

Sociedad de Tasación publica el Estudio de la Vivienda Nueva en Galicia, Asturias, Cantabria, País Vasco y Navarra

La vivienda nueva aumenta en las cinco autonomías de la franja norte de España

- El precio medio de la vivienda nueva crece un 1% en Cantabria (1.892 €/m²) y en Galicia (1.631 €/m²); un 0,8% en el País Vasco (2.755 €/m²) y un 0,3% tanto en Navarra (1.911 €/m²) como en Asturias (1.596 €/m²).
- Por capitales de provincia, A Coruña lidera la subida en el norte con un +1,2%, por delante de Santander (+1%), Bilbao (+0,9%), San Sebastián (+0,8%) y Lugo (+0,8%).
- Los municipios con el precio medio más elevado en la franja norte se concentran en el País Vasco, con San Sebastián (3.636 €/m²), Bilbao (2.675 €/m²) y Getxo (2.608 €/m²) en cabeza.
- El Índice de Confianza Inmobiliario crece en País Vasco hasta los 41,6 puntos sobre 100 durante el cuarto trimestre de 2020, mientras desciende a 44,5 en Galicia, 43,5 en Asturias, 44 en Cantabria y 41,8 en Navarra.

Madrid, 28 de enero de 2021.- [Sociedad de Tasación](#) ha publicado su **Estudio de Vivienda Nueva en Galicia, Asturias, Cantabria, País Vasco y Navarra**, con información desglosada por comunidades autónomas, provincias y principales municipios, correspondiente al segundo semestre de 2020. Este informe de la franja norte de España analiza los precios de vivienda nueva de las poblaciones más representativas de las cinco comunidades, así como la evolución de diferentes indicadores inmobiliarios propios durante el cuarto trimestre de 2020.

La información que se ha empleado para confeccionar este estudio procede de los datos de oferta de vivienda nueva en edificio que han sido captados por la red de colaboradores de ST y que también se utilizan para realizar las valoraciones. **Este trabajo de campo se ha desarrollado entre septiembre y diciembre de 2020 tanto en las mencionadas comunidades autónomas como en el resto de España.** En total, se han tenido en cuenta los valores de cerca de 40.000 viviendas a nivel nacional, procedentes de casi 2.600 promociones.

Estos datos son tratados mediante un riguroso procedimiento de depuración y normalización en base a criterios homogéneos (mediciones, consideración de anexos...) y obtención de posibles valores de transacción deduciendo posibles descuentos o comisiones mediante un procedimiento de simulación de compra. La información incluida en cada dato contiene 60 variables, utilizadas en la determinación de los valores medios en distintos ámbitos territoriales.

Los resultados del informe revelan que el **precio medio ponderado de la vivienda nueva en las capitales de provincia de la franja norte** se ha situado en **2.755€/m²** en el País Vasco (+0,8% interanual), **1.911€/m²** en Navarra (+0,3%), **1.892€/m²** en Cantabria (+1,0%), **1.631€/m²** en Galicia (+1,0%) y en **1.596€/m²** en Asturias (+0,3%). El ritmo de crecimiento se ha ralentizado durante el segundo semestre del año, con variaciones que oscilan entre el **0,1%** y el **0,2%**.

A nivel nacional, la vivienda nueva se ha situado en **2.476 €/m²** en España, con una subida interanual del **0,9%**. La variación semestral del precio medio en la también se ha moderado en la segunda mitad de 2020 (+0,2%).

Las capitales de provincia con el precio medio más alto en la franja Norte de España se sitúan en Euskadi con **San Sebastián (3.639€/m²)**, **Bilbao (2.677€/m²)** y **Vitoria-Gasteiz (2.197€/m²)**, siendo San Sebastián la tercera con precios unitarios más altos en todo el territorio nacional por detrás de Barcelona (**4.491 €/m²**) y de Madrid (**3.673 €/m²**). Por el contrario, las tres que tienen el precio medio más bajo se encuentran en Galicia: **Pontevedra (1.349€/m²)**, **Lugo (1.458€/m²)** y **Ourense (1.570 €/m²)**.

