

DINAMISMO DEL MERCADO INMOBILIARIO EN ESPAÑA

2021



Universitat
Pompeu Fabra
Barcelona

Coordinador del Informe: Jose García-Montalvo ^{1,2,3}
Autores del Informe: Departamento de Análisis e Investigación del
Grupo Tecnocasa y Josep Maria Raya ^{1,2}

¹Departamento de Economía y Empresa - Universitat Pompeu Fabra (UPF)

² Tecnocampus - Universitat Pompeu Fabra (UPF)

³ Director de la Càtedra Grupo Tecnocasa - UPF

SUMARIO

OBJETIVOS DEL ESTUDIO	3
METODOLOGÍA DE ANÁLISIS	3
FUENTES UTILIZADAS	3
DINAMISMO DEL MERCADO DE COMPRAVENTA DE SEGUNDA MANO	5
ANÁLISIS POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS	5
LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS CON UN MAYOR PARQUE DE VIVIENDAS	7
ANÁLISIS POR PROVINCIAS	7
ANÁLISIS DE LAS CIUDADES CON UN MAYOR PARQUE DE VIVIENDAS	9
DINAMISMO DEL MERCADO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA NUEVA	11
ANÁLISIS POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS	11
LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS CON UN MAYOR PARQUE DE VIVIENDAS	12
ANÁLISIS POR PROVINCIAS	14
ANÁLISIS DE LAS CIUDADES CON UN MAYOR PARQUE DE VIVIENDAS	15
CONCLUSIONES	17
ANEXO I.	
EVOLUCIÓN DEL DINAMISMO DEL MERCADO DE LA VIVIENDA DE SEGUNDA MANO POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS	18
ANEXO II.	
EVOLUCIÓN DEL DINAMISMO DEL MERCADO DE LA VIVIENDA DE OBRA NUEVA POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS	19
ANEXO III.	
ESTUDIO DEL DINAMISMO DEL MERCADO DE LA VIVIENDA – RESULTADOS POR PROVINCIAS	20

OBJETIVOS DEL ESTUDIO

- Analizar la actividad inmobiliaria (compraventa de vivienda) en el mercado español en diferentes niveles geográficos (Comunidad Autónoma, provincia y principales poblaciones por número de viviendas).
- Detectar, a través de un análisis homogéneo y comparativo de los diferentes niveles geográficos, las zonas con mayor y menor actividad inmobiliaria y su evolución en el tiempo.
- Identificar posibles causas de los resultados analizados.
- Poner a disposición de los ciudadanos y de las instituciones públicas y privadas los resultados del análisis.

METODOLOGÍA DE ANÁLISIS

- El dinamismo de mercado se mide en función de las compraventas anuales de una zona geográfica y del parque de viviendas disponible. El análisis se realiza en tres niveles: Comunidad Autónoma, provincia y principales poblaciones por número de viviendas.
- El análisis de la actividad inmobiliaria sobre la compraventa de viviendas se realiza a nivel territorial en los ámbitos de transmisiones de segunda mano y obra nueva.
- Para ello, utilizamos la ratio de rotación, porcentaje que se calcula dividiendo las ventas por el parque de viviendas, y multiplicando el resultado por 100. La ratio mide las ventas anuales que se realizan en cada población cada 100 viviendas.
- Otra manera de realizar el análisis es en función de cuántos años se tardaría en vender el parque de viviendas de una zona concreta (años de renovación del parque). En las zonas con un mercado de la vivienda más dinámico, el tiempo será inferior a las zonas menos dinámicas, que necesitarán más tiempo.
- La ratio de rotación se puede calcular con el número de compraventas totales, de segunda mano y obra nueva.

FUENTES UTILIZADAS

Las fuentes utilizadas para este análisis son de información pública y proceden de las siguientes instituciones:

- **Compraventas** – Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA).
- **Parque de viviendas** – Catastro¹.

¹ La falta de datos en algunos años del Catastro del País Vasco ha sido calculada de la siguiente manera: 2012 se ha calculado con los valores del parque de viviendas de 2013, 2017 se ha interpolado con la media entre el parque de viviendas de 2016 y 2018; y finalmente, 2021 se ha extrapolado con los datos del parque de viviendas de 2020.

- **Padrón de habitantes** – Instituto Nacional de Estadística (INE).

Se puede realizar un análisis comparativo e integrado de los datos de las ciudades fuentes desde el año 2012 hasta el año 2021 (10 años). Para realizar los análisis se ha tenido que normalizar y homogeneizar la información de las diferentes fuentes.

DINAMISMO DEL MERCADO DE COMPRAVENTA DE SEGUNDA MANO

ANÁLISIS POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS

A nivel nacional, durante el año 2021 tuvimos un dinamismo en el mercado inmobiliario de segunda mano de algo más de 2 compraventas por cada 100 viviendas. O, visto de una manera equivalente, con la inercia del mercado de 2021 se tardarían 42 años en vender el actual parque de viviendas.

La ratio de rotación nos indica el dinamismo real de las compraventas del mercado inmobiliario, independientemente de su parque de viviendas. Esta información nos permite clasificar las CCAA más dinámicas, que están por encima de la media nacional y, a su vez, las menos dinámicas, que están por debajo de la media nacional.

Comunidad Autónoma	Rotación Viviendas	Años Renovación Parque
Illes Balears	2,86	35
Comunitat Valenciana	2,80	36
Región de Murcia	2,77	36
Andalucía	2,70	37
Comunidad de Madrid	2,67	37
Ceuta	2,64	38
Cataluña	2,60	38
Cantabria	2,36	42
Canarias	2,35	43
La Rioja	2,32	43
Castilla - La Mancha	2,10	48
País Vasco	2,05	49
Melilla	1,99	50
Aragón	1,98	50
Comunidad Foral de Navarra	1,90	53
Asturias	1,81	55
Extremadura	1,78	56
Castilla y León	1,72	58
Galicia	1,41	71
Total	2,39	42

De las 19 Comunidades Autónomas que forman España, 7 de ellas muestran un mayor dinamismo de mercado, por lo que generan más número de compraventas relativizando el concepto de que en unas comunidades haya un mayor parque de viviendas que en otras.

En la tabla mostrada previamente podemos ver la división de las CCAA más y menos dinámicas en cuanto a operaciones de compraventa de segunda mano.

Otro punto de vista que le podemos dar a este concepto está relacionado con los años que tardaría cada una de las comunidades en renovar el parque de viviendas, es decir, en vender todas las viviendas que contiene. Por lo que podemos sacar las mismas conclusiones desde otra perspectiva.

Para observar todos los resultados analíticos que hemos obtenido con los datos, hemos creado el siguiente mapa, en el que identificamos las comunidades más y menos dinámicas del mercado de vivienda de segunda mano en España.

En el mapa se pueden ver en verde las zonas que tienen un mayor número de compraventas por cada 100 viviendas y, por tanto, tardarían menos de 42 años en renovar su parque de viviendas. Contrariamente, las zonas rojas tienen un menor dinamismo y tardarían más tiempo en hacer la renovación.



La zona verde la forman las Comunidades Autónomas de la costa mediterránea y la Comunidad de Madrid. Por su parte, la zona roja está formada por el centro y norte de la Península, excluyendo la Comunidad de Madrid y añadiendo Canarias.

En conclusión, en 2021 hubo un mayor dinamismo en las compraventas de vivienda de segunda mano en las Comunidades Autónomas de la costa mediterránea y la Comunidad de Madrid que en el resto de España.

No sabemos si este dinamismo ha sido así siempre, por lo que es importante comparar la evolución de la ratio de rotación de ventas por cada 100 viviendas a lo largo del tiempo. Incluimos el gráfico evolutivo en el **Anexo I** del presente informe y comentamos las principales observaciones a continuación.

Hemos realizado un análisis evolutivo de la ratio de rotación para ver el comportamiento de cada CCAA durante una década y poder apreciar si se han producido cambios apreciables entre los diferentes territorios.

A nivel histórico, vemos la importancia de las Islas Baleares, que han estado liderando unas ratios de rotación muy elevadas desde el 2014, aunque la tendencia cambió en 2019 y 2020 pero se recuperó en 2021. A esta comunidad le siguen Canarias y la Comunidad de Madrid, con la incorporación puntual de Ceuta.

Por el contrario, las comunidades que muestran ratios de rotación menos dinámicas parece que también se mantienen en el tiempo. Estas son: Galicia, Castilla y León, Extremadura y Asturias.

El resto de CCAA mantienen sus valores de dinamismo siguiendo la tendencia global del mercado inmobiliario de segunda mano. Es decir, no destaca ningún cambio aparente entre las zonas geográficas del país.

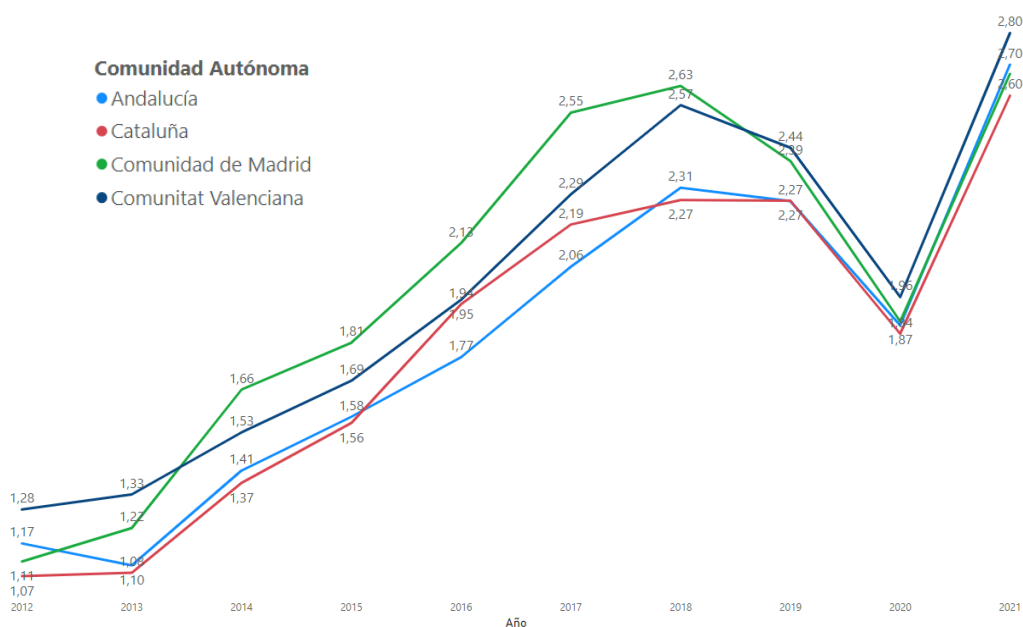
LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS CON UN MAYOR PARQUE DE VIVIENDAS

El análisis evolutivo de las comunidades con un mayor parque de viviendas nos puede dar una idea más real de los posibles cambios de esta ratio a nivel nacional debido a que minimizamos el efecto de la muestra.

Las 4 comunidades con un mayor parque de viviendas son: Andalucía, Cataluña, Comunidad Valenciana y Comunidad de Madrid.

Es importante destacar que todas ellas forman parte del grupo de comunidades más dinámicas de España y que, además, siguen una tendencia similar a lo largo de su evolución en el tiempo analizado.

Se puede confirmar una tendencia creciente, a excepción de 2020, que muestra una notable bajada causada por la paralización del mercado durante el estado de alarma provocado por la COVID-19.



Estas comunidades han mantenido desde 2017 ratios superiores a 2 compraventas de segunda mano por cada 100 viviendas, ratio que ha ido creciendo desde entonces, exceptuando de nuevo el año 2020. Desde otra perspectiva, estas comunidades serían capaces de vender todo su parque de viviendas en menos de 38 años.

ANÁLISIS POR PROVINCIAS

El siguiente nivel de análisis es evaluar la ratio de rotación de ventas por cada 100 viviendas a nivel provincial. De esta manera, podemos entrar más en detalle en evaluar las zonas con mayor y menor dinamismo dentro del mercado inmobiliario español.

Destacamos las 10 provincias que encabezan el ranking del dinamismo inmobiliario del país, siendo la primera de ellas Málaga, seguida de Almería y Alicante. Estas provincias han tenido durante el 2021 más de 3 compraventas de segunda mano por cada 100 viviendas, lo que indica un dinamismo mucho mayor y, por tanto, renovarían su parque de viviendas en menos tiempo (entre 30 y 32 años).

Provincia	Rotación Viviendas	Años Renovación Parque
Málaga	3,31	30
Almería	3,26	31
Alicante/Alacant	3,12	32
Tarragona	2,89	35
Balears, Illes	2,86	35
Murcia	2,77	36
Cádiz	2,76	36
Girona	2,74	37
Madrid	2,67	37
Ceuta	2,64	38

Además, las 8 primeras provincias que forman parte de este grupo son de la costa mediterránea, seguidas de Madrid y Ceuta. Por el lado contrario, clasificamos las 10 provincias menos dinámicas en el mercado inmobiliario de segunda mano. Podemos identificar las 4 provincias gallegas, Zamora, Soria, León y Palencia (Castilla y León) y Teruel y Cáceres.

Provincia	Rotación Viviendas	Años Renovación Parque
Palencia	1,60	62
Coruña, A	1,60	62
Cáceres	1,54	65
Pontevedra	1,52	66
Teruel	1,47	68
León	1,47	68
Soria	1,47	68
Lugo	1,33	75
Zamora	1,32	76
Ourense	0,85	117

Las provincias que forman parte de este grupo muestran un número de compraventas de segunda mano menor a la media nacional, independientemente de su parque de viviendas. Por lo tanto, podemos considerarlas como las menos dinámicas. A continuación, podemos observar la clasificación de cada una de las provincias de España en el mapa.



Seguimos destacando toda la costa mediterránea, Madrid y alrededores como las zonas más dinámicas. También podemos ver que las provincias de Guadalajara y Toledo, cercanas a la Comunidad de Madrid, tienen una rotación superior a la media nacional y, por tanto, también entrarían en las provincias más dinámicas del mercado inmobiliario. De esta manera, pasa algo similar con Canarias, ya que ahora podemos ver como Las Palmas (Gran Canaria, Fuerteventura y Lanzarote) entraría dentro de las provincias más dinámicas.

Por otro lado, Lleida, Córdoba y Jaén son las 3 provincias que ahora podemos ver que tienen un menor dinamismo de mercado que lo que nos indicaba el análisis por Comunidades Autónomas.

Este análisis a nivel provincial nos permite identificar algunas regiones que son más dinámicas y no podíamos identificar a nivel de CCAA. Y, por el contrario, nos permite identificar las regiones que no son tan dinámicas como nos indicaba el análisis anterior.

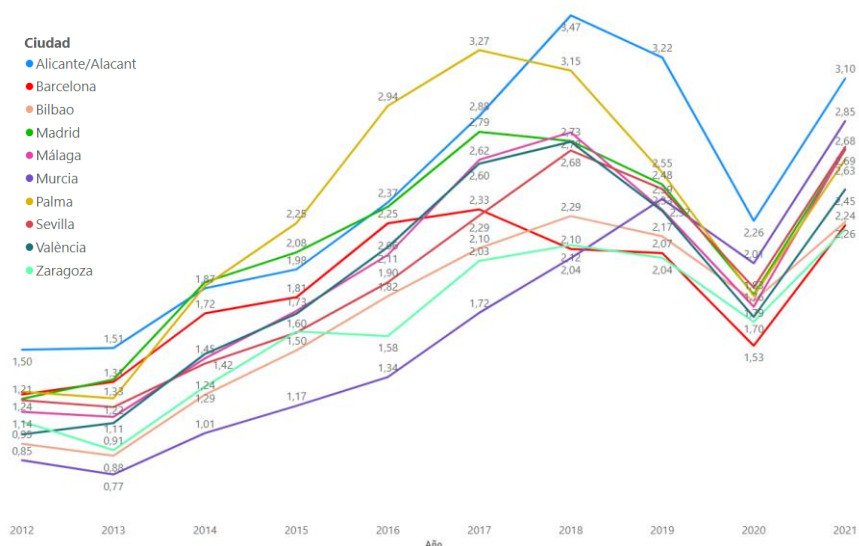
ANÁLISIS DE LAS CIUDADES CON UN MAYOR PARQUE DE VIVIENDAS

Como hemos visto anteriormente, cuanto mayor es el nivel de detalle del análisis, mejor podemos diferenciar las zonas más y menos dinámicas.

Hemos considerado realizar un análisis de las 10 ciudades con un mayor número de viviendas en España a lo largo del tiempo para poder observar los posibles cambios de tendencia entre ellas, y si han sido capaces de mantener su dinamismo desde 2012 hasta la actualidad.

Las 10 ciudades con un mayor número de viviendas son: Madrid, Barcelona, Valencia, Zaragoza, Sevilla, Málaga, Murcia, Alicante, Palma de Mallorca y Bilbao. De las cuales, han destacado por su dinamismo de mercado Palma de Mallorca, Alicante y Madrid. Estos últimos años, Alicante ha pasado a la cabeza del ranking, que previamente estaba liderado por Palma de Mallorca.

Dentro del análisis de las ciudades que tienen un gran número de viviendas, podemos ver como las menos activas han sido Murcia, Bilbao y Zaragoza. En los últimos años ha habido un cambio de tendencia en Barcelona, que pasa de estar entre las 4 ciudades más dinámicas hasta 2016 a situarse en las últimas posiciones a partir de 2018. En cambio, durante estos últimos años, Murcia ha alcanzado un mercado más dinámico de segunda mano a partir de 2019.



En todos los casos, es notable ver como en 2020 ha habido una bajada de la ratio estudiada. Sabemos que, como el parque de viviendas no ha sufrido un gran impacto, este efecto se debe a la bajada del número de compraventas de segunda mano. Este descenso está causado, como hemos identificado, por la COVID-19, que provocó una paralización del mercado inmobiliario. Aun así, podemos constatar que el año 2021 ha sido capaz de recuperar los niveles anteriores de dinamismo y volver a mostrar ratios similares a la situación prepandemia.

DINAMISMO DEL MERCADO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA NUEVA

ANÁLISIS POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS

El siguiente ámbito de análisis a valorar es el dinamismo en el mercado de la vivienda nueva. En este caso, la ratio es mucho más baja, debido a que hay menor cantidad de viviendas de este tipo. Por tanto, ahora la ratio de rotación de referencia a nivel nacional es de 0'28 compraventas de vivienda nueva por cada 100 viviendas. Visto de otra forma, al ritmo de producción y venta de vivienda nueva en 2021, tardarían 351 años en renovar el actual parque de viviendas.

El análisis a seguir en esta categoría es el mismo que hemos utilizado previamente. Empezaremos por el análisis de las CCAA para poder ir entrando más en detalle posteriormente.

Inicialmente, en vivienda nueva destacan otro tipo de CCAA. En este punto, las comunidades más destacadas son: Melilla, Comunidad Foral de Navarra, Comunidad de Madrid, Andalucía y País Vasco. Posiblemente, se deba a que este año han tenido un número destacable de viviendas construidas.

Comunidad Autónoma	Rotación Viviendas	Años Renovación Parque
Melilla	0,78	128
Comunidad Foral de Navarra	0,55	181
Comunidad de Madrid	0,49	205
Andalucía	0,36	280
País Vasco	0,32	311
Comunitat Valenciana	0,32	312
Cantabria	0,29	344
Illes Balears	0,29	345
Cataluña	0,24	413
Castilla - La Mancha	0,22	452
Región de Murcia	0,22	461
La Rioja	0,21	469
Aragón	0,18	541
Canarias	0,18	565
Asturias	0,16	623
Castilla y León	0,16	642
Galicia	0,15	652
Ceuta	0,09	1 090
Extremadura	0,06	1 648
Total	0,29	351

Por el contrario, en la parte baja de la tabla destacan las comunidades de Extremadura, Ceuta, Galicia y Castilla y León. Éstas son las identificadas como comunidades con menor número de compraventas de vivienda nueva, nuevamente quitando el efecto del número de viviendas que tienen.

Desde otra perspectiva, podemos decir que tardarían más o menos de 351 de años en renovar el parque con las compraventas relacionadas con la creación de viviendas nuevas.

Igual que anteriormente, para ver el análisis por comunidades de forma visual lo hemos plasmado en un mapa. Así, podemos identificar las zonas verdes, con mayor dinamismo de vivienda nueva y las zonas rojas, con menor dinamismo.



Comparado con el análisis de segunda mano, en este caso destacan las CCAA del norte con un buen dinamismo en el mercado de vivienda nueva. En cambio, Cataluña y la Región de Murcia pasan a ser comunidades poco activas en vivienda nueva.

Es importante realizar este mismo análisis a nivel de comunidades a lo largo de la historia para ver si ha habido cambios significativos en alguna de ellas.

Incluimos el gráfico evolutivo del dinamismo en la compraventa de vivienda nueva en el **Anexo II** del presente informe y comentamos las principales observaciones a continuación.

En todo el periodo analizado, desde el año 2012 hasta la actualidad, han destacado Melilla y la Comunidad Foral de Navarra, seguidas la mayoría de años por la Comunidad de Madrid y el País Vasco, como comunidades más dinámicas en relación al mercado inmobiliario de vivienda nueva.

Por el lado contrario, podemos identificar Extremadura, Castilla y León y Asturias como las comunidades menos dinámicas a lo largo de la última década. Por último, destaca la variabilidad de Ceuta, la cual se puede explicar por su bajo parque de viviendas, ya que un incremento en la construcción afecta mucho a nivel de la comunidad.

LAS COMUNIDADES AUTONOMAS CON UN MAYOR PARQUE DE VIVIENDAS

La evaluación de las CCAA con un mayor parque de viviendas nos ayudará a ver la magnitud real de la obra nueva y el impacto de la construcción en cada una de ellas.

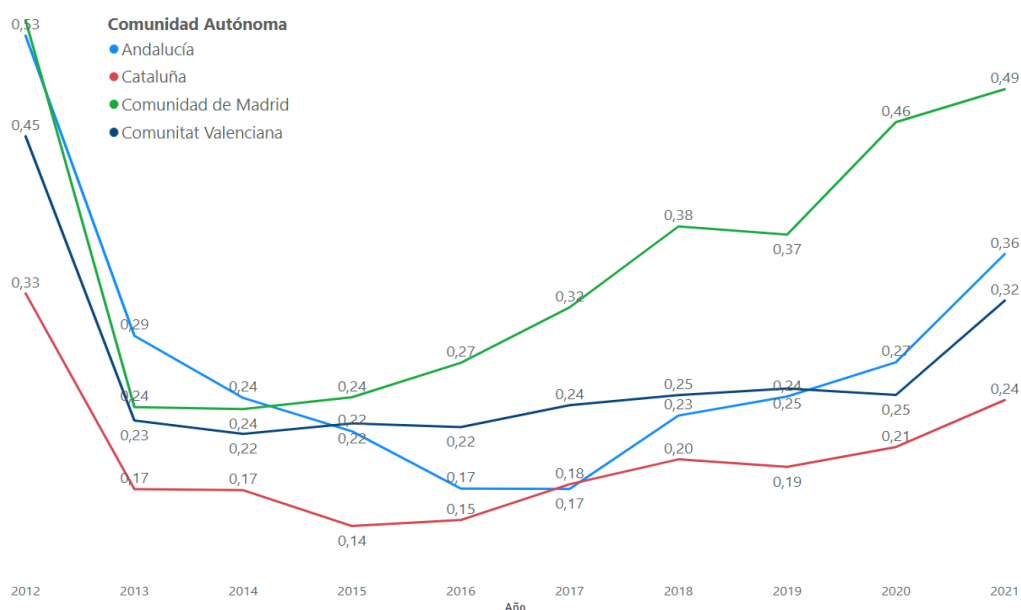
Igual que anteriormente, analizamos las 4 comunidades que tienen un número de viviendas lo suficientemente grande como para poder hacer una comparación entre ellas.

Es interesante evaluar el peso que tiene la vivienda nueva en las comunidades con más viviendas para poder comparar entre las que tienen una magnitud similar y lo suficientemente grande. En este caso, el análisis podemos hacerlo de toda la evolución de la ratio de rotación y, a su vez, poder ver posibles cambios de tendencia.

En el siguiente gráfico evolutivo vemos la importancia de la Comunidad de Madrid, que ha ido ganando peso en obra nueva desde 2013, alcanzando niveles elevados en los últimos 4 años. La creación de vivienda nueva durante este periodo ha sido muy favorable en dicha comunidad.

Contrariamente, Cataluña lidera los valores más bajos durante prácticamente todo el periodo. Es decir, comparativamente, hay un nivel menor en la creación de viviendas de obra nueva.

Comparando la Comunidad de Madrid con Cataluña en 2021, podemos decir que la primera es el doble de dinámica que la segunda en compraventa de vivienda nueva.



Por último, Andalucía y la Comunidad Valenciana han mantenido niveles medios de obra nueva desde 2014. Podemos destacar la bajada de Andalucía entre 2015 y 2017, aunque no ha sido significativa ya que se ha recuperado rápidamente. Ambas comunidades también son positivas en cuanto a la comparación con la media nacional.

Destacamos que, entre estas 4 comunidades, la única que está por debajo de esta ratio de dinamismo en obra nueva es Cataluña, que además muestra un lento crecimiento de tendencia en comparación con el resto de zonas.

Por último, en este tipo de viviendas no podemos identificar un claro efecto de la COVID-19 en el año 2020, por tanto, la creación de obra nueva ha seguido su evolución sin notables efectos.

ANÁLISIS POR PROVINCIAS

El detalle de la rotación de compraventas de vivienda nueva nos dará una idea más concreta de las zonas más y menos activas.

De la misma manera, destacamos las 10 primeras provincias en cuanto al dinamismo de vivienda nueva. Están a la cabeza Melilla, Málaga, Navarra y Madrid. Por lo que el mayor dinamismo de vivienda nueva del mercado español está en las zonas de Melilla, el norte de España, algunas provincias de costa de Andalucía, de Madrid y Guadalajara.

Provincia	Rotación Viviendas	Años Renovación Parque
Melilla	0,78	128
Málaga	0,74	135
Navarra	0,55	181
Madrid	0,49	205
Alicante/Alacant	0,40	251
Almería	0,36	279
Gipuzkoa	0,36	281
Guadalajara	0,34	298
Bizkaia	0,33	305
Sevilla	0,32	312

Las provincias más dinámicas tienen un número de compraventas de vivienda nueva mayor a la media nacional. Éstas tardarían entre 128 y 312 años en renovar su parque de viviendas construyendo vivienda de obra nueva.

En obra nueva vemos que se tarda mucho más en la renovación del parque de viviendas, lo que es debido al bajo número de viviendas nuevas que hay. Este efecto es más notable en la parte baja de la tabla, donde destacan las provincias de Zamora, Ávila o Badajoz, que tardarían entre 1.800 y 3.700 años en renovar su parque de viviendas.

En este caso, las 10 provincias con menor dinamismo tampoco destacan en una zona concreta, sino que se distribuyen en distintas zonas del país. Encontramos, además de las provincias comentadas previamente, otras como Ourense, Cáceres, Cuenca, Salamanca, Ceuta, Jaén y Teruel.

Provincia	Rotación Viviendas	Años Renovación Parque
Teruel	0,10	1 014
Jaén	0,09	1 062
Ceuta	0,09	1 090
Salamanca	0,08	1 250
Cuenca	0,07	1 371
Cáceres	0,07	1 404
Ourense	0,07	1 523
Badajoz	0,05	1 898
Ávila	0,05	2 158
Zamora	0,03	3 622

A nivel visual se pueden ver con mayor facilidad los cambios respecto al nivel anterior. De esta forma, el mapa nos muestra las provincias que tienen más peso en vivienda nueva. Destaca el norte de España (incluyendo Burgos), Madrid, Guadalajara y algunas de las provincias de la costa de Andalucía.



En cambio, destacan por su bajo dinamismo en el mercado de vivienda nueva las provincias de Barcelona, Tarragona, Castellón y Valencia. Provincias que, en cambio, son bastante dinámicas en el mercado de segunda mano.

ANÁLISIS DE LAS CIUDADES CON UN MAYOR PARQUE DE VIVIENDAS

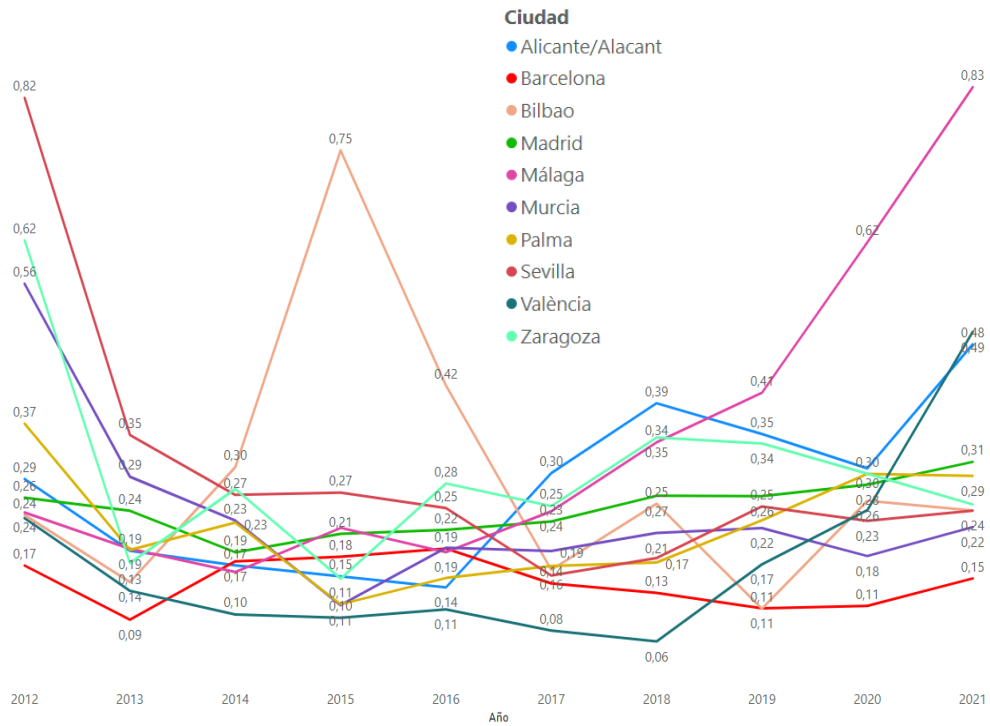
Las ciudades que tienen un mayor número de viviendas nos dan una idea más real del dinamismo de la vivienda nueva, ya que se reduce el sesgo de una muestra pequeña. Aun así, hay más variaciones que en el dinamismo del mercado de segunda mano.

