

El mercado de la vivienda: diferencias territoriales en su recuperación

Fernando Gómez Díaz*

El análisis regional y local del mercado español de vivienda pone de manifiesto la existencia de singularidades territoriales importantes que son inherentes a un tipo de bien –la vivienda– en el que la ubicación segmenta dicho mercado y, por consiguiente, determina de forma principal el precio. De hecho, mientras que en promedio la vivienda en España tiene un valor de mercado aproximadamente del 83% del nivel máximo que llegó a alcanzar antes de la crisis, hay 9 provincias en las que el precio se ha recuperado más que la media, frente a 43 donde la subida ha sido menor a la del conjunto del país. Las regiones con un comportamiento más dinámico de la población y del empleo son también, con alguna excepción, aquellas donde la recuperación del precio ha sido más intensa. Por último, el esfuerzo de compra de vivienda, que está en 5,3 años para la media nacional (1,2 años menos que en el máximo anterior a la crisis), es bastante superior en Madrid, los dos archipiélagos y País Vasco, y está muy por debajo en las dos Castillas, Aragón, Extremadura, Asturias, Murcia y La Rioja.

El considerable interés que suscita la vivienda en la sociedad se vio incluso acrecentado a raíz de la última crisis económica, cuyo desarrollo en España estuvo íntimamente relacionado con el pinchazo de la burbuja inmobiliaria. Con posterioridad, y una vez superada la crisis, numerosas variables relacionadas con la oferta y la demanda de viviendas ponen de manifiesto que la recuperación ha sido realmente intensa en los últimos años. Y en la actualidad, los indicadores disponibles apuntan a una suave desaceleración que no parece que vaya a acabar en un nuevo *pinchazo inmobiliario*, porque ni se visualizan especialmente desequilibrios en el mercado de

la vivienda (Ocaña y Torres, 2019), ni las variables de índole financiera, estrechamente ligadas a la financiación inmobiliaria, presentan signos de posible deterioro (Carbó, Cuadros y Rodríguez, 2019).

La mencionada desaceleración ha comenzado a ser una realidad a finales de 2019 con una contracción en la oferta, que se deja de manifiesto en indicadores como los visados de obra nueva y el consumo de cemento, así como en la demanda, tal y como se percibe en las transacciones (primer año con crecimiento acumulado en negativo tras cuatro con tasas positivas y superiores al 10%) y en las hipotecas.

* Funcas.

No obstante, en estos últimos hay que destacar que anteriormente, en los meses de agosto y septiembre, presentaron una fuerte contracción debido a la entrada en vigor de la nueva Ley Hipotecaria. Aún no disponemos de suficientes datos posteriores para analizar cuánta recuperación ha existido, pero parece que no es suficiente para compensar la desaceleración consecuencia del enfriamiento general del mercado. Este panorama ha lastrado el indicador de confianza en la construcción a niveles bajos, pero muy superiores a los que se registraban hace un par de años, mientras que en los últimos datos (hasta el tercer trimestre de 2019) del valor tasado medio se percibe un crecimiento similar al del año previo, con tasas superiores al 3%.

Este artículo pretende analizar el mercado de la vivienda desde una perspectiva regional y local, ya que se trata de un mercado muy segmentado por múltiples variables, como el tamaño o la tipología de la vivienda, pero de forma muy especial por su ubicación. Por ello, es habitual referirse a este mercado como un *mercado de nicho*, lo que quiere decir que la oferta general de todo el país no cubre las deman-

das específicas de todos los consumidores, ya que estos necesitan una vivienda con unas características concretas en un lugar también determinado, donde, si hay escasez, el precio será elevado y viceversa. Todo ello lleva a que, sin desechar los análisis de tipo más agregado que nos dan claves importantes, puede resultar de interés un enfoque basado en las diferencias territoriales que presenta la recuperación del mercado inmobiliario en España.

