

La vivienda de segunda mano en España en el **año 2017**

fotocasa

Resumen ejecutivo

En 2017 el mercado de la vivienda ha confirmado que las positivas señales que veíamos en años previos iban en buena dirección y el sector se encaminaba hacia su recuperación. En este ejercicio hemos asistido a una consolidación de la financiación hipotecaria que, junto con la recuperación económica y del empleo, han devuelto la confianza en este mercado, muy denostado por la crisis.

Por tercer año consecutivo, se registran incrementos internaulaes en el número de compraventas e hipotecas por encima de 10%, a lo que habrá que sumar subidas de más del 20% en la solicitud de visados en este 2017 como consecuencia de ese mayor interés por la compra de vivienda, que había quedado paralizada durante la crisis. Esto ha tenido un traslado directo a los precios, el principal termómetro del mercado.

El Índice Inmobiliario fotocasa cierra 2017 con una subida interanual del precio medio de la vivienda del 5,1%, el mayor registro de todo nuestro histórico desde 2006 (7,7%) y la segunda subida interanual consecutiva (en 2016, se registró una subida del 1,9%). Y son 13 de las 17 comunidades autónomas las que cierran con incrementos interanuales de precios, frente a las seis que lo hacían el año pasado. Son datos que, junto con los que arrojan otras estadísticas del sector, confirman la recuperación del sector inmobiliario.

Pero una vez más, el mercado se mueve a diferentes ritmos. La mayor actividad del mercado, y con ella los mayores incrementos

de precios, se concentran Cataluña, Comunidad de Madrid y las islas Baleares y Canarias, donde los precios se mueven a un ritmo del 7 al 15% en comparación con el año pasado. Estos incrementos contrastan con las caídas que se concentran en buena parte de las regiones del Norte del país, donde los precios ofrecen señales de estancamiento. Desde que arrancó el año, el Índice Inmobiliario fotocasa reflejaba que los precios estaban creciendo con fuerza, sobre todo en las 'grandes plazas' y principales zonas turísticas de la costa Mediterránea. Madrid y Barcelona cierran el año con incrementos superiores al 10% que en algunos distritos de ambas ciudades superan el 20%, como es el caso de Sants-Montjuïc en la Ciudad Condal o del barrio Salamanca en la capital.

La demanda del particular se ha despertado este año, animada por la recuperación económica. Pero el inversor, tanto nacional como extranjero, sigue siendo el gran protagonista de la compraventa, atraído por las altas rentabilidades que ofrece el alquiler en un contexto de tipos de interés en mínimos históricos.

Aunque son varios los riesgos que aún acechan al sector inmobiliario, las perspectivas son muy buenas para los próximos años si se mantiene el ciclo expansivo de la economía.

Beatriz Toribio

Directora de Estudios y Asuntos Públicos de Fotocasa

ÍNDICE

A

Precio de la vivienda en España

05

B

Precio de la vivienda por
comunidades autónomas

08

C

Precio de la vivienda por
provincias

11

D

Precio de la vivienda
por municipios

14

E

Precio de la vivienda por
distritos en Madrid y Barcelona

16

La vivienda en el año 2017

A cierre de 2017, el Índice Inmobiliario fotocasa ha completado ya 13 años de análisis y de recogida de información estadística sobre el precio de oferta de la vivienda de segunda mano en España.



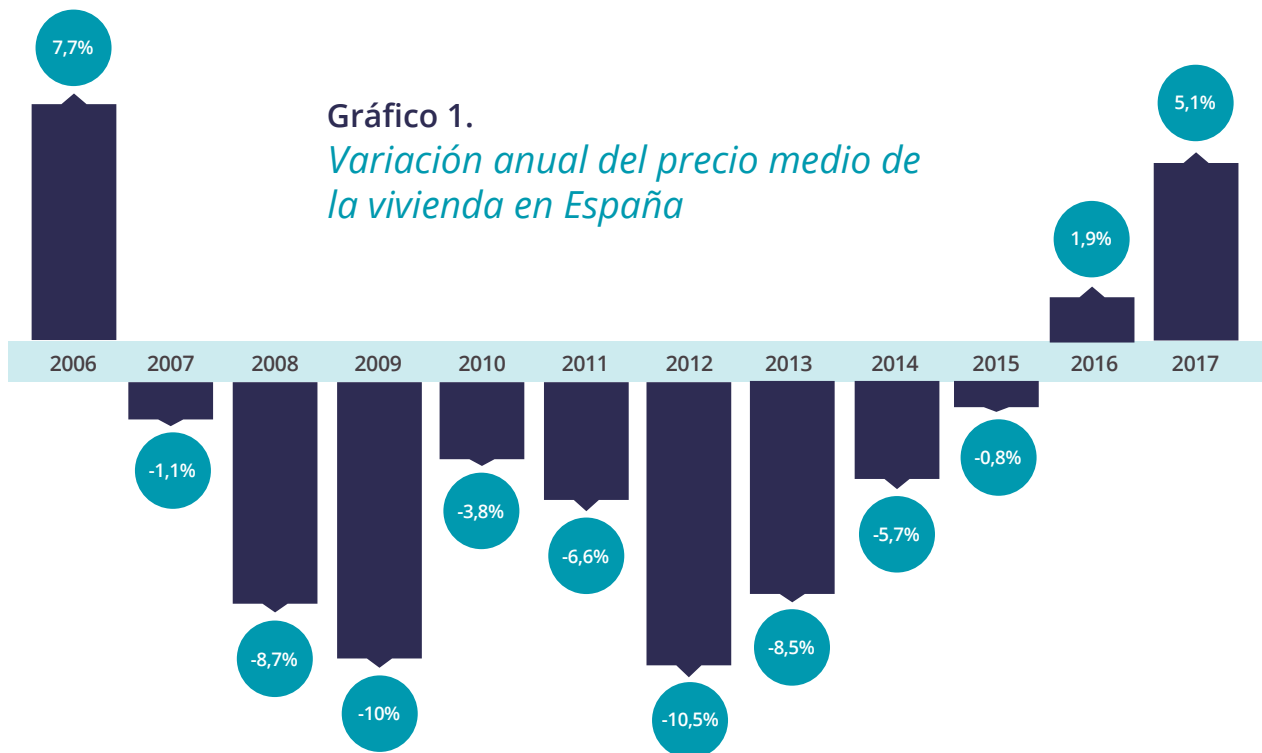
A

El precio de la vivienda en España

Variación anual

La variación anual del precio de la vivienda (diciembre a diciembre) es de 5,1% en 2017. Es el **tercer incremento anual que experimenta el Índice Inmobiliario fotocasa** en toda su serie histórica. El segundo incremento registrado se produjo en el año 2016, con una subida del precio de la vivienda de segunda mano de 1,9% respecto a diciembre de 2015, después de nueve años de continuas caídas anuales.

Así, la subida registrada este 2017 (5,1%) es la **segunda que ha registrado de forma continuada el Índice Inmobiliario fotocasa** en sus 13 años de análisis y la segunda más abultada, después del incremento registrado en 2006 (7,7%). De hecho, a cierre de 2015 el precio de la vivienda ya mostró signos de desaceleración del precio, con una caída de tan sólo ocho décimas (-0,8%).

