04-04-2024

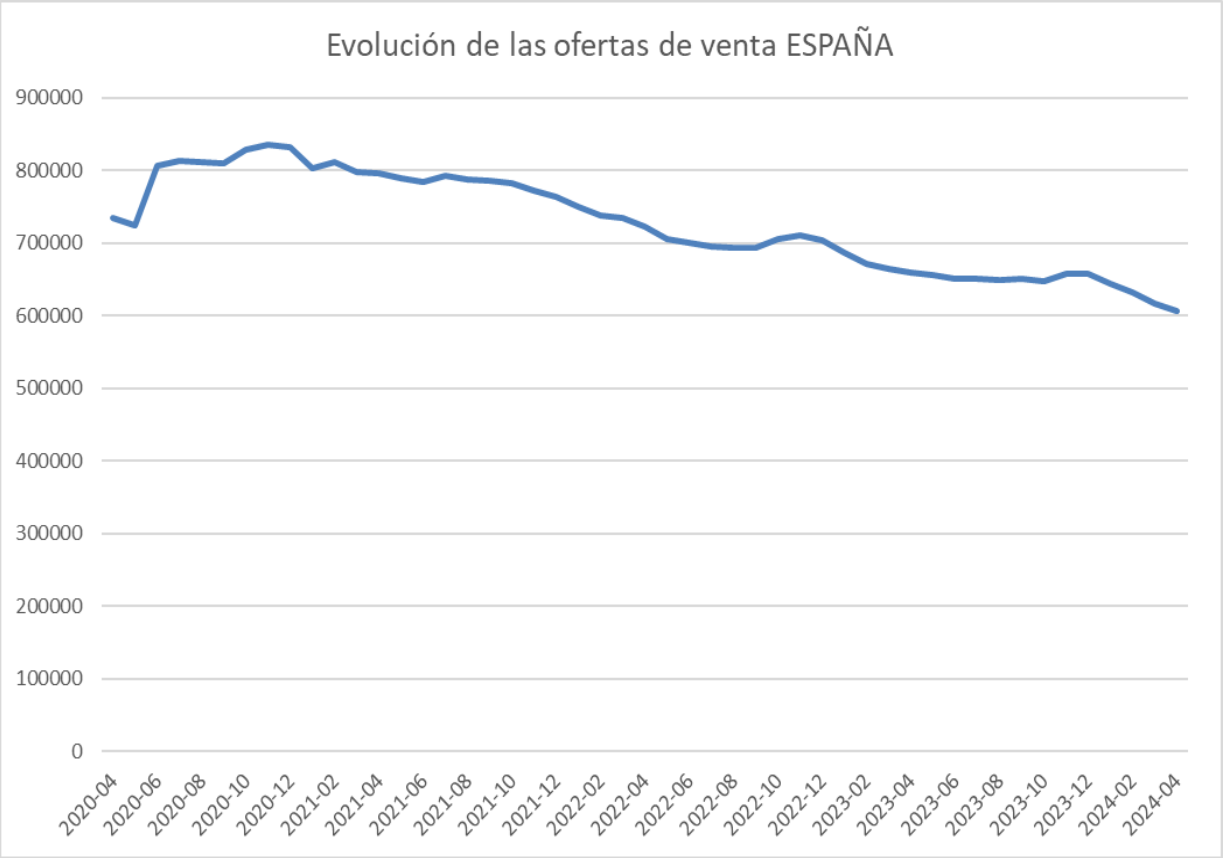
COYUNTURA INMOBILIARIA RESIDENCIAL: ABRIL 2024

Evolución de las ofertas de venta de viviendas

A partir del confinamiento, UVE VALORACIONES comenzó a registrar semanalmente (previamente el registro era mensual) los datos sobre el número de ofertas de venta en los dos principales portales inmobiliarios. Para este estudio se muestran los datos obtenidos en el portal IDEALISTA.
La razón de elegir este tema para la publicación de este artículo es que, en la mayor parte de las provincias españolas y en el conjunto de España, la oferta de viviendas en venta está en el punto mínimo desde abril del 2020 y la escasez de oferta puede estar detrás de las subidas de precio de las viviendas (suben a pesar de la subida de los tipos de interés).

Evolución de las ofertas en el conjunto de España.

El cuadro siguiente muestra la evolución del número de ofertas de venta desde abril de 2020:



Las ofertas de venta disminuyen desde el máximo de 834.000 en noviembre de 2020 hasta 607.000 ofertas en el momento actual (el mínimo de la serie y un 27,25% inferior al máximo).

