

INMOCOYUNTURA

Informe de Coyuntura Inmobiliaria

2020


Euroval

Presentación

En esta nueva edición de Inmocoynuntura tratamos tres aspectos del mercado de la vivienda. Primero 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 relativamente bajo, con precios altos; en el de vivienda usada se dan ajustes moderados de precios que permiten niveles elevados de compraventas. A partir de estas combinaciones de precios, transacciones, viviendas nuevas y usadas y de las diferencias y similitudes de cada comunidad autónoma con el comportamiento medio del mercado nacional, resultan patrones que definen la evolución y potencial de los diferentes mercados.

El segundo aspecto que abordamos es el empleo en relación con la vivienda. Aunque no es la única variable explicativa de la demanda, se relaciona estrechamente con el precio de la vivienda. No ocurre lo mismo con las operaciones de compraventa, pero al distinguir por períodos en la serie que tomamos, surgen ideas en torno al papel que puede jugar el empleo en la evolución del mercado, dadas la situación actual y previsible del mercado laboral. Distinguimos también entre vivienda nueva y usada.

En tercer lugar, comparamos la situación actual con la de 2008, y la perspectiva de estos años sobre viviendas iniciadas, terminadas, y la evolución del stock de vivienda disponible para la venta, nos muestra la situación de partida de cada comunidad autónoma, los desequilibrios en cada uno de ellos, la desigual evolución de estas variables de oferta, y los distintos procesos de ajuste seguidos.

La peculiaridad de este año 2020 obliga a ser cautelosos en las proyecciones de las magnitudes inmobiliarias, incorporando la información más reciente y completa de que se disponga, ya que las expectativas sobre el sector son volátiles y cambian según los escenarios con que se trabaja respecto a la pandemia. Aunque la influencia en el precio no se manifiesta aún claramente, se posponen operaciones al aparecer incertidumbres sobre las mismas; sin embargo, el sector muestra los fundamentos sólidos de las compañías que en él operan, lo que da confianza para superar las difíciles circunstancias actuales.

Con este ánimo, Euroval y su Instituto de Análisis inmobiliario, esperan que esta edición de Inmocoynuntura sea de utilidad para sus clientes y quienes tienen 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	23
3. Oferta	
Vivienda iniciada, terminada y stock. Dimensión inmuebles	27
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; 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 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 muy reducido de transacciones.

Para el año 2020 hemos supuesto que los últimos meses tienen un comportamiento similar a la media del primer semestre, duplicamos las transacciones realizadas y mantenemos los precios; con estas consideraciones, los precios podrían subir algo y las compraventas se situarían en mínimos del período considerado lo que hace perder significación al precio medio. En su momento el mercado de la vivienda nueva era tan significativo como el de la usada, pero desde hace unos años mantiene las características de un mercado de precios relativamente altos y muy pocas operaciones.



Precios 2007	Precios 2019	% Variación	Transacciones 2007	Transacciones 2019	% Variación
191.756€	235.559€	22,84%	412.439	56.286	-86,35%

* proyección transacciones y precio medio 2020

Vivienda usada

Hemos tomado precios medios tasados y número de transacciones, ambas magnitudes se miden por miles en los ejes de los gráficos. Para 2020 se ha proyectado a los últimos meses del año los datos de que se disponen.

La segunda mano es un mercado muy diferente al de vivienda nueva, ya que hay un ajuste de precios y de transacciones. 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 manteniéndose las transacciones a niveles bajos. En 2013 hay un cambio de tendencia y puede decirse que se ha encontrado un precio al que oferta y demanda se ajustan, y se inicia 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 muy fuerte de operaciones, aunque no de precios, pero en un mercado con relativamente pocas operaciones los precios medios pueden estar algo distorsionados.



Precios 2007	Precios 2019	% Variación	Transacciones 2005	Transacciones 2019	% Variación
182.714€	150.052€	-17,88%	565.096	513.707	-9,09%

* proyección transacciones y precio medio 2020

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, y que describimos al principio. 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; luego el comportamiento es similar, con un mercado de precios al alza, y transacciones escasas. La caída de transacciones en 2020 no impide que suban algo los precios, pero en este contexto de tan pocas operaciones los precios medios pueden estar distorsionados.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2007	85.327	20,7%	-87,50%
Transacciones 2019	10.639	18,9%	

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	175.885€	91,7%	22,58%
Precios 2019	216.001€	91,7%	

Vivienda usada

El gráfico para Andalucía refleja un comportamiento que, en general, es similar al de la media española; 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.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2005	97.493	17,3%	1,2%
Transacciones 2019	98.636	19,2%	

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	152.668€	83,6%	-13,8%
Precios 2019	131.549€	87,7%	

ARAGÓN

Vivienda nueva

El comportamiento del mercado de vivienda nueva es similar al de la media española, que se recoge al comienzo, con el fuerte crecimiento de precios y transacciones hasta 2007. Sin embargo, 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.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2007	12.148	2,9%	-84,3%
Transacciones 2019	1.906	3,4%	

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	189.776€	99%	-0,7%
Precios 2019	188.539€	80%	

Vivienda usada

En Aragón el mercado de vivienda usada sigue la tendencia general a mantener desde 2004 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 brusca de las operaciones, aunque lo que se vende es a precios medios relativamente altos.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2005	16.098	2,8%	-16,4%
Transacciones 2019	13.459	2,6%	

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	169.307€	92,7%	-37,6%
Precios 2019	105.680€	70,4%	



* 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 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, donde unas pocas operaciones pueden introducir un sesgo en los precios medios. Esto es especialmente cierto en 2020, donde las operaciones son muy escasas y a precios altos.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2007	9.481	2,3%	-91,7%
Transacciones 2019	787	1,4%	

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	154.098€	80,4%	-9%
Precios 2019	140.163€	59,5%	

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 caen las transacciones, pero no los precios.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2005	97.493	17,3%	1,2%
Transacciones 2019	10.639	18,9%	

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	131.276€	71,8%	-22,2%
Precios 2019	102.160€	68,1%	

BALEARES

Vivienda nueva

Se trata de un mercado con precios medios inicialmente ya muy elevados; 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 sin apenas cambios hasta 2016. Las transacciones dejan de caer en 2013, pero se sitúan de forma permanente en un nivel bajo, inferior al de 2004; 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 entre 2004 y 2008, que puede considerarse una anomalía. En 2020 los precios suben en un contexto de muy pocas operaciones, que resta validez al dato medio.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2007	7.534	1,8%	-82,7%
Transacciones 2019	1.304	2,3%	

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	239.036€	124,7%	66,4%
Precios 2019	397.837€	168,9%	

Vivienda usada

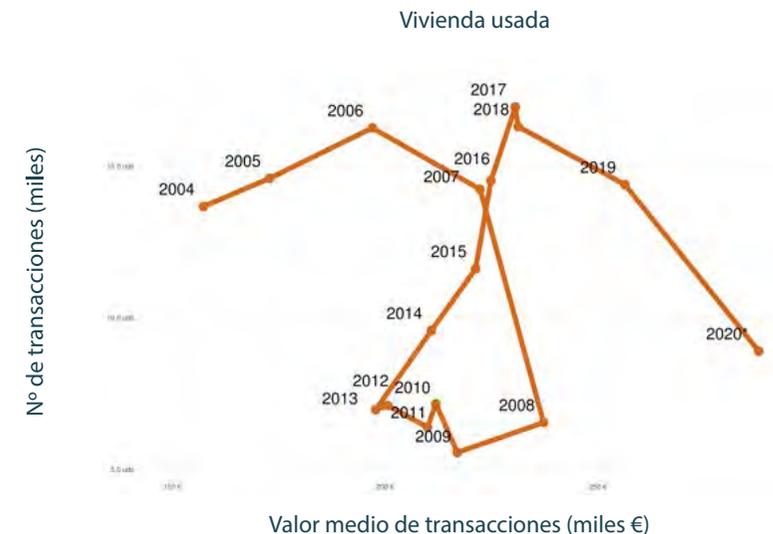
Islas Baleares es una comunidad con precios medios altos, que suben sustancialmente entre 2004 y 2008. Las operaciones de compraventa se desploman en 2007 y no se recuperan hasta 2013. Entre 2008 y 2013 se produce el ajuste de precios a la baja, que impulsa el mercado desde 2013, con subidas a la vez de transacciones y de precios, hasta 2018. En el año 2019 los precios continúan subiendo, aunque las operaciones de compraventa se reducen; y para 2020 se observa una caída en las transacciones, pero con precios medios que continúan al alza, aunque esto puede deberse al tipo de vivienda que es objeto de transacción, en un mercado donde las operaciones pueden reducirse en más de un 40% este año.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2005	14.594	2,6%	-1,4%
Transacciones 2019	14.388	2,8%	

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	220.196€	120,5%	15,4%
Precios 2019	254.213€	169,4%	



* 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, aunque todo ello hay que verlo en el contexto de unas compraventas muy reducidas donde se distorsiona fácilmente el precio.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2007	16.917	4,1%	-89,7%
Transacciones 2019	1.744	3,1%	

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	164.237€	85,6%	-2,7%
Precios 2019	159.854€	67,9%	

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 el precio dado, que lleva 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 relativamente escasas operaciones se hacen a precios medios altos.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2005	23.258	4,2%	-2,7%
Transacciones 2019	22.886	4,5%	

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	145.673€	79,7%	-4,7%
Precios 2019	138.877€	92,6%	

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, lo que ocurre en 2020, donde la tendencia de los tres años anteriores se rompe bruscamente al alza. En general los precios de 2020 hay que verlos con precaución al darse pocas transacciones, y mucho más en mercados reducidos como éste.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2007	7.847	1,9%	-89,6%
Transacciones 2019	815	1,4%	

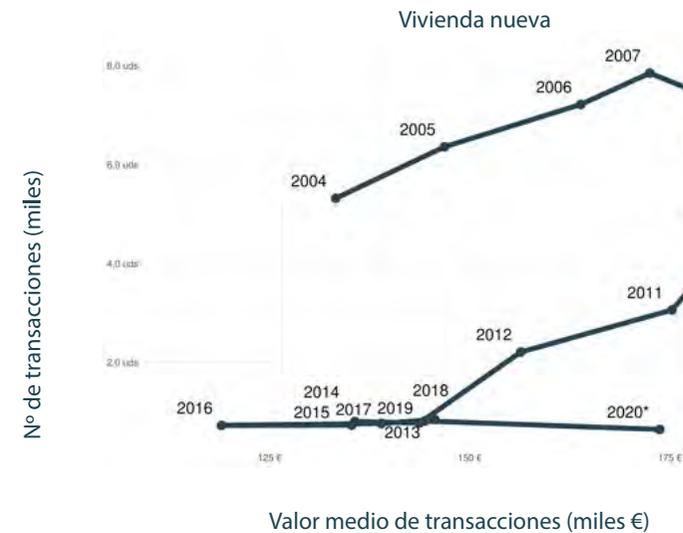
Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	170.979€	89,2%	-16,4%
Precios 2019	142.891€	60,7%	

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 bajísimo de operaciones hasta que en 2013 se recupera el mercado y aumentan las operaciones con precios que siguen reduciéndose o se estabilizan, hasta 2019. En 2020 caen las operaciones pero los precios se mantienen.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2005	9.137	1,6%	-29,6%
Transacciones 2019	6.435	1,3%	

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	185.862€	101,7%	-30,8%
Precios 2019	128.637€	85,7%	

