



Evolución y tendencias del mercado de vivienda

JULIO 2024



RESUMEN DE IDEAS Y CONCLUSIONES

Con este informe pretendemos dar una visión actualizada de las principales tendencias del mercado de vivienda, recogiendo la evolución de precios tasados y transacciones de vivienda, distinguiendo entre vivienda nueva y usada, en España y comunidades autónomas; para disponer de una serie relativamente larga de ambos tipos de vivienda tomamos precios absolutos, lo que puede presentar alguna diferencia cuando se mide la evolución por metro cuadrado.

Analizamos las relaciones entre el empleo, como variable que favorece la demanda, y los precios medios y transacciones. Y vemos la oferta de vivienda a partir de las viviendas iniciadas y terminadas, tanto para España como por comunidades autónomas.

Se incorporan también datos de transacciones por parte de extranjeros. Entendemos que el seguimiento de la evolución de nuestro mercado de vivienda proporciona una perspectiva útil y claves para el análisis de la situación actual.



Las transacciones de vivienda nueva en niveles muy bajos, y los precios al alza

Las transacciones de vivienda nueva siguen cayendo y el nivel relativamente bajo de compraventas de 67.763 transacciones en 2022, pasa a 60.030 en 2023, y suponen sólo el 9,4% del total actual de compraventa de vivienda, al haber caído menos la compra de vivienda usada. Sin embargo, los precios siguen incrementándose y pasan de una media de 260.813 en 2022 a 269.417 en 2023.

Caídas de las transacciones de vivienda usada, con estabilidad de precios

En cuanto a la vivienda usada, las transacciones que subieron a 649.971 en 2022 se reducen a 578.492 en 2023. Los precios que estamos considerando pasan de una media de 174.610 en 2022 a 171.957 en 2023. Hay que tener en cuenta que estamos tomando precios medios absolutos, no por metro cuadrado, con lo que el tipo de vivienda que puede estar vendiéndose es más pequeña o de inferior calidad.

De acuerdo con nuestro trabajo sobre proyecciones de precios, los precios medios de la vivienda usada por metro cuadrado en España se incrementan en 2024 en torno al 3%, manteniéndose la subida en vivienda nueva.

El empleo continúa estando relacionado con la actividad inmobiliaria

Aunque no se establece una relación causal, se comprueba que precios y transacciones son variables que evolucionan juntas con el empleo, sobre todo es significativa para empleo y precios de vivienda usada en el período reciente 2013 a 2023; sin embargo, esto no es así para la vivienda nueva, cuyos precios se mueven de manera independiente y al alza. Similar correspondencia se da entre las transacciones de vivienda usada y el empleo para ese mismo período, pero no para la vivienda nueva.

La conclusión para los momentos actuales es que puede establecerse una relación entre la continuidad en la creación de empleo y el relativo buen funcionamiento del mercado de vivienda usada. En este sentido ha sido sin duda positivo el mantenimiento del empleo en los años de 2020 a la actualidad, sin embargo, como hemos puesto de relieve en otros trabajos, la escasez de oferta de vivienda tiene un efecto mayor que las condiciones generales de la economía.

Las viviendas iniciadas siguen siendo pocas, y las terminadas siguen su inercia, aunque prácticamente no crecen en 2023

Se ofrecen en gráficos y mapas información sobre viviendas iniciadas y terminadas, en los que se observa una fortísima concentración espacial en la comunidad de Madrid, provincias del Este y Sur de España. Las viviendas iniciadas en España pasan de 96.245 en 2019 a 75.930 en 2020, 100.504 en 2021, 96.996 en 2022 y 98.040 en 2023.

Por su parte, las viviendas terminadas siguen su inercia y pasan de 71.562 en 2019, a 77.531 en 2020, 84.091 en 2021, bajan a 79.935 en 2022 y prácticamente igual, 80.473 en 2023. El aumento en 2023 en el stock de vivienda disponible para la venta, indica que hay vivienda sin vender, y explica en parte la ralentización del inicio y terminación de vivienda.

Aumentan las compras por extranjeros sobre el total de compra de vivienda. Muy concentradas en provincias costeras e insulares

Incorporamos también la evolución de la compra por parte de extranjeros, residentes o no, como complemento foráneo de la demanda. Actualmente las compraventas por extranjeros sobre el total de vivienda vendida pasan del 18,7% en 2022 al 19,3%, en algunas provincias, con una fuerte dispersión con respecto a la media.

Desde otra perspectiva vemos dónde se dan principalmente las compras por extranjeros por provincias y comunidades autónomas; mencionar que solamente Alicante (22,8%) y Málaga (11,2%), representan la tercera parte de todas las ventas de viviendas a extranjeros en España, y que estas compras se concentran en provincias costeras del Este e insulares, y Madrid.

Situación actual y perspectivas para 2024

En síntesis, el mercado español de vivienda muestra una fortaleza en estos años de crisis sanitaria y de guerra, debido al mantenimiento de la actividad económica y el empleo. Continúa la dualidad entre la vivienda nueva y usada; la nueva con oferta muy escasa y precios fuertemente al alza, y la vivienda usada con precios que se mantienen al alza y caída reciente en las transacciones.

Por otra parte, el mercado se mira en el empleo, y encontramos relaciones entre variables del mercado de vivienda y el empleo, aunque la escasa disponibilidad de oferta en el mercado de vivienda puede hacer inefectiva las posibilidades de demanda. La subida de tipos de interés, que ha operado con retardos, notándose en 2023, ha tenido efecto en las menores tasas generales de incremento de precios; el inicio de bajadas de tipos ayudará sin duda al mantenimiento del mercado de vivienda.

Se inician y terminan viviendas de forma vacilante, con una oferta muy insuficiente, que es el núcleo principal del problema del mercado de vivienda en España.

La compra por extranjeros se consolida en 2024 como un elemento de apoyo al mercado de vivienda, aunque está muy concentrado espacialmente. El mercado para extranjeros también se ralentiza, pero depende en su peso relativo de la evolución de las compraventas totales, de manera que, si éstas caen, pero el mercado extranjero cae menos, aumenta su peso en el total de compraventas. En general, es llamativa la fuerte concentración espacial de las distintas variables del mercado, que destacamos visualmente en nuestros gráficos y mapas.

ÍNDICE

EVOLUCIÓN Y TENDENCIAS DEL MERCADO DE VIVIENDA 2024

	PÁGINA
1. Resumen de ideas y conclusiones	2
2. Evolución y tendencia de los precios y las transacciones	
- España	8
- Comunidades autónomas	12
3. Papel del empleo en la demanda de vivienda, su relación con precios y transacciones	
- Ocupados vs. precios	48
- Ocupados vs. transacciones	54
4. Vivienda iniciada, terminada y stock para la venta	
- España	60
- Comunidades autónomas	62
5. Operaciones por extranjeros	
- Concentración de la compra por extranjeros sobre el total de compras por extranjeros, provincias y comunidades autónomas	78
- Peso de las compras por extranjeros sobre el total de compraventas de viviendas, provincias y comunidades autónomas	80



Evolución y tendencia de los precios y las transacciones

ESPAÑA

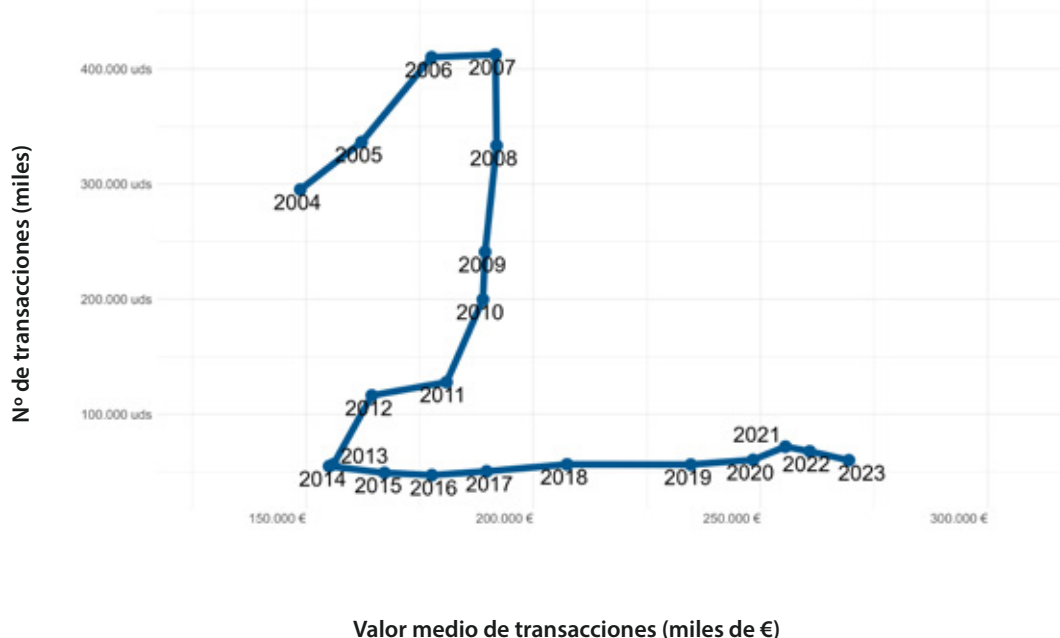
VIVIENDA NUEVA

Para el mercado de vivienda nueva cruzamos los datos de transacciones con los precios en valores absolutos tasados, desde 2004 a 2021; ambas cifras se leen en el gráfico en millares de operaciones o de euros. En 2004 se da un movimiento peculiar, pues suben las transacciones y los precios, superando en 2006 las 400.000 compraventas y acercándose los precios a 180.000 euros de media.

Esta situación se mantiene en 2007 en cuanto a compraventas, y siguen subiendo los precios medios hasta los 190.000 euros. Desde 2007 hasta 2010 caen a la mitad las transacciones, pero se mantienen los precios que sólo se reducen entre 2011 y 2014. A partir de ese año los precios van al alza en un mercado con un número permanentemente muy reducido de transacciones.

Periodo	Precios medios	%
Precios 2007	191.656€	
Precios 2023	269.417€	40.6%
Periodo	Nº Transacciones	%
Transacciones 2007	412.439€	
Transacciones 2023	60.030€	-85.4%

Evolución y tendencia de los precios y las transacciones - vivienda nueva España



En 2022 los precios medios de vivienda nueva aumentan considerablemente a 260.813 euros, y las compraventas caen a 67.763; y en 2023 ocurre igual, suben los precios a 269.417 euros, y caen las transacciones a 60.030. Se mantienen las características de un mercado de precios en crecimiento y relativamente pocas operaciones, que representan hoy poco más del 15% del total de compraventas de vivienda nueva que se daban en España en el momento de mayor auge del mercado. Las transacciones nuevas suponen el 9,4% del total de viviendas vendidas en 2023.

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

Evolución y tendencia de los precios y las transacciones

ESPAÑA

VIVIENDA USADA

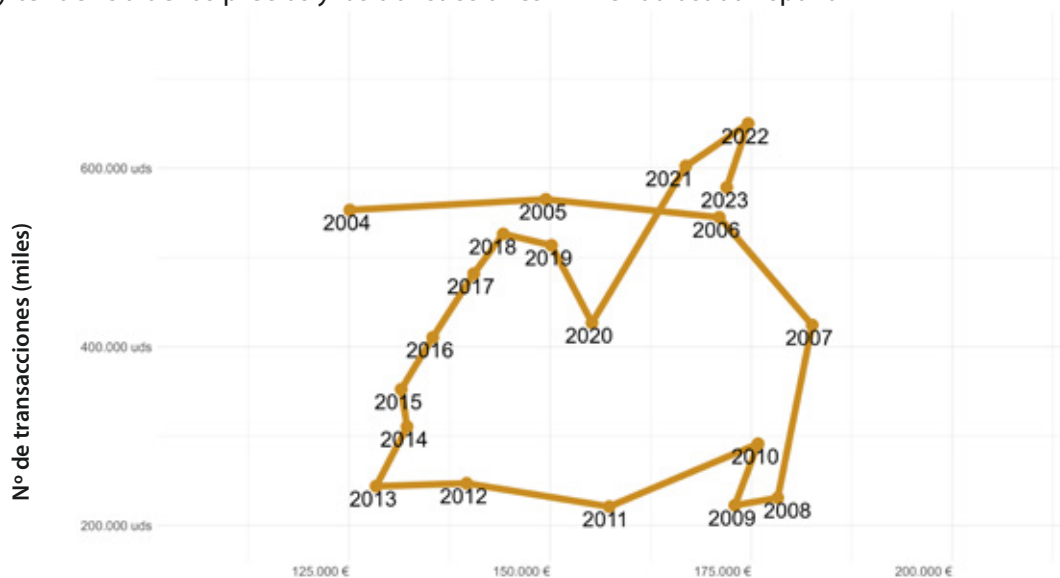
Hemos tomado precios medios tasados y número de transacciones, ambas magnitudes se miden por miles en los ejes de los gráficos. El mercado de segunda mano es muy diferente al de vivienda nueva, ya que hay un ajuste de precios al reducirse las transacciones, mientras que en el de vivienda nueva ajustan fuertemente a la baja las transacciones, pero no los precios.

En el período que analizamos vemos cómo se mantiene un fuerte volumen de compraventas en 2004, 2005 -máximos- y 2006, al tiempo que los precios se incrementan considerablemente. El año 2007 caen las compraventas, pero los precios continúan al alza y se mantienen en 2008 pese a que las operaciones se desploman, sin embargo, a partir de este año hay un retroceso muy fuerte de los precios y siguen las transacciones a niveles bajos.

Periodo	Precios medios	%
Precios 2007	182.578€	
Precios 2023	171.957€	-5.8%

Periodo	Nº Transacciones	%
Transacciones 2007	424.432€	
Transacciones 2023	578.492€	36.3%

Evolución y tendencia de los precios y las transacciones - vivienda usada España

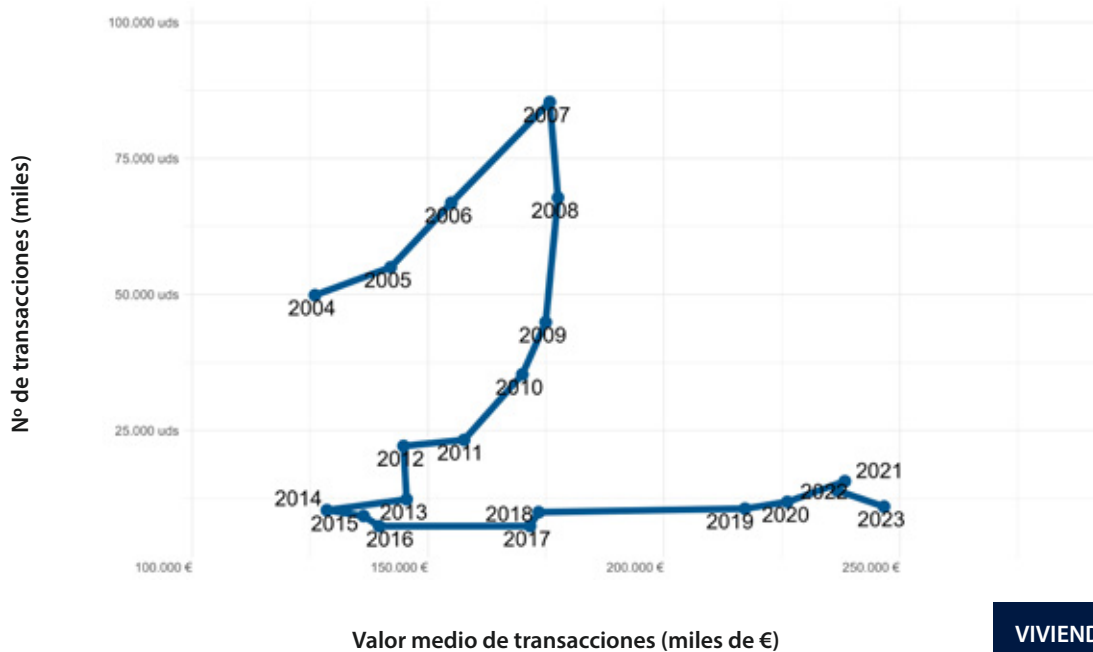


Valor medio de transacciones (miles de €)

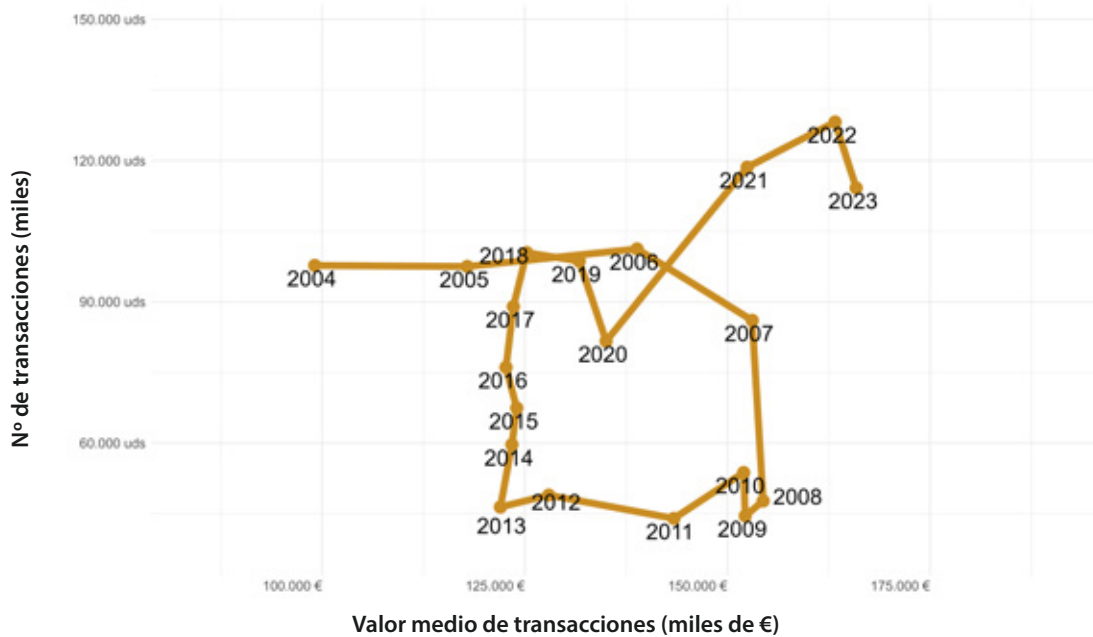
En 2013 se da un cambio de tendencia y puede decirse que se ha encontrado un precio al que oferta y demanda se ajustan, iniciándose un incremento muy sustancial de las transacciones, con una subida moderada de precio. Recientemente, el precio medio pasa de 174.610 euros en 2022, a 171.957 en 2023, y las transacciones de 649.971 en 2022 a 578.492 en 2023.

ANDALUCÍA

VIVIENDA NUEVA



VIVIENDA USADA



VIVIENDA NUEVA

En Andalucía se reproducen a grandes rasgos las condiciones de la media española. En el gráfico se observa un incremento significativo de transacciones y precios hasta bien entrado 2007, que es el año de máximos en España para vivienda nueva. Hay una caída de los precios desde entonces hasta 2014, aunque de nivel inferior a la media de lo que ocurre en España; posteriormente el comportamiento es similar, con precios al alza, y transacciones escasas. Entre 2022 y 2023 el precio pasa de 236.744 euros a 246.662, y las compraventas de 13.965 unidades en 2022 a 11.013 en 2023, sin que varíen sustancialmente las características de un mercado con precios elevados y relativamente pocas operaciones respecto al total de compraventas.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	Variación
Transacciones 2007	85.327	20,7 %	
Transacciones 2023	11.013	18,3 %	-87.1 %

Periodo	Precios medios	% Total España	Variación
Precios 2007	175.802€	91,7 %	
Precios 2023	246.662€	91,6 %	40.3 %

VIVIENDA USADA

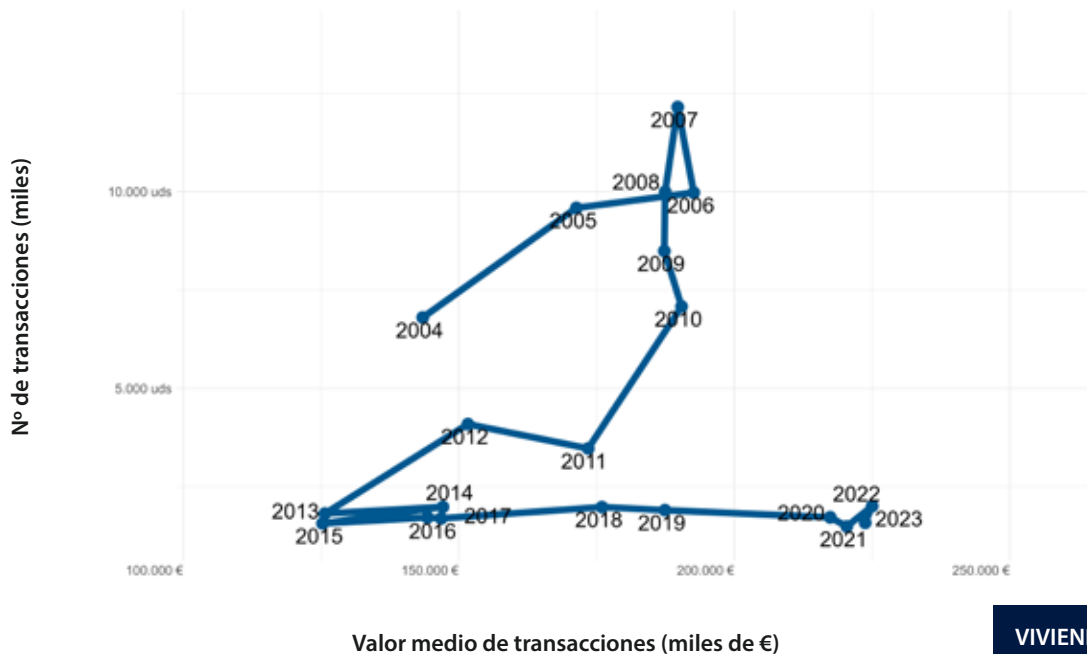
El gráfico para Andalucía refleja un comportamiento que, en general, es similar al de la media española, donde las transacciones se mantienen muy elevadas hasta 2006, subiendo fuertemente los precios; luego caen las compraventas, pero los precios continúan creciendo, y se mantienen entre 2008 y 2010, a pesar del desplome de las operaciones. La reducción de precios lleva a un nuevo equilibrio en 2013, cuando aumentan de forma continuada las transacciones que responden así a la contención de precios. En años recientes se da una subida de precios que pasan de 163.301, en 2022, a 165.889 en 2023, cayendo las compraventas de 128.167 en 2022 a 114.189 en 2023.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	Variación
Transacciones 2007	86.070	20,3 %	
Transacciones 2023	114.189	19,7 %	32,7 %

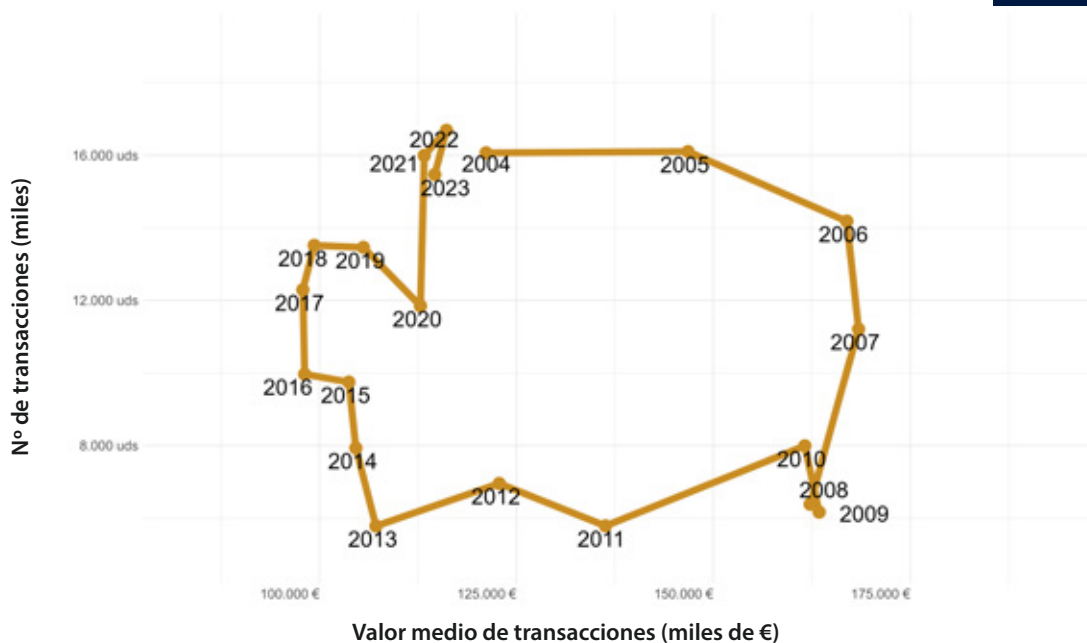
Periodo	Precios medios	% Total España	Variación
Precios 2007	153.061€	83,8 %	
Precios 2023	165.889€	96,5 %	8,4 %

ARAGÓN

VIVIENDA NUEVA



VIVIENDA USADA



VIVIENDA NUEVA

El comportamiento del mercado de vivienda nueva es similar al de la media española, con un fuerte crecimiento de precios y transacciones hasta 2007, que evoluciona hacia un mercado con tendencia de precios al alza y 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. En 2022 las operaciones suben a 2.010, y caen a 1.586 en 2023, y los precios medios se moderan y pasan de 225.033 a 223.754 euros.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	Variación
Transacciones 2007	12.148	2,9 %	
Transacciones 2023	1.586	2,6 %	-86,9 %

Periodo	Precios medios	% Total España	Variación
Precios 2007	189.742€	99 %	
Precios 2023	223.754€	83,1 %	17,9 %

