

¿CUÁLES SON LOS MUNICIPIOS MÁS ACTIVOS EN NÚMERO DE TRANSACCIONES RESPECTO A SU PARQUE DE VIVIENDAS?

Datos sobre el número de transacciones de vivienda por cada mil viviendas.
(julio de 2024)

Tras analizar la situación por provincias, en este artículo vamos a analizar la relación entre el número de transacciones de vivienda y el parque de viviendas de cada zona para tratar de identificar los municipios más activos.

Hemos calculado el número de transacciones por trimestre de vivienda por cada mil viviendas de los 424 municipios con población superior a 20.000 habitantes. Para el cálculo hemos utilizado el censo de viviendas de 2021 publicado por el INE y la media de los últimos cuatro trimestres del número de transacciones publicada por el MITMA

Resultados por municipios.

Los resultados por municipios arrojan una mayor dispersión de datos que las provincias. Los 25 municipios de más de 20.000 habitantes con mayor número de transacciones por cada mil viviendas superan con creces la media nacional (6,02 transacciones por cada mil viviendas). Son los siguientes:

CodINE	Municipio	Transacciones	Poblacion	Parque Viviendas	Transacciones por mil viv.
380355	SAN MIGUEL DE ABONA	244	22.606	10.415	23,43
300373	TORRE-PACHECO	378	39.037	21.899	17,26
350141	OLIVA, LA	247	29.099	16.893	14,62
031339	TORREVIEJA	1.743	89.290	122.736	14,20
030993	ORIHUELA	1.249	82.449	88.508	14,11
290705	MIJAS	840	91.691	62.030	13,54
450818	ILLESCAS	162	31.327	12.265	13,21
290516	ESTEPONA	662	76.975	50.366	13,14
380012	ADEJE	341	50.167	26.798	12,72
031199	SANT JOAN D'ALACANT	148	25.275	11.659	12,69
300367	SAN PEDRO DEL PINATAR	270	27.691	21.460	12,58
039021	PILAR DE LA HORADADA	300	23.428	24.534	12,23
350249	TEGUISE	136	23.881	11.186	12,16
281610	VALDEMORO	346	81.394	28.896	11,97
310608	BURLADA/BURLATA	100	20.865	8.363	11,96
081141	MARTORELL	127	28.760	10.685	11,89
030475	CALP	309	25.854	26.156	11,81
210101	AYAMONTE	208	21.645	17.738	11,73
350154	PÁJARA	121	21.271	10.558	11,46
290691	MARBELLA	1.149	156.295	100.282	11,46
031395	VILLAJYOYOSA/VILA JOIOSA, LA	291	36.093	25.780	11,29
030909	MUTXAMEL	150	27.078	13.355	11,23
110337	SAN ROQUE	219	33.646	19.625	11,16
030823	JÁVEA/XÀBIA	299	29.760	26.819	11,15
350120	MOGÁN	185	20.845	16.894	10,95

Casi todos ellos son municipios con fuerte componente turístico (excepto Illescas, Valdemoro y Martorell) y, con la excepción de Marbella, su población no supera los 100.000 habitantes.

Los 25 municipios con menor número de transacciones por cada mil viviendas son los siguientes:

Municipio	Transacciones	Poblacion	Parque Viviendas	Transacciones por mil viv.
OURENSE	273	104.250	67.492	4,04
ARTEIXO	72	33.516	17.841	4,04
OROTAVA, LA	71	42.454	17.819	3,98
ALCALÁ LA REAL	53	21.587	13.683	3,87
SAN FERNANDO DE HENARES	59	38.974	15.621	3,78
PONTEVEDRA	161	82.535	42.646	3,78
SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA	274	159.034	74.096	3,70
GÚÍMAR	42	21.536	11.602	3,62
PRIEGO DE CÓRDOBA	48	22.003	13.476	3,56
CARBALLO	69	31.416	19.427	3,55
PALACIOS Y VILLAFRANCA, LOS	57	38.698	16.512	3,45
CULLEREDO	54	30.864	15.752	3,43
CAMBRE	43	24.739	12.736	3,38
PONTEAREAS	43	23.154	13.000	3,31
GÁLDAR	38	24.678	11.691	3,25
CONIL DE LA FRONTERA	54	23.661	16.919	3,19
MOGUER	35	22.956	11.054	3,17
SANTIAGO DE COMPOSTELA	176	98.687	56.746	3,10
VILLARROBLEDO	46	25.189	15.102	3,05
MARÍN	36	24.197	12.577	2,86
LALÍN	37	20.282	13.007	2,84
CANGAS	44	26.807	15.731	2,80
LLANOS DE ARIDANE, LOS	24	20.189	11.319	2,12
REDONDELA	30	28.937	14.215	2,11
ESTRADA, A	24	20.081	12.476	1,92

No es fácil ver lo que tienen en común estas 25 ciudades, pero hay un número significativo de ciudades de Galicia, alguna tan importante como Santiago de Compostela o Ourense.

