

INMOCOYUNTURA

Informe de **Coyuntura Inmobiliaria**

2021


Euroval

Presentación

Esta nueva edición de InmocoYuntura se estructura igual que el último informe publicado a finales de 2020, permitiendo establecer comparaciones entre ambos. En primer lugar, analizamos las relaciones entre transacciones y precios, distinguiendo entre vivienda nueva y usada, al ser dos mercados que ajustan de manera diferente; en el mercado de vivienda nueva las transacciones se mantienen a un nivel bajo y estable, y los precios continúan con su tendencia a permanecer altos; en el de vivienda usada hay una caída importante de las transacciones, aunque no de los precios. Para 2021 vemos estable el mercado de vivienda nueva, y recuperación de las transacciones en el de vivienda usada, manteniéndose los precios. Destacamos las diferencias y similitudes de cada comunidad autónoma con el comportamiento medio del mercado nacional.

El segundo aspecto que abordamos es el empleo en relación con la vivienda. Aunque no es la única variable explicativa, se relaciona en general estrechamente con el precio de la vivienda, sobre todo entre 2013 y la actualidad. No ocurre lo mismo con el empleo y las operaciones de compraventa de vivienda nueva, estabilizadas a un nivel bajo y sin relación con otras variables económicas; pero sí hay una correlación interesante entre empleo y compraventa de vivienda usada.

En tercer lugar, seguimos comparando la situación actual con la de 2004, en precios y transacciones, pues la perspectiva de estos años de auges, caídas, y recuperación, nos muestra la situación de partida en España y cada comunidad autónoma, los desequilibrios en cada una de ellas, la desigual evolución de las variables y los distintos procesos de ajuste seguidos. También la visión desde 2008 a hoy de las viviendas iniciadas, terminadas, y stock, ofrece información interesante sobre cómo ha ido cambiando el mercado de vivienda en España.

Esta consideración del sector en el tiempo nos ha permitido no desviarnos sustancialmente en las proyecciones que hacíamos en nuestro último informe. Particularmente resultó cierta la afirmación de que los fundamentos sólidos de las compañías que en él operan, daba confianza para superar las incertidumbres en 2020. A medida que se estabiliza la situación, Euroval, y su Instituto de Análisis inmobiliario, esperan que InmocoYuntura siga siendo de utilidad para sus clientes y quienes tengan interés por el mercado de la vivienda.

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. Dimensión inmuebles	28
4. Conclusiones	37

ESPAÑA

Vivienda nueva

Para el mercado de vivienda nueva cruzamos los datos de transacciones con los precios en valores absolutos tasados, desde 2004 a 2020, y una proyección para el año 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 2020 los precios medios de vivienda nueva aumentan respecto a 2019, y las compraventas prácticamente se mantienen igual. Para el año 2021 hemos supuesto que los últimos meses tienen un comportamiento similar a como se inicia, tanto en transacciones realizadas como en precios; con estas consideraciones, los precios seguirían su tendencia al alza y las compraventas se mantendrían en un nivel bajo. El mercado de la vivienda nueva desde hace unos años tiene las características de un mercado de precios relativamente altos y muy pocas operaciones, y apenas representa hoy el 15% del total de compraventas de vivienda nueva que se daban en España hace 14 años.

Se recoge en los gráficos la evolución de los precios medios y las transacciones entre 2007 y 2021, apreciándose en general la tendencia en los últimos años a la subida de precios y la caída de operaciones. Para esos mismos años, y para cada comunidad autónoma, se ve también el porcentaje de variación de transacciones y precios, así como las transacciones y precios como porcentaje del total de las realizadas en España y la media española, respectivamente. Hay que considerar que la escala es diferente en el gráfico de cada comunidad, para valorar las magnitudes en las variaciones.



Periodo	Precios medios	% Variación
Precios 2007	191.756€	
Precios 2020	249.478€	30,1%

Periodo	Nº Transacciones	% Variación
Transacciones 2007	412.439	
Transacciones 2020	60.392	-85,4%

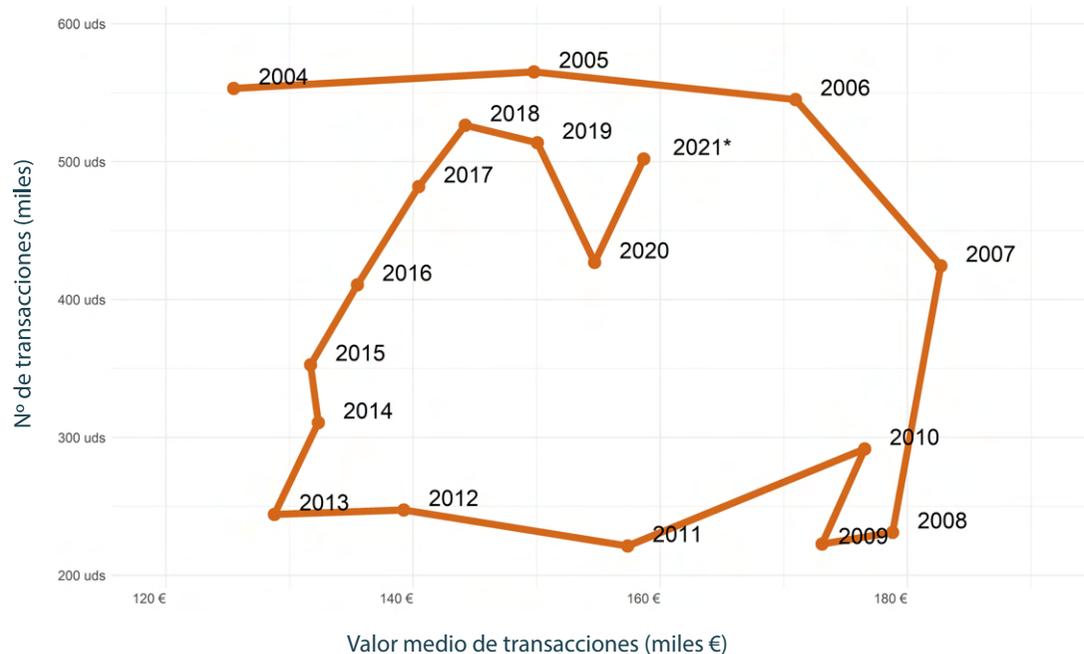
ESPAÑA

Vivienda usada

Hemos tomado precios medios tasados y número de transacciones, ambas magnitudes se miden por miles en los ejes de los gráficos. Las comunidades autónomas tienen escalas diferentes, lo que hay que tener en cuenta para la interpretación de los gráficos. También hay que considerar que trabajamos con precios absolutos, mientras que en otros trabajos lo hacemos con precios por metro cuadrado, por lo que los resultados pueden cambiar, aunque no sustancialmente.

Para 2021 se ha proyectado a los meses que restan del año los datos de que se dispone. El mercado de segunda mano es muy diferente al de vivienda nueva, ya que hay un ajuste de precios y de 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 transacciones en 2004, 2005 -máximos- y 2006, al tiempo que los precios se incrementan considerablemente.

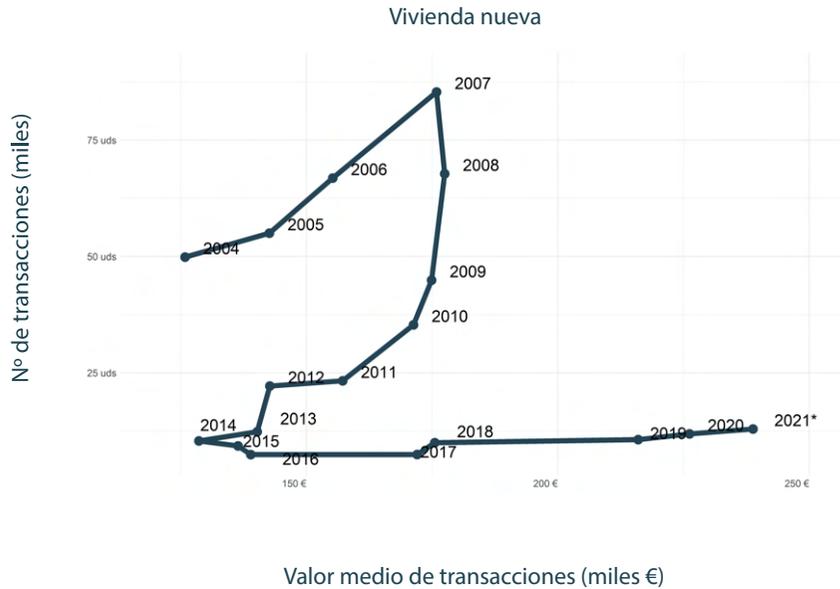
El año 2007 caen las compraventas, pero los precios continúan al alza y se mantienen en 2008 pese a que las operaciones se desploman. A partir de este año hay un retroceso muy fuerte de los precios y siguen las transacciones a niveles bajos. En 2013 se da un cambio de tendencia y puede decirse que se 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, y en 2020 hay una caída relativamente fuerte de operaciones, aunque no de precios. Para 2021 cabe esperar un aumento sustancial de operaciones de compraventa, similar a los niveles de 2019, con ligero aumento de los precios.



Periodo	Precios medios	% Variación
Precios 2007	182.714€	
Precios 2020	154.686€	-15,3%

Periodo	Nº Transacciones	% Variación
Transacciones 2005	565.096	
Transacciones 2020	426.962	-24,4%

ANDALUCÍA



* proyección transacciones y precio medio 2020



* 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. 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 un mercado de precios al alza, y transacciones escasas. La situación de 2020 no impide que suban algo los precios, y la tendencia para 2021 parece ser la de precios al alza con una muy ligera subida de compraventas.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2007	85.327	20,7%	-86,1%
Transacciones 2020	11.882	19,7%	

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	175.885€	91,7%	28,6%
Precios 2020	226.206€	90,7%	

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 la caída de compraventas en 2020 sin que caigan los precios. Para 2021 cabe esperar que las operaciones de compraventa se recuperen sensiblemente y los precios medios se mantengan ligeramente al alza.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2005	97.493	17,3%	-16,2%
Transacciones 2020	81.657	19,1%	

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	152.668€	83,6%	-11,4%
Precios 2020	135.200€	87,4%	

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. La fuerte subida de precios en 2020 hay que verla en el contexto de un mercado muy pequeño donde unas pocas operaciones pueden distorsionar el precio medio, pero podrían ser aún mayores en 2021, ante una demanda de vivienda nueva que no se cubre con la oferta existente.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2007	12.148	2,9%	-85,8%
Transacciones 2020	1.724	2,9%	

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	189.776€	99%	15,6%
Precios 2020	219.438€	88%	

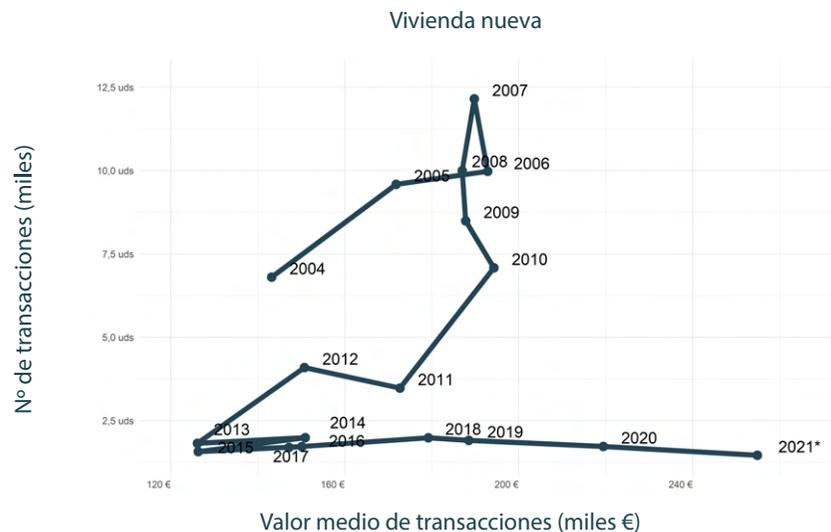
Vivienda usada

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, aumentando fuertemente las transacciones con precios que bajan o se mantienen.

La situación reciente es de cierto freno en el mercado en 2019, y caída de las operaciones, aunque lo que se vende es a precios medios altos. Para 2021 puede esperarse una recuperación de compraventas manteniéndose al alza los precios.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2005	16.098	2,8%	-26,4%
Transacciones 2020	11.847	2,8%	

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	169.307€	92,7%	-33,5%
Precios 2020	112.671€	72,8%	

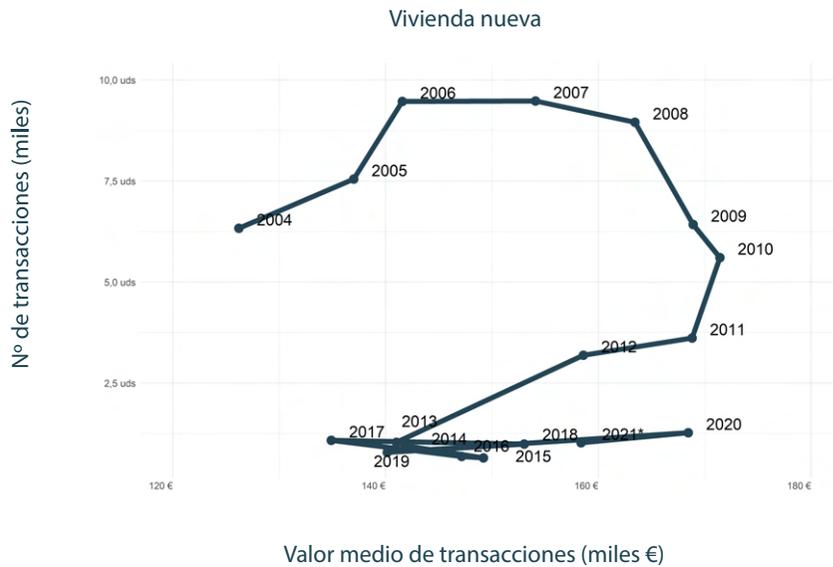


* proyección transacciones y precio medio 2020

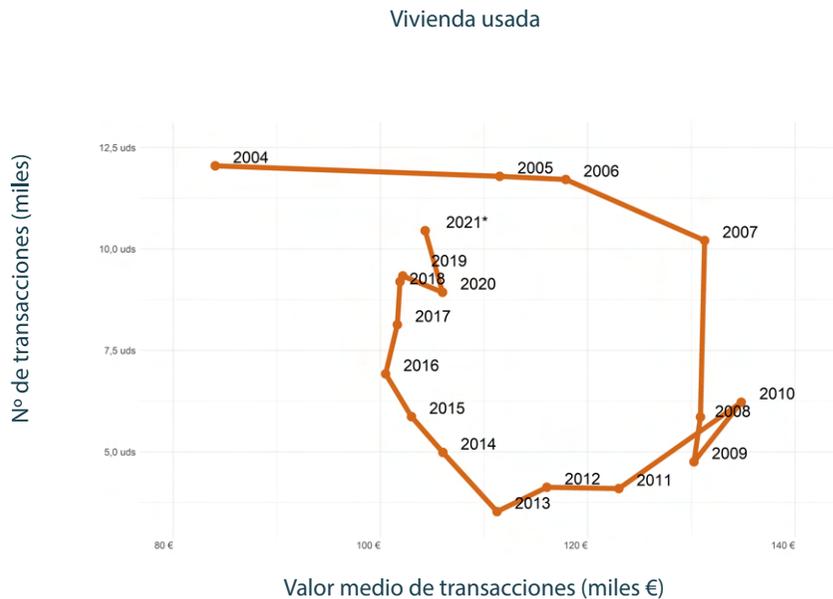


* proyección transacciones y precio medio 2020

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 con 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. Al tratarse de un mercado relativamente pequeño, unas pocas operaciones pueden introducir un sesgo en los precios medios. En 2020, las operaciones siguen siendo relativamente reducidas, y se mantiene la tendencia de precios altos. Para el año 2021 cabría que se redujeran algo las transacciones y también los precios medios.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2007	9.481	2,3%	-86,6%
Transacciones 2020	1.272	2,1%	

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	154.098€	80,4%	9,3%
Precios 2020	168.452€	67,5%	

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 2020 se mantienen las transacciones, y suben ligeramente los precios- Para 2021 cabe que las compraventas se recuperen y los precios se mantengan estables.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2005	11.790	2,1%	-24,3%
Transacciones 2020	8.930	2,1%	

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	131.276€	71,8%	-19,3%
Precios 2020	105.990€	68,5%	

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 mantiene hasta 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. En 2020 los precios suben en un contexto de muy pocas operaciones, que resta validez al dato medio, y lo mismo cabe esperar para 2021: relativamente pocas compraventa y precio al alza.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2007	7.534	1,8%	-84,2%
Transacciones 2020	1.187	2%	

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	239.036€	124,7%	104,9%
Precios 2020	489.824€	196,3%	

Vivienda usada

Islas 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.

