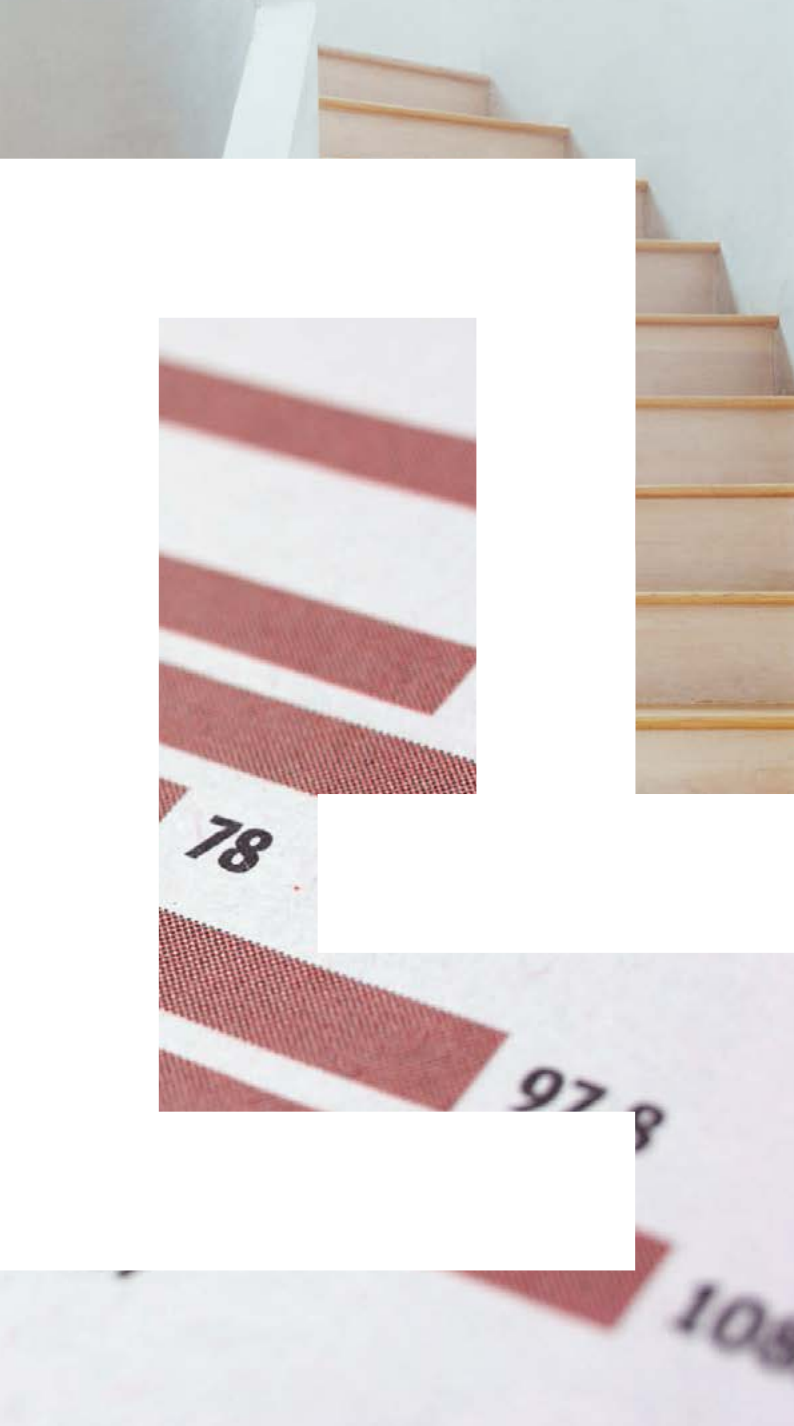




2015

1^{ER} TRIMESTRE

Informe Trimestral de ST Sociedad de Tasación Tendencias del Sector Inmobiliario



ST
Sociedad de Tasación

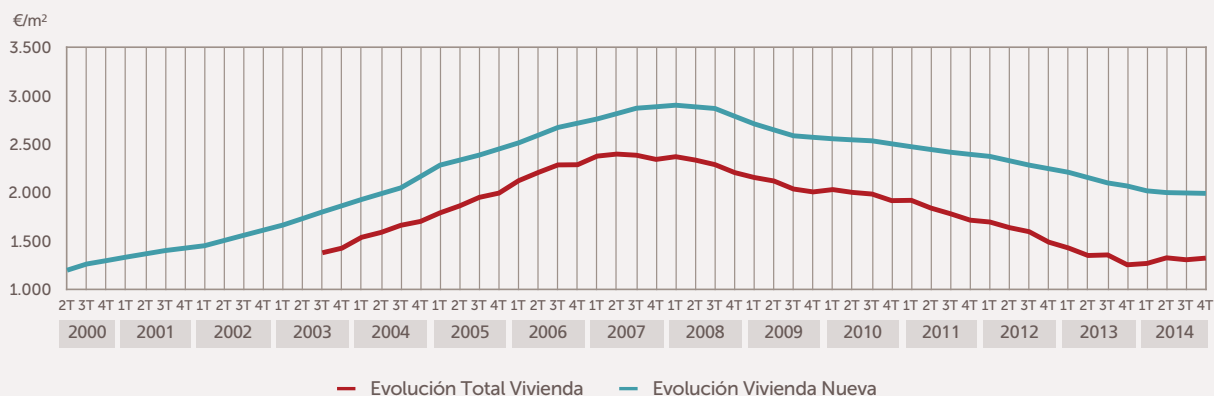
Evolución del Sector

1^{ER} TRIMESTRE 2015

PERSPECTIVA

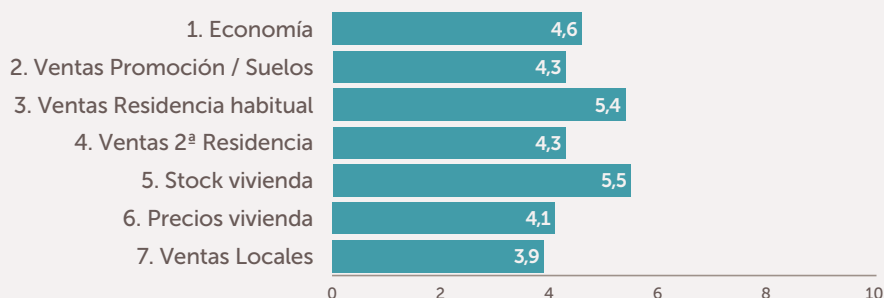
VALORES

Evolución del Valor de la Vivienda



PERSPECTIVA

Perspectiva del Sector en los Últimos 3 Meses



CONFIANZA

Índice de Confianza Inmobiliario

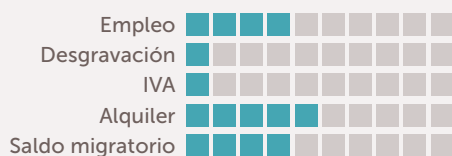
(mín 0 - máx 100)



VARIABLES ESTRATÉGICAS

Cuadro de Control de Variables Estratégicas

DEMANDA



OFERTA



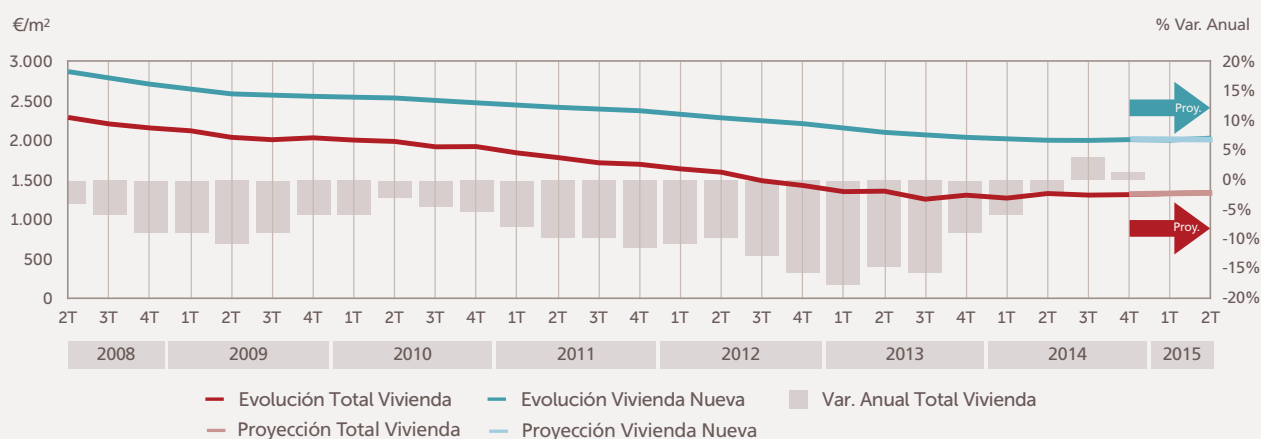
Inmobiliario

1ER TRIMESTRE 2015

EXPECTATIVAS

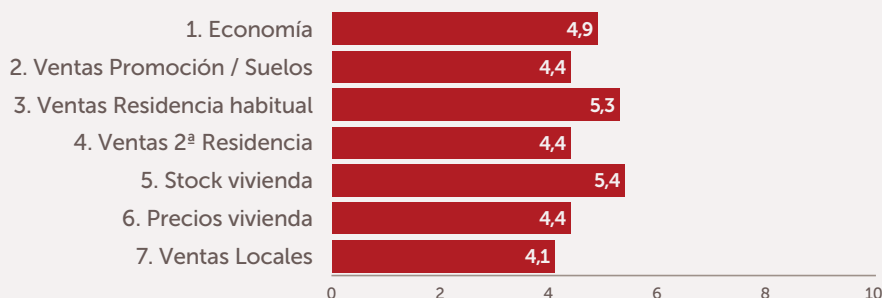
VALORES

Evolución y Proyección Valor de la Vivienda



EXPECTATIVAS

Expectativas del Sector para los Próximos 3 Meses



CONCLUSIONES

La evolución del precio de la vivienda nueva experimenta todavía variaciones negativas, pero la caída es sensiblemente inferior a la que se apreciaba hace un año en las mismas fechas.