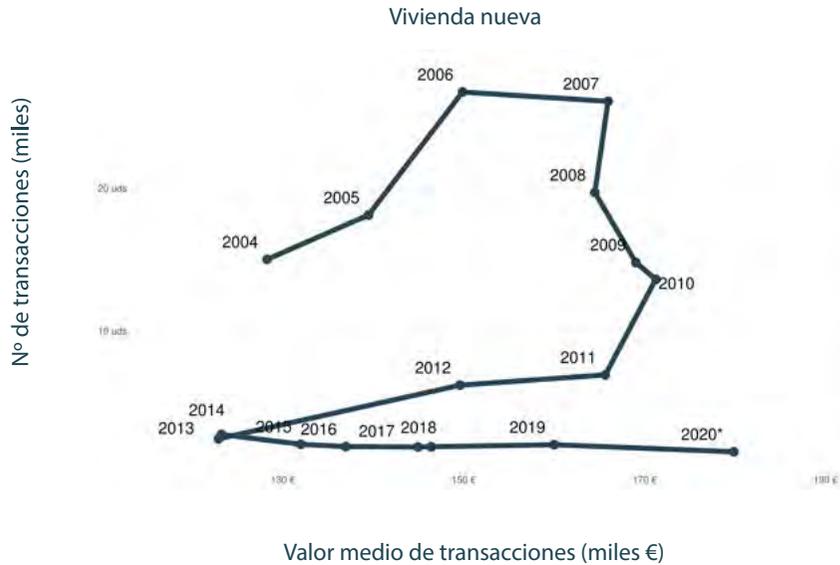


* proyección transacciones y precio medio 2020



* proyección transacciones y precio medio 2020

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 hasta 2014, cuando empiezan a crecer hasta los momentos actuales, aunque con un nivel reducidísimo de operaciones. La subida de precios en 2020 hay que verla en este contexto donde se reducen aún más las compraventas, y unas pocas operaciones pueden distorsionar el precio medio.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2007	26.071	6,3%	-92,2%
Transacciones 2019	2.027	3,6%	

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	164.620€	85,8%	-3,6%
Precios 2019	158.685€	67,4%	

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 hacen pocas compraventas y a precios relativamente altos.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2005	26.203	4,6%	-9,1%
Transacciones 2019	23.825	4,6%	

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	137.475€	75,2%	-29,1%
Precios 2019	97.502€	65%	

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 subidas medias de precios en 2020 pueden estar distorsionadas por unas pocas operaciones.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2007	29.897	7,2%	-92,6%
Transacciones 2019	2.200	3,9%	

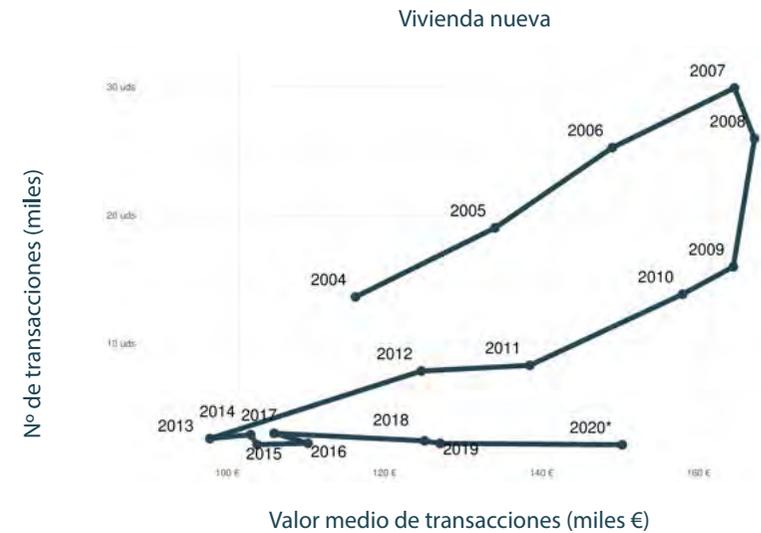
Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	163.037€	85%	-23%
Precios 2019	125.550€	53,3%	

Vivienda usada

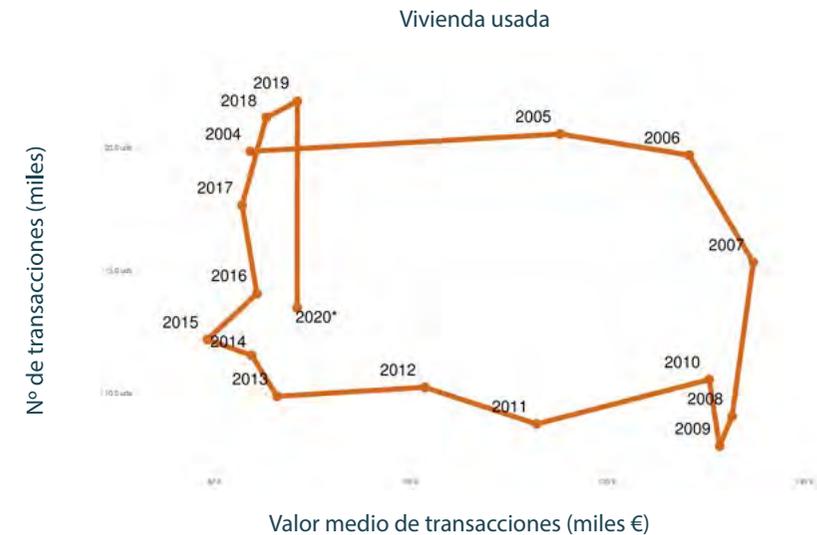
El fuerte crecimiento de los precios entre 2004 y 2006 se da con un nivel elevado de transacciones que se mantiene y sólo cae en 2007, aunque los precios siguen subiendo. La reducción de precios se inicia en 2008 y de manera intensa a partir de 2010, con un nivel muy reducido de transacciones. En 2013 se recupera el mercado de compraventas, con precios estables o que suben ligeramente. La fuerte caída de operaciones en 2020 se da sin caídas de precios medios en las relativamente escasas operaciones que se realizan.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2005	20.548	3,6%	6,5%
Transacciones 2019	21.882	1,3%	

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	133.900€	73,3%	-34,5%
Precios 2019	87.678€	58,4%	



* 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

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 reducidísimo de compraventas que se observa en el gráfico. En 2020 la ligera subida de precios se da en este contexto de escasas operaciones.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2007	41.109	10%	-83,2%
Transacciones 2019	6.896	12,3%	

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	246.149€	128,4%	12,3%
Precios 2019	276.475€	117,4%	

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 muy reducido de operaciones. 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. También aquí las operaciones de 2020 son relativamente reducidas y a precios elevados.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2005	118.263	20,9%	-30,4%
Transacciones 2019	82.341	16%	

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	248.563€	136%	-28%
Precios 2019	178.981€	119,3%	

COMUNIDAD VALENCIANA

Vivienda nueva

Aunque sigue 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 reducen aún más las transacciones y los precios suben ligeramente.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2007	61.884	15%	-87,2%
Transacciones 2019	7.922	14,1%	

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	176.291€	91,9%	14,3%
Precios 2019	201.465€	85,5%	

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. 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 (2013-2019).

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2005	86.220	15,3%	-10,9%
Transacciones 2019	76.815	15%	

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	148.629€	81,3%	-25,4%
Precios 2019	110.811€	73,8%	



* 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 se mantiene el nivel de precios y transacciones de los dos años anteriores.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2007	7.290	1,8%	-93,5%
Transacciones 2019	473	0,8%	

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	126.044€	65,7%	3,5%
Precios 2019	130.455€	55,4%	

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 fuertemente las transacciones y sólo ligeramente los precios.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2005	10.481	1,9%	-12,1%
Transacciones 2019	9.213	1,8%	

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	90.036€	49,3%	-7,9%
Precios 2019	82.917€	55,3%	

GALICIA

Vivienda nueva

Responde el mercado de esta comunidad autónoma al movimiento general que tiene lugar en España en vivienda libre 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. El dato de 2020 hay que tomarlo con prevención pues unas pocas operaciones pueden sesgar fácilmente el precio medio.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2007	22.933	5,6%	-91,7%
Transacciones 2019	1.902	3,4%	

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	135.941€	70,9%	38,7%
Precios 2019	188.575€	80,1%	

Vivienda usada

En Galicia los precios suben de manera muy intensa entre 2007 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 caen, y los precios se mantienen e incluso suben ligeramente.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2005	15.565	2,8%	19,2%
Transacciones 2019	18.560	3,6%	

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	129.759€	71%	-12,4%
Precios 2019	113.694€	75,8%	

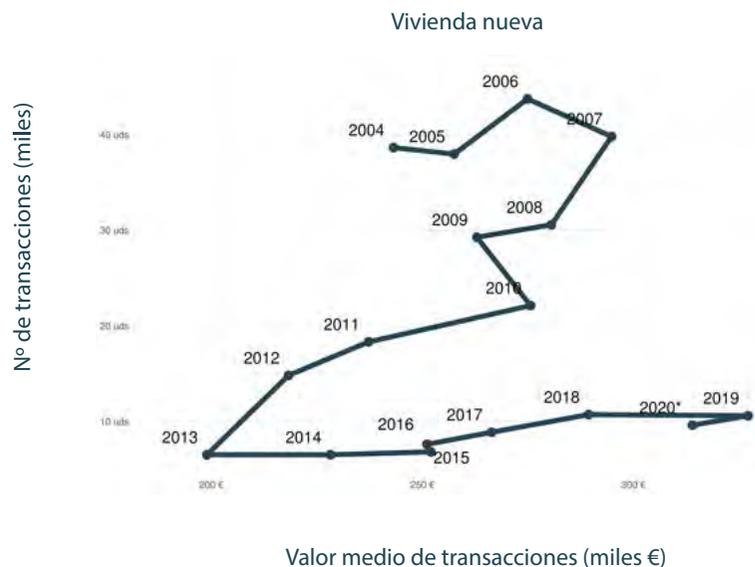


* proyección transacciones y precio medio 2020

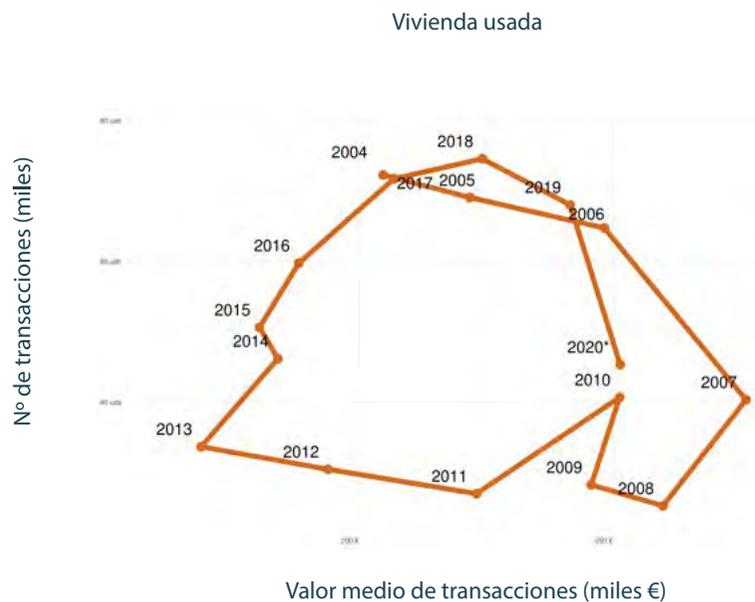


* proyección transacciones y precio medio 2020

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 hay una reducción significativa de precios y de transacciones, y desde ese último año los precios aumentan año a año, aunque a un nivel muy reducido de operaciones que sólo se recuperan algo a partir de 2016. En 2020 bajan las transacciones y algo los precios.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2007	39.788	9,6%	-73,4%
Transacciones 2019	10.598	18,8%	

