

INMO COYUNTURA

**Informe de
Coyuntura
Inmobiliaria**

**Spanish Real Estate
Situation Report**

2017

II Semestre


Euroval

PRESENTACIÓN

Presentamos la decimotercera edición de InmoCoyuntura, el informe de Euroval y su Instituto de Análisis Inmobiliario sobre el mercado español de la vivienda, en el que se ofrece información sistemática y homogénea del sector. Los datos son referidos a 2017, ya sean del primer semestre del año o una estimación del año completo.

Este nuevo informe retoma la dinámica inicial de los InmoCoyuntura en cuanto a periodicidad ya que vuelve a ser un trabajo semestral, pero la estructura sigue siendo la de los últimos años. Al tratarse de un trabajo semestral, con datos obtenidos de fuentes oficiales, se hace una estimación del año sobre el que versa el informe, mientras que para los datos referidos a la base de Euroval -precios unitarios y absolutos de vivienda-, se incluirá solo el primer semestre como muestra suficiente de la evolución del mercado; para el informe próximo dispondremos ya de un año natural completo.

La estructura del informe será la misma de ediciones anteriores, aunque incluimos un nuevo capítulo sobre precios de alquiler. Tras el resumen y conclusiones, los capítulos 2 al 5 se dedican a analizar los precios de la vivienda. Los precios medios, mínimos y máximos más frecuentes a los que puede encontrarse una vivienda, son estimados por Euroval de la forma que se indica en el informe, y se refieren a precios tanto por metro cuadrado como absolutos. En el capítulo 6 incorporamos información de los precios de alquiler y su comparación con los precios absolutos de vivienda.

We present the thirteenth edition of InmoCoyuntura, the report of Euroval and its Instituto de Análisis Inmobiliario on the Spanish housing market, which offers systematic and homogeneous information on the sector. The data refers to 2017, contemplating the first semester of the year or a full year estimate.

This new report takes the initial dynamic of the InmoCoyuntura in terms of its periodicity, since it returns to a semi-annual publication although the structure will remain the same as in the last few years. As this is a semi-annual publication, with data obtained from official sources, we offer an estimation of the full year, while for the data referring to the base of Euroval -unitary and absolute housing prices-, only the first semester is included as a sufficient sample of the market evolution; for the next report we will have a full calendar year.

The structure of the report will be the same as in previous editions, although we include a new chapter on rental prices. Following the summary and conclusions, chapters 2 to 5 are dedicated to analyzing housing prices. The most frequent average, minimum and maximum prices at which a house can be found, are estimated by Euroval as indicated in the report, both per square meter and absolute prices. In chapter 6 we incorporate information on rental prices and their comparison with absolute housing prices.

Continuamos elaborando el indicador sintético de actividad inmobiliaria, que está en el capítulo 7, limitado a las variables escogidas desde su inicio. La actividad de las sociedades de tasación se recoge en el capítulo 8. En el capítulo 9 se analiza la tendencia de la oferta de vivienda, con un enfoque algo diferente al de informes anteriores, para tomar en consideración la tendencia que marcan los visados de encargos de obra. El último capítulo, el 10, está dedicado al análisis de algunos datos del sector, a fin de tener una perspectiva de la evolución del mismo en cuestiones tan significativas como pueden ser las hipotecas. Por último, relacionamos la evolución del precio de la vivienda con el precio del suelo, ya que presentan una elevada correlación.

Aunque trata de analizar la actualidad del mercado de vivienda con los últimos datos disponibles y la elaboración de estadísticas propias, Inmocoyuntura ofrece también series de nuestro mercado, que permite situar en perspectiva la evolución del mismo. Confiamos en que este estudio siga resultando de utilidad para nuestros clientes, y les agradecemos la atención e interés que muestran siempre por nuestro trabajo.

We continue developing the synthetic indicator of real estate activity in chapter 7, limited to the variables chosen from the beginning. The activity of appraisal companies is included in chapter 8. Chapter 9 analyzes trend of the housing offer, with a slightly different approach than previous reports, taking into account the trend approved draft project proposals. The last chapter, the 10th, is devoted to the analysis of some sector data, in order to have a perspective of the evolution of the sector, in such significant matters as mortgages. Finally, we relate the evolution of housing prices with land prices, since they present a high correlation.

Although Inmocoyuntura analyzes the current situation of the housing market with the latest available data and the elaboration of its own statistics, this report also offers series of our market which allow us to put the evolution of the market in to perspective. We trust that this study will continue to be useful for our clients, and we thank them for the attention and interest they always show in our work.

ÍNDICE

Pág. 06	1) CONCLUSIONES MÁS RELEVANTES Y RESUMEN DE IDEAS RELEVANT CONCLUSIONS AND SUMMARY OF IDEAS
10	2) PRECIOS MÍNIMOS Y MÁXIMOS POR METRO CUADRADO EN CAPITALES DE PROVINCIA MINIMUM AND MAXIMUM PRICES PER SQUARE METER IN PROVINCIAL CAPITALS
16	3) PRECIOS MÍNIMOS Y MÁXIMOS ABSOLUTOS DE VIVIENDAS MÁS FRECUENTES EN CAPITALES DE PROVINCIA FREQUENT ABSOLUTE MINIMUM AND MAXIMUM HOUSING PRICES IN PROVINCIAL CAPITALS <ul style="list-style-type: none">- Variación de los precios por metro cuadrado en capitales de provincia- Frequent price variation in provincial capitals
20	4) PRECIOS MÍNIMOS Y MÁXIMOS ABSOLUTOS DE VIVIENDAS MÁS FRECUENTES EN PROVINCIA FREQUENT ABSOLUTE MINIMUM AND MAXIMUM HOUSING PRICES IN PROVINCE
24	5) PRECIOS MÍNIMOS Y MÁXIMOS POR METRO CUADRADO POR COMUNIDAD AUTÓNOMA. RELACIÓN ENTRE PRECIOS MEDIOS Y TRANSACCIONES MINIMUM AND MAXIMUM PRICES PER SQUARE METER PER AUTONOMUS COMMUNITY. RELATIONSHIP BETWEEN AVERAGE PRICES AND TRANSACTIONS
30	6) PRECIOS DE ALQUILER RENTAL PRICES

Pág.

32

7) ÍNDICE DE ACTIVIDAD ECONÓMICA INMOBILIARIA
REAL ESTATE ECONOMIC ACTIVITY INDEX

34

8) EVOLUCIÓN DE LAS TASACIONES SOBRE VIVIENDA
HOUSING APPRAISAL EVOLUTION

36

9) TENDENCIA DE LA OFERTA DE VIVIENDAS
HOUSING STOCKS TREND

- Evolución del parque de viviendas
- Housing stocks evolution
- Visados de dirección de obra nueva
- Approved draft project proposals
- Número de viviendas iniciadas y terminadas
- Number of started and finished housing

44

10) ALGUNOS DATOS SIGNIFICATIVOS DEL SECTOR
SIGNIFICANT REAL ESTATE SECTOR DATA

- Evolución del mercado hipotecario
- Mortgage market evolution
- Evolución del mercado residencial
- Residential market evolution
- Evolución del mercado del suelo
- Land market evolution

Informe realizado por el Instituto de Análisis
Inmobiliario de Euroval.

Conclusiones más relevantes y resumen de ideas

1. En este nuevo informe comparamos los precios máximos y mínimos más frecuentes de las viviendas por capitales de provincia entre 2016 y el primer semestre de 2017. En los últimos informes veíamos cómo el mercado no seguía ninguna tendencia clara, ya que las capitales diferían en cuanto a la evolución de máximos y mínimos. Actualmente los precios máximos se reducen ligeramente en comparación con 2016, situándose en torno a 2.765 euros por metro cuadrado; igual ocurre con los mínimos, que están en los 568 euros por metro cuadrado.

2. En términos generales, podemos decir que el precio más frecuente por metro cuadrado en capital de provincia se reduce, pero de forma muy ligera, pudiéndose hablar prácticamente de estabilidad. En 23 capitales se reducen tanto los precios mínimos como máximos, algunos ejemplos son Santander, La Coruña o Cádiz, y tan solo 7 capitales registran un aumento en los mínimos y los máximos, como son San Sebastián, Gerona o Granada.

3. La amplitud o diferencia entre máximos y mínimos se ha reducido desde 2010, pasando de 2.566 a 2.296 euros por metro cuadrado en 2016. Para el primer semestre de 2017 esta tendencia continúa de forma más acusada con una amplitud de 2.197 euros por metro cuadrado. El concepto de amplitud nos sirve para seguir la diferencia entre precios, pero es ambiguo, ya que los cambios pueden deberse a variaciones de máximos, mínimos o ambos. Entre 2012 y 2016 los precios mínimos pasan de 893 a 599 euros por metro cuadrado y los máximos de 3.458 a 2.912 euros por metro cuadrado. En el primer semestre de 2017 tanto los mínimos como los máximos pasan a 568 y 2.765, respectivamente.

4. Para disponer de una referencia para los precios mínimos y máximos que analizamos, vemos las variaciones de los precios por metro cuadrado en capitales de provincia, y destacamos las variaciones extremas. Se registran descensos por debajo del 5%, entre 2016 y el primer semestre de 2017, en 23 capitales, y mayores al 5% en tan solo 4. Dadas las dificultades de valoración en estos mercados, se puede considerar estabilidad en los precios cuando la variación se encuentra en el intervalo (-5%, 5%). En 11 capitales los precios se mantienen estables con suaves caídas, y en 8 se mantienen estables con ligeras subidas. Tan solo 4 capitales vuelven a registrar el mismo precio que en 2016.

1. In this new report we compare the most frequent maximum and minimum housing prices by provincial capitals between 2016 and the first half of 2017. In recent reports we saw how the market didn't follow any clear trend, since capitals differed in regard to the evolution of maximums and minimums. Currently, compared to 2016 the maximum prices are slightly reduced, standing at around 2,765 euros per square meter; the same happens with the minimums, which are at 568 euros per square meter.

2. In general terms, the most frequent price per square meter in provincial capital is reduced, but in a very light way, practically speaking of stability. In 23 capitals both minimum and maximum prices are reduced, some examples are Santander, La Coruña or Cádiz, and only 7 capitals have an increase in minimums and maximums, such as San Sebastián, Gerona or Granada.

3. The amplitude or difference between maximum and minimum has been reduced since 2010, from 2,566 to 2,296 euros per square meter in 2016. For the first half of 2017 this trend continues more sharply with an amplitude of 2,197 euros per square meter. The concept of amplitude shows us the difference between prices, but it is ambiguous, since the changes can be due to variations of maximums, minimums or both. Between 2012 and 2016 minimum prices go from 893 to 599 euros per square meter and the maximum from 3,458 to 2,912 euros per square meter. In the first half of 2017 both the minimums and maximums go to 568 and 2,765, respectively.

4. As a reference for the minimum and maximum prices we analyze, the variations of prices per square meter in provincial capitals, and we highlight the extreme variations. Decreases of less than 5% between 2016 and the first half of 2017 are registered in 23 capitals and higher than 5% in only 4. Given the difficulties of valuation in these markets, we can consider price stability when the variation is in the (-5%, 5%) interval. In 11 capitals prices remain stable with slight drops, and in 8 they remain stable with slight increases. Only 4 capitals register the same price as in 2016.

5. Además de los precios más frecuentes por metro cuadrado, resulta interesante conocer la distribución de los precios absolutos más frecuentes de vivienda. Estas distribuciones se presentan por capitales de provincia en 10 intervalos con la misma amplitud, donde podemos ver el número de viviendas que se encuentra en cada tramo. Las capitales que presentan los intervalos más amplios son Barcelona, Guipúzcoa y Madrid, siendo mayores a 100.000 euros. Las amplitudes o diferencias más pequeñas las encontramos en Zamora, Orense y Teruel, menores a 25.000 euros.

6. Para los precios absolutos más frecuentes para las provincias, encontramos que son en general más bajos que para las capitales. Las provincias que tienen una amplitud de intervalo mayor a 100.000 euros son Málaga y Baleares, y las menores a 28.000 euros son Ciudad Real, León y Zamora. Igual que en las capitales, los cuatro primeros intervalos concentran la mayor proporción de viviendas.

7. Las operaciones de compraventa tienen una tendencia creciente en los últimos años, registrando un aumento de 10% en el periodo 2014-2015, un 14% en 2015-2016, y se estima casi un 20% en 2016-2017. Esta recuperación hay que considerarla en el relativamente bajo nivel actual en que se encuentra el mercado. Las transacciones de viviendas nuevas disminuyen, mientras que las de segunda mano aumentan. El mayor número de operaciones sigue dándose en Andalucía, concentrando un 18% del total de transacciones.

8. Observando la evolución de los precios mínimos y máximos más frecuentes por comunidades autónomas y el número de transacciones, vemos tres fases; una en la que ambas variables aumentan, seguido de una estabilidad en los precios y un desplome del número de transacciones, para finalmente alcanzar una situación en la que los precios vuelven a niveles de 2004 y las transacciones se mantienen en la mitad.

5. In addition to the most frequent prices per square meter, it's interesting to know the distribution of the most frequent absolute housing prices. These distributions are presented by provincial capitals in 10 intervals with the same amplitude, where we can see the number of housing in each section. The capitals with the widest ranges are Barcelona, Guipúzcoa and Madrid, being higher than 100,000 euros. The smallest amplitudes or differences are found in Zamora, Orense and Teruel, less than 25,000 euros.

6. We find that the most frequent absolute prices are generally lower for the provinces than for the provincial capitals. The provinces that have an amplitude of interval higher than 100,000 euros are Málaga and the Islas Baleares, and less than 28,000 euros are Ciudad Real, León and Zamora. As in the capitals, the first four intervals concentrate the largest proportion of housing.

7. Purchasing operations have a growing trend in recent years, registering an increase of 10% in the 2014-2015 period, 14% in 2015-2016, and an estimated almost 20% in the 2016-2017 period. This recovery must be considered at the relatively low current level of the market. New housing transactions decrease, while second-hand transactions increase. The largest number of operations continues to occur in Andalucía, accounting 18% of the total transactions.

8. Observing the evolution of the most frequent minimum and maximum prices by autonomous communities and the number of transactions, we can differentiate three phases; one in which both variables increase, followed by stability in prices and a collapse in the number of transactions, to finally reach a situation in which prices return to 2004 levels and transactions remain in the middle.

Conclusiones más relevantes y resumen de ideas

9. La dispersión de los precios mínimos y máximos de comunidades autónomas respecto a la media nacional, es un indicador de cómo difieren los precios entre las distintas comunidades autónomas. En los precios mínimos suele haber más desigualdad territorial que en los precios máximos, sobre todo en los años 2004 al 2006. Desde 2007 se vuelve más igualitario el mercado, y en 2013 tanto los máximos como los mínimos comienzan a mostrar mayor dispersión, de manera que 2015 registró una disminución notable en esta desigualdad pero en 2016 se vuelve a ver que aumenta, igual que en el primer semestre de 2017.

10. Como novedad se ha incluido información sobre precios de alquiler anual. Si dividimos estos precios en tres categorías según su precio medio, vemos que los alquileres más caros se encuentran en las provincias de Baleares, Barcelona, Guipúzcoa, Madrid, Málaga y Vizcaya; y en precios medios están: Alicante, Cádiz, Cantabria, Gerona, Granada, Huelva, Las Palmas, La Rioja, Navarra, Salamanca, Sevilla, Tarragona, Tenerife, Valencia, Valladolid y Zaragoza.

11. El índice de actividad económica inmobiliaria de Euroval viene recogiendo una tendencia creciente, con subidas en todas las comunidades autónomas. Hay que tener en cuenta variables, como el alquiler y la rehabilitación, que no se recogen en el índice, y que pueden estar actualmente impulsando el mercado..

12. Las tasaciones son un indicador de la dinámica del mercado inmobiliario, por ser una aproximación a la actividad de compraventa. Se espera que para 2017 haya un incremento de casi el 22% con respecto al año anterior. La comunidad con mayor número de tasaciones sigue siendo Andalucía, en consonancia con la mayor actividad de transacciones de viviendas.

9. The dispersion of the minimum and maximum prices of autonomous communities with respect to the national average is an indicator of how prices differ among the different autonomous communities. In the minimum prices there usually is more territorial inequality than in maximum prices, especially from 2004 to 2006. Since 2007 the market becomes more egalitarian, and in 2013 both the maximum and minimum begin to show higher dispersion; 2015 registered a notable decrease in this inequality but in 2016 it increases, just as in the first half of 2017.

10. As a novelty, we have included information on annual rental prices. If we divide these prices into three categories according to their average price, the most expensive rents are found in the provinces of the Islas Baleares, Barcelona, Guipúzcoa, Madrid, Málaga and Vizcaya; and in average prices we find: Alicante, Cádiz, Cantabria, Gerona, Granada, Huelva, Las Palmas, La Rioja, Navarra, Salamanca, Sevilla, Tarragona, Tenerife, Valencia, Valladolid and Zaragoza.

11. The Real Estate Economic Activity Index of Euroval has been collecting a growing trend, with increases in all the autonomous communities. We must take into account that variables, such as rent and rehabilitation, which are not included in the index, and that may be currently driving the market.

12. Appraisals are an indicator of the dynamics of the real estate market, as it is an approximation to the purchase and sale activity. For 2017 we expect an increase of almost 22% with respect to the previous year. The community with the highest number of appraisals continues to be Andalucía, in line with the higher housing transactions activity.

13. El visado de obra nueva es un indicador adelantado de la actividad inmobiliaria. El máximo se alcanzó en 2006, llegando a las 865.150 viviendas familiares de obra nueva. Se estima que para 2017 esta cifra rondará los 73.600 visados, situándose a niveles de 2011, y en claro crecimiento. La correlación de este indicador con el indicador de viviendas terminadas es muy alto, sobre todo con un retardo de dos años, por lo que cabe esperar un crecimiento sostenido de la construcción, pero lejos de las cifras de los años anteriores a la crisis.

14. El número de viviendas libres, tanto iniciadas como terminadas, alcanzó el máximo en el año 2006 con 664.932 y 597.632 viviendas, respectivamente. Alcanzan un mínimo en 2014, y desde entonces se recuperan. Se estima que para 2017 el número de viviendas iniciadas esté alrededor de las 66.800, y las terminadas en torno a las 40.000.

15. En su evolución, el mercado hipotecario sigue mostrando tres rasgos relevantes. Primero, la diferencia entre el tipo medio hipotecario y el Euribor a un año se estabiliza algo por debajo de 2 puntos porcentuales; al estar el Euribor a ese plazo ligeramente en negativo, la diferencia se sitúa en el entorno de 1,85 a 1,90, que es un tipo bajo para el deudor y sin embargo ofrece un cierto margen para el acreedor, por lo que la demanda y oferta de crédito hipotecario se cruzan a un tipo adecuado. Segundo, el número de operaciones de préstamos hipotecarios para adquisición de vivienda sigue aumentando, aunque las amortizaciones de préstamos superan a los nuevos. Y tercero, el porcentaje de operaciones de compraventa de viviendas financiadas con hipotecas se mantiene aproximadamente en los niveles de 2016.

16. Los precios del suelo, con las limitaciones de información que se indican, después de continuas caídas cambian de tendencia en 2015 y se estabilizan, pero no muestran señales claras de subida. Pasan de 307 euros por metro cuadrado en 2015, a 293,6 en 2016, y 305,6 en 2017. La serie del precio del suelo, introduciendo un retardo, se correlaciona con un coeficiente del 90% con el precio de la vivienda, por lo que su evolución puede tomarse como un indicador adelantado del precio de ésta; sin embargo, no puede derivarse de aquí una predicción del precio de la vivienda.

13. Approved draft project proposals are an early indicator of real estate activity. The maximum was reached in 2006 with 865,150 new-build family housing. It is estimated that by 2017 this figure will be around 73,600 approved draft project proposals, standing at 2011 levels, and in clear growth. The correlation of this indicator with the finished housing indicator is very high, especially with a delay of two years, so we can expect a sustained growth in construction, but far from the figures of the years before the crisis.

14. The number of free-market housing, both started and finished, peaked in 2006 with 664,932 and 597,632 respectively. They reach a minimum in 2014, and since then they recover. It is estimated that by 2017 the number of started housing will be around 66,800, and finished ones around 40,000.

15. In its evolution, the mortgage market continues to show three relevant features. First, the difference between the average mortgage rate and the one-year Euribor stabilizes somewhat below 2 percentage points; since the Euribor was slightly negative at that time, the difference is between 1.85 and 1.90, which is a low rate for the debtor and nevertheless offers a certain margin for the creditor, so the demand and supply of mortgage credit are crossed at an appropriate rate. Second, the number of mortgage loan operations for home purchases continues to rise, although loan repayments outperform new ones. And third, the percentage of homes purchase and sale operations are financed with mortgages maintaining approximately 2016 levels.

16. Land prices, with the indicated limitations of information, after continuous drops change trend in 2015 and stabilize, but don't show clear signs of rise. The prices go from 307 euros per square meter in 2015, to 293.6 in 2016, and 305.6 in 2017. The land price series, introducing a delay, correlates with a 90% coefficient with housing prices, so its evolution can be taken as an early indicator of the housing price; however, the prediction of housing price cannot be derived from here.

2 Precios mínimos y máximos por metro cuadrado en capitales de provincia

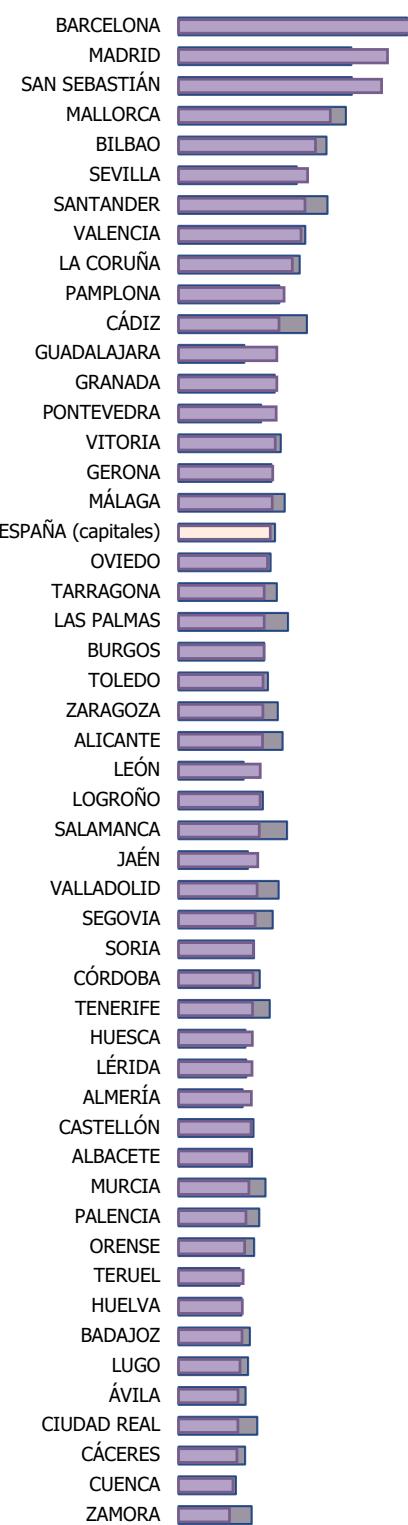
En este epígrafe se analiza la amplitud o diferencia de precios de los mercados de capitales de provincia, y los precios a los que se puede encontrar una vivienda en una determinada capital. Para una mejor comparación se estudian los precios en euros por metro cuadrado ordenados por precio máximo en el primer semestre de 2017.

La amplitud de precios por metro cuadrado se establece recogiendo una muestra compuesta por las ofertas y tasaciones de viviendas en edificios para capitales de provincia en el primer semestre de 2017. De dicha muestra se eliminan el 2,5% de los valores más altos y el 2,5% de los valores más bajos, resultando los precios en euros por metro cuadrado mínimos y máximos que se presentan en las Tablas 1 y 2.

La comparación entre 2016 y el primer semestre de 2017 sigue sin mostrar un patrón común para todas las provincias en el comportamiento de los precios mínimos y máximos por metro cuadrado, pues estos, en general, aumentan y disminuyen respondiendo principalmente al tipo de oferta que se pone en el mercado, igual que se apreciaba en el anterior informe. Se puede observar, sin embargo, que las capitales con mayores precios máximos siguen siendo Barcelona, San Sebastián, Madrid, Bilbao, Mallorca y Santander. El mercado continúa en niveles relativamente bajos en cuanto a transacciones, pese a que se encuentra en crecimiento, con lo que la muestra es forzosamente limitada y, por tanto, fácilmente sujeta a anomalías. La muestra también puede verse afectada por el tamaño y tipo de la vivienda que se valora, ya que no se trata de una comparación temporal del mismo conjunto de viviendas, ni de un mercado con una oferta que se mantenga de manera homogénea en el tiempo.

Con estas prevenciones, podemos decir que entre el año 2016 y el primer semestre de 2017 los precios mínimos y máximos unitarios en España han caído, situándose en 568 y 2.765 euros el metro cuadrado, respectivamente; la caída es pequeña en ambos precios.

La bajada en media de los precios por metro cuadrado se distribuye de forma desigual en las distintas capitales de provincia. En 19 de las 50 capitales los precios mínimos aumentan en comparación con el 2016, mientras que los máximos crecen en 15 capitales. En 23 capitales tanto los precios mínimos como los máximos se reducen, como pasa en Santander, La Coruña, Cádiz o Vitoria. Tan solo 7 capitales registran un aumento tanto en los mínimos como en los máximos, San Sebastián, Gerona, Granada, Pontevedra, Soria, Guadalajara y Teruel.



Amplitud de precios en 2016 ■ y ■ 2017

Gráfico.1 y Tabla.1

Precios mínimos y máximos de viviendas*
en capitales de provincia.

Table 1 and Figure 1.- Minimum and maximum housing prices* in provincial capitals.

