

## EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS EN EL MERCADO RESIDENCIAL DESDE 2019 a 2021 POR PROVINCIAS

28 de octubre de 2021

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 que 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 2021 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 2021	Máx previo a confinamiento	Mínimo en pandemia	variación P.A. sobre max	variación P.A. sobre min	variación mínimo sobre máximo
<b>TOTAL NACIONAL</b>	<b>1.649,2</b>	<b>1.652,8</b>	<b>1.610,1</b>	<b>-0,22%</b>	<b>2,43%</b>	<b>-2,58%</b>
<b>Andalucía</b>	<b>1.327,9</b>	<b>1.315,5</b>	<b>1.290,4</b>	<b>0,94%</b>	<b>2,91%</b>	<b>-1,91%</b>
Almería	1.118,6	1.129,5	1.086,7	-0,97%	2,94%	-3,79%
Cádiz	1.405,1	1.365,5	1.329,5	2,90%	5,69%	-2,64%
Córdoba	1.107,9	1.170,4	1.099,9	-5,34%	0,73%	-6,02%
Granada	1.114,5	1.126,8	1.101,4	-1,09%	1,19%	-2,25%
Huelva	1.104,7	1.102,7	1.039,4	0,18%	6,28%	-5,74%
Jaén	777,1	809,9	765,5	-4,05%	1,52%	-5,48%
Málaga	1.852,1	1.834,9	1.788,6	0,94%	3,55%	-2,52%
Sevilla	1.333,9	1.348,7	1.290,0	-1,10%	3,40%	-4,35%
<b>Aragón</b>	<b>1.195,1</b>	<b>1.230,0</b>	<b>1.179,0</b>	<b>-2,84%</b>	<b>1,37%</b>	<b>-4,15%</b>
Huesca	1.145,6	1.172,4	1.122,0	-2,29%	2,10%	-4,30%
Teruel	758,2	791,4	735,8	-4,20%	3,04%	-7,03%
Zaragoza	1.283,6	1.324,7	1.266,1	-3,10%	1,38%	-4,42%
<b>Asturias (Principado de )</b>	<b>1.285,3</b>	<b>1.303,7</b>	<b>1.247,3</b>	<b>-1,41%</b>	<b>3,05%</b>	<b>-4,33%</b>
<b>Balears (Illes)</b>	<b>2.443,8</b>	<b>2.425,2</b>	<b>2.332,8</b>	<b>0,77%</b>	<b>4,76%</b>	<b>-3,81%</b>
<b>Canarias</b>	<b>1.521,6</b>	<b>1.533,2</b>	<b>1.484,1</b>	<b>-0,76%</b>	<b>2,53%</b>	<b>-3,20%</b>
Palmas (Las)	1.620,2	1.635,1	1.569,2	-0,91%	3,25%	-4,03%
Santa Cruz de Tenerife	1.425,9	1.452,2	1.400,7	-1,81%	1,80%	-3,55%
<b>Cantabria</b>	<b>1.468,4</b>	<b>1.490,2</b>	<b>1.411,9</b>	<b>-1,46%</b>	<b>4,00%</b>	<b>-5,25%</b>
<b>Castilla y León</b>	<b>1.011,8</b>	<b>1.049,6</b>	<b>1.011,8</b>	<b>-3,60%</b>	<b>0,00%</b>	<b>-3,60%</b>
Ávila	817,4	840,7	788,7	-2,77%	3,64%	-6,19%
Burgos	1.111,5	1.143,1	1.101,6	-2,76%	0,90%	-3,63%
León	837,6	885,9	837,6	-5,45%	0,00%	-5,45%
Palencia	903,9	1.002,2	903,8	-9,81%	0,01%	-9,82%
Salamanca	1.141,5	1.204,5	1.141,5	-5,23%	0,00%	-5,23%