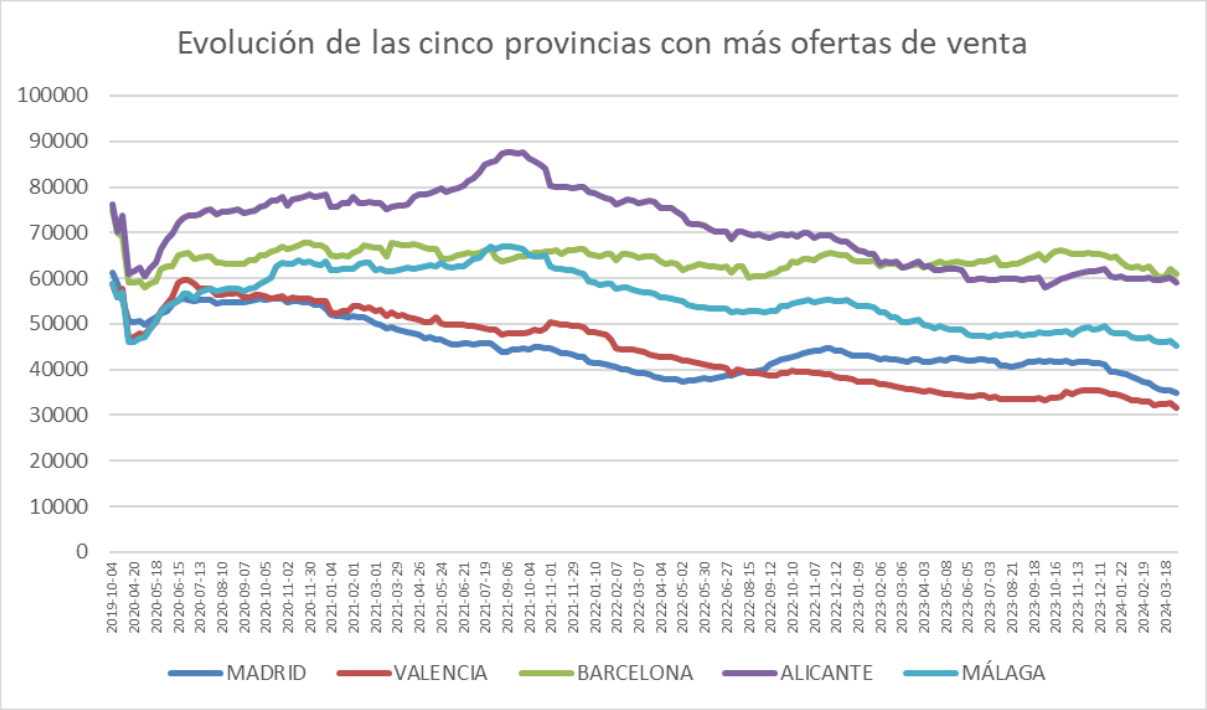
Datos actuales por provincias

El cuadro siguiente muestra el número de ofertas de venta por provincia actual, máximo y mínimo y el actual en comparación con el mínimo de la serie (desde abril de 2020 hasta ahora):

