



2013

Mercado Inmobiliario

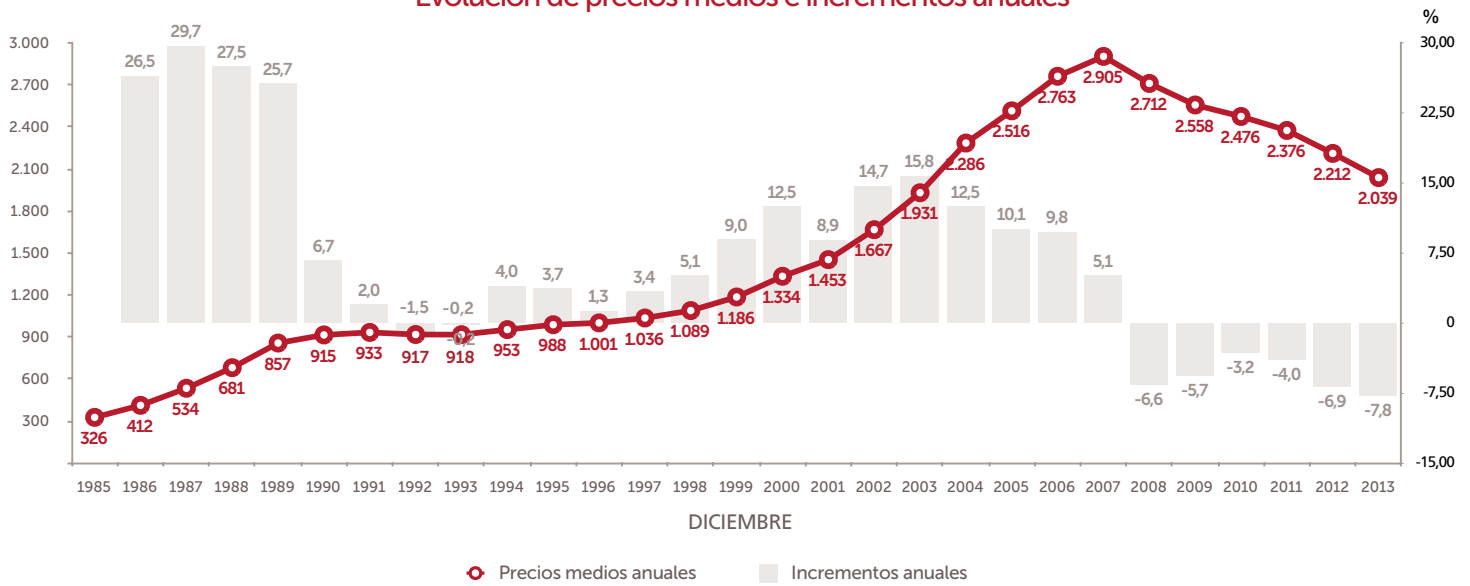
ST Sociedad de Tasación presenta la evolución de los Precios Medios de Mercado de las viviendas nuevas de promoción libre, ofertadas en España durante el presente año.

	Precio medio €/m ²	Var. 6 meses % nominal	Var. 12 meses % nominal
PRECIO MEDIO (Capitales Provincia)	2.039	-3,0	-7,8

Mercado inmobiliario



Evolución de precios medios e incrementos anuales

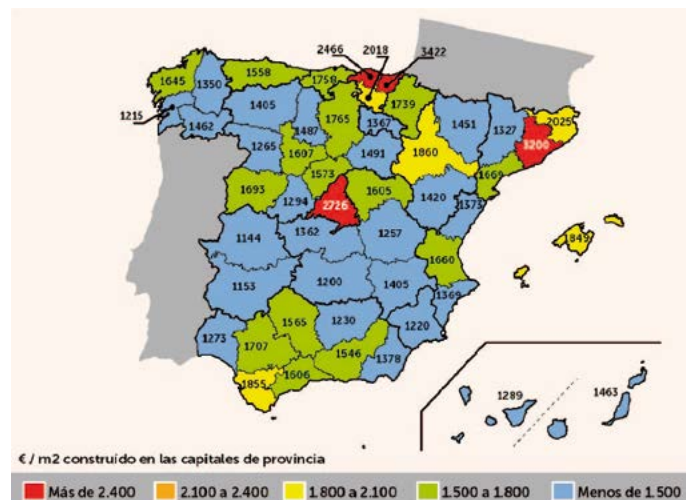


Los datos que presentamos son el resultado del análisis de la base de datos con los precios medios de vivienda nueva en capitales de provincia a 31 de diciembre de 2013, procedentes del estudio directo del mercado.

