

La vivienda de segunda mano en 2018



fotocasa

Indice

- A** Precio de la vivienda en España
- B** Precio de la vivienda por comunidades autónomas
- C** Precio de la vivienda por provincias
- D** Precio de la vivienda por municipios
- E** Precio de la vivienda por distritos en Madrid y Barcelona

Prólogo

2018 ha sido el mejor año para el sector de los últimos cuatro ejercicios. La recuperación que se inició en 2014, cuando se comenzaron a detectar las primeras señales positivas que apuntaban a una reactivación, se ha confirmado y por primera vez desde 2008, se superará la barrera del medio millón de operaciones de compraventa. La recuperación económica, la creación de empleo y a la consolidación de la financiación han permitido este panorama tan positivo. El mercado de la vivienda se está estabilizando.

El despertar de la demanda latente, el apetito inversor y la rentabilidad del alquiler en un contexto de bajos tipos de interés explican esta vuelta del interés por la vivienda, que ha tenido un impacto directo en los precios. El Índice Fotocasa cierra 2018 con una subida del precio medio de la vivienda de segunda mano del 7,8%, la más alta desde 2006.

Los precios suben en 14 de las 17 comunidades autónomas, lo que nos devuelve a un escenario muy similar al que veíamos en 2006, cuando todas las regiones registraban incrementos de precios. Y en las zonas donde aún se registran caídas, éstas son muy suaves con descensos inferiores al 3%.

Aunque la recuperación es prácticamente generalizada en buena parte del país, los datos de Fotocasa muestran que el mercado de la vivienda sigue moviéndose a ritmos muy diferentes. Son cuatro regiones las que están concentrado la actividad y, con ella, la recuperación de los precios, con subidas superiores al 10% - Comunidad de Madrid (19,5%), Canarias (12,8%), Baleares (10,4%) y Cataluña (10,1%)-, mientras que el resto registra incrementos más moderados.

Aunque en términos porcentuales, la subida del precio medio de la vivienda de segunda mano (7,8%) nos devuelve a 2006, en pleno boom inmobiliario, es importante destacar que sigue un -36,7% por debajo de los máximos alcanzados en 2007. Incluso en las zonas donde sube con más fuerza, esa diferencia todavía es muy grande: -27,4% en la Comunidad de Madrid o -34,2% en Cataluña.

Además, se aprecia en las diferentes estadísticas que miden la salud del mercado de la vivienda cierta moderación de la buena marcha del sector en la última parte del año, como consecuencia de la desaceleración del crecimiento económico, del turismo y del contexto internacional.

De hecho en buena parte de las principales capitales de provincia que en los últimos años han liderado las mayores subidas de precios, se observa cómo éstas se están moderando en comparación con los registros que el Índice Fotocasa obtenía a mediados de año, lo que nos lleva a concluir que si bien 2019 seguirá siendo un año de expansión y crecimiento para el mercado de la vivienda, éste será más moderado que 2018.



Beatriz Toribio

Directora de Estudios y Asuntos Públicos
de fotocasa

@toribiobea

<https://www.linkedin.com/in/beatriztoribio/>

La vivienda en el año 2018

A cierre de 2018, el *Índice Inmobiliario fotocasa* ha completado ya 14 años de análisis y de recogida de información estadística sobre el precio de oferta de la vivienda de segunda mano en España.

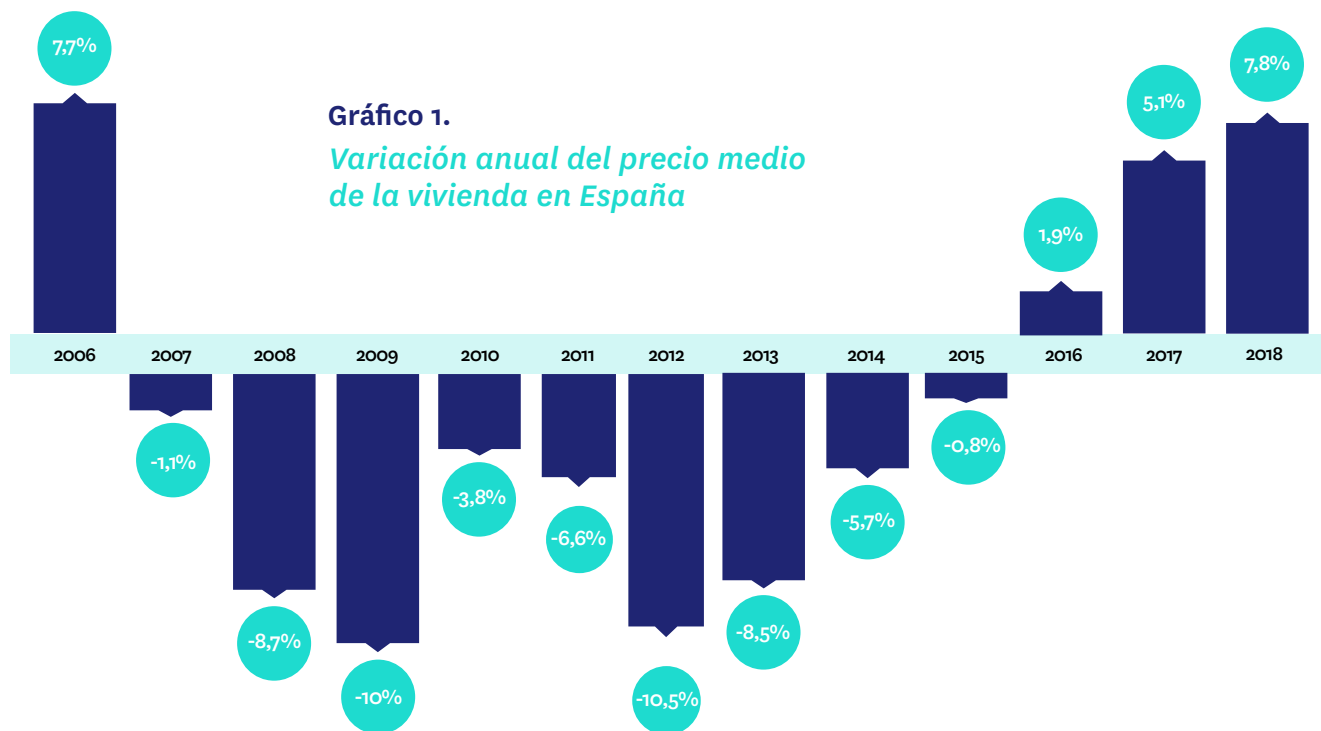


A Precio de la vivienda en España

Variación anual

La variación anual del precio de la vivienda (*diciembre a diciembre*) es de 7,8% en 2018. Es el **tercer incremento anual que experimenta el Índice Inmobiliario fotocasa** en toda su serie histórica. El primer incremento anual 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 2018 (7,8%) **es la tercera que ha registrado de forma continuada** el Índice Inmobiliario fotocasa en sus 14 años de análisis y la primera 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%).