Segovia	963,1	990,5	963,1	-2,77%	0,00%	-2,77%
Soria	881,5	990,7	881,5	-11,02%	0,00%	-11,02%
Valladolid	1.250,7	1.251,8	1.209,7	-0,09%	3,39%	-3,36%
Zamora	803,0	864,8	803,0	-7,15%	0,00%	-7,15%
<b>Castilla-La Mancha</b>	<b>882,4</b>	<b>888,0</b>	<b>855,6</b>	<b>-0,63%</b>	<b>3,13%</b>	<b>-3,65%</b>
Albacete	920,3	942,9	889,5	-2,40%	3,46%	-5,66%
Ciudad Real	710,6	752,8	705,6	-5,61%	0,71%	-6,27%
Cuenca	786,7	781,5	753,3	0,67%	4,43%	-3,61%
Guadalajara	1.117,8	1.124,6	1.089,7	-0,60%	2,58%	-3,10%
Toledo	850,2	849,7	815,2	0,06%	4,29%	-4,06%
<b>Cataluña</b>	<b>2.041,1</b>	<b>2.037,3</b>	<b>1.986,9</b>	<b>0,19%</b>	<b>2,73%</b>	<b>-2,47%</b>
Barcelona	2.404,7	2.413,6	2.352,7	-0,37%	2,21%	-2,52%
Girona	1.580,7	1.550,6	1.500,7	1,94%	5,33%	-3,22%
Lleida	1.028,4	1.028,5	973,9	-0,01%	5,60%	-5,31%
Tarragona	1.298,5	1.288,7	1.221,4	0,76%	6,31%	-5,22%
<b>Comunidad Valenciana</b>	<b>1.245,2</b>	<b>1.232,0</b>	<b>1.183,7</b>	<b>1,07%</b>	<b>5,20%</b>	<b>-3,92%</b>
Alicante/Alacant	1.320,6	1.314,8	1.261,6	0,44%	4,68%	-4,05%
Castellón/Castelló	1.052,2	1.088,4	1.030,5	-3,33%	2,11%	-5,32%
Valencia/València	1.227,1	1.196,5	1.150,5	2,56%	6,66%	-3,84%
<b>Extremadura</b>	<b>843,9</b>	<b>867,8</b>	<b>833,5</b>	<b>-2,75%</b>	<b>1,25%</b>	<b>-3,95%</b>
Badajoz	859,6	875,6	840,8	-1,83%	2,24%	-3,97%
Cáceres	823,1	861,5	823,1	-4,46%	0,00%	-4,46%
<b>Galicia</b>	<b>1.206,4</b>	<b>1.205,4</b>	<b>1.185,3</b>	<b>0,08%</b>	<b>1,78%</b>	<b>-1,67%</b>
Coruña (A)	1.256,0	1.246,9	1.235,9	0,73%	1,63%	-0,88%
Lugo	876,0	870,8	838,3	0,60%	4,50%	-3,73%
Ourense	891,3	957,4	891,3	-6,90%	0,00%	-6,90%
Pontevedra	1.276,7	1.269,7	1.243,6	0,55%	2,66%	-2,06%
<b>Madrid (Comunidad de)</b>	<b>2.661,4</b>	<b>2.671,7</b>	<b>2.573,6</b>	<b>-0,39%</b>	<b>3,41%</b>	<b>-3,67%</b>
<b>Murcia (Región de)</b>	<b>1.000,0</b>	<b>1.003,1</b>	<b>948,3</b>	<b>-0,31%</b>	<b>5,45%</b>	<b>-5,46%</b>
<b>Navarra (Comunidad Foral de)</b>	<b>1.410,4</b>	<b>1.467,5</b>	<b>1.396,2</b>	<b>-3,89%</b>	<b>1,02%</b>	<b>-4,86%</b>
<b>País Vasco</b>	<b>2.431,1</b>	<b>2.424,4</b>	<b>2.343,5</b>	<b>0,28%</b>	<b>3,74%</b>	<b>-3,34%</b>
Araba/Alava	2.010,0	1.993,1	1.921,9	0,85%	4,58%	-3,57%
Gipuzkoa	2.751,2	2.721,1	2.655,3	1,11%	3,61%	-2,42%
Bizkaia	2.363,5	2.392,1	2.275,7	-1,20%	3,86%	-4,87%
<b>Rioja (La)</b>	<b>1.089,3</b>	<b>1.128,6</b>	<b>1.077,0</b>	<b>-3,48%</b>	<b>1,14%</b>	<b>-4,57%</b>
<b>Ceuta y Melilla</b>	<b>1.732,2</b>	<b>1.693,5</b>	<b>1.689,1</b>	<b>2,29%</b>	<b>2,55%</b>	<b>-0,26%</b>
Ceuta	1.796,6	1.786,1	1.749,9	0,59%	2,67%	-2,03%
Melilla	1.689,0	1.687,7	1.647,5	0,08%	2,52%	-2,38%

