

Análisis de la demanda de vivienda tras la irrupción de la COVID-19. Detalle en los municipios más poblados

Marzo 2022

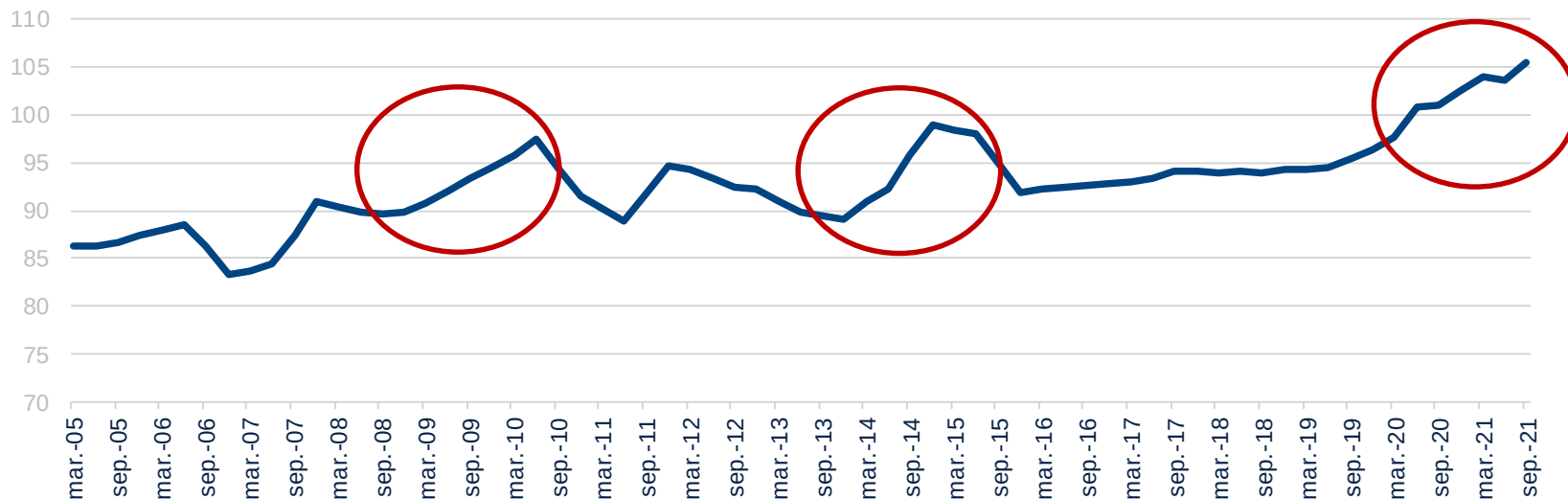
Mensajes principales.

- Los datos revelan un **cambio de preferencias de la demanda de vivienda tras la irrupción de la COVID-19**, algo que se percibe en todas las comunidades autónomas y en los principales municipios del país.
- Los hogares **vienen adquiriendo viviendas más grandes**: el tamaño medio de la vivienda transada habría pasado del entorno de los 95 m2 a comienzos de 2019 alrededor de los 105 m2 del 3T21.
- **La recuperación de la vivienda unifamiliar ha sido más relevante** que la de las viviendas en altura, si bien, en los últimos meses se ha moderado. **El sector trata de dar respuesta a esta demanda.**
- Las capitales de provincia, en su mayoría, han pasado de ser los municipios con mayor dinamismo en las compraventa durante el periodo de recuperación (2013-2019) a **mostrar descensos en las ventas tras la aparición de la COVID-19**. Tan sólo algunas capitales de provincia han seguido siendo las que más han contribuido al avance de las compraventas tras la aparición de la pandemia.
- El análisis en ocho de las ciudades más pobladas del país muestran que **la demanda se ha desplazado hacia municipios de la misma provincia con menor densidad de población y con mayor oferta de viviendas unifamiliares.**
- Tras la pandemia, **los datos no indican que la demanda se haya trasladado hacia otras provincias diferentes a la de residencia. No se aprecia una mejor evolución de las compras de extranjeros.**

Los datos indican que tras las crisis las familias tienden a comprar viviendas de mayor tamaño

TAMAÑO MEDIO DE LAS VIVIENDAS TRANSADAS*

(M2)



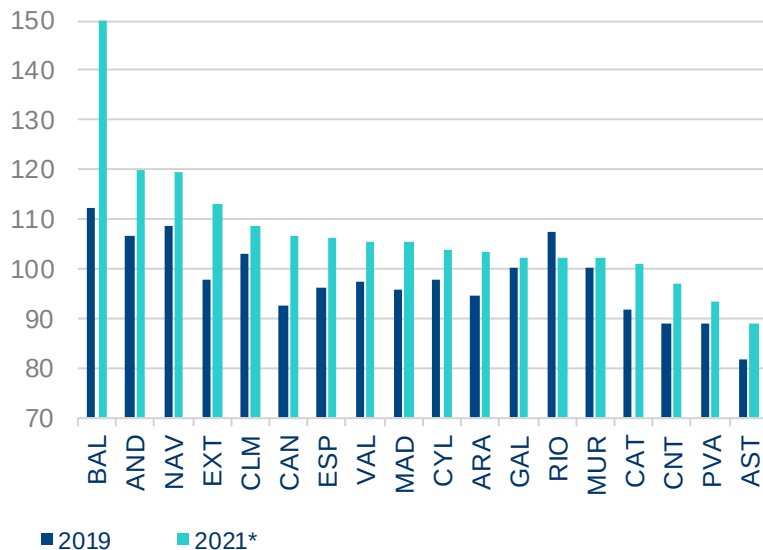
*Calculado como valor medio de las transacciones sobre el precio medio

Fuente: BBVA Research a partir de MITMA

En media, las viviendas vendidas desde el inicio de la pandemia son cada vez más grandes en el conjunto del territorio nacional. El aumento de la superficie media se hizo más patente desde el 3T20. Parte de la recuperación puede deberse a un cambio de las preferencias de los demandantes hacia viviendas más grandes. Esto no es exclusivo de este periodo, también ocurrió en crisis anteriores.

Los datos indican que tras las crisis las familias tienden a comprar viviendas de mayor tamaño

TAMAÑO MEDIO DE LAS VIVIENDAS TRANSADAS* (M2)

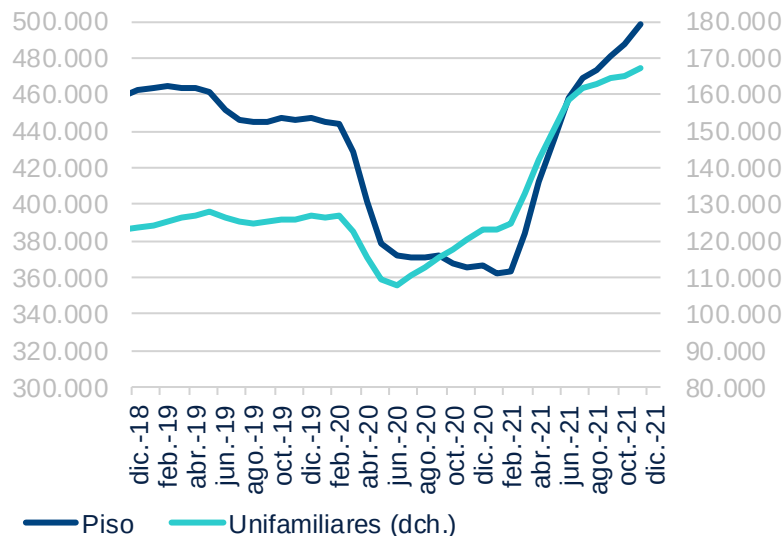


*Calculado como valor medio de las transacciones sobre el precio medio
Fuente: BBVA Research a partir de MITMA

- El tamaño medio de la vivienda transada ha aumentado en la mayoría de las comunidades autónomas.
- Destacan los avances de Baleares, Andalucía, Navarra, Extremadura y Canarias, superiores al 10%.
- Por el contrario, el tamaño medio de la vivienda vendida tan sólo se redujo en La Rioja.

