



La compraventa de vivienda entra en un periodo de bonanza

La inestabilidad ha marcado el mercado desde la pandemia y, como resultado, la evolución de las ventas de inmuebles en España ha sufrido varios altibajos en los últimos cuatro años. Sin embargo, los datos del último ejercicio y las estimaciones del primer trimestre de 2025 hacen pensar en un periodo de bonanza, al menos a corto plazo.

El precio de la vivienda continúa sin tocar techo, una subida sostenida cuya prolongación derivó en un notable batacazo de la compraventa en 2023. Tal ejercicio se saldó con un cómputo global de ventas de inmuebles por encima de los 638.000, lo que conllevó una caída de un 11 % con respecto al periodo anterior: en 2022 el mercado anotó unas 717.734 transacciones. Con sus más y sus menos, esta tendencia se registró tanto en las viviendas de primera ocupación (donde la pérdida superó las 7.000 unidades) como en las de segunda mano (el descenso rondó las 71.000 fincas). Sin embargo, los datos posteriores hacen pensar en una situación aparentemente pasajera. De acuerdo a las cifras del Instituto Nacional de Estadística (INE) correspondientes al primer trimestre de 2025, entre enero y marzo del año en curso se realizaron 183.140 compraventas. Es decir, el sector ha firmado su mejor

comienzo de año desde 2007 o, lo que es lo mismo, en los albores del estallido de la burbuja inmobiliaria. Por aquel entonces se llevaron a cabo 230.023 operaciones.

El Banco de España alerta sobre señales de desequilibrio

El último informe de estabilidad financiera del Banco de España, en el que analiza la situación del mercado inmobiliario y la crisis de la falta de vivienda, el organismo no menciona el término 'burbuja', pero sí advierte de que los precios de la vivienda *"ya superan con claridad los niveles de equilibrio de largo plazo"*, algo que no se daba desde 2008. Según el ente financiero, el desfase entre el valor real y el teórico de los inmuebles oscila actualmente entre el 1,1 % y el 8,5 %, frente al 0,8 % y 4,8 % estimado hace tan solo medio año, datos que

alertan claramente de síntomas de cambio en el mercado.

Y, aún así, la evolución de las ventas de viviendas en España no solo recuperó terreno en 2024 tras varios años de altibajos, sino que, a juzgar por los datos provisionales del presente año, la tendencia se encuentra en auge, al menos a corto plazo. Así las cosas, el ejercicio anterior el mercado registró un crecimiento total del 12 % al sumar 715.429 ventas totales. La tendencia se replica tanto en los inmuebles terminados como en los de segunda mano. En el primer caso, las 60.265 transacciones en viviendas de obra nueva que se llevaron a cabo en 2023 alcanzaron las 65.486 el año pasado, experimentando así una subida del 8,6 %. Por su parte, 649.943 usuarios se decantaron por adquirir un inmueble de segunda mano (frente a los 578.326 del ejercicio previo), un segmento que creció un 12,4 %.

Más boyante incluso se presentó el panorama para las viviendas iniciadas, cuyos resultados mejoraron un 14 % en 2024. Después de la inestabilidad de los últimos ejercicios (cayó en 2022 de 100.504 transacciones hasta las 96.996 y reconquistó terreno ligeramente en 2023 alcanzando las 98.040), este segmento se disparó el año pasado, anotando niveles muy superiores a los anteriores a la pandemia: 112.220 viviendas iniciadas vendidas.

El declive de las rehabilitaciones y reformas

La otra cara de la moneda la muestran las rehabilitaciones o reformas, que si bien el pasado ejercicio se recuperó mínimamente (pasando de 113.000 a 114.100 operaciones), todavía queda

lejos de los resultados anteriores a 2020 y pos-pandémicos. Y es que, de 2021 a 2023, esta categoría perdió más de 10.000 transacciones.

El descalabro de las rehabilitaciones y reformas viene de la mano a la urgencia de abordar la eficiencia energética en el sector de la construcción y las viviendas, algo que ha adquirido una relevancia sin precedentes en la agenda europea y nacional. Así, con la vista puesta en el horizonte de 2050, la Unión Europea se ha marcado el ambicioso objetivo de lograr que todos los edificios en los estados miembros sean altamente eficientes en términos energéticos y libres de emisiones de carbono.

¿En qué situación se encuentra España ahora mismo? De acuerdo a datos del *Green Building Council*, más del 80 % de los edificios y viviendas españoles en la actualidad reciben una calificación energética E, F o G. Unos datos que reflejan la magnitud del desafío al que hay que enfrentarse, como determina la compañía Knauf en el estudio *‘Rehabilitación del parque de viviendas en España’*. En concreto, esta publicación concluye que el 75 % de los españoles considera el coste económico como la principal barrera para la rehabilitación. Ciertamente es que la inversión en eficiencia energética es fundamental para alcanzar los objetivos establecidos. Sin embargo, el 79 % desconoce que existen líneas de ayudas y fondos públicos destinados a la rehabilitación de edificios. En este sentido, los fondos europeos disponibles, como el Mecanismo de Recuperación y Resiliencia y el programa InvestEU, desempeñan un papel crucial al incentivar la inversión pública y privada en medidas de mejora de la eficiencia energética. ■

La evolución de las ventas de viviendas en España recuperó terreno en 2024