A lo largo del tiempo, Sevilla ha ido disminuyendo su dinamismo. En cambio, otras ciudades han ido marcando un cambio de tendencia positivo, por lo que han aumentado notablemente su atractivo en vivienda nueva. Estas son Málaga y Alicante, seguidas de Valencia, que está recuperando su dinamismo.

Barcelona destaca como ciudad importante por su bajo dinamismo en la vivienda nueva, muy bajo en todo el periodo desde 2012. Por último, destaca la variabilidad de Bilbao, con unos años muy favorables entre 2014 y 2016, pero que ha vuelto a incorporarse entre las ciudades de la media durante estos últimos años.

Los cambios de tendencia que se producen en las viviendas de obra nueva son más variables debido a que hay un menor número de compraventas y, por tanto, un cambio afecta mucho más al nivel de la ratio analizada. Es decir, en cuanto incrementan las compraventas en una zona geográfica, debido a la creación y promoción de vivienda nueva, se dispara la ratio más fácilmente.

De esta manera, destacan desde 2018 por un gran crecimiento en obra nueva Málaga, Alicante y Valencia. Por el contrario, Barcelona destaca por su disminución.



CONCLUSIONES

- En el año 2021, el grupo de CCAA con mayor dinamismo en el mercado de vivienda de segunda mano está formado por todas las que pertenecen a la costa mediterránea y la Comunidad de Madrid. En promedio, en España, al ritmo actual se tardarían 42 años en rotar todo el parque de viviendas.

En cambio, las que tienen un mayor dinamismo en obra nueva son la Comunidad de Madrid, la Comunidad Valenciana, Andalucía y las Islas Baleares y, además, añadiendo algunas comunidades del norte como el País Vasco, Navarra y Cantabria.

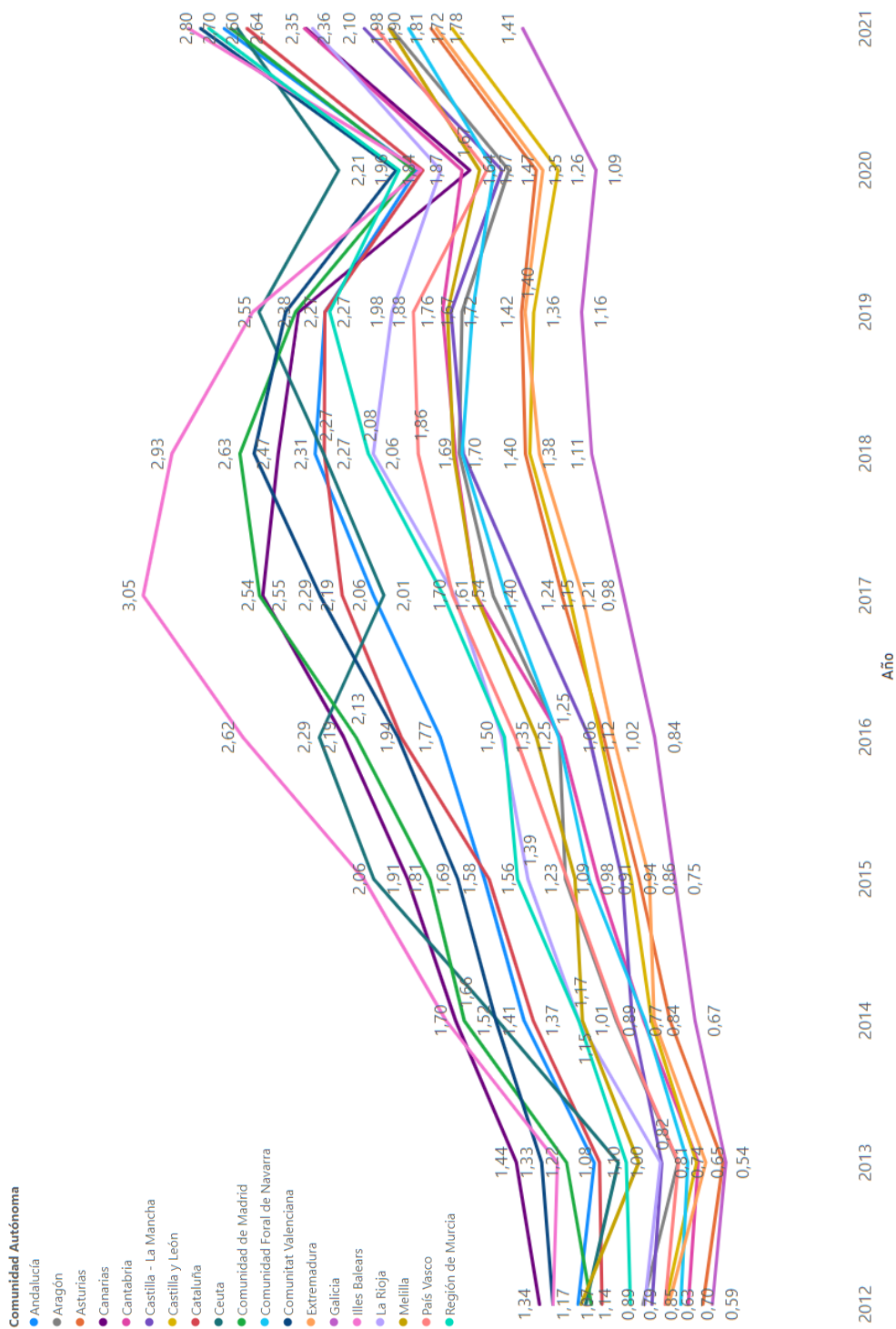
- La Comunidad de Madrid y Cataluña son muy similares en el mercado de segunda mano a lo largo de todo el periodo analizado. En cambio, muestran diferencias significativas cada vez mayores en el mercado de obra nueva, donde, en la actualidad, el índice de rotación en Madrid dobla al de Barcelona.

Aunque ha sido así durante todo el periodo, desde 2014 estas diferencias se hacen más marcadas. Este resultado parece apuntar a una normativa más estricta en cuanto a la construcción de viviendas nuevas en Cataluña. Si se mantiene esta tendencia, además de un menor dinamismo y un envejecimiento del parque residencial², se pueden provocar tensiones en los precios de mercado si la demanda de viviendas es superior a la oferta disponible.

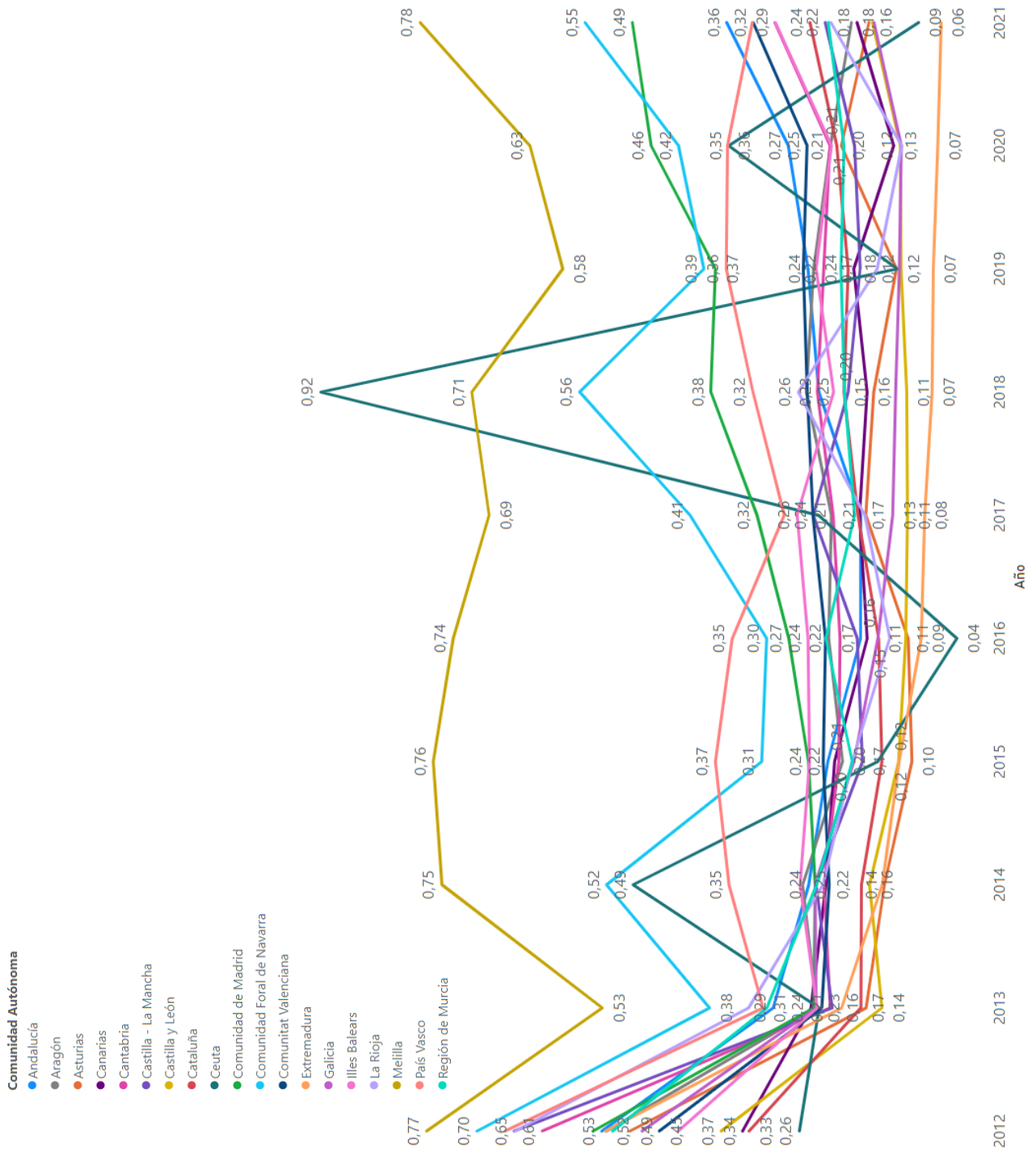
- Las provincias más dinámicas en segunda mano son actualmente las de la costa mediterránea, Madrid y alrededores. Mientras que las más dinámicas en vivienda nueva son el norte vasco, Madrid y la costa del sureste del país (Almería, Sevilla, Málaga y Alicante).
- Destacamos que en 2021 la provincia de Málaga ha tenido un dinamismo del mercado inmobiliario elevado tanto en segunda mano como en vivienda nueva.
- De las ciudades con un mayor parque de viviendas, ha habido un incremento significativo de Alicante desde el año 2017. Por su parte, Barcelona ha pasado a situarse en las últimas posiciones a partir del 2018.

²Hasta ahora el índice de rehabilitación de viviendas en España ha sido muy reducido, puede que la tendencia cambie con la utilización de los Fondos Next Generation.

ANEXO I. EVOLUCIÓN DEL DINAMISMO DEL MERCADO DE LA VIVIENDA DE SEGUNDA MANO POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS



ANEXO II. EVOLUCIÓN DEL DINAMISMO DEL MERCADO DE LA VIVIENDA DE OBRA NUEVA POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS



ANEXO III. ESTUDIO DEL DINAMISMO DEL MERCADO DE LA VIVIENDA – RESULTADOS POR PROVINCIAS

En el estudio realizado del dinamismo de mercado inmobiliario se ha calculado la ratio de rotación para cada tipo de vivienda (segunda mano, obra nueva y total) en un periodo de 10 años.

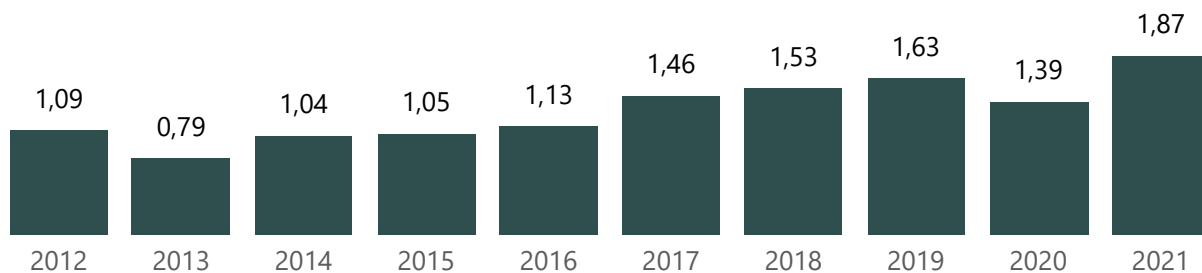
El análisis se ha realizado en diferentes niveles geográficos. Una vez presentados los datos de las Comunidades Autónomas (anexo I y II) a lo largo de todos los años, damos paso a la presentación del siguiente nivel geográfico.

A continuación, se muestran los gráficos evolutivos desde 2012 hasta 2021 de cada una de las provincias por orden alfabético. De esta forma, cada página contiene la información sobre una provincia, en la cual encontramos el número de compraventas de cada tipo cada 100 viviendas.

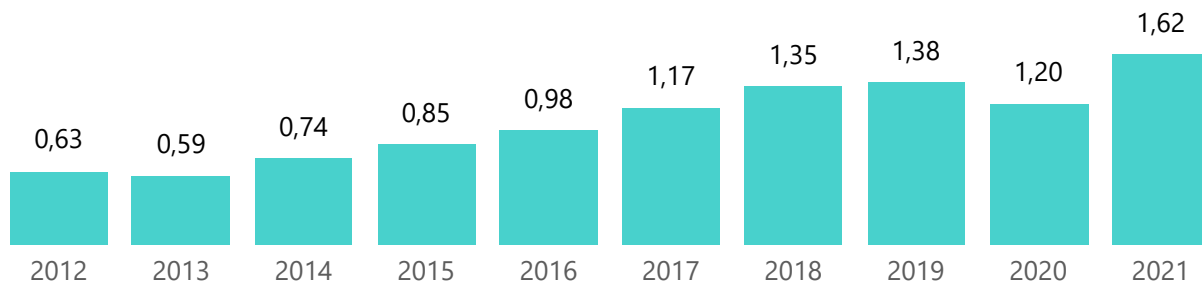
Así pues, ponemos a disposición pública el detalle de la ratio calculada a nivel provincial.

Albacete

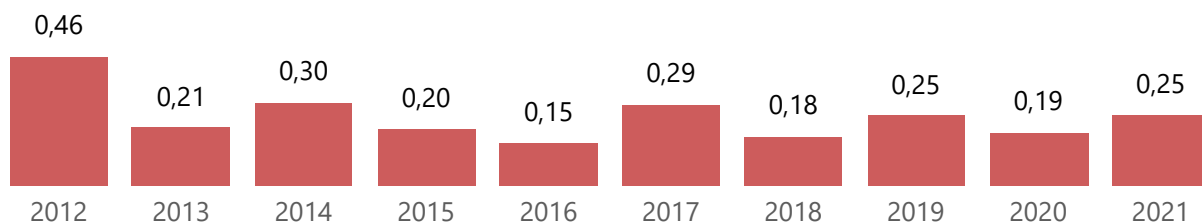
Nº DE COMPRAVENTAS TOTALES CADA 100 VIVIENDAS



Nº DE COMPRAVENTAS DE 2ª MANO CADA 100 VIVIENDAS

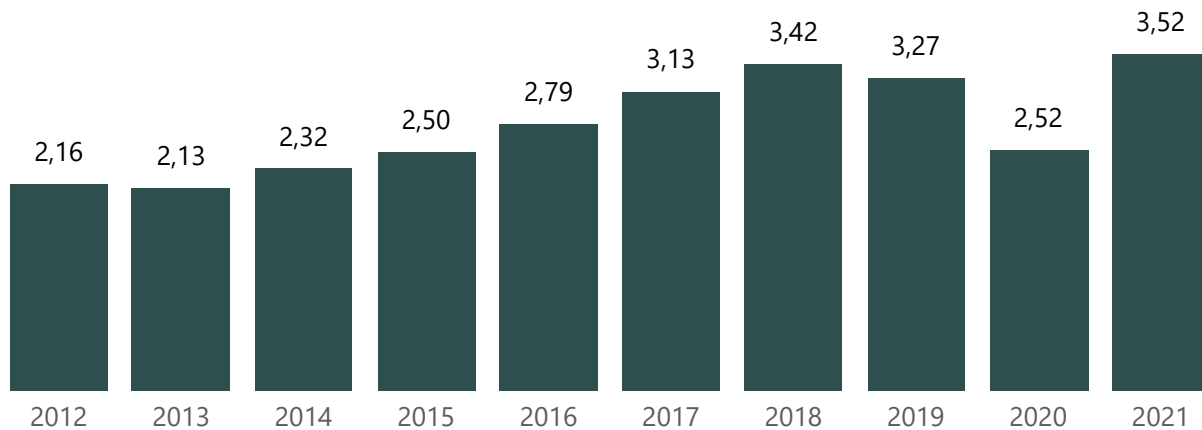


Nº DE COMPRAVENTAS DE OBRA NUEVA CADA 100 VIVIENDAS

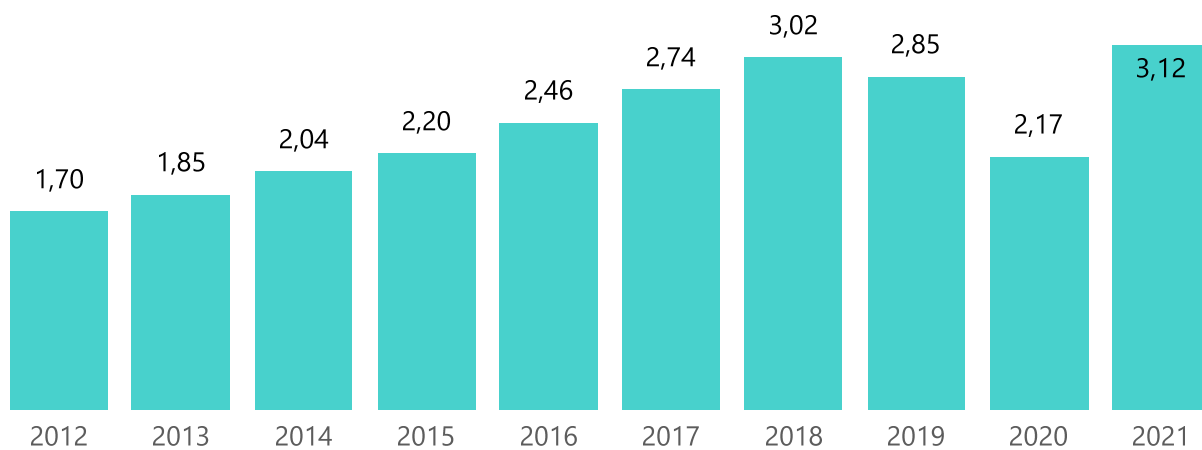


Alicante

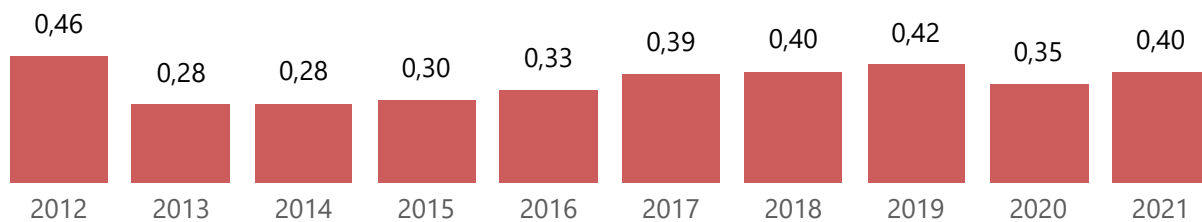
Nº DE COMPRAVENTAS TOTALES CADA 100 VIVIENDAS



Nº DE COMPRAVENTAS DE 2ª MANO CADA 100 VIVIENDAS

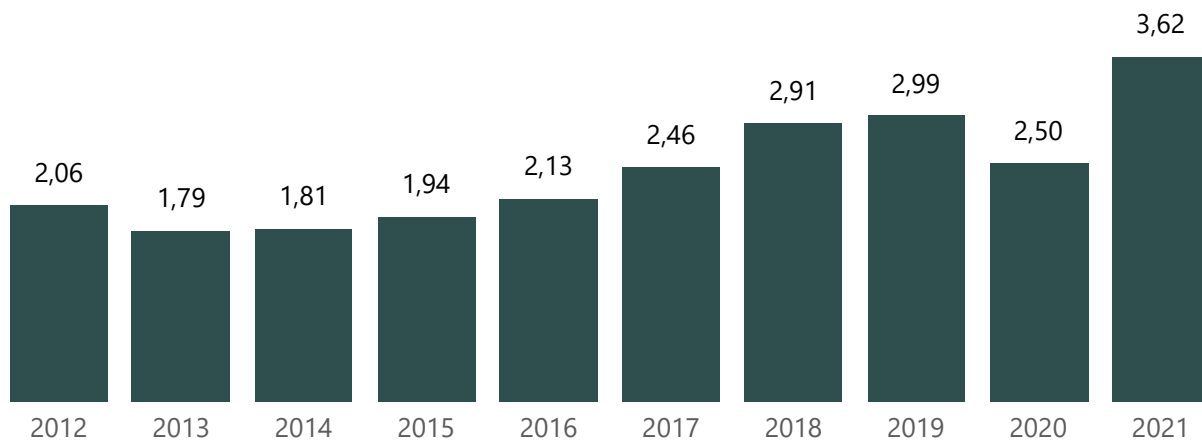


Nº DE COMPRAVENTAS DE OBRA NUEVA CADA 100 VIVIENDAS

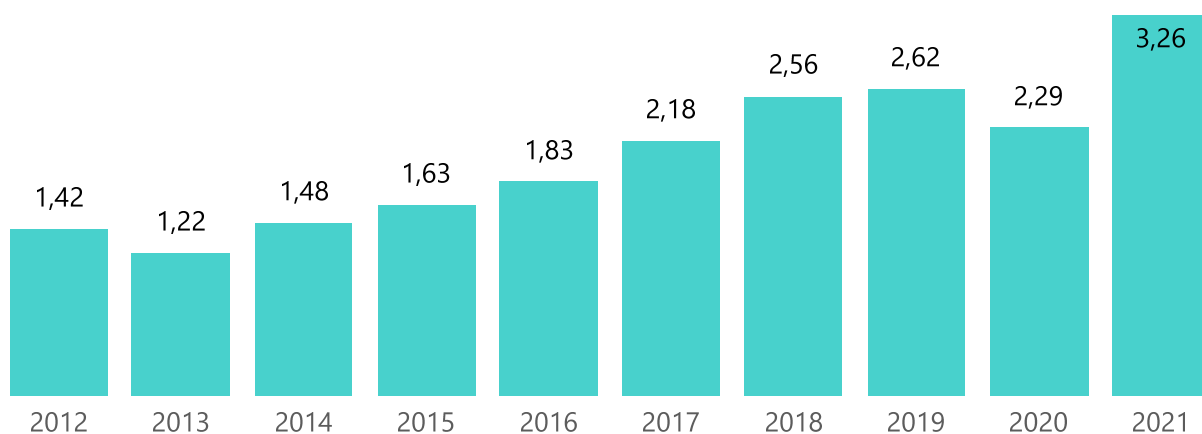


Almería

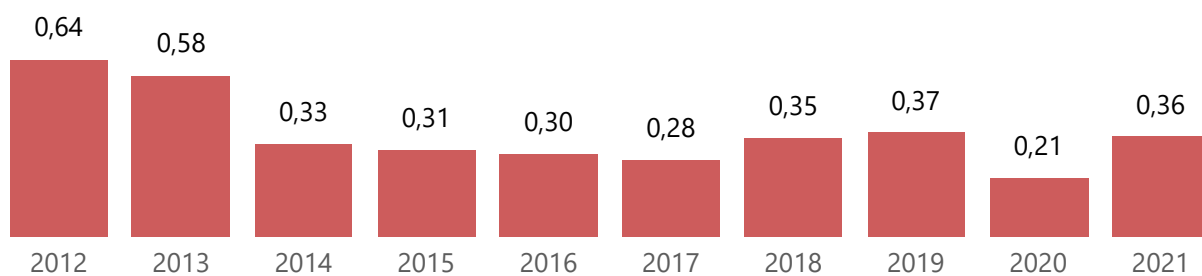
Nº DE COMPRAVENTAS TOTALES CADA 100 VIVIENDAS



Nº DE COMPRAVENTAS DE 2ª MANO CADA 100 VIVIENDAS

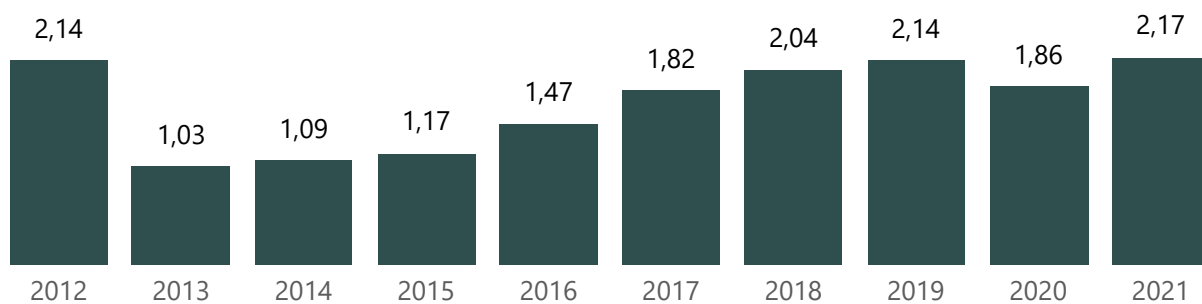


Nº DE COMPRAVENTAS DE OBRA NUEVA CADA 100 VIVIENDAS

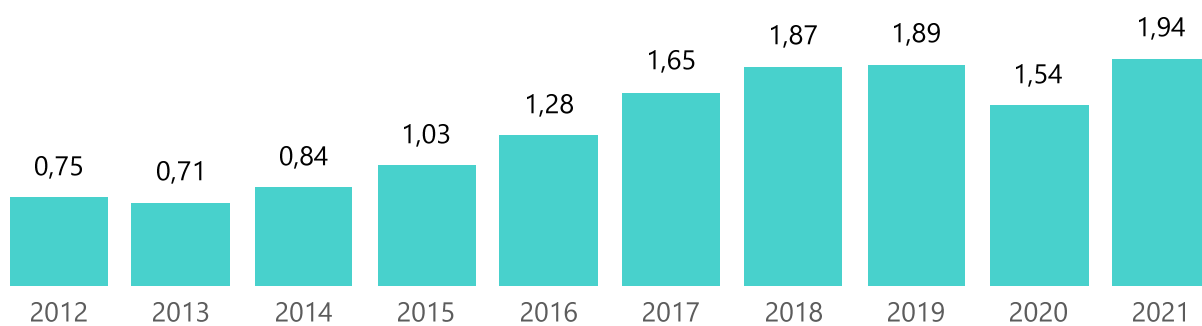


Álava

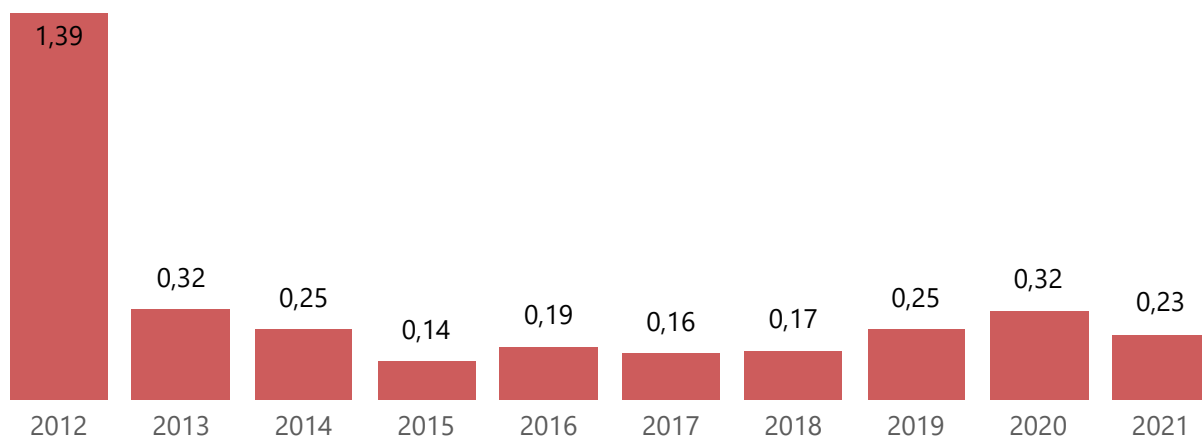
Nº DE COMPRAVENTAS TOTALES CADA 100 VIVIENDAS



