

Dinamismo del mercado inmobiliario en España 2022

## Las provincias de Alicante, Málaga y Almería lideran el dinamismo inmobiliario de compraventa de segunda mano en España

CATALUÑA SUPERA POR PRIMERA VEZ DESDE 2012 A LA COMUNIDAD DE MADRID EN DINAMISMO EN VIVIENDA DE SEGUNDA MANO, PERO SIGUE MUY POR DEBAJO EN OBRA NUEVA Y VIVIENDA PROTEGIDA.

Barcelona, 26 de septiembre de 2023.- Las provincias costeras de Alicante, Málaga y Almería son las más dinámicas del mercado inmobiliario de compraventa de segunda mano en España, es decir, son las zonas que cuentan con un mayor número de ventas por cada 100 viviendas. Así, si la media nacional son 2,57 compraventas anuales de segunda mano por cada 100 viviendas, en la provincia de Alicante se realizan 4 compraventas; en Málaga, 3,9; y en Almería, 3,56 operaciones.

Estos datos se extraen del estudio *Dinamismo del mercado inmobiliario en España* elaborado por la Cátedra de Empresa Grupo Tecnocasa – Universitat Pompeu Fabra (UPF) de Análisis del mercado de la vivienda, que en su edición de 2022 analiza el dinamismo del mercado inmobiliario en España en vivienda de segunda mano, obra nueva y, por primera vez, vivienda protegida.

El estudio se realiza a partir de estas tres premisas (segunda mano, obra nueva y vivienda protegida) en diferentes niveles geográficos (Comunidad Autónoma, provincia y, finalmente, población). Las fuentes utilizadas son de información pública: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA) y el Catastro, y para el estudio se ha utilizado la ratio de rotación, porcentaje que mide las ventas anuales que se realizan cada 100 viviendas.

### MERCADO DE SEGUNDA MANO

En relación a la vivienda de segunda mano, vemos que las CCAA más dinámicas, y con ello con más actividad inmobiliaria, son Comunitat Valenciana, Illes Balears, Región de Murcia, Canarias, Andalucía, Cataluña y Comunidad de Madrid. Todas estas CCAA muestran una actividad por encima de la media nacional (que se sitúa en 2,57 ventas por cada 100 viviendas). Gráficamente, las CCAA más dinámicas son las ubicadas en la costa mediterránea, las islas (Balears y Canarias) y la Comunidad de Madrid. De entre las menos dinámicas destacan Extremadura, Castilla y León y Galicia.

Si acotamos el territorio, las provincias más dinámicas en 2022 son: Alicante, Málaga, Almería, Las Palmas, Girona e Illes Balears. Todas ellas con un número de operaciones por encima de la media nacional. Además, si en la media nacional son 39 años los necesarios para renovar el parque de viviendas al ritmo actual de compraventas, en estas provincias se necesitarían muchos menos años, de los 25 años en Alicante a los 33 años en Girona e Illes Balears. Por el lado bajo de la tabla, las provincias menos dinámicas son Teruel, Pontevedra, Zamora, Lugo y Ourense.

Finalmente, si hacemos la comparativa por poblaciones (ciudades con un mayor parque de viviendas), destacan por encima de la media y por ello como las más dinámicas, las ciudades de Alicante, Murcia y Madrid. Barcelona se caracteriza por mostrar un importante cambio de tendencia. La capital catalana ha pasado de estar entre las 4 ciudades más dinámicas hasta 2016 a situarse en las últimas posiciones de la lista a partir de 2018, con una cierta recuperación en el último año.

### MERCADO DE OBRA NUEVA

Si analizamos el dinamismo en obra nueva por CCAA, vemos que las más dinámicas en 2022 han sido Navarra, Melilla, Comunidad de Madrid, País Vasco, Illes Balears, Comunitat Valenciana y Andalucía. Todas ellas con una ratio de rotación por encima de la media nacional (0,27 compraventas por cada 100 viviendas). Contrariamente, las menos dinámicas en 2022 han sido Ceuta, Galicia y Extremadura.