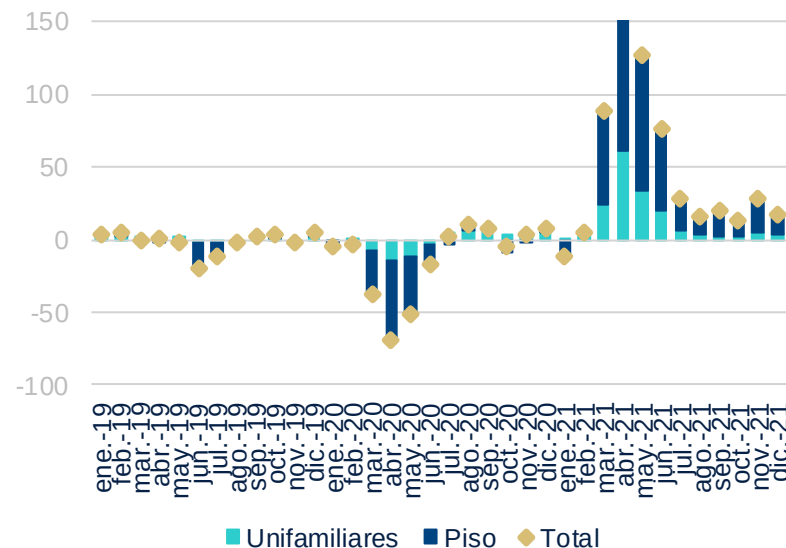
Los datos indican que tras las crisis las familias tienden a comprar viviendas de mayor tamaño. Dinamismo de las viviendas unifamiliares

ESPAÑA: VENTA DE VIVIENDAS (ACUMULADO 12 MESES)



Fuente: BBVA Research a partir de CIEN

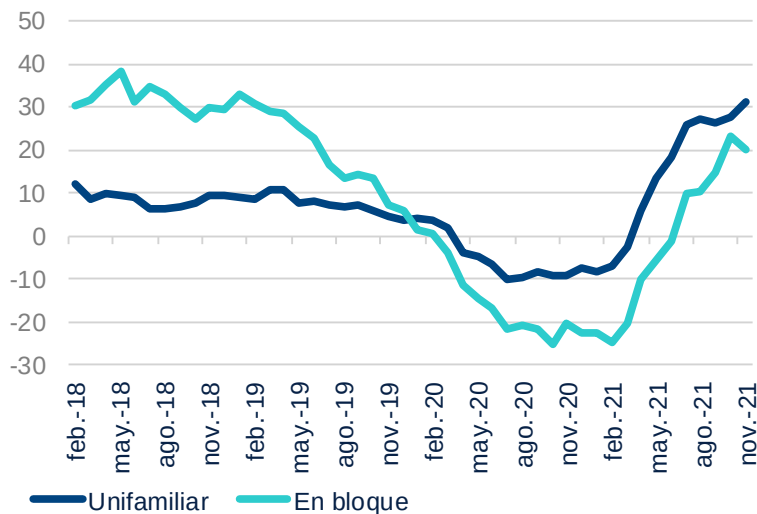
ESPAÑA: VENTA DE VIVIENDAS (%, CONTRIBUCIÓN AL CRECIMIENTO INTERANUAL)



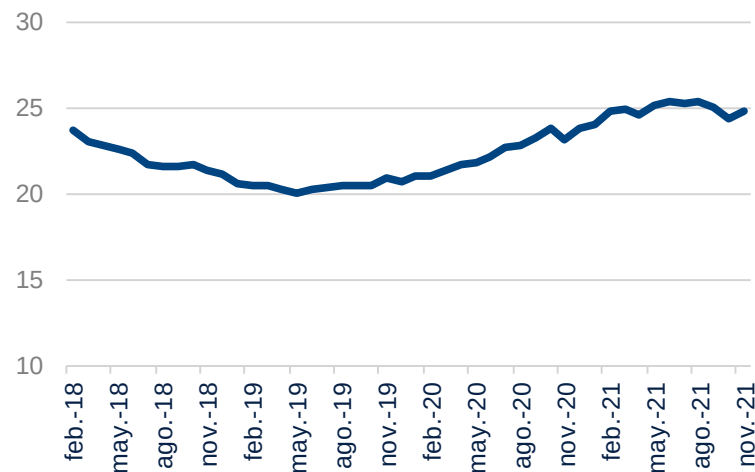
La recuperación del mercado de unifamiliares llegó antes que el de pisos y sigue mostrando mayor dinamismo que en pasado. En 2021 la venta de chalets creció el 38% a/a (34% respecto a 2019). Los pisos crecieron también el 38% (13% respecto a 2019).

Los datos indican que tras las crisis las familias tienden a comprar viviendas de mayor tamaño. Dinamismo de las viviendas unifamiliares

VISADOS DE VIVIENDA DE OBRA NUEVA
(ACUMULADO 12 MESES, % A/A)



VISADOS DE VIVIENDA DE OBRA NUEVA
(PESO RESPECTO AL TOTAL, %)

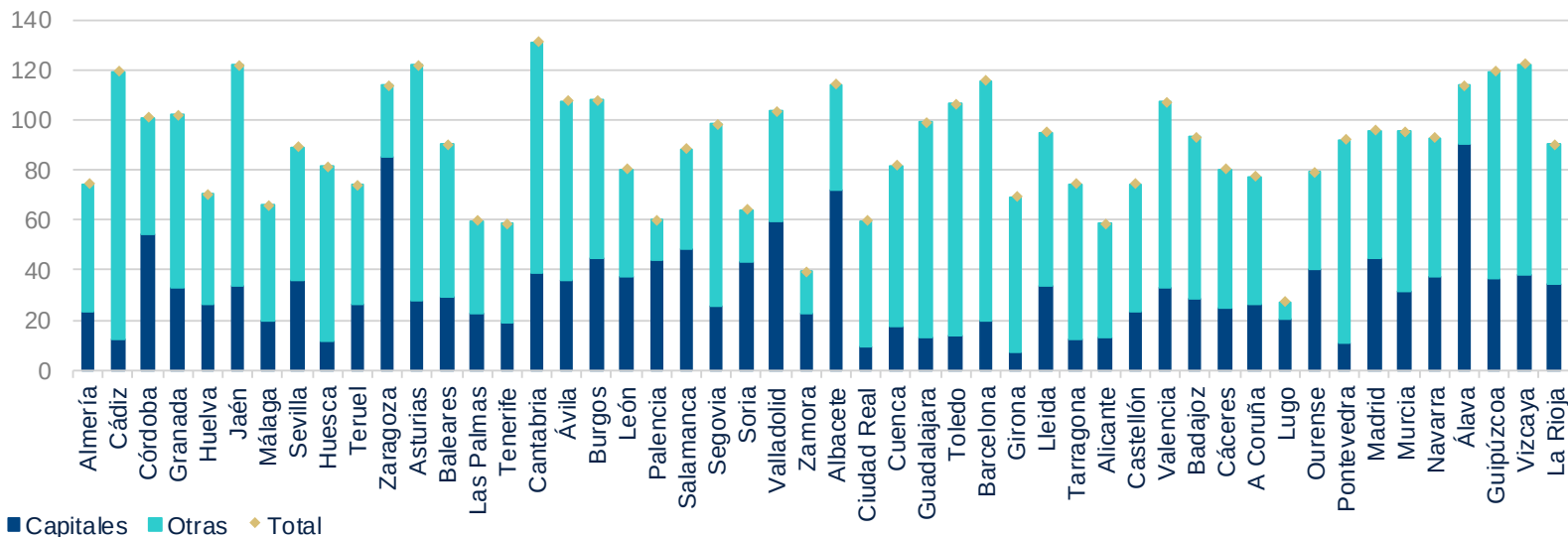


Fuente: BBVA Research a partir de MITMA

La oferta podría haber detectado este cambio de preferencias y estaría respondiendo a los requerimientos de la demanda. La construcción de unifamiliares cayó menos durante la crisis y comenzó a crecer antes y con más fuerza. A finales de 2021 representaba alrededor del 25% de las viviendas visadas, 5pp más que a principios de 2020.

Las capitales de provincia tuvieron un gran protagonismo en la recuperación de las ventas entre 2013 y 2019 (36,5% de la recuperación)

Contribución a la evolución de las ventas provinciales en etapa pre-COVID (en pp y % el total)



