

El precio de la vivienda crece a

Valencia lidera las subidas, con un incremento del 17% a cierre de 2018. Le sigue Málaga, con un aumento

Inma Benedito, Madrid
El mercado de la vivienda experimentará en 2019 un punto de inflexión en el que nuevas capitales tomarán el testigo de las que hasta ahora tiraban del sector. La consolidación de precios en Madrid y Barcelona y la entrada en escena de nuevas ciudades como motores de los ascensos marcarán este nuevo escenario, que ya empezó a apuntar maneras en el cierre de 2018.

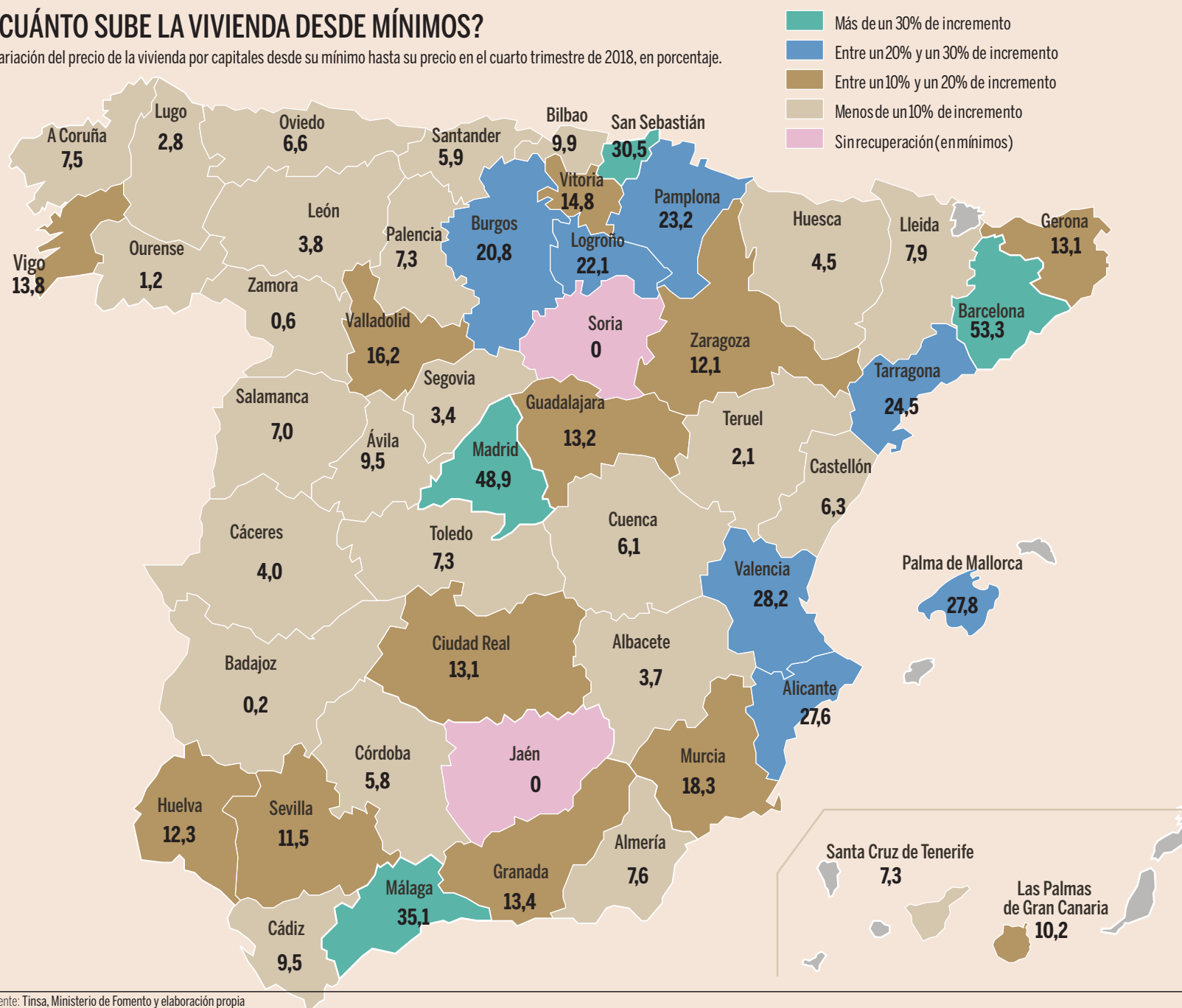
“Las grandes protagonistas de 2019 serán las ciudades medianas”, augura Gonzalo Bernardos, profesor de Economía y director del Máster Inmobiliario de la Universidad de Barcelona. El despertar de la vivienda viene capitaneado por las subidas de Valencia, Málaga y Tarragona, superiores al 15% interanual en el cuarto trimestre de 2018, según el último informe elaborado por la tasadora Tinsa. Los pisos se encarecieron un 16,8% en Valencia, un 15,4% en Málaga y un 15,1% en Tarragona.

“Valencia y Málaga comienzan a tomar el testigo de Madrid y Barcelona”, explica Rafael Gil, director del Servicio de Estudios de Tinsa. Se trata de grandes ciudades, con un mercado con más recorrido y competitivo (debido a una demanda fortalecida y precios más bajos) que empiezan a atraer la atención de inversores. Murcia también se convierte en una de las capitales más atractivas, en quinto lugar, detrás de Madrid, con una subida del 13,9%.

Paralelamente, las capitales que en 2017 lideraron las subidas continúan ascendiendo a tasas elevadas, pero más moderadas. En Madrid los precios subieron un 14%, en Palma de Mallorca un 9,5%, y en Barcelona un 8%. La razón de la moderación se encuentra en que, aunque

¿CUÁNTO SUBE LA VIVIENDA DESDE MÍNIMOS?

Variación del precio de la vivienda por capitales desde su mínimo hasta su precio en el cuarto trimestre de 2018, en porcentaje.



Fuente: Tinsa, Ministerio de Fomento y elaboración propia

son mercados dinámicos y muy interesantes para los inversores, también se encuentran en un ciclo de madurez que ya roza máximos, lo que limita las subidas.

La confluencia de incrementos en mercados madu-

“Valencia y Málaga comienzan a tomar el testigo de Madrid y Barcelona”, señalan desde Tinsa

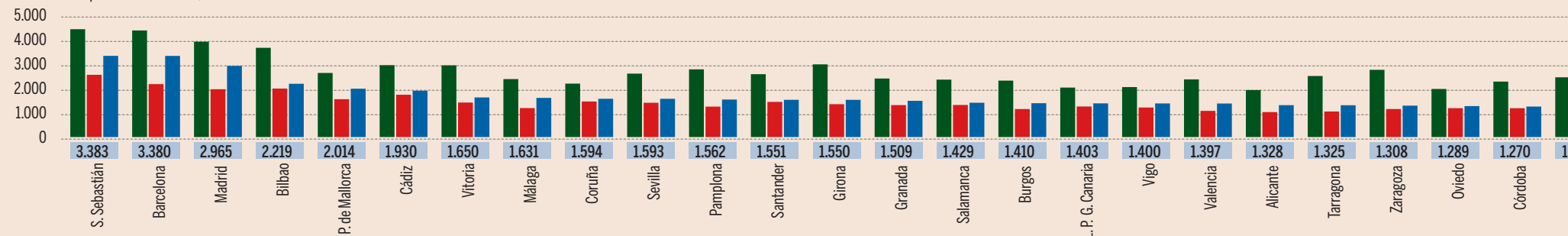
ros y el tirón en nuevas capitales hará que los precios continúen creciendo a tasas elevadas en 2019. A cierre de 2018 el precio de los pisos alcanzó su mayor incremento desde el tercer trimestre de 2007, un 5,8%. Para este año,

el consenso del panel de expertos consultado por este diario apunta a subidas superiores al 5% (ver EXPANSIÓN del día 7 de enero). Según Luis Rodríguez de Acuña, consejero delegado de R. R. de Acuña & Asociados, “la

previsión de crecimiento de precios para 2019 indica una estabilización moderada que terminará con un crecimiento medio del 5,1% (5,4% en área metropolitana, 5,1% en área de costa, y 4,7% en el resto de las áreas)”.