Ofertas de venta					
actual	max	min	actual-min	Provincia	% diferencia con el mínimo
10.836	17.070	10.836	0	A CORUÑA	-
2.431	3.919	2.431	0	ALAVA	-
5.315	6.803	5.088	227	ALBACETE	4,46%
59.035	87.588	57.988	1.047	ALICANTE	1,81%
13.452	20.610	13.452	0	ALMERIA	-
13.317	22.347	13.317	0	ASTURIAS	-
2.906	4.803	2.906	0	AVILA	-
4.738	7.206	4.491	247	BADAJOZ	5,50%
28.385	36.190	28.235	150	BALEARS (ILLES)	0,53%
61.024	74.824	58.017	3.007	BARCELONA	5,18%
8.938	14.358	8.938	0	BIZKAIA	-
6.152	7.969	6.004	148	BURGOS	2,47%
5.310	5.830	4.397	913	CACERES	20,76%
13.268	20.904	13.268	0	CADIZ	-
9.540	19.770	9.540	0	CANTABRIA	-
14.174	20.764	14.174	0	CASTELLON	-
173	427	168	5	CEUTA	2,98%
7.218	9.821	7.218	0	CIUDAD REAL	-
10.182	14.895	10.107	75	CORDOBA	0,74%
2.361	3.290	2.361	0	CUENCA	-
23.370	28.525	22.421	949	GERONA/GIRONA	4,23%
3.732	6.308	3.544	188	GIPUZKOA	5,30%
18.196	26.215	16.498	1.698	GRANADA	10,29%
3.146	6.995	3.146	0	GUADALAJARA	-
5.494	8.473	5.420	74	HUELVA	1,37%
2.671	5.268	2.671	0	HUESCA	-
7.023	8.502	6.521	502	JAEN	7,70%
6.560	8.069	6.381	179	LA RIOJA	2,81%
8.337	12.995	8.337	0	LAS PALMAS	-
6.615	8.100	6.615	0	LEON	-
4.917	8.663	4.917	0	LÉRIDA/LLEIDA	-
3.957	5.378	3.957	0	LUGO	-
34.865	61.336	34.865	0	MADRID	-
45.153	66.993	45.153	0	MALAGA	-
293	588	282	11	MELILLA	3,90%
23.263	33.388	21.850	1.413	MURCIA	6,47%
3.341	6.424	3.341	0	NAVARRA	-
5.741	6.708	4.618	1.123	OURENSE	24,32%
2.839	3.447	2.692	147	PALENCIA	5,46%
9.471	14.526	9.471	0	PONTEVEDRA	-
6.288	9.324	6.288	0	SALAMANCA	-
9.893	15.718	9.575	318	SANTA CRUZ DE TENI	3,32%
2.651	4.547	2.646	5	SEGOVIA	0,19%
13.643	20.743	13.643	0	SEVILLA	-
963	1.339	963	0	SORIA	-
19.063	25.784	19.063	0	TARRAGONA	-
1.770	2.342	1.768	2	TERUEL	0,11%
9.365	16.912	9.365	0	TOLEDO	-
31.625	59.541	31.625	0	VALENCIA	-
4.661	7.301	4.661	0	VALLADOLID	-
2.061	3.147	2.061	0	ZAMORA	-
7.280	12.147	7.280	0	ZARAGOZA	-
607.002	865.049	607.002	0	**ESPAÑA**	-

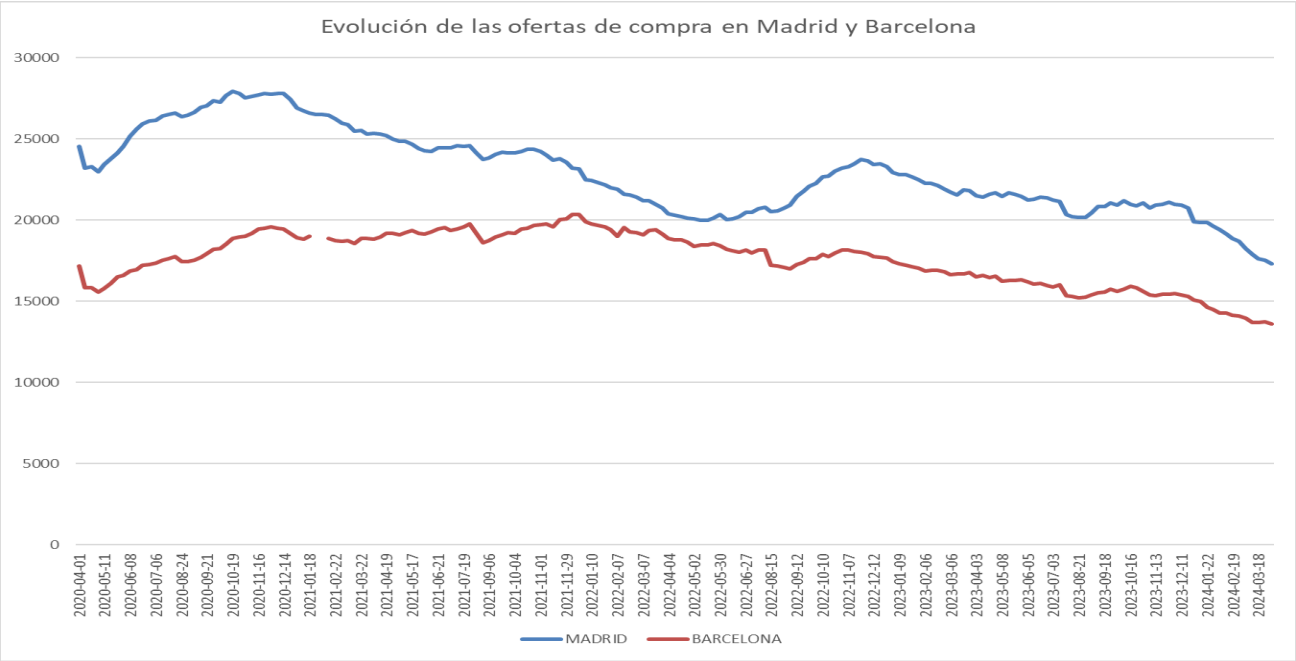
Salvo Cáceres, Granada y Ourense, todas las provincias muestras números de oferta en mínimos o muy cerca del mínimo.

