,9%	-19,4%
Transacciones 2021	95.291	15,8%	

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	247.754€	135,7%	-19,5%
Precios 2021	199.525€	119,6%	

COMUNIDAD VALENCIANA

Vivienda nueva

Aunque sigue el patrón que se describe para el conjunto de España, la subida de precios en Comunidad Valenciana continúa hasta 2008, esto es, tiene una inercia mayor. Sin embargo, en 2007 ya se advierte una caída que se va haciendo pronunciada en las compraventas. Desde 2008 y hasta 2014, los precios acompañan a las transacciones en su caída, y desde este año 2014 las operaciones se mantienen siempre a niveles muy bajos, y los precios suben de manera ininterrumpida. Entre 2019 y 2021 esta situación se mantiene y los precios medios pasan de 201.272 a 208.572 euros, y las transacciones aunque suben de 7.922 a 10.171, siguen siendo relativamente bajas.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2007	61.884	15%	-83,6%
Transacciones 2021	10.171	14,2%	

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	176.426€	92,1%	18,2%
Precios 2021	208.572€	81,7%	

Vivienda usada

En Comunidad Valenciana las operaciones de compraventa alcanzan máximo en 2004 y desde entonces empiezan a caer, antes de que las caídas se generalizaran en España dos años más tarde; esta caída es paulatina hasta 2007 y muy fuerte en 2008, cuando llega a mínimos. Los precios continúan subiendo hasta 2007 y se estabilizan en 2008; desde entonces retroceden hasta 2013 y sólo se recuperan a partir de 2017. Hay, pues, cuatro períodos identificables en lo que se refiere a precios: fuerte subida (2004-2008); retroceso (2009-2013); mantenimiento (2013-2017); y subida (2018-2021). Y tres períodos para las transacciones: caen (2004-2008); se mantienen a niveles bajos con tendencia a subir (2009-2013); y se recuperan (2013-2021). En 2019 se da una reducción ligera de transacciones, con fuerte caída en 2020, pero en 2021 las compraventas suben a 88.097, desde 76.815 en 2019. El precio medio también se incrementa sustancialmente y pasa de 110.854 euros en 2019, a 123.210 en 2021.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2005	86.220	15,3%	3,1%
Transacciones 2021	88.897	14,8%	

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	149.056€	81,6%	-17,3%
Precios 2021	123.210€	73,8%	



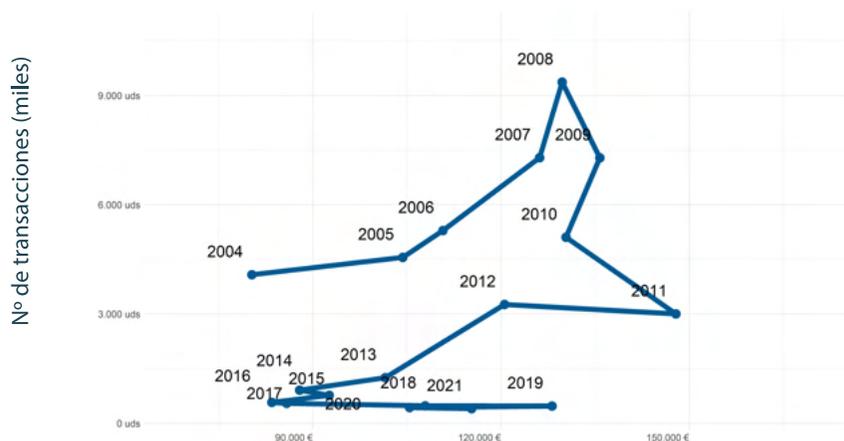
* proyección transacciones y precio medio 2020



* proyección transacciones y precio medio 2020

EXTREMADURA

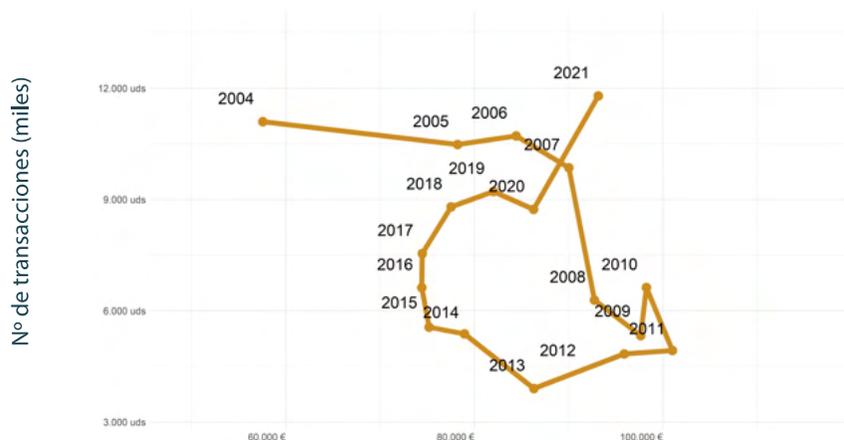
Vivienda nueva



Valor medio de transacciones (miles €)

* proyección transacciones y precio medio 2020

Vivienda usada



Valor medio de transacciones (miles €)

* proyección transacciones y precio medio 2020

Vivienda nueva

El incremento de las transacciones y de los precios desde 2004, que es el año en que iniciamos nuestros gráficos, no se frena en Extremadura tan pronto como en España, y dura hasta 2008, cuando se dan los máximos de precios y de compraventas. A partir de este año las operaciones caen y los precios se mantiene, e incluso suben notablemente en 2011, en plena crisis de la vivienda. Hay luego un retroceso fortísimo de precios, que es menor en las transacciones, hasta 2017, cuando los precios comienzan a subir con un volumen de compraventas que se mantiene permanentemente a niveles muy bajos. Entre 2019 y 2021 los precios pasan de 128.136 a 115.322 euros, una situación excepcional en el contexto español de subidas de precios en vivienda nueva, aunque el escaso número de compraventas, 473 en 2019 y 401 en 2021, puede hacer que un número reducido ocasional de operaciones sesgue el precio medio.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2007	7.290	1,8%	
Transacciones 2020	432	0,7%	-94,5%

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	126.166€	65,8%	
Precios 2020	115.322€	45,1%	-8,6%

Vivienda usada

Siguiendo la pauta general de la media española las operaciones de compraventa se mantienen a niveles altos entre 2004 y 2007, al tiempo que los precios crecen considerablemente; estas operaciones se desploman en 2008, pero los precios siguen subiendo hasta 2011. En ese año y hasta 2013, tanto los precios como las operaciones de compraventa caen. El año 2013 es el inicio de la recuperación del mercado, pues, aunque los precios siguen reduciéndose hasta 2015 en que se estabilizan, inician aquí una subida que llega a 2019; al mismo tiempo las transacciones aumentan considerablemente en este período entre 2013 y 2019. Recientemente los precios medios suben considerablemente, pasando de 82.017 en 2019 a 93.143 en 2021; las transacciones, tras la caída de 2020 se sitúan en 11.790 en 2021, frente a 9.213 en 2019.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2005	10.481	1,9%	
Transacciones 2020	11.790	2%	12,5%

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	90.020€	49,3%	
Precios 2020	93.143€	55,8%	3,5%

GALICIA

Vivienda nueva

Responde el mercado de esta comunidad autónoma al movimiento general que tiene lugar en España en vivienda nueva para el período que consideramos. Hay una subida pronunciada de transacciones y precios entre 2004 y 2007, y desde entonces hasta 2010 siguen subiendo los precios junto con una caída en las transacciones que se ponen incluso por debajo del nivel de 2004. A partir de 2011 se reducen los precios además de las transacciones; y desde 2017 los precios suben considerablemente, pero con un mercado donde las compraventas son escasas. Los precios medios eran de 184.990 euros en 2019 y de 170.250 en 2021, para un total de 1.902 y 2.437 compraventas. Hay que considerar que esta reducción en el precio, excepcional respecto a las subidas en el resto de España, puede venir influida por un conjunto de operaciones que haya sesgado el precio a la baja, en un contexto de relativamente pocas transacciones.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2007	22.933	5,6%	-89,2%
Transacciones 2021	2.473	3,4%	

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	136.003€	71%	25,2%
Precios 2021	170.250€	66,7%	

Vivienda usada

En Galicia, de forma similar a como ocurre para la media española, los precios suben de manera muy intensa entre 2004 y 2008, y se mantienen en ese nivel alto hasta 2010. Las transacciones que eran estables y se mantienen a un nivel elevado entre 2004 y 2007, caen fuertemente, y salvo el año 2010, se sitúan en zona de mínimos hasta que empiezan a recuperarse de manera sostenida en 2013. Este año los precios también comienzan a subir ligeramente hasta 2019. Recientemente, el precio medio pasa de 113.623 en 2019, a 117.635 en 2021; y tras la caída en 2020, las compraventas pasan de 18.560 en 2019 a 22.742 en 2021.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2005	15.565	2,8%	46,1%
Transacciones 2021	22.742	3,8%	

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	129.689€	71%	-9,3%
Precios 2021	117.635€	70,5%	



* proyección transacciones y precio medio 2020

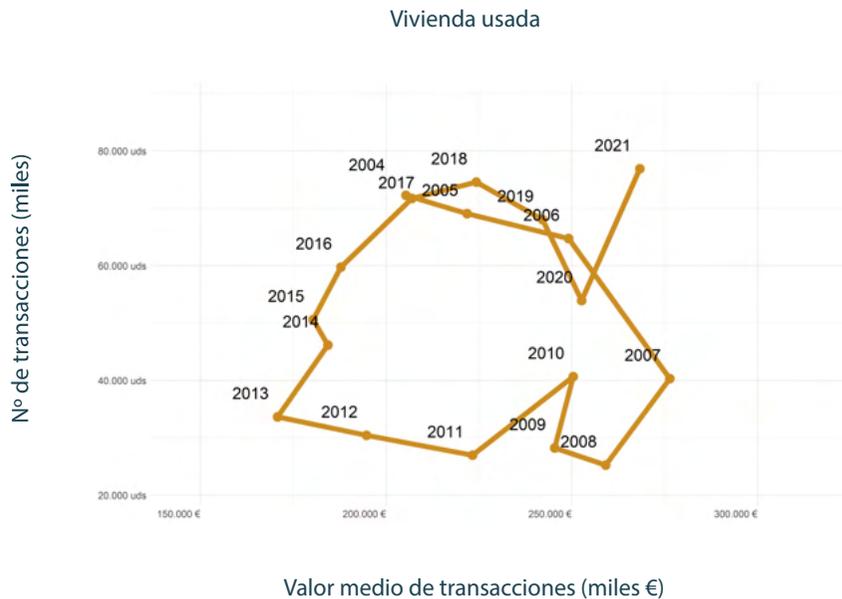


* proyección transacciones y precio medio 2020

MADRID



* proyección transacciones y precio medio 2020



* proyección transacciones y precio medio 2020

Vivienda nueva

A diferencia de la media española, las transacciones se mantienen estables entre 2004 y 2007, aunque suben los precios; desde entonces, y hasta 2010, hay una clara caída de las compraventas y cierta volatilidad en los precios. En 2010 y hasta 2013 se da una reducción significativa de precios y de transacciones, y desde ese último año los precios aumentan año a año, aunque con un nivel muy reducido de operaciones que sólo se recuperan algo a partir de 2016. Los precios suben sustancialmente desde los niveles medios ya elevados de 2019, 321.970 euros, a 347.212 en 2021, pasando de 10.598 a 13.210 transacciones; aunque las cifras históricas que vemos en el gráfico son irrepetibles, esta recuperación del número de compraventas es importante, y muestra la dinámica de la vivienda nueva.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2007	39.788	9,6%	-64,7%
Transacciones 2021	14.036	19,6%	

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	292.688€	152,7%	18,6%
Precios 2021	347.212€	135,9%	

Vivienda usada

La característica principal de la comunidad de Madrid es que la caída en las operaciones de compraventa se da ya a partir de 2004, anticipándose a lo que ocurrirá con generalidad en España, caída que en Madrid se hace muy pronunciada en 2007. Sin embargo, los precios suben de manera intensa hasta ese año, y se reducen a partir de 2008 y hasta 2013, todo ello con un nivel muy bajo de operaciones con la excepción de 2010. Desde 2013 el mercado se recupera con un incremento sustancial de transacciones y moderado de precios. Recientemente, en 2019 hay un freno en las transacciones, pero no en los precios, y en 2021 los precios medios suben sustancialmente pasando de 242.143 en 2019, a 268.329 euros. Tras la fuerte caída de 2020, las compraventas en 2021 son de 76.898, pero calculando la media de los tres años (2019, 2020 y 2021), vemos que al igual que ocurre en otras comunidades autónomas, está en el entorno de las compraventas de 2019. (68.000 transacciones).

