



GRADO EN ADMINISTRACIÓN Y DIRECCIÓN DE EMPRESAS Y DERECHO

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y EMPRESARIALES

TRABAJO FIN DE GRADO

CURSO ACADÉMICO (2021-2022)

TÍTULO: ANÁLISIS DE LOS FACTORES QUE INCIDEN EN EL PRECIO DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA EN EL PERIODO 2011-2021. EVOLUCIÓN DEL PRECIO.

AUTOR: DÑA. EMMA GALLEGO MARTÍNEZ

TUTOR: DÑA. MARÍA DOLORES PÉREZ HIDALGO

DEPARTAMENTO: ECONOMÍA APLICADA I

**ÁREA DE CONOCIMIENTO:
MÉTODOS CUANTITATIVOS PARA LA ECONOMÍA Y LA EMPRESA**

RESUMEN:

Estudio de los factores que inciden en el precio de la vivienda, analizados desde el punto de vista de la oferta y de la demanda, que nos conducen a la observación de la evolución del precio de la vivienda en España en la en la última década (2011-2021), desarrollado tanto desde la perspectiva nacional como la autonómica.

PALABRAS CLAVE:

Precio vivienda, Sector Inmobiliario, Oferta, Demanda, Vivienda libre.

ÍNDICE

CAPÍTULO 1: INTRODUCCIÓN	1
CAPÍTULO 2: ANÁLISIS DE LA VIVIENDA DESDE EL PUNTO DE VISTA JURÍDICO	3
2.1. INTRODUCCIÓN	3
2.2. LA CLASIFICACIÓN DE LOS DERECHOS FUNDAMENTALES	3
CAPÍTULO 3: ANÁLISIS DE LA DEMANDA Y OFERTA DE LA VIVIENDA	7
3.1. LEY DE LA OFERTA Y LA DEMANDA	7
3.2. EL PRECIO DE LA VIVIENDA DESDE EL PUNTO DE VISTA DE LA DEMANDA	9
3.2.1. EVOLUCIÓN DE LA RENTA PER CÁPITA DE LOS ESPAÑOLES EN LA ÚLTIMA DÉCADA	9
3.2.2. ESTUDIO DE LA TASA DE AHORRO DE LOS ESPAÑOLES EN LOS ÚLTIMOS AÑOS	10
3.2.3. ANÁLISIS DE LAS CONDICIONES DE FINANCIACIÓN PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA: ESPECIAL REFERENCIA A LA HIPOTECA	13
3.3. EL PRECIO DE LA VIVIENDA DESDE EL PUNTO DE VISTA DE LA OFERTA	18
3.3.1. LAS CERTIFICACIONES DE FIN DE OBRA COMO INSTRUMENTO PARA ANALIZAR EL NÚMERO DE OBRAS FINALIZADAS EN LA ÚLTIMA DÉCADA	18
3.3.2. ESPECIAL REFERENCIA A LOS VISADOS DE OBRA NUEVA DE VIVIENDAS DESDE 2011 HASTA 2021	20
3.3.3. PERSPECTIVAS DE LA PRODUCCIÓN DE NUEVA VIVIENDA EN ESPAÑA A CORTO Y MEDIO PLAZO	21
3.3.3.1. ASPECTOS POSITIVOS PARA LA PRODUCCIÓN: EL BOOM DE LA DEMANDA Y LAS AYUDAS PÚBLICAS.....	21
3.3.3.2. ASPECTOS NEGATIVOS PARA LA PRODUCCIÓN: LA CRISIS EN LA CADENA DE SUMINISTROS Y EL AUMENTO DE LOS COSTES DE PRODUCCIÓN. ESPECIAL REFERENCIA AL COVID-19.....	23
CAPÍTULO 4: EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA EN LA ÚLTIMA DÉCADA	31
4.1. EL ÍNDICE DE PRECIOS DE VIVIENDA COMO INSTRUMENTO PARA CONOCER LA EVOLUCIÓN DE LA ULTIMA DÉCADA DEL PRECIO DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA	31
4.1.1. EL ÍNDICE DE PRECIOS DE VIVIENDA: ÁMBITO NACIONAL	31
4.1.2. EL ÍNDICE DE PRECIOS DE VIVIENDA: ÁMBITO AUTONÓMICO	33

4.2. ANÁLISIS DEL PRECIO DE LA VIVIENDA DESDE EL PUNTO DE VISTA DE LAS TRANSACCIONES DE COMPRAVENTA EN EL SECTOR INMOBILIARIO	35
4.2.1. NÚMERO Y VALOR DE LAS TRANSACCIONES INMOBILIARIAS DE VIVIENDA LIBRE: ÁMBITO NACIONAL	35
4.2.2. NÚMERO Y VALOR DE LAS TRANSACCIONES INMOBILIARIAS DE VIVIENDA LIBRE: ÁMBITO AUTONÓMICO	37
4.3. LA TASACIÓN COMO INFORME PARA ANALIZAR LA EVOLUCIÓN DEL PRECIO REAL DE LA VIVIENDA	41
4.3.1. LA TASACIÓN COMO INFORME PARA ANALIZAR LA EVOLUCIÓN DEL PRECIO REAL DE LA VIVIENDA: ÁMBITO NACIONAL	41
4.3.2. LA TASACIÓN COMO INFORME PARA ANALIZAR LA EVOLUCIÓN DEL PRECIO REAL DE LA VIVIENDA: ÁMBITO AUTONÓMICO	42
CONCLUSIONES	45
BIBLIOGRAFÍA	47

CAPÍTULO 1

INTRODUCCIÓN

El tema escogido para la realización de este trabajo es el análisis del precio del sector inmobiliario y los factores que lo determinan incluido los aspectos legislativos, situándonos en el ámbito temporal de la última década en España. Un tema que, a nuestro juicio, es de gran importancia, puesto que a lo largo de nuestra vida debemos plantearnos en el momento en el que nos independizamos, si lo hacemos en forma de alquiler o a través de la compra de una propiedad inmobiliaria.

En este caso, nos hemos centrado en analizar únicamente el coste de adquisición de la vivienda, descartando el análisis del alquiler que provocaría un trabajo demasiado extenso, basándonos principalmente en que *“El 82% de la población española prefiere la compra de una vivienda frente a la opción del alquiler y el 76% la posee”* según el Consejo General de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de España.

En primer lugar, analizaremos la vivienda desde el punto de vista legislativo, donde aclararemos si el derecho a la vivienda recogido en el artículo 47 de la Constitución Española es un derecho fundamental o no.

En segundo lugar, consideramos esencial para entender la evolución de los precios de los hogares, el análisis de sus causas. Las causas que provocan el aumento o descenso de precios vienen determinadas por la Ley de la Oferta y la Demanda. Primeramente, estudiaremos la demanda de la vivienda que viene propulsada principalmente por la renta per cápita, el ahorro de los españoles y el fomento de condiciones favorables de financiación para la compra de inmuebles destinados al hogar, haciendo una especial referencia a la hipoteca. Posteriormente, analizaremos la oferta disponible a partir de las certificaciones de fin y nueva obra, y la negativa situación actual de la producción de vivienda nueva a raíz de la crisis provocada por la parálisis en el mundo debido a la pandemia del Covid-19.

En tercer lugar, y una vez estudiados todos los factores, nos encontraremos en posición de analizar la evolución producida de los precios desde 2011 hasta 2021 que podremos vislumbrar con indicadores estadísticos como el Índice de Precios de la Vivienda, el número y valor de transacciones inmobiliaria y el valor de tasación de la superficie de vivienda. Todo ello observado tanto desde el punto de vista nacional como del autonómico.

En último lugar, y a modo de conclusión, haremos una pequeña referencia a las previsiones que se esperan en España, tanto a corto como medio y largo plazo.

Por lo tanto, nuestra intención con este trabajo es acercar al lector a la comprensión de la variación de los precios de la vivienda en España.

CAPÍTULO 2

ANÁLISIS DE LA VIVIENDA DESDE EL PUNTO DE VISTA JURÍDICO.

2.1. INTRODUCCIÓN.

Antes de proceder a realizar el análisis de la evolución del precio de la vivienda, consideramos relevante desarrollar el marco jurídico del derecho a la vivienda.

El derecho a la vivienda se encuentra recogido en la norma suprema del Estado Español, concretamente en el artículo 47 de la Constitución Española de 1978.

Artículo 47 “Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.”

Este artículo está dentro del “*Título I. De los derechos y deberes fundamentales*” lo que nos lleva a pensar que se trata de un derecho fundamental. No existe un concepto absoluto de “Derecho fundamental” pero puede entenderse como un derecho humano esencial que tiene el privilegio de gozar de una especial protección por parte del Estado español.

La deducción que nos incita el título es errónea y consideramos importante explicarla puesto que nosotros mismos, siendo estudiantes de derecho pensábamos que el derecho de vivienda era un derecho fundamental. Pero, gracias al estudio dedicado al Título I de la Constitución Española en la asignatura de *Derecho Constitucional III*, sabemos que no es un derecho calificado como esencial, sino un principio rector, que por lo tanto, tiene una protección menor.

2.2. LA CLASIFICACIÓN DE LOS DERECHOS FUNDAMENTALES.

Los derechos fundamentales pueden clasificarse desde distintos puntos de vista, sin embargo, la clasificación que nos interesa en este análisis es la clasificación en función del nivel de protección que tiene el derecho. Esta distinción la encontramos en el art. 53 de la Constitución Española:

Artículo 53:

“1. Los derechos y libertades reconocidos en el Capítulo segundo del presente Título vinculan a todos los poderes públicos. Sólo por ley, que en todo caso deberá respetar su contenido esencial, podrá regularse el ejercicio de tales derechos y libertades, que se tutelarán de acuerdo con lo previsto en el artículo 161, 1, a).

2. *Cualquier ciudadano podrá recabar la tutela de las libertades y derechos reconocidos en el artículo 14 y la Sección primera del Capítulo segundo ante los Tribunales ordinarios por un procedimiento basado en los principios de preferencia y sumariedad y, en su caso, a través del recurso de amparo ante el Tribunal Constitucional. Este último recurso será aplicable a la objeción de conciencia reconocida en el artículo 30.*

3. *El reconocimiento, el respeto y la protección de los principios reconocidos en el Capítulo tercero informarán la legislación positiva, la práctica judicial y la actuación de los poderes públicos. Sólo podrán ser alegados ante la Jurisdicción ordinaria de acuerdo con lo que dispongan las leyes que los desarrollen.”*

Este artículo realiza una triple división de los derechos fundamentales y, por consiguiente, establece una distinta protección y garantías en función del grupo de derecho al que se pertenezca. A continuación, explicaremos los tres grupos de derechos en orden de mayor a menor protección otorgado a los mismos.

- (1) *Sección I Capítulo II del Título I “De los derechos fundamentales y de las libertades públicas”* Los derechos recogidos en los artículos 14 al 29 son los considerados derechos fundamentales “*stricto sensu*”, y se aplica la máxima protección y garantías reflejadas en el apartado segundo del artículo 53. Suponen una vinculación doble de los poderes públicos: negativa (deben abstenerse a vulnerarlos) y positiva (deben contribuir con sus actuaciones a una mayor efectividad). Tienen eficacia directa y reserva de ley, con la peculiaridad de que la reserva de ley es de Ley Orgánica en lo referente al desarrollo del derecho fundamental. Además, tienen como garantías la tutela ordinaria con procedimiento preferente y sumario, y la posibilidad de recurso de amparo ante el Tribunal Constitucional.
- (2) *Sección II Capítulo II del Título I “De los derechos y deberes de los ciudadanos (artículos 30-38)”*. A los derechos de los artículos 30 al 38 se le aplica una protección intermedia recogida en el apartado primero del artículo 53. En este caso, también supone una vinculación doble de los poderes públicos y tienen eficacia directa; sin embargo la reserva de ley es Ley Ordinaria, aunque bien, cabe regulación a través de los Decretos Legislativos y Decretos-Ley dentro de las limitaciones del artículo 86 CE, es decir, siempre que no afecte al régimen general ni su contenido esencial). Tampoco disfrutan de un procedimiento preferente y sumario ni posibilidad de recurso de amparo.
- (3) *Capítulo III del Título I “De los principios rectores de la política social y económica”* Los derechos del Capítulo III que engloba los artículos 39 al 52 son los menos protegidos y los que ponen en duda ese carácter como “*derecho fundamental*”. La mínima protección que se otorga en el apartado tercero del artículo 53 se evidencia en que: (a) no son normas de aplicación inmediata y directa, es decir, son derechos que surgen solo si existe una norma que desarrolle el derecho comprendido en la Constitución; y (b) son normas consideradas como principios o valores que deben guiar las actuaciones del poder público, pero no una norma en el sentido estricto de ley que debe cumplirse.

Este análisis nos aclara una cuestión: si el segundo grupo de derechos tiene ya una diferencia de protección respecto de los derechos fundamentales stricto sensu, deja en evidencia que el tercer grupo de derechos no pueden considerarse derechos fundamentales. Esto es así, ya que aunque el Título I “*De los derechos y deberes fundamentales*” pueda producirnos un erróneo pensamiento, posteriormente el legislador utilizando la clasificación del art. 53 CE junto con la denominación específica que otorga al capítulo tercero nos aclara que se tratan de “Principios rectores de la política social y económica”.

Por lo tanto, llegamos a la conclusión que nuestro derecho analizado comprendido en el artículo 47 CE no es un derecho fundamental.

Hemos considerado necesario este análisis puesto que en la realidad diría existen creencias por parte de la población española de que se trata de un derecho esencial comprendido en la Constitución Española y que en la actualidad no se cumple, alegando que existen españoles que no tienen ni siquiera un hogar donde poder dormir y que por tanto se está vulnerando un derecho protegido por la Constitución.

Aunque podamos considerar que en el ámbito social e incluso moral, la vivienda debería ser entendida como un principio fundamental, debemos recordar que no tiene esa clasificación en el marco jurídico español, por lo que a ojos del ordenamiento jurídico no se produce una vulneración del derecho de vivienda debido a que ni siquiera se considera un derecho fundamental que tenga una protección especial.

CAPÍTULO 3

ANÁLISIS DE LA DEMANDA Y OFERTA DE LA VIVIENDA

3.1. LEY DE LA OFERTA Y LA DEMANDA.

Como bien sabemos, la evolución de los precios en una economía de mercado no es producto de cuestiones azarosas, sino que se basa en la *Ley de la Oferta y la Demanda*. Por lo tanto, para poder analizar la evolución de los precios de la vivienda en España, deberíamos estudiar en qué consiste su oferta y demanda.

La sinergia *Oferta y Demanda* hace referencia a la cantidad de producto ofrecido (oferta) y la cantidad solicitada o requerida por el consumidor (demanda), todo ello condicionado por el precio del producto.

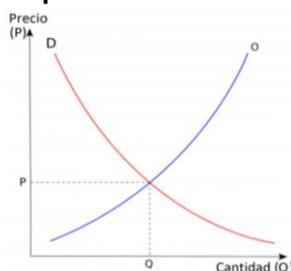
Lo ideal es encontrar un punto de equilibrio entre estos dos conceptos, es decir, que se ofrezca la misma cantidad de productos y servicios que son requeridos. Para llegar a esa equidad es necesario que el comprador y vendedor estén de acuerdo en el precio de dicho producto o servicio, es decir, que el usuario considere adecuado ese precio de compra y el empresario considere suficiente el beneficio obtenido por la transacción.

Pero como hemos mencionado al principio, el punto de equilibrio es una situación ideal o deseada, y por tanto, no siempre es fácil alcanzar. Esto se debe a que el vendedor y comprador tienen objetivos contradictorios: el comprador quiere pagar el precio más bajo posible y el vendedor quiere tener el máximo beneficio. Esta explicación nos deriva a la célebre *Ley de la Oferta y la Demanda*, que si la desagregamos, queda de la siguiente manera:

La *Ley de la Demanda* establece que manteniéndose el resto de las condiciones constantes (*ceteris paribus*), la cantidad de producto demandado aumenta si el precio disminuye. En cambio, la *Ley de la Oferta* determina que manteniéndose el resto de las condiciones constantes (*ceteris paribus*), la cantidad ofertada aumenta si el precio aumenta.

A continuación, en la *Figura n^o1* podemos observar la curva de oferta y demanda cuando se encuentran en su punto de equilibrio, que equivale a un precio de compra y venta ideal y equitativo.

Figura 1. Punto de equilibrio en la curva de oferta y demanda.



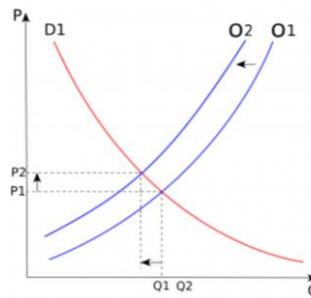
Fuente: <https://economipedia.com/definiciones/ley-de-oferta-y-demanda.html>

Por lo tanto, ¿Qué sucede cuando la oferta y la demanda no se encuentran en el precio ideal? Se produce un desequilibrio que puede tener dos perspectivas en función del precio final del bien:

- **Exceso de demanda:** situación en la cual la cantidad demandada es mayor que la cantidad ofertada producto de un precio de venta inferior al precio de equilibrio. Como para el consumidor ese precio puede considerarse una oportunidad, se agotan al instante y se produce una falta de productos disponibles.
- **Exceso de oferta:** situación en la cual la cantidad ofertada es más grande que la cantidad demandada debido a que el precio de venta es superior al precio de equilibrio. Obviamente, esto genera un exceso de bienes.

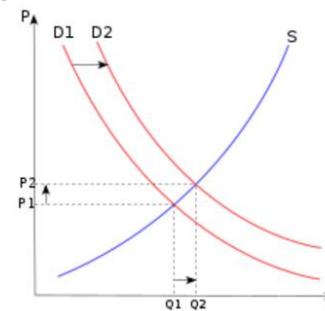
La situación creada por los excesos no puede sostenerse en el tiempo, por lo que el propio mercado produce ajustes: en el caso de *exceso de demanda*, los oferentes asignan un precio superior a sus bienes produciendo un descenso de los demandantes; en caso de *exceso de oferta*, los oferentes asignarán un precio menor a sus productos produciendo un aumento de los demandantes. Esos ajustes irán encaminando la oferta y la demanda al precio de equilibrio. Estos ajustes podemos observarlos en la *Figura número 2 y número 3*.

Figura 2. Ajuste derivado del exceso de demanda.



Fuente: <https://economipedia.com/definiciones/ley-de-oferta-y-demanda.html>

Figura 3. Ajuste derivado del exceso de oferta.



Fuente: <https://economipedia.com/definiciones/ley-de-oferta-y-demanda.html>

Lo explicado anteriormente nos ayuda a empezar a comprender en qué situación se encuentra el precio de la vivienda, y ya podemos adelantar, aunque lo explicaremos con mayor detalle, que se posiciona en un desequilibrio provocado por el exceso de demanda.

