

BLOQUE 3

PRECIOS DE LA VIVIENDA

Dirección General de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana

Primer trimestre 2015

INDICE

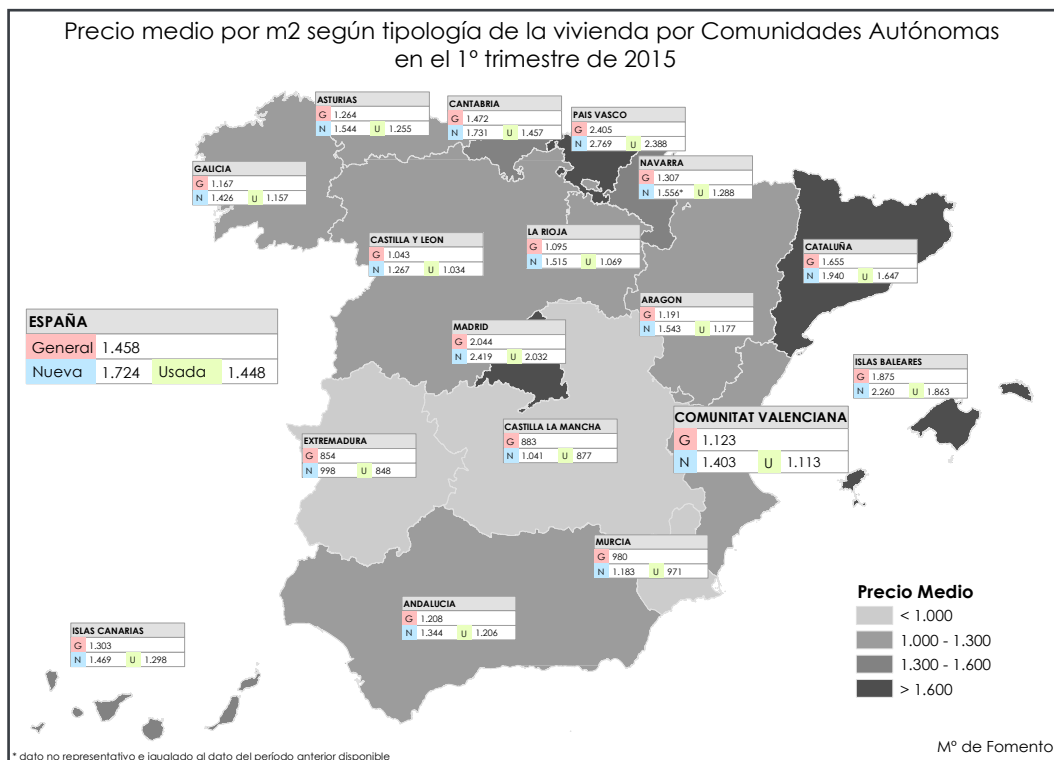
Bloque 3. Precios de la vivienda

3.1 Índice de precios de la vivienda	P-5
3.2 Precios de la vivienda libre y protegida	P-6
3.3 Precios de la vivienda libre nueva y usada	P-8
3.4 Precio del suelo urbano	P-12
3.5 Precio medio de la vivienda por áreas ATPMS	P-16

3. PRECIOS DE LA VIVIENDA

Este apartado recoge la estadística de precios de la vivienda cuyo principal objetivo es estimar el precio de la vivienda del mercado inmobiliario.

Los mapas que se presentan a continuación, tienen como finalidad indicar el precio por metro cuadrado de la vivienda libre según su ámbito territorial.



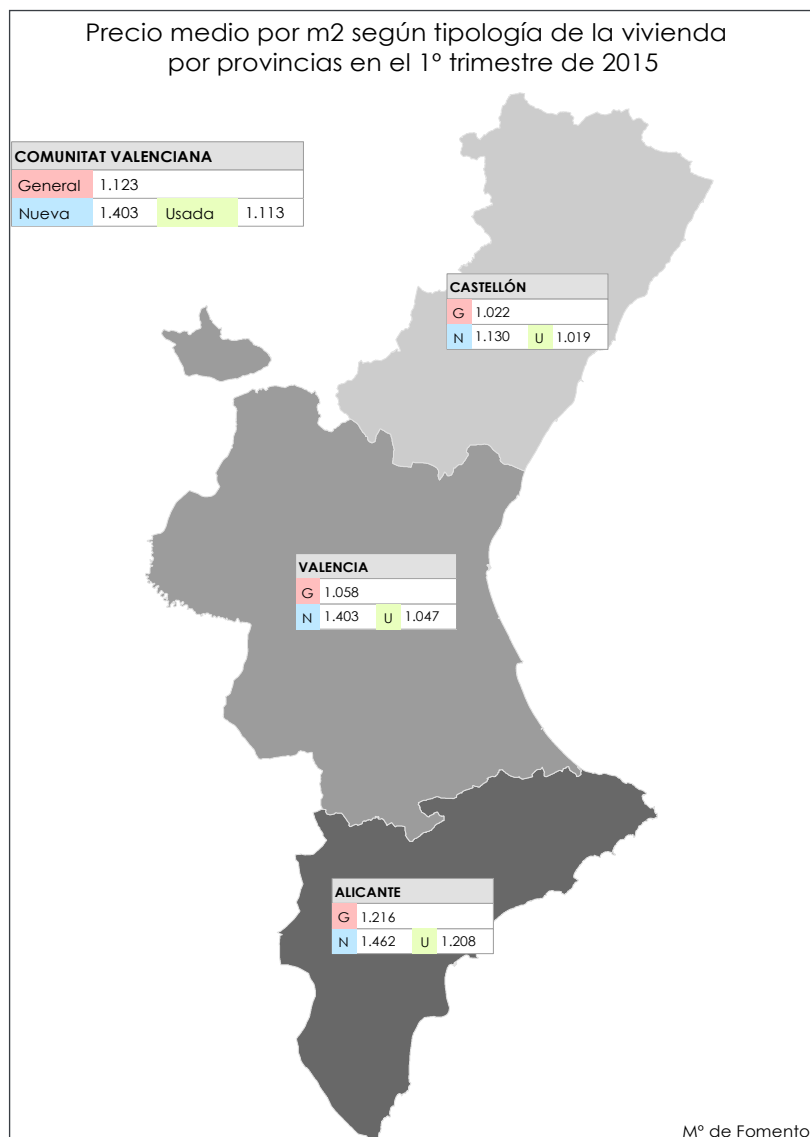
En el 1ºT de 2015, en España, el precio medio por metro cuadrado de la vivienda nueva se sitúa en 1.723,8 euros y el de la vivienda usada en torno a los 1.448,5 euros el metro cuadrado.

La comunidad autónoma donde el precio de la vivienda nueva por metro cuadrado es más elevado es el País Vasco (2.769,2 euros) seguida de Madrid (2.418,7) y de las Islas Baleares (2.259,9 euros).

En cambio, las zonas donde el precio es menor por metro cuadrado son Extremadura (997 euros), Castilla la Mancha (1.039,5 euros) y Murcia (1.182,9 euros).

Atendiendo al precio de la vivienda usada, las Comunidades con mayor precio por metro cuadrado son el País Vasco (2.388) seguida de Madrid (2.032,3 euros) y de las Islas Baleares (1.862,8 euros).