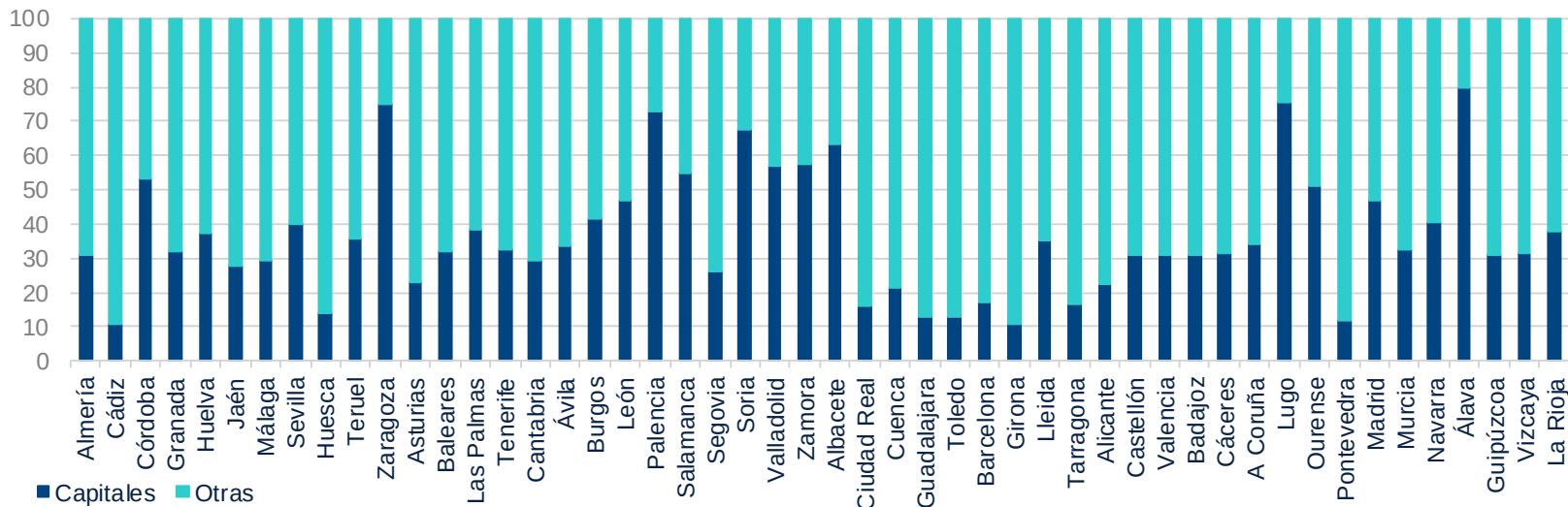
Pre-COVID (periodo 2013-2019); Pos-COVID (periodo sep-20-sep21 vs sep18-sep19)

Fuente: BBVA Research a partir de MITMA

Todas las capitales de provincia contribuyeron positivamente al incremento de las ventas de vivienda en todas las provincias españolas. En algunas como Córdoba, Zaragoza, Palencia, Valladolid, Salamanca, Zamora, Albacete, Lugo y Álava la relevancia del mercado en la capital fue superior al resto de mercados de la provincia.

La capitales de provincia lideraron la recuperación de las ventas entre 2013 y 2019

Contribución de los municipios al crecimiento de las ventas provinciales. Pre-COVID (en % respecto al crecimiento provincial)



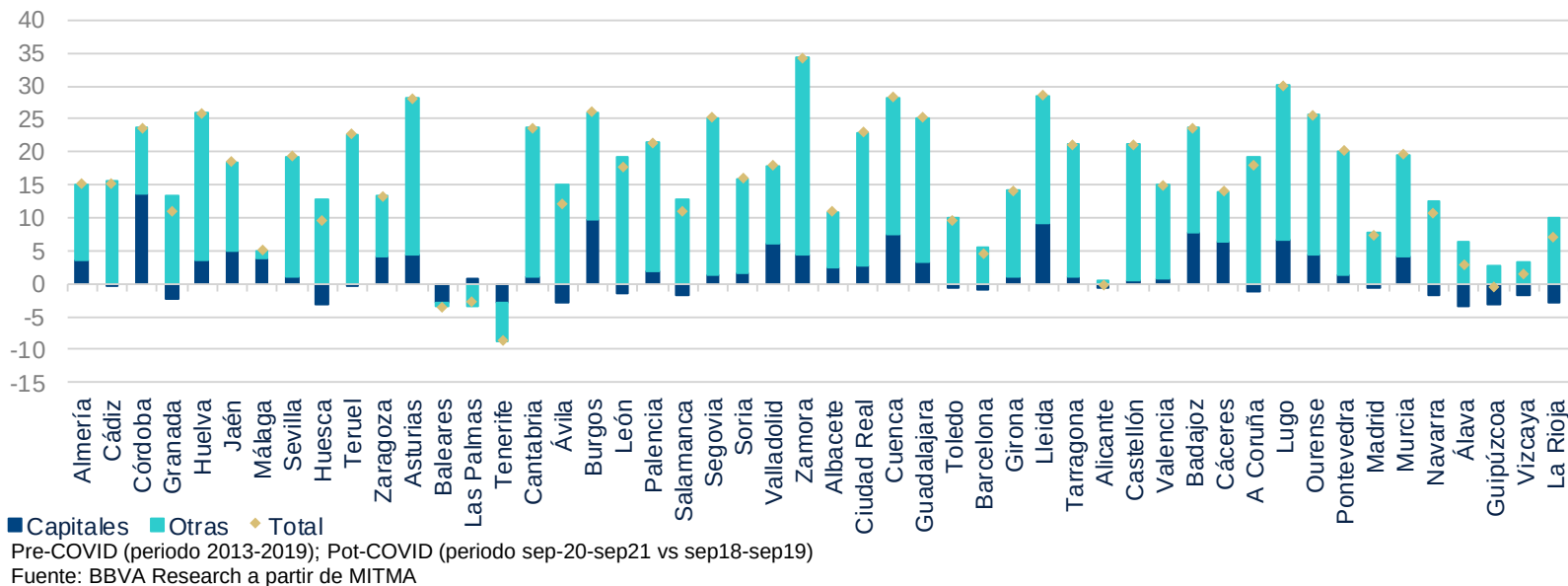
Pre-COVID (periodo 2013-2019); Pos-COVID (periodo sep-20-sep21 vs sep18-sep19)

Fuente: BBVA Research a partir de MITMA

Las capitales de provincia contribuyeron positivamente al incremento de las ventas de vivienda en todas las provincias españolas. En Álava, Lugo, Zaragoza, Palencia, Soria, Albacete, Zamora, Valladolid, Salamanca, Córdoba y Ourense las ventas en las capitales fueron responsables de más del 50% del crecimiento de las ventas en cada provincia. En Madrid este porcentaje fue del 46,6%, 40,1% en Sevilla, en Valencia, Guipúzcoa y Málaga en torno al 30%, Alicante el 22% y Barcelona el 17%.

Tras la pandemia, la contribución de las capitales al avance de las ventas fue menos intensa (11% del crecimiento de las ventas)

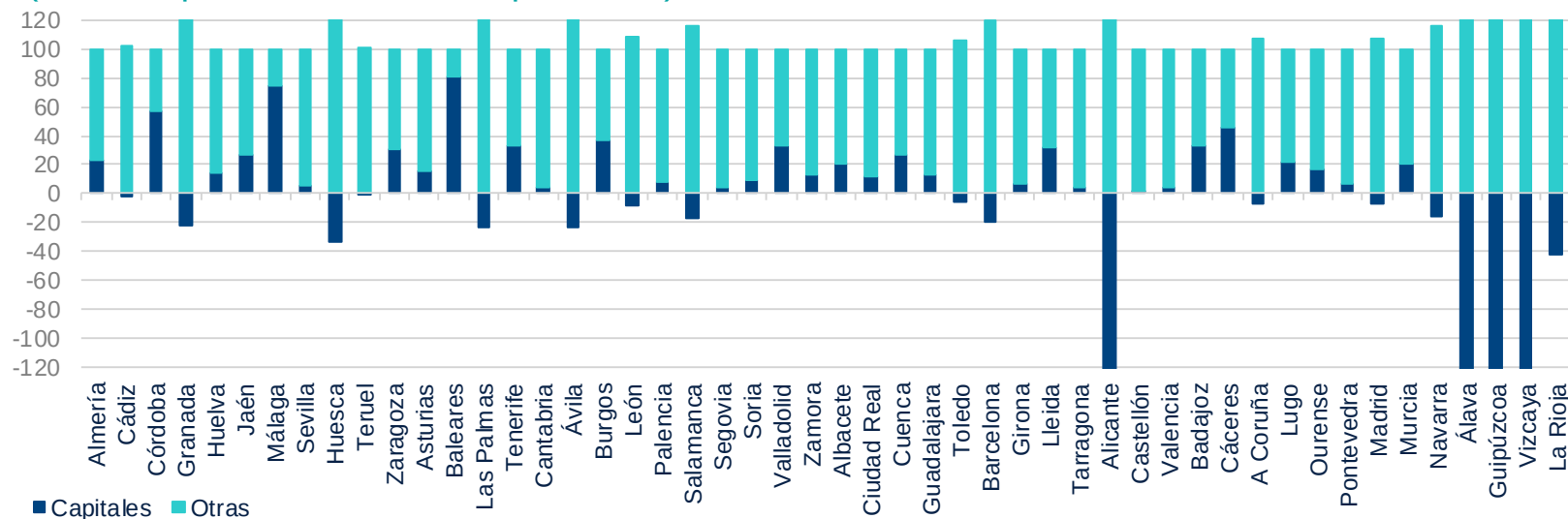
Contribución a la evolución de las ventas provinciales en etapa pos-COVID (en pp y % el total)



Tras la COVID-19, las únicas capitales que contribuyeron más al crecimiento de las ventas provinciales que el resto de municipios de la provincia fueron Las Palmas, Córdoba, Tenerife y Málaga. En Madrid, las compras en la capital cayeron el 1% y las del resto de municipios madrileños subieron el 15,8%. En Barcelona estos crecimientos fueron -3,7% y 7,5%, respectivamente. En Sevilla 2,2% y 32,6%. En Valencia 2,3% y 20,8%. En Zaragoza 5,7% y 31,7%. En Alicante 1% y 0,6%. En Bilbao -5,6% y 4,7%.