A continuación analizaremos los factores que condicionan la demanda y la oferta de la vivienda.

3.2. EL PRECIO DE LA VIVIENDA DESDE EL PUNTO DE VISTA DE LA DEMANDA

Los factores condicionantes de la demanda de la vivienda son actualmente: el aumento de la renta de los españoles, el incremento de los ahorros y las condiciones favorables de financiación.

3.2.1. EVOLUCIÓN DE LA RENTA PER CÁPITA DE LOS ESPAÑOLES EN LA ÚLTIMA DÉCADA.

Si deseamos analizar la renta adquirida por los españoles en los últimos años podemos acudir al concepto macroeconómico de Renta per cápita, que hace referencia a los ingresos medios anuales que tiene la población.

La *renta per cápita*, o también denominada *PIB per cápita*, es un indicador que se obtiene de la división del PIB -Producto Interior Bruto (valor en unidades monetarias que refleja la cantidad total producida de bienes y servicios en un país) entre el número de habitantes.

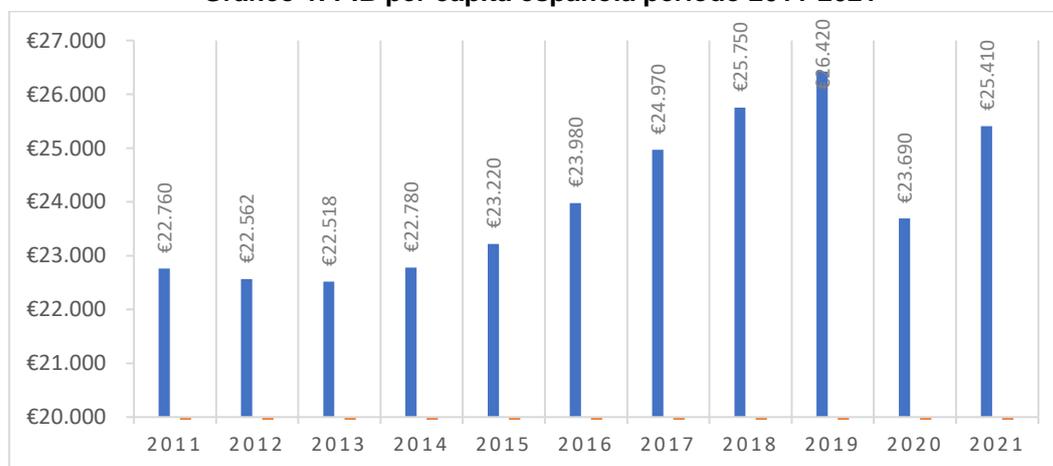
A continuación mostramos la evolución del PIB per cápita en los últimos diez años.

Tabla 1. PIB per cápita española período 2011-2021

	PIB per cápita	Tasa de variación interanual
2011	22.760 €	0%
2012	22.562 €	-0,9%
2013	22.518 €	-0,2%
2014	22.780 €	1,2%
2015	23.220 €	1,9%
2016	23.980 €	3,3%
2017	24.970 €	4,1%
2018	25.750 €	3,1%
2019	26.420 €	2,6%
2020	23.690 €	-10,3%
2021	25.410 €	7,3%

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de Eurostat.

Gráfico 1. PIB per cápita española período 2011-2021



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de Datos Macro.

Como podemos observar, la renta per cápita rondaba la cifra de 22.000 euros desde 2011 hasta 2014, esto se debe a que fueron los últimos años de la crisis que sacudió en España en 2008. Posteriormente se produce un aumento paulatino desde 2015-2019 que demuestra cómo la población española comenzaba un rumbo hacia una próspera economía, sin embargo, en 2020 se produce un gran descenso.

La diferencia de la *renta per cápita* de 2019 a 2020 se caracteriza por una variación de diez puntos porcentuales, esta gran disminución se deriva de la pandemia mundial que azotó a nuestro país. Es fácilmente entendible: anteriormente hemos explicado que la renta per cápita proviene del PIB dividido del número de habitantes. Pues bien, la pandemia provocó numerosos despidos, envíos de personal a ERTE, una baja producción del país, cierre de negocios etc., todo ello indiscutiblemente provoca que el PIB de 2020 fuese de 1.121.948 M€ (cuando en 2019 era de 1.244.375 M€). Por tanto, una disminución del PIB provocó una disminución de la renta per cápita.

Empero, lo que resulta más destacable es el gran crecimiento que se ha producido en 2021. Algo curioso, puesto que siempre que un país sale de una crisis, el camino hacia la recuperación suele ser lento, con crecimientos comparables de un 1-2%. En este caso, la *renta per cápita* ha suscitado un incremento de un 7% respecto de 2020, que si bien no ha compensado la variación del 10% de 2020, puede considerarse gratamente satisfactoria.

En definitiva, podríamos deducir que entre 2020 y 2021 se ha producido una favorable evolución de la *renta per cápita*, y este factor provoca un aumento del consumo de compra de viviendas por parte de los españoles.

3.2.2. ESTUDIO DE LA TASA DE AHORRO DE LOS ESPAÑOLES EN LOS ÚLTIMOS AÑOS.

La adquisición de la vivienda puede realizarse con recursos disponibles propios o a través de financiación ajena. Si se produce la compra con el cien por cien de los recursos disponibles de la persona (sin necesidad de financiación) estaremos hablando de la adquisición derivada del ahorro de la persona. Por el contrario, si acudimos a financiación ajena debemos tener presente que las instituciones financieras no suelen financiar la totalidad de la operación y que exigen la aportación de unos ahorros, aunque sean mínimos (por ejemplo para el pago inicial). Consecuentemente, sea la vía que sea, debemos tener presente el concepto de ahorro.

El ahorro de la población española es un factor íntimamente relacionado con la adquisición de la *renta per cápita*, puesto que la mayoría del ahorro generado por las personas físicas proviene de los ingresos recibidos a lo largo de los años, aunque debemos tener en cuenta que el ahorro también puede nacer de otros factores como por ejemplo una donación. Podría parecer evidente que si la renta per cápita aumenta, debería aumentar a su vez el ahorro, pero no siempre es así, ya que en ocasiones la población gasta la misma cantidad que ingresa o incluso gasta más que sus propios ingresos, ya sea por voluntad propia o por factores externos como la inflación. Dado el interés de del ahorro vamos a analizar en mayor profundidad este punto.

El ahorro de los hogares españoles se mide a través del indicador económico Tasa de Ahorro que expresa el porcentaje de renta disponible que el individuo destina al ahorro. Realmente se calcula aplicando un porcentaje de ahorro al PIB.

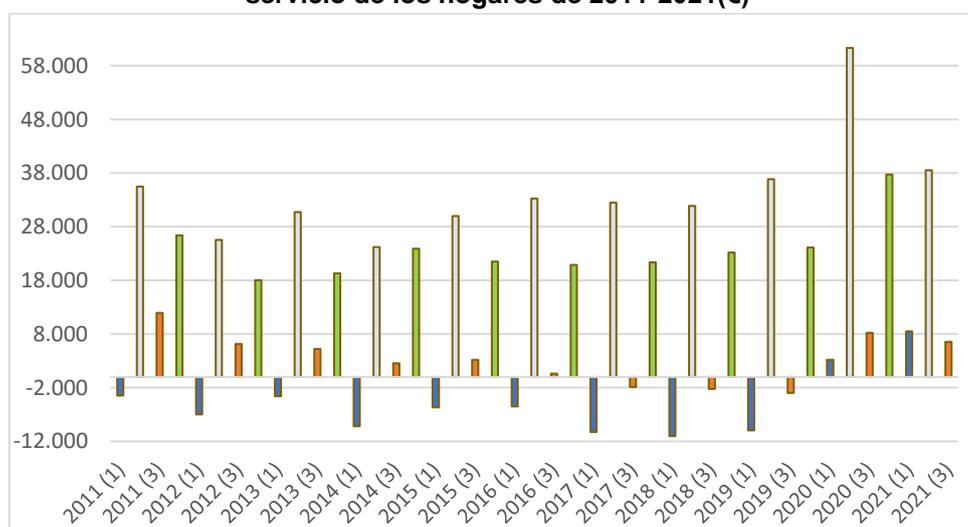
En la *tabla número 2* – y su gráfica respectiva- podemos observar la evolución de la del ahorro bruto de los hogares desde 2011 hasta 2021, trimestralmente y expresada en unidades monetarias, concretamente en euros.

Tabla 2. Evolución del ahorro bruto de los hogares e instituciones sin fines de lucro al servicio de los hogares de 2011-2021(€)

Año	Periodo	Ahorro bruto de los hogares (€)	Año	Periodo	Ahorro bruto de los hogares (€)
2011	Trimestre 1	-3.449		Trimestre 3	623
	Trimestre 2	35.475		Trimestre 4	20.875
	Trimestre 3	11.937	2017	Trimestre 1	-10.222
	Trimestre 4	26.385		Trimestre 2	32.478
2012	Trimestre 1	-6.984		Trimestre 3	-1.855
	Trimestre 2	25.543	Trimestre 4	21.366	
	Trimestre 3	6.154	2018	Trimestre 1	-11.036
	Trimestre 4	18.044		Trimestre 2	31.872
2013	Trimestre 1	-3.561		Trimestre 3	-2.229
	Trimestre 2	30.727	Trimestre 4	23.191	
	Trimestre 3	5.223	2019	Trimestre 1	-9.964
	Trimestre 4	19.320		Trimestre 2	36.856
2014	Trimestre 1	-9.191		Trimestre 3	-2.971
	Trimestre 2	24.212	Trimestre 4	24.116	
	Trimestre 3	2.544	2020	Trimestre 1	3.213
	Trimestre 4	23.908		Trimestre 2	61.313
2015	Trimestre 1	-5.689		Trimestre 3	8.222
	Trimestre 2	29.988	Trimestre 4	37.713	
	Trimestre 3	3.189	2021	Trimestre 1	8.505
	Trimestre 4	21.502		Trimestre 2	38.524
2016	Trimestre 1	-5.493		Trimestre 3	6.547
	Trimestre 2	33.244			

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de EpData.

Gráfico 2. Evolución del ahorro bruto de los hogares e instituciones sin fines de lucro al servicio de los hogares de 2011-2021(€)



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de EpData.

La *gráfica número 2* refleja el carácter estacional de los datos. La estacionalidad hace referencia al hecho de que en una serie de datos en el tiempo, estos se subsumen en unas variaciones cíclicas de aumentos y disminuciones en determinados puntos. Esta característica de los datos hace difícil observar el patrón o evolución que sigue el ahorro. Aun así, nos gustaría mencionar que el primer trimestre siempre existe un ahorro negativo, salvo en los últimos dos años. Todo lo contrario al segundo y cuarto trimestre que son siempre positivos en datos de ahorro bruto. Al mismo tiempo, el tercer trimestre es característico, ya que siempre es inferior al segundo y cuarto trimestre, y es positivo desde 2011 a 2016, siendo negativo desde 2017-2019, pero remontando a valores positivos en 2020 y 2021.

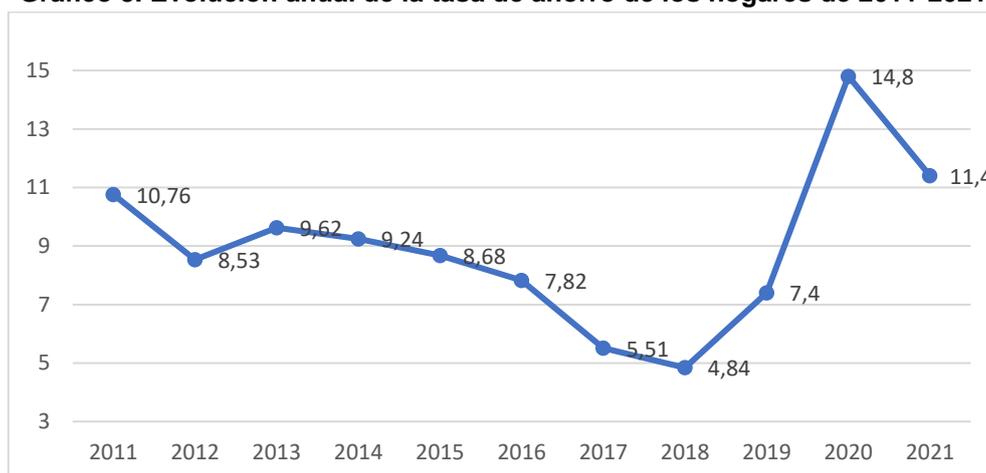
Para mitigar el problema de la estacionalidad hemos decidido dejar de lado los datos trimestrales del ahorro bruto y expresar los datos a través de la tasa de ahorro anual.

Tabla 3. Evolución anual de la tasa de ahorro de los hogares de 2011-2021(%)

Año	Tasa de ahorro (%)
2011	10,76
2012	8,53
2013	9,62
2014	9,24
2015	8,68
2016	7,82
2017	5,51
2018	4,84
2019	7,4
2020	14,8
2021	11,4

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de Instituto Nacional de Estadística

Gráfico 3. Evolución anual de la tasa de ahorro de los hogares de 2011-2021(%)



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Instituto Nacional de Estadística

Como podemos observar en la *gráfica tercera*, la tasa de ahorro desde 2011 venía disminuyendo lentamente, pasando de un 10,76% en 2011 a un 4,84% en 2018. En 2019 se produce un ascenso de 3 punto porcentuales, situándose en valore similares a 2016.

Sin embargo, lo más asombroso es el incremento que se produce en el año 2020, situándose en un 14,8% superando datos históricos, ya que el valor más alto desde 1999 era de 13,39% en 2009.

Lo que sucede en 2020 es producto de la pandemia vivida que provocó la obligación de un confinamiento masivo. Obviamente, al no poder salir de la vivienda, la población redujo su consumo y por lo tanto, no gastaba toda la renta obtenida, a ello se unía una incertidumbre al futuro, por lo que se producía un ahorro que podría calificarse incluso como “ahorro forzoso”.

En 2021, se produce una disminución de la tasa de ahorro tras la vuelta a la normalidad, pero sigue siendo bastante positiva ya que la bajada es de un 3%, por lo que sigue siendo mayor que la de 2019. Según expertos, era normal que esa tasa de ahorro no se mantuviera al alza, ya que se trataba de una situación excepcional.

Esta evolución explica la demanda de la compraventa de viviendas, es decir, derivado de una pandemia que ha provocado un aumento de la tasa de ahorro “obligada”, los ciudadanos poseen un capital no invertido en el pasado, por lo que pueden plantearse la compra de nuevos activos inmobiliarios.

Antes de concluir este subapartado, nos gustaría mencionar que gracias al análisis de la renta per cápita y del ahorro, podemos llegar a una conclusión sobre su relación. Puede parecer que una renta per cápita elevada conduce necesariamente a una tasa de ahorro superior, pero no tiene por qué ser así. Como podemos ver si comparamos la Gráfica nº1 y la Gráfica nº3, la renta per cápita parece tener en ocasiones una interrelación inversa con la tasa de ahorro, por ejemplo, aunque en 2020 la renta per cápita disminuyó (como consecuencia de la reducción del PIB), el ahorro provocó una gran subida.

3.2.3. ANÁLISIS DE LAS CONDICIONES DE FINANCIACIÓN PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA: ESPECIAL REFERENCIA A LA HIPOTECA.

La adquisición de una nueva vivienda supone una gran inversión, y por lo tanto la necesidad de capital. Cierto es que existe población que tiene capacidad económica para comprar una vivienda sin necesidad de financiación, sin embargo, la mayoría de la población cuando desea realizar una operación de este tipo tiene que acudir a financiación externa.

Una de las opciones más utilizadas para la adquisición de viviendas mediante financiación ajena es la hipoteca.

La hipoteca es un producto que ofrecen las instituciones bancarias y que consiste en prestar una cantidad de dinero, para la compra de una vivienda, con la obligación de devolver a plazos mensuales la totalidad prestada más los intereses acordados. La peculiaridad respecto a los préstamos ordinarios es que con este producto bancario se exige una garantía: el propio inmueble que se desea adquirir. Es decir, en el supuesto en el que el hipotecado deje de pagar las cuotas mensuales determinadas, el banco podrá satisfacer su derecho de cobro apropiándose el inmueble.

Desde la crisis inmobiliaria que se inició en 2007 las instituciones financieras han sido reacias a firmar gran cantidad hipotecas con potenciales adquirentes. Los bancos no querían que volviese a pasar lo que pasó en el boom inmobiliario, años en los que se aceptaban préstamos e hipotecas con mínimas condiciones de garantía que posteriormente no podían pagarse.

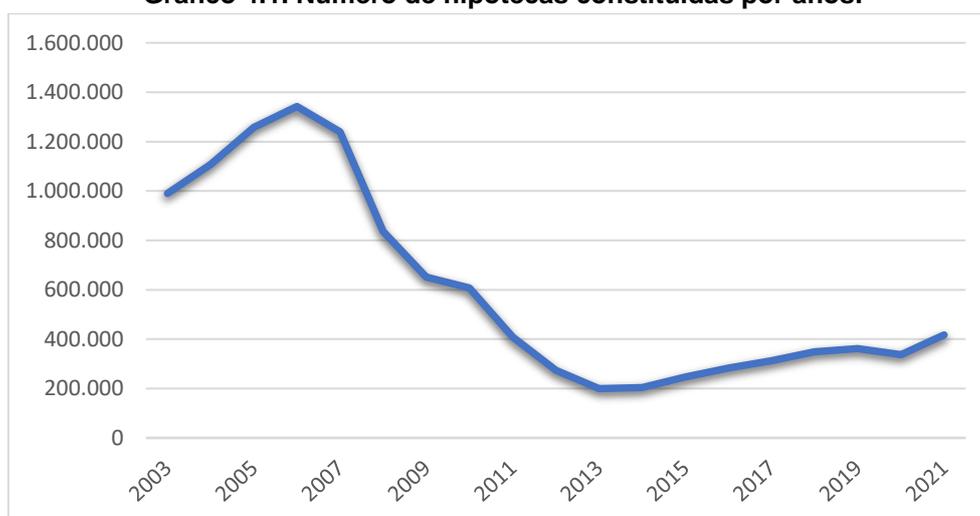
A partir de la información que mostramos a continuación analizaremos la evolución de las condiciones financieras y del número de hipotecas constituidas en los últimos años.

Tabla 4. Número de hipotecas constituidas por años.