Por el contrario, con un precio más bajo, se encuentran Extremadura con 847,7 euros, Castilla la Mancha con 876,7 euros el metro cuadrado, y Murcia con 971,2 euros.



La Comunitat Valenciana se sitúa por debajo de la media nacional.

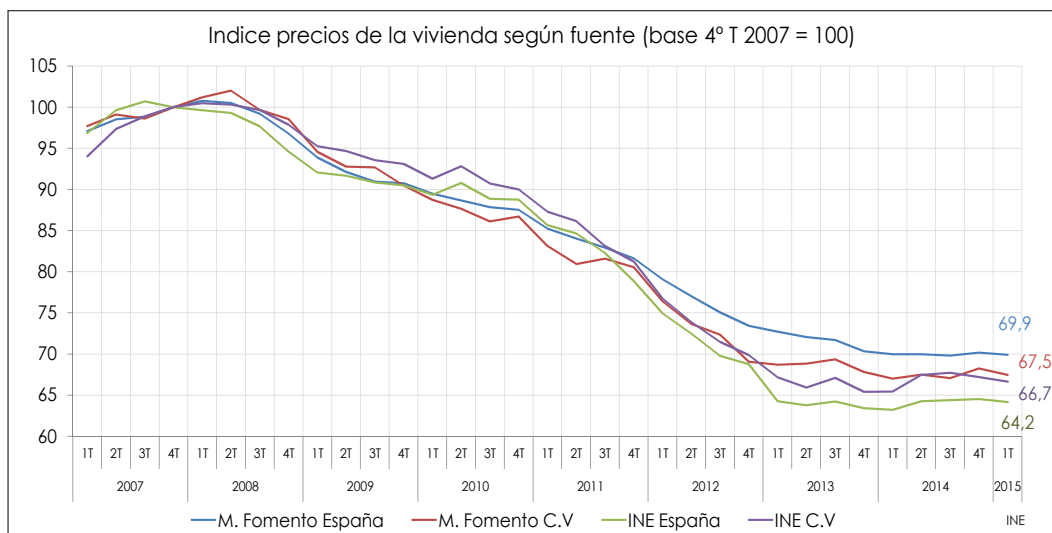
El precio de la vivienda nueva se encuentra en 1.403,1 euros el metro cuadrado mientras que el precio de la usada es de 1.113,4 euros.

Atendiendo a las provincias, Alicante es la provincia que presenta un precio de vivienda nueva más elevado que el resto de provincias, siendo su valor en el primer trimestre de 2015 de 1.461,6 euros. En cambio, en Valencia es de 1.402,6 euros y en Castellón de 1.129,8 euros el metro cuadrado.

En cuanto al precio de vivienda usada, Alicante sigue siendo la provincia que mayor precio presenta siendo su valor de 1.115,5 euros el metro cuadrado seguida de Valencia (1.025,2 euros) y de Castellón (961,3).

3.1 Índice de precios de la vivienda

El IPV tiene como principal objetivo medir la evolución del nivel de los precios de compraventa de las viviendas de precio libre. Se trata de un indicador concebido únicamente para establecer comparaciones en el tiempo.



El gráfico muestra la comparación de la evolución del índice de precios de la vivienda que forma parte del índice de precios de consumo del Instituto Nacional de Estadística, y el índice de precios de la vivienda del Ministerio de Fomento tanto de España como de la Comunitat Valenciana.

Para permitir la comparación, todos los índices han sido transformados para tener la misma base. Como base se ha seleccionado el 4ºT de 2007, siendo el trimestre con precios más altos de la serie histórica analizada.

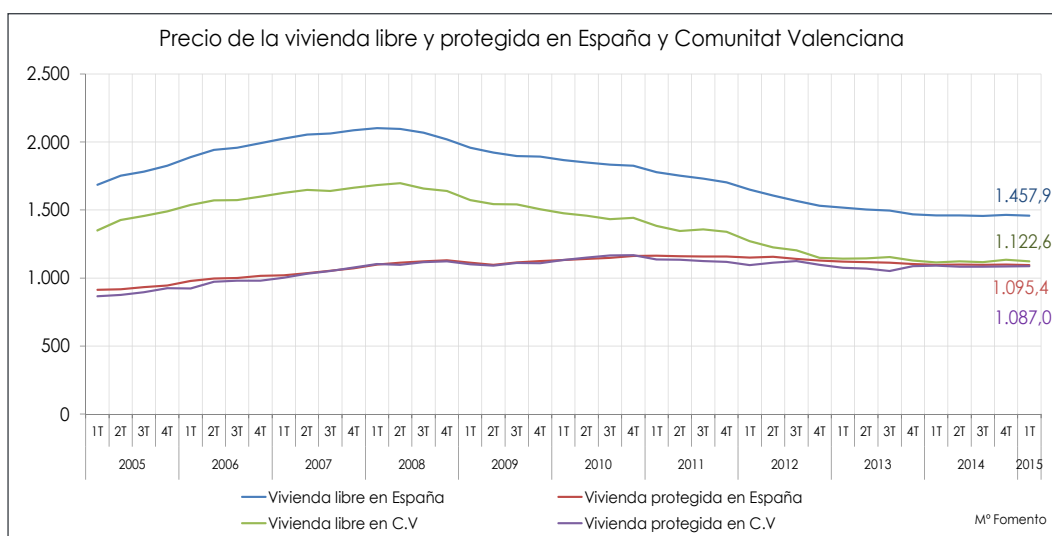
Desde comienzos de 2007, una vez dejado atrás un largo período de aumento constante del nivel de precios, se observa que a partir de 2013 se da comienzo a una etapa caracterizada por la estabilidad del precio de la vivienda tal y como muestra el gráfico.

Los índices de ambas fuentes tienen un comportamiento muy similar, atenuándose en el gráfico las curvas correspondientes al Ministerio de Fomento hasta el 69,9% en el Caso de España y 67,5% en la Comunitat Valenciana.

3. 2 Precios de la vivienda libre y protegida

Se entiende por viviendas libres todas las viviendas que no se encuentran sujetas a ningún régimen de protección pública y pueden ser transmitidas sin restricción entre partes. En cambio, las viviendas de protección oficial o viviendas protegidas son aquellas que cumplen los requisitos establecidos de acuerdo a la normativa estatal y autonómica de los planes de vivienda, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda (Ministerio de Fomento).

El siguiente gráfico, muestra una visión general de la evolución tanto de los precios de la vivienda libre como de la vivienda protegida en España y Comunitat Valenciana, sin diferenciar entre nueva y usada.



El precio de la vivienda protegida se mantiene estable en el tiempo mientras que el de la vivienda libre no, situándose este último, en niveles superiores que el precio de la vivienda protegida.

Entre 2005-2008, el precio de la vivienda libre presenta un aumento significativo, alcanzando diferencias de precios entre la libre y la protegida de 1.001,4 euros en España y 581,7 euros en la Comunitat Valenciana.

En el año 2008 se muestran ya los primeros inicios del descenso del precio de la vivienda libre dando lugar a un período de abaratamiento del metro cuadrado hasta la actualidad.