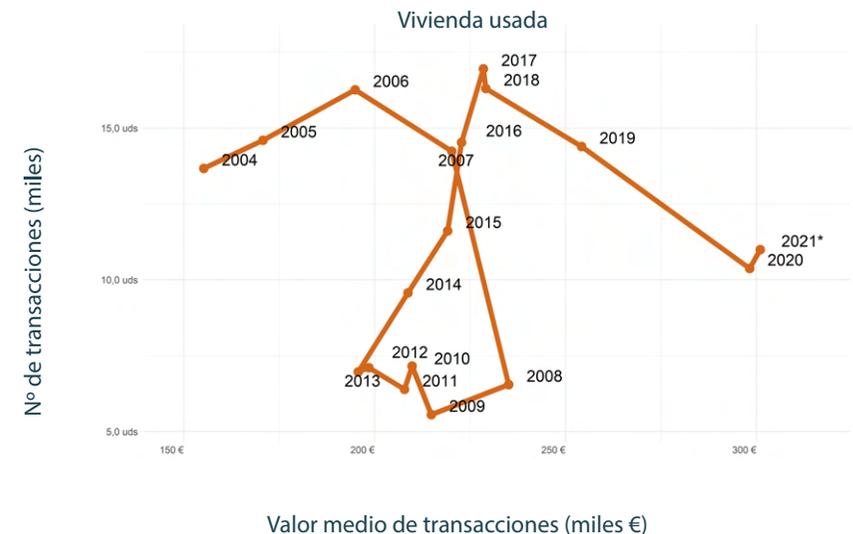
En el año 2019 los precios continúan subiendo, aunque las operaciones de compraventa se reducen. En 2020 se observa una caída fuerte en las transacciones, pero con precios medios muy elevados, aunque esto puede deberse al tipo de vivienda que es objeto de transacción, esto es, se venden relativamente muchas menos viviendas y caras. Esta situación se estabilizaría en 2021, tanto en precios como en operaciones de compraventa.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2005	14.594	2,6%	-28,9%
Transacciones 2020	10.371	2,4%	

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	220.196€	120,5%	35,4%
Precios 2020	298.223€	192,8%	



* 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 tendencia al alza en 2020, que se mantiene en 2021, aunque todo ello hay que verlo en el contexto de unas compraventas muy reducidas donde se distorsiona fácilmente el precio medio.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2007	16.917	4,1%	-92,8%
Transacciones 2020	1.220	2%	

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	164.237€	85,6%	11,5%
Precios 2020	183.060€	73,4%	

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 y un precio que puede considerarse de equilibrio, llevando a una continuada recuperación de las transacciones con subidas moderadas de precios.

Recientemente, en 2018, hay una fuerte subida de precios que se frena en 2019, al igual que las transacciones, y en 2020 las operaciones caen significativamente, pero se hacen a precios medios altos. Para 2021 puede esperarse una recuperación de las operaciones de compraventa, con precios que seguirían su tendencia al alza.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2005	23.528	4,2%	-32,6%
Transacciones 2020	15.856	3,7%	

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	145.673€	79,7%	3,4%
Precios 2020	150.581€	97,3%	

CANTABRIA

Vivienda nueva

El período de subidas de precios en Cantabria se prolonga 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, lo que ocurre en 2020, donde la tendencia de los tres años anteriores se rompe bruscamente al alza. En 2021 los precios podrían ser significativamente más bajos, manteniéndose las transacciones.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2007	7.847	1,9%	-90%
Transacciones 2020	784	1,3%	

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	170.979€	89,2%	-0,5%
Precios 2020	170.146€	68,2%	

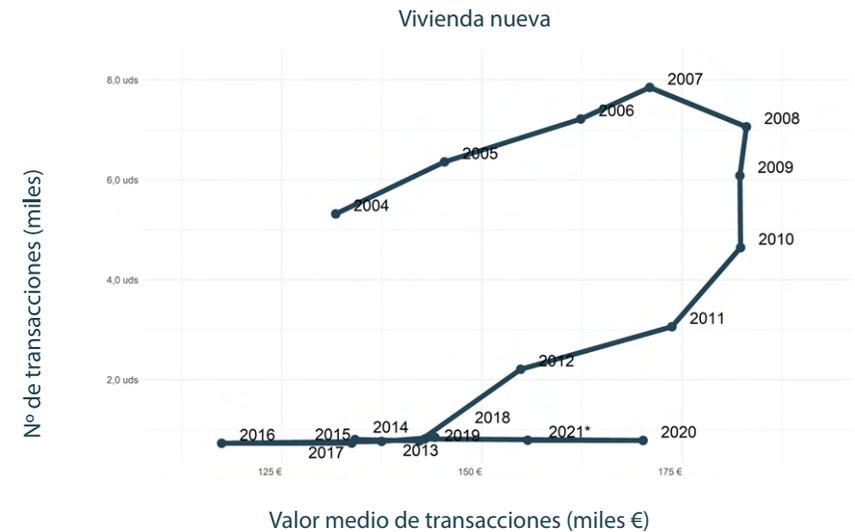
Vivienda usada

Ya en 2005 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 manteniéndose en aumento hasta 2019, con precios que siguen reduciéndose o se estabilizan.

En 2020 prácticamente no cambian las transacciones y los precios suben ligeramente. Para 2021 cabría que continuara la tendencia de aumento de precios con estabilidad en las operaciones de compraventa.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2005	9.137	1,6%	-33,1%
Transacciones 2020	6.113	1,4%	

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	185.862€	101,7%	-27,9%
Precios 2020	133.967€	86,6%	



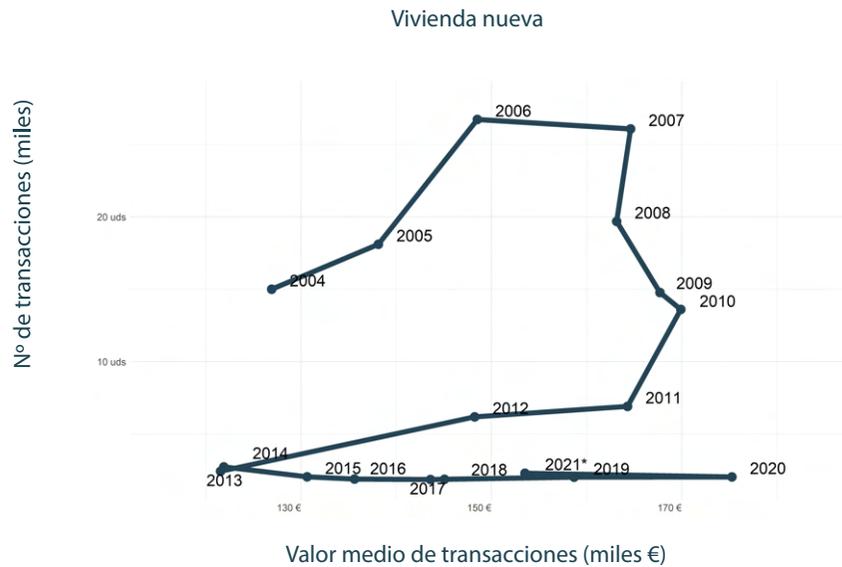
* proyección transacciones y precio medio 2020



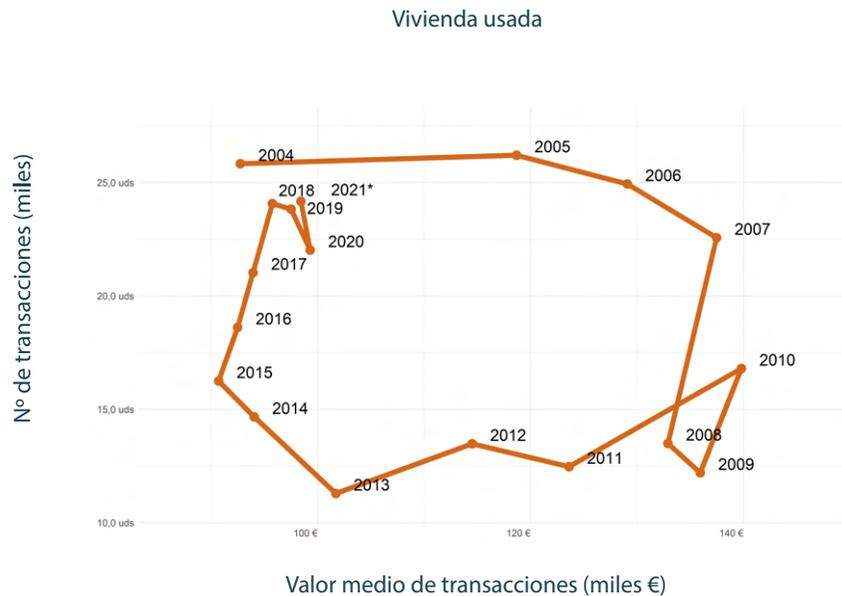
* proyección transacciones y precio medio 2020

1. Precios y Transacciones

CASTILLA-LEÓN



* proyección transacciones y precio medio 2020



* proyección transacciones y precio medio 2020

Vivienda nueva

Se reproduce en la comunidad autónoma lo que ocurre de media en España: un incremento de precios y compraventas desde 2004, y en 2007 se frenan las compraventas, aunque siguen aumentando los precios. Esta situación de caída de las transacciones, pero no de los precios se prolonga hasta 2011, cuando los precios inician un movimiento a la baja que dura hasta 2014, y empiezan a crecer hasta los momentos actuales, aunque con un nivel reducidísimo de operaciones.

Esta tendencia de precios al alza en un mercado pequeño coincide con la situación media en España, y la fuerte subida de precios en 2020 hay que verla en este contexto de reducidas compraventas, donde unas pocas operaciones pueden distorsionar el precio medio. En 2021 cabría esperar una reducción de precios que serían incluso inferiores a los de 2019.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2007	26.071	6,3%	
Transacciones 2020	2.045	3,4%	-92,2%

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	164.620€	85,8%	
Precios 2020	175.272€	70,3%	6,5%

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 en 2020 se dan menos compraventas y con precios más altos. En 2021 las operaciones de compraventa se recuperarán, manteniéndose los precios.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2005	26.203	4,6%	
Transacciones 2020	22.019	5,2%	-16%

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	137.475€	75,2%	
Precios 2020	99.297€	64,2%	-27,8%

CASTILLA LA MANCHA

Vivienda nueva

Se da también 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. Se inicia pronto una reducción de precios y de compraventas, equilibrándose ambas entre 2013 y 2016; después, y hasta los momentos actuales, suben significativamente los precios, aunque el nivel de compraventas es muy reducido.

En este contexto de un mercado tan pequeño las fuertes subidas medias de precios en 2020 pueden estar distorsionadas por unas pocas operaciones. En 2021 cabría una reducción del precio hasta los niveles de dos años atrás y con las mismas transacciones.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2007	29.897	7,2%	-92,3%
Transacciones 2020	2.304	3,8%	

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	163.037€	85%	-14%
Precios 2020	140.173€	56,2%	

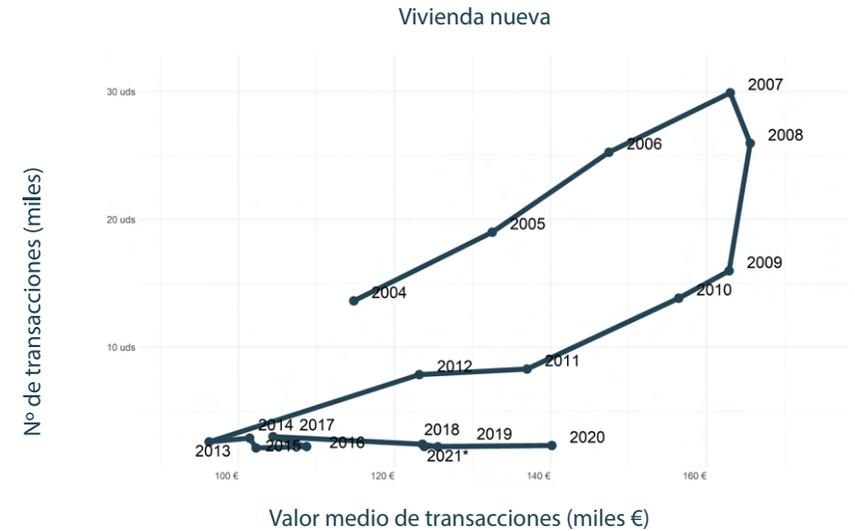
Vivienda usada

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. La caída de operaciones en 2020 se da manteniéndose los precios medios. En 2021 se volvería a una situación como la de 2019, aumentando las transacciones y con precios similares.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2005	20.548	3,6%	-7,1%
Transacciones 2020	19.093	4,5%	

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	133.900€	73,3%	-33,3%
Precios 2020	89.327€	57,7%	



* proyección transacciones y precio medio 2020

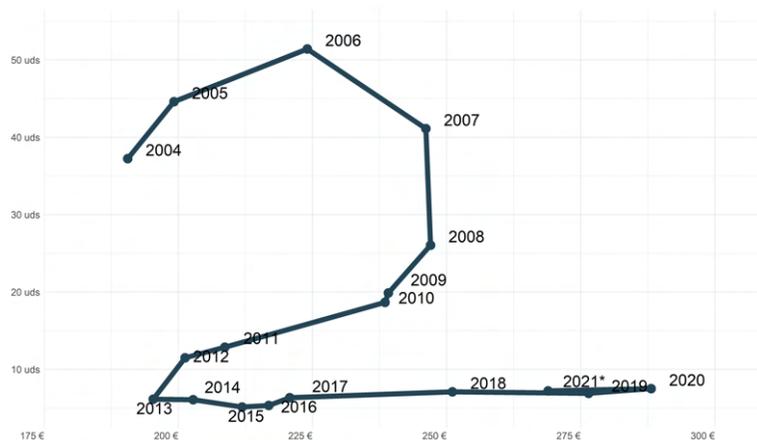


* proyección transacciones y precio medio 2020

CATALUÑA

Vivienda nueva

Nº de transacciones (miles)

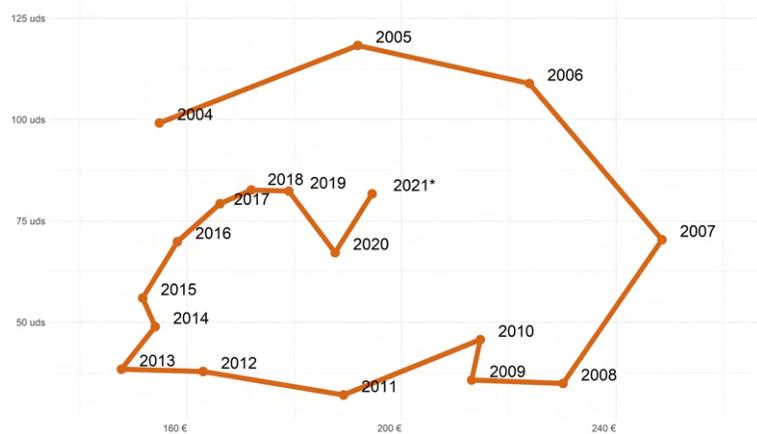


Valor medio de transacciones (miles €)

* proyección transacciones y precio medio 2020

Vivienda usada

Nº de transacciones (miles)



Valor medio de transacciones (miles €)

* proyección transacciones y precio medio 2020

Vivienda nueva

Esta comunidad autónoma 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.