Para más información:

Departamento de Comunicación  
93 478 19 71

[comunicacion@tecnocasa.com](mailto:comunicacion@tecnocasa.com)

1 de 2

Por provincias, las más dinámicas en obra nueva son **Málaga, Navarra, Melilla, Álava, Guipúzcoa, Alicante y Madrid**. Por poblaciones, destacan desde 2018 por un gran crecimiento en obra nueva, las ciudades de **Málaga, Alicante y Valencia**. Contrariamente, **Barcelona** destaca por su disminución y por un bajo dinamismo en obra nueva desde el año 2012.

## MERCADO DE VIVIENDA PROTEGIDA

El último ámbito de análisis del estudio es el **dinamismo en el mercado de la vivienda protegida**. En este caso, **la ratio es la más baja entre los 3 tipos de viviendas estudiadas**, debido a que hay una menor cantidad de viviendas de esta tipología. Por este motivo, la ratio de rotación a nivel nacional es de **0,10 compraventas por cada 100 viviendas**.

En vivienda protegida, las comunidades más destacadas son **Comunitat Valenciana, País Vasco, Andalucía y Comunidad de Madrid**. Por su parte, **las menos destacadas son Ceuta, Galicia, Aragón, las islas (Balears y Canarias) y Cataluña**. Islas Balears, Cataluña y Galicia son las comunidades menos dinámicas en vivienda protegida a lo largo de la última década.

Por provincias, las más dinámicas son **Valencia, Cádiz, Álava y Sevilla**. Las menos, **Ceuta, Teruel, Ourense y Pontevedra**.

Si acotamos por población, a lo largo del tiempo vemos que las ciudades de **Valencia y Sevilla han sido líderes entre 2012 y 2022, con tendencias diferentes**. Mientras que Valencia ha tenido una tendencia positiva y constante, Sevilla tiene altibajos a lo largo de los años. Finalmente, **en el umbral bajo se sitúan Barcelona y Palma de Mallorca, las poblaciones menos dinámicas en vivienda protegida durante toda la serie histórica**.

---

## SOBRE LA CÁTEDRA GRUPO TECNOCASA – UPF DE ANÁLISIS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

En 2022, el Grupo Tecnocasa y la Universitat Pompeu Fabra (UPF) crean una cátedra de empresa vinculada al sector inmobiliario con el objetivo de analizar en profundidad el dinamismo del mercado inmobiliario y financiero en España.

La **Cátedra Grupo Tecnocasa – UPF de Análisis del mercado de la vivienda** tiene como objetivo el fomento de la docencia, la investigación y la difusión del conocimiento en el ámbito del análisis científico del mercado inmobiliario.

*'Esta cátedra es la culminación de casi dos décadas de colaboración entre el Grupo Tecnocasa y la UPF. En 2004 se realizó el primer estudio semestral y, desde entonces, el informe Grupo Tecnocasa - UPF ha sido un referente para el seguimiento del mercado inmobiliario residencial en un contexto de falta de estadísticas fiables sobre el sector.'*

*Más allá del análisis coyuntural del sector, los datos recopilados por el Grupo Tecnocasa han servido para realizar una investigación de frontera que ha permitido descubrir procesos no descritos con anterioridad (que posteriormente han sido confirmados por instituciones como el Banco de España) y ha recibido premios científicos'.*

**Jose García Montalvo**, catedrático de Economía de la UPF y director de la Cátedra.

## SOBRE EL GRUPO TECNOCASA

La historia de Tecnocasa empieza en 1980 en Milán (Italia). En 1986 adopta la fórmula de franquicia, la misma que utiliza en España. Con una innovadora estrategia comercial basada en la exclusividad de servicios para la red de oficinas, el Grupo Tecnocasa es el grupo inmobiliario y de intermediarios de crédito líder en España y en Europa, con presencia en 10 países de todo el mundo y más de 3.900 oficinas franquiciadas.

El **Grupo Tecnocasa abrió sus primeras oficinas en España en 1994**. Desde entonces, ha evolucionado hasta convertirse en la red inmobiliaria y de intermediarios de crédito líder del país, donde opera a través de 3 marcas en franquicia: Tecnocasa, Kiron y Tecnorete, y cuenta con **más de 850 oficinas franquiciadas**. Más información en: [www.tecnocasa.es](http://www.tecnocasa.es) y en <https://prensa.tecnocasa.es>.