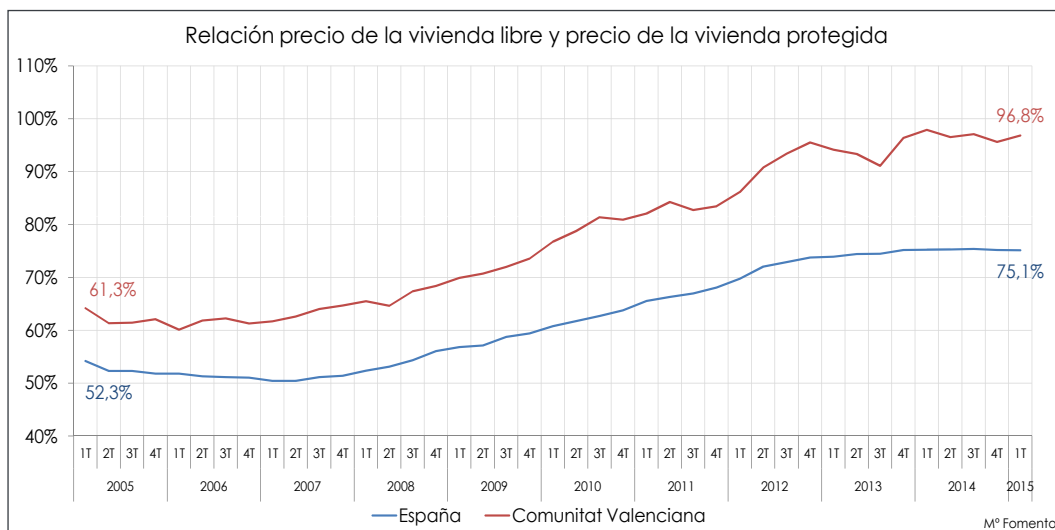
En poco tiempo se pasó de suaves descensos, a un intenso ritmo descendente llegando incluso, tal y como muestra el gráfico, a presentar la mínima diferencia entre el precio de la vivienda libre con el precio de la protegida en el 1^oT de 2014, siendo su valor de 23,6 euros el metro cuadrado.

En el 1^oT de 2015, el precio de la vivienda libre en España se sitúa en 1.457,9 euros el metro cuadrado mientras que el precio de la vivienda protegida es de 1.095,4 euros.

En el caso de la Comunitat Valenciana para el mismo período, el precio de la vivienda libre registra un valor de 1.122,6 euros el metro cuadrado, mientras que el precio de la vivienda protegida es de 1.087 euros.

Las diferencias entre el precio de la vivienda libre y de la vivienda protegida en el 1^oT de 2015, pasan a ser de 362,5 en España y de 35,6 en la Comunitat Valenciana.

Se observa como en el transcurso de la serie analizada, la vivienda libre en la Comunitat Valenciana presenta menores diferencias de precios con respecto a la vivienda protegida que en España.



En cuanto a la relación del precio de la vivienda protegida y de la vivienda libre, destaca que los valores mínimos de la serie analizada se dan en el año 2005 y que, desde entonces, dicha relación no ha dejado de aumentar, como consecuencia, en primer lugar de la caída brusca del nivel de precios de la vivienda libre y, en segundo, por la estabilidad que presentan los precios de la vivienda protegida, determinados en gran medida por los poderes políticos.

En el año 2005, en España, el precio de la vivienda protegida alcanzaba el 52,3% del precio de la vivienda libre, mientras que en la Comunitat dicho valor es superior (61,3%).

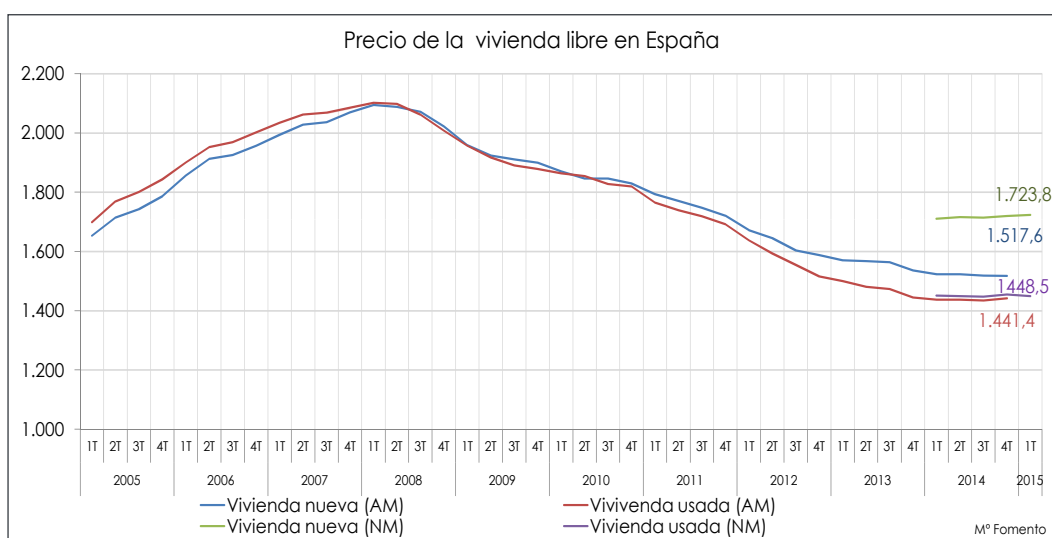
En el 1ºT de 2015, dichos valores se encuentran en el 75,1% y el 96,8%, respectivamente.

Sin embargo, en la Comunitat Valenciana los precios de la vivienda protegida se aproximan más a los de la vivienda libre, que la media nacional, llegando, en el primer trimestre de 2014, a representar valores por metro cuadrado muy similares.

3. 3 Precios de la vivienda libre nueva y usada

Debido a la fuerte disminución de construcción de viviendas en los últimos años, el Ministerio de Fomento ha procedido a cambiar los períodos utilizados para la clasificación de vivienda según su antigüedad. De esta manera, considera vivienda libre nueva cuando la vivienda tiene hasta cinco años de antigüedad y vivienda libre usada cuando la vivienda tiene más de cinco años de antigüedad. Sólo ha sido publicado todo el año 2014 y 1ºT de 2015 ya que posteriormente se llevará esta serie hacia atrás en el tiempo. La antigua metodología consideraba a la vivienda libre nueva como la vivienda con dos o menos años de antigüedad y vivienda libre usada como la vivienda con más de dos años de antigüedad.

En los siguientes gráficos se muestra los precios de vivienda por metro cuadrado tanto con la nueva metodología (NM) como con la antigua metodología (AM).