LA VIVIENDA, ANTES Y DESPUÉS DE LA CRISIS

Diferencia en el precio de la vivienda, en euros/m²



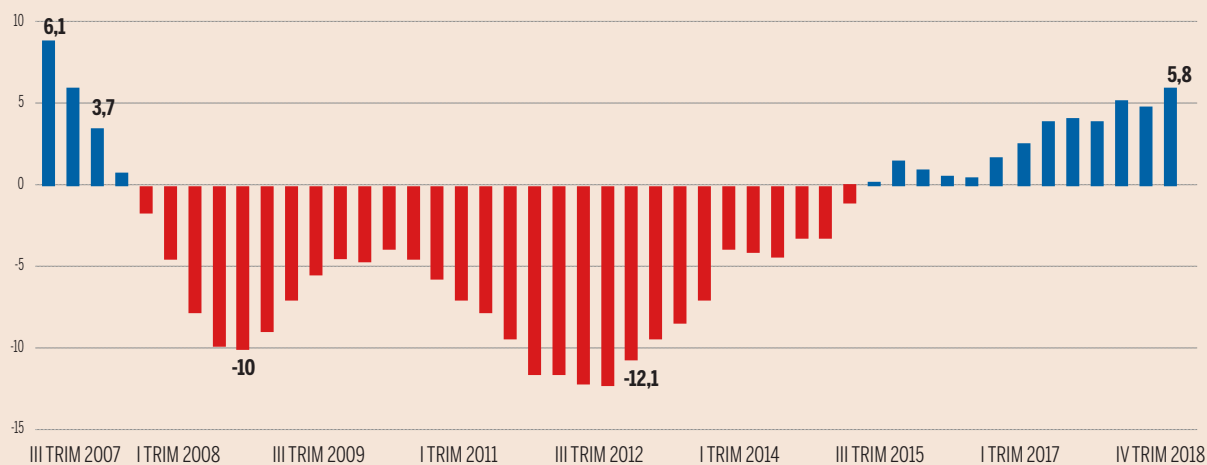
Fuente: Tinsa

doble dígito en 11 capitales

del 15,4%, Tarragona, donde los precios crecen un 15,1%, y Madrid, con un 14%.

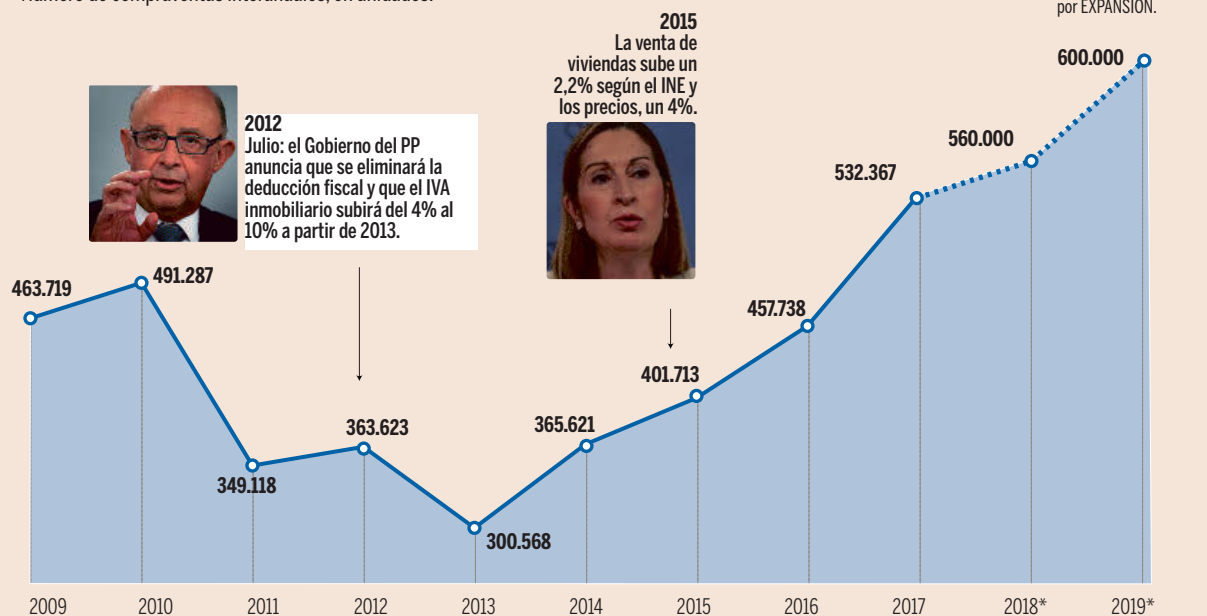
El mayor aumento de precios desde 2007

Variación interanual del precio de la vivienda. Índice trimestral de Tinsa, en porcentaje.

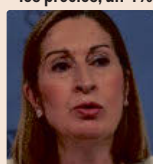


Las compraventas vuelven a subir

Número de compraventas interanuales, en unidades.



2012
Julio: el Gobierno del PP anuncia que se eliminará la deducción fiscal y que el IVA inmobiliario subirá del 4% al 10% a partir de 2013.



2015
La venta de viviendas sube un 2,2% según el INE y los precios, un 4%.

*Previsión del panel de expertos consultado por EXPANSIÓN.

Murcia repunta y se convierte en la quinta capital donde más suben los precios, un 13,9% en 2018

cuatro capitales alcanzaban crecimientos superiores al 10%. En el último trimestre la cifra se ha multiplicado, con 11 capitales registrando subidas de doble dígito en tasa interanual.

Además, como apunta Gil, “aunque a ritmos dispares, el encarecimiento es ya común a todas las regiones. Todas las Comunidades registraron en el cuarto trimestre crecimientos interanuales”.

Esta reactivación de mercados pone de manifiesto el dinamismo de la demanda, que podría impulsar la cifra de compraventas hasta rebasar el umbral de las 600.000 operaciones.

Hipotecas

La fuerte competencia entre los bancos para captar nuevas hipotecas está elevando el crédito disponible y reduciendo sustancialmente su coste, a pesar de la subida de tipos de interés que planea sobre el horizonte. El importe medio de los préstamos se redujo un 1,8% en noviembre, hasta los 133.812 euros, según el último informe del Consejo General del Notariado.

Esto, ligado al incremento de los alquileres, ha llevado a que muchas personas que estaban viviendo de alquiler hayan pasado a comprar con una cuota hipotecaria similar a las rentas que pagaban.

Esta pujanza de la demanda se refleja en el número de meses que se necesitan para vender un inmueble, 7,9 en el conjunto de España, según Tinsa, pero que se reduce a 3 meses en Madrid, la capital más líquida.

LAS CIFRAS DEL MERCADO

5,8%

Precios

En el cuarto trimestre de 2018 el precio de la vivienda subió un 5,8%, hasta 1.337 euros por metro cuadrado, según Tinsa. Se trata del mayor incremento en tasa anual desde el tercer trimestre de 2007.

53,3%

Desde mínimos

Barcelona es la capital donde más se ha recuperado el precio de la vivienda desde mínimos. La Ciudad Condal acumula un incremento del 53,3% desde que tocara suelo, en el segundo trimestre de 2013.

3

Meses

Es lo que tarda en venderse un piso en Madrid. La capital es la más líquida del mercado, lo que afianza el interés de la demanda por esta ciudad. Le sigue Zaragoza, con 3,7 meses, Sevilla, con 4,9 meses y Valencia, con 6 meses.