Nº DE COMPRAVENTAS DE 2ª MANO CADA 100 VIVIENDAS

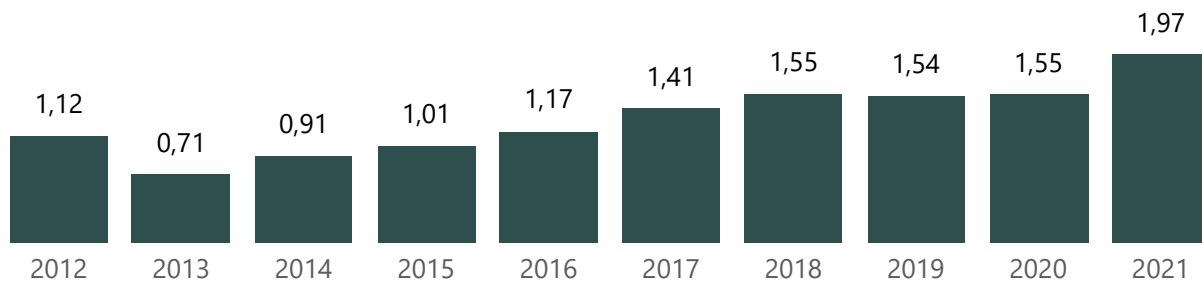


Nº DE COMPRAVENTAS DE OBRA NUEVA CADA 100 VIVIENDAS

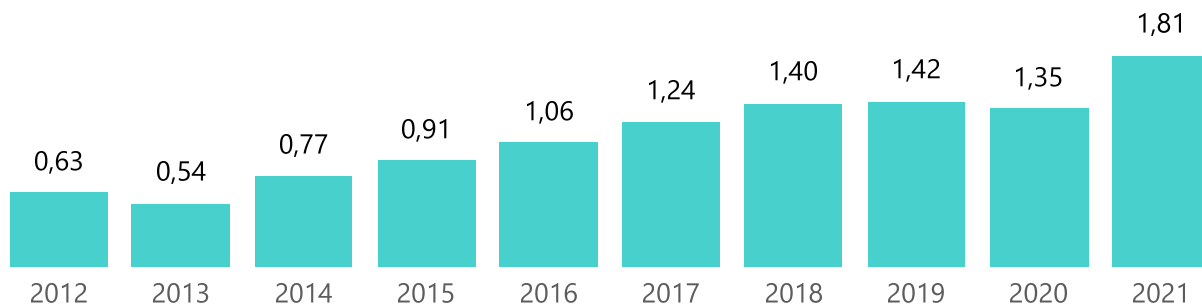


Asturias

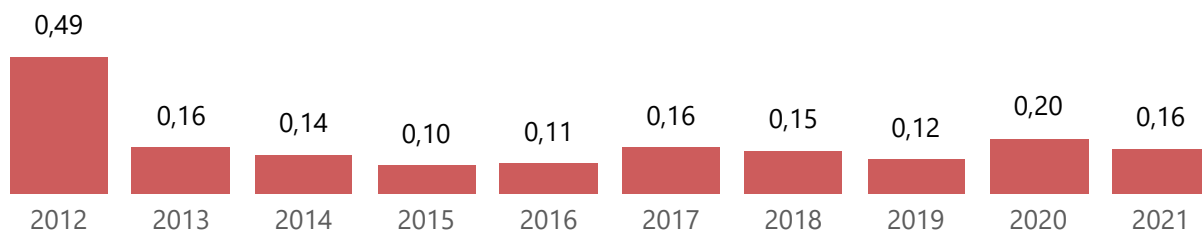
Nº DE COMPRAVENTAS TOTALES CADA 100 VIVIENDAS



Nº DE COMPRAVENTAS DE 2ª MANO CADA 100 VIVIENDAS

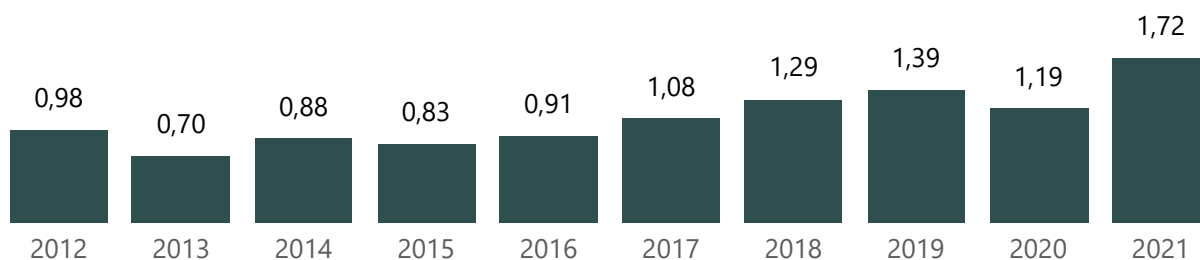


Nº DE COMPRAVENTAS DE OBRA NUEVA CADA 100 VIVIENDAS

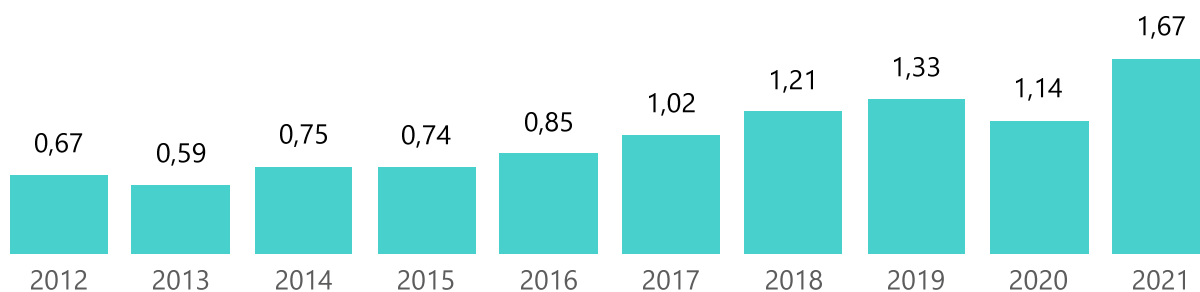


Ávila

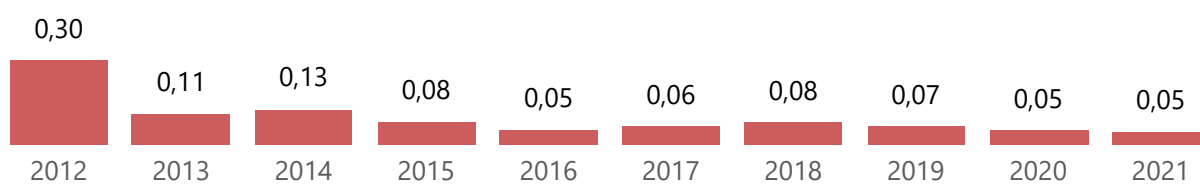
Nº DE COMPRAVENTAS TOTALES CADA 100 VIVIENDAS



Nº DE COMPRAVENTAS DE 2ª MANO CADA 100 VIVIENDAS

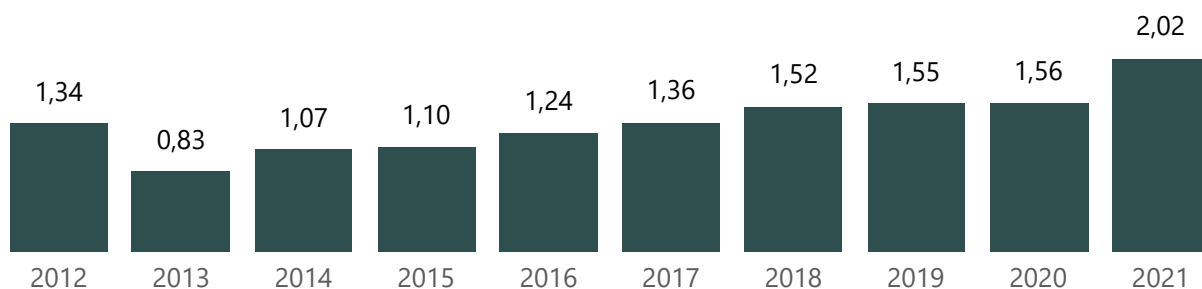


Nº DE COMPRAVENTAS DE OBRA NUEVA CADA 100 VIVIENDAS

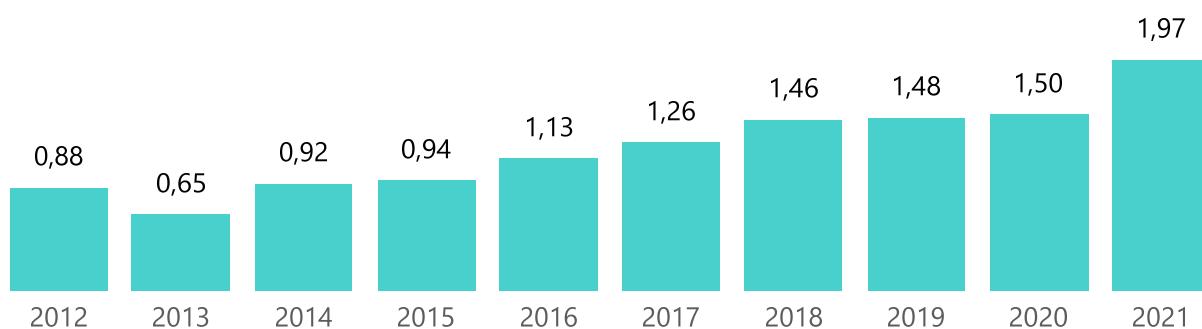


Badajoz

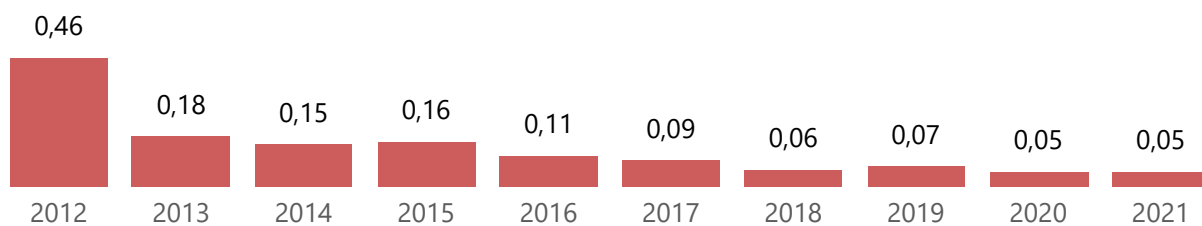
Nº DE COMPRAVENTAS TOTALES CADA 100 VIVIENDAS



Nº DE COMPRAVENTAS DE 2ª MANO CADA 100 VIVIENDAS

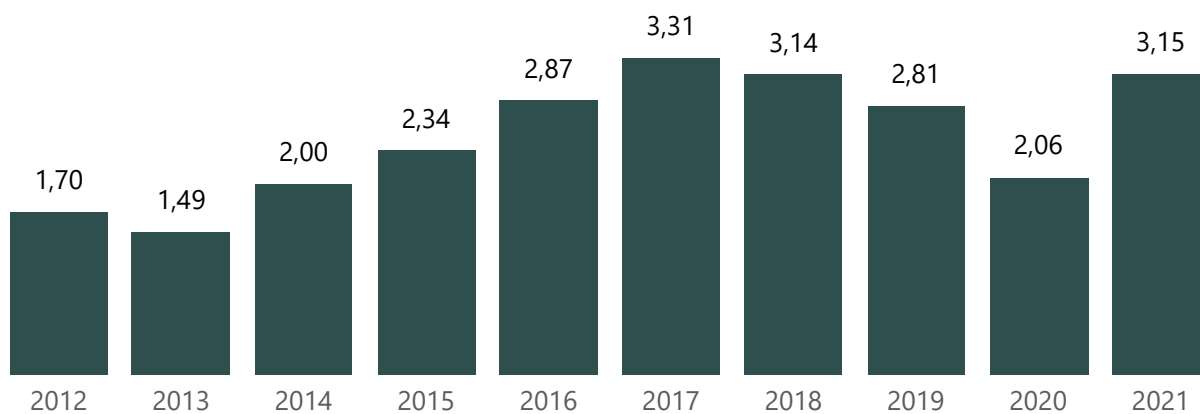


Nº DE COMPRAVENTAS DE OBRA NUEVA CADA 100 VIVIENDAS

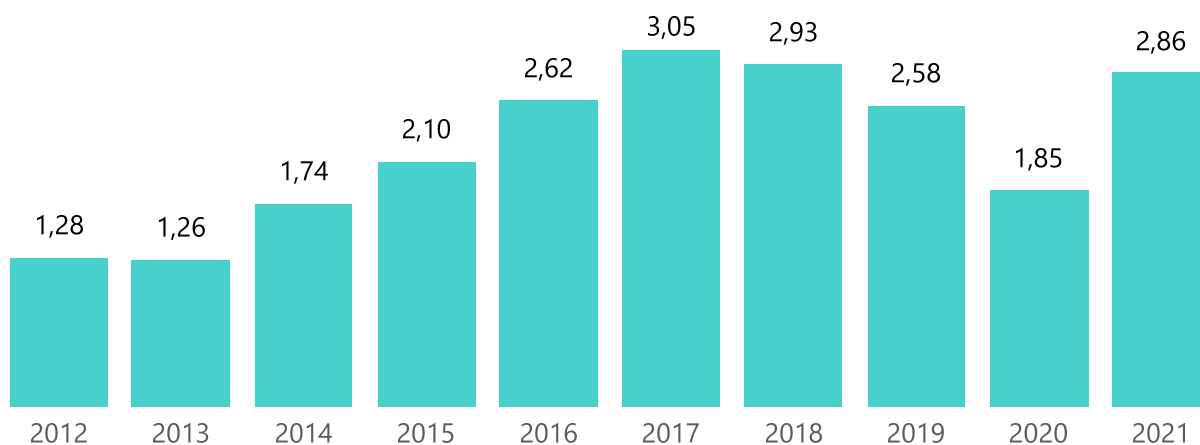


Illes Balears

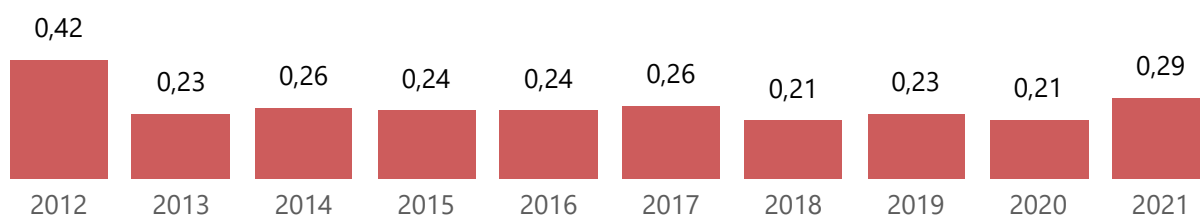
Nº DE COMPRAVENTAS TOTALES CADA 100 VIVIENDAS



Nº DE COMPRAVENTAS DE 2ª MANO CADA 100 VIVIENDAS

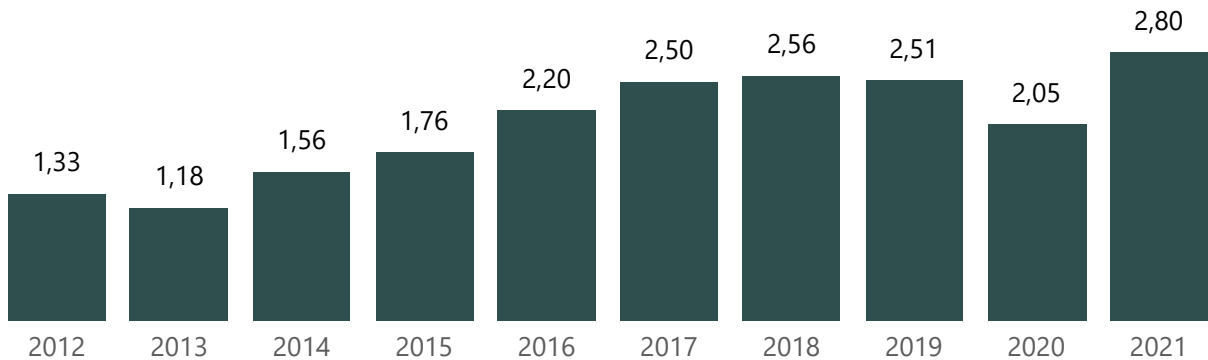


Nº DE COMPRAVENTAS DE OBRA NUEVA CADA 100 VIVIENDAS

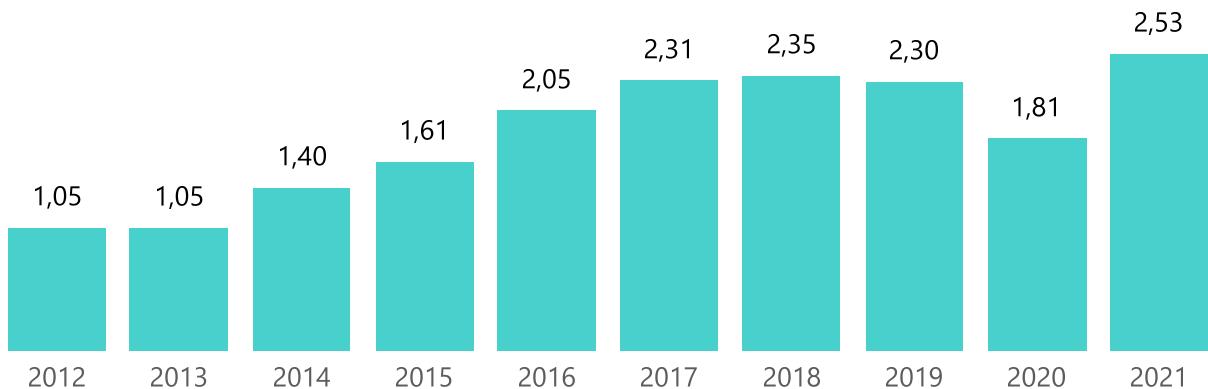


Barcelona

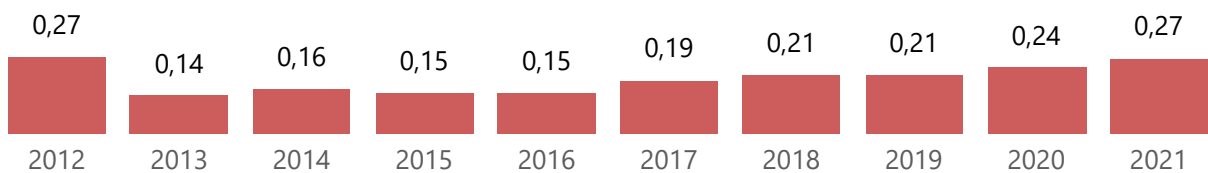
Nº DE COMPRAVENTAS TOTALES CADA 100 VIVIENDAS



Nº DE COMPRAVENTAS DE 2ª MANO CADA 100 VIVIENDAS

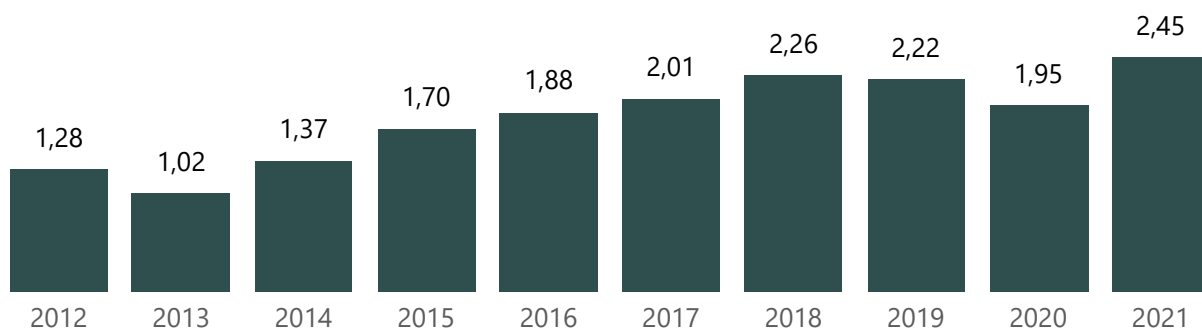


Nº DE COMPRAVENTAS DE OBRA NUEVA CADA 100 VIVIENDAS

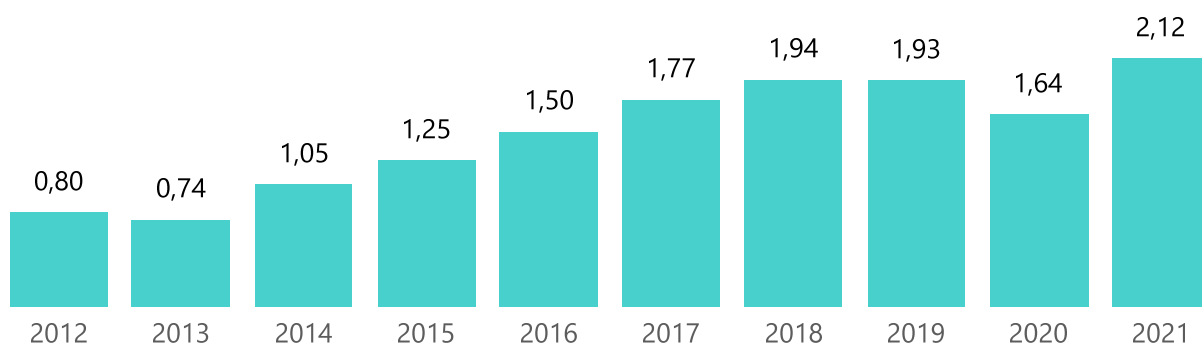


Bizkaia

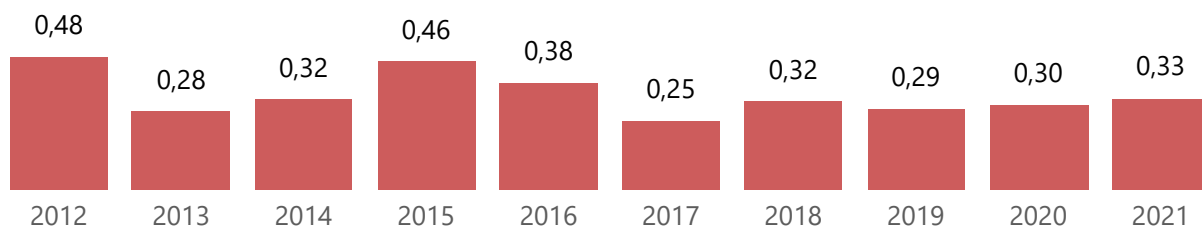
Nº DE COMPRAVENTAS TOTALES CADA 100 VIVIENDAS



Nº DE COMPRAVENTAS DE 2ª MANO CADA 100 VIVIENDAS

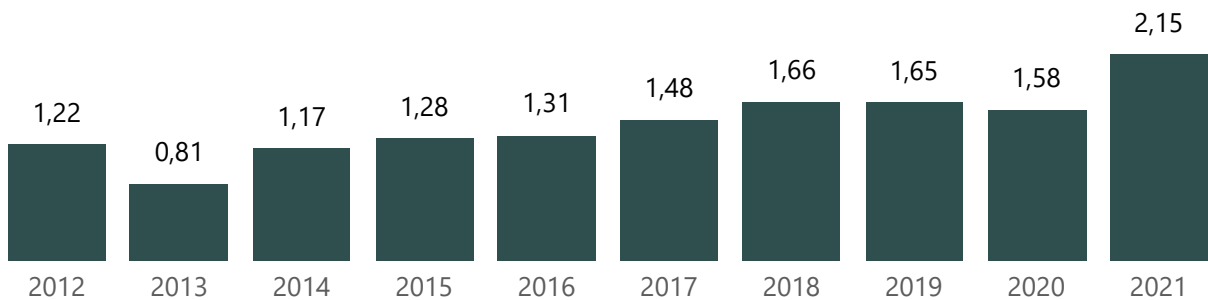


Nº DE COMPRAVENTAS DE OBRA NUEVA CADA 100 VIVIENDAS

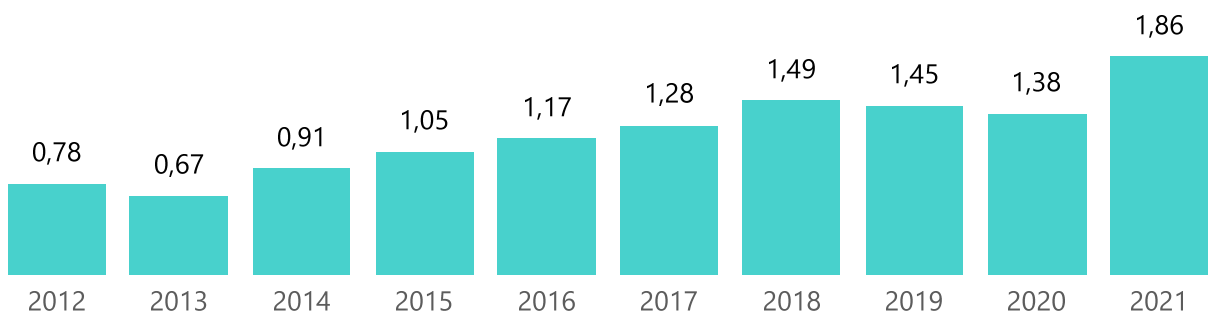


Burgos

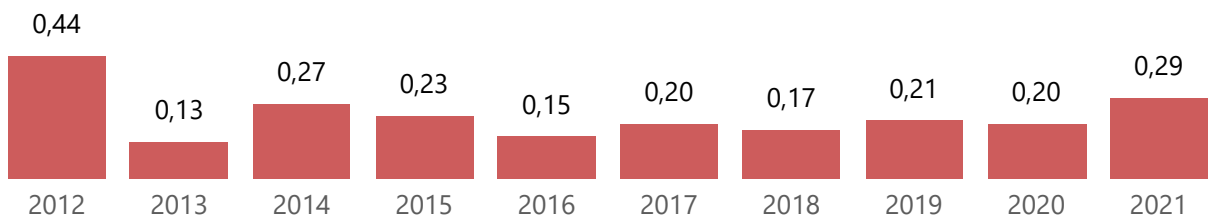
Nº DE COMPRAVENTAS TOTALES CADA 100 VIVIENDAS



Nº DE COMPRAVENTAS DE 2ª MANO CADA 100 VIVIENDAS



Nº DE COMPRAVENTAS DE OBRA NUEVA CADA 100 VIVIENDAS

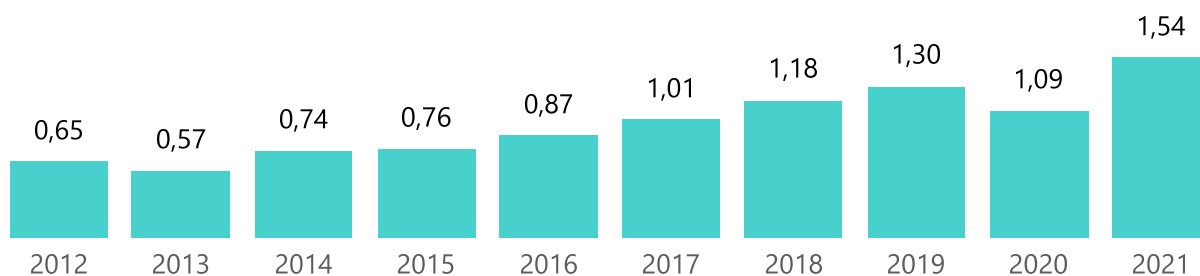


Cáceres

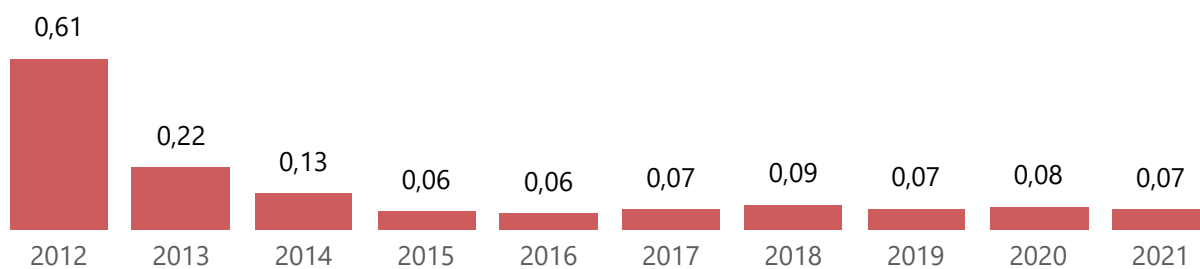
Nº DE COMPRAVENTAS TOTALES CADA 100 VIVIENDAS



Nº DE COMPRAVENTAS DE 2ª MANO CADA 100 VIVIENDAS

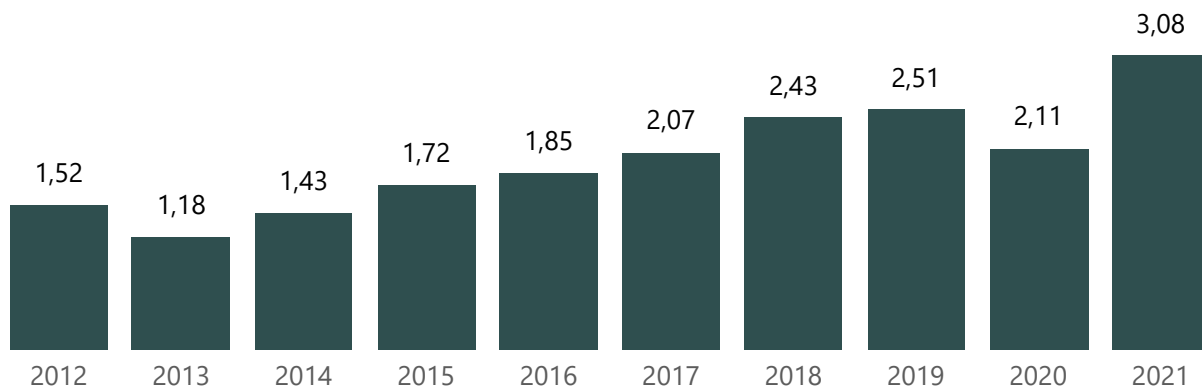


Nº DE COMPRAVENTAS DE OBRA NUEVA CADA 100 VIVIENDAS

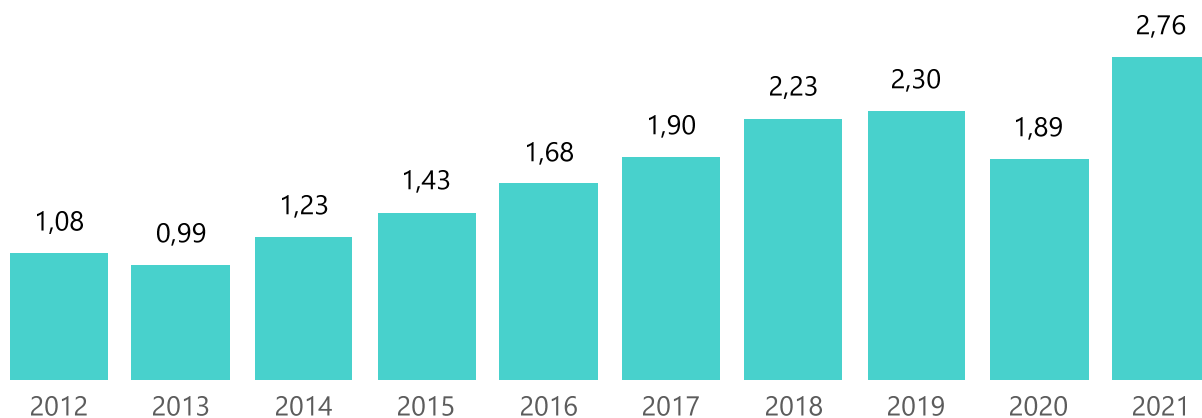


Cádiz

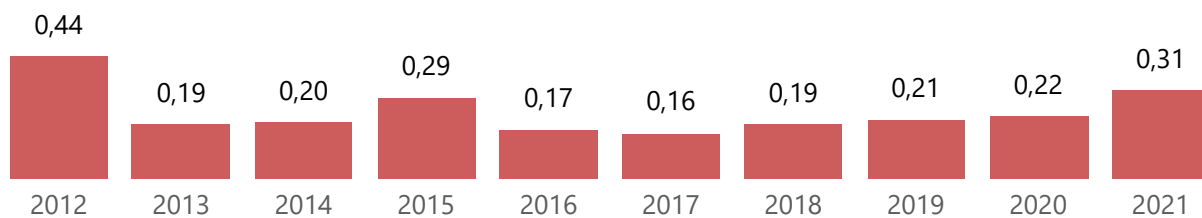
Nº DE COMPRAVENTAS TOTALES CADA 100 VIVIENDAS