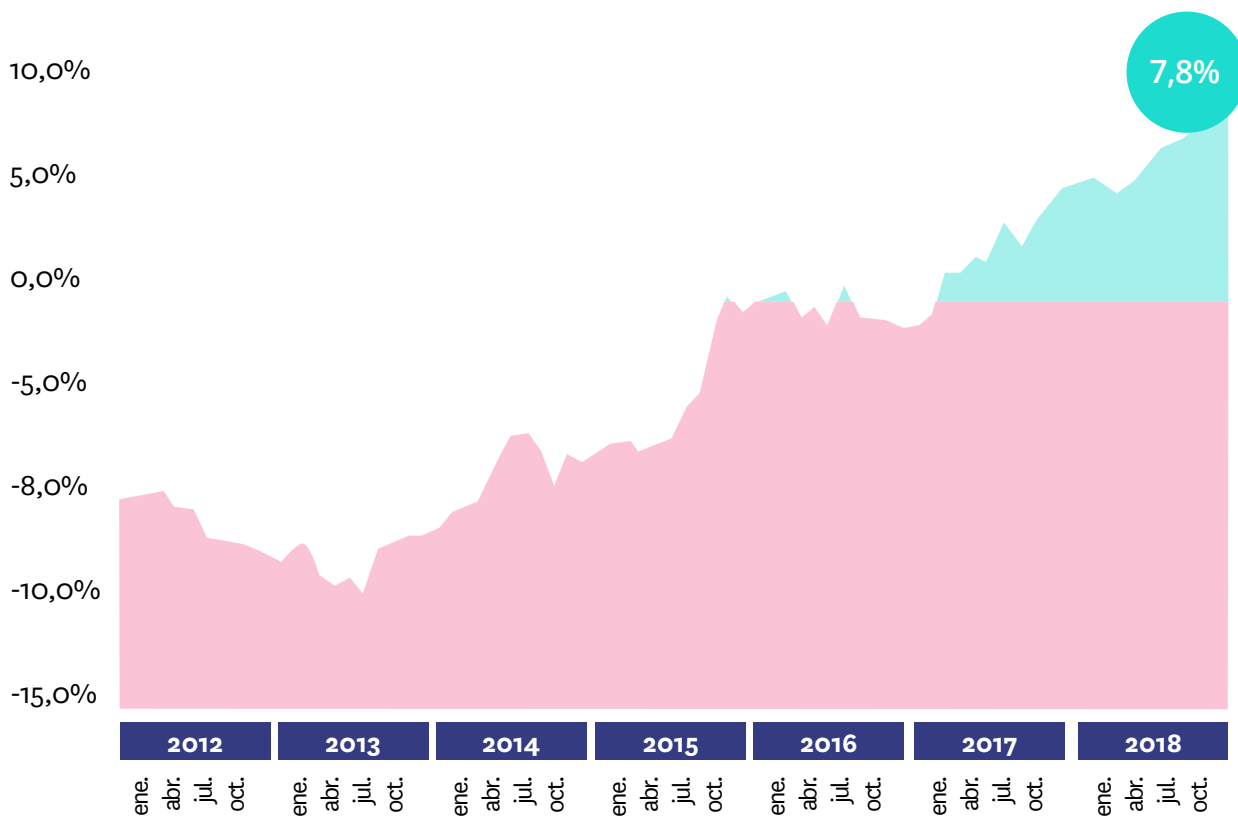
Variación interanual

Desde junio de 2013 las tasas de variación interanual (*de cada mes sobre el mismo mes del año anterior*) fueron amonoriando su contracción 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 a partir de octubre de 2016 (1,2%).

En el 2018 todos los meses registraron datos interanuales positivos. Diciembre es el mes en el que se registra el mayor incremento del año (7,8%) y también es mes que encadena la vigésima séptima subida interanual del precio de la vivienda de segunda mano.

Gráfico 2.

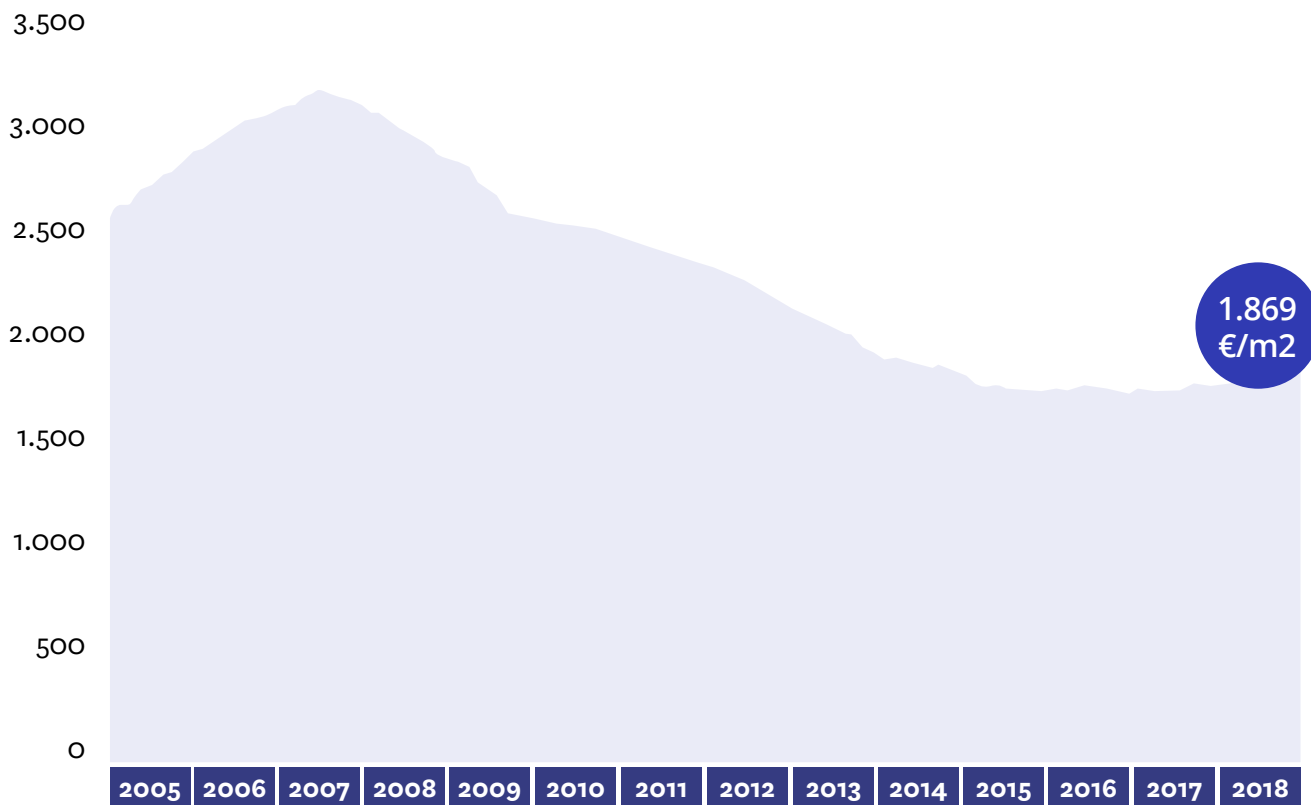
Variación interanual del precio medio de la vivienda en España



Variación interanual desde 2012 hasta 2018

Gráfico 3.

Precio medio de la vivienda por metro cuadrado desde 2005



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 2018 hasta situarse en diciembre en los 1.869 euros/m², y nos devuelve a cifras de principios 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 2018 es de 1.869 euros/m², el valor del índice se posiciona en 779 puntos.

El precio en 2018 ha ido subiendo poco a poco de forma mensual alcanzando el máximo valor anual de toda la serie histórica, un 7,8%.

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 -36,7%.

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 14 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 2018, Madrid es la comunidad que más aumenta (19,5%), seguido de Canarias (12,8%), Baleares (10,4%), Cataluña (10,1%), Comunitat Valenciana (7,1%), Cantabria (6,1%), La Rioja (5,2%), Andalucía (3,5%), Castilla-La Mancha (2,9%), Galicia (2,2%), País Vasco (1,8%), Aragón (1,7%), Castilla y León (1,5%) y Extremadura (1,1%).

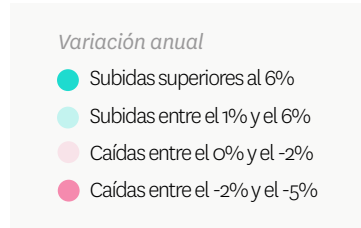
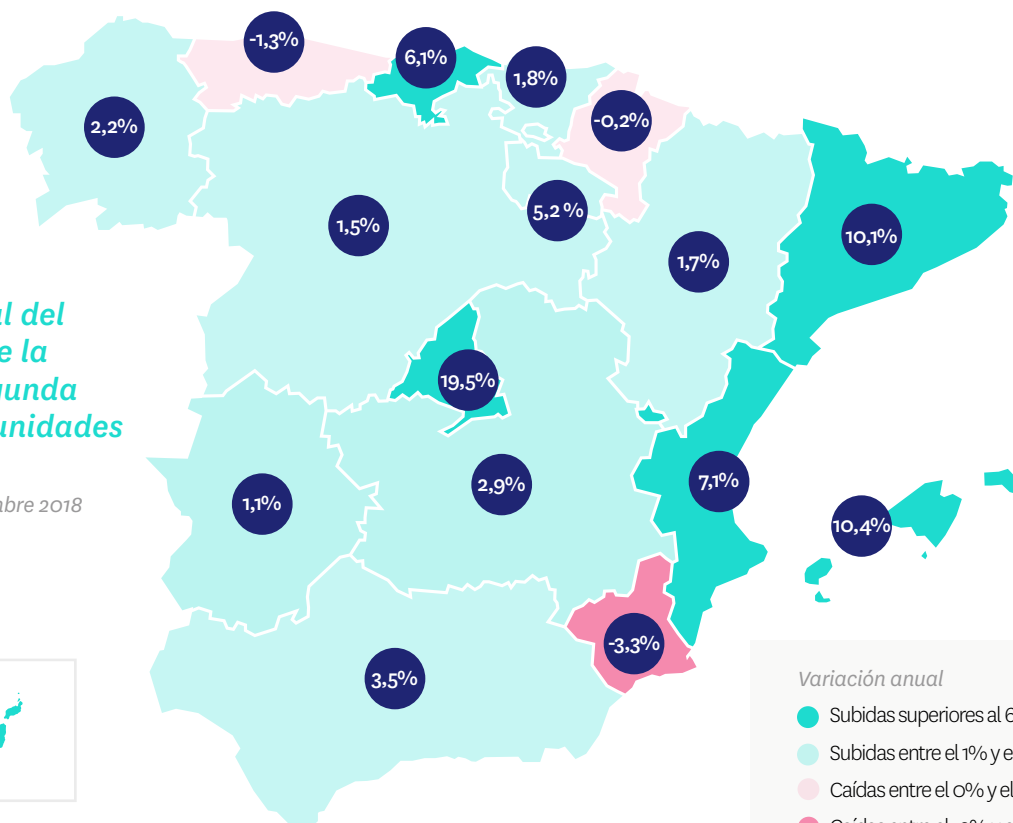
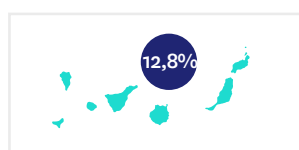
En 2018, País Vasco presenta subidas interanuales que no se veían desde mediados de 2007 y en Cantabria desde 2008. Las comunidades de Navarra, Castilla y León, Extremadura, La Rioja y Asturias mantienen una línea más conservadora con subidas y descensos moderados estos últimos tres años. El resto de las Comunidades encadenan incrementos desde el 2015 (Andalucía, Madrid, Baleares y Canarias), 2016 (Cataluña y Comunitat Valenciana) y 2017 (Aragón, Extremadura, La Rioja y Castilla-La Mancha).