Año	Nº de hipotecas	Índices base 2003	Índices en cadena
2003	989.439	100,00	
2004	1.107.664	111,95	111,95
2005	1.257.613	127,10	113,54
2006	1.342.171	135,65	106,72
2007	1.238.890	125,21	92,30
2008	836.419	84,53	67,51
2009	650.889	65,78	77,82
2010	607.535	61,40	93,34
2011	408.461	41,28	67,23
2012	273.873	27,68	67,05
2013	199.703	20,18	72,92
2014	204.302	20,65	102,30
2015	246.767	24,94	120,79
2016	282.707	28,57	114,56
2017	312.843	31,62	110,66
2018	348.326	35,20	111,34
2019	361.291	36,51	103,72
2020	337.752	34,14	93,48
2021	417.501	42,20	123,61

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Instituto Nacional de Estadística.

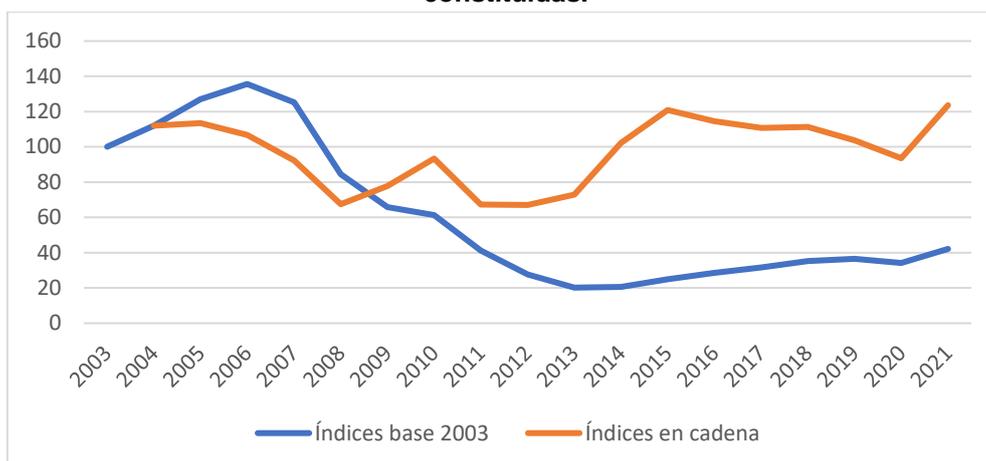
Gráfico 4.1. Número de hipotecas constituidas por años.



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de Instituto Nacional de Estadística.

En la *gráfica número 4.1* podemos observar, que se produce una fuerte y constante caída que supone un descenso desde 2006 hasta 2014 de un 84.78%. Sin embargo, se origina un cambio de tendencia a partir de 2014, en el que se ocasiona un aumento progresivo. Incluso aunque se produjo un pequeño descenso en 2020 por la crisis sanitaria podemos observar que en 2021 vuelve a incrementarse el número de hipotecas, superando los valores de 2020.

Gráfico 4.2. Índices base 2003 e Índices en cadena del número de hipotecas constituidas.



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Instituto Nacional de Estadística.

Hemos decidido representar en la *gráfica número 4.2* el número de hipotecas a través de los Índices con base en 2003 e Índices en cadena.

Si observamos la serie de índices con base en 2003 vemos como el número de hipotecas en los primeros años mantiene un crecimiento continuo. Sin embargo, a partir de 2008 hay un cambio de tendencia y empiezan a disminuir en relación a 2003. Llegando, a la conclusión de que en 2021 hay un 58,8% menos de hipotecas respecto a 2003.

Teniendo en cuenta los índices en cadena debemos destacar que en plena crisis pandémica derivada del COVID-19 solo se produce una disminución de un 7% en 2020 con respecto a 2019. Pero incluso, lo más destacable es que en 2021, pese a seguir incursos en la pandemia, hay un incremento en el número de hipotecas de un 23% con respecto a 2020.

El ver un cambio de tendencia nos lleva a cuestionarnos la razón de ella. En este caso, son tres las razones de un aumento del número de hipotecas en España: (1) salida progresiva de la gran crisis inmobiliaria, (2) ahorro de las familias, (3) condiciones favorables de financiación.

Como ya hemos estudiado el ahorro de las familias, debemos centrarnos en las condiciones favorables de financiación que ofrecen los bancos. Estos han cambiado sus cláusulas con un claro objetivo: aumentar y favorecer la compraventa de viviendas para así poder vender sus productos financieros que han estado estancados durante años.

Destacamos dos grandes cambios producidos en las condiciones de las operaciones de adquisición de viviendas: (1) Preferencia de hipoteca a tipo fijo y (2) Reducción de los tipos de interés.

Como indicamos al principio, una hipoteca consiste en un derecho de cobro por parte de los bancos de la cantidad prestada más unos intereses añadidos. Pues bien, a la hora de la constitución de la hipoteca pueden acordarse tres tipos de cobro de intereses: tipo fijo, tipo variable y tipo mixto.

- **Hipoteca de tipo fijo:** el pago mensual que se produce de intereses es siempre de la misma cantidad. Es decir, si se acuerda un tipo de interés de 2% se pagará todos los meses la misma cantidad hasta que finalice el préstamo hipotecario. Este provoca una mayor estabilidad.
- **Hipoteca de tipo variable:** el interés está compuesto por una parte fija mínima (suele ser del 1%) y la otra parte se revisa anual o semestralmente en función de indicadores de referencia como puede ser el EURIBOR o el IRPH (*Índice de referencia de préstamos hipotecarios*). Aunque este tipo provoca que los primeros años el interés sea menor, está sometido a una constante inestabilidad en función de las fluctuaciones que se produzcan en el mercado.
- **Hipoteca de tipo mixto:** se aboga por un periodo inicial, normalmente de 10 años en los que el tipo de interés es fijo, y posteriormente el resto de los años se pagará un tipo interés variable. En este caso, aunque exista un periodo estable, finalmente nos encontraremos con fluctuaciones que pueden encarecer o rebajar la cuota mensual futura.

Pues bien, como podemos observar en la *gráfica número 5*, desde 2003 hasta 2015 más del 90% de hipotecas estaban constituidas a tipo variable, pero en el año 2016 cambia la tendencia aumentando el porcentaje de hipotecas fijas en un 23,7%. Posteriormente, vemos un ascenso de tendencia continuada en la preferencia de los tipos fijos hasta la actualidad, como podemos observar en 2021 el porcentaje de hipotecas a tipo fijo es de 62,9%.

Tabla 5. Porcentaje de hipotecas constituidas según el tipo de interés sea fijo o variable.

Año	Fijo	Variable
2003	2,9	97,1
2004	2,9	97,1
2005	3,0	97,0
2006	2,3	97,7
2007	1,9	98,1
2008	2,1	97,9
2009	3,1	96,9
2010	2,7	97,3
2011	3,4	96,6
2012	4,7	95,3
2013	5,9	94,1
2014	5,4	94,6
2015	7,4	92,6
2016	23,7	76,3
2017	37,8	62,2
2018	39,2	60,8
2019	42,1	57,9
2020	47,4	52,6
2021	62,9	37,1

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Instituto Nacional de Estadística.

Gráfico 5. Porcentaje de hipotecas constituidas según el tipo de interés sea fijo o variable.

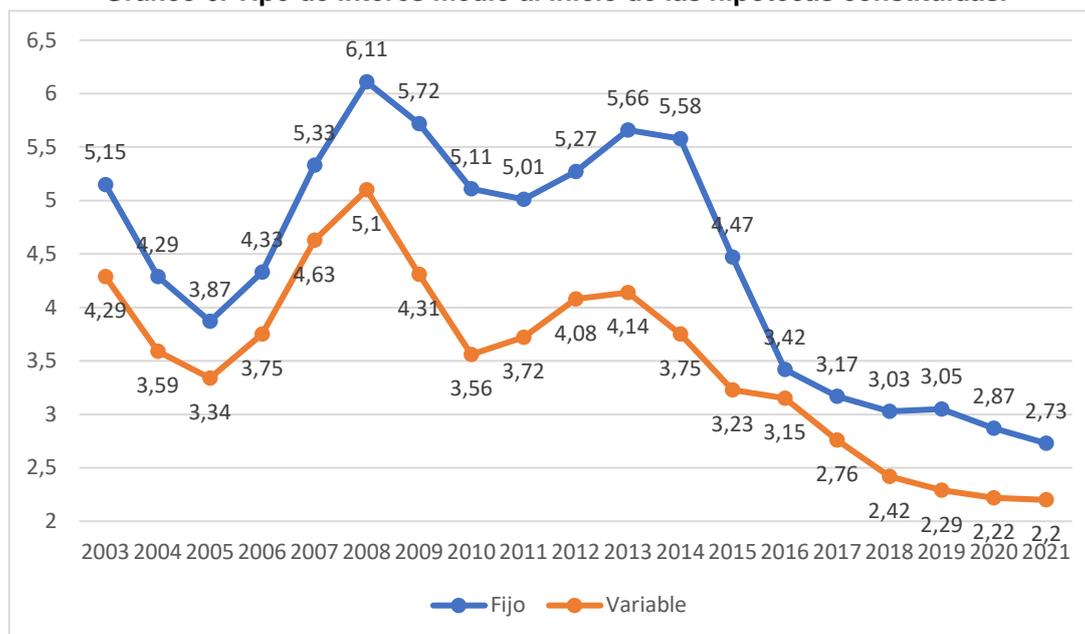
Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de Instituto Nacional de Estadística.

El cambio producido de 2015 a 2016 nos lleva a cuestionarnos cuales son las causas que provocan favorecer el tipo fijo, respecto al tipo variable. Estas tienen su origen en que el EURIBOR empieza a disminuir, y por tanto, ya no resulta el tipo variable tan rentable a los bancos. Para favorecer que los clientes escojan el tipo hipotecario fijo abogan por reducir el tipo de interés, esto podemos observarlo en la gráfica número 6.

Tabla 6. Tipo de interés medio al inicio de las hipotecas constituidas.

Año	Fijo	Variable
2003	5,15	4,29
2004	4,29	3,59
2005	3,87	3,34
2006	4,33	3,75
2007	5,33	4,63
2008	6,11	5,1
2009	5,72	4,31
2010	5,11	3,56
2011	5,01	3,72
2012	5,27	4,08
2013	5,66	4,14
2014	5,58	3,75
2015	4,47	3,23
2016	3,42	3,15
2017	3,17	2,76
2018	3,03	2,42
2019	3,05	2,29
2020	2,87	2,22
2021	2,73	2,2

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Instituto Nacional de Estadística.

Gráfico 6. Tipo de interés medio al inicio de las hipotecas constituidas.

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de Instituto Nacional de Estadística.

Como podemos observar en la gráfica, desde el año 2008 hasta el 2015 la diferencia del tipo de interés medio de tipo fijo era elevada con respecto al del tipo variable, por lo que era normal que se abogara por adquirir una hipoteca a tipo variable. Pero a partir, de 2016 intentan igualarse los tipos fijos con los tipos variables y así es como se consigue una evolución positiva hacia la generalización de las hipotecas fijas.

En suma, la evolución de las condiciones bancarias provoca que junto al resto de factores explicados se produzca un aumento del deseo de compra de viviendas.

3.3. EL PRECIO DE LA VIVIENDA DESDE EL PUNTO DE VISTA DE LA OFERTA

Con el análisis anterior hemos llegado a la conclusión de que la demanda de primera vivienda se encuentra actualmente en auge. Debemos estudiar en siguiente lugar en qué punto se encuentra la oferta y si esta es suficiente para que se produzca un equilibrio entre ambas partes, o si por el contrario existe un exceso de oferta o demanda.

3.3.1. LAS CERTIFICACIONES DE FIN DE OBRA COMO INSTRUMENTO PARA ANALIZAR EL NÚMERO DE OBRAS FINALIZADAS EN LA ÚLTIMA DÉCADA.

Si deseamos analizar la oferta de vivienda, deberemos ilustrar la cantidad de hogares que se construyen cada año, concretamente las viviendas finalizadas y puestas a disposición de una posible venta, para ello debemos acudir a los certificados de fin de obra.

El *certificado de fin de obra* es un documento preceptivo expedido y visado -firmado- por un arquitecto técnico en el que se determina que la obra realizada se ha concluido y respeta la normativa establecida para la determinada reforma o construcción.

La importancia de este documento se debe a que es necesario para que pueda solicitarse ante los Ayuntamientos la licencia de habitabilidad y primera ocupación. Cédulas imprescindibles para poder convertir la obra en una vivienda disponible desde el punto de vista legal.

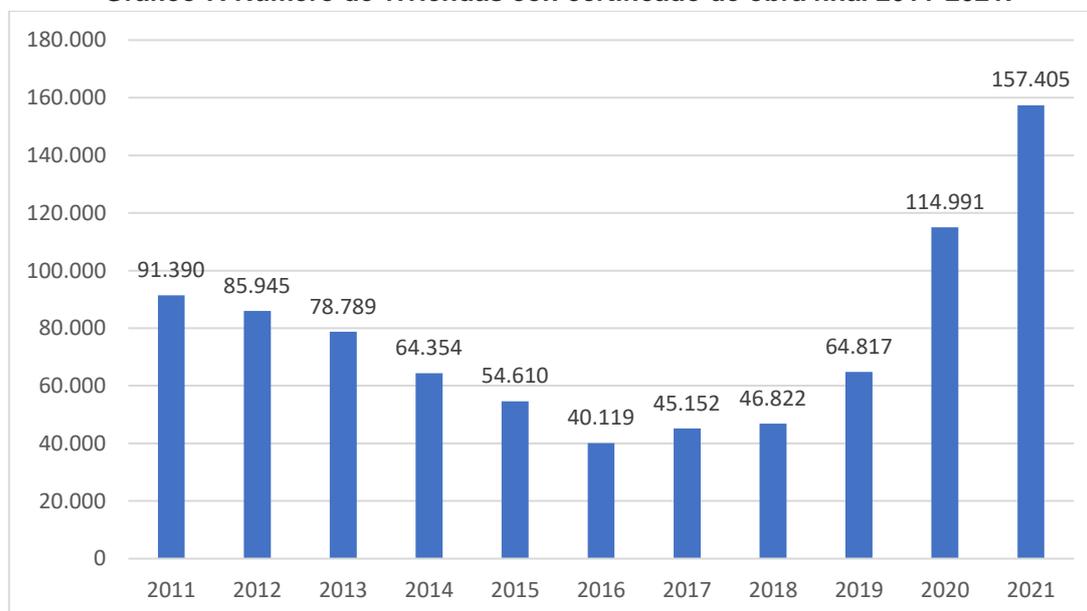
Como se trata de un documento preceptivo y está publicado por la administración, tenemos acceso a dicha información y mostramos parte de la misma en la siguiente tabla.

Tabla 7. Número de viviendas con certificado de obra final 2011-2021.

Año	Nº Certificaciones
2011	91.390
2012	85.945
2013	78.789
2014	64.354
2015	54.610
2016	40.119
2017	45.152
2018	46.822
2019	64.817
2020	114.991
2021	157.405

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana: Visados de dirección de obra de los Colegios de Arquitectos Técnicos (Obras en edificación): 15. Certificaciones fin de obra.

Gráfico 7. Número de viviendas con certificado de obra final 2011-2021.



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana: Visados de dirección de obra de los Colegios de Arquitectos Técnicos (Obras en edificación)

Si observamos la *gráfica nº7* percibimos como en 2011 las certificaciones expedidas eran unas 90.000, pero conforme avanzamos en los años vemos que existe un descenso. Este descenso se desencadena por la crisis subsumida que provocó una disminución de la capacidad financiera para poder realizar obras de edificación. Positivamente en 2017 empieza a aumentar debido al deseo de la población de nuevas adquisiciones, llegando en 2021 a unos máximos en décadas con 157.405 certificaciones.

En relación con esta evolución, deberemos plantearnos por qué no se produce una bajada en 2020 *-como se viene dando en la evolución de la mayoría de los factores-*. La respuesta es clara, la mayoría de estas construcciones comenzaron incluso antes de la crisis sanitaria, por lo que aunque se hayan firmado en 2020 o 2022 no representan las construcciones contratadas de cada año, solo las finalizadas.

3.3.2. ESPECIAL REFERENCIA A LOS VISADOS DE OBRA NUEVA DE VIVIENDAS DESDE 2011 HASTA 2021.

Complementando el número de viviendas finalizadas en cada año, resultaría apropiado analizar ahora las obras de creación de vivienda contratadas cada año. Consecuentemente, acudimos al concepto de Visado de Obra Nueva.

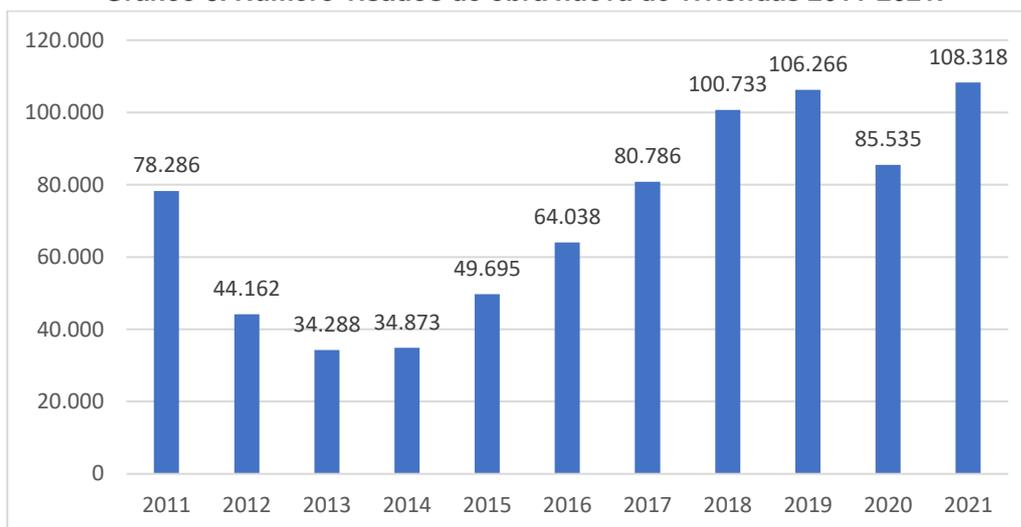
Es un certificado que se solicita al Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos para poder realizar una obra que dé lugar a un nuevo edificio o vivienda. Sin este certificado, no se pueden llevar a cabo construcciones de nueva vivienda, por lo tanto, es preceptivo.

Como vemos, en vez de expresar las obras finalizadas por año, en este caso intentamos mostrar las obras contratadas anualmente, es decir, las obras que se pretenden empezar cada año.

Tabla 8. Número visados de obra nueva de viviendas 2011-2021.

Año	Nº Visados	It/2011
2011	78.286	100
2012	44.162	56,41
2013	34.288	43,80
2014	34.873	44,55
2015	49.695	63,48
2016	64.038	81,80
2017	80.786	103,19
2018	100.733	128,67
2019	106.266	135,74
2020	85.535	109,26
2021	108.318	138,36

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana: Visados de dirección de obra de los Colegios de Arquitectos Técnicos (Obras en edificación): 6. Visados de dirección de obra.