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2005	69.074	12,2%	11,3%
Transacciones 2021	76.898	12,8%	

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	276.410€	151,4%	-2,9%
Precios 2021	268.329€	160,8%	

MURCIA

Vivienda nueva

La región de Murcia reproduce en líneas generales para el mercado de vivienda nueva lo que ocurre en la media española, esto es, un crecimiento de precios y transacciones entre 2004 y 2007, aunque en Murcia el crecimiento de los precios es elevadísimo. Desde 2007 hay una caída muy intensa en las transacciones, mientras que los precios se mantienen, y no empiezan a caer hasta 2012. A partir de 2015 los precios vuelven a subir fuertemente y de manera persistente, pero ya en un mercado con muy pocas operaciones de compraventa. El precio medio fue de 157.982 euros en 2019 y de 156.263 en 2021, prácticamente estable, y las transacciones pasan de 1.573 a 1.720 en estos dos años.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2007	21.310	5,2%	-91,9%
Transacciones 2021	1.720	2,4%	

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	161.207€	84,1%	-3,1%
Precios 2021	156.263€	61,2%	

Vivienda usada

Los precios suben en Murcia de manera intensa desde 2004 a 2008, siguiendo el comportamiento general del mercado en España; sin embargo, las operaciones de compraventa que se habían mantenido a nivel alto entre 2004 y 2006 se desploman entre 2007 y 2008. Hay un período, que va de 2008 a 2013 en que los precios caen de manera considerable, en un mercado muy reducido de operaciones. En 2013 y hasta 2019, hay una nueva etapa de recuperación muy sustancial de las transacciones, con precios que se mantienen y suben en años recientes. El precio medio pasa de 94.136 euros en 2019 a 97.523 en 2021, y tras la caída de 2020, las compraventas que en 2019 eran 17.723 se sitúan en 21.943 en 2021.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2005	22.509	4%	-2,5%
Transacciones 2021	21.943	3,6%	

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	133.577€	73,7%	-27,5%
Precios 2021	97.523€	58,4%	



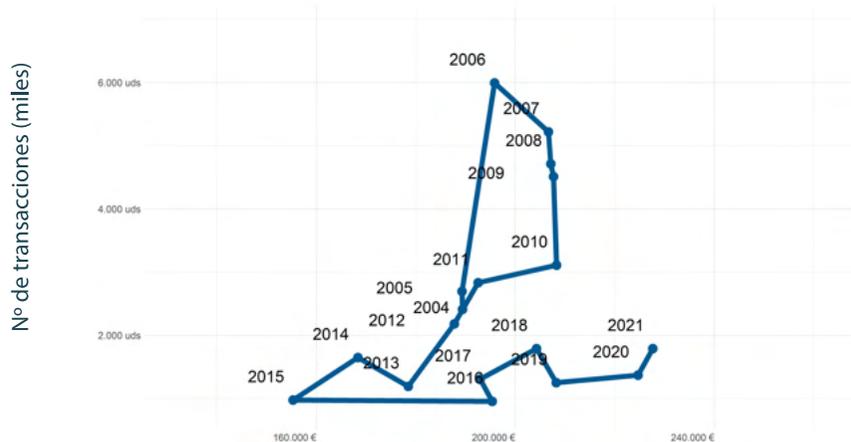
* proyección transacciones y precio medio 2020



* proyección transacciones y precio medio 2020

NAVARRA

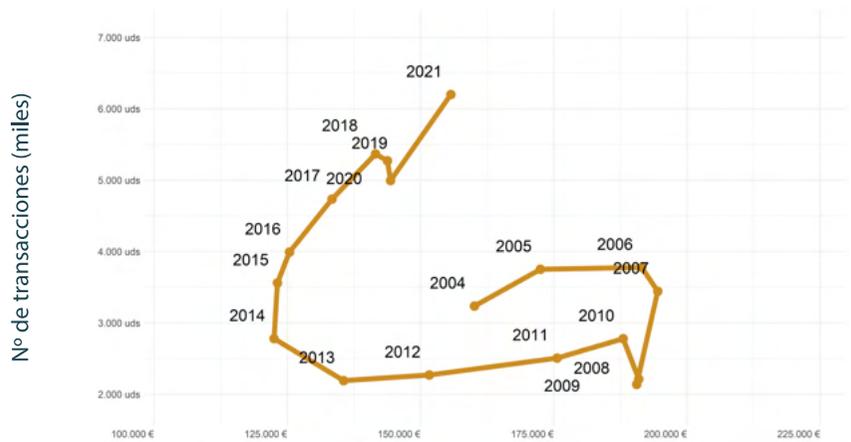
Vivienda nueva



Valor medio de transacciones (miles €)

* proyección transacciones y precio medio 2020

Vivienda usada



Valor medio de transacciones (miles €)

* proyección transacciones y precio medio 2020

Vivienda nueva

Los mercados relativamente reducidos pueden apartarse, como es el caso de la Comunidad Foral de Navarra, de lo que ocurre de forma general en el mercado español de vivienda nueva, pues ocasionalmente un número relativamente pequeño de compraventas puede sesgar los precios, y suponer un incremento o decremento porcentual significativo de las operaciones. Dentro de estas limitaciones se observa un crecimiento importante de transacciones, aunque no tanto en los precios, entre 2004 y 2006, y luego hasta 2015 una caída en las compraventas y también en los precios. Desde ese año 2015 los precios suben en algún momento puntual, y las operaciones siguen siendo muy bajas. Recientemente, los precios medios que eran 208.211 en 2019 suben significativamente a 227.639 en 2021, y las compraventas también, de 1.250 a 1.788, en una tendencia que coincide con la media española.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2007	5.218	1,3%	-65,7%
Transacciones 2021	1.788	2,5%	

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	206.660€	107,8%	10,2%
Precios 2021	227.639€	89,1%	

Vivienda usada

El incremento de transacciones más fuertes en la Comunidad Foral de Navarra no se da entre los años 2004 y 2007, como fue generalizado en España, sino recientemente. Hay que tener en cuenta que se trata de un mercado relativamente reducido, pero aun así reproduce algunas de las características del mercado medio español, como es la fuerte caída de operaciones de compraventa desde 2007 a 2014. Los precios, que habían subido considerablemente a partir de niveles iniciales relativamente altos, empiezan a reducirse en 2010 y hasta 2014. En este año hay un buen repunte de transacciones y ligero en los precios, en un proceso que continúa hasta 2018 y se frena en 2019. Los precios aumentan significativamente en años recientes, pasando de 143.786 en 2019, a 155.697 en 2021; en cuanto a las compraventas, tras la caída de 2020, son de 5.271 en 2019 y 6.199 en 2021.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2005	3.751	0,7%	33,2%
Transacciones 2021	4.995	1,2%	

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	194.507€	106,5%	-20%
Precios 2021	155.697€	93,3%	

PAÍS VASCO

Vivienda nueva

Lo más destacable en vivienda nueva en el País Vasco en el período considerado es el fortísimo crecimiento de los precios entre 2004 y 2007. Desde 2007 es llamativa la caída de las operaciones, que se mantenían estables, y la volatilidad en los precios. En 2012 caen ambos, principalmente las transacciones que están en el 20% de lo que eran ocho años antes. A partir de ahí y hasta el momento actual, en síntesis, puede decirse que el mercado en los últimos años se caracteriza por precios volátiles con tendencia al alza con un volumen de operaciones muy reducido. Recientemente, los precios medios pasan de 280.353 euros en 2019 a 296.105 en 2021, y las transacciones de 3.774, a 3.438.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2007	11.904	2,9%	-71,1%
Transacciones 2021	3.438	4,8%	

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	313.246€	163,4%	-5,5%
Precios 2021	296.105€	115,9%	

Vivienda usada

Se trata de un mercado de precios medios altos, que suben considerablemente entre 2004 y 2007, con un número de transacciones estable, aunque a un nivel relativamente elevado. Entre 2008 y 2013 hay una caída fuerte en las transacciones y una reducción de precios, con la excepción del año 2010 en que puntualmente suben compraventas y precios. El año 2013 marca la recuperación del mercado con un aumento paulatino de transacciones hasta niveles elevados en los años 2018 y 2019, mientras que los precios retroceden al principio de esta fase (2013-2016) y luego suben. Recientemente los precios medios suben desde 203.677 en 2019 a 218.425 en 2021; tras la caída en 2020, las compraventas pasan de 19.870 en 2019 a 21.839 en 2021.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2005	14.053	2,5%	55,4%
Transacciones 2021	21.839	3,6%	

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	266.894€	146,2%	-18,2%
Precios 2021	218.425€	130,9%	



* proyección transacciones y precio medio 2020



* proyección transacciones y precio medio 2020

LA RIOJA

Vivienda nueva



* proyección transacciones y precio medio 2020

Vivienda usada



* proyección transacciones y precio medio 2020

Vivienda nueva

La característica principal de La Rioja es el fortísimo aumento de precios entre 2004 y 2005; además en 2006 suben considerablemente las compraventas, manteniéndose el nivel de precios medios. Entre 2006 y 2009 caen las transacciones, pero siguen aumentando los precios. Desde ese año 2009 se inicia una caída de precios y transacciones, siendo la de los precios especialmente fuerte en 2012; a partir de ahí siguen cayendo precios y operaciones, de manera que en 2016 los precios están por debajo de los de 2004, y las transacciones son muy pocas. Manteniéndose ese nivel bajísimo de operaciones, los precios suben entre 2016 y 2019, año en que los precios medios son 165.329 euros, con 301 compraventas; los precios se mantienen prácticamente en 2021, 163.089 euros, y las transacciones aumentan a 432.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2007	5.070	1,2%	-91,5%
Transacciones 2021	432	0,6%	

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	185.189€	96,6%	-11,5%
Precios 2021	163.809€	64,1%	

Vivienda usada

Los precios medios suben de manera muy intensa entre 2004 y 2007, siguiendo lo que ocurre con generalidad en España, manteniéndose el nivel elevado de operaciones de compraventa. En 2007 hay una caída muy brusca de las transacciones, como en todo el mercado español, pero los precios continúan subiendo. El período entre 2008 y 2013 se caracteriza por un retroceso en los precios y un mercado que se ha reducido a la mitad en lo que a operaciones de compraventa se refiere. Desde 2013 y hasta 2019 hay una importante recuperación, y las transacciones aumentan considerablemente mientras que los precios se mantienen y suben de forma moderada. En los últimos años el precio medio que era 113.966 euros en 2019, baja a 107.633 en 2021, y las compraventas pasan en esos dos años de 3.991 a 4.698.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2005	4.373	0,8%	7,4%
Transacciones 2021	4.698	0,8%	

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	155.402€	85,1%	-30,7%
Precios 2021	107.633€	64,5%	

CEUTA Y MELILLA

Vivienda nueva

Se trata de mercados muy reducidos que consideramos conjuntamente, y donde el comportamiento de precios y operaciones de compraventa está sujeto a frecuentes movimientos al alza y baja desde 2008, pues unas pocas operaciones influyen y sesgan la media. Los precios medios suben de 180.607 en 2019 a 200.000 euros en 2021, y las compraventas pasan entre esos dos años de 175 a 220.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2007	711	0,2%	-69,1%
Transacciones 2021	220	0,3%	

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	168.803€	88,1%	18,5%
Precios 2021	199.999€	78,3%	

Vivienda usada

Aunque se trata de un mercado reducido, se reproducen en él algunos rasgos de lo que ocurre en España en el período considerado. Entre 2004 y 2007 hay un fortísimo incremento de precios, las compraventas bajan pero se mantienen a un nivel relativamente elevado, cayendo de manera pronunciada desde 2007 y hasta 2013. A partir de 2010 hay una reducción de precios, pero no tan intensa como en la media española, y desde 2013 hasta 2019 recupera el mercado, aumentando transacciones y precios. Entre 2019 y 2021 los precios medios pasan de 152.640 a 159.433 euros, y las compraventas son de 1.043 y 1.138 en esos dos años-

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2005	1.416	0,3%	-19,6%
Transacciones 2021	1.138	0,2%	

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	145.023€	79,4%	9,9%
Precios 2021	159.433€	95,6%	