En el otro extremo, dos 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 -0,2% de Navarra al -3,3% de Región de Murcia.

Mapa 1.

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

Diciembre 2017 - Diciembre 2018



Precio de la vivienda por metro cuadrado

Aunque en general los precios absolutos por comunidades autónomas continúan presentando algunas caídas, cabe destacar que en los últimos meses los precios de todas las Comunidades se han ido nivelando, presentando subidas y bajadas mínimas. En el ranking por precio de la vivienda, Madrid ha destronado a País Vasco después de 13 años consecutivos monopolizando el primer puesto.

Así, Madrid se estrena en el primer puesto del ranking con 2.883 euros/m², sin embargo, a diferencia de lo que ocurrió desde 2005 hasta 2009, ya no supera los 3.000 euros/m².

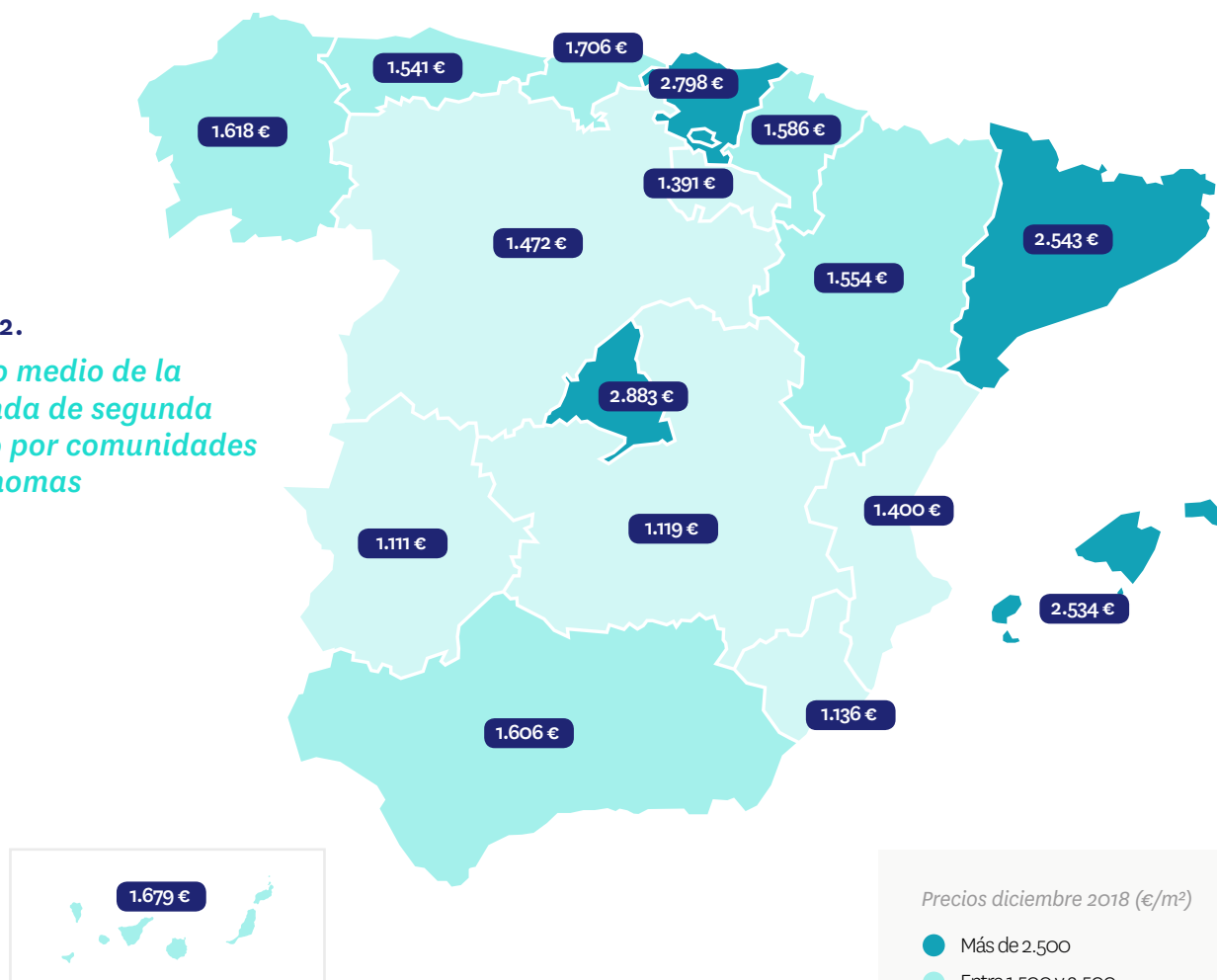
Le sigue País Vasco con un precio medio en diciembre de 2018 de 2.798 euros/m², Cataluña con un precio medio de 2.543 euros/m² y Baleares con un precio medio de 2.534 euros/m², como las comunidades que lideran el ranking con los precios más altos.

Aunque los precios anteriormente comentados son superiores a la media nacional de 1.869 euros/m², no todos ellos superan dicha media en la misma medida. Madrid supera a la media nacional en un 54,2% y País Vasco en un 49,7%.

A cierre de 2018, 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.

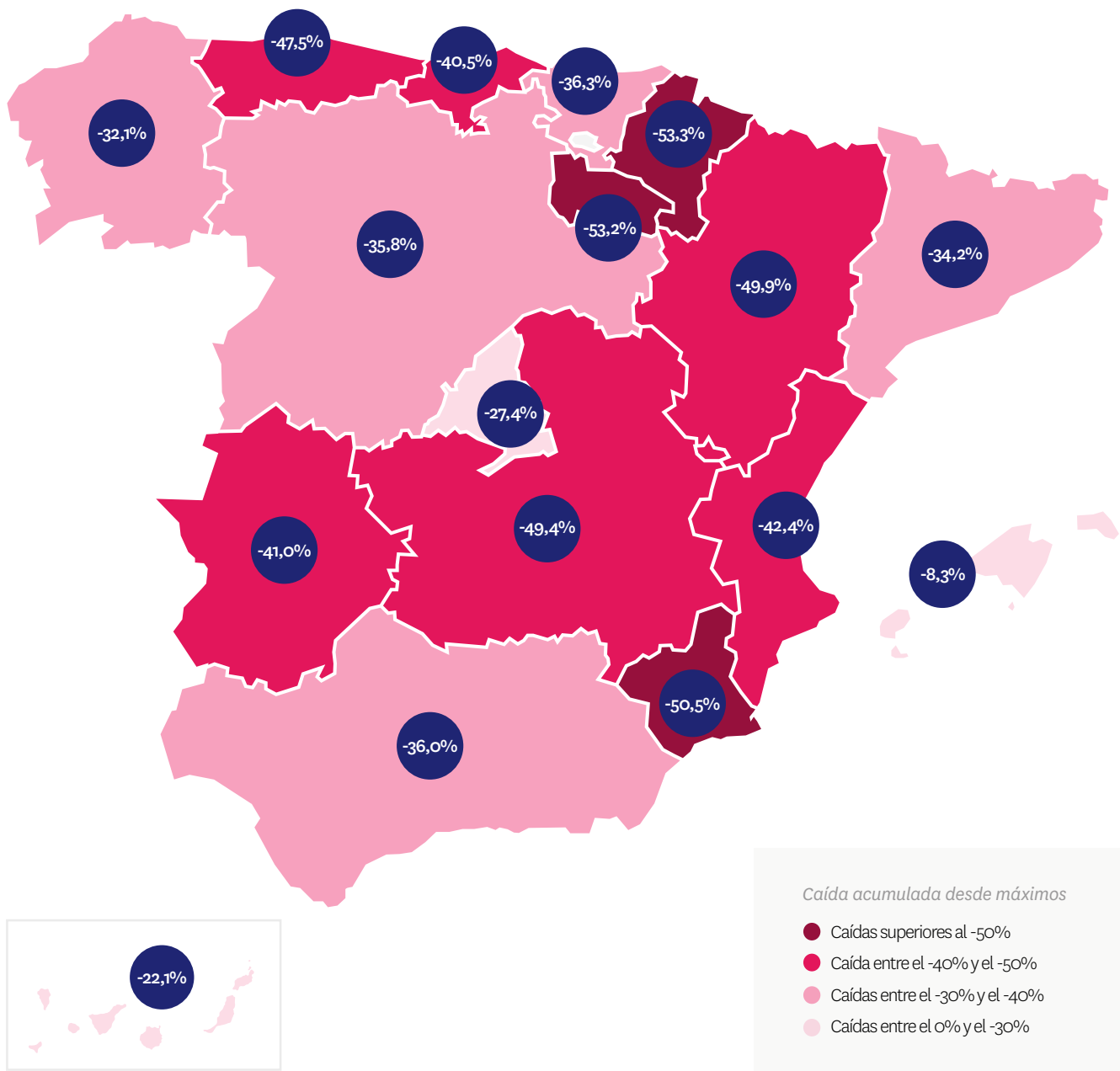
Precio medio de la vivienda de segunda mano por comunidades autónomas



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 -36,7%. Por comunidades, Navarra es la que más ha caído desde que registró el precio máximo en febrero de 2007, en concreto un -53,3%, seguido de La Rioja (-53,2%), Región de Murcia (-50,5%), Aragón (-49,9%) y Castilla-La Mancha (-49,4%).