Gráfico 8. Número visados de obra nueva de viviendas 2011-2021.

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana: Visados de dirección de obra de los Colegios de Arquitectos Técnicos (Obras en edificación): 6. Visados de dirección de obra.

En la *gráfica nº8*, ya podemos observar una bajada en 2020, que no encontramos en la *gráfica nº7*. Como es razonable, en la época de confinamiento las solicitudes de visados se estancaron, ya que existía demasiada incertidumbre como para producir nuevas viviendas.

Asimismo, se ha producido una significativa subida en 2021, recuperando e incluso mejorando los valores de 2019 con una expedición de 108.318 visados. Esto deja en evidencia que el sector de la construcción ha tenido una rápida reacción y recuperación de la crisis.

Estos datos son positivos para el equilibrio de la oferta y la demanda, pasemos a analizar otros factores.

3.3.3. PERSPECTIVAS DE LA PRODUCCIÓN DE NUEVA VIVIENDA EN ESPAÑA A CORTO Y MEDIO PLAZO.

Nos planteamos ahora, una vez realizado el estudio de los apartados anteriores cuáles son las perspectivas de producción de nueva vivienda en España tanto a corto como a medio plazo.

3.3.3.1. ASPECTOS POSITIVOS PARA LA PRODUCCIÓN: EL BOOM DE LA DEMANDA Y LAS AYUDAS PÚBLICAS.

Si nos centramos en los elementos que provocan y provocarán un aumento indiscutible de la producción de viviendas diferenciamos dos: la demanda de nueva vivienda y la ayuda pública.

La demanda de nueva vivienda, analizada anteriormente, no es un elemento independiente de la oferta – *aunque en este trabajo lo estemos diferenciando*-. Por ello, un aumento de la demanda provocará a su vez un aumento de la oferta, por el simple

hecho de que si los promotores saben que se va a producir una mayor solicitud de nuevas viviendas, estos intentarán producir más para obtener mayores beneficios. Consecuentemente, los aspectos favorables de la demanda influirán en el crecimiento de la oferta. Respecto a este factor, no comentaremos nada más, puesto que ya ha sido analizado anteriormente en detalle.

El segundo aspecto positivo que puede producir un aumento de la producción de nueva vivienda es la ayuda pública. En el plano europeo surge el *Fondo Next Generation EU (NGEU)*. Es un Plan de Recuperación para Europa acordado por el Consejo Europeo el 21 de julio de 2020 con un monte de 750.000 millones de euros, de los cuales 140.000 millones son para España. Nació con un claro objetivo: revitalizar la economía estancada por culpa de la pandemia.

El Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, que es el plan adoptado por el gobierno español para distribuir los fondos europeos, concreta para el trienio 2021-2023 un monte de 4.5000 millones de euros que se dedicarán a rehabilitación de unas 500.000 viviendas. Respecto a la rehabilitación de hogares el objetivo es originar una mejora de las viviendas desde el punto de vista medioambiental, creando viviendas más eficientes energéticamente hablando y menos contaminantes.

Concretamente para 2021, se establece en los Presupuestos Generales del Estado 2.253 millones de euros en el ámbito de la vivienda: 1.651 millones correspondientes al Fondo NGEU para la rehabilitación, y 569 millones para políticas sociales de vivienda.

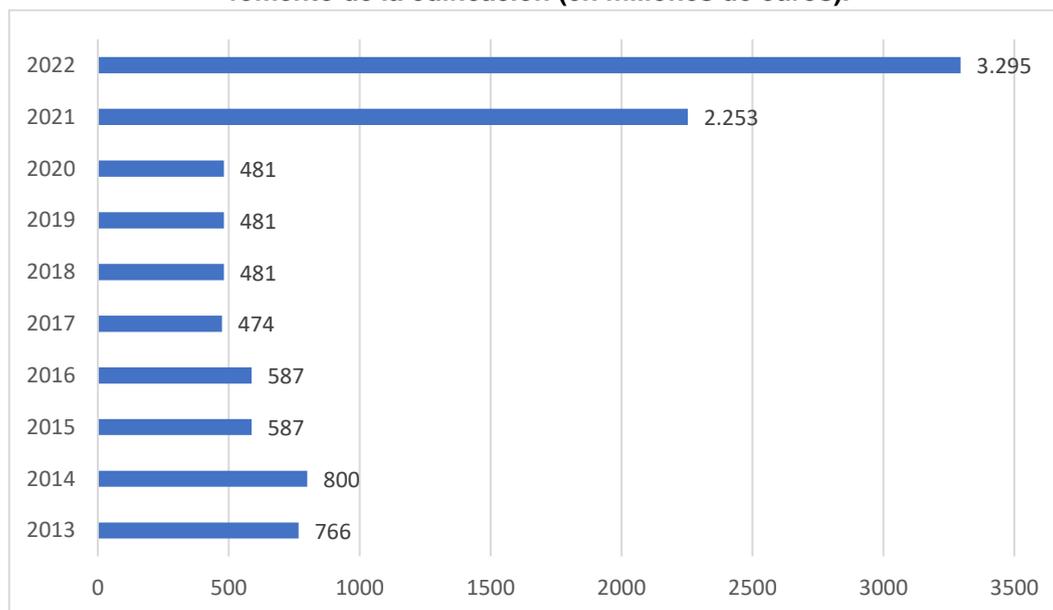
Además, también contamos con los datos de los Presupuestos Generales del Estado para 2022 que se destinarán 3.295 millones al acceso a la vivienda y fomento de la edificación, de los cuales 2.849 provienen del Fondo *Next Generation* y el resto -805 millones- aportado por el Gobierno español para políticas sociales de vivienda, fomento de edificación y urbanismo.

Tabla 9. Presupuestos Generales del Estado dedicados a acceso a la vivienda y fomento de la edificación (en millones de euros).

Año	Millones de euros destinados a vivienda
2013	766
2014	800
2015	587
2016	587
2017	474
2018	481
2019	481
2020	481
2021	2.253
2022	3.295

Fuente: Elaboración propia a partir de los Presupuesto Generales del Estado Gobierno de España.

Gráfico 9. Presupuestos Generales del Estado dedicados a acceso a la vivienda y fomento de la edificación (en millones de euros).



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de los Presupuestos Generales del Estado Gobierno de España.

La *gráfica nº9*, deja en evidencia lo que este Fondo Europeo va a provocar en el ámbito de la vivienda. Mientras que lo habitual en cada año era una designación de 500 millones de euros, se produce un aumento de un 468% en 2021 con respecto a 2020. Hemos de destacar que si no tuviésemos en cuenta los fondos recibidos, el presupuesto para 2021 sería de 603 millones, y en 2022 de 805 millones de euros; por lo que el propio Gobierno ha aumentado su presupuesto en este ámbito respecto de las cantidades menores dedicadas en años anteriores.

En suma, el aumento que se produce en el deseo de adquirir y las ayudas públicas que se van a dedicar a nuevos vecindarios dejan patente aspectos positivos para aumentar la producción.

3.3.3.2. ASPECTOS NEGATIVOS PARA LA PRODUCCIÓN: LA CRISIS EN LA CADENA DE SUMINISTROS Y EL AUMENTO DE LOS COSTES DE PRODUCCIÓN. ESPECIAL REFERENCIA AL COVID-19.

Como veremos a continuación, aunque existan elementos para fomentar la producción, son mayores los factores negativos que van a afectar a la oferta de vivienda.

Concretamente hablamos de la crisis en la cadena de suministro que se ha originado a nivel mundial en 2021. Algunos de los factores que han provocado este trance son:

- *La acelerada recuperación de la economía tras la pandemia.* La población, impulsada por la salida de una crisis sanitaria del Covid-19, ha aumentado el consumo adquiriendo productos que eran inaccesibles e influidos por el ahorro general.

- *Empresas no preparadas*: en plena pandemia las empresas abogaron por reducir su plantilla y disminuir su producción con el fin de mitigar costes. Tras el fin del confinamiento, la economía se reactivó forma masiva, lo que ha provocado que las empresas no puedan satisfacer tan rápidamente los deseos de los consumidores.
- *Escasez de contenedores marítimos*: instrumento utilizado masivamente para el comercio internacional, que provoca un aumento de los costes de transporte.
- *Falta de camiones y transportistas en España*: la distribución de materias primas y productos terminados en nuestro país se realiza especialmente a través del transporte de carretera, por lo que un aumento del consumo y demanda provoca la necesidad de ensanchar el transporte disponible.

Una de las consecuencias de esta dificultad en la cadena de suministro es el encarecimiento de las materias primas, unido al aumento del precio de la electricidad y el petróleo, que consecuentemente provoca un círculo vicioso y continuo aumento del precio de todos los factores.

Pues bien, resulta que el sector de la construcción es uno de los sectores más afectados por los problemas en la cadena de suministro. Concretamente se ha reflejado en una subida de precios de los materiales de construcción, aumento de los costes, retrasos en la entrega e incluso, en algunos casos, desabastecimiento.

La Confederación Nacional de la Construcción, que es una organización que engloba la mayoría de las asociaciones del sector desde 1970, ha elaborado un informe en 2021 denominado “*Impactos en las empresas de construcción de los incrementos de precio y retrasos en suministro de materiales*”. Este estudio se ha realizado recabando los datos de forma online con la participación de más de 300 empresas. Las conclusiones que podemos extraer del mismo es que:

- El aumento de precios de las materias primas ha provocado que 4 de cada 10 empresas hayan tenido que cancelar o paralizar las obras que estaban realizando.
- El encarecimiento de los materiales ha provocado un incremento del coste total de las obras un 22,2% de media.
- El 75,6% de las compañías constructoras han sufrido desabastecimiento o retrasos en la entrega de materiales.

A continuación, transitemos a analizar el aumento de los precios de materias primas para la construcción. Conociendo que los materiales utilizados en la producción de viviendas son numerosos, hemos seleccionado los que han sufrido unos mayores incrementos en el precio de adquisición, estos son: el yeso, el acero, la madera, el vidrio plano, la piedra ornamental, el cable de cobre y el policloruro de vinilo (PVC). (*Ver Tabla 10*)

El acero, fundamental para la construcción, es el material que más ha aumentado su precio, con una diferencia entre enero de 2022 y 2021 del 56%. Este incremento se debe fundamentalmente a que tras el parón obligatorio que se produjo en la siderurgia en 2020 el momento de reanudación de la producción fue lento. Además, teniendo una oferta limitada, esta se vendió en su mayoría al sector automovilístico. Dejando poco stock para el sector de la construcción, lo que provocó un alzamiento de los precios por la propia ley de la oferta y la demanda.

El cobre ha sido uno de los primeros materiales que ha sufrido el aumento de precios, esto se ha debido fundamentalmente a la entrada de las minas de cobre en la fase de madurez. La fase de madurez supone una menor cantidad de extracción, lo que provoca una venta limitada del cobre. Además, no solo se ha visto reducida la oferta de cobre, sino que asimismo la demanda del cobre no ha seguido su tendencia habitual y ha aumentado más de lo previsto, derivado de la tendencia a la electrificación.

El vidrio plano, como podemos observar en la *gráfica nº10*, mantenía un índice de precios notablemente estable en los últimos años, pero en octubre de 2021 es cuando se produce una altiva directriz. El origen de este incremento se remonta a su forma de fabricación que se realiza con gas natural, un hidrocarburo que sin duda está subiendo sin cesar, y el cuál según los expertos seguirá subiendo entre otros factores, por la actual guerra entre Ucrania y Rusia -*Rusia es uno de los principales exportadores de gas natural*-.

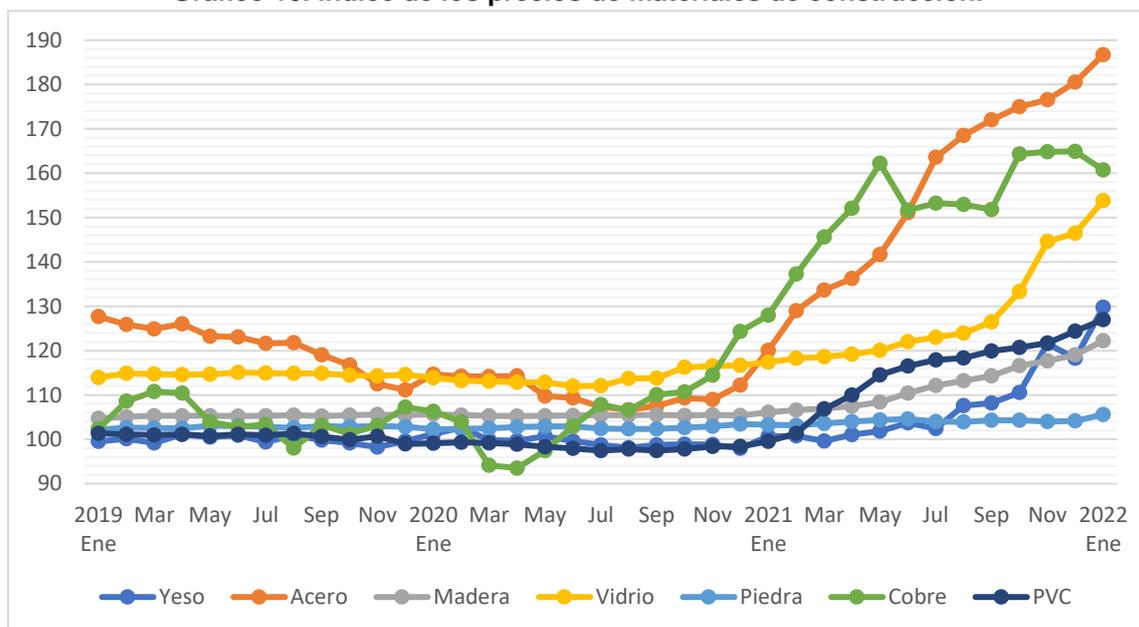
El precio de la madera ha venido marcado por el propio aumento de la demanda por parte del sector de la construcción, en su mayoría influido por la nueva moda en diseño de interiores que incluye esta materia. Además, se aboga por su utilización por considerase un material “ecológico”.

El PVC es una materia plástica que proviene del petróleo y es lo que claramente justifica su precio. Como bien sabemos, el sector pelotero está sufriendo un aumento de precios desmesurados, por lo que afecta a todos sus productos derivados.

En suma, todos los materiales están sufriendo un aumento de sus precios, sea por las causas que sean. Asimismo, numerosos expertos afirman que esta tendencia de aumentos va a continuar, al menos en el corto plazo, por lo que la producción de construcción va a verse dañada.

En la *gráfica nº10* puede observarse la evolución de los precios que hemos mencionado.

Gráfico 10. Índice de los precios de materiales de construcción.



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana: Índice de precios y materiales diversos de la construcción.

Tabla 10. Índice de precios de materiales diversos de la construcción.

		MATERIAL							VARIACIÓN						
		Yeso	Acero	Madera	Vidrio	Piedra	Cobre	PVC	Yeso	Acero	Madera	Vidrio	Piedra	Cobre	PVC
2019	Ene	99,56	127,70	104,72	113,89	102,17	102,35	101,32	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Feb	100,07	125,85	105,07	114,87	102,59	108,58	101,13	0,52%	-1,85%	0,35%	0,98%	0,42%	6,23%	-0,19%
	Mar	99,14	124,90	105,27	114,70	102,54	110,74	100,95	-0,93%	-0,95%	0,20%	-0,17%	-0,05%	2,17%	-0,18%
	Abr	101,08	126,05	105,32	114,55	102,46	110,38	101,12	1,94%	1,15%	0,05%	-0,15%	-0,08%	-0,37%	0,17%
	May	100,47	123,22	105,29	114,61	103,03	103,92	100,77	-0,61%	-2,83%	-0,03%	0,06%	0,56%	-6,45%	-0,34%
	Jun	100,92	123,04	105,24	115,10	102,96	102,78	101,13	0,45%	-0,18%	-0,05%	0,49%	-0,07%	-1,15%	0,36%
	Jul	99,41	121,65	105,32	114,91	102,85	103,36	100,89	-1,51%	-1,39%	0,09%	-0,18%	-0,11%	0,59%	-0,24%
	Ago	100,93	121,78	105,40	114,84	102,55	98,05	101,36	1,52%	0,13%	0,08%	-0,07%	-0,30%	-5,31%	0,47%
	Sep	99,79	119,06	105,25	114,88	102,96	103,18	100,59	-1,14%	-2,73%	-0,15%	0,03%	0,41%	5,13%	-0,77%
	Oct	99,16	116,71	105,46	114,45	102,87	101,25	99,92	-0,63%	-2,34%	0,21%	-0,43%	-0,09%	-1,93%	-0,67%
	Nov	98,25	112,51	105,54	114,26	102,96	103,11	100,65	-0,91%	-4,20%	0,08%	-0,19%	0,09%	1,86%	0,73%
	Dic	99,59	111,09	105,45	114,55	102,83	107,20	98,96	1,33%	-1,42%	-0,09%	0,29%	-0,12%	4,09%	-1,69%
2020	Ene	101,15	114,64	105,65	113,83	102,29	106,31	99,06	1,56%	3,55%	0,20%	-0,72%	-0,54%	-0,89%	0,10%
	Feb	102,62	114,24	105,46	113,23	102,33	103,93	99,34	1,47%	-0,40%	-0,20%	-0,59%	0,04%	-2,38%	0,28%
	Mar	99,80	114,17	105,28	113,09	102,47	94,15	99,20	-2,82%	-0,07%	-0,18%	-0,15%	0,14%	-9,78%	-0,14%
	Abr	99,68	114,28	105,19	112,84	102,79	93,51	98,91	-0,12%	0,11%	-0,09%	-0,25%	0,32%	-0,64%	-0,28%
	May	100,71	109,74	105,27	112,86	102,91	97,43	98,28	1,03%	-4,54%	0,09%	0,02%	0,12%	3,92%	-0,63%
	Jun	99,58	109,32	105,35	112,00	102,91	102,93	97,97	-1,13%	-0,42%	0,08%	-0,86%	0,00%	5,51%	-0,31%
	Jul	98,74	107,27	105,41	112,03	102,39	107,82	97,46	-0,84%	-2,05%	0,06%	0,03%	-0,52%	4,89%	-0,51%
	Ago	98,08	106,63	105,43	113,73	102,34	106,58	97,80	-0,66%	-0,65%	0,02%	1,70%	-0,05%	-1,24%	0,33%
	Sep	98,74	107,49	105,53	113,76	102,30	110,05	97,44	0,66%	0,86%	0,09%	0,03%	-0,03%	3,47%	-0,35%
	Oct	98,91	109,30	105,36	116,24	102,64	110,72	97,80	0,17%	1,81%	-0,17%	2,48%	0,34%	0,67%	0,36%
	Nov	98,83	108,94	105,49	116,52	102,89	114,44	98,40	-0,09%	-0,36%	0,13%	0,28%	0,25%	3,72%	0,60%
	Dic	97,94	112,19	105,38	116,69	103,44	124,26	98,39	-0,89%	3,26%	-0,11%	0,18%	0,55%	9,83%	-0,01%
2021	Ene	100,69	120,02	106,05	117,41	103,26	127,99	99,53	2,75%	7,83%	0,67%	0,72%	-0,19%	3,72%	1,14%
	Feb	100,78	129,00	106,59	118,21	103,11	137,27	101,35	0,09%	8,97%	0,54%	0,80%	-0,14%	9,28%	1,82%
	Mar	99,59	133,65	106,97	118,58	103,59	145,59	106,78	-1,19%	4,65%	0,38%	0,37%	0,48%	8,33%	5,43%
	Abr	101,05	136,21	107,46	119,18	104,01	152,05	109,93	1,46%	2,57%	0,48%	0,60%	0,42%	6,46%	3,15%
	May	101,83	141,65	108,36	120,06	104,32	162,23	114,49	0,78%	5,43%	0,90%	0,87%	0,31%	10,17%	4,55%
	Jun	103,67	151,09	110,39	122,02	104,57	151,62	116,50	1,84%	9,45%	2,03%	1,96%	0,25%	-	2,02%
	Jul	102,38	163,63	112,12	122,97	104,01	153,21	117,88	-1,30%	12,53%	1,74%	0,95%	-0,56%	1,59%	1,38%
	Ago	107,62	168,48	113,19	123,92	103,91	152,93	118,34	5,25%	4,85%	1,07%	0,95%	-0,10%	-0,28%	0,46%
	Sep	108,16	172,03	114,30	126,45	104,25	151,76	119,89	0,54%	3,55%	1,10%	2,54%	0,34%	-1,17%	1,55%
	Oct	110,56	174,96	116,57	133,29	104,28	164,30	120,72	2,40%	2,94%	2,28%	6,84%	0,03%	12,54%	0,83%
	Nov	121,54	176,59	117,69	144,58	103,98	164,83	121,73	10,98%	1,63%	1,11%	11,29%	-0,30%	0,53%	1,00%
	Dic	118,26	180,51	119,05	146,44	104,10	164,92	124,36	-3,28%	3,92%	1,36%	1,86%	0,11%	0,10%	2,64%
2022	Ene	129,79	186,72	122,21	153,79	105,57	160,69	126,99	11,53%	6,20%	3,17%	7,35%	1,47%	-4,23%	2,63%

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana: Índice de precios y materiales diversos de la construcción.