Nº DE COMPRAVENTAS DE 2ª MANO CADA 100 VIVIENDAS

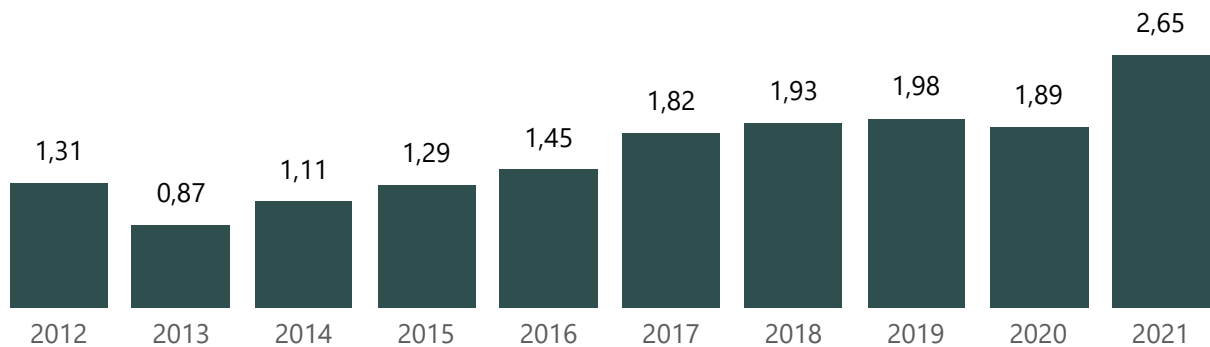


Nº DE COMPRAVENTAS DE OBRA NUEVA CADA 100 VIVIENDAS

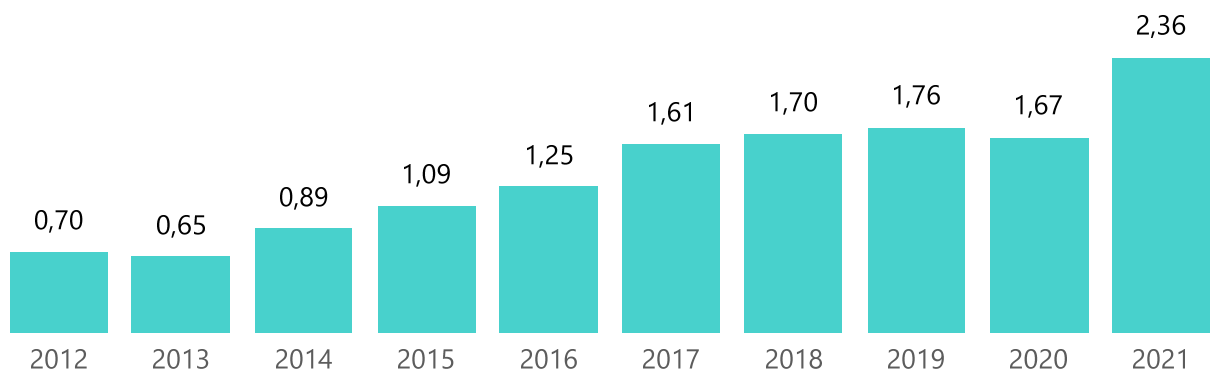


Cantabria

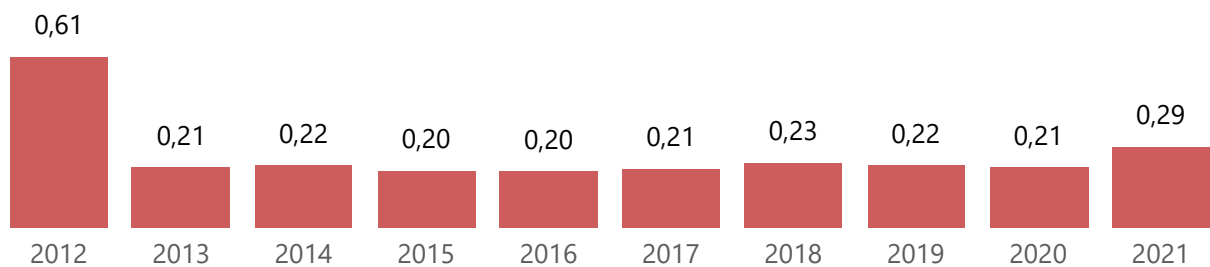
Nº DE COMPRAVENTAS TOTALES CADA 100 VIVIENDAS



Nº DE COMPRAVENTAS DE 2ª MANO CADA 100 VIVIENDAS

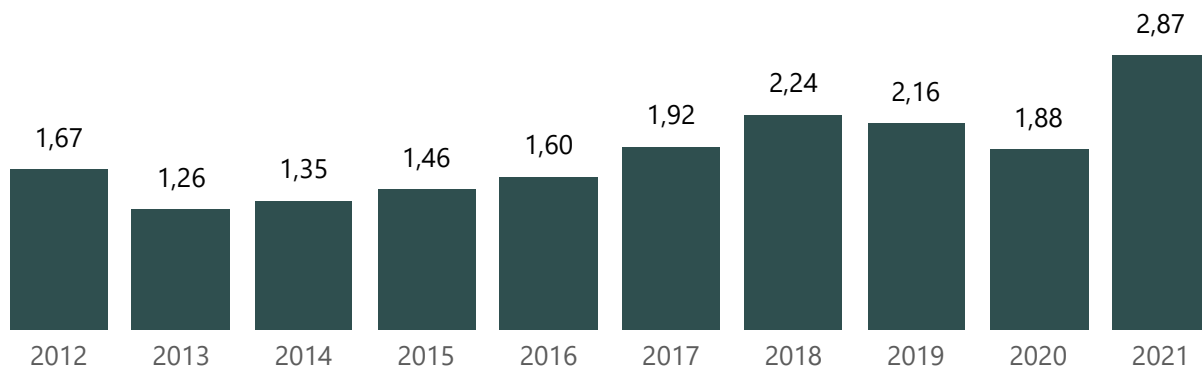


Nº DE COMPRAVENTAS DE OBRA NUEVA CADA 100 VIVIENDAS

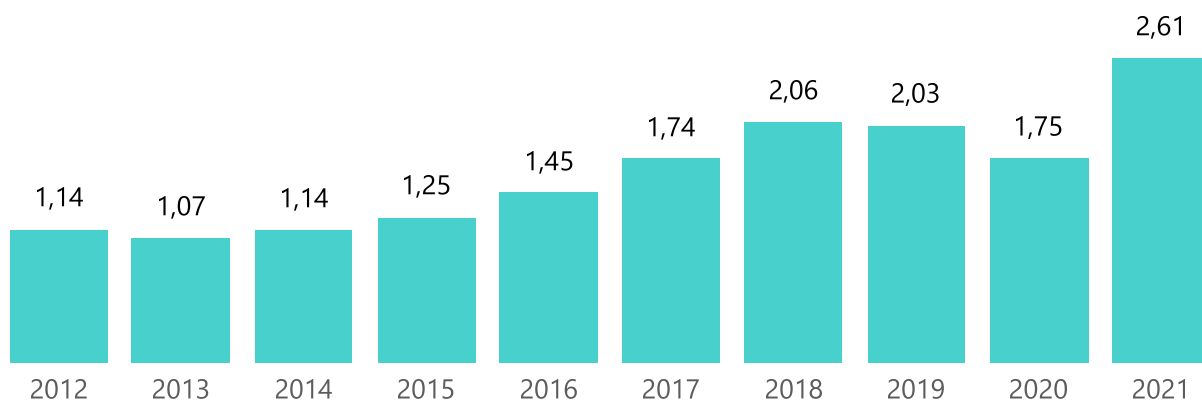


Castellón

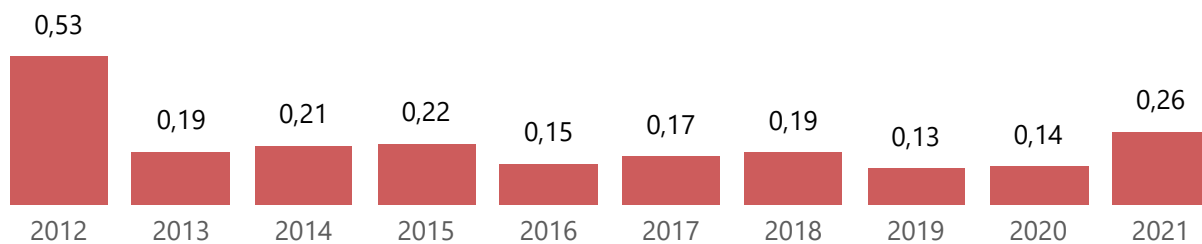
Nº DE COMPRAVENTAS TOTALES CADA 100 VIVIENDAS



Nº DE COMPRAVENTAS DE 2ª MANO CADA 100 VIVIENDAS

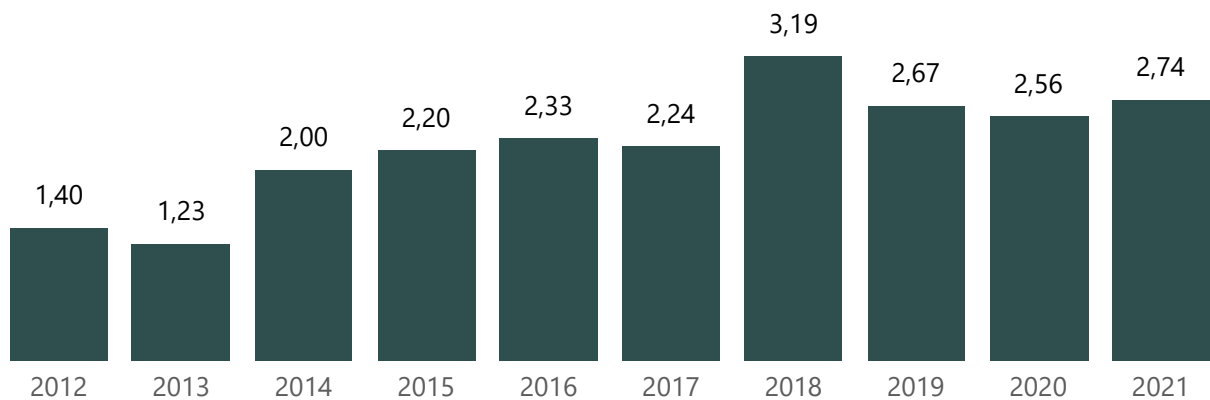


Nº DE COMPRAVENTAS DE OBRA NUEVA CADA 100 VIVIENDAS

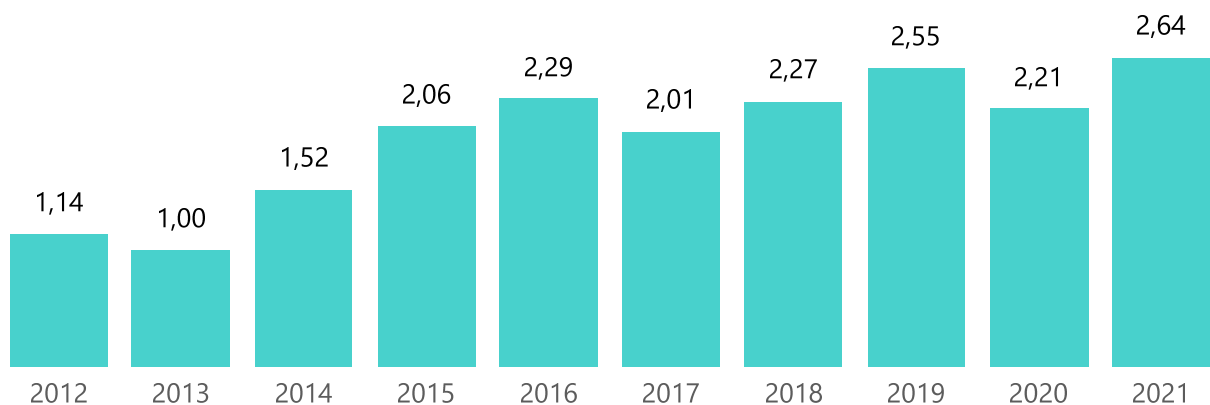


Ceuta

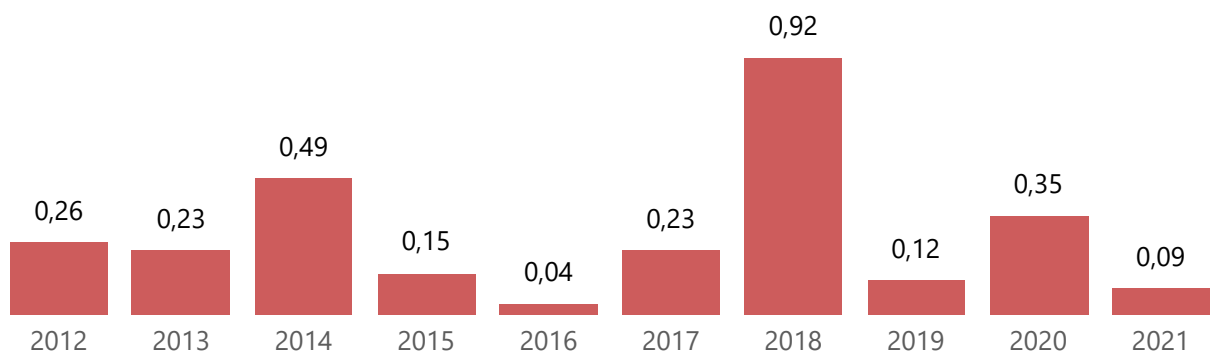
Nº DE COMPRAVENTAS TOTALES CADA 100 VIVIENDAS



Nº DE COMPRAVENTAS DE 2ª MANO CADA 100 VIVIENDAS

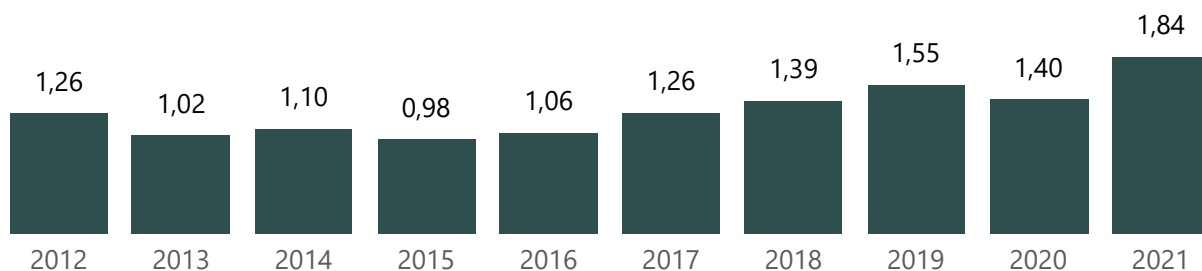


Nº DE COMPRAVENTAS DE OBRA NUEVA CADA 100 VIVIENDAS

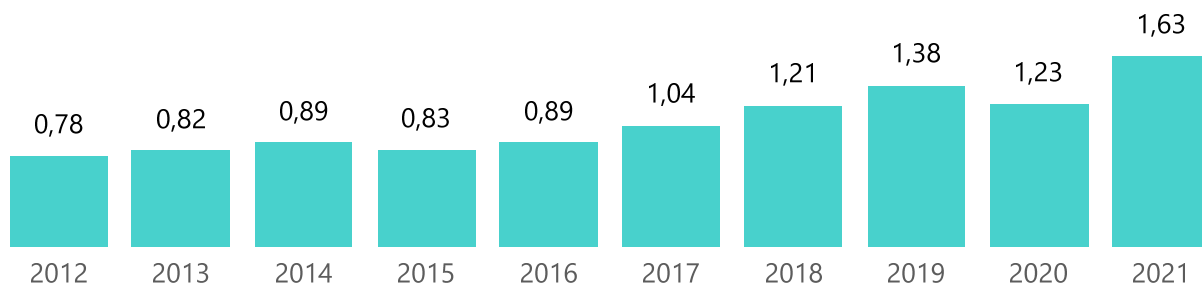


Ciudad Real

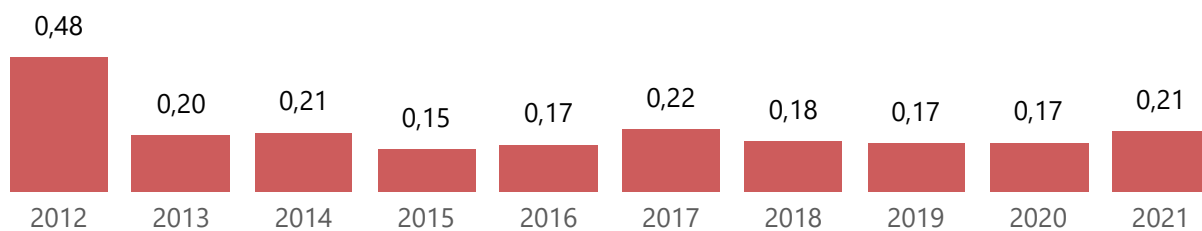
Nº DE COMPRAVENTAS TOTALES CADA 100 VIVIENDAS



Nº DE COMPRAVENTAS DE 2ª MANO CADA 100 VIVIENDAS

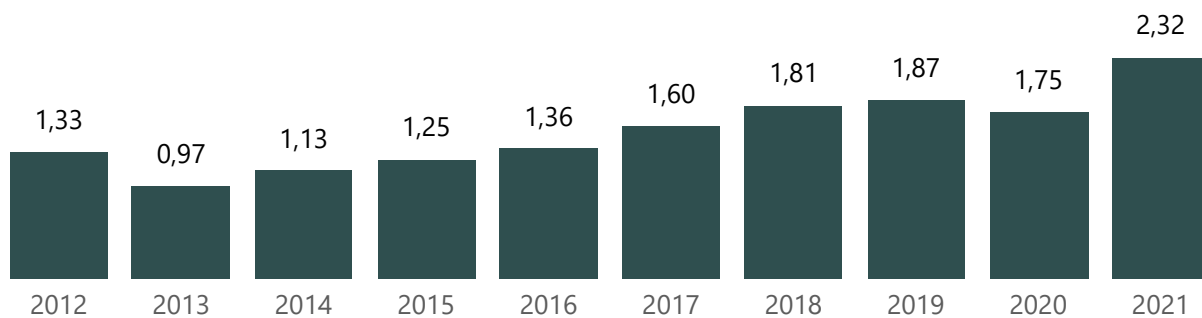


Nº DE COMPRAVENTAS DE OBRA NUEVA CADA 100 VIVIENDAS

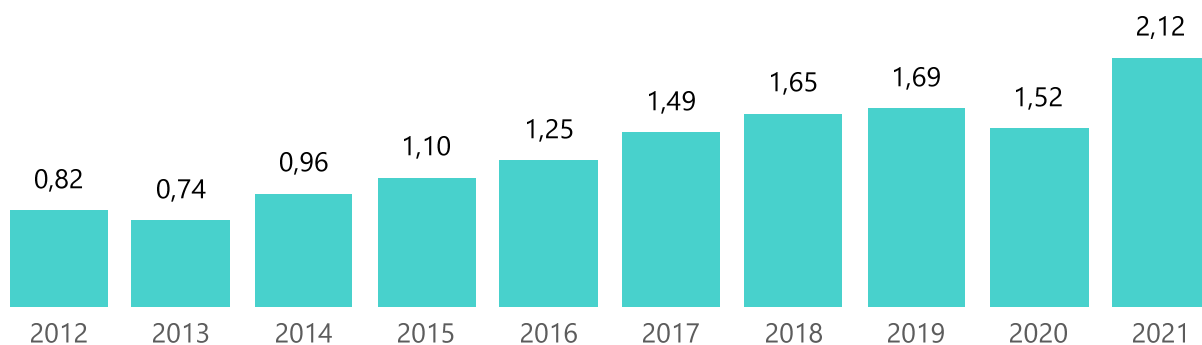


Córdoba

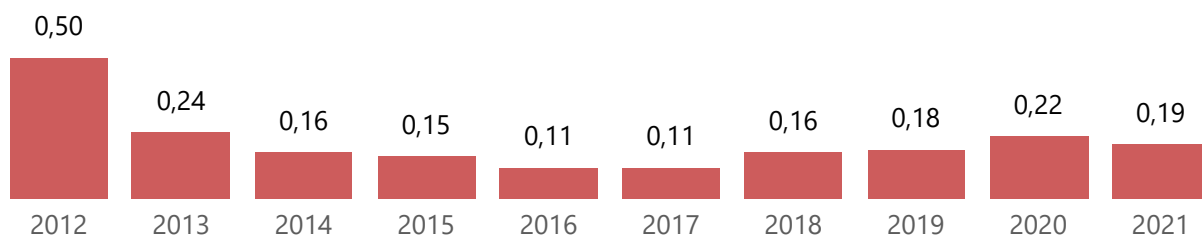
Nº DE COMPRAVENTAS TOTALES CADA 100 VIVIENDAS



Nº DE COMPRAVENTAS DE 2ª MANO CADA 100 VIVIENDAS

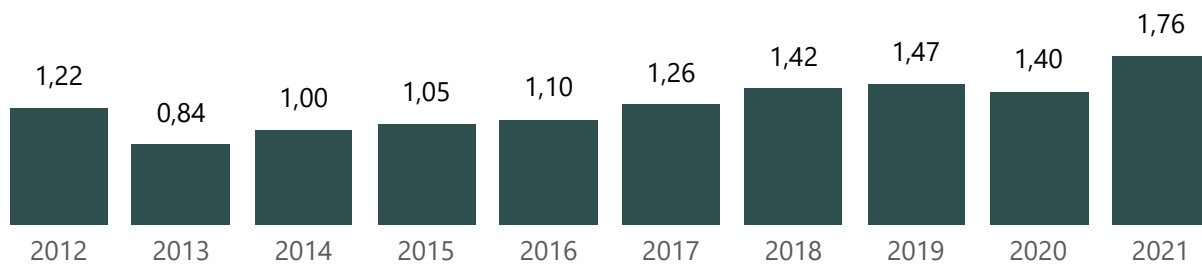


Nº DE COMPRAVENTAS DE OBRA NUEVA CADA 100 VIVIENDAS

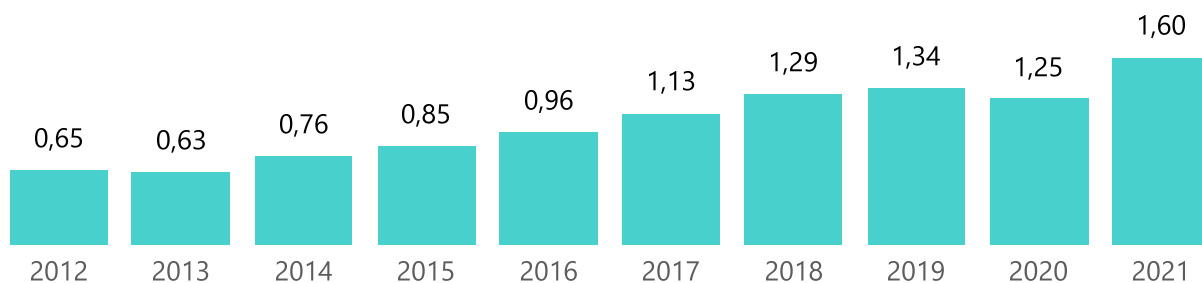


A Coruña

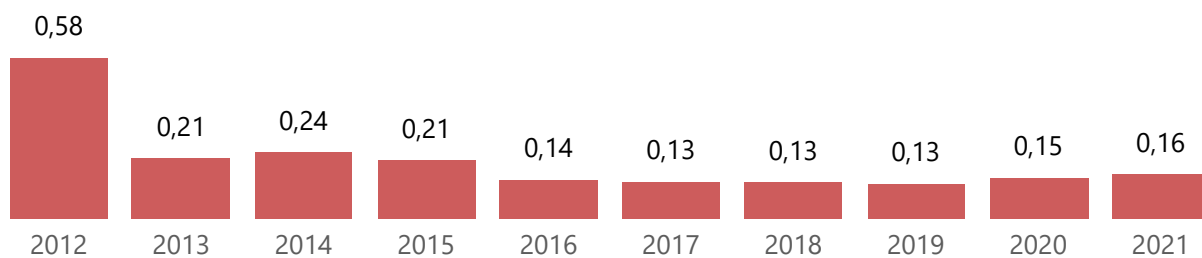
Nº DE COMPRAVENTAS TOTALES CADA 100 VIVIENDAS



Nº DE COMPRAVENTAS DE 2ª MANO CADA 100 VIVIENDAS



Nº DE COMPRAVENTAS DE OBRA NUEVA CADA 100 VIVIENDAS

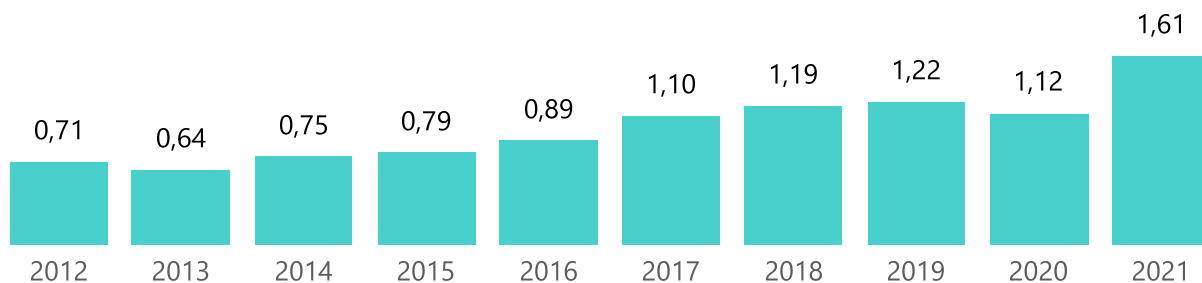


Cuenca

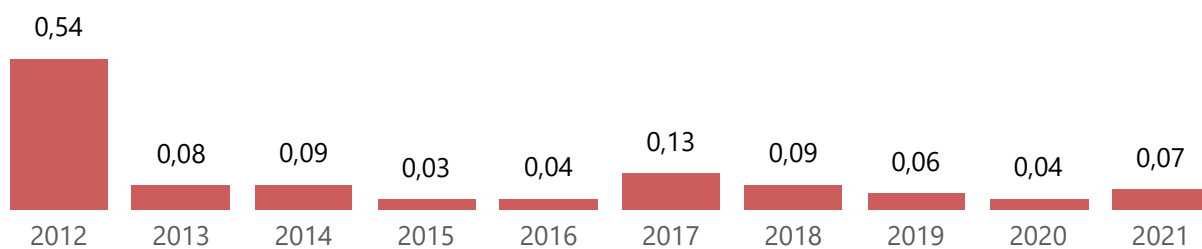
Nº DE COMPRAVENTAS TOTALES CADA 100 VIVIENDAS