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	291.947€	152,2%	11,1%
Precios 2019	324.292€	137,7%	

Vivienda usada

La característica principal de la comunidad de Madrid es que la caída en las operaciones de compra-venta se da ya a partir de 2004, anticipándose a lo que ocurrirá con generalidad en España, y la caída 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 pueden continuar subiendo algo en 2020 pero con un nivel muy reducido de compraventas, que puede desvirtuar los precios medios observados.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2005	69.074	12,2%	-1,5%
Transacciones 2019	68.036	13,2%	

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	276.227€	151,2%	-12,5%
Precios 2019	241.583€	161%	

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 en un mercado con muy pocas operaciones de compraventa. Los datos de 2020 muestran que se mantiene la situación de 2018 y 2019, con una ligera caída en los precios, pero hay que tomar esta información con cuidado, precisamente por el reducido número de transacciones.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2007	21.310	5,2%	-92,6%
Transacciones 2019	1.573	2,8%	

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	161.262€	84,1%	-2,6%
Precios 2019	157.007€	66,7%	

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 ya 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 no los precios.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2005	22.509	4%	-21,3%
Transacciones 2019	17.723	3,5%	

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	133.562€	73,1%	-29,5%
Precios 2019	94.135€	62,7%	

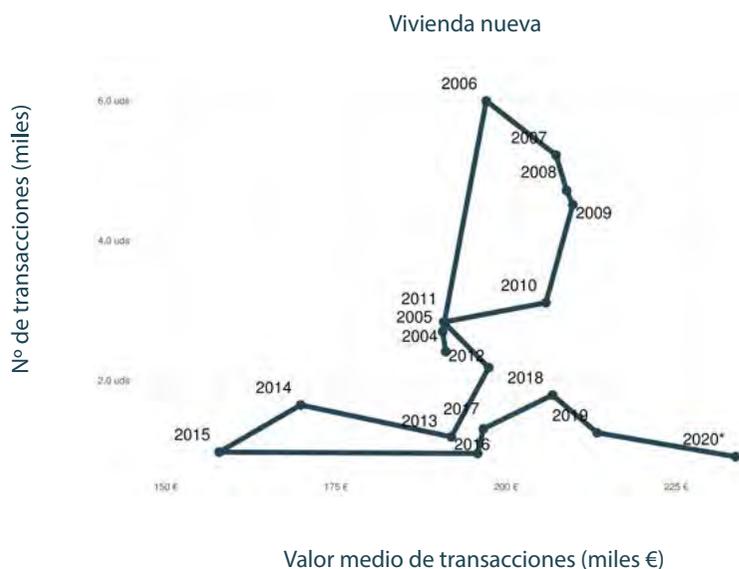


* proyección transacciones y precio medio 2020

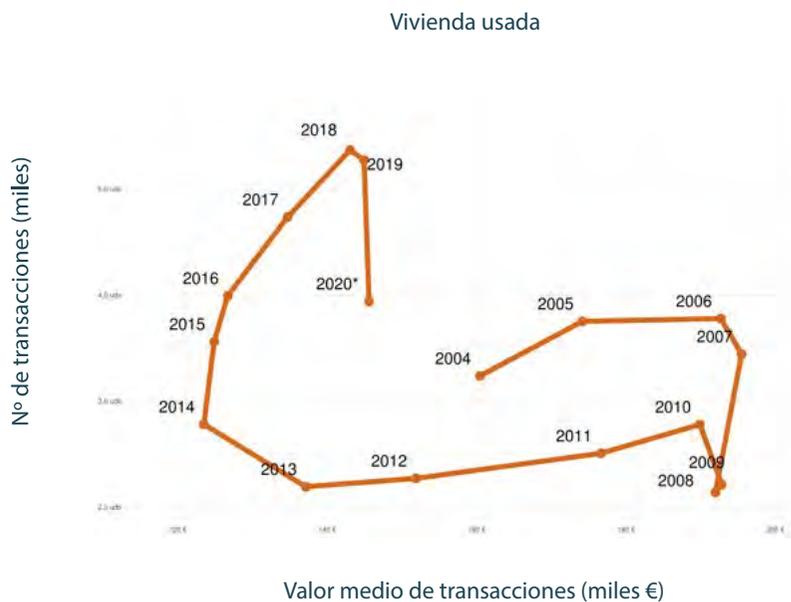


* proyección transacciones y precio medio 2020

NAVARRA



* proyección transacciones y precio medio 2020



* 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 pequeño que se reduce aún más, y donde unas pocas operaciones distorsionan el precio medio.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2007	5.218	1,3%	-76%
Transacciones 2019	1.250	2,2%	

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	205.557€	107,2%	2,9%
Precios 2019	211.593€	89,8%	

Vivienda usada

El incremento de transacciones más fuerte 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 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. En el año 2020 hay una caída de las transacciones, pero los precios se mantienen.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2005	3.751	0,7%	40,5%
Transacciones 2019	5.271	1%	

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	194.257€	106,3%	-26%
Precios 2019	143.729€	95,8%	

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 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 pese a la caída en las operaciones aumentan ligeramente los precios, pero este dato hay que verlo en el contexto de un mercado muy reducido donde unas pocas operaciones pueden distorsionar el precio medio.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2007	11.904	2,9%	-68,3%
Transacciones 2019	3.774	6,7%	

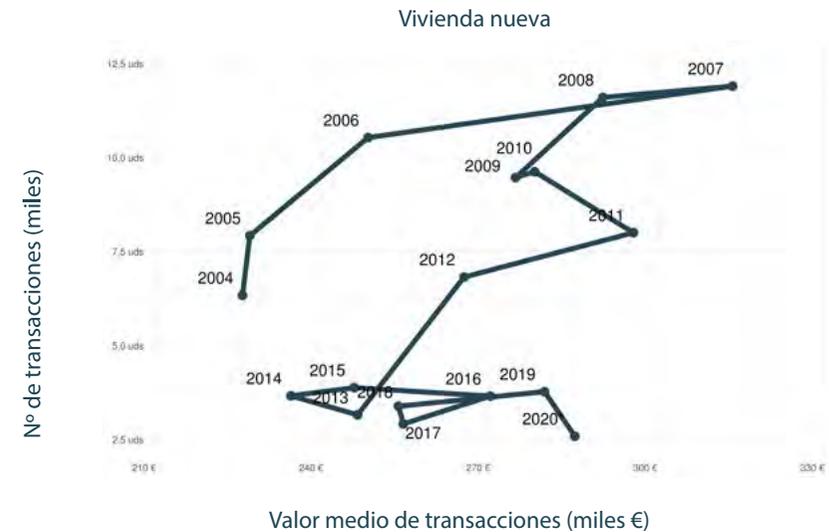
Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	313.524€	163,5%	-10,8%
Precios 2019	279.752€	118,8%	

Vivienda usada

Es un mercado de precios medios altos, que suben considerablemente entre 2004 y 2007, con un número de transacciones estable, 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 (2013-2019) y luego sube. En el año 2020 las compraventas caen, pero los precios se mantienen.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2005	14.053	2,5%	41,4%
Transacciones 2019	19.870	3,9%	

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	266.755€	146%	-23,8%
Precios 2019	203.398€	135,6%	



* proyección transacciones y precio medio 2020

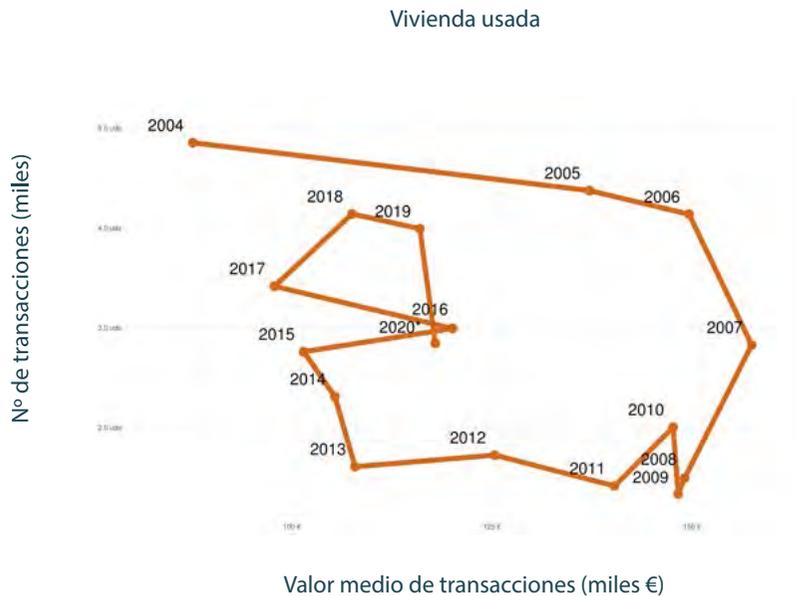


* proyección transacciones y precio medio 2020

LA RIOJA



* proyección transacciones y precio medio 2020



* proyección transacciones y precio medio 2020

Vivienda nueva

La característica principal de este mercado 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 considerablemente 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 en 2020, aunque las circunstancias de este año hacen que en un mercado tan pequeño unas pocas operaciones puedan distorsionar el precio medio.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2007	5.070	1,2%	-94,1%
Transacciones 2019	301	0,5%	

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	185.822€	96,9%	-5,2%
Precios 2019	176.250€	74,8%	

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 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, pero no los precios.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2005	4.373	0,8%	-8,7%
Transacciones 2019	3.991	0,8%	

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	156.340€	85,6%	-26,5%
Precios 2019	114.868€	76,6%	

CEUTA Y MELILLA

Vivienda nueva

Se trata de mercados muy reducidos, 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 que se hace aún más pequeño y donde unas pocas operaciones pueden distorsionar el precio medio.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2007	711	0,2%	-75,4%
Transacciones 2019	175	0,3%	

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	167.283€	87,2%	8,7%
Precios 2019	181.888€	77,2%	

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 cierto nivel 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 fuerte reducción de transacciones y una cierta caída en los precios.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	% Variación
Transacciones 2005	1.416	0,3%	-26,3%
Transacciones 2019	1.043	0,2%	

Periodo	Precios medios	% Total España	% Variación
Precios 2007	144.611€	73,1%	5,5%
Precios 2019	152.494€	101,6%	



* 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. Las actuales circunstancias son muy peculiares, pero podemos decir que en buena medida y a largo plazo la evolución de los precios medios de la vivienda dependerá en buena medida del empleo.