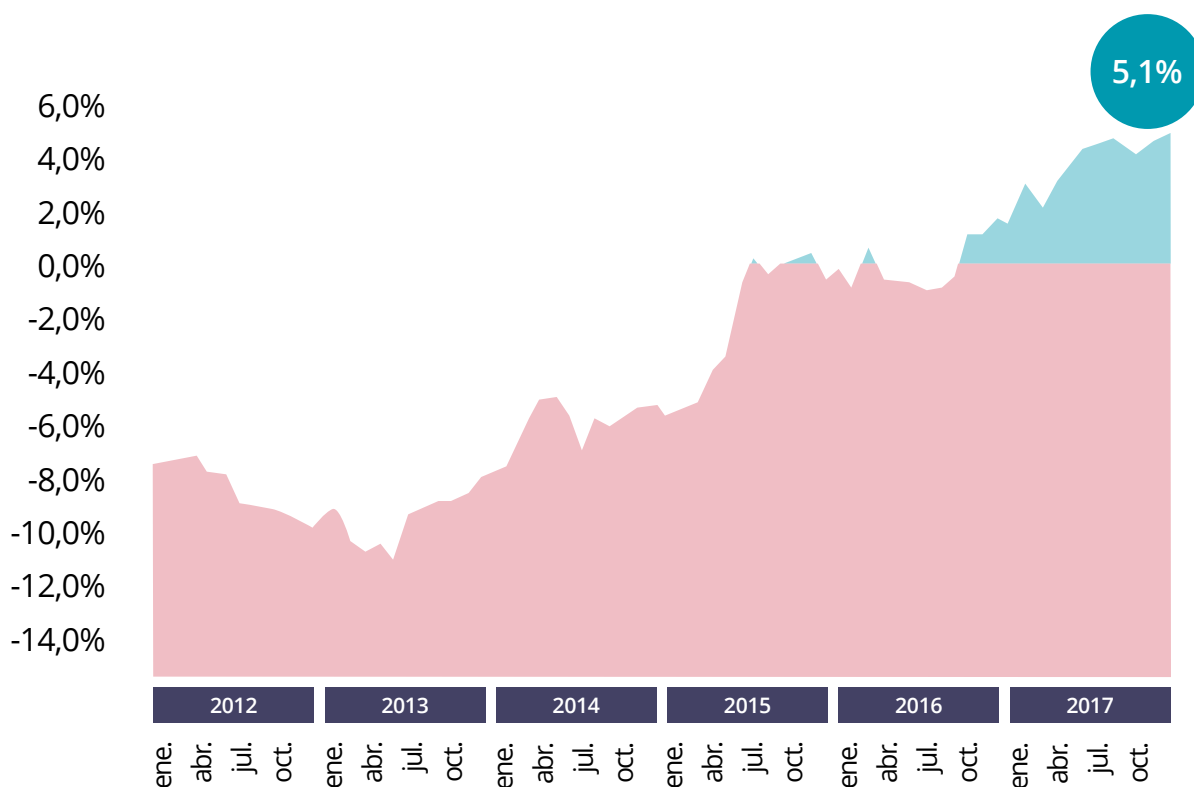


Variación interanual

Desde junio de 2013 las tasas de variación interanual (de cada mes sobre el mismo mes del año anterior) se han ido desacelerando poco a poco. Si en junio de 2013 se alcanzó la caída interanual más acusada de todo el histórico (-11,8%), a partir de ese momento las tasas negativas fueron desacelerándose hasta llegar a las tasas positivas que se han ido registrando en 2017.

En el 2017 todos los meses registraron datos interanuales positivos. Diciembre es el mes en el que se registra el mayor incremento del año (5,1%) y también es mes que encadena la décimo quinta subida interanual del precio de la vivienda de segunda mano.

Gráfico 2.
Variación interanual del precio medio de la vivienda en España



Variación interanual desde 2012 hasta 2017

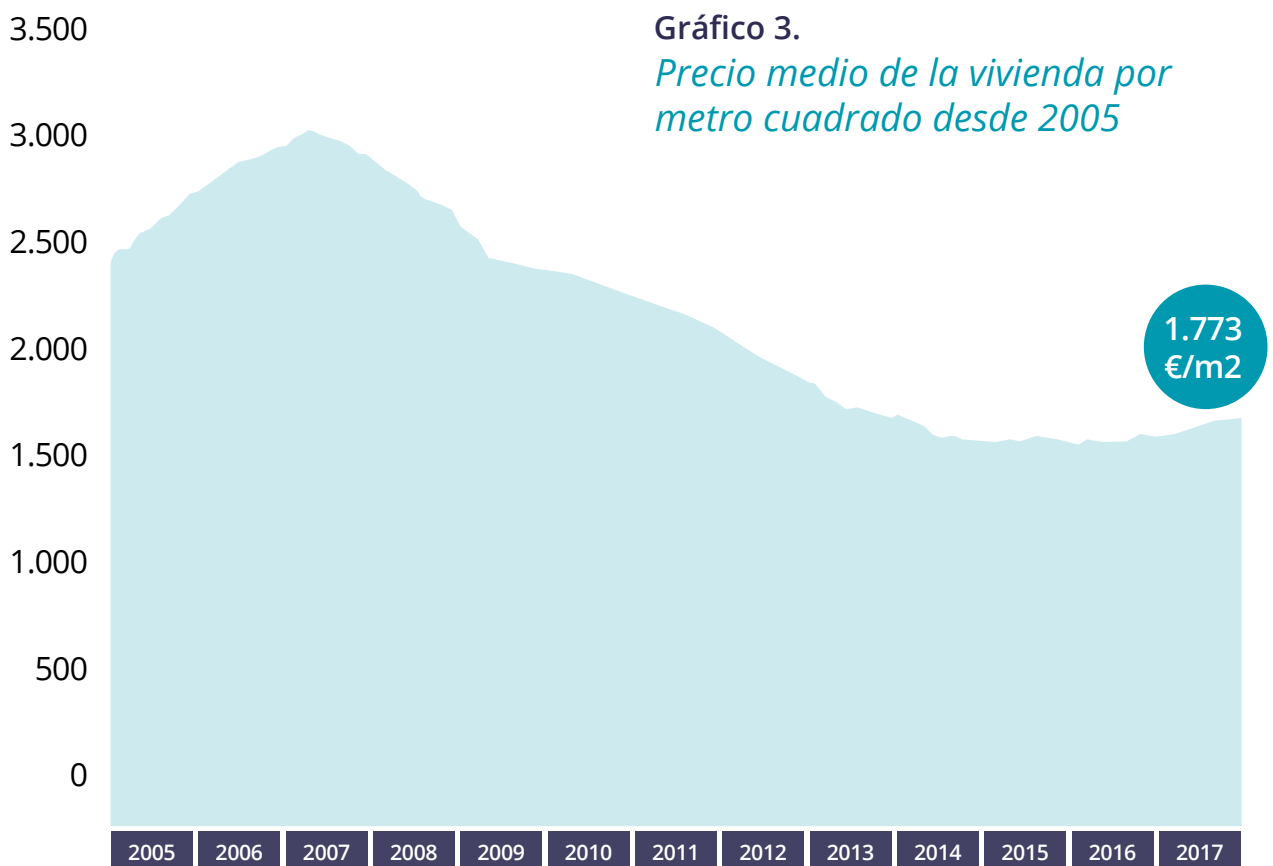
Precio de la vivienda por metro cuadrado

El precio medio de la vivienda de segunda mano en España ha ido fluctuando a lo largo de 2017 hasta situarse en diciembre en los 1.733 euros/m², y nos devuelve a cifras de mediados de 2013.