Durante el segundo semestre los precios prácticamente no han experimentado variación en relación a los que se observaban en la primera mitad del año.

La variación anual en el precio de la vivienda usada mantiene la tendencia ligeramente ascendente ya observada en el trimestre pasado, pero menos acusada de la que se apreciaba hace tres meses.

El Índice de Confianza de ST mantiene su tendencia al alza, pasando de 42,8 a 44,5 puntos sobre 100 en los últimos tres meses del año, lo que consolida la línea ascendente durante todo 2014.

El sector apunta señales de optimismo, y la previsión para los próximos meses se mantiene estable en lo que se refiere a la evolución de los precios. Los datos de este último semestre parecen confirmar la impresión del trimestre anterior de que se podría haber tocado fondo.

ST Sociedad de Tasación elabora su Índice de Confianza como complemento cualitativo a los estudios de mercado y análisis de vivienda nueva que viene realizando desde 1985.

44,5 puntos sobre 100

1^{ER} TRIMESTRE 2015

Índice de Confianza Inmobiliario iST

Nota metodológica

El Índice de Confianza Inmobiliario se construye a partir de la opinión de más de 700 profesionales sobre aspectos económico-inmobiliarios de las zonas donde desarrollan su actividad profesional.

Entre estos 700 técnicos se encuentran todos los profesionales independientes (tasadores) que colaboran habitualmente con ST y la totalidad del personal de control de calidad de valoraciones que trabaja en Sociedad de Tasación.

Las respuestas de estos profesionales se categorizan (en una escala 1-5) en relación a la perspectiva (situación de los últimos tres meses) y las expectativas (previsiones para los tres próximos meses) para los siguientes aspectos:

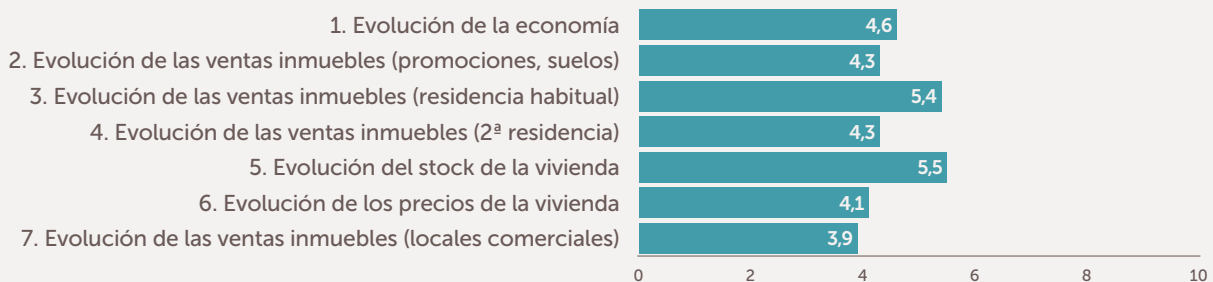
- 1º Evolución de la economía en cada zona
- 2º Evolución ventas - Promociones y Suelos
- 3º Evolución ventas - Residencia habitual
- 4º Evolución ventas - Segunda residencia
- 5º Evolución del stock de la vivienda en la zona
- 6º Evolución de los precios de la vivienda
- 7º Evolución ventas - Locales Comerciales

El análisis estadístico de las respuestas de los encuestados devuelve la calificación de los conceptos analizados en una escala de 0-10.

El índice de confianza trimestral es el resultado del análisis combinado de perspectiva y expectativa.

RESUMEN

Perspectiva (Últimos 3 Meses)

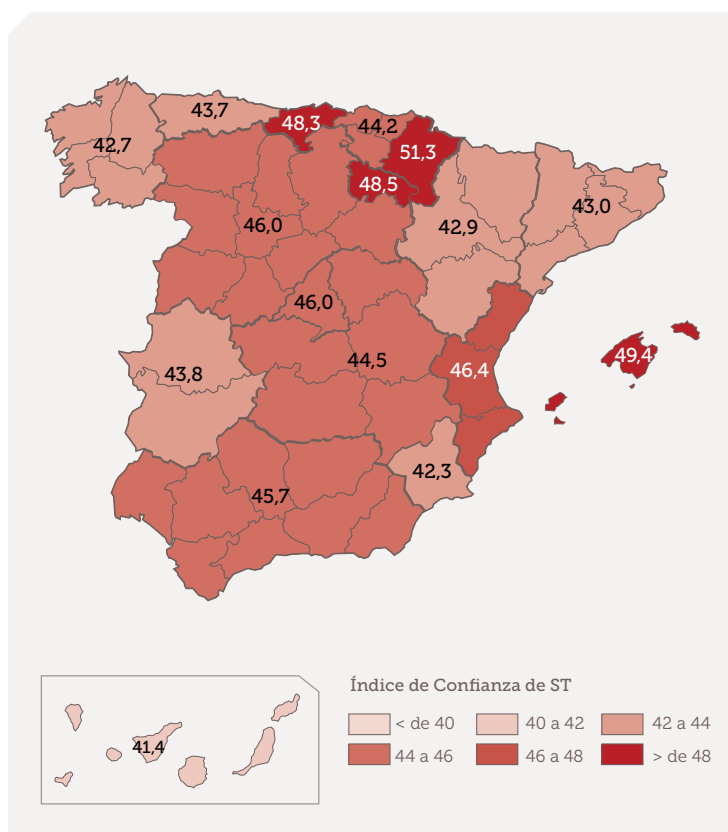


Expectativas (Próximos 3 Meses)



Evolución por Comunidad Autónoma

	2T-2014	3T-2014	4T-2014	1T-2015
Andalucía	39,9	41,8	44,9	45,7
Aragón	37,3	40,4	42,1	42,9
Asturias	36,7	39,8	40,4	43,7
Baleares	42,7	42,3	46,9	49,4
Canarias	36,9	37,5	40,2	41,4
Cantabria	37,5	41,1	46,2	48,3
Castilla y León	37,9	41,0	44,6	46,0
Castilla la Mancha	36,6	39,1	42,1	44,5
Catalunya	36,4	38,6	41,1	43,0
Valencia	41,7	42,7	44,4	46,4
Extremadura	38,9	36,4	40,3	43,8
Galicia	38,2	39,4	41,3	42,7
Madrid	37,3	39,2	43,4	46,0
Región de Murcia	35,9	39,6	40,2	42,3
Navarra	39,9	42,7	48,6	51,3
País Vasco	34,1	39,1	42,6	44,2
Rioja	43,0	44,8	45,2	48,5
Total España	38,1	40,0	42,8	44,5



	Total España	Andalucía	Aragón	Asturias	Baleares	Canarias	Cantabria	Castilla y León	Castilla La Mancha	Catalunya	Valencia	Extremadura	Galicia	Madrid	Región de Murcia	Navarra	País Vasco	Rioja
1. Evolución de la economía en la zona	45,9	45,8	42,8	45,4	54,9	43,1	50,0	47,2	47,8	44,5	46,6	47,0	44,1	47,6	41,8	56,1	48,2	48,7
2. Evolución de las ventas - promociones y suelos	42,7	43,1	41,1	45,3	46,7	36,7	46,7	45,0	42,3	41,7	42,2	41,9	39,2	47,1	41,5	51,2	44,6	48,7
3. Evolución de las ventas - residencia habitual	49,7	50,6	46,6	57,6	57,8	46,5	53,0	48,4	49,8	47,9	50,7	52,6	48,9	51,3	45,2	60,5	51,3	54,1
4. Evolución de las ventas - segunda residencia - costa, montaña, ...	43,4	46,4	42,3	38,3	54,5	43,7	49,1	43,5	42,5	40,3	49,5	35,5	39,9	42,8	42,0	43,2	39,8	49,6
5. Evolución del stock de la vivienda	51,4	50,9	50,1	48,1	54,5	44,0	48,9	52,8	50,5	51,2	54,1	47,9	53,5	52,6	50,2	60,5	52,4	51,4
6. Evolución de los precios de la vivienda	40,9	42,0	39,8	39,3	41,0	37,7	48,1	43,8	39,8	40,4	41,7	44,3	39,5	40,9	38,3	43,3	37,2	45,9
7. Evolución de las ventas - locales comerciales	39,3	42,4	38,3	34,4	40,1	37,3	45,2	42,7	38,8	36,6	42,2	37,8	36,3	41,6	36,4	46,2	36,5	42,1

ST Sociedad de Tasación realiza con carácter semestral un estudio de mercado de vivienda nueva en edificio, en que analiza las poblaciones más representativas del territorio nacional, incluyendo todas las capitales de provincia.