Población	Valor (€/m ²)			Variación (%)	
	dic-20	jun-20	dic-19	6 meses	12 meses
Galicia	1.631	1.628	1.615	0,2	1,0
Lugo	1.458	1.455	1.447	0,2	0,8
Pontevedra	1.349	1.347	1.340	0,1	0,7
A Coruña	1.822	1.818	1.800	0,2	1,2
Ourense	1.570	1.568	1.561	0,1	0,6
Asturias	1.596	1.595	1.591	0,1	0,3
Cantabria	1.892	1.888	1.873	0,2	1,0
País Vasco	2.755	2.754	2.734	0,0	0,8
Vitoria-Gasteiz	2.197	2.200	2.186	-0,1	0,5
Bilbao	2.677	2.675	2.653	0,1	0,9
San Sebastián	3.639	3.636	3.609	0,1	0,8
Navarra	1.911	1.908	1.905	0,2	0,3
Media Nacional	2.476	2.472	2.453	0,2	0,9

Evolución del precio medio de la vivienda nueva en las capitales de provincia

Por comunidades autónomas, **destaca el aumento del precio medio de la vivienda en Galicia y en Cantabria, ambas con una variación interanual del 1%**, por encima de la media de España. Por el contrario, el precio se ha mantenido estable en Asturias y Navarra, con subidas de un +0,3%. A su vez, durante la segunda mitad de 2020 el ritmo de incremento del precio se ha suavizado y apenas ha subido un **0,2%** en Galicia, Cantabria y Navarra. Ninguna región del Norte ha reducido el precio medio.

A nivel de capitales de provincia, la variación anual más significativa se ha producido en **A Coruña** con un **1,2%**. En menor medida, también se ha registrado un aumento en **Santander (+1%)**, **Bilbao (+0,9%)**, **San Sebastián (+0,8%)** y **Lugo (+0,8%)**. Durante el segundo semestre de 2020, el ritmo de subida se ha moderado de forma generalizada. Incluso se ha detectado una leve caída del precio en **Vitoria-Gasteiz (-0,1%)**.

La vivienda nueva sube en el País Vasco por debajo de la media nacional

El precio medio de la vivienda nueva se ha situado en **2.755€/m²** en el **País Vasco**, con un **crecimiento interanual del 0,8%**, una décima por debajo de la media en el conjunto de España. El ritmo de crecimiento se ha moderado de forma significativa, ya que, en junio de 2020, por ejemplo, crecía a una media del **2,3%** en términos interanuales. Tanto la comunidad como sus capitales de provincia presentan los importes medios más alto de la franja norte de España, con **San Sebastián (3.639€/m²)**, **Bilbao (2.677€/m²)** y **Vitoria-Gasteiz (2.197€/m²)**.

Sin contar con las capitales, los municipios con los importes más elevados son **Getxo (2.608€/m²)**, **Santurtzi (2.359€/m²)** y **Leioa (2.302 €/m²)**.

Provincia	Municipio	Valor (€/m ²)			Variación (%)	
		dic-20	jun-20	dic-19	6 meses	12 meses
Guipúzcoa	San Sebastián	3.639	3.636	3.609	0,1	0,8
Vizcaya	Bilbao	2.677	2.675	2.653	0,1	0,9
Vizcaya	Getxo	2.608	2.595	2.570	0,5	1,5
Vizcaya	Santurtzi	2.359	2.364	2.365	- 0,2	- 0,2
Vizcaya	Leioa	2.302	2.296	2.284	0,3	0,8
Vizcaya	Portugalete	2.270	2.270	2.245	0,0	1,1
Vizcaya	Barakaldo	2.239	2.232	2.214	0,3	1,1
Álava	Vitoria-Gasteiz	2.197	2.200	2.186	-0,1	0,5

Evolución del precio medio de la vivienda nueva en las poblaciones de Euskadi con el importe medio más alto en diciembre de 2020

El Estudio también incluye información sobre el **Índice de Confianza Inmobiliario** que elabora Sociedad de Tasación. Éste se sitúa en el cuarto trimestre de 2020 en **41,6 puntos** sobre 100 en el **País Vasco**, por encima de la media nacional, establecida en 40,9 puntos. Durante el último trimestre ha mejorado 0,4 décimas. Es la única autonomía del norte de España donde mejora este indicador.

A su vez, el **Índice de Esfuerzo Inmobiliario**, que mide el número de años de sueldo íntegro que un ciudadano medio necesitaría destinar para la compra de una vivienda

de tipo medio, se sitúa en **7,2 años de salario íntegro en el País Vasco**, ligeramente por debajo de los 7,5 años de promedio a nivel nacional.

El Estudio también analiza el **Índice de Accesibilidad**. Un indicador que mide la capacidad de acceso a la vivienda por parte de un ciudadano con unos ingresos medios, considerando no sólo el salario, sino también su capacidad de endeudamiento. En el País Vasco se ha situado en **110 puntos** durante el cuarto trimestre de 2020. Como referencia, el índice adecuado es 100, lo que significa que en esta autonomía es necesario hacer un esfuerzo económico menor del que se considera como máximo adecuado para poder acceder a una vivienda.

