



Evolución de las transacciones de viviendas desde el confinamiento

20 de octubre de 2022

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 segundo trimestre de 2022 el número de transacciones parece supera considerablemente el nivel previo a la pandemia, pero lo ha hecho a nivel nacional y con grandes diferencias según zonas geográficas.

Si comparamos la suma de los cuatro últimos trimestres (1º y 2º de 2022 y 3º y 4º de 2021) con los cuatro anteriores (1º y 2º de 2021 y 3º y 4º de 2020) obtenemos lo siguiente:

Provincia	Ultimos cuatro trimestres frente a los cuatro anteriores	Provincia	Ultimos cuatro trimestres frente a los cuatro anteriores	Provincia	Ultimos cuatro trimestres frente a los cuatro anteriores
Santa Cruz de Tenerife	46,85%	Tarragona	19,39%	Araba/Alava	13,12%
Alicante/Alacant	43,98%	Sevilla	18,92%	Pontevedra	12,72%
Málaga	43,71%	Valencia/València	18,23%	Asturias (Principado de)	12,57%
Palmas (Las)	40,34%	Castellón/Castelló	18,22%	Navarra (C. Foral de)	12,23%
Balears (Illes)	38,94%	Albacete	17,99%	Córdoba	11,85%
Granada	29,77%	Murcia (Región de)	17,75%	Bizkaia	10,94%
Soria	28,50%	Barcelona	17,52%	Valladolid	10,22%
Girona	26,23%	Teruel	16,40%	Ciudad Real	10,18%
Almería	24,91%	Huesca	15,94%	Zaragoza	9,48%
Rioja (La)	24,75%	Jaén	15,53%	Burgos	9,33%
Ávila	21,71%	Segovia	15,51%	Palencia	9,20%
Toledo	21,45%	Cuenca	14,71%	Badajoz	8,40%
Cantabria	21,29%	Lleida	14,59%	Lugo	6,93%
TOTAL NACIONAL	21,09%	Zamora	14,51%	Ourense	6,79%
Cáceres	20,78%	Guadalajara	14,27%	Gipuzkoa	2,10%
Salamanca	20,78%	Madrid (Comunidad de)	13,83%	Melilla	0,70%
Cádiz	20,46%	León	13,38%	Ceuta	-2,48%
Huelva	20,10%	Coruña (A)	13,34%		

Las provincias más turísticas copan los crecimientos más altos y Madrid, Barcelona, Valencia, Sevilla, Murcia, Bizkaia y Zaragoza crecen menos que la media.

Si calculamos el porcentaje en que ha variado el número de transacciones en el segundo trimestre de 2022 con respecto al segundo trimestre de 2019 (el segundo trimestre de 2020 estaba afectado 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
Santa Cruz de Tenerife	63,92%	Tarragona	37,72%	Ciudad Real	26,46%
Málaga	57,59%	Palmas (Las)	37,18%	Barcelona	25,80%
Cuenca	49,23%	Segovia	36,01%	Lleida	24,41%
Salamanca	45,91%	Huesca	35,99%	Lugo	24,29%
Alicante/Alacant	45,39%	Albacete	35,58%	Córdoba	23,89%
Castellón/Castelló	42,13%	Valencia/València	35,56%	Ourense	21,87%
Asturias (Principado de)	42,05%	Murcia (Región de)	33,92%	Badajoz	21,70%
Huelva	42,00%	Sevilla	32,54%	Madrid (Comunidad de)	20,98%
Guadalajara	40,40%	TOTAL NACIONAL	32,19%	León	18,28%
Cantabria	39,81%	Navarra (C. Foral de)	31,95%	Valladolid	16,01%
Almería	39,56%	Coruña (A)	30,87%	Cáceres	13,13%
Granada	39,42%	Jaén	30,82%	Melilla	9,20%
Rioja (La)	38,89%	Zaragoza	29,78%	Soria	8,10%
Ávila	38,86%	Teruel	29,64%	Bizkaia	3,48%
Zamora	38,13%	Pontevedra	28,56%	Araba/Alava	-4,00%
Girona	38,11%	Balears (Illes)	27,69%	Ceuta	-4,76%
Cádiz	38,08%	Toledo	27,67%	Gipuzkoa	-15,31%
Burgos	37,96%	Palencia	27,57%		