El centro de gravedad de las ventas ha pasado de las capitales de provincias a municipios menos poblados

Contribución de los municipios al crecimiento de las ventas provinciales. Pos-COVID (en % respecto al crecimiento provincial)



Pre-COVID (periodo 2013-2019); Post-COVID (periodo sep-20-sep21 vs sep18-sep19)

Fuente: BBVA Research a partir de MITMA

El conjunto de municipios distintos a la capital de provincia, mostraron un mayor dinamismo que las capitales después de la pandemia en la mayor parte de provincias. De hecho, la contribución al crecimiento de la venta provincial de los municipios no capitalinos fue superior después de pandemia que antes en 42 de las 50 provincias españolas.

Tan sólo algunas capitales de provincia han mantenido la relevancia en las compraventas tras la aparición de la pandemia

Orden de contribución de las capitales de provincia al crecimiento de las ventas provinciales (posición respecto al total de municipios de la provincia)

	Pre-COVID	Pos-COVID		Pre-COVID	Pos-COVID		Pre-COVID	Pos-COVID
Almería	1	1	Burgos	1	1	Alicante	1	131
Cádiz	3	44	León	1	197	Castellón de la P.	1	16
Córdoba	1	1	Palencia	1	4	Valencia	1	2
Granada	1	171	Salamanca	1	279	Badajoz	1	1
Huelva	1	1	Segovia	1	6	Cáceres	1	1
Jaén	1	1	Soria	1	3	A Coruña	1	93
Málaga	1	1	Valladolid	1	1	Lugo	1	1
Sevilla	1	4	Zamora	1	1	Ourense	1	1
Huesca	1	171	Albacete	1	1	Pontevedra	2	4
Teruel	1	169	Ciudad Real	1	3	Madrid	1	173
Zaragoza	1	1	Cuenca	1	1	Murcia	1	1
Oviedo	2	1	Guadalajara	1	1	Pamplona	1	220
P. Mallorca	1	67	Toledo	1	198	Vitoria	1	48
Las Palmas GC	1	1	Barcelona	1	284	San Sebastián	1	78
SC Tenerife	1	53	Girona	1	4	Bilbao	1	107
Santander	1	5	Lleida	1	1	Logroño	1	134
Ávila	1	202	Tarragona	1	7			

- La mayor parte de las capitales de provincia han pasado de ser los municipios con mayor dinamismo de ventas durante el periodo de recuperación a mostrar descensos en las ventas tras la aparición de la COVID-19. Tan sólo en 8 capitales, aumentó su contribución al crecimiento de las ventas provinciales tras la pandemia: Córdoba, Málaga, Palma de Mallorca, Tenerife, Cuenca, Guadalajara, Badajoz y Cáceres.

Pre-COVID (periodo 2013-2019); Pos-COVID (periodo sep-20-sep21 vs sep18-sep19)

Fuente: BBVA Research a partir de MITMA

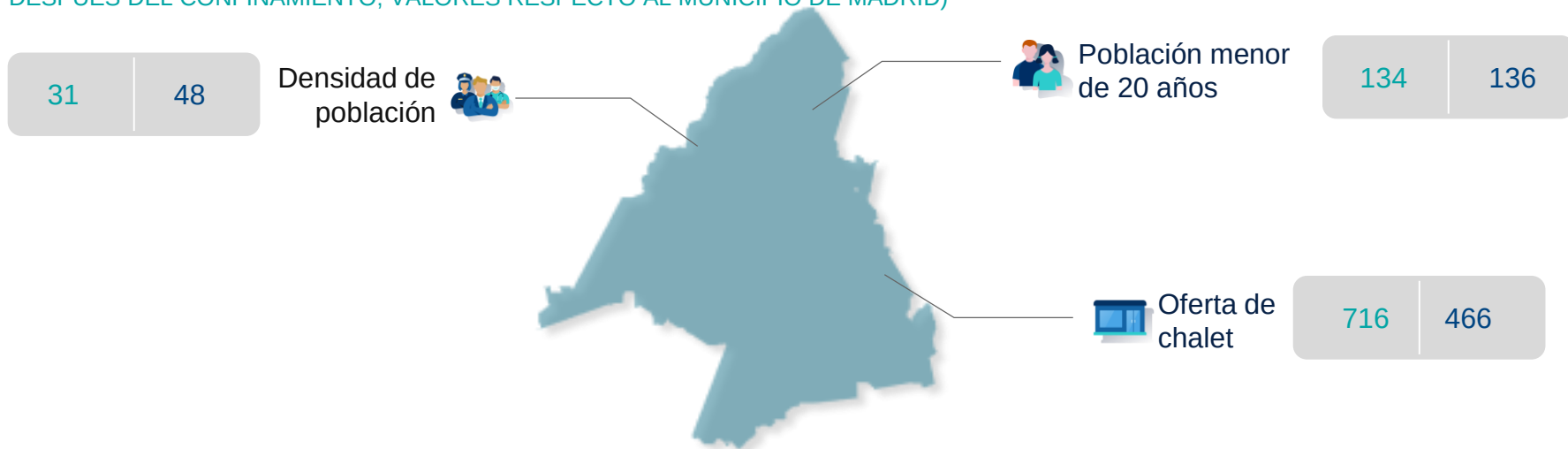
Ocho de las ciudades más pobladas de España revelan un cambio de preferencias en la demanda residencial tras la irrupción de la COVID-19

- La población residente en las capitales de provincia supone casi el 32% de los habitantes en España. Por su parte, la suma de operaciones de compraventa de vivienda en las capitales de provincia en 2019 supuso el 30,9% del total de ventas de viviendas en España. Una proporción que descendió al 29,1% en 2020 y que se había recuperado hasta el 29,6% en la primera mitad de 2021.
- En ocho de las ciudades más pobladas de España (Madrid, Barcelona, Valencia, Sevilla, Zaragoza, Málaga, todas ellas con más de 500.000 habitantes, y Bilbao y Alicante, con casi 350.000 habitantes cada una), la población representó el 17,6% de los casi 47,4 millones de habitantes del país a 1 de enero de 2021. Una proporción elevada del agregado de las capitales de provincias.
- En lo que respecta al mercado inmobiliario, estas ocho ciudades supusieron el 17,8% de las transacciones que se llevaron a cabo en España en 2019, el 16,3% de las efectuadas en 2020 y el 17,3% de las que se realizaron en la el primer semestre de 2021.
- Así, en poco más de 8 municipios se lleva a cabo casi alrededor del 20% de la actividad inmobiliaria del país. En todas ellas se detecta un **cambio en la demanda** con una mayor preferencia:
 - Municipios de **menor densidad de población**
 - Ciudades **con mayor oferta relativa de vivienda unifamiliar**

Los datos constatan un cambio de preferencias de la demanda de vivienda durante la recuperación tras la COVID-19 en la Comunidad de Madrid

FACTORES DE DEMANDA DE VIVIENDA*

(25 MUNICIPIOS QUE MÁS CONTRIBUYERON AL CRECIMIENTO DE LAS VENTAS EN LA COMUNIDAD DE MADRID ANTES Y DESPUÉS DEL CONFINAMIENTO; VALORES RESPECTO AL MUNICIPIO DE MADRID)



* Densidad de población con datos de 2019, población joven con datos de 2021, oferta chalet con datos del 26-nov-21.

Fuente: BBVA Research a partir de madrid.org, INE e Idealista

MADRID = 100

Pos-COVID (3T18-3T19 VS 3T20-3T21)

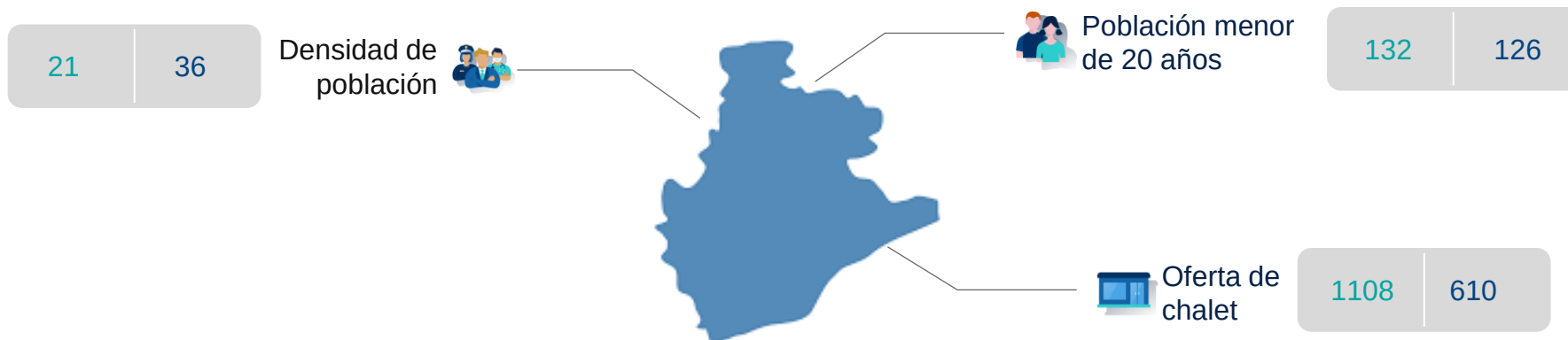
Pre-COVID (2013 vs 2019)

Los municipios que más contribuyeron al crecimiento de las ventas en la Comunidad de Madrid después del confinamiento se caracterizan por tener menor densidad de habitantes, población más joven y mayor oferta de viviendas con espacios abiertos.

