

## EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS EN EL MERCADO RESIDENCIAL DESDE 2019 a 2022 POR PROVINCIAS

28 de octubre de 2022

A partir de los datos sobre evolución de precios publicados por el MITMA hemos calculado para cada comunidad autónoma y provincia el valor máximo en el periodo que incluye el primer trimestre de 2019 hasta el primer trimestre de 2020 (máximo previo al confinamiento) y el valor mínimo en el periodo de incluye desde el segundo trimestre de 2020 hasta el segundo trimestre de 2021 (mínimo durante la pandemia). Luego hemos comparado estos dos valores con el precio publicado para el segundo trimestre de 2022 y entre sí para obtener:

- A La variación del precio actual respecto al máximo previo al confinamiento
- B La variación del precio actual respecto al mínimo durante la pandemia
- C La variación entre el mínimo durante la pandemia respecto al máximo previo al confinamiento

Los resultados se muestran en el cuadro siguiente:

	2T 2022	Máx previo a confinamiento	Minimo en pandemia	variación P.A. sobre max	variación P.A. sobre min	variación mínimo sobre máximo
<b>TOTAL NACIONAL</b>	<b>1.740,7</b>	<b>1.652,8</b>	<b>1.610,1</b>	<b>5,32%</b>	<b>8,11%</b>	<b>-2,58%</b>
<b>Andalucía</b>	<b>1.397,1</b>	<b>1.315,5</b>	<b>1.290,4</b>	<b>6,20%</b>	<b>8,27%</b>	<b>-1,91%</b>
Almería	1.151,7	1.129,5	1.086,7	1,97%	5,98%	-3,79%
Cádiz	1.439,3	1.365,5	1.329,5	5,40%	8,26%	-2,64%
Córdoba	1.116,3	1.170,4	1.099,9	-4,62%	1,49%	-6,02%
Granada	1.209,9	1.126,8	1.101,4	7,37%	9,85%	-2,25%
Huelva	1.137,3	1.102,7	1.039,4	3,14%	9,42%	-5,74%
Jaén	798,9	809,9	765,5	-1,36%	4,36%	-5,48%
Málaga	2.015,7	1.834,9	1.788,6	9,85%	12,70%	-2,52%
Sevilla	1.374,3	1.348,7	1.290,0	1,90%	6,53%	-4,35%
<b>Aragón</b>	<b>1.274,8</b>	<b>1.230,0</b>	<b>1.179,0</b>	<b>3,64%</b>	<b>8,13%</b>	<b>-4,15%</b>
Huesca	1.191,9	1.172,4	1.122,0	1,66%	6,23%	-4,30%
Teruel	766,1	791,4	735,8	-3,20%	4,12%	-7,03%
Zaragoza	1.385,1	1.324,7	1.266,1	4,56%	9,40%	-4,42%
<b>Asturias (Principado de )</b>	<b>1.319,5</b>	<b>1.303,7</b>	<b>1.247,3</b>	<b>1,21%</b>	<b>5,79%</b>	<b>-4,33%</b>
<b>Balears (Illes)</b>	<b>2.630,6</b>	<b>2.425,2</b>	<b>2.332,8</b>	<b>8,47%</b>	<b>12,77%</b>	<b>-3,81%</b>
<b>Canarias</b>	<b>1.602,2</b>	<b>1.533,2</b>	<b>1.484,1</b>	<b>4,50%</b>	<b>7,96%</b>	<b>-3,20%</b>
Palmas (Las)	1.711,0	1.635,1	1.569,2	4,64%	9,04%	-4,03%
Santa Cruz de Tenerife	1.494,8	1.452,2	1.400,7	2,93%	6,72%	-3,55%
<b>Cantabria</b>	<b>1.509,6</b>	<b>1.490,2</b>	<b>1.411,9</b>	<b>1,30%</b>	<b>6,92%</b>	<b>-5,25%</b>
<b>Castilla y León</b>	<b>1.052,4</b>	<b>1.049,6</b>	<b>1.011,8</b>	<b>0,27%</b>	<b>4,01%</b>	<b>-3,60%</b>
Ávila	849,2	840,7	788,7	1,01%	7,67%	-6,19%
Burgos	1.147,2	1.143,1	1.101,6	0,36%	4,14%	-3,63%
León	867,1	885,9	837,6	-2,12%	3,52%	-5,45%
Palencia	944,4	1.002,2	903,8	-5,77%	4,49%	-9,82%
Salamanca	1.217,9	1.204,5	1.141,5	1,11%	6,69%	-5,23%
Segovia	1.053,8	990,5	963,1	6,39%	9,42%	-2,77%
Soria	931,7	990,7	881,5	-5,96%	5,69%	-11,02%
Valladolid	1.289,8	1.251,8	1.209,7	3,04%	6,62%	-3,36%
Zamora	786,3	864,8	803,0	-9,08%	-2,08%	-7,15%