Las 25 ciudades con más parque de viviendas se muestran a continuación:

CodINE	Municipio	Transacciones	Poblacion	Parque Viviendas	Transacciones por mil viv.
280796	MADRID	9.829	3.332.035	1.533.221	6,41
080193	BARCELONA	3.999	1.660.122	808.751	4,94
462508	VALENCIA	2.701	807.693	414.988	6,51
502973	ZARAGOZA	2.003	682.513	338.961	5,91
410917	SEVILLA	1.981	684.025	327.393	6,05
290672	MÁLAGA	1.715	586.384	261.857	6,55
300308	MURCIA	1.534	469.177	219.740	6,98
030149	ALICANTE/ALACANT	1.703	349.282	187.658	9,08
070407	PALMA DE MALLORCA	1.220	423.350	186.482	6,54
350167	PALMAS DE GRAN CANARIA, LAS	889	378.027	175.181	5,07
480209	BILBAO	879	346.096	165.685	5,31
471868	VALLADOLID	911	297.459	159.363	5,72
140214	CÓRDOBA	1.303	323.763	155.400	8,38
330241	GIJÓN	877	268.313	148.955	5,89
360577	VIGO	597	293.652	144.293	4,14
180877	GRANADA	867	230.595	141.257	6,14
150308	CORUÑA, A	557	247.376	136.205	4,09
330447	OVIEDO	811	217.584	127.210	6,38
300161	CARTAGENA	767	218.050	125.253	6,12
031339	TORREVIEJA	1.743	89.290	122.736	14,20
010590	VITORIA-GASTEIZ	708	255.886	119.853	5,91
030651	ELCHE/ELX	876	238.293	116.080	7,55
081017	HOSPITALET DE LLOBREGAT, L'	691	274.455	110.488	6,25
082798	TERRASSA	771	225.277	101.134	7,62
040139	ALMERÍA	780	200.578	100.957	7,73

En general, sus cifras están cerca de la media nacional con las siguientes excepciones:

- Barcelona que muestra una ratio de ventas relativamente baja
- Elche, Terrassa y Almería que muestran ratios relativamente altas
- Alicante, Córdoba y Torre Vieja que muestran ratios muy altas
- Vigo y A Coruña que muestran ratios muy bajas.

Los 25 municipios con más transacciones son:

CodINE	Municipio	Transacciones	Poblacion	Parque Viviendas	Transacciones por mil viv.
280796	MADRID	9.829	3.332.035	1.533.221	6,41
080193	BARCELONA	3.999	1.660.122	808.751	4,94
462508	VALENCIA	2.701	807.693	414.988	6,51
502973	ZARAGOZA	2.003	682.513	338.961	5,91
410917	SEVILLA	1.981	684.025	327.393	6,05
031339	TORREVIEJA	1.743	89.290	122.736	14,20
290672	MÁLAGA	1.715	586.384	261.857	6,55
030149	ALICANTE/ALACANT	1.703	349.282	187.658	9,08
300308	MURCIA	1.534	469.177	219.740	6,98
140214	CÓRDOBA	1.303	323.763	155.400	8,38
030993	ORIHUELA	1.249	82.449	88.508	14,11
070407	PALMA DE MALLORCA	1.220	423.350	186.482	6,54
290691	MARBELLA	1.149	156.295	100.282	11,46
471868	VALLADOLID	911	297.459	159.363	5,72
350167	PALMAS DE GRAN CANARIA, LA	889	378.027	175.181	5,07
480209	BILBAO	879	346.096	165.685	5,31
330241	GIJÓN	877	268.313	148.955	5,89
030651	ELCHE/ELX	876	238.293	116.080	7,55
180877	GRANADA	867	230.595	141.257	6,14
290705	MIJAS	840	91.691	62.030	13,54
330447	OVIEDO	811	217.584	127.210	6,38
040139	ALMERÍA	780	200.578	100.957	7,73
082798	TERRASSA	771	225.277	101.134	7,62
300161	CARTAGENA	767	218.050	125.253	6,12
010590	VITORIA-GASTEIZ	708	255.886	119.853	5,91

Los cinco mayores mercados en términos absolutos (las ciudades de Madrid, Barcelona, Valencia, Sevilla y Zaragoza) no lo son en términos relativos a su parque de viviendas. Sin embargo, Torrevieja, Alicante, Córdoba, Marbella y Mijas no sólo son mercados importantes en términos absolutos sino también en relación a su parque de viviendas.

