

ST Sociedad de Tasación realiza con carácter semestral un estudio de mercado de vivienda nueva en edificio, en el que analiza las poblaciones más representativas del territorio nacional, incluyendo todas las capitales de provincia.

2.120

€/m<sup>2</sup> precio medio  
capitales de provincia

1,9

Var. 6 meses  
% nominal

3,3

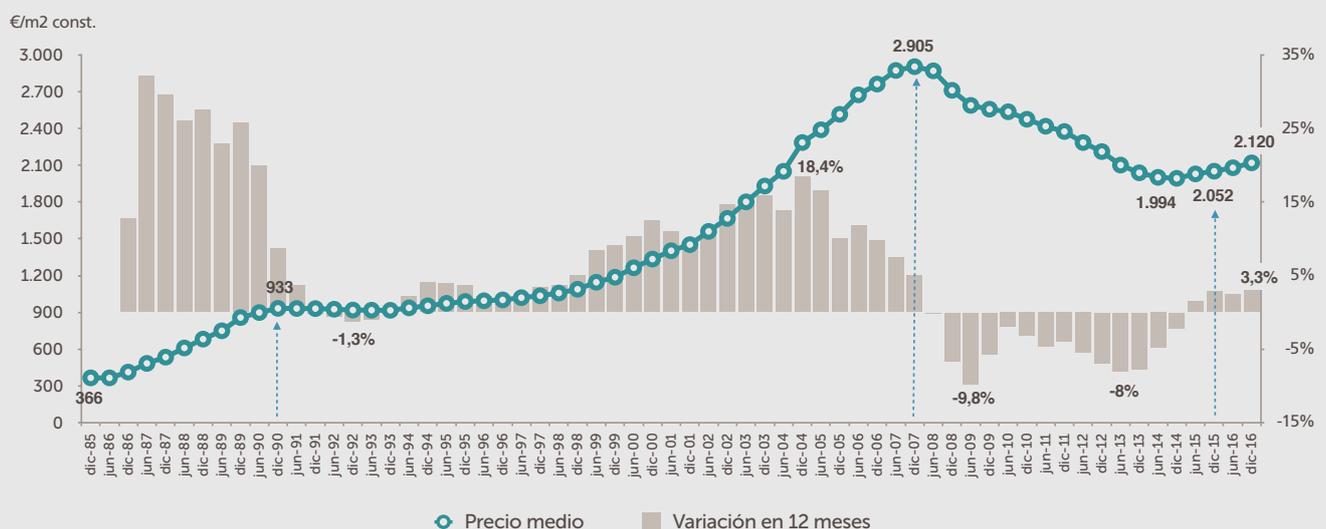
Var. 12 meses  
% nominal

ENERO 2017

# Estudio de Mercado de la Vivienda Nueva

- El **precio medio nacional en el conjunto de las capitales de provincia** ha aumentado un 3,3% respecto al alcanzado en diciembre de 2015 (la variación desde junio de 2016 es de 1,9%).
- El **precio medio nacional en el conjunto de las capitales de provincia** se ha situado en 2.120 €/m<sup>2</sup> construido, lo que supone 190.800 euros para una vivienda de tipo medio de 90 m<sup>2</sup>.
- El **índice inmobiliario de ST** se ha situado en 650,3 a 31-12-2016, lo que representa un 6,2% anual acumulativo de incremento de los precios desde diciembre de 1985.
- El **precio medio de la vivienda nueva en el resto de las ciudades** estudiadas que no son capitales de provincia se ha situado en 1.555 €/m<sup>2</sup> que representa una disminución del 1% con respecto a finales de 2015.
- El **precio medio de la vivienda nueva en las ciudades con población superior a 100.000 habitantes** que no son capitales de provincia se ha situado en 1.675 €/m<sup>2</sup> que representa una variación anual del 1,1%.
- El **precio medio de la vivienda nueva en las ciudades con población superior a 50.000 habitantes** se ha situado en 1.557 €/m<sup>2</sup>, que representa una variación anual del 1,3%.
- El **precio medio de la vivienda nueva en las ciudades con población superior a 25.000 habitantes** se ha situado en 1.476 €/m<sup>2</sup>, que representa una variación anual del 1%.
- El **precio medio de la vivienda nueva en las ciudades analizadas con población inferior a 25.000 habitantes** se ha situado en 1.470 €/m<sup>2</sup>, que representa una variación anual del 0,7%.