Correlación empleo y precios

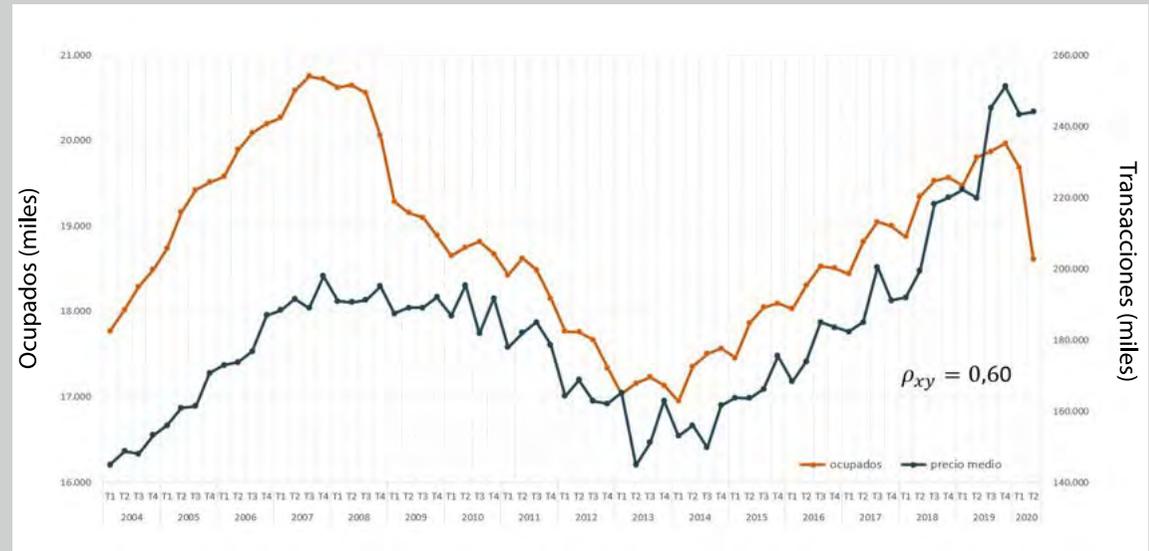
Comunidades autónomas	Correlación total	Correlación vivienda nueva	Correlación vivienda usada
Total Nacional	0.80	0.60	0.77
Andalucía	0.61	0.56	0.48
Aragón	0.53	0.67	0.60
Asturias, Principado de	0.53	0.31	0.67
Baleares, Illes	0.56	0.50	0.62
Canarias	0.52	0.42	0.58
Cantabria	0.71	0.60	0.71
Castilla y León	0.71	0.57	0.73
Castilla-La Mancha	0.73	0.75	0.66
Cataluña	0.83	0.60	0.80
Comunitat Valenciana	0.65	0.53	0.62
Extremadura	0.36	0.42	0.19
Galicia	0.48	0.29	0.65
Madrid, Comunidad de	0.91	0.81	0.87
Murcia, Región de	0.60	0.63	0.44
Navarra, Comunidad Foral de	0.71	0.55	0.65
País Vasco	0.57	0.35	0.63
Rioja, La	0.67	0.64	0.57
Ceuta	0.33	0.23	0.53
Melilla	0.55	0.54	0.41

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.

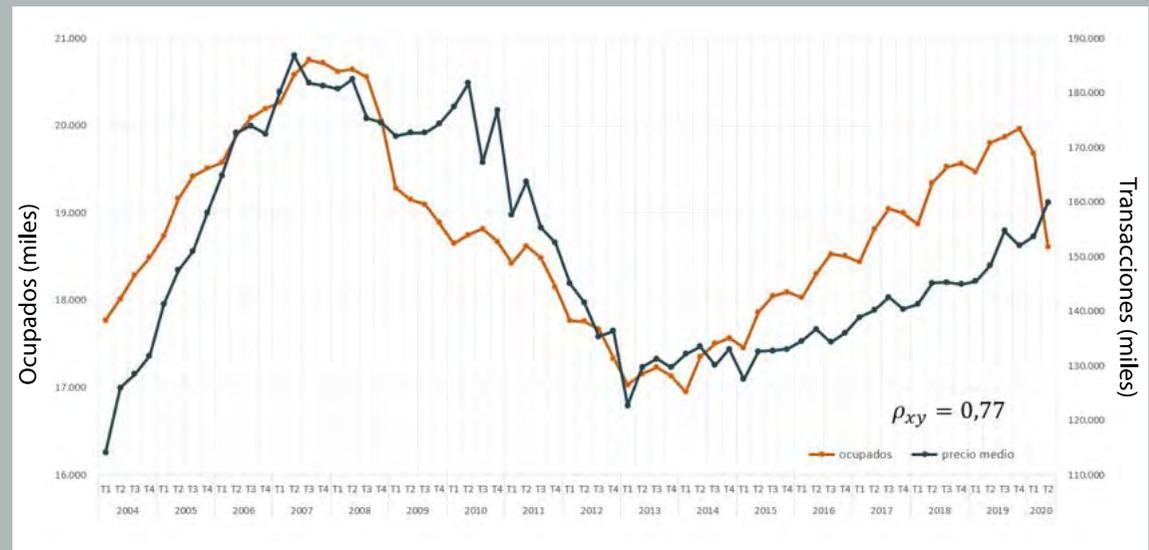
Distinguimos cuatro períodos, el primero desde 2004 hasta el tercer trimestre de 2008, de subida en el empleo y en el precio de la vivienda. Un segundo período en el que el empleo cae con fuerza desde mediados de 2008, pero no los precios de la vivienda nueva, que permanecen altos hasta 2011. Un tercer 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. 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 deja de ser una variable explicativa del precio.



Relación entre el empleo y precio de la vivienda usada

En el gráfico reproducimos 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. Ya a finales de 2019 se ralentiza la creación de empleo y también el precio de la vivienda.

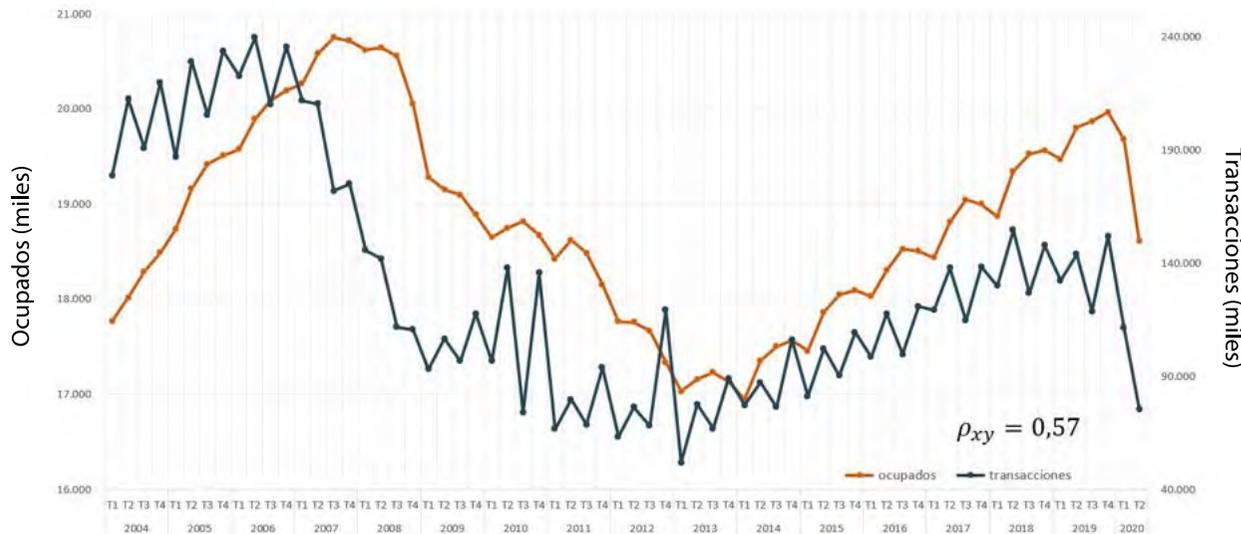


Relación entre empleo y transacciones

Relación entre el empleo y compraventas totales de vivienda

La relación que encontrábamos entre empleo y precio de la vivienda no se da cuando comparamos empleo y transacciones. Aun así, distinguimos tres periodos; 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. La reciente caída es una anomalía en la serie por los efectos conocidos de la pandemia en el empleo y las compraventas, sin que se hayan formado expectativas claras sobre el mercado de la vivienda.



Correlación empleo y transacciones

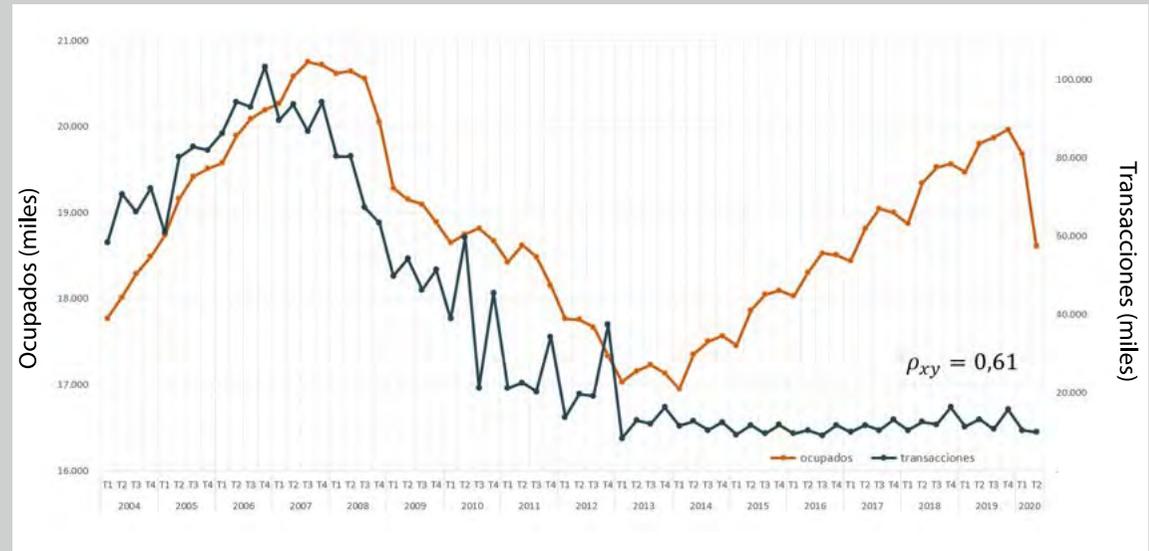
Comunidades autónomas	Correlación total	Correlación vivienda nueva	Correlación vivienda usada
Total Nacional	0.57	0.61	0.31
Andalucía	0.69	0.59	0.46
Aragón	0.51	0.65	0.20
Asturias, Principado de	0.61	0.80	0.21
Baleares, Illes	0.17	-0.18	0.32
Canarias	0.49	0.22	0.59
Cantabria	0.48	0.65	0.08
Castilla y León	0.69	0.78	0.28
Castilla-La Mancha	0.58	0.59	0.16
Cataluña	0.46	0.54	0.34
Comunitat Valenciana	0.61	0.67	0.33
Extremadura	0.74	0.68	0.50
Galicia	0.77	0.80	0.18
Madrid, Comunidad de	0.17	0.37	-0.01
Murcia, Región de	0.61	0.58	0.36
Navarra, Comunidad Foral de	0.58	0.55	0.22
País Vasco	0.53	0.52	0.30
Rioja, La	0.58	0.65	0.16
Ceuta	-0.21	-0.23	-0.11
Melilla	-0.43	-0.40	-0.40

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 -aunque sostenido-, con precios elevados.

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.



Relación entre empleo y transacciones de 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.

La recuperación a partir de 2009 de las compraventas de vivienda usada coincide con una fuerte caída del empleo; sin embargo, puede observarse desde finales de 2013 una cierta coincidencia en los números de empleo y los de compraventas de vivienda usada, aunque estas aumentan a un ritmo superior. Los datos más recientes reflejan el comportamiento conocido del mercado de vivienda, que ajusta más por cantidades que por precios.



Vivienda iniciada, terminada y stock

España

En el gráfico se recogen los datos de vivienda iniciada, terminada y stock de vivienda, que resulta útil para interpretar el mercado de la vivienda en España, y el momento en que nos encontramos.

En 2008, cuando la crisis financiera, inmobiliaria, y económica era incuestionable, se inician en España 238.000 viviendas y se terminan 563.000. Aunque la caída en la promoción es inmediata, la inercia de las viviendas en construcción lleva a cifras muy sustanciales de viviendas terminadas, formándose un stock en 2009 de casi 650.000 viviendas disponibles para la venta, y sólo se va reduciendo lentamente.