Nº DE COMPRAVENTAS DE 2ª MANO CADA 100 VIVIENDAS

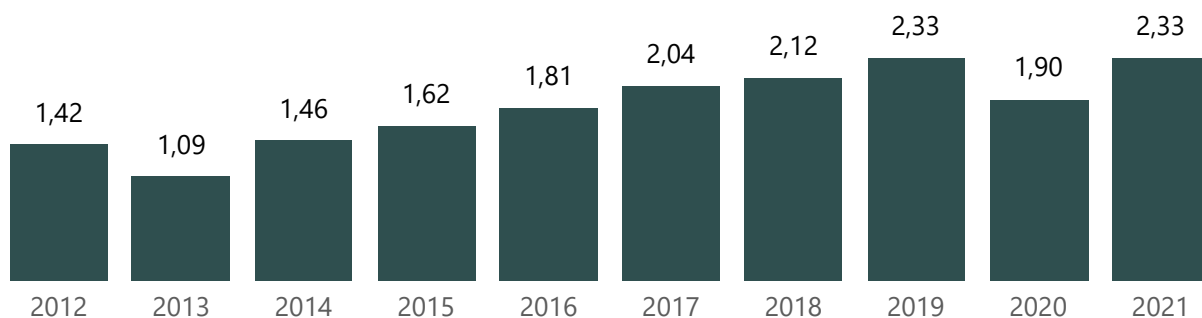


Nº DE COMPRAVENTAS DE OBRA NUEVA CADA 100 VIVIENDAS

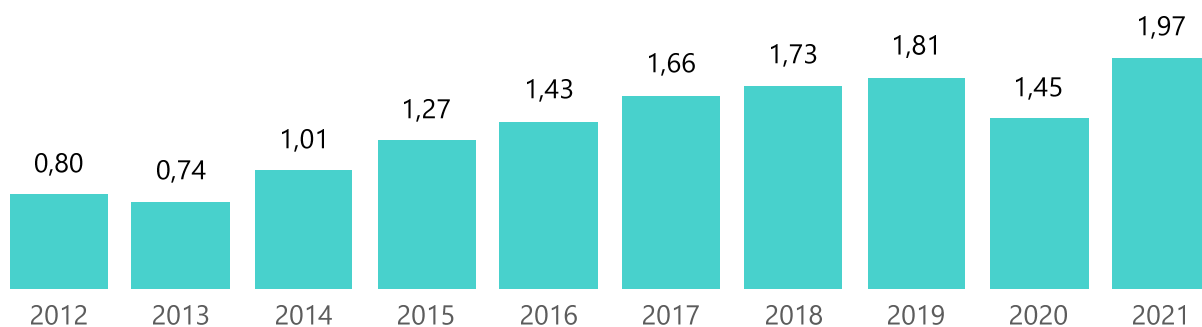


Gipuzkoa

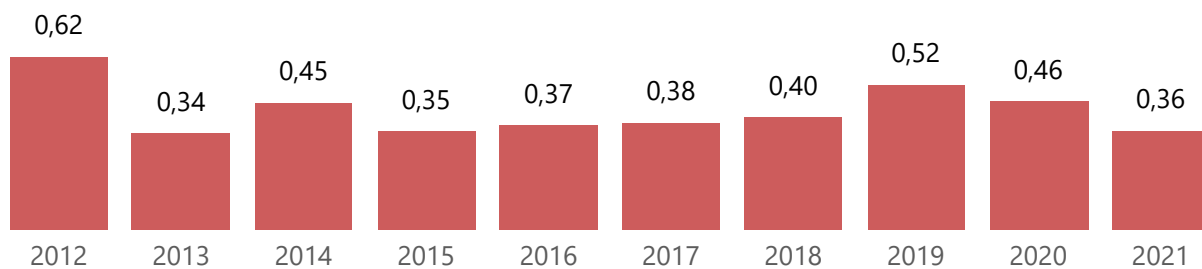
Nº DE COMPRAVENTAS TOTALES CADA 100 VIVIENDAS



Nº DE COMPRAVENTAS DE 2ª MANO CADA 100 VIVIENDAS

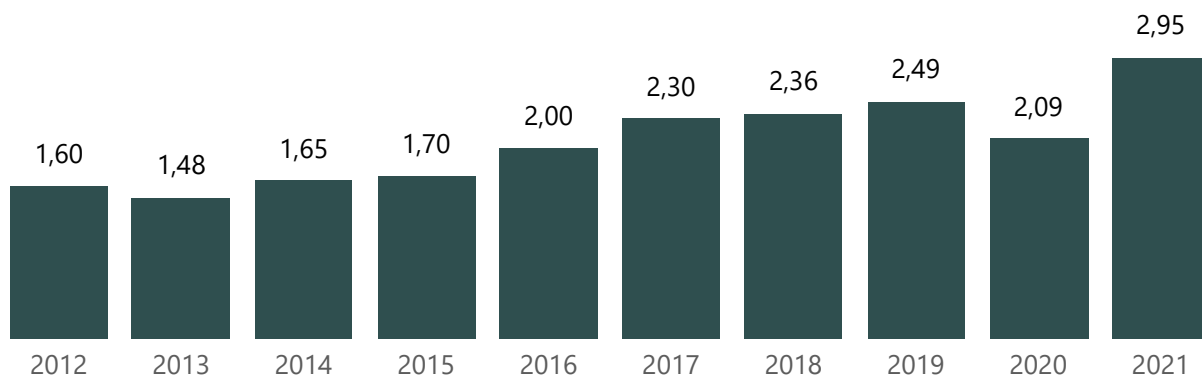


Nº DE COMPRAVENTAS DE OBRA NUEVA CADA 100 VIVIENDAS

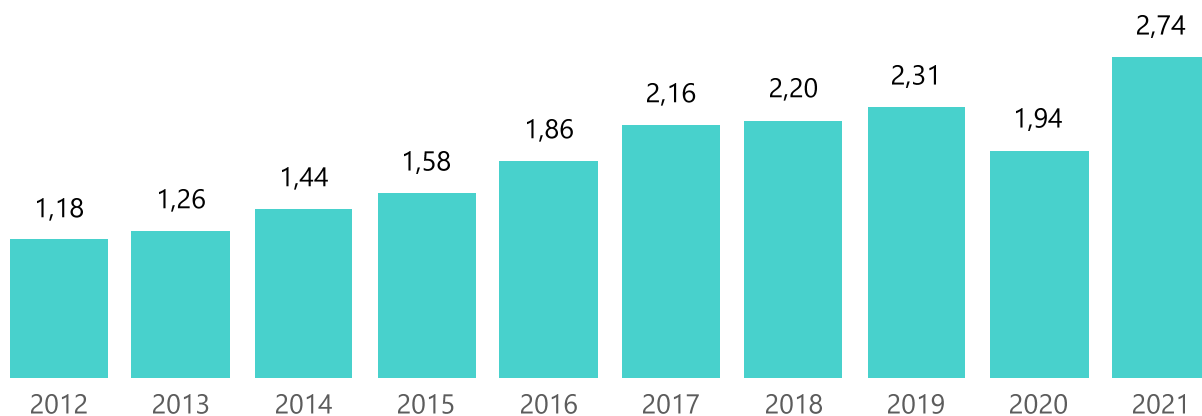


Girona

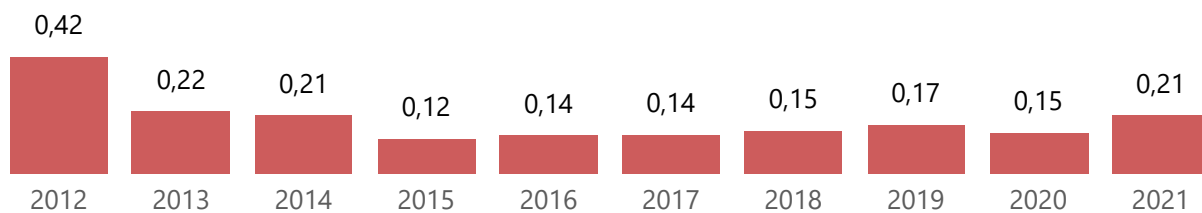
Nº DE COMPRAVENTAS TOTALES CADA 100 VIVIENDAS



Nº DE COMPRAVENTAS DE 2ª MANO CADA 100 VIVIENDAS

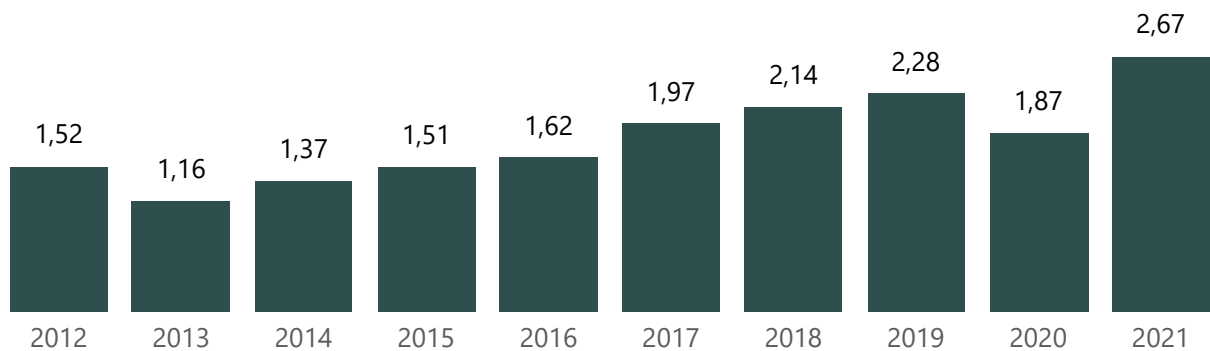


Nº DE COMPRAVENTAS DE OBRA NUEVA CADA 100 VIVIENDAS

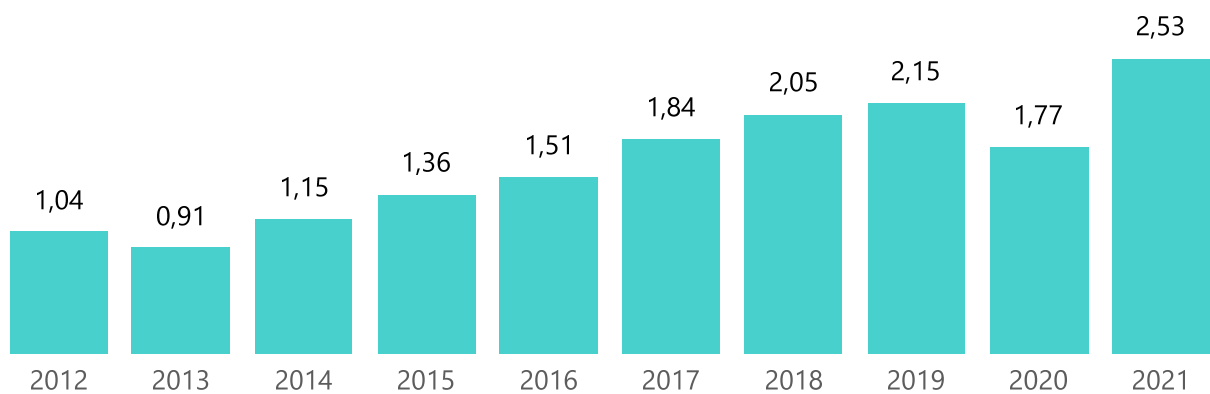


Granada

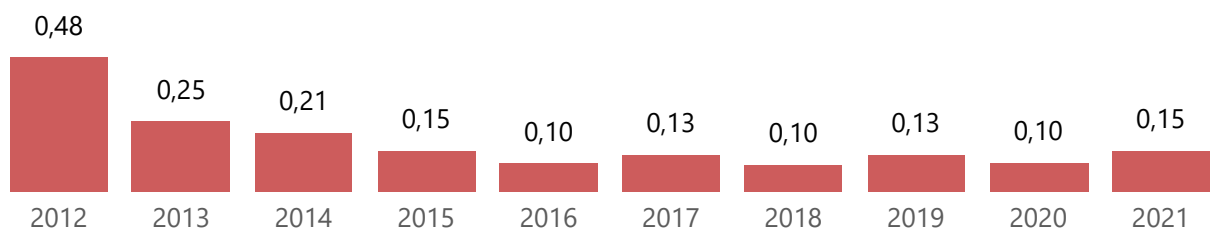
Nº DE COMPRAVENTAS TOTALES CADA 100 VIVIENDAS



Nº DE COMPRAVENTAS DE 2ª MANO CADA 100 VIVIENDAS

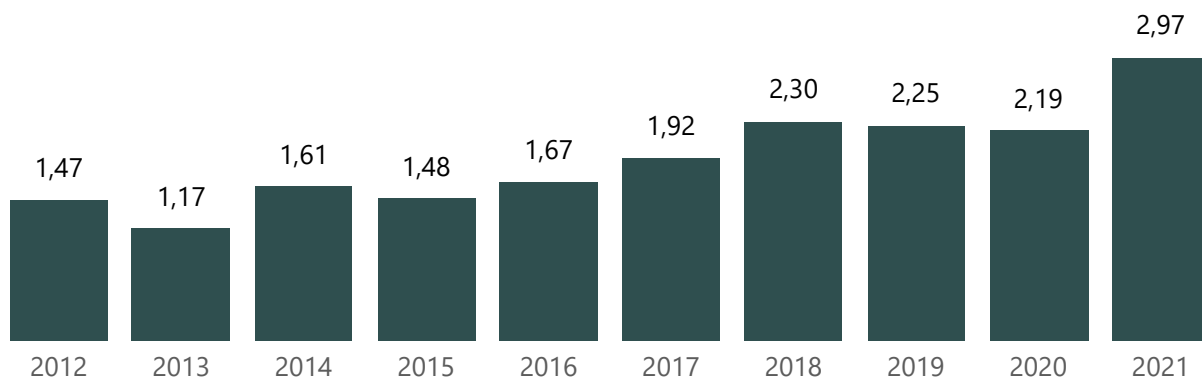


Nº DE COMPRAVENTAS DE OBRA NUEVA CADA 100 VIVIENDAS

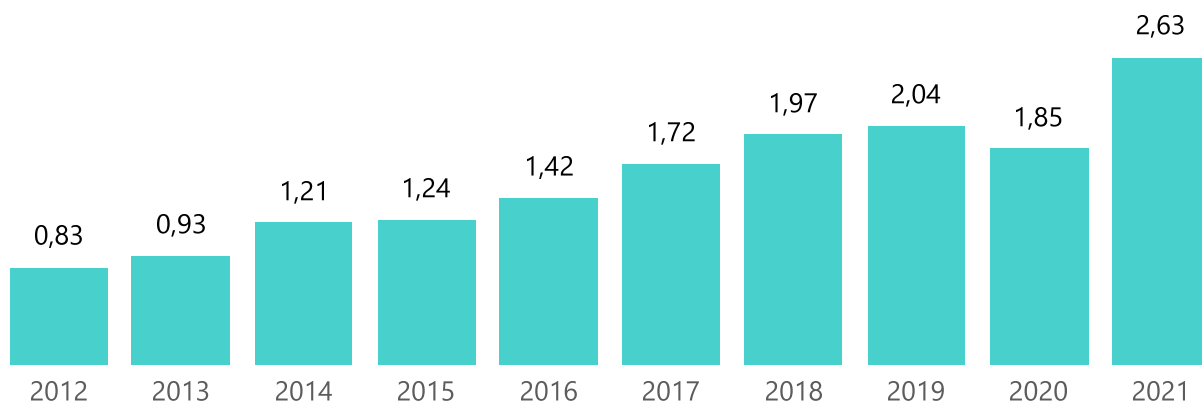


Guadalajara

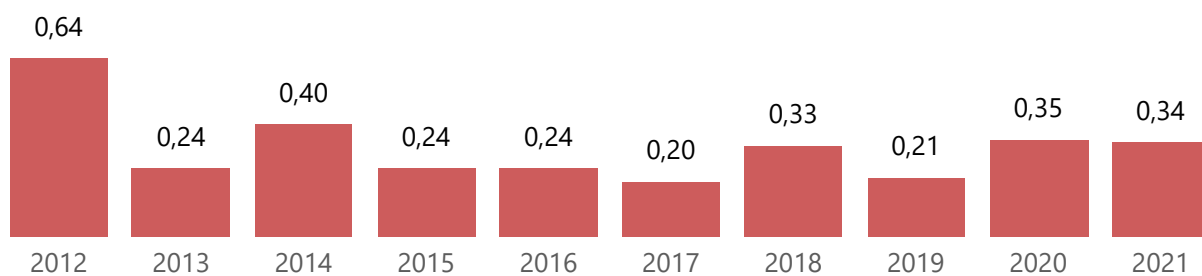
Nº DE COMPRAVENTAS TOTALES CADA 100 VIVIENDAS



Nº DE COMPRAVENTAS DE 2ª MANO CADA 100 VIVIENDAS

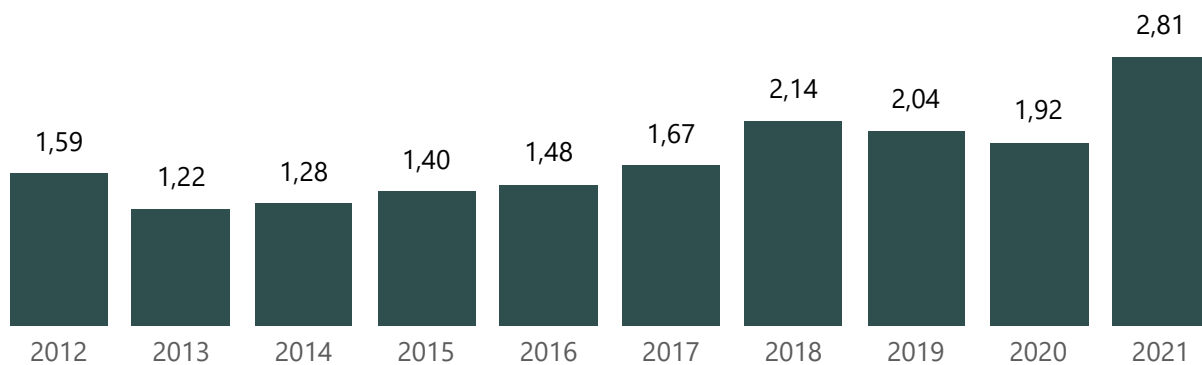


Nº DE COMPRAVENTAS DE OBRA NUEVA CADA 100 VIVIENDAS

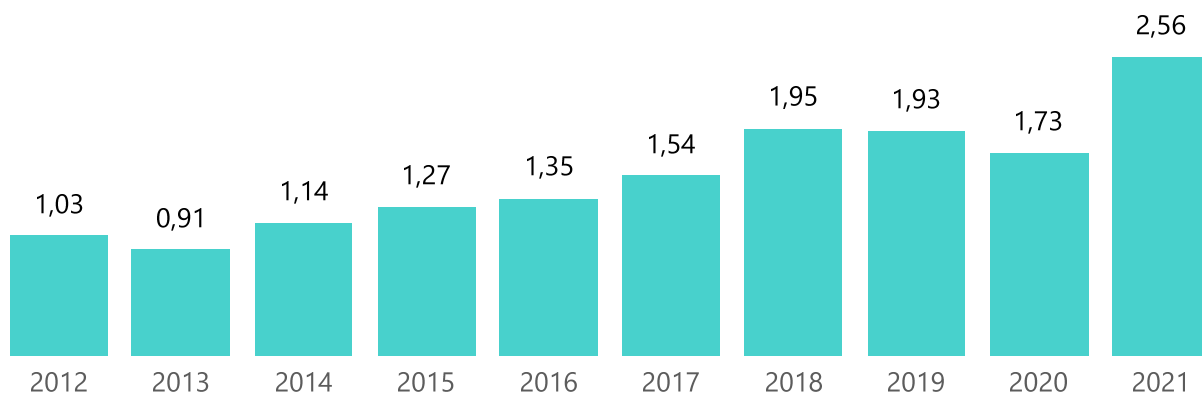


Huelva

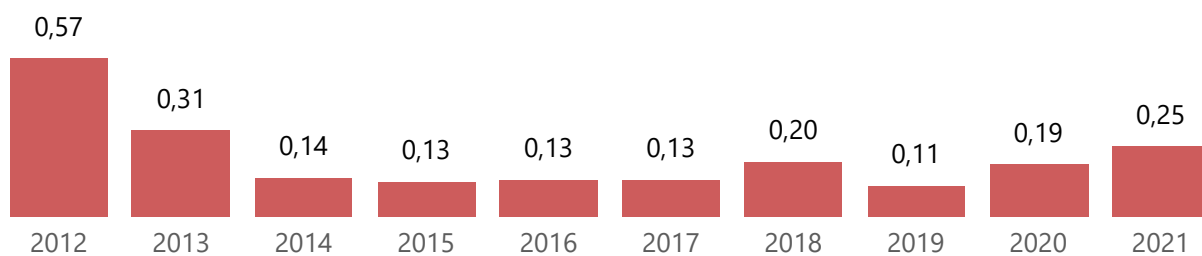
Nº DE COMPRAVENTAS TOTALES CADA 100 VIVIENDAS



Nº DE COMPRAVENTAS DE 2ª MANO CADA 100 VIVIENDAS

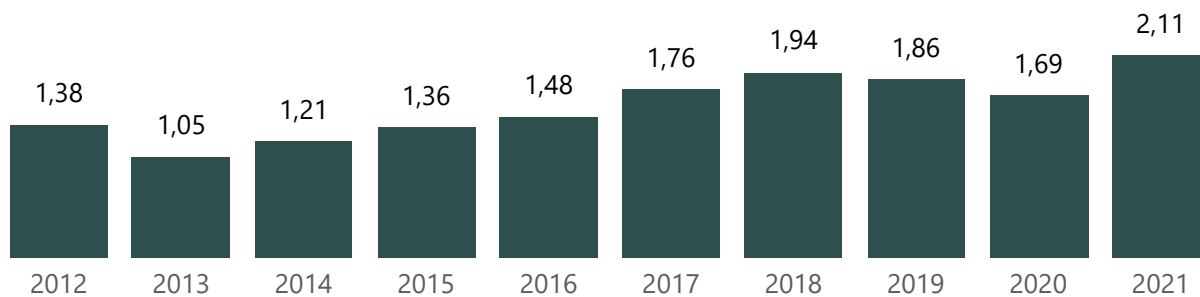


Nº DE COMPRAVENTAS DE OBRA NUEVA CADA 100 VIVIENDAS

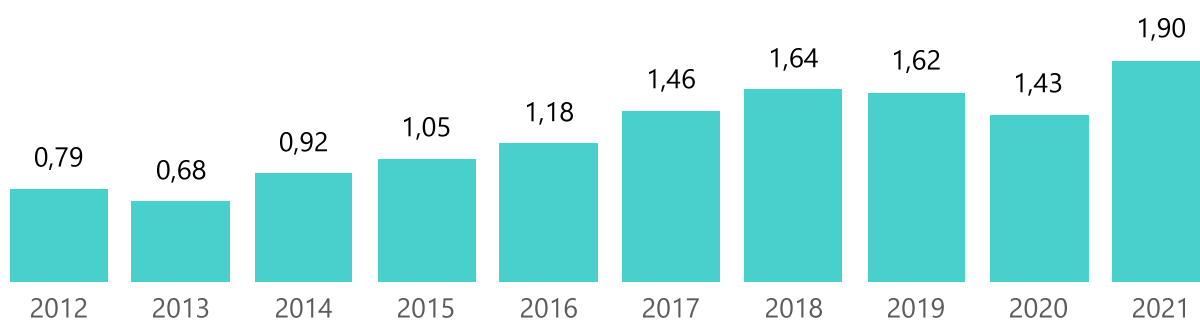


Huesca

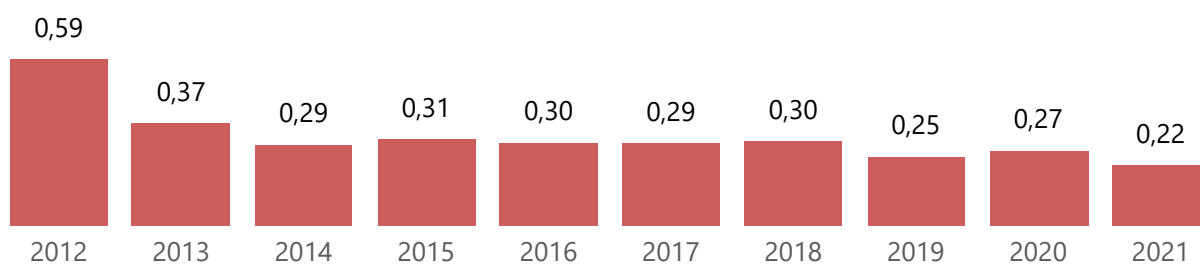
Nº DE COMPRAVENTAS TOTALES CADA 100 VIVIENDAS



Nº DE COMPRAVENTAS DE 2ª MANO CADA 100 VIVIENDAS

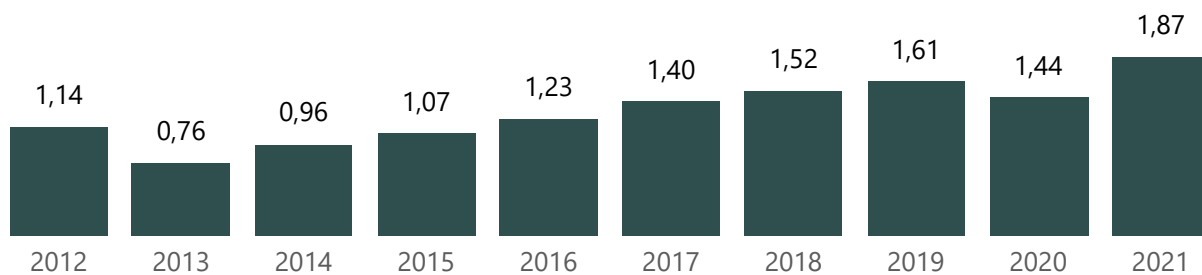


Nº DE COMPRAVENTAS DE OBRA NUEVA CADA 100 VIVIENDAS

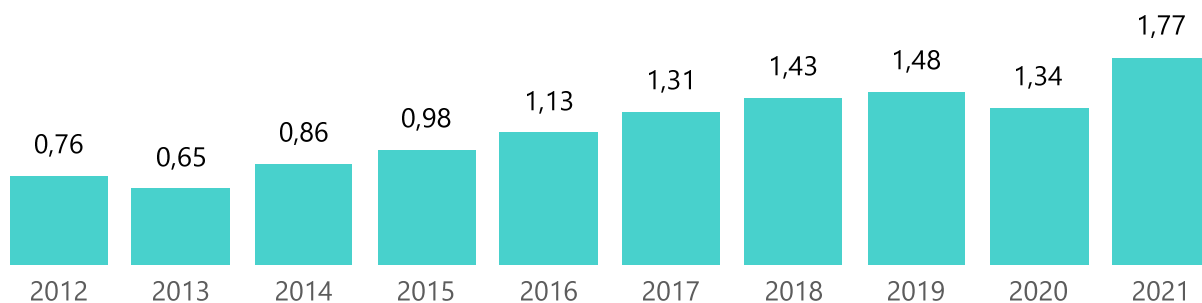


Jaén

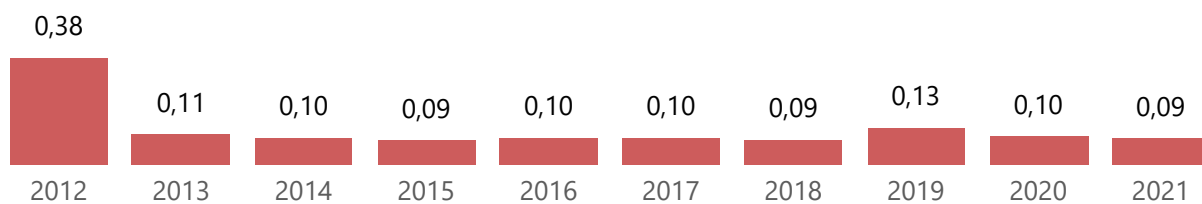
Nº DE COMPRAVENTAS TOTALES CADA 100 VIVIENDAS



Nº DE COMPRAVENTAS DE 2ª MANO CADA 100 VIVIENDAS

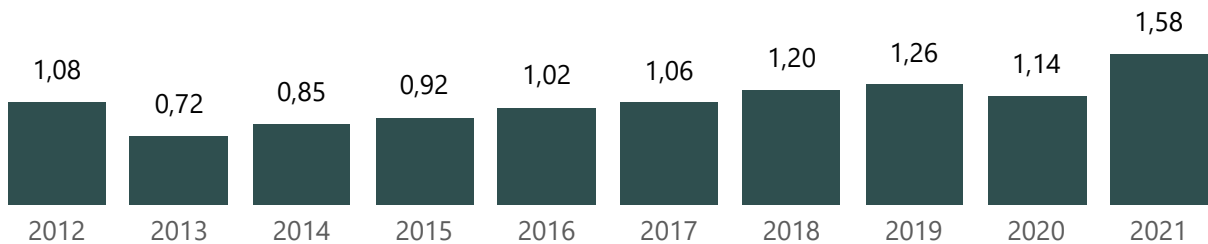


Nº DE COMPRAVENTAS DE OBRA NUEVA CADA 100 VIVIENDAS

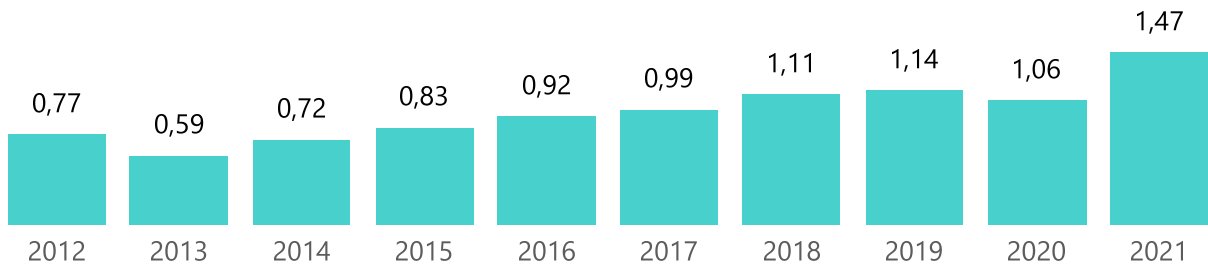


León

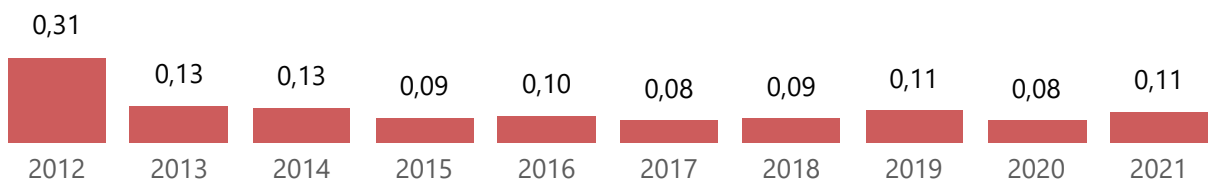
Nº DE COMPRAVENTAS TOTALES CADA 100 VIVIENDAS