Recuperación del precio y compraventas

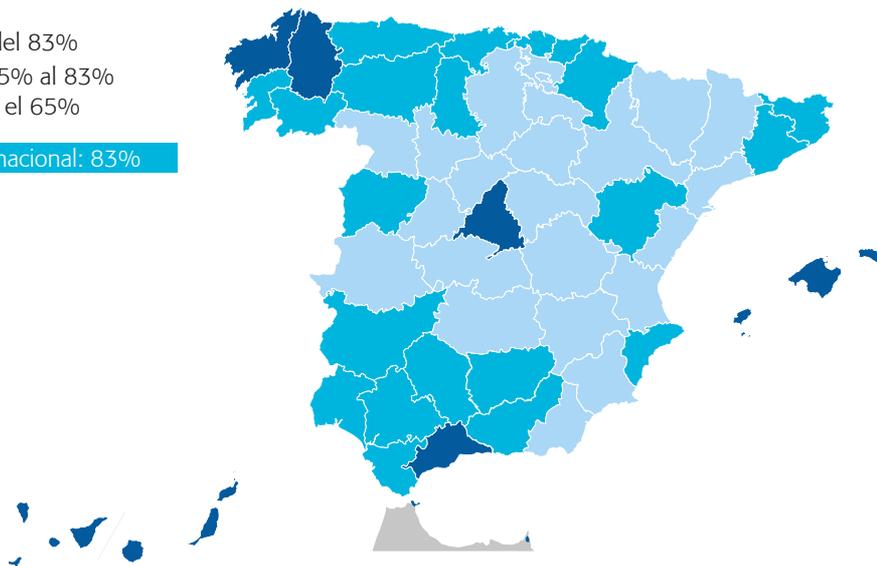
Con datos hasta el tercer trimestre de 2019, la vivienda en España tenía un valor de mercado aproximadamente del 83% del nivel máximo que llegó a alcanzar antes de la crisis. Del total de provincias y ciudades autónomas, en 9 de ellas el precio se ha recuperado más que la media, frente a 43 donde la subida ha sido menor a la del conjunto del país (mapa 1).

La recuperación fue muy intensa en Baleares, donde los precios ya alcanzan los niveles máximos

Mapa 1

Precio de la vivienda libre en 2019

(En porcentaje del máximo anual histórico, por tramos)



Fuente: Ministerio de Fomento.

de 2008, así como en la provincia de Málaga, con una cifra de más del 90%. También las dos ciudades autónomas, la Comunidad de Madrid, Lugo y Santa Cruz de Tenerife presentan elevadas recuperaciones del precio, en torno al 86%. Y a continuación aparecen Las Palmas y A Coruña.

En 22 provincias el precio de la vivienda es aún inferior al 65% del nivel máximo alcanzado antes de la crisis. Por el contrario, la recuperación ha sido muy intensa en Baleares –donde ya se ha llegado al anterior máximo–, Málaga, Madrid, Canarias, Lugo y A Coruña.

Entre las 43 provincias en las que la subida de los precios ha sido menor que la media, se encuentra Barcelona, donde la recuperación fue del 75%. Hay 22 provincias donde el precio es aún inferior al 65% del nivel máximo que alcanzaron antes de la crisis. Y el peor comportamiento fue en las provincias de Toledo, Cuenca y Guadalajara en Castilla-La Mancha, Castellón en la Comunidad Valenciana, Tarragona y Lleida en Cataluña, y las provincias castellanoleonesas de Burgos y Ávila.

En todas las provincias donde la recuperación de los precios ha sido mayor que la media nacional, las capitales¹ han registrado crecimientos del precio superiores a la media de su región. Por el contrario, en las provincias con menor recuperación de los precios, sus capitales experimentaron ascensos inferiores a la media de la región. Esto apuntaría a que las capitales de estas provincias han perdido interés para los potenciales compradores, y en cambio otros municipios lo habrían ganado por diversos motivos, como por ejemplo, estar junto a otra región dinámica y convertirse en *ciudades dormitorio* –es el caso de municipios de la provincia de Guadalajara respecto a Madrid–.