Las conclusiones a las que hemos llegado están fundamentadas en los datos de 2013, correspondientes a más de 59.000 viviendas existentes en más de 3.600 promociones inmobiliarias.

Durante el año 2013 el comportamiento del mercado de viviendas nuevas de tipo medio en capitales de provincia ha presentado las siguientes características:

- El precio medio nacional en el conjunto de las capitales de provincia ha disminuido un 7,8% respecto al alcanzado en diciembre de 2012 (del cual un 3,0% corresponde a este último semestre).
- El precio medio nacional en el conjunto de las capitales de provincia se ha situado en 2.039 €/m² construido, lo que supone 183.500 euros para una vivienda de tipo medio de 90 m².
- El índice inmobiliario de ST se ha situado en 625,5 a 31-12-2013, lo que representa un 6,8% anual acumulativo de incremento de los precios desde diciembre de 1985.
- El precio medio de la vivienda nueva en el resto de las ciudades estudiadas que no son capitales de provincia se ha situado en 1.583 €/m² que representa una disminución del 6,4%.
- El precio medio de la vivienda nueva en las ciudades con población superior a 100.000 habitantes que no son capitales de provincia se ha situado en 1.699 €/m² que representa una disminución anual del 8,0%.



- El precio medio de la vivienda nueva en las ciudades con población superior a 50.000 habitantes se ha situado en 1.603 €/m², que representa una disminución anual del 5,9%.
- El precio medio de la vivienda nueva en las ciudades con población superior a 25.000 habitantes se ha situado en 1.489 €/m², que representa una disminución anual del 6,1%.
- El precio medio de la vivienda nueva en las ciudades analizadas con población inferior a 25.000 habitantes se ha situado en 1.480 €/m², que representa una disminución anual del 4,8%.

Capitales de provincia precios medios de la vivienda nueva (dic. 2013)

