

¿CUÁLES SON LAS PROVINCIAS MÁS ACTIVAS 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)

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 las zonas más activas.

Hemos calculado el número de transacciones por trimestre de vivienda por cada mil viviendas de cada provincia española. 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

Los resultados por provincias son los siguientes:

Provincias	Parque viv	Transacciones	transacciones por 1000 viv	Provincias	Parque viv	Transacciones	transacciones por 1000 viv
Total Nacional	26.623.708	160.367	6,02	Jaén	373.720	1.637	4,38
Albacete	241.313	1.002	4,15	León	354.725	1.314	3,70
Alicante/Alacant	1.350.006	13.474	9,98	Lleida	256.081	1.476	5,76
Almería	433.763	3.535	8,15	Lugo	269.067	907	3,37
Araba/Álava	168.086	881	5,24	Madrid	2.956.941	18.941	6,41
Asturias	674.342	3.623	5,37	Málaga	996.557	8.787	8,82
Ávila	171.947	732	4,25	Melilla	29.347	128	4,34
Badajoz	398.348	1.684	4,23	Murcia	844.100	6.170	7,31
Balears, Illes	652.123	3.739	5,73	Navarra	331.104	1.803	5,45
Barcelona	2.597.046	15.316	5,90	Ourense	272.883	708	2,59
Bizkaia	556.704	2.788	5,01	Palencia	116.431	491	4,22
Burgos	275.639	1.354	4,91	Palmas, Las	551.237	3.423	6,21
Cáceres	300.157	1.205	4,01	Pontevedra	528.828	1.807	3,42
Cádiz	648.306	4.060	6,26	Rioja, La	211.333	1.132	5,36
Cantabria	383.642	2.229	5,81	Salamanca	246.123	1.050	4,27
Castellón/Castelló	446.872	3.058	6,84	Santa Cruz de Tenerife	537.463	3.095	5,76
Ceuta	28.315	137	4,84	Segovia	128.255	640	4,99
Ciudad Real	313.180	1.423	4,54	Sevilla	912.899	5.517	6,04
Córdoba	414.025	2.350	5,67	Soria	84.255	382	4,53
Coruña, A	686.961	2.681	3,90	Tarragona	554.579	3.867	6,97
Cuenca	165.616	587	3,54	Teruel	125.711	463	3,68
Gipuzkoa	350.286	1.786	5,10	Toledo	439.385	3.067	6,98
Girona	507.421	3.510	6,92	Valencia/València	1.488.908	9.833	6,60
Granada	573.692	3.433	5,98	Valladolid	296.910	1.576	5,31
Guadalajara	187.779	1.259	6,71	Zamora	155.610	491	3,16
Huelva	320.045	1.916	5,99	Zaragoza	543.799	2.997	5,51
Huesca	171.843	911	5,30				

Las provincias con mayor número de transacciones por cada mil viviendas.

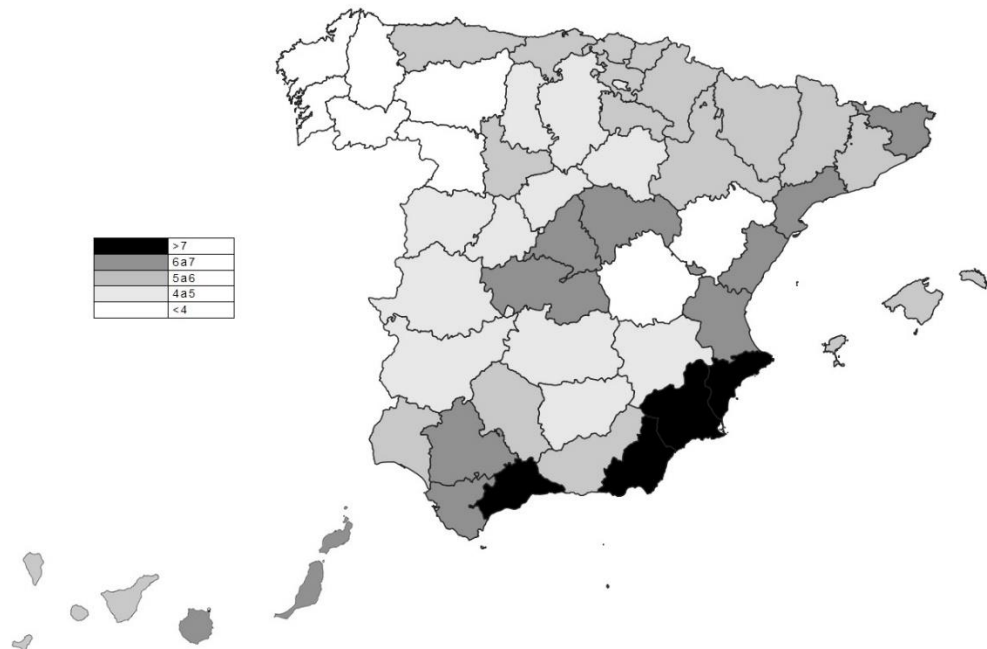
La media nacional es de 6,02 transacciones en un trimestre por cada mil viviendas. Esto significa que en un año se vende algo más del 2,4% del parque de viviendas.