1.994

€/m² precio medio
capitales de provincia

-0,4

Var. 6 meses
% nominal

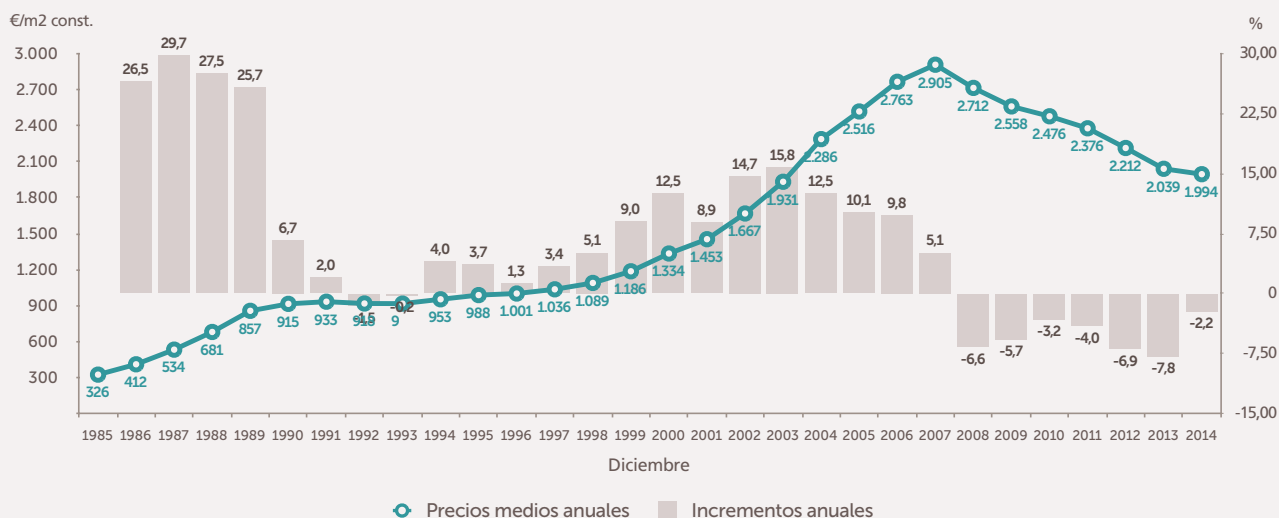
-2,2

Var. 12 meses
% nominal1^{ER} TRIMESTRE 2015

Estudio de Mercado de la Vivienda Nueva

- El precio medio nacional en el **conjunto de las capitales de provincia** ha disminuido un 2,2% respecto al alcanzado en diciembre de 2013 (básicamente durante el primer semestre, dado que en el segundo la variación es inferior a 0,5%).
- El precio medio nacional en el conjunto de las **capitales de provincia** se ha situado en 1.994 €/m² construido, lo que supone 179.500 euros para una vivienda de tipo medio de 90 m².
- El índice inmobiliario de ST se ha situado en 611,7 a 31-12-2014, lo que representa un 6,4% 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 1.549 €/m² que representa una disminución del 2,1%.
- 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 1.661 €/m² que representa una disminución anual del 2,2%.
- El precio medio de la vivienda nueva en las **ciudades con población superior a 50.000 habitantes** se ha situado en 1.564 €/m², que representa una disminución anual del 2,4%.
- El precio medio de la vivienda nueva en las **ciudades con población superior a 25.000 habitantes** se ha situado en 1.461 €/m², que representa una disminución anual del 1,9%.
- El precio medio de la vivienda nueva en las **ciudades con población inferior a 25.000 habitantes** se ha situado en 1.456 €/m², que representa una disminución anual del 1,6%.

Evolución de Precios e Incrementos Anuales



Evolución

El crecimiento de la economía española ha salido de la zona negativa en que se mantenía desde 2012, pasando de -1,1% en el tercer trimestre de 2013 a +1,3% en el tercer trimestre de 2014. Las expectativas tanto para el cierre del ejercicio como para el próximo año apuntan al mantenimiento de la mejora según los expertos.

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 2014, situándose a final del mes de noviembre en torno al 0,3%.
- El **IPC** se ha mantenido con tendencia sensiblemente plana durante el segundo semestre del año. La inflación acumulada en los once primeros meses de 2014 ha alcanzado el 1% (1,2% en 2013) y la interanual en noviembre se sitúa en el -0,4% (-0,1 en 2013).
- La evolución en 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 aumentado ligeramente su actividad desde periodos anteriores como consecuencia de la relativa relajación en las dificultades para la obtención de financiación. La tendencia decreciente de los precios parece haberse reducido a niveles muy poco significativos en el último semestre.

Aumenta el interés en la adquisición de paquetes importantes de viviendas por parte de grupos de inversión extranjeros.

Aparentemente se ha estabilizado la proporción de ofertas procedentes de particulares dentro del conjunto global de viviendas ofertadas con menos de 5 años de antigüedad.

Previsiones

Las previsiones macroeconómicas para el año 2015 estiman que la economía española seguirá la tendencia ascendente iniciada en 2014.

La inflación, según la tendencia de los últimos meses, probablemente se estabilizará en torno al 0 %.

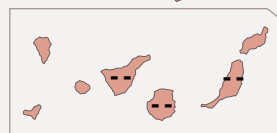
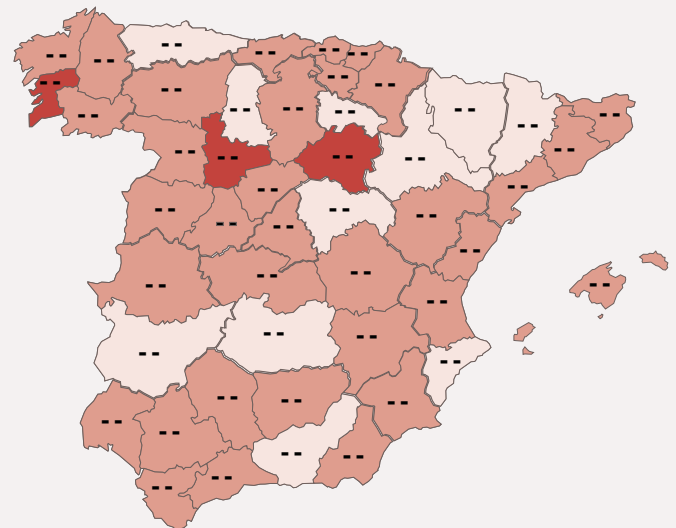
La estabilización de la inflación interanual todavía resulta insuficiente para compensar la reducción de ingresos netos sufrida por una parte importante de las familias, lo que hace previsible que la renta real disponible tenga pocas variaciones respecto a periodos anteriores. Este efecto, asociado a la incertidumbre laboral que continúa en cotas elevadas, hace prever que el esfuerzo en las economías familiares se mantendrá sensiblemente en los mismos niveles anteriores, y que continuará la dificultad para acometer la adquisición de una nueva vivienda.

- En el año 2015 la oferta de vivienda nueva seguirá siendo importante, pese al bajo ritmo de producción actual.
- La demanda empezará a crecer al mismo ritmo en que vaya creciendo el nivel de empleo de calidad y el flujo de financiación. Las mejores ubicaciones serán las que seguirán beneficiándose en mayor medida de este efecto.
- Es probable que siga en aumento la tendencia de transformación de las operaciones de venta en operaciones de alquiler, ya sea con o sin opción a compra.

Como conclusión, es de prever que en 2015 continúe 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, aunque los débiles síntomas de recuperación del sector apuntados hace un año, se muestran ahora más firmes.

Precios Medios de la Vivienda en las Capitales de Provincia

Evolución de Valores Diciembre 2013 / Diciembre 2014
Previsión de Valores Diciembre 2014 / Diciembre 2015



Evolución de Valores
Diciembre 2013 / Diciembre 2014

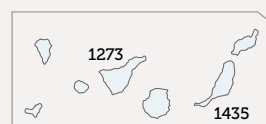
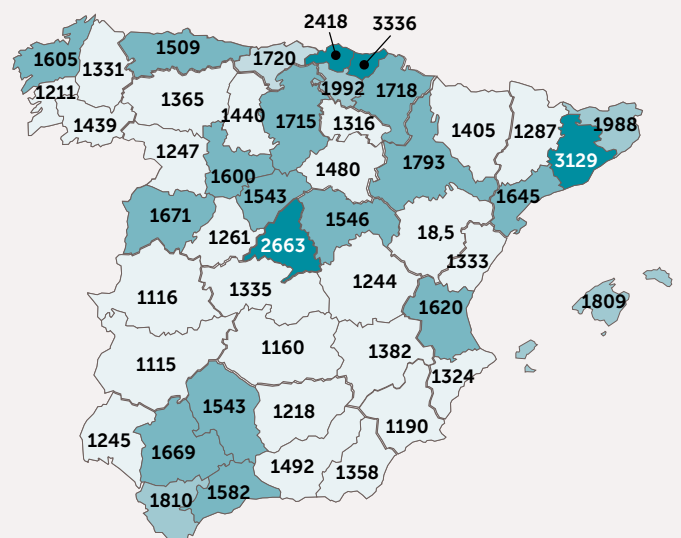
% Variación Anual

- Entre -3% y -15%
- Entre -1% y -3%
- Entre 0% y -1%

Previsión de Valores
Diciembre 2014 / Diciembre 2015

- ++ Incremento mayor 5%
- + Incremento de 2% a 5%
- Mantenimiento o disminución

Precios Medios de la Vivienda en las Capitales de Provincia (€/m² construido)



€/m² construido en capitales de provincia

- < 1.500
- 1.500-1.800
- 1.800-2.100
- 2.100-2.400
- > 2.400

Capitales de provincia precios medios de la vivienda nueva (dic. 2014)