COMUNIDAD	CAPITAL	PRECIO MEDIO					IIC
		€/m ²	€/m ²	Var. (%)	Var. (%)	Var. (%)	
		dic-2013	dic-2012	Semestr.	Anual	13/85	
ANDALUCIA		1.582	1.722	-3,2	-8,1	6,3	553,1
	ALMERIA	1.378	1.523	-4,1	-9,5	7,5	753,0
	CADIZ	1.855	1.938	-1,4	-4,3	7,3	721,8
	CORDOBA	1.565	1.702	-3,0	-8,0	6,7	621,0
	GRANADA	1.546	1.655	-1,9	-6,6	6,5	579,0
	HUELVA	1.273	1.426	-6,5	-10,7	5,9	491,5
	JAEN	1.230	1.333	-4,3	-7,7	7,1	683,3
	MALAGA	1.606	1.747	-1,0	-8,1	5,4	434,1
	SEVILLA	1.707	1.871	-4,7	-8,8	6,4	572,8
ARAGON		1.813	2.052	-6,2	-11,6	6,8	631,7
	HUESCA	1.451	1.575	-5,2	-7,9	5,9	498,6
	TERUEL	1.420	1.459	-0,4	-2,7	6,4	570,3
	ZARAGOZA	1.860	2.118	-6,5	-12,2	6,9	645,8
ASTURIAS	OVIEDO	1.558	1.598	-1,1	-2,5	5,5	445,1
BALEARES	PALMA DE MALLORCA	1.849	1.947	-0,6	-5,0	7,7	800,4
CANARIAS		1.399	1.497	-2,6	-6,5	6,0	505,1
	LAS PALMAS	1.463	1.544	-2,1	-5,2	6,3	556,3
	STA. CRUZ TENERIFE	1.289	1.418	-3,7	-9,1	5,3	425,4
CANTABRIA	SANTANDER	1.758	1.932	-3,9	-9,0	6,2	546,0
CASTILLA LEON		1.569	1.696	-3,4	-7,5	6,8	632,7
	AVILA	1.294	1.410	-2,8	-8,2	7,3	718,9
	BURGOS	1.765	1.927	-5,7	-8,4	7,9	840,5
	LEON	1.405	1.515	-2,0	-7,3	5,5	453,2
	PALENCIA	1.487	1.548	-2,6	-3,9	6,2	540,7
	SALAMANCA	1.693	1.818	-3,2	-6,9	7,6	783,8
	SEGOVIA	1.573	1.609	-0,6	-2,2	8,0	873,9
	SORIA	1.491	1.534	-2,5	-2,8	7,8	828,3
	VALLADOLID	1.607	1.767	-3,7	-9,1	6,3	548,5
	ZAMORA	1.265	1.406	-3,8	-10,0	7,2	702,8
CASTILLA LA MANCHA		1.382	1.532	-5,3	-9,8	6,2	537,7
	ALBACETE	1.405	1.511	-3,4	-7,0	7,5	763,6
	CIUDAD REAL	1.200	1.385	-7,3	-13,4	4,3	322,6
	CUENCA	1.257	1.375	-1,9	-8,6	5,5	450,5
	GUADALAJARA	1.605	1.836	-7,5	-12,6	7,0	671,5
	TOLEDO	1.362	1.516	-7,2	-10,2	5,4	440,8
CATALUNYA		2.925	3.146	-2,0	-7,0	8,3	940,5
	BARCELONA	3.200	3.434	-1,8	-6,8	8,6	1.003,1
	GIRONA	2.025	2.168	-1,1	-6,6	6,4	570,4
	LLEIDA	1.327	1.475	-5,8	-10,0	7,4	737,2
	TARRAGONA	1.669	1.847	-3,4	-9,6	6,3	547,2
EXTREMADURA		1.150	1.280	-3,1	-10,2	5,9	504,4
	BADAJOS	1.153	1.282	-2,5	-10,1	5,9	497,0
	CACERES	1.144	1.277	-4,2	-10,4	6,0	515,3
GALICIA		1.490	1.551	-1,7	-3,9	6,1	530,2
	A CORUÑA	1.645	1.705	-2,0	-3,5	6,5	583,3
	LUGO	1.350	1.382	-1,0	-2,3	6,4	562,5
	OURENSE	1.462	1.533	-1,8	-4,6	6,1	529,7
	PONTEVEDRA	1.215	1.303	-0,7	-6,8	4,8	367,1
LA RIOJA	LOGROÑO	1.367	1.520	-4,3	-10,1	4,1	305,8
MADRID	MADRID	2.726	2.982	-2,8	-8,6	6,5	587,5
MURCIA	MURCIA	1.220	1.271	-1,8	-4,0	5,1	406,7
NAVARRA	PAMPLONA	1.739	1.811	-1,1	-4,0	6,8	632,4
EUSKADI		2.562	2.728	-1,8	-6,1	7,0	663,7
	GASTEIZ / VITORIA	2.018	2.201	-2,8	-8,3	8,4	961,0
	DONOSTIA / SAN SEBASTIAN	3.422	3.502	-1,8	-2,3	6,3	546,6
	BILBO / BILBAO	2.466	2.665	-1,4	-7,5	7,0	661,1
VALENCIA		1.550	1.707	-5,6	-9,2	6,8	627,5
	ALICANTE	1.369	1.507	-7,9	-9,2	6,2	543,3
	CASTELLON DE LA PLANA	1.373	1.533	-4,0	-10,4	7,0	663,3
	VALENCIA	1.660	1.824	-5,1	-9,0	7,0	658,7
MEDIA NACIONAL A DICIEMBRE 2013		2.039	2.212	-3,0	-7,8	6,8	625,5

Precios más altos (dic. 2013)	
Donostia / San Sebastián	3.422 €/m ²
Barcelona	3.200 €/m ²
Madrid	2.726 €/m ²

Precios más bajos (dic. 2013)	
Cáceres	1.144 €/m ²
Badajoz	1.153 €/m ²
Ciudad Real	1.200 €/m ²

Variaciones más acusadas (12 meses)	
Ciudad Real	-13,4%
Guadalajara	-12,6%
Zaragoza	-12,2%