El incremento de los precios de adquisición de materiales de construcción indiscutiblemente se va a reflejar en un aumento de los costes de construcción y obra. El sector debe menoscabar estos gastos extras y una de las formas para realizarlo es repercutir ese incremento en el coste de la obra, es decir, aumentar el presupuesto de realización de obra de edificación para el cliente.

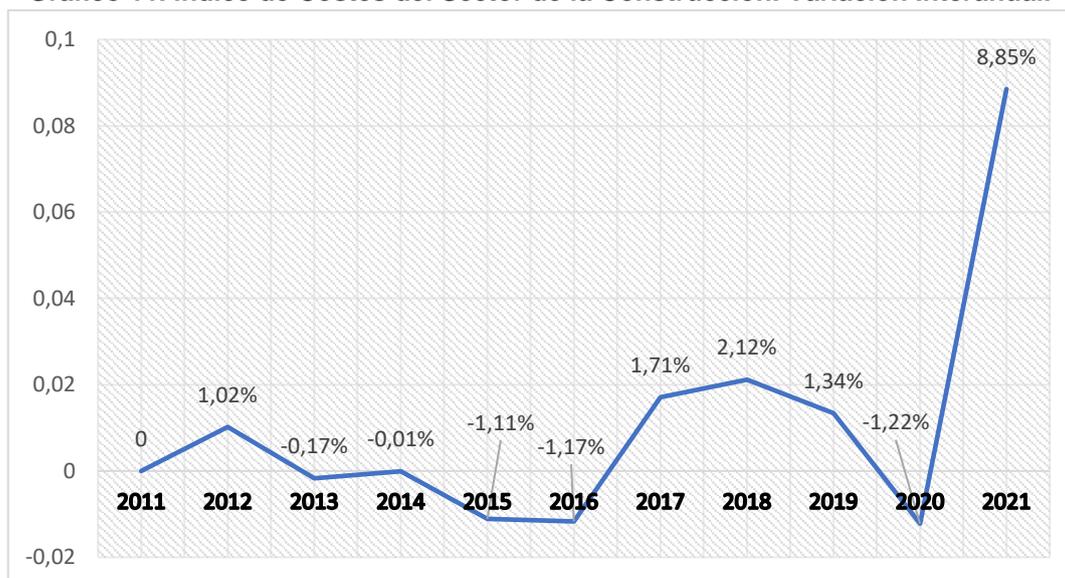
Si deseamos conocer el progreso de los costes, acudamos al Índice de Costes de Construcción de Edificación. Este, es un indicador económico elaborado por el Ministerio de Fomento con el objetivo de observar la evolución del sector.

Tabla 11. Índice de Costes del Sector de la Construcción en Edificación. Variación Interanual.

Año	Índice Costes Edificación	Variación interanual
2011	100,27	-
2012	101,30	1,02%
2013	101,12	-0,17%
2014	101,11	-0,01%
2015	100,00	-1,11%
2016	98,83	-1,17%
2017	100,54	1,71%
2018	102,66	2,12%
2019	104,00	1,34%
2020	102,77	-1,22%
2021	111,62	8,85%

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana: Índice de costes del sector de la construcción.

Gráfico 11. Índice de Costes del Sector de la Construcción. Variación Interanual.



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana: Índice de costes del sector de la construcción.

Observemos el gráfico nº11. En esta podemos ver reflejado la evolución que ha sufrido el coste de edificación residencial desde 2011 hasta finales de 2021. Sin duda, el coste ha sufrido un elevado aumento en 2021, con una oposición con el año anterior del 8,85%, un cambio trascendental respecto a la progresiva tendencia que se modificaba una media de 1% por año. Podemos afirmar que la causa principal de esta subida desmesurada es el incremento del precio de materias primas, puesto que el coste de mano de obra aún no ha sufrido una subida que provoque este cambio de costes.

Con el fin de poder prestar mayor atención estas diferencias hemos decidido realizar la *tabla nº12*. En ella pretendemos mostrar la variación de los costes mensuales de cada año respecto al anterior.

Tabla 12. Índice de Costes del Sector de la Construcción en Edificación. Variación anual.

	Año					Variación anual			
	2017	2018	2019	2020	2021	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021
Ene	99,37	101,21	103,93	103,28	105,35	1,83%	2,73%	-0,65%	2,07%
Feb	99,68	101,55	104,04	103,26	106,68	1,86%	2,50%	-0,78%	3,42%
Mar	99,84	101,60	104,04	102,97	107,61	1,77%	2,44%	-1,07%	4,64%
Abr	100,82	102,13	104,92	101,25	109,22	1,31%	2,79%	-3,68%	7,98%
May	100,84	102,20	104,46	100,91	110,23	1,36%	2,27%	-3,56%	9,33%
Jun	100,76	102,27	104,44	100,96	111,43	1,51%	2,17%	-3,48%	10,47%
Jul	100,80	103,07	104,06	102,70	112,99	2,27%	0,99%	-1,36%	10,29%
Ago	100,79	103,06	104,02	102,60	113,62	2,26%	0,96%	-1,42%	11,02%
Sep	101,26	103,08	103,74	102,84	114,27	1,82%	0,66%	-0,90%	11,44%
Oct	100,69	104,03	103,75	103,93	115,33	3,34%	-0,28%	0,18%	11,40%
Nov	100,63	103,98	103,31	104,00	115,97	3,35%	-0,67%	0,70%	11,97%
Dic	100,97	103,73	103,27	104,60	116,75	2,76%	-0,46%	1,33%	12,15%

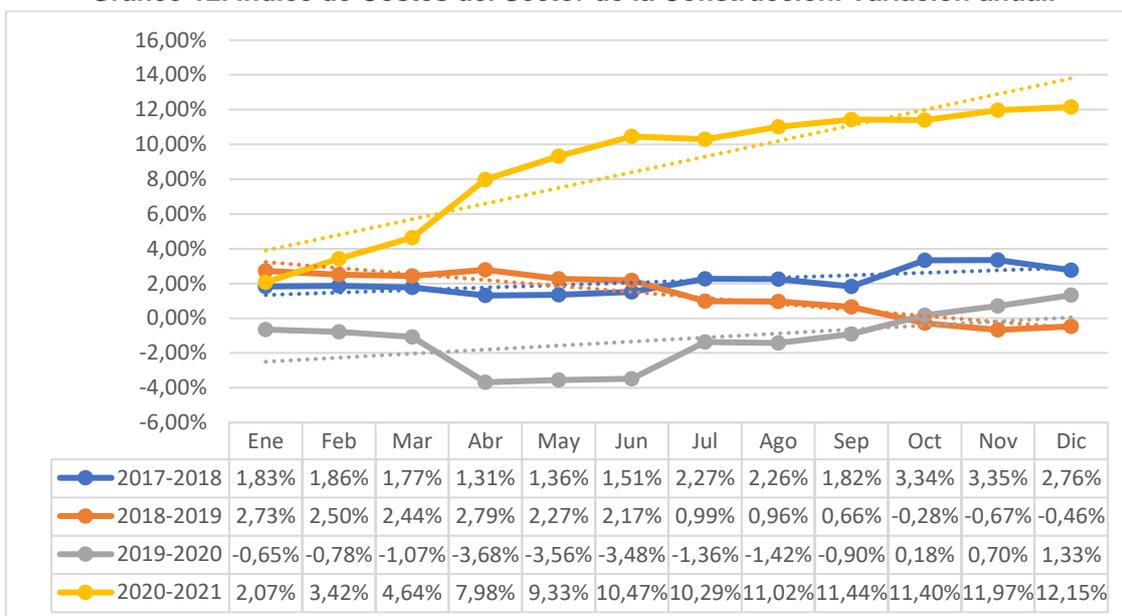
Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana: Índice de costes del sector de la construcción.

Si analizamos la variación de costes entre 2017-2018 y 2018-2019 vemos que seguían una tendencia paulatina, es decir, existía una variación entre meses de una media del 2%, un porcentaje aceptable y lógico, puesto que sabemos que los costes se van actualizando cada año, pero siempre entorno a valores progresivamente bajos.

La variación de costes entre 2019-2020 se caracteriza por ser negativa en casi todos los meses. Esto claramente se debe a la pandemia sufrida que provocó un parón en el sector de la construcción, tanto por parte de las empresas como de los clientes. Existía incertidumbre, y por lo tanto, los potenciales consumidores no consideraban adecuado invertir en vivienda. Ante ello, los oferentes de la construcción disminuyeron los costes de obra para intentar motivar a la población.

Sin embargo, llega 2021 y la variación de costes por mes es abismal. En los primeros meses -enero y febrero- podríamos pensar que la variación que existe entre 2020 y 2021 es debido a que como en 2020 bajaron los costes, pues se recupera con la intención de volver a valores normales; y si vemos la diferencia entre 2019 y 2021 sigue la tendencia habitual.

El problema es que a partir de marzo los costes adquieren valores mucho mayores de los que debería alcanzar conforme a la evolución tradicional, podemos ver como finalmente en diciembre de 2021 hay un incremento de 12,15% respecto de diciembre de 2020. Esto se debe a que en 2021, cada mes sufre un aumento con respecto del mes anterior de una media del 0,92%, cuando lo habitual es que la diferencia entre meses era de 0,15%.

Gráfico 12. Índice de Costes del Sector de la Construcción. Variación anual.

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana: Índice de costes del sector de la construcción.

Tras el análisis de los factores de producción, debemos concluir que aunque existan aspectos positivos -*demanda motivadora y ayudas públicas*-, estos no van a ser suficientes para mitigar el abismal impacto de los aspectos negativos en la producción- *problemas en la cadena de suministro, encarecimiento de las materias primas y aumento de los costes de edificación*-.

Antes de abandonar este extenso punto deberíamos realizar un pequeño razonamiento y desenlace.

Al inicio de este análisis explicamos la Ley de la Oferta y la Demanda, con el fin de poder encajar el precio de la vivienda en alguna de las tres situaciones existentes: exceso de oferta, exceso de demanda o punto de equilibrio.

La demanda actual de viviendas está creciendo. Veamos si la oferta responde a estas exigencias. Sabemos que en 2021, se han firmado un gran número de certificaciones de obra finalizada lo que indica que hay un mayor número de viviendas disponibles que en los años anteriores. Luego, esto es positivo para la oferta.

Recordaremos, que también están aumentando los visados de obra nueva, lo que nos indica que la oferta debería aumentar. Decimos “debería aumentar” porque como hemos comentado anteriormente, el sector de la construcción está pasando por una mala situación, en la que existe desabastecimiento, retrasos en entregas y aumento de los costes derivados de los materiales. Esto nos refleja que van a haber muchas viviendas potenciales que van a sufrir todos estos factores, por lo que la oferta no va a poder crecer al ritmo que se pretendía.

En suma, la situación en la que se encuentra actualmente el sector de la vivienda es “Exceso de demanda”, lo que se traduce en que el mercado debe realizar su propio ajuste, que consiste en que los oferentes asignen un precio superior a sus bienes con la finalidad de producir un descenso de la demanda. Por ende, el sector de la vivienda está aumentando sus precios.

CAPÍTULO 4

EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA EN LA ÚLTIMA DÉCADA.

Tras un análisis pormenorizado de la oferta y la demanda en el caso de la vivienda, que es el que nos ocupa en este trabajo, nos encontramos en situación de proceder a analizar la evolución del precio de la vivienda. Realmente si observáramos este análisis desde el punto de vista de la “Ley de la causa y efecto”, identificaríamos a la oferta y la demanda como causas, y a la variación del precio un efecto derivado de dichas causas. Por lo tanto, habrá que tenerse en cuenta que la evolución de los últimos años en el precio de la vivienda viene claramente determinada por la oferta y demanda analizada en el Capítulo 3.

4.1. EL ÍNDICE DE PRECIOS DE VIVIENDA COMO INSTRUMENTO PARA CONOCER LA EVOLUCIÓN DE LA ÚLTIMA DÉCADA DEL PRECIO DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA.

Iniciamos nuestro particular estudio deteniéndonos en primer lugar a analizar el precio de la vivienda libre.

La vivienda libre es aquella vivienda que pertenece a empresas privadas o a particulares, es decir, que no han sido subvencionadas por ninguna entidad pública, y por tanto, su precio se establece siguiendo la ley de la oferta y la demanda. Al contrario de lo que ocurre con las viviendas de financiación pública o mixta, que tienen un precio regulado por el propio Estado, como por ejemplo las VPO (Viviendas de Protección Oficial). Hemos de destacar que la propia definición de vivienda protegida nos justifica por qué no la incluimos en nuestro estudio: al no ser un precio fijado por la libertad de mercado, sino interpuesto por el Estado.

Dicho esto, la vivienda libre puede clasificarse en dos tipologías: vivienda nueva o vivienda de segunda mano. La vivienda libre hace referencia a aquella vivienda que se adquiere por primera vez por un particular, y que en la mayoría de las ocasiones es de reciente creación. Por otro lado, la vivienda de segunda mano, tal y como su nombre indica, es aquella que ya había servido de habitáculo en su pasado y que vuelve a venderse, en consecuencia, generalmente suele tener un precio menor que el de vivienda nueva.

4.1.1. EL ÍNDICE DE PRECIOS DE VIVIENDA: ÁMBITO NACIONAL.

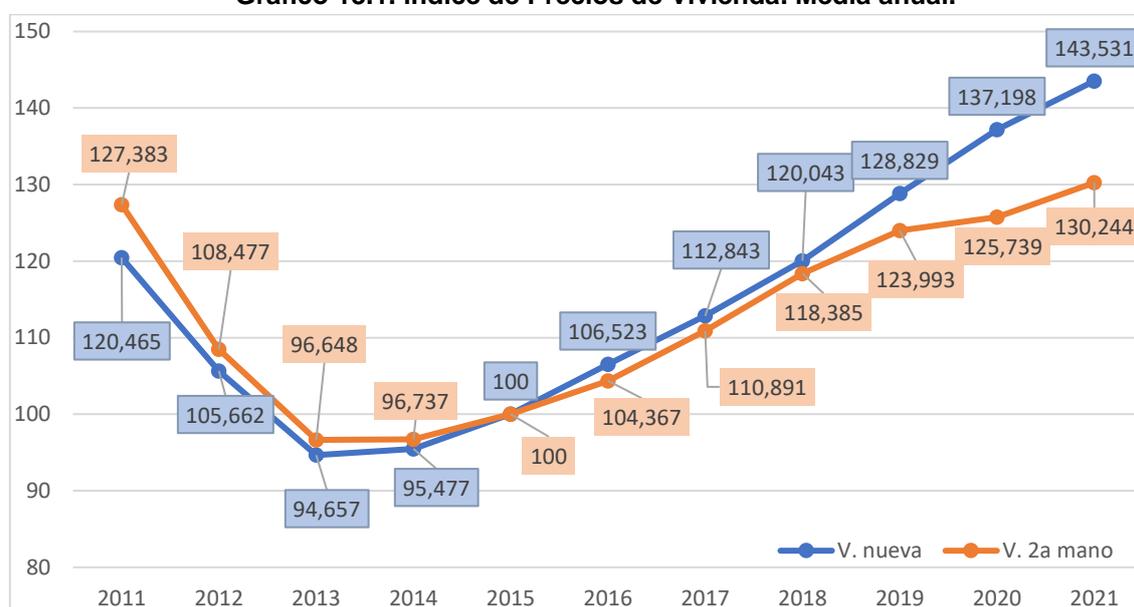
El Índice de Precios de Vivienda es el instrumento que nos va a permitir observar la evolución que se produce en los precios de compraventa de vivienda libre, incluyendo tanto la vivienda nueva como la de segunda mano.

En la *gráfica número 13.1* podemos observar la media anual del Índice de Precios de Vivienda en el ámbito nacional de España en los últimos 10 años, tomando como Base 2015, es decir, el 2015 es el periodo de referencia para la comparación de los precios.

