

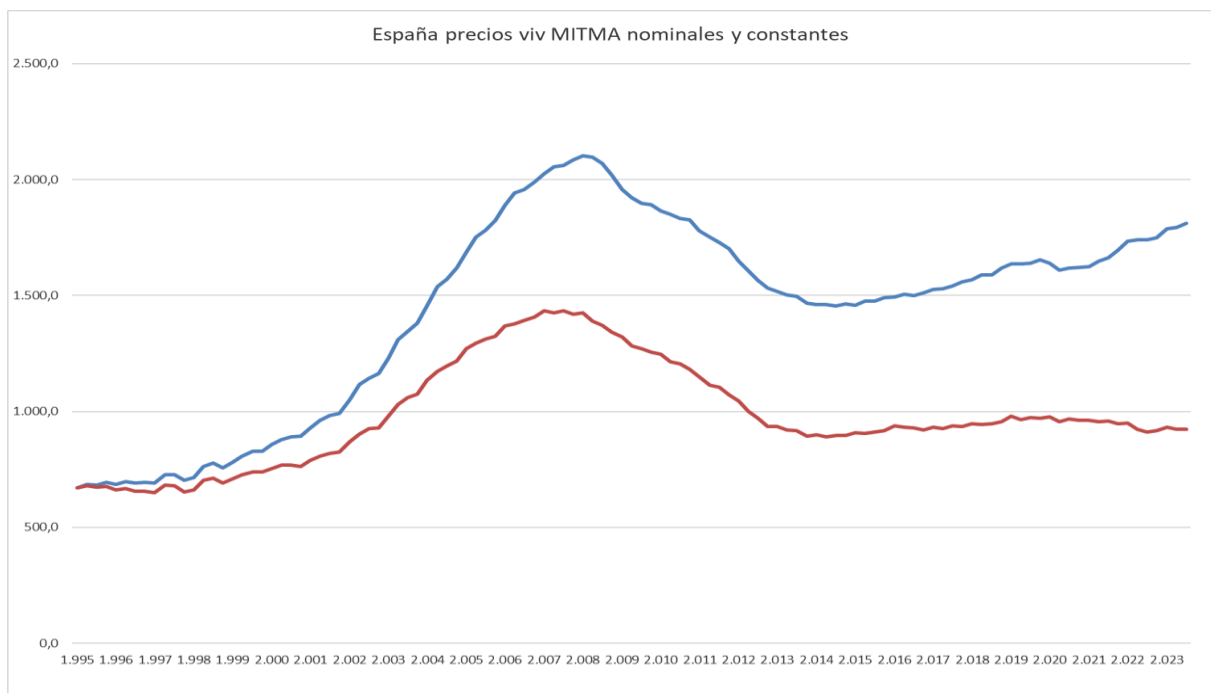


## COYUNTURA INMOBILIARIA RESIDENCIAL: DICIEMBRE 2023

### Evolución de los precios de las viviendas en moneda constante en el ciclo actual y desde 1995

La reciente evolución del IPC ha puesto el foco en la pregunta de si los precios nominales de las viviendas crecen más o menos que la inflación. Cuando se quiere analizar con perspectiva la evolución de los precios a lo largo de decenas de años es más adecuado utilizar moneda constante para eliminar el efecto de la inflación sobre la evolución de los precios. En este artículo hemos indagado en la evolución de los precios de las viviendas en moneda constante desde el precio mínimo de los años 2010 a 2015 (el precio de partida del ciclo actual) y desde el primer trimestre de 1995 (el precio de inicio del ciclo anterior) a partir de los datos publicados por el MITMA.