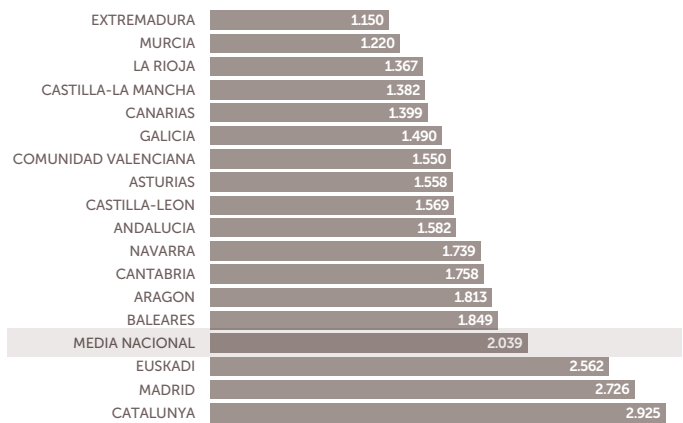
Variaciones menos acusadas (12 meses)	
Segovia	-2,2%
Donostia / San Sebastián	-2,3%
Lugo	-2,3%

Extremadura es la única Comunidad Autónoma multiprovincial en la que todas las capitales tienen sus precios medios de vivienda nueva por debajo de 1.200 €/m².

Distribución de la variación de precios medios por Comunidades Autónomas respecto a 2012		
Asturias	-2,5%	Media Nacional -7,8%
Galicia	-3,9%	Andalucía -8,1%
Murcia	-4,0%	Madrid -8,6%
Navarra	-4,0%	Cantabria -9,0%
Baleares	-5,0%	Com. Valenciana -9,2%
Euskadi	-6,1%	Castilla-La Mancha -9,8%
Canarias	-6,5%	La Rioja -10,1%
Catalunya	-7,0%	Extremadura -10,2%
Castilla-León	-7,5%	Aragón -11,6%

Capitales de provincia - precios medios de mercado de viviendas comunidades autónomas

Diciembre 2013 (€/m² construido)



Metodología empleada en las tablas

Los valores unitarios medios se calculan mediante la ponderación de los valores obtenidos para cada municipio con su número de habitantes.

La información contenida en las distintas columnas corresponde a los siguientes conceptos:

- (1) Precio medio por m² vivienda nueva a dic. 2013.
- (2) Precio medio por m² vivienda nueva a dic. 2012.
- (3) Variación precios viv. nueva en los últimos 6 meses.
- (4) Variación precios viv. nueva en los últimos 12 meses.
- (5) Variación interanual respecto a dic. 1985.
- (6) Índice Inmobiliario ST: Incremento del precio medio de vivienda nueva (base 100 dic. 1985).

Precios más altos - media provincial (dic. 2013)	
Guipúzcoa	2.390 €/m ²
Vizcaya	2.252 €/m ²
Barcelona	2.027 €/m ²

Precios más bajos - media provincial (dic. 2013)	
Zamora	848 €/m ²
Badajoz	877 €/m ²
Ciudad Real	902 €/m ²

Variaciones más acusadas por provincias (12 meses)	
Toledo	-11,4%
Jaén	-10,8%
Pontevedra	-10,5%

Variaciones menos acusadas por provincias (12 meses)	
Guipúzcoa	-1,9%
Navarra	-2,2%
Huelva	-2,5%

Distribución porcentual de los precios medios

Durante el año 2013 los precios han disminuido en todas las capitales de provincia respecto al año anterior.

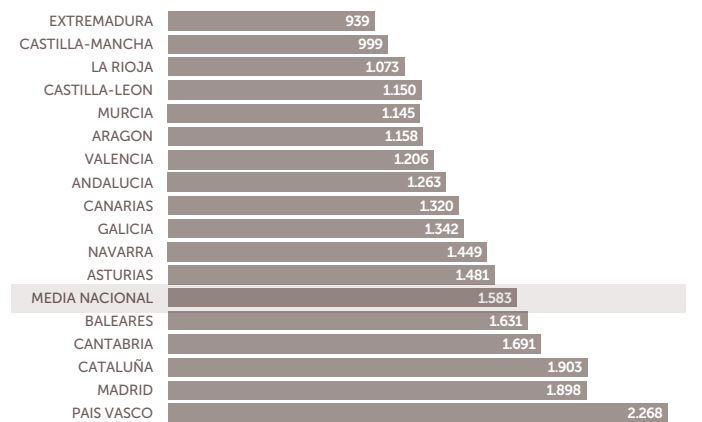
- El 52% de las capitales tienen precios medios inferiores a 1.500 €/m².
- El 40% de las capitales tienen precios medios comprendidos entre 1.501 y 2.400 €/m².
- El 8% de las capitales restantes tienen precios medios superiores a 2.400 €/m².