€/m2	2016		2017*		AMPLITUD (Máx-Mín) 2017*
	Precio mínimo	Precio máximo	Precio mínimo	Precio máximo	
BARCELONA	1.182	6.658	1.135	6.761	5.626
SAN SEBASTIÁN	1.514	5.667	1.533	6.541	5.008
MADRID	996	5.138	944	5.807	4.863
BILBAO	1.187	4.732	1.170	4.453	3.283
MALLORCA	688	4.697	782	4.417	3.635
SANTANDER	762	4.331	754	3.784	3.030
SEVILLA	586	3.420	493	3.587	3.094
VALENCIA	457	3.493	487	3.423	2.936
CORUÑA (LA)	600	3.502	588	3.314	2.726
PAMPLONA	788	3.205	764	3.293	2.529
CÁDIZ	924	4.000	869	3.278	2.409
VITORIA	1.012	3.462	909	3.224	2.315
GERONA	619	2.844	722	2.979	2.257
GRANADA	452	2.759	563	2.918	2.355
PONTEVEDRA	522	2.500	562	2.903	2.341
MÁLAGA	637	3.182	649	2.896	2.247
BURGOS	649	2.703	614	2.664	2.050
LAS PALMAS	495	3.118	583	2.637	2.054
ZARAGOZA	530	2.909	536	2.556	2.020
TOLEDO	584	2.727	476	2.500	2.024
TARRAGONA	512	2.867	416	2.470	2.054
SALAMANCA	671	3.273	533	2.466	1.933
LEÓN	667	2.227	503	2.460	1.957
OVIEDO	476	2.683	279	2.410	2.131
SEGOVIA	643	2.900	570	2.408	1.838
LOGROÑO	493	2.514	445	2.399	1.954
SORIA	533	2.340	553	2.346	1.793
ALICANTE	364	2.860	307	2.322	2.015
VALLADOLID	501	2.902	429	2.312	1.883
TENERIFE	499	2.684	510	2.285	1.775
ALBACETE	497	2.257	519	2.220	1.701
ALMERÍA	554	2.090	476	2.220	1.744
CÓRDOBA	577	2.524	417	2.204	1.787
GUADALAJARA	590	2.165	599	2.202	1.603
PALENCIA	509	2.445	541	2.158	1.617
LÉRIDA	378	2.000	366	2.127	1.761
HUESCA	409	2.015	349	2.117	1.768
JAÉN	556	2.221	213	2.112	1.899
TERUEL	510	1.974	537	2.085	1.548
MURCIA	400	2.485	399	2.084	1.685
CASTELLÓN	344	2.143	308	2.045	1.737
BADAJOZ	402	2.114	457	1.978	1.583
ORENSE	423	2.237	395	1.978	1.521
HUELVA	413	1.922	387	1.917	1.530
CÁCERES	548	2.143	507	1.905	1.398
LUGO	431	2.100	425	1.901	1.476
ÁVILA	428	2.036	430	1.858	1.428
CIUDAD REAL	471	2.306	430	1.852	1.422
CUENCA	536	1.910	487	1.793	1.306
ZAMORA	445	2.198	458	1.680	1.222
ESPAÑA (capitales)	599	2.912	568	2.765	2.197

2017* Datos referidos al 1º semestre. **Media no ponderada.

Fuente: Euroval. Elaboración propia. * Todas las tipologías de vivienda en edificio.

Precios mínimos y máximos por metro cuadrado en capitales de provincia

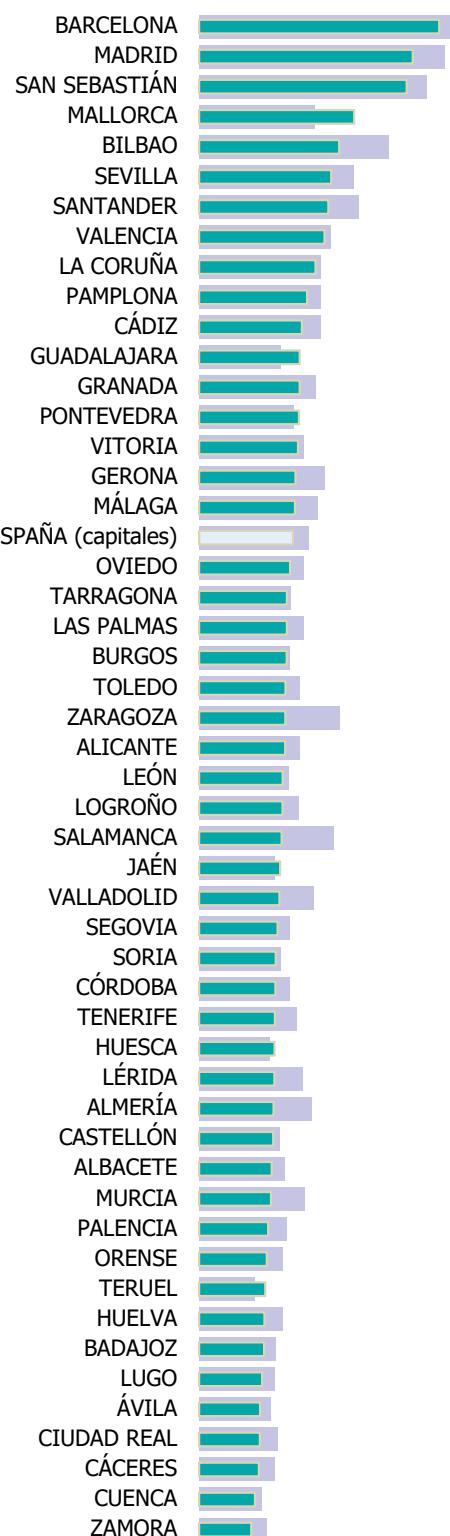
En la Tabla 2 encontramos los precios máximos y mínimos registrados en 2010 y el primer semestre de 2017. La diferencia o amplitud en 2010, primer año en que realizamos este tipo de análisis, permite ver el porcentaje de variación entre las amplitudes de ambos períodos. Aun teniendo en cuenta que se debe a variaciones de precios máximos o mínimos, y de ambos a la vez, podemos decir que esta variación se sitúa en torno al 17% para España, aumentando un 5% con respecto a la variación entre 2010-2016. La variación máxima se registra en Salamanca y Zamora, en torno al 63%, seguido por Almería y Murcia en torno al 50% mientras que las mínimas se dan en Mallorca, con un -26%, y Teruel, con un -16% y tan solo dos provincias registran una variación menor al 5% en valor absoluto, Burgos y Tarragona.

Al darse la reducción de diferencias entre máximos y mínimos por posibles combinaciones de subidas y bajadas entre estas dos referencias, hay que considerar caso a caso cada una de las capitales analizadas para precisar cómo se produce esta circunstancia que refleja, en términos generales, un aumento de la diferencia media pero una reducción de la diferencia máxima.

This section analyzes the amplitude or difference of prices in provincial capital markets, and the prices at which housing can be found in a given capital.

The comparison between 2016 and the first semester of 2017 still doesn't show a common pattern, the minimum and maximum prices per square meter increase and decrease responding to the type of offer on the market. The capitals with the highest maximum prices continue to be Barcelona, San Sebastián, Madrid, Bilbao, Mallorca and Santander. The market continues at relatively low levels in terms of transactions. Between 2016 and the first half of 2017 the minimum and maximum unit prices in Spain have dropped, reaching 568 and 2,765 euros per square meter, respectively.

Table 2 shows the maximum and minimum prices recorded in 2010 and the first half of 2017. The maximum variation is recorded in Salamanca and Zamora, while the minimum is in Mallorca and Teruel, and only two provinces have a variation lower than 5% in absolute value, Burgos and Tarragona.



Amplitud de precios en 2010 y 2017

Gráfico.2 y Tabla.2

Precios máximos y mínimos de viviendas*
en capitales de provincia.

Table 2 and Figure 2.- Minimum and maximum housing prices* in provincial capitals.

I/m2	2010		2017*		AMPLITUD Diferencia (Máx-Min) 2010	% Var AMPLITUD 2010/2017
	Precio mínimo	Precio máximo	Precio mínimo	Precio máximo		
BARCELONA	879	6.808	1.135	6.761	5.929	5%
SAN SEBASTIÁN	1.878	7.213	1.533	6.541	5.335	7%
MADRID	898	6.663	944	5.807	5.764	19%
BILBAO	1.358	5.802	1.170	4.453	4.444	35%
MALLORCA	939	3.645	782	4.417	2.705	-26%
SANTANDER	899	4.651	754	3.784	3.752	24%
SEVILLA	817	4.445	493	3.587	3.628	17%
VALENCIA	637	3.718	487	3.423	3.081	5%
CORUÑA (LA)	948	3.798	588	3.314	2.849	5%
PAMPLONA	1.027	3.885	764	3.293	2.858	13%
CÁDIZ	859	3.716	869	3.278	2.857	19%
VITORIA	1.274	3.736	909	3.224	2.462	6%
GERONA	1.057	3.987	722	2.979	2.930	30%
GRANADA	850	3.581	563	2.918	2.731	16%
PONTEVEDRA	824	3.042	562	2.903	2.219	-5%
MÁLAGA	751	3.534	649	2.896	2.782	24%
BURGOS	1.093	3.214	614	2.664	2.121	3%
LAS PALMAS	773	3.221	583	2.637	2.448	19%
ZARAGOZA	942	4.231	536	2.556	3.289	63%
TOLEDO	755	3.120	476	2.500	2.365	17%
TARRAGONA	1.073	3.213	416	2.470	2.140	4%
SALAMANCA	731	3.886	533	2.466	3.155	63%
LEÓN	868	2.974	503	2.460	2.106	8%
OVIEDO	800	3.246	279	2.410	2.446	15%
SEGOVIA	1.162	3.284	570	2.408	2.123	15%
LOGROÑO	920	3.257	445	2.399	2.337	20%
SORIA	1.089	2.994	553	2.346	1.905	6%
ALICANTE	641	3.005	307	2.322	2.365	17%
VALLADOLID	873	3.558	429	2.312	2.685	43%
TENERIFE	614	2.910	510	2.285	2.296	29%
ALBACETE	860	2.865	519	2.220	2.005	18%
ALMERÍA	756	3.384	476	2.220	2.628	51%
CÓRDOBA	918	3.048	417	2.204	2.129	19%
GUADALAJARA	1.079	2.982	599	2.202	1.903	19%
PALENCIA	901	2.949	541	2.158	2.048	27%
LÉRIDA	704	3.138	366	2.127	2.434	38%
HUESCA	851	2.513	349	2.117	1.663	-6%
JAÉN	982	2.753	213	2.112	1.771	-7%
TERUEL	961	2.269	537	2.085	1.308	-16%
MURCIA	753	3.225	399	2.084	2.473	47%
CASTELLÓN	667	2.547	308	2.045	1.879	8%
BADAJOZ	542	2.348	457	1.978	1.806	14%
ORENSE	637	2.596	395	1.978	1.959	29%
HUELVA	877	2.837	387	1.917	1.960	28%
CÁCERES	668	2.436	507	1.905	1.768	26%
LUGO	607	2.376	425	1.901	1.769	20%
ÁVILA	943	2.623	430	1.858	1.680	18%
CIUDAD REAL	832	2.668	430	1.852	1.836	29%
CUENCA	818	2.276	487	1.793	1.458	12%
ZAMORA	853	2.446	458	1.680	1.594	30%
ESPAÑA (Capitales)	892	3458	599	2913	2.567	16,8%

2017* Datos referidos al 1º semestre. **Media no ponderada.

Fuente: Euroval. Elaboración propia.*todas las tipologías de vivienda en edificio.

Precios mínimos y máximos por metro cuadrado en capitales de provincia

Variación de los precios por metro cuadrado en capitales de provincia Price variation per square meter in provincial capitals

En este subapartado vamos a analizar las variaciones de los precios medios por metro cuadrado entre 2016 y el primer semestre de 2017 una vez hemos obtenido una idea de los precios mínimos y máximos. La Tabla 3 recoge esta evolución reciente. Hay que destacar que los precios que figuran en este informe son precios medios de ofertas y tasaciones, recogidos en el momento del análisis, por lo que reflejan las ofertas y valoraciones actuales en el mercado inmobiliario.

Gráfico. 3

Variación 2016/2017* de precios por metro cuadrado.

Figure 3.- 2016/2017 more frequent price variations per square meter.

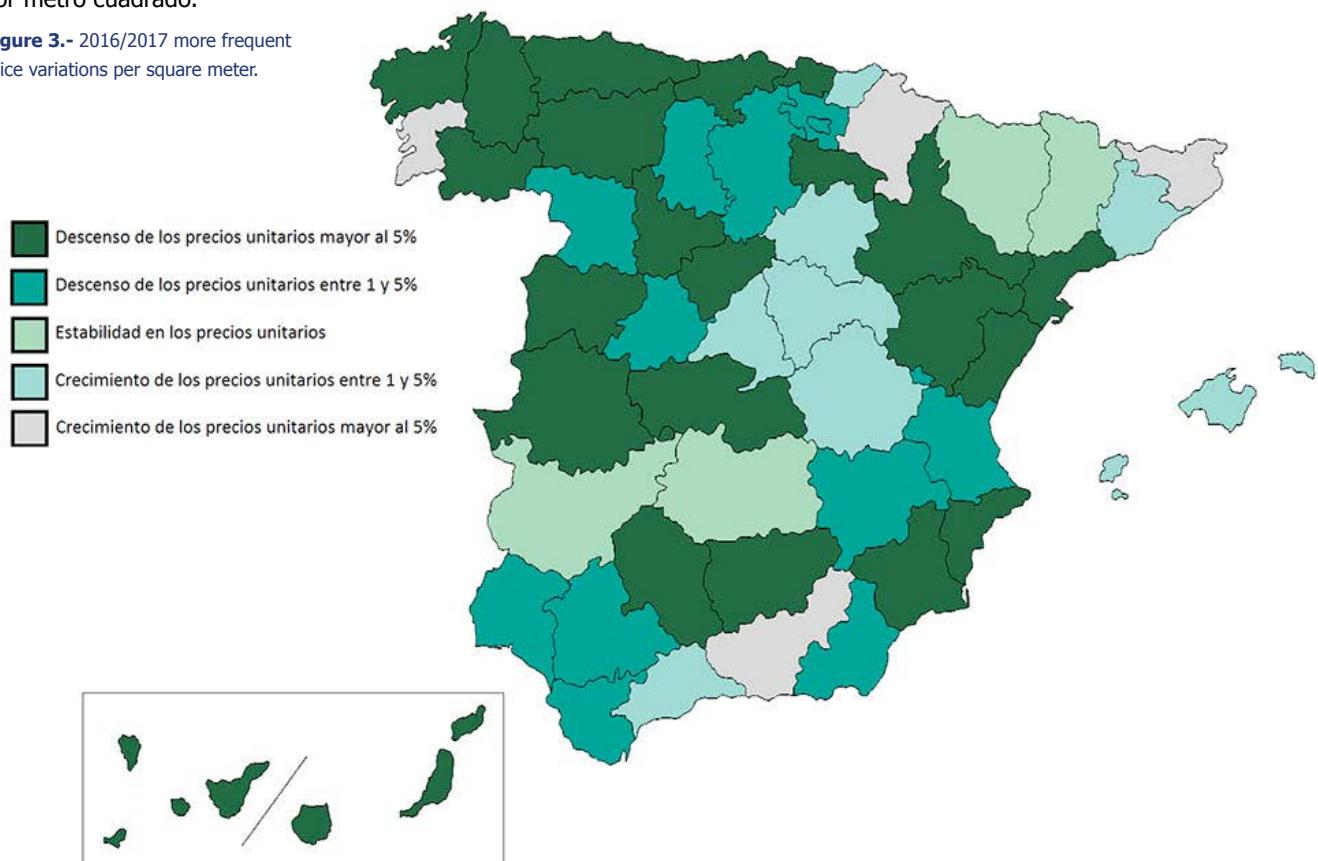


Tabla.3

Variaciones 2016/2017* de precios medios por metro cuadrado.

Table 3.- 2016/2017 more frequent price variations per square meter.

Descenso de los precios por m ²						Estabilidad en los precios por m ² en el entorno del 0%	Crecimiento de los precios por m ²	
mayor que -5%			entre -5% y -1%				entre 1% y 5%	
Alicante	Jaén	Oviedo		Albacete			Barcelona	
(330.525)	(114.658)	(220.567)		(172.426)			(1.608.746)	
Bilbao	León	Palmas (Las)	Tenerife	Almería	Palencia		Cuenca	
(345.122)	(126.192)	(378.998)	(203.585)	(194.515)	(79.137)		(55.102)	
Cáceres	Logroño	Salamanca	Teruel	Ávila	Sevilla	Badajoz	Guadalajara	Gerona
(95.814)	(150.876)	(144.949)	(35.564)	(58.083)	(690.566)	(149.946)	(83.633)	(98.255)
Castellón	Lugo	Santander	Toledo	Burgos	Valencia	Ciudad Real	Madrid	Granada
(170.990)	(98.268)	(172.656)	(83.459)	(176.608)	(790.201)	(74.054)	(3.165.541)	(234.758)
Córdoba	Murcia	Segovia	Valladolid	Cádiz	Vitoria	Huesca	Málaga	San Sebastián Pamplona
(326.609)	(441.003)	(52.257)	(301.876)	(118.919)	(244.634)	(52.282)	(569.009)	(186.064) (195.650)
Coruña (La)	Orense	Tarragona	Zaragoza	Huelva	Zamora	Lérida	Mallorca	Soria Pontevedra
(243.978)	(105.893)	(131.094)	(657.830)	(145.468)	(63.217)	(138.144)	(402.949)	(39.171) (82.549)

Capitales de provincia, debajo entre paréntesis el número de habitantes. ** Poblaciones a 1 de enero de 2016. **2017*** Datos referidos a 1º semestre de 2017.

Fuente: INE y Euroval. Elaboración propia.

Casi un tercio de la población española vive en capitales de provincia, y, con mayor o menor intensidad la mayoría de los compradores de inmuebles residenciales, ya sea por inversión o por adquisición de vivienda, han sufrido descensos en el valor de la vivienda, si comparamos los precios actuales con el periodo 2006 a 2008, donde se dan los máximos de la serie. Los últimos datos muestran 27 provincias con variaciones mayores al ±5%; las mínimas se registran en Oviedo, Alicante, Salamanca, Segovia, Logroño, Jaén, Valladolid, Toledo y Tarragona, siendo todas ellas mayores al -10%, mientras que tan solo Pamplona registra una variación mayor al 10%. En 8 capitales, Teruel, Oviedo, La Coruña, Albacete, Sevilla, Lérida, Málaga y Pamplona, se mantienen las mismas variaciones que en el periodo 2015/2016, y en otras 6, Cáceres, Castellón, Jaén, Orense, Segovia y Valladolid pasan de registrar variaciones mayores al 5% en el anterior periodo a posicionarse en niveles por debajo del -5%.

In this subsection we analyze the variations in average prices per square meter between 2016 and the first half of 2017. The latest data show 27 provinces with variations higher than ± 5%. 8 capitals maintain, the same variations as in the 2015/2016 period are maintained, and in 6 others they go from registering variations higher than 5% in the previous period to positions at levels below -5%.

3 Precios mínimos y máximos absolutos de viviendas más frecuentes en capitales de provincia

Hasta ahora se han analizado los precios mínimos y máximos unitarios (€/m²) de las viviendas en las capitales de provincia. Otra perspectiva del estudio de precios es considerarlos en su forma absoluta, es decir, el precio total a pagar por una vivienda. En el presente epígrafe se determinan los precios absolutos más frecuentes, es decir, los precios más comunes de las viviendas en cada una de las capitales de provincia, mostrándose en las tablas siguientes.

El procedimiento empleado para su obtención consiste en recoger una muestra de las ofertas y tasaciones de viviendas en cada capital de provincia en el primer semestre de 2017. Dicha muestra, ordenada por valores, se divide en 10 intervalos de precio iguales en cada una de las capitales, para determinar dónde se encuentra el mayor número de viviendas. Se presenta así la distribución para cada una de las capitales de provincia. Puede observarse que, en general, el segundo y tercer intervalo –viviendas más baratas- representan un porcentaje significativo (alrededor del 30%) de todas las viviendas; como no es así en todos los casos, disponer de las distribuciones de cada una de las capitales permite una aproximación a cada mercado, viendo el intervalo de precios donde se encuentra la mayor concentración de viviendas.

Es interesante destacar que el primer tramo gana más importancia en comparación con nuestro anterior Informe de Coyuntura, es decir, las viviendas más baratas. Los últimos tramos, donde se encuentran las viviendas más caras, como es lógico siguen sin representar un porcentaje significativo. Barcelona, por ejemplo, concentra en sus 4 primeros tramos de precios el 89% del total de los datos, 37, 32, 15 y 6% respectivamente. A medida que entramos en los tramos de viviendas más caras, esos porcentajes se reducen muy significativamente. Lo mismo ocurre en Madrid, donde sus 4 primeros tramos acumulan el 89% de los datos, siendo un 43, 25, 14 y 7% respectivamente.

Another perspective of the price study is to consider them in their absolute form, that is, the total price to pay for a house. In this section the most frequent absolute prices are determined, that is, the most common prices for housing in each of the provincial capitals, shown in the following tables.

The procedure followed for their calculation consists in collecting a sample of housing offers and appraisals in each provincial capital in the first half of 2017. This sample, ordered by values, is divided into ten equal price intervals for each capital, to determine where the highest number of housing is located. The first tranche gains more importance compared to our previous InmoCoyuntura, that is, the cheapest housing. The last tranches of more expensive housing, do not represent represent a significant percentage. Barcelona and Madrid, for example, concentrate 89% in the first four tranches.

Vitoria (Álava)				Albacete (Albacete)				Alicante (Alicante)			
Intervalos:		Total muestras:		Intervalos:		Total muestras:		Intervalos:		Total muestras:	
Min (€)	Máx (€)	Nº de muestras	(%)	Min (€)	Máx (€)	Nº de muestras	(%)	Min (€)	Máx (€)	Nº de muestras	(%)
1	70.000	-	114.450	89	14%	1	36.000	-	79.400	60	18%
2	114.450	-	158.900	159	25%	2	79.400	-	122.800	92	27%
3	158.900	-	203.350	184	29%	3	122.800	-	166.200	74	22%
4	203.350	-	247.800	69	11%	4	166.200	-	209.600	40	12%
5	247.800	-	292.250	47	7%	5	209.600	-	253.000	26	8%
6	292.250	-	336.700	37	6%	6	253.000	-	296.400	13	4%
7	336.700	-	381.150	24	4%	7	296.400	-	339.800	4	1%
8	381.150	-	425.600	12	2%	8	339.800	-	383.200	17	5%
9	425.600	-	470.050	12	2%	9	383.200	-	426.600	7	2%
10	470.050	-	514.500	4	1%	10	426.600	-	470.000	4	1%
Total muestras:		637	100%	Total muestras:		337	100%	Total muestras:		1.636	100%
Almería (Almería)				Oviedo (Asturias)				Ávila (Ávila)			
Intervalos:		Total muestras:		Intervalos:		Total muestras:		Intervalos:		Total muestras:	
Min (€)	Máx (€)	Nº de muestras	(%)	Min (€)	Máx (€)	Nº de muestras	(%)	Min (€)	Máx (€)	Nº de muestras	(%)
1	39.000	-	50.000	39.000	€	1	23.900	-	80.510	202	35%
2	50.000	-	50.000	50.000	€	2	80.510	-	137.120	201	35%
3	50.000	-	61.100	46.100	€	3	137.120	-	193.730	81	14%
4	61.100	-	72.200	131.200	€	4	193.730	-	250.340	33	6%
5	72.200	-	83.300	223.400	€	5	250.340	-	306.950	20	4%
6	83.300	-	94.400	223.400	€	6	306.950	-	363.560	12	2%
7	94.400	-	105.500	233.400	€	7	363.560	-	420.170	7	1%
8	105.500	-	116.600	233.400	€	8	420.170	-	476.780	5	1%
9	116.600	-	127.700	233.400	€	9	476.780	-	533.390	4	1%
10	127.700	-	138.800	233.400	€	10	533.390	-	590.000	6	1%
Total muestras:		1.056	100%	Total muestras:		571	100%	Total muestras:		299	100%

El orden que se sigue es el **alfabético de las respectivas provincias**.