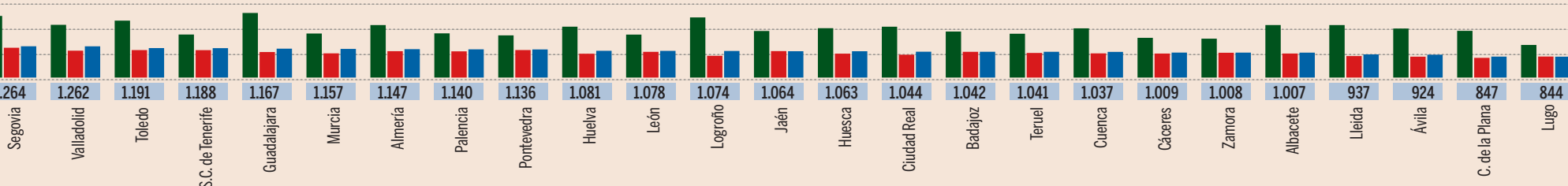
Esto hará de 2019 el séptimo año consecutivo de mejora del sector residencial, después de que los precios se hubieran hundido más de un 30% durante los años de crisis. Actualmente, según datos de Tinsa, son cuatro las capi-

Barcelona, Madrid, Málaga y San Sebastián recuperan más del 30% de su valor desde mínimos

tales que han recuperado más del 30% de su valor desde mínimos. En Barcelona, los precios se encuentran un 53,3% sobre el suelo, al que cayeron en el segundo trimestre de 2013. Madrid es la segunda capital que más se

ha recuperado, un 48,9%, seguida de Málaga (35,1%) y San Sebastián (30,5%).

La prueba de la recuperación de la vivienda está en que cada vez son más capitales las que empujan el mercado. A finales de 2017, sólo



La periferia acelera las subidas

Villaverde es el distrito que más se encarece en Madrid a cierre de 2018, con un incremento del 25,6%. En

I. Benedito. Madrid

El cambio de tendencia en el sector residencial también se observa en la evolución de precios dentro de los mercados de Madrid y Barcelona.

La vivienda modera sus ascensos en ambas capitales, limitada por el techo de precios alcanzado en algunos de los distritos más cotizados. Pero esta normalización no ha parado en seco las subidas, y la clave está en la periferia.

El precio de los pisos aumentó un 14% en Madrid a cierre de 2018, según el último informe de la tasadora Tinsa. Aunque la capital pierde su liderazgo en los incrementos a nivel nacional, continúa figurando entre las ciudades con mayores encarecimientos gracias al dinamismo de los distritos exteriores al cinturón de la M-30. El precio de los pisos se disparó un 25,6% en Villaverde, un 21,6% en Ciudad Lineal y un 19% en Vicálvaro.

“En Madrid, Barcelona y Valencia son varios distritos de la periferia los que registran las mayores tasas de crecimiento, mientras que en Sevilla y Zaragoza son las zonas principales y más céntricas las que se aprecian en mayor medida”, afirma Rafael Gil, director del Servicio de Estudios de Tinsa.

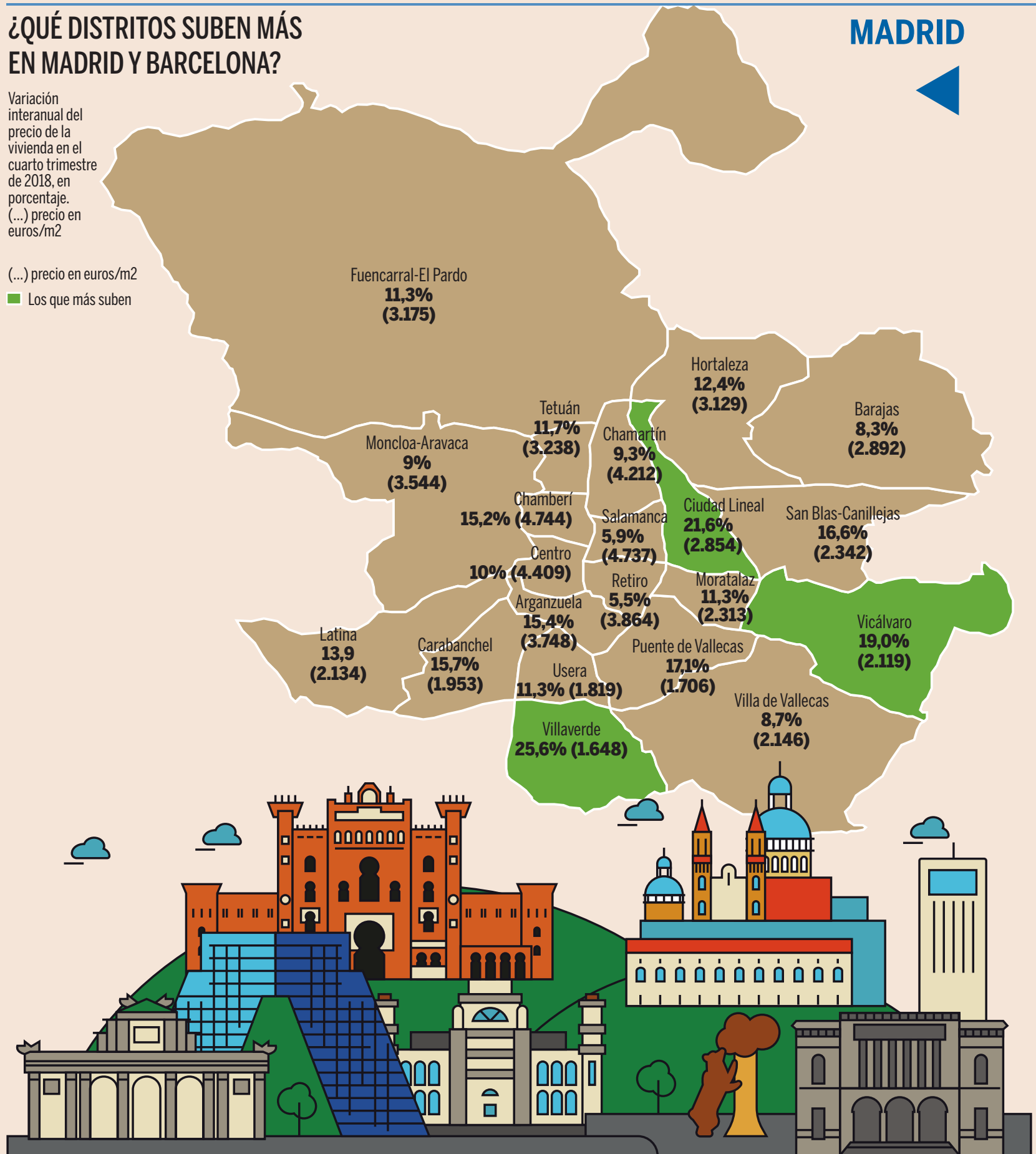
En Barcelona, explica Gil, “la moderación de precios es ya palpable”. La Ciudad Condal registró un incremento del 8%, porcentaje positivo, pero lejos de los ascensos que acostumbraba a experimentar en años anteriores. La mayor subida se dio en Sant Andreu, en la periferia. El distrito, situado en la zona norte de Barcelona, registró un incremento del 18%. Sant Andreu y Gràcia son los únicos distritos donde los pisos se encarecieron más de un 10%, lo que da una idea de la senda sobre la que discurrirán los precios en 2019.

A diferencia de Sant Andreu, Gràcia se ha convertido en uno de los distritos más cotizados de la Ciudad Condal debido, entre otros factores, al fenómeno de la gentrificación. Esto explicaría que, a pesar de ser uno de los distritos más caros, con un metro cuadrado que supera los 4.000 euros, registre una subida del 13,7% en 2018. Como explica Beatriz Toribio, directora de Estudios del por-

¿QUÉ DISTRITOS SUBEN MÁS EN MADRID Y BARCELONA?

Variación interanual del precio de la vivienda en el cuarto trimestre de 2018, en porcentaje. (...) precio en euros/m²

(...) precio en euros/m²
■ Los que más suben



Fuente: Tinsa

tal Fotocasa, se trata de zonas que cuentan con una importante demanda derivada de inversores que compran vivienda para dedicarla al alquiler turístico. Según la web Insideairbnb, hay más de

1.600 plazas en apartamentos turísticos en este distrito.

A pesar de la desaceleración del mercado barcelonés, Gil considera “improbable” un cambio de tendencia hacia evoluciones negativas,

“más allá de una posible estabilización”.