Distribución porcentual de variaciones de los precios medios

- El 24% de las capitales ha experimentado caídas de precios de hasta el 5%.
- El 58% de las capitales ha experimentado caídas de precios entre el 5% y el 10%.
- El 18% de las capitales restantes ha experimentado caídas de precios superiores al 10%.

No capitales de provincia - precios medios de mercado de viviendas comunidades autónomas

Diciembre 2013 (€/m² construido)



Precios medios según número habitantes

	€/m ²	%12 meses
MÁS DE 100.000	1.699	-8,0
MÁS DE 50.000	1.603	-5,9
MÁS DE 25.000	1.489	-6,1
RESTO	1.480	-4,8

Poblaciones de más de 50.000 habitantes precio medio vivienda nueva (excepto capitales de provincia)

COMUNIDAD	PROVINCIA	POBLACION	PRECIO MEDIO				
			€/m ² c	€/m ² c	Var. %	Var. %	
			dic-13	dic-12	semestral	Anual	
ANDALUCIA	ALMERIA	Ejido (El)	982	1.066	-0,3	-7,9	
	CADIZ	Algeciras	1.188	1.219	-2,5	-2,5	
	CADIZ	Chiclana de la Frontera	1.302	1.302	0,0	0,0	
	CADIZ	Jerez de la Frontera	1.171	1.299	-5,4	-9,9	
	CADIZ	Línea de la Concepción (La)	1.330	1.365	-2,6	-2,6	
	CADIZ	Puerto de Santa María (El)	1.395	1.525	-3,1	-8,5	
	CADIZ	San Fernando	1.335	1.380	-2,2	-3,3	
	CADIZ	Sanlúcar de Barrameda	1.305	1.305	0,0	0,0	
	GRANADA	Motril	1.251	1.290	-1,3	-3,0	
	JAEN	Linares	1.031	1.146	-2,8	-10,0	
	MALAGA	Fuengirola	1.365	1.475	-2,5	-7,5	
	MALAGA	Marbella	1.716	1.915	-4,7	-10,4	
	MALAGA	Vélez-Málaga	1.282	1.370	-2,7	-6,4	
	SEVILLA	Alcalá de Guadaíra	1.330	1.375	-3,3	-3,3	
	SEVILLA	Dos Hermanas	1.389	1.445	-1,4	-3,9	
ASTURIAS	ASTURIAS	Avilés	1.425	1.535	-2,3	-7,2	
	ASTURIAS	Gijón	1.561	1.675	-2,9	-6,8	
CANTABRIA	CANTABRIA	Torrelavega	1.600	1.659	0,0	-3,6	
CASTILLA - LEON	LEON	Ponferrada	921	996	-6,2	-7,5	
CASTILLA - LA MANCHA	TOLEDO	Talavera de la Reina	1.196	1.380	-5,8	-13,3	
CANARIAS	LAS PALMAS	Telde	1.355	1.415	-2,0	-4,2	
	TENERIFE	San Cristóbal de La Laguna	1.286	1.375	-4,5	-6,5	
CATALUÑA	BARCELONA	Badalona	2.177	2.300	-2,6	-5,3	
	BARCELONA	Cornellà de Llobregat	2.240	2.409	-2,2	-7,0	
	BARCELONA	Granollers	2.007	2.153	-3,5	-6,8	
	BARCELONA	Hospitalet de Llobregat (L')	2.311	2.499	-0,9	-7,5	