Si ordenamos las provincias y ámbitos 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 en más de un 3%:

Soria	-11,02%
Palencia	-9,81%
Zamora	-7,15%
Ourense	-6,90%
Ciudad Real	-5,61%
León	-5,45%
Córdoba	-5,34%
Salamanca	-5,23%
Cáceres	-4,46%
Teruel	-4,20%
Jaén	-4,05%
Navarra (Comunidad Foral de)	-3,89%
Rioja (La)	-3,48%
Castellón/Castelló	-3,33%
Zaragoza	-3,10%

Grupo A2: Ámbitos en los que el precio actual está por debajo del máximo anterior al confinamiento en menos de un 3%

Ávila	-2,77%
Segovia	-2,77%
Burgos	-2,76%
Albacete	-2,40%
Huesca	-2,29%
Badajoz	-1,83%
Santa Cruz de Tenerife	-1,81%
Cantabria	-1,46%
Asturias (Principado de )	-1,41%
Bizkaia	-1,20%
Sevilla	-1,10%
Granada	-1,09%
Almería	-0,97%
Palmas (Las)	-0,91%
Guadalajara	-0,60%
Madrid (Comunidad de)	-0,39%
Barcelona	-0,37%
Murcia (Región de)	-0,31%
TOTAL NACIONAL	-0,22%
Valladolid	-0,09%
Lleida	-0,01%

Grupo 3 Ámbitos en los que el precio actual está por encima del máximo anterior al confinamiento:

Toledo	0,06%
Melilla	0,08%
Huelva	0,18%
Alicante/Alacant	0,44%
Pontevedra	0,55%
Ceuta	0,59%
Lugo	0,60%
Cuenca	0,67%
Coruña (A)	0,73%
Tarragona	0,76%
Balears (Illes)	0,77%
Araba/Alava	0,85%
Málaga	0,94%
Gipuzkoa	1,11%
Girona	1,94%
Valencia/València	2,56%
Cádiz	2,90%

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 3% al mínimo durante la pandemia:

Valencia/València	6,66%
Tarragona	6,31%
Huelva	6,28%
Cádiz	5,69%
Lleida	5,60%
Murcia (Región de)	5,45%
Girona	5,33%
Balears (Illes)	4,76%
Alicante/Alacant	4,68%
Araba/Alava	4,58%
Lugo	4,50%
Cuenca	4,43%
Toledo	4,29%
Cantabria	4,00%
Bizkaia	3,86%
Ávila	3,64%
Gipuzkoa	3,61%
Málaga	3,55%
Albacete	3,46%
Madrid (Comunidad de)	3,41%
Sevilla	3,40%
Valladolid	3,39%
Palmas (Las)	3,25%
Asturias (Principado de )	3,05%
Teruel	3,04%

Grupo B2: Ámbitos en los que el precio actual supera en menos del 3% al mínimo durante la pandemia:

Almería	2,94%
Ceuta	2,67%
Pontevedra	2,66%
Guadalajara	2,58%
Melilla	2,52%
TOTAL NACIONAL	2,43%
Badajoz	2,24%
Barcelona	2,21%
Castellón/Castelló	2,11%
Huesca	2,10%
Santa Cruz de Tenerife	1,80%
Coruña (A)	1,63%
Jaén	1,52%
Zaragoza	1,38%
Granada	1,19%
Rioja (La)	1,14%
Navarra (Comunidad Foral de)	1,02%
Burgos	0,90%
Córdoba	0,73%
Ciudad Real	0,71%
Palencia	0,01%

Grupo B3: Ámbitos en los que el precio actual es el mínimo durante la pandemia:

León	0,00%
Salamanca	0,00%
Segovia	0,00%
Soria	0,00%
Zamora	0,00%
Cáceres	0,00%
Ourense	0,00%

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%

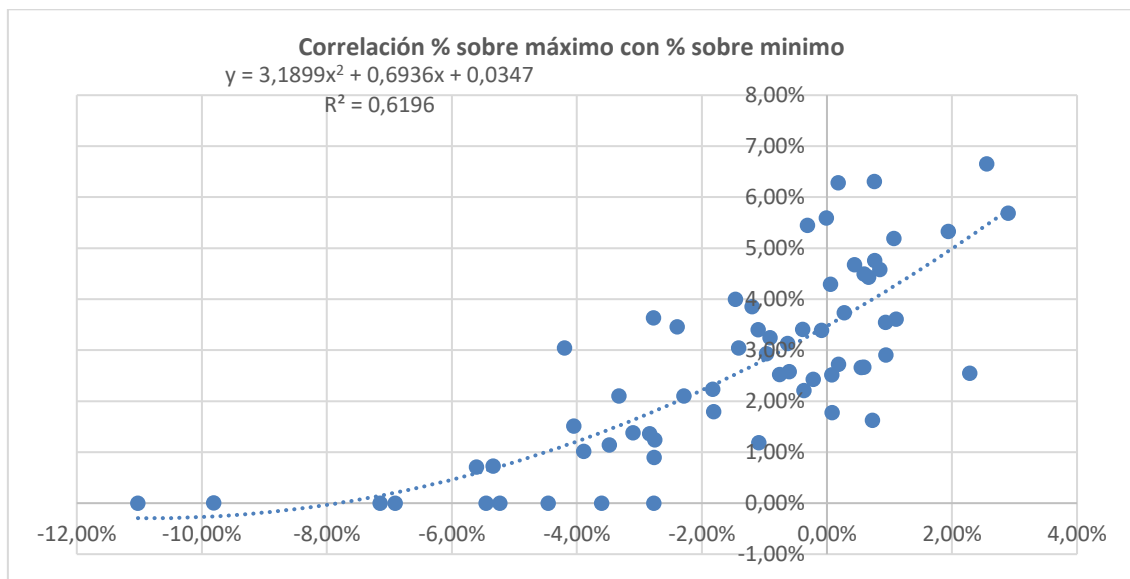
Grupo C2: Ámbitos en los que el mínimo de la pandemia es inferior al máximo previo al confinamiento en menos de un 5% pero baja más que la media nacional:

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%

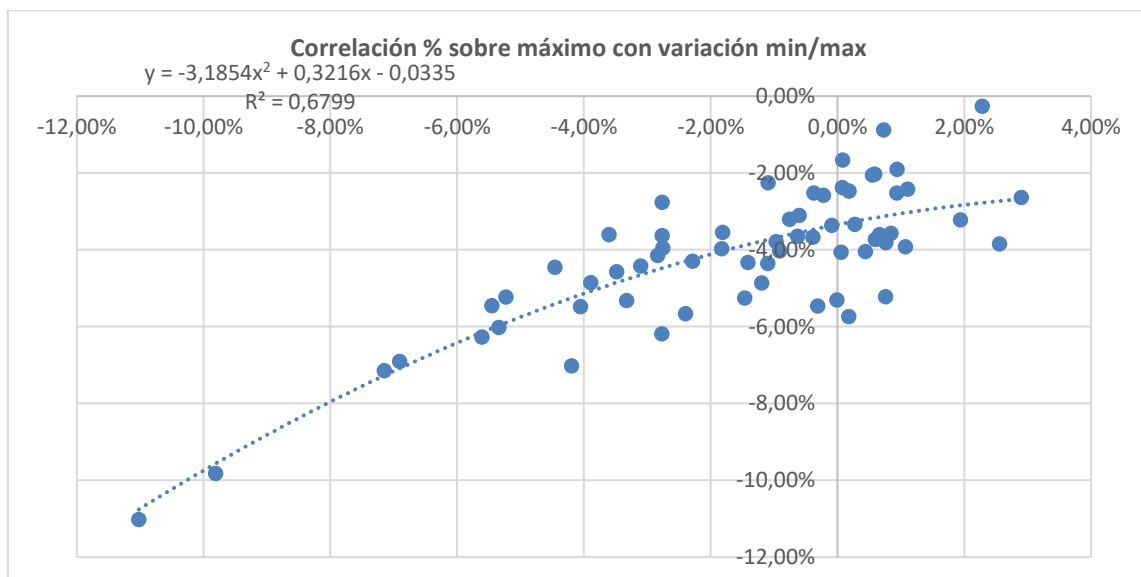
Grupo C3: Ámbitos en los que el mínimo de la pandemia es inferior al máximo previo al confinamiento en menos porcentaje que la media nacional:

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:



También hay una correlación significativa 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

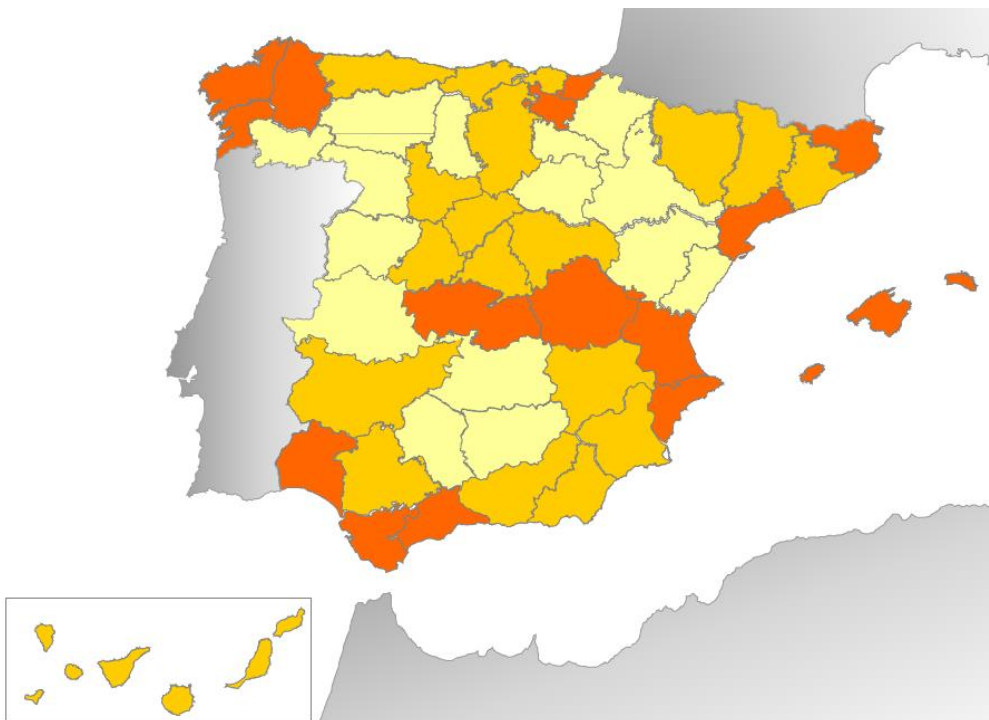
Parece que los ámbitos que han sufrido menores bajadas de precios durante la pandemia son también los que muestran una mayor recuperación, mientras que algunas de las zonas donde el precio bajó mucho en la pandemia no han comenzado a recuperar.