Badajoz (Badajoz)

Mínimo del mercado:	35.700	€
Máximo del mercado:	475.000	€
Amplitud del intervalo:	43.930	€
Intervalos:		
Min (€)	Máx (€)	Nº de muestras (%)
1 35.700	- 79.630	71 17%
2 79.630	- 123.560	135 32%
3 123.560	- 167.490	92 22%
4 167.490	- 211.420	47 11%
5 211.420	- 255.350	24 6%
6 255.350	- 299.280	20 5%
7 299.280	- 343.210	10 2%
8 343.210	- 387.140	7 2%
9 387.140	- 431.070	8 2%
10 431.070	- 475.000	9 2%
Total muestras:		423 100%

Mallorca (Baleares)

Mínimo del mercado:	65.000	€
Máximo del mercado:	1.024.570	€
Amplitud del intervalo:	95.957	€
Intervalos:		
Min (€)	Máx (€)	Nº de muestras (%)
1 65.000	- 160.957	394 39%
2 160.957	- 256.914	354 35%
3 256.914	- 352.871	108 11%
4 352.871	- 448.828	56 6%
5 448.828	- 544.785	40 4%
6 544.785	- 640.742	14 1%
7 640.742	- 736.699	19 2%
8 736.699	- 832.656	10 1%
9 832.656	- 928.613	10 1%
10 928.613	- 1.024.570	3 0%
Total muestras:		1.008 100%

Barcelona (Barcelona)

Mínimo del mercado:	68.000	€
Máximo del mercado:	1.526.800	€
Amplitud del intervalo:	145.880	€
Intervalos:		
Min (€)	Máx (€)	Nº de muestras (%)
1 68.000	- 213.880	993 37%
2 213.880	- 359.760	863 32%
3 359.760	- 505.640	403 15%
4 505.640	- 651.520	167 6%
5 651.520	- 797.400	105 4%
6 797.400	- 943.280	68 3%
7 943.280	- 1.089.160	38 1%
8 1.089.160	- 1.235.040	32 1%
9 1.235.040	- 1.380.920	35 1%
10 1.380.920	- 1.526.800	13 0%
Total muestras:		2.717 100%

Burgos (Burgos)

Mínimo del mercado:	45.000	€
Máximo del mercado:	435.000	€
Amplitud del intervalo:	39.000	€
Intervalos:		
Min (€)	Máx (€)	Nº de muestras (%)
1 45.000	- 84.000	66 17%
2 84.000	- 123.000	91 24%
3 123.000	- 162.000	91 24%
4 162.000	- 201.000	62 16%
5 201.000	- 240.000	20 5%
6 240.000	- 279.000	16 4%
7 279.000	- 318.000	15 4%
8 318.000	- 357.000	8 2%
9 357.000	- 396.000	6 2%
10 396.000	- 435.000	6 2%
Total muestras:		381 100%

Cáceres (Cáceres)

Mínimo del mercado:	40.000	€
Máximo del mercado:	300.000	€
Amplitud del intervalo:	26.000	€
Intervalos:		
Min (€)	Máx (€)	Nº de muestras (%)
1 40.000	- 66.000	33 11%
2 66.000	- 92.000	47 16%
3 92.000	- 118.000	30 10%
4 118.000	- 144.000	57 20%
5 144.000	- 170.000	42 15%
6 170.000	- 196.000	39 14%
7 196.000	- 222.000	14 5%
8 222.000	- 248.000	11 4%
9 248.000	- 274.000	7 2%
10 274.000	- 300.000	7 2%
Total muestras:		287 100%

Cádiz (Cádiz)

Mínimo del mercado:	78.000	€
Máximo del mercado:	550.000	€
Amplitud del intervalo:	47.200	€
Intervalos:		
Min (€)	Máx (€)	Nº de muestras (%)
1 78.000	- 125.200	48 18%
2 125.200	- 172.400	71 26%
3 172.400	- 219.600	50 18%
4 219.600	- 266.800	36 13%
5 266.800	- 314.000	27 10%
6 314.000	- 361.200	19 7%
7 361.200	- 408.400	8 3%
8 408.400	- 455.600	3 1%
9 455.600	- 502.800	7 3%
10 502.800	- 550.000	5 2%
Total muestras:		274 100%

Santander (Cantabria)

Mínimo del mercado:	60.000	€
Máximo del mercado:	640.000	€
Amplitud del intervalo:	58.000	€
Intervalos:		
Min (€)	Máx (€)	Nº de muestras (%)
1 60.000	- 118.000	186 40%
2 118.000	- 176.000	95 20%
3 176.000	- 234.000	70 15%
4 234.000	- 292.000	42 9%
5 292.000	- 350.000	20 4%
6 350.000	- 408.000	17 4%
7 408.000	- 466.000	14 3%
8 466.000	- 524.000	6 1%
9 524.000	- 582.000	5 1%
10 582.000	- 640.000	14 3%
Total muestras:		469 100%

Castellón (Castellón)

Mínimo del mercado:	25.840	€
Máximo del mercado:	450.000	€
Amplitud del intervalo:	42.416	€
Intervalos:		
Min (€)	Máx (€)	Nº de muestras (%)
1 25.840	- 68.256	205 26%
2 68.256	- 110.672	205 26%
3 110.672	- 153.088	157 20%
4 153.088	- 195.504	84 11%
5 195.504	- 237.920	56 7%
6 237.920	- 280.336	33 4%
7 280.336	- 322.752	19 2%
8 322.752	- 365.168	5 1%
9 365.168	- 407.584	9 1%
10 407.584	- 450.000	4 1%
Total muestras:		777 100%

Ciudad Real (Ciudad Real)

Mínimo del mercado:	38.000	€
Máximo del mercado:	295.000	€
Amplitud del intervalo:	25.700	€
Intervalos:		
Min (€)	Máx (€)	Nº de muestras (%)
1 38.000	- 63.700	59 12%
2 63.700	- 89.400	77 16%
3 89.400	- 115.100	93 20%
4 115.100	- 140.800	95 20%
5 140.800	- 166.500	49 10%
6 166.500	- 192.200	43 9%
7 192.200	- 217.900	17 4%
8 217.900	- 243.600	14 3%
9 243.600	- 269.300	14 3%
10 269.300	- 295.000	15 3%
Total muestras:		476 100%

Córdoba (Córdoba)

Mínimo del mercado:	33.000	€
Máximo del mercado:	525.000	€
Amplitud del intervalo:	49.200	€
Intervalos:		
Min (€)	Máx (€)	Nº de muestras (%)
1 33.000	- 82.200	122 20%
2 82.200	- 131.400	230 37%
3 131.400	- 180.600	140 23%
4 180.600	- 229.800	65 10%
5 229.800	- 279.000	29 5%
6 279.000	- 328.200	14 2%
7 328.200	- 377.400	4 1%
8 377.400	- 426.600	8 1%
9 426.600	- 475.800	5 1%
10 475.800	- 525.000	5 1%
Total muestras:		622 100%

La Coruña (La Coruña)

Mínimo del mercado:	59.000	€
Máximo del mercado:	610.000	€
Amplitud del intervalo:	55.100	€
Intervalos:		
Min (€)	Máx (€)	Nº de muestras (%)
1 59.000	- 114.100	70 24%
2 114.100	- 169.200	73 25%
3 169.200	- 224.300	52 18%
4 224.300	- 279.400	34 12%
5 279.400	- 334.500	16 6%
6 334.500	- 389.600	16 6%
7 389.600	- 444.700	16 6%
8 444.700	- 499.800	1 0%
9 499.800	- 554.900	6 2%
10 554.900	- 610.000	4 1%
Total muestras:		288 100%

Cuenca (Cuenca)

Mínimo del mercado:	39.000	€
Máximo del mercado:	450.000	€
Amplitud del intervalo:	41.100	€
Intervalos:		
Min (€)	Máx (€)	Nº de muestras (%)
1 39.000	- 80.100	29 24%
2 80.100	- 121.200	37 30%
3 121.200	- 162.300	31 25%
4 162.300	- 203.400	10 8%
5 203.400	- 244.500	3 2%
6 244.500	- 285.600	7 6%
7 285.600	- 326.700	3 2%
8 326.700	- 367.800	0 0%
9 367.800	- 408.900	0 0%
10 408.900	- 450.000	3 2%
Total muestras:		123 100%

Gerona (Gerona)

Mínimo del mercado:	61.500	€
</tbl_header

Precios mínimos y máximos absolutos de viviendas más frecuentes en capitales de provincia

Guipúzcoa (Guipúzcoa)

Mínimo del mercado:	130.000	€
Máximo del mercado:	1.320.000	€
Amplitud del intervalo:	119.000	€
Intervalos:		
Min (€)	Máx (€)	Nº de muestras (%)
1 130.000	- 249.000	88 25%
2 249.000	- 368.000	92 27%
3 368.000	- 487.000	70 20%
4 487.000	- 606.000	29 8%
5 606.000	- 725.000	38 11%
6 725.000	- 844.000	13 4%
7 844.000	- 963.000	10 3%
8 963.000	- 1.082.000	1 0%
9 1.082.000	- 1.201.000	2 1%
10 1.201.000	- 1.320.000	3 1%
Total muestras:		346 100%

Huelva (Huelva)

Mínimo del mercado:	30.000	€
Máximo del mercado:	320.000	€
Amplitud del intervalo:	29.000	€
Intervalos:		
Min (€)	Máx (€)	Nº de muestras (%)
1 30.000	- 59.000	55 13%
2 59.000	- 88.000	92 22%
3 88.000	- 117.000	90 22%
4 117.000	- 146.000	77 19%
5 146.000	- 175.000	49 12%
6 175.000	- 204.000	22 5%
7 204.000	- 233.000	9 2%
8 233.000	- 262.000	8 2%
9 262.000	- 291.000	6 1%
10 291.000	- 320.000	3 1%
Total muestras:		411 100%

Huesca (Huesca)

Mínimo del mercado:	34.000	€
Máximo del mercado:	450.000	€
Amplitud del intervalo:	41.600	€
Intervalos:		
Min (€)	Máx (€)	Nº de muestras (%)
1 25.000	- 49.500	27 17%
2 49.500	- 74.000	20 12%
3 74.000	- 98.500	27 17%
4 98.500	- 123.000	26 16%
5 123.000	- 147.500	22 13%
6 147.500	- 172.000	16 10%
7 172.000	- 196.500	3 2%
8 196.500	- 221.000	12 7%
9 221.000	- 245.500	8 5%
10 245.500	- 270.000	2 1%
Total muestras:		163 100%

Jaén (Jaén)

Mínimo del mercado:	34.000	€
Máximo del mercado:	450.000	€
Amplitud del intervalo:	41.600	€
Intervalos:		
Min (€)	Máx (€)	Nº de muestras (%)
1 34.000	- 75.600	92 20%
2 75.600	- 117.200	101 22%
3 117.200	- 158.800	89 20%
4 158.800	- 200.400	76 17%
5 200.400	- 242.000	33 7%
6 242.000	- 283.600	17 4%
7 283.600	- 325.200	14 3%
8 325.200	- 366.800	13 3%
9 366.800	- 408.400	10 2%
10 408.400	- 450.000	5 1%
Total muestras:		450 100%

León (León)

Mínimo del mercado:	45.000	€
Máximo del mercado:	350.000	€
Amplitud del intervalo:	30.500	€
Intervalos:		
Min (€)	Máx (€)	Nº de muestras (%)
1 45.000	- 75.500	101 15%
2 75.500	- 106.000	89 13%
3 106.000	- 136.500	116 18%
4 136.500	- 167.000	193 29%
5 167.000	- 197.500	90 14%
6 197.500	- 228.000	31 5%
7 228.000	- 258.500	14 2%
8 258.500	- 289.000	8 1%
9 289.000	- 319.500	12 2%
10 319.500	- 350.000	7 1%
Total muestras:		661 100%

Lérida (Lérida)

Mínimo del mercado:	23.000	€
Máximo del mercado:	485.000	€
Amplitud del intervalo:	46.200	€
Intervalos:		
Min (€)	Máx (€)	Nº de muestras (%)
1 23.000	- 69.200	130 25%
2 69.200	- 115.400	161 31%
3 115.400	- 161.600	84 16%
4 161.600	- 207.800	43 8%
5 207.800	- 254.000	42 8%
6 254.000	- 300.200	21 4%
7 300.200	- 346.400	14 3%
8 346.400	- 392.600	12 2%
9 392.600	- 438.800	9 2%
10 438.800	- 485.000	3 1%
Total muestras:		519 100%

Lugo (Lugo)

Mínimo del mercado:	48.000	€
Máximo del mercado:	520.000	€
Amplitud del intervalo:	47.200	€
Intervalos:		
Min (€)	Máx (€)	Nº de muestras (%)
1 48.000	- 95.200	113 42%
2 95.200	- 142.400	63 23%
3 142.400	- 189.600	26 10%
4 189.600	- 236.800	29 11%
5 236.800	- 284.000	18 7%
6 284.000	- 331.200	5 2%
7 331.200	- 378.400	7 3%
8 378.400	- 425.600	3 1%
9 425.600	- 472.800	1 0%
10 472.800	- 520.000	4 1%
Total muestras:		269 100%

Madrid (Madrid)

Mínimo del mercado:	60.783	€
Máximo del mercado:	1.200.003	€
Amplitud del intervalo:	113.922	€
Intervalos:		
Min (€)	Máx (€)	Nº de muestras (%)
1 60.783	- 174.705	3.081 43%
2 174.705	- 288.627	1.745 25%
3 288.627	- 402.549	999 14%
4 402.549	- 516.471	465 7%
5 516.471	- 630.393	267 4%
6 630.393	- 744.315	208 3%
7 744.315	- 858.237	135 2%
8 858.237	- 972.159	85 1%
9 972.159	- 1.086.081	50 1%
10 1.086.081	- 1.200.003	48 1%
Total muestras:		7.083 100%

Málaga (Málaga)

Mínimo del mercado:	50.000	€
Máximo del mercado:	525.000	€
Amplitud del intervalo:	47.500	€
Intervalos:		
Min (€)	Máx (€)	Nº de muestras (%)
1 50.000	- 97.500	269 20%
2 97.500	- 145.000	304 23%
3 145.000	- 192.500	265 20%
4 192.500	- 240.000	257 20%
5 240.000	- 287.500	95 7%
6 287.500	- 335.000	55 4%
7 335.000	- 382.500	27 2%
8 382.500	- 430.000	21 2%
9 430.000	- 477.500	8 1%
10 477.500	- 525.000	13 1%
Total muestras:		1.314 100%

Murcia (Murcia)

Mínimo del mercado:	35.000	€
Máximo del mercado:	490.000	€
Amplitud del intervalo:	45.500	€
Intervalos:		
Min (€)	Máx (€)	Nº de muestras (%)
1 35.000	- 80.500	584 25%
2 80.500	- 126.000	787 34%
3 126.000	- 171.500	496 22%
4 171.500	- 217.000	226 10%
5 217.000	- 262.500	80 3%
6 262.500	- 308.000	45 2%
7 308.000	- 353.500	27 1%
8 353.500	- 399.000	23 1%
9 399.000	- 444.500	15 1%
10 444.500	- 490.000	17 1%
Total muestras:		2.300 100%

Pamplona (Navarra)

Mínimo del mercado:	67.000	€
Máximo del mercado:	638.010	€
Amplitud del intervalo:	57.101	€
Intervalos:		
Min (€)	Máx (€)	Nº de muestras (%)
1 67.000	- 124.101	124 23%
2 124.101	- 181.202	144 26%
3 181.202	- 238.303	87 16%
4 238.303	- 295.404	73 13%
5 295.404	- 352.505	50 9%
6 352.505	- 409.606	24 4%
7 409.606	- 466.707	13 2%
8 466.707	- 523.808	20 4%
9 523.808	- 580.909	8 1%
10 580.909	- 638.010	8 1%
Total muestras:		551 100%

Palencia (Palencia)

Mínimo del mercado:	38.000	€
Máximo del mercado:	345.000	€
Amplitud del intervalo:	30.700	€
Intervalos:		
Min (€)	Máx (€)	Nº de muestras (%)
1 38.000	- 68.700	34 18%
2 68.700	- 99.400	39 21%
3 99.400	- 130.100	34 18%
4 130.100	- 160.800	31 16%
5 160.800	- 191.500	17 9%
6 191.500	- 222.200	12 6%
7 222.200	- 252.900	8 4%
8 252.900	- 283.600	6 3%
9 283.600	- 314.300	2 1%
10 314.300	- 345.000	5 3%
Total muestras:		188 100%

Las Palmas de Gran Canarias (Las Palmas)

Mínimo del

Logroño (La Rioja)

Mínimo del mercado:	31.200	€
Máximo del mercado:	449.000	€
Amplitud del intervalo:	41.780	€

Intervalos:

	Min (€)	Máx (€)	Nº de muestras	(%)
1	31.200	-	72.980	50
2	72.980	-	114.760	81
3	114.760	-	156.540	70
4	156.540	-	198.320	41
5	198.320	-	240.100	12
6	240.100	-	281.880	16
7	281.880	-	323.660	5
8	323.660	-	365.440	9
9	365.440	-	407.220	5
10	407.220	-	449.000	2

Total muestras: **291** 100%

Salamanca (Salamanca)

Mínimo del mercado:	40.000	€
Máximo del mercado:	350.000	€
Amplitud del intervalo:	31.000	€

Intervalos:

	Min (€)	Máx (€)	Nº de muestras	(%)
1	40.000	-	71.000	36
2	71.000	-	102.000	50
3	102.000	-	133.000	62
4	133.000	-	164.000	45
5	164.000	-	195.000	20
6	195.000	-	226.000	9
7	226.000	-	257.000	8
8	257.000	-	288.000	3
9	288.000	-	319.000	5
10	319.000	-	350.000	3

Total muestras: **241** 100%

Segovia (Segovia)

Mínimo del mercado:	35.000	€
Máximo del mercado:	430.000	€
Amplitud del intervalo:	39.500	€

Intervalos:

	Min (€)	Máx (€)	Nº de muestras	(%)
1	35.000	-	74.500	28
2	74.500	-	114.000	30
3	114.000	-	153.500	22
4	153.500	-	193.000	14
5	193.000	-	232.500	10
6	232.500	-	272.000	7
7	272.000	-	311.500	8
8	311.500	-	351.000	11
9	351.000	-	390.500	4
10	390.500	-	430.000	3

Total muestras: **141** 100%

Sevilla (Sevilla)

Mínimo del mercado:	33.000	€
Máximo del mercado:	750.000	€
Amplitud del intervalo:	71.700	€

Intervalos:

	Min (€)	Máx (€)	Nº de muestras	(%)
1	33.000	-	104.700	836
2	104.700	-	176.400	853
3	176.400	-	248.100	450
4	248.100	-	319.800	256
5	319.800	-	391.500	205
6	391.500	-	463.200	115
7	463.200	-	534.900	60
8	534.900	-	606.600	45
9	606.600	-	678.300	26
10	678.300	-	750.000	26

Total muestras: **2.872** 100%

Soria (Soria)

Mínimo del mercado:	45.000	€
Máximo del mercado:	390.000	€
Amplitud del intervalo:	34.500	€

Intervalos:

	Min (€)	Máx (€)	Nº de muestras	(%)
1	45.000	-	79.500	3
2	79.500	-	114.000	8
3	114.000	-	148.500	17
4	148.500	-	183.000	14
5	183.000	-	217.500	3
6	217.500	-	252.000	2
7	252.000	-	286.500	3
8	286.500	-	321.000	1
9	321.000	-	355.500	1
10	355.500	-	390.000	2

Total muestras: **54** 100%

Tarragona (Tarragona)

Mínimo del mercado:	32.550	€
Máximo del mercado:	550.000	€
Amplitud del intervalo:	51.745	€

Intervalos:

	Min (€)	Máx (€)	Nº de muestras	(%)
1	32.550	-	84.295	92
2	84.295	-	136.040	106
3	136.040	-	187.785	52
4	187.785	-	239.530	20
5	239.530	-	291.275	7
6	291.275	-	343.020	14
7	343.020	-	394.765	12
8	394.765	-	446.510	11
9	446.510	-	498.255	11
10	498.255	-	550.000	6

Total muestras: **347** 100%

Santa Cruz de Tenerife (Tenerife)

Mínimo del mercado:	46.200	€
Máximo del mercado:	530.000	€
Amplitud del intervalo:	48.380	€

Intervalos:

	Min (€)	Máx (€)	Nº de muestras	(%)
1	46.200	-	94.580	128
2	94.580	-	142.960	102
3	142.960	-	191.340	93
4	191.340	-	239.720	32
5	239.720	-	288.100	25
6	288.100	-	336.480	10
7	336.480	-	384.860	8
8	384.860	-	433.240	4
9	433.240	-	481.620	7
10	481.620	-	530.000	7

Total muestras: **416** 100%

Teruel (Teruel)

Mínimo del mercado:	39.000	€
Máximo del mercado:	210.000	€
Amplitud del intervalo:	17.100	€

Intervalos:

	Min (€)	Máx (€)	Nº de muestras	(%)
1	39.000	-	56.100	2
2	56.100	-	73.200	4
3	73.200	-	90.300	2
4	90.300	-	107.400	6
5	107.400	-	124.500	8
6	124.500	-	141.600	9
7	141.600	-	158.700	6
8	158.700	-	175.800	6
9	175.800	-	192.900	3
10	192.900	-	210.000	3

Total muestras: **49** 100%

Toledo (Toledo)

Mínimo del mercado:	42.000	€
Máximo del mercado:	585.000	€
Amplitud del intervalo:	54.300	€

Intervalos:

	Min (€)	Máx (€)	Nº de muestras	(%)
1	42.000	-	96.300	94
2	96.300	-	150.600	96
3	150.600	-	204.900	52
4	204.900	-	259.200	27
5	259.200	-	313.500	14
6	313.500	-	367.800	7
7	367.800	-	422.100	12
8	422.100	-	476.400	4
9	476.400	-	530.700	5
10	530.700	-	585.000	1

Total muestras: **312** 100%

Valencia (Valencia)

Mínimo del mercado:	35.972	€
Máximo del mercado:	595.002	€
Amplitud del intervalo:	55.903	€

Intervalos:

	Min (€)	Máx (€)	Nº de muestras	(%)

<tbl_r cells="5" ix="4" maxcspan="1" maxrspan="1

4 Precios mínimos y máximos absolutos de viviendas más frecuentes en provincia

En este capítulo se proporciona el mismo tipo de información que en el anterior pero por provincias en vez de capitales, empleando la misma distribución donde dividimos los precios en diez grupos o intervalos con la misma amplitud. En este caso, las muestras con las que se trabaja son considerablemente más amplias, y por lo tanto las conclusiones son más representativas que las que se pueden extraer en el análisis de la concentración de precios en cada capital.

Si nos fijamos en la provincia de Barcelona podemos observar que cuenta con 6 veces más datos que la capital y que los tres primeros intervalos de precios concentran un 78% del total de viviendas, 34, 28 y 16% respectivamente, mientras que en la capital concentran un 83% del total, 37, 32 y 15%. Destaca el hecho de que en Barcelona capital se concentran unos precios mucho más altos, y además la amplitud de su intervalo es casi el doble que el provincial.

En Madrid vemos nuevamente que la provincia cuenta con más del doble de datos que la capital. Los precios más frecuentes vuelven a concentrarse en los primeros tres intervalos, con un 78% del total de la oferta de la provincia, 36, 27 y 15% respectivamente; y un 82% en la capital, 43, 25 y 14%. Sin embargo, en este caso no se ve tanta diferencia entre los precios de los intervalos y la amplitud de estos entre la provincia y la capital; el mínimo en la provincia está en torno a los 63.000 euros y el máximo a los 990.000 euros y en la capital 61.000 euros y 1.200.000 euros respectivamente. En suma, y atendiendo a

cada una de las distribuciones que se proporcionan, las conclusiones sobre en qué tramos se concentran los precios más frecuentes, y la utilidad de las mismas en relación a un plan de negocio o una política pública, hay que sacarlas independientemente en cada una de las tablas que aquí figuran, viendo en términos generales que las viviendas se concentran en los cuatro primeros intervalos de precios. También pueden sacarse conclusiones acerca de las diferencias más o menos acusadas entre el mercado de la capital y el de la provincia.

This chapter provides the same type of information as the previous one but by provinces instead of capitals, using the same distribution where we divide the prices into ten groups or intervals with the same amplitude. In this case, the samples are considerably broader, and therefore the conclusions are more representative.

The province of Barcelona has six times more data than the capital and the first three price ranges concentrate 78% of total housing, while the capital concentrates 83%. In Barcelona capital the prices are much higher, and in addition, the amplitude of its intervals is almost double than the province. The province of Madrid has more than twice as much data as the capital. The most frequent prices are concentrated again in the first three intervals, with 78% of the total province supply, assuming 82% in the capital.

Álava		Albacete		Alicante	
Mínimo del mercado:	55.000 €	Mínimo del mercado:	30.000 €	Mínimo del mercado:	30.414 €
Máximo del mercado:	530.000 €	Máximo del mercado:	395.000 €	Máximo del mercado:	600.004 €
Amplitud del intervalo:	47.500 €	Amplitud del intervalo:	36.500 €	Amplitud del intervalo:	56.959 €
Intervalos:	Nº de muestras (%)	Intervalos:	Nº de muestras (%)	Intervalos:	Nº de muestras (%)
1 Min (€) 55.000	Máx (€) 102.500	1 Min (€) 30.000	Máx (€) 66.500	1 Min (€) 30.414	Máx (€) 87.373
2 - 102.500	- 150.000	2 - 66.500	- 103.000	2 - 87.373	- 144.332
3 - 150.000	- 197.500	3 - 103.000	- 139.500	3 - 144.332	- 201.291
4 - 197.500	- 245.000	4 - 139.500	- 176.000	4 - 201.291	- 258.250
5 - 245.000	- 292.500	5 - 176.000	- 212.500	5 - 258.250	- 315.209
6 - 292.500	- 340.000	6 - 212.500	- 249.000	6 - 315.209	- 372.168
7 - 340.000	- 387.500	7 - 249.000	- 285.500	7 - 372.168	- 429.127
8 - 387.500	- 435.000	8 - 285.500	- 322.000	8 - 429.127	- 486.086
9 - 435.000	- 482.500	9 - 322.000	- 358.500	9 - 486.086	- 543.045
10 - 482.500	- 530.000	10 - 358.500	- 395.000	10 - 543.045	- 600.004
Total muestras:	1.033 100%	Total muestras:	913 100%	Total muestras:	11.731 100%

Almería		Asturias		Ávila	
Mínimo del mercado:	35.000 €	Mínimo del mercado:	26.000 €	Mínimo del mercado:	24.900 €
Máximo del mercado:	402.020 €	Máximo del mercado:	550.000 €	Máximo del mercado:	325.000 €
Amplitud del intervalo:	36.702 €	Amplitud del intervalo:	52.400 €	Amplitud del intervalo:	30.010 €
Intervalos:	Nº de muestras (%)	Intervalos:	Nº de muestras (%)	Intervalos:	Nº de muestras (%)
1 Min (€) 35.000	Máx (€) 71.702	1 Min (€) 26.000	Máx (€) 78.400	1 Min (€) 24.900	Máx (€) 54.910
2 - 71.702	- 108.404	2 - 78.400	- 130.800	2 - 54.910	- 84.920
3 - 108.404	- 145.106	3 - 130.800	- 183.200	3 - 84.920	- 114.930
4 - 145.106	- 181.808	4 - 183.200	- 235.600	4 - 114.930	- 144.940
5 - 181.808	- 218.510	5 - 235.600	- 288.000	5 - 144.940	- 174.950
6 - 218.510	- 255.212	6 - 288.000	- 340.400	6 - 174.950	- 204.960
7 - 255.212	- 291.914	7 - 340.400	- 392.800	7 - 204.960	- 234.970
8 - 291.914	- 328.616	8 - 392.800	- 445.200	8 - 234.970	- 264.980
9 - 328.616	- 365.318	9 - 445.200	- 497.600	9 - 264.980	- 294.990
10 - 365.318	- 402.020	10 - 497.600	- 550.000	10 - 294.990	- 325.000
Total muestras:	4.891 100%	Total muestras:	3.243 100%	Total muestras:	949 100%

El orden que se sigue es el **alfabético**.