En 2020 la subida de precios se da en este contexto de relativamente escasas operaciones, y cabría esperar que en 2021, transacciones y precios se movieran en el entorno en que estaban en 2019.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2007	41.109	10%	-81,8%
Transacciones 2020	7.492	12,4%	

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	246.149€	128,4%	17,1%
Precios 2020	288.130€	115,5%	

Vivienda usada

En esta comunidad autónoma 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. Las operaciones de 2020 se reducen pero los precios suben. Para 2021 la tendencia es que las compraventas se sitúen a los niveles de 2019, con precios más elevados.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2005	118.263	20,9%	-43,2%
Transacciones 2020	67.145	15,7%	

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	248.563€	136%	-24,5%
Precios 2020	187.618€	121,3%	

COMUNIDAD VALENCIANA

Vivienda nueva

Aunque con el patrón que se describe para el conjunto de España, la subida de precios en Comunidad Valenciana sigue 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. En 2020 se mantienen las transacciones y los precios suben ligeramente; y cabría esperar que en 2021 los precios fueran algo más bajos, con un ligero repente de las compraventas.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2007	61.884	15%	-87,4%
Transacciones 2020	7.785	12,9%	

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	176.291€	91,9%	16,8%
Precios 2020	205.915€	82,5%	

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 entre 2017 y este año 2020, en que las transacciones caen, aunque los precios suben.

Hay, pues, cuatro períodos identificables en lo que se refiere a precios: fuerte subida (2004-2008); retroceso (2009-2013); mantenimiento (2013-2017); y subida (2018-2020). Y tres períodos para las transacciones: caen (2004-2008); se mantienen a niveles bajos con tendencia a subir (2009-2013); y se recuperan (2013-2018); en 2019 ya había una reducción ligera de transacciones, que se hace mayor en 2020, aunque este año el mercado no funciona con normalidad. Para 2021 cabría esperar una recuperación de transacciones con mantenimiento de los precios.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2005	86.220	15,3%	-28,2%
Transacciones 2020	61.922	14,5%	

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	148.629€	81,3%	-22%
Precios 2020	115.883€	74,9%	



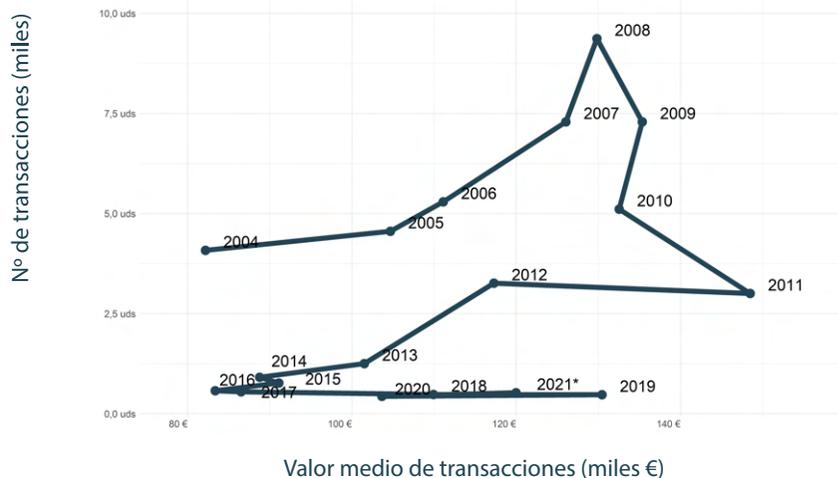
* proyección transacciones y precio medio 2020



* proyección transacciones y precio medio 2020

EXTREMADURA

Vivienda nueva



* proyección transacciones y precio medio 2020

Vivienda usada



* 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. En 2020 hay una caída significativa del nivel de precios, que debería normalizarse en 2021, con la tendencia a seguir siendo un mercado con muy pocas transacciones y precios al alza.

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

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	126.044€	65,7%	-17,8%
Precios 2020	103.649€	41,5%	

Vivienda usada

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. En el año 2020 caen ligeramente las transacciones, aunque los precios suben.

En los primeros meses de 2021 se observa un incremento del precio medio tan Elevado que se consideramos puntual y aconseja no proyectarlo al año completo, aunque en 2021 veremos seguramente un aumento de las transacciones con precios al alza.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2005	10.481	1,9%	-16,7%
Transacciones 2020	8.733	2%	

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	90.036€	49,3%	-4%
Precios 2020	86.440€	55,9%	

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.

Esta situación continúa en 2020, con un cierto retroceso de los precios medios y una situación de estabilidad en 2021, aunque este dato 2021 hay que tomarlo con prevención pues en un mercado relativamente reducido unas pocas operaciones pueden sesgar fácilmente el precio medio.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2007	22.933	5,6%	-91,9%
Transacciones 2020	1.865	3,1%	

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	135.941€	70,9%	31,4%
Precios 2020	178.639€	71,6%	

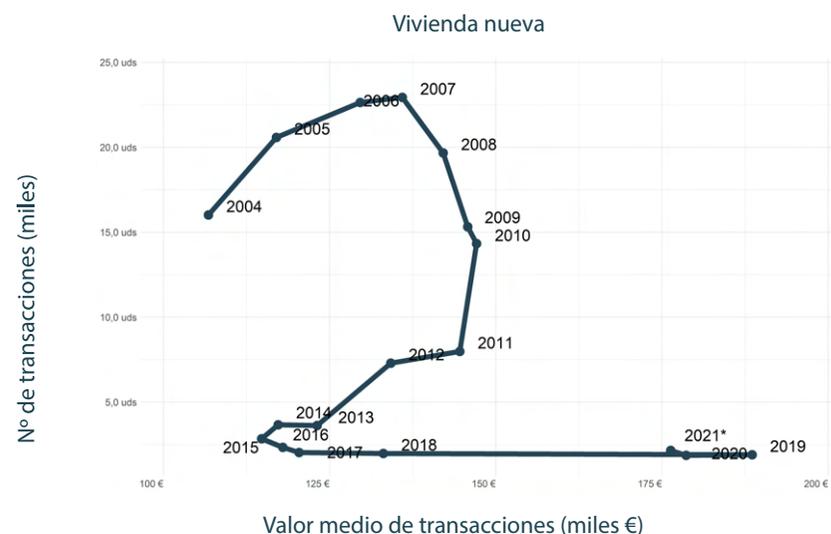
Vivienda usada

En Galicia 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 a un nivel elevado año a año 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.

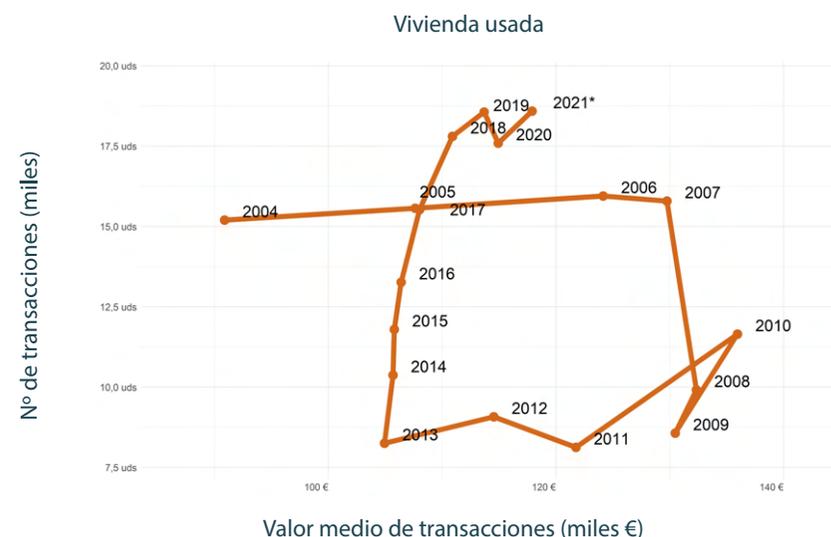
Este año los precios también comienzan a subir ligeramente hasta 2019. En el año 2020 las transacciones y los precios caen algo, y en 2021 podría seguir la tendencia de ligeras subidas en transacciones y precios volviendo a los niveles de 2019.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2005	15.565	2,8%	13%
Transacciones 2020	17.591	4,1%	

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	129.759€	71%	-11,4%
Precios 2020	114.928€	74,3%	



* proyección transacciones y precio medio 2020

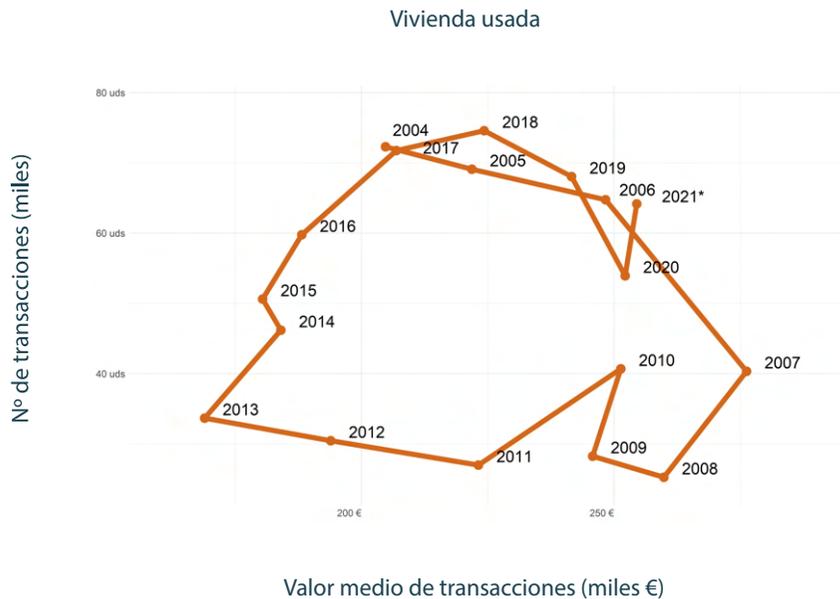


* proyección transacciones y precio medio 2020

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. Entre 2010 y 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.

Tras las fuertes subidas de años anteriores, en 2020 suben muy ligeramente los precios y también las transacciones, lo que podría ser la tendencia en 2021, aunque no hay que perder de vista que el mercado de vivienda nueva en Madrid, siguiendo la tendencia general en España, es actualmente una tercera parte de lo que era hace 14 años.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2007	39.788	9,6%	
Transacciones 2020	13.210	21,9%	-66,8%

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	291.947€	152,2%	
Precios 2020	328.599€	131,7%	12,6%

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 es 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; en 2019 hay un freno en las transacciones, pero no en los precios. Estos han continuado subiendo en 2020 pero con un nivel reducido de compraventas, que puede desvirtuar los precios medios observados. Para 2021 las operaciones de compraventa se recuperarían, manteniéndose los precios.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2005	69.074	12,2%	
Transacciones 2020	53.928	12,6%	-21,9%

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	276.227€	151,2%	
Precios 2020	252.189€	163%	-8,7%

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.

Los datos de 2020 muestran que se mantiene la situación ya normal en cuanto a operaciones, con una caída en los precios, y en 2021 podría volverse a los precios de 2008 y 2019, pero siempre con transacciones reducidas.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2007	21.310	5,2%	-92,8%
Transacciones 2020	1.542	2,6%	

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	161.262€	84,1%	-9,1%
Precios 2020	146.523€	58,7%	

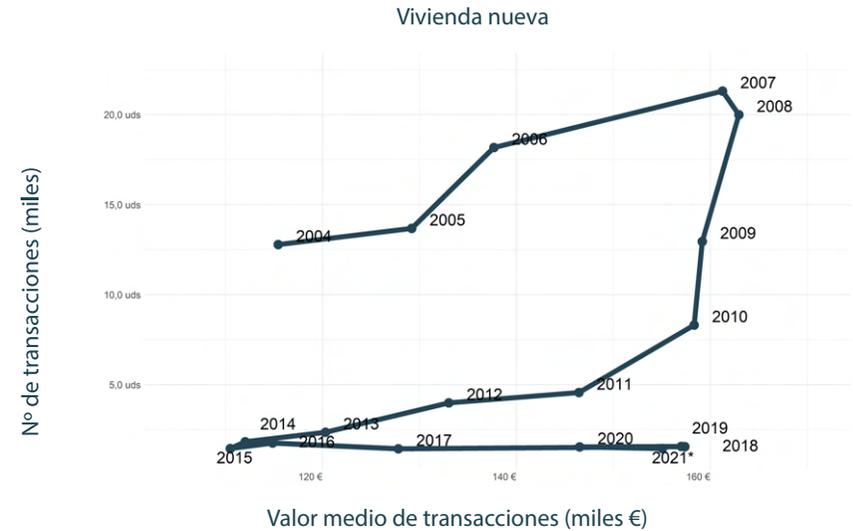
Vivienda usada

Los precios suben en Murcia de manera intensa desde 2004 a 2008; 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.

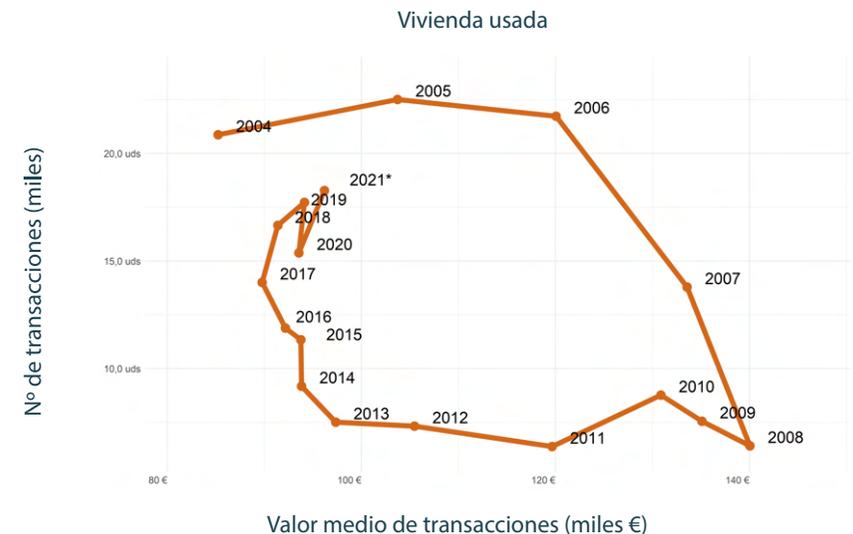
En 2013 y hasta 2019, hay una nueva etapa de recuperación muy sustancial de las transacciones, con precios que se mantienen y suben en años recientes. En 2020 las operaciones de compraventa caen, pero los precios se mantienen. Para 2021 puede esperarse una recuperación de las transacciones con precios ligeramente al alza.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2005	22.509	4%	-31,7%
Transacciones 2020	15.376	3,6%	

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	133.562€	73,1%	-29,9%
Precios 2020	96.561€	60,5%	



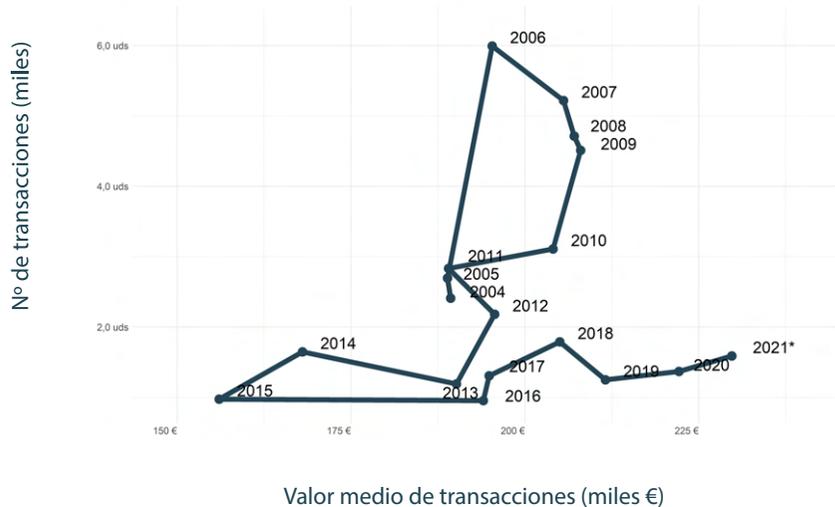
* proyección transacciones y precio medio 2020



