

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

2.284

€/m² precio medio nacional

2,6

Var. 6 meses % nominal

5,9

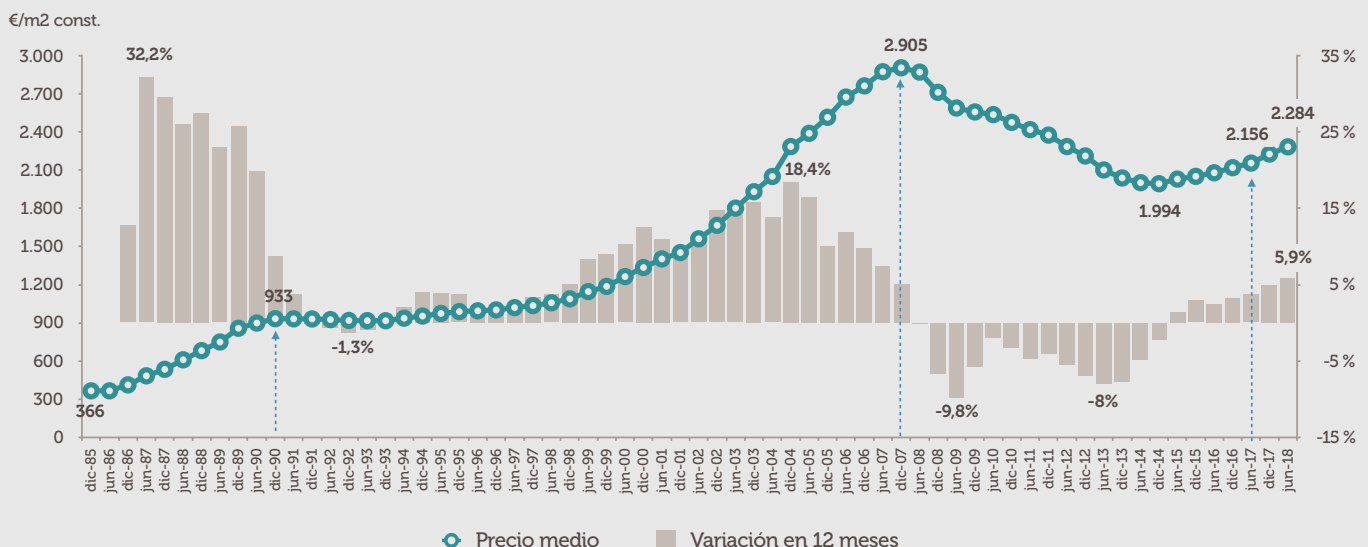
Var. 12 meses % nominal

JULIO 2018

Estudio de Mercado de la Vivienda Nueva

- El **precio medio nacional en el conjunto de las capitales de provincia** ha aumentado un 5,9% respecto al alcanzado en junio de 2017 (la variación desde diciembre de 2017 es de 2,6%).
- El **precio medio nacional en el conjunto de las capitales de provincia** se ha situado en 2.284 €/m² construido, lo que supone 205.600 euros para una vivienda de tipo medio de 90m².
- El **índice inmobiliario de ST** se ha situado en 700,6 a 30/6/2018, 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 1.605€/m² que representa un aumento del 2,9% con respecto a junio de 2017.
- 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 1.734€/m² que representa una variación anual del 3%.
- El precio medio de la vivienda nueva en las ciudades con **población superior a 50.000 habitantes** se ha situado en 1.626€/m², que representa una variación anual del 4,2%.
- El precio medio de la vivienda nueva en las ciudades con **población superior a 25.000 habitantes** se ha situado en 1.512€/m², que representa una variación anual del 2,2%.
- El precio medio de la vivienda nueva en las ciudades analizadas con **población inferior a 25.000 habitantes** se ha situado en 1.494€/m², que representa una variación anual del 1,6%.