VIVIENDA USADA

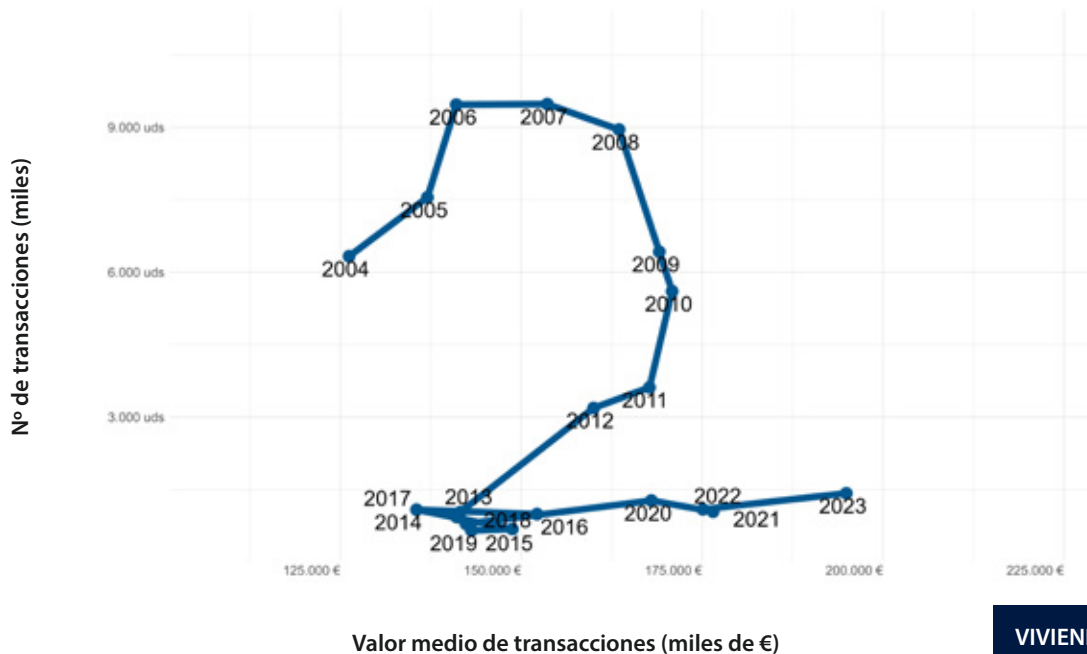
En Aragón el mercado de vivienda usada sigue la tendencia general desde 2004 con una fuerte subida de precios y un elevado nivel de compraventas. Desde 2007 caen las compraventas, pero no los precios, que descienden a partir de 2010 hasta 2013, dando lugar a un momento de equilibrio, a partir del cual aumentan fuertemente las transacciones con precios que bajan o se mantienen. Los precios medios pasan de 116.120 en 2022, a 114.625 en 2023, al tiempo que las transacciones, bajan de 16.685 a 15.468 en estos dos años.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	Variación
Transacciones 2007	11.210	2,6 %	
Transacciones 2023	15.468	2,7 %	38 %

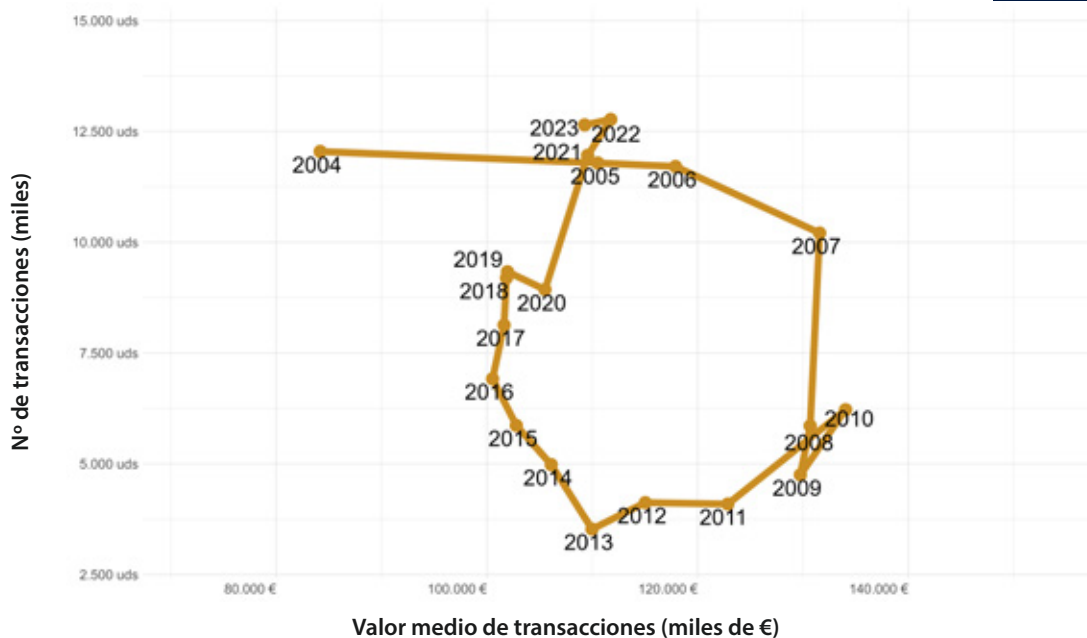
Periodo	Precios medios	% Total España	Variación
Precios 2007	168.425€	92,2 %	
Precios 2023	114.625€	66,7 %	-31,9 %

ASTURIAS

VIVIENDA NUEVA



VIVIENDA USADA



VIVIENDA NUEVA

Los precios y transacciones suben en Asturias entre 2004 y 2006, y desde este año y hasta 2008 se mantienen las compraventas y siguen aumentando los precios. Estos aumentan incluso entre 2008 y 2011, cuando el mercado español estaba a la baja, y pese a una caída muy sustancial de las operaciones; desde 2011 tanto precios como operaciones se reducen. Los precios son volátiles entre 2013 y el momento actual, y al tratarse de un mercado relativamente pequeño, unas pocas operaciones pueden introducir un sesgo en los precios medios. En 2022 las compraventas son de 1.091, y suben a 1.422 en 2023; los precios medios suben en 2023 a 194.929 euros tras frenarse en 2022 en 175.113 euros.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	Variación
Transacciones 2007	9.481	2,3 %	
Transacciones 2023	1.422	2,4 %	-85 %

Periodo	Precios medios	% Total España	Variación
Precios 2007	153.600€	80,1 %	
Precios 2023	194.929€	72,4 %	26,9 %

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 2022 los precios medios suben a 111.745, y pasan a 109.278 en 2023, tras las subidas anteriores, y las transacciones, 12.772 en 2022, se mantienen en 12.647 en 2023.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	Variación
Transacciones 2007	10.208	2,4 %	
Transacciones 2023	12.647	2,2 %	23,9 %

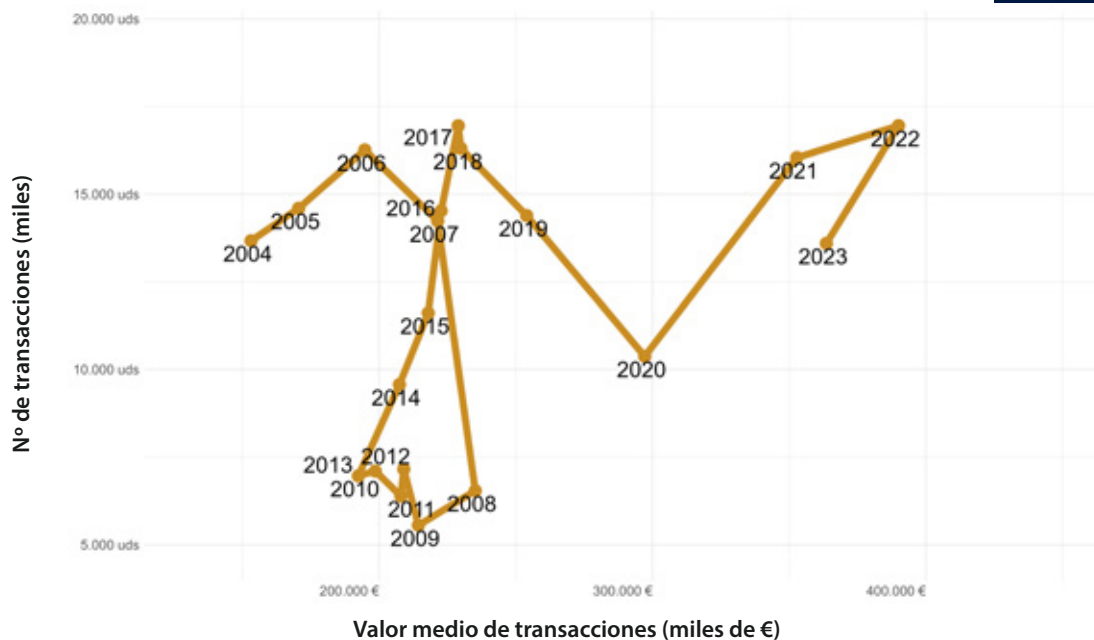
Periodo	Precios medios	% Total España	Variación
Precios 2007	131.584 €	72,1 %	
Precios 2023	109.278 €	63,5 %	-17 %

BALEARES

VIVIENDA NUEVA



VIVIENDA USADA



VIVIENDA NUEVA

Se trata de un mercado con precios medios secularmente muy elevados, y entre 2004 y 2006 el precio sube ligeramente y las transacciones se duplican. Desde este año caen las operaciones y el precio medio aumenta en 2007, manteniéndose estable hasta 2016. Las transacciones dejan de caer en 2013, pero se sitúan de forma permanente en un nivel muy bajo; los precios, sin embargo, inician una fase de fortísimo crecimiento en 2018, que se acentúa en la actualidad. De 2021 a 2022 y tras fortísimas subidas los precios se frenan pasando a 517.447 en 2022 y 501.977 en 2023, en un contexto de muy pocas operaciones, 1.629 en 2021, 2.056 en 2022, y 1.613 en 2023.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	Variación
Transacciones 2007	7.534	1,8 %	
Transacciones 2023	1.613	2,7 %	-78,6 %

Periodo	Precios medios	% Total España	Variación
Precios 2007	238.856 €	124,6 %	
Precios 2023	501.977 €	186,3 %	110,2 %

VIVIENDA USADA

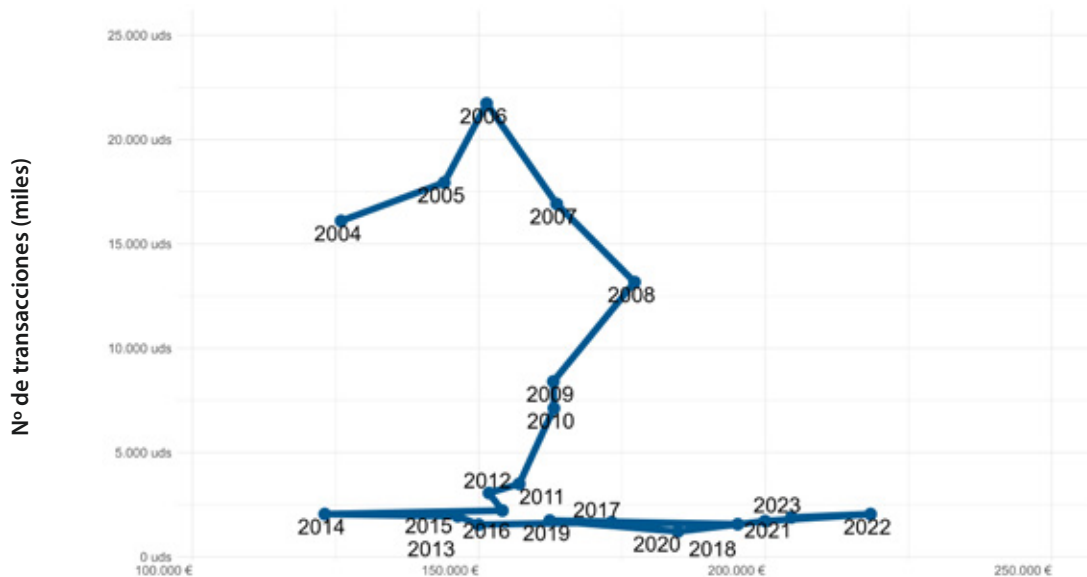
Baleares es una comunidad con precios medios altos, que suben sustancialmente entre 2004 y 2008. Las operaciones de compraventa se desploman en 2007 y no se recuperan hasta 2013. Entre 2008 y 2013 se produce el ajuste de precios a la baja, que impulsa el mercado desde 2013, con subidas a la vez de transacciones y de precios, hasta 2018. En el año 2019 los precios continúan subiendo, aunque las operaciones de compraventa se reducen. En 2021 se observa un fortísimo crecimiento en los precios medios que llegan a 352.821 euros, y continúan en 2022 con 390.012 euros y bajan a 363.643 en 2023. Las compraventas caen de 16.950 en 2022 a 13.593 en 2023.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	Variación
Transacciones 2007	14.233	3,4 %	
Transacciones 2023	13.593	2,3 %	-4,5 %

Periodo	Precios medios	% Total España	Variación
Precios 2007	221.446 €	121,3 %	
Precios 2023	363.643 €	211,5 %	64,2 %

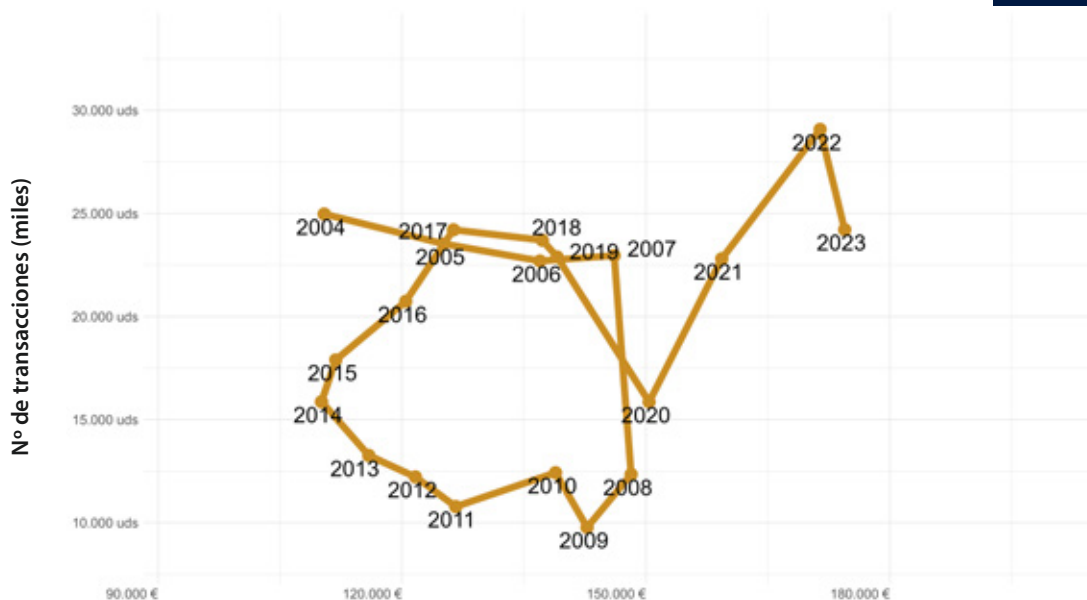
CANARIAS

VIVIENDA NUEVA



Valor medio de transacciones (miles de €)

VIVIENDA USADA



Valor medio de transacciones (miles de €)

VIVIENDA NUEVA

En el período que analizamos, tras la subida de precios y transacciones siguiendo la norma general, hay una caída de operaciones ya en 2006, mientras para la media española todavía el mercado era expansivo; los precios continúan no obstante subiendo hasta 2008. Desde entonces el mercado oscila, con incrementos muy fuertes de un año a otro, como en 2017 y 2018, reducción en 2019, y fuerte incremento posterior, con precios medios de 218.369 euros en 2022, que bajan a 204.548 en 2023. Hay un repunte de las compraventas de 1.717 operaciones en 2021 a 2.050 en 2022, y vuelve a caer a 1.892 en 2023.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	Variación
Transacciones 2007	16.917	4,1 %	
Transacciones 2023	1.892	3,2 %	-88,8 %

Periodo	Precios medios	% Total España	Variación
Precios 2007	163.595 €	85,4 %	
Precios 2023	204.548 €	75,9 %	25%

VIVIENDA USADA

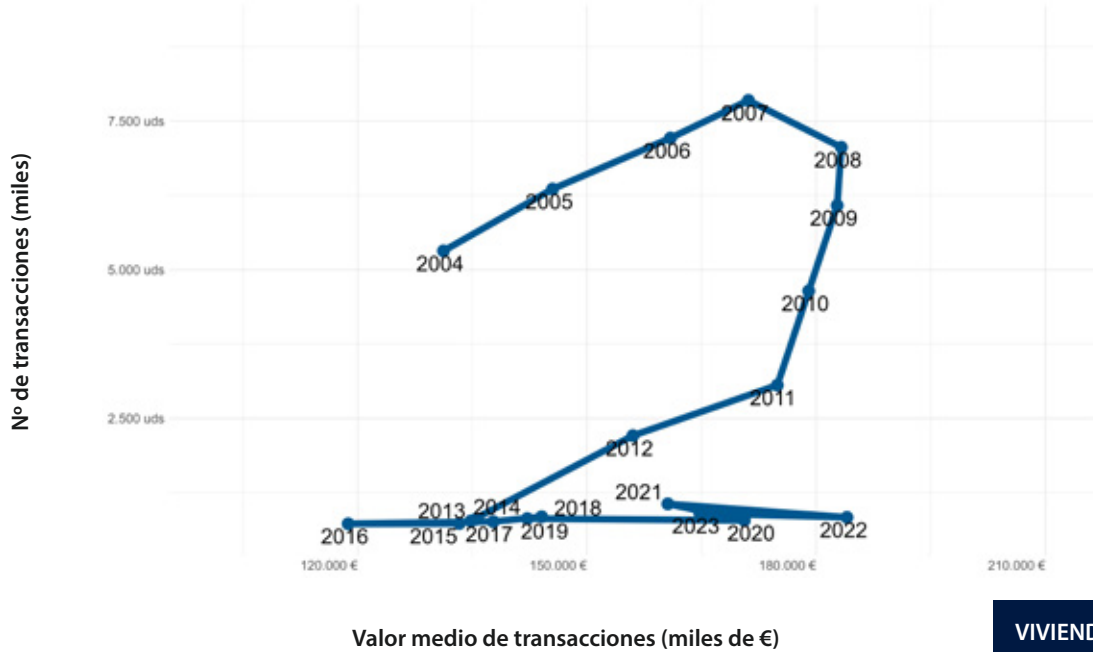
Entre 2004 y 2007 las transacciones se mantienen a un nivel muy alto, con precios que aumentan considerablemente. En 2008 estas compraventas se desploman, pero siguen creciendo los precios, que se frenan a partir de 2009 y caen hasta 2014; éste es el año en que hay un aumento de oferta y demanda para un precio que puede considerarse de equilibrio, y que lleva a una continuada recuperación de las transacciones con subidas moderadas de precios. En 2018 hay una fuerte subida de precios que se frena en 2019, al igual que las transacciones. El aumento de precio medio es muy sustancial, y continúa subiendo en 2022 a 171.442 euros y en 2023 a 174.458. Tras caer en 2020, las compraventas permanecen estables en 2021 con 22.803 transacciones, y suben a 29.075 en 2022, pero en 2023 caen a 24.215.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	Variación
Transacciones 2007	22.957	5,4 %	
Transacciones 2023	24.125	4,2 %	5,5%

Periodo	Precios medios	% Total España	Variación
Precios 2007	146.096 €	80 %	
Precios 2023	174.458 €	101,5 %	5,5%

CANTABRIA

VIVIENDA NUEVA



VIVIENDA USADA



VIVIENDA NUEVA

El período de subidas en Cantabria se prolonga bastante más que para la media española en el mercado de vivienda nueva, y hasta 2008 no se inicia una ligera caída en las compraventas y precios. Desde 2010 el mercado ajusta reduciendo precios y número de operaciones, hasta 2013, y desde entonces se dan movimientos muy volátiles. Al tratarse de un mercado reducido un número relativamente pequeño de operaciones puede sesgar el precio medio. No obstante, la tendencia al alza de los precios medios no es clara y si sube de 160.586 en 2021 y a 184.036 en 2022, en 2023 cae a 164.773 euros; las operaciones suben ligeramente de 835 en 2022 a 906 en 2023.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	Variación
Transacciones 2007	7.847	1,9 %	
Transacciones 2023	906	1,5 %	-88,5 %

Periodo	Precios medios	% Total España	Variación
Precios 2007	171.133 €	89,3 %	
Precios 2023	164.773 €	61,2 %	-3,7 %

VIVIENDA USADA

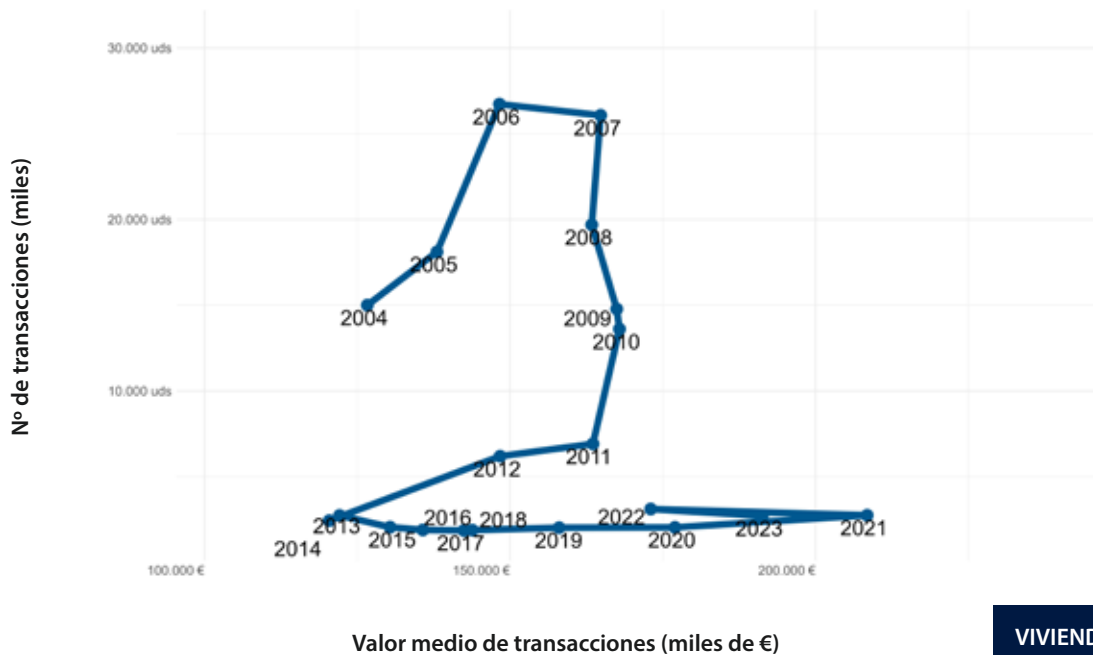
Ya en 2005, en pleno auge inmobiliario en España, se inicia una reducción de compraventas en Cantabria, aunque los precios siguen subiendo de forma muy fuerte hasta 2007; en ese año se desploman las transacciones y se mantienen los precios. A partir de 2008 caen año a año los precios, con un nivel relativamente bajo de operaciones que se recuperan en 2013, siguiendo en aumento hasta 2019, con precios que se reducen o se estabilizan. Recientemente, en 2021 los precios medios aumentan significativamente, a 142.155 euros, y en 2022 a 150.091, estabilizándose en 2023 en 146.289 euros; tras caer en 2020, las compraventas pasan a 8.618 en 2021 y 8.574 en 2022 y caen de nuevo en 2023 a 7.693.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	Variación
Transacciones 2007	5.614	1,3 %	
Transacciones 2023	7.693	1,3 %	37 %

Periodo	Precios medios	% Total España	Variación
Precios 2007	186.170 €	102,2 %	
Precios 2023	146.289 €	85,1 %	-21,6 %

CASTILLA Y LEÓN

VIVIENDA NUEVA



VIVIENDA USADA



VIVIENDA NUEVA

Se reproduce en la comunidad autónoma lo que ocurre de media en España: un incremento de precios y compraventas desde 2004, y freno en 2007 a 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, y empiezan a crecer hasta los momentos actuales, aunque con un nivel reducido de operaciones. La tendencia de precios al alza coincide con la situación media en España, pero después de subidas fuertes, entre 2021 y 2022 los precios medios pasan de 208.434 euros a 173.021, y vuelven a subir en 2023 a 191.277 euros, mientras que las transacciones suben a 3.115 y caen a 2.716 en esos dos últimos años.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	Variación
Transacciones 2007	26.071	6,3 %	
Transacciones 2023	2.716	4,5 %	-89,6 %

Periodo	Precios medios	% Total España	Variación
Precios 2007	164.830 €	86 %	
Precios 2023	191.277 €	71 %	16 %