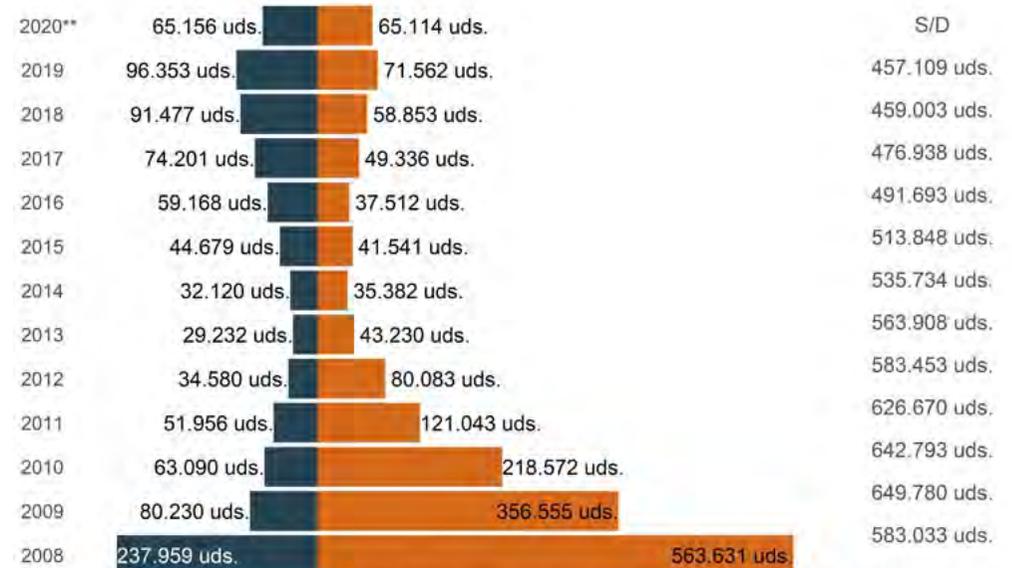
Hay que tener en cuenta que el cálculo del stock se obtiene como: viviendas disponibles para la venta, más viviendas libres construidas, menos viviendas vendidas. En el mapa recogemos las zonas donde se encuentra actualmente el mayor stock de vivienda, que coincide principalmente con zonas de litoral, con alguna excepción en el centro, donde las viviendas terminadas no se absorben aún por la demanda. 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.

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 2020 se ha podido dar un freno a la terminación de viviendas a la espera de más claridad en el mercado y se ha ralentizado, aunque algo menos la vivienda terminada.

Con la perspectiva que ofrece el gráfico, quizás las cifras de los últimos años de vivienda iniciada y terminada se corresponda con las necesidades de vivienda, pero está abierta la posibilidad de que potencie la construcción para alquilar, que daría un impulso a la promoción.

Vivienda iniciada, terminada y stock de vivienda nueva

Stock Anual



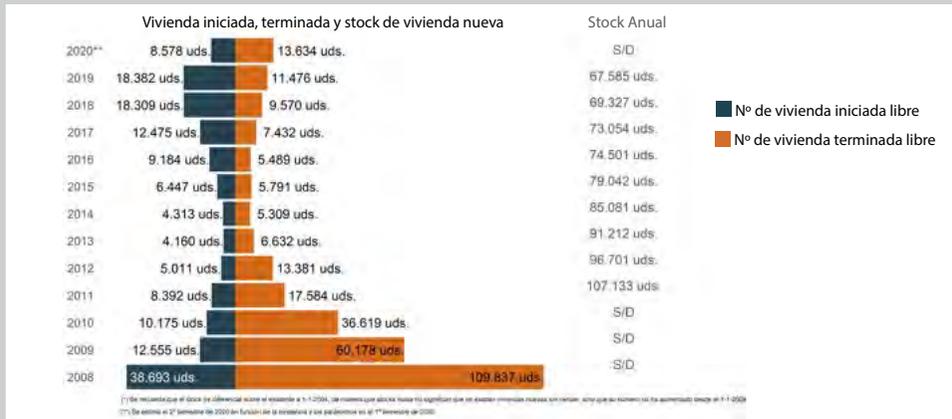
(*) Se recuerda que el stock es diferencial sobre el existente a 1-1-2004, de manera que stocks nulos no significan que no existan viviendas nuevas sin vender, sino que su número no ha aumentado desde el 1-1-2004.
 (**) Se estima el 2º semestre de 2020 en función de la tendencia y los parámetros en el 1º semestre de 2020.

■ Nº de vivienda iniciada libre ■ Nº de vivienda terminada libre

Vivienda iniciada, terminada y stock

Andalucía

En 2008 Andalucía era la comunidad autónoma con mayor número de viviendas terminadas, representando el 19,5% del total; este porcentaje se reduce en 2019 al 16%. Su stock representaba el 17% de España en 2011 y ahora el 15%, aunque elevado, se reduce algo más que la media española. Para 2020 se frena considerablemente la vivienda iniciada, pero la termina continua la inercia de crecimiento.



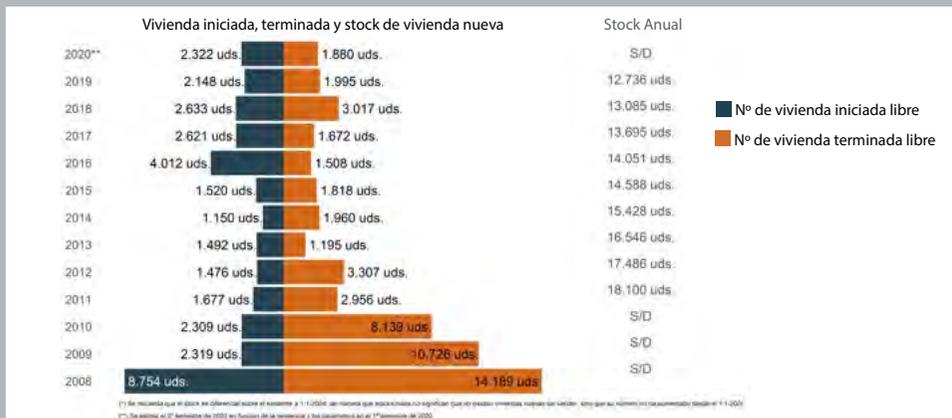
Asturias

El porcentaje que supone Asturias en el total de vivienda terminada permanece prácticamente inalterado: 1,8% y 1,9% en 2008 y 2019. Su stock de vivienda permanece en el 2% del total. Se mantiene en 2020 la vivienda iniciada y aumenta ligeramente la terminada.



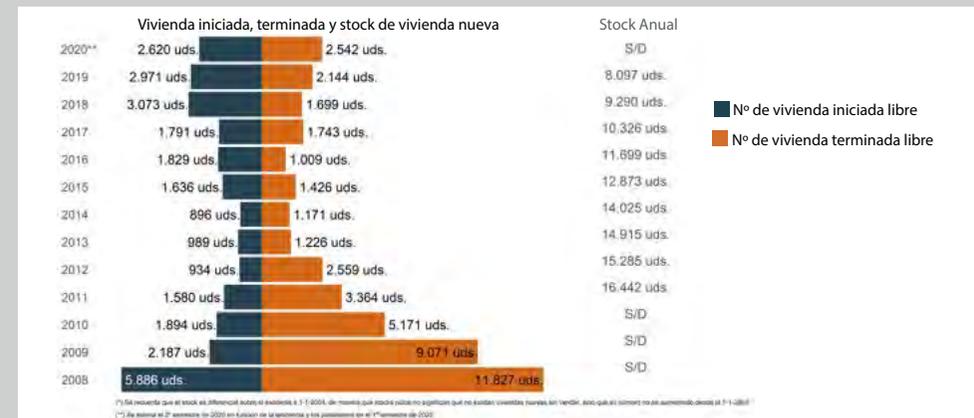
Aragón

Aragón aumenta ligeramente su cuota en el total de viviendas terminadas en España; en 2008 era el 2,5%, y pasa a 2,8 en 2019. Su stock de vivienda permanece en el 3% del total. En 2020 continúa la inercia de viviendas iniciadas y, algo menos, las terminadas.



Baleares

Es una comunidad que aumenta su porcentaje en el total de vivienda terminada en España, del 2,1% en 2018, al 3% en 2019. El stock de vivienda pasa de ser el 3% del total en 2011, a sólo un 2% actualmente. En 2020 se frena algo la vivienda iniciada, y se mantiene la inercia de la vivienda terminada.



Vivienda iniciada, terminada y stock

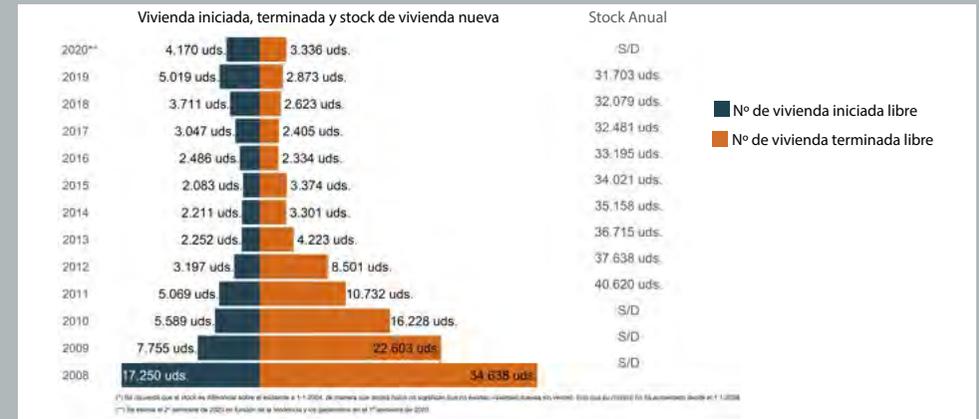
Canarias

Canarias pasa de ser el 5,3% del total de viviendas terminadas en 2008, al 4,3% en 2019. El stock de vivienda aumenta un punto porcentual entre 2011 y 2019, sobre el total de España, pasando del 6% al 7%. En 2020 se frena considerablemente el inicio de vivienda, y la vivienda terminada también sufre una caída importante.



Castilla y León

El porcentaje que supone Castilla y León respecto al total de vivienda terminada en España cae del 6.1% en 2008 al 4% en 2019. En esta comunidad autónoma el stock de vivienda pasa del 6% al 7% del total de España entre 2011 y 2019. Para el año 2020 la vivienda iniciada se frena, pero la terminada continúa su inercia de crecimiento.



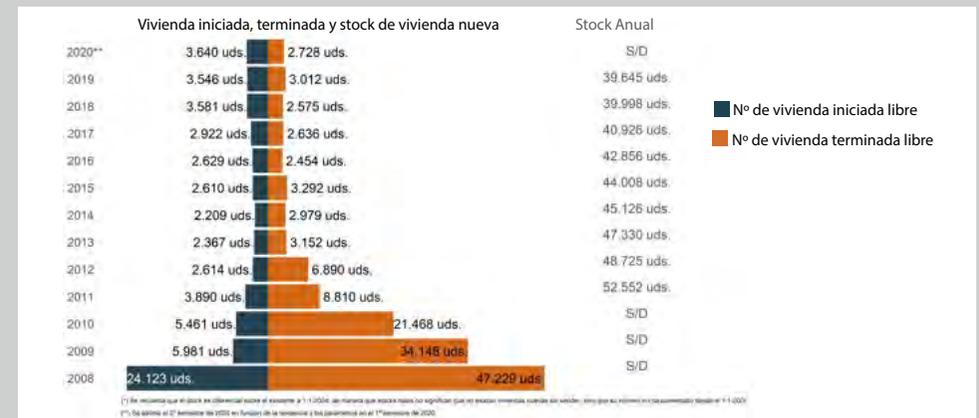
Cantabria

Cantabria varía poco en su porcentaje de vivienda terminada sobre el total de España, y pasa de ser el 1,3% en 2008 al 0,8% en 2019. No hay stock de vivienda disponible para la venta en esta comunidad autónoma. En 2020 se frena la vivienda iniciada pero continúa la tendencia al alza de la vivienda terminada.