Los datos constatan un cambio de preferencias de la demanda de vivienda durante la recuperación tras la COVID-19 en Barcelona

FACTORES DE DEMANDA DE VIVIENDA*

(25 MUNICIPIOS QUE MÁS CONTRIBUYERON AL CRECIMIENTO DE LAS VENTAS EN LA PROVINCIA DE BARCELONA ANTES Y DESPUÉS DEL CONFINAMIENTO; VALORES RESPECTO AL MUNICIPIO DE BARCELONA)



* Densidad de población y población joven con datos de 2021; oferta chalet con datos del 15 feb 22.

Fuente: BBVA Research a partir Información Estadística Local de la Diputación de Barcelona, INE e Idealista.

BARCELONA= 100

Pos-COVID (3T18-3T19 VS 3T20-3T21)

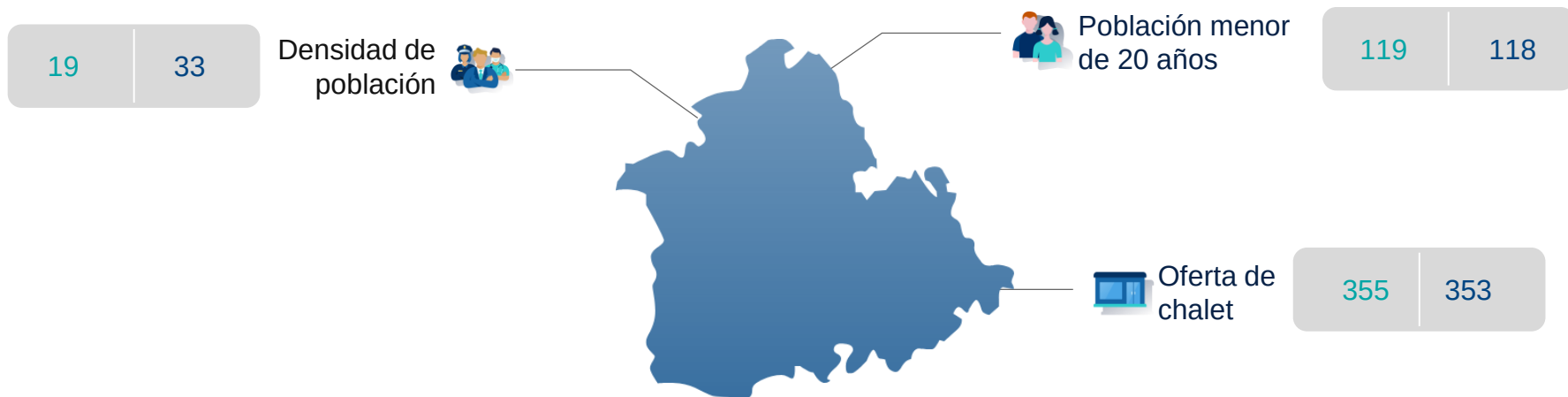
Pre-COVID (2013 vs 2019)

Los municipios que más contribuyeron al crecimiento de las ventas en Barcelona después del confinamiento se caracterizan por tener menor densidad de habitantes y mayor oferta de viviendas con espacios abiertos.

Los datos constatan un cambio de preferencias de la demanda de vivienda durante la recuperación tras la COVID-19 en Sevilla

FACTORES DE DEMANDA DE VIVIENDA*

(25 MUNICIPIOS QUE MÁS CONTRIBUYERON AL CRECIMIENTO DE LAS VENTAS EN LA PROVINCIA DE SEVILLA ANTES Y DESPUÉS DEL CONFINAMIENTO; VALORES RESPECTO AL MUNICIPIO DE SEVILLA)



* Densidad de población y población joven con datos de 2021; oferta chalet con datos del 7 feb 22.
Fuente: BBVA Research a partir del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía e Idealista.

SEVILLA= 100

Pos-COVID (3T18-3T19 VS 3T20-3T21)

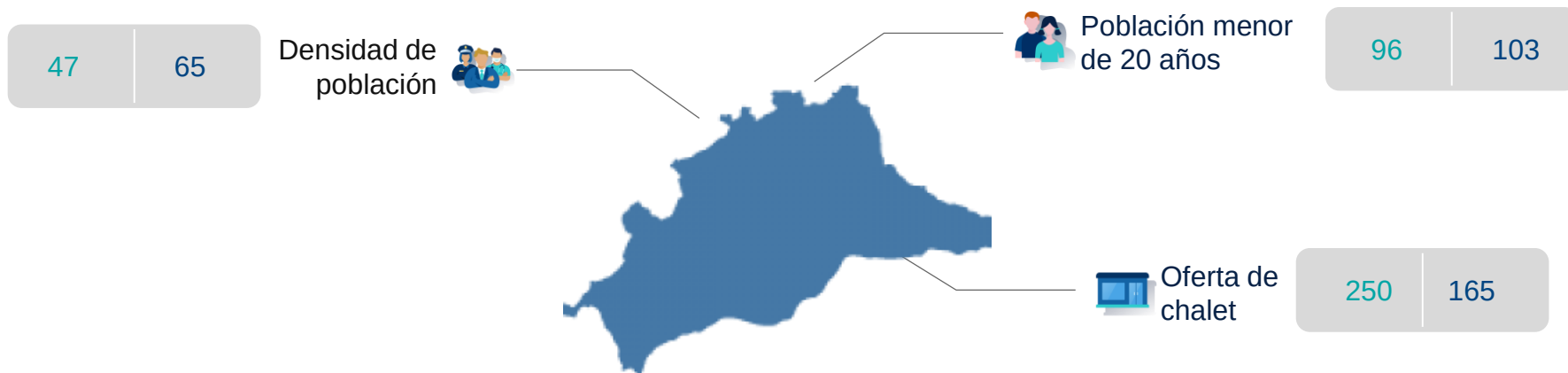
Pre-COVID (2013 vs 2019)

Los municipios que más contribuyeron al crecimiento de las ventas en Sevilla después del confinamiento se caracterizan por tener menor densidad de habitantes y mayor oferta de viviendas con espacios abiertos.

Los datos constatan un cambio de preferencias de la demanda de vivienda durante la recuperación tras la COVID-19 en Málaga

FACTORES DE DEMANDA DE VIVIENDA*

(25 MUNICIPIOS QUE MÁS CONTRIBUYERON AL CRECIMIENTO DE LAS VENTAS EN LA PROVINCIA DE MÁLAGA ANTES Y DESPUÉS DEL CONFINAMIENTO; VALORES RESPECTO AL MUNICIPIO DE MÁLAGA)



* Densidad de población y población joven con datos de 2021; oferta chalet con datos del 7 feb 22.
Fuente: BBVA Research a partir del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía e Idealista

MÁLAGA= 100

Pos-COVID (3T18-3T19 VS 3T20-3T21)

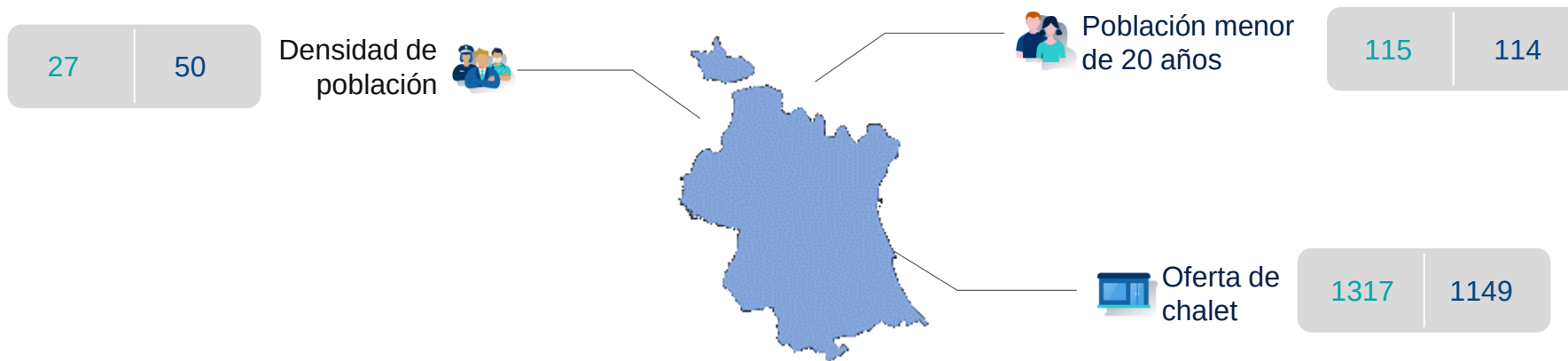
Pre-COVID (2013 vs 2019)

Los municipios que más contribuyeron al crecimiento de las ventas en Málaga después del confinamiento se caracterizan por tener menor densidad de habitantes, población más joven y mayor oferta de viviendas con espacios abiertos.