El gráfico siguiente muestra la evolución de las cinco provincias que acumulan más oferta de venta.



Evolución de las ofertas en las ciudades de Madrid y Barcelona

Las ciudades Madrid y Barcelona son las que más población tienen. Hemos creído interesante comparar la evolución del número de ofertas de ambas ciudades:



En las dos ciudades las ofertas de venta están en mínimos desde abril de 2020. Madrid presenta un máximo de ofertas de venta en octubre de 2020 (27.922), una bajada hasta mayo de 2022 (20.005) y una posterior subida hasta noviembre de 2022 (23.732) y una bajada suave hasta diciembre de 2023 (20.752) que se ha acelerado en los cuatro primeros meses de 2024 hasta llegar a 17.283 ofertas. Barcelona muestras subidas en las ofertas hasta enero de 2022 (19.902) y una bajada paulatina hasta el día de hoy (13.589)

Conclusiones.

El número de ofertas de venta de vivienda registra en estos momentos el número más bajo desde el confinamiento. La paulatina disminución del número de ofertas se registra en un contexto en que los precios han subido cada año y en que las transacciones disminuyeron considerablemente en 2020 para superar, el año siguiente, la cifra de 2019, registrar en 2022 el máximo número de los últimos 10 años y disminuir algo en 2023 pero manteniendo cifras de venta superiores a las previas al confinamiento y a la media de los últimos cinco años, como se puede ver en el cuadro siguiente:

fecha	2019	2020	2021	2022	2023	media
transacciones 12 ultimos meses	501.085	415.748	565.523	649.494	586.913	543.753

Los periodos de incremento de los precios y las ventas suelen provocar un aumento de las ofertas porque más personas se animan a vender en una coyuntura favorable. También suelen propiciar el aumento de la construcción de viviendas nuevas. Ninguna de estas dos cosas (aumento de ofertas y aumento de viviendas nuevas iniciadas) se ha producido en los últimos cinco años.

La construcción de un número de viviendas nuevas por debajo de lo que se considera lo sostenible (se considera una construcción sostenible entre 200.000 y 250.000 viviendas al año) durante los últimos 15 años ha provocado, probablemente, primero un ajuste del inventario de viviendas sobrantes y finalmente durante los últimos cinco años una presión excesiva sobre las ventas de viviendas usadas y esto podría explicar, al menos en parte, la paulatina disminución de las ofertas.

Es posible que la explicación del escaso número de viviendas nuevas iniciadas en 2023 y años anteriores haya que buscarla en la restricción del crédito al promotor por parte de las entidades financieras. Hay que comprender que tras los problemas del estallido de la burbuja inmobiliaria en 2007 las entidades financieras no hayan querido arriesgar en unos años que se han caracterizado por el confinamiento, la caída del PIB, las medidas para reactivar la producción, el aumento del IPC y finalmente la subida de los tipos de interés. Sin embargo, el inicio de 2024 muestra un creciente interés de las entidades financieras en aumentar los préstamos a los promotores que podría propiciar un aumento sensible del número de viviendas iniciadas y un aumento de la oferta de viviendas nuevas en los años siguientes.

Si nuestra interpretación es correcta, los precios de las viviendas seguirán subiendo en las zonas más activas económicamente (zonas turísticas y las áreas metropolitanas de grandes ciudades) a pesar de que el esfuerzo de compra se ha disparado por la subida de los tipos de interés.

Si comparamos las ofertas de venta con el parque de vivienda respectivo, encontramos que en abril de 2024 en Madrid las ofertas de venta suponen el 1,13% del parque y en Barcelona el 1,68% frente al 2,28% a nivel nacional. Esto da idea de lo escaso de la oferta de viviendas en venta en Madrid.