El *Índice Inmobiliario fotocasa* se inició en enero de 2005, con una base igual a 1.000, cuando el precio de la vivienda se situaba en 2.400 euros por metro cuadrado. Puesto que el precio medio a finales de 2017 es de 1.733 euros/m²,

el valor del índice se posiciona en 722 puntos. El precio en 2017 ha ido subiendo poco a poco de forma mensual y ningún incremento ha superado el 1%.

La cota máxima del precio de la vivienda de segunda mano en España se recogió el mes de abril de 2007, con un precio medio de 2.952 euros por metro cuadrado y 1.230 puntos. Desde entonces la caída acumulada es de un -41,3%.



B

Precio de la vivienda por Comunidades Autónomas

Variación anual

Una segunda aproximación más detallada del precio medio de la vivienda de segunda mano en España es la derivada de analizar la información en función de la comunidad autónoma.

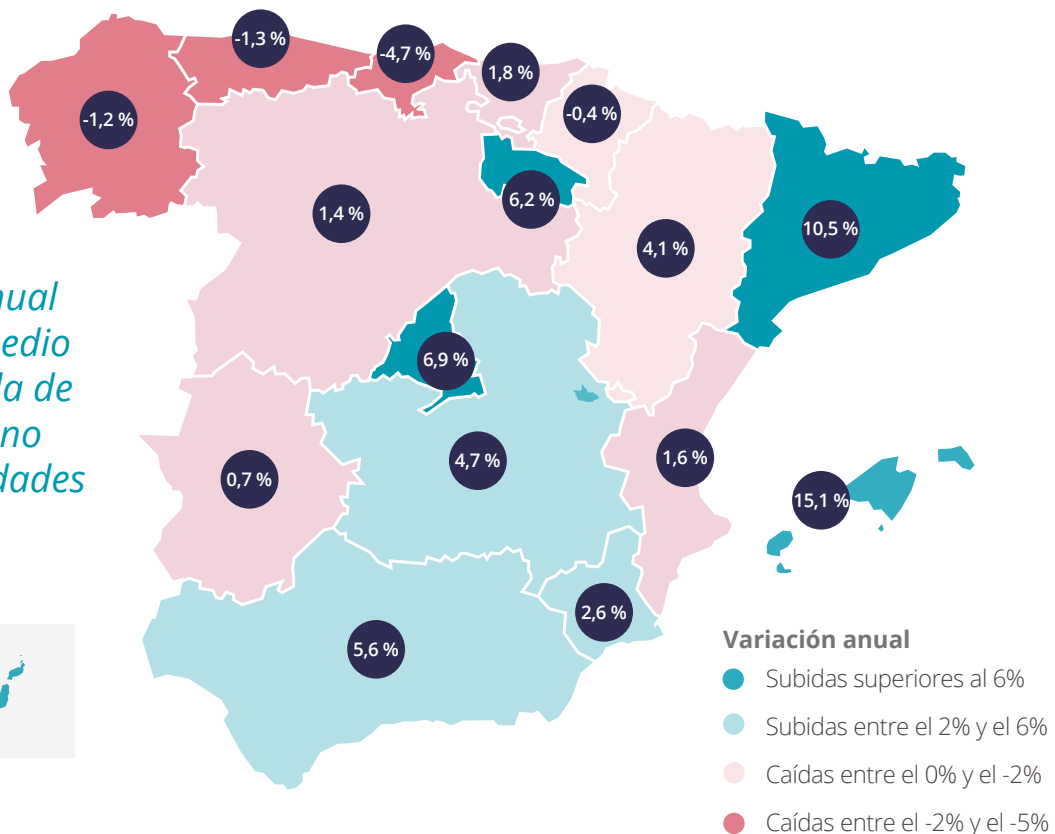
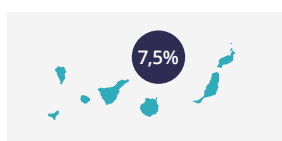
El precio medio de la vivienda de segunda mano se ha incrementado en 13 de las 17 comunidades autónomas analizadas. De esta manera, el *Índice Inmobiliario fotocasa* se acerca con paso firme a cifras similares a las registradas en 2006, cuando todas las comunidades experimentaron incrementos a cierre de año.

A cierre de 2017, Baleares es la comunidad que más aumenta (15,1%), seguido de Cataluña (10,5%), Canarias (7,5%), Madrid

(6,9%), La Rioja (6,2%), Andalucía (5,6%), Castilla-La Mancha (4,7%), Aragón (4,1%), Región de Murcia (2,6%), País Vasco (1,8%), Comunitat Valenciana (1,6%), Castilla y León (1,4%) y Extremadura (0,7%). Las comunidades de Baleares, Andalucía y Madrid, encadenan subidas interanuales durante tres años consecutivos.

En el otro extremo, cuatro comunidades autónomas cierran el año con tasas anuales negativas. No obstante, son caídas leves comparadas con las registradas hace años. De hecho, hemos dejado atrás las caídas de dos dígitos que reinaron a cierre de 2013. En este sentido, las caídas van desde el -0,4% de Navarra al -4,7% de Cantabria.

Mapa 1.
Variación anual del precio medio de la vivienda de segunda mano por comunidades autónomas



Precio de la vivienda por metro cuadrado

Aunque en general los precios absolutos por comunidades autónomas continúan presentando caídas, cabe destacar que en los últimos meses los precios en Baleares, Andalucía, Cataluña, La Rioja y Madrid se han ido nivelando, presentando subidas y bajadas mínimas. No ha habido cambios de gran importancia en el ranking por precio de la vivienda de segunda mano, las cinco comunidades autónomas con el precio más elevado continúan siendo las mismas que años atrás.