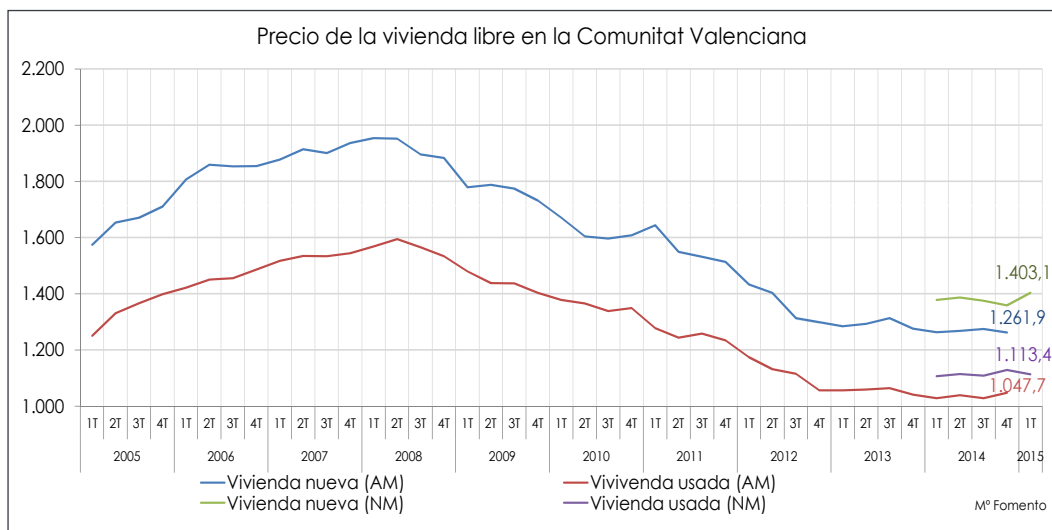
En España, los precios de la vivienda nueva y usada han venido cayendo desde el 1º trimestre de 2008 (trimestre en el cual, el precio de la vivienda por metro cuadrado registraba su máximo valor) hasta el último dato disponible. Entre 2005 y finales de 2007, el precio de la vivienda usada es superior al de la vivienda nueva.

En el período recesivo (2008 – 2010), los precios convergen, mostrando valores similares entre ellos. A partir de 2011 hasta 2014, el precio de la vivienda nueva es superior al de la vivienda usada.

En el 1ºT de 2015, la vivienda nueva en España registra un valor de 1.723,8 euros por metro cuadrado mientras que la vivienda usada se sitúa en 1.448,5 euros.

En cuanto a la diferencia entre el precio de la vivienda nueva con respecto a la usada cabe resaltar que, la vivienda nueva era un 3% más barata que la usada en 2005, mientras que a finales de 2014, el precio por metro cuadrado de la vivienda nueva era un 6% más cara que la usada.

En el 1ºT de 2015, la vivienda nueva es 275,3 euros más cara que el precio por metro cuadrado de la vivienda usada, representando así una diferencia del 16% sobre el precio de la vivienda libre nueva.



En la Comunitat Valenciana, en el período analizado, la diferencia entre el precio de la vivienda nueva con respecto a la usada, se mantiene constante en el tiempo, destacando el valor mínimo en el 2ºT de 2010 (17,4%) y el valor máximo en el 1ºT de 2011 (28,6%).

Sin embargo, destaca que dichas diferencias son más significativas en la Comunitat Valenciana que en la media nacional.

En el 1ºT de 2015, el precio por metro cuadrado de la vivienda nueva en la Comunitat es de 1.403,1 euros, mientras que el de la vivienda usada anota un valor de 1.113,4 euros. La vivienda nueva supone un 20,6% más cara que la usada.

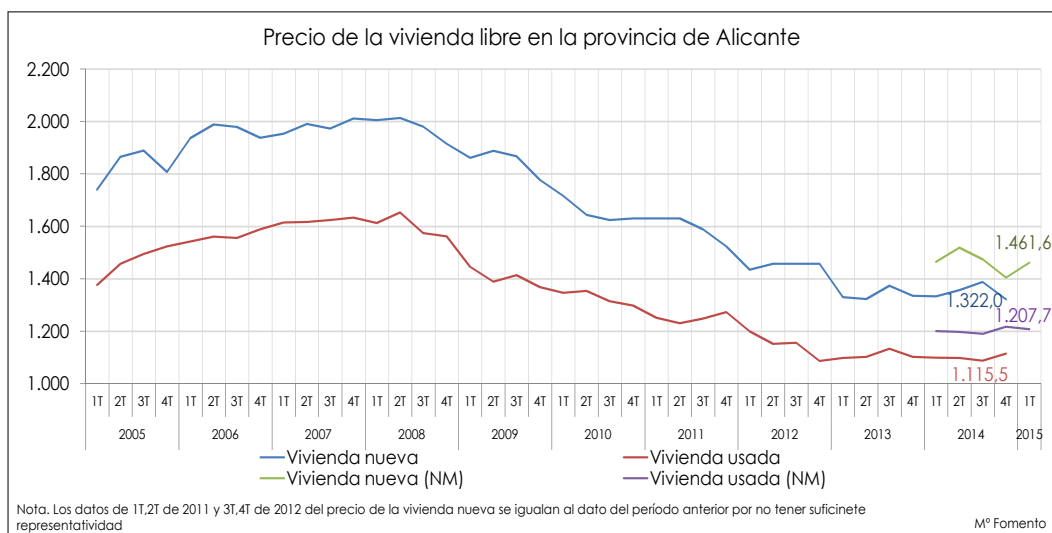
En las siguientes tablas se refleja los precios por metro cuadrado de la vivienda libre nueva como los de la vivienda libre usada, junto con sus tasas de variación intertrimestrales y la diferencia de precios con la nueva metodología.

ESPAÑA							
Año	Trimestre	Vivienda nueva	Vivienda usada	T.V Nueva	T.V Usada	Diferencia N/U (%)	Diferencia N/U
		€/m ²	€/m ²	%	%	%	€/m ²
2014	1T	1710,5	1450,7			17,9%	259,8
	2T	1715,9	1448,7	0,3%	-0,1%	18,4%	267,2
	3T	1714	1447,1	-0,1%	-0,1%	18,4%	266,9
	4T	1720,4	1454,4	0,4%	0,5%	18,3%	266
2015	1T	1.723,8	1448,5	0,2%	-0,4%	19,0%	275,3

COMUNITAT VALENCIANA							
Año	Trimestre	Vivienda nueva	Vivienda usada	T.V Nueva	T.V Usada	Diferencia N/U (%)	Diferencia N/U
		€/m ²	€/m ²	%	%	%	€/m ²
2014	1T	1.377,6	1.106,7			24,5%	270,9
	2T	1.386,4	1.114,9	0,6%	0,7%	24,4%	271,5
	3T	1.374,7	1.108,3	-0,8%	-0,6%	24,0%	266,4
	4T	1.358,6	1.128,9	-1,2%	1,9%	20,3%	229,7
2015	1T	1.403,1	1.113,4	3,3%	-1,4%	26,0%	289,7

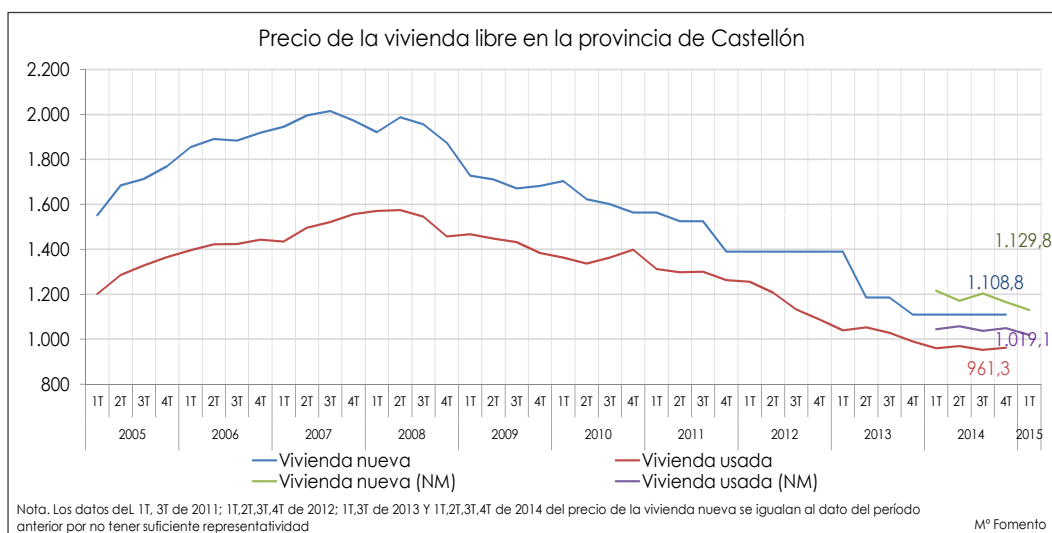
PROVINCIAS

Territorializando la Comunitat Valenciana por provincias, tanto el precio de la vivienda nueva como de la usada han mantenido una tendencia descendente desde el año 2008 en las tres provincias. Ambos indicadores presentan un comportamiento similar en el tiempo.