Badajoz

Mínimo del mercado:	24.203	€
Máximo del mercado:	396.003	€
Amplitud del intervalo:	37.180	€
Intervalos:		
Min (€)	Máx (€)	Nº de muestras (%)
1 24.203	- 61.383	369 23%
2 61.383	- 98.563	500 31%
3 98.563	- 135.743	322 20%
4 135.743	- 172.923	179 11%
5 172.923	- 210.103	103 6%
6 210.103	- 247.283	46 3%
7 247.283	- 284.463	40 2%
8 284.463	- 321.643	22 1%
9 321.643	- 358.823	14 1%
10 358.823	- 396.003	12 1%
Total muestras:		1.607 100%

Baleares

Mínimo del mercado:	73.000	€
Máximo del mercado:	1.450.000	€
Amplitud del intervalo:	137.700	€
Intervalos:		
Min (€)	Máx (€)	Nº de muestras (%)
1 73.000	- 210.700	2.386 53%
2 210.700	- 348.400	1.020 23%
3 348.400	- 486.100	550 12%
4 486.100	- 623.800	210 5%
5 623.800	- 761.500	131 3%
6 761.500	- 899.200	75 2%
7 899.200	- 1.036.900	54 1%
8 1.036.900	- 1.174.600	31 1%
9 1.174.600	- 1.312.300	41 1%
10 1.312.300	- 1.450.000	21 0%
Total muestras:		4.519 100%

Barcelona

Mínimo del mercado:	54.500	€
Máximo del mercado:	860.000	€
Amplitud del intervalo:	80.550	€
Intervalos:		
Min (€)	Máx (€)	Nº de muestras (%)
1 54.500	- 135.050	5.542 34%
2 135.050	- 215.600	4.628 28%
3 215.600	- 296.150	2.644 16%
4 296.150	- 376.700	1.466 9%
5 376.700	- 457.250	927 6%
6 457.250	- 537.800	440 3%
7 537.800	- 618.350	307 2%
8 618.350	- 698.900	226 1%
9 698.900	- 779.450	158 1%
10 779.450	- 860.000	144 1%
Total muestras:		16.482 100%

Burgos

Mínimo del mercado:	25.000	€
Máximo del mercado:	380.000	€
Amplitud del intervalo:	35.500	€
Intervalos:		
Min (€)	Máx (€)	Nº de muestras (%)
1 25.000	- 60.500	343 23%
2 60.500	- 96.000	337 23%
3 96.000	- 131.500	255 17%
4 131.500	- 167.000	223 15%
5 167.000	- 202.500	143 10%
6 202.500	- 238.000	58 4%
7 238.000	- 273.500	63 4%
8 273.500	- 309.000	33 2%
9 309.000	- 344.500	15 1%
10 344.500	- 380.000	14 1%
Total muestras:		1.484 100%

Cáceres

Mínimo del mercado:	20.000	€
Máximo del mercado:	350.000	€
Amplitud del intervalo:	33.000	€
Intervalos:		
Min (€)	Máx (€)	Nº de muestras (%)
1 20.000	- 53.000	200 20%
2 53.000	- 86.000	250 25%
3 86.000	- 119.000	163 16%
4 119.000	- 152.000	174 17%
5 152.000	- 185.000	98 10%
6 185.000	- 218.000	53 5%
7 218.000	- 251.000	37 4%
8 251.000	- 284.000	14 1%
9 284.000	- 317.000	14 1%
10 317.000	- 350.000	11 1%
Total muestras:		1.014 100%

Cádiz

Mínimo del mercado:	35.000	€
Máximo del mercado:	648.000	€
Amplitud del intervalo:	61.300	€
Intervalos:		
Min (€)	Máx (€)	Nº de muestras (%)
1 35.000	- 96.300	1.576 30%
2 96.300	- 157.600	1.687 32%
3 157.600	- 218.900	920 18%
4 218.900	- 280.200	405 8%
5 280.200	- 341.500	214 4%
6 341.500	- 402.800	174 3%
7 402.800	- 464.100	82 2%
8 464.100	- 525.400	69 1%
9 525.400	- 586.700	34 1%
10 586.700	- 648.000	32 1%
Total muestras:		5.193 100%

Cantabria

Mínimo del mercado:	50.000	€
Máximo del mercado:	650.000	€
Amplitud del intervalo:	60.000	€
Intervalos:		
Min (€)	Máx (€)	Nº de muestras (%)
1 50.000	- 110.000	608 33%
2 110.000	- 170.000	494 27%
3 170.000	- 230.000	295 16%
4 230.000	- 290.000	175 10%
5 290.000	- 350.000	96 5%
6 350.000	- 410.000	60 3%
7 410.000	- 470.000	33 2%
8 470.000	- 530.000	24 1%
9 530.000	- 590.000	13 1%
10 590.000	- 650.000	21 1%
Total muestras:		1.819 100%

Castellón

Mínimo del mercado:	28.000	€
Máximo del mercado:	425.000	€
Amplitud del intervalo:	39.700	€
Intervalos:		
Min (€)	Máx (€)	Nº de muestras (%)
1 28.000	- 67.700	1.018 23%
2 67.700	- 107.400	1.294 30%
3 107.400	- 147.100	942 22%
4 147.100	- 186.800	537 12%
5 186.800	- 226.500	221 5%
6 226.500	- 266.200	140 3%
7 266.200	- 305.900	112 3%
8 305.900	- 345.600	35 1%
9 345.600	- 385.300	49 1%
10 385.300	- 425.000	30 1%
Total muestras:		4.378 100%

Ciudad Real

Mínimo del mercado:	25.000	€
Máximo del mercado:	290.000	€
Amplitud del intervalo:	26.500	€
Intervalos:		
Min (€)	Máx (€)	Nº de muestras (%)
1 25.000	- 51.500	345 18%
2 51.500	- 78.000	430 23%
3 78.000	- 104.500	396 21%
4 104.500	- 131.000	278 15%
5 131.000	- 157.500	160 9%
6 157.500	- 184.000	124 7%
7 184.000	- 210.500	57 3%
8 210.500	- 237.000	24 1%
9 237.000	- 263.500	31 2%
10 263.500	- 290.000	23 1%
Total muestras:		1.868 100%

Cuena

Mínimo del mercado:	19.000	€
Máximo del mercado:	300.000	€
Amplitud del intervalo:	28.100	€
Intervalos:		
Min (€)	Máx (€)	Nº de muestras (%)
1 19.000	- 47.100	142 18%
2 47.100	- 75.200	216 28%
3 75.200	- 103.300	179 23%
4 103.300	- 131.400	100 13%
5 131.400	- 159.500	57 7%
6 159.500	- 187.600	42 5%
7 187.600	- 215.700	17 2%
8 215.700	- 243.800	10 1%
9 243.800	- 271.900	7 1%
10 271.900	- 300.000	10 1%
Total muestras:		780 100%

Gerona

Mínimo del mercado:	53.900	€
Máximo del mercado:	895.000	€
Amplitud del intervalo:	84.110	€
Intervalos:		
Min (€)	Máx (€)	Nº de muestras (%)
1 53.900	- 138.010	2.058 32%
2 138.010	- 222.120	1.873 29%
3 222.120	- 306.230	1.046 16%
4 306.230	- 390.340	582 9%
5 390.340	- 474.450	292 5%
6 474.450	- 558.560	200 3%
7 558.560	- 642.670	108 2%
8 642.670	- 726.780	95 1%
9 726.780	- 810.890	83 1%
10 810.890	- 895.000	46 1%
Total muestras:		6.383 100%

Granada

Mínimo del mercado:	39.541	€
Máximo del mercado:	458.681	€
Amplitud del intervalo:	41.914	€
Intervalos:		
Min (€)	Máx (€)	Nº de muestras (%)
1 39.541	- 81.455	1.270 25%
2 81.455	- 123.369	1.383 27%
3 123.369	- 165.283	1.073 21%
4 165.283	- 207.197	606 12%
5 207.197	- 249.111	301 6%
6 249.111	- 291.025	219 4%
7 291.025	- 332.939	110 2%
8 332.939	- 374.853	74 1%
9 374.853	- 416.767	57 1%
10 416.767	- 458.681	38 1%
Total muestras:		5.131 100%

Guadalajara

Precios mínimos y máximos absolutos de viviendas más frecuentes en provincia

Guipúzcoa

Mínimo del mercado:	80.000	€
Máximo del mercado:	840.000	€
Amplitud del intervalo:	76.000	€

Intervalos:

	Min (€)	Máx (€)	Nº de muestras	(%)
1	80.000	-	156.000	371 25%
2	156.000	-	232.000	474 32%
3	232.000	-	308.000	235 16%
4	308.000	-	384.000	145 10%
5	384.000	-	460.000	105 7%
6	460.000	-	536.000	37 3%
7	536.000	-	612.000	36 2%
8	612.000	-	688.000	30 2%
9	688.000	-	764.000	32 2%
10	764.000	-	840.000	7 0%

Total muestras: 1.472 100%

Huelva

Mínimo del mercado:	38.000	€
Máximo del mercado:	450.000	€
Amplitud del intervalo:	41.200	€

Intervalos:

	Min (€)	Máx (€)	Nº de muestras	(%)
1	38.000	-	79.200	416 20%
2	79.200	-	120.400	720 34%
3	120.400	-	161.600	467 22%
4	161.600	-	202.800	228 11%
5	202.800	-	244.000	89 4%
6	244.000	-	285.200	57 3%
7	285.200	-	326.400	44 2%
8	326.400	-	367.600	30 1%
9	367.600	-	408.800	28 1%
10	408.800	-	450.000	17 1%

Total muestras: 2.096 100%

Huesca

Mínimo del mercado:	27.000	€
Máximo del mercado:	360.000	€
Amplitud del intervalo:	33.300	€

Intervalos:

	Min (€)	Máx (€)	Nº de muestras	(%)
1	27.000	-	60.300	225 14%
2	60.300	-	93.600	338 21%
3	93.600	-	126.900	357 22%
4	126.900	-	160.200	298 18%
5	160.200	-	193.500	185 11%
6	193.500	-	226.800	93 6%
7	226.800	-	260.100	56 3%
8	260.100	-	293.400	47 3%
9	293.400	-	326.700	22 1%
10	326.700	-	360.000	20 1%

Total muestras: 1.641 100%

Jaén

Mínimo del mercado:	27.000	€
Máximo del mercado:	350.000	€
Amplitud del intervalo:	32.300	€

Intervalos:

	Min (€)	Máx (€)	Nº de muestras	(%)
1	27.000	-	59.300	377 17%
2	59.300	-	91.600	688 31%
3	91.600	-	123.900	498 22%
4	123.900	-	156.200	293 13%
5	156.200	-	188.500	158 7%
6	188.500	-	220.800	88 4%
7	220.800	-	253.100	61 3%
8	253.100	-	285.400	31 1%
9	285.400	-	317.700	24 1%
10	317.700	-	350.000	22 1%

Total muestras: 2.240 100%

León

Mínimo del mercado:	30.000	€
Máximo del mercado:	300.000	€
Amplitud del intervalo:	27.000	€

Intervalos:

	Min (€)	Máx (€)	Nº de muestras	(%)
1	30.000	-	57.000	288 16%
2	57.000	-	84.000	340 19%
3	84.000	-	111.000	331 18%
4	111.000	-	138.000	285 16%
5	138.000	-	165.000	261 15%
6	165.000	-	192.000	147 8%
7	192.000	-	219.000	45 3%
8	219.000	-	246.000	39 2%
9	246.000	-	273.000	21 1%
10	273.000	-	300.000	34 2%

Total muestras: 1.791 100%

Lérida

Mínimo del mercado:	26.190	€
Máximo del mercado:	425.000	€
Amplitud del intervalo:	39.881	€

Intervalos:

	Min (€)	Máx (€)	Nº de muestras	(%)
1	26.190	-	66.071	561 25%
2	66.071	-	105.952	605 27%
3	105.952	-	145.833	395 17%
4	145.833	-	185.714	274 12%
5	185.714	-	225.595	152 7%
6	225.595	-	265.476	111 5%
7	265.476	-	305.357	69 3%
8	305.357	-	345.238	38 2%
9	345.238	-	385.119	35 2%
10	385.119	-	425.000	30 1%

Total muestras: 2.270 100%

Lugo

Mínimo del mercado:	40.000	€
Máximo del mercado:	400.000	€
Amplitud del intervalo:	36.000	€

Intervalos:

	Min (€)	Máx (€)	Nº de muestras	(%)
1	40.000	-	76.000	328 34%
2	76.000	-	112.000	273 28%
3	112.000	-	148.000	140 14%
4	148.000	-	184.000	72 7%
5	184.000	-	220.000	58 6%
6	220.000	-	256.000	48 5%
7	256.000	-	292.000	23 2%
8	292.000	-	328.000	12 1%
9	328.000	-	364.000	16 2%
10	364.000	-	400.000	8 1%

Total muestras: 978 100%

Madrid

Mínimo del mercado:	63.000	€
Máximo del mercado:	990.000	€
Amplitud del intervalo:	92.700	€

Intervalos:

	Min (€)	Máx (€)	Nº de muestras	(%)
1	63.000	-	155.700	6.855 36%
2	155.700	-	248.400	5.104 27%
3	248.400	-	341.100	2.926 15%
4	341.100	-	433.800	1.747 9%
5	433.800	-	526.500	928 5%
6	526.500	-	619.200	529 3%
7	619.200	-	711.900	403 2%
8	711.900	-	804.600	296 2%
9	804.600	-	897.300	159 1%
10	897.300	-	990.000	141 1%

Total muestras: 19.259 100%

Navarra

Mínimo del mercado:	35.600	€
Máximo del mercado:	575.000	€
Amplitud del intervalo:	53.940	€

Intervalos:

	Min (€)	Máx (€)	Nº de muestras	(%)
1	35.600	-	89.540	297 20%
2	89.540	-	143.480	418 28%
3	143.480	-	197.420	347 23%
4	197.420	-	251.360	174 12%
5	251.360	-	305.300	95 6%
6	305.300	-	359.240	66 4%
7	359.240	-	413.180	41 3%
8	413.180	-	467.120	18 1%
9	467.120	-	521.060	31 2%
10	521.060	-	575.000	13 1%

Total muestras: 1.500 100%

Orense

Mínimo del mercado:	24.000	€
Máximo del mercado:	330.00	

Rioja (La)		Salamanca		Segovia	
Mínimo del mercado:	24.000 €	Mínimo del mercado:	25.000 €	Mínimo del mercado:	35.500 €
Máximo del mercado:	350.000 €	Máximo del mercado:	320.000 €	Máximo del mercado:	400.000 €
Amplitud del intervalo:	32.600 €	Amplitud del intervalo:	29.500 €	Amplitud del intervalo:	36.450 €
Intervalos:	Nº de	Intervalos:	Nº de	Intervalos:	Nº de
Min (€)	Máx (€)	Min (€)	Máx (€)	Min (€)	Máx (€)
1 24.000 - 56.600	56.600	1 25.000 - 54.500	54.500	1 35.500 - 71.950	71.950
2 56.600 - 89.200	89.200	2 54.500 - 84.000	84.000	2 71.950 - 108.400	108.400
3 89.200 - 121.800	121.800	3 84.000 - 113.500	113.500	3 108.400 - 144.850	144.850
4 121.800 - 154.400	154.400	4 113.500 - 143.000	143.000	4 144.850 - 181.300	181.300
5 154.400 - 187.000	187.000	5 143.000 - 172.500	172.500	5 181.300 - 217.750	217.750
6 187.000 - 219.600	219.600	6 172.500 - 202.000	202.000	6 217.750 - 254.200	254.200
7 219.600 - 252.200	252.200	7 202.000 - 231.500	231.500	7 254.200 - 290.650	290.650
8 252.200 - 284.800	284.800	8 231.500 - 261.000	261.000	8 290.650 - 327.100	327.100
9 284.800 - 317.400	317.400	9 261.000 - 290.500	290.500	9 327.100 - 363.550	363.550
10 317.400 - 350.000	350.000	10 290.500 - 320.000	320.000	10 363.550 - 400.000	400.000
Total muestras:	1.307	100%	Total muestras:	784	100%
Total muestras:	892	100%			
Sevilla		Soria		Tarragona	
Mínimo del mercado:	39.590 €	Mínimo del mercado:	22.000 €	Mínimo del mercado:	32.550 €
Máximo del mercado:	599.000 €	Máximo del mercado:	400.000 €	Máximo del mercado:	430.000 €
Amplitud del intervalo:	55.941 €	Amplitud del intervalo:	37.800 €	Amplitud del intervalo:	39.745 €
Intervalos:	Nº de	Intervalos:	Nº de	Intervalos:	Nº de
Min (€)	Máx (€)	Min (€)	Máx (€)	Min (€)	Máx (€)
1 39.590 - 95.531	95.531	1 22.000 - 59.800	59.800	1 32.550 - 72.295	72.295
2 95.531 - 151.472	151.472	2 59.800 - 97.600	97.600	2 72.295 - 112.040	112.040
3 151.472 - 207.413	207.413	3 97.600 - 135.400	135.400	3 112.040 - 151.785	151.785
4 207.413 - 263.354	263.354	4 135.400 - 173.200	173.200	4 151.785 - 191.530	191.530
5 263.354 - 319.295	319.295	5 173.200 - 211.000	211.000	5 191.530 - 231.275	231.275
6 319.295 - 375.236	375.236	6 211.000 - 248.800	248.800	6 231.275 - 271.020	271.020
7 375.236 - 431.177	431.177	7 248.800 - 286.600	286.600	7 271.020 - 310.765	310.765
8 431.177 - 487.118	487.118	8 286.600 - 324.400	324.400	8 310.765 - 350.510	350.510
9 487.118 - 543.059	543.059	9 324.400 - 362.200	362.200	9 350.510 - 390.255	390.255
10 543.059 - 599.000	599.000	10 362.200 - 400.000	400.000	10 390.255 - 430.000	430.000
Total muestras:	5.998	100%	Total muestras:	183	100%
Total muestras:	3.841	100%			
Tenerife		Teruel		Toledo	
Mínimo del mercado:	54.600 €	Mínimo del mercado:	22.000 €	Mínimo del mercado:	30.100 €
Máximo del mercado:	600.000 €	Máximo del mercado:	280.000 €	Máximo del mercado:	330.000 €
Amplitud del intervalo:	54.540 €	Amplitud del intervalo:	25.800 €	Amplitud del intervalo:	29.990 €
Intervalos:	Nº de	Intervalos:	Nº de	Intervalos:	Nº de
Min (€)	Máx (€)	Min (€)	Máx (€)	Min (€)	Máx (€)
1 54.600 - 109.140	109.140	1 22.000 - 47.800	47.800	1 30.100 - 60.090	60.090
2 109.140 - 163.680	163.680	2 47.800 - 73.600	73.600	2 60.090 - 90.080	90.080
3 163.680 - 218.220	218.220	3 73.600 - 99.400	99.400	3 90.080 - 120.070	120.070
4 218.220 - 272.760	272.760	4 99.400 - 125.200	125.200	4 120.070 - 150.060	150.060
5 272.760 - 327.300	327.300	5 125.200 - 151.000	151.000	5 150.060 - 180.050	180.050
6 327.300 - 381.840	381.840	6 151.000 - 176.800	176.800	6 180.050 - 210.040	210.040
7 381.840 - 436.380	436.380	7 176.800 - 202.600	202.600	7 210.040 - 240.030	240.030
8 436.380 - 490.920	490.920	8 202.600 - 228.400	228.400	8 240.030 - 270.020	270.020
9 490.920 - 545.460	545.460	9 228.400 - 254.200	254.200	9 270.020 - 300.010	300.010
10 545.460 - 600.000	600.000	10 254.200 - 280.000	280.000	10 300.010 - 330.000	330.000
Total muestras:	2.689	100%	Total muestras:	414	100%
Total muestras:	2.963	100%			
Valencia		Valladolid		Vizcaya	
Mínimo del mercado:	30.000 €	Mínimo del mercado:	31.102 €	Mínimo del mercado:	85.000 €
Máximo del mercado:	400.000 €	Máximo del mercado:	410.002 €	Máximo del mercado:	700.000 €
Amplitud del intervalo:	37.000 €	Amplitud del intervalo:	37.890 €	Amplitud del intervalo:	61.500 €
Intervalos:	Nº de	Intervalos:	Nº de	Intervalos:	Nº de
Min (€)	Máx (€)	Min (€)	Máx (€)	Min (€)	Máx (€)
1 30.000 - 67.000	67.000	1 31.102 - 68.992	68.992	1 85.000 - 146.500	146.500
2 67.000 - 104.000	104.000	2 68.992 - 106.882	106.882	2 146.500 - 208.000	208.000
3 104.000 - 141.000	141.000	3 106.882 - 144.772	144.772	3 208.000 - 269.500	269.500
4 141.000 - 178.000	178.000	4 144.772 - 182.662	182.662	4 269.500 - 331.000	331.000
5 178.000 - 215.000	215.000	5 182.662 - 220.552	220.552	5 331.000 - 392.500	392.500
6 215.000 - 252.000	252.000	6 220.552 - 258.442	258.442	6 392.500 - 454.000	454.000
7 252.000 - 289.000	289.000	7 258.442 - 296.332	296.332	7 454.000 - 515.500	515.500
8 289.000 - 326.000	326.000	8 296.332 - 334.222	334.222	8 515.500 - 577.000	577.000
9 326.000 - 363.000	363.000	9 334.222 - 372.112	372.112	9 577.000 - 638.500	638.500
10 363.000 - 400.000	400.000	10 372.112 - 410.002	410.002	10 638.500 - 700.000	700.000
Total muestras:	11.275	100%	Total muestras:	1.304	100%
Total muestras:	1.955	100%			
Zamora		Zaragoza		Vizcaya	
Mínimo del mercado:	17.000 €	Mínimo del mercado:	22.000 €	Mínimo del mercado:	85.000 €
Máximo del mercado:	290.000 €	Máximo del mercado:	375.000 €	Máximo del mercado:	700.000 €
Amplitud del intervalo:	27.300 €	Amplitud del intervalo:	35.300 €	Amplitud del intervalo:	61.500 €
Intervalos:	Nº de	Intervalos:	Nº de	Intervalos:	Nº de
Min (€)	Máx (€)	Min (€)	Máx (€)	Min (€)	Máx (€)
1 17.000 - 44.300	44.300	1 22.000 - 57.300	57.300	1 85.000 - 146.500	146.500
2 44.300 - 71.600	71.600	2 57.300 - 92.600	92.600	2 146.500 - 208.000	208.000
3 71.600 - 98.900	98.900	3 92.600 - 127.900	127.900	3 208.000 - 269.500	269.500
4 98.900 - 126.200	126.200	4 127.900 - 163.200	163.200	4 269.500 - 331.000	331.000
5 126.200 - 153.500	153.500	5 163.200 - 198.500	198.500	5 331.000 - 392.500	392.500
6 153.500 - 180.800	180.800	6 198.500 - 233.800	233.800	6 392.500 - 454.000	454.000
7 180.800 - 208.100	208.100	7 233.800 - 269.100	269.100	7 454.000 - 515.500	515.500
8 208.100 - 235.400	235.400	8 269.100 - 304.400	304.400	8 515.500 - 577.000	577.000
9 235.400 - 262.700	262.700	9 304.400 - 339.700	339.700	9 577.000 - 638.500	638.500
10 262.700 - 290.000	290.000	10 339.700 - 375.000	375.000	10 638.500 - 700.000	700.000
Total muestras:	415	100%	Total muestras:	2.710	100%
Total muestras:	1.955	100%			

Precios mínimos y máximos por metro cuadrado por comunidad autónoma. Relación entre precios medios y transacciones

El Gráfico 4 muestra la evolución semestral del número de transacciones. El número de operaciones de compraventa de vivienda en España comenzó a declinar en el segundo semestre de 2006; a partir de ese momento la distribución de las transacciones ha sido constante. En 2009 se detiene la tendencia bajista y comienza un periodo de estabilidad en los precios, pero en 2010 y 2011 cae de nuevo de forma acusada. En 2013 se registra el mínimo y a partir de ese momento comienza una tendencia alcista que se mantiene hasta la actualidad, pero aumentando muy poco a poco.

El número de transacciones se obtiene a partir del Ministerio de Fomento. Si tomamos los datos anuales, en España, en 2016 se compraron 457.689 viviendas, mientras que para 2017 se espera que se incremente un 16% aproximadamente, llegando a unas 533.000 transacciones.