* proyección transacciones y precio medio 2020

NAVARRA

Vivienda nueva



* proyección transacciones y precio medio 2020

Vivienda usada



* proyección transacciones y precio medio 2020

Vivienda nueva

Los mercados reducidos se apartan, 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 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. La fuerte subida de precios en 2020 hay que verla en el contexto de un mercado relativamente pequeño donde unas pocas operaciones distorsionan el precio medio; en 2021 podrían repuntar las compraventas -dentro de lo limitado de las mismas- con tendencia de los precios al alza.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2007	5.218	1,3%	-73,8%
Transacciones 2020	1.369	2,3%	

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	205.557€	107,2%	8,1%
Precios 2020	222.160€	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. 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. En el año 2020 hay una ligera caída de las transacciones, pero los precios se mantienen. Para 2021 puede esperarse que continúe la tendencia de aumento de los precios con un ligerísimo repunte de las compraventas.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2005	3.751	0,7%	33,2%
Transacciones 2020	4.995	1,2%	

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	194.257€	106,3%	-26,1%
Precios 2020	143.613€	92,8%	

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 un volumen de operaciones muy reducido. En 2020 se mantienen las operaciones y aumentan los precios, y para 2021 podrían caer tanto las transacciones como los precios medios.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2007	11.904	2,9%	-68,1%
Transacciones 2020	3.803	6,3%	

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	313.524€	163,5%	-3%
Precios 2020	304.001€	121,9%	

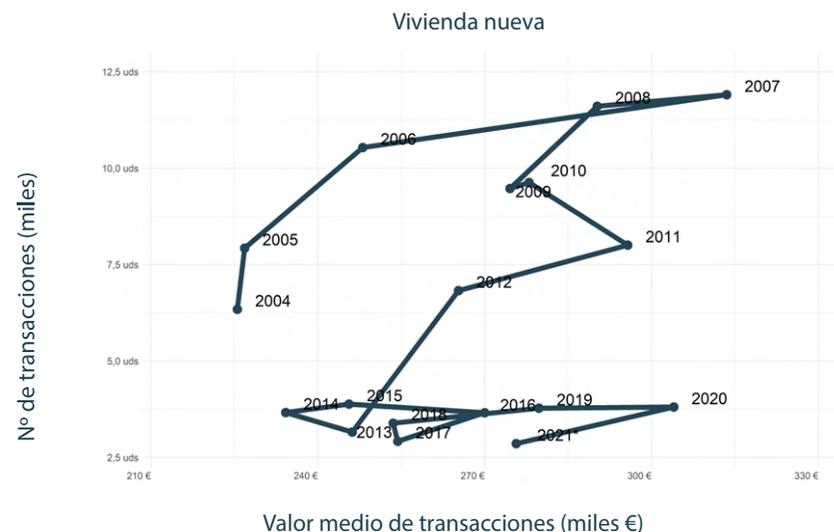
Vivienda usada

Es 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.

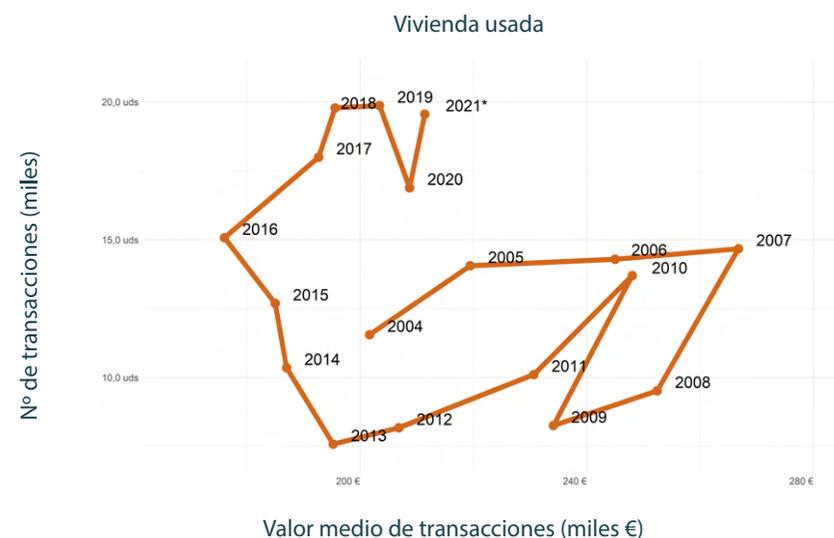
El año 2013 marca la recuperación del mercado con un aumento paulatino de transacciones hasta niveles elevados en los años 2018 y 2019, mientras que los precios retroceden al principio de esta fase (2013-2016) y luego suben. En el año 2020 las compraventas caen, pero los precios se mantienen. Para 2021 es de esperar que las transacciones se recuperen y vuelvan a los niveles de 2019, mientras los precios suben ligeramente.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2005	14.053	2,5%	20,2%
Transacciones 2020	16.886	4%	

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	266.755€	146%	-21,8%
Precios 2020	208.733€	134,9%	

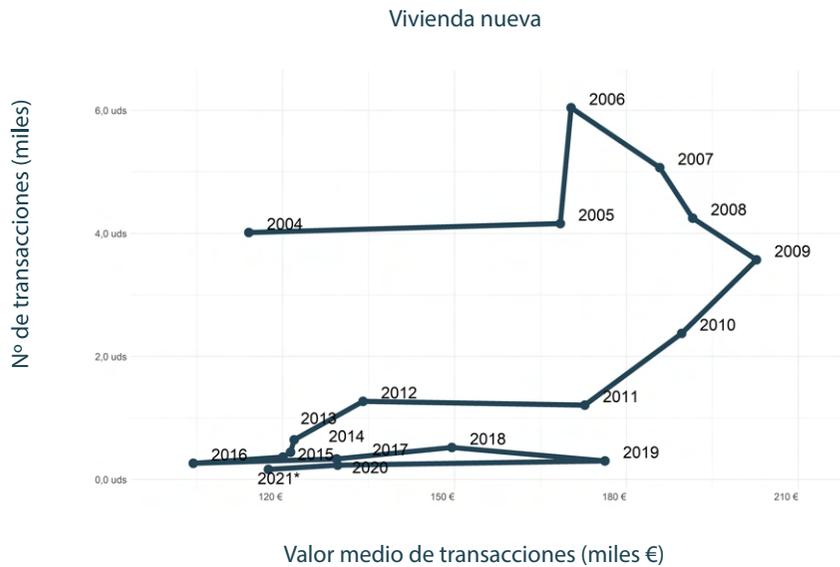


* proyección transacciones y precio medio 2020

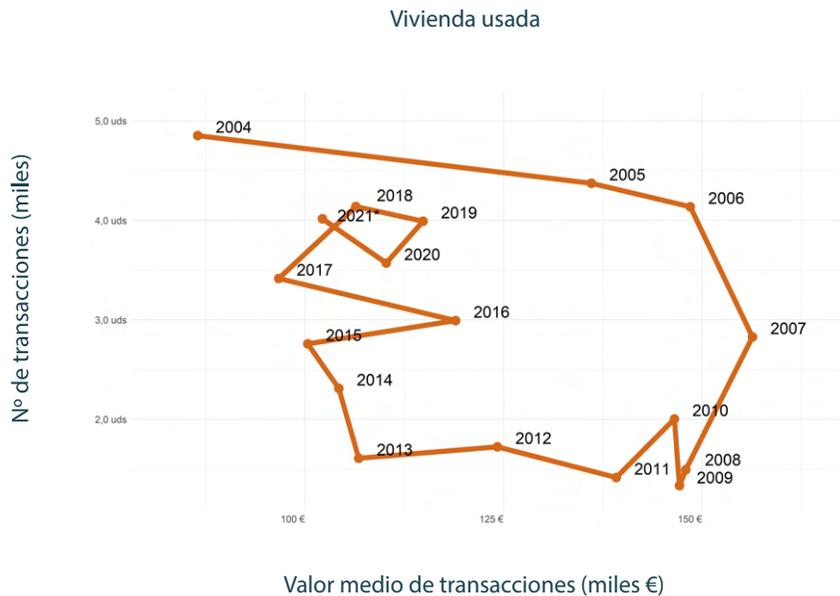


* proyección transacciones y precio medio 2020

LA RIOJA



* proyección transacciones y precio medio 2020



* 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, con una caída importante en 2020, aunque las circunstancias de este año hacen que en un mercado tan pequeño unas pocas operaciones puedan distorsionar el precio medio. En 2021 puede mantenerse esta tendencia en precios y transacciones.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2007	5.070	1,2%	-95,4%
Transacciones 2020	233	0,4%	

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	185.822€	96,9%	-30,3%
Precios 2020	129.602€	51,9%	

Vivienda usada

Los precios medios suben de manera muy intensa entre 2004 y 2007, 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 2020 las transacciones caen, así como los precios. En 2021 podrían recuperarse las transacciones con precios algo más bajos; hay que tener en cuenta que se trata de un mercado pequeño donde el precio medio puede sufrir distorsiones.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2005	4.373	0,8%	-18,3%
Transacciones 2020	3.571	0,8%	

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	156.340€	85,6%	-29,5%
Precios 2020	110.230€	71,3%	

CEUTA Y MELILLA

Vivienda nueva

Se trata de mercados muy reducidos, que consideramos conjuntamente, por lo que el comportamiento de precios y operaciones de compraventa está sujeto a frecuentes movimientos al alza y baja desde 2008; esta volatilidad en los precios se ve especialmente influida por la tendencia a la reducción de operaciones.

En 2020 la subida de precios hay que entenderla en el contexto de un mercado pequeño donde unas pocas operaciones pueden distorsionar el precio medio. Para 2021 cabría esperar que precios y transacciones se movieran en el entorno en que estaban en 2019.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2007	711	0,2%	-65,8%
Transacciones 2020	243	0,4%	

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	167.283€	87,2%	17,8%
Precios 2020	197.105€	79%	

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 y aunque las compraventas bajan se mantienen a un nivel relativamente elevado, cayendo de manera pronunciada desde 2007 y hasta 2013.

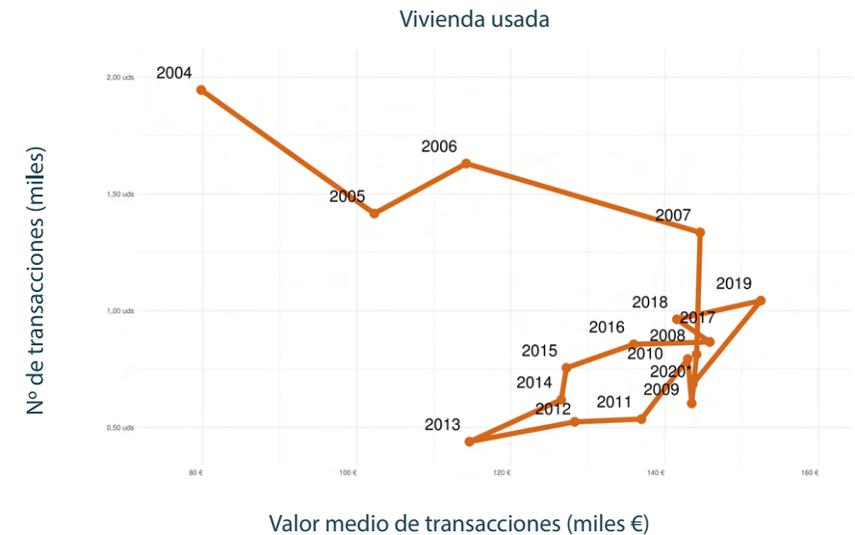
Desde 2010 hay una reducción de precios, pero no tan intensa como en la media española, y a partir de 2013 hasta 2019 recupera el mercado, aumentando transacciones y precios. El año 2020 se caracteriza por una reducción de transacciones y una cierta caída en los precios. Para 2021 cabe una normalización de la tendencia y que los precios suban ligeramente así como las transacciones.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2005	1.416	0,3%	-34,4%
Transacciones 2020	929	0,2%	

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	144.611€	73,1%	4,5%
Precios 2020	151.059€	97,7%	



* proyección transacciones y precio medio 2020



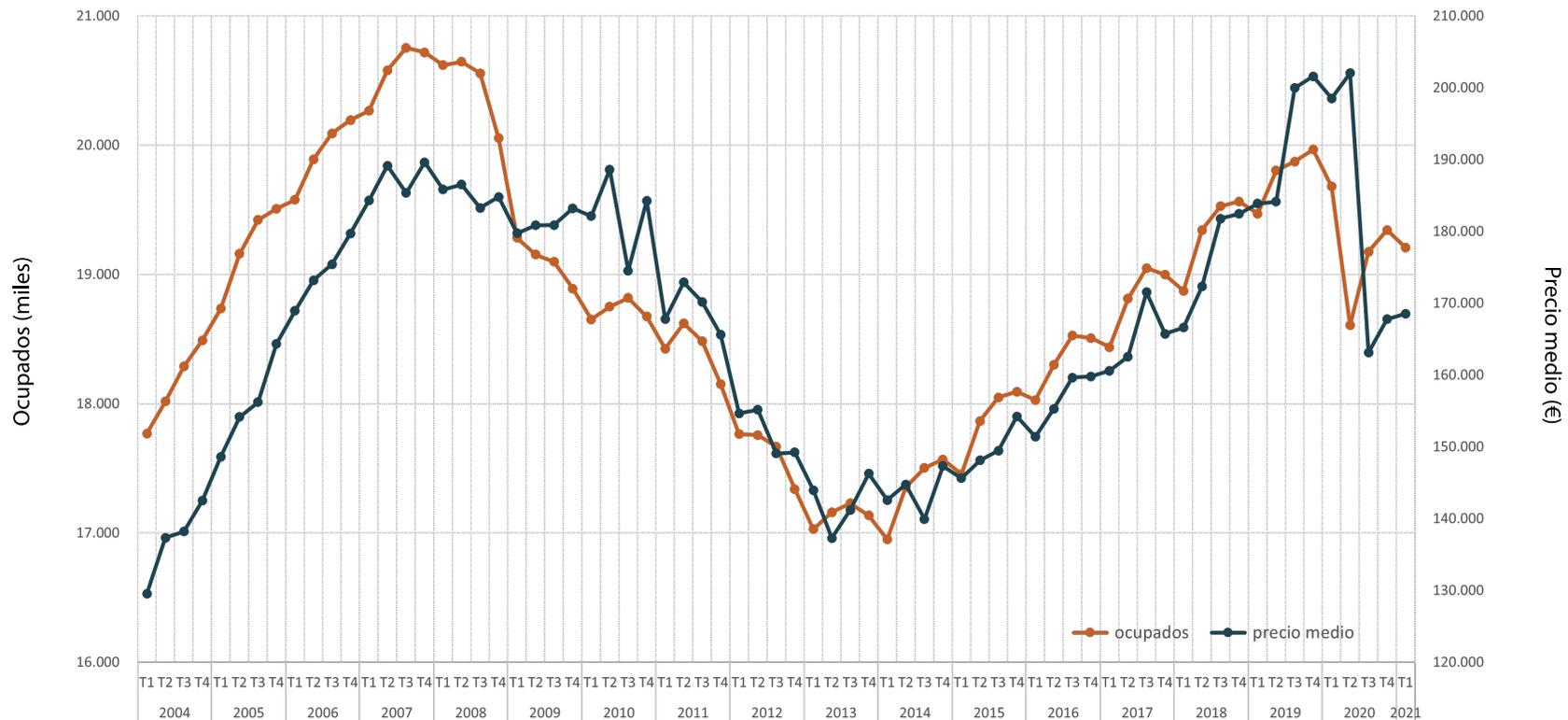
* proyección transacciones y precio medio 2020

Relación entre empleo y precios

Relación entre el empleo y el precio de la vivienda. Toda la vivienda

Aunque el empleo no es la única explicación de la evolución del precio de la vivienda, sobre todo en períodos de fuerte crecimiento del precio por las expectativas que se crean en el propio mercado, 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.

