



## Evolución de las transacciones de viviendas desde el confinamiento

2 de julio de 2021

La pandemia ha afectado, sobre todo, al número de transacciones de viviendas y, mucho menos, a los precios y, además, lo ha hecho de forma desigual. Puesto que la evolución del número de transacciones es un predictor de la evolución de los precios interesa conocer en que zonas las transacciones han disminuido con más intensidad. En el primer trimestre de 2021 el número de transacciones parece haber recuperado el nivel previo a la pandemia, pero lo ha hecho a nivel nacional y con grandes diferencias según zonas geográficas.

Si calculamos el porcentaje en que ha variado el número de transacciones en el primer trimestre de 2021 con respecto al primer trimestre de 2019 (el primer trimestre de 2020 estaba afectado durante 15 días por el confinamiento y no es comparable) obtenemos los siguientes resultados por provincia:

Provincia	Variación respecto al 1T de 2019	Provincia	Variación respecto al 1T de 2019	Provincia	Variación respecto al 1T de 2019
Huesca	-23,48%	Bizkaia	0,77%	Murcia (Región de)	11,46%
Santa Cruz de Tenerife	-19,67%	Madrid (Comunidad de)	0,87%	Asturias (Principado de)	12,12%
Baleares (Illes)	-19,08%	Ourense	1,07%	Lugo	13,67%
Soria	-15,94%	Ceuta	1,40%	Pontevedra	14,13%
Alicante/Alacant	-13,23%	Almería	1,52%	Sevilla	14,27%
Araba/Alava	-8,48%	<b>TOTAL NACIONAL</b>	<b>2,22%</b>	Valencia/València	14,29%
Toledo	-8,30%	Segovia	2,46%	Guadalajara	14,92%
León	-6,71%	Burgos	3,72%	Castellón/Castelló	14,93%
Salamanca	-6,69%	Jaén	4,18%	Huelva	15,17%
Gipuzkoa	-6,31%	Coruña (A)	5,51%	Córdoba	15,29%
Rioja (La)	-4,04%	Albacete	6,57%	Ciudad Real	17,81%
Girona	-3,25%	Ávila	6,65%	Tarragona	19,92%
Málaga	-2,57%	Badajoz	7,42%	Zaragoza	20,57%
Palmas (Las)	-2,51%	Valladolid	8,04%	Palencia	23,86%
Teruel	-1,33%	Cantabria	9,53%	Lleida	28,59%
Granada	-0,89%	Cuenca	10,94%	Zamora	38,53%
Cádiz	-0,71%	Navarra (C. Foral de)	11,16%	Melilla	41,73%
Barcelona	-0,23%	Cáceres	11,35%		

En general son las provincias con un componente turístico más fuerte las que han visto disminuir el número de transacciones de forma más intensa (disminuciones superiores al 10% en Huesca, Santa Cruz de Tenerife, Baleares, Soria y Alicante, aquí Soria parece la excepción). También, en general, las provincias en las que más aumentan las transacciones son, salvo las excepciones de Valencia y Sevilla, aquellas que el mercado había estado menos activo desde 2015.

Si analizamos el impacto del confinamiento comparando las transacciones de los cuatro últimos trimestres con el último año no afectado por la pandemia (2019) obtenemos lo siguiente:



Provincia	Ultimos cuatro trimestres frente a 2019	Provincia	Ultimos cuatro trimestres frente a 2019	Provincia	Ultimos cuatro trimestres frente a 2019
Santa Cruz de Tenerife	-30,57%	Cáceres	-7,53%	Coruña (A)	-1,81%
Balears (Illes)	-26,69%	Rioja (La)	-7,34%	Cantabria	-1,26%
Palmas (Las)	-26,31%	León	-7,25%	Cuenca	-0,73%
Alicante/Alacant	-22,11%	Murcia (Región de)	-6,46%	Huelva	0,16%
Málaga	-15,82%	Salamanca	-6,44%	Guadalajara	0,44%
Barcelona	-13,59%	Castellón/Castelló	-6,05%	Ourense	0,88%
Girona	-12,36%	Valencia/València	-5,68%	Navarra (C. Foral de)	1,04%
Cádiz	-12,04%	Huesca	-5,37%	Córdoba	1,54%
Granada	-11,73%	Albacete	-5,18%	Burgos	2,92%
Almería	-11,62%	Teruel	-5,00%	Lleida	3,09%
Gipuzkoa	-11,57%	Tarragona	-4,99%	Palencia	3,89%
Araba/Alava	-10,26%	Zaragoza	-4,80%	Lugo	4,50%
TOTAL NACIONAL	-10,04%	Jaén	-4,56%	Badajoz	4,68%
Madrid (Comunidad de)	-9,80%	Sevilla	-4,04%	Asturias (Principado de)	7,19%
Toledo	-9,79%	Pontevedra	-3,17%	Segovia	8,14%
Ávila	-9,46%	Ciudad Real	-2,65%	Zamora	10,03%
Bizkaia	-9,38%	Ceuta	-2,51%	Melilla	10,17%
Soria	-8,57%	Valladolid	-2,46%		

En este caso, la correlación entre componente turístico y disminución de transacciones es más evidente con las islas, Alicante y Málaga liderando las bajadas más pronunciadas. También es mayor la correlación entre provincias que han tenido un mercado poco activo desde 2015 con aquellas que no han sufrido disminución de transacciones poniendo de manifiesto que, en el mercado residencial, la pandemia a afectado considerablemente más a los mercados más activos que a los menos activos.