Málaga, Alicante, Valencia y Baleares muestran un buen comportamiento en su evolución de precios. Madrid, Barcelona y Canarias se han comportado levemente mejor que la media, pero muy cercanos a ella.

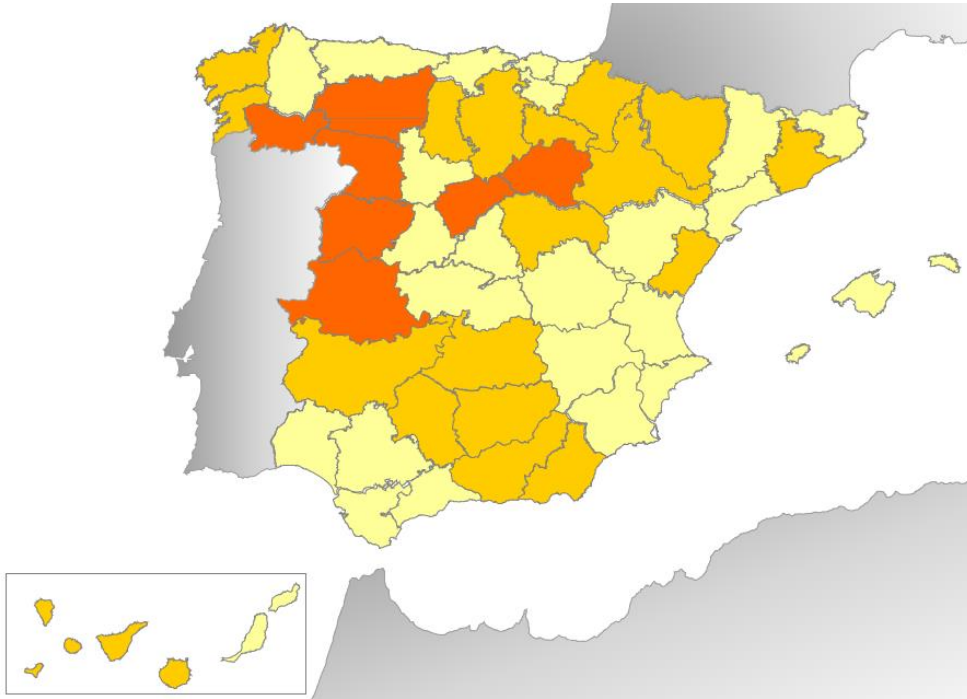
La evolución de los precios durante la pandemia es incoherente en algunos territorios con la evolución del número de transacciones en el mismo periodo: algunas de las zonas en las que los precios han evolucionado mejor como Málaga, Alicante y Baleares no han conseguido recuperar el número de transacciones previo a la pandemia, mientras que algunas zonas en las que los precios están hoy claramente por debajo de los anteriores a la pandemia como Palencia, Zamora, Ciudad Real, Cáceres, Córdoba, La Rioja y Zaragoza han visto un considerable aumento de sus transacciones respecto al nivel previo a la pandemia (superior al 15%). Esto se podría interpretar como si los precios más bajos hubieran sido un acicate para las compras, pero también hay zonas como Castellón, Soria, Ourense y Teruel en que las bajadas de precios se acompañan con un número de transacciones inferior al de los niveles previos a la pandemia. Madrid y Barcelona han tenido una evolución de precios semejante pero las transacciones han aumentado más en Madrid que en Barcelona. Puede consultarse nuestro artículo de septiembre de 2021 sobre la evolución del número de transacciones en nuestra web [www.v-valoraciones.es](http://www.v-valoraciones.es)

A continuación se muestran tres mapas con los correspondientes grupos de provincias:

- A1 - Amarillo claro**
- A2 – Amarillo fuerte**
- A3 - Naranja**



**B1 - Amarillo claro**  
**B2 – Amarillo fuerte**  
**B3 - Naranja**



**C1 - Amarillo claro**  
**C2 – Amarillo fuerte**  
**C3 - Naranja**