* proyección transacciones y precio medio 2020



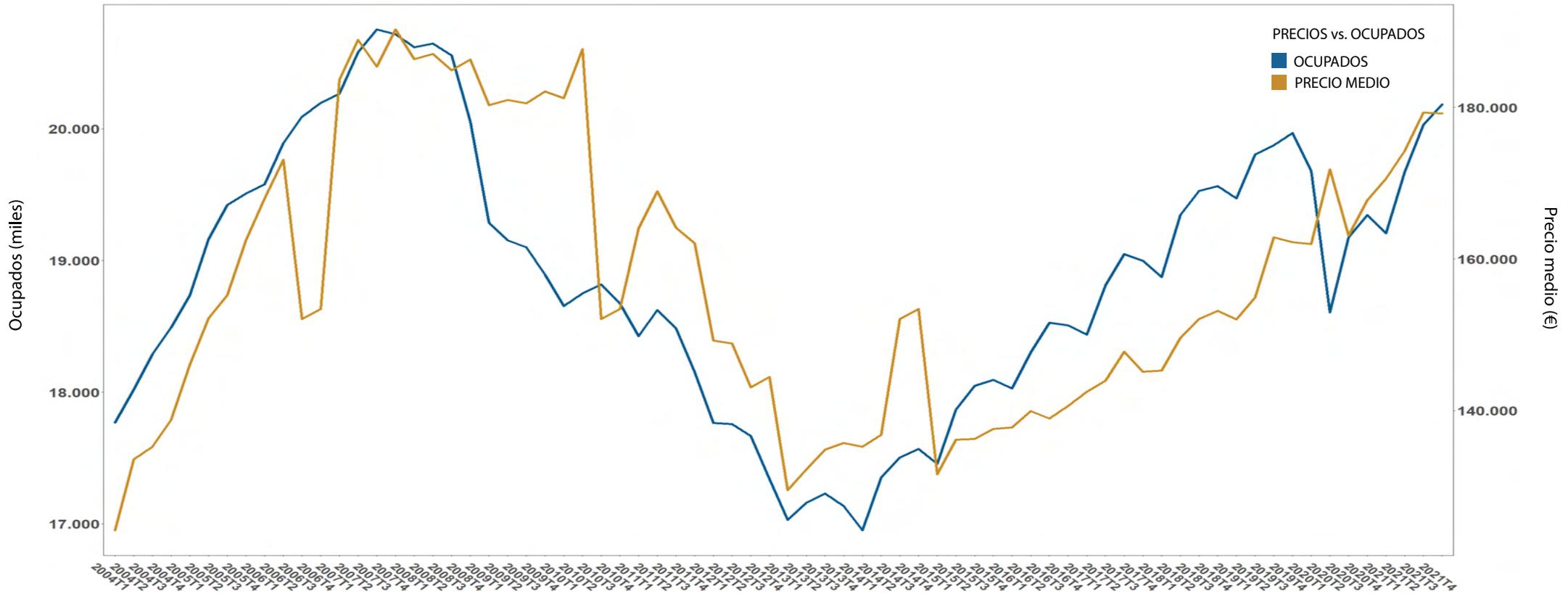
* proyección transacciones y precio medio 2020

Ocupados vs. Precios

TOTAL

Aunque el empleo no es la única explicación de la evolución del precio de la vivienda, es razonable que en el precio de la vivienda influya la evolución del empleo que hace posible la demanda. Relacionamos la evolución de los precios medios absolutos de vivienda con el número de ocupados, medidos como empleo equivalente, que considera las horas trabajadas para dar un resultado en empleo a tiempo completo. El precio medio se mide en euros y el empleo en miles. Los coeficientes de correlación muestran aquí sólo si las variables evolucionan juntas en el tiempo, pero no una relación causa efecto entre empleo y precio, o transacciones.

Tomando datos trimestrales desde 2004 a 2021, puede verse una relación entre el empleo y el precio de la vivienda, que es clara en el período que va de 2004 hasta el cuarto trimestre de 2007. El empleo es estable hasta 2009 y luego cae con fuerza, mientras que los precios medios se mantienen a niveles altos hasta 2011; hay, pues, una inercia en los precios, pese a la fuerte caída del empleo. El empleo continúa en descenso hasta mediados de 2014 y los precios de la vivienda también, recuperándose a partir de entonces, y evolucionando conjuntamente hasta 2019. En estos años recientes, tras la fuerte caída del empleo los precios caen también, aunque sustancialmente menos, y luego las líneas se unen en un movimiento ascendente de ambas. Hemos calculado el coeficiente de correlación entre las dos variables para todo el período desde 2004 a 2021, y el 0,74 (siendo 1 la correlación total), muestra que efectivamente ambas variables están relacionadas; por períodos esta relación es más débil entre 2004 y 2012, 0,70, y algo más fuerte entre 2013 y 2021, 0,78.



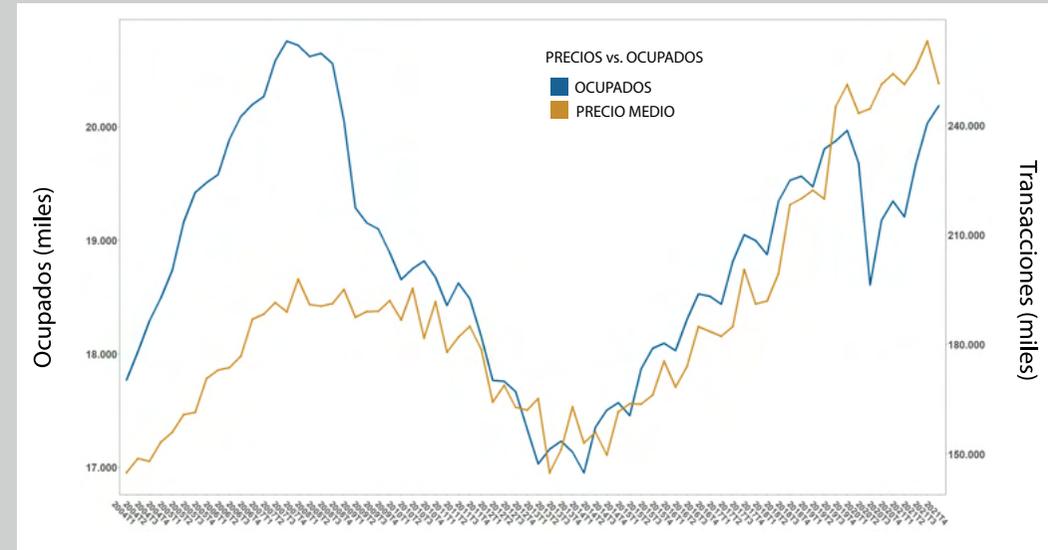
Ocupados vs. Precios

NUEVA

Aplicamos el mismo razonamiento de la relación entre empleo y precio medio de la vivienda, a la vivienda nueva, y vemos que las líneas de empleo y precio siguen una evolución paralela, aunque en años recientes el fuerte crecimiento de los precios de la vivienda nueva acaba con esa tendencia.

Distinguimos cuatro periodos, el primero desde 2004 hasta el tercer trimestre de 2008, de subida en el empleo y en el precio de la vivienda. Un segundo período en el que el empleo cae con fuerza desde mediados de 2008, pero no los precios de la vivienda nueva, que permanecen altos hasta 2011. Un tercer período en el que el precio de la vivienda cae junto con el empleo, entre 2012 y mediados de 2014. Y un cuarto en el que sube el empleo y el precio de la vivienda nueva desde 2015; los acontecimientos del período más reciente entre 2019 y 2021 muestran que los precios de vivienda nueva continúan subiendo mientras que el empleo cae fuertemente, y aunque se recupera con igual fuerza, la línea del empleo está por debajo de la del precio medio.

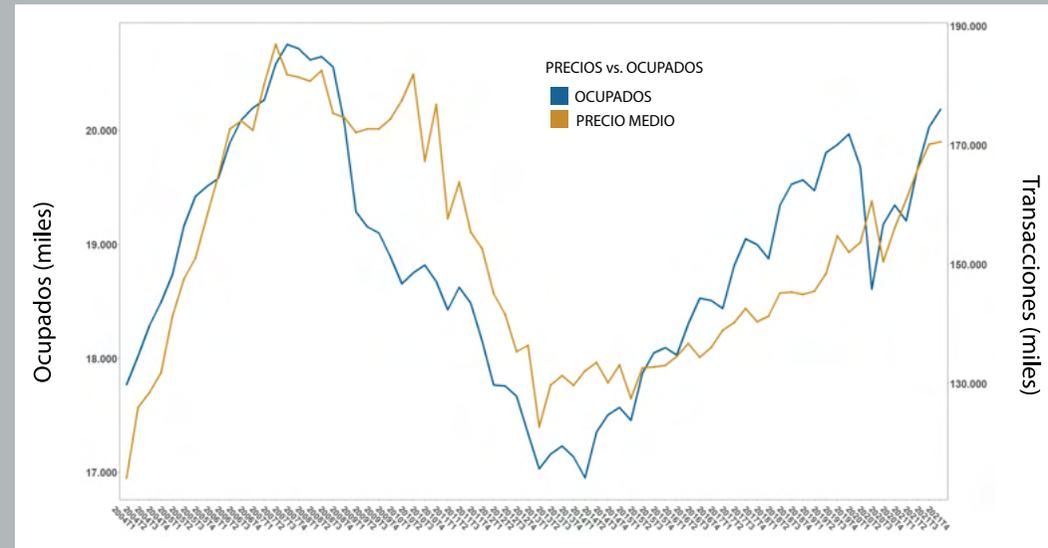
Calculamos el coeficiente de correlación para todo el período, con un resultado de 0,58, escasamente significativo como indicador de una relación entre ambas variables. Aunque en años recientes la fuerte subida del empleo mejora la correlación, puede decirse que los precios de la vivienda nueva -en un mercado muy reducido- siguen su camino al alza de forma independiente de otras variables económicas.



USADAS

En el gráfico recogemos la evolución de los datos del empleo y los relacionamos con los precios de la vivienda usada. Pueden identificarse tres periodos; el primero entre 2004 y finales de 2007, cuando crece el empleo y los precios, aunque éstos lo hacen de forma más intensa. Un segundo período es el del estancamiento del empleo en 2008 y caída hasta 2013, que coincide con el descenso del precio de la vivienda de segunda mano; sin embargo, hay un retardo en la caída del precio de la vivienda, que mantiene una inercia.

El tercer período, desde finales de 2013 a 2019 es claramente de recuperación del empleo y del precio de la vivienda usada, y ambas variables crecen juntas en el tiempo, y a finales de 2019 se ralentiza la creación de empleo y también el precio de la vivienda. Los años recientes muestran la caída fortísima del empleo y recuperación posterior, mientras que los precios de la vivienda caen brevemente y suben de inmediato. La correlación entre ambas variables entre 2013 y 2021 es elevada, de 0,84, mayor que para todo el período que consideramos en el gráfico, que es de 0,76, lo que indica que siendo variables que van juntas en el tiempo, los precios siguen su inercia y se correlacionan más cuando sube el empleo.

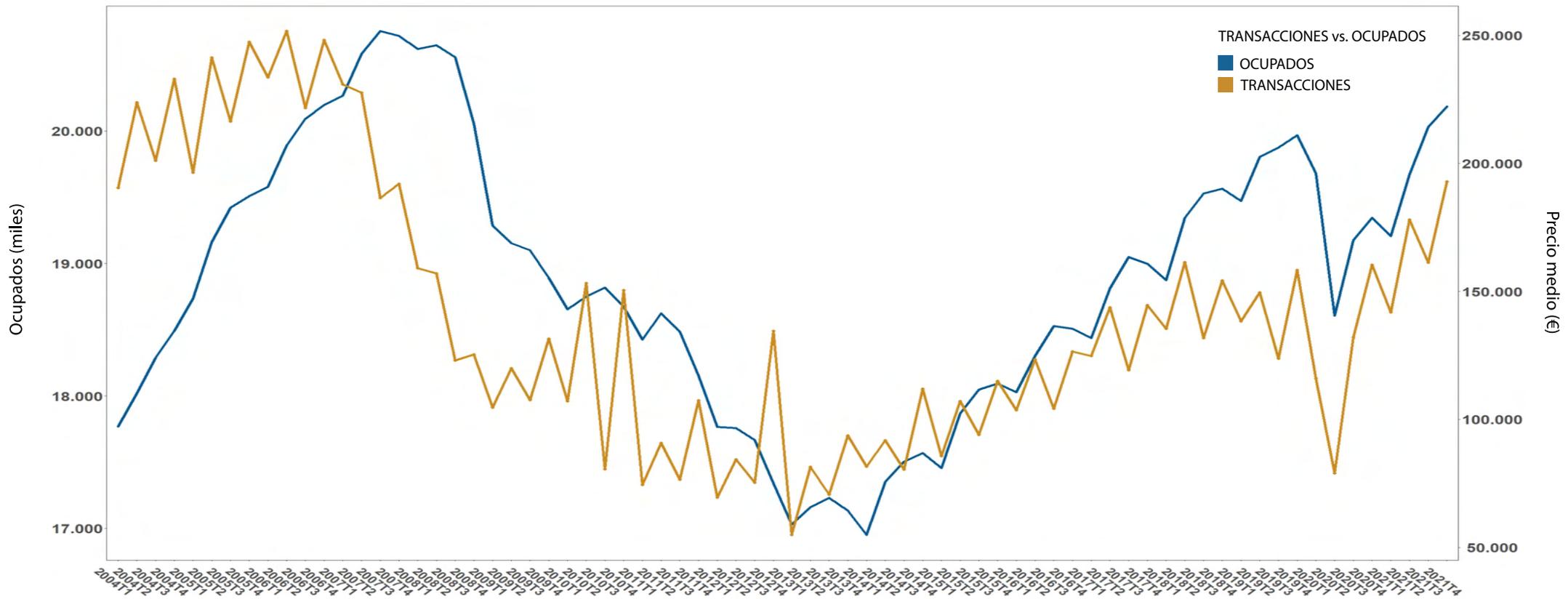


Ocupados vs Transacciones

TOTAL

La relación que encontramos entre empleo y precio de la vivienda no es tan significativa cuando comparamos empleo y transacciones, con un coeficiente de correlación para todo el período considerado de 0,59, y que es sólo 0,43 para los años 2004 a 2013, indicando que aunque hay una cierta relación entre ambas variables, la compraventa de vivienda sigue su ciclo y se correlaciona con el empleo principalmente cuando éste sube. Aun así, distinguimos tres períodos; el primero entre 2004 y 2007 en que el empleo aumenta y también las compraventas totales de vivienda. El segundo abarca entre 2007 y 2013, y es muy peculiar ya que desde finales de 2007 hay una caída de compraventas muy pronunciada, aunque aún no se ha producido la fuerte caída en el empleo de los años siguientes. Tercero, desde mediados de 2013 hasta 2019 se recupera el empleo de forma sostenida y también las transacciones.