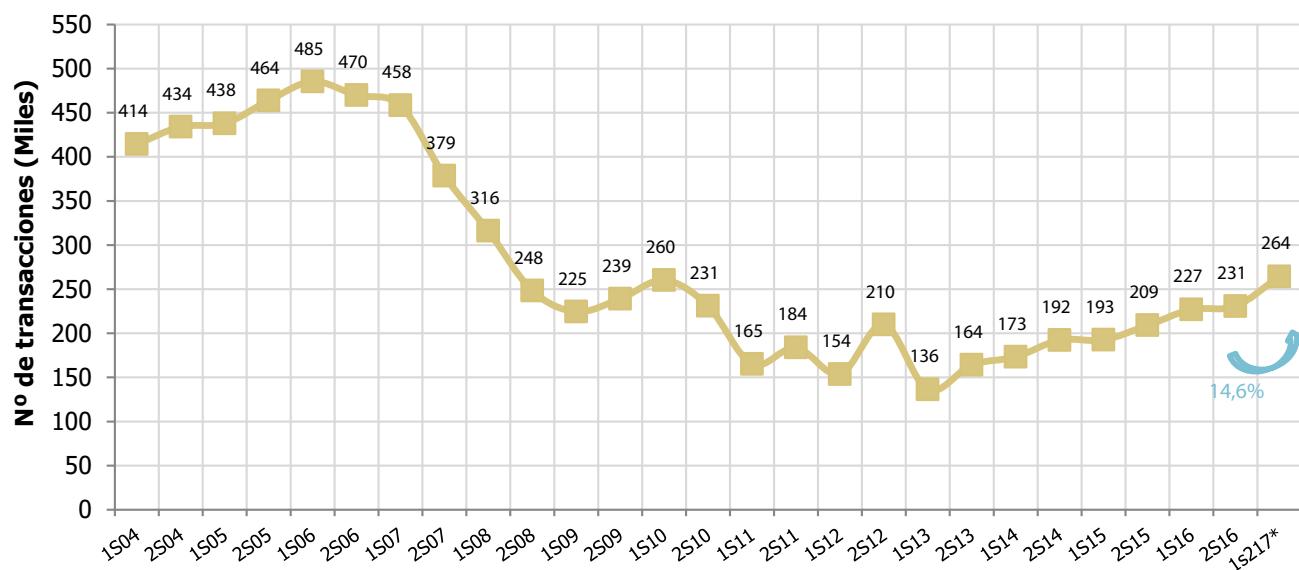
Separar las operaciones de vivienda nueva y usada es fundamental, ya que en el período del “boom” inmobiliario las transacciones de vivienda nueva movían el mercado. En los últimos años estas operaciones con vivienda nueva resultan muy reducidas, y el incipiente despegue inmobiliario se debe principalmente a la vivienda usada. Las transacciones de vivienda nueva entre 2004 y 2007 experimentan un incremento significativo y llegan a igualar a las compras de viviendas de segunda mano, las cuales tradicionalmente son muy superiores. En 2006 se llegan a vender en España casi un millón de viviendas, cifra que cae a 300.000 en 2011, de las que dos terceras partes son de segunda mano. En los años 2008 y 2009 ambas caen, pero mucho más la de segunda mano, pues todavía continuaba la formalización de ventas de promociones comprometidas, y el mercado de segunda mano estaba cerrado. Desde entonces, las compraventas de viviendas nuevas se desploman, mientras que se mantienen, más o menos, las de segunda mano. Esta tendencia continúa en 2012, donde las transacciones de segunda mano vuelven a superar a las de 2011, situándose en el entorno de 240.000 operaciones, mientras que la vivienda nueva permanece estancada y, aunque se produjo un repunte en el último semestre por motivos fiscales, cayó incluso por debajo de las compraventas del año anterior.

Actualmente la tendencia general del mercado se centra en la compraventa de viviendas de segunda mano, de hecho, solo una de cada 10 operaciones aproximadamente se realiza sobre vivienda nueva, lo que explica en parte la lenta reducción del stock de vivienda nueva y la falta de promoción. No olvidar que la clasificación de las viviendas no es definitiva, y cuando una vivienda nueva no se vende en 5 años, pasa a la categoría de vivienda de segunda mano. Las operaciones se dan, además, en el mercado de vivienda libre. En relación a la vivienda protegida, el número de transacciones de vivienda nueva en 2016 ha disminuido respecto al año anterior, mientras que los de la vivienda protegida de segunda mano han aumentado. En España, desde 2004 se venían vendiendo en el entorno de 45.000 a 50.000 viviendas protegidas; en el año 2011 este número cayó a 40.000 y en 2016 se situó en 21.130 transacciones, 2.524 más que en 2015, siendo un aumento notable de las transacciones comparándolo con los años 2014-2015, donde se incrementaron en tan solo 150. Las perspectivas para 2017 sobre las viviendas protegidas son también favorables, estimándose un aumento de estas de un 13%.

Gráfico.4

Evolución semestral del número de transacciones en España.

Figure 4.- Six-monthly evolution of the number of transactions in Spain.



*Datos provisionales.

Fuente: Ministerio de Fomento

Si nos fijamos en la información por comunidades autónomas vemos que para 2017 se estima que las transacciones aumentan entre un 9 y un 35%. El menor crecimiento se registra en el País Vasco, y el máximo en Castilla- La Mancha. En general, estas variaciones han aumentado con respecto al 2016, por lo que podemos afirmar que se mantiene la tendencia alcista que se venía viendo en los últimos años y que parece que empieza a coger fuerza. En media, se espera que el número de transacciones crezca en torno a un 20% para 2017; el número total de viviendas libres nuevas aumentaría y el de las protegidas nuevas se reduce. El mercado de vivienda de segunda mano aumenta, tanto en vivienda libre como en vivienda protegida.

En cuanto a peso, el mayor número de operaciones sigue dándose en Andalucía seguida de Cataluña, Madrid y Valencia, representando casi el 65% del total de transacciones realizadas en España. Donde menos transacciones se registran es en La Rioja, con menos de un 1%, seguido de Cantabria, Extremadura y Asturias y Murcia, con menos de un 2%. La comunidad donde más transacciones se hacen en función de su población es Madrid, realizando 81 transacciones por cada 1.000 habitantes, seguida de Valencia con 72 y Cataluña con 69, y la comunidad donde menos Asturias, con casi 2 transacciones por cada 1.000 habitantes, seguida por Baleares con 2 y Navarra con 3.

Figure 4 shows the semiannual evolution of the number of transactions. The number of housing purchase and sale operations in Spain began to decline in the second half of 2006. In 2009, the bearish trend stopped and a period of stable prices began, but in 2010 and 2011 it fell sharply again. In 2013, the minimum is recorded and an upward trend begins thereafter. If we take the annual data in 2016, 457,689 homes were purchased, while for 2017 this number is expected to increase by approximately 16%, reaching approximately 533,000 transactions.

If we take a look at the information by autonomous communities we can see an estimated transactions increase between 9 and 35% for 2017. The lowest growth is recorded in the País Vasco, and the highest in Castilla-La Mancha. In general, these variations have increased with respect to 2016, so we can say that the upward trend of the recent years is maintained and gaining strength. The largest number of transactions continues in Andalucía followed by Cataluña, Madrid and Valencia, representing almost 65% of the total of transactions carried out in Spain. The lowest number of transactions is recorded in La Rioja, Cantabria, Extremadura, Asturias and Murcia.

Precios mínimos y máximos por metro cuadrado por comunidad autónoma. Relación entre precios medios y transacciones

Tabla.4

Número de transacciones por tipo de vivienda libre, protegida, y de estas, nueva y de segunda mano, variación, volumen relativo y nº de transacciones por 1.000 habitantes, por comunidad autónoma, en 2016 y 2017.

Table 4.- Number of transactions by type of free-market and state-subsidised housing, and of these, new and second hand variation, relative volume and number of transactions per 1.000 inhabitants, per autonomous community, in 2016 and 2017.

España*	Número de Transacciones Inmobiliarias de vivienda libre nueva		Número de Transacciones Inmobiliarias de vivienda libre de segunda mano		Número de Transacciones Inmobiliarias de vivienda protegida nueva		Número de Transacciones Inmobiliarias de vivienda protegida de segunda mano		TOTAL TRANSAZIONI**		Var.(%) 2016/2017	% de volumen relativo de transac.	Nº de transacciones por cada 1.000 hab.
	2016	2017 ^E	2016	2017 ^E	2016	2017 ^E	2016	2017 ^E	2016	2017 ^E			
	40.564	43.287	395.181	480.199	6.543	5.577	14.587	18.337	456.875	547.400	19,81%	100%	11,76
Andalucía	6.315	5.889	72.581	88.382	1.099	896	3513	4062	83.508	99.229	18,83%	18,13%	11,83
Cataluña	4.888	6.145	68.886	82.402	427	412	951	1135	75.152	90.094	19,88%	16,46%	68,85
Cd. de Madrid	6.104	7.700	57.432	72.503	1.507	1.218	2323	3361	67.366	84.782	25,85%	15,49%	81,32
Cd. Valenciana	6.535	6.641	58.403	68.865	360	375	2522	3382	67.820	79.263	16,87%	14,48%	71,59
Canarias	1.419	1.624	20.357	23.986	129	92	378	504	22.283	26.206	17,61%	4,79%	12,47
Castilla y León	1.491	1.379	17.862	20.456	406	356	750	894	20.509	23.085	12,56%	4,22%	39,65
Castilla-La Mancha	1.943	2.654	13.451	18.172	273	323	598	882	16.265	22.031	35,45%	4,02%	9,00
País Vasco	2.532	1.933	14.465	17.079	1.123	821	610	634	18.730	20.467	9,27%	3,74%	10,02
Baleares (Islas)	1.350	1.211	14.431	16.934	7	8	94	119	15.882	18.272	15,05%	3,34%	2,43
Galicia	2.133	1.916	12.837	15.238	207	96	427	373	15.604	17.623	12,94%	3,22%	3,55
Aragón	1.536	1.624	9.620	13.545	366	209	346	501	11.868	15.879	33,80%	2,90%	14,60
Murcia (Región de)	1.702	1.300	11.522	13.918	54	106	360	446	13.638	15.770	15,63%	2,88%	5,80
Asturias (Principado de)	605	738	6.473	8.876	78	176	446	387	7.602	10.177	33,87%	1,86%	1,57
Extremadura	303	227	5.968	6.886	271	214	655	737	7.197	8.064	12,05%	1,47%	5,51
Cantabria	626	863	4.384	5.343	101	32	139	165	5.250	6.403	21,96%	1,17%	9,99
Navarra (C. Foral de)	850	1.077	3.794	4.457	104	121	198	561	4.946	6.216	25,68%	1,14%	2,84
Rioja (La)	232	366	2.715	3.157	31	122	277	194	3.255	3.839	17,94%	0,70%	12,16

*No incluye Ceuta y Melilla. 2017^E datos estimados.

Fuente: Ministerio de Fomento, Euroval. Elaboración propia.

Para completar la información sobre este punto, incluimos los precios mínimos y máximos más frecuentes por comunidades autónomas. Estos precios representan los límites de los dos intervalos de precios que concentran mayor proporción en los datos, mayor al 30%. Viendo esta información y el número de transacciones observamos la evolución temporal de estos para España y las comunidades autónomas. La información de las comunidades difiere entre sí, pero en general muestra tres fases; una primera en la que los precios suben progresivamente mientras que el número de transacciones se mantiene estable o aumenta ligeramente; la siguiente fase muestra unos precios estables o con pequeñas caídas con unas reducciones de las transacciones fortísimas; y por último, en la situación actual vemos un retorno donde los precios parecen estar a los niveles iniciales pero las compraventas permanecen a niveles mucho más bajos. Esta evolución se aprecia muy bien en el Gráfico 6.

Hemos calculado la evolución de la dispersión de los precios mínimos y máximos más frecuentes por comunidad autónoma. El coeficiente se mueve entre 0 y 1, o porcentualmente entre 0 y

100%; el 0% indica igualdad absoluta de precios entre comunidades autónomas y el 100% una dispersión o desigualdad total en el mercado. Recogemos gráficamente esta información a lo largo de 14 años, pudiendo observar primero mayor dispersión en los precios mínimos que en los máximos entre comunidades autónomas; en segundo lugar, la dispersión permanece estable hasta 2006, momento en el que se reduce, entonces, el mercado se vuelve más homogéneo, y así continúa hasta 2012. Esta homogeneidad hay que entenderla en el contexto de caída de precios, tanto de máximos como de mínimos, lo que tiene un efecto de aplanamiento general del mercado. En tercer lugar, desde 2012 y hasta 2014, tanto precios máximos como míni-

The following figures combine information on transactions and average prices per square meter of each autonomous community. These data indicate a moderate recovery in housing prices and a more substantial increase in transactions. There are four phases; from 2004 to 2006 the average unit prices increase and the number of transactions stabilizes; in 2007 and 2008, there is a collapse in the number of transactions and prices stagnate; The third phase, which lasts until 2013, shows a contraction of prices and a new phase of stability in transactions with a small decreasing trend; In the last phase we find that prices are at 2004 levels and the number of transactions begins to increase little by little.

Tabla.5

Evolución anual de los precios mínimos y máximos más frecuentes por metro cuadrado en comunidades autónomas.

Table 5.- Annual evolution of the minimum and maximum prices per square meter in autonomous communities

Precios (€/m ²)	2004		2007		2009		2011		2012		2013		2015		2016		2017*	
	Mín.	Máx.																
Andalucía	1.270	1.722	1.782	2.337	1.470	1.899	1.327	1.679	1.201	1.571	1.106	1.477	674	1.192	690	1.190	607	1.141
Aragón	1.884	2.285	2.257	2.921	2.114	2.644	1.756	2.125	1.591	1.963	1.459	1.842	667	1.163	600	1.000	625	1.069
Asturias (Pdo. de)	1.279	1.682	1.635	2.314	1.457	1.935	1.441	1.764	1.328	1.648	1.238	1.580	1.106	1.620	597	1.071	972	1.426
Baleares (Islas)	1.728	2.142	2.078	2.571	1.863	2.410	1.694	2.117	1.538	1.964	1.476	1.892	984	1.690	1.086	1.960	1.143	2.001
Canarias	1.485	1.968	1.716	2.137	1.592	1.944	1.430	1.788	1.281	1.636	1.217	1.573	757	1.255	506	1.310	823	1.335
Cantabria	1.707	2.179	1.747	2.244	1.403	2.084	1.527	1.943	1.452	1.862	1.342	1.747	944	1.488	961	1.545	965	1.523
Castilla y León	1.165	1.665	1.405	2.073	1.361	1.774	1.159	1.462	966	1.299	899	1.219	590	1.030	616	1.046	576	964
Castilla-La Mancha	1.254	1.690	1.684	2.183	1.320	1.750	1.090	1.413	1.114	1.427	1.062	1.315	570	910	575	925	518	828
Cataluña	1.347	2.134	2.486	3.114	2.194	2.728	1.805	2.363	1.667	2.200	1.537	2.078	1.052	1.760	1.030	1.388	841	1.623
Cd. Valenciana	1.080	1.511	1.410	1.839	1.274	1.733	1.082	1.461	979	1.388	943	1.326	769	1.209	562	1.054	544	1.006
Extremadura	800	1.249	1.272	1.684	1.045	1.487	1.017	1.283	925	1.211	861	1.157	490	820	536	872	621	929
Galicia	1.108	1.535	1.361	1.922	1.057	1.597	1.113	1.471	1.036	1.420	1.016	1.371	769	1.279	783	1.275	787	1.253
Madrid (C. de)	2.282	2.946	2.711	3.402	2.341	3.014	1.905	2.346	1.703	2.236	1.629	2.095	1.007	1.735	1.148	1.904	1.155	1.975
Murcia (Región de)	737	1.227	1.288	1.782	1.099	1.557	935	1.386	919	1.323	847	1.251	730	1.102	713	1.085	675	1.005
Navarra (C. Foral de)	1.015	1.497	1.411	2.012	1.337	1.869	1.235	1.526	1.105	1.412	1.037	1.328	861	1.297	777	1.261	771	1.337
País Vasco	2.124	2.656	2.630	3.372	2.323	2.996	2.162	2.708	2.124	2.645	2.084	2.618	1.640	2.354	1.587	2.281	1.558	2.286
Rioja (La)	1.030	1.233	1.519	2.053	1.467	1.933	1.459	1.760	1.283	1.606	1.177	1.495	826	1.244	788	1.190	506	862
España	1.370	1.842	1.788	2.351	1.572	2.080	1.420	1.800	1.307	1.695	1.231	1.610	849	1.362	745	1.694	806	1.327

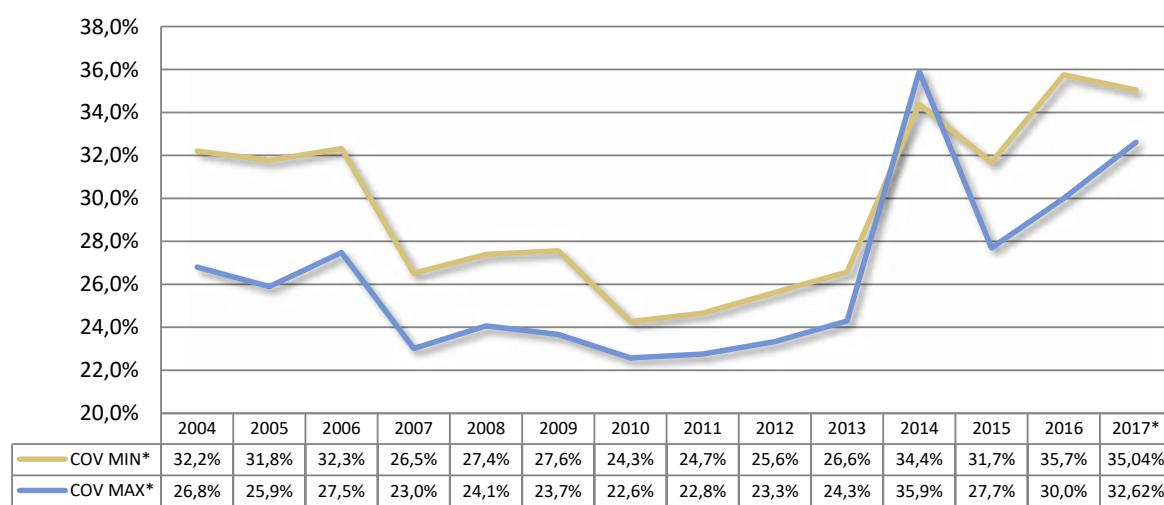
2017* Datos referidos al 1º semestre.

Fuente: Euroval y elaboración propia.

Gráfico.5

Dispersión de precios mínimos y máximos de comunidades autónomas respecto a la media nacional.

Figure- 5.- Dispersion of minimum and maximum prices of autonomous communities with respect to the national average.



2017* Datos referidos al 1º semestre de 2017.

**Coeficiente de variación de los precios mínimos y de los precios máximos.

Fuente: Euroval y elaboración propia.

Precios mínimos y máximos por metro cuadrado por comunidad autónoma. Relación entre precios medios y transacciones

mos vuelven a ser más dispersos, al aumentar el número de transacciones y diferenciarse mercados locales, con distintas variaciones en los precios. En cuarto lugar, se observa que en 2015 la tendencia a la dispersión revierte hacia una mayor homogeneidad sobre todo en los precios máximos, aunque no tanto en los mínimos. Los últimos años registran un gran aumento en estas desigualdades entre comunidades, siendo algo más acusada en 2016 y 2017, superando los niveles de 2015 y alcanzando las discrepancias máximas tanto en mínimos como en máximos, aunque sigue siendo la variación de los precios mínimos mucho más notoria que la de los máximos.

Los gráficos siguientes aúnan la información sobre transacciones y precios medios por metro cuadrado. Para interpretarlos hay que tener en cuenta que son los precios medios y número de transacciones de cada comunidad autónoma. Estos datos nos indican una recuperación moderada en los precios de vivienda y un aumento más sustancial de las transacciones. En general se pueden encontrar cuatro fases, como se comentó al principio de esta sección; desde 2004 y hasta 2006 aumentan los precios medios unitarios y se estabiliza el número de transacciones; sigue una segunda fase, en los años 2007 y 2008, donde hay un desplome del número de transacciones y los precios se estancan; la tercera fase, que se alarga hasta el año 2013, muestra una contracción de los precios y una nueva fase de estabilidad en las transacciones con una pequeña tendencia decreciente; en la última fase encontramos que los precios están a niveles de 2004 y el número de transacciones comienza a aumentar poco a poco. Nos llama la atención Baleares, donde encontramos en la última fase un aumento tanto en los precios como en las transacciones; los precios están por encima de los registrados en 2004 y las transacciones aproximadamente al mismo nivel.

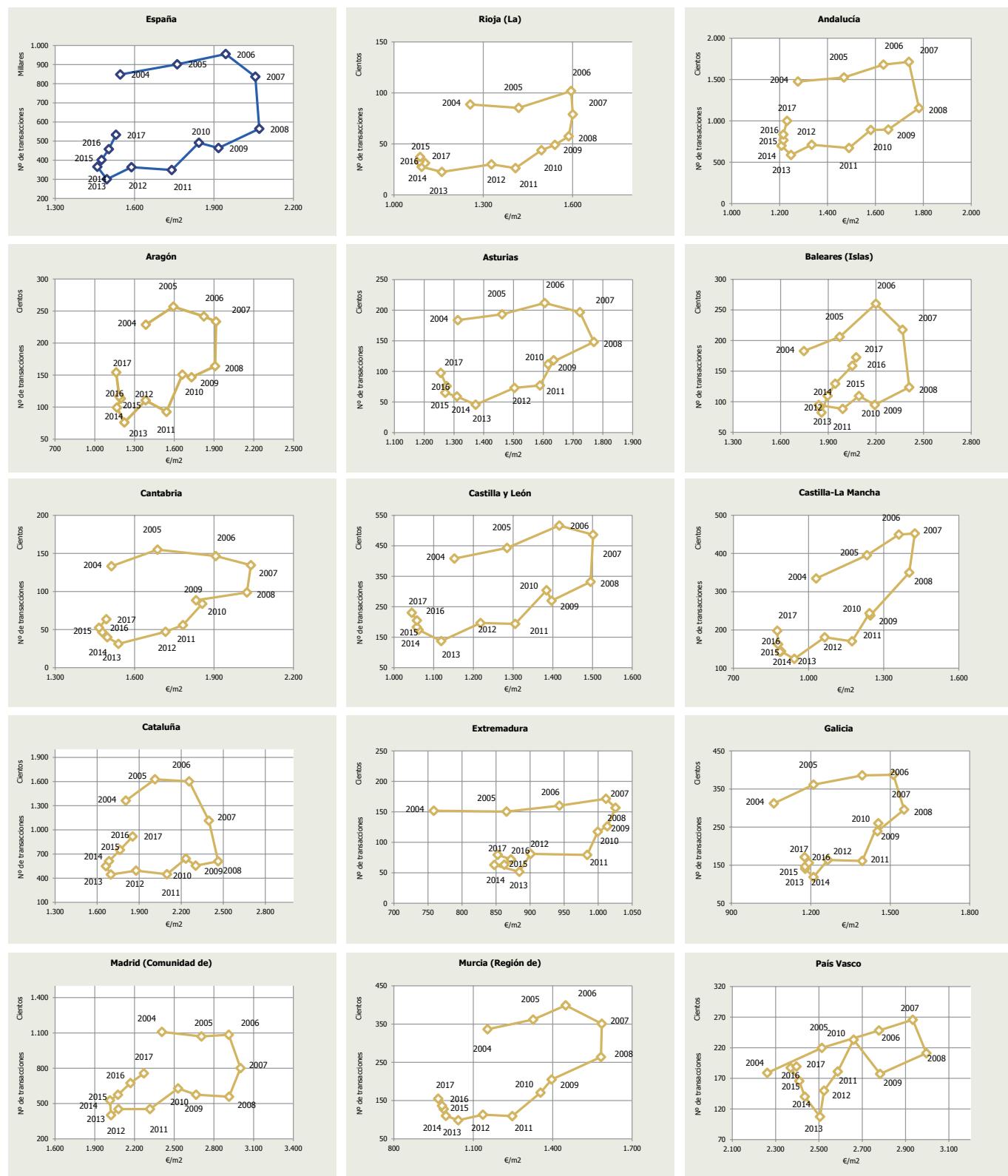
We have calculated the evolution of the dispersion of the most frequent minimum and maximum prices by autonomous community. The coefficient moves between 0 and 1, or in percentage between 0 and 100%; 0% indicates absolute price equality between autonomous communities and 100% total dispersion or inequality in the market. The dispersion remains stable until 2006, when it is reduced, the market becomes more homogeneous until 2012. This homogeneity must be understood in the context of decreasing prices. From 2012 and until 2014, both maximum and minimum prices are again more dispersed, as the number of transactions increases. In 2015 the tendency towards dispersion reverts towards higher homogeneity, especially in the maximum prices. The last years present a great increase in these inequalities between communities surpassing the levels of 2015 and reaching the maximum discrepancies in both minimums and maximums.

The following figures combine information on transactions and average prices per square meter of each autonomous community. These data indicate a moderate recovery in housing prices and a more substantial increase in transactions. There are four phases; from 2004 to 2006 the average unit prices increase and the number of transactions stabilizes; in 2007 and 2008, there is a collapse in the number of transactions and prices stagnate; The third phase, which lasts until 2013, shows a contraction of prices and a new phase of stability in transactions with a small decreasing trend; In the last phase we find that prices are at 2004 levels and the number of transactions begins to increase little by little.

Gráfico.6

Precios medios por metro cuadrado
y relación con número de transacciones por CC.AA.

Figure 6.- Average prices per square meter and relation to the number of transactions by autonomous community.



2017* Datos estimados.

Fuente: Ministerio de Fomento y Euroval.