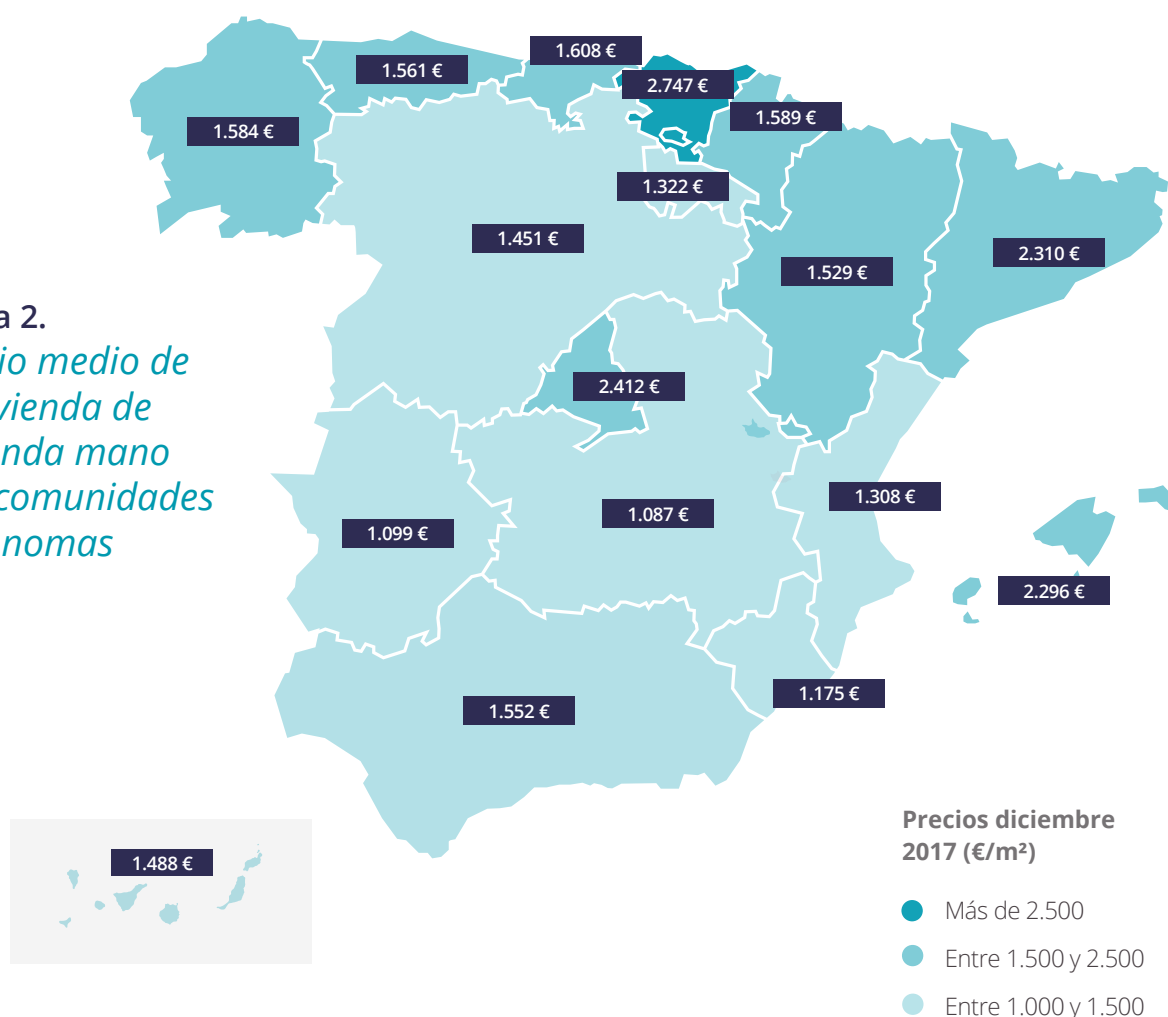
Así, País Vasco repite como comunidad autónoma con el precio más alto, sin embargo, a diferencia de lo que ocurrió en 2011 y 2012 ya no supera los 3.000 euros/m² y su precio se sitúa ahora en los 2.747 euros/m².

Le sigue Madrid con un precio medio en diciembre de 2017 de 2.412 euros/m², Cataluña con un precio medio de 2.310 euros/m² y Baleares con un precio medio de 2.296 euros/m², como las comunidades que lideran el ranking con los precios más altos.

Aunque los precios anteriormente comentados son superiores a la media nacional de 1.733 euros/m², no todos ellos superan dicha media en la misma medida. El País Vasco supera a la media nacional en un 58,5% y Baleares en un 32,5%.

A cierre de 2017, cuatro de las 17 comunidades autónomas superan el precio medio de la vivienda de segunda mano de 2.000 euros/m², cuando en 2010, eran diez comunidades las que superaban dicha cifra.

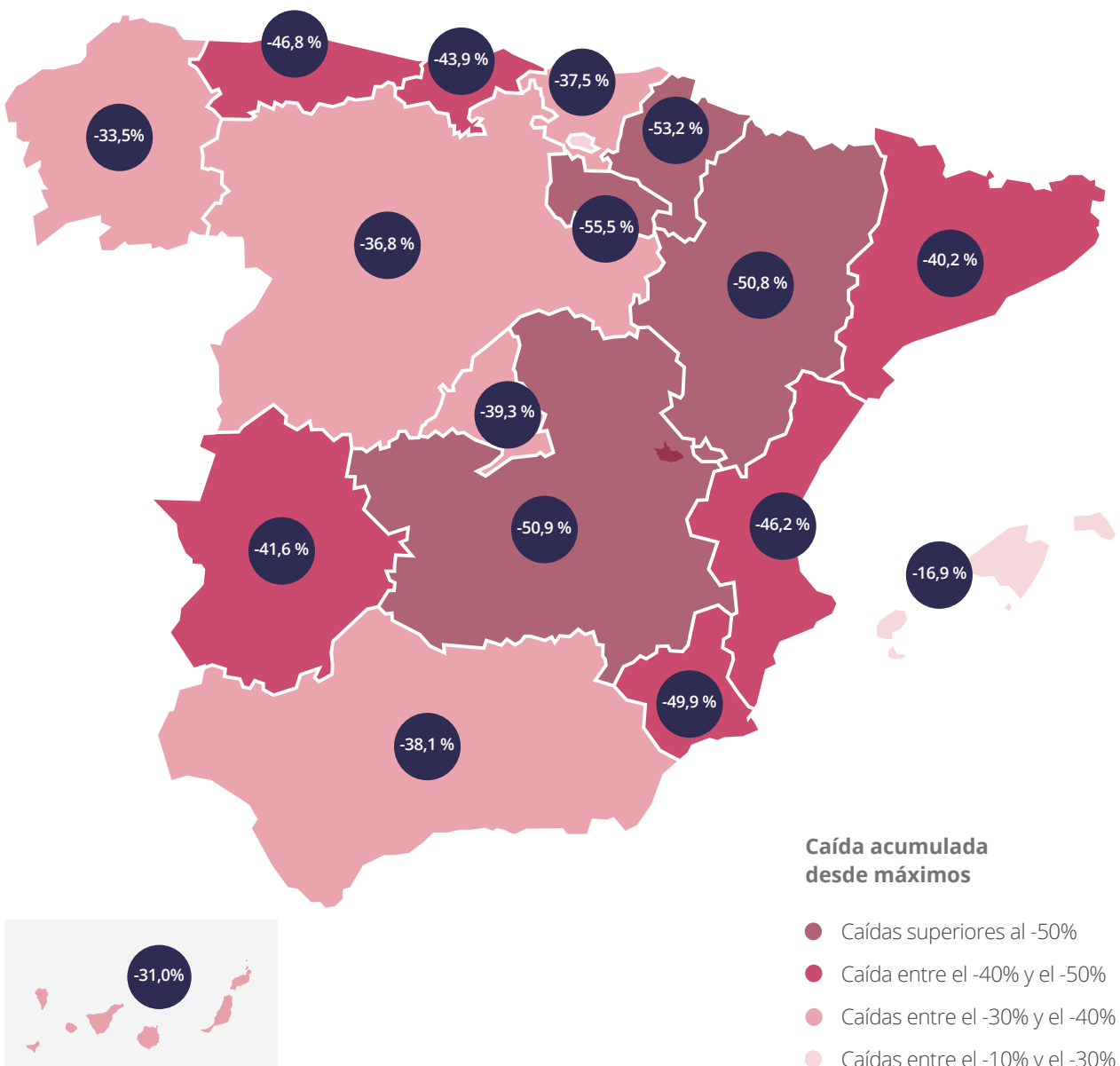
Mapa 2.
Precio medio de la vivienda de segunda mano por comunidades autónomas



En cuanto a la variación acumulada desde el precio máximo registrado, a nivel de España, el precio de la vivienda de segunda mano se ha reducido un -41,3%. Por comunidades, la Rioja es la que más ha caído desde que registró el precio máximo en marzo de 2007, en concreto un -55,5%, seguido de Navarra (-53,2%), Castilla-La Mancha (-50,9%), Aragón (-50,8%) y la Región de Murcia (-48,9%).