Por su parte, César Hernández Romero, director de Análisis, Mercado y Explotación BDI de Sociedad de Tasa-

ción, apunta que “aunque Madrid y Barcelona parecen acusar cierta fatiga en cuanto a la evolución de los precios observada en los dos últimos semestres, continúan –y es previsible que continúen– siendo el principal motor de

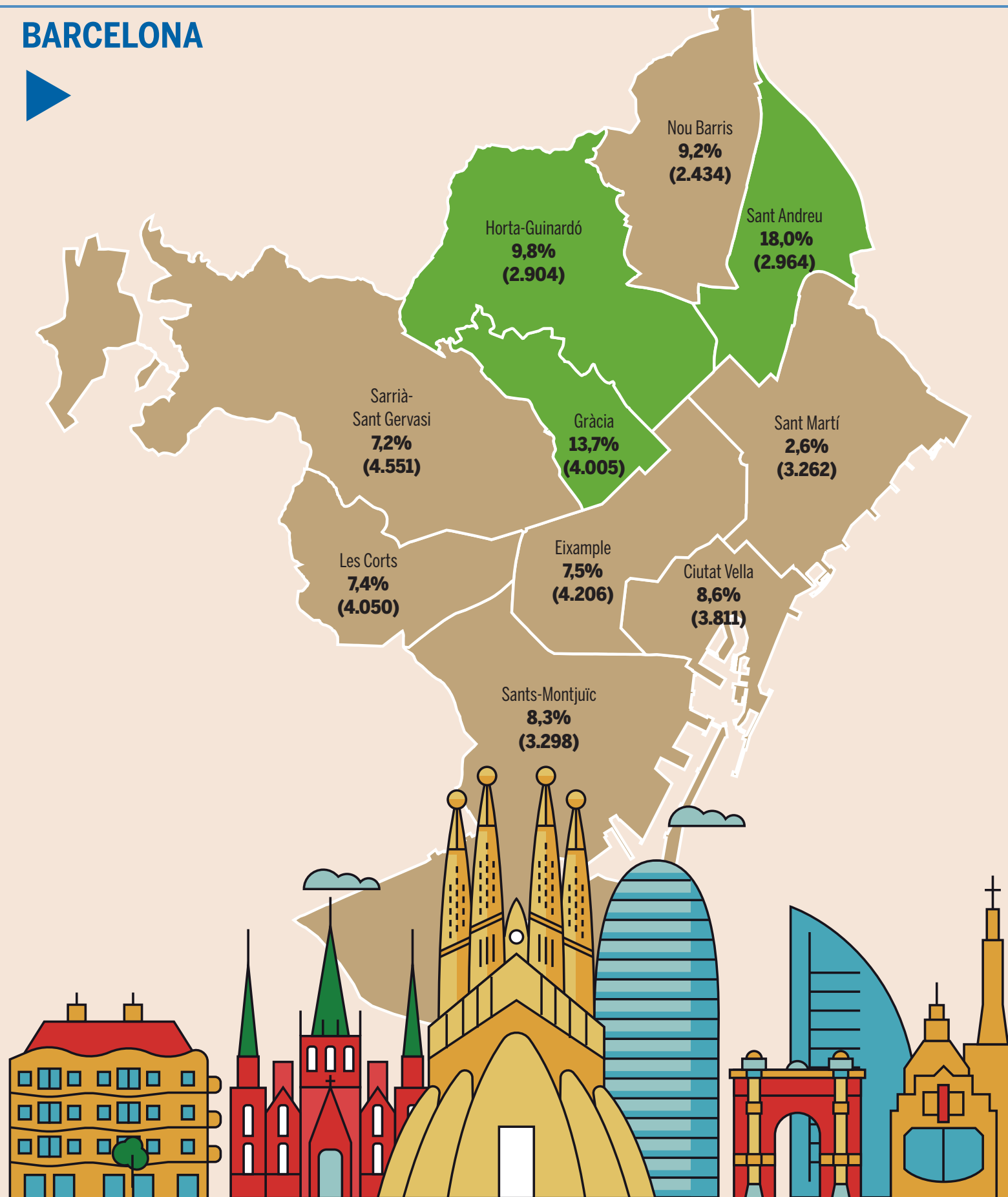
la dinámica inmobiliaria en España”.

Que ambos mercados puedan empezar a experimentar moderación en sus precios no significa que la demanda se haya esfumado, sino que se

en Madrid y Barcelona

Ciudad Lineal y Vicálvaro suben más del 19%. En Barcelona, Sant Andreu crece un 18% y Gràcia un 14%.

BARCELONA



Chamberí gana popularidad y se convierte en el distrito más caro, por encima de Salamanca

Los precios en ambas capitales crecerán alrededor del 7% en 2019, según Sociedad de Tasación

último año, ya es el distrito más caro de Madrid, por encima de Salamanca. Comprar un piso en Chamberí cuesta de media 4.744 euros por metro cuadrado, frente a los 4.737 euros que se piden en el de Salamanca.

Aunque actualmente se dan grandes diferencias de precio entre la almendra central y los distritos situados a las afueras de la misma (un piso en Villa Verde, el distrito que más sube, cuesta menos de la mitad que en los céntricos), la tendencia centrífuga podría terminar rebasando las lindes de la capital, contagiando las fuertes subidas hacia los municipios más cercanos a la capital, la mayoría ciudades dormitorio.

Seguirán tirando del precio

De cara a 2019, desde Sociedad de Tasación consideran que ambas capitales continuarán protagonizando subidas llamativas. “No parece probable que la subida que experimenten en 2019 esté muy por debajo del 7%, algo que seguiría manteniendo a las dos capitales muy por encima de la media nacional”, explica Hernández Romero. De hecho, si a la previsión de subida de precios de Sociedad de Tasación, del 4,8% en 2019, se le resta el dinamismo de Madrid y Barcelona, los pisos apenas se encarecerían de media un 3% en España.

A pesar de ello, Hernández Romero también vaticina la entrada de “capitales emergentes”, como Málaga, Palma de Mallorca, Valencia o Sevilla, “que podrán experimentar subidas apreciables en torno al 5% durante el año”.

“Todas estas previsiones están sujetas, no obstante, a que la evolución de la economía española no sufra deterioros importantes que la desvíen de la senda emprendida, ya sea por causas endógenas o exógenas”, añade.

desplaza. Esto es especialmente patente en Madrid, donde el fuerte encarecimiento de los pisos en venta en el centro está reorientando la demanda hacia zonas periféricas con viviendas a precios

más competitivos. Esto quiere decir que, aunque el centro de la capital mantenga evoluciones más moderadas, el cómputo total podría seguir registrando incrementos notables debido al tirón de las afueras.

“Ya constatamos una moderación en el encarecimiento de las zonas centrales de la ciudad, siendo mayoritariamente distritos periféricos los que registran dichos incrementos”, coincide Gil.

En Madrid, en todo caso, continúa habiendo “una demanda (local y foránea, habitacional e inversora) superior a la oferta y la percepción de que los precios no han agotado su recorrido al alza”. Esto

provoca que distritos *prime*, como Chamberí o Centro, se hayan encarecido un 15,2% y un 10%, respectivamente, a pesar de ser de los más caros de la capital. Chamberí, que ha ganado popularidad en el

Valencia encabeza la subida con una revalorización del 16,8%

El precio medio aún es un 41,8% inferior al de 2007.

A.C.A. Valencia

Valencia fue la ciudad española en la que más se incrementó el precio de la vivienda en 2018, por delante de Madrid y Barcelona, con un alza del 16,8% según los datos de Tinsa. El precio medio del metro cuadrado en la ciudad del Turia se situó en 1.397 euros al cierre de 2018 y confirma un repunte que se inició hace dos años y cada vez se hace más evidente.

En el caso de Valencia se da la circunstancia además de que pese a esta evolución positiva los precios aún están a mucha más distancia de los máximos que actualmente existen en Madrid y Barcelona, un diferencial especialmente atractivo para los inversores. El valor medio actual aún es casi un 42% inferior al precio medio que llegó a marcar en 2007.