En nuestro informe anterior señalábamos que “la reciente caída es una anomalía en la serie por los efectos conocidos de la pandemia en el empleo y las compraventas”, lo que efectivamente ha ocurrido, con una recuperación de ambas variables en el mismo sentido, aunque con un impulso algo mayor en el empleo. Con respecto a las transacciones hay que señalar que la fuerte subida de 2021 puede deberse a las transacciones que se pospusieron en 2020, pues si calculamos la media de los tres años, resulta una cifra similar a la de 2019.

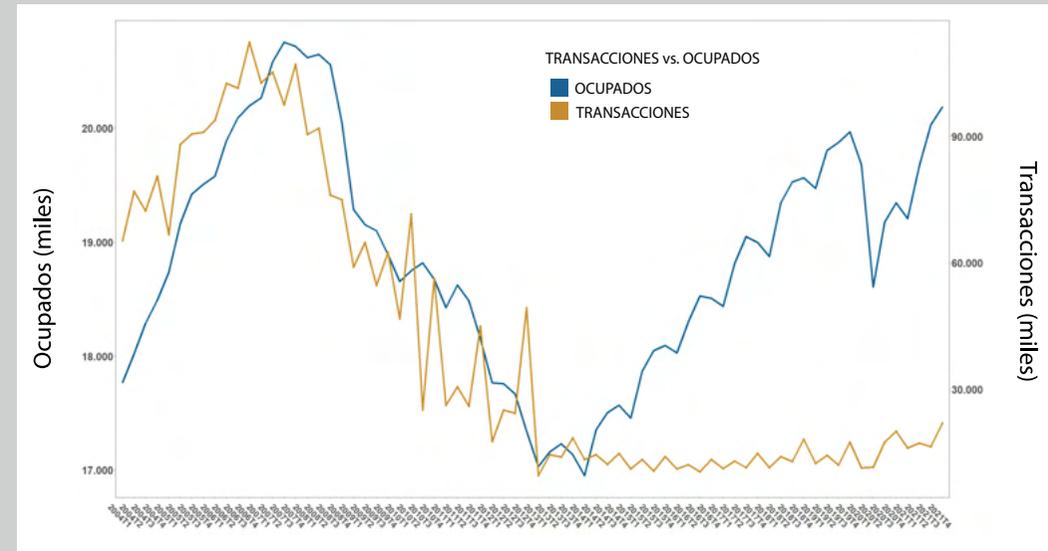


Ocupados vs. Transacciones

NUEVAS

El mercado de vivienda nueva en España es muy peculiar, pues tras alcanzar un volumen muy elevado de transacciones entre 2004 y 2008 cae bruscamente hasta 2013, manteniéndose hasta la actualidad en un nivel bajo de operaciones. Puede establecerse una cierta relación entre el crecimiento del empleo y el de compraventas de vivienda nueva para el período 2004 a 2008; pero desde entonces y sobre todo a partir de 2013 el mercado de vivienda nueva tiene la particularidad de que la oferta está estabilizada a esos niveles bajos y no parece influir en ella más que las expectativas y circunstancias de la propia promoción de vivienda, por esa razón el coeficiente de correlación entre ambas variables entre 2013 y 2021 es bajo, de 0,36 (el coeficiente se mueve entre cero y uno, correlación total).

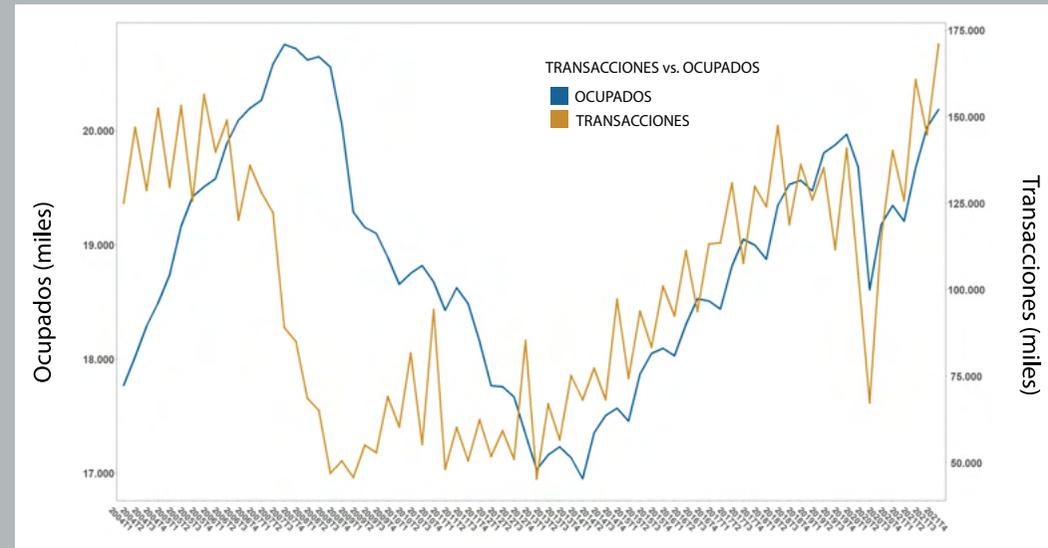
Si tomamos todo el período que consideramos en el gráfico la correlación es algo más alta, de 0,52, pues recoge la subida inicial y posterior caída tanto del empleo como de las compraventas de vivienda nueva. En los años recientes de 2019 se observa la caída y recuperación del empleo, mientras que las transacciones de vivienda nueva continúan a un nivel bajo.



USADAS

En el mercado de vivienda usada hay un período entre 2004 y 2007 en que el crecimiento del empleo y el de las transacciones de viviendas siguen una misma tendencia al alza. La reducción de las transacciones se da ya en 2007, antes de que el empleo caiga con fuerza a finales de 2008, y por otra parte, la recuperación a partir de 2009 de las compraventas de vivienda usada coincide con una fuerte caída del empleo; esto lleva a que el coeficiente de correlación entre ambas variables no sea significativo para el total del periodo que consideramos en el gráfico, con sólo un 0,37 (el coeficiente se mueve entre cero y uno, que es correlación total).

Sin embargo, puede observarse que tras la fuerte caída en la crisis sanitaria el empleo se recupera, y aunque esta caída es sólo muy breve en vivienda usada, las dos líneas se mueven juntas; de hecho, la correlación es de 0,87 en un período reciente, debido a que el crecimiento del empleo se une a la tendencia de compraventa de vivienda usada.



Vivienda iniciada, terminada y stock

España

En 2008, cuando la crisis financiera, inmobiliaria, y económicas era ya incuestionable, se inician en España 238.000 viviendas y se terminan más de 563.000.

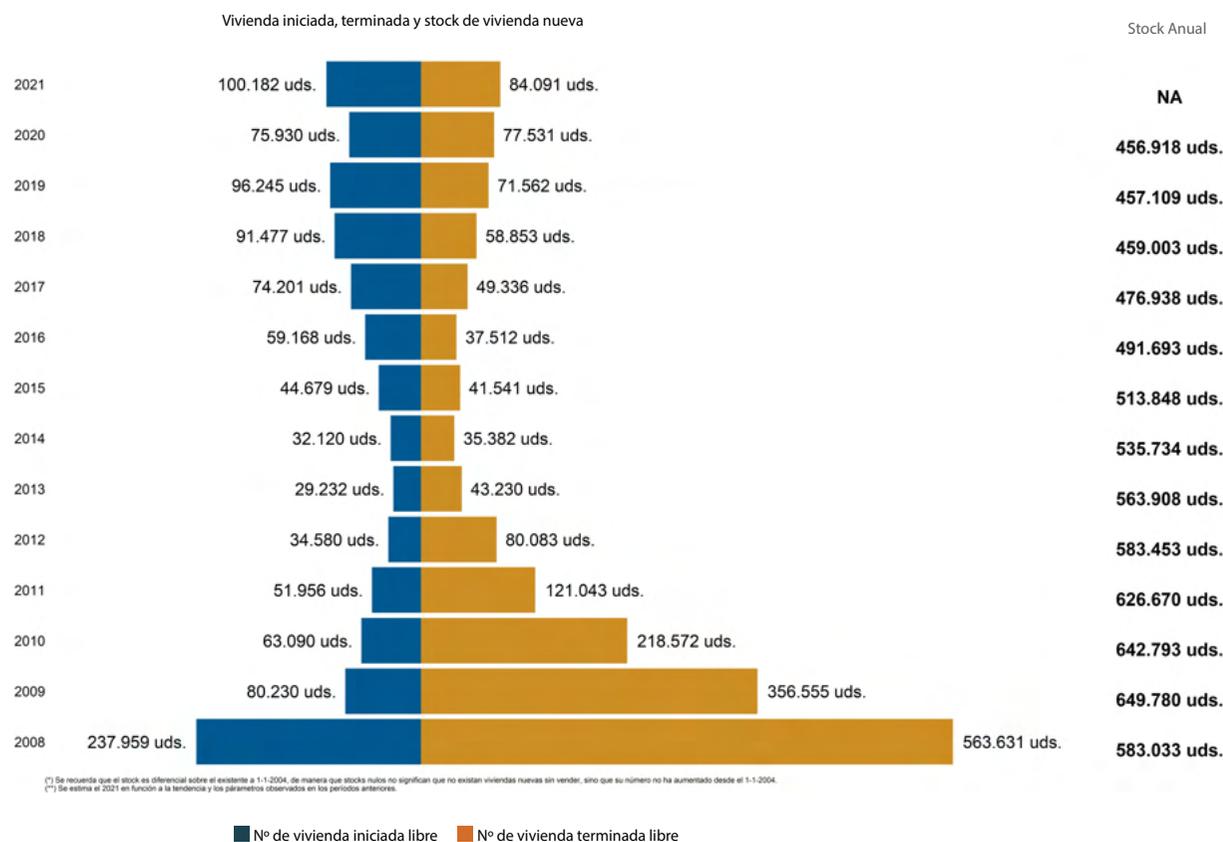
El mínimo de viviendas iniciadas está en 2013, y en 2014 el de viviendas terminadas. Desde 2011 y retardando dos años la variable vivienda iniciada se encuentra una correlación muy estrecha con la variable vivienda terminada, aunque en algún momento se ha podido dar un freno a la terminación de viviendas a la espera de más claridad en el mercado. En 2019 se iniciaron 96.245 viviendas, que caen a 76.930 en 2020, subiendo a 100.182 en 2021; como consecuencia, las viviendas terminadas siguen su inercia y en 2019 fueron 71.562, en 2020 77.531, pese a las circunstancias de la economía, y 84.091 en 2021.

Con la perspectiva que ofrecen los gráficos, podría pensarse que las cifras de los últimos años de vivienda iniciada y terminada se corresponda con las necesidades de vivienda, pero la fuerte presión de los precios es una señal de falta de oferta respecto a la demanda. Por otra parte, está abierta la posibilidad de que se potencie la construcción para alquilar, que daría un impulso a la promoción.

Aunque la caída en la promoción es inmediata, la inercia de las viviendas en construcción lleva a cifras muy sustanciales de viviendas terminadas que acaban formando un stock con su punto máximo en 2009 de 642.793 viviendas disponibles para la venta, y sólo se va reduciendo lentamente y a una media anual de 18.800 viviendas desde 2011. Destacar cómo esta tendencia se frena en los años recientes en que el stock permanece igual e incluso aumenta en alguna comunidad autónoma.

Hay que tener en cuenta que el cálculo del stock se obtiene como: viviendas disponibles para la venta con antigüedad máxima de cinco años, más viviendas libres construidas, menos viviendas vendidas, por lo que una cifra cero de stock no significa que no haya viviendas disponibles para la venta. Las zonas donde se encuentra actualmente el mayor stock de vivienda son principalmente de litoral, con la excepción de Madrid y alguna zona en el centro. Hay que tener en cuenta que puede haber demanda en una zona determinada, pero no del tipo de vivienda que hay en stock, ya sea por localización, precio, o dimensiones, por lo que es necesario conocer con exactitud las características de los mercados locales concretos, teniendo en cuenta cómo se concentra el stock dentro de una comunidad autónoma.