Mapa 3.

Caída acumulada por comunidades desde máximos





Precio de la vivienda por provincias

Variación anual

Este apartado recoge la evolución del precio de la vivienda mediante la desagregación de la información estadística recogida por provincias. Al igual que en los apartados descritos anteriormente, se comparará la situación a cierre de 2018 con la reflejada en informes anuales de años anteriores.

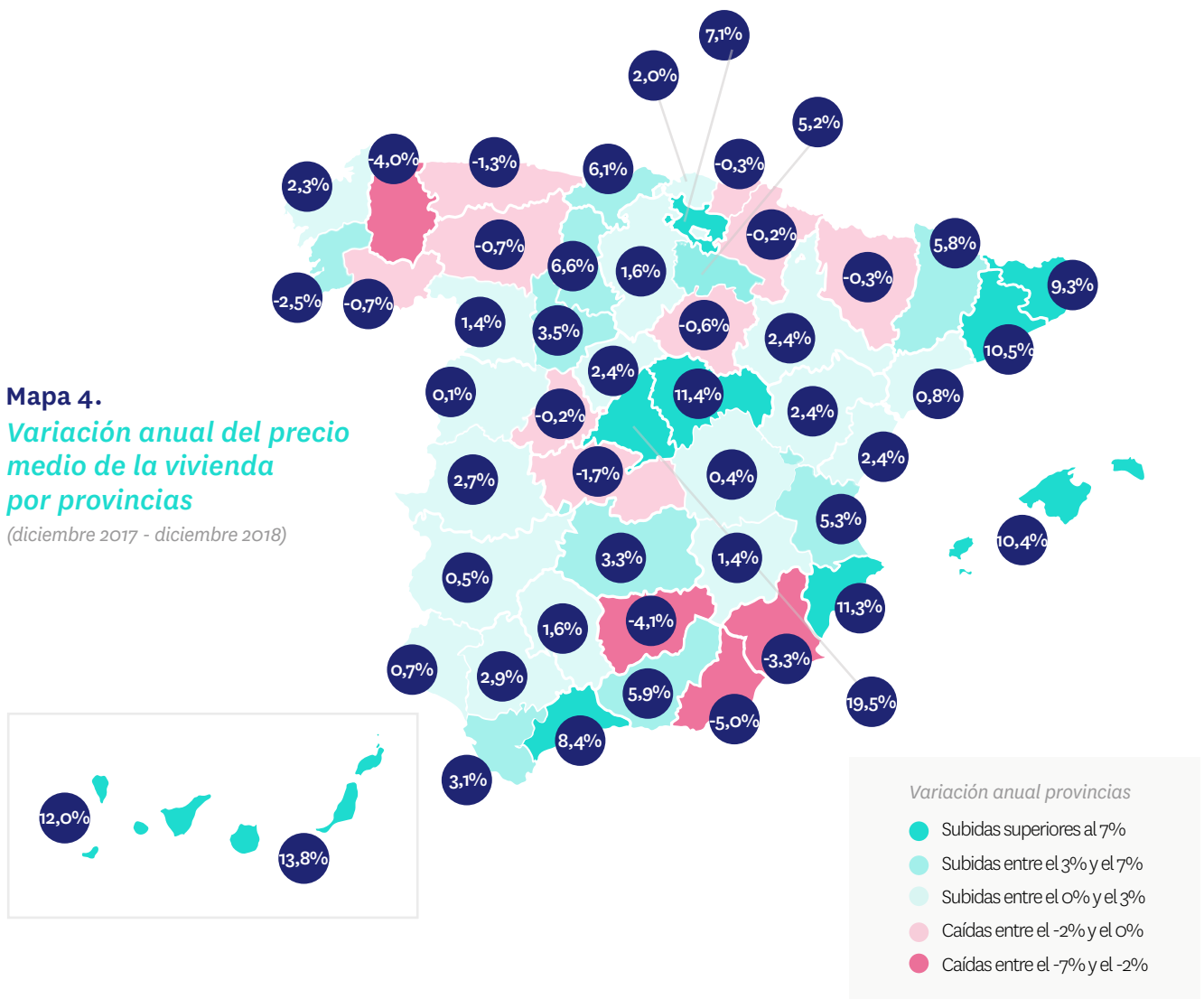
Si a cierre de 2017 el precio se incrementaba en 37 provincias, a cierre de 2018 se mantiene el mismo número de provincias que suben el precio, es decir, el 74% de las provincias españolas suben los precios. Madrid es la

que más incrementa, en concreto un 19,5%, seguido de Las Palmas que sube un 13,8%, Santa Cruz de Tenerife que incrementa un 12%, Alicante (11,3%), Barcelona (10,5%) y Illes Balears (10,4%), entre otras.

Mientras que en 2012 el número de provincias con reducciones interanuales de dos dígitos fue de 29 y en 2014 fue de tres provincias, desde 2016 ninguna provincia desciende con valores de dos dígitos. Así, las caídas registradas en 2018 van desde el -0,2% de Navarra al -5% de Almería.

Mapa 4.
Variación anual del precio medio de la vivienda por provincias

(diciembre 2017 - diciembre 2018)



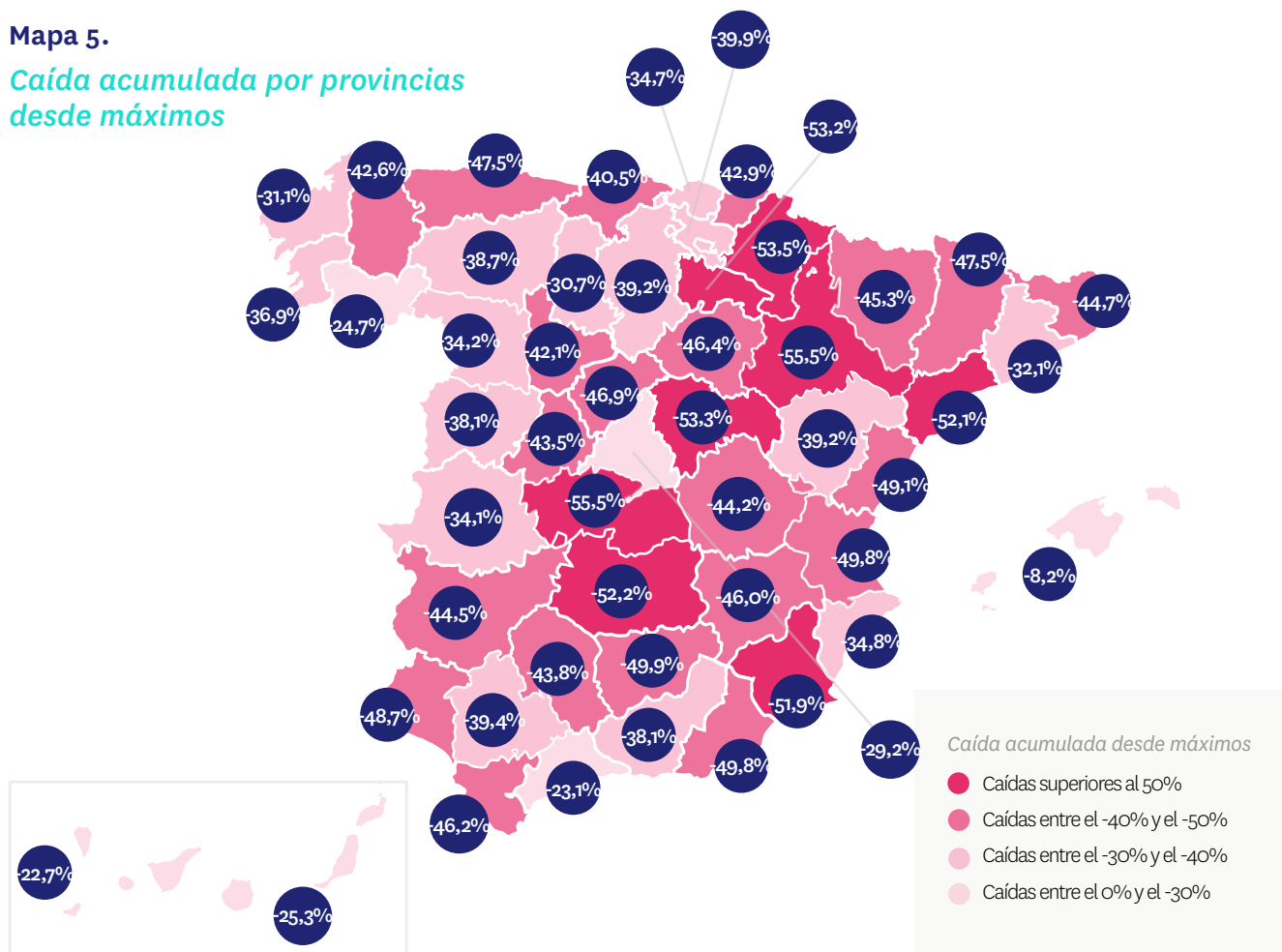
En cuanto a la variación acumulada desde el máximo registrado por provincias, Toledo y Zaragoza son las que más han caído desde que alcanzaron el precio máximo en enero de 2007 y septiembre de 2006. En concreto, han reducido el precio un -55,5% ambas provincias en los últimos años. Le siguen, Navarra (53,5%), Guadalajara (-53,3%), La Rioja (-53,2%), Ciudad Real (-52,2%), Tarragona (-52,1%), Murcia (-51,9%) y Jaén (-51,9%).