El cuadro siguiente muestra la evolución de los precios en moneda nominal (azul) y en moneda constante (rojo) para el conjunto de España:



La interpretación de la evolución de los precios es muy diferente, sobre todo para el periodo 2019-2023. Para este periodo, la subida de precios nominales enmascara una leve bajada de precios en moneda constante. También pone de manifiesto que, en comparación con la subida y posterior corrección del ciclo anterior (1996-2014) este ciclo ha tenido subidas muy moderadas en moneda constante y, para el conjunto de España, los precios reales están muy cerca de los de 2015 y muy alejados de los máximos del ciclo 1996-2014 por lo que no cabe esperar correcciones significativas. Al observar la evolución de los precios en moneda constante podemos distinguir con más claridad en nuestro ciclo inmobiliario actual una fase de auge entre 2014 y 2019 y una de caída entre 2019 y 2023.

### La evolución desde el mínimo del periodo 2010-2015.

Pero la realidad es muy diferente en cada provincia. Si ordenamos las provincias por porcentaje de crecimiento en moneda constante desde el mínimo del periodo 2010-2015 veremos que hay un pequeño grupo de provincias en las que el valor real de las viviendas ha crecido en el ciclo actual. Son, ordenadas de mayor a menor crecimiento, las siguientes:



Provincia	constante
Baleares (Illes)	35,45%
Málaga	28,89%
Madrid (Comunidad de)	26,84%
Palmas (Las)	18,82%
Santa Cruz de Tenerife	17,16%
Barcelona	14,75%
Melilla	9,59%
Valencia/València	8,09%
Guadalajara	6,31%
Alicante/Alacant	4,40%
<b>TOTAL NACIONAL</b>	<b>3,74%</b>
Girona	2,45%
Cádiz	1,70%

Destaca el enorme crecimiento de Baleares, Málaga y Madrid. En estos ámbitos o hay grandes ciudades o son provincias con un componente turístico muy importante.

El resto se muestra a continuación:

Provincia	constante	Provincia	constante
Navarra (Comunidad Foral de)	-0,03%	Badajoz	-10,37%
Zaragoza	-0,30%	Asturias (Principado de )	-10,64%
Sevilla	-0,36%	Gipuzkoa	-10,69%
Lugo	-1,08%	Murcia (Región de)	-11,05%
Granada	-2,38%	Albacete	-11,57%
Toledo	-3,02%	Araba/Alava	-11,68%
Coruña (A)	-4,18%	Bizkaia	-12,20%
Pontevedra	-4,28%	Huesca	-15,43%
Rioja (La)	-4,88%	Burgos	-15,59%
Tarragona	-5,22%	Jaén	-15,63%
Aragón	-5,47%	Ourense	-15,70%
Valladolid	-6,45%	León	-15,77%
Huelva	-7,37%	Cáceres	-16,06%
Almería	-7,84%	Teruel	-16,44%
Lleida	-8,11%	Salamanca	-16,60%
Ceuta	-8,41%	Cuenca	-18,31%
Segovia	-9,45%	Córdoba	-18,98%
Ávila	-9,52%	Zamora	-19,55%
Castellón/Castelló	-9,64%	Palencia	-20,48%
Cantabria	-9,79%	Ciudad Real	-22,63%
		Soria	-27,62%

Destacan las grandes bajadas acumuladas en Soria. En general las grandes bajadas en valor real se corresponden con las provincias de la España vacía en las que hay mayor porcentaje de viviendas vacantes.



## La evolución desde 1995.

Hemos calculado el porcentaje de crecimiento en términos reales desde 1995. La ventaja de hacerlo desde esta fecha es que abarca dos ciclos inmobiliarios muy diferentes y nos permite mayor perspectiva en la evolución a largo plazo.