Por último se muestran unos gráficos donde se recogen los datos de vivienda iniciada, terminada y stock de vivienda, que resultan útiles para interpretar la evolución del mercado de la vivienda en España y por comunidad autónoma, y el momento en que nos encontramos. Vemos también en los mapas cual es el porcentaje de viviendas iniciadas y terminadas por comunidad autónoma respecto al total nacional, y la distribución del stock total de viviendas disponibles para la venta para el último año con datos.

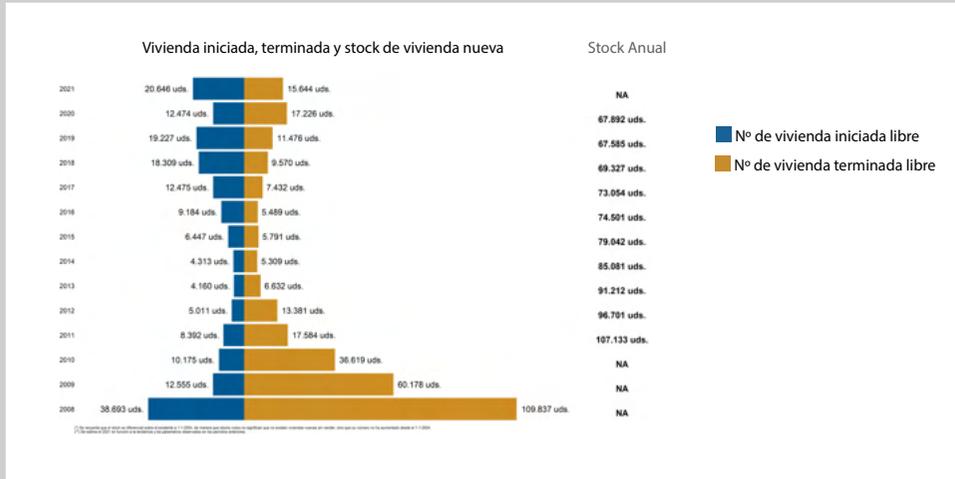


(*) Se recuerda que el stock es diferencial sobre el existente a 1-1-2004, de manera que stocks nulos no significan que no existan viviendas nuevas sin vender, sino que su número no ha aumentado desde el 1-1-2004.

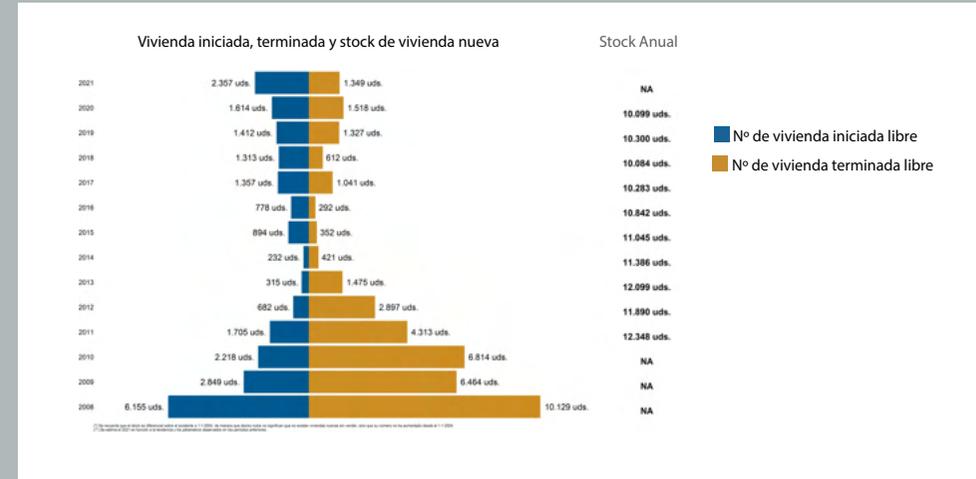
(***) Se estima el 2021 en función a la tendencia y los parámetros observados en los períodos anteriores.