En total, nueve 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 -8,2%. Le sigue Santa Cruz de Tenerife (-22,7%), Málaga (-23,1%), Ourense (-25,3%), Las Palmas (-26,6%) y Madrid (-29,2%).

Mapa 5.

Caída acumulada por provincias desde máximos



Precio de la vivienda por metro cuadrado

Las cinco provincias españolas con el precio medio de la vivienda más elevado en 2018 serían las mismas desde hace tres años, aunque el orden haya cambiado.

Así, Guipúzcoa se mantiene a la cabeza del ranking por 11 años consecutivos con un precio medio de 3.082 euros/m², sin embargo, a diferencia de lo que ocurrió desde 2005 hasta 2010, ya no supera los 4.000 euros/m².

La provincia de Barcelona ocupa el segundo puesto con 2.995 euros/m², lugar que no ocupaba desde el 2006. Madrid escala un puesto y se coloca en el tercer lugar con 2.883 euros/m², después de haber estado en el cuarto lugar desde 2014 hasta 2017.

Vizcaya después de diez años ocupando el segundo puesto del ranking ha descendido dos lugares y se coloca en el cuarto con 2.793 euros/m². 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.

D

Precio de la vivienda por municipios

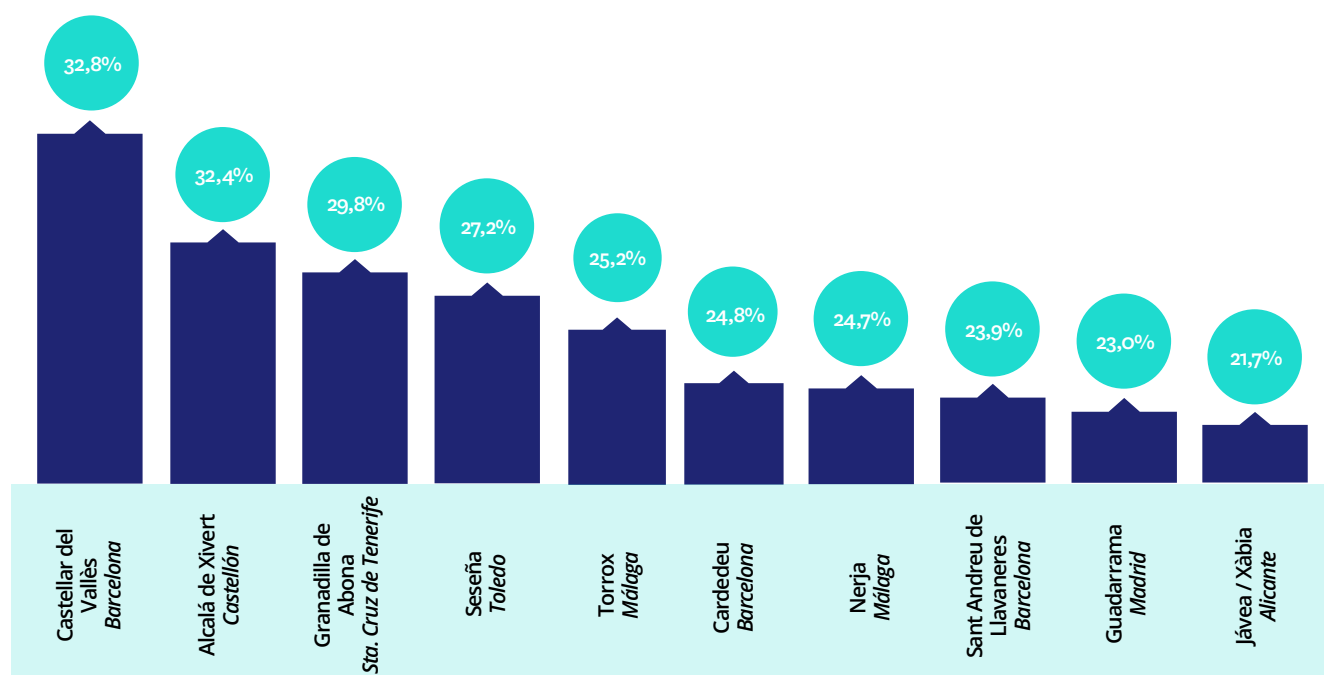
En este apartado se ofrece una aproximación aún más detallada de la situación del precio de la vivienda de segunda mano en España con el estudio del precio en todo el territorio segmentado por municipios. Se comentará primero la situación de los precios de la vivienda a nivel municipal para la totalidad 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 2018 han sido un total de 852. Se mantiene de este modo año a año la validez estadística y el detalle de la información presentada en comparación con los informes anuales anteriores.

Gráfico 5.

Las diez municipios con mayor variación anual de precios

Diciembre 2019



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 2018 que incrementan el precio de la vivienda de segunda mano son 506 y 277 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 2017 el precio se incrementó en 496 municipios, en 2016 subió 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 Castellar del Vallès, en Barcelona, que aumenta un 32,8%, seguido de Alcalà de Xivert, en Castellón, que sube un 32,4%, Granadilla de Abona, en Santa Cruz de Tenerife, que sube un 29,8% y Seseña, Toledo, que incrementa el precio un 27,2%.

En cuanto a las caídas más destacadas a cierre de 2018, destacan los descensos de Ocaña (*Toledo*) que cae un -28,5%, Mula, en Murcia (27%), Boñar, en León (-26,3%), Lalín, en Pontevedra (-25,7%) y Viveiro, en Lugo (-24,1%).

Precio de la vivienda por metro cuadrado

Todos los municipios

La observación del precio de la vivienda en términos absolutos y no de variación arroja ciertas consideraciones relevantes. Eivissa es el municipio más caro con 4.945 euros/m². Le siguen San Sebastián (4.881 euros/m²), Zarautz (4.557 euros/m²) y Barcelona capital (4.427 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.

Gráfico 6.

Los diez municipios con el precio más elevado

Diciembre 2019

En el otro extremo, Benicull de Xúquer es el municipio más barato para comprar una vivienda de segunda mano. En concreto cuesta 555 euros/m², seguido de Pozuelo de Calatrava (620 euros/m²), Cabezamesada (646 euros/m²), Fuensalida (659 euros/m²) y Mula (662 euros/m²).



Los municipios de Madrid y Barcelona

Un apartado destacado merece los municipios de Madrid y Barcelona que durante todo el tiempo han sido protagonistas de importantes y moderados incrementos en el precio de la vivienda de segunda mano. Así, la ciudad de Madrid cierra 2018 con un incremento anual de un 18,7% respecto al año anterior, mientras que en el caso de Barcelona la variación anual es de un 2,3% respecto a 2017. Estos datos confirman la tendencia interanual (*mes a mes*) que se ha venido dando a lo largo de 2018; que Madrid no para de subir su precio de forma abultada, mientras que Barcelona sube el precio de la vivienda de forma más cautelosa mes a mes.