	BARCELONA	Manresa	1.614	1.665	-1,6	-3,1	
	BARCELONA	Mataró	2.067	2.191	-3,3	-5,7	
	BARCELONA	Prat de Llobregat (El)	2.226	2.385	-2,5	-6,7	
	BARCELONA	Rubí	1.798	1.951	-4,3	-7,8	
	BARCELONA	Sabadell	1.925	2.116	-4,4	-9,0	
	BARCELONA	Sant Boi de Llobregat	1.822	2.047	-3,6	-11,0	
	BARCELONA	Sant Cugat del Vallès	2.383	2.573	-4,0	-7,4	
	BARCELONA	Santa Coloma de Gramenet	2.024	2.236	-4,4	-9,5	
	BARCELONA	Cerdanyola del Vallès	1.978	2.147	-3,5	-7,9	
	BARCELONA	Terrassa	1.789	1.971	-4,0	-9,2	
	BARCELONA	Viladecans	2.182	2.336	-3,3	-6,6	
	BARCELONA	Vilanova i la Geltrú	1.836	1.898	-3,3	-3,3	
	TARRAGONA	Reus	1.443	1.575	-3,8	-8,4	
	PAIS VASCO / EUSKADI	GUIPUZCOA	Irun	2.450	2.495	-1,8	-1,8
		VIZCAYA	Barakaldo	2.264	2.394	-2,8	-5,4
VIZCAYA		Getxo	2.525	2.672	-1,4	-5,5	
VIZCAYA		Portugalete	2.145	2.256	-3,8	-4,9	
EXTREMADURA	BADAJOS	Mérida	926	975	-1,1	-5,0	
GALICIA	LA CORUÑA	Ferrol	1.160	1.230	-2,5	-5,7	
	LA CORUÑA	Santiago de Compostela	1.502	1.515	-0,7	-0,9	
	PONTEVEDRA	Vigo	1.431	1.599	-4,5	-10,5	
MADRID	MADRID	Alcalá de Henares	1.867	2.056	-1,4	-9,2	
	MADRID	Alcobendas	2.499	2.530	-0,2	-1,2	
	MADRID	Alcorcón	2.100	2.195	-2,3	-4,3	
	MADRID	Coslada	1.800	1.900	-3,0	-5,3	
	MADRID	Fuenlabrada	1.780	1.975	-3,5	-9,9	
	MADRID	Getafe	1.780	1.995	-4,6	-10,8	
	MADRID	Leganés	1.872	2.099	-4,0	-10,8	
	MADRID	Móstoles	1.654	1.816	-4,5	-8,9	
	MADRID	Parla	1.530	1.704	-4,4	-10,2	
	MADRID	Pozuelo de Alarcón	2.556	2.710	-3,2	-5,7	
	MADRID	Rozas de Madrid (Las)	2.204	2.290	-1,8	-3,8	
	MADRID	San Sebastián de los Reyes	2.100	2.260	-3,4	-7,1	
	MADRID	Torrejón de Ardoz	1.575	1.664	-3,4	-5,3	
	MURCIA	MURCIA	Cartagena	1.285	1.395	-3,9	-7,9
		MURCIA	Lorca	965	1.079	-6,3	-10,6
VALENCIA	ALICANTE	Alcoy/Alcoi	905	965	-3,7	-6,2	
	ALICANTE	Benidorm	1.815	1.945	-3,9	-6,7	
	ALICANTE	Elche/Elx	1.231	1.265	-1,5	-2,7	
	ALICANTE	Elda	887	975	-3,4	-9,0	
	ALICANTE	Orihuela	1.144	1.204	-1,1	-5,0	
	ALICANTE	Torrevieja	1.209	1.280	-0,1	-5,5	
	VALENCIA	Gandia	1.234	1.346	-3,6	-8,3	
	VALENCIA	Sagunto/Sagunt	1.136	1.230	-2,4	-7,6	
	VALENCIA	Torrent	1.189	1.323	-2,9	-10,1	