Mapa 3.

Caída acumulada por comunidades desde máximos



En cuanto a la variación acumulada desde el máximo registrado por provincias, Guadalajara y Zaragoza son las que más han caído desde que alcanzaron el precio máximo en diciembre y septiembre de 2006. En concreto, han reducido el precio un -56,9 y un 56,6% en los últimos 11 años. Le siguen, La Rioja (55,5%), Toledo (-54,8%), Ciudad Real (-53,7%), Navarra (-53,4%), Tarragona (-52,5%), Valencia (-52,4%), Lleida (-50,4%), Murcia (-50,3%) y Castellón

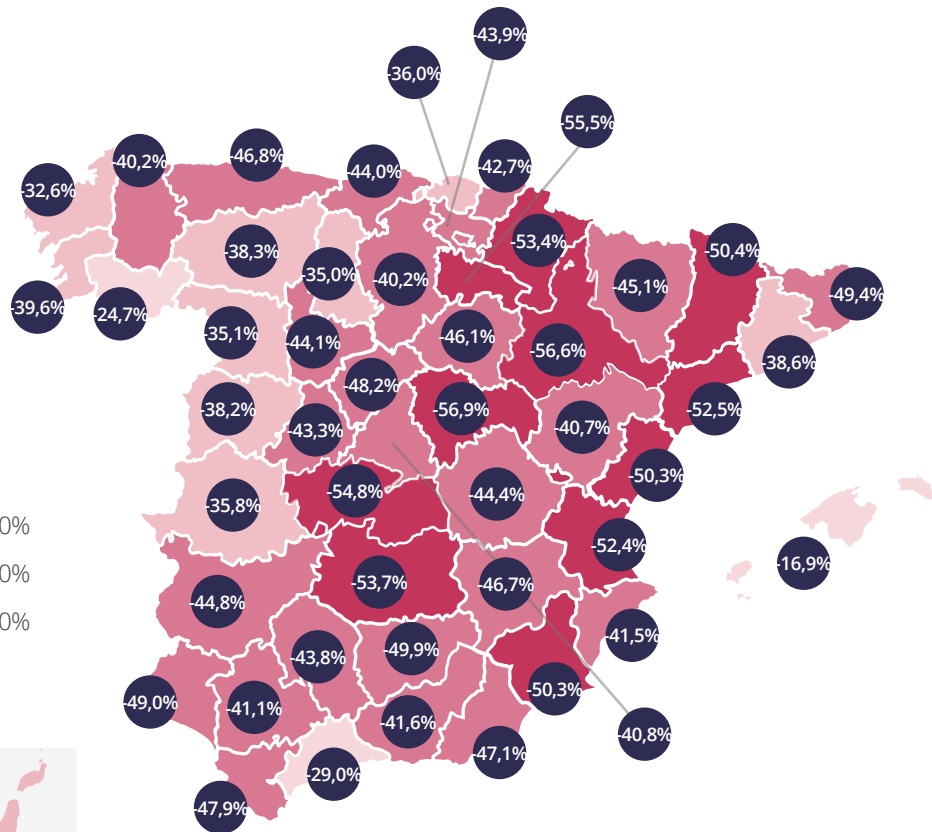
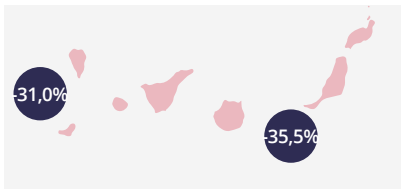
(-50,3%). En total, 11 provincias han descendido el precio más de un 50% desde que alcanzaran el precio máximo.

En el otro extremo, Illes Balears es la provincia que menos ha descendido el precio de la vivienda de segunda mano, en concreto un -16,9%. Le sigue Ourense (-24,7%), Málaga (-29,0%), Santa Cruz de Tenerife (-31,0%), A Coruña (-32,6%) y Palencia (-35%).

Mapa 5. Caída acumulada por provincias desde máximos

Caída acumulada desde máximos

- Caídas superiores al 50%
- Caídas entre el -40% y el -50%
- Caídas entre el -30% y el -40%
- Caídas entre el -10% y el -30%



Precio de la vivienda por metro cuadrado

Las cinco provincias españolas con el precio medio de la vivienda más elevado en 2017 serían las mismas del 2005 si no fuera porque la provincia de Álava perdió en 2016 su casi permanente quinto puesto en el ranking de las cinco provincias más caras de España. Illes Balears en 2005 ocupaba un digno puesto número 17 en el ranking, en 2010 el puesto diez y desde el año 2016 ocupa un privilegiado quinto puesto.

Sin embargo, mientras que en 2008, 2009, 2010 y 2011 el orden de la clasificación era el mismo, en junio de 2012 Madrid adelantó a Álava como cuarta provincia más cara del territorio nacional.

Así, Guipúzcoa es la provincia más cara (3.091 euros/m², un 78,3% más que la media nacional de 1.733 euros/m²), seguido de Vizcaya (2.738 euros/m²), Barcelona (2.711 euros/m²) y Madrid (2.412 euros/m²). A cierre de 2017, solo la provincia de Guipúzcoa presenta un precio superior a 3.000 euros/m², al igual que en 2015.

D

Precio de la vivienda por municipios

En este apartado se ofrece una aproximación aún más detallada de la situación del precio de la vivienda de segunda mano en España con el estudio del precio en todo el territorio segmentado por municipios. Se comentará primero la situación de los precios de la vivienda a nivel municipal para la totalidad de municipios estudiados y después para éstos, clasificados por comunidades autónomas.

Si en diciembre de 2005 había un total de 150 municipios españoles en los que se había recogido observaciones y en 2010 un total de 376 municipios, a cierre de 2017 han sido un total de 852. Se incrementa de este modo año a año la validez estadística y el detalle de la información presentada en comparación con los informes anuales anteriores.