Por último, si analizamos la evolución de las transacciones en los municipios con mayor actividad en el primer trimestre de 2021 obtenemos:

Municipio	Variación respecto al 1T de 2019	Número de transacciones 1T 2021
Torreveija	-32,13%	826
Palma de Mallorca	-13,71%	1.057
Alicante/Alacant	-11,54%	1.479
Madrid	-10,80%	9.262
Bilbao	-10,08%	865
Barcelona	-9,53%	3.485
Granada	-8,34%	780
Valladolid	-4,93%	791
Valencia	-1,18%	2.511
Marbella	0,48%	833
Gijón	2,09%	782
Málaga	3,17%	1.885
Palmas de Gran Canaria (La)	3,89%	828
Sevilla	4,40%	2.205
Murcia	5,94%	1.302
Hospitalet de Llobregat (L')	15,95%	807
Zaragoza	16,59%	1.961
Córdoba	16,67%	1.085
Cartagena	30,73%	804

Municipio	Ultimos cuatro trimestres frente a 2019	Número de transacciones 1T 2021
Torreveija	-38,07%	826
Marbella	-26,27%	833
Alicante/Alacant	-26,20%	1.479
Granada	-23,60%	780
Palma de Mallorca	-22,54%	1.057
Barcelona	-22,14%	3.485
Madrid	-20,73%	9.262
Palmas de Gran Canaria (La)	-20,15%	828
Valencia	-18,23%	2.511
Hospitalet de Llobregat (L')	-17,73%	807
Sevilla	-16,45%	2.205
Murcia	-11,16%	1.302
Zaragoza	-10,92%	1.961
Valladolid	-9,36%	791
Málaga	-7,66%	1.885
Bilbao	-7,48%	865
Gijón	-5,35%	782
Cartagena	-2,88%	804
Córdoba	1,94%	1.085



De nuevo, nos encontramos en su mayoría con municipios con componente turístico y la confirmación de que la recuperación de las transacciones en el primer trimestre de 2021 es menor en aquellos municipios que sufrieron más duramente los efectos de la pandemia en sus transacciones.

La media de los precios de los últimos cuatro trimestres respecto a la media de 2019 evolucionó así por provincias:

Provincia	Ultimos cuatro trimestres frente a 2019	Provincia	Ultimos cuatro trimestres frente a 2019	Provincia	Ultimos cuatro trimestres frente a 2019
Soria	-5,41%	Navarra (Comunidad Foral de	-2,05%	Granada	-0,50%
Palencia	-4,12%	Palmas (Las)	-2,03%	Sevilla	-0,49%
Ourense	-3,97%	Cáceres	-1,72%	Málaga	-0,41%
Teruel	-3,05%	Valladolid	-1,69%	Toledo	-0,36%
Lleida	-2,96%	Barcelona	-1,63%	Valencia/València	-0,19%
Albacete	-2,89%	Ávila	-1,62%	Segovia	-0,14%
Zaragoza	-2,70%	Burgos	-1,51%	Guadalajara	-0,10%
Castellón/Castelló	-2,70%	León	-1,41%	Zamora	-0,02%
Córdoba	-2,67%	Badajoz	-1,38%	Gipuzkoa	0,02%
Jaén	-2,56%	<b>TOTAL NACIONAL</b>	<b>-1,33%</b>	Araba/Alava	0,21%
Murcia (Región de)	-2,50%	Madrid (Comunidad de)	-1,28%	Balears (Illes)	0,35%
Ciudad Real	-2,35%	Bizkaia	-1,22%	Pontevedra	0,38%
Tarragona	-2,19%	Cuenca	-1,12%	Melilla	0,40%
Cantabria	-2,18%	Salamanca	-1,05%	Cádiz	0,47%
Alicante/Alacant	-2,16%	Rioja (La)	-0,94%	Lugo	0,53%
Huesca	-2,13%	Asturias (Principado de )	-0,78%	Coruña (A)	1,23%
Almería	-2,10%	Santa Cruz de Tenerife	-0,76%	Ceuta	2,08%
Huelva	-2,07%	Girona	-0,52%		

En el caso de los municipios con más transacciones los precios evolucionaron así:

Municipio	Ultimos cuatro trimestres frente a 2019	Municipio	Ultimos cuatro trimestres frente a 2019
Barcelona	-3,08%	Bilbao	1,09%
Madrid	-2,53%	Cartagena	1,24%
Alicante/Alacant	-2,14%	Palma de Mallorca	1,25%
Tarragona	-1,75%	Badalona	1,43%
Almería	-1,58%	Elche/Eix	1,47%
Hospitalet de Llobregat (L')	-0,97%	Zaragoza	1,84%
Valladolid	-0,80%	Granada	2,10%
Murcia	-0,74%	Castellón de la Plana	2,16%
Sabadell	-0,17%	Terrassa	2,49%
Roquetas de Mar	-0,03%	Valencia	3,33%
Palmas de Gran Canaria (La)	0,09%	Málaga	3,46%
Marbella	0,18%	Vigo	3,72%
Oviedo	0,21%	Jerez de la Frontera	4,08%
Santa Cruz de Tenerife	0,61%	Gijón	4,13%
Córdoba	0,80%	Sevilla	5,94%



---

## Conclusiones.

El turismo es, sin duda, uno de los sectores más perjudicados por la pandemia y sus problemas se han transmitido parcialmente al sector inmobiliario. Las zonas que han resultado más perjudicadas por la pandemia respecto al número de transacciones son, precisamente aquellas que tienen un componente turístico mayor en su economía.

Los precios no han reaccionado todavía en la misma dirección que el número de transacciones: la media de los últimos cuatro trimestres respecto a la media de 2019 bajó más en las provincias con mercados poco activos (a pesar del incremento de transacciones en muchas de ellas) mientras que en las zonas turísticas las bajadas de precios fueron más moderadas. Por municipios sólo destacan las bajadas de Barcelona, Madrid y Alicante.