Nº DE COMPRAVENTAS DE 2ª MANO CADA 100 VIVIENDAS

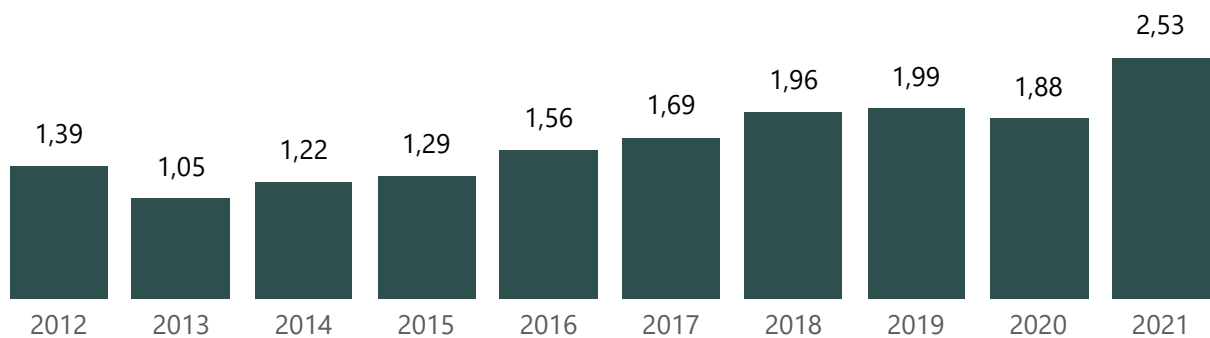


Nº DE COMPRAVENTAS DE OBRA NUEVA CADA 100 VIVIENDAS

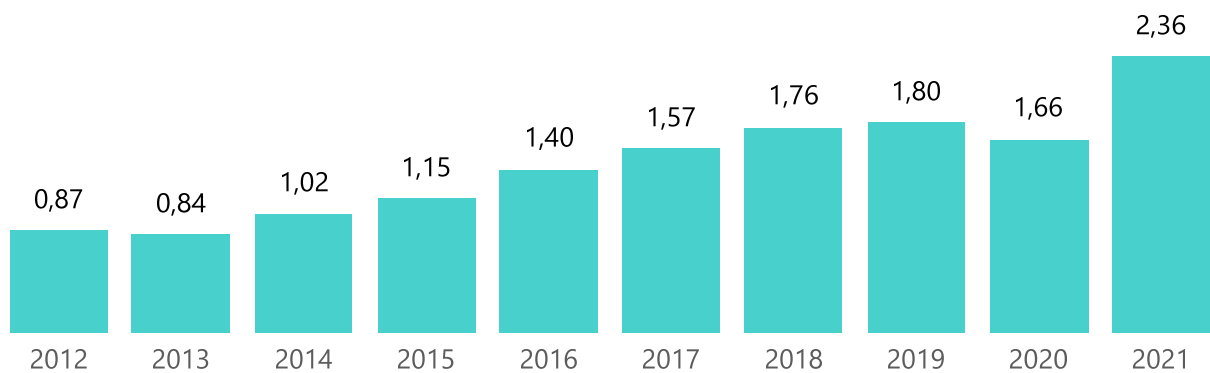


Lleida

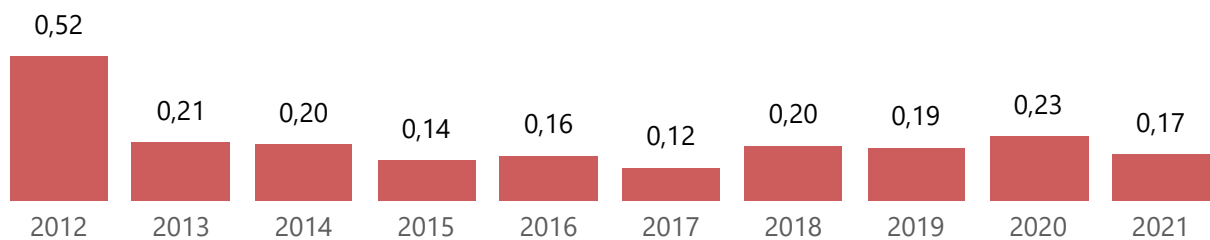
Nº DE COMPRAVENTAS TOTALES CADA 100 VIVIENDAS



Nº DE COMPRAVENTAS DE 2ª MANO CADA 100 VIVIENDAS



Nº DE COMPRAVENTAS DE OBRA NUEVA CADA 100 VIVIENDAS

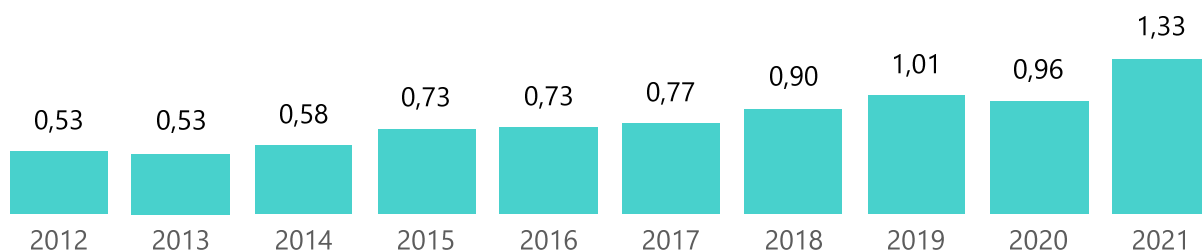


Lugo

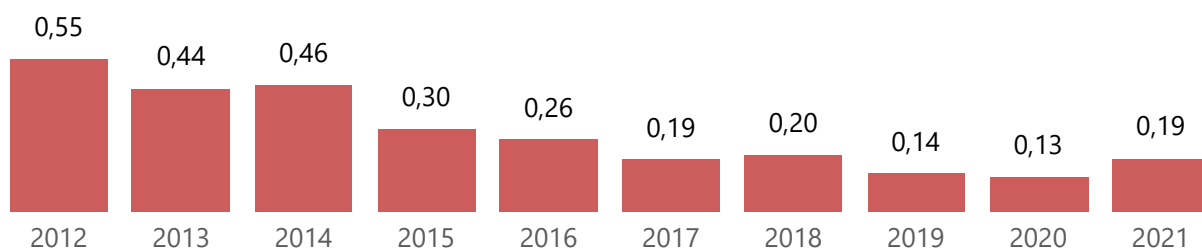
Nº DE COMPRAVENTAS TOTALES CADA 100 VIVIENDAS



Nº DE COMPRAVENTAS DE 2ª MANO CADA 100 VIVIENDAS

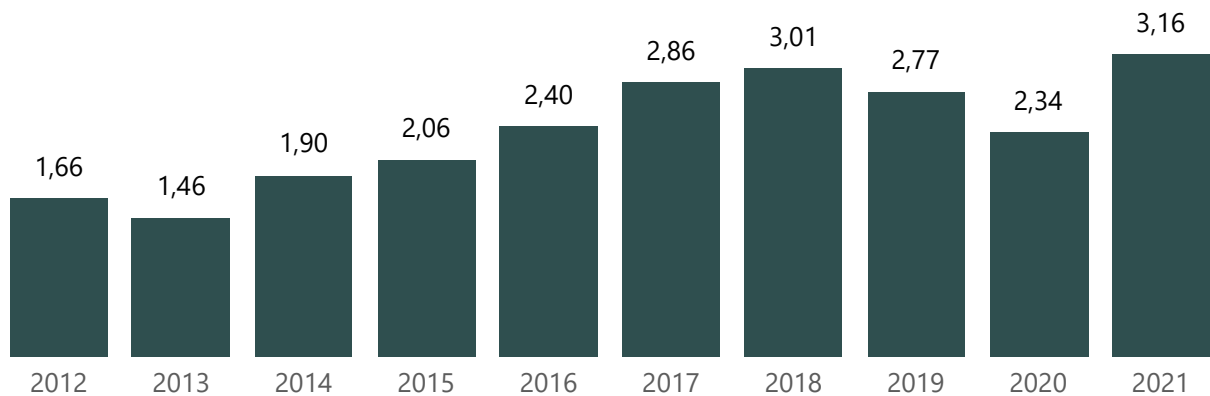


Nº DE COMPRAVENTAS DE OBRA NUEVA CADA 100 VIVIENDAS

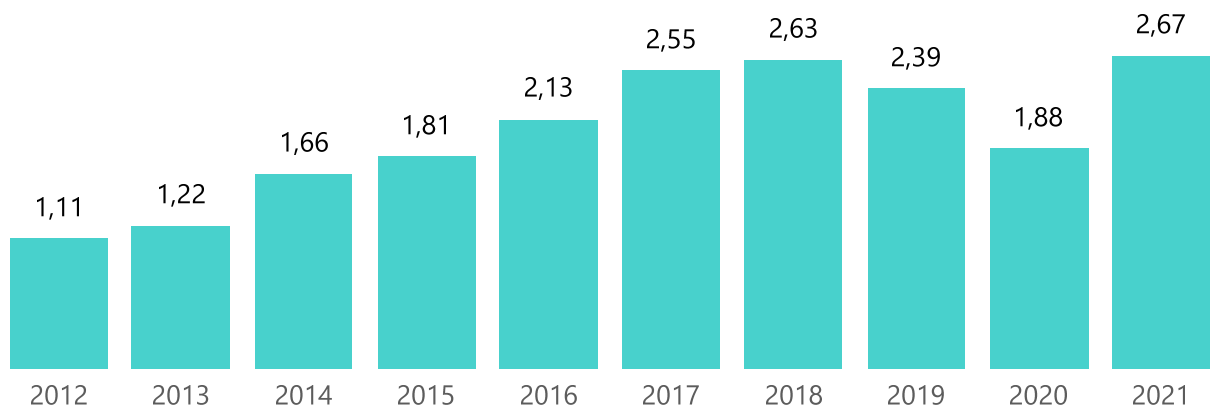


Madrid

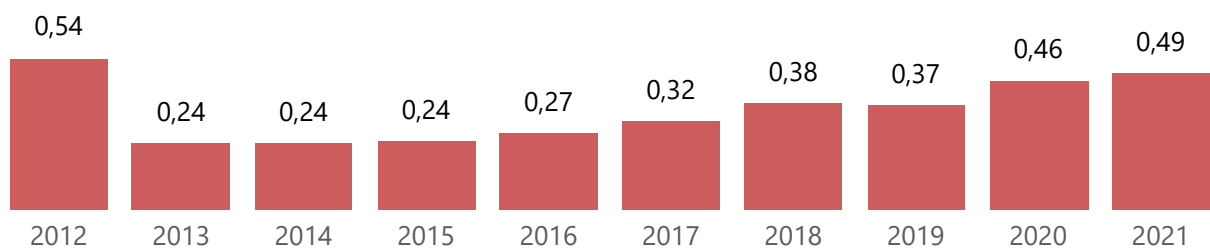
Nº DE COMPRAVENTAS TOTALES CADA 100 VIVIENDAS



Nº DE COMPRAVENTAS DE 2ª MANO CADA 100 VIVIENDAS

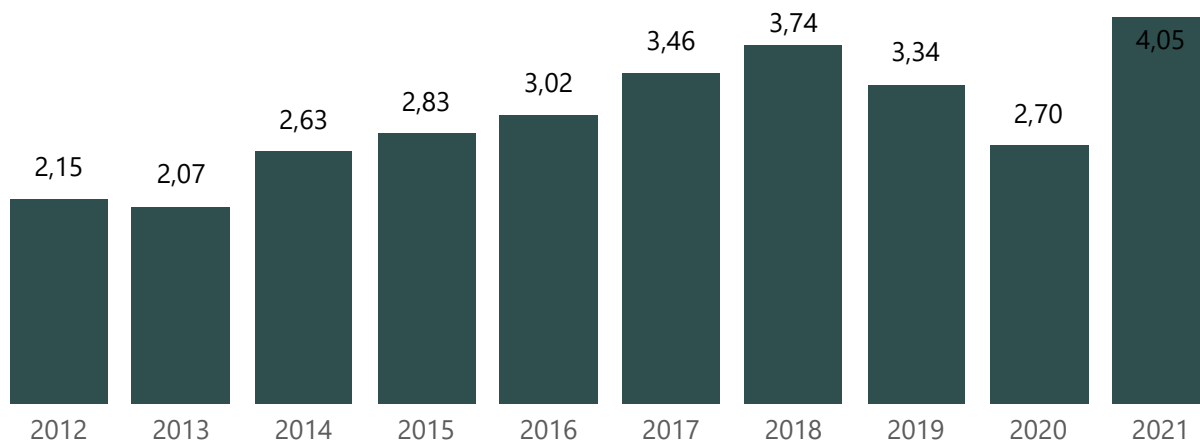


Nº DE COMPRAVENTAS DE OBRA NUEVA CADA 100 VIVIENDAS

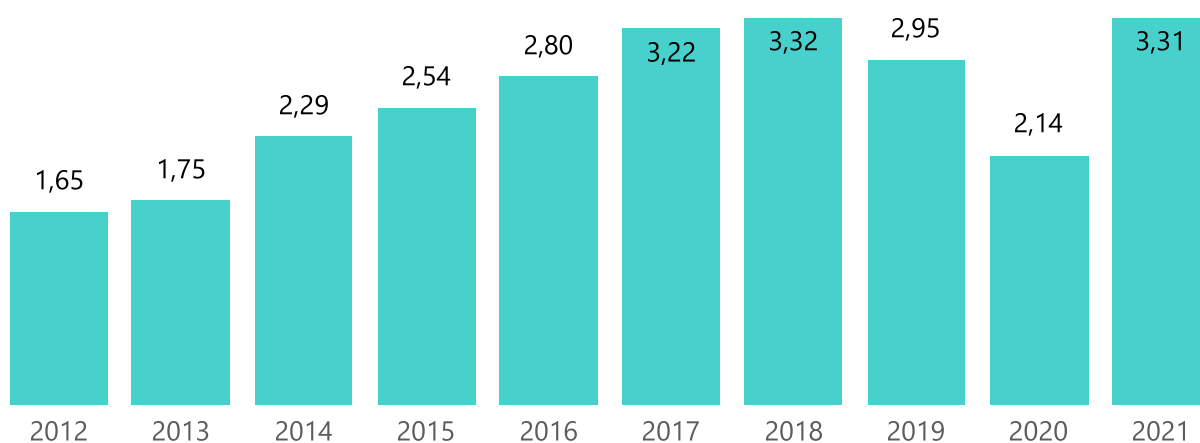


Málaga

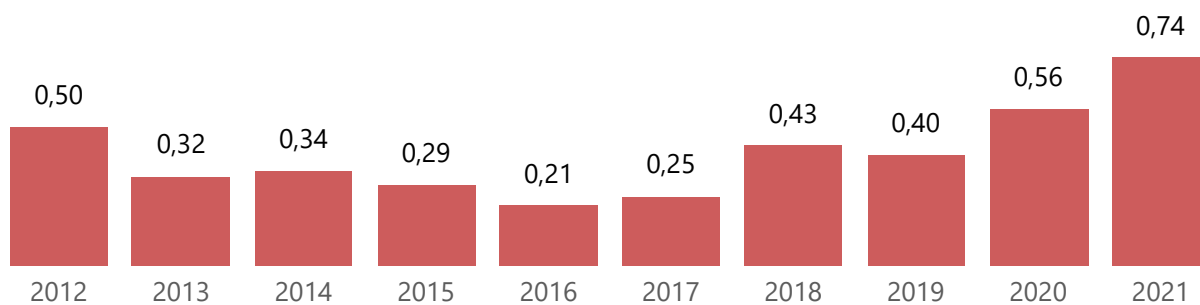
Nº DE COMPRAVENTAS TOTALES CADA 100 VIVIENDAS



Nº DE COMPRAVENTAS DE 2ª MANO CADA 100 VIVIENDAS

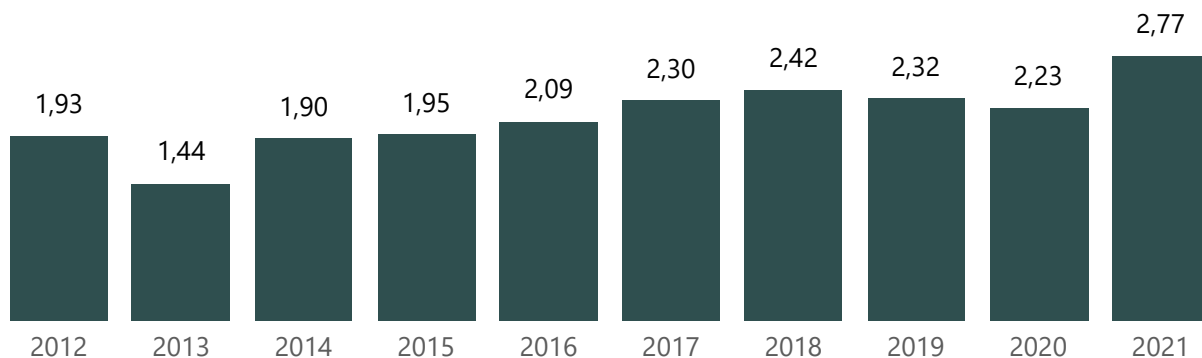


Nº DE COMPRAVENTAS DE OBRA NUEVA CADA 100 VIVIENDAS

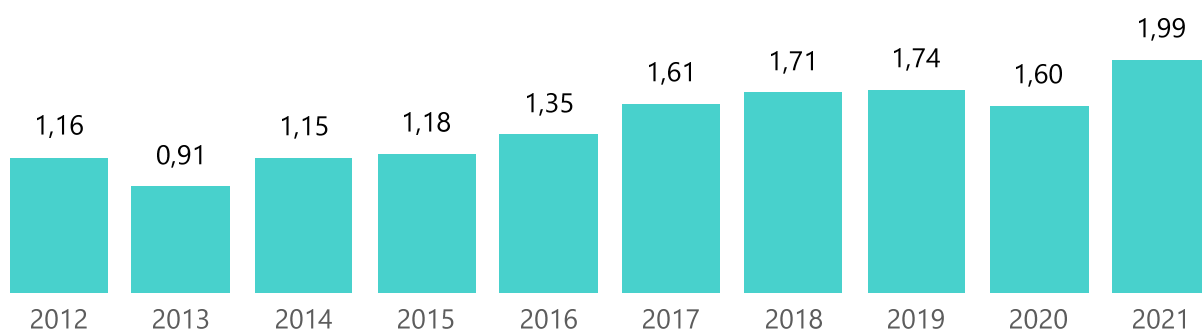


Melilla

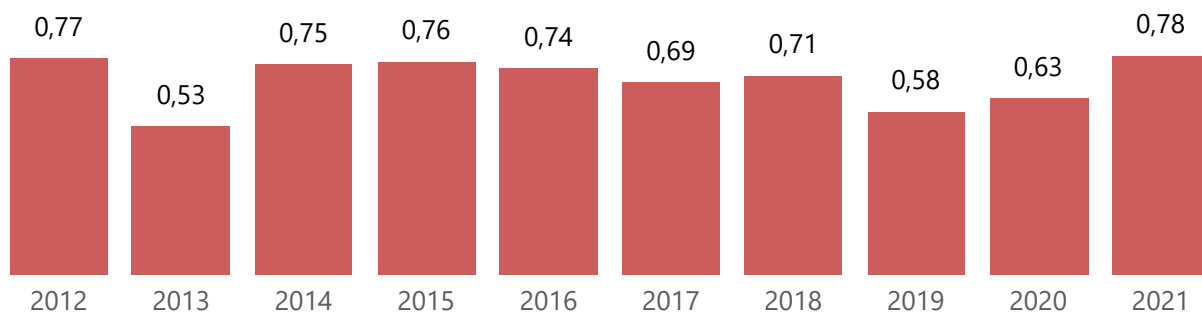
Nº DE COMPRAVENTAS TOTALES CADA 100 VIVIENDAS



Nº DE COMPRAVENTAS DE 2ª MANO CADA 100 VIVIENDAS

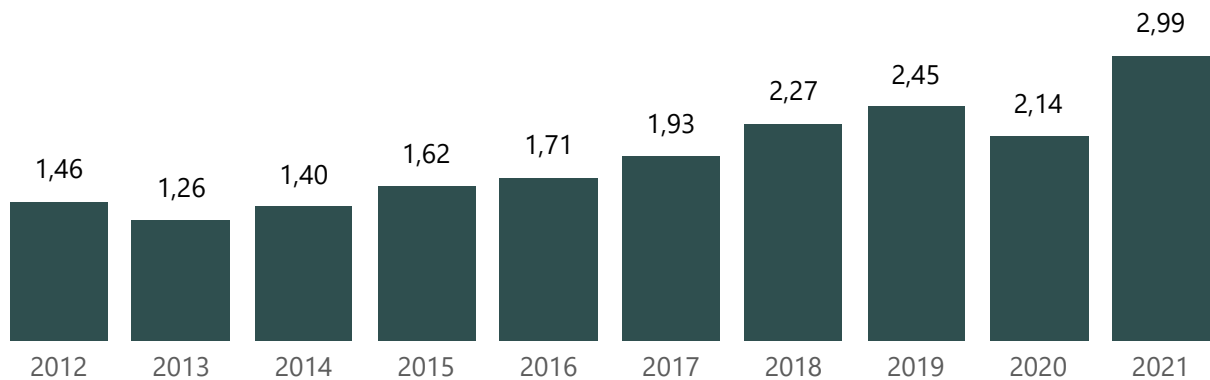


Nº DE COMPRAVENTAS DE OBRA NUEVA CADA 100 VIVIENDAS

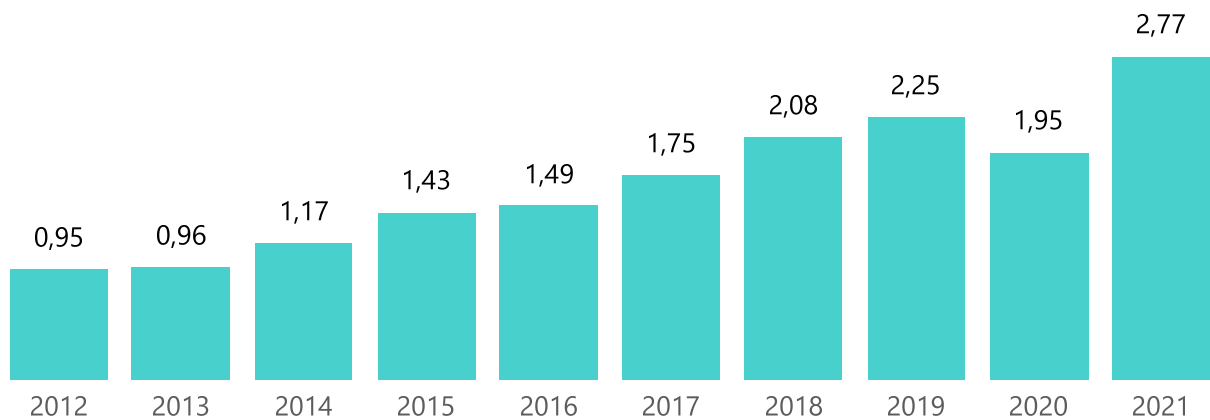


Murcia

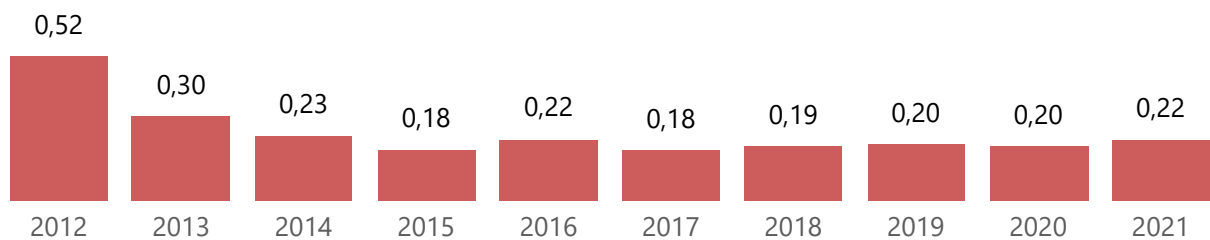
Nº DE COMPRAVENTAS TOTALES CADA 100 VIVIENDAS



Nº DE COMPRAVENTAS DE 2ª MANO CADA 100 VIVIENDAS

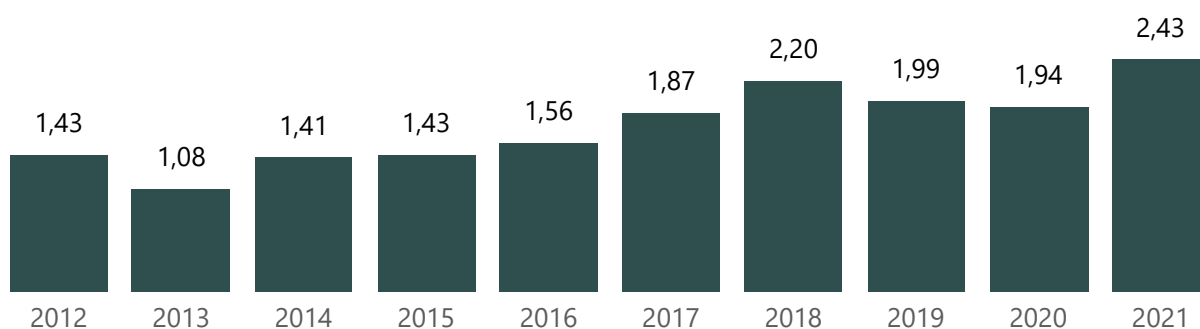


Nº DE COMPRAVENTAS DE OBRA NUEVA CADA 100 VIVIENDAS

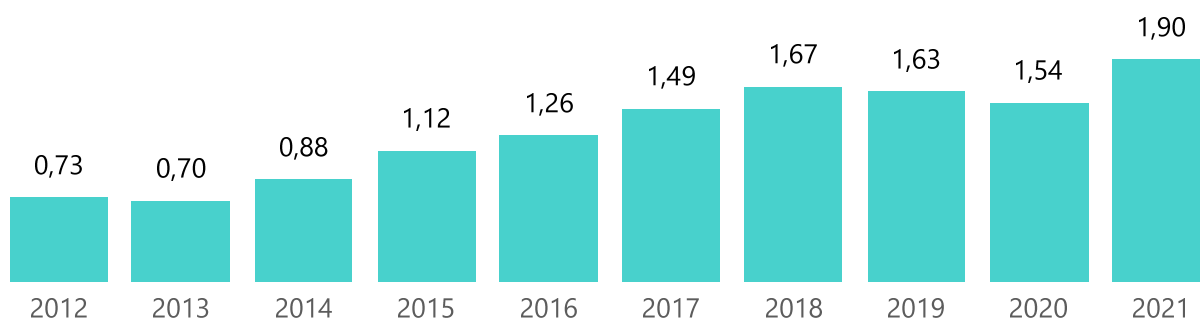


Navarra

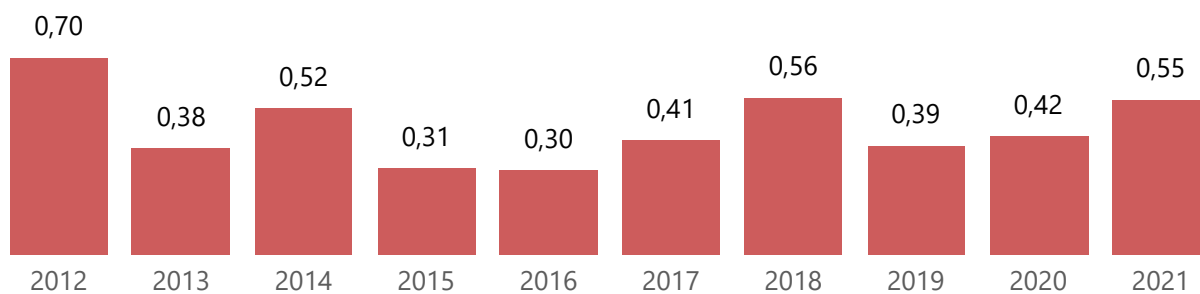
Nº DE COMPRAVENTAS TOTALES CADA 100 VIVIENDAS



Nº DE COMPRAVENTAS DE 2ª MANO CADA 100 VIVIENDAS

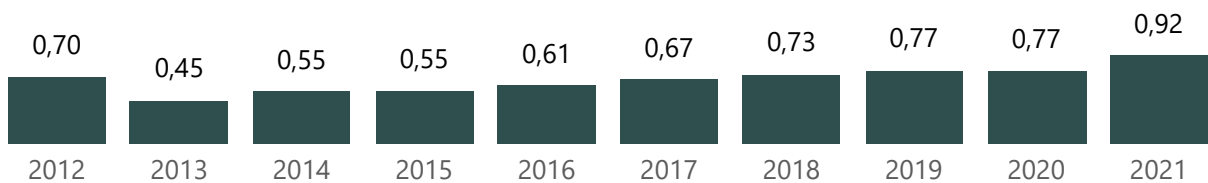


Nº DE COMPRAVENTAS DE OBRA NUEVA CADA 100 VIVIENDAS

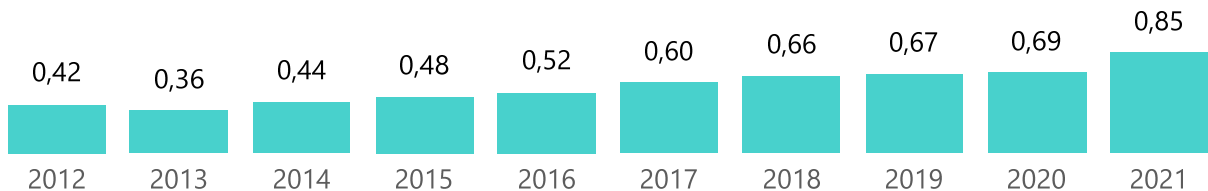


Ourense

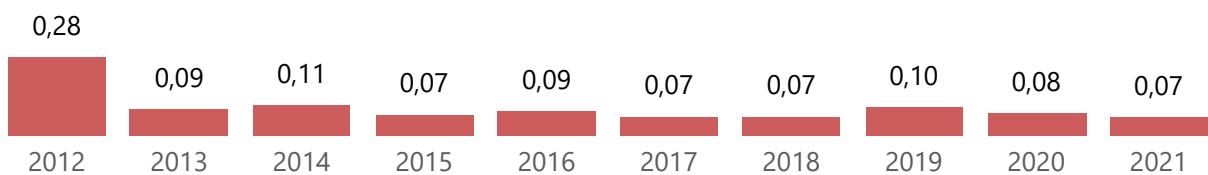
Nº DE COMPRAVENTAS TOTALES CADA 100 VIVIENDAS