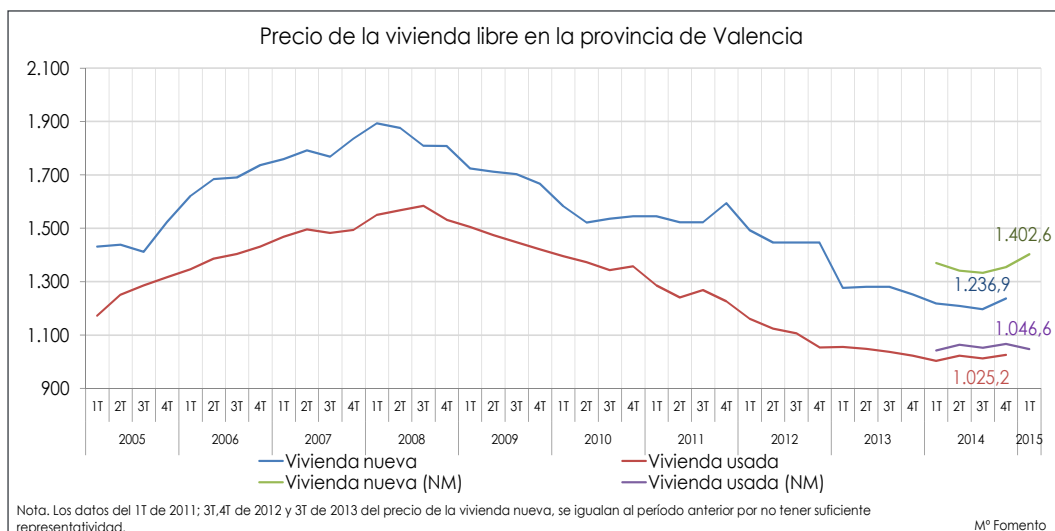


En Alicante, provincia donde los precios son generalmente más elevados, el metro cuadrado de la vivienda nueva se sitúa en los 1.461,6 euros en el 1º trimestre de 2015. En cambio el precio de la vivienda usada registra un valor de 1.207,7 euros el metro cuadrado.

La diferencia de precios entre una y otra es de 253,9 euros, siendo la vivienda nueva un 21% más cara que la vivienda usada.



Para la provincia de Castellón, el precio de la vivienda nueva registra un valor de 1.129,8 euros el metro cuadrado en el 1º trimestre de 2015. La vivienda usada se mantiene en un precio de 1.029,1 euros el metro cuadrado. La diferencia de precios entre los dos tipos de vivienda es de 110,7 euros es decir, la vivienda nueva es un 10,8% más cara que la usada.



En Valencia, la vivienda nueva en el 1^oT de 2015 presenta un valor de 1.402,6 euros el metro cuadrado y la vivienda usada 1.046,6 euros. La vivienda usada es 356 euros más barata que la vivienda nueva, o lo que es lo mismo, la vivienda nueva es un 34% más cara que la usada.

En las siguientes tablas se refleja los precios por metro cuadrado de la vivienda libre nueva como los de la vivienda libre usada, junto con sus tasas de variación intertrimestrales y la diferencia de precios con la nueva metodología.

PROVINCIA DE ALICANTE							
Año	Trimestre	Vivienda nueva	Vivienda usada	T.V Nueva	T.V Usada	Diferencia N/U (%)	Diferencia N/U
		€/m ²	€/m ²	%	%	%	€/m ²
2014	1T	1.464,9	1.200,9			22,0%	264
	2T	1.518,7	1.197,8	3,7%	-0,3%	26,8%	320,9
	3T	1.474,3	1.190,0	-2,9%	-0,7%	23,9%	284,3
	4T	1.404,8	1.217,5	-4,7%	2,3%	15,4%	187,3
2015	1T	1.461,6	1.207,7	4,0%	-0,8%	21,0%	253,9

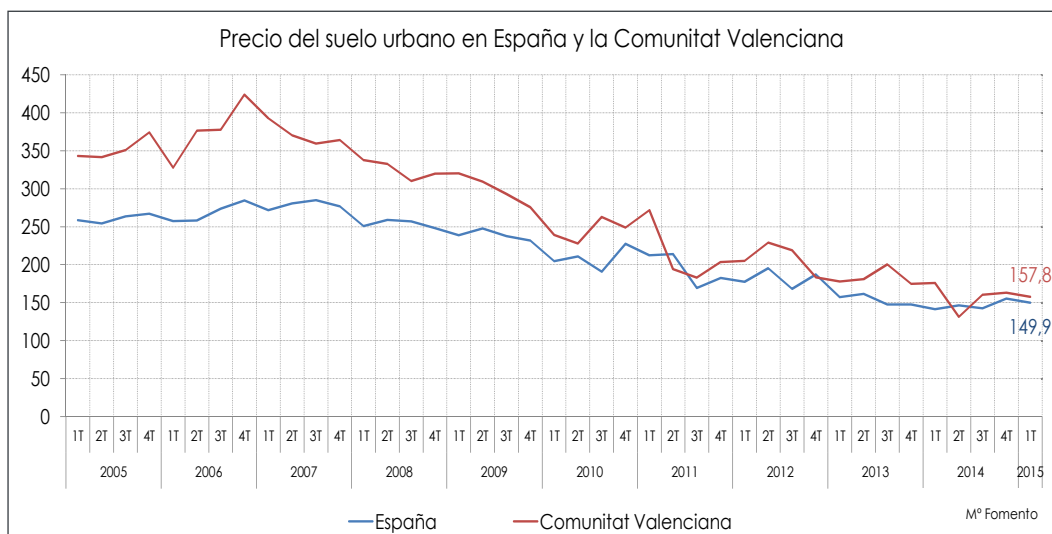
PROVINCIA DE CASTELLON							
Año	Trimestre	Vivienda nueva	Vivienda usada	T.V Nueva	T.V Usada	Diferencia N/U (%)	Diferencia N/U
		€/m ²	€/m ²	%	%	%	€/m ²
2014	1T	1.215,7	1.044,7			16,4%	171
	2T	1.170,9	1.057,5	-3,7%	1,2%	10,7%	113,4
	3T	1.203,6	1.036,9	2,8%	-1,9%	16,1%	166,7
	4T	1.165,0	1.049,7	-3,2%	1,2%	11,0%	115,3
2015	1T	1.129,8	1.019,1	-3,0%	-2,9%	10,9%	110,7

PROVINCIA DE VALENCIA							
Año	Trimestre	Vivienda nueva	Vivienda usada	T.V Nueva	T.V Usada	Diferencia N/U (%)	Diferencia N/U
		€/m ²	€/m ²	%	%	%	€/m ²
2014	1T	1.369,4	1.041,7			31,5%	327,7
	2T	1.340,5	1.063,9	-2,1%	2,1%	26,0%	276,6
	3T	1.332,7	1.052,6	-0,6%	-1,1%	26,6%	280,1
	4T	1.354,6	1.066,9	1,6%	1,4%	27,0%	287,7
2015	1T	1.402,6	1.046,6	3,5%	-1,9%	34,0%	356

3. 4 Precio del suelo urbano

En este apartado, el principal objetivo es medir la evolución del precio del suelo urbano para España, Comunidad Valenciana y sus tres provincias. Entendiendo como suelo urbano a todo terreno que aún no ha sido objeto de edificación.