VIVIENDA USADA

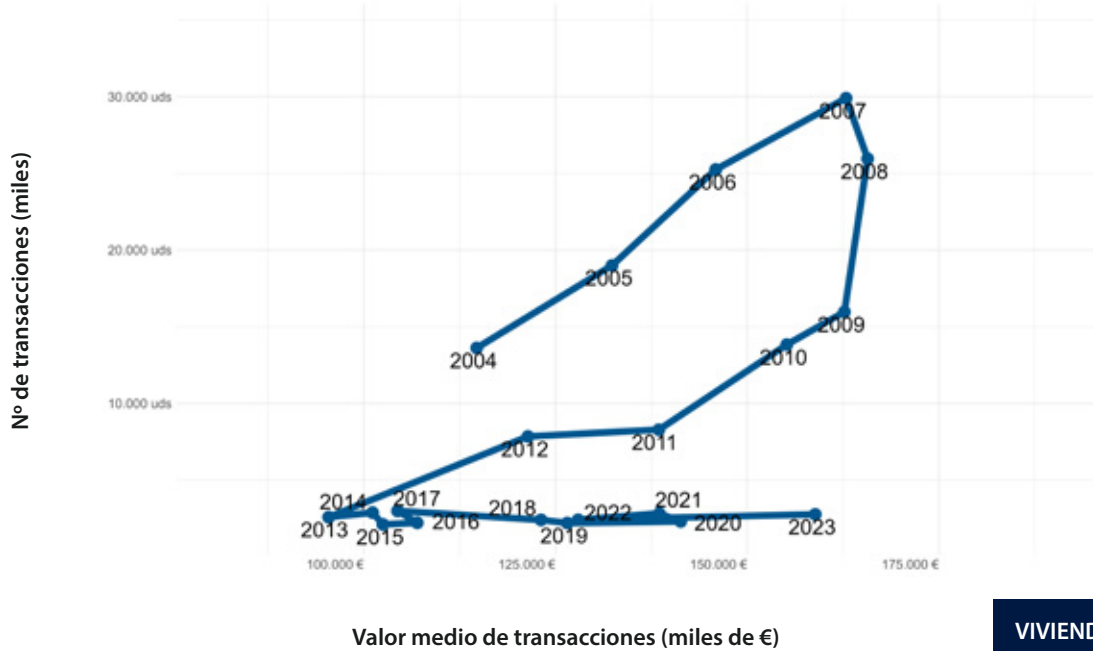
Los precios aumentan considerablemente entre 2004 y 2007, con un nivel muy elevado de compraventas que se reducen a partir de 2007, cayendo a niveles muy bajos en los años siguientes -con la excepción de 2010 en que hay un repunte de precios y transacciones-. En 2013 se inicia una recuperación de las compraventas con precios que no empiezan a subir -y lo hacen moderadamente- hasta 2015. Igual que ocurre en general en España, 2019 fue el año en que se frenó el mercado, y los precios medios se estabilizan, 102.967 en 2022, y 99.292 euros en 2023, al tiempo que las compraventas, que fueron 31.381 en 2022, pasan a 29.274 en 2023.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	Variación
Transacciones 2007	22.564	5,3 %	
Transacciones 2023	29.274	5,1 %	29,7 %

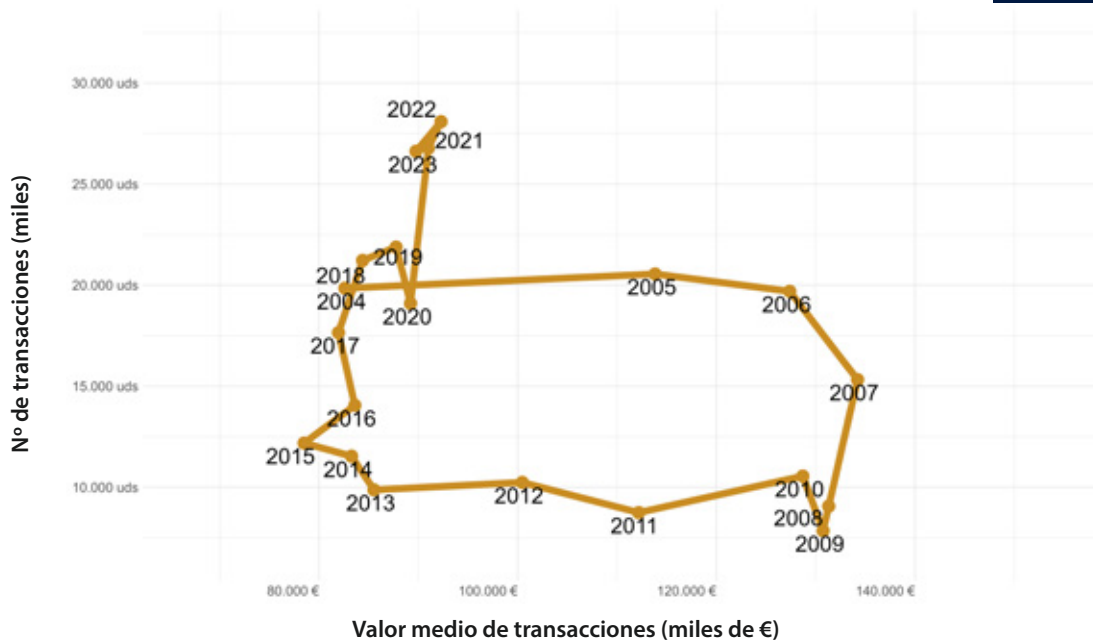
Periodo	Precios medios	% Total España	Variación
Precios 2007	137.102 €	75,1 %	
Precios 2023	99.292 €	57,7 %	-27,6 %

CASTILLA LA MANCHA

VIVIENDA NUEVA



VIVIENDA USADA



VIVIENDA NUEVA

Se da también en esta comunidad autónoma una fuerte subida de operaciones y precios entre 2004 y 2007, como ocurre con generalidad en España; desde entonces hasta 2009 caen las operaciones, pero no los precios. La caída posterior tanto de precios como de compraventas se frena y equilibran entre 2013 y 2016; después, y hasta los momentos actuales, suben significativamente los precios, aunque el nivel de compraventas sigue la pauta general y es muy reducido. Los precios medios pasan que habían retrocedido 127.954 euros en 2022, pasan a 158.874 en 2023, y las transacciones suben de 2.411 a 2.763.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	Variación
Transacciones 2007	29.897	7,2 %	
Transacciones 2023	2.763	4,6 %	-90,8 %

Periodo	Precios medios	% Total España	Variación
Precios 2007	162.896 €	85 %	
Precios 2023	158.874 €	59 %	-2,5 %

VIVIENDA USADA

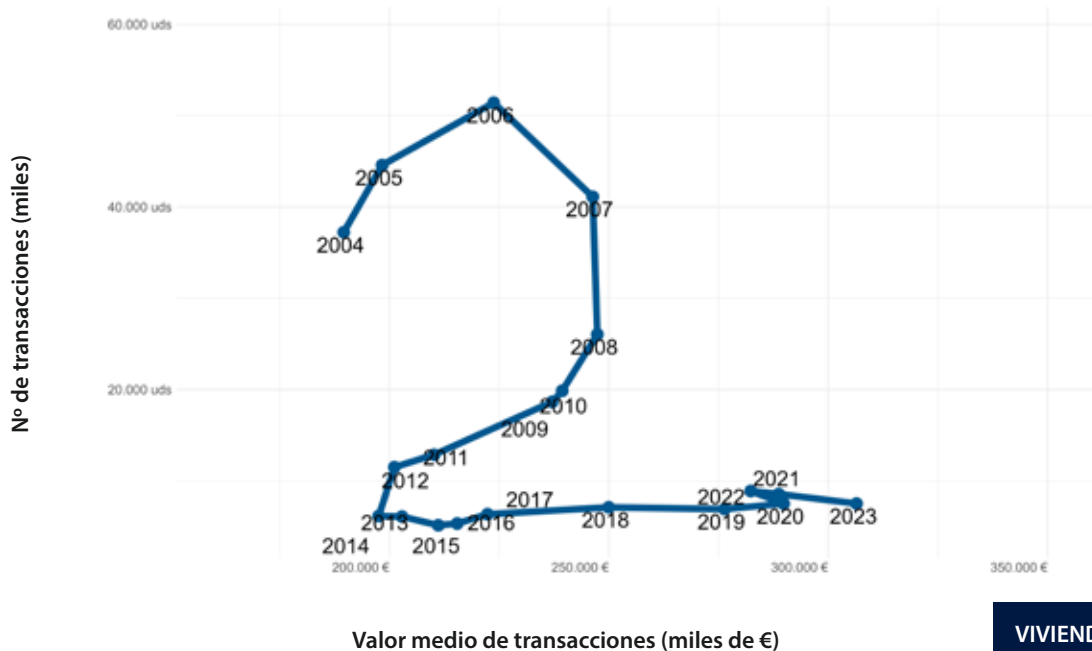
Al igual que en el conjunto del mercado español, el fuerte crecimiento de los precios entre 2004 y 2006 se da con un nivel elevado de transacciones que se mantiene y sólo cae en 2007, aunque los precios siguen subiendo. La reducción de precios se inicia en 2008 y de manera intensa a partir de 2010, pero con un nivel muy reducido de transacciones. En 2013 se recupera el mercado de compraventas, con precios estables o que suben ligeramente. Recientemente, los precios medios pasan de 92.284 en 2022 a 89.768 euros en 2023; las compraventas son de 28.088 en 2022 y 26.622, dentro de la tendencia general a la disminución en este año.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	Variación
Transacciones 2007	15.323	3,6 %	
Transacciones 2023	26.622	4,6 %	73,7 %

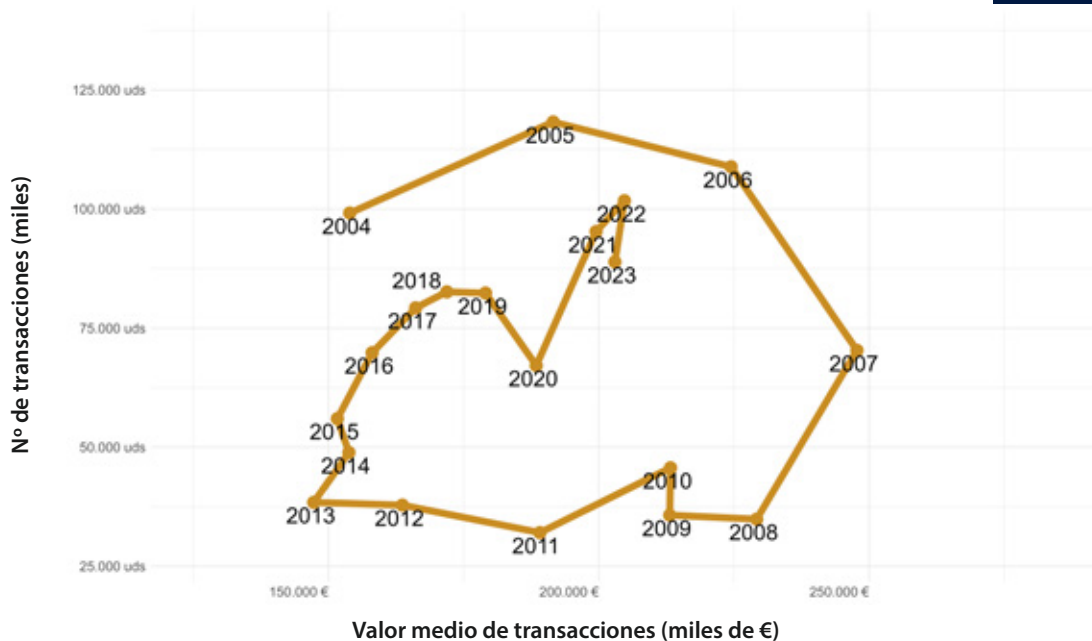
Periodo	Precios medios	% Total España	Variación
Precios 2007	134.215 €	73,5 %	
Precios 2023	89.768 €	52,2 %	-33,1 %

CATALUÑA

VIVIENDA NUEVA



VIVIENDA USADA



VIVIENDA NUEVA

El mercado de la vivienda en Cataluña reproduce lo que ocurre en la media española, con un incremento de precios y compraventas muy fuerte entre 2004 y 2006. En 2007 se frenan las compraventas, pero siguen aumentando los precios, de manera que hasta 2011 hay muchas menos operaciones, pero los precios se mantienen. El movimiento a la baja se da entre 2011 y 2014, y desde entonces vuelven a crecer los precios de manera notable, aunque con el nivel permanentemente muy reducido de compraventas que se observa en el gráfico. Entre 2022 y 2023 los precios medios pasan de 288.724 euros a 306.431, y las transacciones caen de 8.542 a 7.502.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	Variación
Transacciones 2007	41.109	10 %	
Transacciones 2023	7.502	12,5 %	-81,8 %

Periodo	Precios medios	% Total España	Variación
Precios 2007	246.314 €	128,5 %	
Precios 2023	306.431 €	113,7 %	24,4 %

VIVIENDA USADA

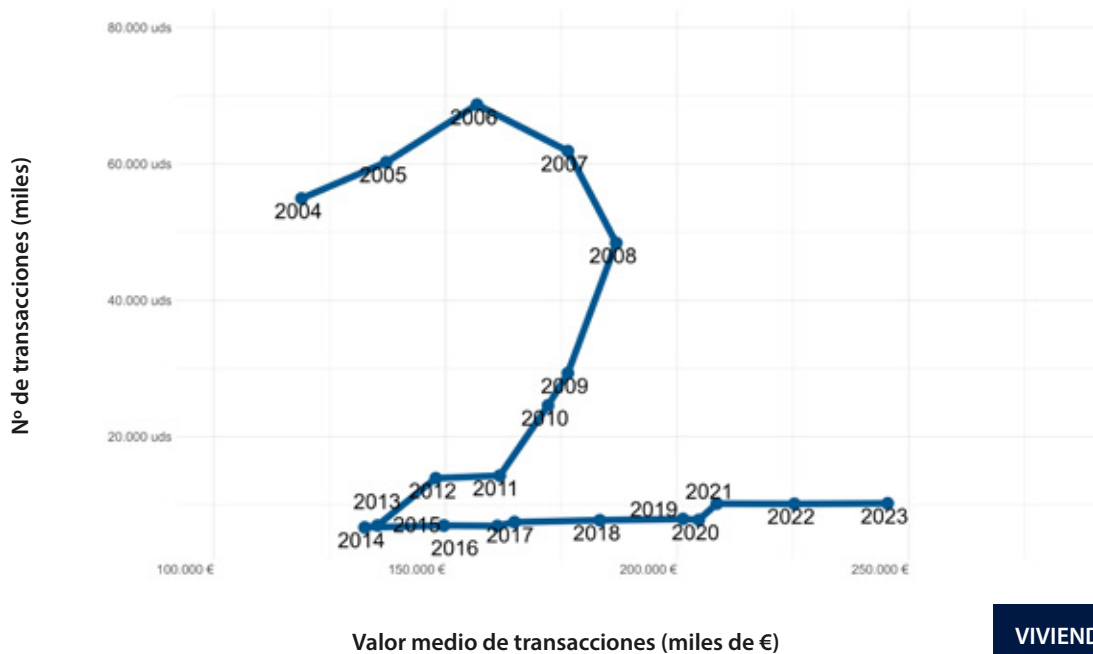
En Cataluña, siguiendo la pauta general del mercado, suben precios y transacciones entre 2004 y 2007, aunque las compraventas se reducen considerablemente en ese último año. En 2008 las compraventas llegan a un nivel mínimo, junto con una caída en los precios, y esta reducción continúa hasta 2013, siempre con un volumen relativamente bajo de operaciones en comparación con años anteriores. En 2013 se inicia un movimiento similar al de la media española, de crecimiento sostenido de compraventas con aumentos moderados de precios, situación que se estabiliza en 2019. Recientemente, el precio medio se estabiliza y pasa de 204.744 en 2022 a 202.983 en 2023; mientras que las compraventas, que habían subido a 101.748 en 2022, caen a 88.888 en 2023.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	Variación
Transacciones 2007	70.333	16,6 %	
Transacciones 2023	88.888	15,4 %	26,4 %

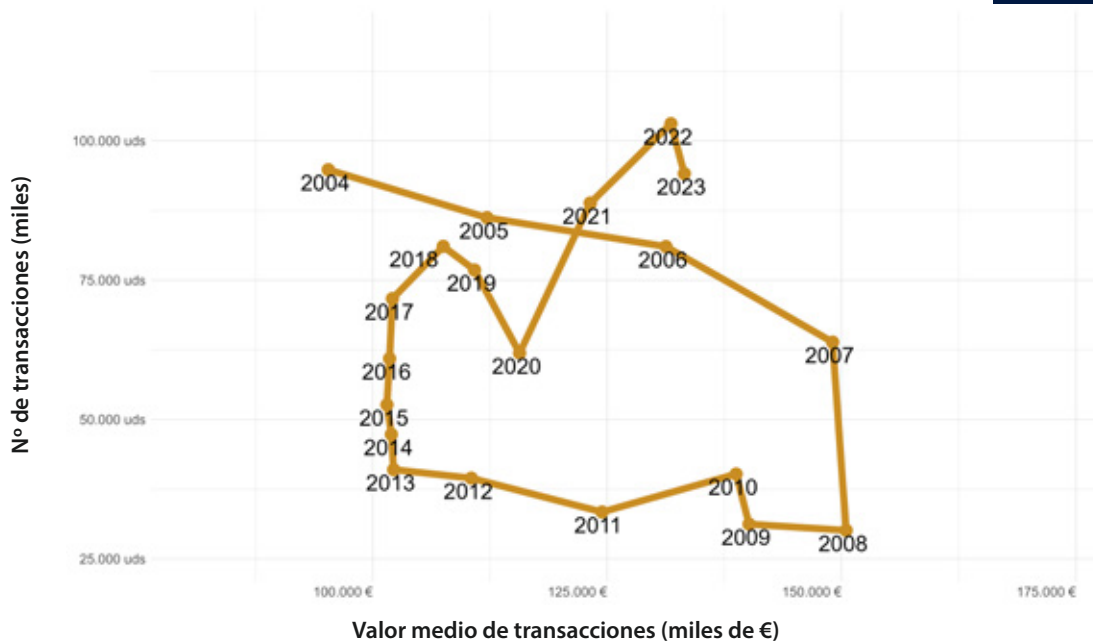
Periodo	Precios medios	% Total España	Variación
Precios 2007	247.754 €	135,7 %	
Precios 2023	202.983 €	118 %	-18,1 %

COM. VALENCIANA

VIVIENDA NUEVA



VIVIENDA USADA



VIVIENDA NUEVA

Aunque sigue el patrón que se describe para el conjunto de España, la subida de precios en Comunidad Valenciana continúa hasta 2008, esto es, tiene una inercia mayor. Sin embargo, en 2007 ya se advierte una caída que se va haciendo pronunciada en las compraventas. Desde 2008 y hasta 2014, los precios acompañan a las transacciones en su caída, y desde este año 2014 las operaciones se mantienen siempre a niveles muy bajos, y los precios suben de manera ininterrumpida. En 2022 los precios medios son de 225.315 euros y pasan a 245.447 en 2023; y las transacciones se mantienen 10.132 en 2022 y 10.203 en 2023.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	Variación
Transacciones 2007	61.884	15 %	
Transacciones 2023	10.203	17 %	-83,5 %

Periodo	Precios medios	% Total España	Variación
Precios 2007	176.425 €	92,1 %	
Precios 2023	245.447 €	91,1 %	39,1 %

VIVIENDA USADA

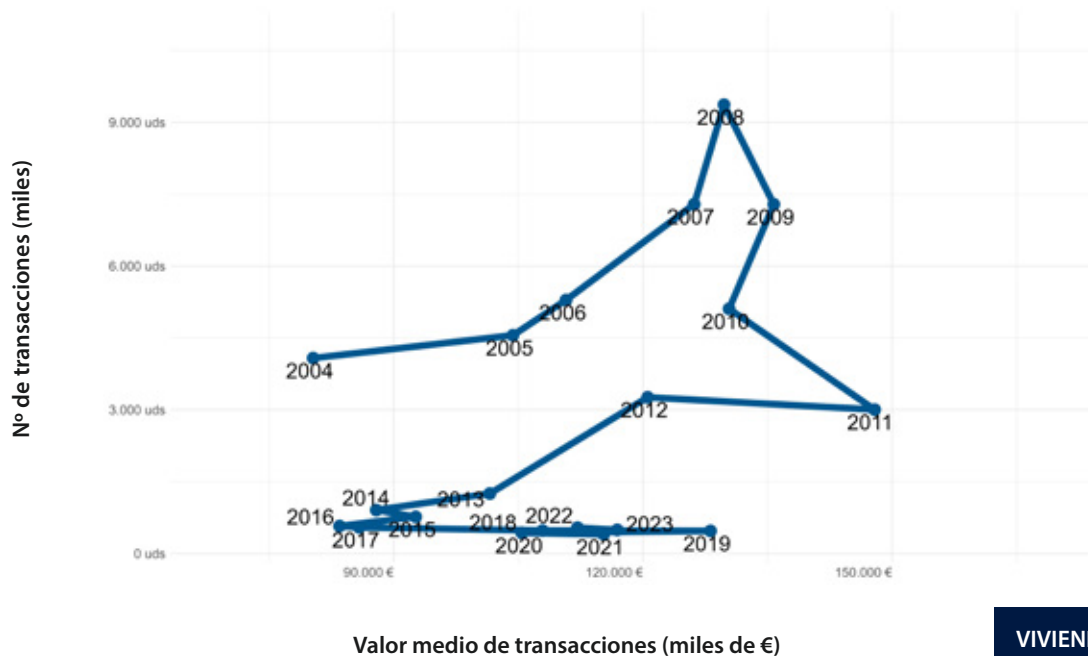
En la Comunidad Valenciana las operaciones de compraventa alcanzan su máximo en 2004 y desde entonces empiezan a caer, antes de que las caídas se generalizaran en España dos años más tarde; esta caída es paulatina hasta 2007 y muy fuerte en 2008, cuando llega a mínimos. Los precios continúan subiendo hasta 2007 y se estabilizan en 2008; desde entonces retroceden hasta 2013 y sólo se recuperan a partir de 2017. Hay, pues, cuatro períodos identificables en lo que se refiere a precios: fuerte subida (2004-2008); retroceso (2009-2013); mantenimiento (2013-2017); y subida (2018-2021). Y tres períodos para las transacciones: caen (2004-2008); se mantienen a niveles bajos con tendencia a subir (2009-2013); y se recuperan (2013-2021), recientemente las transacciones están en 94.131 operaciones en 2023, cayendo desde las 103.075 de 2022, en línea con lo que ocurre generalmente a nivel nacional. El precio medio también se incrementa y pasa de 131.811 en 2022 a 133.238 euros en 2023.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	Variación
Transacciones 2007	63.889	15,1 %	
Transacciones 2023	94.131	16,3 %	47,3 %

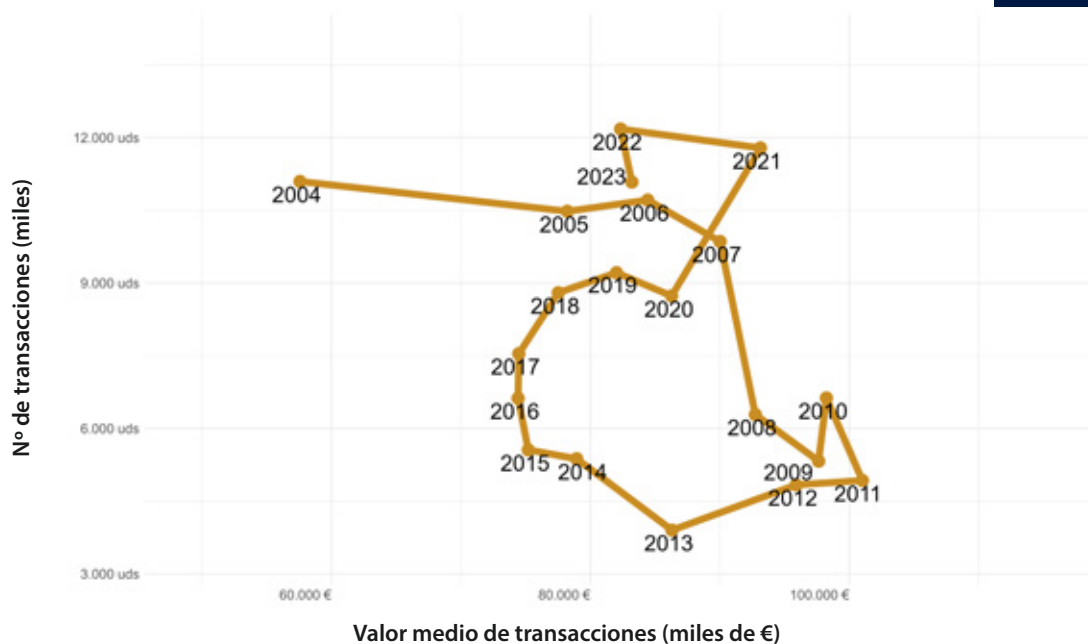
Periodo	Precios medios	% Total España	Variación
Precios 2007	149.056 €	81,6 %	
Precios 2023	133.238 €	77,5 %	-10,6 %

EXTREMADURA

VIVIENDA NUEVA



VIVIENDA USADA



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 a nivel nacional, y dura hasta 2008, cuando se dan los máximos de precios y de compraventas. A partir de este año las operaciones caen y los precios se mantiene, e incluso suben notablemente en 2011, en plena crisis de la vivienda. Hay luego un retroceso fortísimo de precios, que es menor en las transacciones, hasta 2017, cuando los precios comienzan a subir con un volumen de compraventas que se mantiene permanentemente a niveles muy bajos. Entre 2021 y 2022 los precios pasan de 115.275 euros, a 112.120, y de nuevo suben a 116.906 en 2023. Es escaso el número de compraventas, 541 en 2022, y 494 en 2023.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	Variación
Transacciones 2007	7.290	1,8 %	
Transacciones 2023	494	0,8 %	-93,2 %

Periodo	Precios medios	% Total España	Variación
Precios 2007	126.666 €	65,8 %	
Precios 2023	116.906 €	43,4 %	-7,3 %