Todos los distritos de la ciudad del Turia han incrementado sus precios en el último año

Otro factor que está influyendo en el auge inmobiliario es el incremento en los precios de alquiler de viviendas, que en la capital valenciana alcanzó el 8,8% durante 2018 según Idealista. Una subida que ha dejado el precio del metro cuadrado de alquiler en 8,9 euros.

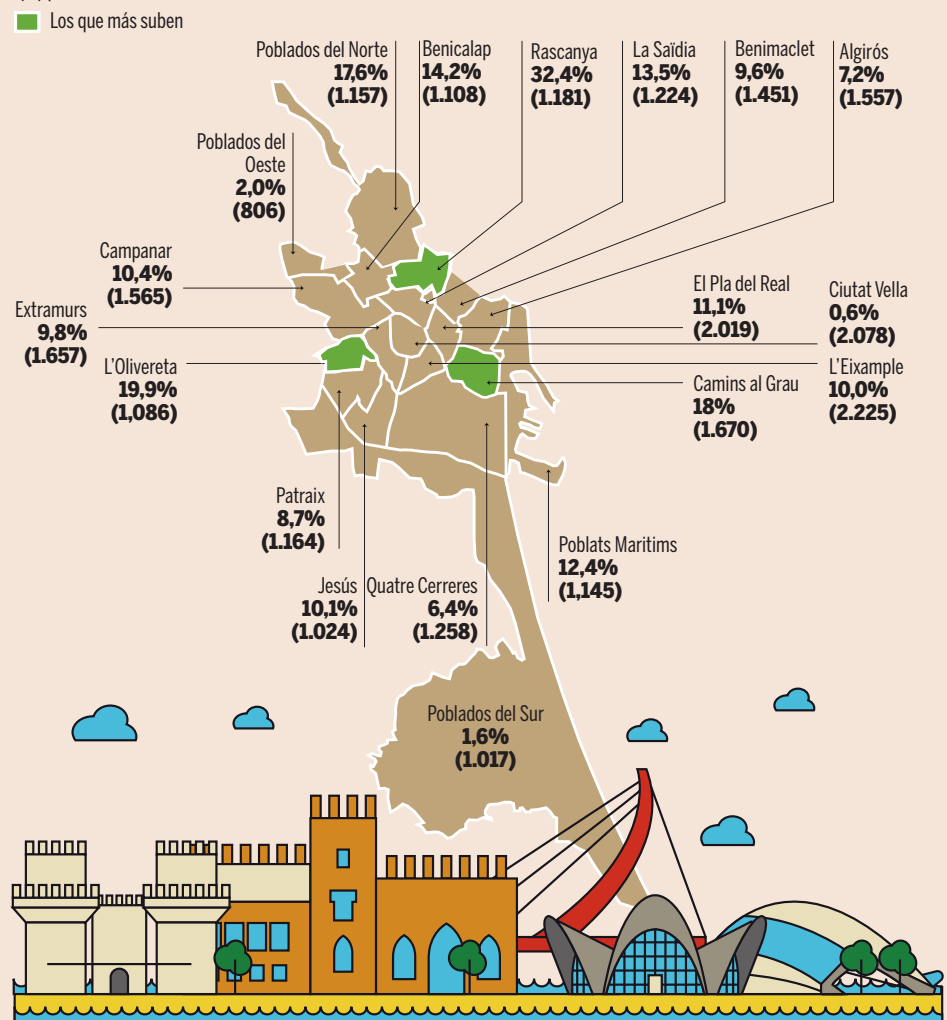
El alza del precio de la vivienda en el último año es generalizado en toda Valencia y las mayores subidas se están registrando en zonas alejadas del centro urbano, como el distrito de Rascanya en el norte que ha protagonizado una revalorización del 32,4%. Otra

zona con precios hasta ahora más económicos que ha visto en los últimos doce meses un fuerte impulso de los precios es L'Olivereta, con un alza del 19,9%.

De hecho, según las estadísticas de Tinsa, el distrito de Ciutat Vella que engloba el casco histórico ha sido el que más estable se ha mantenido en el último año, con un alza de apenas el 0,6%. Esta zona, que hace unos años era la más cara de la ciudad, ha cedido en los últimos trimestres ese honor a L'Eixample, que con un precio medio de 2.225 euros por metro cuadrado sigue registrando crecimientos de dos dígitos. También entre las zonas que descuellan en precios se consolida el distrito de El Pla del Real, mientras que la fachada litoral aún mantiene sus precios por debajo de la media pese a crecer un 12,4%.

VALENCIA

Variación interanual del precio en el cuarto trimestre de 2018, en porcentaje.
(...) precio en euros/m²



Fuente: Tinsa

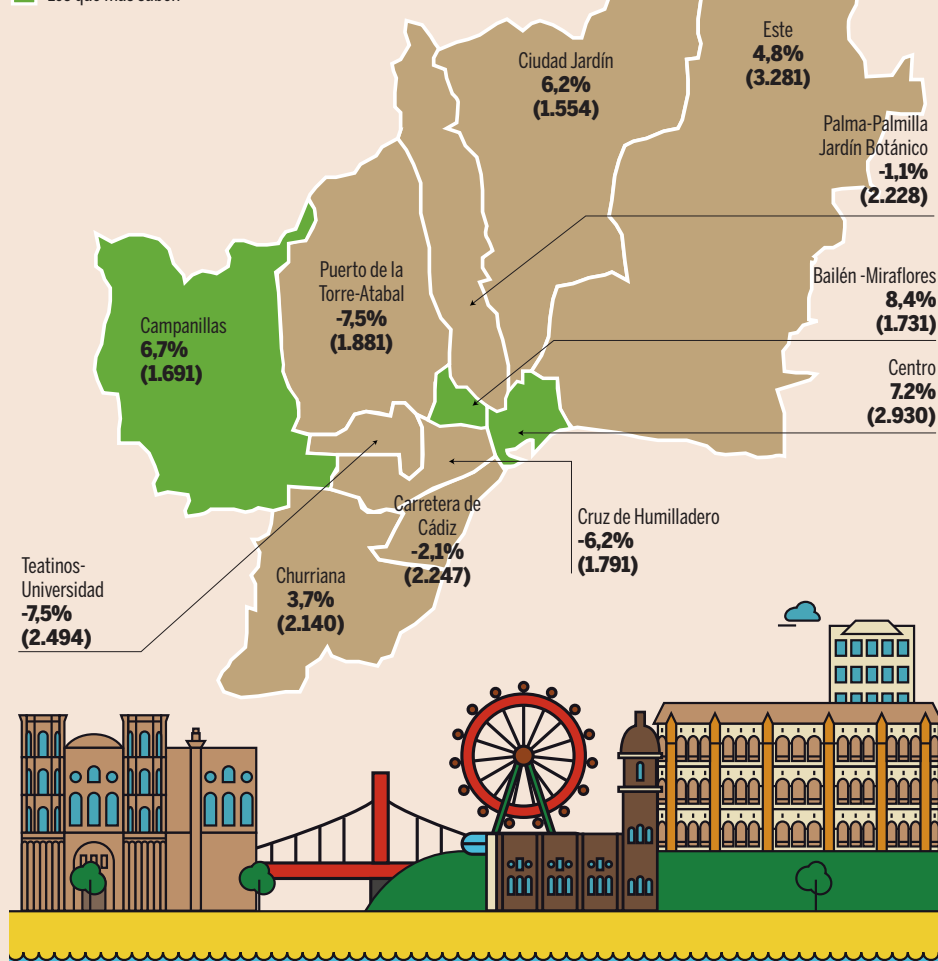
Expansión

MÁLAGA

Variación interanual del precio en el cuarto trimestre de 2018, en porcentaje.

(...) precio en euros/m²

Los que más suben



Fuente: R. R. de Acuña & Asociados

Expansión

Los pisos crecen un 15% en Málaga por el empuje de los distritos céntricos

Bailén-Miraflores crece un 8% y Centro un 7%.