Los resultados permiten hacer tres grandes grupos de provincias:

- Provincias cuyos precios han crecido más que la media nacional
- Provincias cuyos precios han crecido, pero por debajo de la media nacional
- Provincias cuyos precios han decrecido en términos reales

En el primer grupo (han crecido más que la media nacional desde 1995) se encuentran las siguientes provincias:

Provincia	% desde 1995
Balears (Illes)	154,12%
Málaga	130,03%
Alicante/Alacant	60,71%
Cádiz	58,73%
Palmas (Las)	58,26%
Girona	54,63%
Barcelona	52,86%
Sevilla	50,86%
Valencia/València	50,66%
Gipuzkoa	49,72%
Santa Cruz de Tenerife	49,59%
Almería	45,13%
Tarragona	43,63%
Madrid (Comunidad de)	42,26%
<b>TOTAL NACIONAL</b>	<b>37,79%</b>

Destacan los crecimientos de Baleares y Málaga. 10 de las 14 provincias coinciden con las que más han crecido desde el mínimo del periodo 2010-2015. Las que no coinciden son Sevilla, Guipúzcoa, Almería y Tarragona. Las provincias con componente turístico muestran mayor crecimiento que el de las grandes ciudades cuando se miran los datos desde 1995 que el que obtuvieron si se mira desde 2015.

En el segundo grupo (han crecido, pero menos que la media nacional desde 1995) se encuentran las siguientes provincias:



Provincia	% desde 1995
Bizkaia	36,59%
Huesca	32,93%
Granada	29,18%
Castellón/Castelló	28,56%
Murcia (Región de)	26,30%
Araba/Alava	25,69%
Pontevedra	24,44%
Badajoz	21,67%
Huelva	21,16%
Zaragoza	19,55%
Albacete	14,46%
Córdoba	13,50%
Lleida	10,93%
Navarra (Comunidad Foral de)	10,76%
Jaén	8,18%
Lugo	8,06%
Cantabria	6,37%
Asturias (Principado de )	5,69%
Coruña (A)	5,54%
Rioja (La)	5,18%
Guadalajara	3,50%
Cáceres	0,03%

En el tercer grupo (han decrecido desde 1995) se encuentran las siguientes provincias:

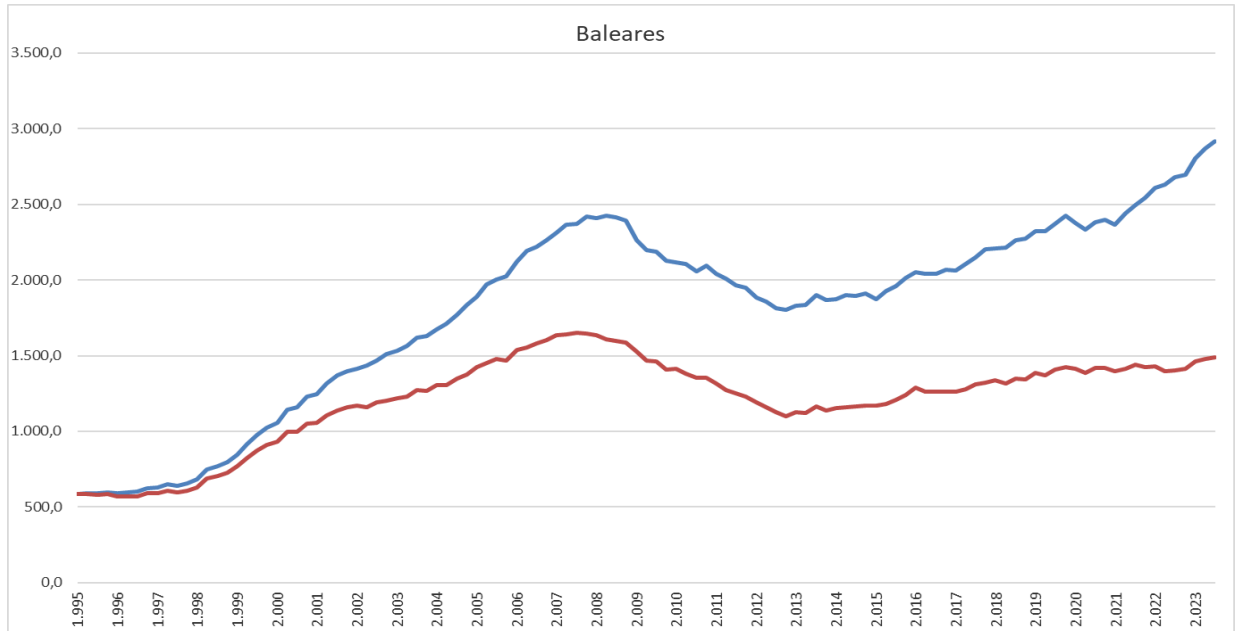
Provincia	% desde 1995
Valladolid	-0,03%
Toledo	-0,22%
Teruel	-2,23%
Salamanca	-3,98%
Segovia	-8,56%
Cuenca	-9,31%
Palencia	-9,32%
León	-16,00%
Zamora	-16,72%
Ciudad Real	-17,36%
Burgos	-17,68%
Ourense	-19,73%
Ávila	-21,70%
Soria	-34,49%