Castilla La Mancha

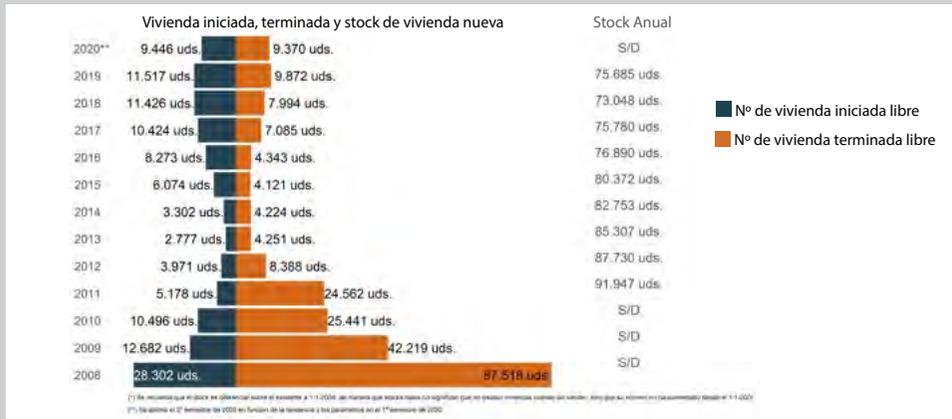
El porcentaje que supone Castilla La Mancha en el total de vivienda terminada en España cae del 8,4% en 2008 a 4,2% en 2019. El stock de vivienda disponible para la venta muestra ciertas dificultades, y pasa de ser el 8% del total en 2011 al 9% en 2019. En 2020 se mantiene la vivienda iniciada, y hay una ligera caída en la vivienda terminada.



Vivienda iniciada, terminada y stock

Cataluña

El peso de Cataluña en el total de vivienda terminada en España cae del 15% en 2008 a 13,8% en 2019. Esta comunidad autónoma tiene un peso significativo en el stock de vivienda y pasa del 15% al 17% de todo el territorio nacional entre 2011 y 2019. Para 2020 se observa un freno claro en la vivienda iniciada, pero la vivienda terminada se mantiene a niveles similares al 2019.



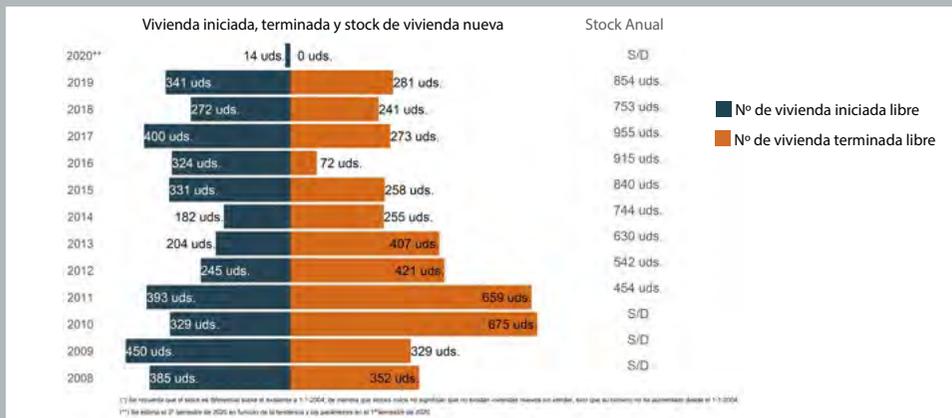
Comunidad Valenciana

El porcentaje de vivienda terminada respecto al total nacional cae del 14,4% en 2008 a 8,7% en 2019. Comunidad Valenciana representa un peso importante en el stock de vivienda de España, con ciertas dificultades para reducirlo, de manera que pasa de ser el 17% en 2011, al 18% en 2019. En 2020 sigue la inercia tanto de vivienda iniciada como terminada.



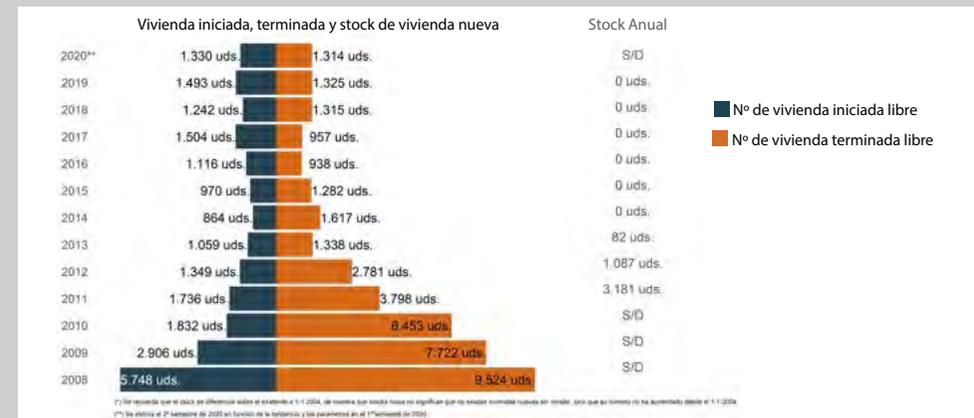
Ceuta y Melilla

Las cifras de vivienda terminada son relativamente estables, dadas las características de estos mercados. No hay stock de vivienda en estas ciudades autónomas sin embargo, para 2020 se reducirá considerablemente tanto el inicio como la terminación de viviendas.



Extremadura

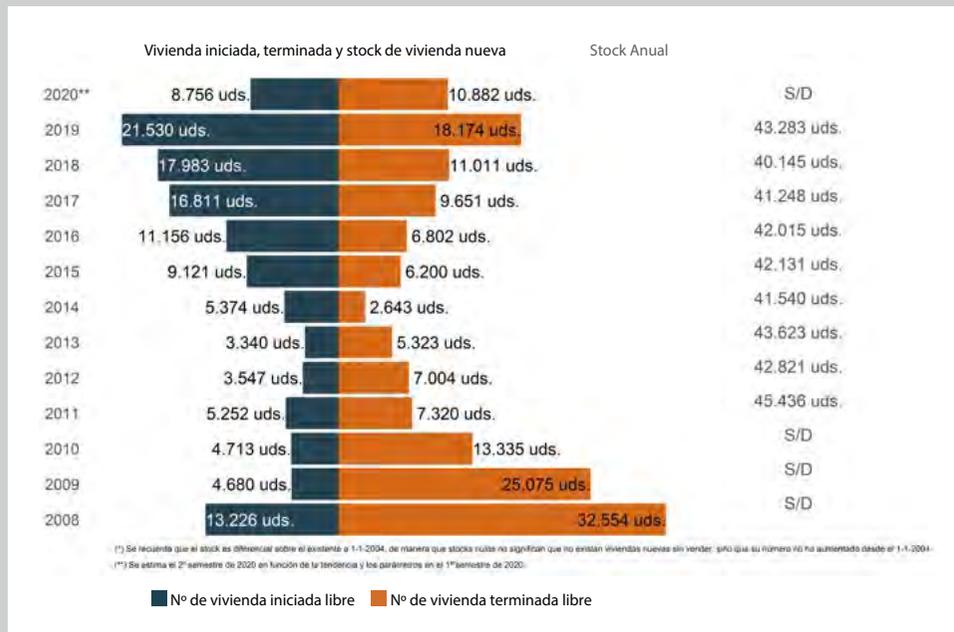
El porcentaje que supone Extremadura sobre el total de vivienda nueva en España permanece prácticamente igual entre 2008 y 2019: 1,7% y 1,9%, respectivamente. No hay stock de vivienda disponible para la venta en la comunidad autónoma. En 2020 se frena las viviendas iniciadas, pero las terminadas se mantienen prácticamente al nivel del año anterior.



Vivienda iniciada, terminada y stock

Madrid

El caso de Madrid es muy llamativo, pues en 2008 era el 5,8% del mercado español de vivienda terminada, y en 2019 es el 25,4%; aun considerando las bajas cifras actuales en relación con las de hace unos años, es indicador de las expectativas que hay sobre este mercado. El stock de vivienda pasa de ser el 7% del total de España en 2011 al 9% en 2019, aunque no es excesivamente elevado. Si lo ponemos en el contexto de la elevada promoción reciente en esta comunidad autónoma, puede interpretarse que hay demanda del tipo de vivienda que se ofrece en las nuevas promociones, pero no tanto de la que había en stock. En 2020 hay una caída muy significativa de la vivienda iniciada, así como de la terminada, tras los fuertes crecimientos de ambas en años anteriores.



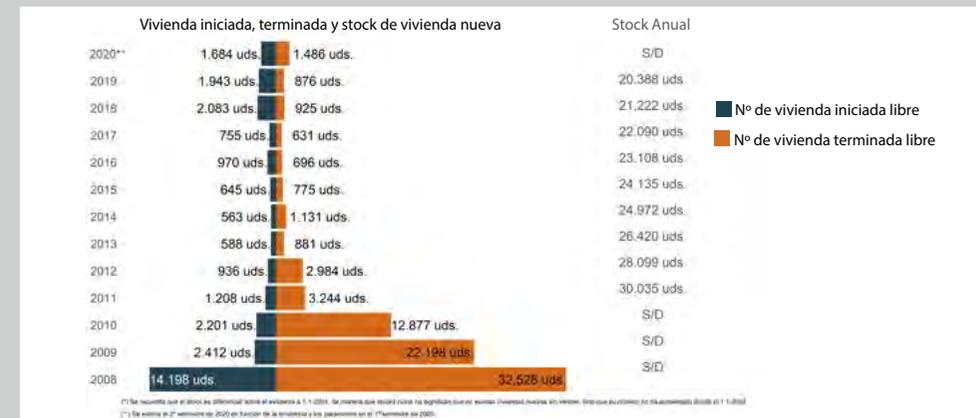
Galicia

Hay una caída significativa en el porcentaje que suponía Galicia sobre el total de vivienda nueva en España en 2008, 6,1%, y el que tiene en 2019, 3,9%. El stock de vivienda pasa de ser el 6% en 2011 al 5% en 2019, reflejando una cierta capacidad de absorción por el mercado, ligeramente superior a la media española. La vivienda iniciada sigue su inercia en 2020, pero la terminada se reduce sustancialmente.



Murcia

El peso de la vivienda terminada sobre el total de España se reduce significativamente en la comunidad de Murcia, pasando del 5,8% en 2008 a 1,2% en 2019. El stock de vivienda disponible para la venta se reduce entre 2011 y 2019 en su peso sobre el total nacional, pasando del 5% al 4%. Hay una reducción de la vivienda iniciada en 2020, pero la vivienda terminada mantiene la inercia y crece.