VIVIENDA USADA

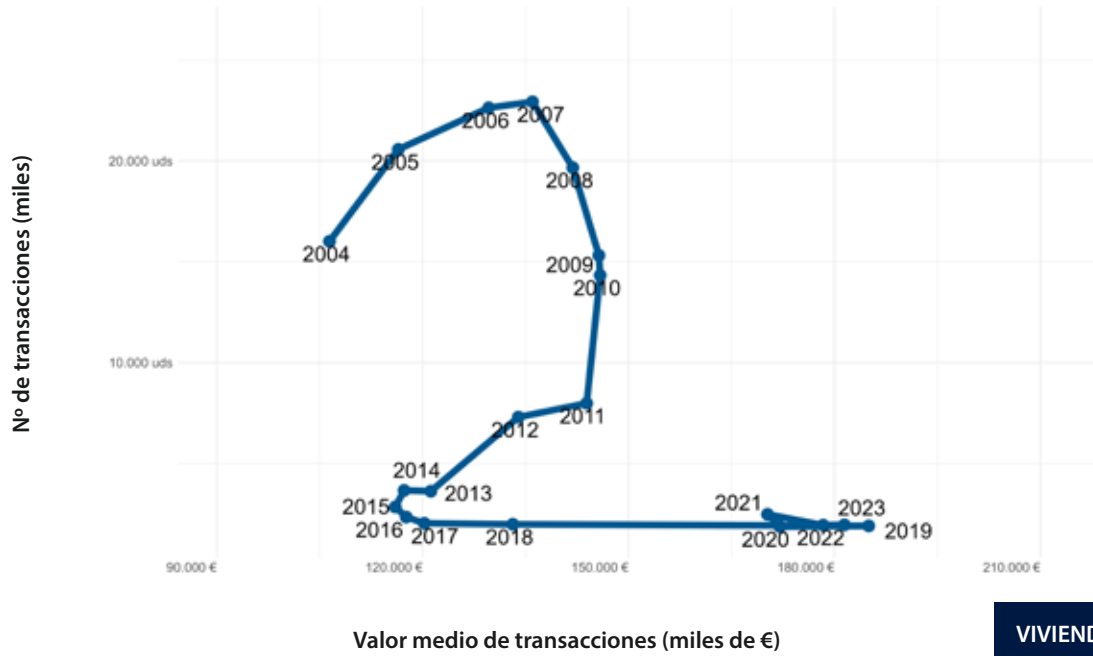
Siguiendo la pauta general de la media española las operaciones de compraventa se mantienen a niveles altos entre 2004 y 2007, al tiempo que los precios crecen considerablemente; estas operaciones se desploman en 2008, pero los precios siguen subiendo hasta 2011. En ese año y hasta 2013, tanto los precios como las operaciones de compraventa caen. El año 2013 es el primero de la recuperación del mercado, pues, aunque los precios siguen reduciéndose hasta 2015 en que se estabilizan, inician aquí una subida que llega a 2019; al mismo tiempo las transacciones aumentan considerablemente en este período entre 2013 y 2019. Recientemente los precios medios suben considerablemente y luego bajan, pasando de 93.136 euros en 2021 a 82.335 en 2022 y 83.207 en 2023; las transacciones, que eran 12.177 en 2022, caen a 11.085 en 2023.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	Variación
Transacciones 2007	9.857	2,3 %	
Transacciones 2023	11.085	1,9 %	12,5 %

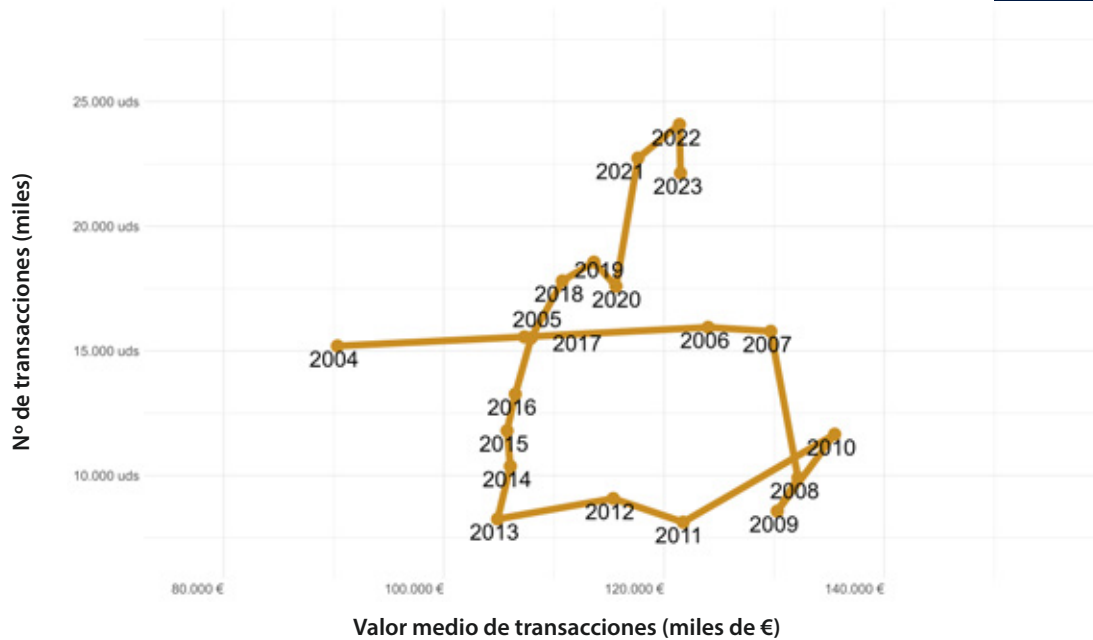
Periodo	Precios medios	% Total España	Variación
Precios 2007	90.020 €	49,3 %	
Precios 2023	83.207 €	48,4 %	-7,6 %

GALICIA

VIVIENDA NUEVA



VIVIENDA USADA



VIVIENDA NUEVA

Responde el mercado de esta comunidad autónoma al movimiento general que tiene lugar en España en vivienda nueva para el período que consideramos. Hay una subida pronunciada de transacciones y precios entre 2004 y 2007, y desde entonces hasta 2010 siguen subiendo los precios junto con una caída en las transacciones que se ponen incluso por debajo del nivel de 2004. A partir de 2011 se reducen los precios además de las transacciones; y desde 2017 los precios suben considerablemente, pero con un mercado donde las compraventas son escasas. Los precios medios son de 178.352 euros en 2022, y 181.441 en 2023, para un total de 1.938 compraventas y 1.954 en estos dos años.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	Variación
Transacciones 2007	22.933	5,6 %	
Transacciones 2023	1.954	3,3 %	-91,5 %

Periodo	Precios medios	% Total España	Variación
Precios 2007	136.003 €	71 %	
Precios 2023	181.441 €	67,3 %	33,4 %

VIVIENDA USADA

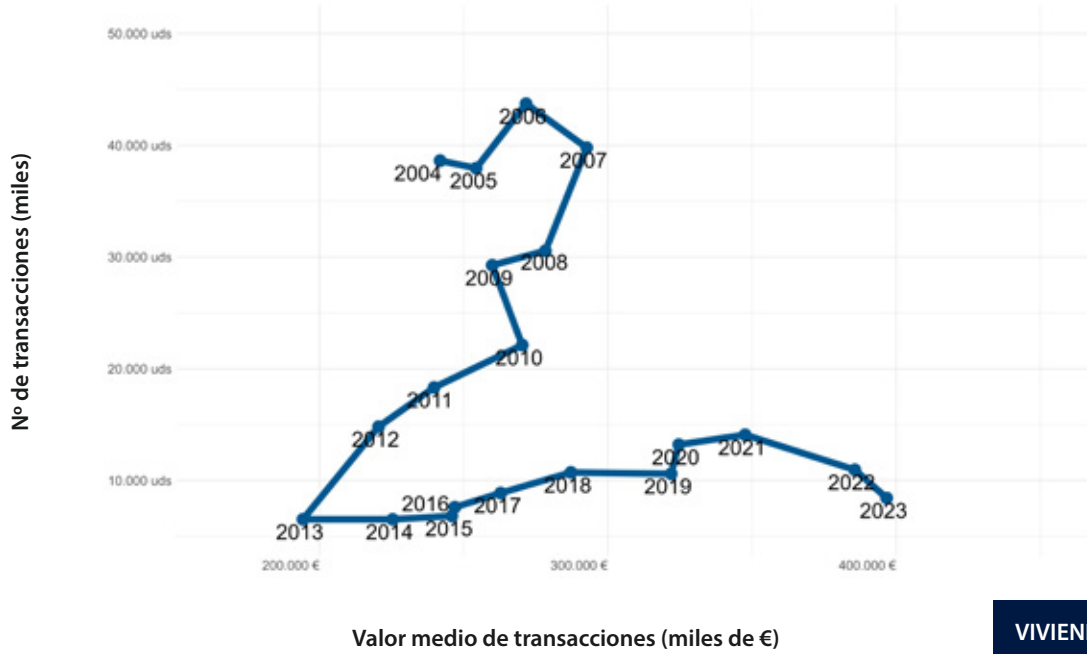
En Galicia, de forma similar a como ocurre para la media española, los precios suben de manera muy intensa entre 2004 y 2008, y se mantienen en ese nivel alto hasta 2010. Las transacciones que eran estables y se mantienen a un nivel elevado entre 2004 y 2007, caen fuertemente, y salvo el año 2010, se sitúan en zona de mínimos hasta que empiezan a recuperarse de manera sostenida en 2013. Este año los precios también comienzan a subir ligeramente hasta 2019. Recientemente, el precio medio pasa de 121.403 en 2022 a 121.500 euros en 2023; y las compraventas caen de 24.081 en 2022 a 22.134 en 2023.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	Variación
Transacciones 2007	15.788	3,7 %	
Transacciones 2023	22.134	3,8 %	40,2 %

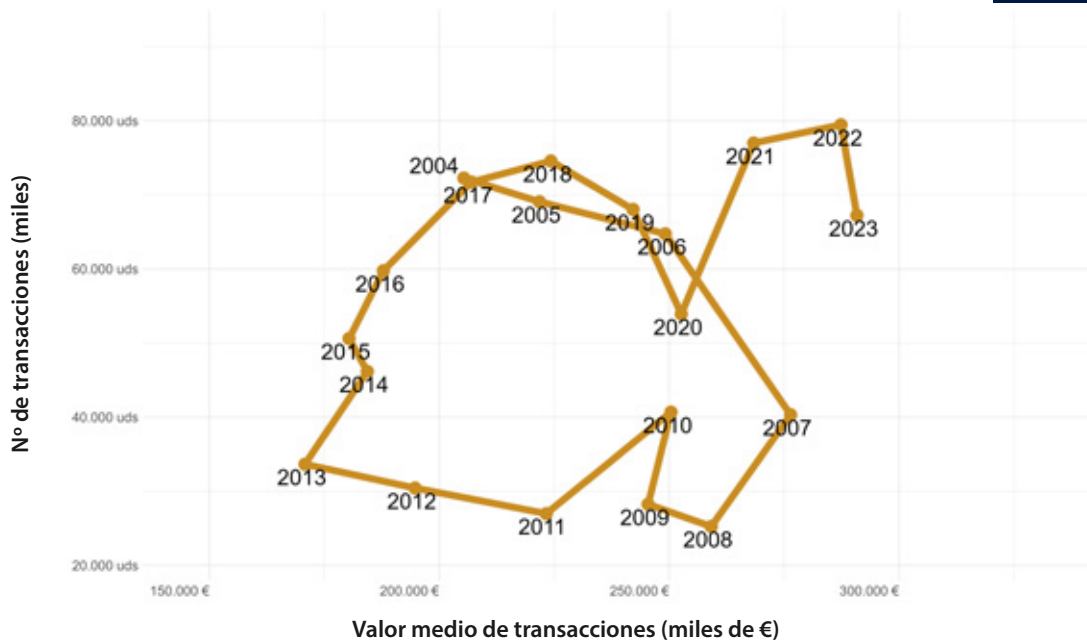
Periodo	Precios medios	% Total España	Variación
Precios 2007	129.690 €	71 %	
Precios 2023	121.500 €	70,7 %	-6,3 %

MADRID

VIVIENDA NUEVA



VIVIENDA USADA



VIVIENDA NUEVA

A diferencia de la media española, las transacciones se mantienen estables entre 2004 y 2007, aunque suben los precios; desde entonces, y hasta 2010, hay una clara caída de las compraventas y cierta volatilidad en los precios. En 2010 y hasta 2013 se da una reducción significativa de precios y de transacciones, y desde ese último año los precios aumentan año a año, aunque con un nivel reducido de operaciones que sólo se recuperan algo a partir de 2016. Los precios suben sustancialmente desde los niveles medios ya elevados a 385.684 euros en 2022 y 396.738 en 2023, cayendo de 10.957 transacciones en 2022 a 8.428 en 2023.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	Variación
Transacciones 2007	39.788	9,6 %	
Transacciones 2023	8.428	14 %	-78,8 %

Periodo	Precios medios	% Total España	Variación
Precios 2007	292.688 €	152,7 %	
Precios 2023	396.738 €	147,3 %	35,5 %

VIVIENDA USADA

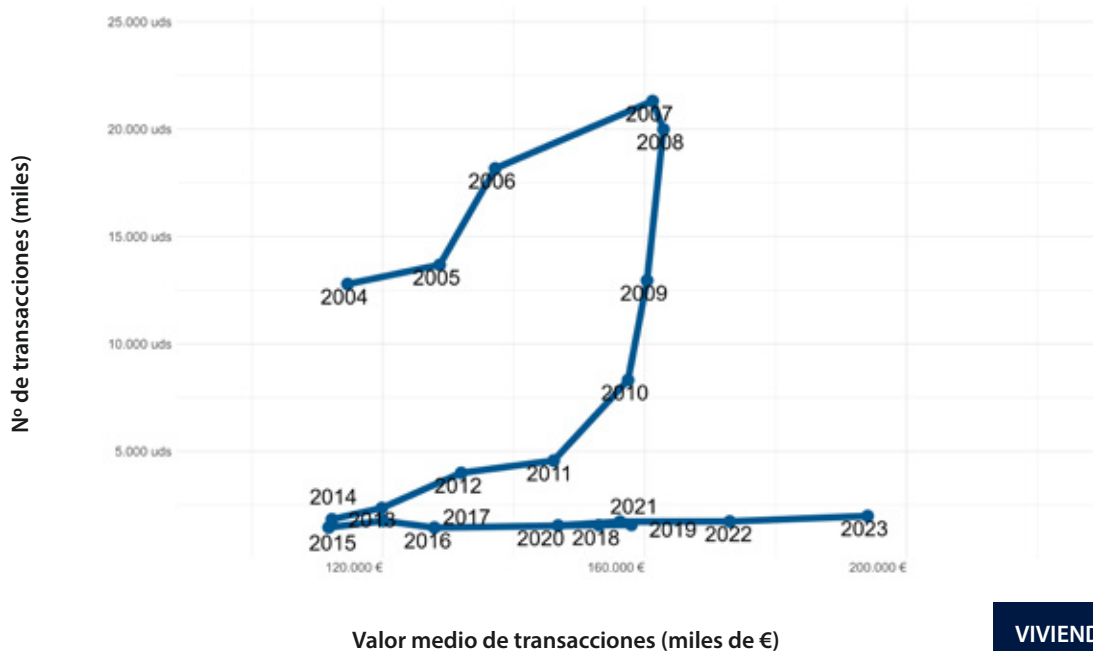
La característica principal de la comunidad de Madrid es que la caída en las operaciones de compraventa se da ya a partir de 2004, anticipándose a lo que ocurrirá con generalidad en España, caída que en Madrid se hace muy pronunciada en 2007. Sin embargo, los precios suben de manera intensa hasta ese año, y se reducen a partir de 2008 y hasta 2013, todo ello con un nivel muy bajo de operaciones con la excepción de 2010. Desde 2013 el mercado se recupera con un incremento sustancial de transacciones y moderado de precios. En 2019 hay un freno en las transacciones, pero no en los precios, y los precios medios suben sustancialmente a 287.370 en 2022 y 290.824 euros en 2023. Las compraventas son de 79.449 en 2022 y caen a 67.229 en 2023.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	Variación
Transacciones 2007	40.327	9,5 %	
Transacciones 2023	67.229	11,6 %	66,7 %

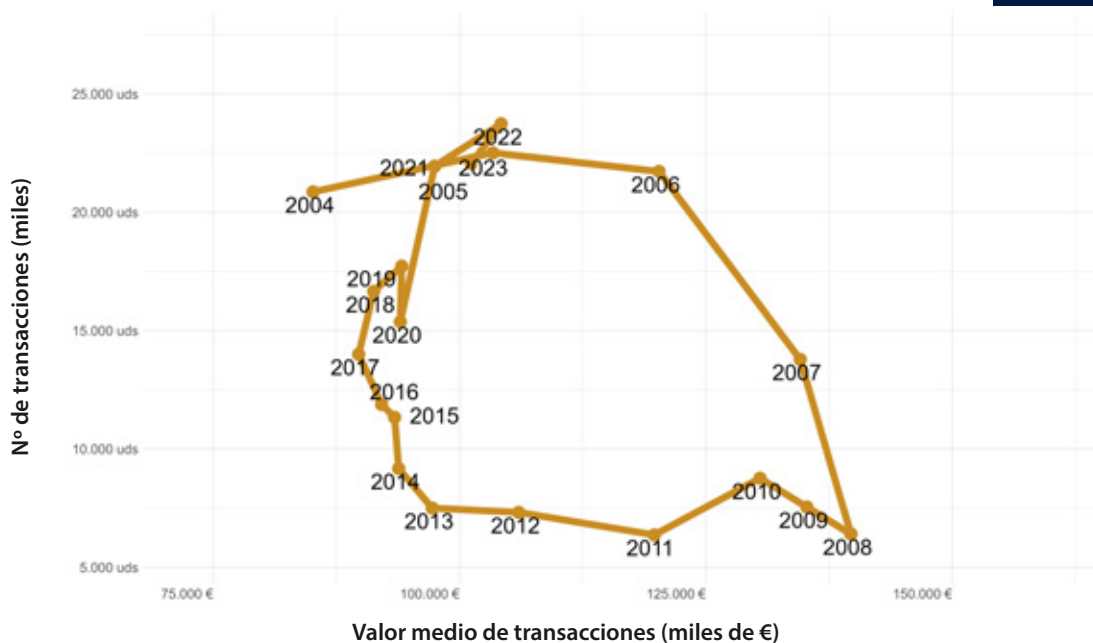
Periodo	Precios medios	% Total España	Variación
Precios 2007	276.410 €	151,4 %	
Precios 2023	290.824 €	169,1 %	5,2 %

MURCIA

VIVIENDA NUEVA



VIVIENDA USADA



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 2010. A partir de 2015 los precios vuelven a subir fuertemente y de manera persistente, pero ya en un mercado con muy pocas operaciones de compraventa. El precio medio fue de 172.983 euros en 2022 y sube a 194.040 en 2023, y las transacciones 1.730 y 1.982 en estos dos años.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	Variación
Transacciones 2007	21.310	5,2 %	
Transacciones 2023	1.982	3,3 %	-90,7 %

Periodo	Precios medios	% Total España	Variación
Precios 2007	161.207 €	84,1 %	
Precios 2023	194.040 €	72 %	20,4 %

VIVIENDA USADA

Los precios suben en Murcia de manera intensa desde 2004 a 2008, siguiendo el comportamiento general del mercado en España; sin embargo, las operaciones de compraventa que se habían mantenido a nivel alto entre 2004 y 2006 se desploman entre 2007 y 2008. Hay un período, que va de 2008 a 2013 en que los precios caen de manera considerable, en un mercado muy reducido de operaciones. En 2013 y hasta 2019, hay una nueva etapa de recuperación muy sustancial de las transacciones, con precios que se mantienen y suben en años recientes. El precio medio pasa de 104.220 euros en 2022, a 101.170 en 2023, y las compraventas caen de 23.737 en 2022 a 22.058 en 2023.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	Variación
Transacciones 2007	13.786	3,2 %	
Transacciones 2023	22.058	3,8 %	60 %

Periodo	Precios medios	% Total España	Variación
Precios 2007	134.577 €	73,7 %	
Precios 2023	101.170 €	58,8 %	-24,8 %

NAVARRA

VIVIENDA NUEVA



VIVIENDA USADA



VIVIENDA NUEVA

Los mercados relativamente reducidos pueden apartarse, como es el caso de la Comunidad Foral de Navarra, de lo que ocurre de forma general en el mercado español de vivienda nueva, pues ocasionalmente un número relativamente pequeño de compraventas puede sesgar los precios, o darse un incremento o decremento porcentual significativo de las operaciones. Dentro de estas limitaciones se observa un crecimiento importante de transacciones, aunque no tanto en los precios, entre 2004 y 2006, y luego hasta 2015 una caída en las compraventas y también en los precios. Desde ese año 2015 los precios suben en algún momento puntual, y las operaciones siguen siendo muy bajas. Recientemente, los precios medios pasan de 236.041 en 2022 a 263.744 euros en 2023, y las compraventas de 1.671 a 1.980 en estos dos años.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	Variación
Transacciones 2007	5.218	1,3 %	
Transacciones 2023	1.980	3,3 %	-62,1 %

Periodo	Precios medios	% Total España	Variación
Precios 2007	206.660 €	107,8 %	
Precios 2023	263.744 €	97,9 %	27,6 %

VIVIENDA USADA

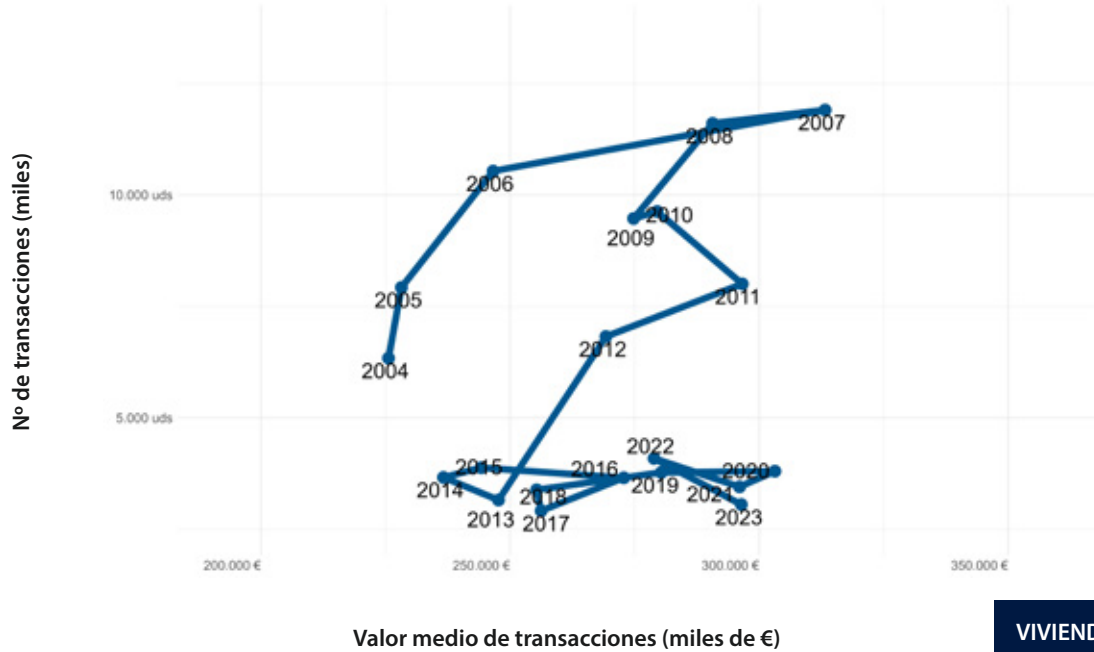
El incremento de transacciones más fuertes en la Comunidad Foral de Navarra no se da entre los años 2004 y 2007, como fue generalizado en España, sino recientemente. Hay que tener en cuenta que se trata de un mercado relativamente reducido, pero aun así reproduce algunas de las características del mercado medio español, como es la fuerte caída de operaciones de compraventa desde 2007 a 2014. Los precios, que habían subido considerablemente a partir de niveles iniciales relativamente altos, empiezan a reducirse en 2010 y hasta 2014. En este año hay un buen repunte de transacciones y ligero en los precios, en un proceso que continúa hasta 2018 y se frena en 2019. Los precios pasan de 158.246 en 2022 a 155.465 en 2023; en cuanto a las compraventas, tras son de 6.364 en 2022 y 5.582 en 2023.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	Variación
Transacciones 2007	3.442	0,8 %	
Transacciones 2023	5.582	1 %	62,2 %

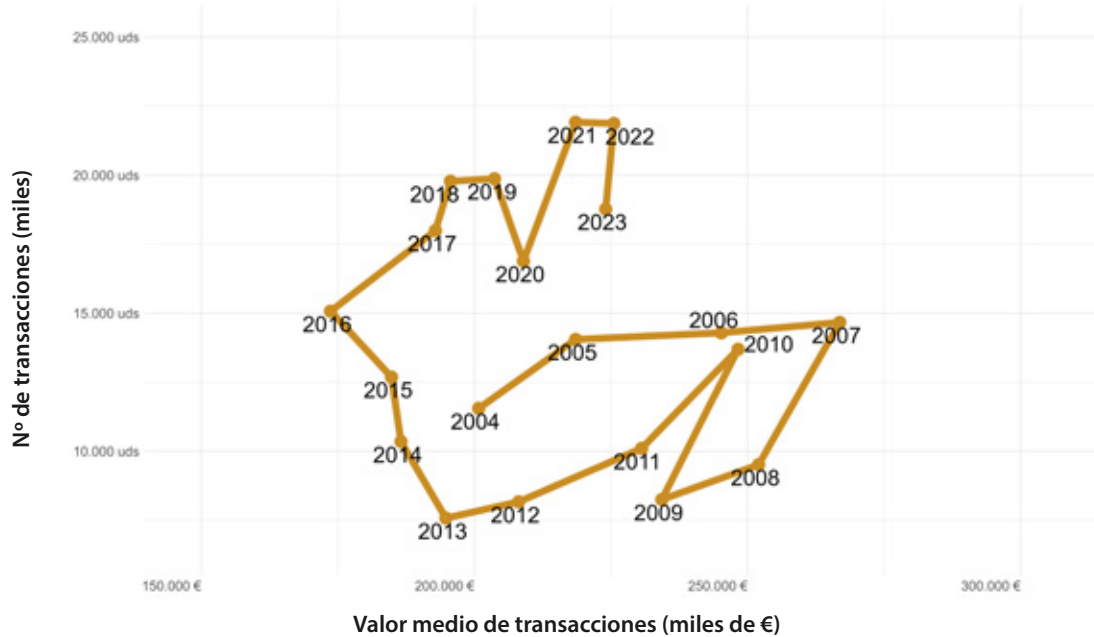
Periodo	Precios medios	% Total España	Variación
Precios 2007	194.508 €	106,5 %	
Precios 2023	155.465 €	90,4 %	-20,1 %