De nuevo Soria destaca y de nuevo hay coincidencia con la España vacía.

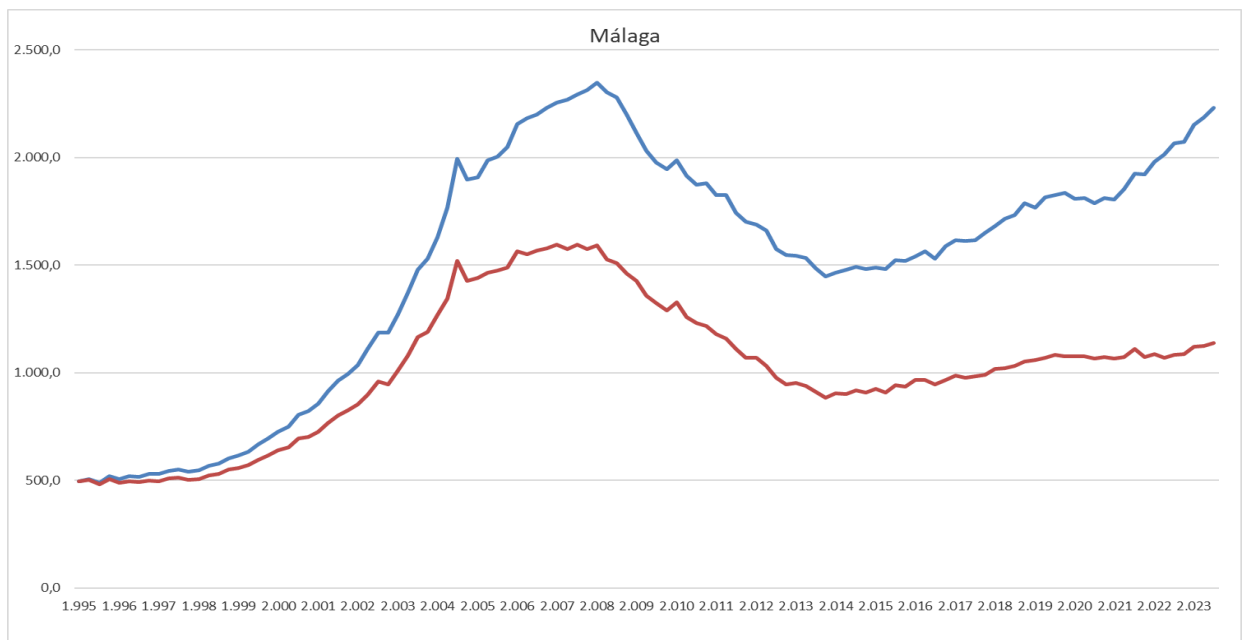


## Gráficos que ejemplifican el comportamiento de algunos grupos.

En primer lugar, mostramos el gráfico de Baleares, la provincia que ha crecido más en términos nominales y constantes:

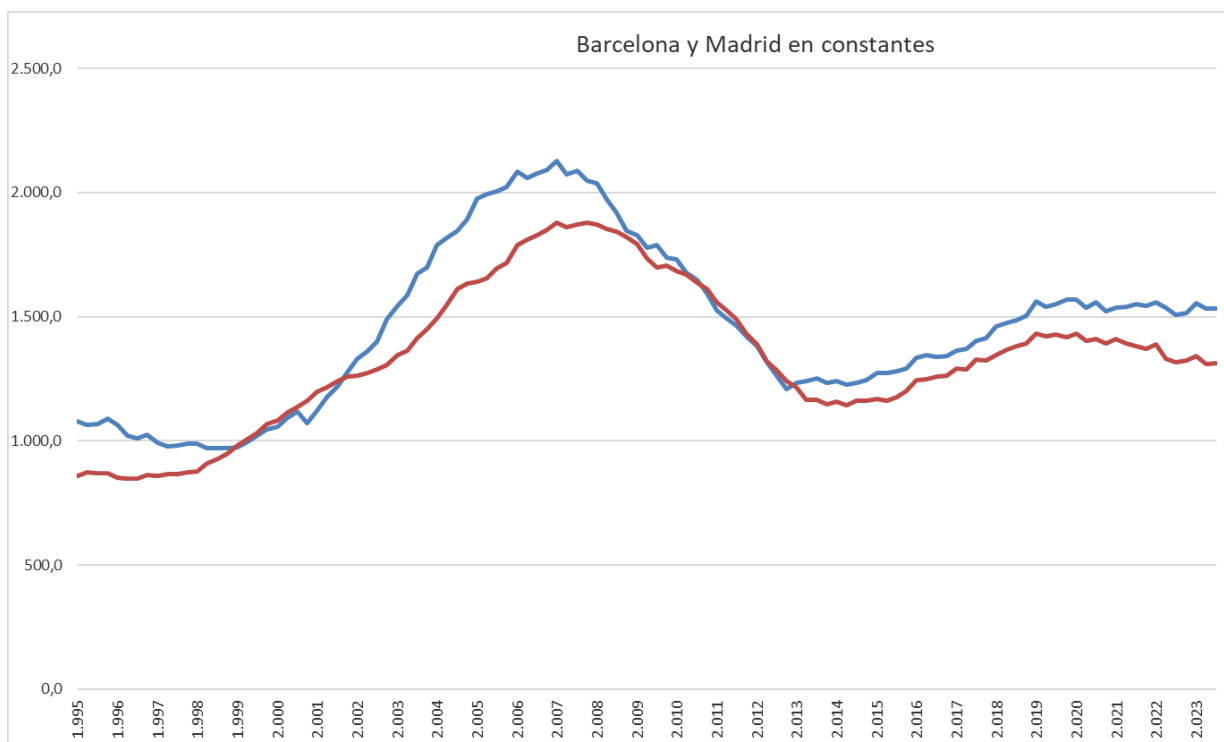


Baleares es la única provincia en la que los precios nominales son superiores a los máximos del ciclo 1996-2014. En términos reales aún no igualan a ese máximo, pero se encuentran cerca.