COMUNIDAD	CAPITAL	PRECIO MEDIO						
		€/m²	€/m²		Var. (%)	Var. (%)	Var. (%)	
		dic-2014	jun-2014	dic-2013	Semestr.	Anual	14/85	IIC
ANDALUCIA		1.551	1.562	1.582	-0,7	-2,0	6,0	542,3
	ALMERIA	1.358	1.365	1.378	-0,5	-1,5	7,2	742,1
	CADIZ	1.810	1.820	1.855	-0,5	-2,4	7,0	704,3
	CORDOBA	1.543	1.546	1.565	-0,2	-1,4	6,4	612,3
	GRANADA	1.492	1.505	1.546	-0,9	-3,5	6,1	558,8
	HUELVA	1.245	1.255	1.273	-0,8	-2,2	5,6	480,7
	JAEN	1.218	1.229	1.230	-0,9	-1,0	6,8	676,7
	MALAGA	1.582	1.593	1.606	-0,7	-1,5	5,1	427,6
	SEVILLA	1.669	1.684	1.707	-0,9	-2,2	6,1	560,1
ARAGON		1.749	1.764	1.813	-0,9	-3,5	6,4	609,4
	HUESCA	1.405	1.415	1.451	-0,7	-3,2	5,6	482,8
	TERUEL	1.390	1.401	1.420	-0,8	-2,1	6,1	558,2
	ZARAGOZA	1.793	1.809	1.860	-0,9	-3,6	6,5	622,6
ASTURIAS	OVIEDO	1.509	1.524	1.558	-1,0	-3,1	5,2	431,1
BALEARES	PALMA DE MALLORCA	1.809	1.810	1.849	-0,1	-2,2	7,4	783,1
CANARIAS		1.375	1.380	1.399	-0,4	-1,7	5,7	496,4
	LAS PALMAS	1.435	1.439	1.463	-0,3	-1,9	6,0	545,6
	STA. CRUZ TENERIFE	1.273	1.280	1.289	-0,5	-1,2	5,1	420,1
CANTABRIA	SANTANDER	1.720	1.731	1.758	-0,6	-2,2	5,9	534,2
CASTILLA LEON		1.542	1.550	1.569	-0,5	-1,7	6,5	621,8
	AVILA	1.261	1.271	1.294	-0,8	-2,6	6,9	700,6
	BURGOS	1.715	1.723	1.765	-0,5	-2,8	7,5	816,7
	LEON	1.365	1.373	1.405	-0,6	-2,8	5,2	440,3
	PALENCIA	1.440	1.451	1.487	-0,8	-3,2	5,9	523,6
	SALAMANCA	1.671	1.685	1.693	-0,8	-1,3	7,3	773,6
	SEGOVIA	1.543	1.550	1.573	-0,5	-1,9	7,7	857,2
	SORIA	1.480	1.490	1.491	-0,7	-0,7	7,5	822,2
	VALLADOLID	1.600	1.604	1.607	-0,2	-0,4	6,0	546,1
	ZAMORA	1.247	1.251	1.265	-0,3	-1,4	6,9	692,8
CASTILLA LA MANCHA		1.350	1.361	1.382	-0,8	-2,3	5,9	525,3
	ALBACETE	1.382	1.393	1.405	-0,8	-1,6	7,2	751,1
	CIUDAD REAL	1.160	1.168	1.200	-0,7	-3,3	4,0	311,8
	CUENCA	1.244	1.255	1.257	-0,9	-1,0	5,3	445,9
	GUADALAJARA	1.546	1.561	1.605	-1,0	-3,7	6,6	646,9
	TOLEDO	1.335	1.344	1.362	-0,7	-2,0	5,2	432,0
CATALUNYA		2.861	2.865	2.925	-0,1	-2,2	8,0	919,9
	BARCELONA	3.129	3.133	3.200	-0,1	-2,2	8,2	980,9
	GIRONA	1.988	1.992	2.025	-0,2	-1,8	6,1	560,0
	LLEIDA	1.287	1.300	1.327	-1,0	-3,0	7,0	715,0
	TARRAGONA	1.645	1.645	1.669	0,0	-1,4	6,0	539,3
EXTREMADURA		1.115	1.122	1.150	-0,6	-3,0	5,6	489,0
	BADAJOS	1.115	1.124	1.153	-0,8	-3,3	5,6	480,6
	CACERES	1.116	1.120	1.144	-0,4	-2,4	5,7	502,7
GALICIA		1.463	1.466	1.490	-0,2	-1,8	5,9	520,6
	A CORUÑA	1.605	1.609	1.645	-0,2	-2,4	6,2	569,1
	LUGO	1.331	1.342	1.350	-0,8	-1,4	6,1	554,6
	OURENSE	1.439	1.439	1.462	0,0	-1,6	5,9	521,4
	PONTEVEDRA	1.211	1.211	1.215	0,0	-0,3	4,6	365,9
LA RIOJA	LOGROÑO	1.316	1.327	1.367	-0,8	-3,7	3,8	294,4
MADRID	MADRID	2.663	2.669	2.726	-0,2	-2,3	6,2	573,9
MURCIA	MURCIA	1.190	1.199	1.220	-0,8	-2,5	4,9	396,7
NAVARRA	PAMPLONA	1.718	1.724	1.739	-0,3	-1,2	6,5	624,7
EUSKADI		2.512	2.521	2.562	-0,4	-2,0	6,7	650,8
	GASTEIZ / VITORIA	1.992	2.008	2.018	-0,8	-1,3	8,1	948,6
	DONOSTIA / SAN SEBASTIAN	3.336	3.355	3.422	-0,6	-2,5	5,9	532,9
	BILBO / BILBAO	2.418	2.418	2.466	0,0	-1,9	6,7	648,3
VALENCIA		1.509	1.522	1.550	-0,9	-2,6	6,4	610,9
	ALICANTE	1.324	1.331	1.369	-0,5	-3,3	5,9	525,4
	CASTELLON DE LA PLANA	1.333	1.345	1.373	-0,9	-2,9	6,6	644,0
	VALENCIA	1.620	1.635	1.660	-0,9	-2,4	6,6	642,9
MEDIA NACIONAL A DICIEMBRE 2014		1.994	2.002	2.039	-0,4	-2,2	6,4	611,7

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

COMUNIDAD	PROVINCIA	POBLACION	PRECIO MEDIO			
			€/m²c	€/m²c	Var. %	Var. %
			dic-14	dic-13	semestral	Anual
ANDALUCIA	ALMERIA	Ejido (El)	943	982	-0,5	-4,0
	CADIZ	Algeciras	1.133	1.188	0,0	-4,6
	CADIZ	Chiclana de la Frontera	1.236	1.302	0,0	-5,1
	CADIZ	Jerez de la Frontera	1.140	1.171	-0,4	-2,6
	CADIZ	Línea de la Concepción (La)	1.330	1.330	0,0	0,0
	CADIZ	Puerto de Santa María (El)	1.346	1.395	-0,7	-3,5
	CADIZ	San Fernando	1.270	1.335	0,0	-4,9
	CADIZ	Sanlúcar de Barrameda	1.295	1.305	-0,8	-0,8
	GRANADA	Motril	1.219	1.251	-0,4	-2,6
	JAEN	Linares	1.017	1.031	-0,5	-1,4
	MALAGA	Fuengirola	1.352	1.365	0,0	-1,0
	MALAGA	Marbella	1.664	1.716	-0,8	-3,0
	MALAGA	Vélez-Málaga	1.241	1.282	-0,8	-3,2
	SEVILLA	Alcalá de Guadaira	1.320	1.330	-0,8	-0,8
	SEVILLA	Dos Hermanas	1.354	1.389	-0,7	-2,5
ASTURIAS	ASTURIAS	Avilés	1.410	1.425	-0,7	-1,1
	ASTURIAS	Gijón	1.516	1.561	-1,1	-2,9
CANTABRIA	CANTABRIA	Torrelavega	1.600	1.600	0,0	0,0
CASTILLA - LEON	LEON	Ponferrada	891	921	-0,4	-3,3
CASTILLA - LA MANCHA	TOLEDO	Talavera de la Reina	1.144	1.196	-0,7	-4,3
CANARIAS	LAS PALMAS	Telde	1.345	1.355	-0,4	-0,7
	TENERIFE	San Cristóbal de La Laguna	1.244	1.286	-1,2	-3,3
CATALUÑA	BARCELONA	Badalona	2.127	2.177	-1,0	-2,3
	BARCELONA	Cornellà de Llobregat	2.165	2.240	-0,8	-3,3
	BARCELONA	Granollers	1.976	2.007	-0,5	-1,5
	BARCELONA	Hospitalet de Llobregat (L')	2.275	2.311	-0,4	-1,6
	BARCELONA	Manresa	1.560	1.614	-0,6	-3,3
	BARCELONA	Mataró	2.005	2.067	-1,1	-3,0
	BARCELONA	Prat de Llobregat (El)	2.131	2.226	-0,9	-4,3
	BARCELONA	Rubí	1.744	1.798	-0,9	-3,0
	BARCELONA	Sabadell	1.875	1.925	-0,9	-2,6
	BARCELONA	Sant Boi de Llobregat	1.796	1.822	-0,9	-1,4
	BARCELONA	Sant Cugat del Vallès	2.293	2.383	-0,5	-3,8
	BARCELONA	Santa Coloma de Gramenet	1.977	2.024	-0,7	-2,3
	BARCELONA	Cerdanyola del Vallès	1.908	1.978	-0,9	-3,5
	BARCELONA	Terrassa	1.741	1.789	-0,8	-2,7
	BARCELONA	Viladecans	2.106	2.182	-0,9	-3,5
	BARCELONA	Vilanova i la Geltrú	1.770	1.836	-0,9	-3,6
	TARRAGONA	Reus	1.423	1.443	-0,6	-1,4
PAIS VASCO / EUSKADI	GUIPUZCOA	Irun	2.435	2.450	-0,6	-0,6
	VIZCAYA	Barakaldo	2.156	2.264	-1,0	-4,8
	VIZCAYA	Getxo	2.460	2.525	-0,4	-2,6
	VIZCAYA	Portugalete	2.115	2.145	0,0	-1,4
EXTREMADURA	BADAJOS	Mérida	904	926	0,0	-2,4
GALICIA	LA CORUÑA	Ferrol	1.160	1.160	0,0	0,0
	LA CORUÑA	Santiago de Compostela	1.467	1.502	-0,1	-2,3
	PONTEVEDRA	Vigo	1.417	1.431	-0,3	-1,0
MADRID	MADRID	Alcalá de Henares	1.848	1.867	-1,0	-1,0
	MADRID	Alcobendas	2.460	2.499	-0,2	-1,6
	MADRID	Alcorcón	2.065	2.100	-0,5	-1,7
	MADRID	Coslada	1.729	1.800	-0,6	-3,9
	MADRID	Fuenlabrada	1.735	1.780	-0,6	-2,5
	MADRID	Getafe	1.733	1.780	-1,1	-2,6
	MADRID	Leganés	1.847	1.872	-0,5	-1,3
	MADRID	Móstoles	1.592	1.654	-1,1	-3,7
	MADRID	Parla	1.478	1.530	-0,5	-3,4
	MADRID	Pozuelo de Alarcón	2.546	2.556	-0,4	-0,4
	MADRID	Rozas de Madrid (Las)	2.175	2.204	-0,5	-1,3
	MADRID	San Sebastián de los Reyes	2.095	2.100	0,0	-0,2
	MADRID	Torrejón de Ardoz	1.522	1.575	-0,5	-3,4
MURCIA	MURCIA	Cartagena	1.260	1.285	-0,4	-1,9
	MURCIA	Lorca	955	965	-0,5	-1,0
VALENCIA	ALICANTE	Alcoy/Alcoi	882	905	-0,7	-2,5
	ALICANTE	Benidorm	1.769	1.815	-0,6	-2,5
	ALICANTE	Elche/Elx	1.222	1.231	-0,2	-0,7
	ALICANTE	Elda	862	887	0,0	-2,8
	ALICANTE	Orihuela	1.125	1.144	0,0	-1,7
	ALICANTE	Torrevieja	1.170	1.209	-0,4	-3,2
	VALENCIA	Gandia	1.204	1.234	-0,4	-2,4
	VALENCIA	Sagunto/Sagunt	1.088	1.136	-0,9	-4,2
	VALENCIA	Torrent	1.169	1.189	-0,8	-1,7