Las periferias de Madrid y Barcelona

El cuadro siguiente muestra las 25 ciudades con más parque de vivienda de la provincia de Madrid:

CodINE	Municipio	Transacciones	Poblacion	Parque Viviendas	Transacciones por mil viv.
280796	MADRID	9.829	3.332.035	1.533.221	6,41
280920	MÓSTOLES	362	211.265	82.103	4,41
280650	GETAFE	456	185.899	79.835	5,71
280053	ALCALÁ DE HENARES	580	199.184	79.588	7,29
280745	LEGANÉS	347	190.665	77.962	4,45
280587	FUENLABRADA	337	188.736	70.944	4,75
280072	ALCORCÓN	324	171.772	70.601	4,59
281489	TORREJÓN DE ARDOZ	348	137.711	50.494	6,89
281065	PARLA	302	133.004	47.256	6,39
280066	ALCOBENDAS	301	119.416	42.744	7,04
281343	SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES	279	92.734	36.032	7,74
281230	RIVAS-VACIAMADRID	239	100.275	35.980	6,64
281277	ROZAS DE MADRID, LAS	217	98.086	35.404	6,13
281150	POZUELO DE ALARCÓN	175	88.784	32.327	5,41
280493	COSLADA	146	80.171	31.337	4,66
281610	VALDEMORO	346	81.394	28.896	11,97
280474	COLLADO VILLALBA	200	65.657	27.922	7,16
280133	ARANJUEZ	207	60.668	25.682	8,06
280800	MAJADAHONDA	183	72.548	25.577	7,15
280148	ARGANDA DEL REY	220	58.990	21.573	10,20
281132	PINTO	106	55.208	21.507	4,93
280455	COLMENAR VIEJO	200	55.198	20.461	9,77
280225	BOADILLA DEL MONTE	162	64.742	19.874	8,15
289036	TRES CANTOS	152	51.453	18.542	8,20
281300	SAN FERNANDO DE HENARES	59	38.974	15.621	3,78

Aunque se reparte de forma irregular el número de transacciones por cada mil viviendas es algo superior en los municipios de la periferia que en Madrid (6,73 frente a 6,41)

En el caso de la periferia de Barcelona los datos se muestran a continuación:

CodINE	Municipio	Transacciones	Poblacion	Parque Viviendas	Transacciones por mil viv.
080193	BARCELONA	3.999	1.660.122	808.751	4,94
081017	HOSPITALET DE LLOBREGAT, L'	691	274.455	110.488	6,25
082798	TERRASSA	771	225.277	101.134	7,62
081878	SABADELL	623	218.300	92.772	6,72
080155	BADALONA	629	225.957	91.915	6,84
081213	MATARÓ	360	129.870	52.996	6,79
082457	SANTA COLOMA DE GRAMENET	318	119.862	48.100	6,61
081136	MANRESA	204	78.877	40.136	5,08
080734	CORNELLÀ DE LLOBREGAT	215	90.303	37.034	5,81
082055	SANT CUGAT DEL VALLÈS	171	97.530	35.770	4,78
082009	SANT BOI DE LLOBREGAT	205	83.919	33.904	6,05
083073	VILANOVA I LA GELTRÚ	271	68.854	33.155	8,17
081846	RUBÍ	232	80.044	32.476	7,14
080569	CASTELLDEFELS	171	68.427	28.708	5,96
083015	VILADECANS	162	66.677	26.586	6,09
081691	PRAT DE LLOBREGAT, EL	145	65.516	26.518	5,47
080961	GRANOLLERS	161	63.092	26.298	6,12
082665	CERDANYOLA DEL VALLÈS	128	57.879	23.858	5,37
081249	MOLLET DEL VALLÈS	125	51.824	20.857	5,99
080898	GAVÀ	116	47.593	20.359	5,70
082981	VIC	123	48.364	19.836	6,20
080771	ESPLUGUES DE LLOBREGAT	120	46.921	19.420	6,18
082704	SITGES	145	31.954	19.230	7,54
082114	SANT FELIU DE LLOBREGAT	108	46.056	18.719	5,77
083054	VILAFRANCA DEL PENEDEÈS	119	40.714	18.264	6,52

En este caso el promedio de la periferia (6,28) es superior al de Barcelona capital (4,94).

Conclusiones.

Los municipios de mayor actividad de transacciones en relación con el parque están relacionadas con el turismo.

Madrid y su periferia y la periferia de Barcelona tienen una ratio de transacciones sobre parque de viviendas algo más alta respecto a la media nacional. Barcelona capital, sin embargo, está por debajo.

Con las excepciones de Alicante, Córdoba, Elche, Terrassa y Almería por arriba y de Barcelona, Vigo y A Coruña por abajo las grandes ciudades tienen un número de transacciones sobre parque muy parecido a la media nacional.

Los cinco mayores mercados en términos absolutos (las ciudades de Madrid, Barcelona, Valencia, Sevilla y Zaragoza) no lo son en términos relativos a su parque de viviendas. Sin embargo, Torrevieja, Alicante, Córdoba, Marbella y Mijas no sólo son mercados importantes en términos absolutos sino también relativamente a su parque de viviendas.

Germán Pérez Barrio
UVE VALORACIONES, S.A.