Tomando datos trimestrales desde 2004 a 2020, 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. Hemos calculado el coeficiente de correlación entre las dos variables para todo el período desde 2004 y desde el primer trimestre de 2013 hasta el primero de 2021, con un resultado de 0,79 y 0,88, respectivamente (el coeficiente se mueve entre cero y uno, correlación total); con lo que se muestra que sobre todo en el período desde 2013 la correlación es particularmente fuerte.

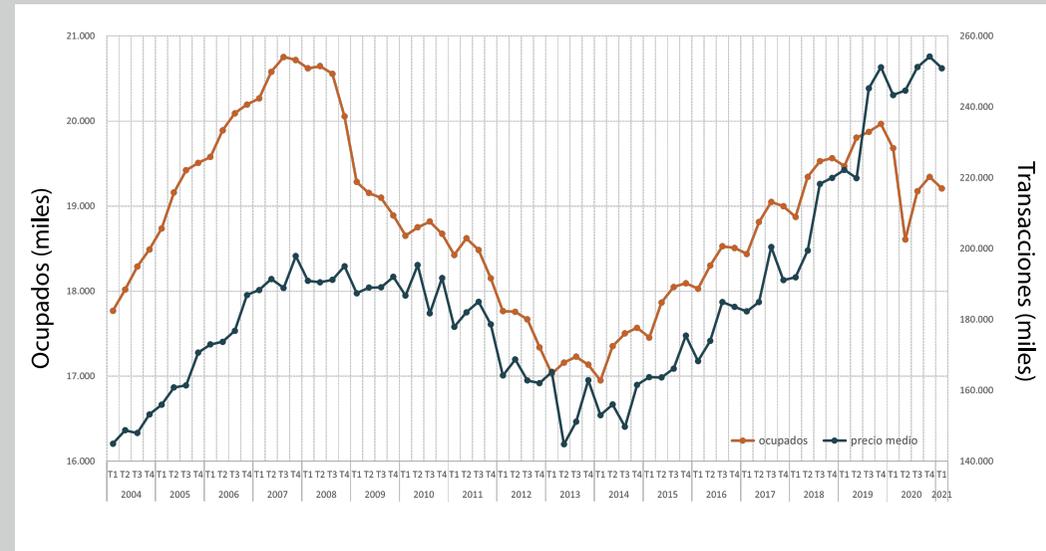


Relación entre empleo y precios

Relación entre el empleo y precio de la vivienda 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 ese paralelismo.

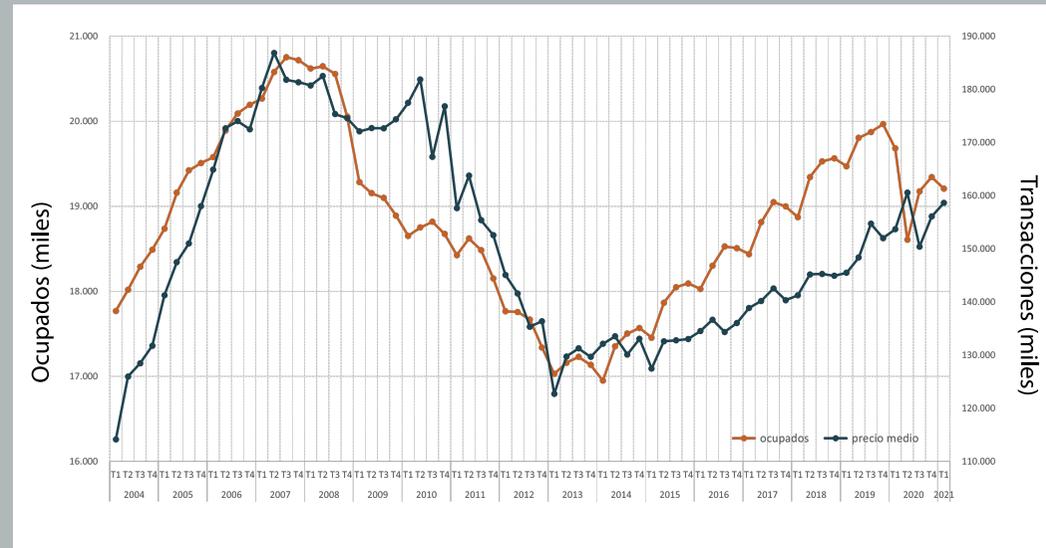
Distinguimos cuatro períodos, el primero desde 2004 hasta el tercer trimestre de 2008, de subida en el empleo y en el precio de la vivienda. Un segundo período en el que el empleo cae con fuerza desde mediados de 2008, pero no los precios de la vivienda nueva, que permanecen altos hasta 2011. Un tercer 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 hasta la actualidad. Calculamos el coeficiente de correlación para todo el período, con un resultado de 0,56 y desde el primer trimestre de 2013 al primero de 2021 y la correlación es alta, de 0,87 (el coeficiente se mueve entre cero y uno, correlación total). Sin embargo, el precio de la vivienda nueva sube de manera muy intensa en los últimos cuatro años, y su crecimiento supera al del empleo, que es cada vez menos una variable explicativa del precio.



Relación entre el empleo y precio de la vivienda usada

En el gráfico recogemos la evolución de los datos del empleo y los relacionamos con los precios de la vivienda usada. Pueden identificarse tres períodos; el primero entre 2004 y finales de 2007, cuando crece el empleo y los precios, aunque éstos lo hacen de forma más intensa por lo que el principal factor explicativo de los precios son las expectativas del propio mercado.

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. Precisamente la correlación entre ambas variables entre el primer trimestre de 2013 y el primero de 2021 es elevada, de 0,84 (el coeficiente se mueve entre cero y uno, correlación total); mayor que para todo el período que consideramos en el gráfico, que es de 0,77.

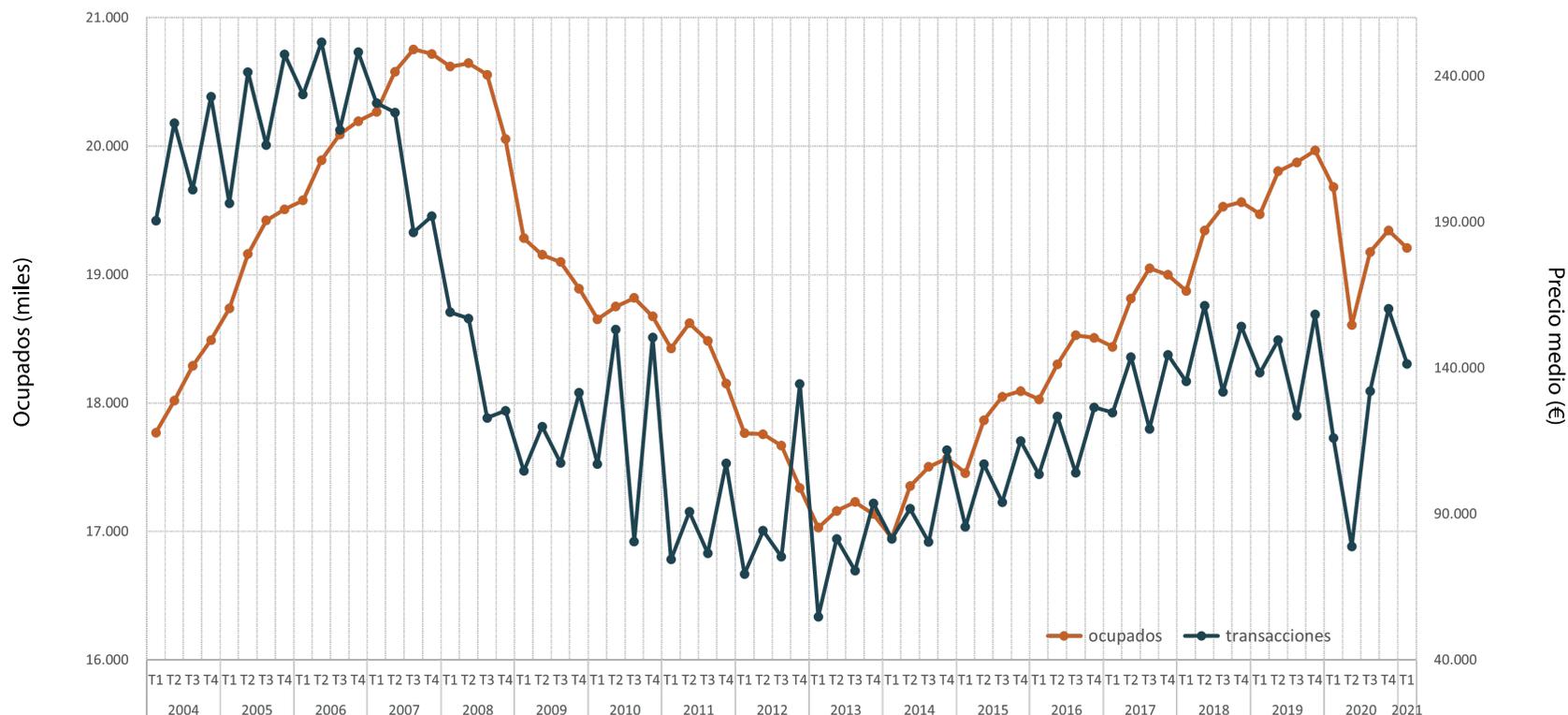


Relación entre empleo y transacciones

Relación entre el empleo y transacciones totales de vivienda

La relación que encontramos entre empleo y precio de la vivienda no se da cuando comparamos empleo y transacciones. 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 ya 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 la actualidad 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 mayor en las transacciones. Calculando el coeficiente de correlación, que toma valores entre cero y uno (correlación total), vemos una correlación de 0,58 para todo el período que consideramos, pero si tomamos el período entre el primer trimestre de 2013 y el primero de 2021, el coeficiente de correlación sube a 0,81, poniendo de relieve cómo las dos variables se mueven juntas en el tiempo.



Relación entre empleo y transacciones

Relación entre empleo y transacciones de vivienda nueva

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 las variaciones en el empleo no son explicativas de las variaciones en las operaciones de vivienda nueva.

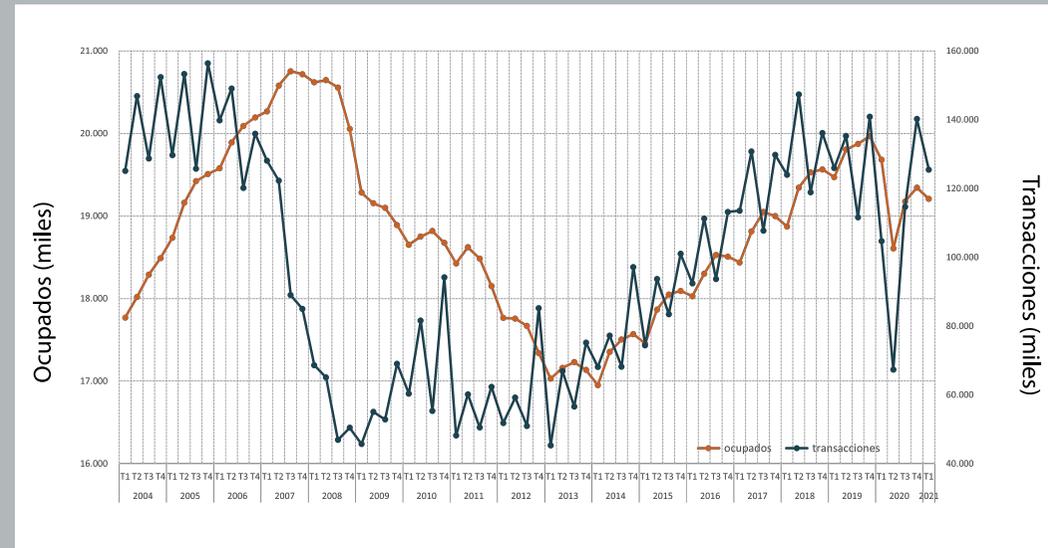
Desde 2013 el mercado de vivienda nueva tiene la particularidad de que la oferta está estabilizada a esos niveles bajos y no parece influir en ella más que las expectativas y circunstancias de la propia promoción de vivienda, por esa razón el coeficiente de correlación entre ambas variables para el período primer trimestre de 2013 a primer trimestre de 2021, es bajísimo, de 0,2 (el coeficiente se mueve entre cero y uno, correlación total). Si tomamos todo el período que consideramos en el gráfico la correlación es más alta, de 0,58, pues recoge la subida inicial y posterior caída tanto del empleo como de las compraventas de vivienda nueva.



Relación entre el empleo y transacciones de la vivienda usada

En el mercado de vivienda de segunda mano 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 0,32 (el coeficiente se mueve entre cero y uno, que es correlación total).

Sin embargo, puede observarse desde finales de 2013 una coincidencia en la evolución de los números de empleo y los de compraventas de vivienda usada, y aunque estas aumentan a un ritmo superior, el coeficiente para el periodo entre el primer trimestre de 2013 y el primero de 2021, es de 0,85.

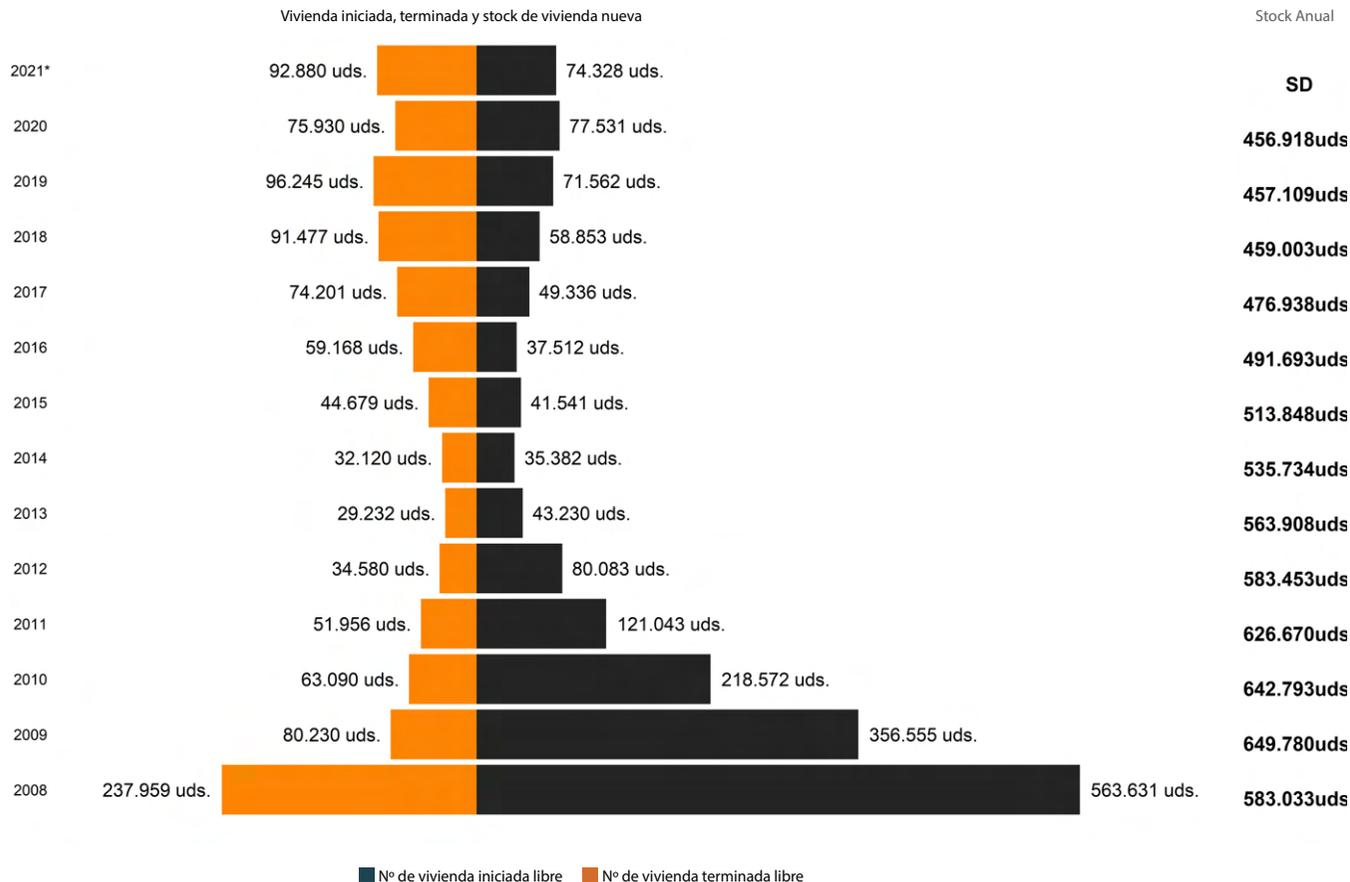


Vivienda iniciada, terminada y stock

España

En 2008 se terminaban en España 563.631 viviendas, y se iniciaban 237.959. En 2020 estas cifras son, respectivamente, de 77.531 y 75.930, en un mercado más equilibrado donde incluso hay una escasez de oferta de vivienda nueva.