Precios de alquiler

En este Informe hemos incluido un nuevo epígrafe con información sobre precios de alquiler. Además de su base de datos sobre precios unitarios y absolutos de vivienda, Euroval cuenta con una base de datos de precios de alquiler a partir de la cual se ha realizado este estudio. En el Gráfico 7 podemos observar una división provincial de España en tres categorías a partir de los precios absolutos y de alquiler. La división por precios de alquiler bajos hace referencia a las provincias con un precio medio de alquiler anual por debajo de 5.600 euros; los alquileres medios son las provincias cuya media se encuentra entre 5.600 y 7.000 euros anuales, y los altos por encima de 7.000 euros al año. Para los precios absolutos de vivienda los precios bajos representan las viviendas hasta 135.000 euros,

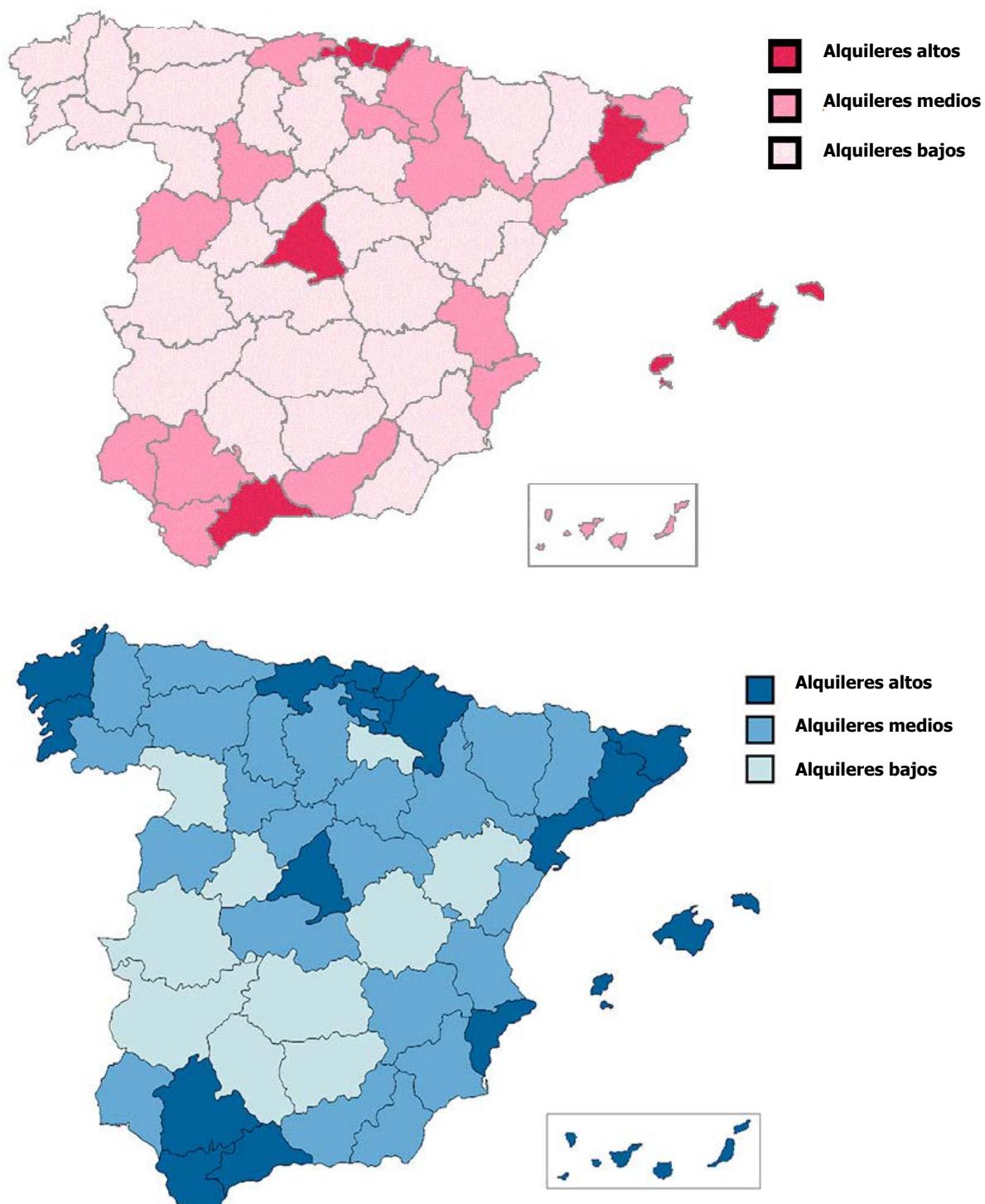
los medios desde 135.000 hasta 200.000 euros y los altos más de 200.000 euros. Con estos gráficos podemos hacernos una idea de cómo está el mercado de la vivienda para alquiler en las provincias españolas. A precios altos de la vivienda, aunque los alquileres sean también altos, las rentabilidades no suelen ser altas, ya que es difícil encontrar una relación lineal entre precio y alquiler.

In this report we have included a new heading with information on rental prices. This study has been carried out from the Euroval database of rental prices. In Figure 7 we can see a provincial division of Spain into three categories based on absolute prices and rent prices. The low rental prices have an average between 5,600 and 7,000 euros per year, and the high above 7,000 euros per year. For the absolute prices of housing the low prices represent the houses up to 135,000 euros, the average prices from 135,000 to 200,000 euros and the high ones more than 200,000 euros.

Gráfico.7

Mapa de agrupación geográfica según precios de alquiler y precios de mercado.

Figure 7.- Geographical grouping map according to rental prices and market prices.



Fuente: Idealista y Euroval.

Índice de actividad económica inmobiliaria

El Índice de Actividad Económica Inmobiliaria es un índice realizado con metodología propia, con referencia 100 en el año 2004, que cuantifica el dinamismo del sector inmobiliario, mediante la suma de flujos económicos anuales derivados de la actividad inmobiliaria por hipotecas constituidas, ingresos y gastos de construcción y transacciones efectuadas -con la excepción de los flujos relativos a costes de suelo y alquileres-, en cada una de las provincias. Las variables del modelo se han recogido de organismos públicos y se han considerado en valores monetarios homogéneos. El Índice proporciona información que permite comparar la evolución de la actividad económica de cada provincia en el periodo 2004-2017, teniendo en cuenta que los datos para 2017 son estimados.

La estimación de los flujos económicos procedentes de la actividad inmobiliaria para el año 2017 registra un ligero aumento, apoyándose en la estabilidad del 2016. El número de compras de viviendas, ya sea por motivo de inversión o por adquisición de primera residencia, ha disminuido drásticamente desde el año 2004, por lo que los flujos monetarios procedentes del lado de la demanda son menores. Encontramos la misma situación por el lado de la oferta, donde los promotores planifican menos proyectos ya sea porque aún pesa la percepción del riesgo en la economía –elevado desempleo, bajas rentas, temor a una subida de tipos de interés- o por la falta de demanda, con una debilidad generalizada de la actividad inmobiliaria.

La actividad económica inmobiliaria actual, tal como la valoramos, se encuentra en España muy por debajo de los niveles de 2004 (en todos los casos). En general, en las cuatro grandes autonomías en cuanto a promoción histórica se sigue con la recuperación con respecto a 2014; en la Comunidad Valenciana el índice (sobre 100 en 2004) crece en el último año de 13 a 16. Cataluña aumenta de 18 a 22. Madrid pasa de 19 a 23, repitiendo la subida del año anterior; mientras que en Andalucía se aprecia un ligero retroceso de 13 a 12. Además, Baleares vuelve a ser este año la comunidad que tiene una mayor subida, pasando de 45 a 53, después del crecimiento que mostró en el anterior informe, de 27 a 45.

Estas variaciones de actividad son interesantes de observar en la Tabla 6, donde se aprecia que hay provincias, como Málaga, que iniciaron la caída en la actividad ya en los últimos años del apogeo inmobiliario, puesto que el fuerte crecimiento de la promoción inmobiliaria tenía una procedencia anterior. Otras, que se incorporaron más tarde a este “boom” inmobiliario, presentan una caída de la actividad más retardada. De todos modos, no hay casos conocidos de sectores económicos con peso, en países con un contexto macroeconómico de cierta estabilidad en cuanto a crecimiento, inflación y tipo de cambio, a largo plazo (aunque pudieran tener desajustes como ocurrió entre 2009 y 2012), que sufran en menos de una década pérdidas que superan el 80%. Solo con este dato se puede explicar el deterioro de la economía española y del empleo, y la imposibilidad de su recuperación sin recurrir a medidas excepcionales de estímulo económico.

De todas formas, para el análisis de la actividad económica real del sector en la actualidad hay que tener en cuenta variables que no se recogieron en los inicios de la elaboración de este índice, como son los alquileres y la rehabilitación, que seguramente están impulsando ahora significativamente la actividad del sector. Sin embargo, como con cualquier índice podemos quedarnos con la evolución que refleja recientemente, y el dinamismo que representa, más que con la comparación con el año base.

The Real Estate Economic Activity Index is created with its own methodology, with reference 100 for the year 2004, which quantifies the dynamism of real estate, by the sum of the annual economic flows from real estate activity by granted mortgages, income and expenses of construction and transactions. The Index provides information that allows the comparison between the evolution of the economic activity of each province in the 2004-2017 period, taking into account that the data for 2017 is estimated. The Real Estate activity for the year 2017 registered a slight increase, based on the stability of 2016. The number of housing purchases has fallen drastically since 2004, so the monetary demand flows are lower. We find the same situation on the supply side. The current real estate economic activity in Spain is well below the levels of 2004. The four major autonomies in terms of historical promotion continue recovering with respect to 2014; Comunidad Valenciana, Cataluña, Madrid and Andalucía.

Tabla.6

Índice de actividad económica inmobiliaria,
provincial y por comunidades autónomas.

Table 6.- Real estate economic activity index, by province and by autonomous community.

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017 ^E
España	100	126	149	146	94	53	48	31	19	14	13	16	20	23
Andalucía	100	99	98	92	68	34	27	18	11	8	7	10	13	12
Almería	100	133	173	157	106	41	30	20	13	10	8	9	11	13
Cádiz	100	125	131	119	86	33	24	17	11	7	7	8	12	15
Córdoba	100	121	128	128	97	57	52	36	24	20	15	18	25	30
Granada	100	151	156	183	167	80	61	39	27	19	17	19	29	37
Huelva	100	117	146	140	94	50	44	20	14	8	7	11	11	12
Jaén	100	114	134	145	120	67	58	43	25	17	13	18	20	25
Málaga	100	73	55	46	32	17	14	8	6	4	4	6	6	2
Sevilla	100	122	138	139	103	59	47	37	19	13	12	16	20	23
Aragón	100	91	89	91	84	54	40	27	18	14	11	13	16	19
Huesca	100	108	102	96	85	48	29	19	15	10	8	9	12	14
Teruel	100	114	134	147	154	108	90	57	46	42	31	32	26	34
Zaragoza	100	80	78	82	74	50	38	26	17	14	11	14	18	21
Asturias	100	119	114	94	78	53	50	27	17	12	10	12	15	19
Baleares (Islas)	100	123	151	173	161	93	75	50	34	24	24	27	45	53
Canarias	100	103	108	106	82	50	39	21	12	9	8	10	14	16
Palmas (Las)	100	105	108	110	85	43	33	19	12	8	8	10	13	15
Santa Cruz de Tenerife	100	101	107	102	78	56	44	23	12	9	8	10	13	16
Cantabria	100	114	125	125	104	57	45	24	14	9	7	9	13	16
Castilla y León	100	126	136	130	103	63	53	33	21	13	11	11	14	15
Ávila	100	158	203	211	176	111	87	50	36	21	14	13	14	16
Burgos	100	118	116	103	82	55	42	26	17	11	9	12	13	12
León	100	118	137	146	104	57	41	25	15	9	8	8	11	13
Palencia	100	113	118	115	81	48	50	27	21	16	14	13	12	13
Salamanca	100	122	131	120	96	57	57	40	22	13	13	13	17	19
Segovia	100	137	167	169	137	91	86	54	36	33	23	22	24	23
Soria	100	96	99	111	98	71	51	37	37	21	15	13	14	13
Valladolid	100	138	132	116	97	53	48	29	17	10	9	9	12	14
Zamora	100	121	123	102	81	56	41	30	22	13	11	12	13	12
Castilla-La Mancha	100	124	168	185	137	74	55	32	22	14	12	14	19	21
Albacete	100	96	113	136	124	71	77	40	24	17	15	17	26	28
Ciudad Real	100	114	153	189	186	129	91	51	34	25	22	23	30	31
Cuenca	100	133	180	181	150	104	59	42	25	19	15	17	20	21
Guadalajara	100	124	154	156	116	74	54	36	24	12	12	15	18	21
Toledo	100	142	195	199	123	78	73	40	31	22	18	22	31	36
Cataluña	100	102	106	105	77	39	36	23	14	10	9	12	18	22
Barcelona	100	102	104	100	71	37	37	24	14	10	9	13	19	25
Girona	100	103	105	79	36	29	19	12	8	8	8	8	12	13
Lérida	100	118	136	144	119	70	50	29	17	13	10	11	18	19
Tarragona	100	98	105	106	75	35	28	18	12	7	6	7	10	12
Comunidad Valenciana	100	117	125	125	98	49	37	21	12	8	8	10	13	16
Alicante	100	110	109	94	67	34	24	14	9	7	7	9	13	15
Castellón	100	118	133	157	138	65	35	21	13	9	9	10	12	12
València	100	129	150	162	130	66	57	33	18	12	12	15	19	23
Extremadura	100	99	107	125	128	80	67	40	23	16	15	17	22	23
Badajoz	100	90	97	119	131	73	64	37	21	15	13	14	21	22
Cáceres	100	115	124	134	124	91	70	44	26	17	18	18	22	22
Galicia	100	105	114	122	108	62	53	35	19	14	16	14	15	17
Coruña (La)	100	102	105	109	100	57	48	29	17	14	18	13	13	14
Lugo	100	107	146	215	198	97	79	58	26	20	17	15	19	22
Orense	100	112	131	125	102	65	71	40	25	16	14	20	22	24
Pontevedra	100	106	114	110	92	59	50	35	18	12	11	11	14	17
Madrid	100	115	112	100	68	33	32	21	14	11	11	15	19	23
Murcia	100	149	162	151	124	66	45	26	14	9	8	11	13	14
Navarra	100	107	104	94	77	50	43	33	24	18	19	19	22	24
País Vasco	100	99	93	86	80	55	60	45	31	20	18	21	28	32
Álava	100	100	117	118	93	52	59	43	37	18	11	12	12	15
Vizcaya	100	94	77	75	78	54	59	35	21	30	26	34	45	50
Guipúzcoa	100	105	99	83	75	58	61	62	45	15	15	18	23	25
Rioja (La)	100	107	128	129	92	48	22	17	13	9	7	6	7	7

2017^E datos estimados. Fuente: Ministerio de Fomento, INE, Banco de España, AHE y elaboración propia.

Evolución de las tasaciones sobre vivienda

La actividad tasadora refleja la dinámica del mercado inmobiliario, por ser una variable “proxy” muy cercana al número de transacciones. En la Tabla 7 se muestra la evolución del número de tasaciones de viviendas. El último dato que se ofrece es el estimado de 2017. El número de tasaciones ha disminuido desde el año 2006 hasta el 2013, mostrando una pequeña recuperación en 2014 seguido de una bajada en 2015. Los últimos años, sin embargo, muestran una tendencia creciente, lo que indica el inicio de una recuperación del mercado. Aún así, se hacen ahora casi la mitad de tasaciones que en 2006, pasando de 1.399.200 a 7695.250. La actividad parece continuar la tendencia alcista. La provincia con mayor número de tasaciones estimamos que seguirá siendo Andalucía, con 158.800 tasaciones, seguida por Cataluña, Madrid y Valencia con 143.300, 96.300 y 95.300 respectivamente. Estas cuatro comunidades concentran aproximadamente el 65% del total de tasaciones en España. Se prevé que la comunidad que más incremente porcentualmente las tasaciones sea La Rioja, aumentando en un 33%, y la que menos Cantabria, con un 14%.

The appraisal activity also reflects the dynamics of the real estate market, as it is a “proxy” variable very close to the number of transactions. Table 7 shows the evolution of the number of housing appraisals. The number of appraisals has decreased from 2006 to 2013, showing a small recovery from 2014 with a decrease in 2015. Recent years, however, show a growing trend, which indicates the beginning of a market recovery. We estimate that the provinces with the highest number of appraisals will be Andalucía, Cataluña, Madrid and Valencia, which concentrate approximately 65% of the total of appraisals in Spain.

Tabla.7

Número de tasaciones de viviendas y variación,
por comunidades autónomas.

Table 7.- Number of housing appraisals and variation, by autonomous communities.

(Número en miles)	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017 ^E	%Var. 2016/2017
Andalucía	272,8	265,8	225,6	150,0	134,1	123,5	91,6	84,2	69,3	107,8	92,5	129,3	159,8	23,6%
Cataluña	287,3	273,0	200,3	125,6	112,5	106,7	80,0	81,6	75,0	79,8	100,7	118,9	143,3	20,5%
Madrid (Comunidad de)	184,0	179,1	141,6	97,5	101,8	94,3	66,5	57,6	46,9	54,9	69,8	80,8	96,3	19,2%
Comunidad Valenciana	209,5	207,8	172,0	110,3	103,1	89,7	69,9	63,1	57,9	55,1	67,0	79,6	95,3	19,7%
Castilla-La Mancha	53,9	58,6	53,9	35,8	29,3	29,1	21,9	19,8	17,9	17,8	22,4	29,2	37,6	29,0%
Canarias	65,4	68,8	57,4	35,1	29,2	27	20,9	19,3	18,1	20,6	23,1	29	35,2	21,4%
Castilla y León	53,1	52,9	47,6	34,8	31,3	31,5	21,3	18,7	14,7	16,7	20,8	26,1	32,6	25,0%
Galicia	45,6	43,8	41,2	31,0	29,5	30,9	19,2	18,7	14,9	16,8	17,7	25,0	32,5	30,2%
Murcia (Región de)	51,9	51,8	44,0	29,6	27,8	23,0	18,1	16,1	16,9	15,8	20,0	25,1	31,5	25,7%
País Vasco	44,4	39,8	35,8	27,8	27,1	28,6	22,1	16,3	12,6	15,4	18,0	20,7	24,0	15,8%
Baleares (Islas)	41,5	42,2	34,6	22,6	20,7	19,1	15,0	12,4	11,6	12,4	15,7	18,7	22,7	21,5%
Aragón	30,3	31,0	25,8	18,0	17,5	16,1	11,9	10,2	8,9	10,9	13,1	14,8	17,0	14,9%
Asturias (Principado de)	23,5	23,8	21,3	14,1	12,0	12,1	7,4	6,3	5,3	6,3	7,8	9,3	11,2	21,0%
Extremadura	20,3	20,7	18,2	13,4	12,5	12,3	8,1	6,4	5,3	6,1	7,9	8,9	10,5	17,6%
Navarra (C. Foral de)	14,8	16,3	13,6	11,1	11,4	8,9	7,3	7,2	4,9	5,3	5,7	6,8	7,8	14,8%
Cantabria	16,9	15,6	12,9	9,6	9,2	8,6	5,7	4,4	3,9	4,6	5,8	6,4	7,3	14,0%
Rioja (La)	7,6	8,2	7,0	4,8	5,6	4,4	3,0	2,8	2,3	2,6	3,1	4,3	5,7	32,9%
TOTAL NACIONAL	1.422,9	1.399,2	1.152,8	771,1	714,5	665,9	489,8	445,2	386,4	448,9	511,1	632,7	770,3	21,7%
Variación interanual nacional	-1,7%	-17,6%	-33,1%	-7,3%	-6,8%	-26,4%	-9,1%	-13,2%	16,2%	13,8%	23,8%	27,7%		
Índice relativo nacional 2005=100%	100%	98%	81%	54%	50%	47%	34%	31%	27%	32%	36%	44%	54%	

2017^E datos estimados.

Fuente: Ministerio de Fomento, INE, Banco de España y elaboración propia.

Tendencia de la oferta de viviendas

Evolución del parque de viviendas

Housing stocks evolution

En las circunstancias actuales del mercado en España, la demanda de vivienda nueva se comporta de manera anómala, por lo que el stock de vivienda nueva disponible para la venta se reduce en general muy lentamente. Variables que típicamente son determinantes en la demanda como el precio, el tipo de interés (y la disponibilidad de financiación), la demografía, y las preferencias que pueden valorarse en forma paramétrica de localización y las características de la vivienda, deberían ser generales para cualquier tipo de compra. Sin embargo, se observa una débil demanda y oferta de vivienda nueva en relación con la de segunda mano, que muestra bastante dinamismo, por lo que las diferencias en la evolución del precio medio por metro cuadrado entre ambas debe ser una variable explicativa del margen para ajustar los precios cuando el vendedor es de vivienda usada, a quién quiere repercutir el coste más elevado de una obra nueva.

En la Tabla 8, se sigue la evolución del parque de vivienda en España, que crecía a tasas anuales del 5% hasta 2010, añadiendo más de un millón de viviendas anuales. Desde ese año, el crecimiento se limita, lo que hace que la variación para todo el periodo de 2007 a 2017, dato estimado debido a su disponibilidad, sea solo de un 4,3%.

Las cinco principales comunidades autónomas por número de viviendas: Andalucía, Cataluña, Castilla y León, Comunidad Valenciana y Comunidad de Madrid, representan algo más del 60% del parque total de vivienda, aunque hay que tener en cuenta que dentro de ellas hay diferencias notables.

Hemos desglosado por provincias Andalucía y la Comunidad Valenciana, ya que en Cataluña se concentran en Barcelona la población y las viviendas, y Madrid es uniprovincial. Podemos ver cómo al desagregar las diferencias interprovinciales suelen ser importantes, con crecimientos en ese periodo, por ejemplo del 6,49% en Almería, y del 1,23% en Málaga, un mercado más maduro y por tanto con un menor crecimiento del stock. En la Comunidad Valenciana, sin embargo, los incrementos son muy parecidos, cercanos al 3,5%. Por su parte, en Castilla y León, se concentra principalmente la evolución del parque de viviendas en León, Valladolid, Salamanca y Burgos representando aproximadamente el 65% de la Comunidad Autónoma.

Table 8 shows the evolution of the housing stock in Spain, which grew at an annual rate of 5% until 2010.

Since that year, growth has been limited, the variation for the entire 2007 - 2017 period is only 4.3% (estimated data due to its availability). The five main autonomous communities by housing number: Andalucia, Cataluña, Castilla and León, Comunidad Valenciana and Comunidad de Madrid, represent just over 60% of the total housing stock.

Tabla.8 Evolución del parque de viviendas.

Table 8.- Housing stocks evolution.

Unidades: nº de viviendas	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017 ^E	%Var. 2007/2017
España	22.927.382	23.493.772	24.034.966	24.569.715	24.908.126	25.106.251	25.249.053	25.382.415	25.441.306	25.492.335	25.541.915	25.586.279	25.633.381	4,33%
Andalucía	3.957.925	4.067.012	4.159.934	4.248.653	4.299.768	4.330.256	4.362.573	4.384.954	4.394.515	4.401.817	4.407.793	4.413.250	4.418.979	4,01%
Almería	314.757	336.614	357.315	374.027	382.948	385.917	395.226	396.217	396.987	397.507	397.750	398.043	398.311	6,49%
Cádiz	559.465	578.379	594.625	608.754	615.253	617.654	619.411	622.213	623.633	624.518	625.020	626.042	626.805	2,97%
Córdoba	357.730	364.306	371.006	378.732	383.501	386.829	395.578	398.920	400.253	400.755	401.549	401.864	402.420	6,25%
Granada	469.933	482.178	497.338	514.537	525.084	530.222	532.668	534.409	535.247	535.918	536.546	537.183	537.817	4,52%
Huelva	263.357	268.304	275.604	282.619	285.964	287.809	288.375	289.710	290.509	290.989	291.852	292.733	293.609	3,89%
Jaén	317.926	322.764	328.854	334.721	339.374	342.035	344.884	347.859	348.570	349.147	349.560	350.091	350.564	4,73%
Málaga	877.728	896.849	897.737	898.625	899.514	900.402	901.290	905.038	905.761	906.754	907.871	908.685	909.652	1,23%
Sevilla	797.029	817.618	837.455	856.638	868.130	879.388	884.141	890.588	893.555	896.229	897.645	898.609	899.801	5,04%
Cataluña	3.597.700	3.662.511	3.732.762	3.807.445	3.835.854	3.851.957	3.869.267	3.882.901	3.888.233	3.893.959	3.899.624	3.905.544	3.911.350	2,73%
Castilla y León	1.565.865	1.604.424	1.640.191	1.674.758	1.696.219	1.709.658	1.720.382	1.730.724	1.735.314	1.739.251	1.742.855	1.745.015	1.747.905	4,37%
Comunidad Valenciana	2.839.518	2.922.289	3.000.215	3.078.014	3.125.409	3.142.938	3.149.218	3.157.657	3.161.095	3.164.586	3.170.272	3.176.853	3.183.011	3,41%
Alicante	1.152.857	1.194.263	1.224.908	1.251.882	1.267.896	1.274.375	1.274.647	1.277.680	1.279.082	1.281.030	1.285.408	1.289.595	1.293.899	3,36%
Castellón	365.963	378.128	392.752	409.936	420.937	421.109	421.280	422.111	422.371	422.684	423.021	423.191	423.445	3,30%
Valencia	1.320.698	1.349.898	1.382.555	1.416.196	1.436.576	1.447.454	1.453.291	1.457.866	1.459.642	1.460.872	1.461.843	1.464.067	1.465.667	3,49%
Madrid (C. de)	2.675.087	2.741.442	2.792.090	2.831.768	2.867.105	2.885.861	2.900.061	2.923.510	2.932.915	2.941.996	2.951.813	2.962.048	2.972.125	4,96%

2017^E datos estimados.

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia.

Tabla.9

Evolución del parque de viviendas principales
y no principales.

Table 9.- Evolution of the main and non-main housing stock.