Debemos destacar, en primer lugar, el intenso incremento en el número de transacciones en general: la media nacional aumenta un 32,19% mientras en 2021 el incremento era de sólo el 2,2%. En general son las provincias con un componente turístico más fuerte las que han visto aumentar el número de transacciones de forma más intensa en 2022 respecto a 2021 (en nuestro estudio de septiembre de 2021 mostraban los mayores descensos y ahora encabezan los crecimientos). Las provincias en las que el mercado había estado menos activo desde 2015 siguen mostrando incrementos considerables como lo hacían hace un año. Madrid y Barcelona que hace un año subían algo por encima de la media nacional ahora están por debajo de dicha media y claramente el País Vasco es el que muestra menores incrementos (incluso decrementos) respecto a 2019.

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	Últimos cuatro trimestres frente a 2019	Provincia	Últimos cuatro trimestres frente a 2019	Provincia	Últimos cuatro trimestres frente a 2019
Zamora	45,46%	Toledo	32,39%	Balears (Illes)	26,59%
Málaga	44,70%	Girona	32,34%	Ciudad Real	26,50%
Huelva	43,93%	Lugo	31,33%	Ourense	26,42%
Segovia	42,42%	Murcia (Región de)	30,84%	Huesca	26,40%
Cantabria	41,67%	Badajoz	30,68%	Albacete	25,84%
Soria	38,96%	León	30,40%	Valladolid	25,79%
Asturias (Principado de)	37,52%	Rioja (La)	29,99%	Jaén	25,70%
Cuenca	37,30%	Valencia/València	29,83%	Melilla	24,66%
Guadalajara	37,17%	Cáceres	29,79%	Santa Cruz de Tenerife	22,87%
Tarragona	36,83%	Coruña (A)	29,75%	Palmas (Las)	21,71%
Salamanca	36,24%	Córdoba	29,64%	Madrid (Comunidad de)	19,66%
Burgos	35,55%	Pontevedra	29,10%	Zaragoza	19,13%
Castellón/Castelló	35,09%	Navarra (C. Foral de)	28,58%	Barcelona	18,86%
Ávila	35,01%	Teruel	28,12%	Bizkaia	13,51%
Lleida	34,75%	Palencia	28,03%	Araba/Alava	7,53%
Granada	32,89%	Cádiz	27,67%	Ceuta	4,86%
Almería	32,50%	TOTAL NACIONAL	27,64%	Gipuzkoa	-1,60%
Alicante/Alacant	32,47%	Sevilla	27,37%		



En este caso, el incremento de las zonas turísticas es mucho menor (con la excepción de Málaga) lo que indica que para ellas las transacciones han aumentado con más fuerza recientemente. Madrid y Barcelona se quedan entre las provincias con menores crecimientos con Zaragoza y País Vasco. También es mayor la correlación entre provincias que han tenido un mercado poco activo desde 2015 con aquellas que han tenido mayor incremento de transacciones poniendo de manifiesto que, en el mercado residencial, la pandemia ha afectado considerablemente más a los mercados más activos que a los menos activos.

Conclusiones.

El turismo es, sin duda, uno de los sectores más perjudicados por la pandemia y sus problemas se habían transmitido parcialmente al sector inmobiliario pero la recuperación del número de transacciones ha sido muy intensa en el último año.

Las grandes ciudades muestran en el último año crecimientos inferiores a la media y especialmente Madrid, Barcelona, Zaragoza y País Vasco tienen los menores incrementos en número de transacciones con respecto al nivel previo a la pandemia.