



## Síntesis del Estudio de Mercado de Vivienda Nueva (junio 2015)



© Sociedad de Tasación, S.A.

El presente documento es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A. la información contenida en el mismo se pone a disposición de sus posibles lectores en forma gratuita, y es meramente informativo, sin fines de asesoramiento legal, comercial o de inversión. Consecuentemente Sociedad de Tasación, S.A., no se hace responsable de las decisiones tomadas en base a dicha información ni en su caso de las inexactitudes, omisiones o errores que puedan contenerse en el mismo. El documento se ha realizado mediante recopilación de fuentes legales de uso público. Se autoriza la reproducción total o parcial, del mismo, para uso no comercial, citando como fuente Sociedad de Tasación SA.

## Principales Conclusiones



**Síntesis del Estudio de Mercado de la Vivienda Nueva  
en capitales de provincia (Enero – Junio 2015)  
Realizado por ST - Sociedad de Tasación**

---

Durante los últimos doce meses (junio 2014 a junio 2015) el precio medio de la vivienda nueva en España en capitales de provincia ha experimentado un crecimiento de 1,4%.

La variación media desde máximos de los precios de vivienda nueva, en el conjunto de capitales de provincia, se sitúa en un -38,7% en términos reales, con precios al nivel de mayo de 2002.

**SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. (ST)**, primera empresa independiente en el sector de la valoración en España, presenta los resultados del estudio de mercado correspondiente al primer semestre de 2015. **ST** viene realizando estudios de mercado semestrales de vivienda nueva de manera ininterrumpida desde el año 1985 y presenta los resultados semestralmente.

El estudio se ha realizado sobre un total de casi 400 municipios. En este informe se presenta el resultado correspondiente a las 50 capitales de provincia, 21 ciudades de más de 100.000 habitantes, 50 ciudades con más de 50.000 habitantes y 73 ciudades con una población superior a 25.000 habitantes.

### Principales Conclusiones

---

- El **precio de la vivienda nueva de tipo medio** en las capitales de provincia se ha situado **al final del primer semestre de 2015 en 2.030 €/m<sup>2</sup> construido** (que para una vivienda media de 90 m<sup>2</sup> equivale a 182.700 €).
- En las capitales de provincia **se produce un aumento semestral del precio medio (1,8%), invirtiendo la tendencia descendente del último semestre de 2014**, que fue de -0,4% y la del primer semestre de 2014 que fue de -1,8%.
- **La variación del precio medio en los últimos doce meses** en las capitales de provincia ha sido de 1,4%, invirtiendo la tendencia descendente experimentada desde junio 2013 hasta junio 2014, que fue de -4,8%.
- **Durante el periodo enero-junio 2015 el precio medio de la vivienda nueva** ha tenido un comportamiento diverso en las diferentes capitales. **El precio medio aumenta en 24 capitales, se mantiene estable en 5, y disminuye en diferente medida en las otras 21.**

### Otras Conclusiones

---

- Las capitales con precios unitarios más altos son San Sebastián (3.291 €/m<sup>2</sup>), Barcelona (3.255 €/m<sup>2</sup>) y Madrid (2.776 €/m<sup>2</sup>), con variaciones respectivas en el primer semestre de -1,3%, +4,0% y +4,2%.
- San Sebastián es la única capital entre las tres más caras que continúa experimentando variación negativa en sus precios.
- Las capitales con precios unitarios más bajos son Cáceres (1.116 €/m<sup>2</sup>), Ciudad Real (1.120 €/m<sup>2</sup>) y Badajoz (1.129 €/m<sup>2</sup>).
- El precio medio de la vivienda nueva y las variaciones semestrales en las principales ciudades que no son capitales de provincia han sido los siguientes:

- a. En las 21 poblaciones **de más de 100.000 habitantes la variación media en el primer semestre ha sido de -0,5%** (anual -1,3%), situándose su valor medio en **1.652 €/m<sup>2</sup>**.
- b. En las 50 poblaciones **de más de 50.000 habitantes la variación media en el primer semestre ha sido de -1,8%** (anual -2,3%), situándose su valor medio en **1.536 €/m<sup>2</sup>**.
- c. En 70 poblaciones analizadas **de más de 25.000 habitantes la variación media en el primer semestre ha sido de -0,1%** (anual -0,5%), situándose su valor medio en **1.460 €/m<sup>2</sup>**.
- d. En las casi 200 poblaciones analizadas **de menos de 25.000 habitantes la variación media en el primer semestre ha sido de 0,3%** (anual -0,1%), con un valor medio de **1.461 €/m<sup>2</sup>**. En cerca del 25% de estas poblaciones, no se ha detectado actividad inmobiliaria en el mercado primario suficiente para determinar su valor medio.

## Evolución

---

- Las SOCIMI empiezan a adquirir un papel de cierta relevancia en el sector, en el que ha aumentado sensiblemente el volumen de transacciones respecto a periodos inmediatamente anteriores, y donde también se aprecia la intervención de fondos, principalmente extranjeros, y de compradores individuales.
- La actividad productiva de vivienda nueva continúa en niveles muy bajos con relación a los que se consideran adecuados para las necesidades de la población. No obstante, se aprecia la reanudación de obras que han permanecido largo tiempo paralizadas, así como el inicio de trabajos en solares vacantes de algunas poblaciones.
- Los datos del INE indican que el volumen de viviendas iniciadas durante el primer trimestre de 2015 casi duplica el valor registrado un año antes en igual período.
- La variación semestral de precios en las capitales de provincia en esta primera mitad del año (1,8%) evoluciona en sentido positivo por primera vez desde el año 2007.
- Alrededor del 30% de las transacciones realizadas por particulares se han formalizado sin necesidad de financiación, a partir de fondos propios.
- Se observa el retorno progresivo de la financiación al mercado con ofertas a precios atractivos, aunque a menudo con condiciones colaterales poco asequibles para buena parte de los clientes potenciales.
- Continúa la oferta de vivienda nueva por parte de las inmobiliarias vinculadas a entidades de crédito, con precios que con frecuencia siguen siendo sensiblemente inferiores a los propuestos por promotores, presentando en algunos casos ofertas puntuales de muy corta duración a precios muy reducidos.

## Previsión

---

- A pesar de las señales de recuperación observadas en algunos enclaves, será necesario poner atención en algunos aspectos que pueden dar pautas más precisas sobre la posible evolución del sector:
  - La competencia entre entidades de crédito para la captación de hipotecas, que previsiblemente supondrá un estímulo para la recuperación de la demanda.
  - La progresión del mercado del alquiler, que se presenta como una opción apreciable para la inversión, dada la tasa de rendimiento que proporciona en comparación con otros productos financieros con similar nivel de riesgo.

- La formación de los nuevos consistorios surgidos de las recientes elecciones del 24 de mayo, y el carácter que impriman a sus mandatos, que en algunos casos podría inducir cierta situación de incertidumbre en el sector.
- La estabilidad económica del país en base al crecimiento continuado del P.I.B. y la evolución del paro, y la traslación a las economías familiares de ambos factores.

## Conclusión

---

- La situación experimenta una mejora apreciable, que no es uniforme. Aparentemente se ha detenido la caída de precios en la mayor parte de las poblaciones pero no en todas, mientras que en otras se experimentan subidas leves.

La posibilidad de recuperación del sector aparece más cercana, a la vista de que algunos de los factores que le afectan han evolucionado favorablemente:

- Mejora en las condiciones para la obtención de crédito hipotecario, aunque todavía en fase incipiente.
  - Evolución favorable del empleo, aunque la tasa de paro y la calidad del empleo generado todavía no favorecen una reactivación consistente del mercado inmobiliario.
  - Consolidación en la evolución positiva de la economía, con tasas de crecimiento elevadas y sostenidas.
- Continúa ganando terreno la modalidad de alquiler (en algunos casos con opción de compra a medio plazo), hecho favorecido por la entrada de las Socimi en el mercado.

Madrid, julio de 2015