En los años previos al estallido de la burbuja inmobiliaria, el número de transacciones de vivienda

libre superaba las 800.000 al año –incluso por encima de las 900.000 en 2006–, lo que suponía un ritmo de 1,9-2 compraventas por cada 100 habitantes. A partir de 2009 y hasta 2016 se redujo a menos de una transacción por cada 100 habitantes, y en los últimos años el ritmo de recuperación ha ido aumentando paulatinamente, superando una compraventa por cada 100 habitantes, hasta llegar a 2018, año en el que pierde algo de fuelle, como consecuencia fundamentalmente del aumento de precios (Registradores de España, 2019a).

Al igual que ha ocurrido con los precios, las transacciones se han recuperado, pero en menor magnitud, estando aún lejos de los niveles precrisis. En el conjunto de España el número de transacciones se ha elevado hasta alcanzar el 62% del nivel máximo de 2006. Como se puede ver en el mapa 2, hay doce provincias donde la recuperación ha sido superior a la media, y al mismo tiempo, otras dieciséis donde es inferior al 50% del valor máximo precrisis. El resto de territorios se encuentra en una situación intermedia.

En las provincias en las que más han aumentado las transacciones también los precios han ascendido de manera importante, a excepción de A Coruña y Lugo, donde la fuerte recuperación de los precios no ha ido acompañada de un número elevado de compraventas. También suponen excepciones Navarra y los territorios vascos de Álava y Vizcaya, en los que una fuerte recuperación en las transacciones no ha ido acompañada de una elevación significativa de los precios.

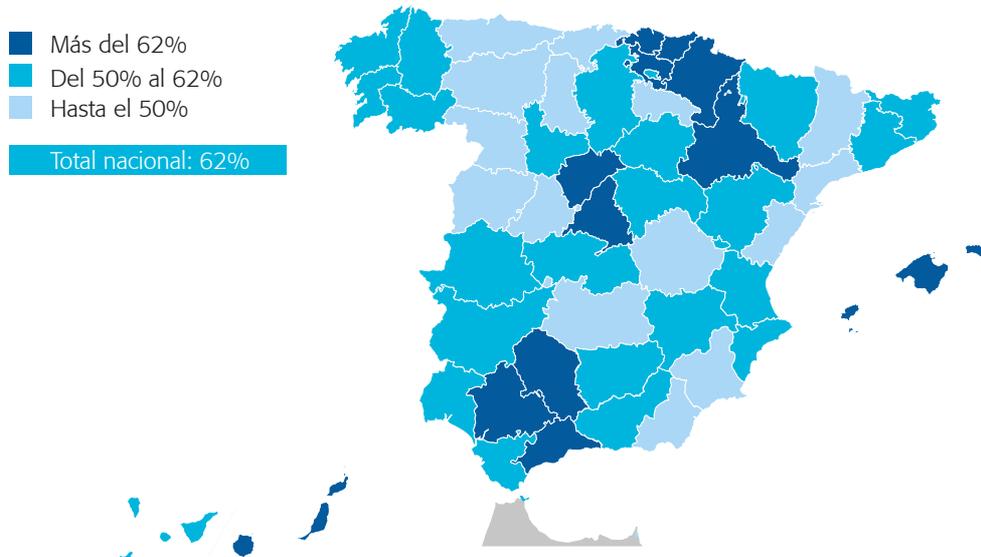
Las compraventas realizadas en los últimos años han sido principalmente de vivienda de segunda mano. Desde 2014 hasta 2018 solo una de cada diez viviendas compradas era de obra nueva, frente a cuatro en los años previos a la crisis. Estos datos ponen de manifiesto que el *stock* acumulado en el periodo previo al estallido de la burbuja inmobiliaria fue tan elevado que se ha ido absorbiendo durante los años siguientes, y aún existen más de 400.000 viviendas en *stock* (Alves y Urtasun, 2019).