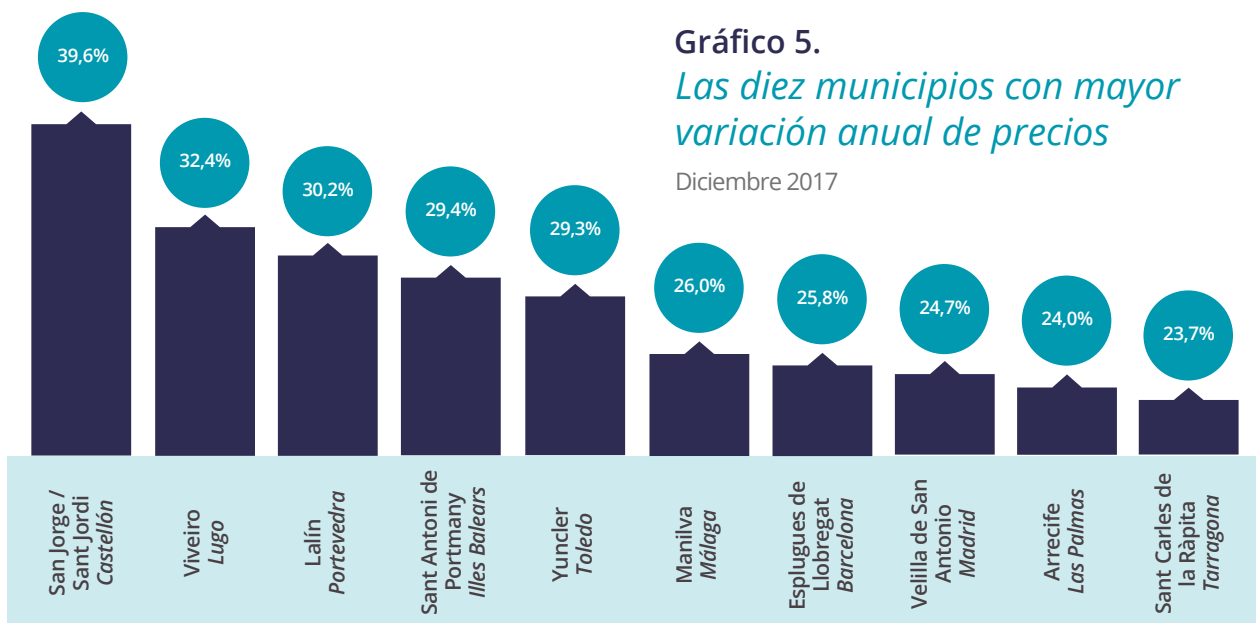
Variación anual. Todos los municipios

En términos de variación anual, la tendencia observada en los municipios españoles estudiados es la del incremento del precio y se deja atrás los descensos recogidos en

informes anteriores. Así, los municipios en 2017 que incrementan el precio de la vivienda de segunda mano son 496 y 278 descienden el precio. Este incremento no se puede comparar con años anteriores, ya que la muestra analizada por fotocasa se ha incrementado considerablemente los últimos años. Aun así, como referencia, en 2016 el precio se incrementó en 422 municipios, en 2015 subió en 266, en 2014 subió en 18 municipios, en 2013 lo hizo en 17 y en 2012 el precio tan sólo subió en un municipio.

La subida más destacada se produce en San Jorge, en Castellón, que aumenta un 39,6%, seguido de Viveiro, en Lugo, que sube un 32,4%, Lalín, en Pontevedra, que sube un 30,2% y Sant Antoni de Portmany, Baleares, que incrementa el precio un 29,4%.

En cuanto a las caídas más destacadas a cierre de 2017, destacan los descensos de Albuixech (Valencia) que cae un -27,7%, Soutomaior, en Pontevedra (22,7%), Monóvar, en Alicante (-22,3%), Vícar, en Almería (-20%) y Bellreguard, en Valencia (-17,9%).



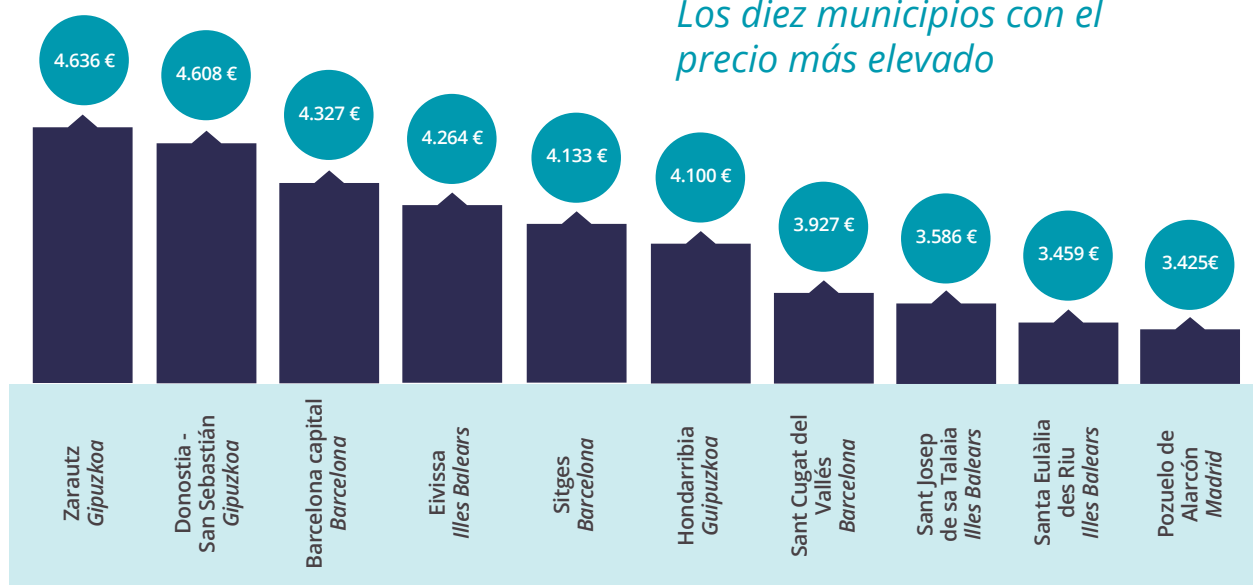
Todos los municipios. Precio de la vivienda por metro cuadrado

La observación del precio de la vivienda en términos absolutos y no de variación arroja ciertas consideraciones relevantes. Zarautz es el municipio más caro con 4.636 euros/m². Le siguen San Sebastián (4.608 euros/m²), Barcelona (4.327 euros/m²) y Eivissa (4.264 euros/m²). Desde el 2006, el ranking de los cuatro municipios más caros de España lo han

ocupado municipios vascos y catalanes. Sin embargo, a cierre de 2017, Eivissa ocupa el cuarto lugar después de 11 años ausente del ranking, dado que en 2005 ocupó el segundo puesto.

En el otro extremo, Benicull de Xúquer es el municipio más barato para comprar una vivienda de segunda mano. En concreto cuesta 560 euros/m², seguido de Socuéllamos (607 euros/m²), Monóvar (619 euros/m²), Castalla (666 euros/m²) y Fuensalida (682 euros/m²).

Gráfico 6.
Los diez municipios con el precio más elevado



Los municipios de Madrid y Barcelona

Un apartado destacado merece los municipios de Madrid y Barcelona que durante 2017 han sido protagonistas de importantes incrementos en el precio de la vivienda de segunda mano. Así, la ciudad de Barcelona cierra 2017 con un incremento anual de un 12% respecto al año anterior y en el caso de Madrid la variación anual es de un 11,6% respecto a 2016.

Respecto a los precios, la ciudad de Barcelona se sitúa en diciembre en 4.327 euros/m² y en el caso de Madrid el precio medio se sitúa en 3.134 euros/m². De hecho, Barcelona se

encuentra actualmente un 150% por encima de la media nacional y en el caso de Madrid está un 81% por encima.

En cuanto al precio máximo, Barcelona registró su máximo en diciembre de 2007 cuando alcanzó los 5.378 euros/m² y en el caso de Madrid lo hizo en agosto de 2007 con un precio de 4.523 euros/m². Actualmente el precio de la vivienda de segunda mano se encuentra un -19,5% por debajo del precio máximo y en Madrid está un -30,7% por debajo del máximo.

E

Precio de la vivienda por distritos en Madrid y Barcelona

Una última desagregación territorial permite analizar el precio medio de la vivienda por distritos. En este caso sólo se analizará este valor para aquellas ciudades de mayor población; Madrid y Barcelona. En Madrid se han analizado 21 distritos y en Barcelona 10.

Madrid capital

En Madrid capital en diciembre de 2017 son 21 los distritos estudiados en el Índice Inmobiliario fotocasa. 19 de ellos superan el precio medio de la vivienda a nivel nacional, establecido a finales de año en 1.733 euros/m². La diferencia entre este precio medio y el más caro en la capital se produce en el distrito de Salamanca que es superior a la media nacional en un 207,5%, al situar el precio medio en 5.330 euros/m².