Tabla 13. Índice de Precios de Vivienda, ámbito nacional. Media anual. Base 2015

	Media anual			Variación anual (%)		
	General	V. nueva	V. 2a mano	General	V. nueva	V. 2a mano
2011	124,829	120,465	127,383	-7,4	-5,2	-9,4
2012	107,678	105,662	108,477	-13,7	-12,3	-14,8
2013	96,266	94,657	96,648	-10,6	-10,4	-10,9
2014	96,553	95,477	96,737	0,3	0,9	0,1
2015	100,000	100,000	100,000	3,6	4,7	3,4
2016	104,664	106,523	104,367	4,7	6,5	4,4
2017	111,137	112,843	110,891	6,2	5,9	6,3
2018	118,595	120,043	118,385	6,7	6,4	6,8
2019	124,597	128,829	123,993	5,1	7,3	4,7
2020	127,232	137,198	125,739	2,1	6,5	1,4
2021	131,928	143,531	130,244	3,7	4,6	3,6

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Instituto Nacional de Estadística.

Gráfico 13.1. Índice de Precios de Vivienda. Media anual.

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Instituto Nacional de Estadística.

En primer lugar, hemos de mencionar que el precio de la vivienda de segunda mano era más caro que el precio de vivienda nueva hasta 2015, momento en el que la evolución sigue a la inversa. Esto se debe principalmente a que en los años correspondientes a 2011 hasta 2015 las construcciones de hábitáculos eran escasas tal y como veíamos en la Tabla 8, el número de visados para obra nueva era menor en estos años.

En segundo lugar, hay que destacar que se produce una gran brecha en 2020 y 2021 entre el precio de vivienda nueva y vivienda de segunda mano, esto principalmente deriva del aumento de la demanda en la vivienda y la preferencia generalizada actual de la compra de vivienda nueva respecto de la de segunda mano.

En tercer lugar, subrayar que el precio no disminuye por causa de la pandemia, sino que ha continuado creciendo de forma considerada.

Gráfico 13.2. Índice de Precios de Vivienda. Variación anual

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Instituto Nacional de Estadística.

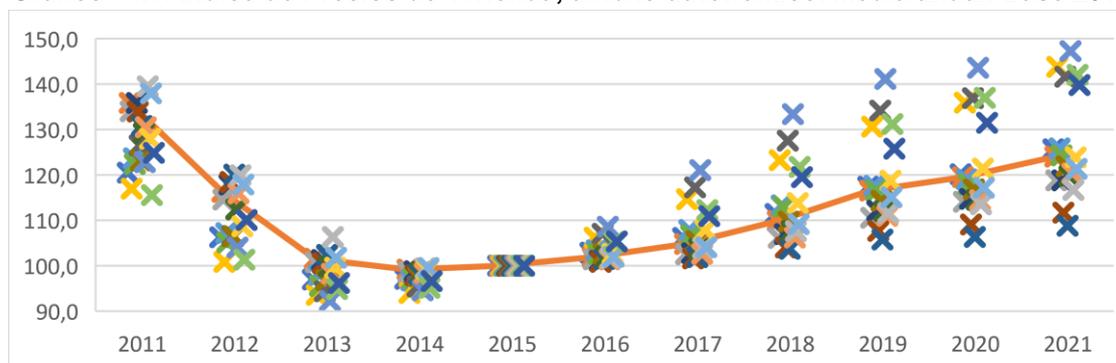
A su vez, consideramos relevante estudiar la variación anual del Índice de Precios de Vivienda. En este caso, en la *gráfica 13.2*, podemos observar cómo se produce una evolución creciente desde 2012 hasta 2019, es decir, el precio sufre una variación positiva cada año.

Sin embargo, vemos como la variación anual disminuye entre 2019 y 2021, esto es principalmente porque los precios siguen aumentando, pero no con la misma velocidad que lo hacía en años anteriores.

4.1.2. EL ÍNDICE DE PRECIOS DE VIVIENDA: ÁMBITO AUTONÓMICO.

Sería interesante, a su vez, realizar el estudio por Comunidades Autónomas, para ver si esa evolución se produce de manera similar en todos los territorios autonómicos.

En la *gráfica 14.1* observamos que la tendencia anual de las CCAA es semejante a la nacional, es decir, todas ellas aumentan o disminuyen a la misma vez cada año. La diferencia en este caso es que aunque la subida o bajada sea similar, los índices de precios son muy distintos de una a otra CCAA. Por ejemplo, podemos observar que los precios en Madrid, Cataluña, Ceuta y Melilla, siempre son superiores a otras comunidades como Extremadura y Castilla-La Mancha.

Gráfico 14.1. Índice de Precios de Vivienda, ámbito autonómico. Media anual. Base 2015

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Instituto Nacional de Estadística.

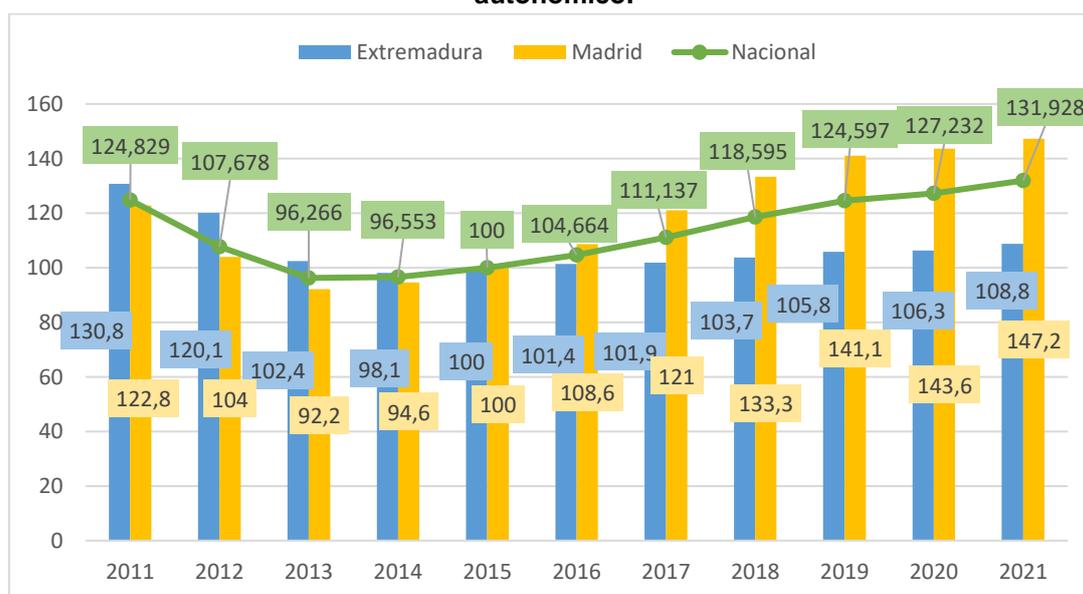
Tabla 14. Índice de Precios de Vivienda, ámbito autonómico. Media anual. Base 2015

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Andalucía	120,5	106,3	96,9	97,1	100,0	102,8	106,1	111,4	117,4	120,1	125,6
Aragón	135,8	116,3	101,5	99,2	100,0	101,9	104,8	109,8	116,5	119,5	124,0
Asturias	134,0	114,5	100,8	98,5	100,0	101,4	102,5	106,1	110,6	114,1	118,8
Illes Balears	117,0	100,8	93,6	94,0	100,0	106,2	114,6	123,2	130,6	135,9	143,8
Canarias	123,6	107,2	98,0	96,7	100,0	103,3	107,9	113,3	117,6	119,0	125,8
Cantabria	122,4	105,1	95,6	97,2	100,0	102,5	106,7	112,9	116,4	117,8	124,3
Castilla y León	135,8	117,9	101,2	98,8	100,0	101,1	102,7	106,9	112,1	114,7	118,8
Castilla - La Mancha	133,9	118,4	100,5	97,8	100,0	100,8	101,6	104,0	107,6	109,0	111,7
Cataluña	126,5	106,5	94,3	95,4	100,0	107,0	117,3	127,5	134,1	136,9	141,6
Comunitat Valenciana	123,2	106,4	96,8	97,7	100,0	102,6	105,4	109,7	114,3	116,8	121,9
Extremadura	130,8	120,1	102,4	98,1	100,0	101,4	101,9	103,7	105,8	106,3	108,8
Galicia	129,1	112,4	99,8	98,7	100,0	102,0	103,7	107,7	112,0	114,5	119,8
Madrid	122,8	104,0	92,2	94,6	100,0	108,6	121,0	133,3	141,1	143,6	147,2
Murcia	130,5	115,9	98,2	98,4	100,0	101,4	102,6	106,1	111,0	114,4	120,3
Navarra	139,5	119,9	106,3	99,4	100,0	101,7	103,9	107,6	111,6	113,5	116,7
País Vasco	128,0	108,6	99,5	99,0	100,0	102,6	107,9	113,7	118,7	121,4	123,9
La Rioja	137,9	117,8	101,7	99,5	100,0	102,0	104,0	109,2	115,0	117,2	121,3
Ceuta	115,6	101,3	94,8	95,1	100,0	105,2	112,3	121,8	131,2	137,0	142,0
Melilla	124,8	110,1	96,2	96,6	100,0	105,3	110,9	119,5	125,8	131,4	139,8

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Instituto Nacional de Estadística.

En la *gráfica número 14.2* hemos realizado una comparación entre la Comunidad de Madrid y Extremadura, ya son las Comunidades Autónomas que tienen el mayor y el menor Índice respectivamente.

A partir de 2015, vemos como la contraste entre Madrid y Extremadura es abismal, con una diferencia en 2021 de casi 40 puntos porcentuales. Esto deja en evidencia, que aunque haya un índice de Precio de carácter nacional, sería necesario diferencias entre CCAA ya que no todas siguen la misma tendencia.

Gráfico 14.2. Comparación del mayor y menor Índice de Precio de Vivienda en el ámbito autonómico.

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Instituto Nacional de Estadística.

4.2. ANÁLISIS DEL PRECIO DE LA VIVIENDA DESDE EL PUNTO DE VISTA DE LAS TRANSACCIONES DE COMPRAVENTA EN EL SECTOR INMOBILIARIO.

Si deseamos conocer la evolución de los precios en el sector inmobiliario deberíamos también, realizar un estudio sobre las transacciones de compraventa que se realizan en España.

4.2.1. NÚMERO Y VALOR DE LAS TRANSACCIONES INMOBILIARIAS DE VIVIENDA LIBRE: ÁMBITO NACIONAL

Sería conveniente analizar, en primer lugar, el número de transacciones de compraventa inmobiliaria de vivienda libre se han producido en España en su conjunto.

En la *Tabla 15* podemos observar el número de viviendas que han sido objeto de transacción cada año desde 2011 clasificado por trimestres.

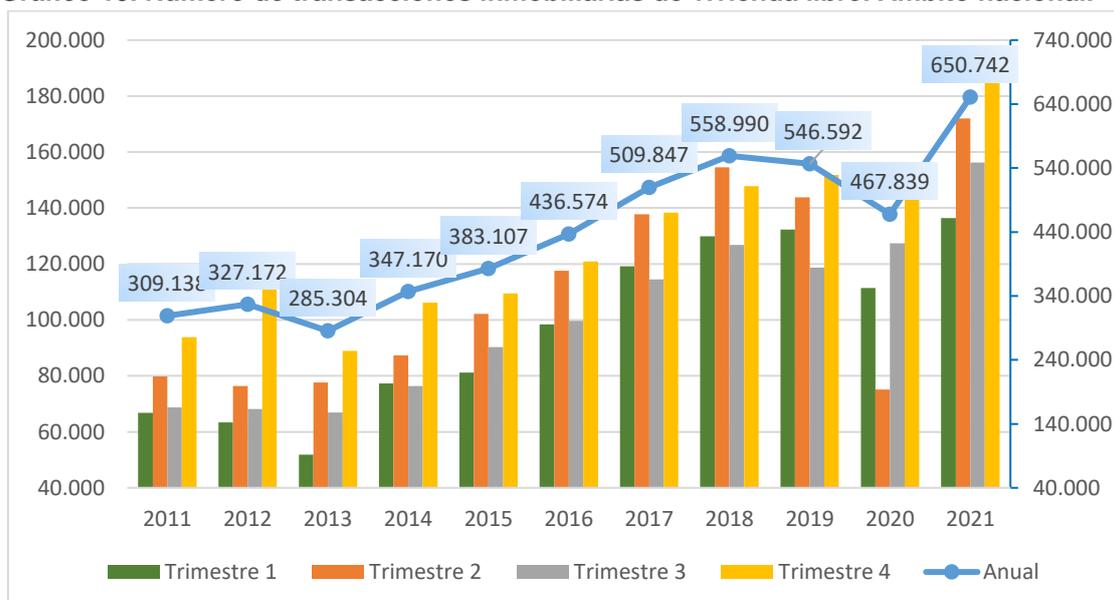
Tabla 15. Número de transacciones inmobiliarias de vivienda libre. Ámbito nacional.

Transacciones	Trimestre 1	Trimestre 2	Trimestre 3	Trimestre 4
2011	66.780	79.814	68.729	93.815
2012	63.372	76.416	68.201	119.183
2013	51.830	77.607	66.909	88.958
2014	77.331	87.316	76.338	106.185
2015	81.131	102.174	90.350	109.452
2016	98.462	117.566	99.696	120.850
2017	119.169	137.790	114.522	138.366
2018	129.898	154.508	126.772	147.812
2019	132.304	143.788	118.670	151.830
2020	111.450	75.155	127.346	153.888
2021	136.361	172.050	156.229	186.102

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana: Transacciones inmobiliarias (compraventa).

Para un mayor análisis, hemos decidido representarlo en el *Gráfico número 15*.

Gráfico 15. Número de transacciones inmobiliarias de vivienda libre. Ámbito nacional.



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana: Transacciones inmobiliarias (compraventa).

Inicialmente, podemos vislumbrar el número total de transacciones anuales que se han producido en el ámbito nacional español, este lo hemos representado a través del eje secundario y la línea con marcadores azul. Si observamos detenidamente vemos como el número de transacciones sigue una senda creciente desde 2011, esto deja patente que cada año se incrementa el número de compraventas de viviendas en España.

Sin embargo, vemos como en 2020 no se siguió la tendencia habitual y se pasó de unas 550.000 transacciones anuales a 467.000 transacciones anuales. No es necesario mencionar, que este brusco cambio de tendencia se produjo por el parón sufrido por la pandemia del Covid-19, que provocó incertidumbre a la hora de realizar transacciones.

Pero quizás, lo más relevante es la asombrosa recuperación que se produce en 2021, alcanzando 650.742 transacciones, superando incluso los valores prepandemia. La variación anual creciente que se produce desde 2011 suele ser un incremento de 50.000 transacciones. Sin embargo, si comparamos 2019 con 2021, ya que 2020 se considera un caso excepcional, se produce un acrecentamiento de 100.000 transacciones. Lo que deja en evidencia que se produce un incremento del doble de lo que venía sucediéndose habitualmente.

Accesoriamente, deberíamos realizar una breve mención a los datos trimestrales de las transacciones. Vemos que en los trimestres primero y tercero siempre se produce un número de transacciones menor que en los trimestres segundo y cuarto. Sin embargo, en 2020, el segundo trimestre, que coincidió con el confinamiento, fue el que más disminuyó y el que provocó la bajada del número de transacciones, puesto que si observamos el trimestre cuarto de 2020 alcanzó sus números habituales.

En segundo lugar, debemos analizar los valores medios de transacciones inmobiliarias de vivienda libre en España. Puesto, que aunque sabemos que ha incrementado el número de transacciones, resultaría interesante conocer la evolución del valor de esos negocios.

Como vemos en la *Tabla 16*, el valor medio de las transacciones entre trimestres tiene una variación media de unos 5.000 euros, por lo tanto, no son diferencias considerables ni prevalece unos trimestres sobre otros.

Tabla 16. Valor medio de las transacciones inmobiliarias de vivienda libre (€). Ámbito nacional.

Transacciones (€)	Trimestre 1	Trimestre 2	Trimestre 3	Trimestre 4
2011	164.046	168.928	164.113	162.099
2012	149.240	148.873	143.083	144.441
2013	129.520	132.251	134.858	135.748
2014	135.217	136.803	152.095	153.412
2015	131.607	136.155	136.272	137.603
2016	137.778	139.956	138.951	140.641
2017	142.474	143.975	147.786	145.157
2018	145.297	149.582	152.095	153.180
2019	152.023	154.941	162.850	162.238
2020	161.976	171.804	163.132	167.779
2021	170.592	174.256	179.327	179.235

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana: Transacciones inmobiliarias (compraventa).

Por ello, para poder estudiar la evolución anual, hemos incluido en la *gráfica número 16* el valor medio anual de las transacciones.

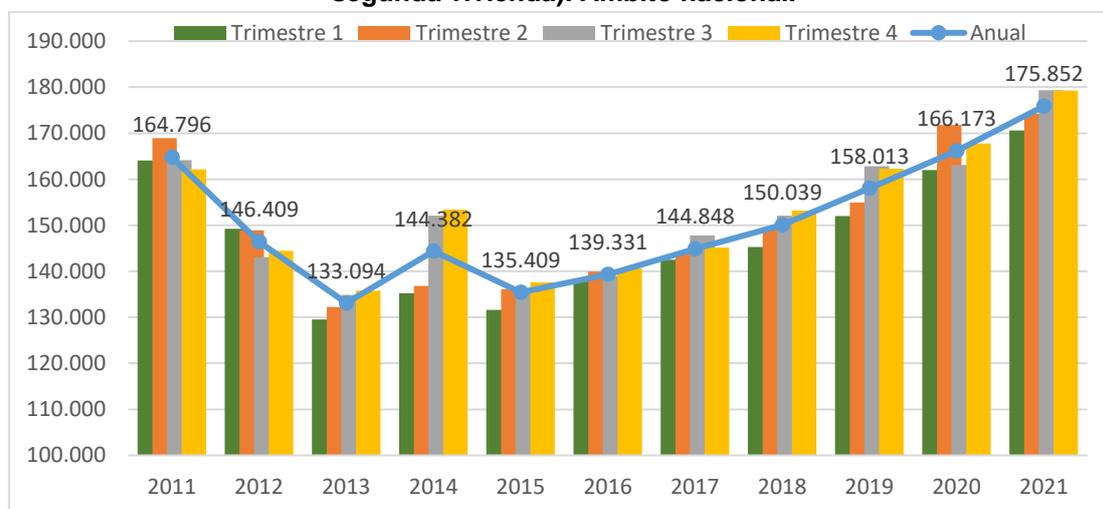
Como podemos observar, el valor de las transacciones era superior en 2011, produciéndose una bajada hasta 2013, esto se deriva principalmente de la crisis del boom inmobiliario, que provocó un desplome de los precios de vivienda y por tanto, del valor medio de las transacciones.

Sin embargo en 2014, se produce una revalorización de dichas transacciones, fundamentado en el comienzo de la salida y revitalización del sector inmobiliario. A partir de entonces, el valor medio de las transacciones aumenta progresivamente hasta 2021, ese aumento suele ser de unos 5.000 euros anuales.