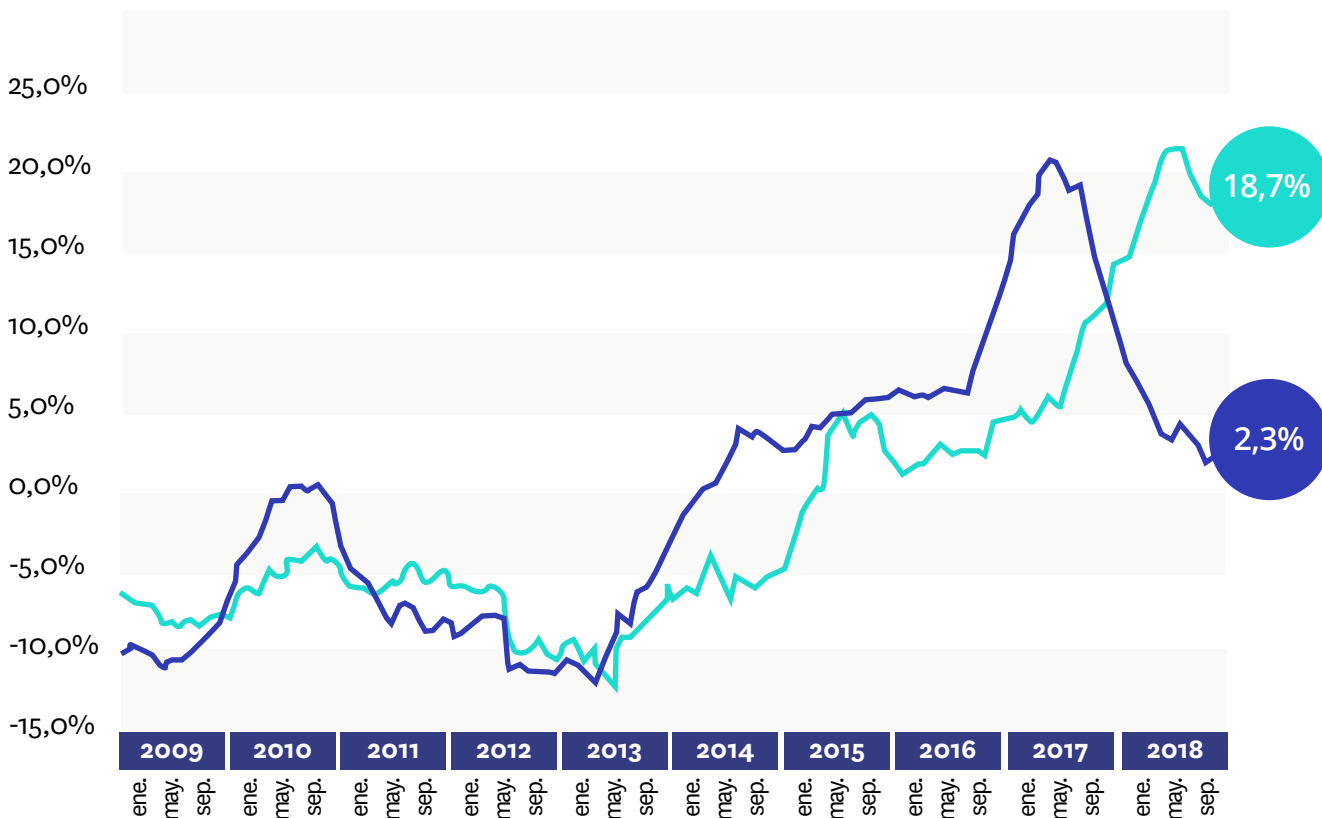
Respecto a los precios, la ciudad de Barcelona se sitúa en diciembre en 4.427 euros/m² y en el caso de Madrid el precio medio se sitúa en 3.721 euros/m². De hecho, Barcelona se encuentra actualmente un 137% por encima de la media nacional y en el caso de Madrid está un 99% por encima.

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 en ambas ciudades en un -17,7% por debajo del precio máximo.

Gráfico 7.

Variación interanual de la vivienda de los municipios de Madrid y Barcelona

- Barcelona capital
- Madrid capital



Variación interanual desde 2009 hasta 2018

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 2018 son 21 los distritos estudiados en el Índice Inmobiliario fotocasa. 20 de ellos superan el precio medio de la vivienda a nivel nacional, establecido a finales de año en 1.869 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 229%, al situar el precio medio en 6.152 euros/m².

A cierre de 2018 el precio se incrementa anualmente en los 21 distritos de la capital. Es a partir de 2016 que el panorama

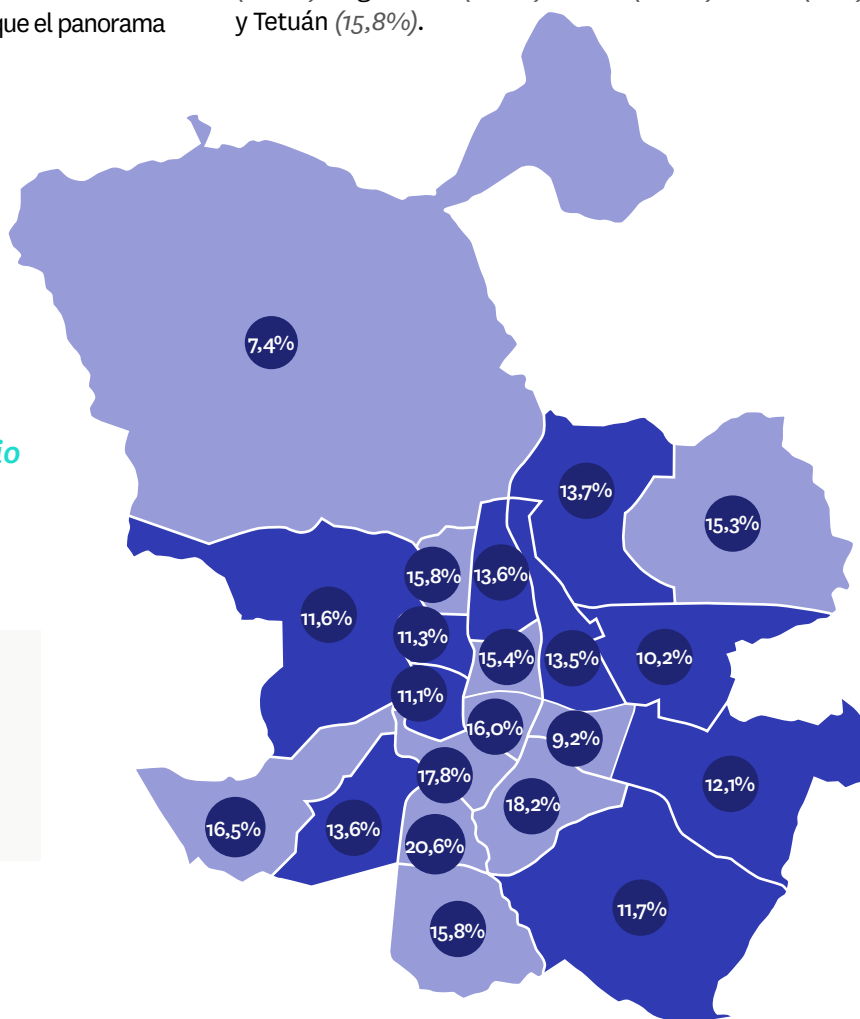
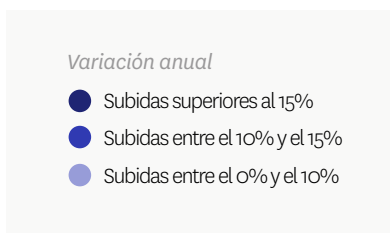
cambia sensiblemente y el precio se incrementa anualmente en todos los distritos. En 2014 ningún distrito incrementó el precio y los primeros síntomas de recuperación se divisaron en los precios de 2015, con subidas en 13 de los 21 distritos de Madrid.

Así, el aumento más significativo se produce en el distrito de Usera (20,6%), seguido de Puente de Vallecas (18,2%), Arganzuela (17,8%), Latina (16,5%), Retiro (16%) y Tetuán (15,8%).

Mapa 7.

Variación anual del precio medio de la vivienda en Madrid

Diciembre 2016 - Diciembre 2017



Los cinco distritos madrileños con el precio medio de la vivienda más elevado en 2018 serían los mismos desde hace cuatro años. 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 6.152 €/m² después de incrementar anualmente un 15,4%. Le sigue como segundo más caro el distrito de Chamberí, cuyo precio medio se sitúa a diciembre de 2018 en 5.384 €/m². En tercera y cuarta posición se encuentra el distrito de Chamartín (5.259 €/m²) y Centro (5.103 €/m²).