En 2011 el stock de vivienda disponible para la venta estaba en 626.670 unidades, y pasa en 2020 a 456.918, con una reducción dificultosa que hemos mencionado en ocasiones. Recientemente las viviendas iniciadas son, en 2019, 96.245, que bajan a 75.930 de 2020, y podrían llegar este año a 92.880 si se mantienen los ritmos que estamos observando en los primeros meses de 2021.



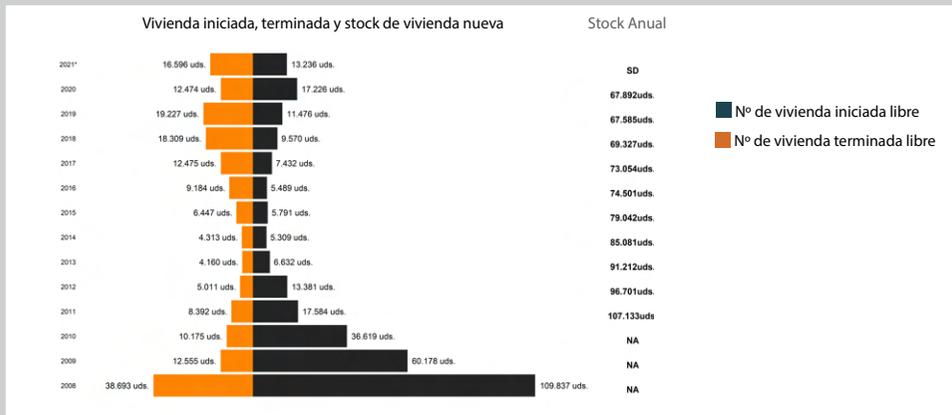
(*) Se recuerda que el stock es diferencial sobre el existente a 1-1-2004, de manera que stocks nulos no significan que no existan viviendas nuevas sin vender, sino que su número no ha aumentado desde el 1-1-2004.

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

Vivienda iniciada, terminada y stock

Andalucía

En el año 2008, en Andalucía, con casi 110.000 viviendas se terminaba el 19,5% de todas las viviendas finalizadas en España, y en 2020, con 17.200 es el 22,2%. En 2011 el stock de vivienda era el 17% del total nacional, bajando al 15% en 2020. Las viviendas iniciadas en años recientes pasan de 19.200 en 2019, a 12.500 en 2020 -el 16,5% de las que se iniciaron en España-, y 16.600 previstas para 2021.



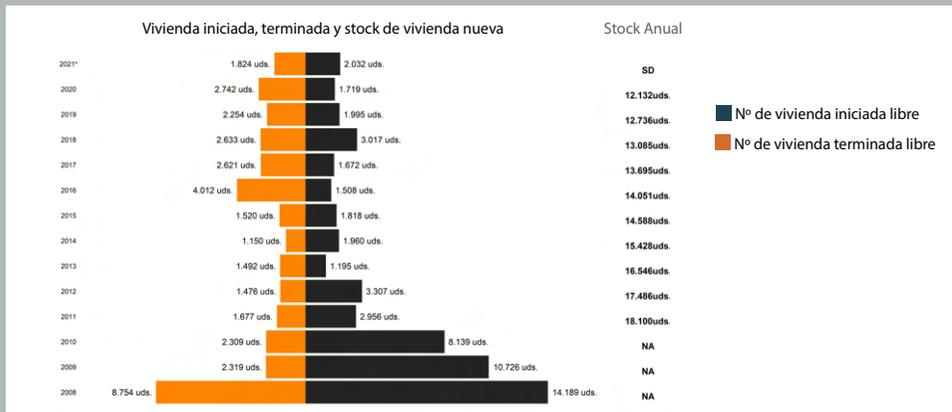
Asturias

Los porcentajes de vivienda terminada y stocks apenas varían respecto a la media nacional. En 2008 con 10.100 viviendas terminadas, era el 1,8% de las que se finalizaban en España, y en 2020, con 1.500, el 2%. Asimismo, en 2011 había en stock 12.300 viviendas que representaban el 2% del total nacional, y en 2020, 10.100, que es el 2,2%. En cuanto a la vivienda iniciada, pasa de 1.400 en 2019, a 1.600 en 2020 -el 2,1% de las iniciadas en España-, y con una previsión de 1.700 para 2021.



Aragón

La vivienda terminada en Aragón, unas 14.200 en 2008, era el 2,5% del total nacional, y en 2020, con 1.700 viviendas terminadas es el 2,2%. Con algo más de 18.000 viviendas, el stock en 2011 era el 3% del total de España, y en 2020, ligeramente por encima de 12.000 es el 2,7%. Las viviendas iniciadas pasan de 2.250 en 2019, a 2.750 en 2020 -el 3,6% de las iniciadas en España-, y 1.800 previstas para 2021.



Baleares

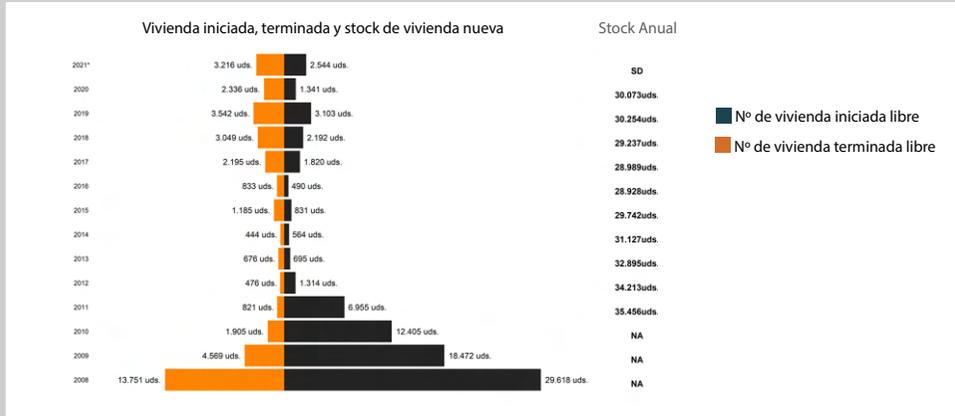
En 2008, con casi 12.000 viviendas terminadas, era el 2,1% de las que se terminaban en España, y en 2020, con 3.100, el 4,1%. El stock se reduce de 16.400 viviendas en 2011, el 2,6% del total nacional, a 7.400 en 2020, el 1,6%. En 2019 se iniciaron 3.100 viviendas, unas 3.000 en 2020 -casi el 4% de las iniciadas en España- y 3.600 previstas para 2021 de seguir la tendencia de los primeros meses de este año.



Vivienda iniciada, terminada y stock

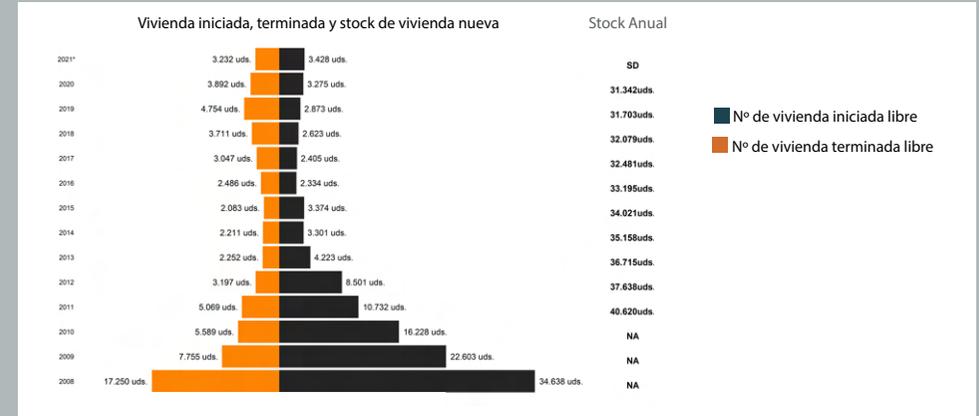
Canarias

Canarias suponía en 2008 el 5,3% del total de viviendas que se terminaban en España, con casi 30.000; en 2020, con 1.300 viviendas es el 1,7%. En cuanto al stock, era de 35.500 viviendas en 2011, el 5,7% del total nacional, y con 30.100 en 2020 es el 6,6%. En 2019 se iniciaron 3.500 viviendas, 2.300 en 2020 -el 3% de las iniciadas en España-, y probablemente sean 3.200 en 2021.



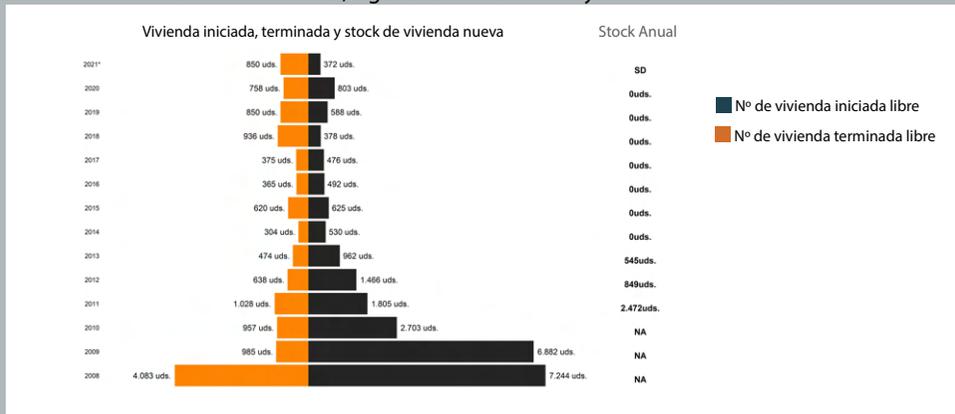
Castilla y León

En 2008, con 34.600 viviendas terminadas Castilla y León era el 6,1% del total de España, y en 2020, con 3.300 viviendas es el 4,2%. El stock es importante, de 40.600 viviendas en 2011, 6,5% del total nacional, y en 2020, con 31.300 es el 6,9%. En 2019 se inician casi 4.800 viviendas, que caen a 3.900 en 2020 -el 5,1% de las iniciadas en España-, con una proyección de 3.200 para 2021.



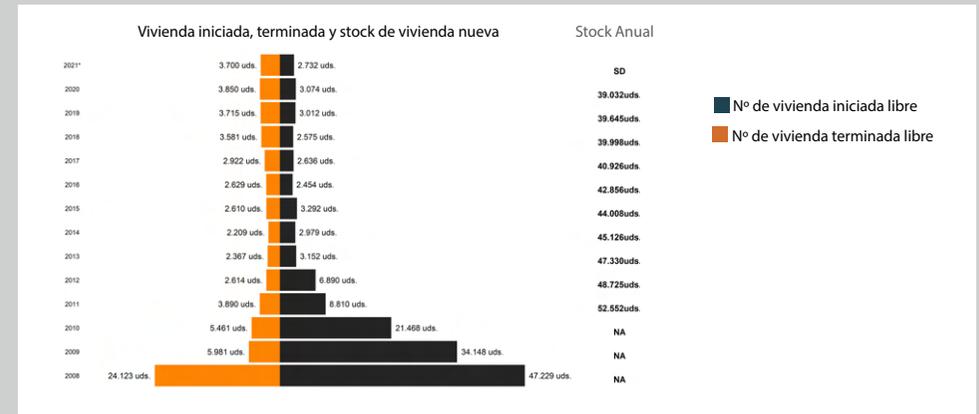
Cantabria

El año 2008, con 7.200 viviendas terminadas Cantabria suponía el 1,3% de las viviendas construidas en España; en 2020, con 803 es el 1%. En cuanto al stock, era el 3,9% del total nacional, con 2.500 viviendas en 2011, y en la actualidad este stock es cero, según el cálculo oficial: stock anterior, más terminadas, menos vendidas, y considerando sólo el incremento desde 2004. En 2019 se inician 850 viviendas, y 760 en 2020 -el 1% de las iniciadas en España-. En los primeros meses de 2021 se inician más de cuatrocientas viviendas, seguramente proyectos retenidos de 2020, por lo que en el año podrían iniciarse unas 850 viviendas, siguiendo la tendencia y media de los tres años anteriores.



Castilla La Mancha

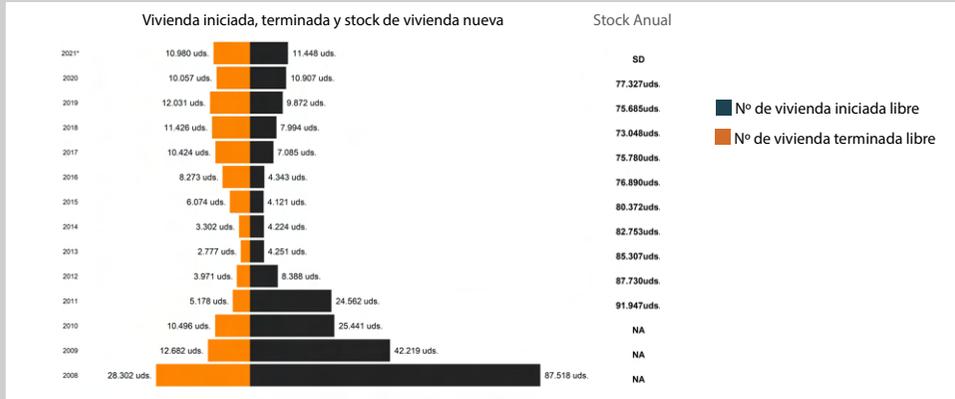
Se finalizaron 47.200 viviendas en el año 2008, representando el 8,4% del total nacional; en 2020, con 3.100 viviendas es el 4%. En cuanto al stock, pasa de 52.500 en 2011 a 39.000 en 2020, y sigue siendo el 8,5% del stock español de vivienda. En 2019 se inician 3.700 viviendas, y 3.850 en 2020 -el 5% de las iniciadas en España-. En los primeros meses de 2021 se inician Más de 1.250 viviendas, con seguridad proyectos retenidos del año anterior, por lo que podrían iniciarse en 2021 unas 3.700 viviendas, siguiendo la media y tendencia de los tres años anteriores.