Vivienda iniciada, terminada y stock

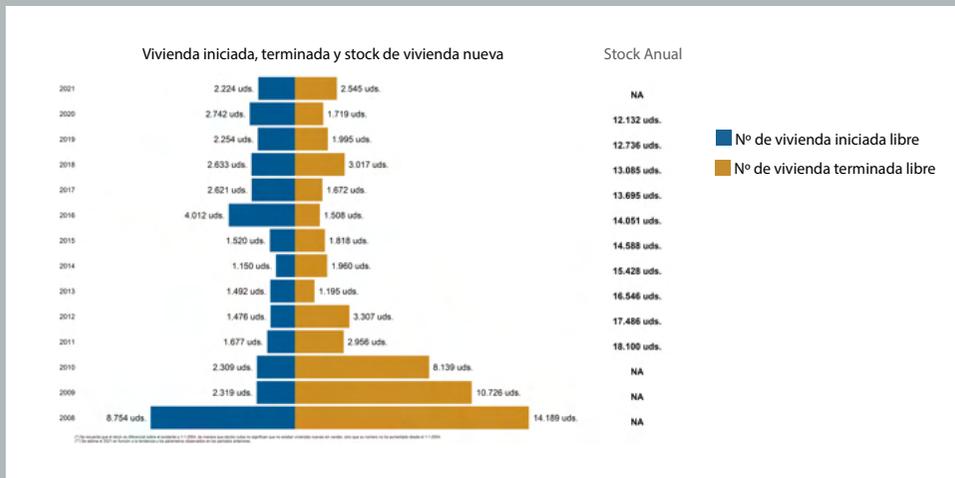
Andalucía



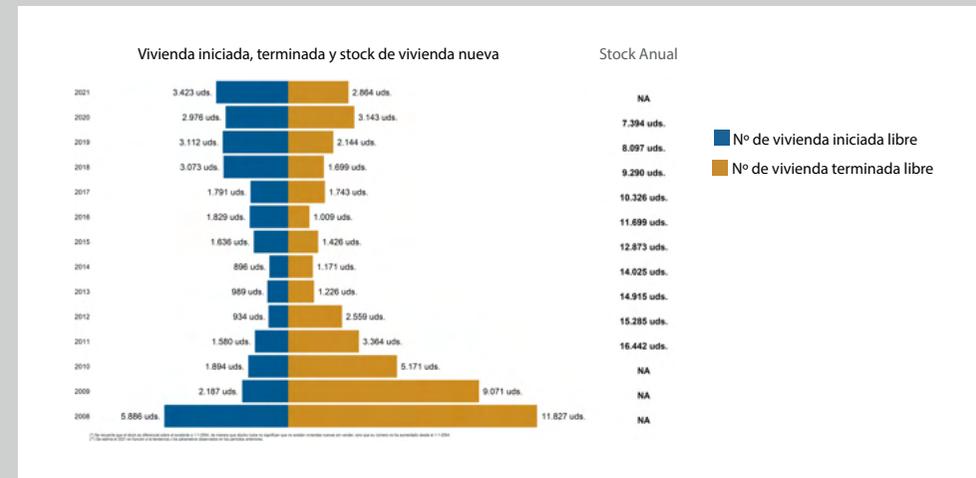
Asturias



Aragón

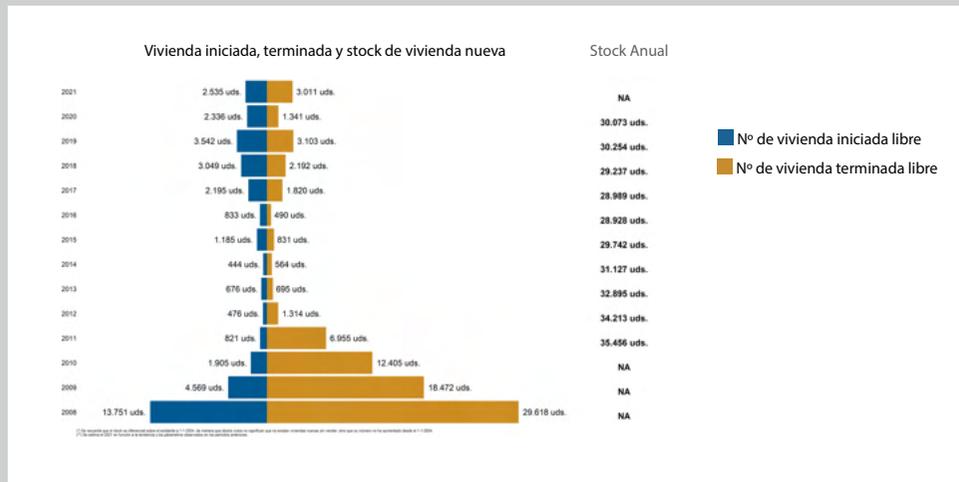


Baleares

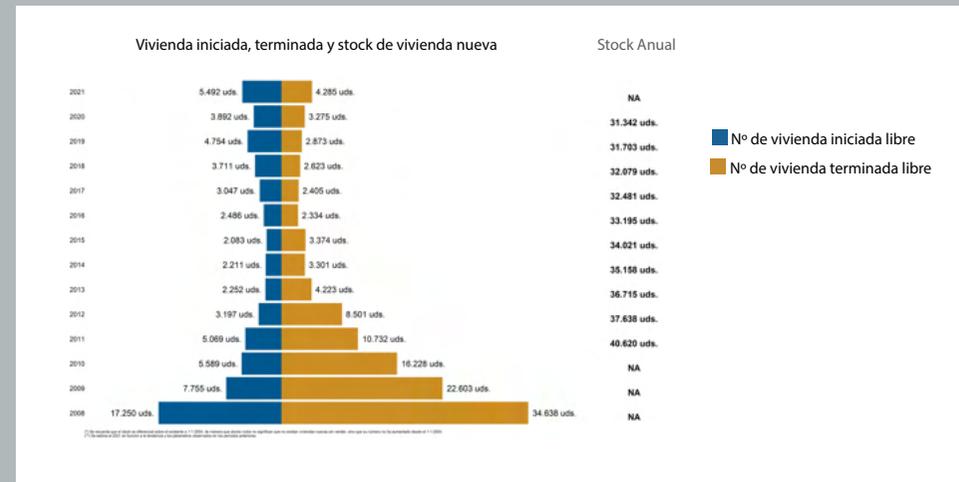


Vivienda iniciada, terminada y stock

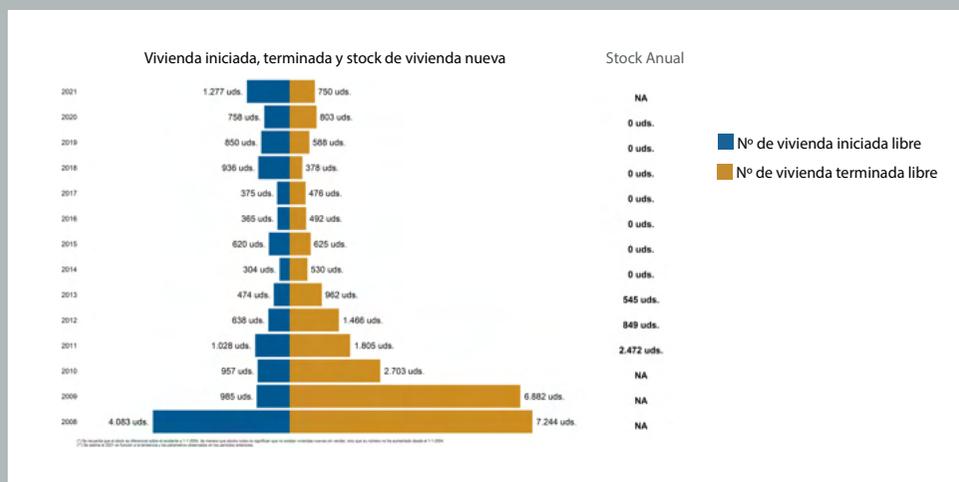
Canarias



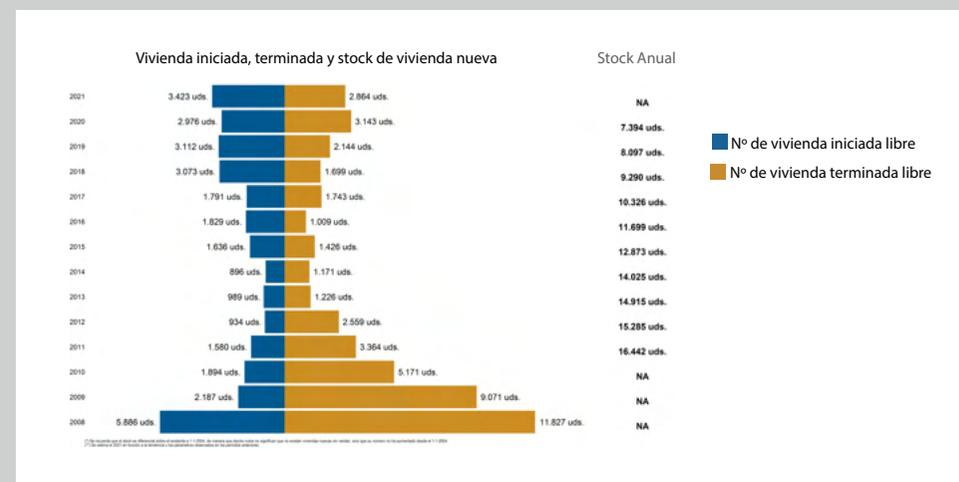
Castilla y León



Cantabria

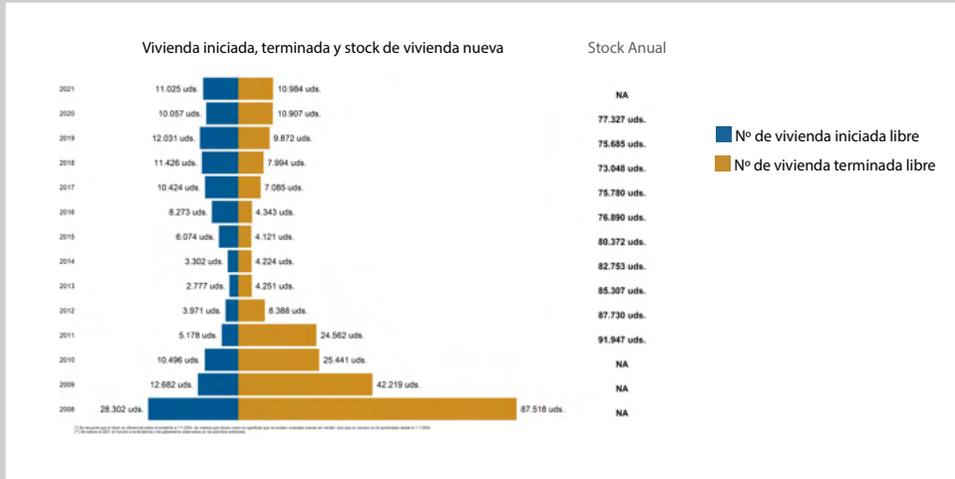


Baleares

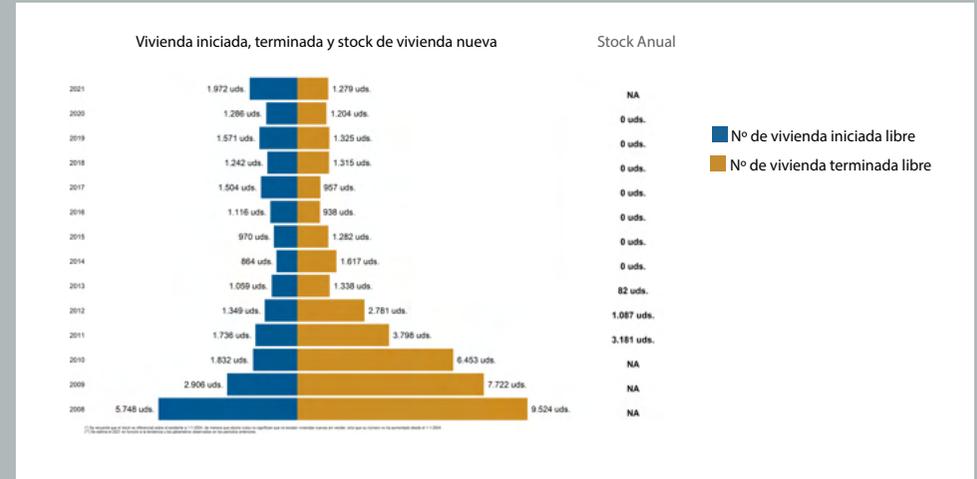


Vivienda iniciada, terminada y stock

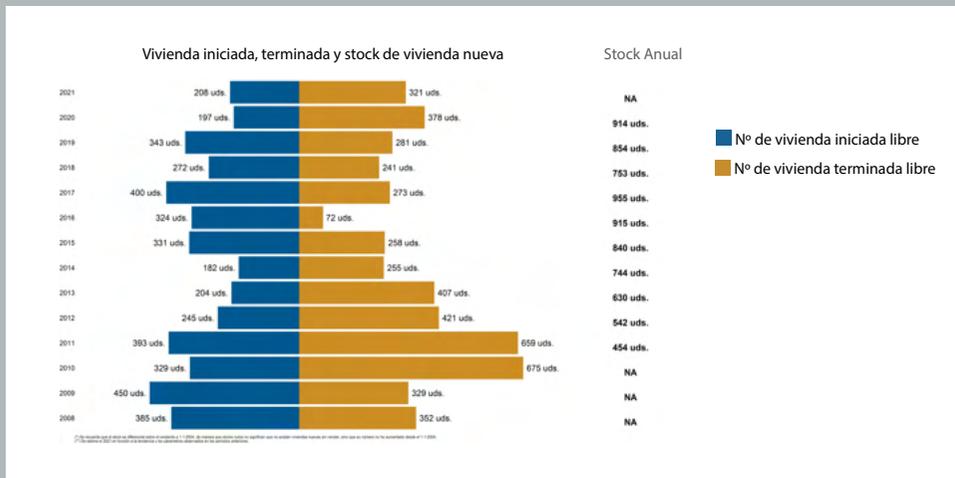
Cataluña



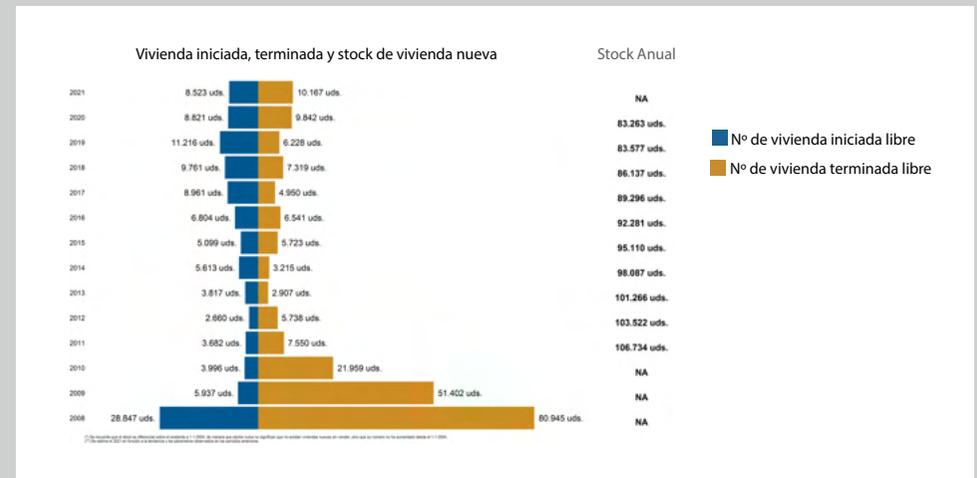
Extremadura



Ceuta y Melilla



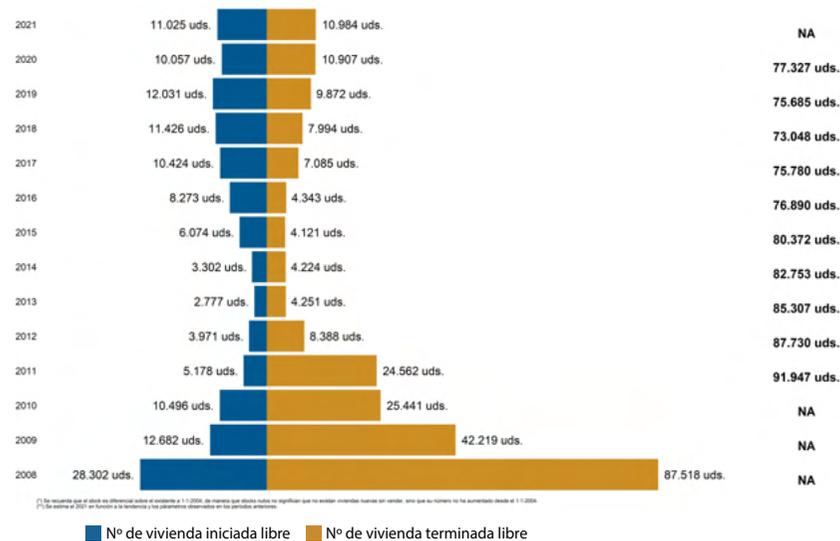
Comunidad Valenciana



Vivienda iniciada, terminada y stock

Madrid

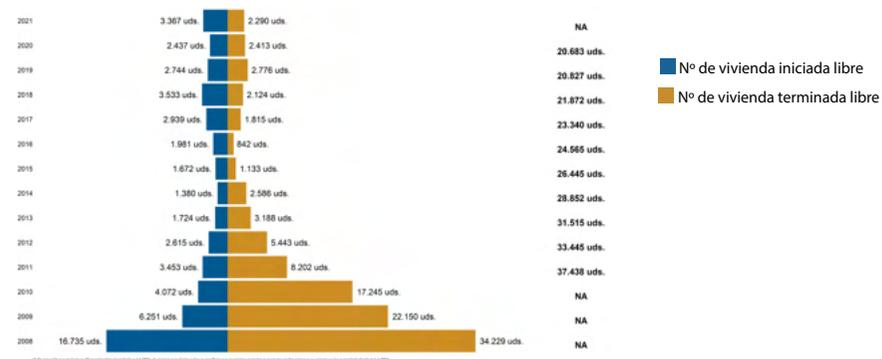
Vivienda iniciada, terminada y stock de vivienda nueva



Galicia

Vivienda iniciada, terminada y stock de vivienda nueva

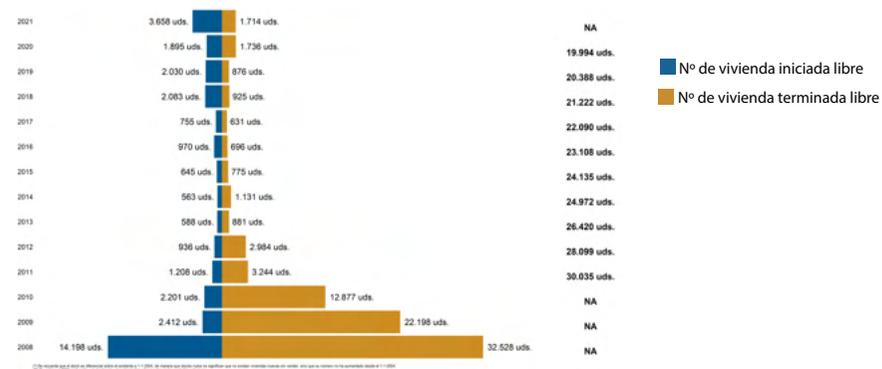
Stock Anual



Murcia

Vivienda iniciada, terminada y stock de vivienda nueva

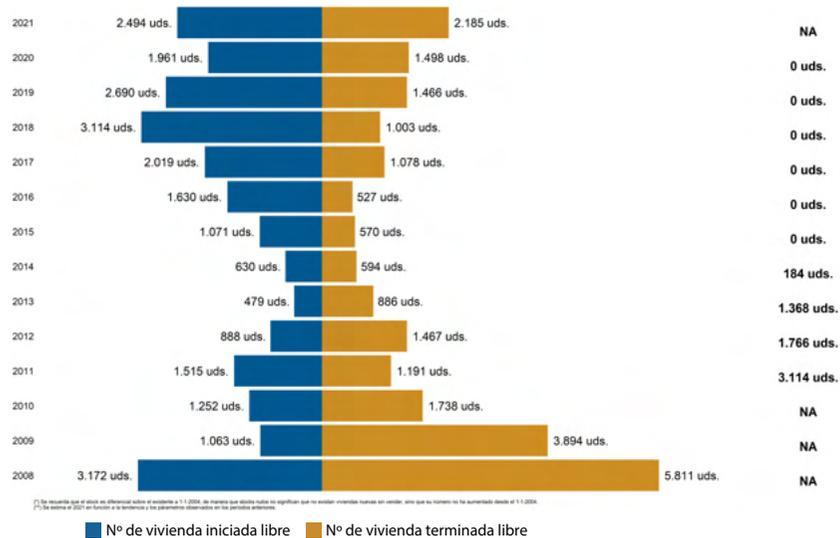
Stock Anual



Vivienda iniciada, terminada y stock

Navarra

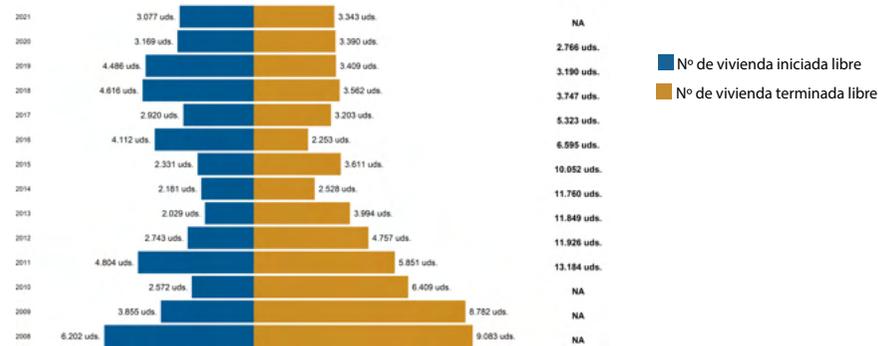
Vivienda iniciada, terminada y stock de vivienda nueva