A cierre de 2017 el precio se incrementa anualmente en los 21 distritos de la capital, tal y como sucediera en 2016. Es a partir de 2016 que el panorama cambia sensiblemente y el precio se incrementa anualmente en los distritos. En 2014 ningún distrito incrementó el precio y los primeros síntomas de recuperación se divisaron en los precios de 2015, con subidas en 13 de los 21 distritos de Madrid.

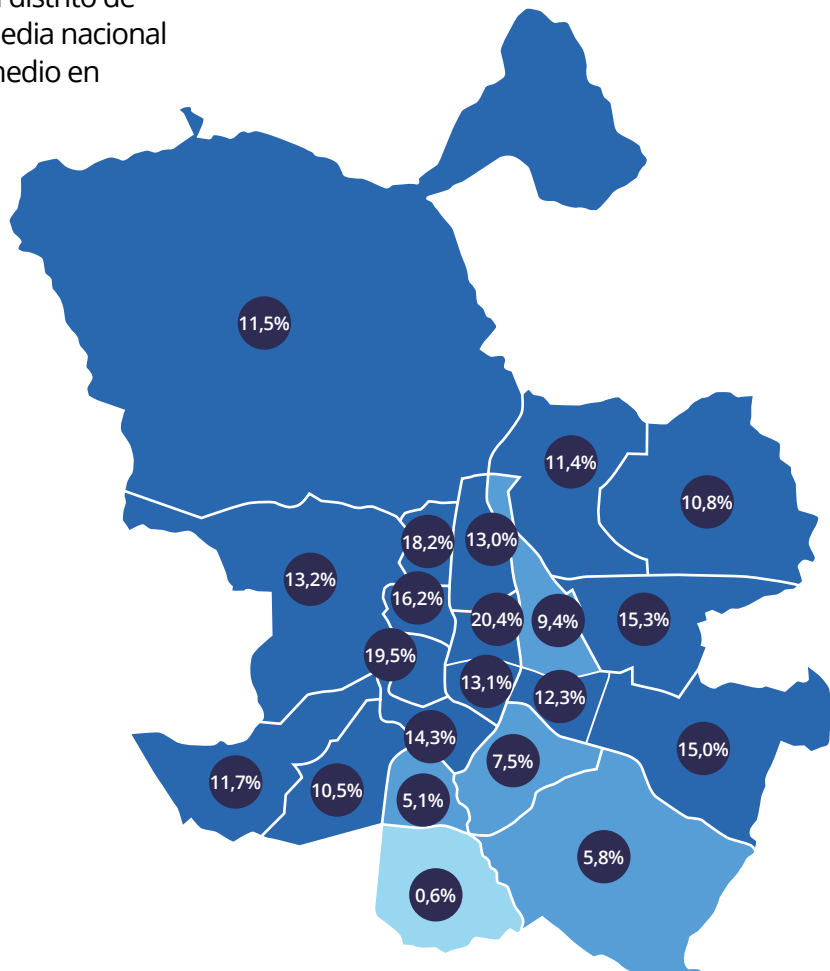
Así, el aumento más significativo se produce en el distrito de Salamanca (20,4%), seguido de Centro (19,5%), Tetuán (18,2%), Chamberí (16,2%), San Blas (15,3%) y Vicalvaro (15%).

Mapa 7.
Variación anual del precio medio de la vivienda en Madrid

Diciembre 2016 - Diciembre 2017

Variación anual

- Subidas superiores al 10%
- Subidas entre el 5% y el 10%
- Subidas entre el 0% y el 5%



En cuanto a los precios, el distrito de Salamanca sigue encabezando la lista de la capital como distrito más caro para comprar una vivienda, cuyo precio medio se sitúa en diciembre en 5.330 €/m² después de incrementar anualmente un 20,4%. Le sigue como segundo más caro el distrito de Chamberí, cuyo precio medio se sitúa a diciembre de 2017 en 4.837 €/m². En tercera y cuarta posición se encuentra el distrito de Chamartín (4.630 €/m²) y Centro (4.596 €/m²).

En el otro extremo, Villaverde es el barrio más económico con un valor medio de la vivienda de 1.533 €/m² y registra un incremento en el precio de la vivienda de un 0,6% respecto a 2016. Le sigue el distrito de Puente de Vallecas (1.626 €/m²), Usera (1.774 €/m²) y Carabanchel (1.938 €/m²).

Mapa 8.
Precio medio de la vivienda de segunda mano en Madrid

Diciembre 2017

Precios diciembre 2017 (€/m²)

- Más de 4000
- Entre 3500 y 4000
- Entre 2500 y 3500
- Entre 1400 y 2500



Barcelona capital

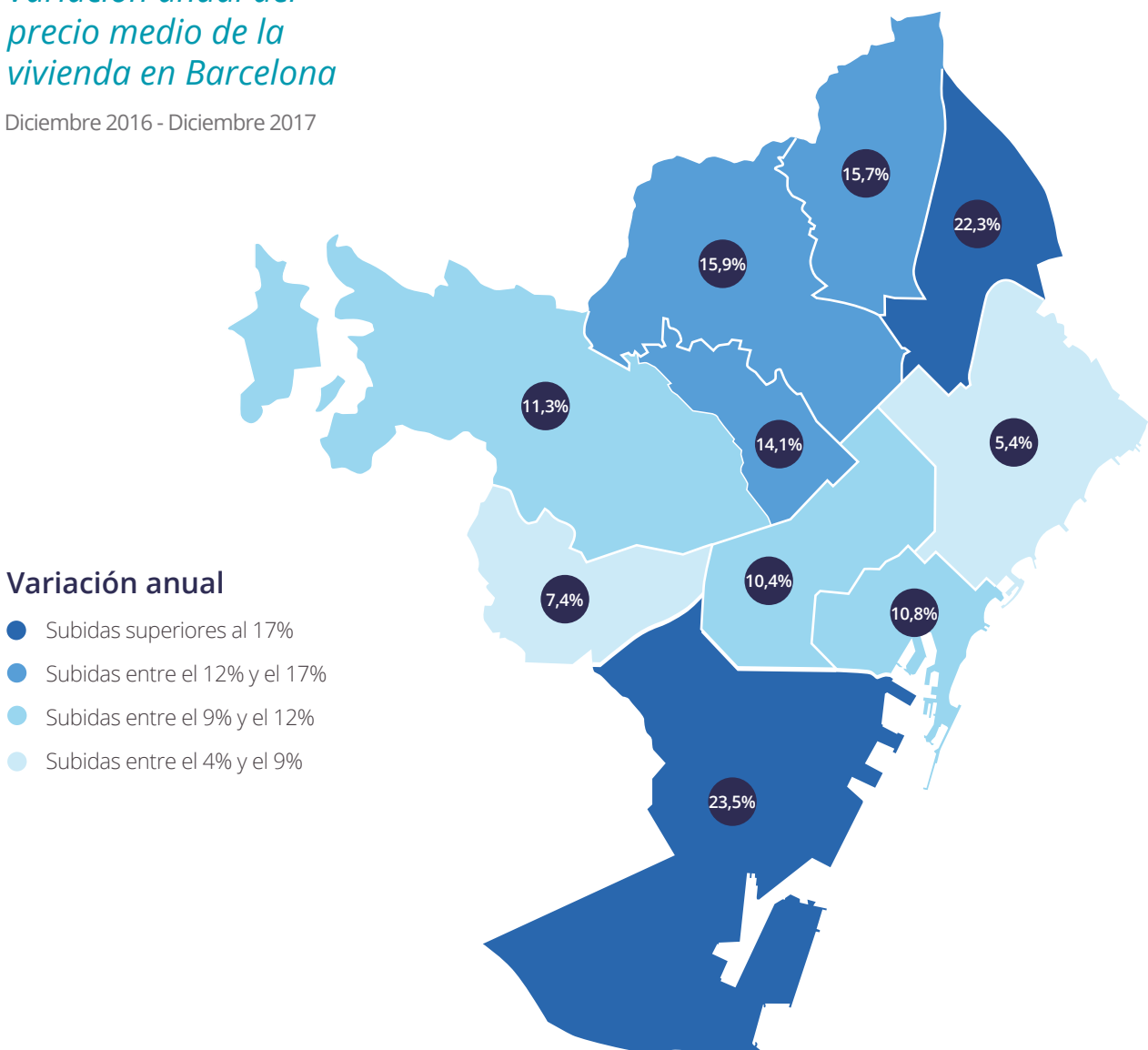
En Barcelona capital en diciembre de 2017 son 10 los distritos estudiados en el presente informe. Todos los distritos de la ciudad condal superan el precio medio de la vivienda a nivel nacional, establecido a finales de año en 1.733 euros/m². La diferencia entre este precio medio y el más caro en Barcelona se produce en el distrito de Sarrià – Sant Gervasi que es superior a la media nacional en un 218,3%, y se sitúa en los 5.517 euros/m².