Los datos constatan un cambio de preferencias de la demanda de vivienda durante la recuperación tras la COVID-19 en Valencia

FACTORES DE DEMANDA DE VIVIENDA*

(25 MUNICIPIOS QUE MÁS CONTRIBUYERON AL CRECIMIENTO DE LAS VENTAS EN LA PROVINCIA DE VALENCIA ANTES Y DESPUÉS DEL CONFINAMIENTO; VALORES RESPECTO AL MUNICIPIO DE VALENCIA)



* Densidad de población y población joven con datos de 2020; oferta chalet con datos del 15 feb 22.
Fuente: BBVA Research a partir del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía, INE e Idealista.

VALENCIA= 100

Pos-COVID (3T18-3T19 VS 3T20-3T21)

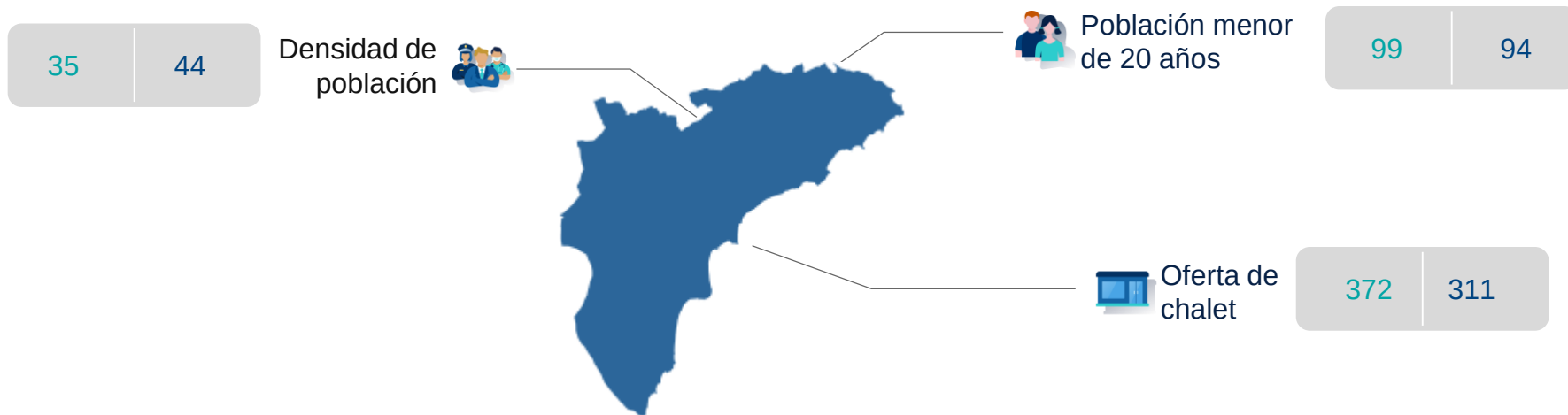
Pre-COVID (2013 vs 2019)

Los municipios que más contribuyeron al crecimiento de las ventas en Valencia después del confinamiento se caracterizan por tener menor densidad de habitantes y mayor oferta de viviendas con espacios abiertos.

Los datos constatan un cambio de preferencias de la demanda de vivienda durante la recuperación tras la COVID-19 en Alicante

FACTORES DE DEMANDA DE VIVIENDA*

(25 MUNICIPIOS QUE MÁS CONTRIBUYERON AL CRECIMIENTO DE LAS VENTAS EN LA PROVINCIA DE ALICANTE ANTES Y DESPUÉS DEL CONFINAMIENTO; VALORES RESPECTO AL MUNICIPIO DE ALICANTE)



* Densidad de población con datos de 2020 oferta chalet con datos del 15 feb 22.

Fuente: BBVA Research a partir del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía e Idealista.

ALICANTE= 100

Pos-COVID (3T18-3T19 VS 3T20-3T21)

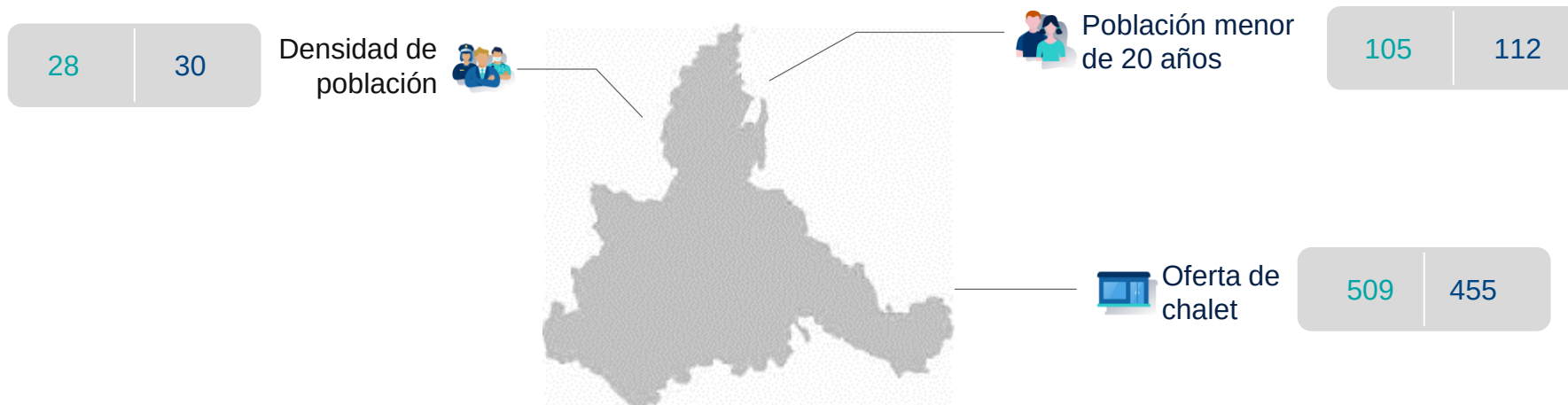
Pre-COVID (2013 vs 2019)

Los municipios que más contribuyeron al crecimiento de las ventas en Alicante después del confinamiento se caracterizan por tener menor densidad de habitantes y mayor oferta de viviendas con espacios abiertos.

Los datos constatan un cambio de preferencias de la demanda de vivienda durante la recuperación tras la COVID-19 en Zaragoza

FACTORES DE DEMANDA DE VIVIENDA*

(25 MUNICIPIOS QUE MÁS CONTRIBUYERON AL CRECIMIENTO DE LAS VENTAS EN LA PROVINCIA DE ZARAGOZA ANTES Y DESPUÉS DEL CONFINAMIENTO; VALORES RESPECTO AL MUNICIPIO DE ZARAGOZA)



* Densidad de población y población joven con datos de 2020; oferta chalet con datos del 15 feb 22.
Fuente: BBVA Research a partir del Atlas de Aragón del Gobierno de Aragón, INE e Idealista.

ZARAGOZA= 100

Pos-COVID (3T18-3T19 VS 3T20-3T21)

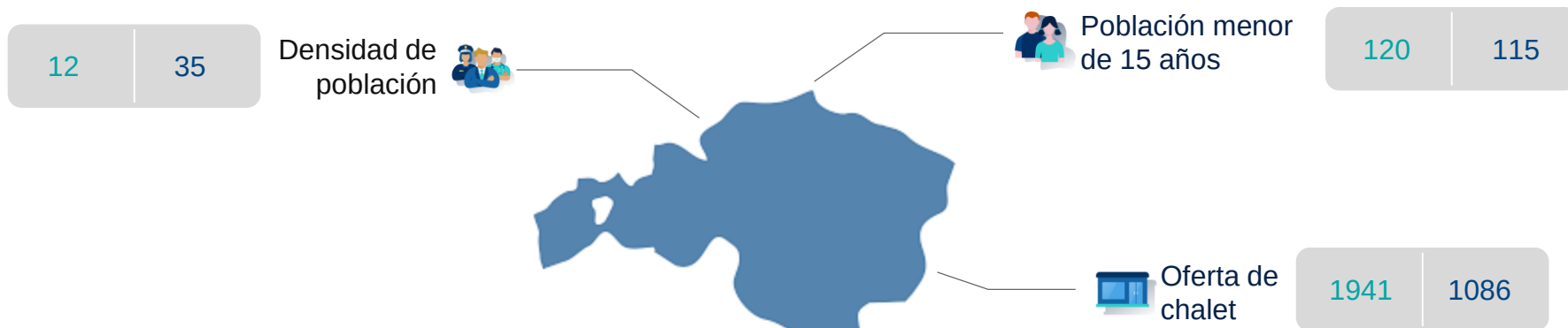
Pre-COVID (2013 vs 2019)

Los municipios que más contribuyeron al crecimiento de las ventas en Zaragoza después del confinamiento se caracterizan por tener menor densidad de habitantes, población más joven y mayor oferta de viviendas con espacios abiertos.