PAÍS VASCO

VIVIENDA NUEVA



VIVIENDA USADA



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 se caracteriza por precios volátiles con tendencia al alza con un volumen de operaciones muy reducido. Recientemente, los precios medios que se habían frenado suben de 278.897 en 2022 a 296.431 euros en 2023; y las transacciones de 4.090 a 3.054 en estos dos años.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	Variación
Transacciones 2007	11.904	2,9 %	
Transacciones 2023	3.054	5,1 %	-74,3 %

Periodo	Precios medios	% Total España	Variación
Precios 2007	313.246 €	163,4 %	
Precios 2023	296.431 €	110 %	-5,4 %

VIVIENDA USADA

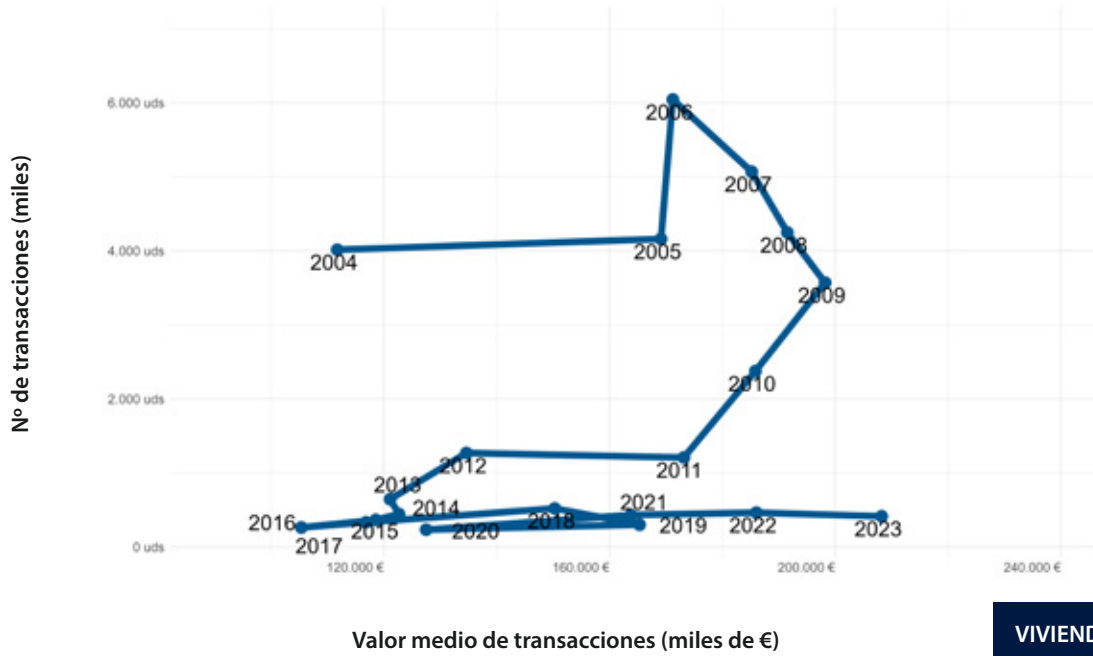
Se trata de un mercado de precios medios altos, que suben considerablemente entre 2004 y 2007, con un número de transacciones estable, aunque a un nivel relativamente elevado. Entre 2008 y 2013 hay una caída fuerte en las transacciones y una reducción de precios, con la excepción del año 2010 en que puntualmente suben compraventas y precios. El año 2013 marca la recuperación del mercado con un aumento paulatino de transacciones hasta niveles elevados en los años 2018 y 2019, mientras que los precios retroceden al principio de esta fase (2013-2016) y luego suben. Recientemente los precios medios se mantienen en 224.035 en 2023, prácticamente igual que en 2022, 225.525; y las compraventas caen de 21.868 en 2022 a 18.771 en 2023.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	Variación
Transacciones 2007	14.669	3,5 %	
Transacciones 2023	18.771	3,2 %	28 %

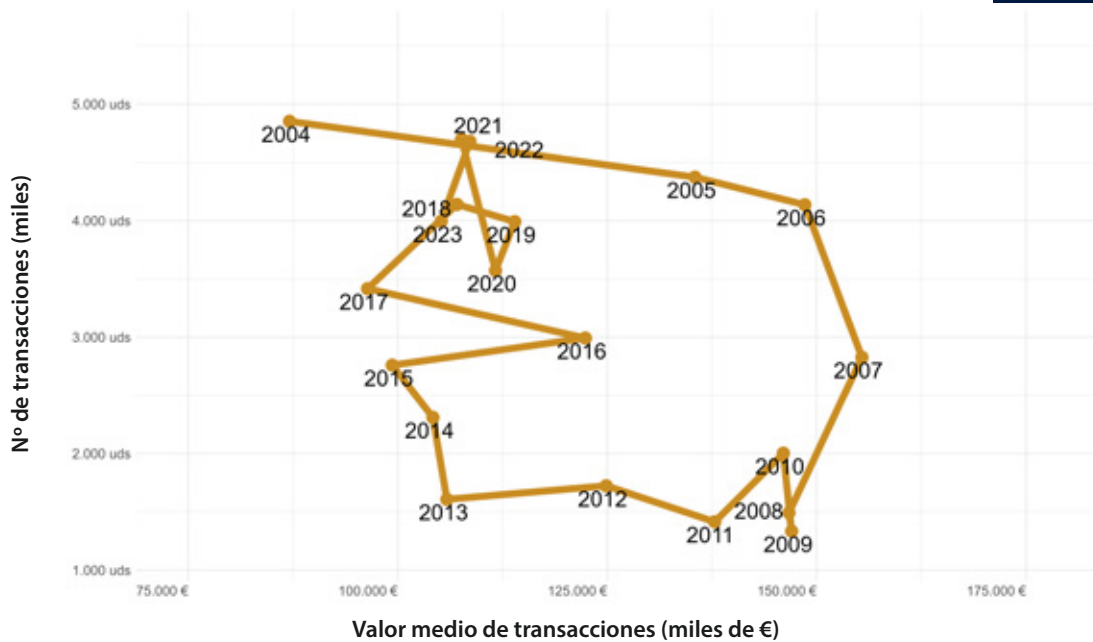
Periodo	Precios medios	% Total España	Variación
Precios 2007	266.894 €	146,2 %	
Precios 2023	224.035 €	130,3 %	-16,1 %

LA RIOJA

VIVIENDA NUEVA



VIVIENDA USADA



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 bajo de operaciones, los precios suben desde 186.024 en 2022 a 208.221 euros en 2023, y las transacciones pasan de 463 a 414 en estos dos años.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	Variación
Transacciones 2007	5.070	1,2 %	-91,8 %
Transacciones 2023	414	0,7 %	

Periodo	Precios medios	% Total España	Variación
Precios 2007	185.189 €	96,6 %	12,4 %
Precios 2023	208.221 €	77,3 %	

VIVIENDA USADA

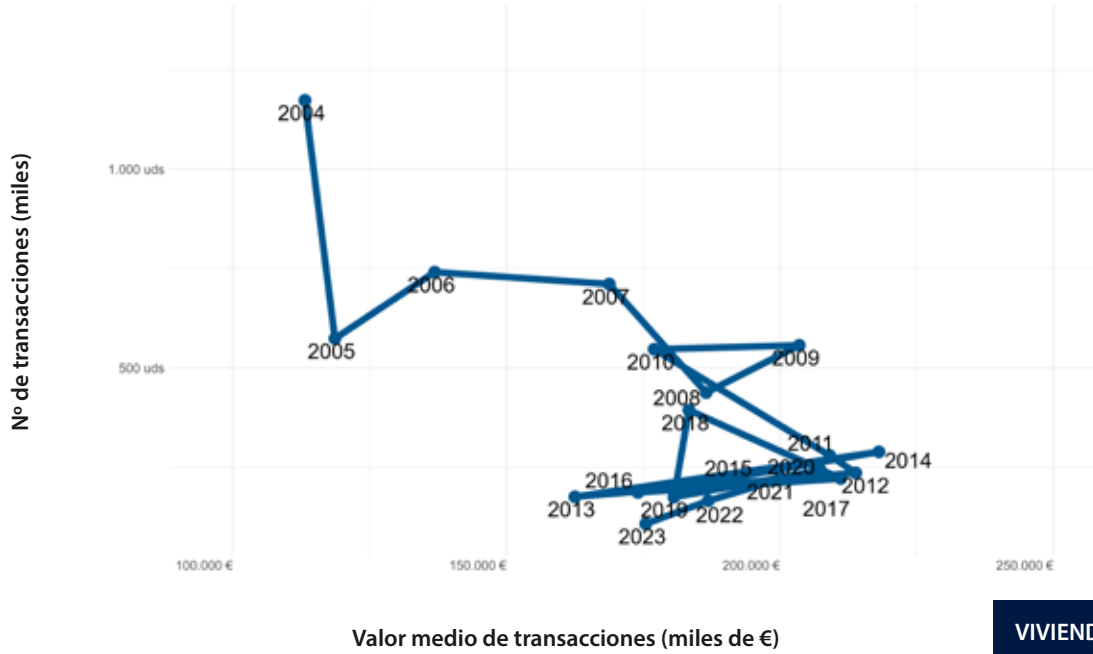
Los precios medios suben de manera muy intensa entre 2004 y 2007, siguiendo lo que ocurre con generalidad en España, manteniéndose el nivel elevado de operaciones de compraventa. En 2007 hay una caída muy brusca de las transacciones, como en todo el mercado español, pero los precios continúan subiendo. El período entre 2008 y 2013 se caracteriza por un retroceso en los precios y un mercado que se ha reducido a la mitad en lo que a operaciones de compraventa se refiere. Desde 2013 y hasta 2019 hay una importante recuperación, y las transacciones aumentan considerablemente mientras que los precios se mantienen y suben de forma moderada. En los últimos años el precio medio baja en 2022 a 108.602 euros, y de nuevo en 2023 a 105.202. Las compraventas en esos dos años son de 4.680 y 3.995 transacciones, respectivamente.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	Variación
Transacciones 2007	2.827	0,7 %	41,3%
Transacciones 2023	3.995	0,7 %	

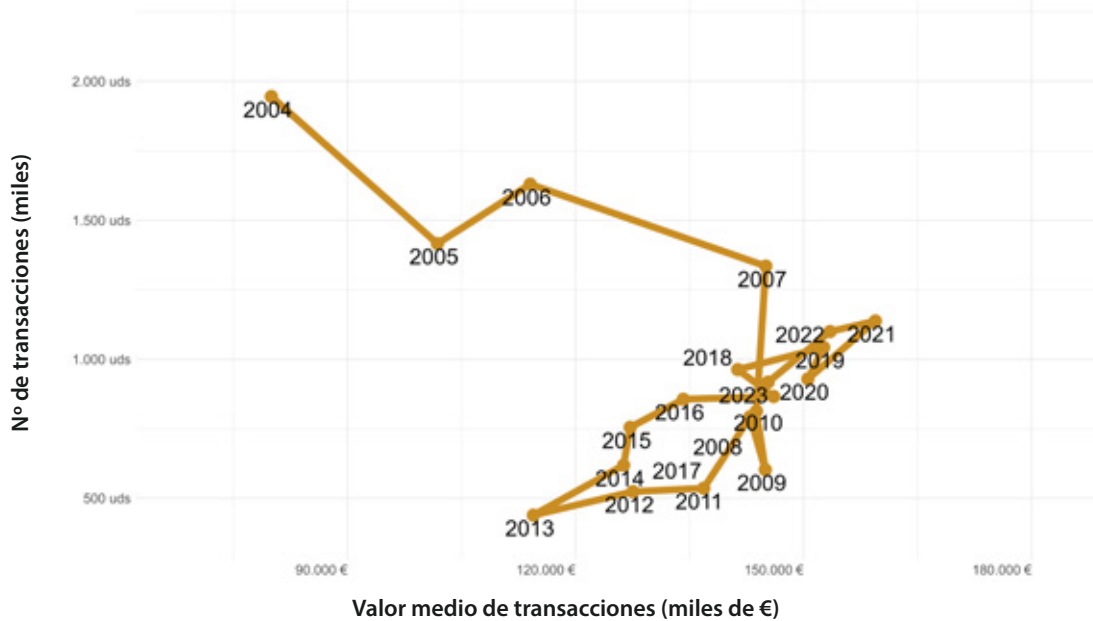
Periodo	Precios medios	% Total España	Variación
Precios 2007	155.420 €	85,1 %	-32,3 %
Precios 2023	105.202 €	61,2 %	

CEUTA Y MELILLA

VIVIENDA NUEVA



VIVIENDA USADA



VIVIENDA NUEVA

Se trata de mercados muy reducidos que consideramos conjuntamente, y donde el comportamiento de precios y operaciones de compraventa está sujeto a frecuentes movimientos al alza y baja desde 2008, pues unas pocas operaciones influyen y sesgan la media. Los precios medios que eran de 200.000 euros en 2021 pasan a 186.889 en 2022, y a 175.460 en 2023; y las compraventas pasan entre esos tres años de 220 a 166 y 108.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	Variación
Transacciones 2007	771	0,2 %	-84,8 %
Transacciones 2023	108	0,2 %	

Periodo	Precios medios	% Total España	Variación
Precios 2007	168.803 €	88,1 %	3,9 %
Precios 2023	175.460 €	65,1 %	

VIVIENDA USADA

Aunque se trata de un mercado reducido, se reproducen en él algunos rasgos de lo que ocurre en España en el período considerado. Entre 2004 y 2007 hay un fortísimo incremento de precios, las compraventas bajan, pero se mantienen a un nivel relativamente elevado, cayendo de manera pronunciada desde 2007 y hasta 2013. A partir de 2010 hay una reducción de precios, pero no tan intensa como en la media española, y desde 2013 hasta 2019 recupera el mercado, aumentando transacciones y precios. En 2022 los precios bajan a 153.492 euros, y en 2023 de nuevo a 145.333. Las compraventas son de 1.100 y 918 en esos dos años.

Periodo	Nº Transacciones	% Total España	Variación
Transacciones 2007	1.335	0,3 %	-31,2 %
Transacciones 2023	918	0,2 %	

Periodo	Precios medios	% Total España	Variación
Precios 2007	145.023 €	79,4 %	0,2 %
Precios 2023	145.333	84,5 %	

Papel del empleo en la demanda de vivienda, su relación con precios y transacciones

Ocupados vs Precios

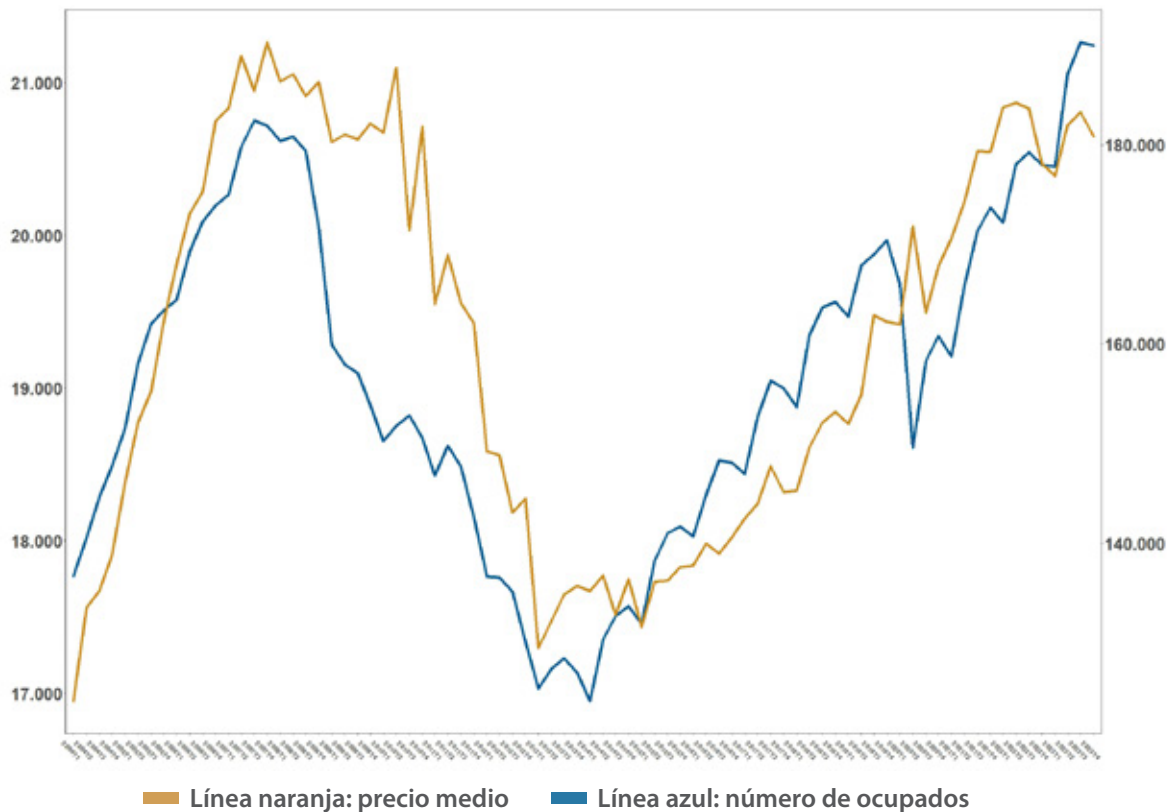
Total vivienda nueva y usada

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

Tomando datos trimestrales desde 2004 a 2023, 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.

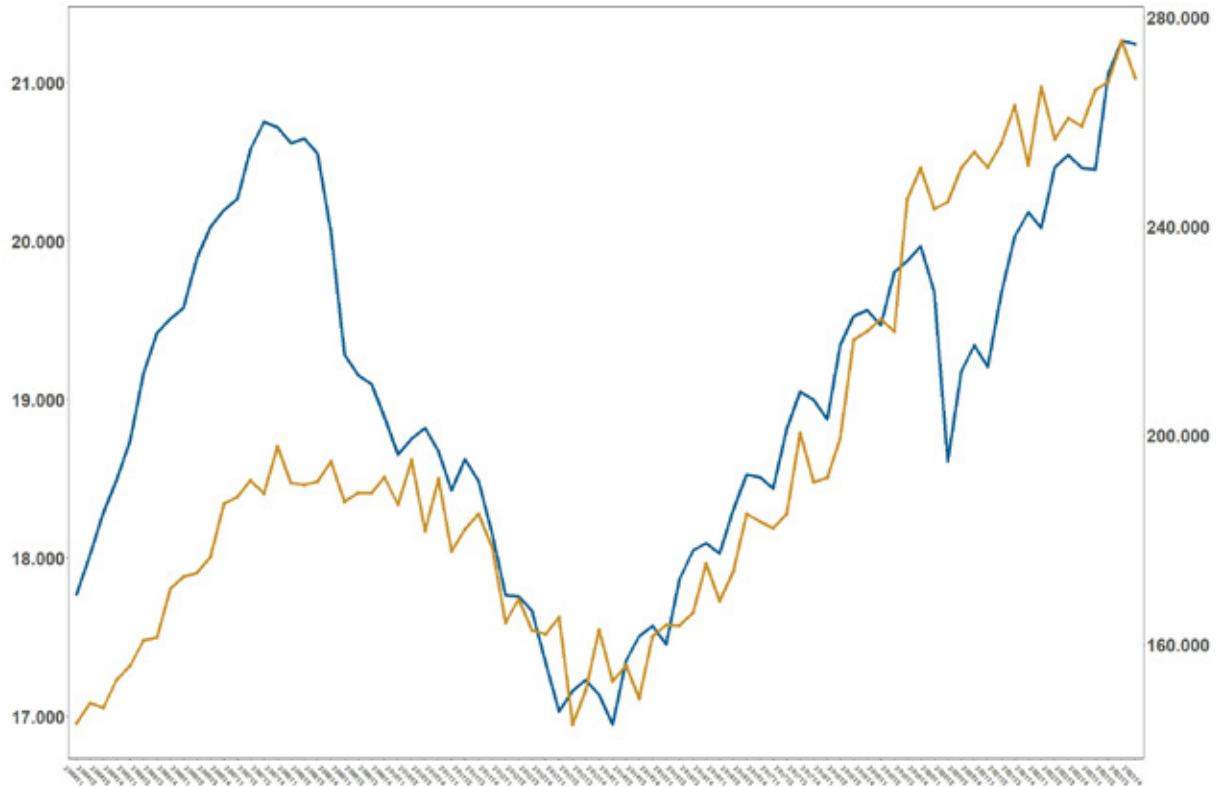


Ocupados vs Precios - Total vivienda nueva y usada



En estos años recientes, las circunstancias de la pandemia y la guerra han dado lugar a medidas para mantener el empleo, y junto con una política de tipos bajos hasta 2022, el precio de la vivienda se ha mantenido al alza. Hemos calculado el coeficiente de correlación entre las dos variables para todo el período desde 2004 a 2023, y es el 0,81 (siendo 1 la correlación total), mostrando que efectivamente ambas variables están relacionadas; por períodos esta relación es más débil entre 2004 y 2012, 0,76, y muy fuerte entre 2013 y 2023, 0,90.

Vivienda nueva



— Línea naranja: precio medio — Línea azul: número de ocupados

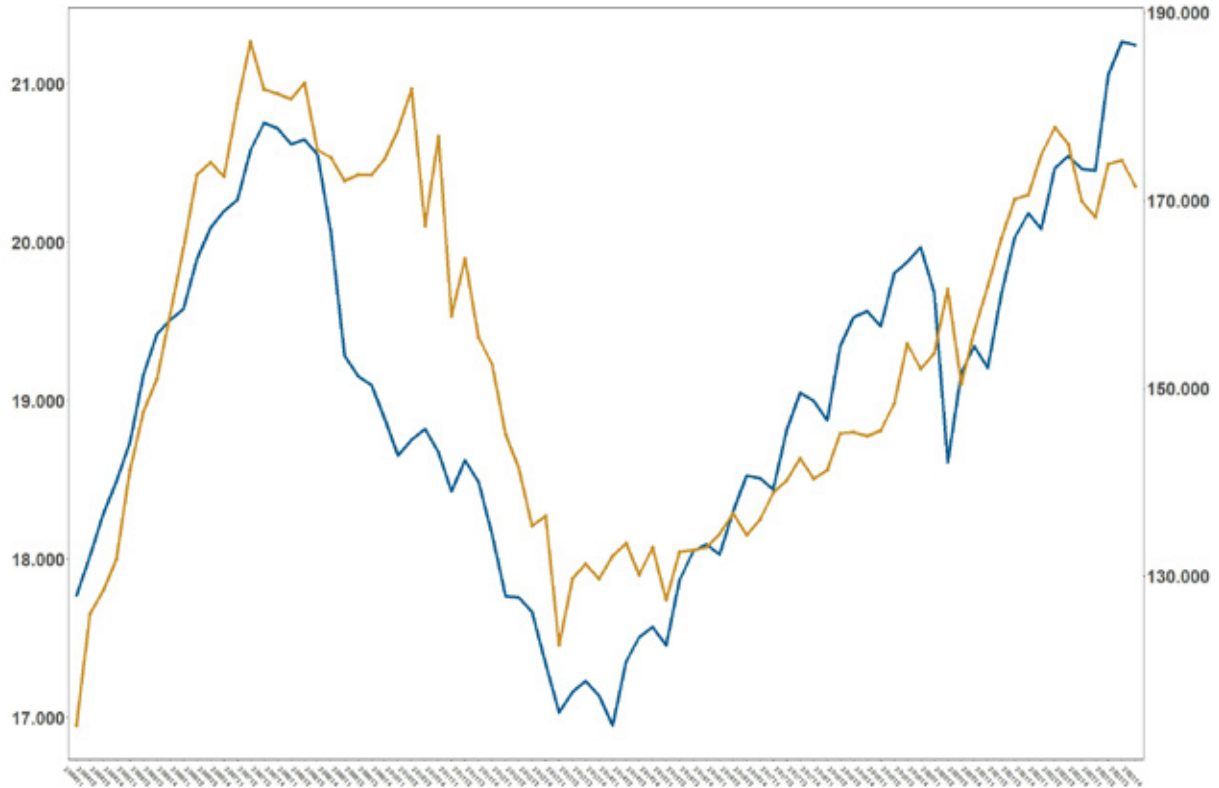
Aplicamos el mismo razonamiento de la relación entre empleo y precio medio de la vivienda, a la vivienda nueva, y vemos que las líneas de empleo y precio siguen una evolución paralela, aunque en años recientes el fuerte crecimiento de los precios de la vivienda nueva acaba con esa tendencia.

Distinguimos cuatro 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.

Los acontecimientos del período más reciente entre 2020 y 2023 muestran que los precios de vivienda nueva continúan subiendo con una tendencia propia, y aunque el empleo se recupera con fuerza, la línea del empleo está por debajo de la del precio medio.

Calculamos el coeficiente de correlación para todo el período, con un resultado de 0,70, algo significativo. Aunque en años recientes la fuerte subida del empleo mejora la correlación, puede decirse que los precios de la vivienda nueva -en un mercado muy reducido- siguen su camino al alza de forma independiente de otras variables macroeconómicas.

Vivienda usada



— Línea naranja: precio medio — Línea azul: número de ocupados

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. Un segundo período es el del estancamiento del empleo en 2008 y caída hasta 2013, que coincide con el descenso del precio de la vivienda de segunda mano; sin embargo, hay un retardo en la caída del precio de la vivienda, que mantiene una inercia.

El tercer período, desde finales de 2013 a 2019 es claramente de recuperación del empleo y del precio de la vivienda usada, y ambas variables crecen juntas en el tiempo, y a finales de 2019 se ralentiza la creación de empleo y también el precio de la vivienda.