## Evolución de Precios y Variación Anual



## Evolución

El nivel de producción de vivienda nueva (datos de visados dirección obra del M. Fomento) ha crecido sensiblemente en relación al registrado hace 12 meses (en torno a un 25%). Aunque todavía se encuentra muy por debajo de lo que se considera adecuado a las necesidades de la población, es un síntoma positivo que dicha producción mantenga un porcentaje de evolución creciente desde los mínimos registrados hace cuatro años. Madrid y Barcelona siguen siendo los motores de la recuperación de los precios, manteniendo a cierta distancia al resto de municipios, si bien en este momento ya no se experimentan bajadas de precios en prácticamente ninguna de las poblaciones analizadas, y en las escasas ocasiones en que se producen son casi insignificantes.

Según datos del Ministerio de Fomento, el volumen total de transacciones inmobiliarias registradas en los primeros 9 meses de 2016 ha crecido cerca de un 15% sobre igual periodo de 2015. No obstante, de la misma estadística se observa que en igual periodo las transacciones de vivienda nueva han disminuido cerca del 5% con respecto al año pasado.

Las operaciones de contratación de hipotecas han aumentado, y se siguen manteniendo por debajo del nivel de transacciones.

Aunque las socimis siguen orientando su negocio mayoritario hacia inmuebles en el sector terciario, ya se conocen casos de adquisiciones de grandes paquetes de viviendas, y previsiones de aumentar el volumen a corto/medio plazo.

Una parte significativa de la oferta continúa en manos de las inmobiliarias vinculadas a entidades de crédito, con precios que con frecuencia siguen siendo sensiblemente inferiores a los propuestos por promotores. No obstante se observa una disminución considerable en la práctica de ofertas puntuales de muy corta duración a precios muy reducidos.

Se ha reducido el número de viviendas con antigüedad menor a 5 años ofertadas directamente por particulares, con precios muy divergentes (al alza o a la baja) de los ofrecidos por los profesionales del sector.

En las poblaciones con mayor nivel de subidas se aprecia una reducción de las adquisiciones realizadas por particulares para uso propio, en beneficio de las operaciones materializadas por inversores nacionales o extranjeros, en muchos casos con destino al alquiler.

## Previsiones

Se refuerza la percepción de que el mercado recupera progresivamente el pulso habitual, aunque aún se encuentre lejos de la velocidad de cruce deseable. El sector parece consolidar la vía de recuperación incipiente observada en el semestre anterior. En el futuro inmediato será necesario prestar atención a factores que darán indicaciones sobre la firmeza de la senda iniciada:

- Las iniciativas que en materia de vivienda pueda emprender el nuevo gobierno del país, así como las administraciones autonómicas.
- La repercusión que puedan tener en el mercado inmobiliario español las negociaciones para la salida del Reino Unido de la Unión Europea, que previsiblemente se iniciarán en 2017.
- El mantenimiento de la buena rentabilidad que proporciona el mercado del alquiler en comparación con otros productos financieros con similar nivel de riesgo.
- El mantenimiento del crecimiento continuado del P.I.B. y la evolución del paro, y la traslación a las economías familiares de ambos factores.

De mantenerse las condiciones macroeconómicas actuales y las previsiones avanzadas para el año 2017, es poco probable que se invierta el ciclo alcista iniciado hace algo más de un año, si bien la pendiente de crecimiento será probablemente suave o casi plana en la mayoría de los casos. La entrada de las socimis en el mercado residencial será un elemento que probablemente contribuirá a dinamizar todavía más la opción del alquiler.