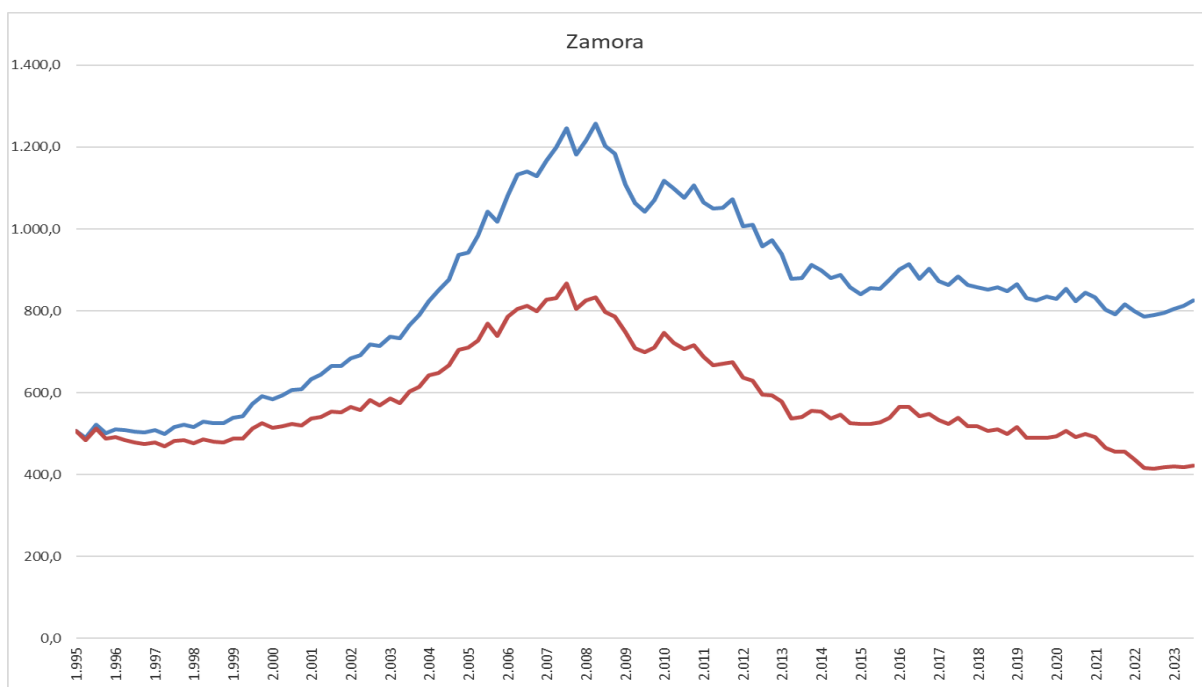


En Málaga el abultado crecimiento en precios nominales de los últimos años no es tan grande en términos constantes y sus valores reales aún están lejos del máximo del ciclo anterior.

El gráfico siguiente muestra la evolución en moneda constante de las provincias de Madrid (azul) y Barcelona (rojo):



El nivel de precios y su evolución es muy semejante en ambas provincias, pero desde 2019 difieren: Madrid ha mantenido el mismo nivel de precios reales mientras que en Barcelona han descendido. La explicación probablemente se encuentre en la inestabilidad política y en las medidas restrictivas sobre el mercado inmobiliario.



La evolución de Zamora es representativa de la España vaciada. En 2015 el nivel de precios reales era el mismo que en 1995 y, desde entonces no ha parado de bajar en términos reales y nominales.



## Conclusiones.

Los mercados de viviendas siguen siendo en general un buen recurso para proteger las inversiones de la inflación, aunque no en todas partes ni con la misma intensidad.

En el ciclo inmobiliario que comenzó en 2014 (el actual) sólo 12 provincias han visto incrementar el valor real de sus viviendas, pero su peso inmobiliario es tan grande que han bastado para que en el conjunto de España el valor real de las viviendas haya aumentado un 3,74%.

Si consideramos la evolución de los precios reales con más perspectiva los resultados son aún mejores: sólo en 14 provincias el valor real de las viviendas ha disminuido desde 1995. Todas ellas se corresponden con la llamada España vaciada y su peso inmobiliario es muy pequeño.

Desde 1995 los precios reales de las viviendas se han incrementado en un 37,79% lo que supone una revalorización anual media del 1,15% anual sobre la inflación.

Al observar la evolución de los precios en moneda constante podemos distinguir con más claridad en nuestro ciclo inmobiliario actual una fase de auge entre 2014 y 2019 y una de caída entre 2019 y 2023. Las únicas provincias en las que se observa crecimiento entre 2019 y 2023 son Baleares y Málaga que son además las únicas que vieron incrementados sus valores reales en más del 100% desde 1995.