Evolución de Precios Medios y Variaciones Anuales



Evolución

El nivel de producción de vivienda nueva durante el primer trimestre de 2018 (datos de visados dirección obra del M. Fomento) se mantiene sensiblemente estable en relación al mismo dato de hace un año. Este en sigue manteniéndose por debajo de lo que se considera adecuado a las necesidades de la población.

Madrid y Barcelona siguen siendo los motores de la recuperación de los precios, manteniendo cierta distancia con el resto de municipios, si bien en algunas capitales de provincia se registran en este semestre incrementos sensiblemente más acusados que en semestres anteriores: Palma de Mallorca (5,3%), Granada (4,4%), o Zaragoza (4,6%).

Es de notar también que, de las 50 capitales de provincia, hace un año había 4 con incrementos superiores al 3%, hace seis meses eran 10 y ahora son 15. De forma análoga, hace un año había 15 capitales con subida inferior al 1%, hace 6 meses eran 12, y actualmente son 10.

Según datos del Ministerio de Fomento, el volumen total de transacciones de vivienda registradas durante los 3 primeros meses de 2018 es un 8% superior al del primer trimestre de 2017. No obstante, se observa que las transacciones de vivienda nueva se han mantenido estables entre los dos años, y que el crecimiento es imputable a la usada.

En términos absolutos, se observa que, en el primer trimestre de 2018, las transacciones de vivienda usada multiplican por 11 las de nueva (123.000 y 11.000 respectivamente).

Las operaciones de constitución de hipotecas sobre viviendas en los tres primeros meses del año (84.000) han aumentado ligeramente respecto a igual periodo del año pasado (79.600), pero se siguen manteniendo por debajo del nivel global de transacciones (135.000 y 125.000 respectivamente).

Continúa reduciéndose la oferta de unidades de vivienda nueva en poder de entidades de crédito o inmobiliarias vinculadas, y sus precios van acercándose progresivamente a los ofertados por otros profesionales del sector.

Se reduce considerablemente el número de viviendas con antigüedad menor a 5 años ofertadas directamente por particulares, y los precios, cuando se da esta circunstancia cada vez divergen menos de los ofrecidos por los profesionales.

En las poblaciones con mayor nivel de subidas se continúa observando 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

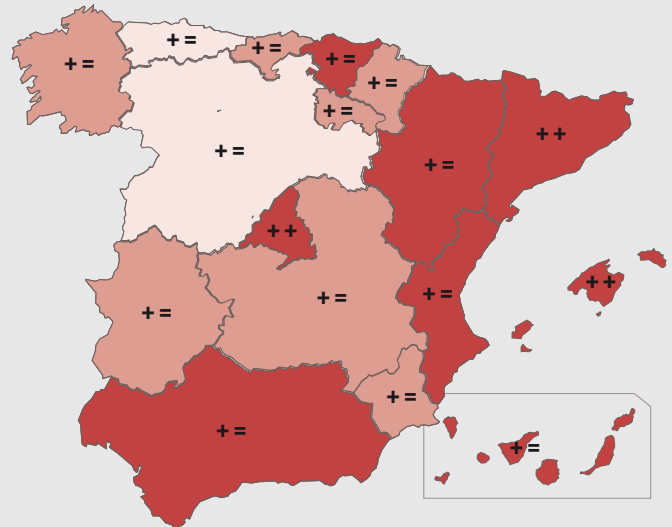
El mercado continuará la tónica de recuperación iniciada hace algo más de dos años, aunque todavía tiene por delante un recorrido relativamente largo para alcanzar la velocidad de crucero deseable. A ello contribuirán en buena medida algunos factores:

- El mantenimiento de la buena rentabilidad que proporciona el mercado del alquiler en comparación con otros productos financieros con similar nivel de riesgo.
- Las correcciones en las previsiones de crecimiento del PIB no son aparentemente de cuantía suficiente como para modificar la línea ascendente del sector.
- La evolución positiva de los niveles de empleo.
- El interés continuado y creciente hacia el sector residencial por parte de los agentes del mercado más activos.
- La entrada en bolsa de las promotoras más representativas, en su mayor parte en manos de grandes grupos inversores.
- Aun así, existen algunos elementos de incertidumbre que pueden afectar al desarrollo del sector:
- Continúa habiendo grandes bolsas de población en las que no se hace patente el efecto positivo de los datos macroeconómicos.
- Los cambios en la fiscalidad de las viviendas en alquiler o las limitaciones al mismo que algunas comunidades y ayuntamientos han iniciado o tienen en estudio, y el impacto que ello pueda tener sobre el mercado de las transacciones.

Continúa sin estar resuelta la situación de escasez de suelo finalista en aquellas zonas con mayor demanda, con lo que aumenta la tensión al alza de los precios, que previsiblemente tendrá continuidad a corto o medio plazo.

No se prevén variaciones a corto o medio plazo en el modelo actual de crecimiento del mercado, que, con algunas excepciones, está más centrado en el volumen de transacciones que en el aumento de los precios. Se aprecia como poco probable la inversión del ciclo inmobiliario actual, al menos a corto o medio plazo, a no ser que se produzcan situaciones macroeconómicas o geopolíticas importantes que puedan alterar la situación actual. Los precios continuarán previsiblemente su senda ascendente, aunque no se detectarán demasiados casos en los que la pendiente sea acusada.

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



Evolución de Valores
Junio 2017 / Julio 2018

% Variación Anual

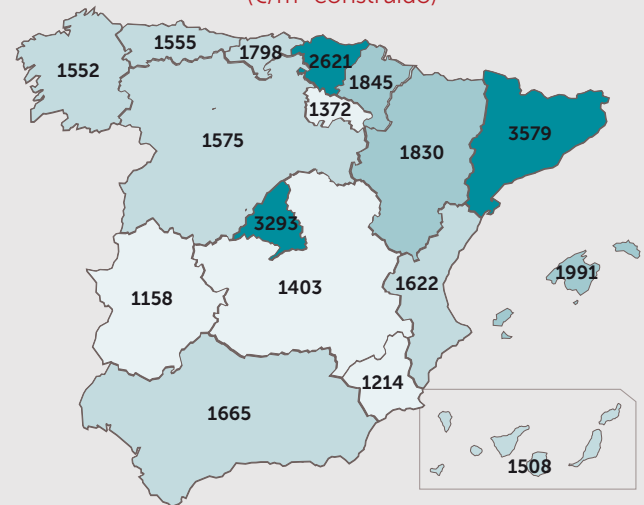
- 0% - 1%
- 1% - 3%
- > 3%

Previsión de Valores

Junio 2018 / Julio 2019

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

Precios Medios de la Vivienda Nueva en las Capitales de Provincia por CCAA (€/m² construido)



€/m² construido en comunidades autónomas

- < 1.500
- 1.500-1.800
- 1.800-2.100
- 2.100-2.400
- > 2.400

Conclusión

El precio de la vivienda continúa el camino ascendente iniciado en 2015, si bien lo hace de forma moderada en la mayoría de los casos.

Se ha consolidado la recuperación del sector, a la vista de que algunos de los factores que le afectan han evolucionado favorablemente en los últimos semestres:

- Subida generalizada de los precios, aunque de forma mayoritariamente discreta.
- Generalización de las ventas sobre plano antes del inicio de las obras.
- Mantenimiento de las condiciones ventajosas para la obtención de crédito hipotecario y en los tipos de aplicación más frecuente.
- Evolución favorable del volumen de empleo, aunque las limitaciones salariales suponen un freno para el acceso al mercado inmobiliario.
- Consolidación en la evolución positiva de la economía, con tasas de crecimiento elevadas y sostenidas.
- Crecimiento sostenido de la modalidad de alquiler (en algunos casos con opción de compra a medio plazo), sobre todo en el segmento de población más joven.