Los años recientes muestran la caída fortísima del empleo y pronta recuperación, mientras que los precios de la vivienda caen brevemente y suben de inmediato. La correlación de ambas variables entre los años 2013 y 2023 es elevada, de 0,91, más significativa que para todo el período que consideramos en el gráfico, que es de 0,80.

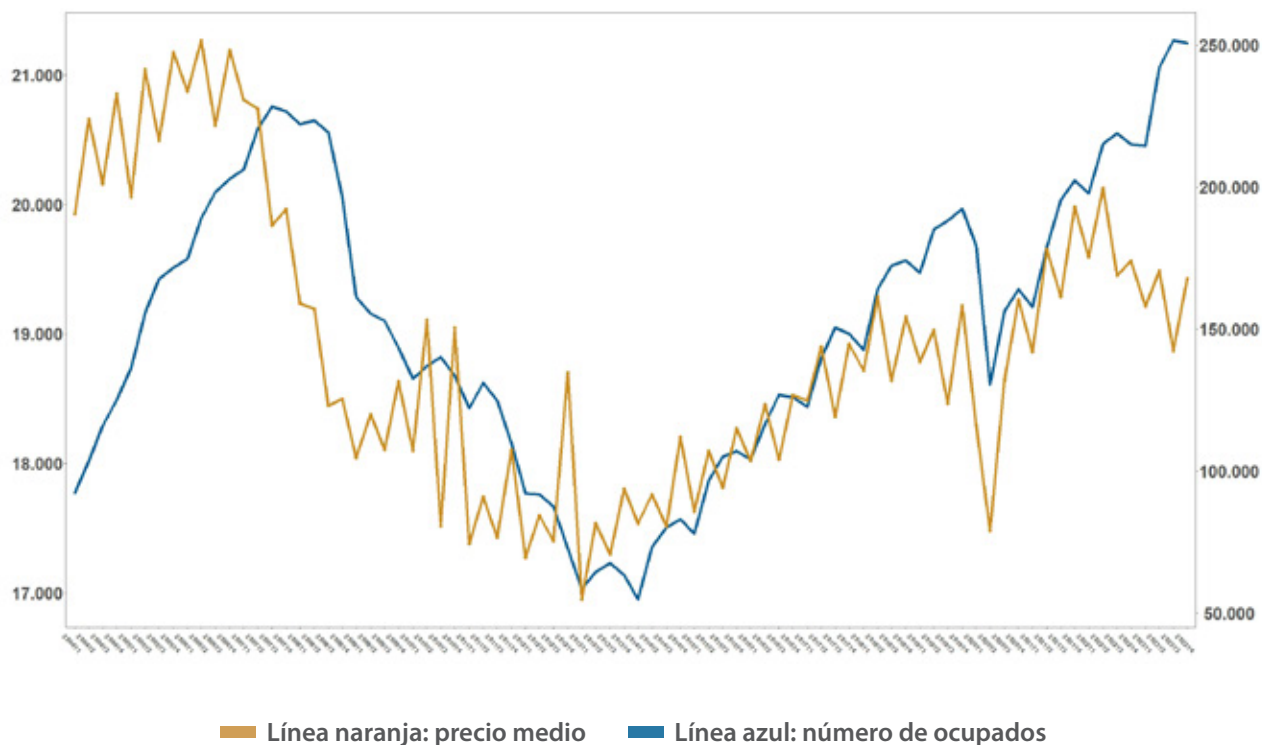
Ocupados vs Transacciones

Total vivienda nueva y usada

La relación que encontramos entre empleo y precio de la vivienda no es tan significativa cuando comparamos empleo y transacciones, con un coeficiente de correlación para todo el período considerado 0,58, y que es solo 0,55 para los años 2004 a 2013, indicando que, aunque hay una cierta relación entre ambas variables, la compraventa de vivienda sigue su ciclo y se correlaciona con el empleo principalmente cuando éste sube. Aun así, distinguimos tres períodos; el primero entre 2004 y 2007 en que el empleo aumenta y también las compraventas totales de vivienda.

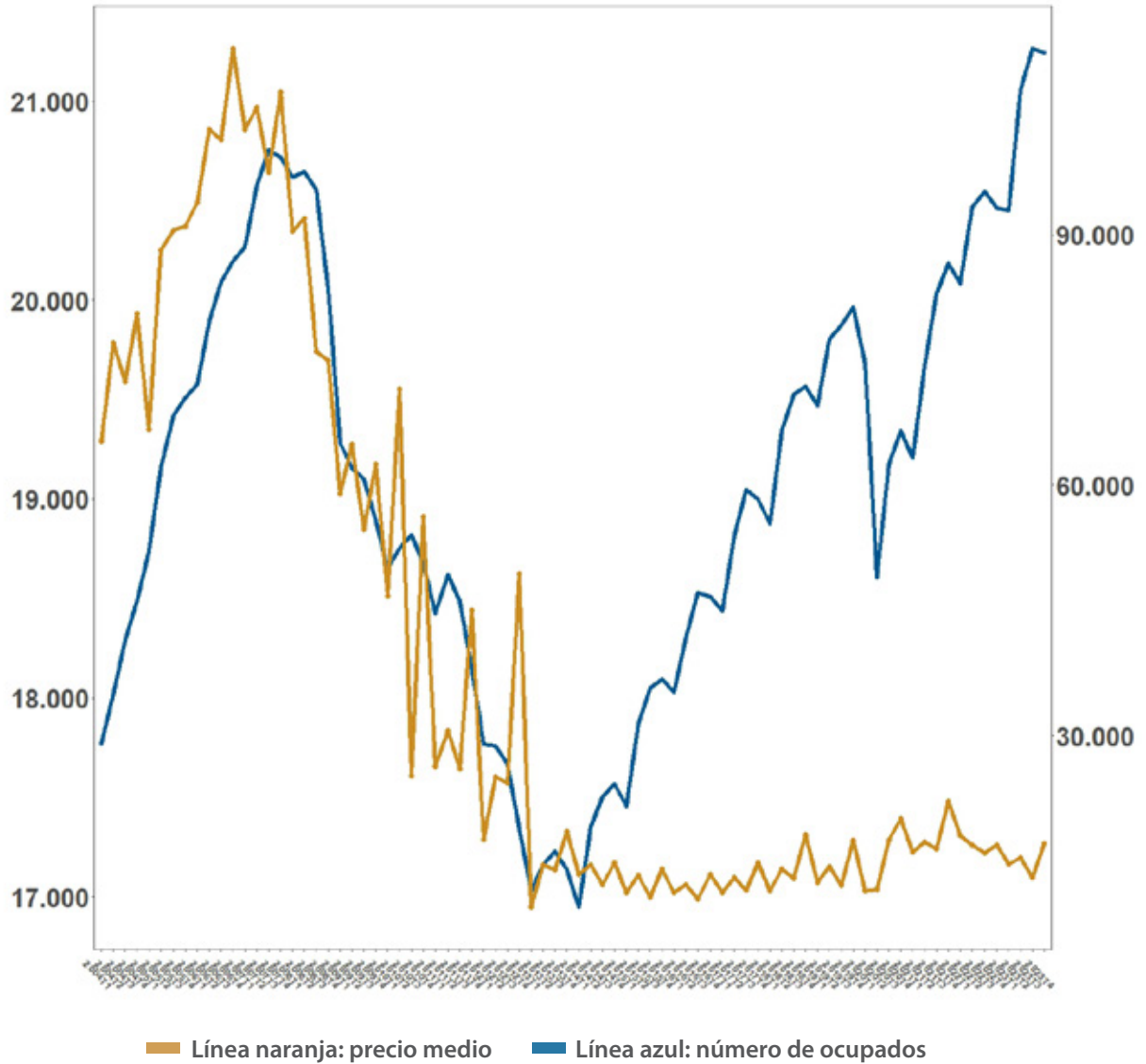


Ocupados vs Transacciones - Total vivienda nueva y usada



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 2019 se recupera el empleo de forma sostenida y también las transacciones, pero en 2023 la compraventa de vivienda cae de forma fuerte, pese a que el empleo se mantiene firme.

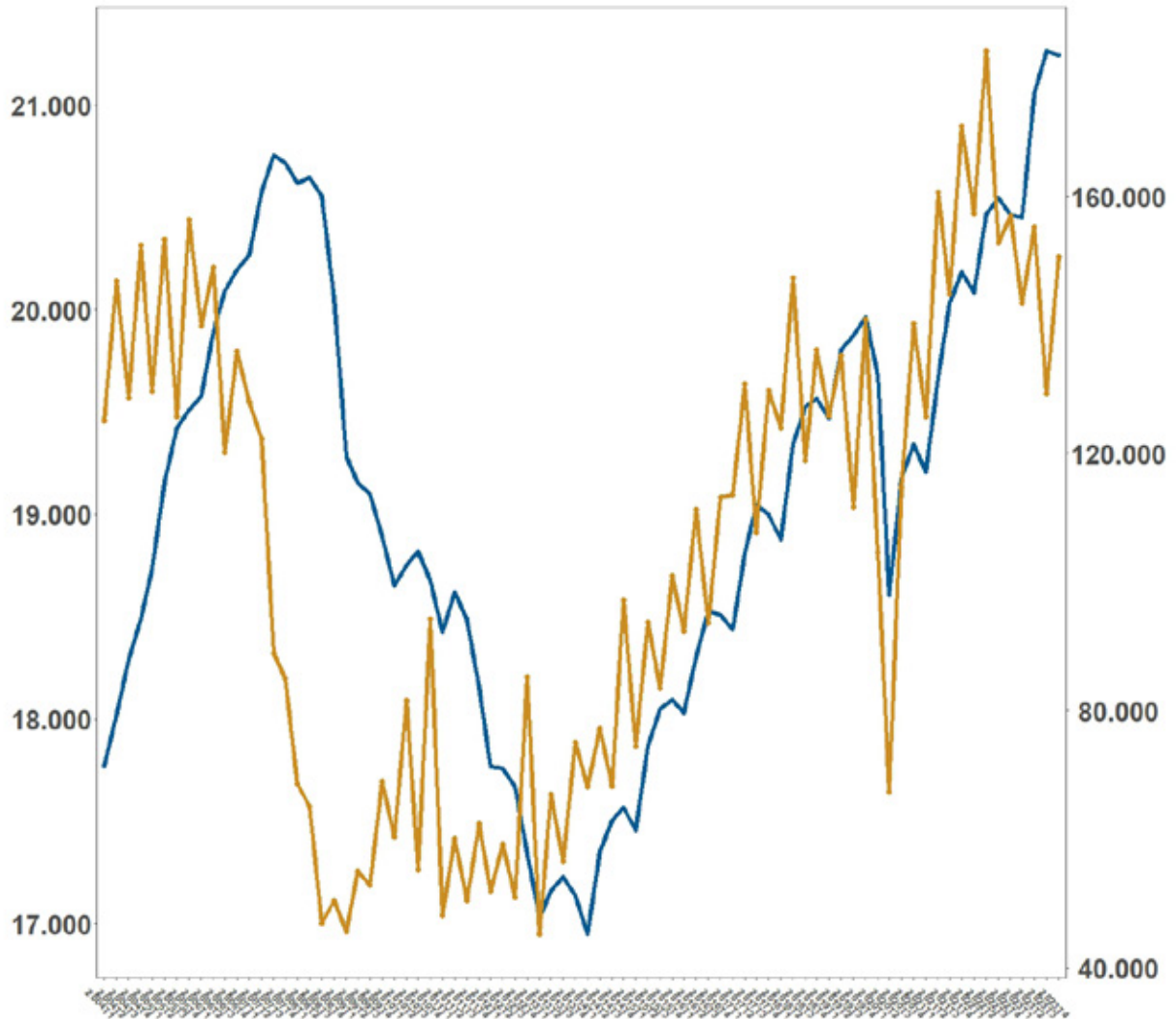
Vivienda nueva



El mercado de vivienda nueva en España tras alcanzar un volumen muy elevado de transacciones entre 2004 y 2008 cae bruscamente hasta 2013, manteniéndose hasta la actualidad en un nivel bajo de operaciones. Puede establecerse una cierta relación entre el crecimiento del empleo y el de compraventas de vivienda nueva para el período 2004 a 2008; pero desde entonces y sobre todo a partir de 2013 el mercado de vivienda nueva tiene la particularidad de que la oferta está estabilizada a esos niveles bajos y no parece influir en ella más que las expectativas y circunstancias de la propia promoción de vivienda, por esa razón el coeficiente de correlación entre ambas variables entre 2013 y 2023 es bajo, de 0,42 el coeficiente se mueve entre cero y uno, (correlación total).

Si tomamos todo el período que consideramos en el gráfico la correlación es de 0,33, indicando que prácticamente no hay relación. En los años recientes se observa la caída y recuperación del empleo, mientras que las transacciones de vivienda nueva continúan a un nivel bajo.

Vivienda usada



— Línea naranja: precio medio — Línea azul: número de ocupados

En el mercado de vivienda usada hay un período entre 2004 y 2007 en que el crecimiento del empleo y el de las transacciones de viviendas siguen una misma tendencia al alza. La reducción de las transacciones se da ya en 2007, antes de que el empleo caiga con fuerza a finales de 2008, y, por otra parte, la recuperación a partir de 2009 de las compraventas de vivienda usada coincide con una fuerte caída del empleo; esto lleva a que el coeficiente de correlación entre ambas variables no sea significativo para el total del periodo que consideramos en el gráfico, con sólo un 0,49 (el coeficiente se mueve entre cero y uno, que es correlación total).

Sin embargo, puede observarse que tras la fuerte caída en la crisis sanitaria el empleo se recupera, y aunque esta caída es sólo muy breve en vivienda usada, las dos líneas se mueven juntas; de hecho, la correlación es de 0,76 en el periodo reciente, debido a que el crecimiento del empleo se une a la tendencia de compraventa de vivienda usada.

Vivienda iniciada, terminada y en stock para la venta

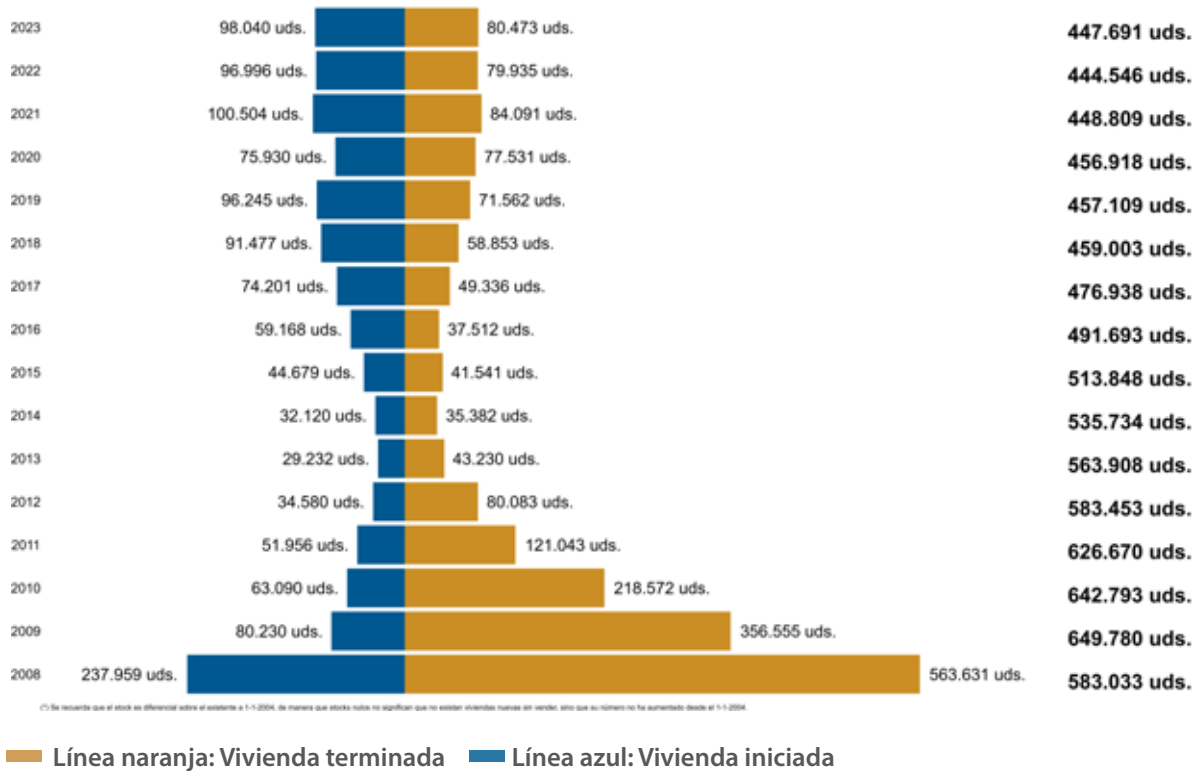
ESPAÑA

Los gráficos recogen los datos de vivienda iniciada y terminada, que resultan útiles para interpretar la evolución del mercado de la vivienda en España y por comunidad autónoma, en su evolución y el momento en que nos encontramos. Aunque la tendencia general es clara, y la promoción de vivienda es escasa, las diferencias entre comunidades autónomas son apreciables, lo que destacamos en los mapas de concentración de operaciones.

En 2008, cuando la crisis financiera, inmobiliaria, y económicas era ya incuestionable, se inician en España 238.000 viviendas y se terminan más de 563.000. El mínimo de viviendas iniciadas está en 2013, y en 2014 el de viviendas terminadas. Desde 2011 y retardando dos años la variable vivienda iniciada se encuentra una correlación muy estrecha con la variable vivienda terminada, aunque en algún momento se ha podido dar un freno a la terminación de viviendas a la espera de más claridad en el mercado.



Evolución del stock de vivienda disponible para la venta

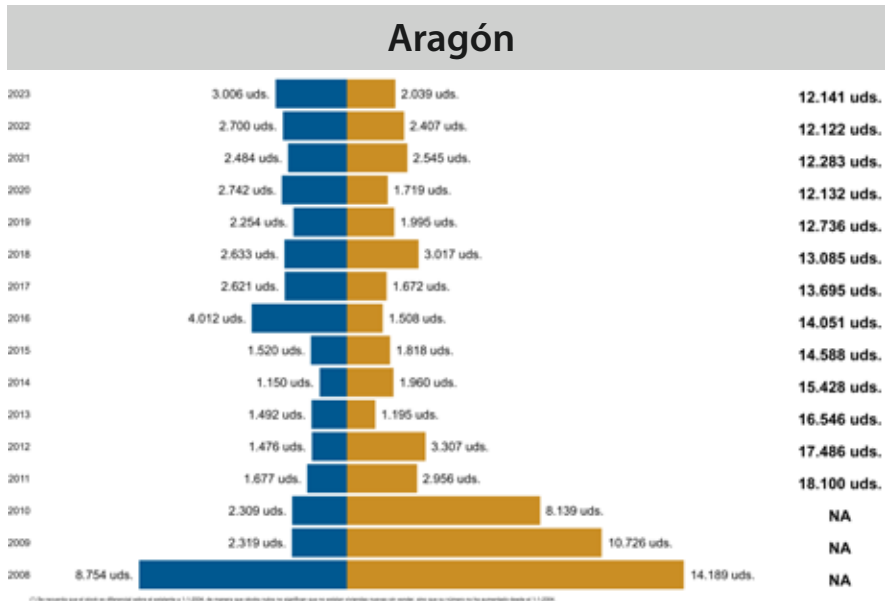
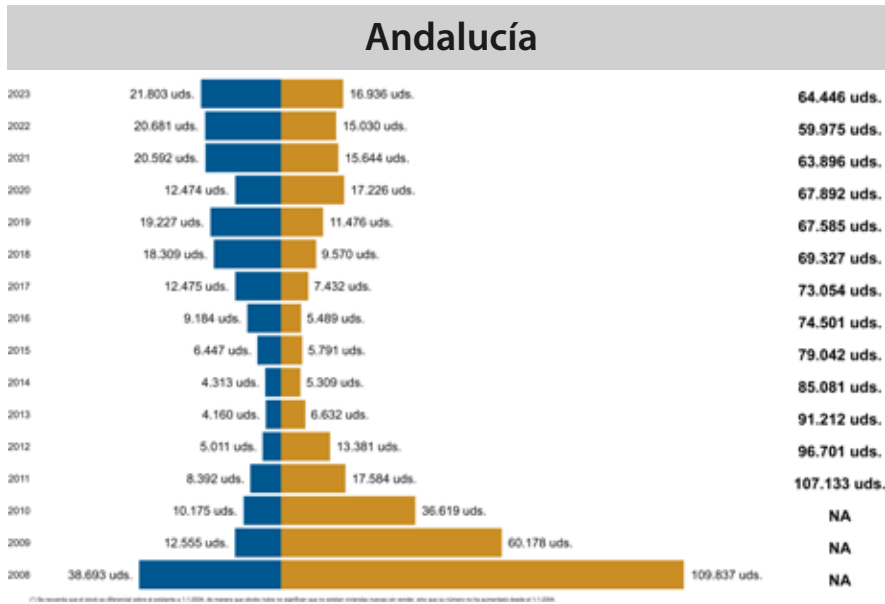


En 2019 se iniciaron 96.245 viviendas, que caen a 75.930 en 2020, subiendo a 100.504 en 2021, caen a 96.996 en 2022, y se mantiene en 98.040 en 2023. Las viviendas terminadas siguen su inercia y en 2019 fueron 71.562, que pasan a 77.531 en 2020 pese a las circunstancias de la economía, y 84.091 en 2021; en 2022 bajan a 79.935, y prácticamente igual en 2023 con 80.473 unidades.

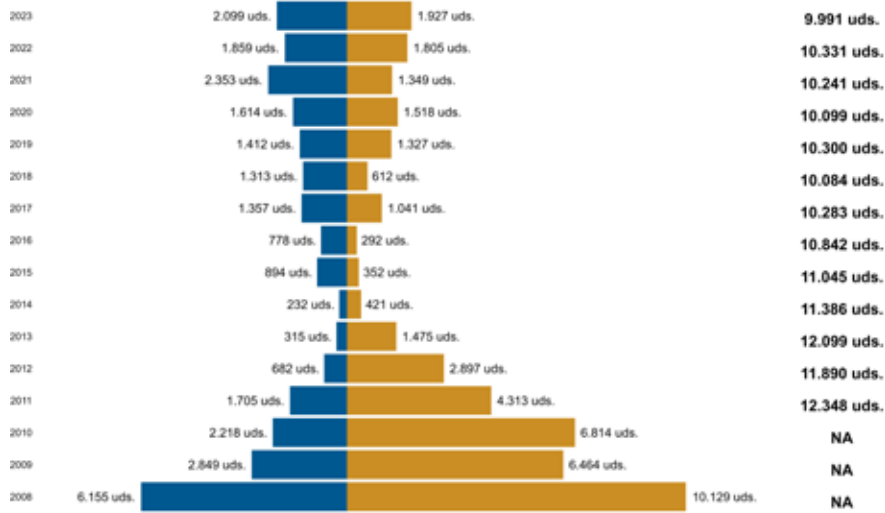
La perspectiva que ofrecen estos gráficos, y la fuerte presión de los precios, es una muestra de la falta de oferta respecto a la demanda. Por otra parte, está abierta la posibilidad de que se potencie la construcción para alquilar, que daría un impulso a la promoción.

En cuanto al stock de vivienda disponible para la venta, observamos que se reduce muy lentamente. Desde máximos de 649.780 vivienda en 2009, llega a 444.546 en 2022, y aumenta ligeramente a 447.691 en 2023, lo que indica que hay viviendas sin vender, lo que explica el freno a la vivienda iniciada y terminada.

Comunidades autónomas

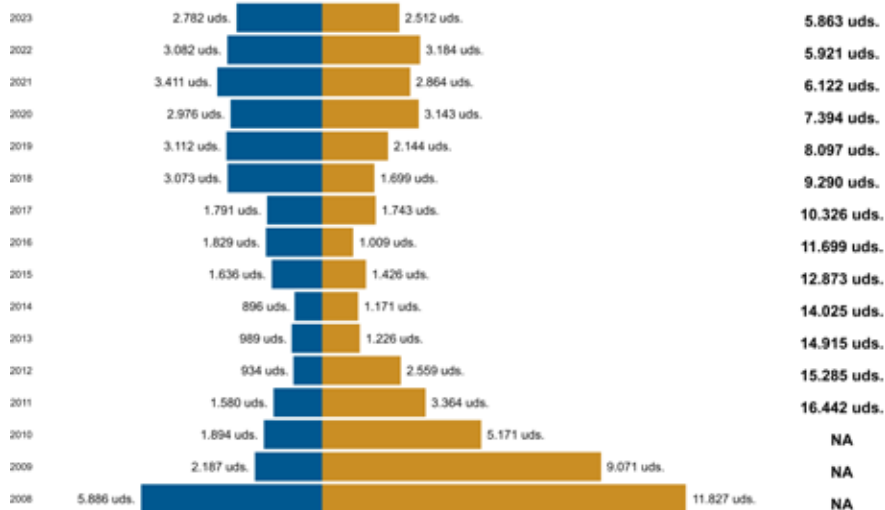


Asturias



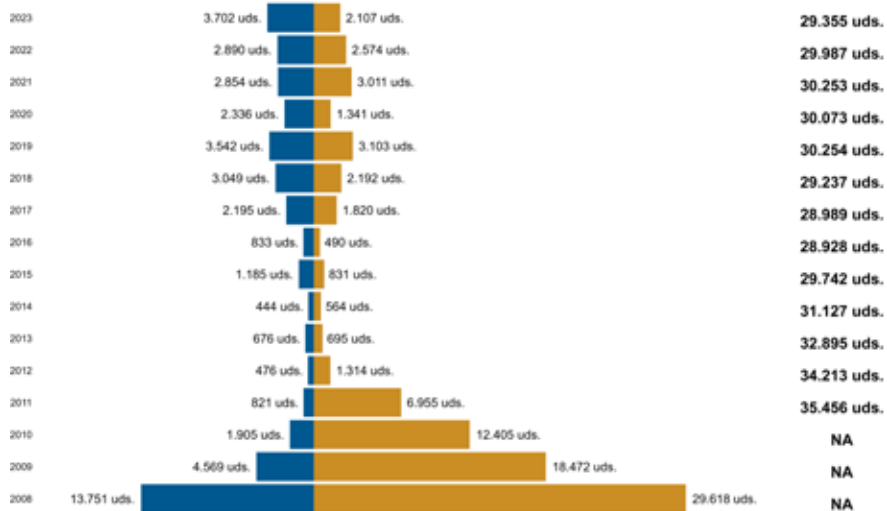
El total de unidades vendidas en el primer y segundo semestre de cada año se especifican en los cuadros estadísticos correspondientes. Datos que no corresponden al tercer trimestre de cada año.