I.B.M. Madrid

Málaga podría ser una de las capitales que dirijan los crecimientos del mercado residencial en 2019. Junto con Valencia (ver información en página) encabezó los incrementos en el último trimestre de 2018, por encima de Madrid y Barcelona.

Este repunte de la vivienda está favorecido por el alza que experimentan las áreas más céntricas de la capital. El distrito de Bailén-Miraflores registró a cierre de 2018 el mayor incremento, del 8,4% según los datos de R. R. de Acuña & Asociados elaborados para EXPANSIÓN.

Se trata de una zona contigua al distrito Centro, bastante irregular en la tipología de los inmuebles, ya que alberga tanto barrios tradicionales, como La Trinidad, como zonas de reciente edificación. El

El distrito Este es el más caro, 3.281 euros por metro cuadrado, según R. R. de Acuña

atractivo de este distrito puede deberse a que es uno de los más cercanos al centro, pero mantiene un precio medio más competitivo. El metro cuadrado en Bailén asciende a 1.731 euros, frente a los 2.930 que cuesta en el distrito Centro.

El centro de Málaga no solo es de los más caros; también es el segundo que más se encareció en el último trimestre de 2018, registrando una subida del 7,3%. Por esta zona, que incluye el puerto de la capital, pasa el río Guadalmedina.

Pero los pisos más caros de la capital se encuentran más

hacia las afueras, en el distrito Este, que limita con los términos municipales de Colmenar y Comares.

En esta zona residencial de alto poder adquisitivo, donde predominan las viviendas unifamiliares con espacios ajardinados, y también hay inmuebles de principios del siglo XX, el precio medio asciende a 3.281 euros por metro cuadrado.

A pesar de ser una de las capitales donde más aumentan los precios, no todos los distritos evolucionaron al alza a cierre de 2018. Los datos de R. R. de Acuña reflejan descensos interanuales en el precio de los activos residenciales de Puerto de La Torre, Teatinos, ambos con caídas del 7,5%; Cruz de Humilladero, que registró un descenso del 6,2%; Carretera de Cádiz (-2,1%) y Palma-Palmilla (-1,1%).

El tirón de precios se estabiliza con un aumento moderado en Sevilla

Triana y Casco Antiguo, los que más crecen.

R. Porras. Sevilla

Los precios de las viviendas en Sevilla se han estabilizado, experimentando una subida media moderada del 5,3% que sitúa a la capital y la provincia en una zona templada de la evolución interanual, según el informe Tinsa.

Mientras que en la provincia la subida ha sido moderada, en torno al 3,7%, muy por debajo de Málaga o Almería, en la capital esa subida también se ha colocado por debajo de las experimentadas en otras provincias.

La comparación es muy significativa con respecto de Málaga, donde el valor medio en 2018 ha subido un 15,4%, con el suelo más caro de la comunidad y alcanzando la media de los 1.631 euros por metro cuadrado.

El precio medio en Sevilla, sin embargo, se ha situado en

El precio medio en la capital ha alcanzado los 1.593 euros/m² con una subida interanual del 5,3%

los 1.593 euros por metro cuadrado.

En el análisis de los datos de la capital andaluza por distritos, el informe Tinsa refleja una variación interanual muy diversa y dispar, que es la que explica la estabilización general de los precios. Mientras hay distritos que han experimentado una subida muy significativa, hay otros en los que el precio incluso ha bajado o, al menos, se ha mantenido en los mismos parámetros anteriores.

Por distritos, el de Triana es el que ha experimentado una subida más significativa de

hasta el 14,2%, con un precio medio del metro cuadrado de 2.100 euros. Este precio es, sin embargo, más bajo que el que se ha establecido en el distrito del Casco Antiguo en el que, pese a subir menos, un 8,5%, el metro cuadrado habría alcanzado los 2.611 euros, como consecuencia de la presión inmobiliaria en esta zona.

En una situación similar al Casco Antiguo se han mantenido dos distritos especialmente significativos en el movimiento de precios de la vivienda en Sevilla, como son los de Nervión o Los Remedios. Mientras en el primero la subida ha sido del 8,7%, con un precio medio de 2.239 euros/m², en Los Remedios éstos se han situado en los 2.260 euros/m², con una subida interanual del 6,4%.

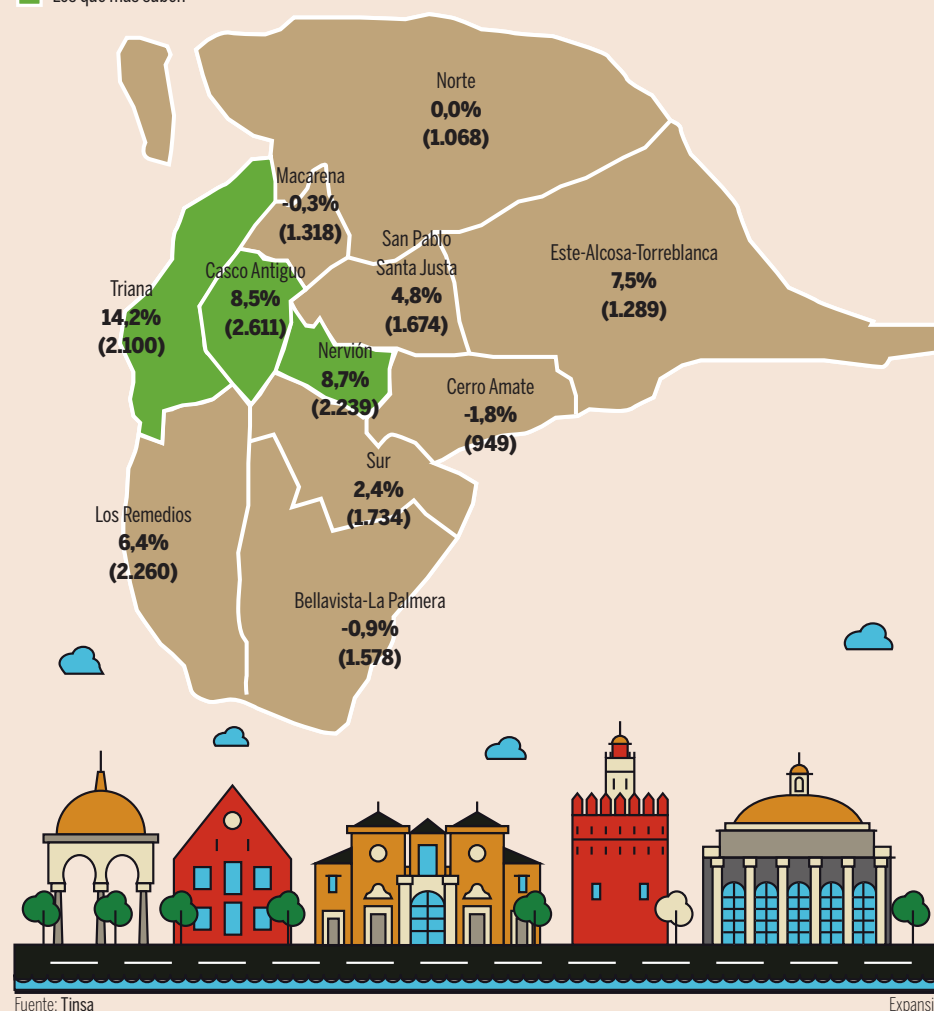
Las bajadas en otros distritos han sido insignificantes.

SEVILLA

Variación interanual del precio en el cuarto trimestre de 2018, en porcentaje.