Vivienda iniciada, terminada y stock

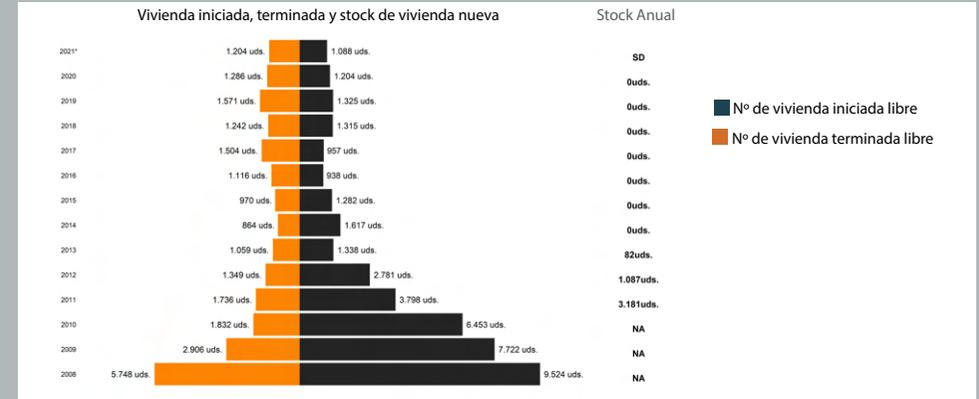
Cataluña

Con 87.500 viviendas terminadas, Cataluña era en 2008 el 15,5% del total nacional; para el año 2020, las casi 11.000 viviendas terminadas suponen el 14,1%. En cuanto al stock, en 2011 era de 92.000 viviendas, el 14,7% del total de España, y en 2020, 77.300, el 17%. En 2019 se inician en la comunidad autónoma 12.000 viviendas, 10.100 en 2020 -el 13,3 % de las iniciadas en España-, y hay previstas unas 11.000 para 2021.



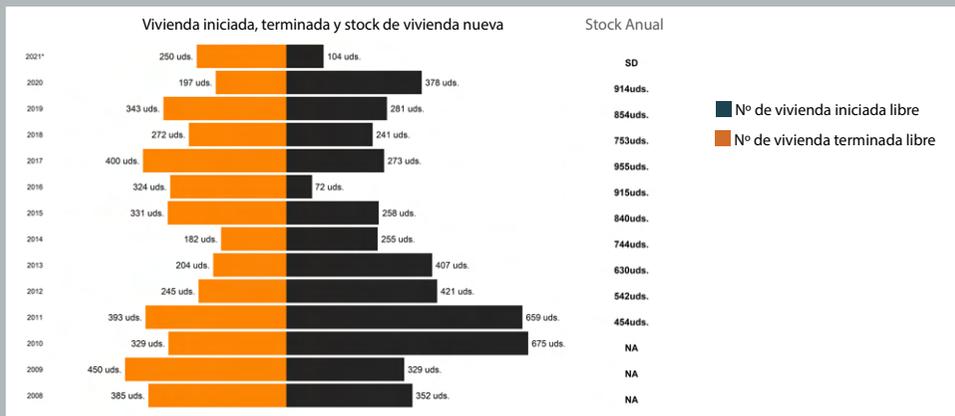
Extremadura

En el año 2008 se terminaron en Extremadura 9.500 viviendas, que era el 1,7% del total nacional; y en 2020, 1.200, un porcentaje similar. El stock de vivienda era de 3.800 en 2011, y cero actualmente, según la definición oficial que sólo considera vivienda nueva disponible para la venta el aumento respecto a 2014. Se iniciaron en 2019 unas 1.600 viviendas, 1.300 en 2020 -que representaba el 1,6% de todas las iniciadas en España-, y podrían ser 1.200 en 2021.



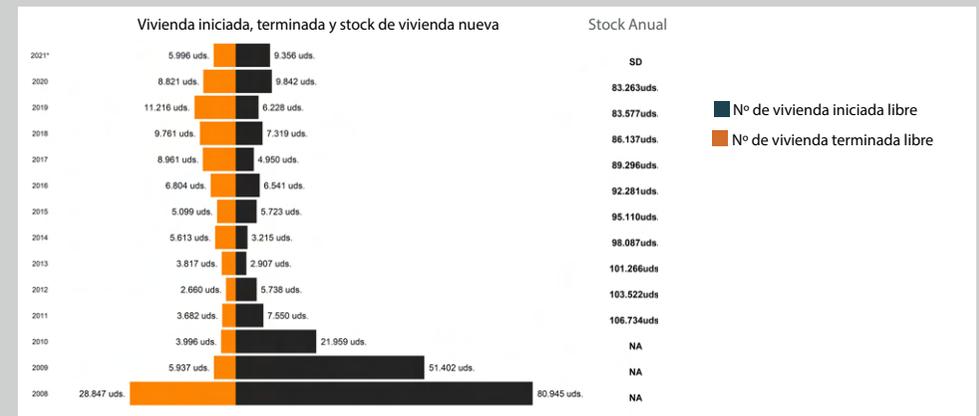
Ceuta y Melilla

En 2008 se terminaron 350 viviendas, que apenas eran el 0,06% del total nacional; al tratarse de un mercado estable en 2020 se terminan 380 viviendas, que es el 0,5% del total de España. En cuanto al stock, en 2011 era de 450 viviendas y en 2020 de 900, sin significación en el stock de vivienda de España. Se inician 340 viviendas en 2019, 200 en 2020, y por el momento los datos que indican la actividad en 2021 son anormalmente bajos, por lo que podrían iniciarse unas 250 viviendas siguiendo la media y tendencia de los tres años anteriores.



Comunidad Valenciana

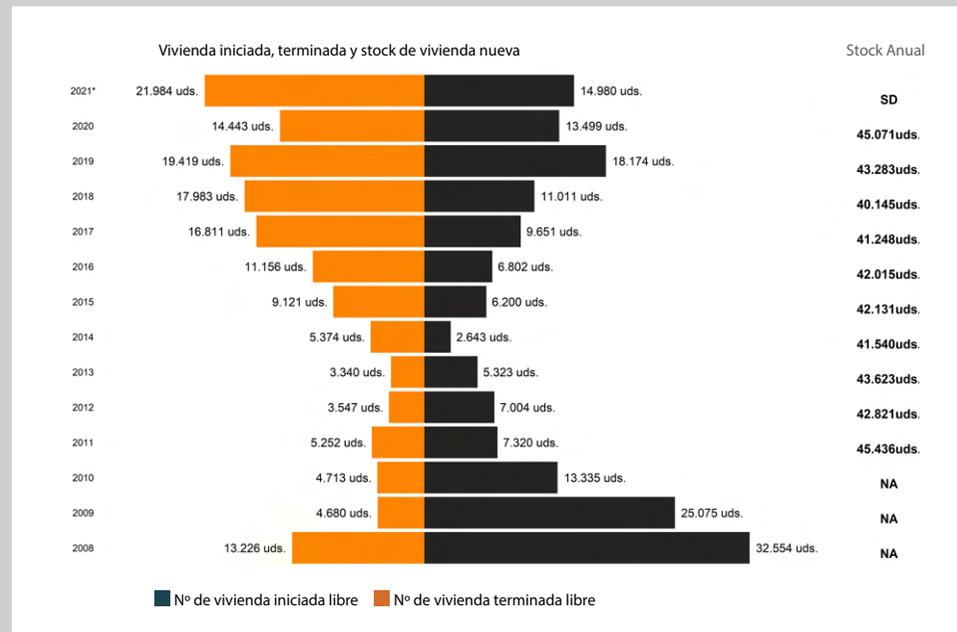
Las 81.000 viviendas finalizadas en 2008 representaban el 14,4% del total nacional; y en 2020, con 9,900 viviendas, el 12,7%. El stock de vivienda disponible para la venta es considerable; en 2011 era de 107.000 viviendas, el 17% del total de España, y en 2020, 83.300, el 18,2%. En cuanto a las viviendas iniciadas recientemente, en 2019 fueron 11.200, pasando a 8.800 en 2020 -el 11,6% de las iniciadas en España-, y podrían ser 6.000 en 2021, teniendo en cuenta el relativamente reducido número de viviendas iniciadas en los primeros meses de este año, aunque la media de los tres años anteriores la sitúa más bien en un entorno de 10.000 viviendas.



Vivienda iniciada, terminada y stock

Madrid

En el año 2008 se terminaron 32.500 viviendas, que era el 5,8% del total español; en 2020 con 13.500 es el 17,4%, lo que da idea del dinamismo de la construcción en la comunidad autónoma. El stock de vivienda era en 2011 de 45.400 viviendas, el 7,3% del total de España, y en 2020, 45.000, el 10%. En 2019 se inician 19.400 viviendas, 14.400 en 2020 -el 19% de las que se iniciaron en España- y podrían ser 22.000 en 2021, una cifra elevada que sólo se daría si continúa la tendencia de los primeros meses de este año.



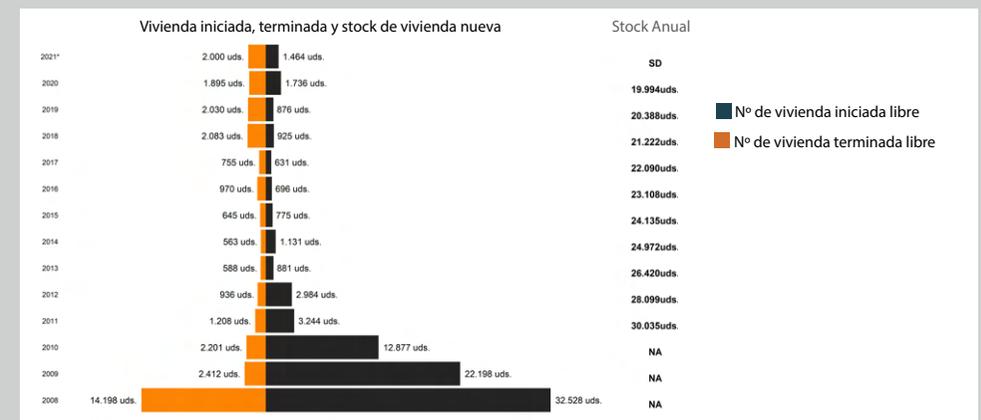
Galicia

Se terminaron 34.200 viviendas en Galicia en 2008, que era el 6,1% de las que se terminaban en España; en 2020, con 2.400 es el 3,1%. El stock de vivienda en 2011 era de 37.400, el 6% del total nacional, y en 2020 de 20.683, el 4,5%. Se inician 2.700 viviendas en 2019, y 2.400 en 2020 -el 3,2% del total español-, para 2021 podrían ser casi 2.800.



Murcia

Con más de 32.500 viviendas terminadas en 2008, Murcia suponía el 5,8% del total de España; en 2020 son 1.700 y el 2,2%. En cuanto al stock, con 30.000 viviendas en 2011 era el 4,8% del total nacional, y actualmente con unas 20.000, el 4,4%. Se inician 2.000 viviendas en 2019, y 1.900 en 2020 -que es el 2,5% de las que se inician en España- y para 2021 se inician unas 1.000 viviendas en los primeros meses, por lo que siguiendo la tendencia y media de los tres años anteriores podrían iniciarse más de 2.000 viviendas.

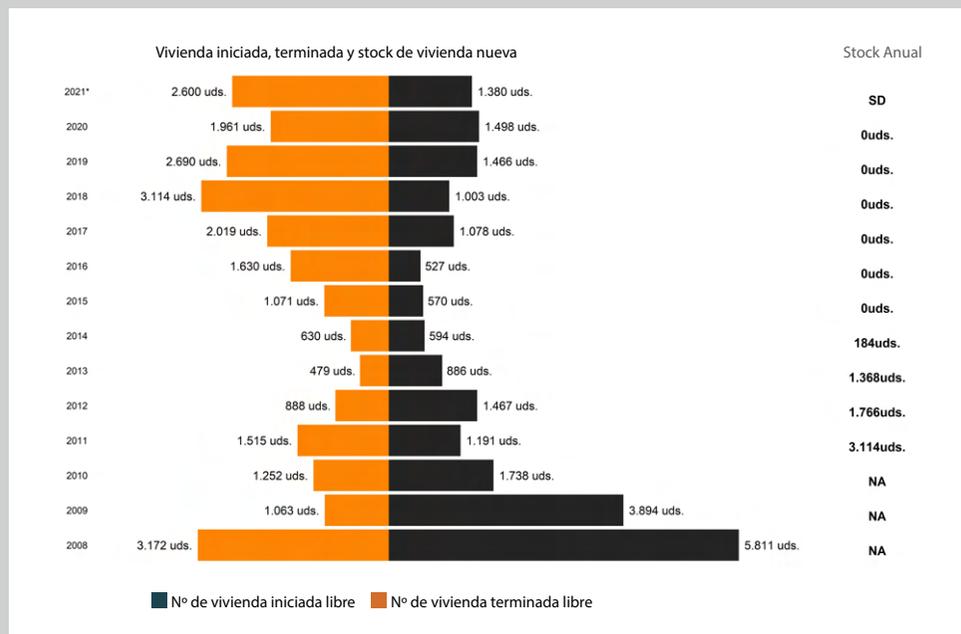


Vivienda iniciada, terminada y stock

Navarra

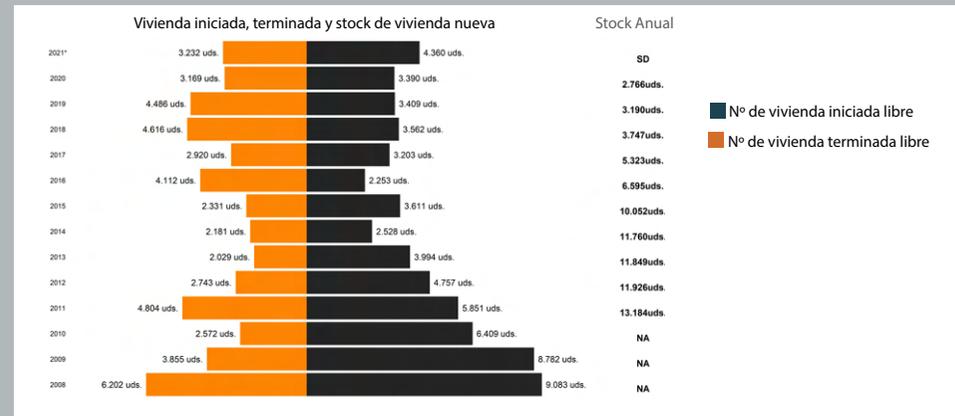
Las 5.800 viviendas que se terminaron en Navarra en 2008 eran el 1% de las que se terminaban en España; en 2020, con 1.500 viviendas, es el 2% del total nacional. En cuanto al stock, era de 3.100 viviendas en 2011 y cero en la actualidad, según la definición oficial que considera sólo incrementos desde 2004, lo que no quiere decir que no haya vivienda nueva disponible para la venta.

Se inician 2.700 viviendas en 2019, y casi 2.000 en 2020 -que supone el 2,6% del total de las que se inician en España-. En los primeros meses de 2021 se inician novecientas viviendas, por lo que podrían iniciarse en el año unas 2.600 viviendas, siguiendo la tendencia y media de los tres años anteriores.



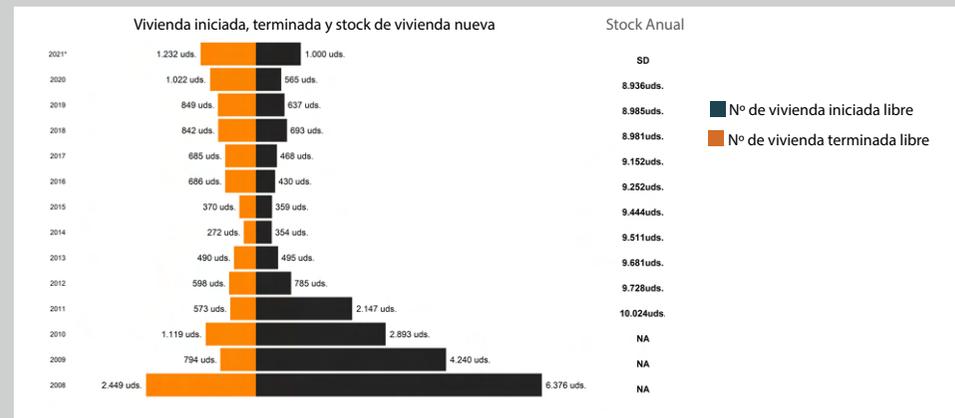
País Vasco

Con 9.100 vivienda terminadas en 2008, estas suponían el 1,6% del total de España; en 2020 se terminan 3.400 viviendas, que es el 4,4% del total nacional. El stock de 13.200 viviendas en 2011 era el 2,1% del total de España y baja a 2.800 en 2020, suponiendo solo el 0,64%. En 2019 se inician 4.500 viviendas y 3.200 en 2020 -que suponen el 4,2% de las que se inician en España-, y podrían ser otras 3.200 en 2021.