¹ Datos de la sociedad de tasación Tinsa para todas las capitales de provincias menos para Burgos, Soria, Toledo, Tarragona, A Coruña, Lugo, Ourense y La Rioja.

Mapa 2

Transacciones de vivienda libre en 2018

(En porcentaje del máximo anual histórico, por tramos.)



Fuente: Ministerio de Fomento.

En consecuencia, la recuperación en el número de viviendas terminadas es poco más que anecdótica: mientras en el punto álgido del *boom* inmobiliario, entre 2004 y 2008, se llegaron a terminar más de medio millón de viviendas al año, en la actualidad el número asciende a poco más de 50.000. Por territorios, y dejando al margen el caso excepcional de Melilla, las provincias donde la recuperación ha sido más intensa fueron Guipúzcoa y Vizcaya, que en 2018 sobrepasaron el 35% del máximo anterior a la crisis. El resto de provincias presenta recuperaciones por debajo del 30%, y hay 34 en las que no se ha llegado siquiera al 10%.

La población y el empleo como determinantes del precio de la vivienda

El crecimiento de la población en España en los años anteriores a la crisis iniciada en 2008 estuvo cercano al 2% de media anual. Posteriormente, el ritmo se redujo sustancialmente hasta situarse en tasas negativas entre 2013 y 2015. A partir de 2016

las tasas de crecimiento volvieron a ser positivas, llegando al 0,7% en 2019. En todas las regiones se pueden discernir estas tres etapas y, en concreto, todas tienen en común que en el último periodo ninguna ha obtenido las tasas de crecimiento previas a la crisis. A pesar de ello, existen diecinueve provincias en las que se ha alcanzado el máximo de población de la serie histórica, superando los valores máximos precrisis.

El crecimiento de la población está muy relacionado con el de los precios de la vivienda, de modo que puede realizarse una ordenación del comportamiento de las provincias españolas en cuatro grupos (véase el cuadro 1).

- Aquellas en las que la pérdida de población ha sido importante y la recuperación del precio de la vivienda está por debajo de la media nacional. Ejemplo de esta dinámica es Castilla y León, donde todas sus provincias han perdido población y la recuperación del precio es del 66% del valor máximo. También Castilla-La Mancha ha visto reducida la pobla-

Cuadro 1

Recuperación de la población y del precio de la vivienda libre en 2019

(En porcentaje del máximo histórico anual)

		Población	Precio de la vivienda
	Total nacional	101	83
Grupo 1	Asturias	95	67
	Castilla y León	94	66
	Castilla-La Mancha	97	58
	Extremadura	96	68
Grupo 2	Aragón	99	64
	Cantabria	98	71
	Comunidad Valenciana	100	68
	La Rioja	98	62
Grupo 3	Andalucía	101	81
	Murcia	102	63
	Navarra	102	75
	País Vasco	100	74
Grupo 4	Baleares	107	100
	Canarias	105	85
	Cataluña	101	74
	Madrid	104	87
Otros	Galicia	97	84
	Ceuta	100	88
	Melilla	100	87

Fuentes: INE y Ministerio de Fomento.

ción en todas sus provincias –a excepción de Guadalajara– y el precio se ha recuperado hasta en torno al 58% del valor precrisis. Se suman a este grupo Extremadura y Asturias, donde el precio de la vivienda es el 68% y el 67% del máximo anterior a la crisis, respectivamente, y con disminución de población.

- Un segundo grupo lo constituyen provincias con aumentos del precio de la vivienda similares a los del grupo anterior, pero con pérdidas de población de menor magnitud. Está conformado por las comunidades aragonesa, cántabra y riojana, con una recuperación del precio respecto a su valor máximo del 64%, 71% y 62%, respectivamente. También está incluida la Comunidad Valenciana, que ha perdido población en sus provincias –a excepción de Alicante– y donde el precio ronda el 68% del nivel máximo.