En lo referente a la variación anual del precio se puede observar al concluir el año 2017 que en Barcelona el precio se incrementa en todos los distritos de la ciudad condal, tal y como sucediera en 2016. Cabe destacar que en menos de tres años el panorama ha cambiado por completo en Barcelona: a finales de 2013 se incrementaba el precio en un distrito, en 2014 lo hizo en seis, en 2015 subió en nueve de los 10 distritos. Estas variaciones positivas van desde el 23,5% de Sants – Montjuic al 5,4% de Sant Martí.

Mapa 9.

Variación anual del precio medio de la vivienda en Barcelona

Diciembre 2016 - Diciembre 2017



En cuanto a los precios, Sarrià-Sant Gervasi continúa siendo el distrito más caro con un precio medio de 5.517 €/m², seguido de Les Corts (5.118 €/m²), Eixample (5.107 €/m²) y Ciutat Vella (4.795 €/m²). A cierre de 2017, los tres distritos más caros de la capital catalana han superado los 5.000 €/m² y tan solo el

distrito de Nou Barris se encuentra por debajo de los 2.000 €/m².

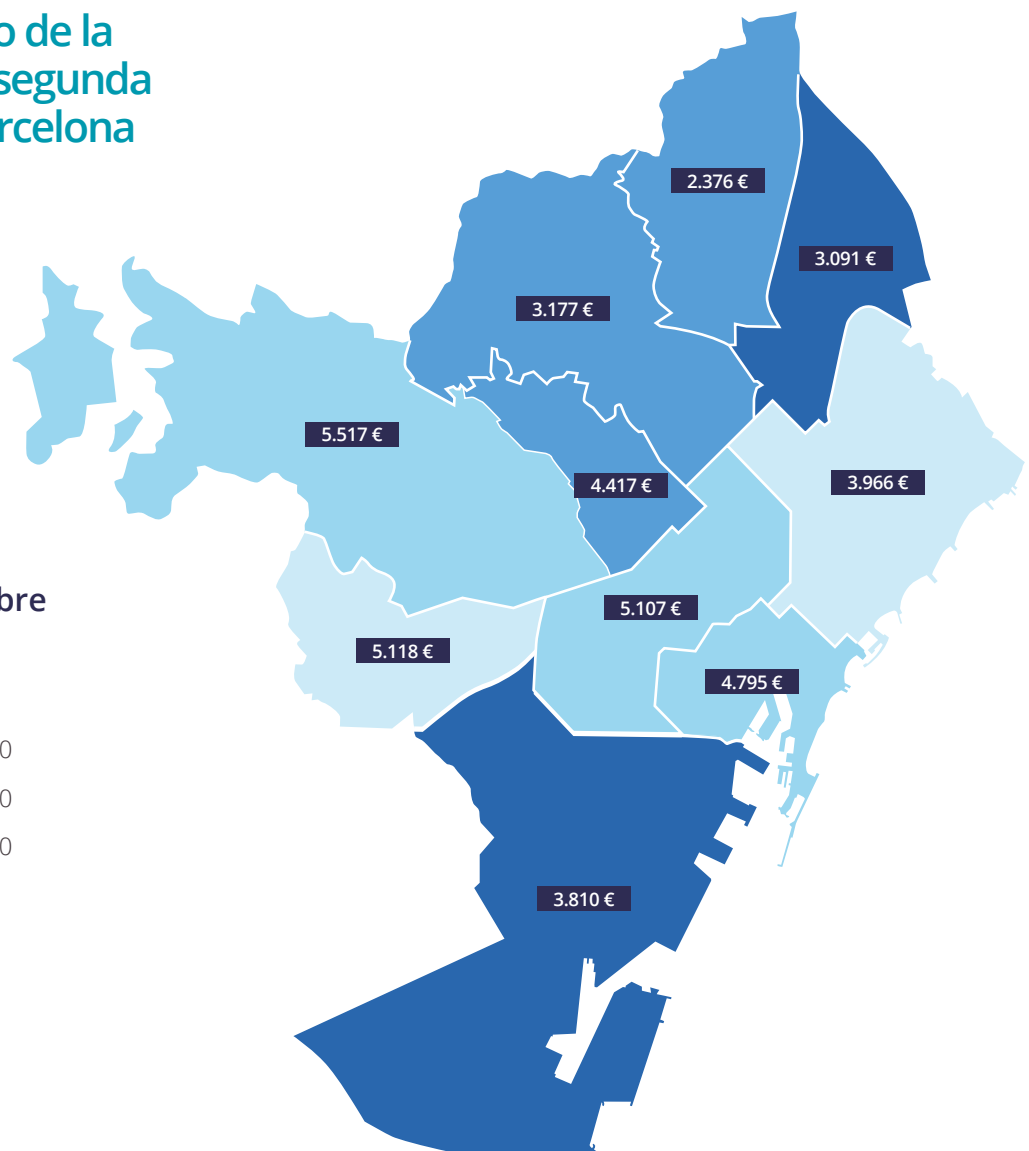
En el otro extremo, Nou Barris es el distrito catalán más barato con un precio medio de 2.376 €/m². Le sigue de Sant Andreu (3.091 €/m²) y Horta – Guinardó (3.177 €/m²)

Mapa 10. Precio medio de la vivienda de segunda mano en Barcelona

Diciembre 2017

Precios diciembre 2017 (€/m²)

- Más de 4.500
- Entre 4.000 y 4.500
- Entre 3.000 y 4.000
- Entre 2.000 y 3.000



fotocasa

Anais López García

✉ anais.lopez@scmspan.com

☎ 620 66 29 26

InformeFotocasa

🐦 @fotocasa

f [Facebook.com/fotocasa](https://www.facebook.com/fotocasa)

🌐 <http://prensa.fotocasa.es/informes>