Los datos constatan un cambio de preferencias de la demanda de vivienda durante la recuperación tras la COVID-19 en Vizcaya

FACTORES DE DEMANDA DE VIVIENDA*

(25 MUNICIPIOS QUE MÁS CONTRIBUYERON AL CRECIMIENTO DE LAS VENTAS EN LA PROVINCIA DE VIZCAYA ANTES Y DESPUÉS DEL CONFINAMIENTO; VALORES RESPECTO AL MUNICIPIO DE BILBAO)



* Densidad de población y población joven con datos de 2020; oferta chalet con datos del 7 feb 22.
Fuente: BBVA Research a partir Eustat, INE y Idealista.

BILBAO= 100

Pos-COVID (3T18-3T19 VS 3T20-3T21)

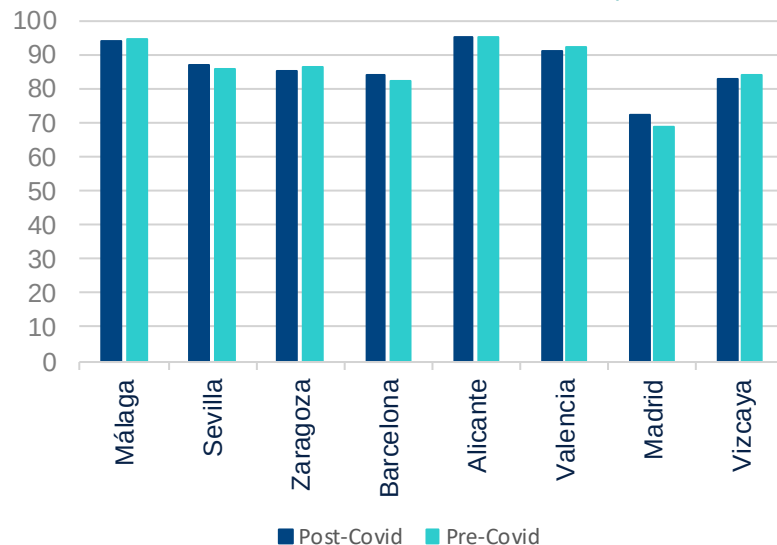
Pre-COVID (2013 vs 2019)

Los municipios que más contribuyeron al crecimiento de las ventas en Sevilla después del confinamiento se caracterizan por tener menor densidad de habitantes y mayor oferta de viviendas con espacios abiertos.

No se aprecian cambios significativos en la compra de viviendas situadas en provincias diferentes a la de residencia

COMPRA DE VIVIENDAS DE RESIDENTES

(COMPRAS EN LA PROVINCIA DE RESIDENCIA RESPECTO AL TOTAL DE COMPRAS DE LOS RESIDENTES, %)



Periodo Pos-COVID: 3T20-1T21; Periodo Pre-COVID: 3T18-1T19
Fuente: BBVA Research a partir de MITMA.

- Las compras de viviendas en la misma provincia a la residencia prácticamente se ha mantenido en la mayor parte de ocho de las provincias más pobladas.
- No parece que el crecimiento de las ventas, tras la etapa dura del confinamiento, se haya trasladado hacia otras provincias, alejadas de los grandes municipios del país.
- De hecho, tras la etapa dura de confinamiento, en algunas provincias como Madrid, Barcelona y Sevilla las ventas se han concentrado algo más en la propia capital.

No se aprecian cambios significativos en la compra de viviendas situadas en provincias diferentes a la de residencia

Compra de viviendas según la situación de la vivienda por provincias. Pos-COVID

(Número total de viviendas compradas por residentes y % que representan en cada destino de la compra)

Málaga		Sevilla		Zaragoza		Barcelona		Alicante		Valencia		Madrid		Vizcaya	
22.769		30.099		14.491		77.514		23.776		39.131		128.189		17.366	
Málaga	94,6	Sevilla	85,1	Zaragoza	84,3	Barcelona	83,5	Alicante	95,1	Valencia	90,9	Madrid	71,5	Vizcaya	80,8
Granada	1,0	Cádiz	6,0	Huesca	4,3	Girona	4,7	Valencia	1,1	Castellón	3,0	Toledo	2,7	Cantabria	6,4
Cádiz	0,9	Huelva	5,2	Castellón	2,5	Tarragona	4,3	Murcia	1,0	Alicante	2,9	Alicante	2,6	Burgos	2,9
Madrid	0,5	Málaga	1,5	Tarragona	1,5	Lleida	1,3	Madrid	0,4	Teruel	0,6	Valencia	2,1	La Rioja	1,5
Almería	0,4	Madrid	0,3	Teruel	1,1	Baleares	0,6	Albacete	0,3	Cuenca	0,4	Málaga	1,6	Alicante	0,8
Otras	2,6	Otras	1,9	Otras	6,3	Otras	5,5	Otras	2,2	Otras	2,1	Otras	19,5	Otras	7,7

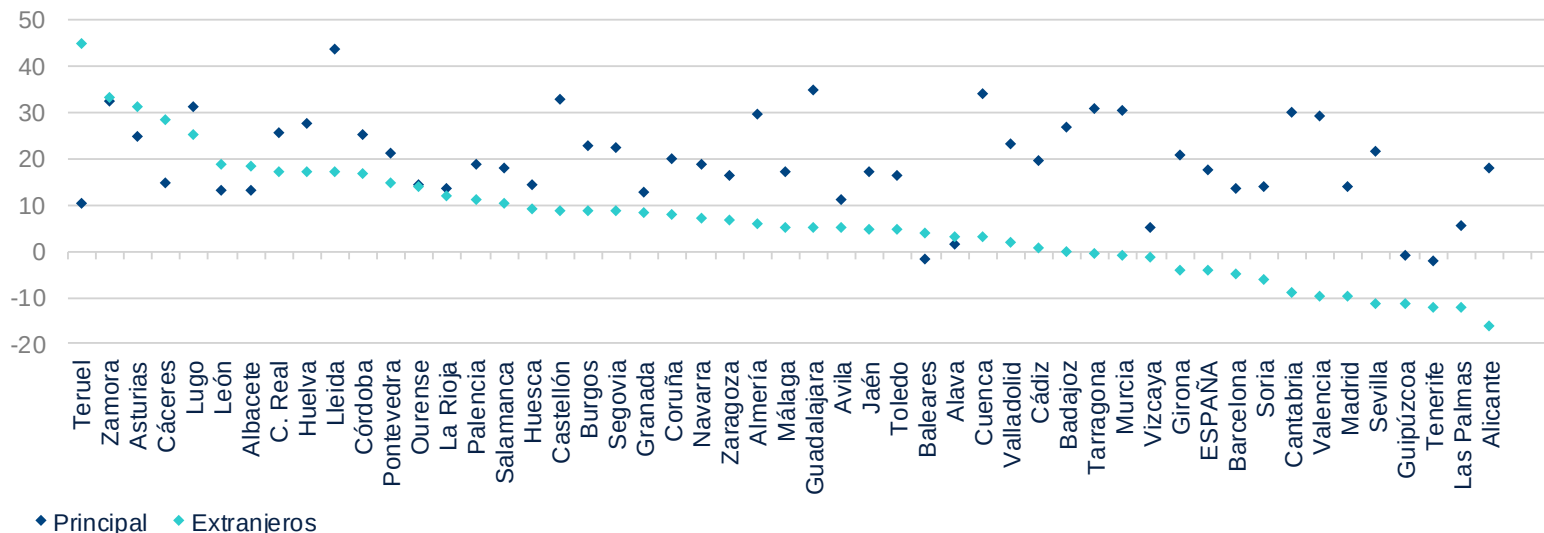
Compra de viviendas según la situación de la vivienda por provincias. Pre-COVID

(Número total de viviendas compradas por residentes y % que representan en cada destino de la compra)