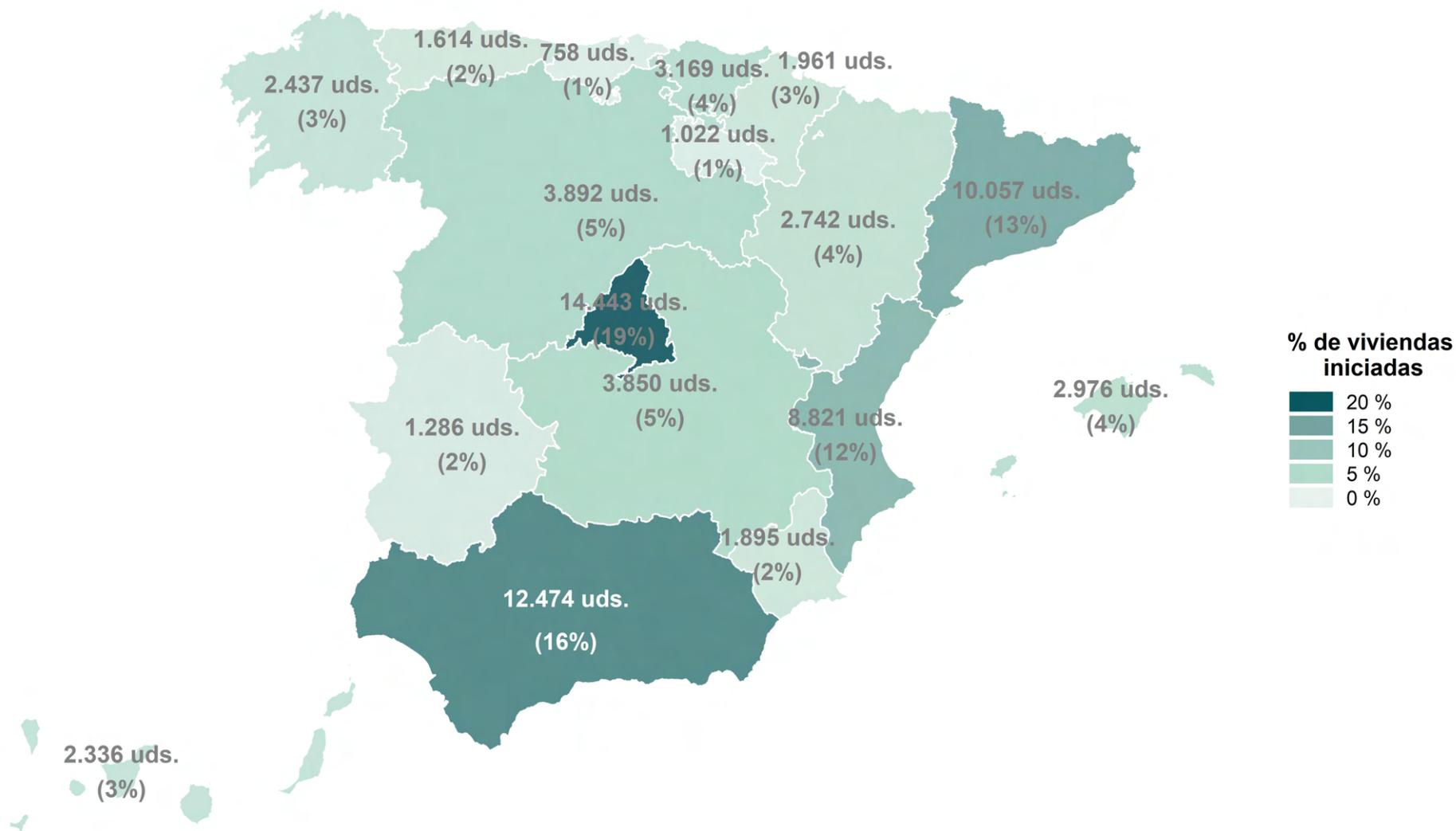
La Rioja

En 2008 se terminaban en La Rioja 6.400 viviendas, que era el 1,1% del total de España; en 2020, con 560, es el 0,7%. En cuanto al stock, pasa de 10.000 viviendas en 2011, el 1,6% del total nacional, a 9.000 en 2020, el 2%. Se inician 850 viviendas en 2019, y unas 1.000 en 2020 -lo que supone el 1,3% de las que se inician en España. Podría superarse esta cifra en 2021 de continuar la tendencia que se ve en los primeros meses de 2021.



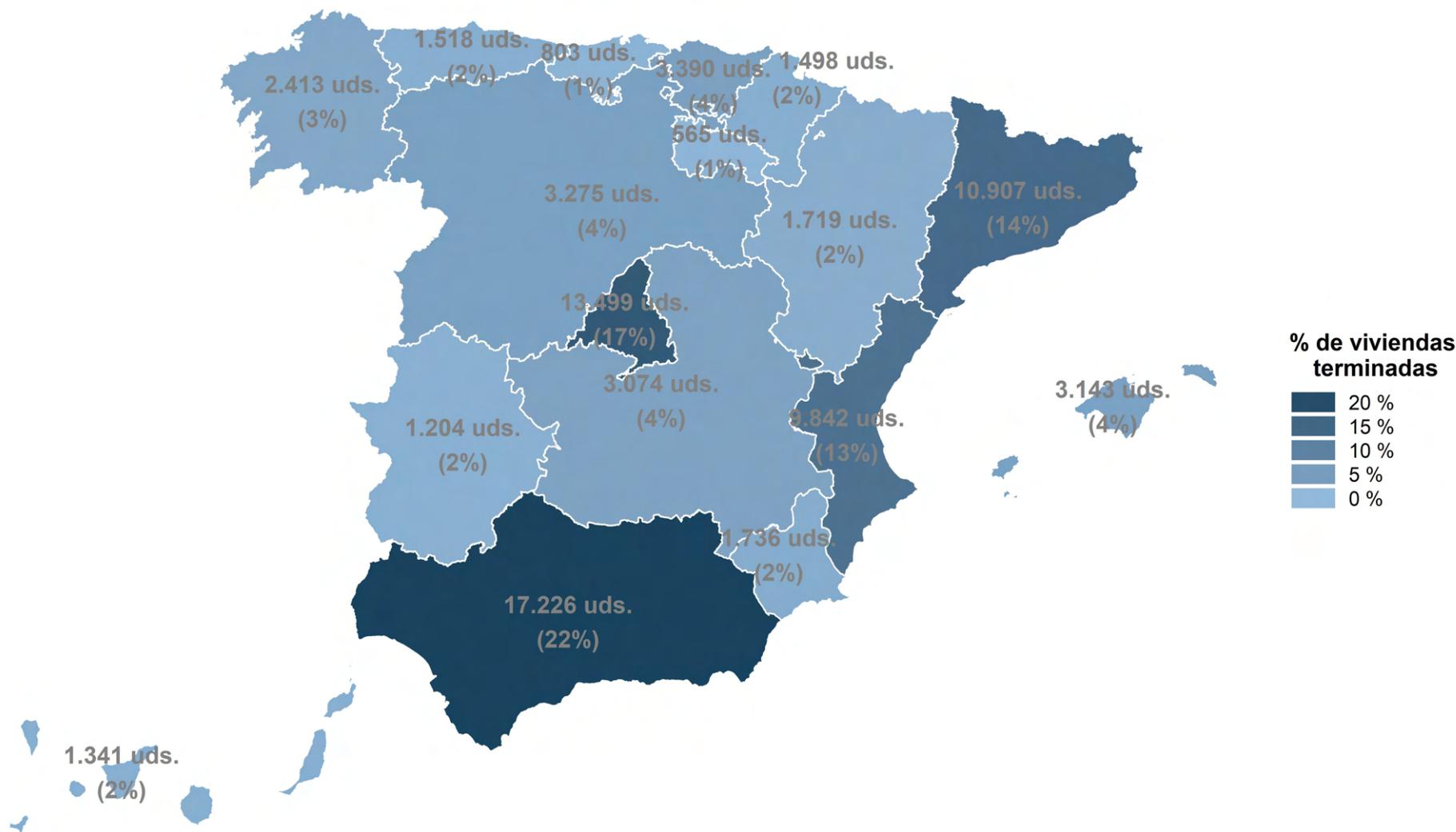
Vivienda iniciada, terminada y stock

Concentración viviendas iniciadas en España 2020



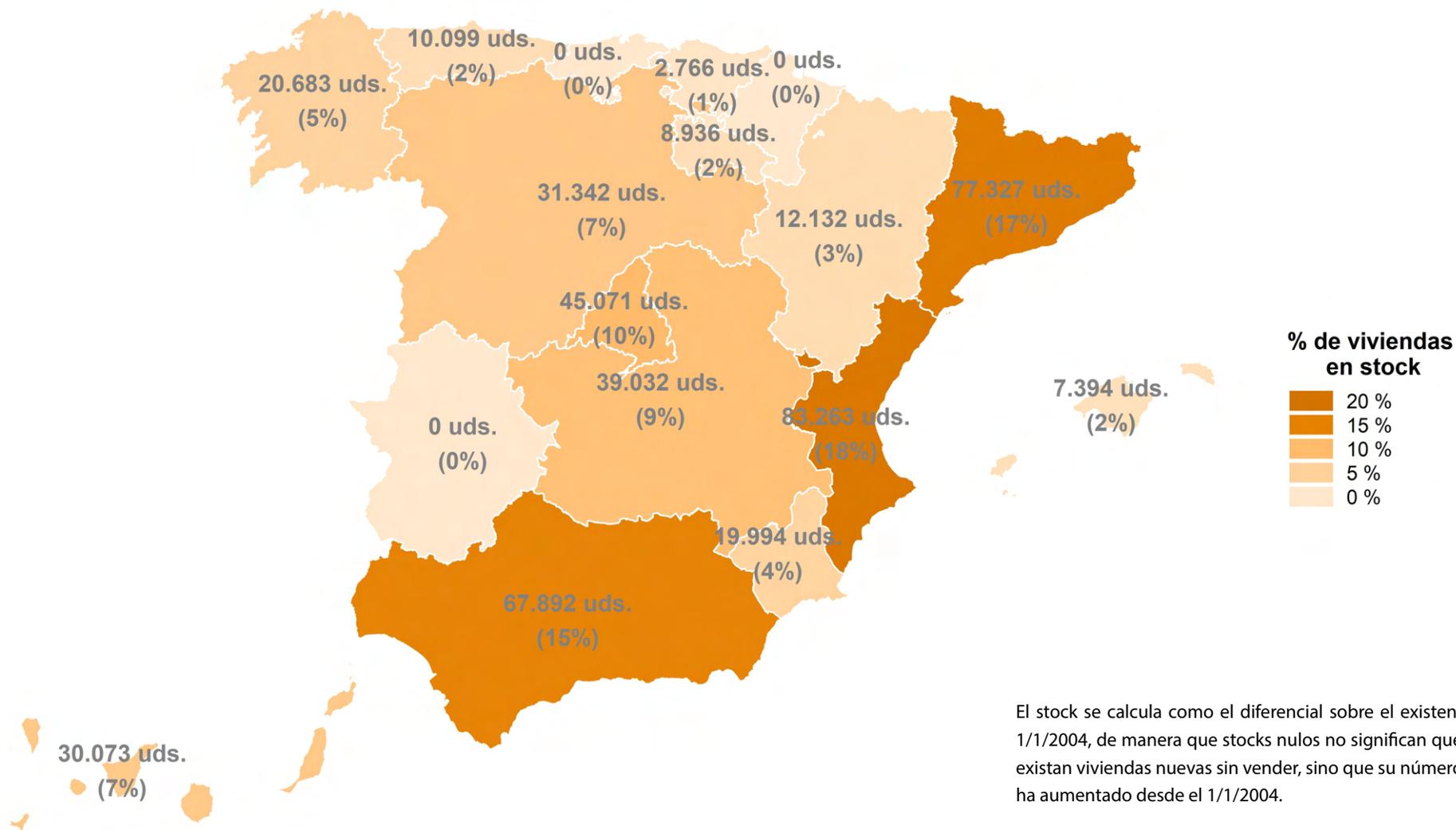
Vivienda iniciada, terminada y stock

Concentración viviendas terminadas en España 2020



Vivienda iniciada, terminada y stock

Concentración Stock viviendas en España 2020



Conclusiones

1. Puede decirse que en términos generales en el mercado de vivienda en España continúa dándose el principio de que ajusta principalmente por cantidades, frenándose en las crisis las compraventas, más que los precios. Hay que distinguir entre el mercado de vivienda nueva, estabilizado en unos niveles bajos de transacciones, con precios al alza, del mercado de vivienda usada, donde la caída del precio permitió en su día una recuperación de las compraventas, y mantiene un cierto equilibrio entre ambas variables.
2. El conocimiento de este comportamiento del mercado nos permitió en nuestro anterior informe prever un retraimiento de las transacciones, más que una reducción de precios.
3. Las comunidades autónomas muestran las peculiaridades de los mercados locales, que se acentúan a medida que se desagrega. En general, como se comprueba en los gráficos, el comportamiento de precios y transacciones de vivienda usada de las comunidades autónomas se ajusta más al precio medio de España, que el de los mercados de vivienda nueva, que al ser reducidos son también más dispares.
4. El precio medio de la vivienda nueva es en 2020 de 249.478 euros, incrementándose respecto a 2019, y para 2021 puede darse también un ligero aumento. En vivienda usada el precio medio en 2020 es de 182.714 euros, con un pequeño aumento respecto a 2019, que podría ser también la tónica en 2021.
5. En cuanto a transacciones se dan en 2020 60.392, prácticamente igual al año anterior, y con la expectativa de que se mantenga en 2021. Las transacciones de vivienda usada son 426.962, con una caída significativa respecto a 2019, esperándose un ligero incremento en 2021.
6. El empleo es una variable que tiene cierta correlación con las transacciones de vivienda usada, sobre todo entre el primer trimestre de 2013 y el primero de 2021 (un coeficiente de correlación de 0,85 sobre 1). Las transacciones de vivienda nueva no tienen correlación con el empleo (0,20 para este mismo período), pues se trata de un mercado estabilizado a nivel bajo sin relación con otras variables.
7. El empleo se correlaciona significativamente con los precios de la vivienda, sobre todo en el período del primer trimestre de 2013 al primero de 2021; los coeficientes son de 0,87 para la vivienda nueva y 0,84 para la usada.
8. Las características del mercado actual de vivienda difieren muy sustancialmente del de la crisis anterior, y los volúmenes actuales de vivienda iniciada y terminada son fácilmente asimilables. En 2019 se iniciaron 96.245 viviendas y se terminaron 71.562; en 2020 fueron 73.930 y 77.531; y para 2021 podrían iniciarse 92.880 y terminarse 74.328, si continúa el ritmo que se observa en los primeros meses del año. En los mapas recogemos la distribución geográfica de dónde se inician y terminan viviendas en España.
9. En las comunidades autónomas del litoral se concentra un porcentaje significativo del stock de vivienda disponible para la venta. No obstante, hay que considerar que en este stock -que se reduce lentamente- hay viviendas cuya demanda es escasa ya sea por el precio, localización, o características y tipo de vivienda. El stock era de 456.918 viviendas en 2020, similar al de 2019.



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.