	2T 2022	Máx previo a confinamiento	Minimo en pandemia	variación P.A. sobre max	variación P.A. sobre min	variación mínimo sobre máximo
<b>Castilla-La Mancha</b>	913,3	888,0	855,6	2,85%	6,74%	-3,65%
Albacete	934,4	942,9	889,5	-0,90%	5,05%	-5,66%
Ciudad Real	732,2	752,8	705,6	-2,74%	3,77%	-6,27%
Cuenca	795,0	781,5	753,3	1,73%	5,54%	-3,61%
Guadalajara	1.191,8	1.124,6	1.089,7	5,98%	9,37%	-3,10%
Toledo	884,2	849,7	815,2	4,06%	8,46%	-4,06%
<b>Cataluña</b>	2.139,6	2.037,3	1.986,9	5,02%	7,69%	-2,47%
Barcelona	2.511,1	2.413,6	2.352,7	4,04%	6,73%	-2,52%
Girona	1.686,0	1.550,6	1.500,7	8,73%	12,35%	-3,22%
Lleida	1.057,9	1.028,5	973,9	2,86%	8,63%	-5,31%
Tarragona	1.380,9	1.288,7	1.221,4	7,15%	13,06%	-5,22%
<b>Comunidad Valenciana</b>	1.316,0	1.232,0	1.183,7	6,82%	11,18%	-3,92%
Alicante/Alacant	1.400,9	1.314,8	1.261,6	6,55%	11,04%	-4,05%
Castellón/Castelló	1.084,9	1.088,4	1.030,5	-0,32%	5,28%	-5,32%
Valencia/València	1.300,9	1.196,5	1.150,5	8,73%	13,07%	-3,84%
<b>Extremadura</b>	876,8	867,8	833,5	1,04%	5,19%	-3,95%
Badajoz	900,7	875,6	840,8	2,87%	7,12%	-3,97%
Cáceres	841,9	861,5	823,1	-2,28%	2,28%	-4,46%
<b>Galicia</b>	1.265,7	1.205,4	1.185,3	5,00%	6,78%	-1,67%
Coruña (A)	1.300,1	1.246,9	1.235,9	4,27%	5,19%	-0,88%
Lugo	911,5	870,8	838,3	4,67%	8,73%	-3,73%
Ourense	929,0	957,4	891,3	-2,97%	4,23%	-6,90%
Pontevedra	1.368,1	1.269,7	1.243,6	7,75%	10,01%	-2,06%
<b>Madrid (Comunidad de)</b>	2.899,7	2.671,7	2.573,6	8,53%	12,67%	-3,67%
<b>Murcia (Región de)</b>	1.016,4	1.003,1	948,3	1,33%	7,18%	-5,46%
<b>Navarra (Comunidad Foral de)</b>	1.519,8	1.467,5	1.396,2	3,56%	8,85%	-4,86%
<b>País Vasco</b>	2.500,1	2.424,4	2.343,5	3,12%	6,68%	-3,34%
Araba/Alava	2.048,8	1.993,1	1.921,9	2,79%	6,60%	-3,57%
Gipuzkoa	2.797,6	2.721,1	2.655,3	2,81%	5,36%	-2,42%
Bizkaia	2.452,6	2.392,1	2.275,7	2,53%	7,77%	-4,87%
<b>Rioja (La)</b>	1.155,4	1.128,6	1.077,0	2,37%	7,28%	-4,57%
<b>Ceuta y Melilla</b>	1.800,8	1.693,5	1.689,1	6,34%	6,61%	-0,26%
Ceuta	1.850,7	1.786,1	1.749,9	3,62%	5,76%	-2,03%
Melilla	1.772,2	1.687,7	1.647,5	5,01%	7,57%	-2,38%

Si ordenamos las provincias por la variación sobre el máximo previo al confinamiento podemos obtener tres grupos de provincias y comunidades:

Grupo A1 Ámbitos en los que el precio actual está por debajo del máximo anterior al confinamiento:

Castellón/Castelló	-0,32%
Albacete	-0,90%
Jaén	-1,36%
León	-2,12%
Cáceres	-2,28%
Ciudad Real	-2,74%
Ourense	-2,97%
Teruel	-3,20%
Córdoba	-4,62%
Palencia	-5,77%
Soria	-5,96%
Zamora	-9,08%

Grupo A2: Ámbitos en los que el precio actual está por encima del máximo anterior al confinamiento en menos de un 4%

Ceuta	3,62%
<b>Navarra (Comunidad Foral de)</b>	<b>3,56%</b>
Huelva	3,14%
Valladolid	3,04%
Santa Cruz de Tenerife	2,93%
Badajoz	2,87%
Lleida	2,86%
Gipuzkoa	2,81%
Araba/Alava	2,79%
Bizkaia	2,53%
<b>Rioja (La)</b>	<b>2,37%</b>
Almería	1,97%
Sevilla	1,90%
Cuenca	1,73%
Huesca	1,66%
<b>Murcia (Región de)</b>	<b>1,33%</b>
<b>Cantabria</b>	<b>1,30%</b>
<b>Asturias (Principado de )</b>	<b>1,21%</b>
Salamanca	1,11%
Ávila	1,01%
Burgos	0,36%

Grupo 3 Ámbitos en los que el precio actual está por encima del máximo anterior al confinamiento en más de un 4%:

Málaga	9,85%
Girona	8,73%
Valencia/València	8,73%
<b>Madrid (Comunidad de)</b>	<b>8,53%</b>
<b>Balears (Illes)</b>	<b>8,47%</b>
Pontevedra	7,75%
Granada	7,37%
Tarragona	7,15%
Alicante/Alacant	6,55%
Segovia	6,39%
Guadalajara	5,98%
Cádiz	5,40%
Melilla	5,01%
Lugo	4,67%
Palmas (Las)	4,64%
Zaragoza	4,56%
Coruña (A)	4,27%
Toledo	4,06%
Barcelona	4,04%

Si ordenamos las provincias por la variación entre el precio actual y el mínimo durante la pandemia podemos obtener tres grupos de ámbitos:

Grupo B1: Ámbitos en los que el precio actual supera en más del 8% al mínimo durante la pandemia:

Valencia/València	13,07%
Tarragona	13,06%
<b>Balears (Illes)</b>	<b>12,77%</b>
Málaga	12,70%
<b>Madrid (Comunidad de)</b>	<b>12,67%</b>
Girona	12,35%
Alicante/Alacant	11,04%
Pontevedra	10,01%
Granada	9,85%
Huelva	9,42%
Segovia	9,42%
Zaragoza	9,40%
Guadalajara	9,37%
Palmas (Las)	9,04%
<b>Navarra (Comunidad Foral de)</b>	<b>8,85%</b>
Lugo	8,73%
Lleida	8,63%
Toledo	8,46%
Cádiz	8,26%

Grupo B2: Ámbitos en los que el precio actual supera en menos del 8% y en más del 4% al mínimo durante la pandemia:

Bizkaia	7,77%
Ávila	7,67%
Melilla	7,57%
<b>Rioja (La)</b>	7,28%
<b>Murcia (Región de)</b>	7,18%
Badajoz	7,12%
<b>Cantabria</b>	6,92%
Barcelona	6,73%
Santa Cruz de Tenerife	6,72%
Salamanca	6,69%
Valladolid	6,62%
Araba/Alava	6,60%
Sevilla	6,53%
Huesca	6,23%
Almería	5,98%
<b>Asturias (Principado de )</b>	5,79%
Ceuta	5,76%
Soria	5,69%
Cuenca	5,54%
Gipuzkoa	5,36%
Castellón/Castelló	5,28%
Coruña (A)	5,19%
Albacete	5,05%

Grupo B3: Ámbitos en los que el precio actual supera en menos del 4% al mínimo durante la pandemia:

Palencia	4,49%
Jaén	4,36%
Ourense	4,23%
Burgos	4,14%
Teruel	4,12%
<b>Castilla y León</b>	4,01%
Ciudad Real	3,77%
León	3,52%
Cáceres	2,28%
Córdoba	1,49%
Zamora	-2,08%

Sólo Zamora ha bajado su precio desde el mínimo de la pandemia

Si ordenamos las provincias por la variación entre el precio mínimo durante la pandemia y el máximo anterior al confinamiento podemos obtener tres grupos de ámbitos:

Grupo C1: Ámbitos en los que el mínimo de la pandemia es inferior al máximo previo al confinamiento en más de un 5%:

Soria	-11,02%	Albacete	-5,66%
Palencia	-9,82%	Jaén	-5,48%
Zamora	-7,15%	Murcia (Región de)	-5,46%
Teruel	-7,03%	León	-5,45%
Ourense	-6,90%	Castellón/Castelló	-5,32%
Ciudad Real	-6,27%	Lleida	-5,31%
Ávila	-6,19%	Cantabria	-5,25%
Córdoba	-6,02%	Salamanca	-5,23%
Huelva	-5,74%	Tarragona	-5,22%

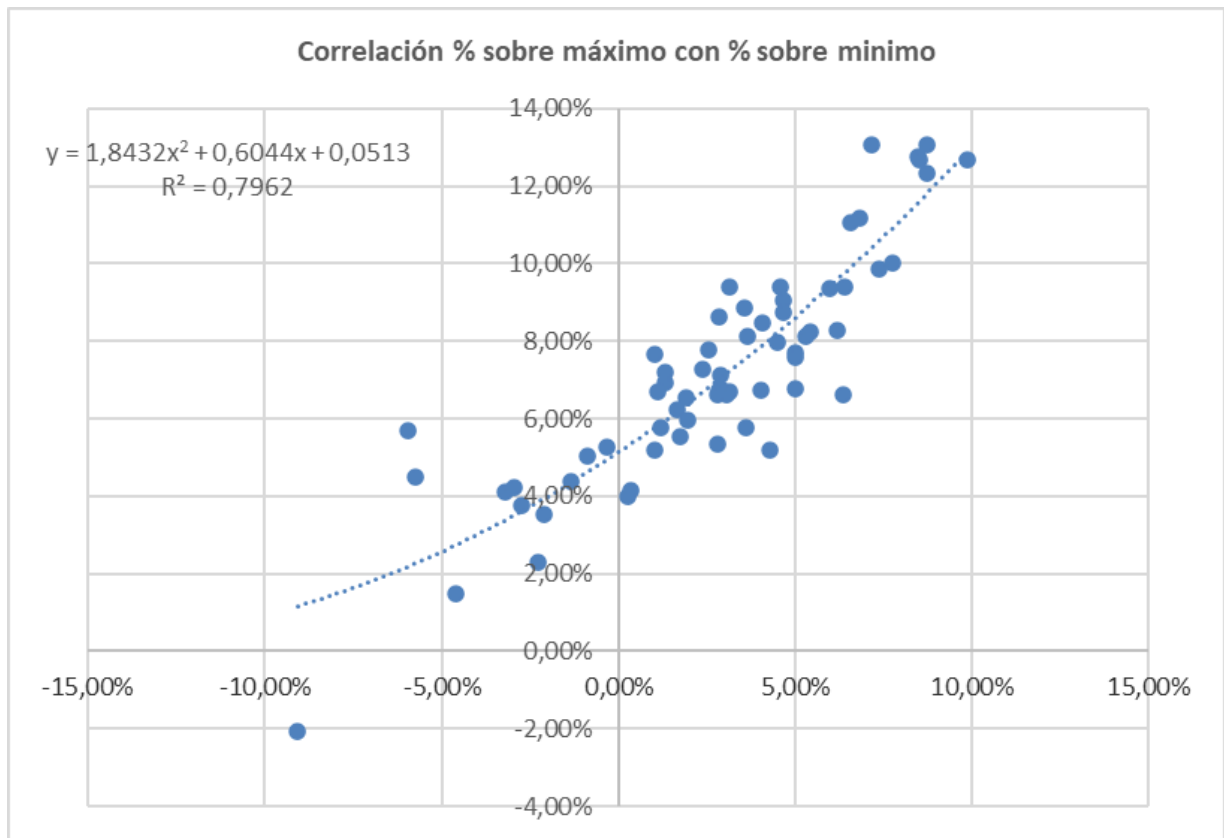
Grupo C2: Ámbitos en los que el mínimo de la pandemia es inferior al máximo previo al confinamiento en menos de un 5% pero baja más que la media nacional:

Bizkaia	-4,87%	Balears (Illes)	-3,81%
Navarra (Comunidad Foral de)	-4,86%	Almería	-3,79%
Rioja (La)	-4,57%	Lugo	-3,73%
Cáceres	-4,46%	Madrid (Comunidad de)	-3,67%
Zaragoza	-4,42%	Burgos	-3,63%
Sevilla	-4,35%	Cuenca	-3,61%
Asturias (Principado de )	-4,33%	Araba/Alava	-3,57%
Huesca	-4,30%	Santa Cruz de Tenerife	-3,55%
Toledo	-4,06%	Valladolid	-3,36%
Alicante/Alacant	-4,05%	Girona	-3,22%
Palmas (Las)	-4,03%	Guadalajara	-3,10%
Badajoz	-3,97%	Segovia	-2,77%
Valencia/València	-3,84%	Cádiz	-2,64%