Pero ahora nos interesa conocer las provincias con un número de transacciones por cada mil viviendas superior a la media. Son las siguientes:

Provincias	Parque viv	Transacciones	transacciones por 1000 viv
Alicante/Alacant	1.350.006	13.474	9,98
Málaga	996.557	8.787	8,82
Almería	433.763	3.535	8,15
Murcia	844.100	6.170	7,31
Toledo	439.385	3.067	6,98
Tarragona	554.579	3.867	6,97
Girona	507.421	3.510	6,92
Castellón/Castelló	446.872	3.058	6,84
Guadalajara	187.779	1.259	6,71
Valencia/València	1.488.908	9.833	6,60
Madrid	2.956.941	18.941	6,41
Cádiz	648.306	4.060	6,26
Palmas, Las	551.237	3.423	6,21
Sevilla	912.899	5.517	6,04

Son provincias con un gran componente turístico (Alicante, Málaga, Almería, Murcia, Tarragona, Girona, Castellón, Valencia, Cádiz y Las Palmas) o Madrid y algunas provincias periféricas a Madrid (Guadalajara y Toledo) y por último Sevilla (muy cerca de la media). En las provincias turísticas y en las de la periferia de Madrid se da el mismo fenómeno: una parte importante de los compradores de vivienda no viven en esas provincias. De las provincias insulares sólo aparece Las Palmas y con una cifra cercana a la media nacional. La explicación está en que el modelo de turismo de las islas se basa más en hoteles que en apartamentos o viviendas unifamiliares

A continuación, mostramos la distribución geográfica de las provincias por mayor o menor número de transacciones por vivienda.



La situación en las provincias con más parque.

Si listamos las provincias con más de medio millón de viviendas los resultados son los siguientes:

Provincias	Parque viv	Transacciones	transacciones por 1000 viv
Total Nacional	26.623.708	160.367	6,02
Madrid	2.956.941	18.941	6,41
Barcelona	2.597.046	15.316	5,90
Valencia/València	1.488.908	9.833	6,60
Alicante/Alacant	1.350.006	13.474	9,98
Málaga	996.557	8.787	8,82
Sevilla	912.899	5.517	6,04
Murcia	844.100	6.170	7,31
Coruña, A	686.961	2.681	3,90
Asturias	674.342	3.623	5,37
Balears, Illes	652.123	3.739	5,73
Cádiz	648.306	4.060	6,26
Granada	573.692	3.433	5,98
Bizkaia	556.704	2.788	5,01
Tarragona	554.579	3.867	6,97
Palmas, Las	551.237	3.423	6,21
Zaragoza	543.799	2.997	5,51
Santa Cruz de Tenerife	537.463	3.095	5,76
Pontevedra	528.828	1.807	3,42
Girona	507.421	3.510	6,92

Con la excepción de Alicante, Málaga y Murcia por arriba y de A Coruña y Pontevedra por abajo, sus resultados no se apartan mucho de la media. La provincia de Madrid tiene un número de transacciones algo superior a la media y Barcelona algo inferior, pero ambas tienen cifras parecidas.

Conclusiones.

La media nacional es de 6,02 transacciones en un trimestre por cada mil viviendas. Esto significa que en un año se vende algo más del 2,4% del parque de viviendas.

Las zonas de mayor actividad de transacciones en relación con el parque están relacionadas con el turismo. Madrid, Toledo y Guadalajara (las dos últimas por influencia de Madrid) muestran una actividad superior a la media.

La provincia de Madrid tiene un número de transacciones algo superior a la media y Barcelona algo inferior, pero ambas tienen cifras parecidas.

Germán Pérez Barrio
UVE VALORACIONES, S.A.