(...) precio en euros/m²

Los que más suben



Fuente: Tinsa

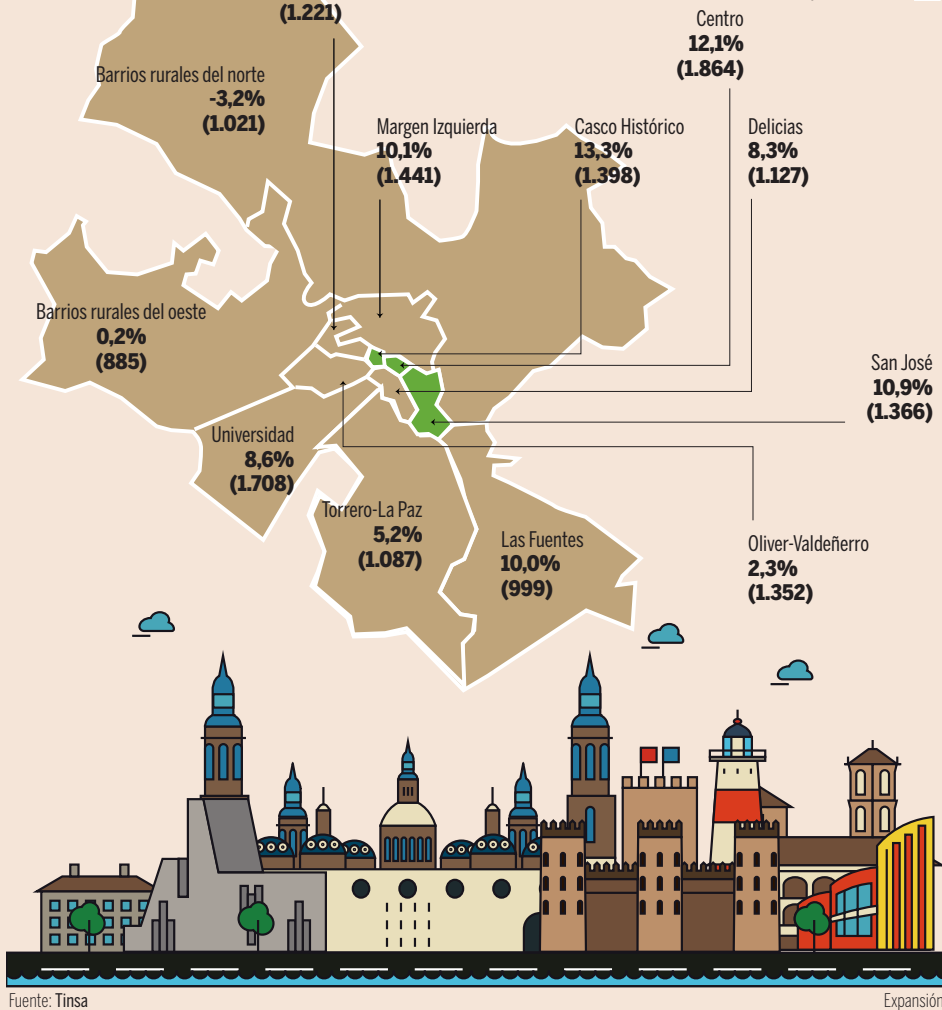
Expansión

ZARAGOZA

Variación interanual del precio en el cuarto trimestre de 2018, en porcentaje.

(...) precio en euros/m²

Los que más suben



Fuente: Tinsa

Expansión

La vivienda en Zaragoza se revaloriza un 10% en el último año

El metro cuadrado alcanza los 1.308 euros.

Marcos Español. Zaragoza

Zaragoza está experimentando una fuerte subida en el precio de la vivienda, muy por encima de la media nacional, recuperando de esta forma el terreno perdido. Hay que recordar que en la capital aragonesa llegó más tarde la revalorización de los inmuebles y es en los dos últimos trimestres cuando el aumento se ha hecho más notorio.

Según los datos del informe de Tinsa correspondiente al cuarto trimestre de 2018, la vivienda en Zaragoza registró un aumento en el precio medio del 10% respecto al año anterior, muy por encima del 5,8% de la media nacional. El precio del metro cuadrado se situó en la capital aragonesa, de media, en 1.308 euros, cerca de la media española (1.337 euros el metro cuadrado).

La mayor revalorización se produjo en el Casco Histórico, con una subida del 13,3%

No obstante, Zaragoza muestra una gran diferencia de precio según los distritos de la ciudad. La cantidad más alta sigue registrándose en el Centro, donde la vivienda alcanza los 1.864 euros el metro cuadrado, un 12,1% más que el año anterior. Le sigue el distrito Universidad, con 1.708 euros, un 8,6% más.

La mayor revalorización en el último año se produjo en el Casco Histórico, donde la vivienda fue en el cuarto trimestre de 2018 un 13,3% más cara que el año anterior, alcanzando los 1.398 euros el metro cuadrado. En esta fran-

ja de precios más cercana a la media de la ciudad se sitúan también la Margen Izquierda (1.441 euros el metro cuadrado, un 10,1% más), San José (1.366 euros, un 10,9% más) u Oliver-Valdeñerío (1.352 euros, un 2,3% más).

En el lado opuesto están los distritos más económicos, que siguen siendo los barrios rurales del oeste (885 euros el metro cuadrado, un 0,2% más) y los barrios rurales del norte (1.021 euros). Estos últimos son la única zona de la ciudad donde los precios sufrieron un descenso respecto al cuarto trimestre de 2017, del -3,2%.

El esfuerzo financiero está en Zaragoza por debajo de la media nacional. Si en el conjunto de España alcanza el 17,2%, en la capital aragonesa es sólo del 13,2%, la más baja de las cinco grandes ciudades.

El precio sube en Bilbao y San Sebastián a buen ritmo pero sin desbocarse

El valor medio sube en el País Vasco un 1,1%.

M.F. Bilbao

En Bilbao y San Sebastián los precios de la vivienda subieron a buen ritmo durante el pasado año, pero sin desbocarse como en otras capitales, con alzas del 6,3% y del 6,1%, respectivamente. En Vitoria, en cambio, cayeron un 1,5%, según los datos de Tinsa.

En la capital vizcaína, el metro cuadrado tiene un valor de 2.219 euros, aún un 40,3% por debajo del techo alcanzado antes de la última crisis. Donostia, en cambio, se acerca más al máximo registrado en su mercado inmobiliario, aunque aún tendría que recuperar un 24,7%. Durante el cuarto trimestre, el valor de la vivienda en San Sebastián llegó a 3.383 euros por metro cuadrado, sólo tres euros por encima de Barcelona y el más alto de las ciudades españolas. Por distritos, el precio au-

En la capital vizcaína crece el valor en los barrios de Begoña y Deusto, y cae en el céntrico Abando

menta en Bilbao especialmente en Deusto y en Begoña, mientras que cede en el céntrico Abando, así como en barrios más a las afueras de la villa, como Ibaiondo y Rekalde.

En el conjunto del País Vasco, el valor de la vivienda creció durante el pasado ejercicio un modesto 1,1%, alza muy por debajo de la media nacional y que sólo está por encima del ligerísimo 0,4% de subida en Extremadura. El precio medio de la vivienda está en Euskadi en 2.026 euros por metro cuadrado, todavía más de un 36% por debajo de los valores máximos de antes de

la recesión económica.

La evolución ha sido distinta en las tres provincias vascas durante 2018. Así, los precios de la vivienda han crecido en Guipúzcoa un 3,8% y se han colocado en 2.352 euros por metro, mientras que en Vizcaya el alza ha sido más ligera y ha quedado en un 0,9%, hasta 1.966 euros. En Álava, en cambio, el valor de la vivienda ha bajado un 1,7% y se ha fijado en 1.566 euros por metro cuadrado.