- En el tercer grupo se encuentran aquellas regiones que han tenido un crecimiento neto positivo de la población con una recuperación moderada del precio de la vivienda. Están englobadas en él las comunidades de Murcia y Navarra, donde el precio se ha recuperado respecto al valor máximo en un 63% y el 75%, respectivamente. También el País Vasco, con un 74%, si bien la provincia de Vizcaya ha perdido población. Andalucía también se suma a este grupo, aunque el crecimiento del precio –81% respecto al máximo– es más elevado que en las anteriores debido al fuerte incremento del mismo en la provincia de Málaga (95%).

- El cuarto grupo está conformado por aquellos territorios en los que el aumento de población ha sido mayor y la recuperación del precio de la vivienda ha sido intensa. Son especialmente

llamativos los casos de Canarias y Baleares, con crecimientos de la población muy significativos y recuperaciones de los precios respecto al valor máximo del 85% y el 100%, respectivamente. También destaca la Comunidad de Madrid con un 87%. Se suma a este grupo Cataluña, donde la recuperación de la población ha sido algo menor debido a la reducción de la misma en Lleida.

Las ciudades autónomas, debido a sus características especiales, suelen mostrar comportamientos diferentes que dificultan su agrupación junto a otros territorios. En ellas, la variación de la población ha sido prácticamente nula, pero acompañada de una intensa recuperación del precio, por encima de la media nacional.

Fuera de estos grupos estaría Galicia, que aunque pierde población —especialmente en Lugo y Ourense—, presenta una considerable recuperación de los precios, un 84% de los valores máximos. Si tenemos en cuenta la variación de población que ha ocurrido en el conjunto de municipios con más de 50.000 habitantes, la pérdida de la misma no es tan elevada, y ello explica en parte la anomalía de que la dinámica de esta región no encaje con ningún

grupo, ya que la pérdida más intensa de población ha tenido lugar en los municipios pequeños con mucho menor peso en el mercado inmobiliario.

En el resto de comunidades autónomas, si únicamente se examina la dinámica de la población en los municipios grandes —más de 50.000 habitantes—, la lectura a la que se llega es similar a la realizada previamente teniendo en cuenta el total de población de la región.

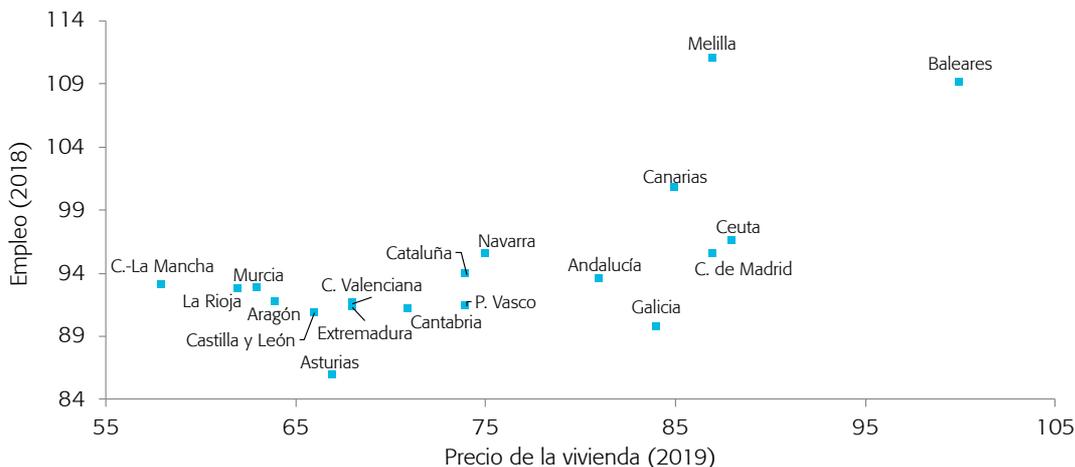
Las provincias en las que la pérdida de población ha sido importante son también las que presentan una menor recuperación del precio de la vivienda. Ejemplos de esta dinámica son Castilla y León, Castilla-La Mancha, Extremadura y Asturias.