ST Sociedad de Tasación presenta la evolución trimestral de los valores de mercado de la vivienda libre en España, a partir de los datos de las valoraciones realizadas.

1^{ER} TRIMESTRE 2015

Evolución del Valor de Mercado de la Vivienda

Evolución por Tamaño del Municipio (Número de Habitantes)

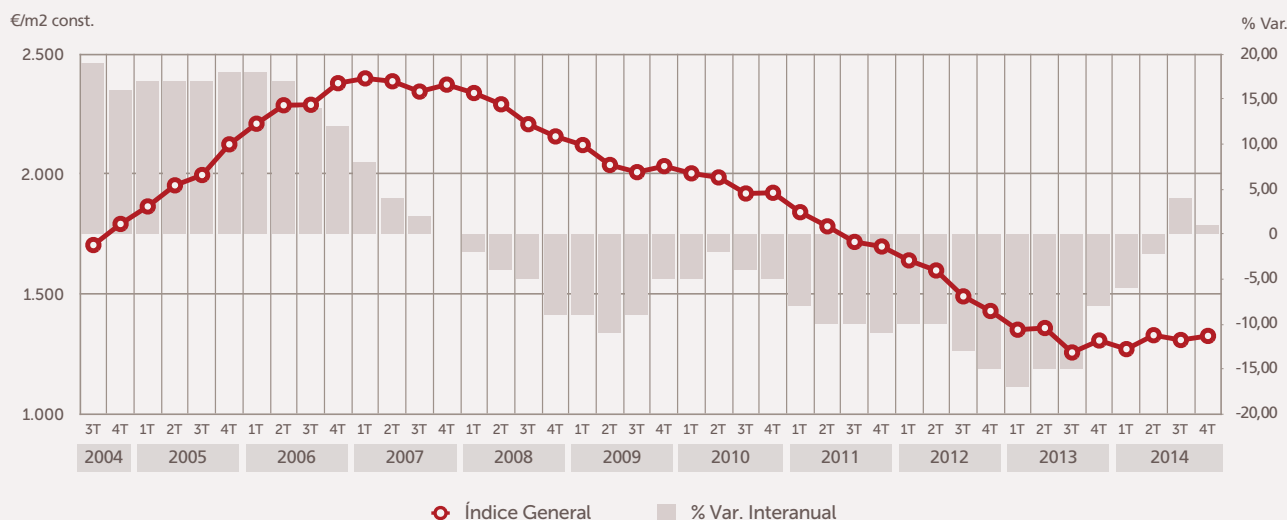
	Evolución de valores				Número dormitorios ^[c]		Calidades ^[c]		
	Máximo	4T - 2012	4T - 2013	4T - 2014	< 2 Dorm.	> 3 Dorm.	Alta	Media	Baja
General España									
Índice (€/m ²)	2.401 ^[a]	1.432	1.308	1.326	1.503	1.282	2.203	1.239	1.085
% Var. Interanual	-44,8% ^[b]	-15,7%	-8,6%	1,3%	0,9%	1,6%	0,1%	0,9%	4,0%
Municipios > 500.000 Habitantes									
Índice (€/m ²)	3.703 ^[a]	2.105	1.900	1.993	2.174	1.933	3.286	1.967	1.413
% Var. Interanual	-46,2% ^[b]	-21,0%	-9,7%	4,9%	1,0%	5,7%	7,2%	1,7%	7,9%
Municipios > 100.000 Habitantes									
Índice (€/m ²)	2.565 ^[a]	1.510	1.386	1.365	1.550	1.320	2.053	1.324	962
% Var. Interanual	-46,8% ^[b]	-17,6%	-8,2%	-1,5%	-4,2%	-0,7%	-5,5%	-1,0%	3,9%
Municipios > 50.000 Habitantes									
Índice (€/m ²)	2.478 ^[a]	1.421	1.283	1.315	1.381	1.298	1.884	1.270	927
% Var. Interanual	-46,9% ^[b]	-14,4%	-9,7%	2,5%	1,6%	2,9%	-0,8%	3,7%	0,0%
Municipios > 25.000 Habitantes									
Índice (€/m ²)	2.252 ^[a]	1.393	1.261	1.301	1.443	1.264	2.105	1.211	826
% Var. Interanual	-42,2% ^[b]	-15,5%	-9,5%	3,1%	-0,9%	4,7%	1,3%	0,9%	2,6%
Resto de Municipios									
Índice (€/m ²)	1.918 ^[a]	1.193	1.122	1.108	1.250	1.078	1.891	1.064	746
% Var. Interanual	-42,2% ^[b]	-14,9%	-6,0%	-1,2%	-1,4%	-0,8%	-1,1%	-1,0%	-0,6%

Evolución en Grandes Ciudades

	Evolución de valores				Número dormitorios ^[c]		Calidades ^[c]		
	Máximo	4T - 2012	4T - 2013	4T - 2014	< 2 Dorm.	> 3 Dorm.	Alta	Media	Baja
General España									
Índice (€/m ²)	2.401 ^[a]	1.432	1.308	1.326	1.503	1.282	2.203	1.239	1.085
% Var. Interanual	-44,8% ^[b]	-15,7%	-8,6%	1,3%	0,9%	1,6%	0,1%	0,9%	4,0%
Barcelona									
Índice (€/m ²)	4.543 ^[a]	2.625	2.521	2.536	2.511	2.543	4.149	2.641	1.769
% Var. Interanual	-44,2% ^[b]	-17,3%	-4,0%	0,6%	0,3%	0,7%	0,0%	1,1%	-0,8%
Bilbao									
Índice (€/m ²)	3.707 ^[a]	2.539	2.337	2.311	2.646	2.164	3.582	2.163	1.554
% Var. Interanual	-37,7% ^[b]	-22,8%	-8,0%	-1,1%	17,7%	-9,5%	6,5%	-0,2%	-11,6%
Coruña (A)									
Índice (€/m ²)	2.290 ^[a]	1.841	1.695	1.502	1.577	1.475	s.d.	s.d.	s.d.
% Var. Interanual	-34,4% ^[b]	-7,4%	-7,9%	-11,4%	-13,0%	-10,9%	s.d.	s.d.	s.d.
Madrid									
Índice (€/m ²)	4.009 ^[a]	2.334	2.216	2.273	2.423	2.205	3.940	2.528	1.358
% Var. Interanual	-43,3% ^[b]	-18,2%	-5,1%	2,6%	-2,0%	3,9%	9,1%	-2,5%	-0,7%
Málaga									
Índice (€/m ²)	2.527 ^[a]	1.594	1.552	1.418	1.575	1.366	s.d.	s.d.	s.d.
% Var. Interanual	-43,9% ^[b]	-16,8%	-2,6%	-8,6%	-10,2%	-8,1%	s.d.	s.d.	s.d.
Sevilla									
Índice (€/m ²)	3.010 ^[a]	1.692	1.375	1.426	1.817	1.338	2.193	1.446	793
% Var. Interanual	-52,6% ^[b]	-21,9%	-18,7%	3,7%	-11,3%	3,1%	-12,5%	0,4%	-4,8%
Valencia									
Índice (€/m ²)	2.607 ^[a]	1.432	1.217	1.132	1.400	1.070	1.726	1.092	626
% Var. Interanual	-56,6% ^[b]	-20,7%	-15,0%	-7,0%	9,9%	-11,0%	-14,3%	-5,7%	-11,4%
Zaragoza									
Índice (€/m ²)	2.747 ^[a]	1.510	1.365	1.296	s.d.	1.328	2.047	1.239	982
% Var. Interanual	-52,8% ^[b]	-24,3%	-9,6%	-5,0%	s.d.	-1,0%	6,1%	-7,6%	-2,0%

[a] Índice máximo alcanzado. [b] % Variación entre el Valor Máximo y el Valor Actual. [c] Valores referidos al trimestre y anualidad actuales.