Vivienda iniciada, terminada y stock

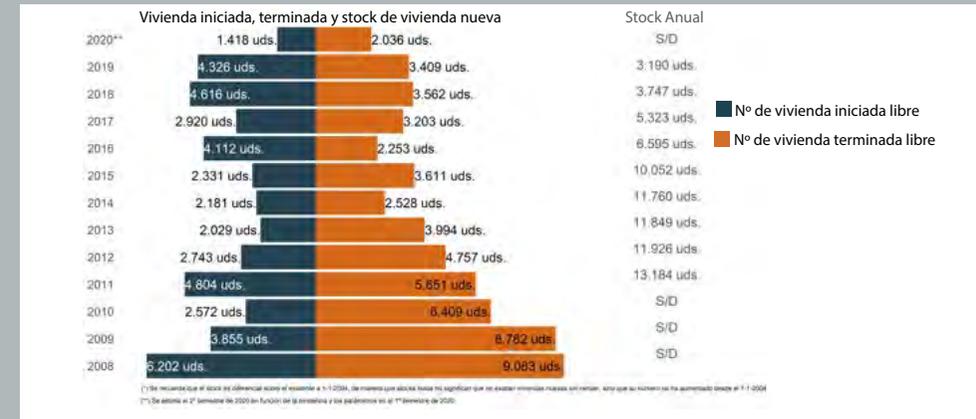
Navarra

Aumenta el peso de Navarra en el total nacional de vivienda terminada, pasando del 1% al 2% entre 2008 y 2019. No hay stock de vivienda disponible para la venta en la comunidad foral. En 2020 hay un freno a la vivienda iniciada y también en la vivienda terminada.



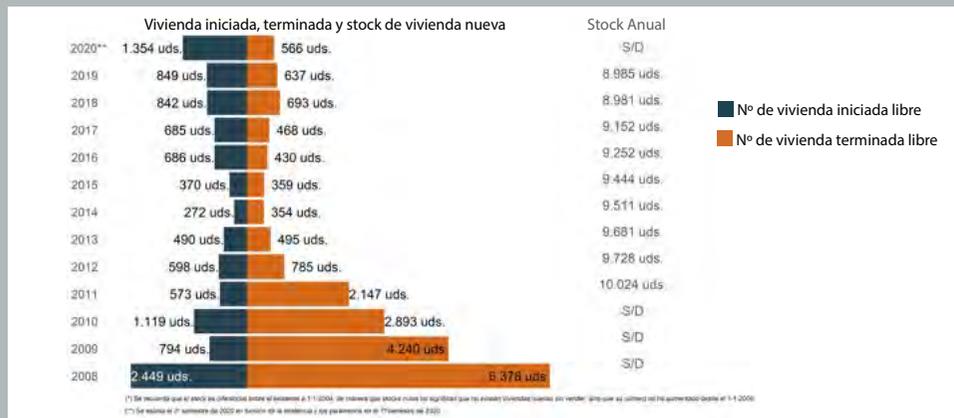
País Vasco

La vivienda terminada en el País Vasco aumenta muy significativamente respecto al total nacional entre 2008 y 2019, pasando del 1,6% al 4,8%. El stock de vivienda que ya era pequeño en 2011, del 2% sobre el total de España, se reduce al 1% en 2019, por lo que se trata de un mercado que absorbe muy bien la oferta de vivienda. En 2020 cae de manera pronunciada la vivienda iniciada, así como la vivienda terminada.



La Rioja

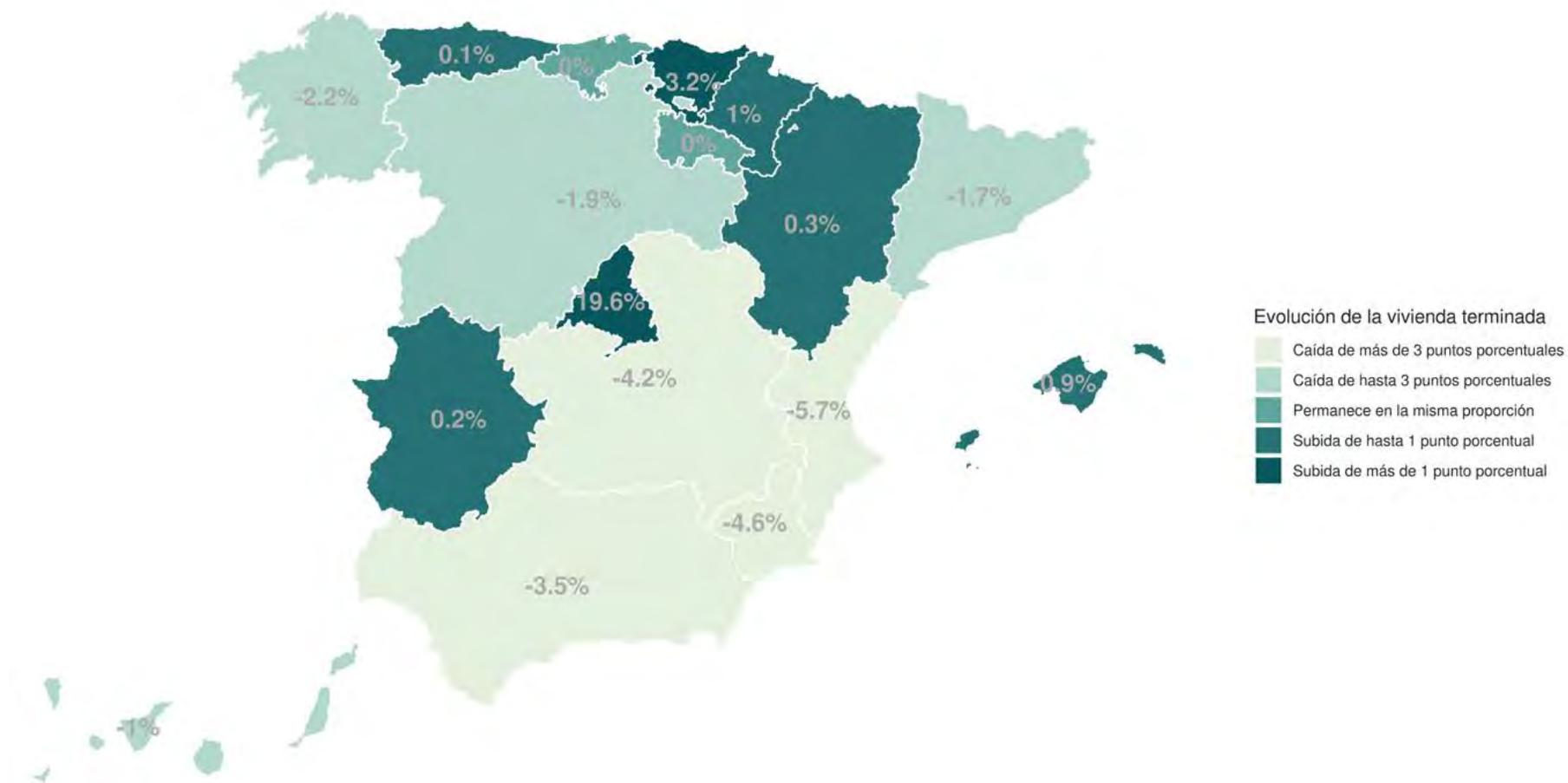
El peso de la comunidad en el total de vivienda terminada en España prácticamente no varía entre 2008 y 2019, con un 1,1% y 0,9%, respectivamente. El stock de vivienda continúa en 2019 representando el 2% del total del stock en España, igual que en 2011. En 2020 la vivienda iniciada continúa creciendo pero se frena la vivienda terminada.



Vivienda iniciada, terminada y stock

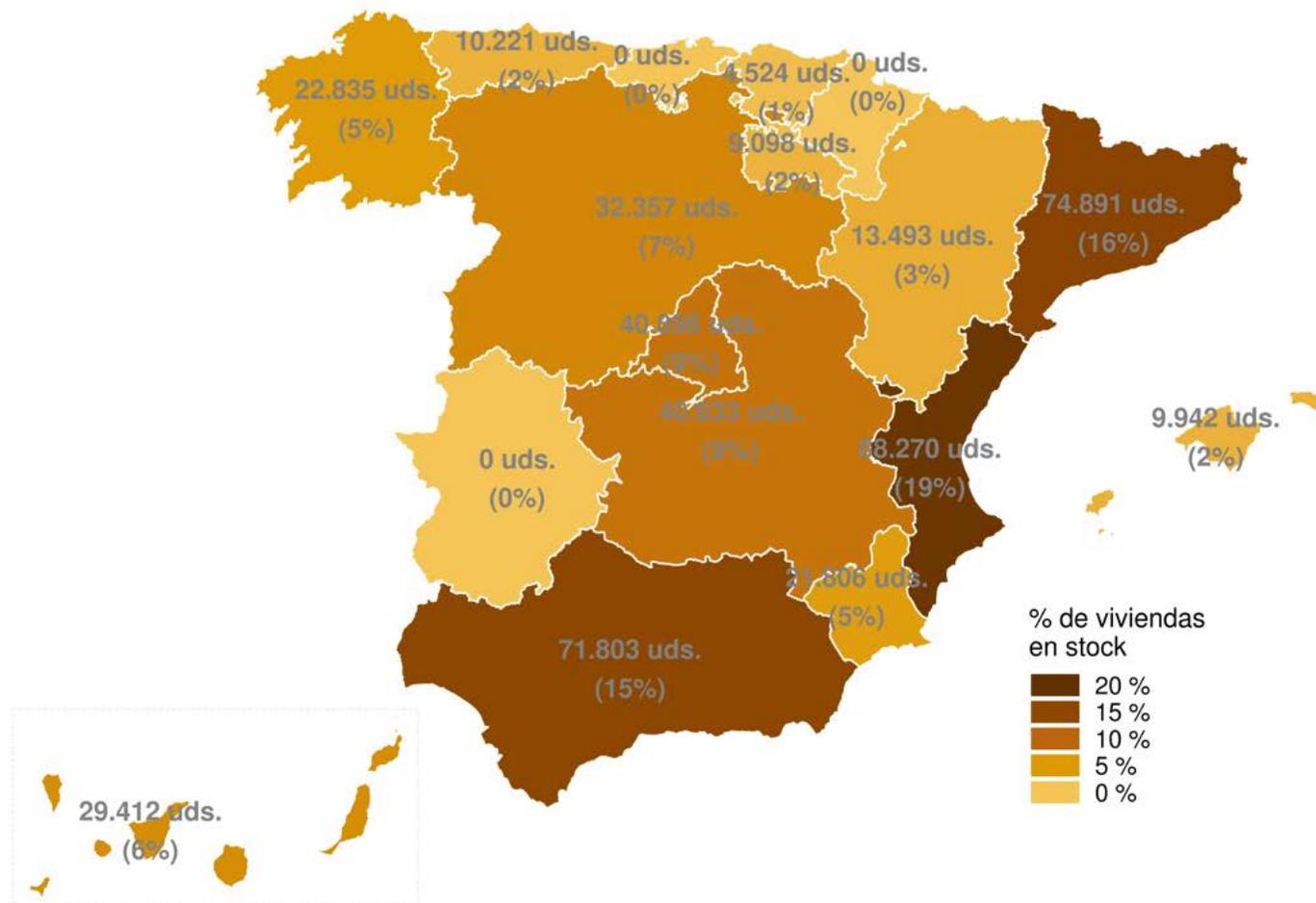
Evolución del porcentaje de vivienda terminada sobre el total de España, como diferencia entre lo que era en 2008 y en 2019

En el mapa recogemos las diferencias en puntos porcentuales entre 2018 y 2019 de lo que representaba cada comunidad autónoma en cada uno de esos años respecto al total nacional. Puede considerarse como un indicador de dinamismo de los respectivos mercados regionales, aunque con la prevención de que algunos de ellos podían estar sobrecalentados en 2008, y ahora reflejan una posición más adecuada respecto a su potencial de promoción. Es el caso de Andalucía o Cataluña, que pese a reducir su porcentaje en el total, siguen siendo mercados con un peso significativo.