País Vasco

Vivienda iniciada, terminada y stock de vivienda nueva

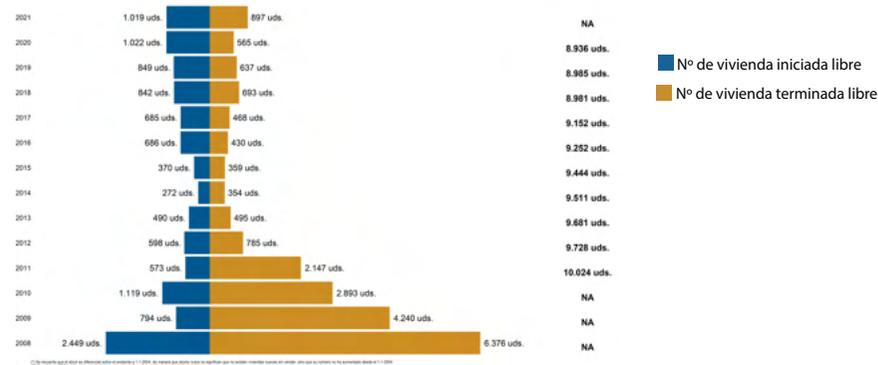
Stock Anual



La Rioja

Vivienda iniciada, terminada y stock de vivienda nueva

Stock Anual

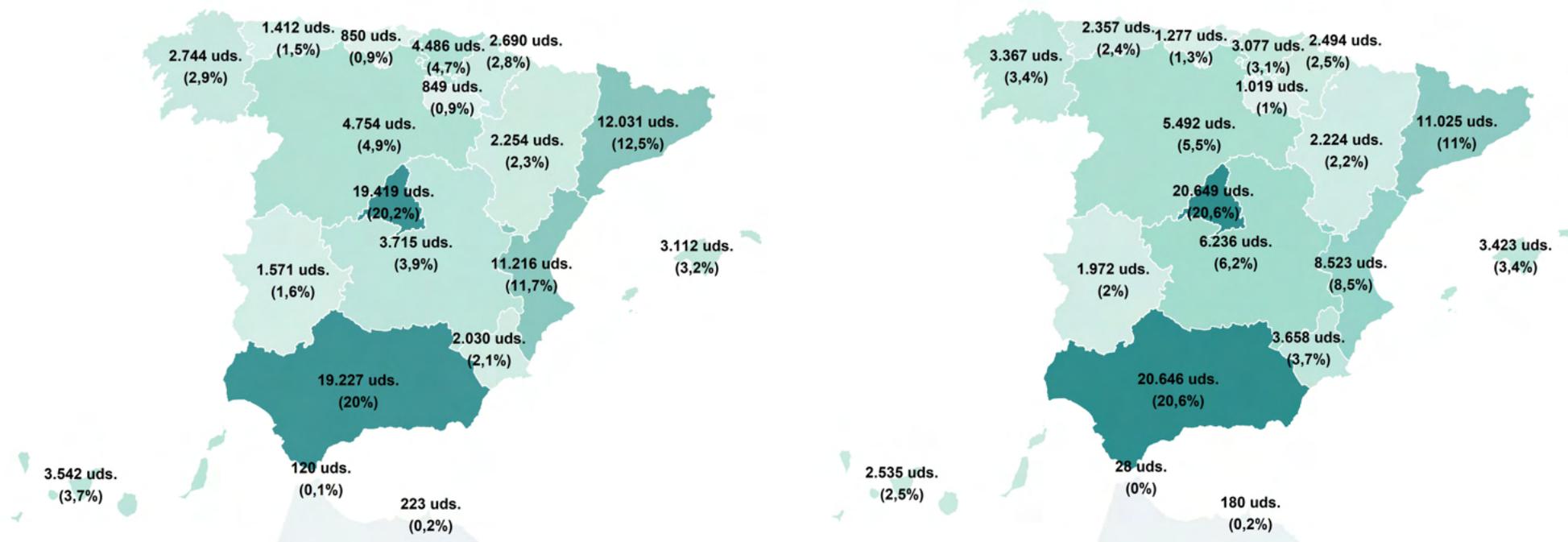


Vivienda iniciada, terminada y stock

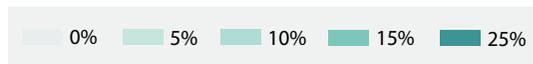
Concentración viviendas iniciadas en España