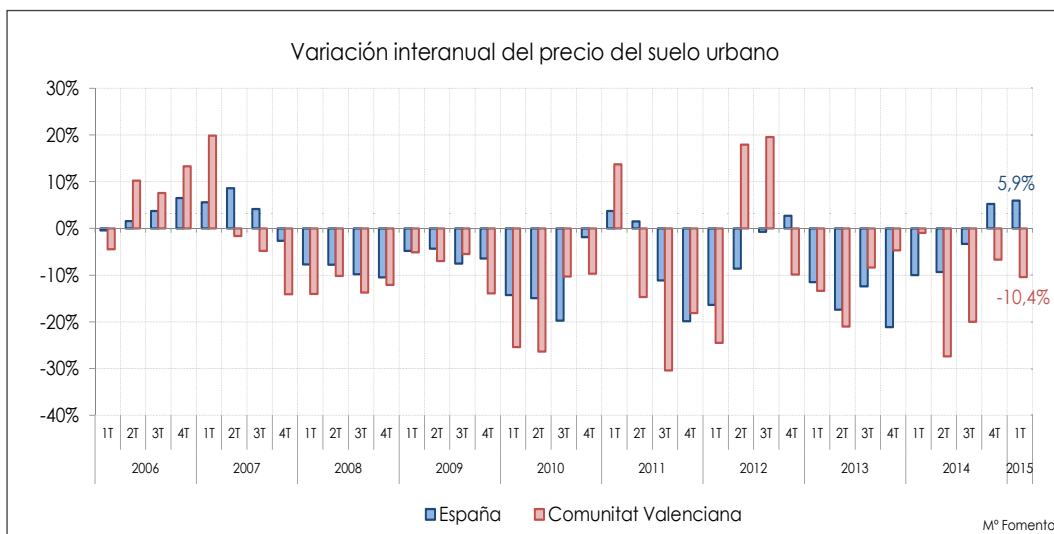
ESPAÑA Y COMUNITAT VALENCIANA



El gráfico muestra el precio de los terrenos urbanos tanto en España como en la Comunitat Valenciana. Se destaca que, la Comunitat se sitúa en general, por encima de la media nacional.

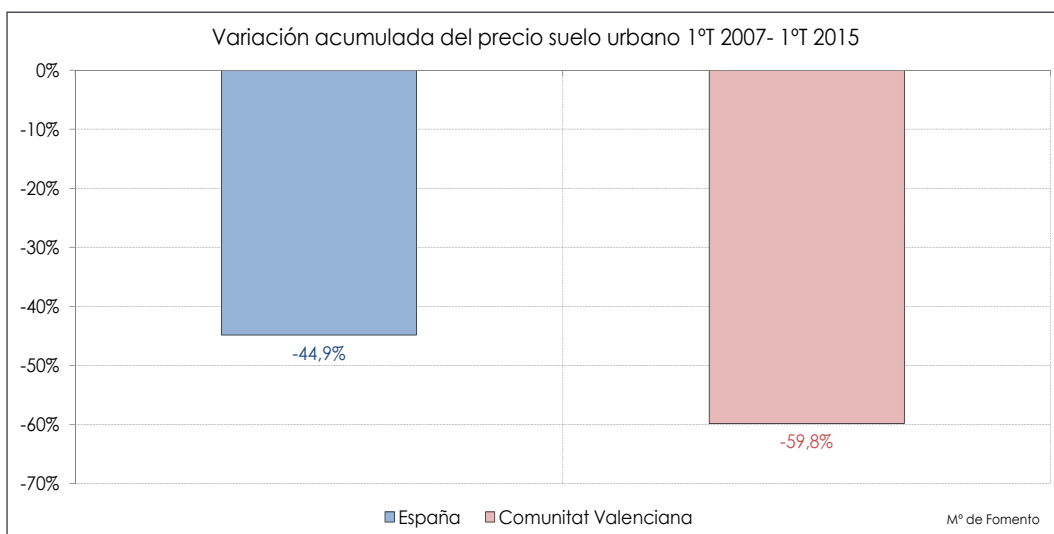
El precio medio del suelo ha encadenado descensos desde finales de 2006, registrando las caídas, más intensas en el segundo trimestre de 2014 cuando su valor era de 131,58 euros el metro cuadrado en la Comunitat Valenciana y de 142,2 en España.

En el 1ºT de 2015, en el precio medio de suelo urbano se sitúa en 149,9 para el caso de España y 157,8 para la Comunitat Valenciana.



En cuanto a la variación interanual, tanto en España como en la Comunitat siguen en general un comportamiento muy similar. Las primeras tasas interanuales negativas aparecen en ambos territorios en el año 2007. A partir de ahí, las variaciones presentan una gran variabilidad, situándose en torno a valores negativos.

En el 1ºT de 2015, España presenta variaciones interanuales positivas del 5,9% con respecto al mismo trimestre del período anterior. En cambio la Comunitat Valenciana continua con valores negativos, -10,4%.

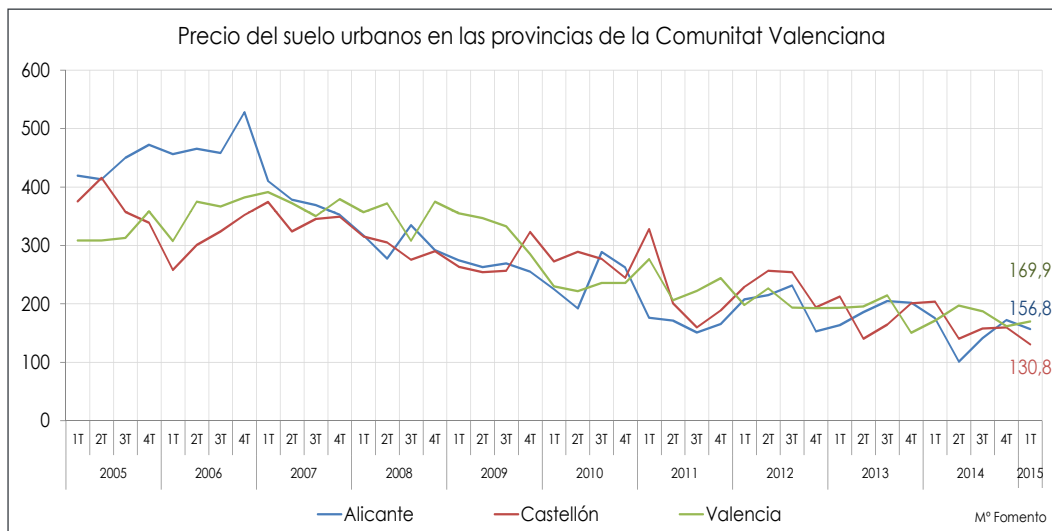


El precio del suelo urbano ha caído en mayor medida en la Comunitat Valenciana que en España.