Baleares



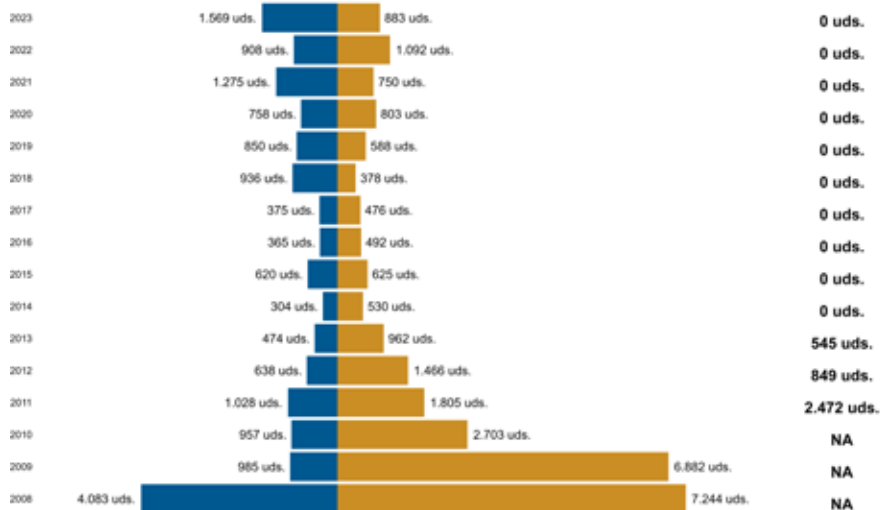
El total de unidades vendidas en el primer y segundo semestre de cada año se especifican en los cuadros estadísticos correspondientes. Datos que no corresponden al tercer trimestre de cada año.

Canarias



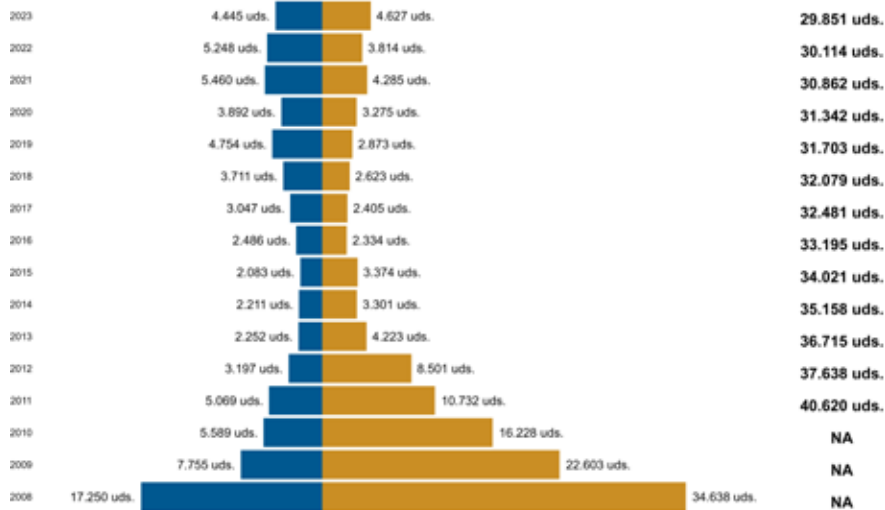
El total representa el número de viviendas de protección pública y de alquiler social. Los datos de 2008 y 2009 corresponden al período de referencia de 11 meses.

Cantabria



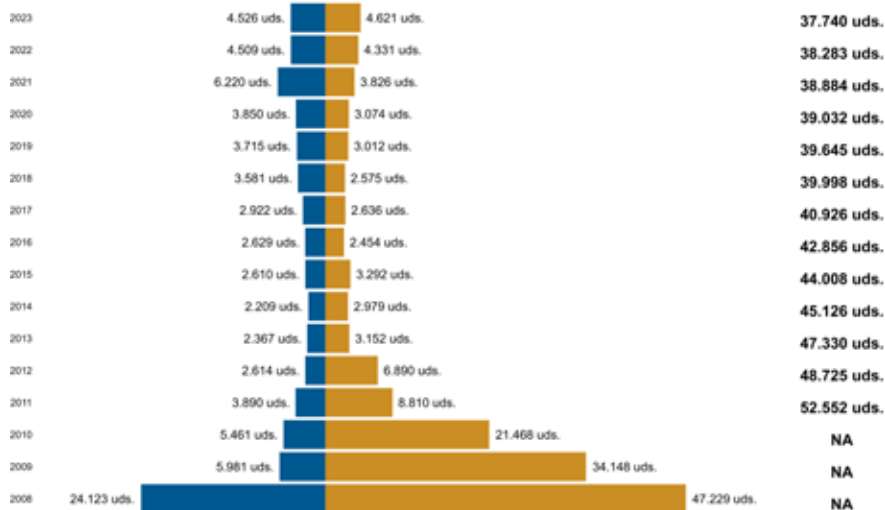
El total representa el número de viviendas de protección pública y de alquiler social. Los datos de 2008 y 2009 corresponden al período de referencia de 11 meses.

Castilla y León



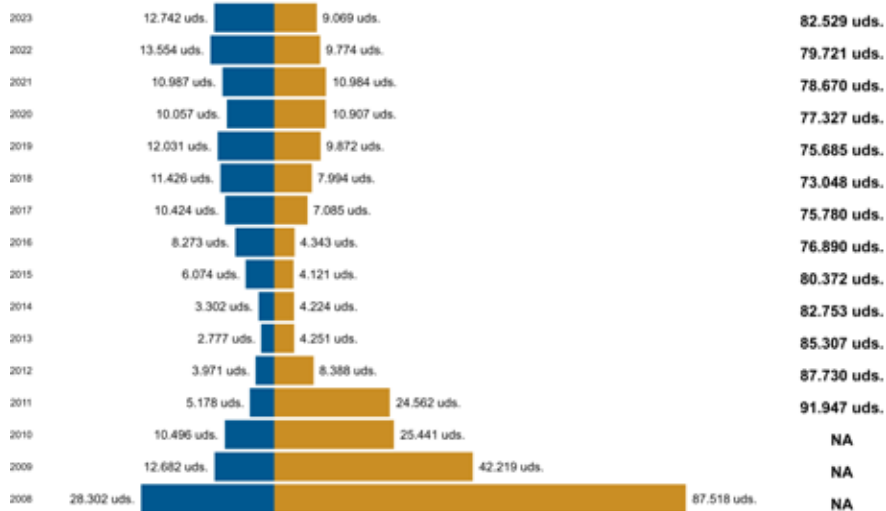
El total representa el valor de todas las viviendas nuevas y usadas en el territorio de Castilla y León en el año correspondiente.

Castilla la Mancha



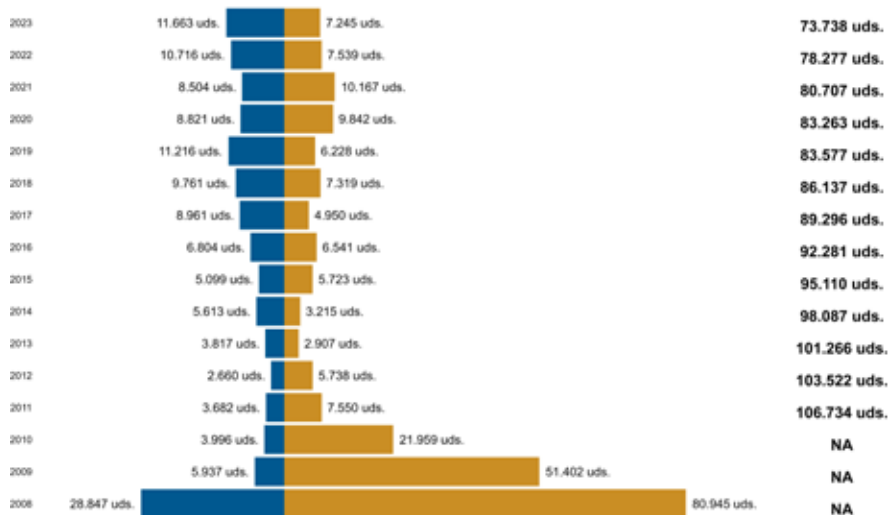
El total representa el valor de todas las viviendas nuevas y usadas en el territorio de Castilla la Mancha en el año correspondiente.

Cataluña



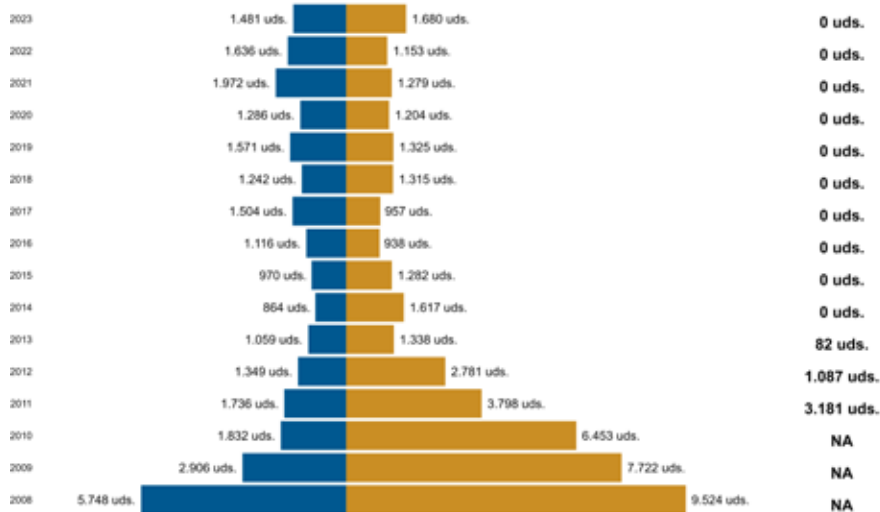
El presente gráfico muestra la evolución del mercado de vivienda en Cataluña de 2008 a 2023. Los datos se expresan en miles de unidades. Fuente: Eurostat y el Observatorio del Mercado de Vivienda de Cataluña.

Comunidad Valenciana



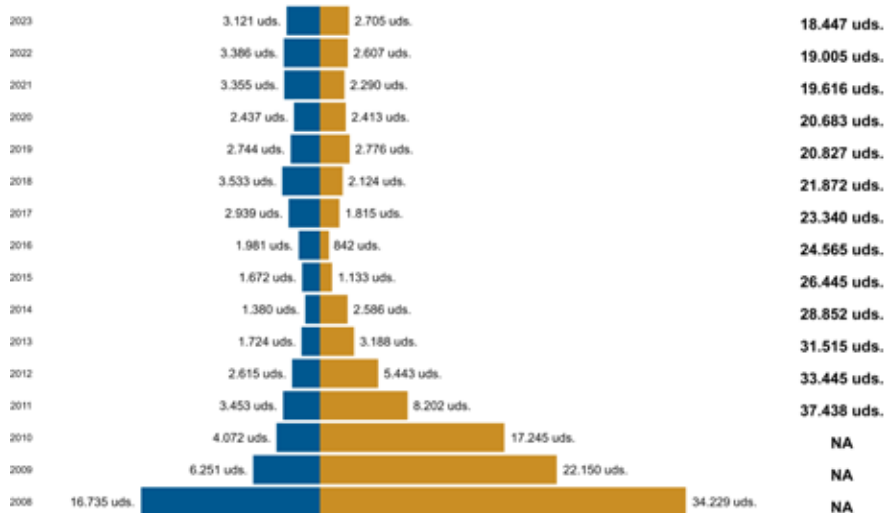
El presente gráfico muestra la evolución del mercado de vivienda en la Comunidad Valenciana de 2008 a 2023. Los datos se expresan en miles de unidades. Fuente: Eurostat y el Observatorio del Mercado de Vivienda de la Comunidad Valenciana.

Extremadura



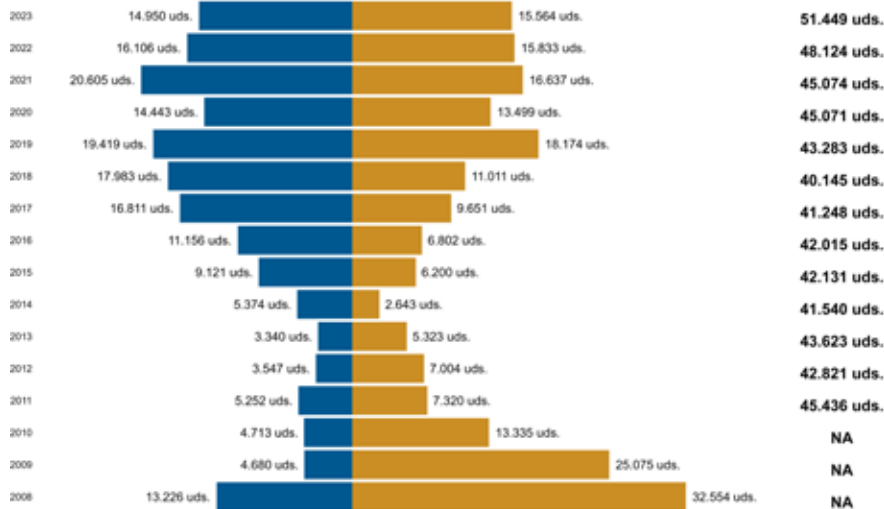
El tercer valor que aparece en la tercera columna de cada fila es el resultado de la suma de los valores de las dos primeras columnas.

Galicia



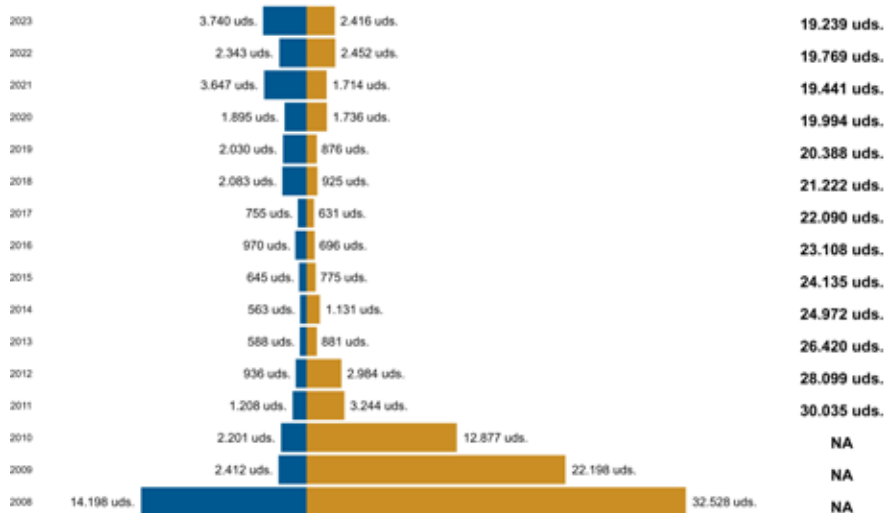
El tercer valor que aparece en la tercera columna de cada fila es el resultado de la suma de los valores de las dos primeras columnas.

Madrid



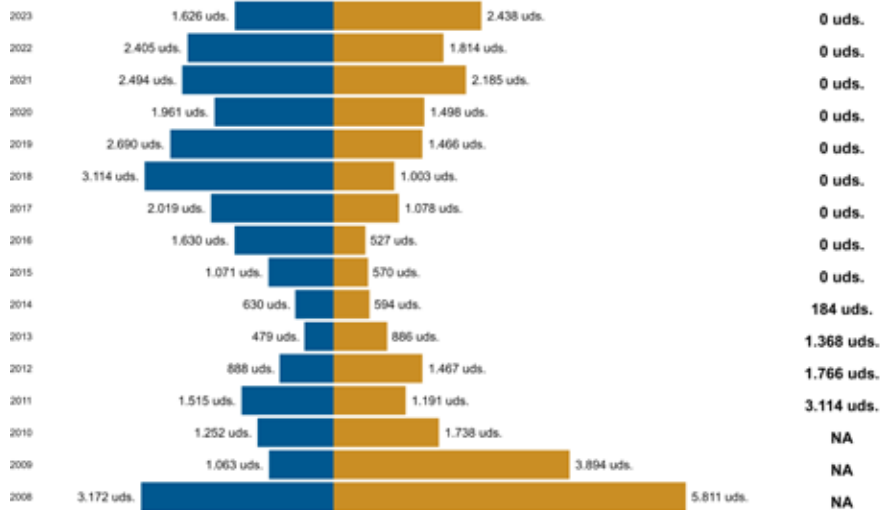
El presente gráfico muestra el número de viviendas en el territorio de Madrid en el periodo 2008-2023. Los datos corresponden a las estadísticas de vivienda de la Encuesta de Población y Vivienda de España y de las estadísticas de vivienda de las comunidades autónomas.

Murcia



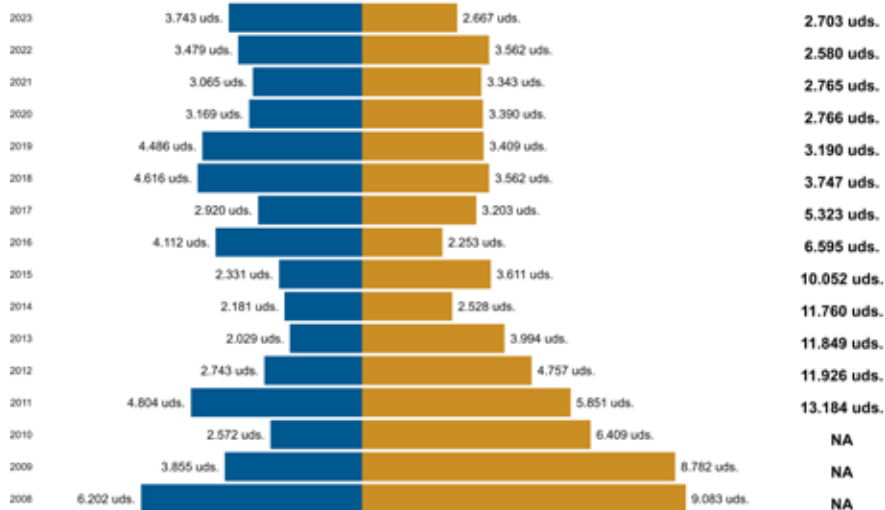
El presente gráfico muestra el número de viviendas en el territorio de Murcia en el periodo 2008-2023. Los datos corresponden a las estadísticas de vivienda de la Encuesta de Población y Vivienda de España y de las estadísticas de vivienda de las comunidades autónomas.

Navarra



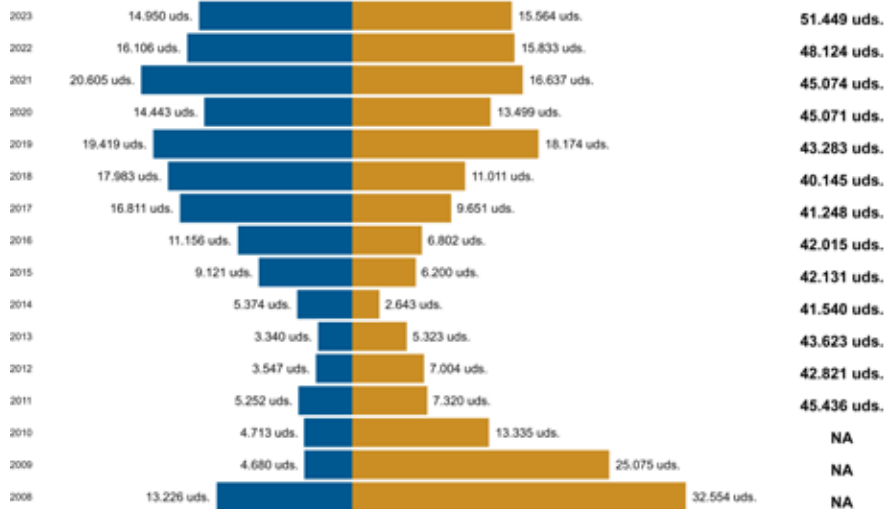
El tercer sector que el total del diferencial entre el número de 1.1.2008. de manera que desde antes se especifica que no existe información de ventas, sino que se informó de la información de 1.1.2008.

País Vasco



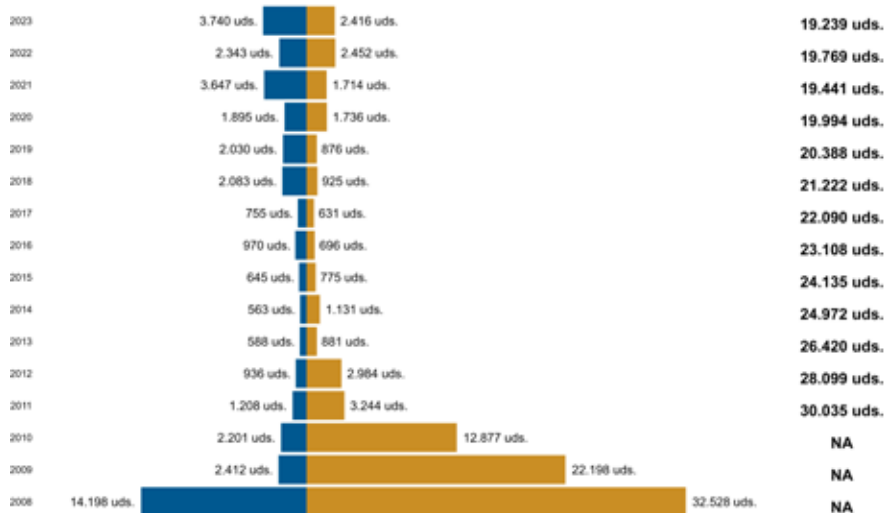
El tercer sector que el total del diferencial entre el número de 1.1.2008. de manera que desde antes se especifica que no existe información de ventas, sino que se informó de la información de 1.1.2008.

La Rioja



El total representa el valor de todas las operaciones de compraventa a 1.1.2008. Los valores que aparecen en azul indican que no se incluye el importe de los alquileres, y los que aparecen en naranja indican que sí se incluye el importe de los alquileres.

Ceuta y Melilla



El total representa el valor de todas las operaciones de compraventa a 1.1.2008. Los valores que aparecen en azul indican que no se incluye el importe de los alquileres, y los que aparecen en naranja indican que sí se incluye el importe de los alquileres.



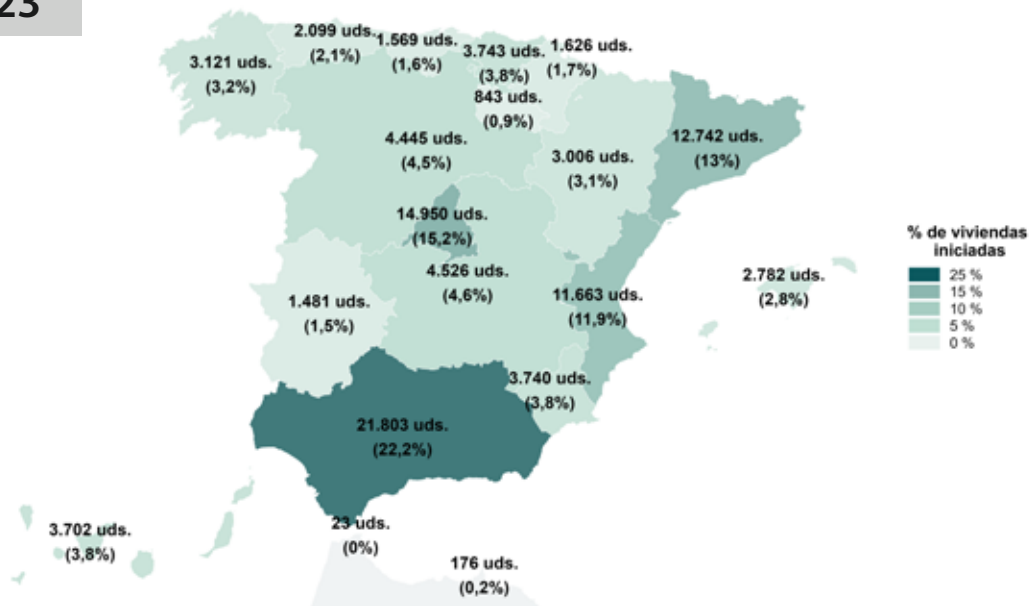
Concentración de viviendas iniciadas en España

Hay una fuerte concentración en el inicio de vivienda nueva. La vivienda iniciada en 2023 sigue una pauta similar en su distribución a la que presentaba en 2019, con una fuerte concentración espacial. Un cambio significativo es el de Madrid donde en 2019 se iniciaba el 20,2% de toda la vivienda en España y cae a 15,2% en 2023.