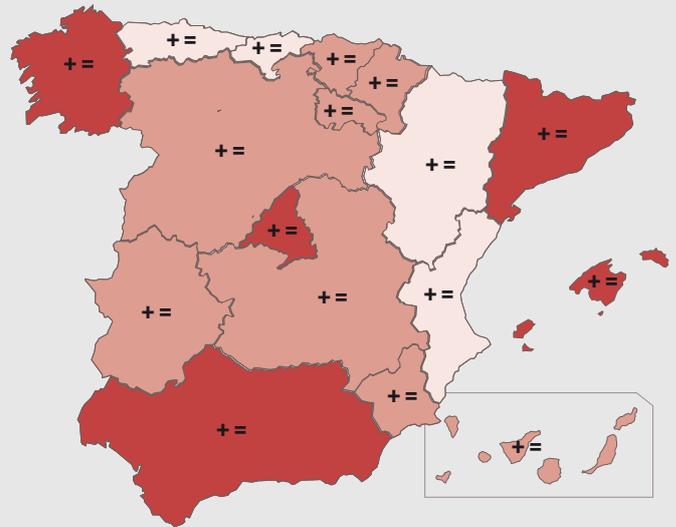
## Conclusiones

El precio de la vivienda continúa la senda ascendente iniciada en 2015, si bien lo hace de forma muy moderada en la mayoría de los casos. Tan solo en las dos grandes capitales del país (Madrid y Barcelona) se experimenta un crecimiento significativo, pero la tendencia al ascenso se ha generalizado por completo.

Se consolida la recuperación del sector, a la vista de que algunos de los factores que le afectan han evolucionado favorablemente:

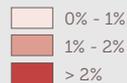
- Aumento apreciable en la cifra de transacciones.
- Subida generalizada de los precios, aunque de forma mayoritaria-

## Precios Medios de la Vivienda Nueva en las Capitales de Provincia por CCAA



Evolución de Valores  
Diciembre 2015 / Diciembre 2016

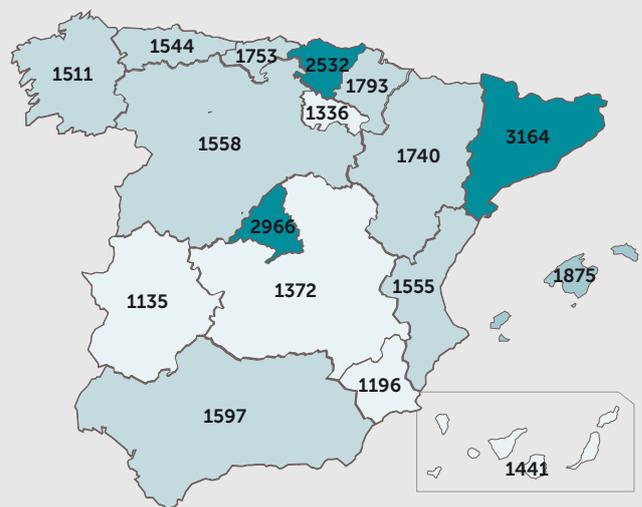
% Variación Anual



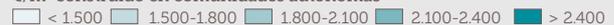
Previsión de Valores  
Diciembre 2016 / Diciembre 2017

- + + Incremento mayor 5%
- + = Incremento de 0% a 5%
- - Mantenimiento o disminución

## Precios Medios de la Vivienda Nueva en las Capitales de Provincia por CCAA (€/m<sup>2</sup> construido)



€/m<sup>2</sup> construido en comunidades autónomas



mente discreta.

- Reparación de las ventas sobre plano antes del inicio de las obras, un factor que ha estado varios años fuera de la dinámica del mercado.
- Mejora en las condiciones para la obtención de crédito hipotecario.
- Evolución favorable del empleo, aunque la tasa de paro y la calidad del empleo generado todavía deberían mejorar para favorecer la reactivación del mercado inmobiliario de modo consistente.
- Consolidación en la evolución positiva de la economía, con tasas de crecimiento elevadas y sostenidas.
- La modalidad de alquiler (en algunos casos con opción de compra a medio plazo) se afirma como una alternativa sólida a la compra, sobre todo entre el segmento de población más joven, que experimenta mayores dificultades para reunir el capital inicial necesario para la adquisición de una vivienda.