El comportamiento del empleo está muy relacionado con los movimientos de población y es parte fundamental en la toma de una decisión vital como es la compra de vivienda. Tal y como se muestra en el gráfico 1, la recuperación del empleo ha sido especialmente positiva en aquellas regiones en las que el precio de la vivienda está más próximo al

Gráfico 1

Recuperación del empleo y del precio de la vivienda

(En porcentaje del máximo histórico anual)

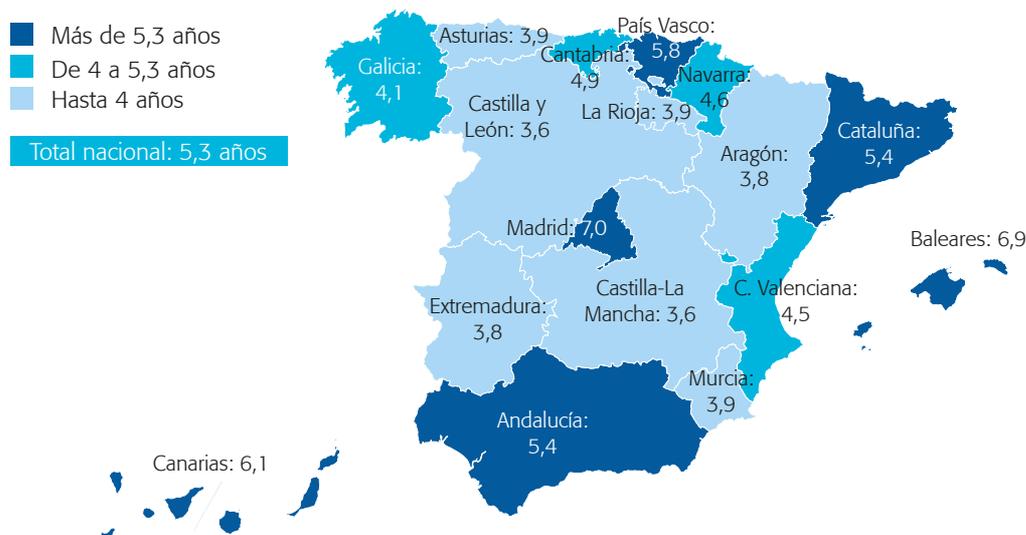


Fuentes: Ministerio de Fomento e INE.

Mapa 3

Esfuerzo para la compra de vivienda libre

(Años de renta bruta del hogar necesarios para pagar la vivienda en 2018)



Fuentes: Ministerio de Fomento e INE (*Encuesta de condiciones de vida*).

valor máximo precrisis. Por ello, en los territorios donde el empleo ha remontado de manera más intensa es también donde la recuperación del precio de la vivienda ha sido superior a la media del país, a excepción del caso particular ya comentado de Galicia. En cuanto al resto de regiones, aquellas que presentan una evolución del empleo más débil que en el conjunto del país son también las que han tenido una recuperación del precio por debajo de la media nacional, a excepción de Navarra y Cataluña.

En síntesis, salvo algunos casos particulares, en los territorios donde la población y el empleo han crecido más, el precio de la vivienda ha mostrado una intensa recuperación. Por el contrario, en aquellas regiones con mal comportamiento de la población y el empleo, la recuperación del precio de la vivienda ha sido más débil.

Esfuerzo de compra de la vivienda

Todas las variables analizadas hasta ahora nos aproximan a la recuperación ocurrida en el mercado de la vivienda en los diferentes territorios de España,

pero también es de gran interés examinar cómo ha evolucionado el esfuerzo que los compradores tienen que dedicar para afrontar la compra de vivienda. Una manera de cuantificarlo es mediante el cociente entre el valor de la vivienda y la renta bruta media de los hogares, lo que da una idea del número de años necesarios para la compra de vivienda si se dedicara a ello la totalidad de la renta.