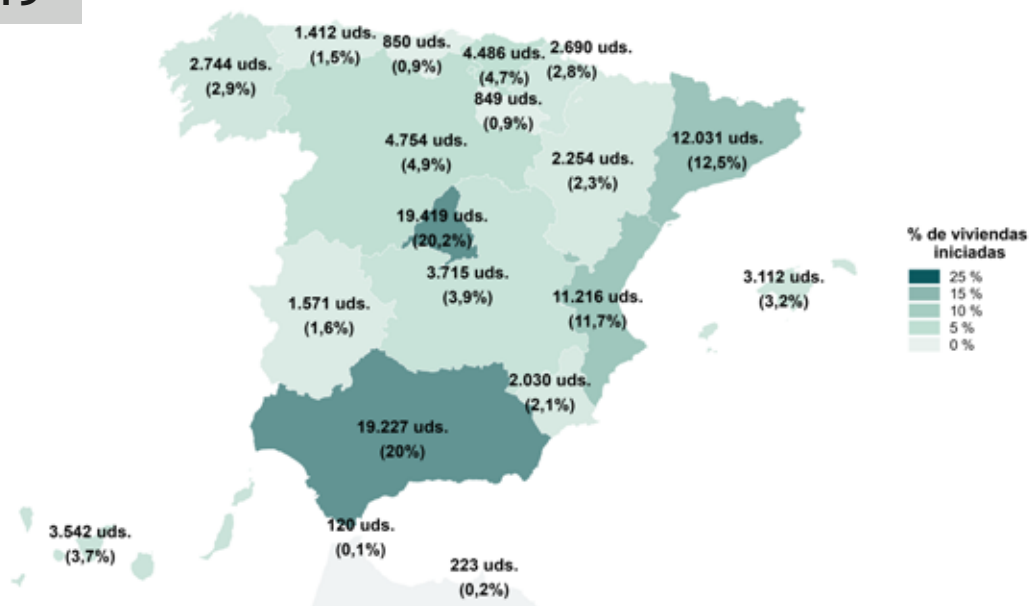
Los porcentajes actuales sobre el total de España son los siguientes (entre paréntesis el dato para 2019), Andalucía 22,2% (20%), Cataluña 13,0% (12,5%), Comunidad Valenciana 11,9% (11,7%), País Vasco 3,8% (4,7%), Canarias 3,8% (3,7%), Galicia 3,2% (2,9%), Aragón 3,1% (2,3%), Murcia 3,8% (2,1%), Baleares 2,8% (3,2%), Asturias 2,1% (1,5%), Navarra 1,7% (2,8%), Cantabria 1,6% (0,9%), Extremadura, 1,5% (1,6%) y La Rioja, 0,9% (0,9%),



Año 2023



Año 2019



Concentración de viviendas terminadas en España

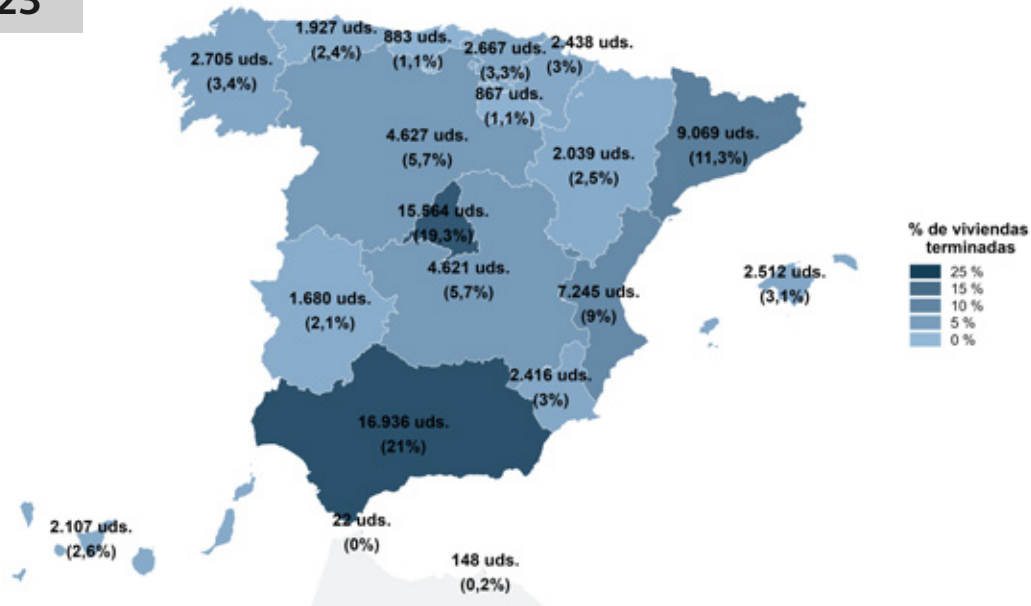
La finalización de vivienda difiere de la vivienda iniciada. La vivienda terminada en 2023 mantiene desde luego la concentración espacial habitual, pero se producen diferencias entre las comunidades autónomas, tomando como referencia el año 2019, anterior a la pandemia. La vivienda terminada respecto al total de España, es (en paréntesis el dato de 2019), Andalucía 21% (16%), Madrid 19,3% (25,4%), Cataluña 11,3% (13,8%), Comunidad Valenciana 9% (8,7%), Baleares 3,1% (3%), Galicia 3,4% (3,9%), Murcia 3% (1,2%), Aragón 2,5% (2,8%), Canarias 2,6% (4,3%), Asturias 2,4% (1,9%), Navarra 3% (2%), Extremadura 2,1% (1,9%), Cantabria 1,1% (0,8%), y La Rioja 1,1 (0,9%).

La comparación entre lo que representa cada comunidad autónoma en el total nacional de vivienda iniciada y terminada, y su evolución respecto a 2019 nos indica a grandes rasgos la percepción de los promotores de las perspectivas de demanda y la rapidez con que se adquieren las viviendas que se ponen en el mercado.

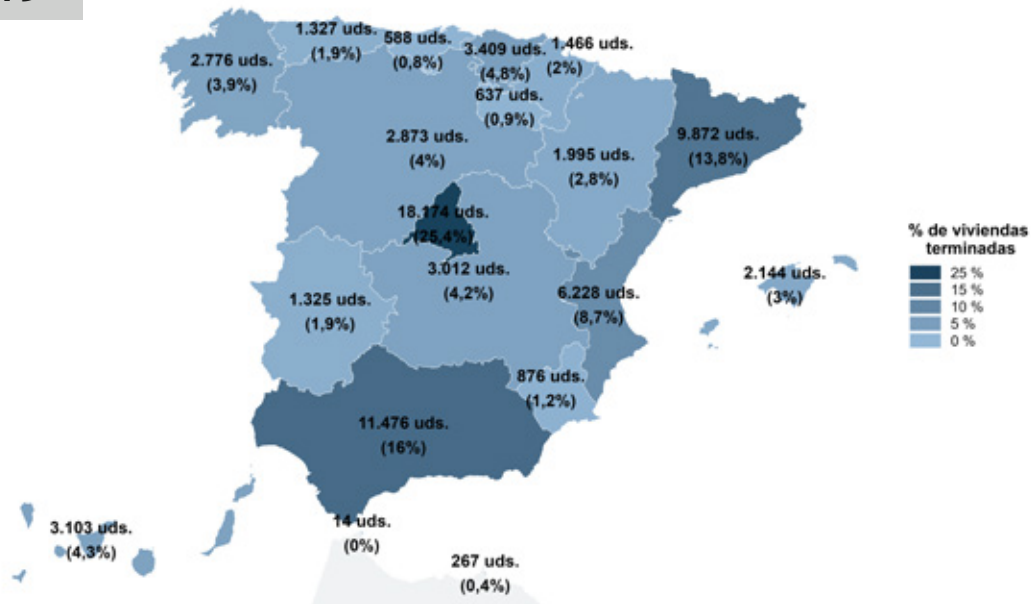
En el mapa siguiente recogemos asimismo la concentración del stock de vivienda disponible para la venta. Pese a la concentración en comunidades autónomas costeras del Este, se observa una mayor dispersión que en el caso de vivienda iniciada y terminada, con stocks significativos en el interior de España.



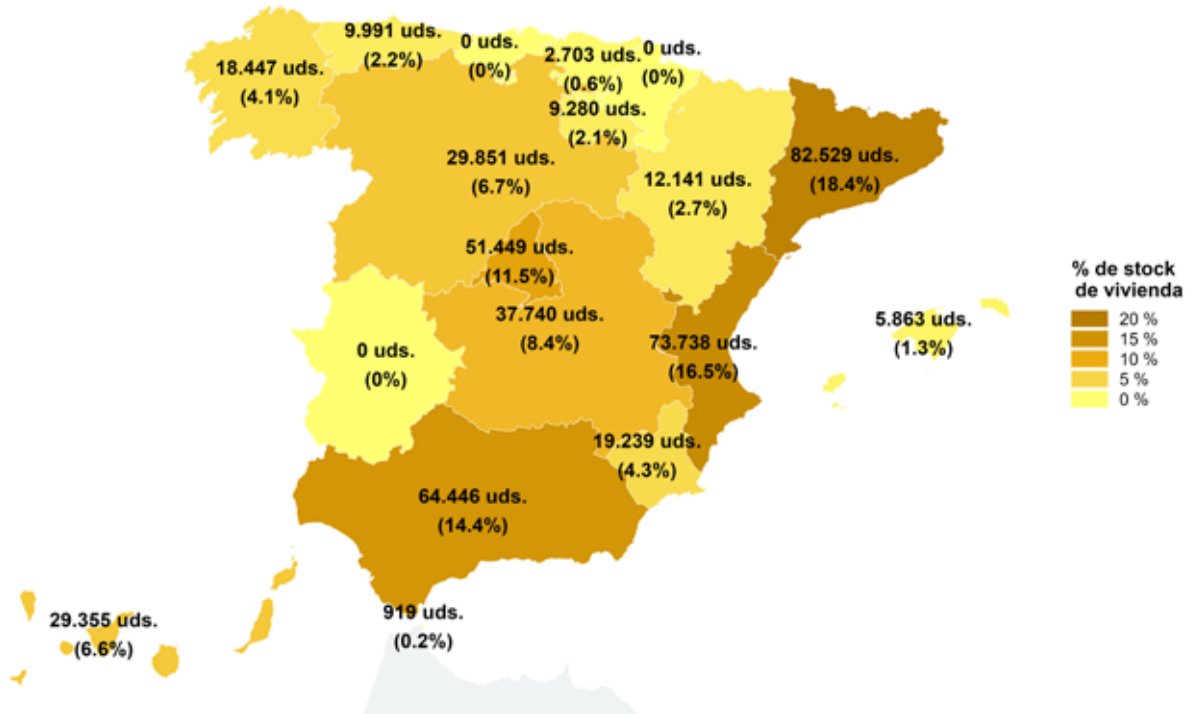
Año 2023



Año 2019



Concentración del stock de vivienda disponible para la venta 2023



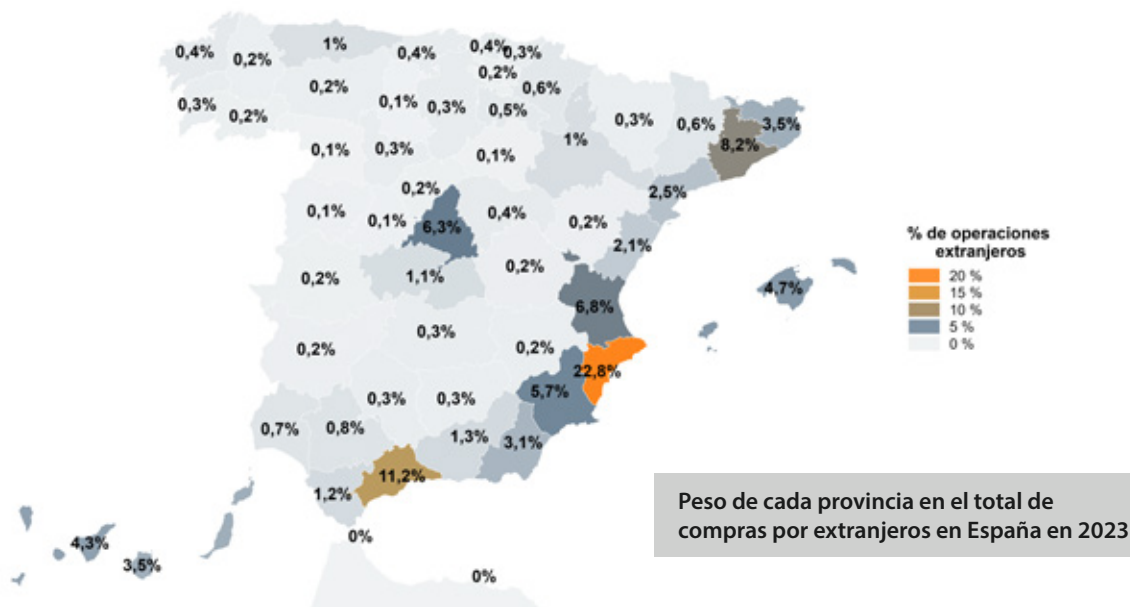


Operaciones por Extranjeros

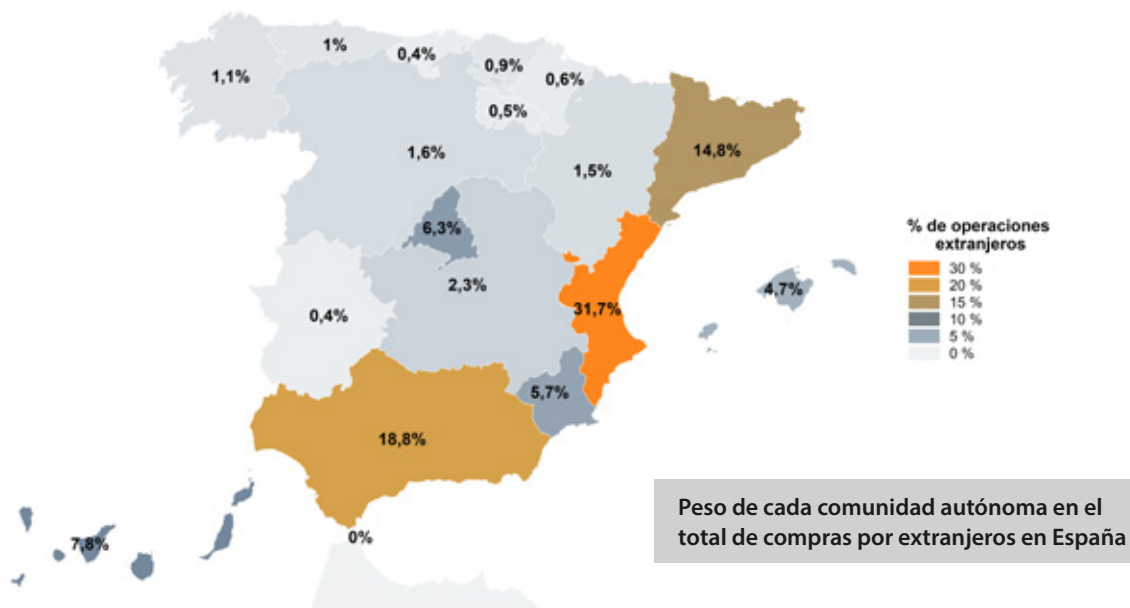
Concentración de la compra por extranjeros sobre el total de compras por extranjeros en España

Las compraventas de vivienda por extranjeros se concentran en provincias costeras e insulares. Cinco provincias costeras con más del 5% del total, las insulares y Madrid, representan casi tres cuartas partes de todas las viviendas que se venden en España a extranjeros. Las compraventas se concentran en Alicante, 22,8%, Málaga, 11,2%, Barcelona, 8,2%, Valencia, 6,8%, Madrid, 6,3%, Murcia 5,7%, Baleares, 4,7%, Tenerife, 4,3% y Las Palmas, 3,5%.

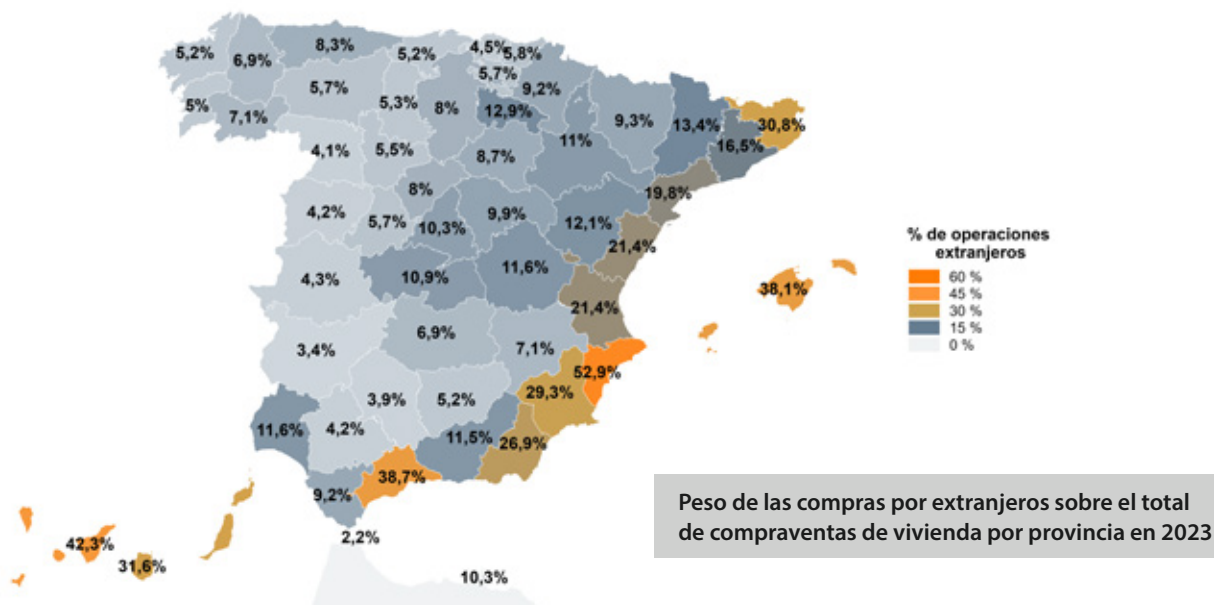




Peso de cada provincia en el total de compras por extranjeros en España en 2023

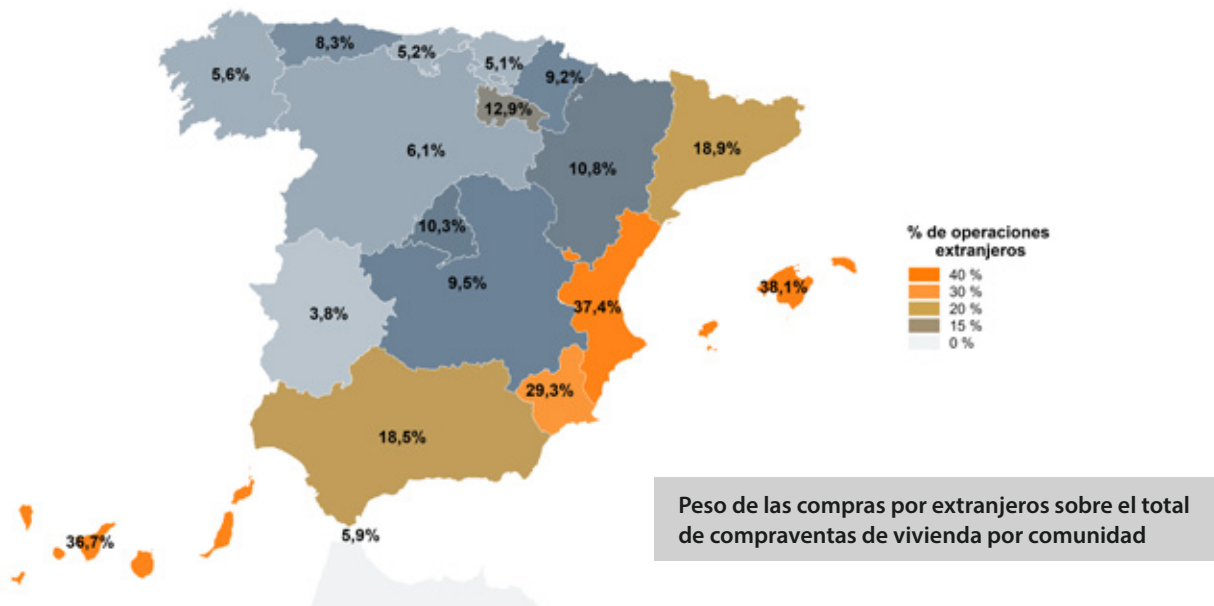


Peso de cada comunidad autónoma en el total de compras por extranjeros en España



Peso de las compras por extranjeros sobre el total de compraventas de vivienda por provincia en 2023

Peso de las compras por extranjeros sobre el total de compraventas de vivienda



Peso de las compras por extranjeros sobre el total de compraventas de vivienda por comunidad



Compras realizadas por extranjeros sobre el total (100%) de operaciones de compra de vivienda en cada comunidad autónoma

En 2023 aumenta ligeramente el peso de las compras por extranjeros sobre el total de las compraventas de vivienda, de 18,7% en 2022, a 19,3%, con variaciones entre comunidades autónomas, destacando el incremento en Comunidad Valenciana, y sobre todo en Murcia. Por comunidades autónomas, en Baleares este porcentaje entre estos dos años cae de 41,4%, a 38,1%, en Canarias se mantiene en 36,7%, Comunidad Valenciana, pasa de 35,9% a 37,4%, Murcia de 26,5% a 29,3%, Madrid de 9,2% a 10,3%, Cataluña de 17,8% a 18,9%, y Andalucía de 19% a 18,5%

Andalucía	20,2%	17,7%	20,5%	18,2%	19,5%	20,7%	20%	18,8%
Aragón	1,4%	1,6%	1,3%	1,5%	1,8%	1,7%	1,4%	1,5%
Asturias (Principado de)	0,5%	0,7%	0,4%	0,5%	0,7%	0,7%	0,7%	1%
Baleares (Illes)	4,7%	6,8%	7,3%	5,8%	5,5%	6,8%	5,8%	4,7%
Canarias	8,9%	8,3%	9,9%	7,8%	7,1%	7,3%	8,5%	7,8%
Cantabria	0,4%	0,5%	0,3%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%
Castilla-La Mancha	2,5%	2%	1,4%	2,3%	2,6%	2,5%	2,3%	2,3%
Castilla y León	1,1%	2,1%	0,9%	1,4%	1,7%	1,6%	1,5%	1,6%
Cataluña	11,4%	15,4%	15,3%	15,3%	15,5%	14,9%	14,6%	14,8%
Ceuta y Melilla	0,1%	0,2%	0,1%	0,1%	0,1%	0%	0%	0%
Comunitat Valenciana	29,6%	25,6%	27,7%	30%	28,2%	27,4%	30,2%	31,7%
Extremadura	0,3%	0,6%	0,2%	0,3%	0,4%	0,3%	0,3%	0,4%
Galicia	0,9%	2%	0,7%	0,8%	1%	0,9%	0,9%	1,1%
Madrid (Comunidad de)	5,6%	8,9%	8,2%	7,9%	7,6%	7,1%	6,2%	6,3%
Murcia (Región de)	10,5%	4,7%	4,1%	5,4%	5,7%	5,4%	5%	5,7%
Navarra (Comunidad Foral de)	0,4%	0,5%	0,4%	0,6%	0,7%	0,7%	0,6%	0,6%
Pais Vasco	0,7%	1,8%	0,9%	1,1%	1,2%	1,1%	0,9%	0,9%
Rioja (La)	0,7%	0,7%	0,4%	0,5%	0,6%	0,5%	0,4%	0,5%
	2007	2010	2015	2019	2020	2021	2022	2023

Peso de cada comunidad autónoma sobre el total de España en compras de extranjeros (España 100%)

Ranking de comunidades autónomas en el 100% de viviendas vendidas a extranjeros. En 2023 las principales comunidades autónomas con un porcentaje significativo del mercado de extranjeros son Comunidad Valenciana, 31,7% (sube), Andalucía, 18,8%, (cae) Cataluña, 14,8% (se mantiene), Madrid, 6,3% (se mantiene), Canarias, 7,8% (cae), Baleares, 4,7% (cae), y Murcia, 5,7% (sube).

Andalucía	7%	7.9%	20.8%	16.1%	14.9%	15.9%	19%	18.5%
Aragón	3.6%	4.1%	8.9%	9.6%	9.3%	9.9%	10.4%	10.8%
Asturias (Principado de)	1.6%	2.3%	4.6%	5.2%	4.7%	5.4%	7.2%	8.3%
Baleares (Illes)	12.9%	24.7%	43.7%	35.5%	33.8%	39.5%	41.4%	38.1%
Canarias	13.4%	16.8%	38.9%	30.4%	29.6%	30.8%	36.8%	36.7%
Cantabria	2%	2.6%	4.3%	5.5%	3.8%	4.3%	5%	5.2%
Castilla-La Mancha	3.3%	3.3%	7.6%	9.3%	8.6%	8.7%	9.9%	9.5%
Castilla y León	1.3%	2.7%	4%	5.4%	5.2%	4.9%	6%	6.1%
Cataluña	6.1%	9.5%	19.4%	16.5%	14.8%	14.8%	17.8%	18.9%
Ceuta y Melilla	1.6%	4.6%	7.3%	6.7%	4%	3%	5.3%	5.9%
Comunitat Valenciana	14%	15.6%	36.1%	34.1%	28.9%	28.5%	35.9%	37.4%
España	7.1%	8.1%	19.3%	16.9%	14.7%	15.3%	18.8%	19.3%
Extremadura	1.1%	1.9%	2.5%	3%	3.1%	2.8%	3.7%	3.8%
Galicia	1.3%	3%	3.9%	3.8%	3.6%	3.7%	4.9%	5.6%
Madrid (Comunidad de)	4.2%	5.6%	11.1%	9.7%	8.1%	8%	9.2%	10.3%
Murcia (Región de)	17.8%	10.9%	24.7%	26.8%	24.2%	23.4%	26.5%	29.3%
Navarra (Comunidad Foral de)	2.7%	3.6%	7%	9.3%	8.3%	9.2%	10.1%	9.2%
País Vasco	1.6%	3.1%	4.1%	4.5%	4.2%	4.3%	4.9%	5.1%
Rioja (La)	5.5%	6.1%	9.8%	11.4%	11%	11%	11.6%	12.9%
	2007	2010	2015	2019	2020	2021	2022	2023



Evolución y tendencias del mercado de vivienda
julio 2024

915 98 80 80

[EUROVAL.COM](https://www.euroval.com)

Informe realizado por:



Instituto
de análisis
inmobiliario

[instai.es](https://www.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.