Unidades: N° de viviendas	2004		2006		2008		2010	
	Principal	No princip.						
España	15.442.540	6.975.410	16.508.248	6.985.524	17.396.800	7.172.915	17.762.862	7.343.389
Andalucía	2.624.788	1.244.247	2.819.423	1.247.589	2.995.732	1.252.921	3.043.316	1.286.940
Almería	220.369	85.647	223.010	113.604	237.873	136.154	251.648	134.269
Cádiz	374.101	173.357	413.375	165.004	430.821	177.933	434.731	182.923
Córdoba	263.102	88.848	276.449	87.857	286.384	92.348	289.693	97.136
Granada	305.722	153.706	335.304	146.874	357.004	157.533	352.010	178.212
Huelva	167.884	88.818	173.567	94.737	180.096	102.523	189.540	98.269
Jaén	223.375	91.240	234.888	87.876	243.233	91.488	244.310	97.725
Málaga	480.273	373.046	539.951	356.898	591.049	307.576	593.093	307.309
Sevilla	589.962	189.585	622.879	194.739	669.272	187.366	688.291	191.097
Cataluña	2.536.954	990.784	2.718.564	943.947	2.867.395	940.050	964.062	
Castilla y León	929.562	606.115	977.802	626.622	999.209	675.549	1.025.836	683.822
Ávila	61.029	85640	63.925	87942	65.717	93593	61.529	101782
Burgos	133.579	93795	142.742	95227	147.865	99588	155.131	96983
León	184.280	107657	188.359	116165	192.052	126240	196.008	128059
Palencia	65.105	38926	69.551	37871	67.827	42992	71.138	40856
Salamanca	132.580	80671	136.743	85406	136.985	93624	145.473	89713
Segovia	57.525	48544	61.902	49612	62.224	56892	63.568	59445
Soria	36.497	33086	38.555	32987	40.387	33935	38.879	37166
Valladolid	179.740	71801	197.214	70266	206.844	73587	215.300	71818
Zamora	79.227	45995	78.811	51146	79.308	55098	78.810	58000
Comunidad Valenciana	1.678.980	1.072.157	1.826.234	1.096.055	1.947.266	1.130.748	1.977.457	1.165.481
Alicante	616.920	494.022	692.965	501.298	752.185	499.697	762.848	511.527
Castellón	191.286	160.014	211.207	166.921	228.850	181.086	229.096	192.013
Valencia	870.774	418.121	922.062	427.836	966.231	449.965	985.513	461.941
Madrid (Comunidad de)	2.063.704	549.065	2.210.831	530.611	2.332.536	499.232	2.425.145	460.716
País Vasco	786.532	144.876	838.702	118.343	866.957	116.290	882.251	121.425
Unidades: N° de viviendas	2012		2014		2016		2017 ^E	
	Principal	No princip.	Principal	Principal	Principal	No princip.	Principal	No princip.
España	18.112.437	7.269.978	19.113.128	6.379.207	18.968.955	6.625.803	18.983.877	7.025.499
Andalucía	3.086.326	1.298.628	3.314.344	1.087.473	3.314.568	1.098.682	3.323.363	1.098.355
Almería	245.330	150.887	261.430	136.077	264.279	133.764	267.276	131.218
Cádiz	440.728	181.485	474.120	150.398	480.527	145.515	484.109	142.894
Córdoba	294.904	104.016	312.994	87.761	321.918	79.946	327.450	75.373
Granada	355.273	179.136	385.580	150.338	378.658	158.525	376.857	161.134
Huelva	197.891	91.819	205.343	85.646	202.640	90.093	203.207	90.614
Jaén	239.574	108.285	257.834	91.313	259.265	90.826	260.968	89.690
Málaga	619.218	285.820	674.788	231.966	650.687	257.998	643.563	267.122
Sevilla	693.408	197.180	742.255	153.974	756.594	142.015	759.934	140.310
Cataluña	2.932.434	950.467	3.125.370	768.589	3.114.763	790.781	3.113.971	797.983
Castilla y León	1.020.304	710.420	1.067.995	671.256	1.058.094	686.921	1.055.617	693.611
Ávila	69.271	95496	69.485	96122	70.985	95321	72.455	94.264
Burgos	142.741	112554	156.318	100180	156.547	100813	158.937	99.132
León	205.603	121385	215.635	112406	211.528	117418	209.147	120.280
Palencia	69.771	43197	74.540	39336	69.851	44305	67.755	46.796
Salamanca	140.367	97933	148.918	90596	145.803	94426	144.049	96.596
Segovia	64.883	60570	63.895	62504	66.043	60975	67.034	60.290
Soria	39.457	38024	40.572	37700	40.524	38304	40.809	38.304
Valladolid	209.925	79555	217.405	73001	220.686	70319	222.735	68.644
Zamora	78.286	61706	81.227	59411	76.127	65040	72.697	69.305
Comunidad Valenciana	1.999.081	1.158.576	2.064.416	1.100.170	2.026.269	1.150.584	2.013.346	1.387.943
Alicante	744.019	533.661	746.914	534.116	742.198	547.397	748.274	546.350
Castellón	236.377	185.734	241.896	180.788	234.284	188.907	226.758	197.939
Valencia	1.018.685	439.181	1.075.606	385.266	1.049.787	414.280	1.038.314	428.415
Madrid (Comunidad de)	2.506.626	416.884	2.643.769	298.227	2.667.416	294.632	2.685.634	287.320
País Vasco	878.667	149.857	922.274	116.680	918.410	129.747	917.894	136.562

2017^E datos estimados.

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia.

Tendencia de la oferta de viviendas

En la Tabla 9 tenemos la división entre viviendas principales o no. Es interesante observar que el crecimiento fuerte de viviendas se da en las principales frente a las segundas viviendas, que pasan de 15.422.540 en 2004 a 18.983.877 en 2017 (dato estimado). Las segundas viviendas, por su parte, pasan solo de 6.975.410 en 2004, a 7.343.389 en 2010, con un descenso del parque de vivienda de segunda mano entre 2010 y 2016, hasta 6.625.803, lo que solo puede explicarse por el cambio de uso declarado de la vivienda, de no principal a principal. Sin embargo, el valor estimado para este año 2017 es de 7.025.499 para las viviendas no principales.

In Table 9 we have the division between main housing and non-main housing. It is interesting to note that the strong growth of housing occurs in main housing compared to non-main housing, from 15.422.540 in 2004 to 18.983.877 in 2017 (estimated data). Non-main housing go from only 6,975,410 in 2004 to 7,025,499 estimated for 2017.

Table 10 shows the evolution of approved draft project proposals on the number of buildings destined to family housing; this statistic is completed with the one in Table 11, which shows the number of approved draft project proposals for family housing. The approved draft project proposal implies a firm order. In Spain, the number of approved draft project proposals increases appreciably, maintained between 2004 and 2006, when it begins to drop. 2004 is the year with the highest number of approved draft project proposals. In 2017, 22,928 approved draft project proposals are estimated, almost 90% less than in 2004. The number of approved draft project proposals for family housing follows this same trend, with an average fall of 89.2%.

Visados de dirección de obra nueva Approved draft project proposals

La Tabla 10 muestra la evolución de los visados de dirección de obra nueva sobre el número de edificios destinados a vivienda familiar; esta estadística se completa con la de la Tabla 11, que recoge el número de visados de viviendas familiares. El visado de dirección de obra implica un encargo en firme –ya que puede haber visados simples de obra que se han pedido sin que luego se lleve a cabo la obra–, por lo que la probabilidad de que se construya la vivienda es alta.

Como ya se ha comentado, es difícil encontrar una variable económica que en un tiempo relativamente breve experimente caídas de esta magnitud. En España, el número de visados de obra sube apreciablemente y se mantiene entre 2004 y 2006, momento en el que comienza a caer, lo que muestra que el freno de la construcción se produce al menos dos años antes de que fuera evidente la intensidad de la crisis.

2004 es el año donde se produjo un mayor número de visados. En 2017 se estiman unos 22.928 visados, casi un 90% menos que en 2004. Mirando las comunidades autónomas observamos que estas caídas oscilan entre el 77%, registrado en Madrid, y el 90,8%, en la Comunidad Valenciana. El número de visados para viviendas familiares sigue esta misma tendencia, con una caída media del 89,2%. Madrid registra la caída menos acentuada, un 69,1%, y la Comunidad Valenciana la más pronunciada, un 91,3%. El fenómeno de caída en los visados de dirección de obra es, en mayor o menor medida, general tanto en comunidades autónomas como en provincias.

Tabla.10

Visados de dirección de obra nueva. Nº de edificios destinados a vivienda familiar.

Table 10.- Approved draft project proposals. No. of buildings intended for family housing.

Unidades: Nº de edificios	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017 E	%Var. 2004/17
España	216.232	227.142	209.639	135.659	65.794	31.576	28.407	23.116	16.242	12.836	13.003	17.052	19.801	22.928	-89,4%
Andalucía															
Almería	5.017	6.589	5.279	2.691	968	335	236	298	201	265	160	185	303	395	-92,1%
Cádiz	7.690	9.858	6.652	2.918	1.037	562	494	445	355	195	188	314	333	408	-94,7%
Córdoba	3.917	3.799	3.374	2.525	1.574	605	561	506	327	255	241	291	343	389	-90,1%
Granada	6.666	6.693	7.380	4.316	2.059	875	734	700	446	369	314	421	495	580	-91,3%
Huelva	3.067	3.913	3.585	2.048	1.220	477	412	309	208	144	141	197	168	178	-94,2%
Jaén	2.650	3.215	3.960	2.433	1.311	727	755	700	411	275	314	397	384	409	-84,6%
Málaga	10.410	9.249	10.184	6.588	2.616	1.029	697	612	527	482	505	896	1.075	1.411	-86,4%
Sevilla	7.105	8.005	4.380	4.137	2.849	1.226	1.247	1.281	736	634	558	502	571	584	-91,8%
Cataluña															
España	24.703	27.564	28.804	18.742	5.980	3.081	2.925	1.756	1.113	865	1.016	1.514	1.929	2.463	-90,0%
Comunidad Valenciana															
Alicante	16.542	12.248	8.372	3.287	1.722	734	602	545	496	631	782	1.127	1.523	1.939	-88,3%
Castellón	4.240	4.794	4.477	2.384	1.105	520	421	326	253	159	147	194	217	217	-94,9%
Valencia	9.306	12.120	9.880	5.964	2.411	912	993	651	422	326	316	452	524	625	-93,3%
Madrid (Comunidad de)															
España	17.498	14.736	15.096	7.755	4.061	1.569	1.827	1.954	1.178	1.039	1.377	2.277	3.150	3.938	-77,5%
País Vasco															
España	3.174	2.614	2.107	1.493	1.065	589	564	517	424	338	287	436	386	428	-86,5%

2017E datos estimados.

Fuente: Ministerio de Fomento (Colegios de Arquitectos Técnicos) y elaboración propia.

Tabla.11 Visados de obra nueva. Nº de viviendas familiares.

Table 11.- Approved draft project proposals. No. of family housing.

Unidades: Nº de viviendas	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017 E	%Var. 2004/17
España	684.978	729.652	865.150	651.427	264.789	110.849	91.662	78.286	44.162	34.288	34.873	49.695	64.038	73.644	-89,2%
Andalucía															
Almería	21.251	24.692	24.134	19.199	4.521	1.224	582	1.210	770	1.219	307	521	1.166	1.866	-91,2%
Cádiz	18.826	19.194	20.299	13.739	5.437	3.094	2.149	1.580	1.127	335	499	756	931	1.226	-93,5%
Córdoba	7.897	8.426	11.235	6.614	3.677	1.796	1.420	645	628	411	353	726	933	1.271	-83,9%
Granada	15.895	18.717	24.159	16.735	6.827	2.463	1.664	1.779	1.090	511	494	918	792	920	-94,2%
Huelva	8.109	9.908	11.950	7.277	2.803	1.449	715	1.135	287	190	341	340	282	310	-96,2%
Jaén	6.503	7.646	9.798	6.723	2.895	1.274	1.060	859	523	361	509	543	568	598	-90,8%
Málaga	37.093	35.298	38.199	24.713	9.760	2.335	1.778	1.944	1.702	1.402	1.217	2.808	4.128	5.160	-86,1%
Sevilla	20.055	24.798	28.593	19.896	10.062	3.904	5.520	4.794	2.602	1.815	1.078	899	1.420	1.925	-90,4%
Cataluña															
España	96.427	109.144	125.478	84.842	26.452	11.554	9.537	6.437	3.938	2.401	3.635	5.423	7.489	9.361	-90,3%
Comunidad Valenciana															
Alicante	45.828	39.786	41.596	29.690	7.157	2.632	1.928	1.818	1.367	2.148	2.380	4.135	5.038	5.794	-87,4%
Castellón	19.183	23.016	32.685	25.305	9.986	2.420	1.314	1.018	553	256	222	219	527	819	-95,7%
Valencia	33.098	37.402	46.360	33.824	10.461	3.207	3262	1909	796	653	542	726	1.293	1.960	-94,1%
Madrid (Comunidad de)															
España	66.966	63.132	65.805	45.930	31.215	16.333	14.224	17.147	6.526	6.196	7.775	11.210	16.561	20.701	-69,1%
País Vasco															
España	16.771	15.583	15.303	15.897	10.009	7.394	6.939	6.037	3.613	3.178	3.240	4.713	4.805	5.115	-69,5%

2017E datos estimados.

Fuente: Ministerio de Fomento (Colegios de Arquitectos Técnicos) y elaboración propia.

Tendencia de la oferta de viviendas

Número de viviendas iniciadas y terminadas

Number of started and finished housing

Históricamente la construcción ha sido en España un sector impulsor de la economía, pero a partir de 1994 aumenta su peso relativo sobre el PIB; cada año se inician más viviendas de las que se terminan con lo que la actividad de construcción es acumulativa. De esta forma se va generando un crecimiento de la oferta dentro del parque inmobiliario, que habría de ser absorbida por una demanda que supuestamente seguiría en crecimiento. Este dinamismo se suaviza del año 2000 a 2002, volviendo a incrementarse el número de viviendas iniciadas hasta el año 2006. En el año 2007 se estima que en España había más de 900.000 viviendas en construcción, lo que produce un efecto arrastre sobre otros sectores productivos, y el empleo.

Esta situación se invierte a partir de 2007, pues se siguen terminando viviendas pero no se inician proyectos promotores. En 2017 se estima que hay unas 66.811 viviendas pendientes de terminar. La conclusión es, pues, que si analizamos la actividad por el número de viviendas que se terminan (y entran a formar parte de la oferta como tales), a partir de 2004 se produce ya un cierto debilitamiento de este dinamismo. Sin embargo, se siguen terminando más viviendas de las que se inician,

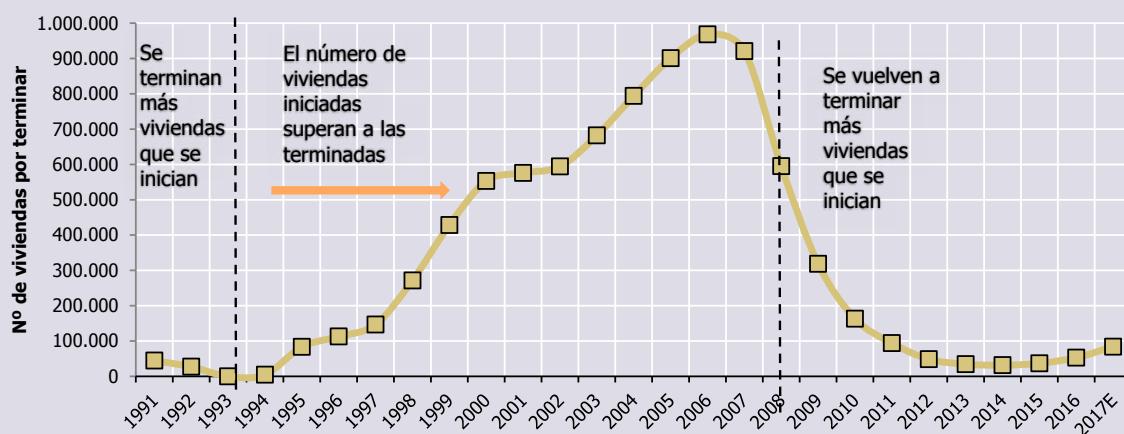
y esta última cifra es la que cae con fuerza. Las principales constructoras, ante la actual parálisis promotora de España, han tenido que continuar su actividad en el exterior, suponiendo –según fuentes de las propias constructoras- los contratos fuera de las fronteras españolas aproximadamente, y como media, dos terceras partes de su cartera de obra y concesiones.

El visado es una función pública de control colegial y una variable “proxy” para determinar el número de viviendas iniciadas en un determinado periodo. En 2006 se visaron alrededor de 865.000 viviendas familiares de obra nueva, posteriormente este número comenzó a disminuir progresivamente hasta que en 2013 se gestionaron 34.288 aproximadamente y prácticamente se mantiene esta cifra en 2014. En cambio, en 2017 se ha visto un crecimiento moderado alcanzando los 73.644 visados. Como perspectiva de la actividad para los próximos años, los visados de obra nueva, pueden interpretarse como un indicador adelantado de la misma.

Historically, construction has been a driving force in the Spanish economy, since 1994 its relative weight on GDP has increased; each year more housing are started than finished and a growth in the supply within the real estate park is generated. This dynamism was smoothed from 2000 to 2002, and the number of started housing increased until 2006. In 2007 this situation was reversed, as housing continued to be completed but promotions projects were not initiated. In 2017, it is estimated that there are around 66,811 housing pending to be finished.

Gráfico 8.- Evolución anual del número estimado de viviendas pendientes de terminar.

Figure 7.- Annual evolution of the estimated number of housing pending completion.



2017E datos estimados.

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia.

Tabla.12

Número de viviendas libres iniciadas.

Table 12.- Number of free-market started housing.

Unidad: nº de viviendas	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017 ^E	%Var. 2004/17
España	621.257	635.608	664.923	532.117	237.959	80.230	63.090	51.956	34.580	29.232	32.120	45.259	50.381	66.811	-89,2%
Andalucía	129.811	137.619	134.381	99.819	38.693	12.555	10.175	8.392	5.011	4.160	4.313	6.447	8.629	10.156	-92,2%
Almería	17.986	28.433	22.348	17.125	3.452	635	385	732	529	189	303	457	367	329	-98,2%
Cádiz	17.200	17.377	15.276	12.946	2.243	336	929	766	392	379	400	670	521	525	-96,9%
Córdoba	7.136	6.669	7.880	5.287	3.074	1.252	894	814	460	427	297	566	833	958	-86,6%
Granada	13.870	9.779	15.033	15.086	4.326	1.573	864	1.030	719	463	522	753	614	857	-93,8%
Huelva	6.173	9.393	9.105	5.141	2.898	912	542	877	249	422	792	342	333	396	-93,6%
Jaén	5.524	6.938	7.783	6.761	2.745	1.485	1.862	1.326	648	438	358	492	671	699	-87,3%
Málaga	42.214	38.146	32.749	22.121	10.872	3.480	2.583	1.161	836	949	753	1.851	3.208	4.196	-90,1%
Sevilla	19.708	20.884	24.207	15.352	9.083	2.882	2.116	1.686	1.178	893	888	1.316	2.081	2.196	-88,9%
Aragón	13.585	14.744	14.690	15.118	8.754	2.319	2.309	1.677	1.476	1.492	1.150	1.520	2.665	3.108	-77,1%
Baleares (Islas)	9.470	10.633	12.795	13.475	5.886	2.187	1.894	1.580	934	989	896	1.636	1.977	2.343	-75,3%
Castilla-La Mancha	33.840	43.635	54.572	49.190	24.123	5.981	5.461	3.890	2.614	2.367	2.209	2.610	2.831	3.163	-90,7%
Castilla y León	39.725	38.818	39.713	30.777	17.250	7.755	5.589	5.069	3.197	2.252	2.211	2.083	2.349	2.705	-93,2%
Cataluña	89.813	91.053	101.772	69.786	28.302	12.682	10.496	5.178	3.971	2.777	3.302	6.074	8.871	10.459	-88,4%
Comunidad Valenciana	85.766	86.095	92.991	74.765	28.847	5.937	3.996	3.682	2.660	3.817	5.613	5.099	6.991	7.054	-91,8%
Alicante	44.224	41.079	36.537	25.619	11.721	1.883	1.761	1.410	1.524	2.736	3.901	4.232	6.170	6.151	-86,0%
Castellón	16.021	15.843	22.163	20.984	6.370	1.219	464	383	299	248	155	205	390	404	-97,6%
Valencia	25.521	29.173	34.291	28.162	10.756	2.835	1.771	1.889	837	833	1.557	662	431	499	-98,3%
Galicia	31.016	35.739	38.246	37.913	16.735	6.251	4.072	3.453	2.615	1.724	1.380	1.672	2.143	3.189	-89,7%
Madrid (Comunidad de)	60.113	48.936	51.586	30.540	13.226	4.680	4.713	5.252	3.547	3.340	5.374	9.121	12.044	13.376	-77,7%
País Vasco	11.794	11.987	9.815	11.269	6.202	3.855	2.572	4.804	2.743	2.029	2.181	2.331	4.407	5.570	-52,8%
Álava	2.046	3.185	2.954	2.567	1.006	618	628	473	478	129	79	201	278	414	-86,4%
Guipúzcoa	4.706	5.042	3.380	3.856	2.643	2.031	1.014	2.306	1.007	814	1.000	1.143	2.414	3.435	-48,7%
Vizcaya	5.042	3.760	3.481	4.846	2.553	1.206	930	2.025	1.258	1.086	1.102	987	1.715	1.721	-66,0%

Se desglosan las CCAA donde se ubican las diez primeras provincias con mayor promoción en 2017. **2017^E** datos estimados.

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia.

Tabla.13 Número de viviendas libres terminadas.

Table 13.- Number of free-market finished housing.

Unidad: nº de viviendas	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017 E	%Var. 2004/17
España	509.293	528.754	597.632	579.665	563.631	356.555	218.572	121.043	80.083	43.230	35.226	39.891	34.351	39.752	-92,2%
Andalucía	104.746	99.520	123.799	119.380	109.837	60.178	36.619	17.584	13.381	6.632	4.896	5.273	3.841	4.712	-95,5%
Almería	11.837	8.669	21.635	20.926	16.179	8.444	2.411	734	607	753	522	291	333	327	-97,2%
Cádiz	11.639	10.389	16.435	14.282	13.089	5.441	1.876	758	1.251	526	443	373	272	207	-98,2%
Córdoba	4.668	4.893	6.203	6.673	6.898	4.023	3.125	1.841	1.060	784	386	575	342	376	-91,9%
Granada	10.916	10.591	13.054	15.059	16.231	9.010	3.811	2.387	1.163	968	716	688	460	414	-96,2%
Huelva	6.574	6.879	5.681	8.389	7.678	4.146	2.678	1.236	855	589	342	681	816	1.057	-83,9%
Jaén	5.818	3.927	5.509	6.427	6.078	3.987	2.530	2.352	2.737	925	687	572	425	383	-93,4%
Málaga	38.099	39.836	35.784	28.660	25.613	16.092	10.400	4.541	3.094	737	977	1.288	988	1.383	-96,4%
Sevilla	15.195	14.336	19.498	18.964	18.071	9.035	9.788	3.735	2.614	1.350	1.345	1.178	477	565	-96,3%
Aragón	11.024	12.675	12.865	12.863	14.189	10.726	8.139	2.956	3.307	1.195	1.980	1.818	1.508	1.885	-82,9%
Baleares (Islas)	8.888	10.372	10.172	12.162	11.827	9.071	5.171	3.364	2.559	1.226	1.186	1.426	1.009	1.130	-87,3%
Castilla-La Mancha	22.381	25.190	36.088	50.688	47.229	34.148	21.468	8.810	6.890	3.152	3.015	3.292	2.454	2.625	-88,3%
Castilla y León	27.667	30.355	38.232	35.506	34.638	22.603	16.228	10.732	8.501	4.223	3.340	3.374	2.239	2.060	-92,6%
Cataluña	86.558	81.441	80.817	87.086	87.518	42.219	25.441	24.562	8.388	4.251	4.271	4.121	4.343	4.473	-94,8%
Comunidad Valenciana	69.706	88.043	84.813	81.358	80.945	51.402	21.959	7.550	5.738	2.907	3.251	5.723	6.541	8.432	-87,9%
Alicante	37.948	41.650	42.828	32.125	28.957	18.099	8.743	2.600	2.333	1.315	1.897	4.433	4.222	5.397	-85,8%
Castellón	11.310	16.992	14.990	18.029	20.899	14.534	4.649	1.309	681	260	328	337	201	176	-98,4%
Valencia	20.448	29.401	26.995	31.204	31.089	18.769	8.567	3.641	2.724	1.332	1.026	953	2.118	2.859	-86,0%
Galicia	29.345	29.448	29.998	33.032	34.229	22.150	17.245	8.202	5.443	3.188	2.624	2.971	2.559	2.779	-90,5%
Madrid (C. de)	56.256	58.576	61.621	40.008	32.554	25.075	13.335	7.320	7.004	5.323	2.691	6.200	6.802	7.618	-86,5%
País Vasco	10.417	11.151	9.794	10.793	9.083	8.782	6.409	5.851	4.757	3.994	2.560	3.611	1.869	2.151	-79,4%
Álava	2.596	2.404	1.479	2.739	2.786	2.189	770	1.000	881	400	389	184	144	130	-95,0%
Guipúzcoa	3.077	4.326	3.990	3.637	3.626	3.060	2.467	3.353	2.177	1.701	1.012	1.462	811	998	-67,6%
Vizcaya	4.744	4.421	4.325	4.417	2.671	3.533	3.172	1.498	1.699	1.893	1.159	1.965	914	1.024	-78,4%

Se desglosan las CCAA donde se ubican las diez primeras provincias con mayor promoción en 2017.

2017^E datos estimados. Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia.

