

VIVIENDA NUEVA VS. VIVIENDA USADA: UN MERCADO DUAL

ELABORADO POR EUROVAL
PARA OBSERVATORIO INMOBILIARIO

A pesar de que solo una de cada 10 viviendas que se venden en España es nueva, su precio no deja de subir. Por el contrario, el precio de la vivienda usada tiende a estabilizarse.

El mercado residencial de nuestro país acentúa su dualidad. Esta es una de las principales conclusiones de nuestro reciente informe *Inmocoynuntura 2023*, en el que hemos analizado la evolución del número de transacciones y de sus precios medios, tanto de la vivienda nueva (es decir, aquella que tiene menos de cinco años de antigüedad) como usada en el período comprendido entre 2007 y 2022.

De los datos recogidos en el informe podemos extraer una primera lectura. El mercado residencial español evoluciona de manera dual. Por una parte, los precios medios de la vivienda nueva no dejan de subir, situándose incluso por encima de los niveles alcanzados en el *boom* inmobiliario. Por otra, los de la vivienda usada muestran una clara tendencia a la estabilización, con caídas mínimas respecto a los máximos del *boom*. Y todo ello en un contexto caracterizado por la moderación en las transacciones y por una oferta de viviendas insuficiente para las necesidades reales de la población.

El cuadro que acompaña este artículo refleja con claridad esta evolución dual. Así, las transacciones de vivienda nueva en 2022 (67.725 unidades) supusieron poco más del 15% de las alcanzadas

en 2007 (412.439 unidades), con un descenso acumulado a nivel nacional en este período del 83,6%. Como puede verse en el cuadro, se trata, además, de un descenso generalizado y sin excepción en todas las autonomías, con una horquilla que oscila entre el 66% del País Vasco y el 92,6% de Extremadura.

Con respecto a 2021, las transacciones de vivienda nueva en 2022 han permanecido en un nivel relativamente bajo, pasando de las 71.734 compraventas a las 67.725. Nuestro informe llama la atención sobre el descenso de algo más del 6% en las transacciones de vivienda nueva en 2022, que solo representaron el 9,4% del total de compraventas. Este hecho es un claro indicador de la reducción en el ritmo de producción residencial debido a la actual coyuntura económica.

Por el contrario, los precios medios se han incrementado de manera significativa, en especial a partir de 2017. Con valores consolidados de 2022, estos ya están un 36,1% por encima de los máximos alcanzados durante la burbuja (260.786 euros el pasado año frente a 191.655 en 2007). Al igual que con las transacciones, se trata de una tendencia generalizada en el conjunto del territorio nacional con la sola excepción de Castilla-La Mancha, Extremadura y País Vasco, donde los precios sí han caído (-21,5%, -11,1% y -10,8%, respectivamente). Con todo, la subida de precios presenta una disparidad muy acusada y su horquilla oscila entre el +0,5% de La Rioja y el 116,6% del archipiélago balear.

Además de esta oferta por debajo de las necesidades reales de vivienda, nuestro informe apunta otras dos razones para explicar el incremento del precio en este período. Por un lado, la mejor calidad del producto residencial por las mayores exigencias de los compradores y, por otro, el compromiso de las promotoras por la sostenibilidad como parte de esta calidad de la vivienda que se ofrece. En este sentido, los autores del informe advierten que, "de

Las transacciones de vivienda nueva en 2022 (67.725 unidades) supusieron poco más del 15% de las alcanzadas en 2007 (412.439 unidades), con un descenso acumulado a nivel nacional en este período del 83,6%.

ser así, se estarían comparando viviendas de distintos tipos, que no reflejarían necesariamente la variación de precio que debería establecerse para productos homogéneos”.

La vivienda usada muestra una trayectoria del todo opuesta a la nueva. En este caso, las transacciones no solo no han disminuido, sino que han aumentado de manera importante en el período analizado, sobre todo desde 2013: un 53,1%. En 2022 la

vivienda usada supuso poco más del 90% de las compraventas en España, con 649.833 transacciones frente a las 602.280 de un año antes. Por su parte, los precios medios apenas han variado, habiendo disminuido en el período analizado por el informe de Euroval, un 4,4%. Únicamente en cuatro comunidades estos han aumentado: Baleares (19,1%), Canarias (17,4%), Andalucía (6,7%) y Madrid (4%).

EVOLUCIÓN DEL PRECIO MEDIO DE LA VIVIENDA Y DEL NÚMERO DE TRANSACCIONES 2007 - 2022

	VIVIENDA NUEVA		VIVIENDA USADA	
	PRECIO MEDIO	TRANSACCIONES	PRECIO MEDIO	TRANSACCIONES
España	36,1%	-83,6%	-4,4%	53,1%
ANDALUCÍA	34,7%	-83,6%	6,7%	48,9%
ARAGÓN	18,6%	-83,4%	-31,0%	48,8%
ASTURIAS	14%	-88,50%	-15,1%	25,2%
BALEARES	116,6%	-72,7%	76,1%	19,1%
CANARIAS	33,5%	-87,9%	17,4%	26,6%
CANTABRIA	7,5%	-89,4%	-19,5%	52,8%
CASTILLA Y LEÓN	5,0%	-88,0%	-24,9%	39,1%
CASTILLA-LA MANCHA	-21,5%	-91,9%	-31,2%	83,3%
CATALUÑA	17,1%	-79,2%	-17,3%	44,6%
COMUNIDAD VALENCIANA	27,7%	-83,6%	-11,6%	61,4%
EXTREMADURA	-11,1%	-92,6%	-8,5%	23,5%
GALICIA	31,1%	-91,5%	-6,4%	52,6%
LA RIOJA	0,5%	-90,9%	-30,1%	66,5%
MADRID	31,7%	-72,4%	4,0%	97,0%
MURCIA	7,3%	-91,9%	-22,6%	72,0%
NAVARRA	14,2%	-68,0%	-18,6%	84,9%
PAÍS VASCO	-10,8%	-66,0%	-15,6%	48,6%