

# Evolución de las transacciones inmobiliarias en España, 2004-2011

El volumen de transacciones de viviendas nuevas y de segunda mano, tanto libres como protegidas, cayó en España un 59,06% entre 2004 y 2011, pasando de las 848.390 a las 347.305, es decir, 501.085 menos.

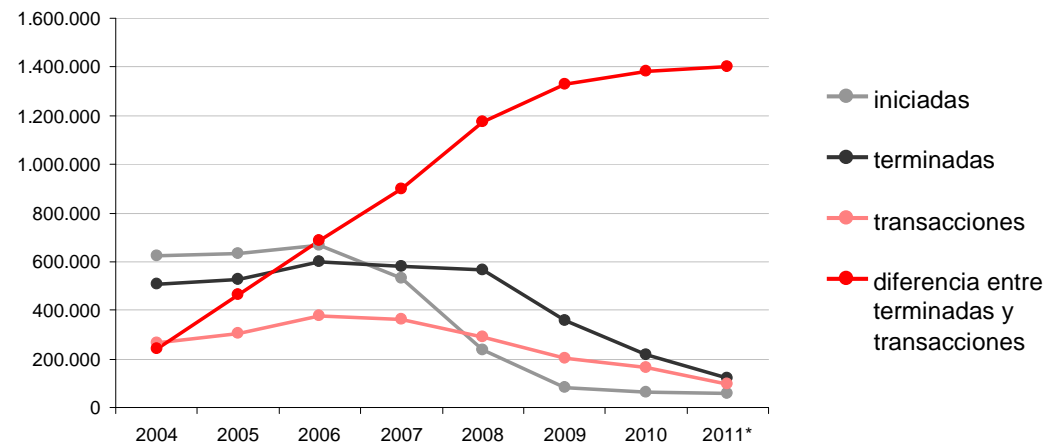
El análisis de la extensión geográfica de este descenso muestra como alcanza a todo el territorio español, si bien con mucha mayor incidencia en unas comunidades que en otras (las comunidades forales apenas han visto alterado el volumen de transacciones, mientras que en el levante español el descenso es superior al 67%), y con la existencia de algunos municipios donde, en contra de la tendencia general, la compra de viviendas en 2011 fue superior a la de 2004.

Así, de los 3.169 municipios españoles que tuvieron un mínimo de diez de transacciones inmobiliarias en 2004 (los 4.947 municipios restantes no se han considerado por las posibles distorsiones que un número tan reducido de transacciones pudiera ocasionar sobre los resultados finales) 2.747, es decir, el 86,7%, vieron reducir el volumen total de transacciones inmobiliarias entre 2004 y 2011. En la mayoría de ocasiones (2.046), además, esta reducción fue superior al 50%.

De esta manera, únicamente, 389 municipios vieron incrementar las ventas de viviendas entre los dos años de referencia (33 municipios tuvieron exactamente el mismo número de transacciones), si bien se trata en prácticamente todos los casos de cantidades muy pequeñas en términos absolutos que en ningún caso superan las 500 unidades.