En el otro extremo, Villaverde es el barrio más económico con un valor medio de la vivienda de 1.775 €/m² y registra un

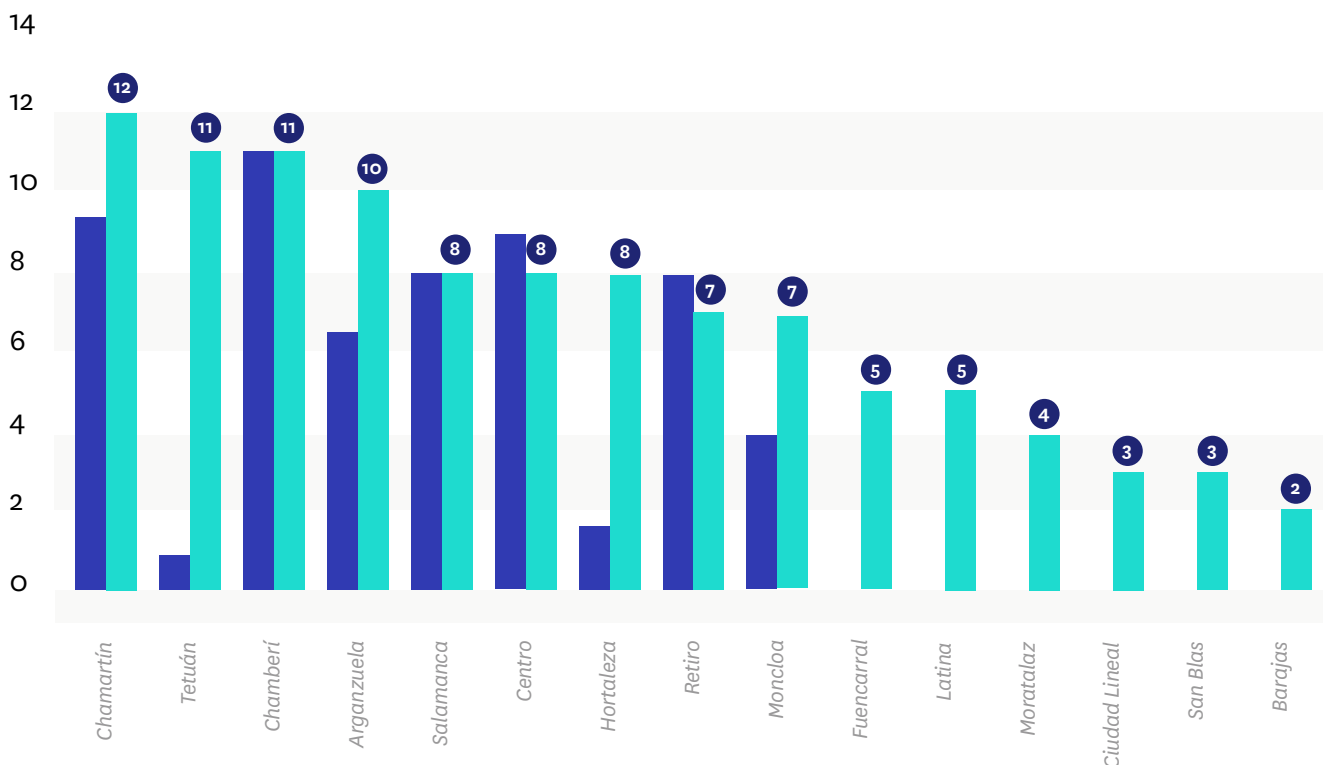
incremento en el precio de la vivienda de un 15,8% respecto a 2017. Le sigue el distrito de Puente de Vallecas (1.922 €/m²), Usera (2.140 €/m²) y Carabanchel (2.201 €/m²).

El distrito de Chamartín ha experimentado importantes subidas de precios encadenadas durante 21 meses seguidos (desde abril de 2017 cuando superó los 4.350 €/m² al mes alcanzado en mayo de 2012) hasta llegar a superar su reciente valor de 5.259 €/m² al mes en diciembre de 2018.

Gráfico 8.

Número de veces que los distritos de Madrid han superado sus valores máximos en 2017 y 2018

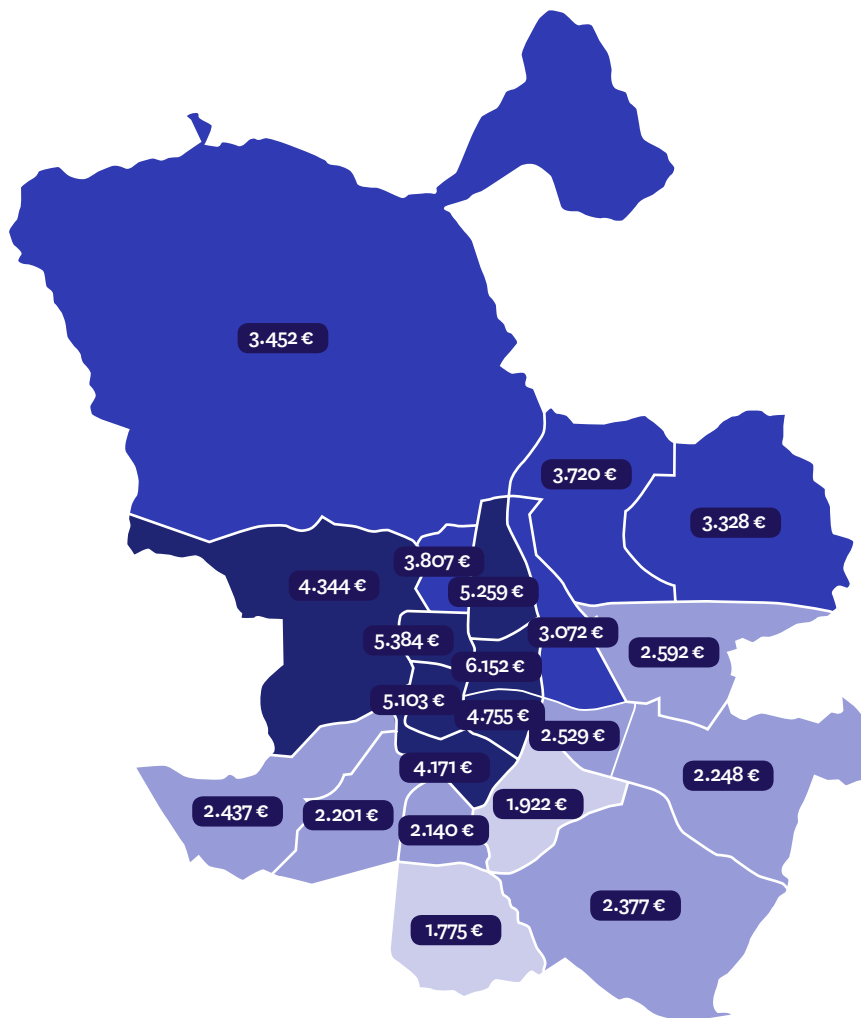
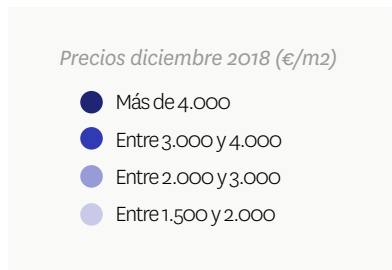
● 2017
● 2018



Mapa 8.

Precio medio de la vivienda de segunda mano en Madrid

Diciembre 2018



Barcelona capital

En Barcelona capital en diciembre de 2018 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 1.869 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 200,6%, y se sitúa en los 5.620 euros/m².

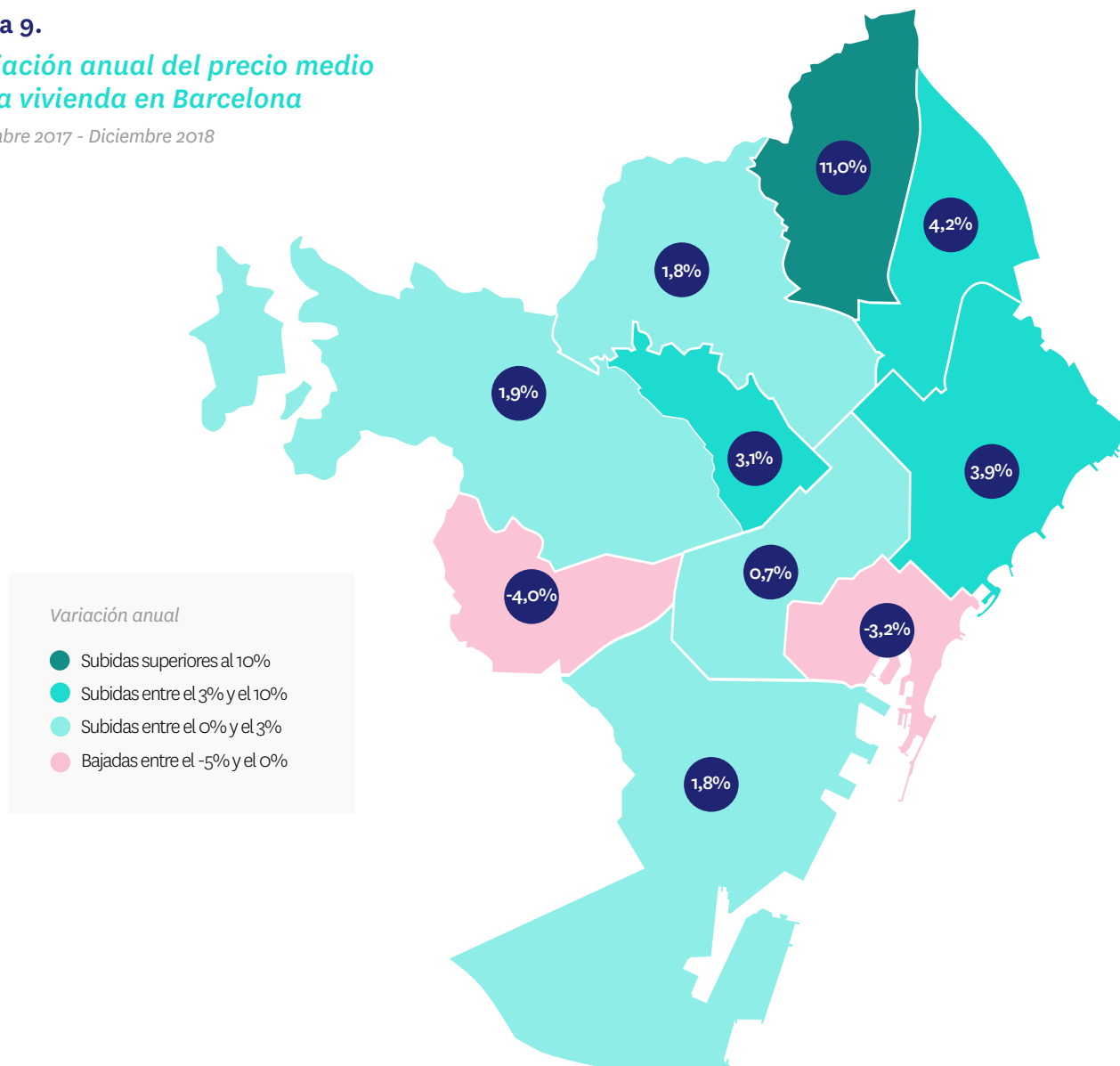
En lo referente a la variación anual del precio se puede observar al concluir el año 2018 que en Barcelona el precio se incrementa en ocho distritos de la ciudad