Mencionar que en 2020 el valor medio no se reduce como sucedía en el número de transacciones, ya que pasa de un valor en 2019 de 158.013 a 166.173 euros, es decir, que sigue la tendencia de aumento con más de 8.000 euros de diferencia. Nos deja evidencia de que la crisis pandémica no produjo una variación en los precios de compraventa.

En último lugar, vemos que el valor de 2021 se sitúa en 175.852 euros de media, un valor altivo, que incluso podríamos comprar con valores como el de 2011, en el que se produce una gran aproximación. Esto nos podría llevar a pensar que se está produciendo una revalorización del precio de vivienda en las transacciones.

Gráfico 16. Valor medio de las transacciones inmobiliarias de vivienda libre (nueva y segunda vivienda). Ámbito nacional.



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana: Transacciones inmobiliarias (compraventa).

4.2.2. NÚMERO Y VALOR DE LAS TRANSACCIONES INMOBILIARIAS DE VIVIENDA LIBRE: ÁMBITO AUTONÓMICO.

Sería a su vez necesario, analizar el número y valor de las transacciones por Comunidades Autónomas para así saber si se produce una evolución semejante entre las mismas.

En primer lugar, hemos decidido simbolizar el número de transacciones anuales de vivienda libre en la *Tabla número 17*.

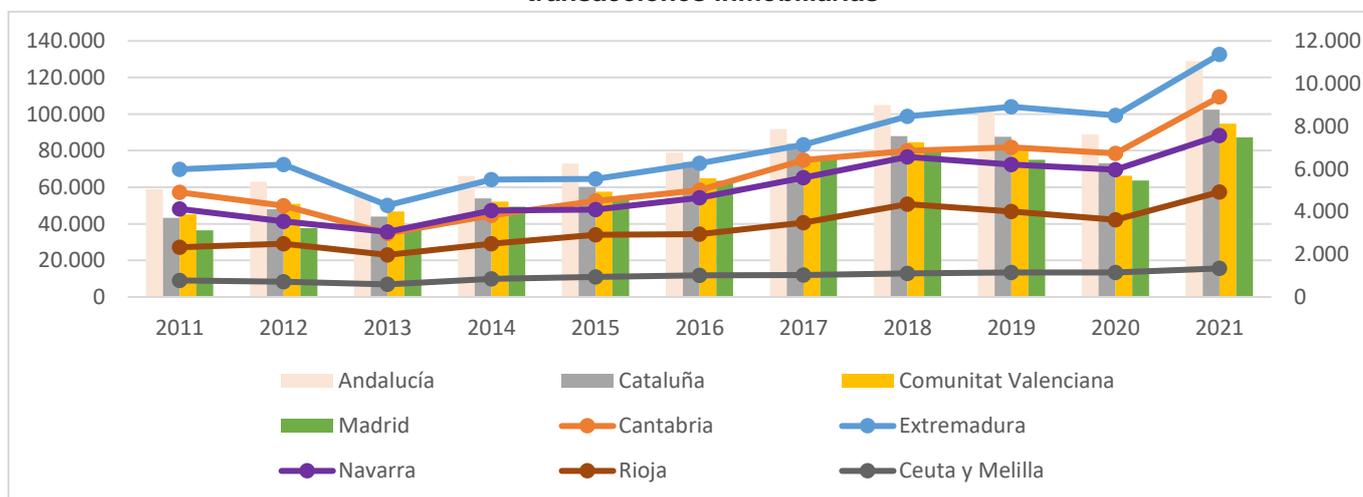
Tabla 17. Número de transacciones inmobiliarias de vivienda libre por CCAA.

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Andalucía	59.000	63.032	55.320	66.092	72.858	78.896	91.737	104.850	103.469	88.863	128.960
Aragón	8.444	9.722	7.094	9.392	10.974	10.976	13.415	15.090	14.996	13.310	17.132
Asturias	5.923	6.129	4.128	5.455	5.979	7.078	8.477	9.479	9.427	9.706	12.420
Baleares (Illes)	8.608	9.358	8.189	10.919	12.891	15.781	18.263	17.344	15.581	11.460	17.502
Canarias	12.887	14.198	14.995	17.477	19.406	21.776	25.296	24.744	23.685	16.740	24.063
Cantabria	4.897	4.277	2.978	3.827	4.497	5.010	6.415	6.850	7.010	6.731	9.372
Castilla y León	16.829	17.453	12.576	16.081	17.132	19.353	21.662	24.898	24.722	23.146	31.555
Castilla-La Mancha	14.676	15.870	11.458	13.259	13.230	15.394	19.603	22.555	23.175	20.527	28.500
Cataluña	43.181	47.944	43.853	53.808	59.946	73.774	83.820	87.954	87.590	73.112	102.390
Comunitat Valenciana	45.093	50.895	46.699	52.176	57.482	64.938	75.617	84.664	80.640	66.317	94.703
Extremadura	5.979	6.212	4.295	5.503	5.535	6.271	7.128	8.467	8.921	8.515	11.366
Galicia	15.118	15.460	11.406	13.532	14.108	14.970	17.009	19.259	19.975	19.137	24.708
Madrid	36.487	37.599	37.800	49.309	54.176	63.536	76.600	81.354	75.006	63.704	87.222
Murcia	10.478	10.911	9.604	10.698	12.408	13.224	14.956	17.705	18.760	16.381	22.920
Navarra	4.118	3.539	3.051	4.052	4.090	4.644	5.590	6.560	6.198	5.969	7.569
País Vasco	14.317	11.372	9.298	12.252	14.535	16.997	19.741	21.757	22.277	19.466	24.105
Rioja (La)	2.337	2.490	1.972	2.488	2.918	2.947	3.486	4.355	4.013	3.615	4.919
Ceuta y Melilla	766	711	588	850	942	1.009	1.032	1.105	1.147	1.140	1.336

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana: Transacciones inmobiliarias (compraventa).

La *tabla número 17* deja en evidencia que el número de transacciones que se produce en cada CCAA es muy distinto entre unas y otras. Esto se debe a diferentes factores como: el número de viviendas disponibles, la situación económica de los habitantes, número de habitantes, etc.

Gráfico 17.2. Las Comunidades Autónomas con mayor y menor número de transacciones inmobiliarias



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana: Transacciones inmobiliarias (compraventa).

En el *gráfico número 17* podemos observar en las columnas las CCAA que realizan un mayor número de transacciones anuales que son: Andalucía, Cataluña, Comunidad Valenciana y Madrid. A su vez, en las líneas con marcadores vislumbramos las que realizan anualmente un menor número de transacciones, que son: Extremadura, Cantabria, Navarra, La Rioja, Ceuta y Melilla.

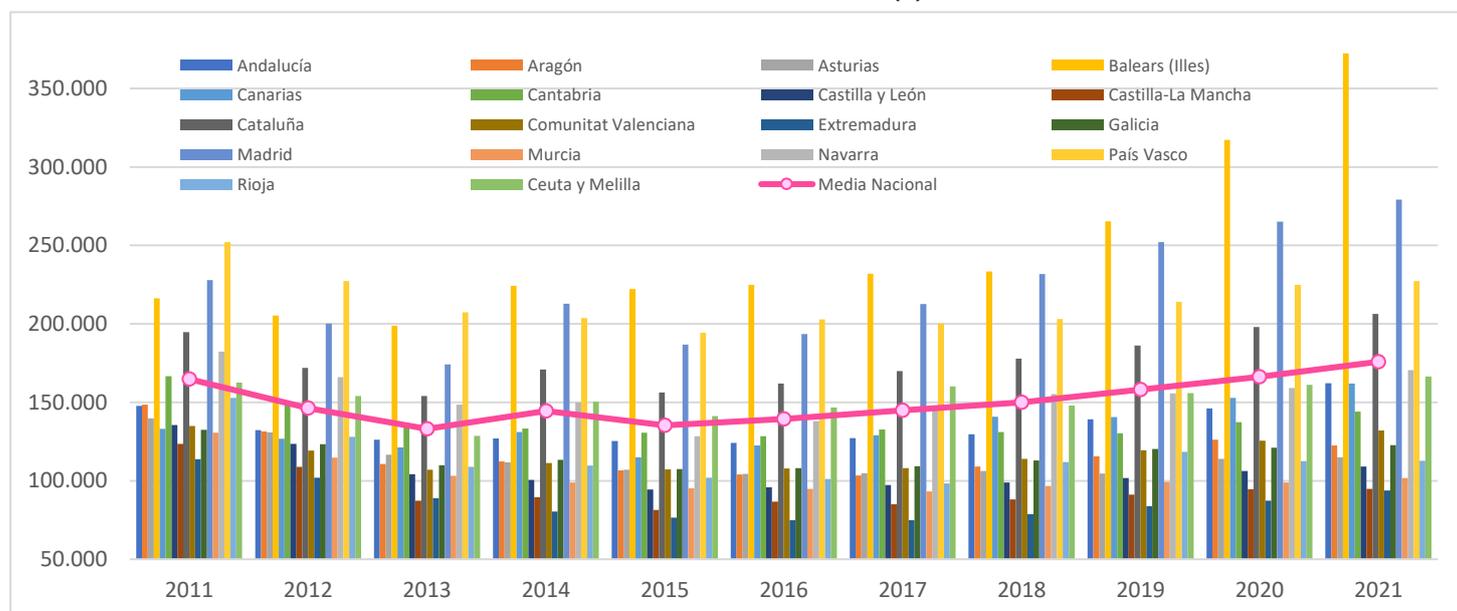
En segundo lugar, sería relevante conocer si el valor medio de las transacciones es igual o diferente entre las Comunidades Autónomas. Estos datos los encontramos en la *tabla número 18*.

Tabla 18. Valor medio de las transacciones inmobiliarias de vivienda libre por Comunidades Autónomas (€)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Andalucía	147.660	132.247	126.207	127.027	125.400	124.071	127.126	129.571	139.291	146.145	162.263
Aragón	148.528	131.490	110.771	112.343	106.716	103.991	103.460	108.997	115.545	126.150	122.580
Asturias	139.733	130.778	116.558	111.767	106.950	104.466	104.902	106.241	104.537	113.893	114.891
Balears (Illes)	216.356	205.356	198.835	224.268	222.279	224.893	232.015	233.304	265.392	317.267	372.341
Canarias	133.188	126.830	121.222	131.011	115.041	122.509	129.115	140.857	140.571	152.886	161.942
Cantabria	166.557	150.568	136.658	133.305	130.660	128.318	132.742	131.037	130.304	137.384	144.070
Castilla y León	135.477	123.538	104.282	100.613	94.389	95.774	97.266	98.817	101.722	106.311	109.126
Castilla-La Mancha	123.442	108.859	87.323	89.606	81.453	86.631	85.127	88.062	91.211	94.695	94.838
Cataluña	194.644	171.986	154.140	170.940	156.381	161.893	169.907	177.902	186.186	198.076	206.396
Comunitat Valenciana	134.965	119.283	107.042	111.244	107.224	107.829	108.056	113.994	119.440	125.547	132.147
Extremadura	113.759	102.058	88.875	80.418	76.611	74.861	74.955	78.863	83.784	87.380	93.804
Galicia	132.509	123.250	109.873	113.315	107.382	108.095	109.296	113.014	120.320	121.105	122.654
Madrid	227.980	200.297	174.229	212.746	186.780	193.609	212.733	231.712	252.005	265.161	279.083
Murcia	130.666	114.808	103.280	98.829	95.286	94.936	93.303	96.699	99.364	98.892	101.738
Navarra	182.361	165.966	148.609	150.059	128.394	137.889	145.565	155.322	155.709	159.056	170.614
País Vasco	252.167	227.286	207.364	203.629	194.336	202.902	200.293	203.043	214.032	224.848	227.350
Rioja (La)	152.816	128.002	108.862	109.749	101.916	101.214	98.359	111.857	118.406	112.548	112.711
Ceuta y Melilla	162.534	154.027	128.684	150.383	141.302	146.686	160.158	147.996	155.857	161.140	166.450

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana: Transacciones inmobiliarias (compraventa).

Gráfico 18.1. Valor medio de las transacciones inmobiliarias de vivienda libre por Comunidades Autónomas (€)



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana: Transacciones inmobiliarias (compraventa).

En el *gráfico número 18.1* podemos vislumbrar el valor medio de las transacciones inmobiliarias por Comunidades Autónomas.

En primer lugar, hemos incluido una línea con marcadores en el que se establece el valor medio nacional. Gracias a este trazo podemos ver como las CCAA tienen unos valores dispares a la media nacional.

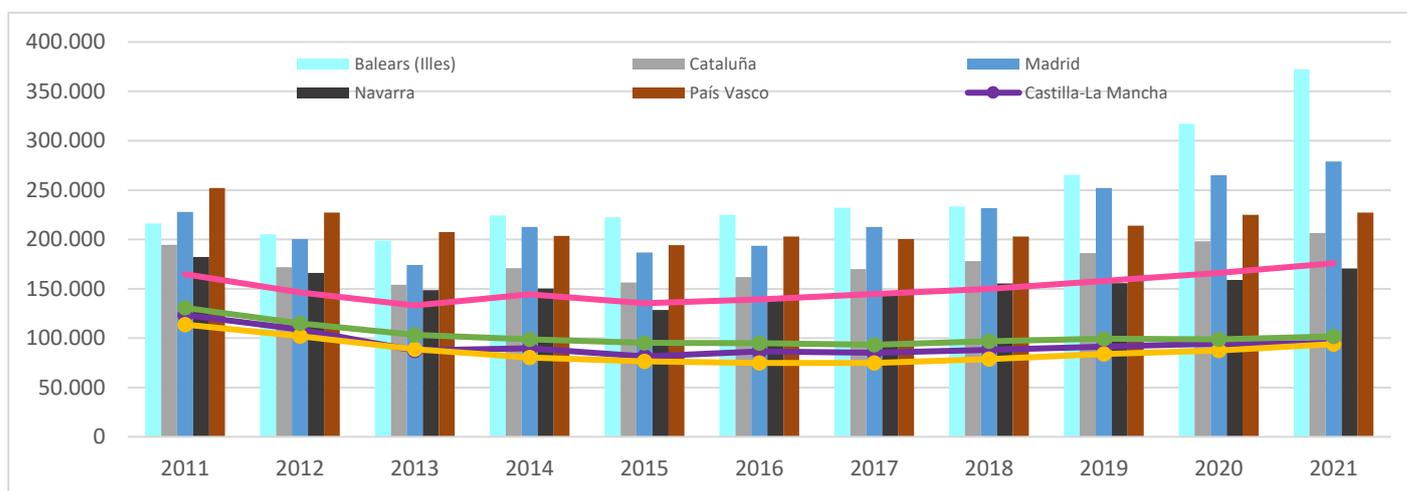
En segundo lugar, mencionar que aunque cada CCAA tenga un valor medio de transacción diferente a las otras, todas tienen el mismo ritmo ascendente que la media nacional.

En la *gráfica número 18.2* hemos representado las Comunidades Autónomas con mayores y menores valores medios de transacción.

Las CCAA con mayor valor son Baleares, Madrid, País Vasco, Cataluña y Navarra. Concretamente Baleares, se encuentra con el valor medio de transacciones más alto de España, con un valor medio de transacción en 2021 de 372.341 euros. Posteriormente le sigue Madrid, que en 2021 alcanza los 279.083 euros. En el caso de las Baleares podemos llegar a la conclusión de que se producen los contratos más caros por el hecho de que hay pocas viviendas en la Isla y a la vez es muy deseada, lo que acaba produciendo un sobrevalor de dichas viviendas.

Las CCAA con menor valor en las transacciones inmobiliarias son Extremadura, Castilla-La Mancha y Murcia. Concretamente vemos como en Extremadura el valor medio actual de las transacciones es de 93.804 euros. A su vez, en Castilla-La Mancha el valor es de 94.838 euros, por lo que son valores muy similares, pero siempre por debajo del valor medio nacional, que recordemos que en 2021 es de 175.853 euros.

Gráfico 18.2. Las Comunidades Autónomas con mayor y menor valor medio de las transacciones inmobiliarias de vivienda libre (€)



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana: Transacciones inmobiliarias (compraventa)

El análisis del número y valor de las transacciones nos deja clara una cuestión: están aumentando el número de compraventas de vivienda de forma progresiva, y a su vez, está aumentado el precio medio de esas transacciones; lo que indiscutiblemente provoca un aumento de precios en el sector inmobiliario. Además, no debemos olvidar, de que aunque la tendencia es igual para todas las CCAA, estas son muy diferentes las unas de las otras.

4.3. LA TASACIÓN COMO INFORME PARA ANALIZAR LA EVOLUCIÓN DEL PRECIO REAL DE LA VIVIENDA.

Por último, y no menos importante, debemos realizar un estudio del valor tasado medio de las viviendas en España.

La tasación es un informe de valoración de una vivienda, es decir, es un informe en el que se establece el valor real que tiene una vivienda en función de sus características. Este informe debe realizarse por personas cualificadas ya que el objetivo principal es justificar el porqué del valor de la vivienda.

Debemos diferenciar entre el valor de la transacción y el valor tasado. El primero es un valor que viene determinado por acuerdo de las partes, es decir, es un precio pactado entre comprador y vendedor que podrá o no asemejarse al precio real de la vivienda. En cambio, el valor tasado es el valor real que por sus características tiene la vivienda, y teóricamente sería el precio ideal para comprador y vendedor, ya que se pagará o cobrará lo que realmente corresponde según el inmueble objeto de transacción.

4.3.1. LA TASACIÓN COMO INFORME PARA ANALIZAR LA EVOLUCIÓN DEL PRECIO REAL DE LA VIVIENDA: ÁMBITO NACIONAL

Si deseamos vislumbrar cómo evoluciona el precio real de la vivienda deberemos acudir al valor tasado medio por superficie cuadrado de vivienda.

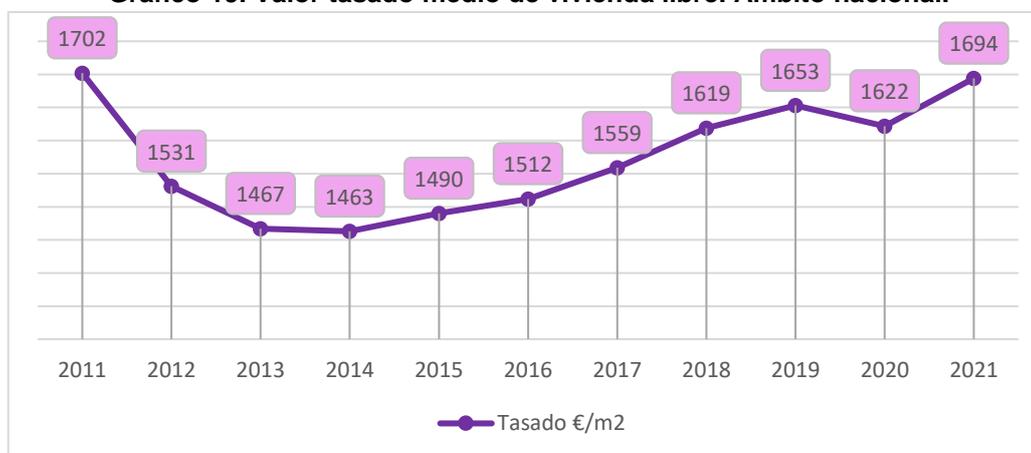
La *Tabla número 19* aporta los datos nacionales del precio medio anual del metro cuadrado de vivienda libre desde 2011 hasta 2021.