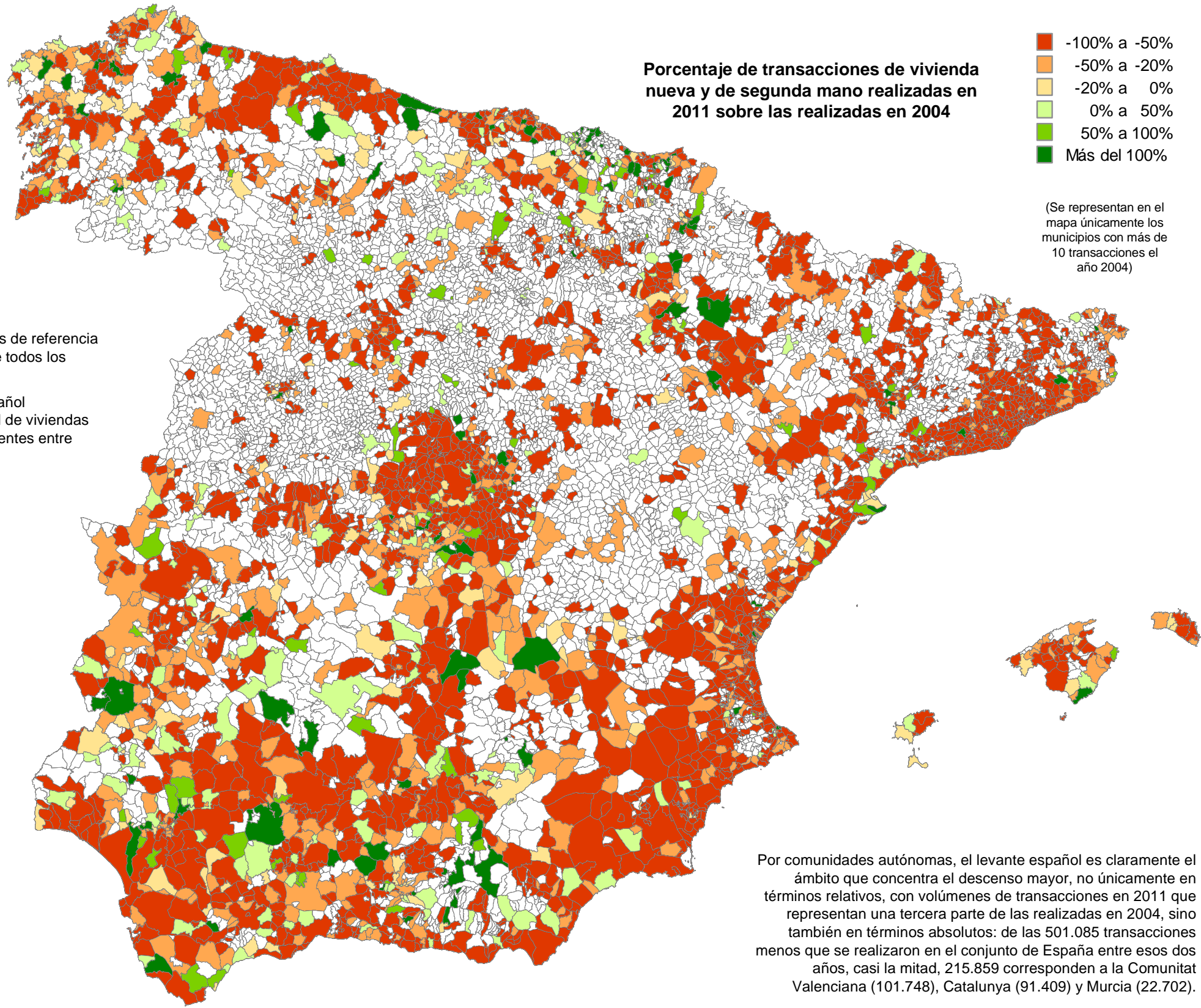
La caída generalizada de las transacciones viene así a completar un marco para el sector inmobiliario español caracterizado por la caída del número viviendas iniciadas, que comenzó a descender en el año 2007, y del de viviendas terminadas, que se apuntó desde el mismo momento pero que, respondiendo a los lógicos intervalos existentes entre inicio y finalización de las obras, aceleró su caída a partir de 2009.

Viviendas nuevas en régimen libre (no protegidas)



En cualquier caso, la persistencia de las diferencias entre el volumen de nuevas viviendas construidas y el de compra de estas viviendas, siempre superior al primero si bien con una tendencia clara a convergir, ha dado como resultado que el stock acumulado de viviendas nuevas en régimen libre acabadas pero sin vender supere en 2011 el millón cuatrocientas mil unidades

Fuente: Elaboración a partir de datos de Estadística de vivienda del Ministerio de Fomento. Gobierno de España.



Por comunidades autónomas, el levante español es claramente el ámbito que concentra el descenso mayor, no únicamente en términos relativos, con volúmenes de transacciones en 2011 que representan una tercera parte de las realizadas en 2004, sino también en términos absolutos: de las 501.085 transacciones menos que se realizaron en el conjunto de España entre esos dos años, casi la mitad, 215.859 corresponden a la Comunitat Valenciana (101.748), Catalunya (91.409) y Murcia (22.702).