Nº DE COMPRAVENTAS DE 2ª MANO CADA 100 VIVIENDAS

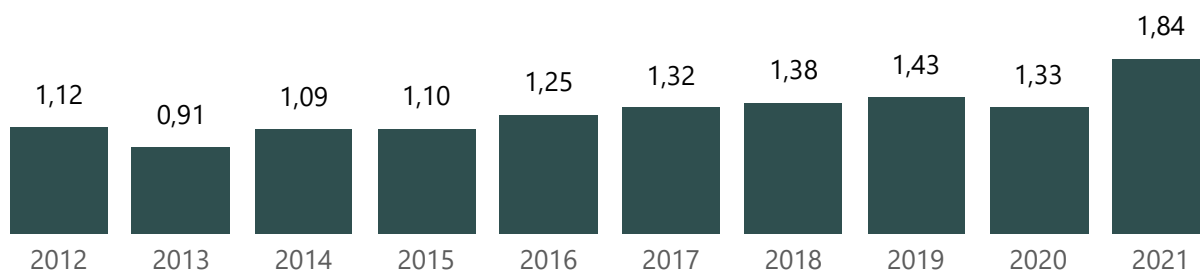


Nº DE COMPRAVENTAS DE OBRA NUEVA CADA 100 VIVIENDAS

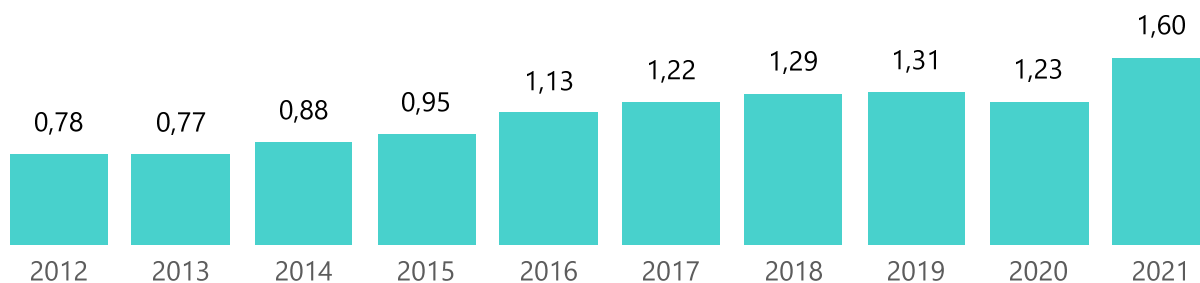


Palencia

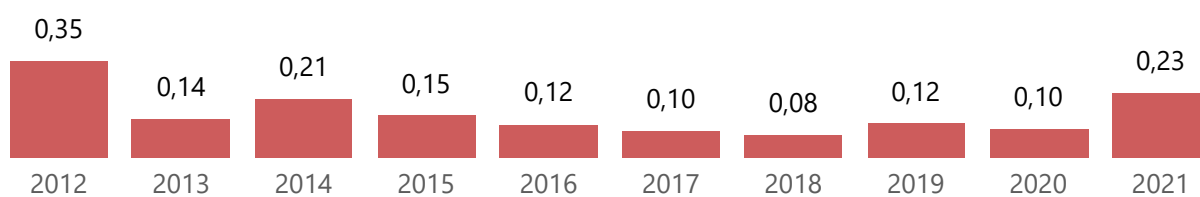
Nº DE COMPRAVENTAS TOTALES CADA 100 VIVIENDAS



Nº DE COMPRAVENTAS DE 2ª MANO CADA 100 VIVIENDAS

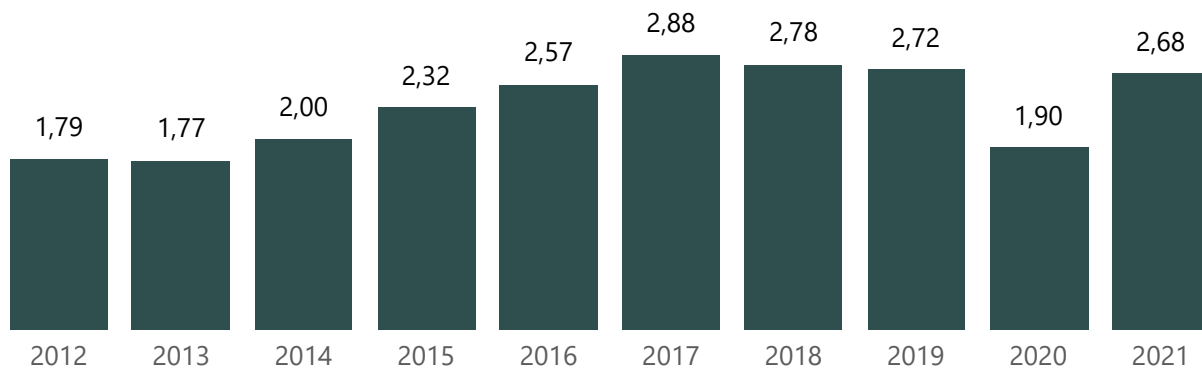


Nº DE COMPRAVENTAS DE OBRA NUEVA CADA 100 VIVIENDAS

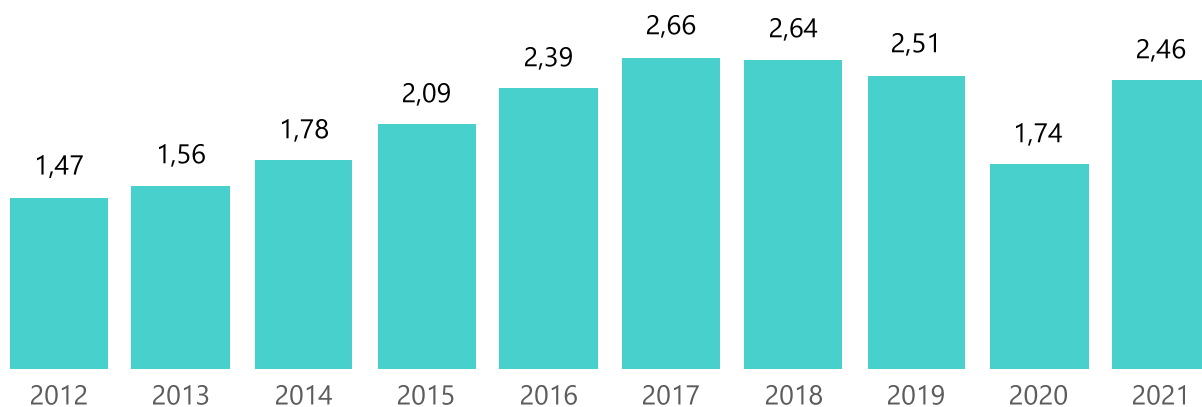


Las Palmas

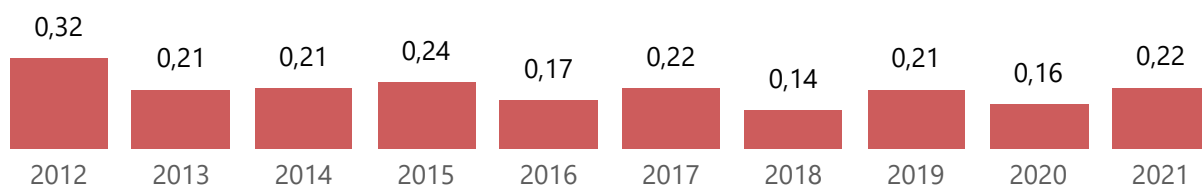
Nº DE COMPRAVENTAS TOTALES CADA 100 VIVIENDAS



Nº DE COMPRAVENTAS DE 2ª MANO CADA 100 VIVIENDAS

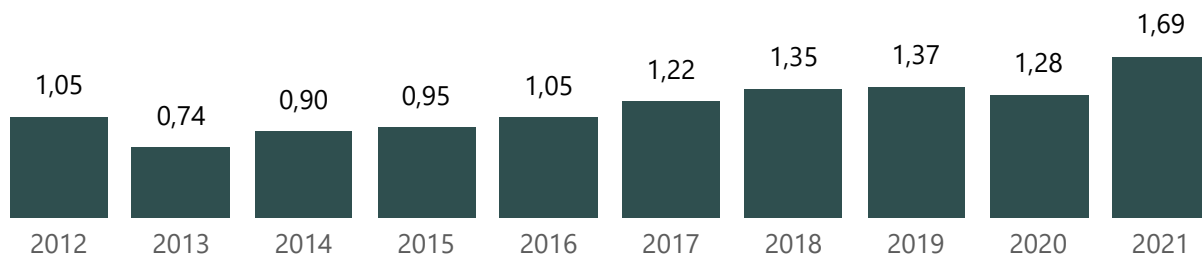


Nº DE COMPRAVENTAS DE OBRA NUEVA CADA 100 VIVIENDAS

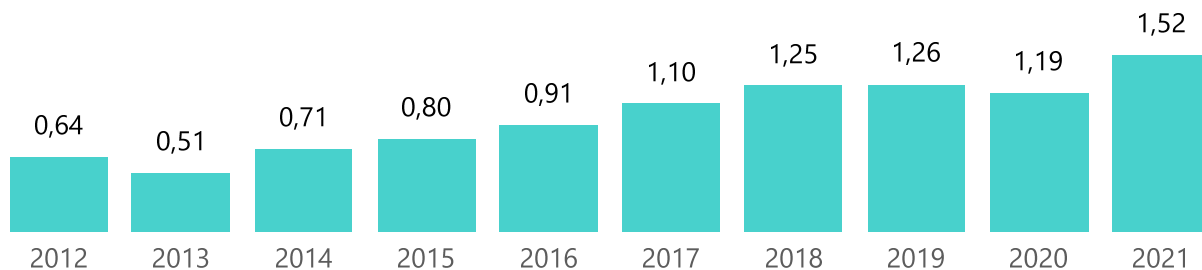


Pontevedra

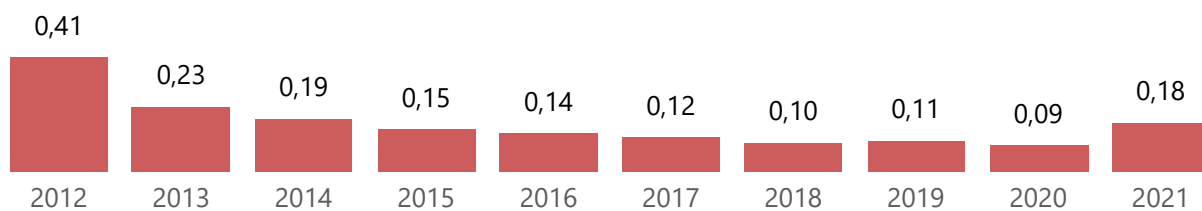
Nº DE COMPRAVENTAS TOTALES CADA 100 VIVIENDAS



Nº DE COMPRAVENTAS DE 2ª MANO CADA 100 VIVIENDAS

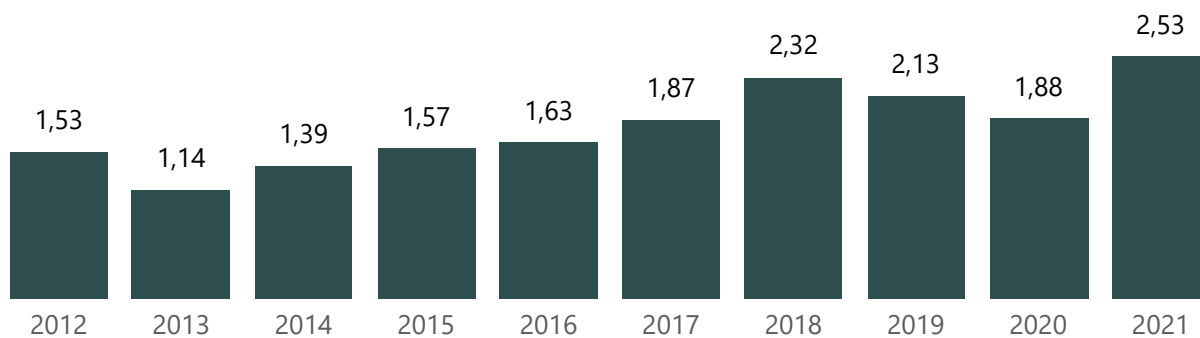


Nº DE COMPRAVENTAS DE OBRA NUEVA CADA 100 VIVIENDAS

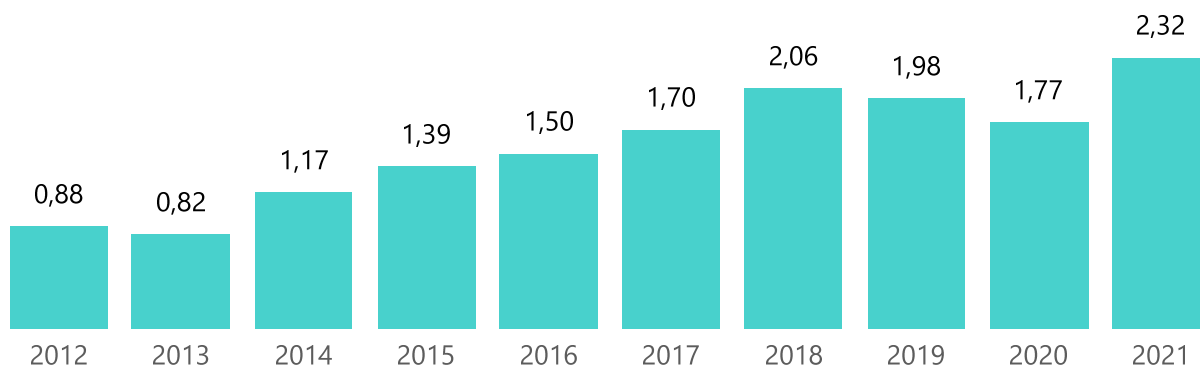


La Rioja

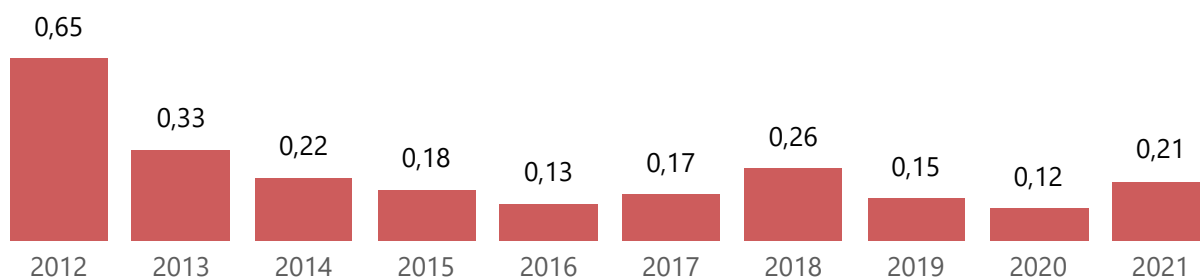
Nº DE COMPRAVENTAS TOTALES CADA 100 VIVIENDAS



Nº DE COMPRAVENTAS DE 2ª MANO CADA 100 VIVIENDAS

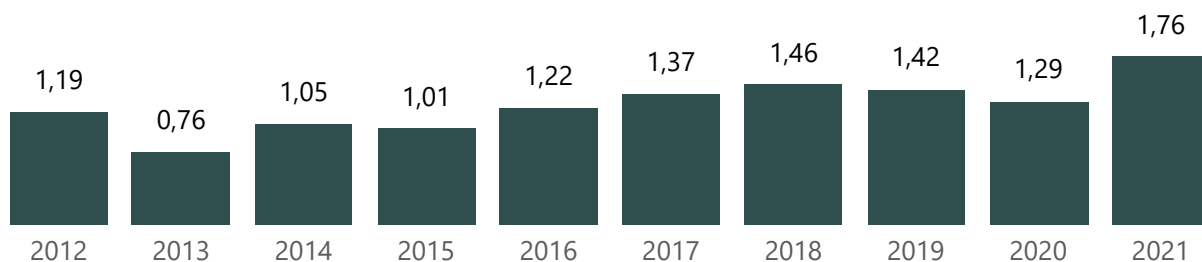


Nº DE COMPRAVENTAS DE OBRA NUEVA CADA 100 VIVIENDAS

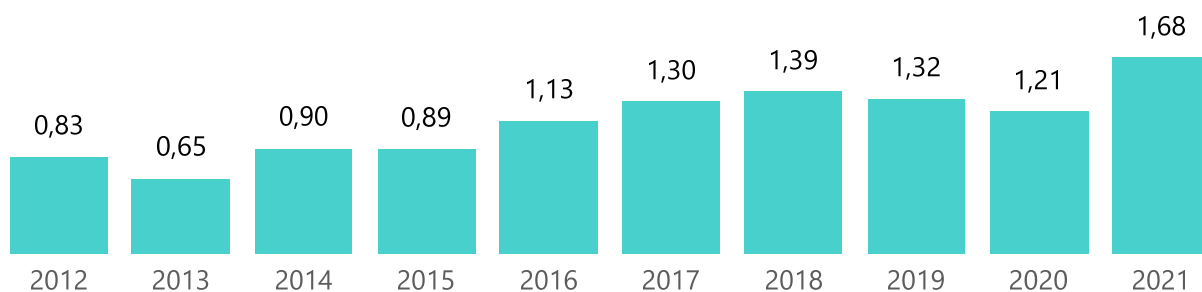


Salamanca

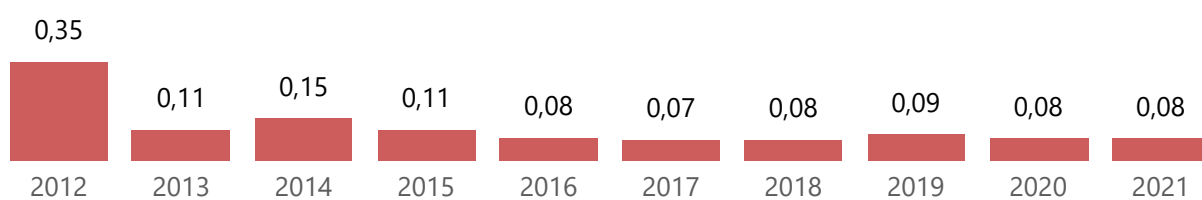
Nº DE COMPRAVENTAS TOTALES CADA 100 VIVIENDAS



Nº DE COMPRAVENTAS DE 2ª MANO CADA 100 VIVIENDAS

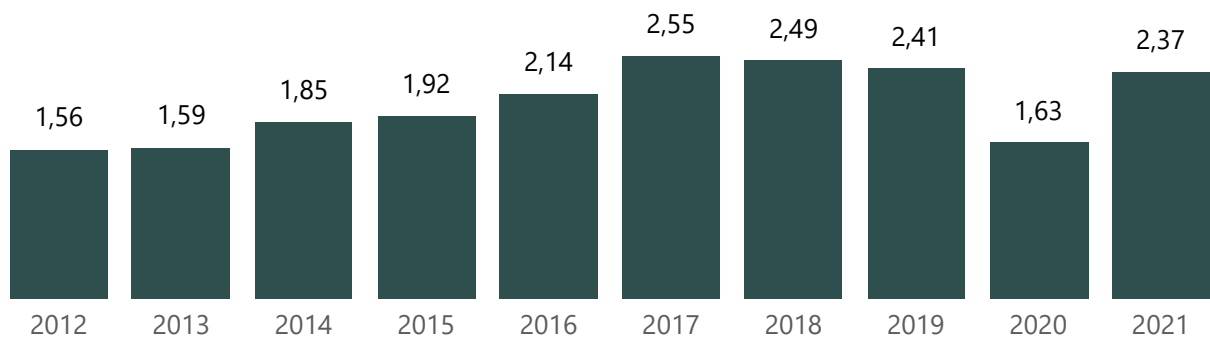


Nº DE COMPRAVENTAS DE OBRA NUEVA CADA 100 VIVIENDAS

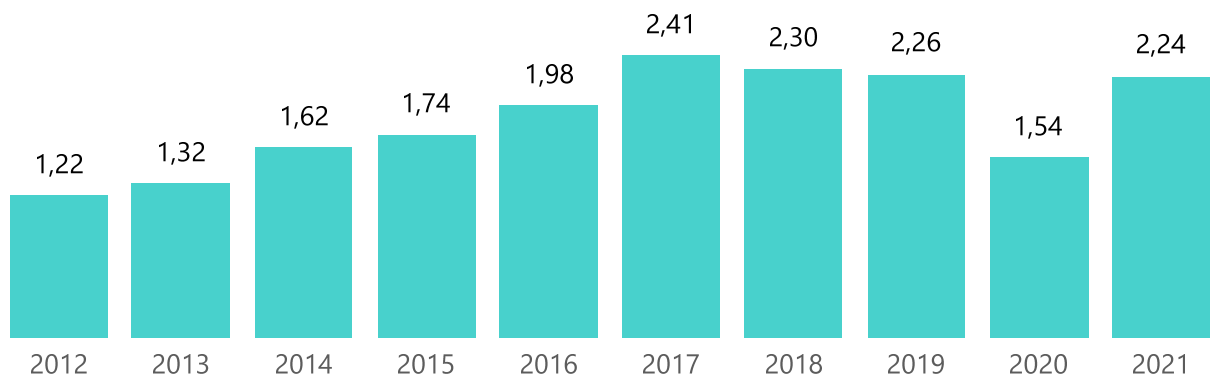


Santa Cruz de Tenerife

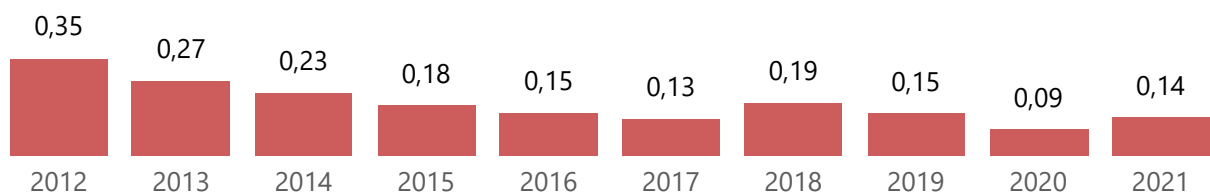
Nº DE COMPRAVENTAS TOTALES CADA 100 VIVIENDAS



Nº DE COMPRAVENTAS DE 2ª MANO CADA 100 VIVIENDAS

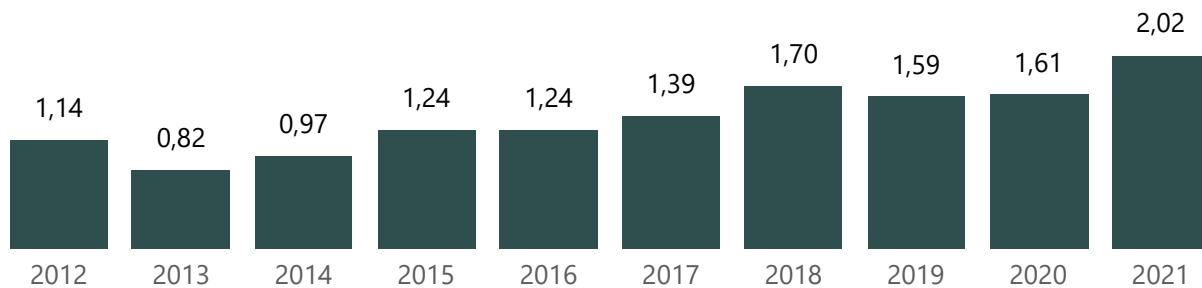


Nº DE COMPRAVENTAS DE OBRA NUEVA CADA 100 VIVIENDAS

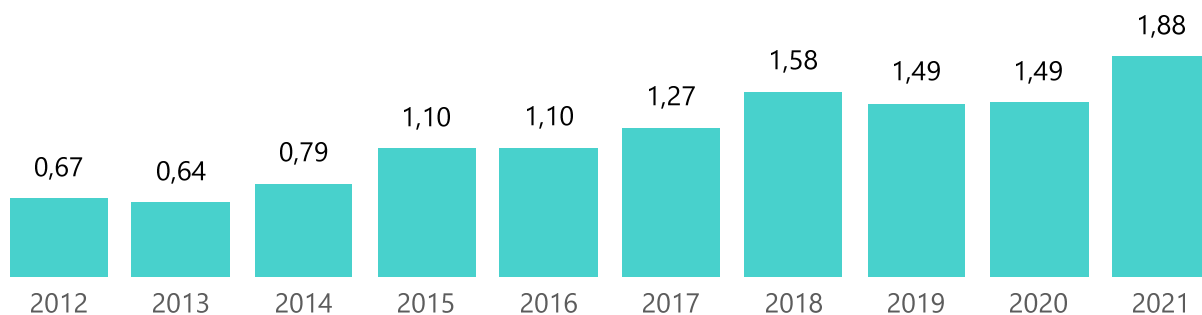


Segovia

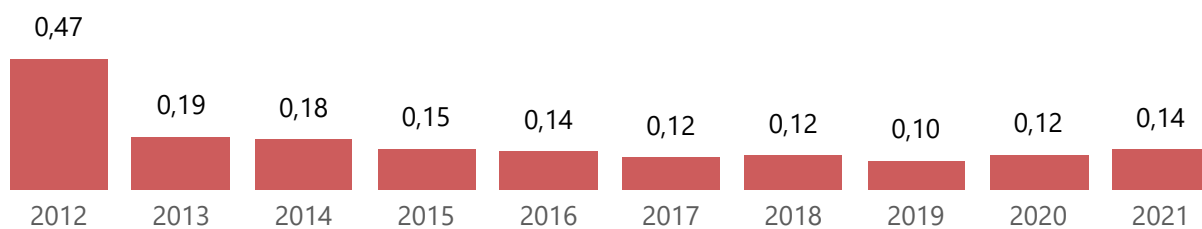
Nº DE COMPRAVENTAS TOTALES CADA 100 VIVIENDAS



Nº DE COMPRAVENTAS DE 2ª MANO CADA 100 VIVIENDAS

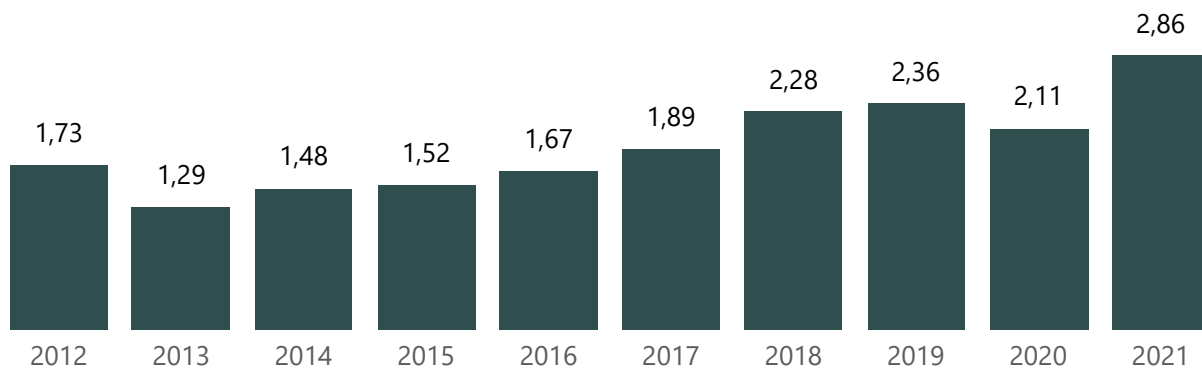


Nº DE COMPRAVENTAS DE OBRA NUEVA CADA 100 VIVIENDAS

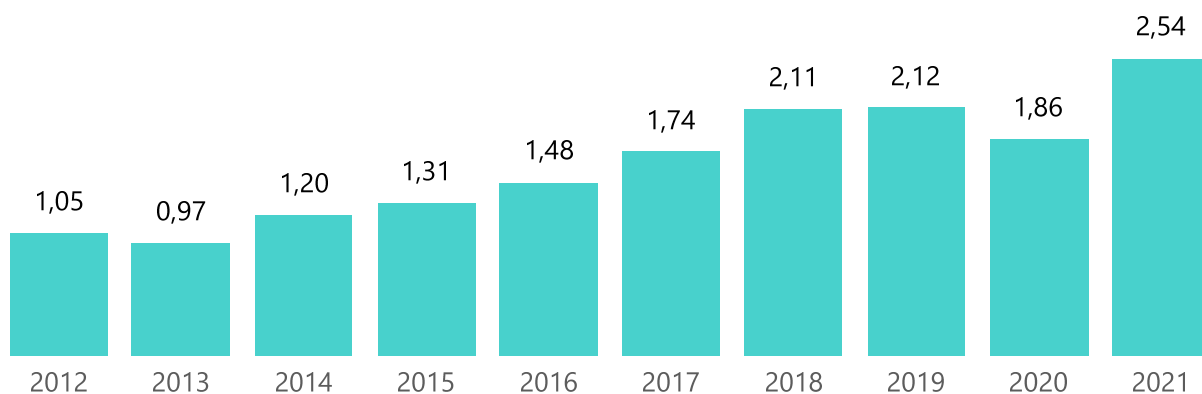


Sevilla

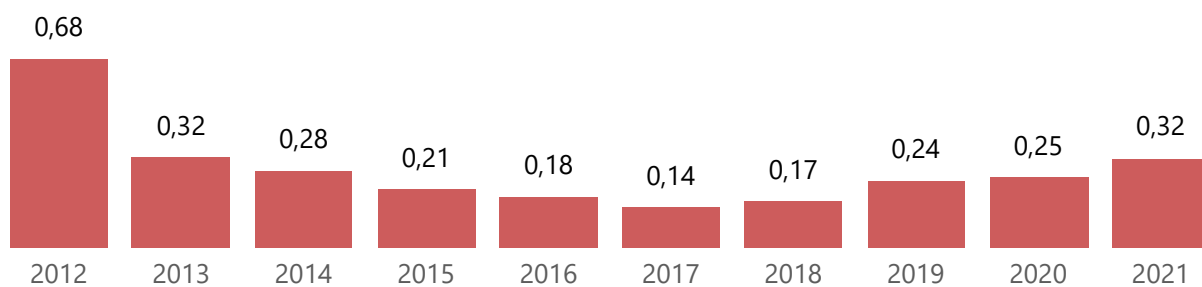
Nº DE COMPRAVENTAS TOTALES CADA 100 VIVIENDAS