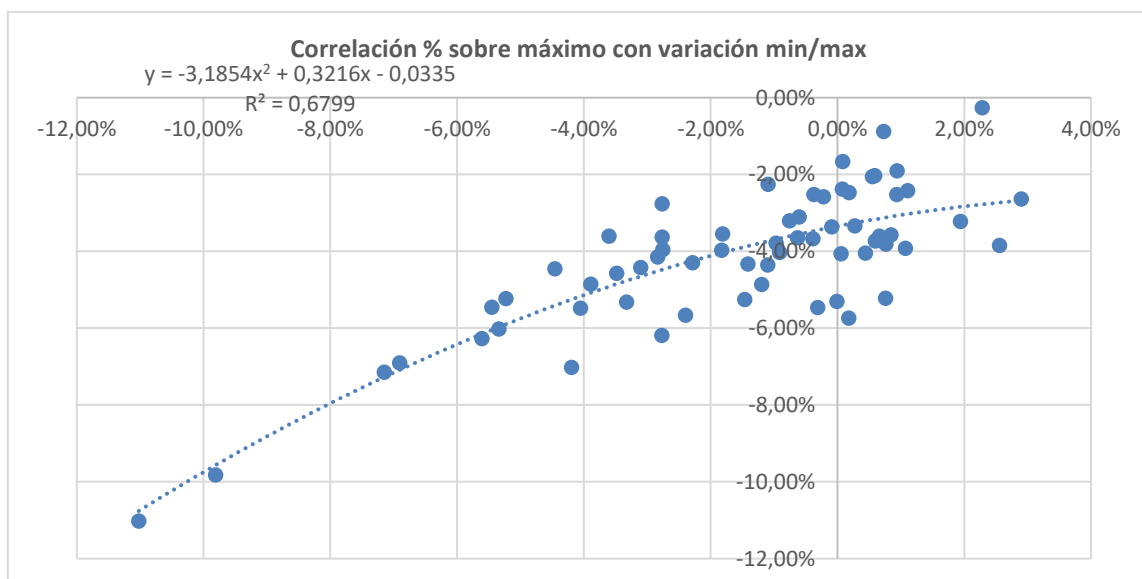
Grupo C3: Ámbitos en los que el mínimo de la pandemia es inferior al máximo previo al confinamiento en menos porcentaje que la media nacional:

TOTAL NACIONAL	-2,58%
Málaga	-2,52%
Barcelona	-2,52%
Gipuzkoa	-2,42%
Melilla	-2,38%
Granada	-2,25%
Pontevedra	-2,06%
Ceuta	-2,03%
Coruña (A)	-0,88%

Hemos encontrado una correlación significativa entre las variaciones del precio actual con el máximo y con el mínimo:



Hay una correlación algo menor entre la variación del precio actual con el máximo y la variación entre el máximo y el mínimo



Sin embargo, no aparece relación alguna entre la variación del precio actual sobre el mínimo y la variación entre mínimo y máximo.

## Conclusiones

---

Parece que los ámbitos que han sufrido menores bajadas de precios durante la pandemia son también los que muestran una mayor recuperación de los precios, mientras que algunas de las zonas donde el precio bajó mucho en la pandemia son las que menor subida de precios han experimentado desde entonces.

Málaga, Girona, Valencia, Madrid y Baleares son las provincias que han visto crecer sus precios más en relación con sus máximos previos a la pandemia

La evolución de los precios durante la pandemia es incoherente en algunos territorios con la evolución del número de transacciones en el mismo periodo: algunas zonas en las que los precios están hoy claramente por debajo de los anteriores a la pandemia como Soria, Palencia, Zamora, León, Córdoba, Ourense, Ciudad Real, Cáceres y Teruel han visto un considerable aumento de sus transacciones respecto al nivel previo a la pandemia (superior a la media nacional en muchos casos). Esto se podría interpretar como si los precios más bajos hubieran sido un acicate para las compras.

Madrid y Barcelona han tenido una evolución de transacciones semejante pero los precios han aumentado más en Madrid que en Barcelona.