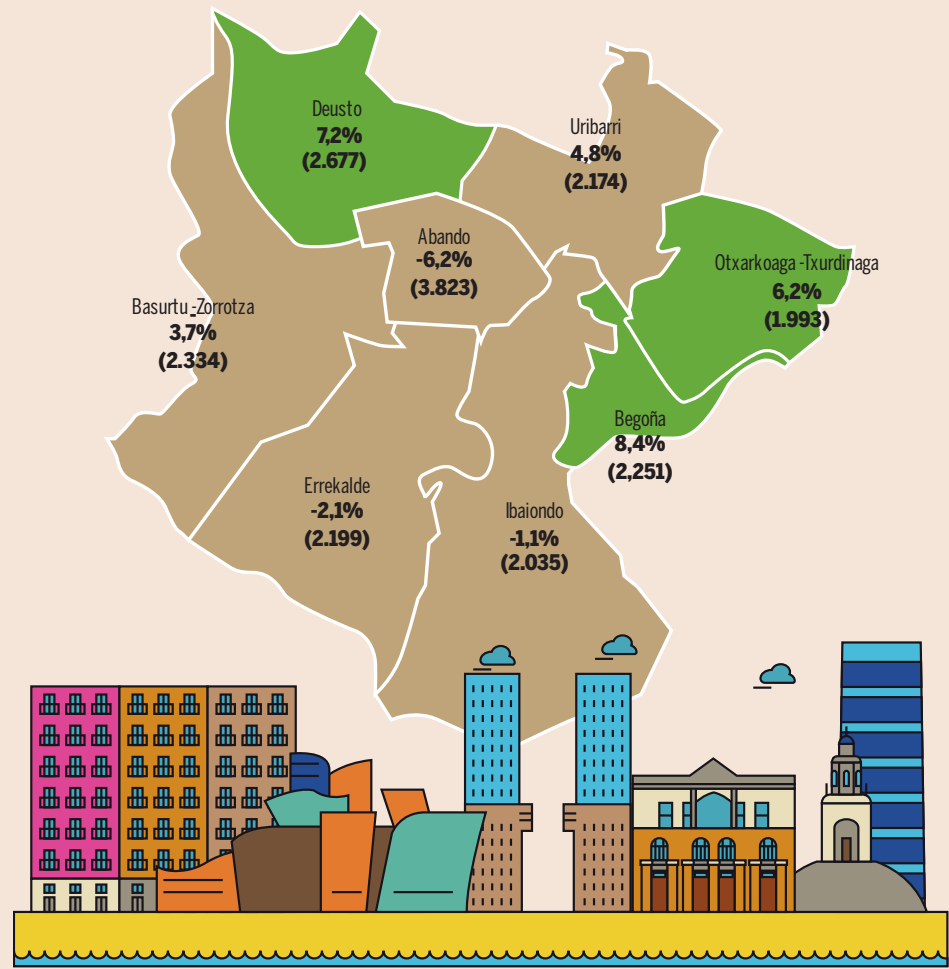
La hipoteca media en el País Vasco ronda los 136.463 euros, la cuarta más alta de España por detrás de Baleares, Madrid y Cataluña. Ese montante de media en Euskadi es similar al de Vizcaya, mientras que los guipuzcoanos afrontan hipotecas de 150.495 euros y los alaveses rebajan esta cuantía a 111.266 euros, según las cifras de Tinsa.

BILBAO

Variación interanual del precio en el cuarto trimestre de 2018, en porcentaje.

(...) precio en euros/m²

■ Los que más suben



Fuente: R. R. de Acuña & Asociados

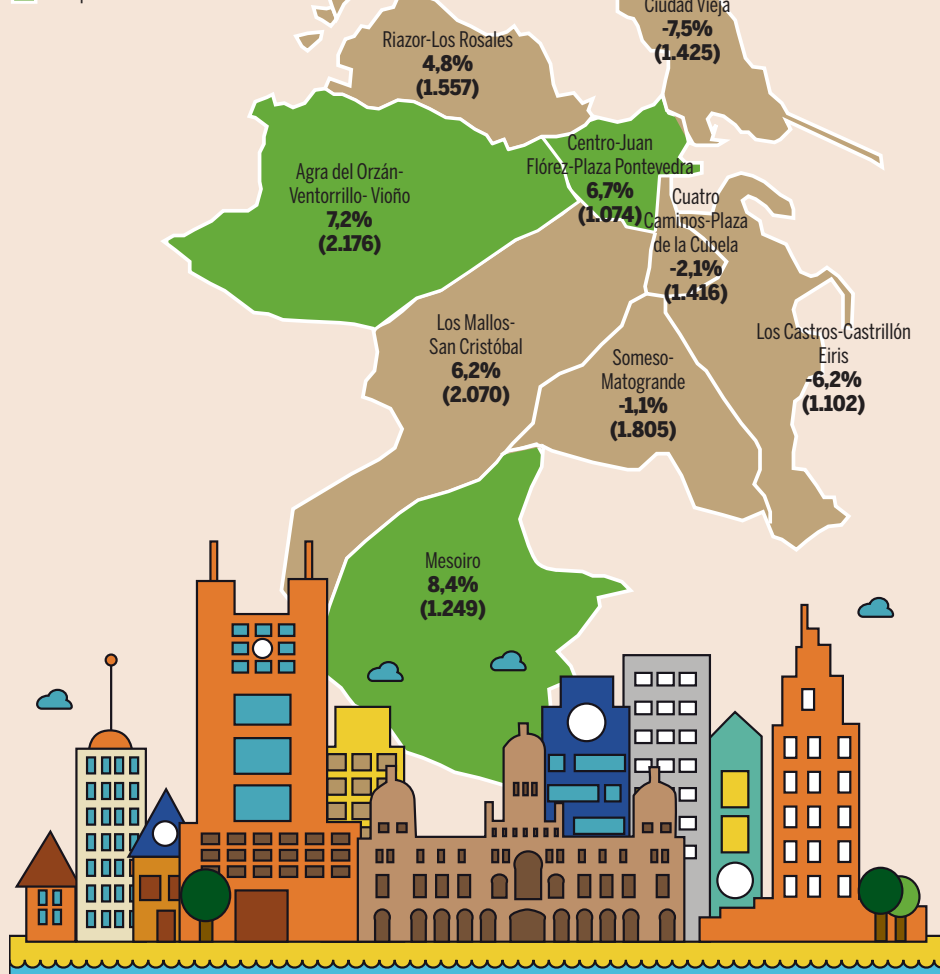
Expansión

A CORUÑA

Variación interanual del precio en el cuarto trimestre de 2018, en porcentaje.

(...) precio en euros/m²

■ Los que más suben



Fuente: R. R. de Acuña & Asociados

Expansión

La falta de obra nueva dispara el precio de la vivienda un 10% en Vigo

Orzán en A Coruña supera los 2.000 euros/m².

A. Chas. Vigo

Vigo lidera la subida de precio de la vivienda en Galicia. En el último trimestre del año pasado, y en términos interanuales, registró un incremento del 10%, casi triplicando el avance medio de la región (3,2%) y situándose entre las ciudades españolas con mayor aumento. Aunque el precio por metro cuadrado aún sigue lejos de los máximos alcanzados hace una década (casi un 33% por debajo), al finalizar 2018 se pagó a 1.400 euros, según datos de Tinsa.

La razón del incremento está en una demanda al alza y una oferta estancada. La obra nueva va saliendo a cuenta gotas en una ciudad con un plan urbanístico anulado y su reemplazo en fase de elaboración.

El buen comportamiento de la ciudad olívica compensa

La vivienda en los barrios coruñeses de Ventorrillo y Vioño se pagó un 7,2% más a final de 2018

parcialmente la atonía en la provincia de Pontevedra, que solo avanzó un 3% (1.183 euros por metro cuadrado).

A Coruña

Mesoiro; Los Mallos-San Cristóbal y la zona de Agra do Orzán, Ventorrillo y Vioño en la ciudad de A Coruña mantienen un buen ritmo de crecimiento, de entre el 8%, 7,2% y 6%, según R. R. de Acuña. El precio más alto lo marca la zona agrupada entre el barrio más populoso de la ciudad (Orzán) y los de nueva construcción (Ventorrillo y Vioño), donde el precio por metro

cuadrado es de 2.176 euros. Un poco por debajo está el de Los Mallos, a 2.070 euros, mientras que la zona de vivienda unifamiliar más cercana al polígono industrial de Pocomaco (Mesoiro), aunque registra un incremento superior al 8%, se queda por debajo de los 1.500 euros.

Las provincias de A Coruña y Pontevedra reducen al 29% la diferencia con los precios máximos marcados por la vivienda en años precrisis, inferior a la media nacional. Por encima del 36% se mantiene la provincia de Lugo que, junto con la de Ourense, registraron caídas superiores al 2% en el último tramo del año pasado. El precio medio por metro cuadrado en Ourense se quedó en los 853 euros, mientras que en Lugo se situó en los 750, entre los más bajos de toda España.