Año 2019

Año 2021



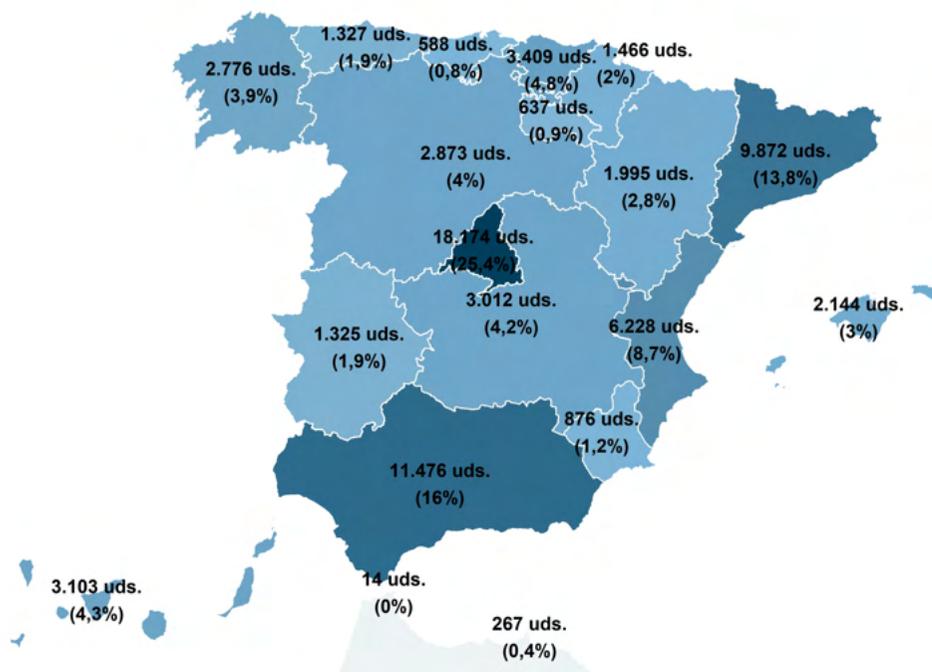
% de viviendas iniciadas



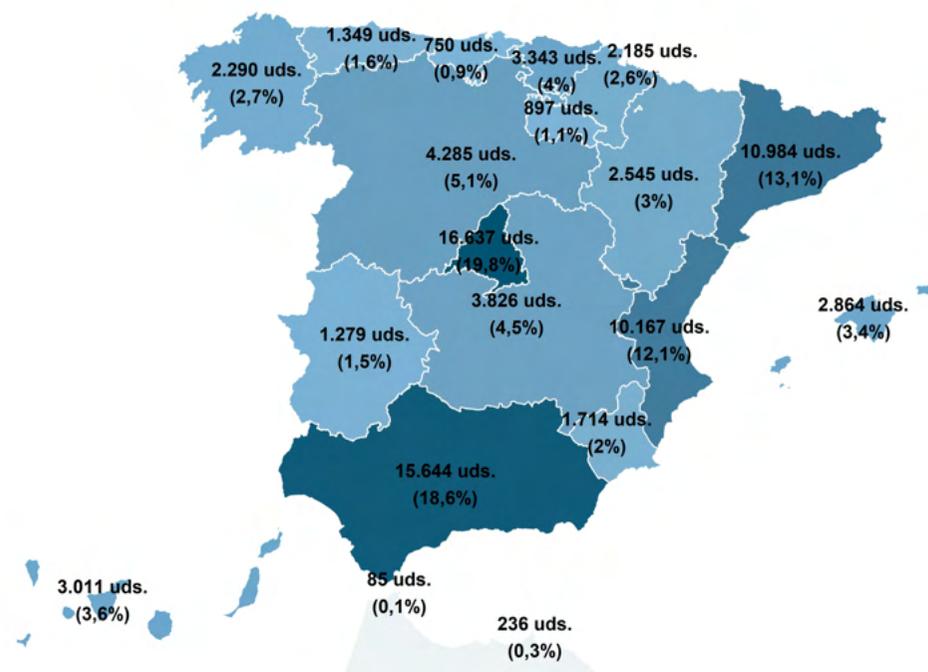
Vivienda iniciada, terminada y stock

Concentración viviendas terminadas en España 2020

Año 2019



Año 2021

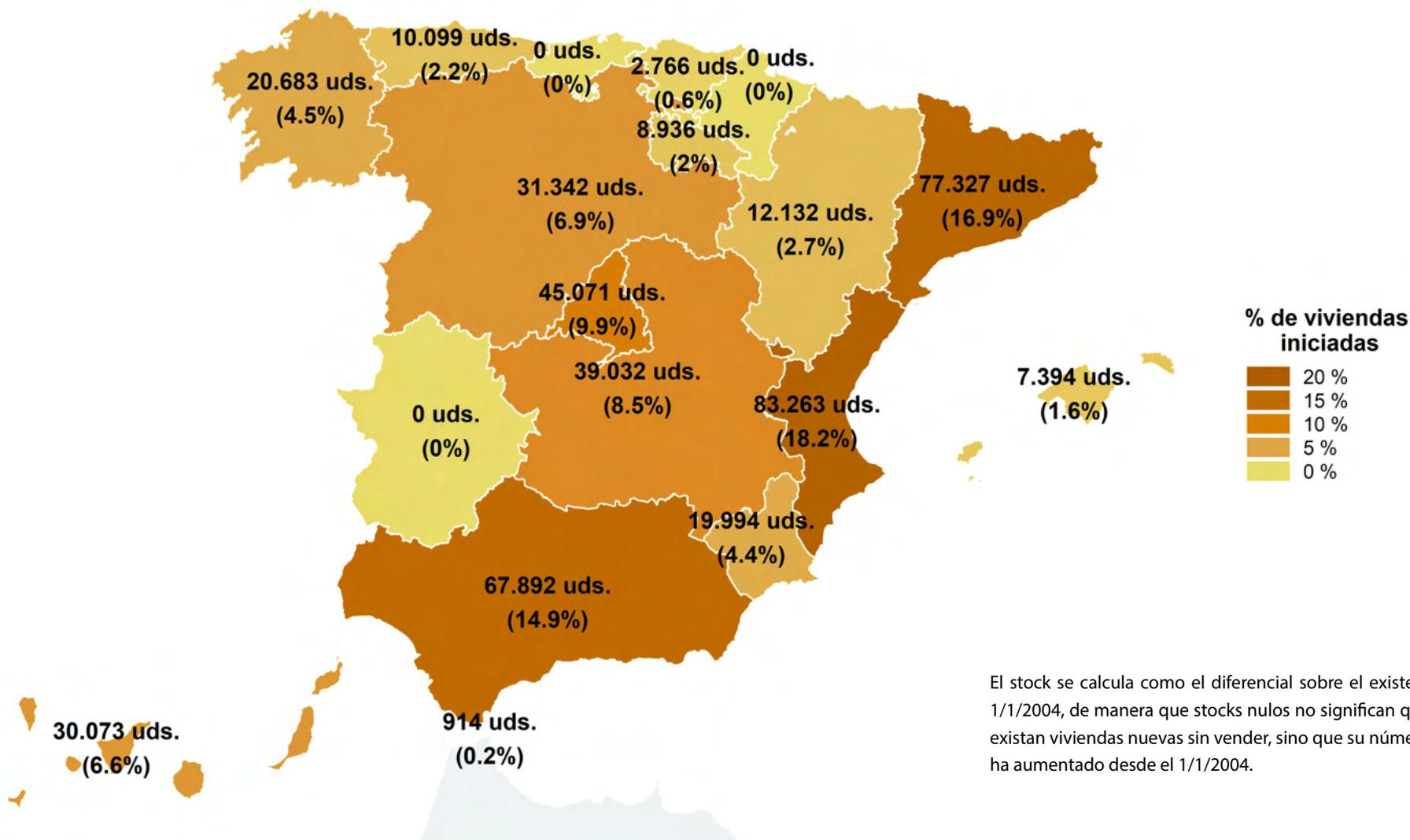


% de viviendas terminadas



Vivienda iniciada, terminada y stock

Concentración Stock viviendas en España 2020



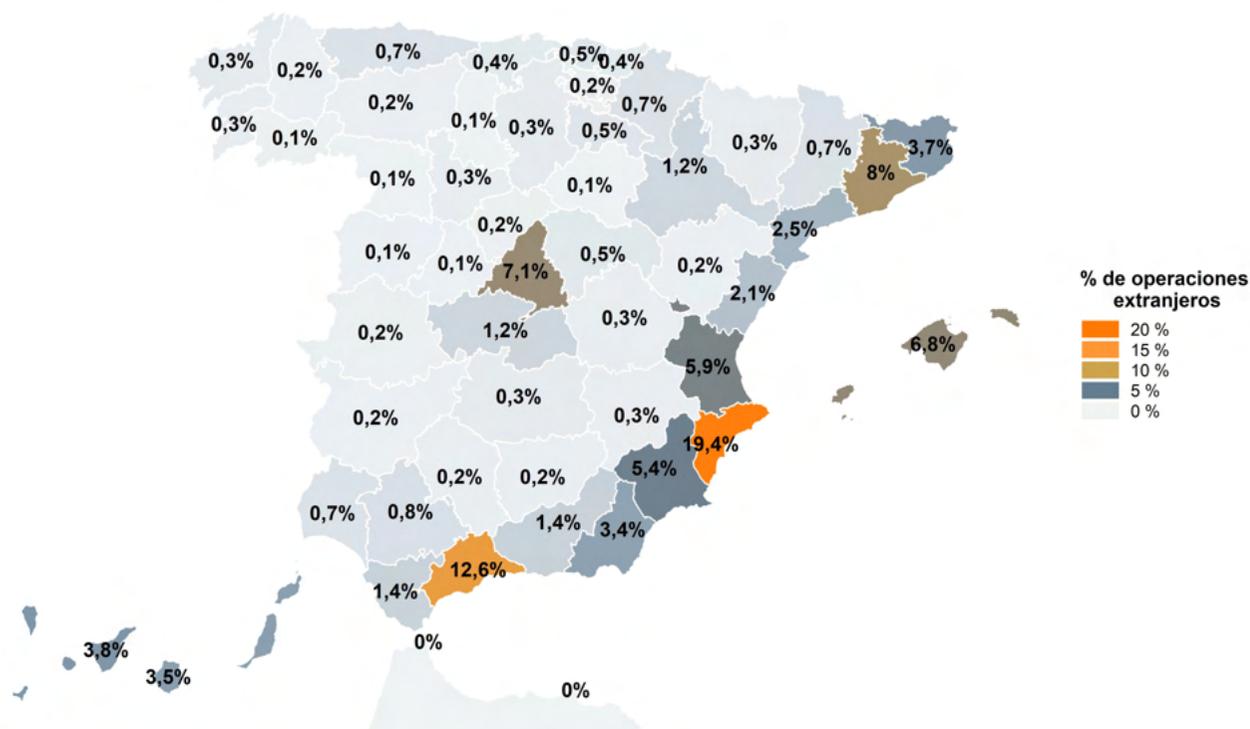
Respecto a la demanda de vivienda, destacamos las características siguientes de la compraventa por parte de extranjeros.

La compra por extranjeros como porcentaje de las compraventas totales (vivienda nueva y usada) en España, crece muy significativamente en la última década, pasando de porcentajes inferiores al 10%, a cercanos al 20% en 2015, estando en la actualidad en el 15,3% del total de las compraventas de vivienda. Esto ocurre, además, en un entorno de intensa actividad en el mercado de la vivienda en España. Puede decirse que la demanda por parte de extranjeros se ha mantenido siempre en épocas bajas del mercado, y en años recientes cobra impulso.

Por comunidades autónomas la demanda se concentra significativamente en Comunidad Valenciana, 27,4%, Andalucía, 20,7%, y Cataluña, 14,9%, de manera que sólo tres comunidades autónomas suman el 63% de las compras por extranjeros. Hay que tener en cuenta que hay algunas como Baleares o Canarias donde el porcentaje de compras por extranjeros respecto al total de las compraventas en la comunidad es muy elevado, pero al tratarse de mercados relativamente reducidos representan menos en el total de compraventas nacional. Entre el 7% y 5% están Canarias, Madrid, Baleares y Murcia. Las demás comunidades autónomas representan porcentajes inferiores al 2%.

En algunas comunidades el peso de la compraventa por extranjeros respecto al total de transacciones sobre viviendas es muy elevado. Destacan Baleares, 39,5%, Canarias, 30,8%, Comunidad Valenciana, 26,5%, y Murcia, 23,4%. Andalucía y Cataluña están en el 15,9% y 14,8%, alrededor de la media española de 15,3%. Entre un 11% y 8% se encuentran La Rioja, Aragón, Navarra, Castilla La Mancha y Madrid. En las demás comunidades las viviendas compradas por extranjeros están por debajo del 5%.

La conclusión es que, aunque con diferencias muy significativas entre comunidades autónomas, y también, aunque no lo analizamos, concentraciones dentro de las comunidades costeras en zonas generalmente de litoral, la compraventa por extranjeros es actualmente significativa en el mercado español de vivienda.



Evolución operaciones extranjeros Total España

Operaciones realizadas por extranjeros sobre el total de operaciones de compraventa en España.

	2007	2010	2015	2019	2021
Andalucía	7%	7,9%	20,8%	16,1%	15,9%
Aragón	3,6%	4,1%	8,9%	9,6%	9,9%
Asturias	1,6%	2,3%	4,6%	5,2%	5,5%
Baleares	12,9%	24,7%	43,7%	35,5%	39,5%
Canarias	13,4%	16,8%	38,9%	30,4%	30,8%
Cantabria	2%	2,6%	4,3%	5,5%	4,3%
Castilla-La Mancha	3,3%	3,3%	7,6%	9,3%	8,8%
Castilla y León	1,3%	2,7%	4%	5,4%	4,9%
Cataluña	6,1%	9,5%	19,4%	16,5%	14,8%
Ceuta y Melilla	1,6%	4,6%	7,3%	6,7%	3%
Comunitat Valenciana	14%	15,6%	36,1%	34,1%	28,5%
España	7,1%	8,1%	19,3%	16,9%	15,3%
Extremadura	1,1%	1,9%	2,5%	3%	2,8%
Galicia	1,3%	3%	3,9%	3,8%	3,7%
Madrid	4,2%	5,6%	11,1%	9,7%	8%
Murcia	17,8%	10,9%	24,7%	26,8%	23,4%
Navarra	2,7%	3,6%	7%	9,3%	9,2%
País Vasco	1,5%	3,1%	4,1%	4,5%	4,3%
Rioja (La)	5,5%	6,1%	9,8%	11,4%	11%

Evolución operaciones extranjeros

Distribución de operaciones de extranjeros por comunidad autónoma.

	2007	2010	2015	2019	2021
Andalucía	20,2%	17,7%	20,5%	18,2%	20,7%
Aragón	1,4%	1,6%	1,3%	1,5%	1,7%
Asturias	0,5%	0,7%	0,4%	0,5%	0,7%
Baleares	4,7%	6,8%	7,3%	5,8%	6,8%
Canarias	8,9%	8,3%	9,9%	7,8%	7,3%
Cantabria	0,4%	0,5%	0,3%	0,4%	0,4%
Castilla-La Mancha	2,5%	2%	1,4%	2,3%	2,5%
Castilla y León	1,1%	2,1%	0,9%	1,4%	1,6%
Cataluña	11,4%	15,4%	15,3%	15,3%	14,9%
Ceuta y Melilla	0,1%	0,2%	0,1%	0,1%	0%
Comunitat Valenciana	29,6%	25,6%	27,7%	30%	27,4%
Extremadura	0,3%	0,6%	0,2%	0,3%	0,3%
Galicia	0,9%	2%	0,7%	0,8%	0,9%
Madrid	5,6%	8,9%	8,2%	7,9%	7,1%
Murcia	10,5%	4,7%	4,1%	5,4%	5,4%
Navarra	0,4%	0,5%	0,4%	0,6%	0,7%
País Vasco	0,7%	1,8%	0,9%	1,1%	1,1%
Rioja (La)	0,7%	0,7%	0,4%	0,5%	0,5%

Conclusiones

Precios y transacciones

En la evolución de precios y transacciones de vivienda nueva permanece el nivel relativamente bajo de compraventas, que son 71.734 en 2021, y aunque suben respecto a 2019, no llegan al 20% de las que se daban hace quince años, y suponen sólo el 12% del total de compraventa actual de vivienda. Sin embargo, los precios siguen incrementándose con fuerza y pasan de una media de 234.646 euros en 2019, a 255.428 en 2021. En cuanto a la vivienda usada, las transacciones suben a 602.280 en 2021, después de caer en 2020; la media de los tres años 2019, 2020 y 2021, es similar a las que se daban en 2019. Los precios suben significativamente y pasan de una media de 150.138 euros en 2019, a 166.857 euros en 2021. De acuerdo con nuestro trabajo sobre proyecciones de precios a tres años, los precios medios de la vivienda en España se encuentran estabilizados con tendencia media ligera al alza en la vivienda usada, y más intensa en vivienda nueva. Las transacciones en vivienda usada se mantienen y las de vivienda nueva crecen, pero dentro de los bajos niveles en que se encuentra este mercado.

Incorporamos también la evolución de la compra por parte de extranjeros, residentes o no, como complemento foráneo de la demanda; actualmente las compraventas por extranjeros suponen el 15,3% del total del mercado, mostrando estabilidad en los últimos años, y una fuerte concentración en Comunidad Valenciana (27,4%), Andalucía (20,7%) y Cataluña (14,9%), de manera que sólo tres comunidades suponen el 63% del total de compraventas por extranjeros.

Relación con el empleo

Aunque no se establece una relación causal, se comprueba que precios, transacciones y empleo, son variables que evolucionan juntas, sobre todo es significativa para empleo y precios de vivienda usada en el período reciente 2013 a 2021 (coeficiente de 0,84, siendo 1 la correlación absoluta); sin embargo, esto no es así para la vivienda nueva, cuyos precios se mueven de manera independiente y al alza. Similar correspondencia (0,88) se da entre las transacciones de vivienda usada y el empleo para ese mismo período, pero no para la vivienda nueva. La conclusión para los momentos actuales es que puede calcularse una relación entre la continuidad en la creación de empleo y el buen funcionamiento del mercado de vivienda usada.

Conclusiones

Viviendas iniciadas, terminadas y stock

Se ofrecen en gráficos y mapas información sobre viviendas iniciadas, terminadas y en stock, disponibles para la venta, en los que se observa una fortísima concentración espacial en la comunidad de Madrid, y provincias del Este y Sur de España. Las viviendas iniciadas en España pasan de 96.245 en 2019 a 100.182 en 2021, tras caer a 76.930 en 2020. Por su parte, las viviendas terminadas siguen su inercia y pasan de 71.562 en 2019, a 77.561 en 2020, y 84.091 en 2021, mostrando resiliencia pese a la difícil situación de estos años. La presión al alza de los precios es señal sin embargo de falta de oferta, y está pendiente de consolidarse la construcción para alquiler, que daría un impulso a la promoción. El stock de vivienda que se reducía paulatinamente, apenas se mueve en los últimos años, permaneciendo alrededor de 456.000 viviendas.

Situación actual y perspectivas

En síntesis, el mercado español de vivienda muestra una fortaleza sorprendente en estos años. Se mantiene la dualidad entre el de vivienda nueva, con oferta escasa y precios fuertemente al alza, y en el que está pendiente de consolidarse la construcción para alquiler, que daría un impulso a la promoción; y el de vivienda usada, con precios que suben moderadamente y con firmeza en las transacciones. La compra por extranjeros se consolida como un elemento que fortalece el mercado de vivienda. Por otra parte, el mercado mira al empleo, pues se encuentran relaciones entre variables del mercado de vivienda y el empleo, por lo que el progreso en la recuperación en el mercado de trabajo debería ir paralelo al del mercado de vivienda. Se inician y terminan viviendas de forma sostenida, pero con una oferta insuficiente, y la reducción del stock se frena. Es llamativa la fuerte concentración espacial de las distintas variables del mercado, que destacamos visualmente en nuestros gráficos y mapas.



Informe de **Coyuntura Inmobiliaria**

915 98 80 80

EUROVAL.COM

Informe realizado por:



Instituto
de análisis
inmobiliario

instai.es

El presente documento es propiedad de Eurovaloraciones, S.A. (EUROVAL), la información contenida en el mismo se pone a disposición de sus posibles lectores de forma gratuita, y es meramente informativo, sin fines de asesoramiento legal comercial o de inversión. Consecuentemente EUROVAL, no se hace responsable de las decisiones tomadas en base a dicha información ni en su caso de las inexactitudes, omisiones o errores que puedan contenerse en el mismo. El documento se ha realizado mediante recopilación de fuentes propias y legales de uso público. Se autoriza la reproducción total o parcial del mismo, para uso no comercial, citando como fuente a EUROVAL.