El esfuerzo medio para la compra de una vivienda son 5,3 años de renta del hogar. Por encima de dicha cifra se sitúan con claridad Madrid, Baleares, Canarias, y el País Vasco. Y muy por debajo están Castilla y León, Castilla-La Mancha, Extremadura, Aragón, La Rioja, Murcia y Asturias.

La media nacional de este indicador era 5,3 años en 2018. Como se puede ver en el mapa 3, las comunidades que estaban en dicho año en cabeza eran Madrid, País Vasco, Cataluña, Andalucía,

Baleares y Canarias. En contraste, en las regiones del interior, junto a Murcia y Asturias, se requerían menos de cuatro años. El resto de comunidades se encontraba en una posición intermedia.

En promedio, en el conjunto de España y en el año 2018, se necesitaban 1,2 años menos de renta para comprar una vivienda que en el máximo anterior a la crisis. Todas las comunidades están por debajo del máximo en más de un año, e incluso hay cinco con más de dos años. Por el contrario, en Canarias y en Madrid se estaba a menos de un año de renta que en el momento álgido previo a la crisis.

Conclusiones

El análisis de la recuperación del mercado inmobiliario español por provincias y regiones arroja las siguientes conclusiones, que merece la pena destacar:

- El precio de la vivienda en España ha experimentado en los últimos años una recuperación importante hasta alcanzar algo más del 80% de su valor máximo anterior de la crisis. No obstante, existen importantes diferencias territoriales, ya que aún hay 22 provincias donde el precio todavía es inferior al 65% del máximo, mientras que en 9 provincias el precio se ha comportado mejor que la media del país.
- La recuperación en el número de compraventas ha sido inferior a la ocurrida en los precios, situándose ligeramente por encima del 60% del nivel de transacciones acontecidas en el momento álgido, también con una gran heterogeneidad entre provincias. Cabe destacar los débiles datos de construcción de vivienda nueva, ya que aún se está absorbiendo el *stock* producido en la burbuja inmobiliaria.
- La población española se redujo con la llegada de la crisis, y posteriormente, de manera paulatina, ha tenido lugar una recuperación

a ritmos inferiores a los observados en el periodo anterior al *pinchazo inmobiliario*. En consecuencia, a día de hoy hay diecinueve provincias en las que la población ya está en su máximo histórico. Salvo excepciones, en los territorios donde la población y el empleo se han comportado bien, el precio de la vivienda se ha recuperado de manera más intensa.

- En la actualidad, la compra de vivienda requiere un esfuerzo inferior al necesario en el momento álgido antes de la crisis en todas las comunidades, incluso en las que la recuperación del precio ha sido más intensa y ya se encuentra en valores muy próximos al nivel máximo.

Finalmente, aunque parece que a corto plazo la desaceleración del mercado de la vivienda de manera agregada va a ser suave y no hay motivos para esperar un nuevo pinchazo inmobiliario, los diferentes ritmos de recuperación regionales ponen de manifiesto la existencia de factores estructurales singulares de carácter territorial que deben ser tenidos en cuenta en el análisis de este mercado.

Referencias

- ALVES, P. y URTASUN, A. (2019). Evolución reciente del mercado de la vivienda en España. *Boletín Económico del Banco de España*, Vol. 2(19).
- CARBÓ, S., CUADROS, P. y RODRÍGUEZ, F. (2019). Una desaceleración con menores riesgos inmobiliarios y financieros. *Cuadernos de Información Económica*, 273, noviembre-diciembre, pp. 11-18.
- OCAÑA, C. y TORRES, R. (2019). El mercado de la vivienda: situación y perspectivas a corto plazo. *Cuadernos de Información Económica*, 273, noviembre-diciembre, pp. 1-9.
- REGISTRADORES DE ESPAÑA (2019a). *Estadística registral inmobiliaria 2018*.
- (2019b). *Estadística registral inmobiliaria, 3er trimestre 2019*.