Nº DE COMPRAVENTAS DE 2ª MANO CADA 100 VIVIENDAS

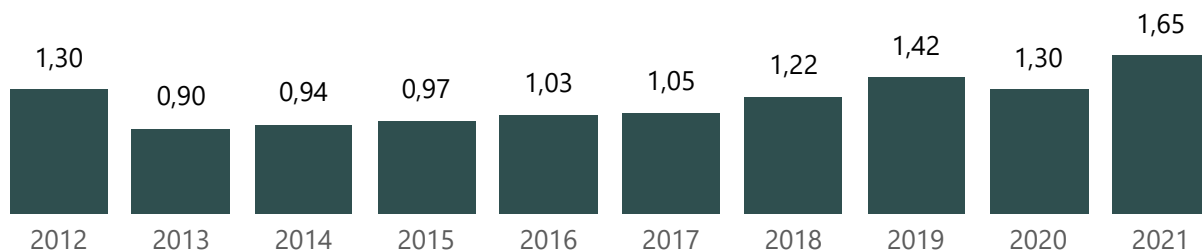


Nº DE COMPRAVENTAS DE OBRA NUEVA CADA 100 VIVIENDAS

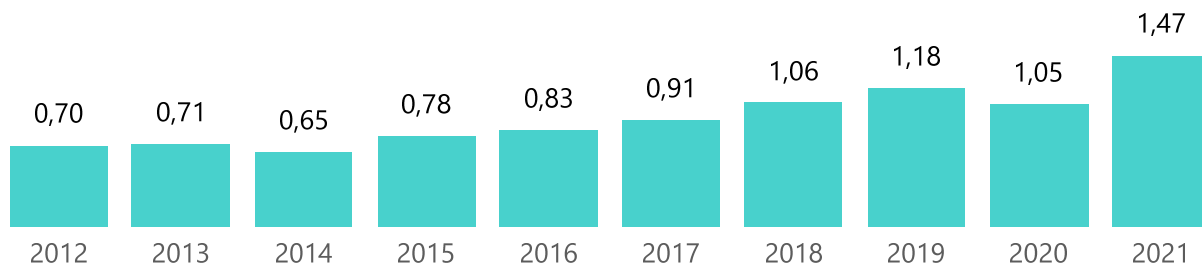


Soria

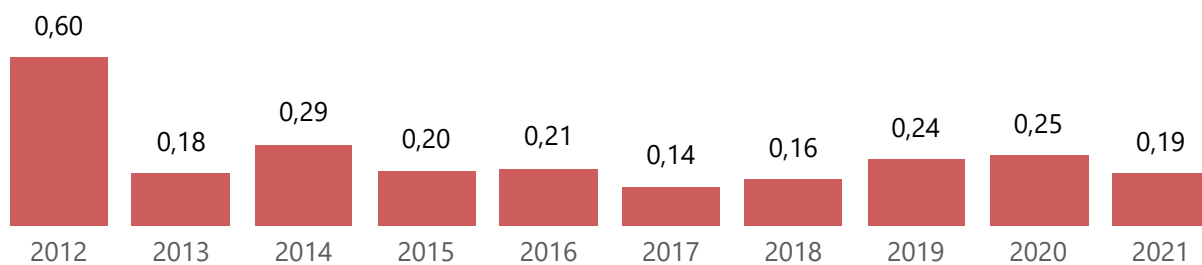
Nº DE COMPRAVENTAS TOTALES CADA 100 VIVIENDAS



Nº DE COMPRAVENTAS DE 2ª MANO CADA 100 VIVIENDAS

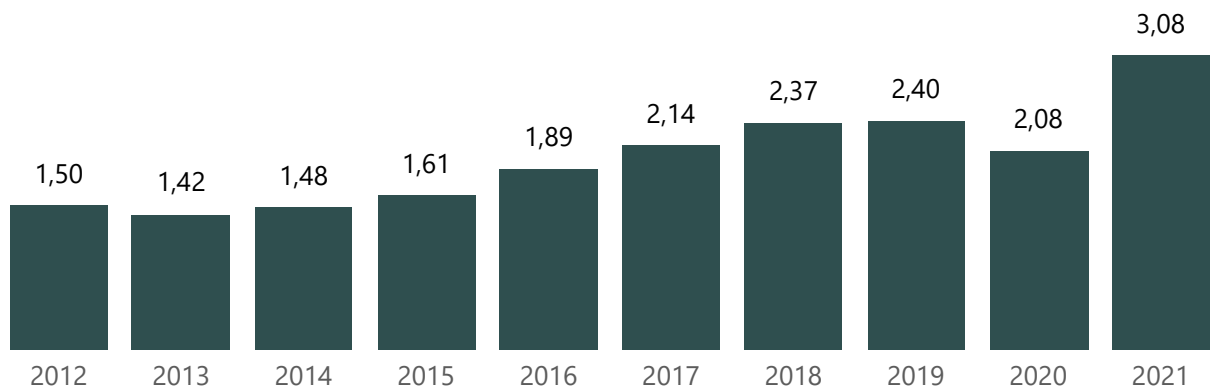


Nº DE COMPRAVENTAS DE OBRA NUEVA CADA 100 VIVIENDAS

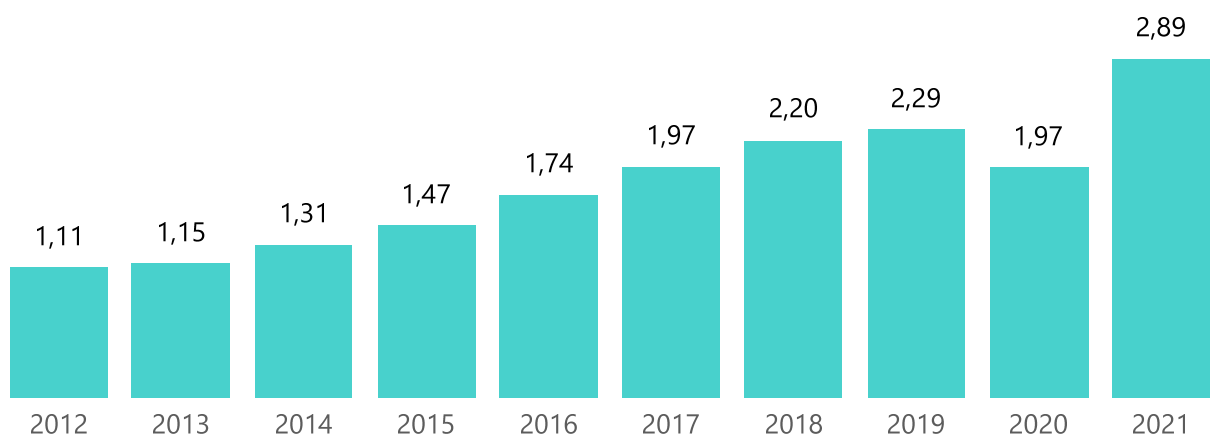


Tarragona

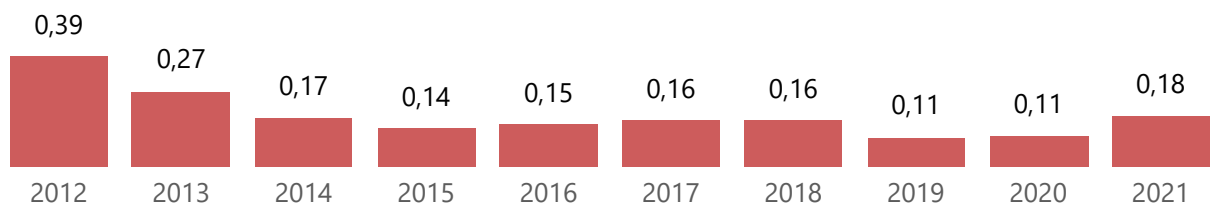
Nº DE COMPRAVENTAS TOTALES CADA 100 VIVIENDAS



Nº DE COMPRAVENTAS DE 2ª MANO CADA 100 VIVIENDAS

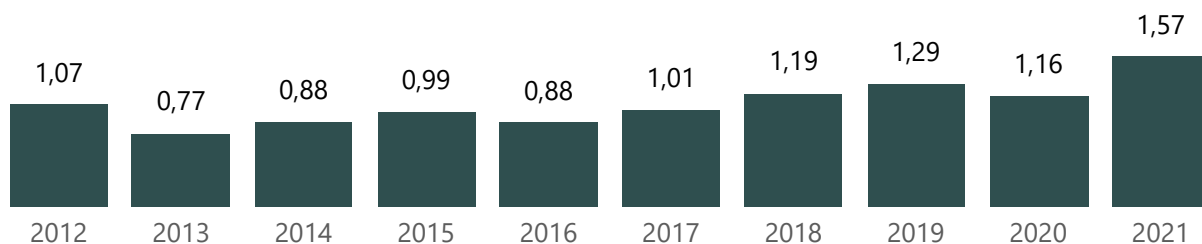


Nº DE COMPRAVENTAS DE OBRA NUEVA CADA 100 VIVIENDAS

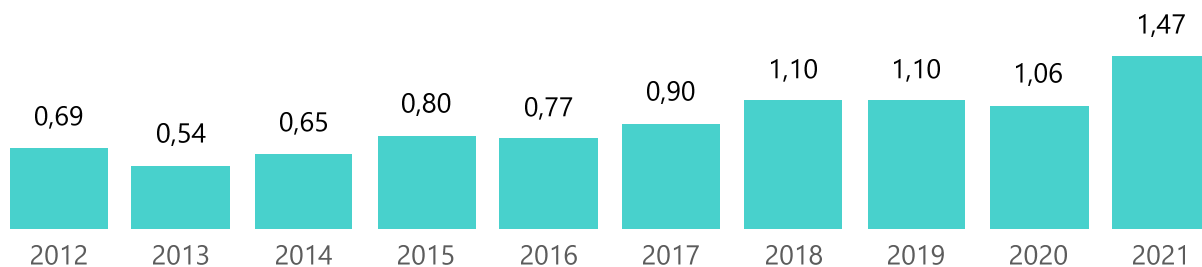


Teruel

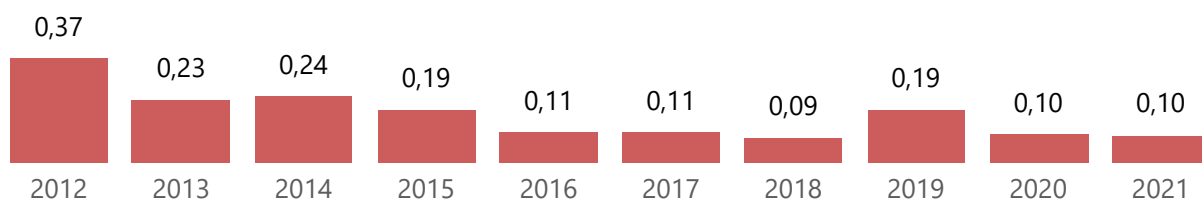
Nº DE COMPRAVENTAS TOTALES CADA 100 VIVIENDAS



Nº DE COMPRAVENTAS DE 2ª MANO CADA 100 VIVIENDAS

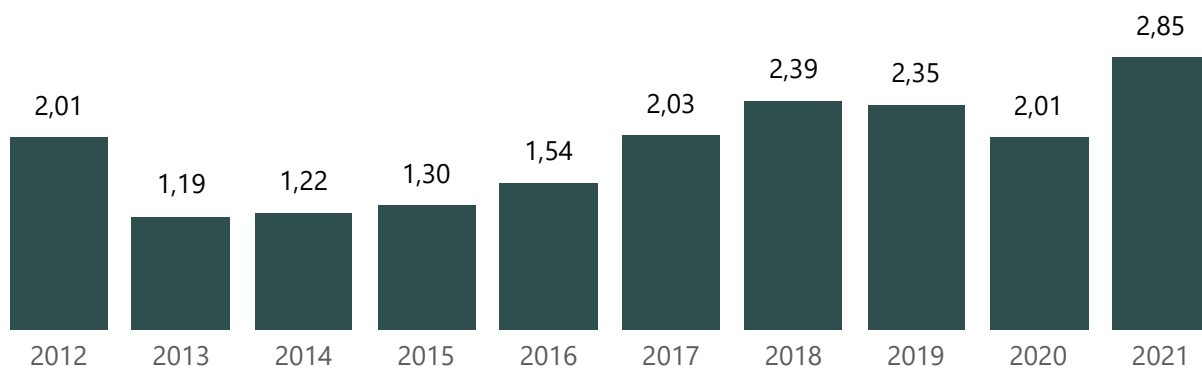


Nº DE COMPRAVENTAS DE OBRA NUEVA CADA 100 VIVIENDAS

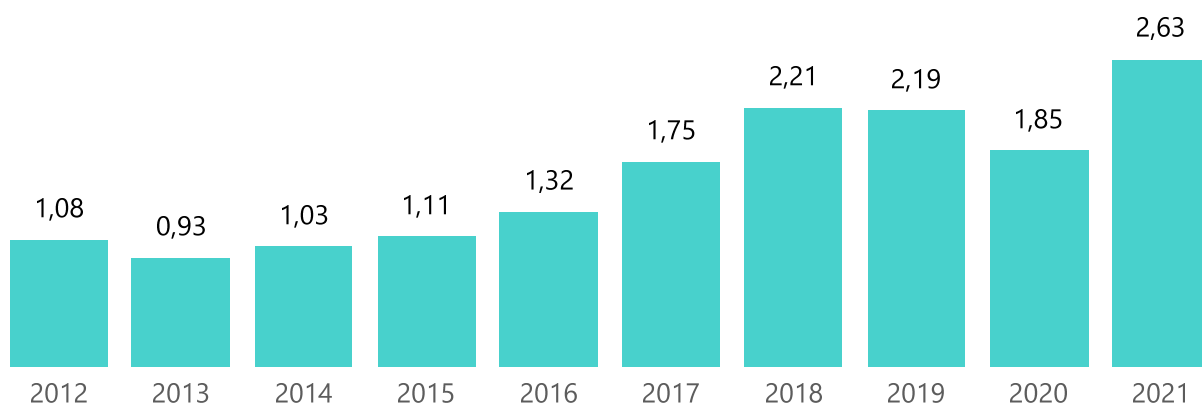


Toledo

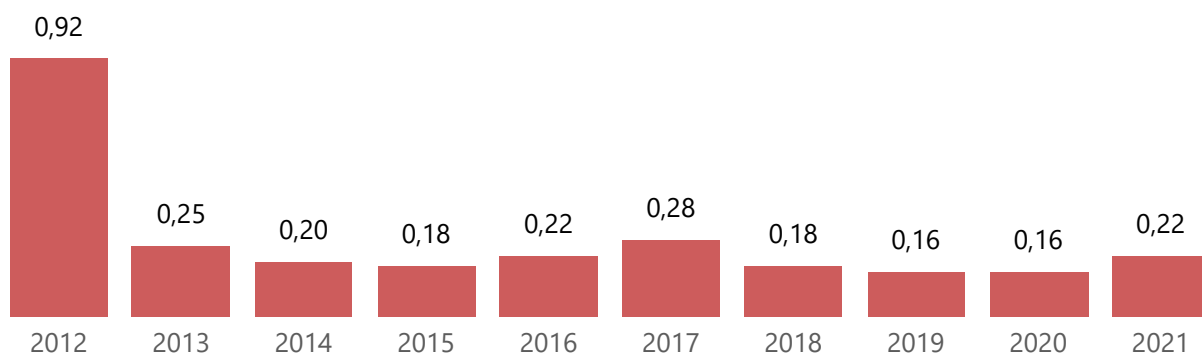
Nº DE COMPRAVENTAS TOTALES CADA 100 VIVIENDAS



Nº DE COMPRAVENTAS DE 2ª MANO CADA 100 VIVIENDAS

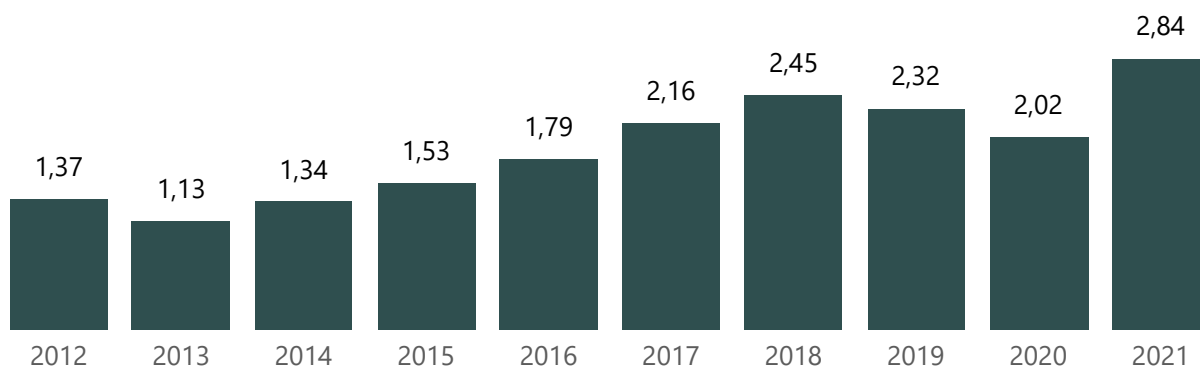


Nº DE COMPRAVENTAS DE OBRA NUEVA CADA 100 VIVIENDAS

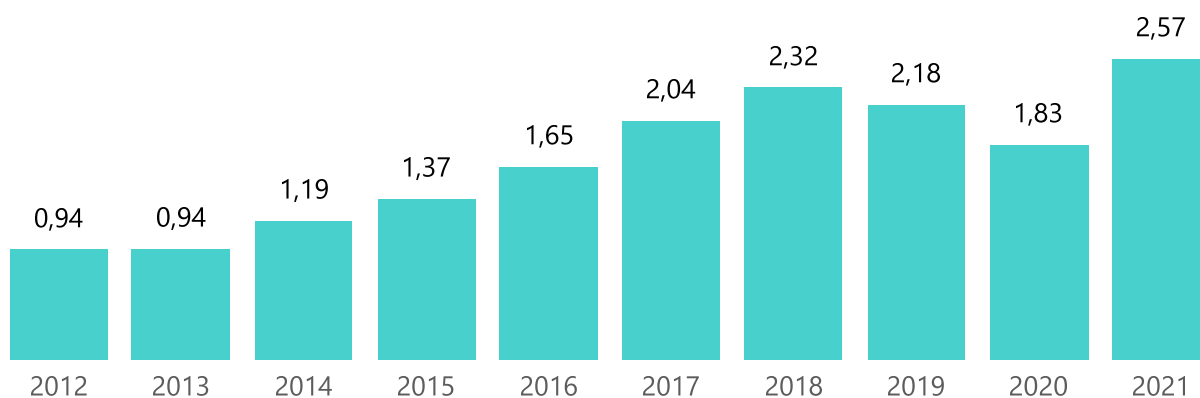


Valencia/València

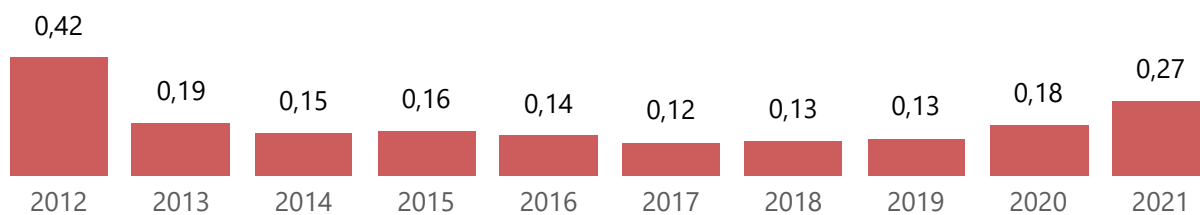
Nº DE COMPRAVENTAS TOTALES CADA 100 VIVIENDAS



Nº DE COMPRAVENTAS DE 2ª MANO CADA 100 VIVIENDAS

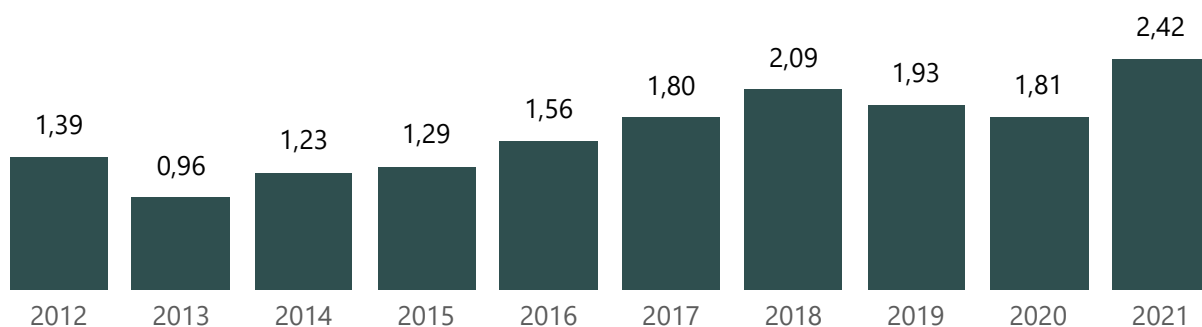


Nº DE COMPRAVENTAS DE OBRA NUEVA CADA 100 VIVIENDAS

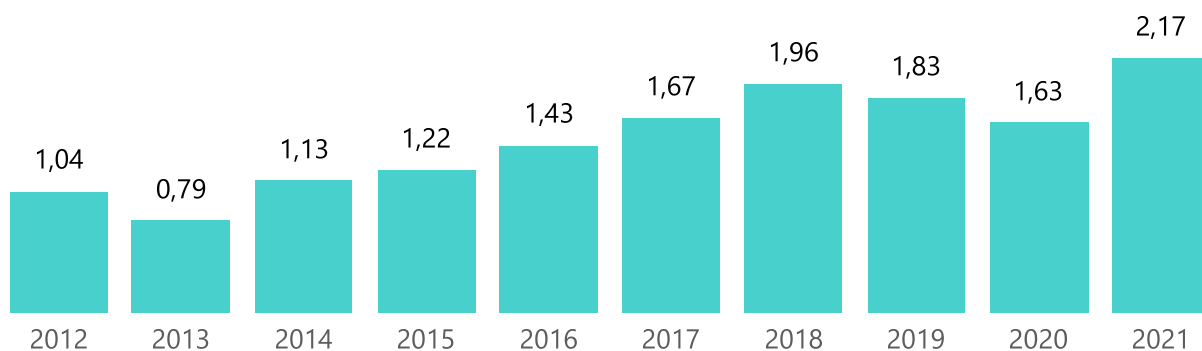


Valladolid

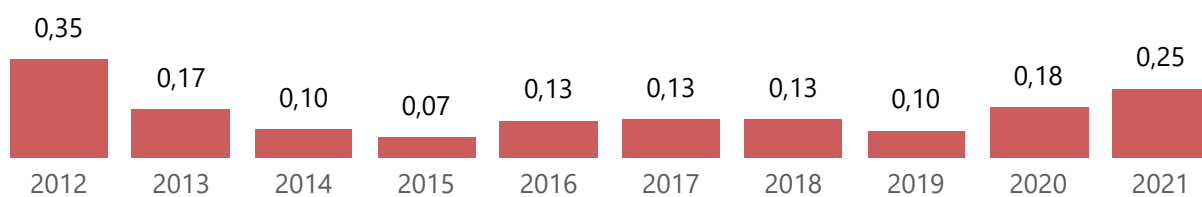
Nº DE COMPRAVENTAS TOTALES CADA 100 VIVIENDAS



Nº DE COMPRAVENTAS DE 2ª MANO CADA 100 VIVIENDAS

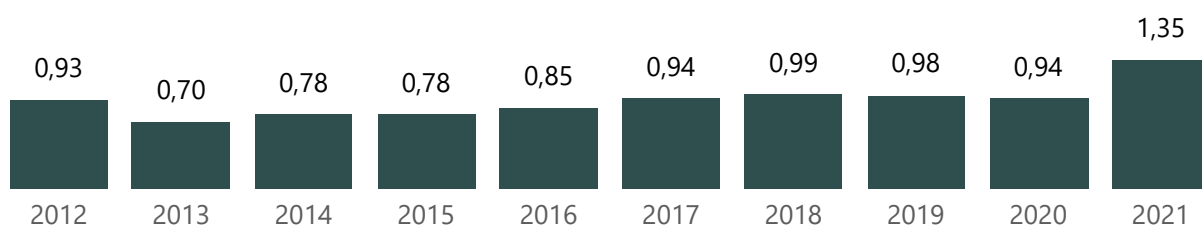


Nº DE COMPRAVENTAS DE OBRA NUEVA CADA 100 VIVIENDAS

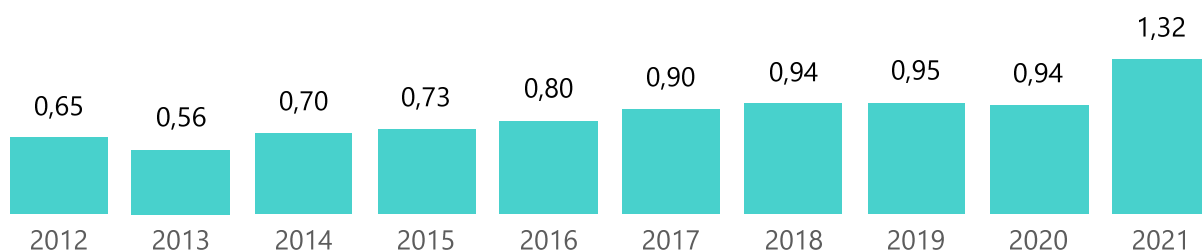


Zamora

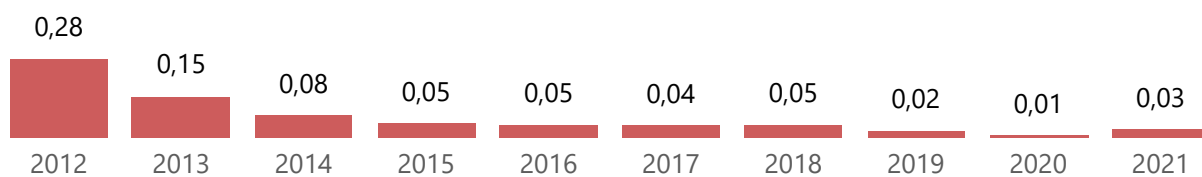
Nº DE COMPRAVENTAS TOTALES CADA 100 VIVIENDAS



Nº DE COMPRAVENTAS DE 2ª MANO CADA 100 VIVIENDAS

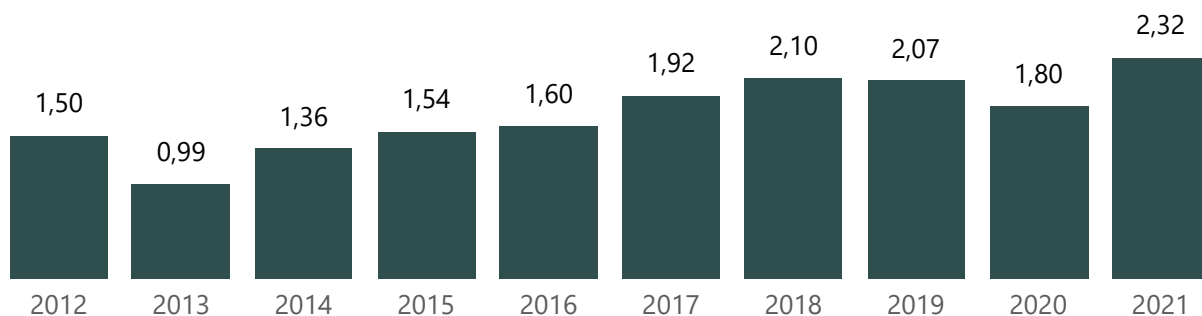


Nº DE COMPRAVENTAS DE OBRA NUEVA CADA 100 VIVIENDAS

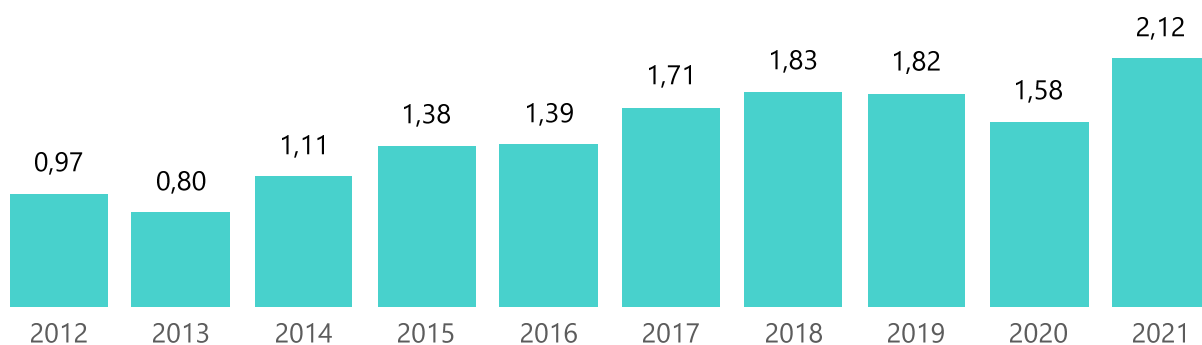


Zaragoza

Nº DE COMPRAVENTAS TOTALES CADA 100 VIVIENDAS



Nº DE COMPRAVENTAS DE 2ª MANO CADA 100 VIVIENDAS



Nº DE COMPRAVENTAS DE OBRA NUEVA CADA 100 VIVIENDAS