Índice General y Variación Interanual - España



Evolución por Comunidad Autónoma

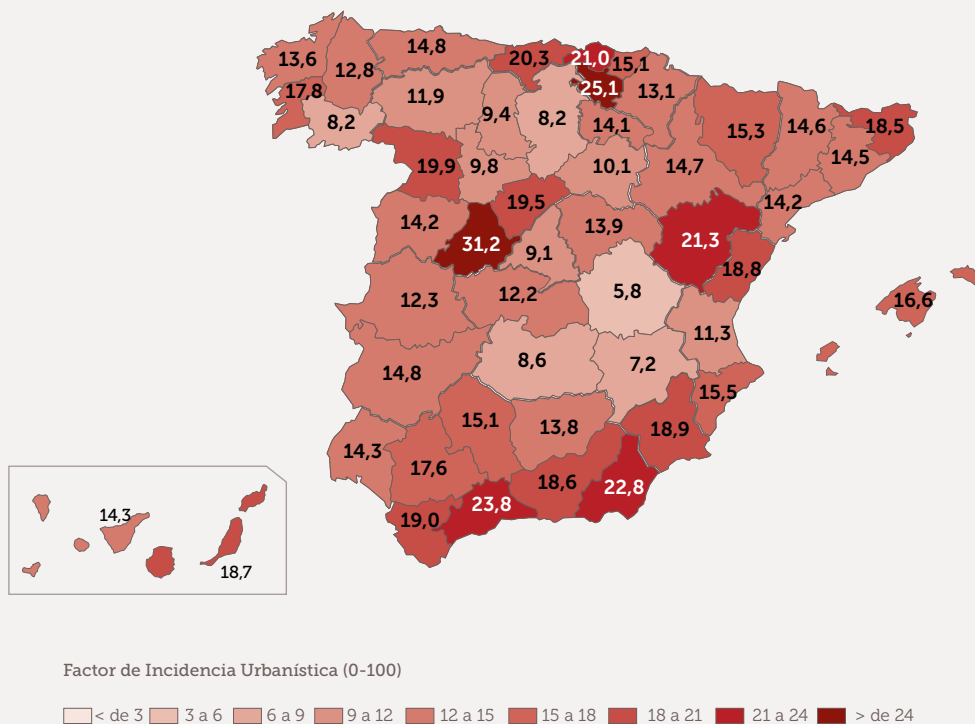
	Evolución de valores				Número dormitorios ^[c]		Calidades ^[c]		
	Máximo	4T - 2012	4T - 2013	4T - 2014	< 2 Dorm.	> 3 Dorm.	Alta	Media	Baja
General España									
Índice (€/m²)	2.401 ^[a]	1.432	1.308	1.326	1.503	1.282	2.203	1.239	1.085
% Var. Interanual	-44,8% ^[b]	-15,7%	-8,6%	1,3%	0,9%	1,6%	0,1%	0,9%	4,0%
Andalucía									
Índice (€/m²)	2.010 ^[a]	1.314	1.183	1.163	1.373	1.114	s.d.	1.108	732
% Var. Interanual	-42,2% ^[b]	-14,4%	-10,0%	-1,7%	-2,4%	-1,5%	s.d.	-2,0%	-4,2%
Aragón									
Índice (€/m²)	1.753 ^[a]	1.250	1.102	1.070	s.d.	1.080	1.920	1.001	935
% Var. Interanual	-38,9% ^[b]	-13,3%	-11,8%	-2,9%	s.d.	1,3%	7,1%	-4,7%	7,8%
Asturias									
Índice (€/m²)	1.796 ^[a]	1.476	1.309	1.232	1.385	1.189	1.863	1.190	819
% Var. Interanual	-31,4% ^[b]	-4,3%	-11,3%	-5,9%	-7,3%	-2,0%	-6,3%	-2,7%	0,2%
Baleares									
Índice (€/m²)	2.886 ^[a]	1.988	1.887	1.944	2.106	1.888	3.271	1.713	985
% Var. Interanual	-32,7% ^[b]	-16,7%	-5,1%	3,0%	6,9%	1,8%	-1,2%	-0,4%	-4,9%
Canarias									
Índice (€/m²)	2.082 ^[a]	1.359	1.257	1.233	1.335	1.188	1.771	1.190	842
% Var. Interanual	-40,8% ^[b]	-14,6%	-7,5%	-1,9%	-4,7%	-1,5%	-5,1%	-0,2%	-8,8%
Cantabria									
Índice (€/m²)	2.171 ^[a]	1.726	1.560	1.454	1.538	1.429	2.938	1.343	1.074
% Var. Interanual	-33,0% ^[b]	0,4%	-9,6%	-6,8%	-3,2%	-7,8%	1,5%	-6,3%	-4,2%
Castilla León									
Índice (€/m²)	1.577 ^[a]	1.173	1.060	1.024	1.182	990	1.566	996	865
% Var. Interanual	-35,0% ^[b]	-9,6%	-9,7%	-3,4%	-0,3%	-4,5%	-4,1%	-1,6%	-2,0%
Castilla la Mancha									
Índice (€/m²)	1.528 ^[a]	912	836	810	867	802	1.158	794	661
% Var. Interanual	-47,0% ^[b]	-16,5%	-8,2%	-3,1%	-7,2%	-2,6%	-9,6%	-2,4%	-9,6%
Cataluña									
Índice (€/m²)	3.031 ^[a]	1.711	1.574	1.522	1.585	1.508	2.385	1.448	1.241
% Var. Interanual	-49,8% ^[b]	-16,6%	-8,0%	-3,3%	-3,1%	-3,2%	-2,2%	-4,0%	0,0%
Comunidad Valenciana									
Índice (€/m²)	1.955 ^[a]	1.139	989	992	1.163	958	1.675	949	s.d.
% Var. Interanual	-49,3% ^[b]	-16,2%	-13,2%	0,3%	0,6%	1,0%	-3,1%	0,8%	s.d.
Extremadura									
Índice (€/m²)	1.303 ^[a]	982	877	859	1.034	826	1.271	839	s.d.
% Var. Interanual	-34,1% ^[b]	-0,2%	-10,7%	-2,0%	14,6%	-5,1%	-7,5%	-2,8%	s.d.
Galicia									
Índice (€/m²)	1.497 ^[a]	1.203	1.130	1.086	1.190	1.053	1.676	1.002	805
% Var. Interanual	-27,5% ^[b]	-9,7%	-6,1%	-3,9%	-4,1%	-3,4%	-8,9%	-3,4%	8,5%
Madrid									
Índice (€/m²)	3.324 ^[a]	1.973	1.873	1.895	2.190	1.809	3.238	1.826	1.343
% Var. Interanual	-43,0% ^[b]	-16,6%	-5,0%	1,2%	-1,9%	1,6%	8,2%	-1,0%	-1,3%
Murcia									
Índice (€/m²)	1.681 ^[a]	1.092	890	890	1.023	866	1.563	889	585
% Var. Interanual	-47,1% ^[b]	-12,4%	-18,5%	0,0%	-1,0%	0,0%	13,4%	0,4%	-4,6%
Navarra									
Índice (€/m²)	1.974 ^[a]	1.116	1.279	1.299	1.740	1.235	2.170	1.137	s.d.
% Var. Interanual	-34,2% ^[b]	-21,5%	14,6%	1,6%	19,5%	-1,1%	-0,2%	-4,7%	s.d.
País Vasco									
Índice (€/m²)	3.340 ^[a]	2.314	2.247	2.069	2.290	1.977	3.607	1.977	1.731
% Var. Interanual	-38,0% ^[b]	-17,3%	-2,9%	-7,9%	-5,3%	-9,4%	-1,4%	-7,2%	1,1%
Rioja									
Índice (€/m²)	1.834 ^[a] ^[a]	965	1.059	986	1.051	975	1.412	970	s.d.
% Var. Interanual	-46,2% ^[b]	-22,7%	9,7%	-6,9%	-6,1%	-6,1%	-7,3%	-5,9%	s.d.

[a] Índice máximo alcanzado. [b] % Variación entre el Valor Máximo y el Valor Actual. [c] Valores referidos al trimestre y anualidad actuales.

ST Sociedad de Tasación elabora mapas de distribución provincial de incidencia urbanística, en base a la severidad de las cautelas que aparecen en las valoraciones realizadas.