El precio de los terrenos urbanos acumula una contracción en cuestión de siete años y un trimestre de 44,9% en el caso nacional y 59,8% en la Comunitat Valenciana.

Es decir, en el 1ºT de 2007 el precio de suelo en España y la Comunitat Valenciana era de 271,8 y 392,7 respectivamente, mientras que en el 1ºT de 2015 esos valores son de 149,9 y 157,8 euros el metro cuadrado.

PROVINCIAS

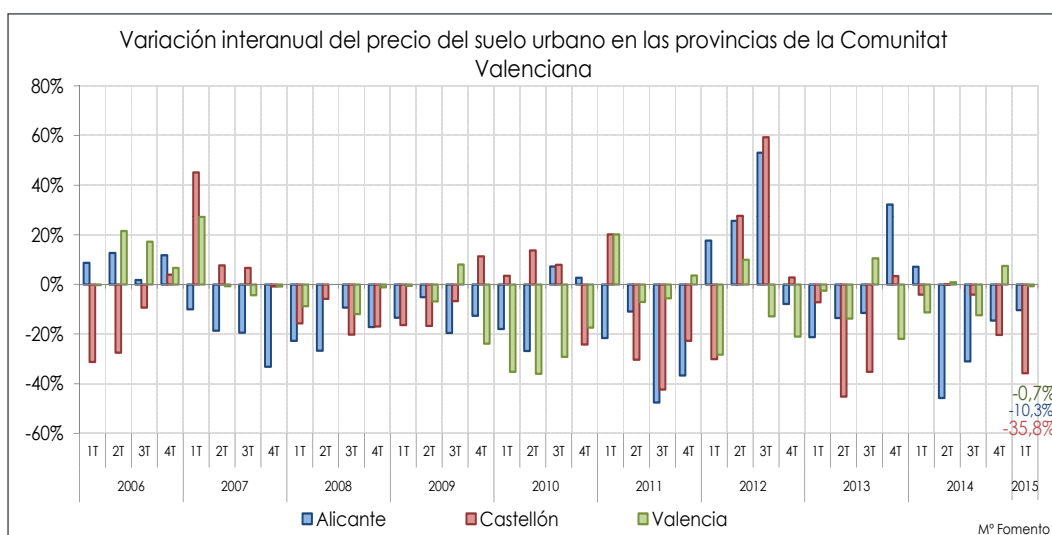


En las provincias de la Comunitat Valenciana, el precio del suelo urbano mantiene una tendencia descendente alcanzando en los últimos datos disponibles, el mínimo de la serie analizada.

En el 1ºT de 2015, Valencia pasa a ser la provincia donde el precio de suelo urbano es más elevado que el resto de provincias siendo su valor de 169,9 euros el metro cuadrado.

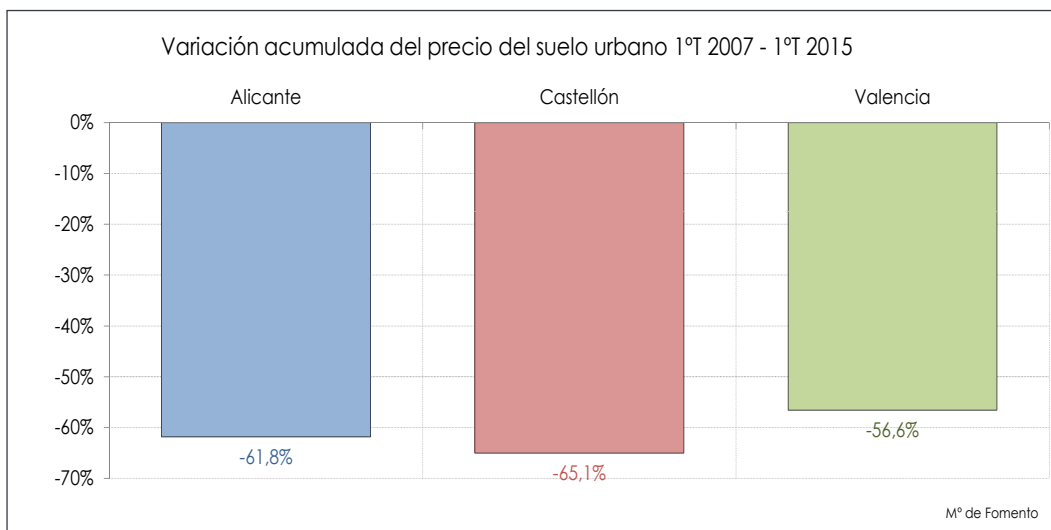
En cambio, la provincia que menor precio presenta es Castellón, con 130,8 euros el metro cuadrado.

Alicante presenta un precio de 156,8 euros por metro cuadrado.



En cuanto a las variaciones interanuales provinciales en el 1ºT de 2015, tanto Alicante como Castellón y Valencia, presentan variaciones negativas con respecto al mismo trimestre del año anterior. Castellón es la provincia que más se ha visto disminuido el precio del suelo con respecto al resto de provincias siendo su valor de -35,8%.

En Alicante el precio ha variado un -10,3% con respecto al 1ºT de 2014 y en Castellón un -0,7%.