Principales indicadores dic. 2013

Inflación (enero a noviembre 2013)	1,2
Inflación acumulada (Base 100 dic. 1985)	276
Euribor a 1 año (nov. 2012 - nov. 2013)	0,501
Interés Letras del Tesoro a 1 año (nov-2013)	0,79
Tasa Rentabilidad Interna Deuda Pública (según circular B.E. 5/1994)	2,711
Interés Crédito Hipotecario (oct-2013)	3,252

Índice Bolsa de Madrid (a 1 dic. 2013)

General	1001,44
Sector Construcción	1232,09
Índice Inmobiliario ST de viviendas (Base 100, dic. 1985)	625,5

Evolución

La economía española ha continuado en la zona negativa desde 2012, pasando del -1,6% en el tercer trimestre de 2012 al -1,1% en el tercer trimestre de 2013, con un pequeño repunte positivo hacia el final del periodo analizado. Las expectativas tanto para el cierre del ejercicio como para el próximo año apuntan a una situación de tímida mejora según los expertos, un detalle positivo que será necesario confirmar a principio de año.

Los indicadores económicos que han tenido influencia sobre el comportamiento del mercado inmobiliario han evolucionado del siguiente modo:

- El Euribor, que es la referencia de los préstamos hipotecarios, ha mantenido tendencia decreciente durante 2013, situándose a final del mes de noviembre en torno al 0,5%.
- El IPC se ha mantenido con tendencia sensiblemente plana durante el segundo semestre del año. La inflación acumulada en los once primeros meses del año ha alcanzado el 1,2% (3,9% en 2012) y la interanual en noviembre se sitúa en el 0,2% (2,9 en 2012).
- La evolución de la tasa de desempleo mantiene en la segunda mitad del año un ritmo ligeramente decreciente que posiblemente continuará en los próximos meses.

El mercado inmobiliario de la vivienda ha reducido su nivel de actividad como consecuencia de la continuidad en las dificultades para la obtención de financiación y de los factores enunciados anteriormente. Se mantiene la tendencia decreciente de los precios.

Pese a ello, en la última parte del año parece confirmarse la previsión hecha a finales de 2012, de que la reducción de los precios podía favorecer la entrada en el mercado español de grupos de inversión extranjeros, capaces de absorber grandes volúmenes de viviendas.

La tendencia creciente en la oferta de viviendas con antigüedad entre 1 y 5 años pendientes de primera ocupación, de semestres anteriores, parece haberse frenado, si bien se constata una variación en el origen de la oferta, que se desplaza en buena medida desde los profesionales de la promoción inmobiliaria hacia los departamentos inmobiliarios de entidades de crédito y a particulares no profesionales del sector. Así mismo también se advierte que continúa el aumento de inmuebles en que se modifica la modalidad inicial de venta por la oferta de alquiler con opción de compra.

Previsiones

Las previsiones macroeconómicas para el año 2014 estiman que la economía española podría evolucionar hacia posiciones menos negativas que las actuales. La evolución observada más recientemente hace pensar que se podría llegar a entrar en cifras de crecimiento positivo, si bien es probable que dicho crecimiento sea insuficiente para permitir la generación de empleo estable.

La inflación, según la tendencia de los últimos meses, probablemente se estabilizará en torno al 1%.

La disminución de la inflación respecto al año anterior resulta insuficiente para compensar la reducción de ingresos netos en una parte importante de las familias, lo que hace previsible que la renta real disponible para la adquisición de vivienda baje respecto a periodos anteriores. Este efecto se verá potenciado por la incidencia de la elevada tasa de paro y de la incertidumbre laboral asociada, y exigirá un mayor esfuerzo en la economía familiar para la adquisición de una vivienda.

En el año 2014 la oferta de vivienda nueva seguirá siendo importante, pese a la considerable reducción en el volumen de viviendas iniciadas. La reciente entrada en el mercado inmobiliario español de fondos de inversión extranjeros puede inducir a la aceleración en la absorción del stock ya construido, que lleve aparejada cierta reactivación del sector.

Aparte de los referidos fondos de inversión, es de prever que la demanda mantenga -con algunas excepciones puntuales- la situación de debilidad que la caracteriza en los últimos tiempos, y que continúe, al menos durante algún tiempo, la tendencia de crecimiento negativo en los precios hasta que se absorba el excedente de oferta existente. Este crecimiento negativo será previsiblemente menos acusado en las mejores ubicaciones.

Continuará, probablemente, la tendencia a la disminución de las operaciones de venta en beneficio de las de alquiler, en algunos casos con opción de compra.

Como conclusión, es de prever que en 2014 se mantenga el ajuste en el nivel de la oferta iniciado al final de 2008 para adecuarse a un volumen de demanda sensiblemente inferior al de periodos anteriores, en el que los síntomas de recuperación son todavía muy tímidos, y están pendientes de consolidación.