1^{ER} TRIMESTRE 2015

Factor de Incidencia Urbanística



Evolución por Comunidad Autónoma

	1T-2014	2T-2014	3T-2014	4T-2014
Andalucía	15,5	17,7	18,3	19,4
Aragón	13,0	14,6	15,0	15,3
Asturias	13,2	15,1	12,6	14,8
Baleares	17,2	17,2	17,5	16,6
Canarias	14,5	15,0	14,7	16,3
Cantabria	14,0	18,6	21,1	20,3
Castilla y León	12,0	13,1	14,0	12,7
Castilla la Mancha	10,1	10,1	10,5	10,6
Cataluña	11,2	10,9	10,9	14,9

	1T-2014	2T-2014	3T-2014	4T-2014
Com. Valenciana	10,9	11,6	12,5	14,0
Extremadura	10,8	13,1	12,5	14,2
Galicia	13,7	13,8	14,0	14,7
Madrid	9,5	9,4	9,3	9,1
Región de Murcia	15,2	17,5	17,7	18,9
Navarra	10,6	11,7	12,3	13,1
País Vasco	13,9	17,4	17,6	19,6
Rioja	10,7	11,2	12,3	14,1

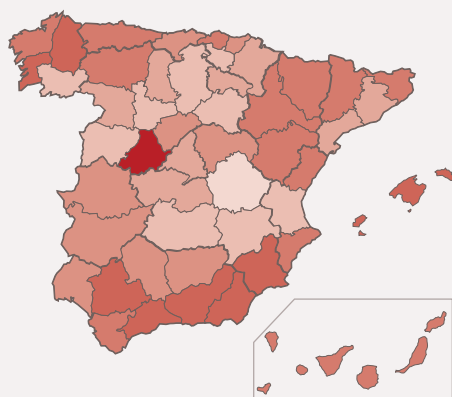
Evolución por Provincia

	1T-2014	2T-2014	3T-2014	4T-2014
Álava	7,5	14,6	18,2	25,1
Albacete	7,5	7,2	6,1	7,2
Alicante	12,7	12,6	13,6	15,5
Almería	15,7	21,9	21,6	22,8
Ávila	38,9	39,6	41,9	31,2
Badajoz	11,3	14,1	14,0	14,8
Balears (illes)	17,2	17,2	17,5	16,6
Barcelona	10,3	9,9	10,1	14,5
Burgos	8,8	8,6	8,2	8,3
Cáceres	9,5	10,7	9,3	12,3
Cádiz	14,2	17,3	18,1	19,0
Castellón la Plana	12,8	15,8	16,7	18,8
Ciudad Real	8,9	9,4	8,8	8,6
Córdoba	14,1	12,3	14,4	15,1
Coruña (A)	12,2	12,2	12,2	13,6
Cuenca	5,2	4,2	5,4	5,8
Girona	14,2	14,5	15,6	18,5
Granada	15,3	16,9	17,9	18,6
Guadalajara	14,7	16,2	16,9	13,9
Guipúzcoa	10,8	17,9	17,1	15,1
Huelva	11,7	10,9	12,4	14,3
Huesca	12,1	13,9	13,7	15,3
Jaén	12,3	14,5	12,5	13,8
León	13,2	10,3	11,0	11,9
Lleida	13,1	13,4	13,3	14,6

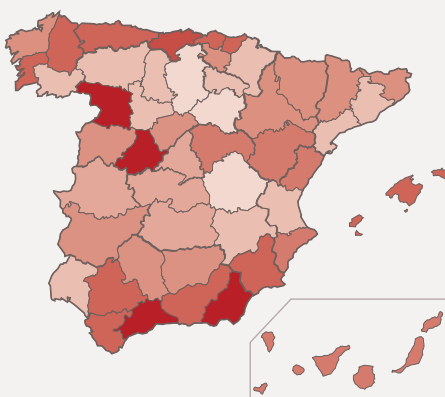
	1T-2014	2T-2014	3T-2014	4T-2014
Rioja (La)	10,7	11,2	12,3	14,1
Lugo	16,5	15,8	14,2	12,8
Madrid	9,5	9,4	9,3	9,1
Málaga	17,9	21,3	21,6	23,8
Murcia	15,2	17,5	17,7	18,9
Navarra	10,6	11,7	12,3	13,1
Orense	8,0	8,0	7,9	8,2
Asturias	13,2	15,1	12,6	14,8
Palencia	11,5	11,6	16,1	9,4
Palmas (Las)	14,4	16,3	15,9	18,7
Pontevedra	15,5	16,3	17,2	17,8
Salamanca	8,0	13,3	14,5	14,2
S. C. de Tenerife	14,5	14,0	13,7	14,3
Cantabria	14,0	18,6	21,1	20,3
Segovia	13,8	15,7	15,1	19,5
Sevilla	15,8	16,9	17,7	17,6
Soria	6,8	7,9	9,2	10,1
Tarragona	11,4	10,7	10,2	14,2
Teruel	13,2	16,0	18,5	21,3
Toledo	10,6	10,1	11,2	12,2
Valencia	8,7	9,4	10,4	11,3
Valladolid	7,7	9,3	10,6	9,8
Vizcaya	17,3	17,9	17,7	21,0
Zamora	10,6	21,5	18,6	19,9
Zaragoza	13,5	14,8	15,3	14,7

Mapas de Evolución en Periodos Anteriores

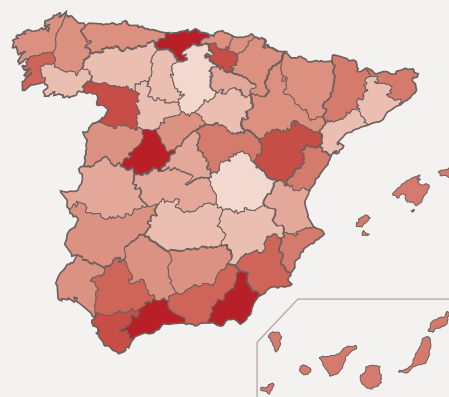
1r Trimestre 2014



2º Trimestre 2014



3r Trimestre 2014



< de 3
 3 a 6
 6 a 9
 9 a 12
 12 a 15
 15 a 18
 18 a 21
 21 a 24
 > de 24

ST Sociedad de Tasación estima la inversión en años de sueldo que debe realizarse para adquirir una vivienda.

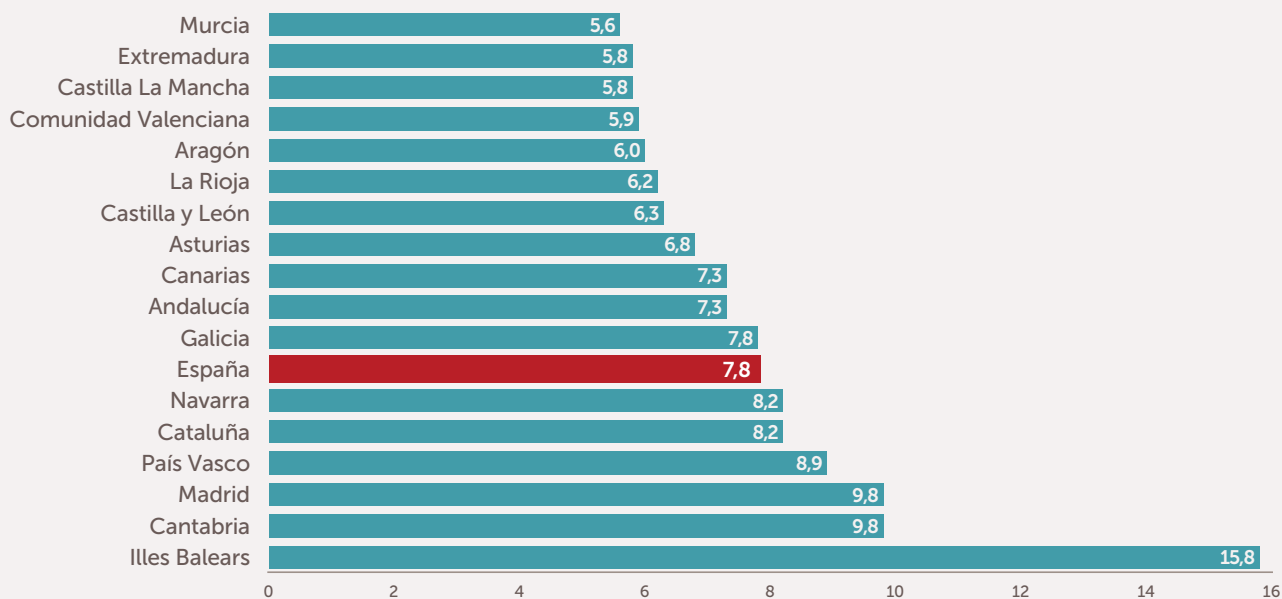
El índice de esfuerzo inmobiliario se define como el número de años de sueldo íntegro que un ciudadano medio necesitaría destinar para la compra de una vivienda de tipo medio.

El índice se calcula, a nivel de Comunidad Autónoma, a partir del cociente entre el valor de mercado de la vivienda y los ingresos medios brutos anuales que publica el INE en su encuesta anual de estructura salarial.