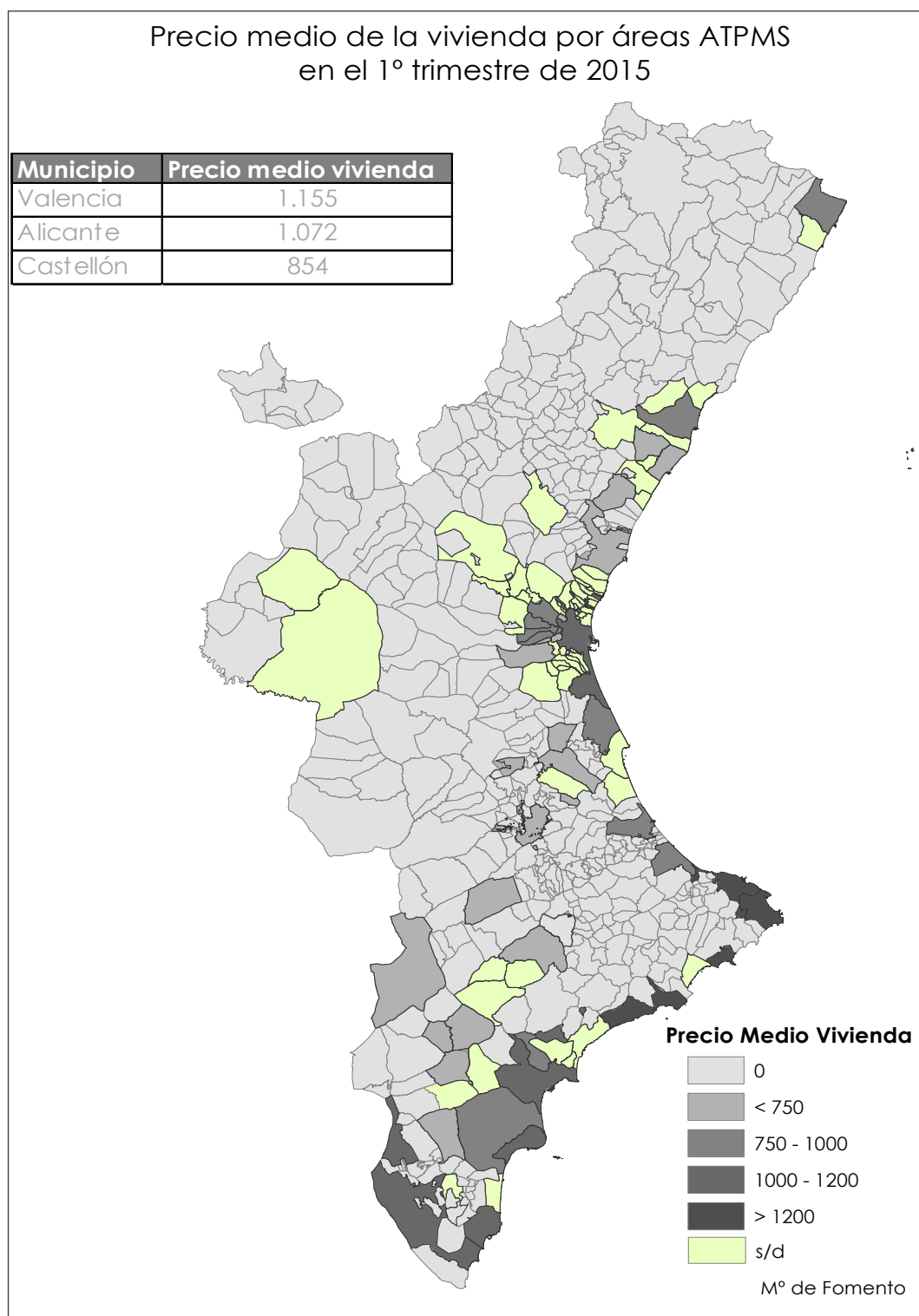
En cuanto a la variación acumulada desde el 1ºT de 2007 y 1ºT de 2015, Castellón es la provincia que más ha disminuido el precio del suelo urbano en el período analizado, pasando de un precio de 374,3 euros a 130,8 euros por metro cuadrado (-65,1%).

Alicante abarata su precio de 410,5 euros en 2007 a 156,8 euros el metro cuadrado en el 1ºT de 2015 (-61,8%) y Valencia de 391,2 euros a 169,9 euros el metro cuadrado (-56,6%).

3. 5 Precio medio de la vivienda por áreas ATPMS

Se entiende por ATPMS una demarcación de los municipios de la Comunitat Valenciana en función de los ámbitos territoriales de precio máximo Superior, esta demarcación se publica en el DOGV, y determina el precio medio máximo al que pueden venderse las viviendas protegidas (nuevas como usadas, y en función de su régimen de clasificación), así como las rentas máximas de alquiler en las viviendas protegidas destinadas a este régimen de tenencia.

A continuación se presenta un mapa del precio de la vivienda por metro cuadrado en el 1ºT de 2015.



Datos más relevantes

COMUNITAT VALENCIANA

- El índice de precios de la vivienda muestra la intensa caída que experimenta el precio de la vivienda desde 2007.
- La Comunitat Valenciana se encuentra por debajo de la media nacional tanto en precio por metro cuadrado de la vivienda libre como de la protegida.
- Mientras que el precio de la vivienda libre en el 1ºT de 2015 se sitúa en 1.122,6 euros, el de la vivienda protegida lo hace en 1.087 euros por metro cuadrado.
- En 2005, el precio de la vivienda protegida alcanzaba el 61% del precio de la vivienda libre, mientras que en el 1ºT de 2015, ese valor es del 96,8%.
- En el 1ºT de 2015, la variación anual del precio de la vivienda libre ascendía un 0,7%, en cambio la vivienda protegida descendía un 0,4%.
- El precio de la vivienda libre ha descendido alrededor de un 31% en términos acumulados desde los niveles máximos en 2007 pasando de un precio de 1.626 euros el metro cuadrado en el 1ºT de 2007, a 1.122,6 euros en el 1ºT de 2015. El precio de la vivienda protegida ha aumentado un 8,4%, registrando un valor de 1.002,9 en el 1ºT de 2007 y un valor de 1.087 euros en el 1ºT de 2015.
- El precio de la vivienda nueva en el 1ºT de 2015 se sitúa en 1.403,1 euros el metro cuadrado frente a los 1.113,4 del precio de la vivienda usada (un 20,6% más costosa).
- En cuanto al precio de los terrenos urbanos, la Comunitat Valenciana se sitúa por encima de la media nacional.
- La variación interanual registrada en el primer trimestre de 2015 con respecto al mismo periodo del año anterior ha sido del -10,4% en la Comunitat Valenciana.
- El precio del suelo urbano acumula una contracción del 59,8% en comparación con el máximo que alcanzó en 2007.

PROVINCIAS

- Alicante es la provincia donde los precios tanto de la vivienda nueva como de la usada, son más elevados.
- En cambio, Castellón es la provincia donde comprar una vivienda nueva o de segunda mano sale menos costoso.
- En cuanto a la diferencia existente entre el precio de la vivienda nueva y usada en el 1ºT de 2015, Valencia es la provincia donde esta diferencia es mayor. El precio de la vivienda nueva en la provincia de Alicante, se sitúa en los 1.461,6 euros por metro cuadrado frente a los 1.207,7 euros que presenta la vivienda usada. La diferencia entre ambos tipos de vivienda es de 253,9 euros (21%). En Castellón, la vivienda nueva presenta un valor de 1.129,8 euros el metro cuadrado y la vivienda usada 1.029,1 euros. La vivienda nueva es 110,7 euros más cara que la vivienda usada. Para la provincia de Valencia, el precio de la vivienda nueva registra un valor de 1.402,6 euros mientras que la vivienda usada ese valor es de 1.046,6 euros el metro cuadrado, una diferencia de 356 euros. La vivienda nueva en la provincia de Valencia es un 34% más cara que la usada.
- En el 1ºT de 2015, la provincia que mayor precio de suelo urbano por metro cuadrado presenta es la provincia de Valencia con un valor de 169,9 euros.
- En cambio, la provincia que menor precio de suelo urbano presenta es Castellón con un valor de 130,76 euros. Alicante registra un precio de 156,78 euros por metro cuadrado.
- En cuanto a las variaciones interanuales, las tres provincias presentan tasas de variación negativas. Castellón es la provincia que más ha disminuido el precio de la vivienda por metro cuadrado en el 1ºT de 2015 con respecto al mismo período del año anterior, siendo esa variación de -35,8%. Alicante presenta una tasa de variación negativa de -10,3% y Valencia -0,7%.
- El precio del suelo urbano ha variado en mayor medida desde principios de 2007 en Castellón que en el resto de provincias, registrando una variación acumulada del 65,1% mientras que en Alicante y Castellón es de 61,8% y 56,8% respectivamente.