Tabla 19. Valor tasado medio de vivienda libre. Ámbito nacional.

Año	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Tasado €/m ²	1702	1531	1467	1463	1490	1512	1559	1619	1653	1622	1694

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana: Valor tasado de la vivienda.

Gráfico 19. Valor tasado medio de vivienda libre. Ámbito nacional.



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana: Valor tasado de la vivienda.

Si nos fijamos en la *gráfica número 19*, el precio tasado de metro cuadrado desciende desde 2011 hasta 2014. Principalmente se debe a la crisis del boom inmobiliario que produjo que el valor de la vivienda disminuyera tras haber subsistido varios años con una sobrevaloración.

En 2015 cambia la senda, y a partir de entonces empieza a subir el valor del metro cuadrado, pasando de un valor en 2015 de 1490 €/m² a 1653 €/m² en 2019. Sin embargo, en 2020, se produce una disminución del valor medio real, pero que posteriormente se recupera en 2021. Así en 2021, dejando patente el aumento de los precios, el precio de la vivienda es de 1694 €/m².

4.3.2. LA TASACIÓN COMO INFORME PARA ANALIZAR LA EVOLUCIÓN DEL PRECIO REAL DE LA VIVIENDA: ÁMBITO AUTONÓMICO.

El valor real tasado de la vivienda varía de unas Comunidades Autónomas a otras. Se refleja en la *Tabla número 20*.

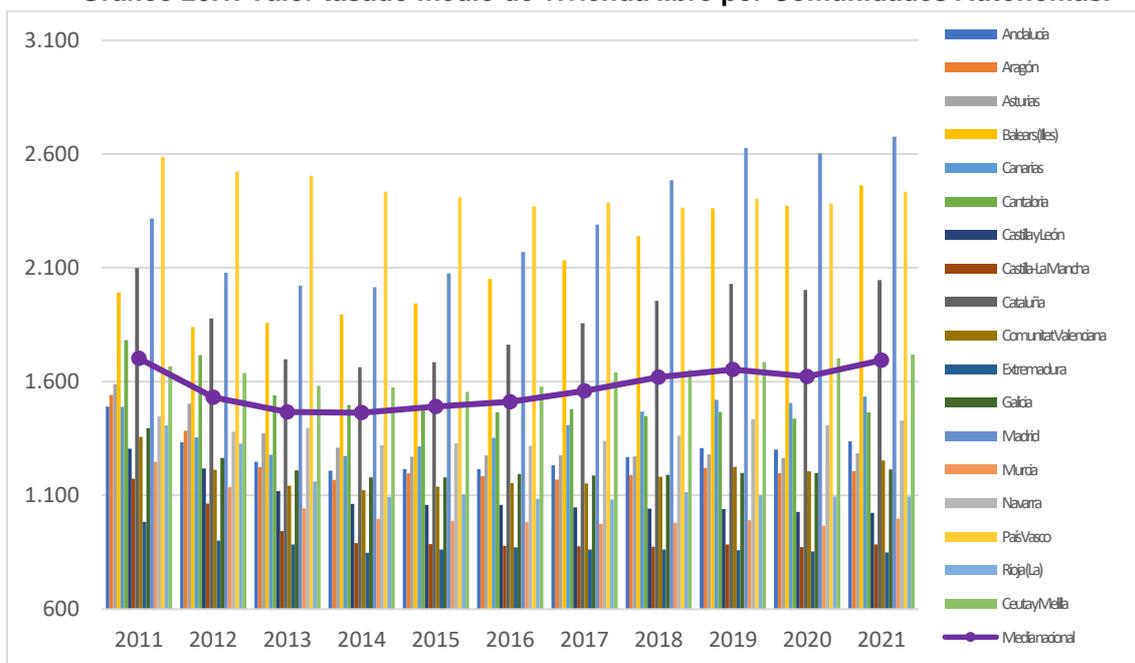
Tabla 20. Valor tasado medio de vivienda libre. Ámbito autonómico.

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Andalucía	1.490	1.334	1.248	1.208	1.216	1.216	1.232	1.268	1.308	1.301	1.338
Aragón	1.541	1.384	1.223	1.167	1.197	1.184	1.169	1.189	1.221	1.198	1.206
Asturias	1.589	1.503	1.373	1.310	1.271	1.275	1.275	1.272	1.279	1.264	1.286
Balears (Illes)	1.991	1.840	1.858	1.896	1.944	2.052	2.132	2.240	2.361	2.373	2.462
Canarias	1.489	1.355	1.279	1.273	1.314	1.353	1.409	1.467	1.519	1.506	1.533
Cantabria	1.783	1.717	1.539	1.497	1.478	1.466	1.479	1.449	1.466	1.437	1.464
Castilla y León	1.305	1.218	1.119	1.062	1.058	1.058	1.047	1.041	1.040	1.027	1.023
Castilla-La Mancha	1.173	1.064	943	890	886	878	875	875	884	873	884
Cataluña	2.099	1.878	1.698	1.663	1.685	1.763	1.857	1.955	2.029	2.002	2.046
Comunitat Valenciana	1.357	1.213	1.143	1.122	1.138	1.153	1.152	1.181	1.225	1.206	1.254
Extremadura	984	901	884	847	862	872	862	861	859	854	849
Galicia	1.394	1.264	1.210	1.179	1.178	1.192	1.188	1.189	1.199	1.198	1.213
Madrid	2.317	2.079	2.023	2.015	2.075	2.169	2.290	2.484	2.626	2.603	2.676
Murcia	1.247	1.137	1.043	997	988	982	976	979	991	967	999
Navarra	1.446	1.379	1.396	1.321	1.329	1.318	1.339	1.363	1.434	1.409	1.429
País Vasco	2.587	2.523	2.505	2.435	2.409	2.369	2.387	2.364	2.403	2.382	2.434
Rioja (La)	1.408	1.327	1.161	1.093	1.105	1.085	1.082	1.114	1.100	1.095	1.095
Ceuta y Melilla	1.667	1.637	1.581	1.575	1.554	1.578	1.641	1.652	1.685	1.702	1.719

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana: Valor tasado de la vivienda.

Hemos representado los datos en la *gráfica número 20.1* y en ella puede observarse claramente que el precio del metro cuadrado es distinto en función de las características y situación de la Comunidad Autónoma. Sin embargo, hay que destacar que aunque existan diferencias, se produce un incremento interanual generalizado en todas las CCAA.

Gráfico 20.1. Valor tasado medio de vivienda libre por Comunidades Autónomas.

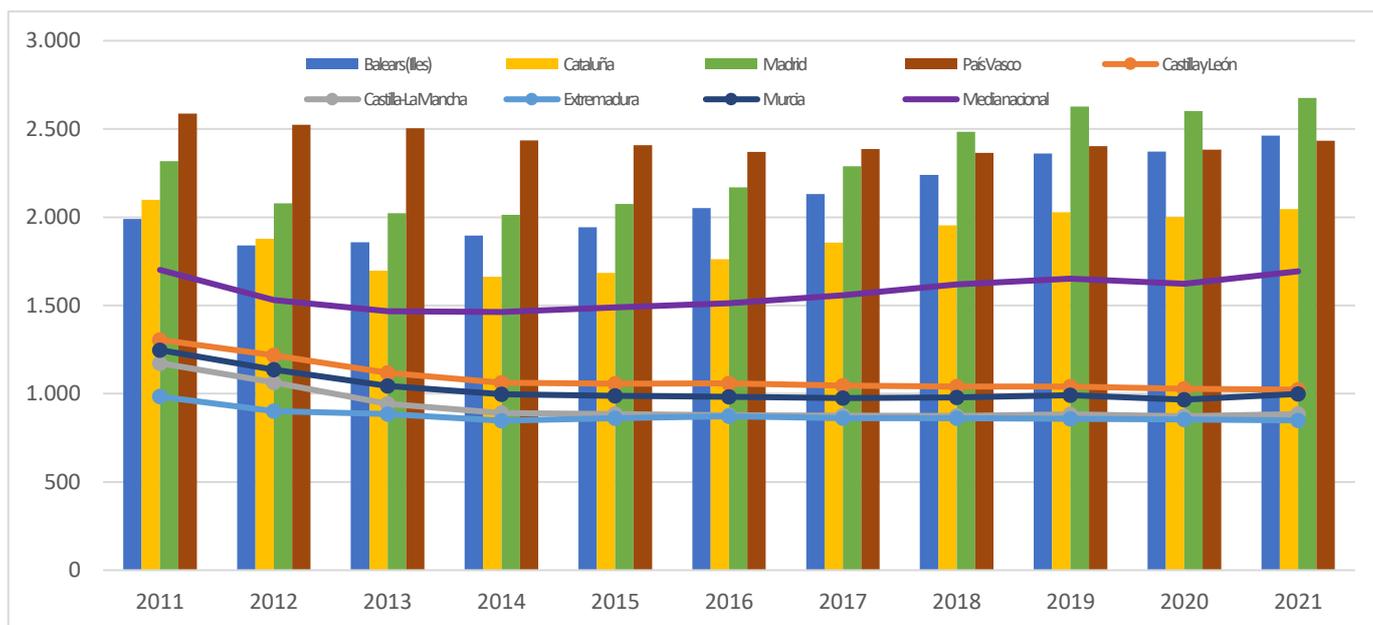


Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana: Valor tasado de la vivienda.

Respecto a 2021, Madrid es la comunidad autónoma con el precio más alto por metro cuadrado (2676€/m²), superando los valores de Baleares (2462€/m²), el País Vasco (2434€/m²) y Cataluña (2046€/m²)

En el sentido contrario, Extremadura (849€/m²) y Castilla-la Mancha (884€/m²) contienen los precios más bajos en España. Algo bastante sorprendente de estas dos CCAA es que no llegan ni al precio de los 1000€/m², por lo que están situados muy por debajo de la media nacional que es en 2021 de 1694€/m².

Gráfico 20.2. Los mayores y menores valores tasados medios de vivienda libre en las Comunidades Autónomas.



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana: Valor tasado de la vivienda.

En suma, la finalidad del Capítulo 4 era mostrar la evolución de precios que se ha producido en España en la última década. Para ello, hemos utilizado cuatro tipos de medidas: el Índice de Precios de Vivienda, el número de las transacciones inmobiliarias, el valor de estas transacciones y el valor de tasación de las viviendas.

Recordemos como la evolución de los precios ha ido creciendo a lo largo de la última década en todos los aspectos que tengan que ver con dicho valor. Además, ese incremento se acentúa en los años 2020 y 2021, por lo que podemos afirmar que nos encontramos en un momento de crecimiento del precio de la vivienda libre, habrá que atender a los años futuros para ver si ese crecimiento se mantiene en el corto o medio plazo.

CONCLUSIONES.

Tras realizar el estudio sobre las causas de la variación de precios y la evolución de estos en la última década, y encontrándonos ya en el final de nuestro trabajo, deberemos realizar un apunte, a modo de conclusión, sobre el pronóstico de los precios inmobiliarios para el corto y medio plazo.

A corto plazo, los factores que inciden en la oferta y la demanda indican que el precio de la vivienda va a seguir su senda habitual de crecimiento. Concretamente, este aumento será consecuencia de: el exceso de demanda respecto de la oferta disponible, la inflación de 2022, el aumento de los costes de construcción, la guerra de Rusia y Ucrania que provoca a su vez incrementos de costes que pueden repercutirse de forma indirecta al sector inmobiliario, así como a la propia tendencia que tiene el precio de la vivienda a subir.

Estas consideraciones nos pueden llevar a especular que podría volver a producirse una espiral creciente de precios y llegar a valores altivos como en el boom de la burbuja inmobiliaria. Sin embargo, a medio y largo plazo no se prevé esta situación ya que se considera que el exceso de demanda viene determinado por una “moda” y como toda moda, es momentánea.

Por ello, una vez esta demanda excepcional disminuya, la oferta pueda volver a recuperar su ritmo de producción y se mitiguen los costes de las materias primas y construcción, se producirá una evolución del precio creciente pero, a valores habituales.

Deberemos tener en cuenta, que lo mencionado en estas conclusiones son pronósticos del futuro de España en el ámbito del sector inmobiliario, como tales, estas previsiones futuras no tienen por qué cumplirse ya que aunque sepamos la tendencia de algunos factores, no pueden preverse el surgimiento de otros hechos que provoquen cambios abismales como por ejemplo, el caso de la pandemia sufrida por el Covid-19 que hemos ido analizando a lo largo de este estudio.

Añadir, en último lugar, que la razón de ser de este trabajo es poder acercar al lector al descubrimiento de conocimientos relacionados con la vivienda, que a nuestro juicio de vista pueden ser complejos pero a su vez son de vital importancia para comprender la evolución del mercado inmobiliario.

BIBLIOGRAFÍA

- Balaguer Callejón, Francisco: “*Introducción al derecho constitucional*”
- Constitución Española de 1978.
- <https://acr.es/wp-content/uploads/2021/09/Informe-Precios-Construccion-2021-junio-DF.pdf>
- <https://apps.fomento.gob.es/BoletinOnline/?nivel=2&orden=08000000>
- <https://apps.fomento.gob.es/BoletinOnline2/?nivel=2&orden=34000000>
- <https://apps.fomento.gob.es/BoletinOnline2/?nivel=2&orden=35000000>
- <https://aserta.com.es/crisis-cadena-de-suministro-sector-construccion/>
- <https://asesorias.com/empresas/modelos-plantillas/certificado-final-obra/>
- <https://blog.selfbank.es/renta-per-capita-midiendo-la-riqueza-de-los-ciudadanos/>
- https://cincodias.elpais.com/cincodias/2021/09/28/economia/1632846020_198160.html
- <https://cnc.es/comunicacion/cnc-presenta-un-estudio-sobre-el-impacto-del-alza-de-los-materiales/?AspxAutoDetectCookieSupport=1>
- <https://datosmacro.expansion.com/pib/espana>
- https://ec.europa.eu/eurostat/en/web/products-statistical-books/-/2_pt
- <https://economipedia.com/definiciones/ley-de-oferta-y-demanda.html>
- <https://economipedia.com/definiciones/producto-interior-bruto-pib.html>
- <https://ferrosplanes.com/precio-acero-pandemia-covid-19/>
- <https://nexteugeneration.com/que-es-el-fondo-de-recuperacion-ngeu/>
- <https://spigogroup.com/precio-de-la-madera/>
- <https://tools.st-tasacion.es/productos/Informe-de-tendencias/Precios-de-la-vivienda>
- <https://www.adaptareformas.es/blog/que-es-y-cuando-es-necesario-el-certificado-final-de-obra/>

- <https://www.aratubo.com/es/blog/evolucion-del-precio-del-acero/>
- <https://www.asociacionarete.org/para-reflexionar/2021/10/19/causas-y-consecuencias-del-aumento-de-las-materias-primas>
- <https://www.banium.com/la-crisis-de-las-materias-primas-en-los-productos-del-bano/>
- <https://www.bbva.com/es/que-es-una-hipoteca/>
- <https://www.businessinsider.es/precio-cobre-disparado-como-traslada-consumidor-955671>
- <https://www.caixabankresearch.com/es/analisis-sectorial/inmobiliario/pujananza-demanda-vivienda-sorpresas-mas-positivas-2021>
- <https://www.caixabankresearch.com/es/analisis-sectorial/inmobiliario/ngeu-oportunidad-relanzar-sector-inmobiliario-espanol>
- <https://www.elmundo.es/economia/2015/12/18/5672f27d22601df4638b45ab.html>
- <https://www.elperiodico.com/es/economia/20211230/tasa-ahorro-hogares-baja-3-13042708>
- <https://www.epdata.es/>
- <https://www.epdata.es/buscador?texto=precio%20vivienda&pagina=1&tipo=1&opciones=%5B%5D>
- <https://www.epdata.es/datos/hipotecas-nacional-cantidad-importe-ejecuciones-hipotecarias/146/espana/106>
- <https://www.epdata.es/datos/indice-precios-vivienda-ipv-ine-evolucion-datos-graficos/82/espana/106>
- <https://www.europapress.es/estar-donde-estes/noticia-tipos-viviendas-cuales-son-caracteristicas-20190702115227.html#:~:text=Las%20viviendas%20libres%20son%20aquellas,la%20oferta%20y%20la%20demanda>
- <https://www.fomento.gob.es/BE/?nivel=2&orden=09000000>
- <https://www.iahorro.com/hipotecas/analisis/tipos-hipotecas>
- https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/categoria.htm?c=Estadistica_P&cid=1254735976607

- <https://www.ine.es/index.htm>
- <https://www.lainformacion.com/vivienda-inmobiliario/80-poblacion-prefiere-comprar-vivienda-alquilarla/2827358/#:~:text=El%2082%25%20de%20la%20poblaci%C3%B3n,la%20Propiedad%20Inmobiliaria%20de%20Espa%C3%B1a>
- <https://www.mecalux.es/blog/crisis-cadena-de-suministro-2021#:~:text=%C2%BFQu%C3%A9%20est%C3%A1%20pasando%20con%20la,en%20la%20cadena%20de%20suministro.>
- <https://www.mitma.gob.es/el-ministerio/informacion-estadistica/construccion/obras-en-edificacion-visados-de-direccion-de-obra-de-los-colegios-de-arquitectos-tecnicos/nota-metodologica-obras-edificacion-visados-direccion-obra-colegios-arquitectos-tecnicos>
- <https://www.oirealtor.com/noticias-inmobiliarias/precio-de-la-vivienda-analisis-completo-de-lo-que-va-del-2021-espana/>
- <https://www.rtve.es/noticias/20211124/crisis-suministros-golpea-construccion-veces-mejor-abandonar-obra-numeros-no-salen/2232320.shtml>
- <https://www.sepg.pap.hacienda.gob.es/sitios/sepg/es-ES/Presupuestos/DocumentacionEstadisticas/Estadisticas/Documents/2022/01%20Presupuestos%20Generales%20del%20Estado%20Consolidados.pdf>
- <https://www.yvancosabogados.com/blog/sin-categoria/tipos-de-hipotecas-en-espana/>