Vivienda iniciada, terminada y stock

Concentración de stock de viviendas en España



Dimensión inmuebles

Evolución superficie media ofertada

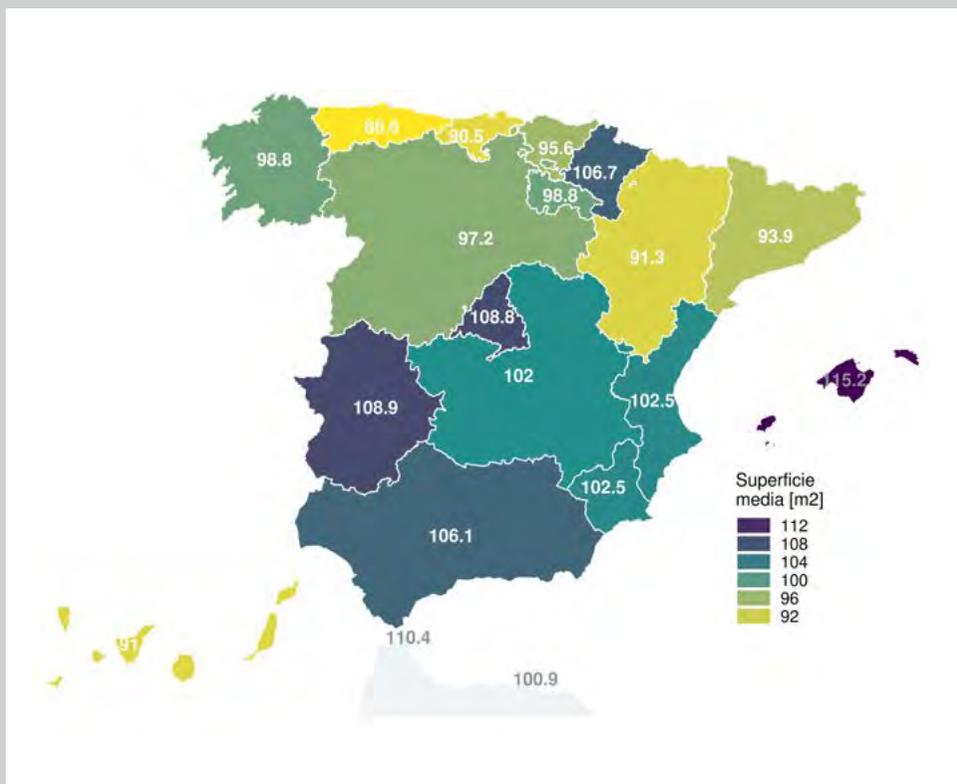
Recogemos en la tabla la evolución de la oferta de vivienda media por metro cuadro entre el tercer trimestre de 2017 y el de 2020, con el objeto de ver si hay una tendencia reciente en la mayor o menor dimensión de la vivienda media que se oferta. En principio, para el conjunto de España permanece inalterada en 101,2 metros cuadrados, aunque hay diferencias de variación, a veces sustanciales, por comunidad autónoma.

Comunidades Autónomas	Superficie media 2017	Superficie media 2020	% variación
Total Nacional	101.2 m ²	101.2 m ²	0,01%
Andalucía	105.6 m ²	106.1 m ²	0,51%
Aragón	91.6 m ²	91.3 m ²	-0,32%
Asturias, Principado de	85.9 m ²	88.6 m ²	2,03%
Baleares, Illes	112.8 m ²	115.2 m ²	2,1%
Canarias	94.4 m ²	91 m ²	-3,59%
Cantabria	90.6 m ²	90.5 m ²	-0,14%
Castilla y León	93.1 m ²	97.2 m ²	1,11%
Castilla-La Mancha	100.9 m ²	102 m ²	1,12%
Cataluña	94.6 m ²	93.9 m ²	-0,77%
Comunitat Valenciana	101.8 m ²	102.5 m ²	0,7%
Extremadura	99.3 m ²	108.9 m ²	9,75%
Galicia	97.1 m ²	98.8 m ²	1,76%
Madrid, Comunidad de	115.3 m ²	108.8 m ²	-5,64%
Murcia, Región de	103.5 m ²	102.5 m ²	-0,96%
Navarra, Comunidad Foral de	104.7 m ²	106.7 m ²	1,95%
País Vasco	95 m ²	95.6 m ²	0,63%
Rioja, La	95.1 m ²	98.8 m ²	3,86%
Ceuta	109.3 m ²	110.4 m ²	1,02%
Melilla	105.5 m ²	100.9 m ²	-4,34%

Dimensión inmuebles

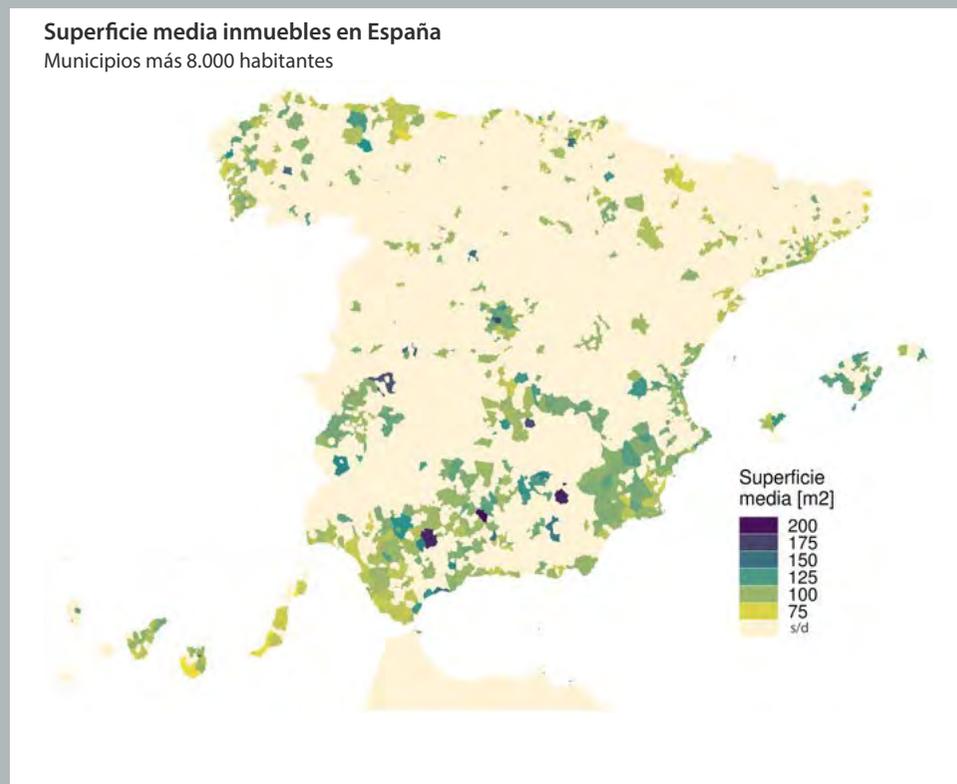
Hemos hecho un grupo con aquellas comunidades que están en el entorno del 1 al 2 por ciento de crecimiento de la superficie media ofertada, y de menor a mayor son Andalucía, País Vasco, y Comunidad Valenciana, por debajo del 1 por ciento; Ceuta, Castilla y León, y Castilla La Mancha, en el entorno del 1 por ciento. En otro grupo, en el entorno del 2 por ciento, están Navarra, Asturias, y Baleares. Más significativo es el incremento en La Rioja, que se acerca al 4 por ciento, y Extremadura, al 10 por ciento.

Hay pocas comunidades con reducción de la superficie media ofertada. Un grupo es el de las comunidades que están en el entorno de hasta un 1 por ciento de reducción, que son Aragón, Cataluña y Murcia. Con reducciones más significativas, en el entorno del 4 por ciento, están Canarias y Melilla.



Los datos del mapa están referidos al tercer trimestre de 2020, y en él se aprecia que las comunidades con oferta de vivienda con una media mayor en metros cuadrados son Extremadura, Madrid, País Vasco, y Andalucía. Y aquellas donde los metros cuadrados medios de las ofertas son menores, son Asturias, Cantabria, Canarias y Aragón.

Si analizamos la evolución de los datos para la media española, que es actualmente de 101,2 metros cuadrados, vemos que no sigue una tendencia definida, aunque 2019 fue el año en que se ofertaron viviendas con una mayor superficie media; así, en una serie que oscila alrededor de 101,2 metros cuadrados, en los cuatro trimestres de 2019 pasó a 101,8, 104,1, 102,9, y 101,8, respectivamente.



Conclusiones

1. Respecto al ajuste en el mercado de vivienda en España, puede decirse que en términos generales ajusta principalmente por cantidades, reduciéndose las compraventas más que los precios.
2. Hay que distinguir entre el mercado de vivienda nueva, estabilizado en unos niveles bajos de transacciones, con precios en subida continua, del mercado de vivienda usada, donde la caída del precio permite una recuperación de las compraventas.
3. Para la situación en que actualmente nos encontramos, los puntos anteriores sirven de guía para esperar un retraimiento de las transacciones, más que una reducción de precios. Habría que matizar que esto es más probable en el mercado de vivienda nueva que en el de usada, donde los precios pueden ajustar a la baja. Los diferentes comportamientos entre comunidades autónomas muestran las peculiaridades de los mercados locales, que se acentúan a medida que trabajamos de forma desagregada.
4. 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 muestran más diferencias.
5. El empleo es una variable que tiene cierta correlación con las transacciones totales de vivienda ($r=0,57$). Esta correlación aumenta algo ($r=0,61$) para la vivienda nueva; y es muy débil ($r=0,31$) para la vivienda usada. No son correlaciones muy significativas, pero indica que al menos el número de ocupados puede influir en las decisiones de compraventa de vivienda nueva.
6. En cuanto a los precios, la correlación es significativa ($r=0,80$), cuando vinculamos empleo y precios medios totales; bastante más baja ($r=0,60$) al relacionarlo con los precios medios de la vivienda nueva; y más alta ($r=0,77$) con la vivienda usada. Estos coeficientes muestran que los precios de la vivienda nueva siguen un camino bastante independiente, y que el empleo es más explicativo de la capacidad de fijar los precios de la vivienda de segunda mano.
7. La perspectiva de unos años sobre vivienda iniciada y terminada nos dice que las características del mercado actual de vivienda difieren muy sustancialmente del de la crisis anterior, y los volúmenes actuales son fácilmente asimilables.
8. El fenómeno de sobre producción de vivienda fue generalizado espacialmente, aunque, como se ilustra en el mapa, la diferencia entre el porcentaje de vivienda terminada en 2008 en cada comunidad respecto al total de España, y ese mismo porcentaje en 2019, permite diferenciar cinco grupos de comunidades. Las costeras, y una de interior por su proximidad a Madrid, suponen hoy porcentajes menores de vivienda terminada sobre el total de España, como consecuencia del exceso de construcción en los años anteriores a la última crisis. Hay otras comunidades donde ocurre lo contrario; y el caso de Madrid es llamativo, con un porcentaje muy elevado del total de viviendas terminadas en 2019; sin embargo los datos para 2020 indican una caída fuerte precisamente en Madrid y también en las comunidades donde había crecido últimamente.
9. También 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.



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.