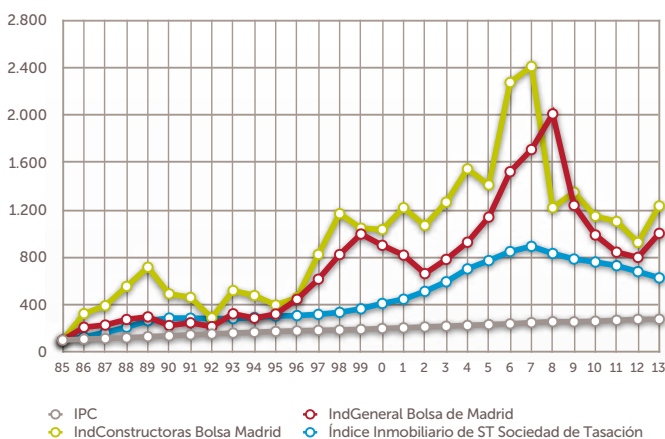
**PRECIOS MEDIOS DE VIVIENDA EN LAS CAPITALES DE PROVINCIA
EVOLUCIÓN DE PRECIOS EN 2013 Y PREVISIÓN EN 2014**



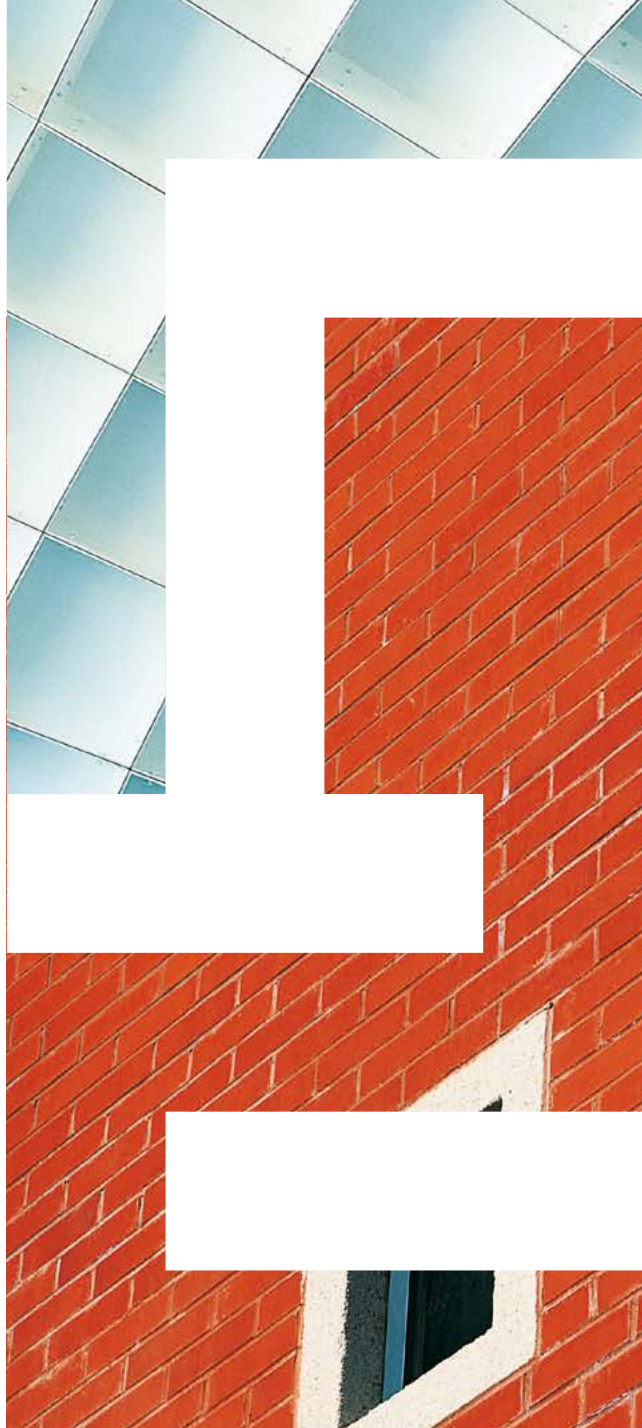
Evolución de valores en 2013 (% variación anual)	Previsión de valores para 2014
Entre -10% y -15%	++ Incremento mayor 5%
Entre -5% y -10%	=+ Incremento de 2% a 5%
Entre 0% y -5%	-- Mantenimiento o disminución

Evolución comparada de índices

Relación comparada con el índice inmobiliario de ST



○ IPC ● IndGeneral Bolsa de Madrid
 ● IndConstructoras Bolsa Madrid ● Índice Inmobiliario de ST Sociedad de Tasación



© Sociedad de Tasación S.A.

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

Sociedad de Tasación, S.A. Sociedad inscrita con el nº1 (Código 4301) en el Registro de Entidades de Tasación del Banco de España.