condal. 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; y en 2016 y 2017 todos los distritos experimentaron subidas. Las variaciones positivas interanuales van desde el 0,7% de Eixample al 11% de Nou Barris. En cuanto a los distritos con descensos interanuales, Ciutat Vella ha descendido un -3,2% y Les Cortes un -4%.

Mapa 9.

Variación anual del precio medio de la vivienda en Barcelona

Diciembre 2017 - Diciembre 2018



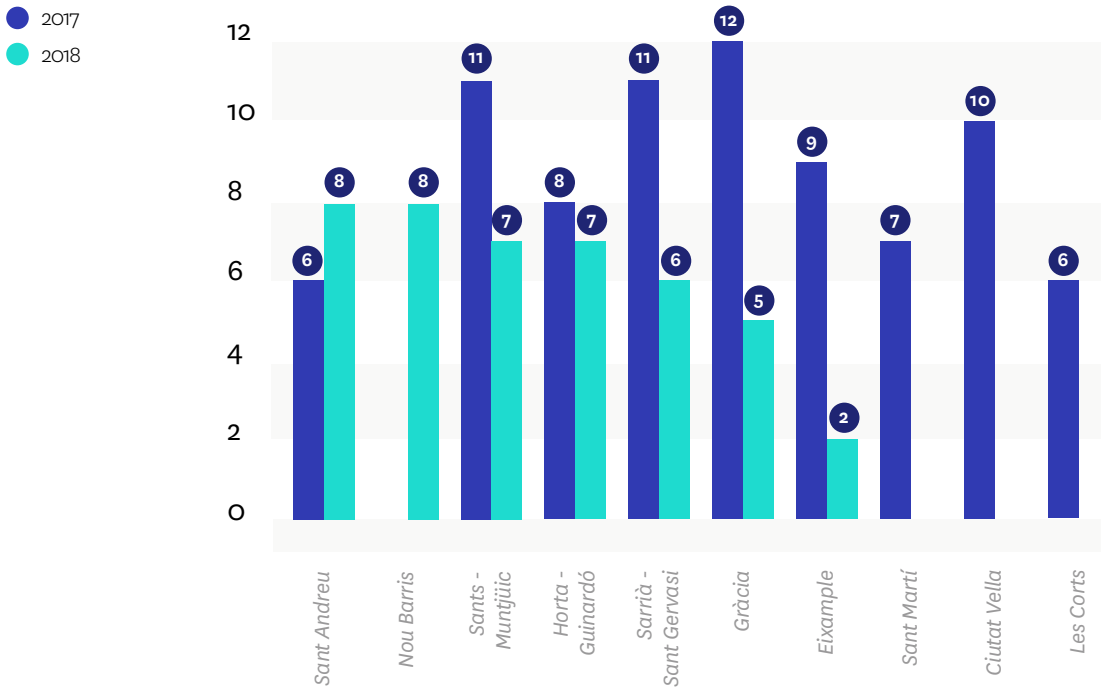
Los cinco distritos barceloneses con el precio medio de la vivienda más elevado en 2018 serían los mismos desde hace siete años. En el ranking por precio de la vivienda, Sarrià - Sant Gervasi ocupa el primer lugar en el ranking de los distritos más caros de la ciudad con 5.620 €/m². Eixample es el segundo distrito más caro con un precio de 5.143 euros/m², obligando a Les Corts (4.912 €/m²) a descender un puesto después de seis años consecutivos en el mismo lugar. Ciutat Vella (4.642 €/m²) y Gràcia

(4.585 €/m²) se mantienen en un cuarto y quinto puesto en el ranking.

A cierre de 2018, tan solo los dos 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 2.636 €/m². Le sigue de Sant Andreu (3.222 €/m²) y Horta - Guinardó (3.235 €/m²).

Gráfico 9.

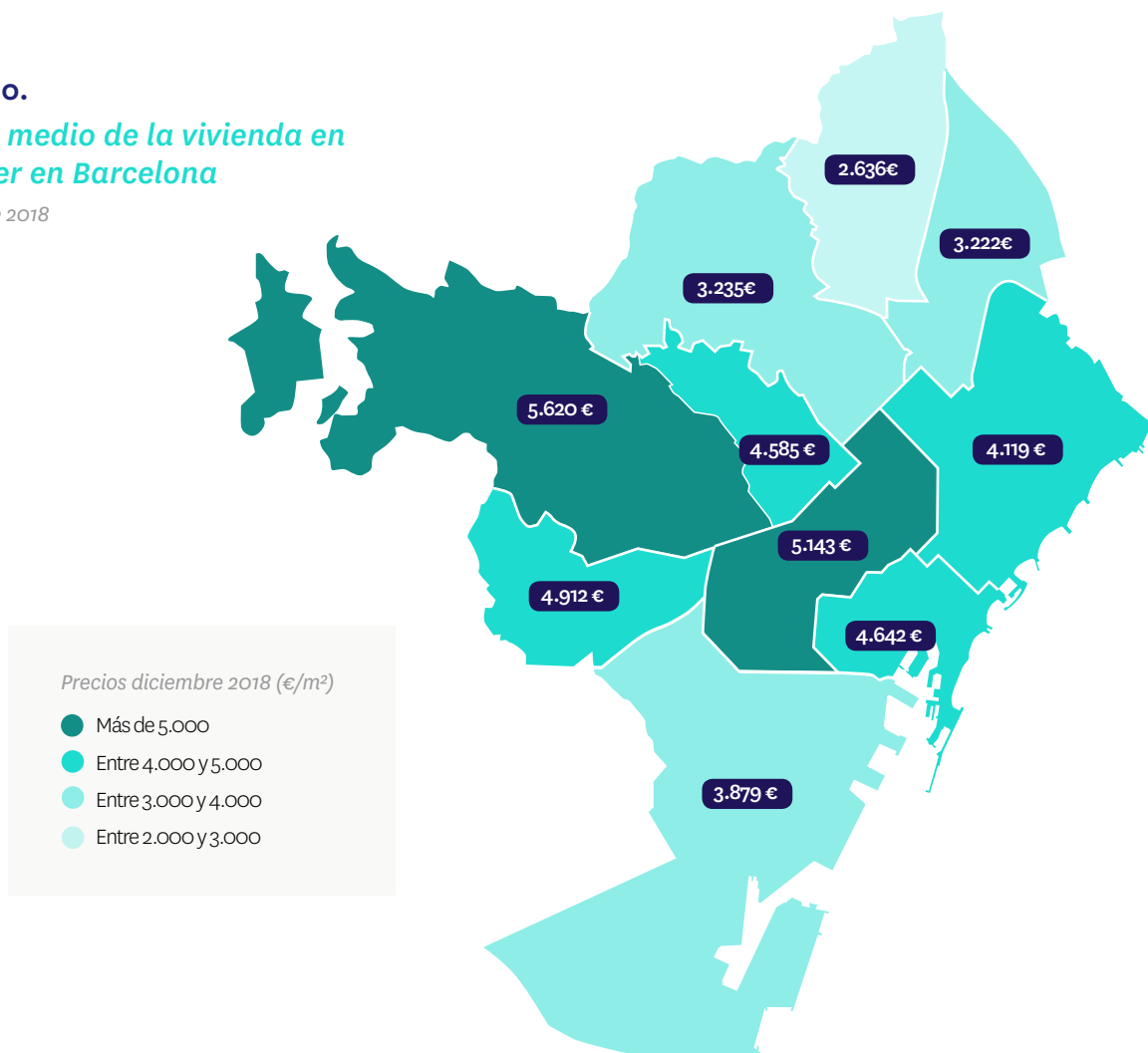
Número de veces que los distritos de Barcelona han superado sus valores máximos en 2017 y 2018



Mapa 10.

Precio medio de la vivienda en alquiler en Barcelona

Diciembre 2018





Anais López García

✉ anais.lopez@scmspan.com
☎ 620 66 29 26

InformeFotocasa

🐦 @fotocasa

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

🌐 <https://research.fotocasa.es/>