Tendencia de la oferta de viviendas

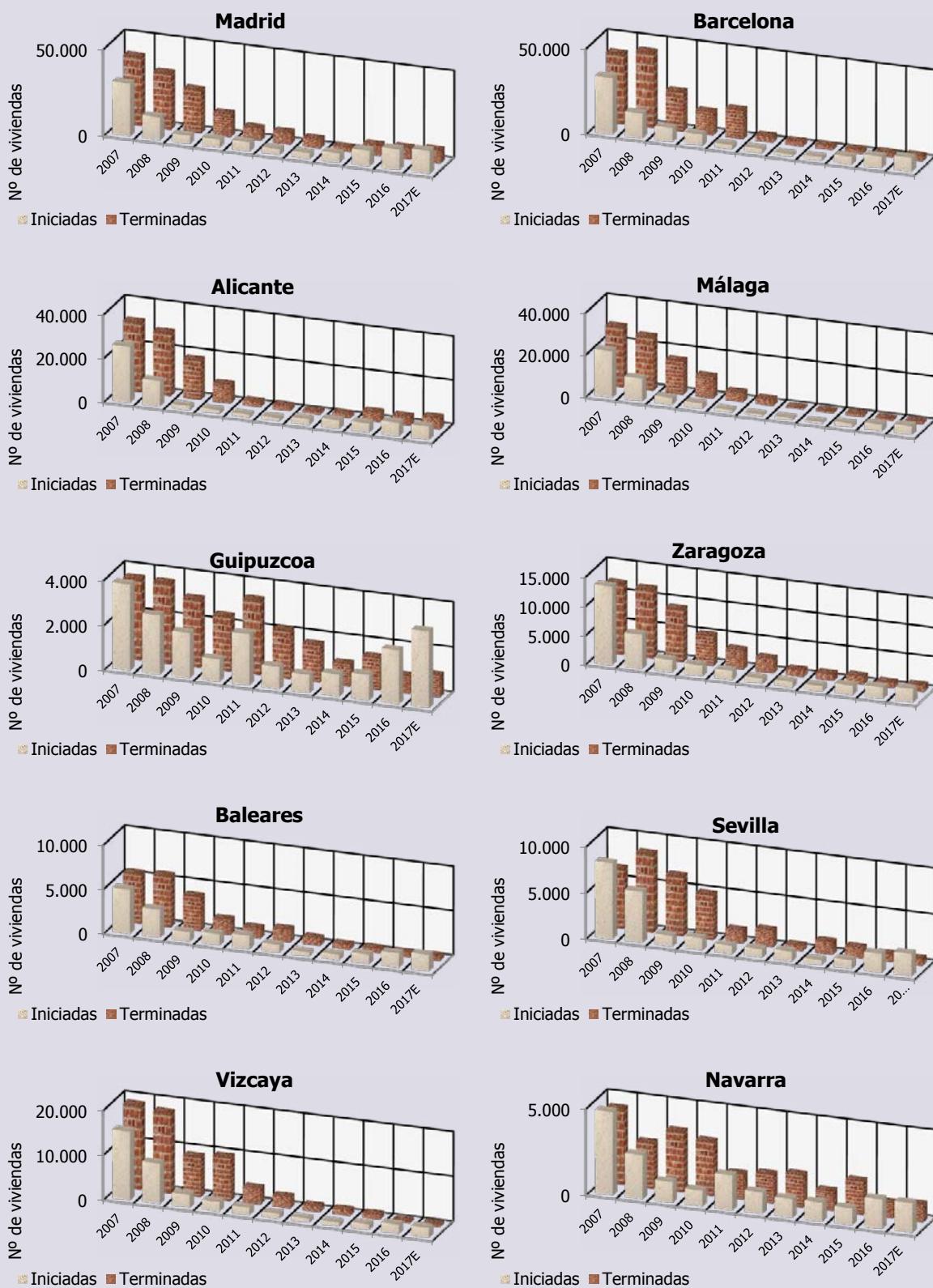
La comparación entre viviendas iniciadas y terminadas pone de manifiesto la dinámica de la actividad constructora, de manera que hasta 2008 las viviendas terminadas estaban en el entorno de 563.000, pero apenas se iniciaron la mitad de esa cifra; desde entonces fue constante el hecho de que las viviendas terminadas superasen a las iniciadas hasta el año 2015, donde el número de viviendas iniciadas sobrepasa al de terminadas. En 2017 hay una diferencia evidente entre las viviendas iniciadas y las terminadas, 66.811 frente a 39.752, respectivamente, por lo que el flujo de entrada de viviendas en el mercado tiene que aumentar al menos en los dos próximos años.

The comparison between started and finished housing shows the dynamics of the construction activity, until 2008 finished housing were around 563.600, but started ones were only half that number; Since then, the fact that the finished housing exceeded started housing was a constant until 2015, where the number of started housing exceeded the number of finished housing. In 2017 there is an evident difference between started ones and finished housing, 66.811 opposed to 39.752, respectively, so the inflow of housing in the market has to increase at least in the next two years.

Gráfico.9

Nº de viviendas libres iniciadas y terminadas en el periodo 2007 a 2017, en las provincias con mayor actividad promotora.

Figure 9.- Number of started and finished housing in the 2007-2017 period in the provinces with the greatest development activity.



2017E datos estimados.

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia.

Algunos datos significativos del sector

Aunque este informe tiene el alcance y limitaciones que se expresan en la Presentación, no queremos dejar de incluir una información adicional que nos dé una perspectiva general de lo ocurrido en el periodo comprendido entre 2007 y 2017. Recogemos la información básica en las Tablas 14, 15 y 16. En la primera se analiza la evolución del mercado hipotecario como variable relevante para el comportamiento del mercado residencial; en la segunda, vemos la propia evolución del mercado a través de las variables que son más representativas del sector: precio medio por metro cuadrado de vivienda y suelo, número de viviendas iniciadas y terminadas, transacciones de viviendas libres y protegidas, y tasaciones de viviendas.

Evolución del mercado hipotecario

Mortgage market evolution

- El mercado hipotecario es un indicador muy significativo de la situación y evolución de nuestro mercado inmobiliario. En el Gráfico 10 agrupamos tres diagramas con la información esencial sobre las hipotecas. Los tipos medios de interés aplicables en el mercado inmobiliario, a diciembre de cada año, estaban en torno al 6% en 2008, momento en el que comienza su tendencia bajista. Se estima que a finales de 2017 estos tipos estarán en torno al 1,9%, y no se esperan incrementos significativos al menos hasta 2019, ya que el interbancario a un año está en negativo y podría llegar a cero, y el tipo hipotecario medio mantiene su diferencia con respecto al interbancario alrededor del 2%.
- El número de operaciones hipotecarias sobre viviendas urbanas cae en torno al 76% entre 2007 y 2017. Las operaciones habían ido disminuyendo año tras año hasta alcanzar su mínimo en 2013, momento a partir del cual la tendencia cambia y comienzan a registrarse aumentos en estas, estimando un número de operaciones en 305.400 aproximadamente para 2017.
- El volumen concedido de hipotecas sobre viviendas urbanas inicia su caída en 2007, cuando el importe medio concedido era de 184.400 millones de euros. La tendencia bajista se prolonga hasta 2013, momento en el que se alcanzan los mínimos tanto en volumen como en importe medio. Se prevé que 2017 alcance los niveles que se registraron en 2011. Esto implicaría que el volumen está casi un 81% por debajo del que hubo en 2007 y el importe medio un 62% por debajo.
- Por último, observamos que el plazo medio tiene la misma tendencia que las anteriores variables. Nuevamente se observa una reducción del plazo de las nuevas hipotecas hasta 2013, momento en el que este periodo comienza a aumentar muy ligeramente. En 2007 este plazo era de 28 años, mientras que en 2017 se sitúa en el entorno de 23 años, casi un 18% menos.

Tabla.14

Evolución del mercado hipotecario nacional, periodo 2007 a 2017.

Table 14.- Evolution of the national mortgage market, period 2007 to 2017.

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017 ^E	% Var. 2007/2017
Tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario	5,56%	5,89%	2,82%	2,77%	3,63%	3,02%	3,29%	2,56%	2,05%	1,87%	1,91%	-65,62%
Número de operaciones de viviendas urbanas hipotecadas	1.238.890	836.419	650.889	607.535	408.461	273.873	199.703	204.302	246.767	282.707	305.447	-75,35%
Volumen concedido de hipotecas sobre viviendas urbanas (en millones de €)	184.427	116.810	76.677	71.041	45.716	28.329	19.973	20.891	26.339	31.037	35.625	-80,68%
Importe medio de hipoteca sobre vivienda	148.865	139.655	117.803	116.933	111.923	103.438	100.011	102.253	106.736	110.123	109.785	-26,25%
Plazo medio de las nuevas hipotecas (años)	28,1	26,6	24,4	25,1	24,5	23,2	22,2	22,6	22,8	23,1	23,3	-17,08%

*tipos referidos a diciembre de cada año.

2017^E datos estimados.

Fuente: Banco de España y elaboración propia.

Although this report has the scope and limitations expressed in the Presentation, we include additional information that shows a general perspective of what happened between the 2007 and 2017 period. We collect the basic information in Tables 14, 15 and 16.

- The average interest rates applicable in the real estate market, at December of each year, were around 6% in 2008, at which time its downward trend began. It is estimated that at the end of 2017 these rates will be around 1.9%
- The number of mortgage operations on urban housing drops around 76% between 2007 and 2017. Operations have been decreasing year after year reaching the minimum in 2013, moment from which the trend changes and begins to register increases, with an estimated number of approximately 305,400 operations for 2017.
- The volume of granted mortgages on urban housing begins its fall in 2007. The downtrend continues until 2013, when minimums are reached both in volume and in amounts. For 2017 the prevision is to reach the levels registered in 2011.
- We observe that the medium term has the same tendency as the previous variables. Once again, there is a reduction in the term of new mortgages until 2013, when this period begins to increase very slightly. In 2007 this period was 28 years while in 2017 it's 23 years, almost 18% less.

Algunos datos significativos del sector

Evolución del mercado residencial

Residential market evolution

Para hacernos una idea de la evolución del mercado entre 2007 y 2017 hemos seleccionado algunas variables representativas del mercado inmobiliario.

- El precio medio del metro cuadrado de vivienda libre ha crecido un 2% aproximadamente en el último año llegando a 1.503 euros, situándose a niveles algo inferiores a los registrados en 2012 y 2004, que estaban en torno a los 1.588 y 1.546 euros el metro cuadrado, respectivamente. Los precios han tenido una evolución decreciente hasta 2014, donde alcanzan su mínimo y comienzan a revertir la tendencia. Si comparamos los precios estimados de 2017 con los registrados hace 10 años vemos que son casi un 26% inferiores.
- Las viviendas iniciadas repuntan tras años en una situación de estancamiento; alcanzaron su máximo en 2006 con 664.923 viviendas, momento en el que comienzan a despomarse, pasando de 532.117 en 2007 a 66.811 viviendas estimadas en 2017, casi un 90% menos. El mínimo se registró en 2013, año a partir del cual comienza a aumentar el número de viviendas iniciadas. Se prevé que 2017 registre un volumen similar al de 2010.
- Las viviendas terminadas muestran una evolución similar a las iniciadas pero con cierto retraso, ya que mientras se reducía sustancialmente el número de viviendas iniciadas, seguían terminándose viviendas, por lo que la reducción es mucho más paulatina. Desde 2007 se ha reducido un 93%, pasando de un máximo en 2006 de 597.632 a su mínimo en 2016, 34.351. En 2017, se estima que el número de viviendas terminadas esté alrededor de las 39.700.
- En cuanto a las operaciones de compraventa observamos que tanto las viviendas protegidas como las libres alcanzan su mínimo en 2013. En los últimos 10 años se estima que las libres han caído un 32% y las protegidas un 65%. Para 2017 se estima que las transacciones de viviendas libres estén a niveles de 2007 o 2008, situándose en torno a las 524.700 transacciones, mientras que para las viviendas protegidas no se prevén subidas tan notables, ya que no se espera que lleguen a los niveles alcanzados en 2012, quedándose alrededor de las 23.863 transacciones en 2017.

- Por último, el número de tasaciones también representa la evolución del sector, y sigue una tendencia similar a las operaciones de compraventa, aunque se dan más operaciones de valoración. En 2007 se tasaron 1.152.800 viviendas, cifra que comienza a reducirse considerablemente en años posteriores, alcanzando el mínimo en 2013 y mostrando una buena recuperación, esperando que para 2017 esté a niveles alcanzados en 2009, alrededor de 765.300 tasaciones.

In a synthesis between 2007 and 2017 we can observe:

- The average price per square meter of free-market housing has grown approximately 2% in the last year, reaching slightly lower levels than those registered in 2012 and 2004. Prices have had a declining trend until 2014, where they reached their minimum and began to reverse the trend.
- Started housing rebounds after years in a situation of stagnation; they reached their maximum in 2006, where they begin to collapse. The minimum was registered in 2013, and 2017 is expected to have a similar volume than in 2010.
- Finished housing show a similar evolution to started ones, but with a certain delay, since the number of started housing was substantially reduced, constructions were still being finished, so the reduction is much more gradual. Since 2007 it has been reduced by 93%. For 2017, 39.700 finished housing are estimated.
- Regarding purchase and sale operations, we observe that both, protected and free-marked housing reach their minimum in 2013. It is estimated that for 2017, free-market housing transactions are at 2007 or 2008 levels, while for protected housing there are no foreseeable increases, as they are not expected to reach the levels reached in 2012.
- The number of appraisals also represents the sector evolution, and follows a similar trend as the purchase and sale operations. In 2007, the number of appraisals began to fall considerably, reaching the minimum in 2013, showing a good recovery. In 2017 the prevision is to reach the 2009 levels.

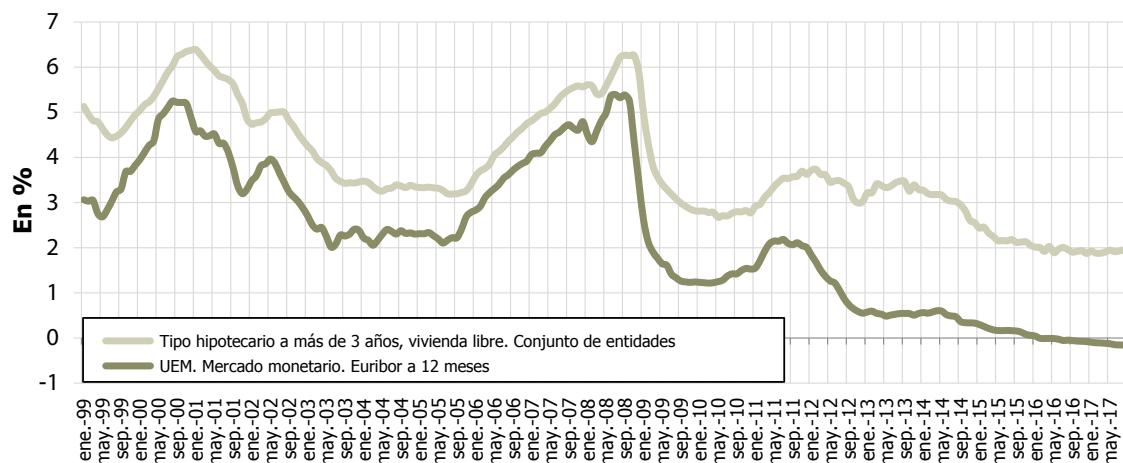
Gráfico.10

Mercado hipotecario.

Figure 10.- Mortgage market

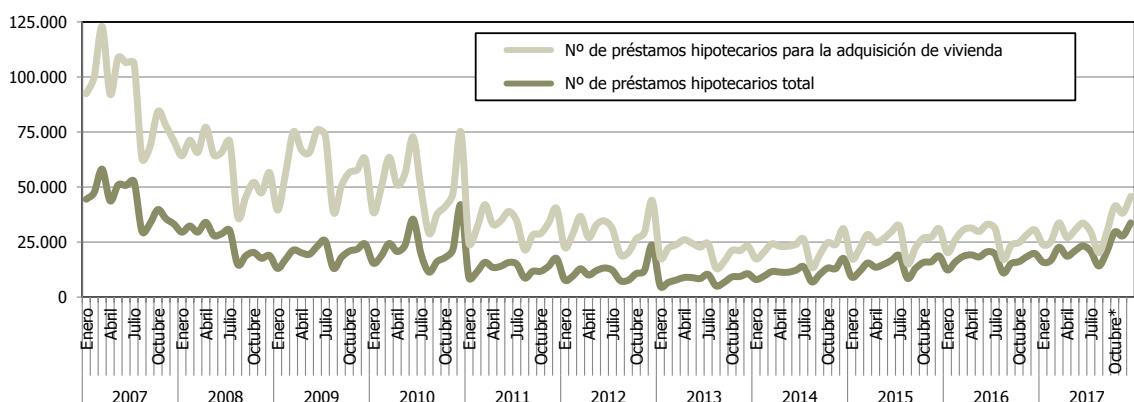
Euribor vs. tipo medio préstamos hipotecarios para adquisición de vivienda libre.

Euribor vs. average rate of mortgage loans for free-market housing acquisition.



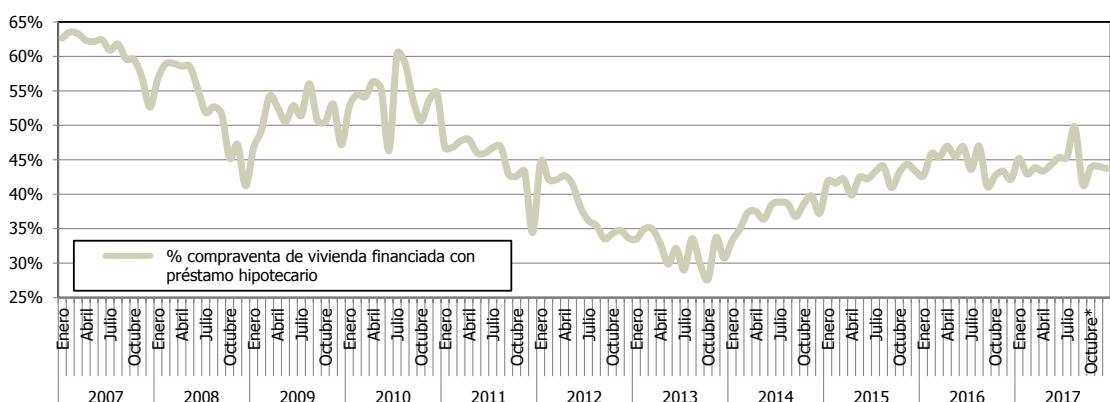
Número de operaciones de préstamo hipotecario.

Number of mortgage operations.



Operaciones de compraventa de vivienda financiadas con préstamo hipotecario.

Housing purchase transactions financed with a mortgage loan.



2017E datos estimados.

Fuente: Centro de información estadística del notariado, Banco de España y elaboración propia.

Algunos datos significativos del sector

Tabla.15 Evolución del sector inmobiliario residencial nacional, periodo 2007 a 2017.

Table 15.- National residential Real Estate sector evolution, period 2007-2017.

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017 ^E	% Var. 2007/2017
Precio medio del m ² de vivienda libre	2.056,4	2.071,1	1.917,0	1.843,0	1.740,2	1.588,1	1.495,4	1.459,4	1.475,2	1.502,6	1.529,7	-25,61%
Nº de viviendas libres iniciadas	532.117	237.959	80.230	63.090	51.956	34.580	29.232	32.120	45.259	57.979	66.811	-87,44%
Nº de viviendas libres terminadas	579.665	563.631	356.555	218.572	121.043	80.083	43.230	35.226	39.891	34.351	39.752	-93,14%
Nº de transacciones de viviendas libre	768.864	509.880	414.133	444.388	309.138	327.172	285.304	347.170	383.107	436.574	524.664	-31,76%
Nº de transacciones de viviendas protegida	68.007	54.584	49.586	46.899	39.980	36.451	15.264	18.451	18.606	21.152	23.863	-64,91%
Tasaciones de viviendas (Nº en miles)	1.152,8	771,1	714,5	665,9	489,8	445,2	386,4	448,9	511,1	632,7	765,3	-33,62%

2017^E datos estimados.

Fuente: Banco de España, INE, Ministerio de Fomento y elaboración propia.

Tabla.16 Evolución del mercado de suelo urbano, periodo 2007 a 2017.

Table 16.- Market evolution on urban land, period 2007-2017.

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017 ^E	% Var. 2007/2017
Precio medio del m ² de suelo urbano	278,6	253,7	239	208,5	194,6	182,2	153,5	146,5	152,9	160,9	169,0	-39,34%
Precio medio del m ² del suelo en municipios de más de 50.000 hab.	670,2	639,7	599,9	452,1	393	380,7	292,9	247,8	307	293,6	305,6	-54,40%
Precio medio del m ² del suelo en municipios de entre 10.000 y 50.000 hab.	326,4	299,2	269,1	238,9	213,2	193,3	172,9	163,8	154,0	160,2	165,0	-49,45%
Precio medio del m ² del suelo en municipios de entre 5.000 y 10.000 hab.	203,8	195,4	196,6	190,5	176,9	149,5	134	112,2	110,9	113,9	115,7	-43,23%
Precio medio del m ² del suelo en municipios de entre 1.000 y 5.000 hab.	148,3	125,1	126,7	129	118,3	105,1	85,8	88,2	88,4	83,3	85,0	-42,69%
Precio medio del m ² del suelo en municipios de menos de 1.000 hab.	86,3	78,8	85,9	84,6	64	77,5	52,1	52,7	49,1	52,8	54,5	-36,80%

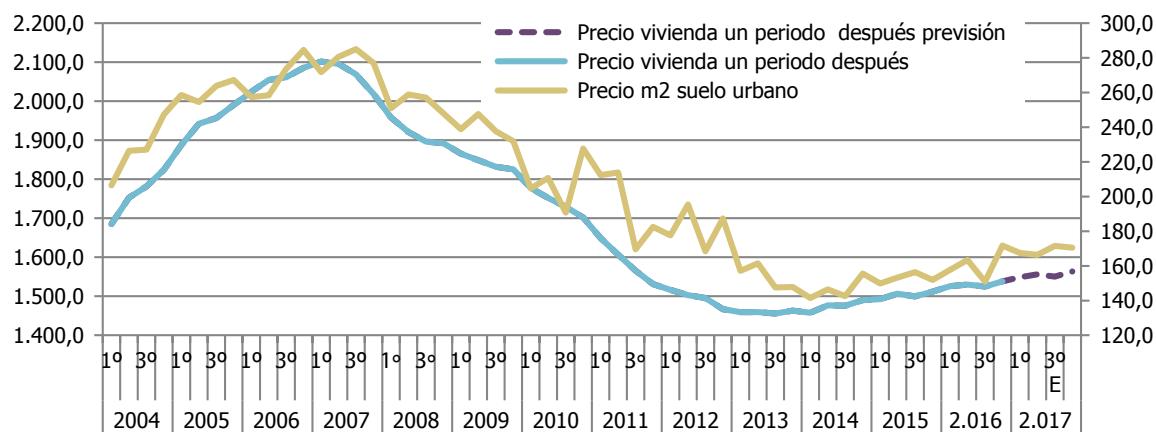
2017^E datos estimados.

Fuente: Ministerio de Fomento.

Gráfico.11

Precio del suelo (eje derecho) y precio de vivienda (eje izquierdo) en Euros/m².

Figure 11.- Land price (right axis) and housing price (left axis) in Euros/m².



E: datos del 3º y 4º trimestre de 2017 estimados.

Fuente: Ministerio de Fomento y Euroval.

Evolución del mercado del suelo

Land market evolution

- Se han recopilado en la Tabla 16 precios medios del metro cuadrado de suelo urbano a partir de datos del Colegio de Registradores de la Propiedad. Son precios medios de compraventas registradas de suelo urbano sin edificar. En España, y considerando solo los municipios con más de 50.000 habitantes, hay un fuerte incremento de los precios entre 2004 y 2007, pasando de 584,1 a 670,2 euros por metro cuadrado. Este aumento de los precios del suelo en tan poco tiempo pone de manifiesto cómo la demanda de suelo intentaba seguir el movimiento al alza del mercado de vivienda. A partir de 2007 se indica una caída que lleva a que en 2014 el precio sea de 247,8 euros por metro cuadrado, un 63% menos que en 2007. Hasta 2015 no hay una estabilización, sin que pueda hablarse de cambio claro de la tendencia, situándose este precio en 307 euros por metro cuadrado; pasa a ser de 293,6 en 2016, y 305,6 (estimado) en 2017. Téngase en cuenta que en la crisis el activo con más difícil salida por parte de los acreedores es el suelo, por lo que no es de extrañar la fuerte caída del precio del mismo, en un contexto de debilidad en la demanda de suelo.

- Por último presentamos un gráfico que refleja los resultados de un estudio conjunto que hemos realizado del precio del suelo y el precio de la vivienda, revelando que estas dos variables están altamente correlacionadas. Tomando los precios del suelo con un retraso, se explica, con una correlación de más del 90%, el precio de la vivienda. Es un análisis muy simple, pero permite desarrollar otros supuestos sobre cómo son las variaciones del precio del suelo y las expectativas que crea en cuanto a la promoción, para una demanda dada de vivienda.

- Table 16 shows average prices for square meter of urban land. In Spain, and considering only the municipalities with more than 50,000 inhabitants, there is a strong increase in prices between 2004 and 2007. Until 2015 there is no stabilization, which reaches till now.

- Finally we present a graph that reflects the results of a study done over land and housing price, showing that these two variables are highly correlated. Taking land prices with a delay, explains with a coefficient of determination of more than 90%, housing prices with. This is a very simple analysis, but it allows us to develop other assumptions about land price variation and the expectations that it creates in terms of developing, for a given housing demand.



Informe de **Coyuntura Inmobiliaria**
Spanish Real Estate Situation Report
Nº13 / 2017 / II Semestre

902 100 218
EUROVAL.COM