1^{ER} TRIMESTRE 2015

Índice de Esfuerzo Inmobiliario

Índice de Esfuerzo por Comunidad Autónoma

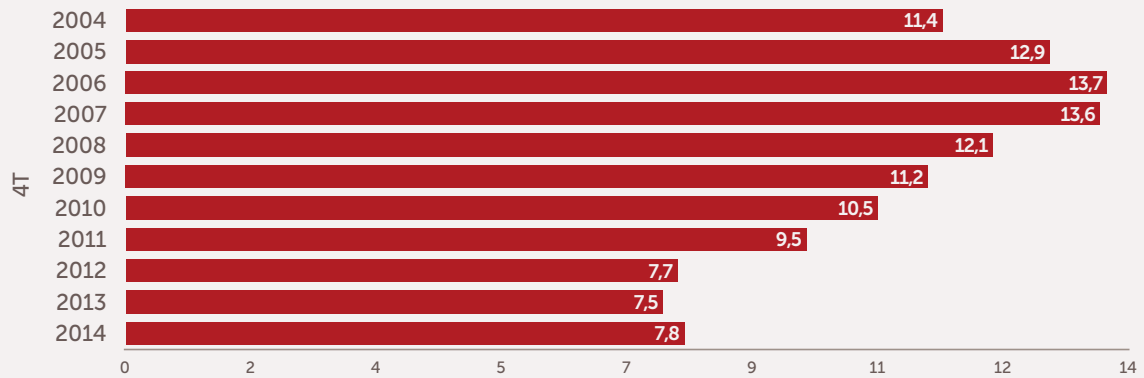


Evolución Histórica por Comunidad Autónoma

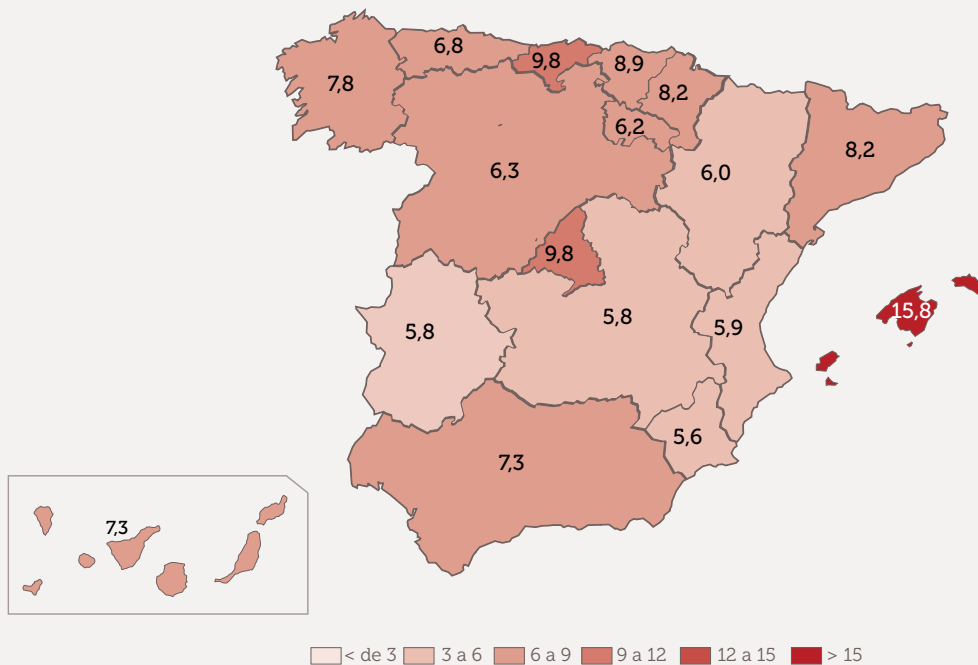
	Máximo	4T-2012	4T-2013	4T-2014
Andalucía	13,0	7,7	6,8	7,3
Aragón	10,1	6,8	6,2	6,0
Asturias	9,5	7,5	6,4	6,8
Baleares	23,5	13,7	15,0	15,8
Canarias	13,0	7,5	7,6	7,3
Cantabria	13,3	9,7	9,4	9,8
Castilla y León	11,0	7,2	7,1	6,3
Castilla la Mancha	11,7	6,4	6,3	5,8
Cataluña	15,7	8,5	8,5	8,2

	Máximo	4T-2012	4T-2013	4T-2014
Com. Valenciana	11,8	6,3	5,8	5,9
Extremadura	10,1	6,6	6,1	5,8
Galicia	11,1	8,6	8,0	7,8
Madrid	14,9	8,7	9,1	9,8
Región de Murcia	12,1	6,7	5,8	5,6
Navarra	11,2	6,3	7,4	8,2
País Vasco	15,0	10,1	10,3	8,9
La Rioja	11,0	5,6	6,3	6,2
Nacional	13,7	7,7	7,5	7,8

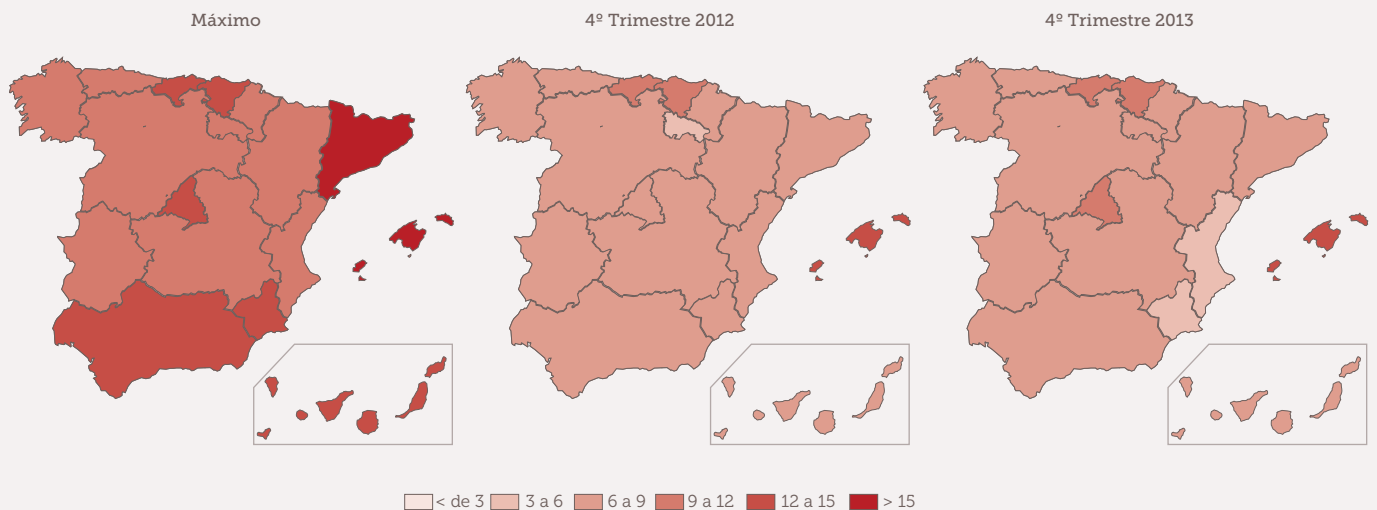
Evolución Histórica Nacional

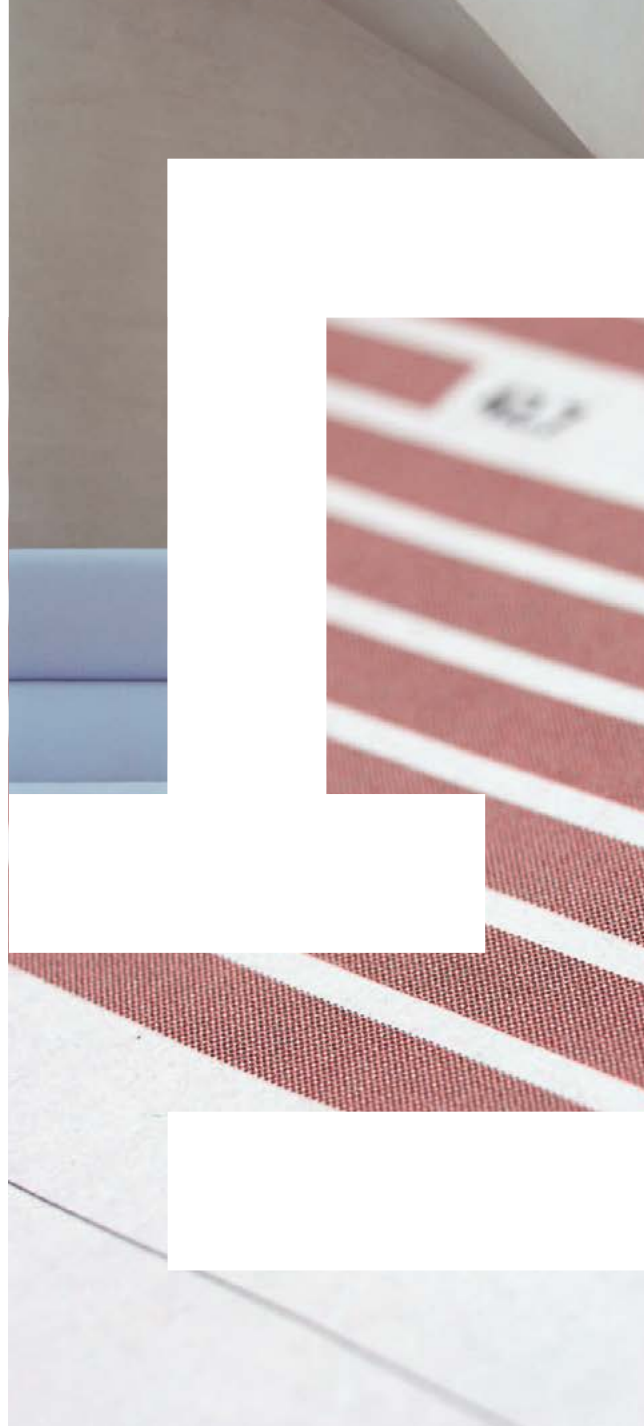


Mapa Comparativo Territorial 4º Trimestre 2014



Mapas de Evolución en Periodos Anteriores





© 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.