Málaga		Sevilla		Zaragoza		Barcelona		Alicante		Valencia		Madrid		Vizcaya	
20.643		24.462		12.104		72.199		20.333		31.134		120.785		16.494	
Málaga	94,8	Sevilla	86,0	Zaragoza	86,6	Barcelona	82,3	Alicante	95,2	Valencia	92,0	Madrid	68,5	Vizcaya	83,2
Granada	0,9	Cádiz	6,0	Huesca	3,5	Girona	4,2	Valencia	0,9	Alicante	2,4	Toledo	2,8	Cantabria	5,3
Cádiz	0,9	Huelva	4,1	Castellón	2,6	Tarragona	4,0	Murcia	0,7	Castellón	2,0	Alicante	2,5	Burgos	2,1
Madrid	0,6	Málaga	1,6	Tarragona	1,3	Lleida	1,3	Madrid	0,5	Teruel	0,7	Málaga	2,3	La Rioja	1,3
Almería	0,5	Madrid	0,5	Teruel	1,0	Madrid	1,0	Albacete	0,4	Cuenca	0,4	Valencia	2,2	Alicante	0,8
Otras	2,3	Otras	1,9	Otras	5,0	Otras	7,2	Otras	2,3	Otras	2,4	Otras	21,7	Otras	7,3

Las operaciones llevadas a cabo por extranjeros han evolucionado peor que las realizadas por residentes en la provincia de residencia

Ventas de viviendas. 2019 vs 2021* (Crecimiento, %)



◆ Principal ◆ Extranjeros

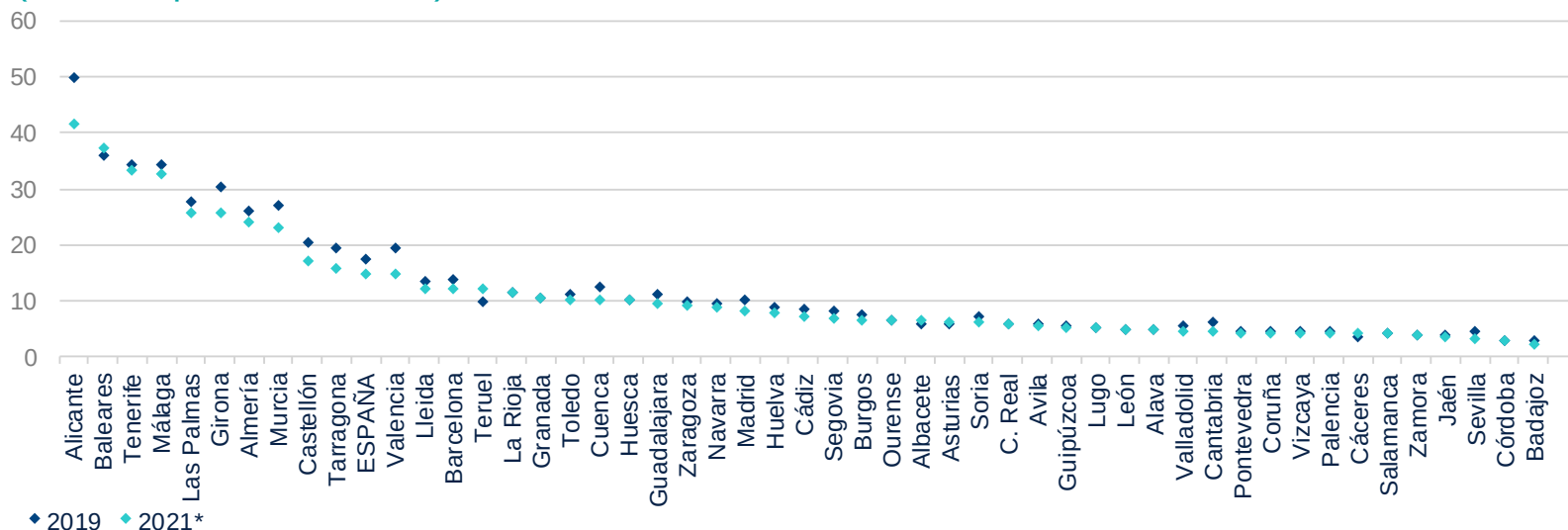
* Acumulado 4 trimestres hasta 3T21

Fuente: BBVA Research a partir de MITMA

En los cuatro últimos trimestres hasta 3T21 la compra de viviendas extranjeras cayó el 4,0% en el conjunto del país, mientras que las compras llevadas a cabo por residentes en la misma provincia de residencia aumentó el 17,9%. Tan sólo en 8 provincias las operaciones de extranjeros crecieron más que la de residentes. Destaca Baleares, donde el peso de las compras de extranjeros fue del 37,2% en 2021*.

En general, las operaciones de extranjeros en 2021 muestran un peso inferior al de 2019

Compras de viviendas de extranjeros. 2019 vs 2021* (Peso respecto al total, %)



* Acumulado 4 trimestres hasta 3T21

Fuente: BBVA Research a partir de MITMA

En la mayoría de las provincias las operaciones de extranjeros tienen un peso inferior al de 2019. Destaca el menor peso en Alicante que las ventas de extranjeros pasaron de representar más del 49% del total a poco más del 41%.

Diferencias con la recuperación iniciada en 2014

- En 2014 las ventas comenzaron a recuperarse después de siete años consecutivos de descensos
- En aquella ocasión, a diferencia del periodo pos-COVID, la demanda se focalizó, sobre todo, en las capitales de provincia y en las ciudades más densamente pobladas, donde la oferta de vivienda con más espacios exteriores suele tener menor peso.
- En las ocho provincias analizadas, excepto en Sevilla, las capitales de provincia son los municipios que más contribuyen al crecimiento de las ventas en 2014. En Sevilla, la capital ocupa la segunda posición.
- De este modo, en 2014 la compra de viviendas más grandes no está tan claramente relacionada con la adquisición de unifamiliares, como si parece estar en la etapa pos-COVID analizado.
- Otra diferencia descansa en las operaciones realizadas por los extranjeros. Las compras de extranjeros crecieron en los tres años anteriores a 2014. En 2021 aumentaron por primera vez tras el descenso de 2019 y la contracción de casi el 26% de 2020. Además, en todas las regiones el peso de las operaciones de extranjeros en 2014 superó al de 2013, un peso que en la mayoría de las regiones crecía desde 2011.
- En cuando al movimiento interprovincial, en 2014 se redujo significativamente, respecto a 2013, la proporción de residentes de una provincia que compró vivienda en otra provincia diferente a la de residencia. Mientras que en la etapa pos-COVID la proporción apenas varió respecto a la etapa pre-COVID. Así, en 2013 la compra de viviendas localizadas fuera de Barcelona de residentes en Barcelona equivalió al 48%, mientras que en 2014 se redujo al 33%. En Madrid estos porcentajes también variaron del 31% al 25%.

Aviso Legal

El presente documento no constituye una "Recomendación de Inversión" según lo definido en el artículo 3.1 (34) y (35) del Reglamento (UE) 596/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo sobre abuso de mercado ("MAR"). En particular, el presente documento no constituye un "Informe de Inversiones" ni una "Comunicación Publicitaria" a los efectos del artículo 36 del Reglamento Delegado (UE) 2017/565 de la Comisión de 25 de abril de 2016 por el que se completa la Directiva 2014/65/UE del Parlamento Europeo y del Consejo en lo relativo a los requisitos organizativos y las condiciones de funcionamiento de las empresas de servicios de inversión ("MiFID II").

Los lectores deben ser conscientes de que en ningún caso deben tomar este documento como base para tomar sus decisiones de inversión y que las personas o entidades que potencialmente les puedan ofrecer productos de inversión serán las obligadas legalmente a proporcionarles toda la información que necesiten para esta toma de decisión.

El presente documento, elaborado por el Departamento de BBVA Research, tiene carácter divulgativo y contiene datos u opiniones referidas a la fecha del mismo, de elaboración propia o procedentes o basadas en fuentes que consideramos fiables, sin que hayan sido objeto de verificación independiente por BBVA. BBVA, por tanto, no ofrece garantía, expresa o implícita, en cuanto a su precisión, integridad o corrección.

El contenido de este documento está sujeto a cambios sin previo aviso en función, por ejemplo, del contexto económico o las fluctuaciones del mercado. BBVA no asume compromiso alguno de actualizar dicho contenido o comunicar esos cambios.

BBVA no asume responsabilidad alguna por cualquier pérdida, directa o indirecta, que pudiera resultar del uso de este documento o de su contenido.

Ni el presente documento, ni su contenido, constituyen una oferta, invitación o solicitud para adquirir, desinvertir u obtener interés alguno en activos o instrumentos financieros, ni pueden servir de base para ningún contrato, compromiso o decisión de ningún tipo.

El contenido del presente documento está protegido por la legislación de propiedad intelectual. Queda expresamente prohibida su reproducción, transformación, distribución, comunicación pública, puesta a disposición, extracción, reutilización, reenvío o la utilización de cualquier naturaleza, por cualquier medio o procedimiento, salvo en los casos en que esté legalmente permitido o sea autorizado expresamente por BBVA.

Análisis de la demanda de vivienda tras la irrupción de la COVID-19. Detalle en los municipios más poblados

Marzo 2022