El precio medio se estabiliza en Navarra durante el 2020

El precio medio de la vivienda nueva se ha estabilizado en la Comunidad Foral de Navarra durante los últimos meses. **Pamplona**, su capital, ha cerrado diciembre de 2020 con un importe medio de **1.911€/m²**, lo que supone una variación interanual del +0,3% y semestral del +0,2%. **Tudela** destaca como el siguiente municipio con un precio medio más elevado (**1.462€/m²**), pese a disminuir en 0,2% respecto al año anterior.

Provincia	Municipio	Valor (€/m2)			Variación (%)	
		dic-20	jun-20	dic-19	6 meses	12 meses
Navarra	Pamplona	1.911	1.908	1.905	0,2	0,3
Navarra	Tudela	1.462	1.465	1.465	-0,2	-0,2

Evolución del precio medio de la vivienda nueva en las poblaciones de Navarra con el importe medio más alto en diciembre de 2020

Con respecto a otros indicadores, el **Índice de Confianza Inmobiliario** de ST se sitúa en el cuarto trimestre de 2020 en **41,8 puntos** sobre 100 en Navarra, con una caída de cuatro décimas en relación con el trimestre anterior. Este indicador se sitúa en la Comunidad Foral por encima de la media nacional, establecida en 40,9 puntos.

Por su parte, el **Índice de Esfuerzo Inmobiliario** se sitúa en **6,1 años de salario íntegro en esta autonomía**, por debajo de los 7,5 años de promedio a nivel nacional. Finalmente, el **Índice de Accesibilidad** se mantiene en 132 puntos. Teniendo en cuenta que el índice adecuado es 100, en Navarra es necesario hacer un esfuerzo económico menor del que se considera como máximo adecuado para acceder a una vivienda.

Se suaviza el crecimiento del precio medio en Cantabria y su capital

El precio medio de la vivienda nueva en Santander se ha situado en **1.892€/m²**, lo que supone un incremento interanual de 1% y semestral de 0,2%. Fuera de la capital, **Laredo** destaca con el precio más elevado con **2.295 €/m²**.

Provincia	Municipio	Valor (€/m ²)			Variación (%)	
		dic-20	jun-20	dic-19	6 meses	12 meses
Cantabria	Laredo	2.295	2.285	2.285	0,4	0,4
Cantabria	Santander	1.892	1.888	1.873	0,2	1,0
Cantabria	Castro Urdiales	1.816	1.821	1.826	-0,3	0,5

Evolución del precio medio de la vivienda nueva en las poblaciones de Cantabria con el importe medio más alto en diciembre de 2020



Con respecto a otros indicadores, el **Índice de Confianza Inmobiliario** de ST se sitúa en el cuarto trimestre de 2020 en **44 puntos** sobre 100 en Cantabria, tras una reducción de 1,6 puntos en comparación con el trimestre anterior. El dato de esta autonomía se sitúa por encima de la media nacional, establecida en 40,9 puntos.

Por su parte, el **Índice de Esfuerzo Inmobiliario** se sitúa en **6,4 años de salario íntegro** en esta autonomía, por debajo de los 7,5 años de promedio a nivel nacional. Finalmente, el **Índice de Accesibilidad** se mantiene en 128 puntos. De nuevo, en esta comunidad es necesario hacer un esfuerzo económico menor del que se considera como máximo adecuado para poder acceder a una vivienda.

Santiago de Compostela y A Coruña encabezan el aumento del precio

El precio medio de la vivienda nueva se ha situado en Galicia en **1.631€/m²**, con un crecimiento interanual del **1,0%**, la más elevada de todas las comunidades de la franja Norte junto a Cantabria. A su vez, su variación semestral ha sido del **0,2%**.

Provincia	Municipio	Valor (€/m ²)			Variación (%)	
		dic-20	jun-20	dic-19	6 meses	12 meses
A Coruña	A Coruña	1.822	1.818	1.800	0,2	1,2
A Coruña	Santiago de Compostela	1.580	1.577	1.559	0,2	1,3
Ourense	Ourense	1.570	1.568	1.561	0,1	0,6
Pontevedra	Vigo	1.567	1.563	1.555	0,3	0,8
Lugo	Lugo	1.458	1.455	1.447	0,2	0,8
Pontevedra	Pontevedra	1.349	1.347	1.340	0,1	0,7
A Coruña	El Ferrol	1.227	1.227	1.219	0,0	0,7

Evolución del precio medio de la vivienda nueva en las poblaciones de Galicia con el importe medio más alto en diciembre de 2020



Por municipios, destaca el incremento de **Santiago de Compostela (1.580€/m²)**, donde la vivienda nueva ha crecido un **1,3%** durante el último año; y en segundo lugar el de **A Coruña (1.822€/m²)**, con una subida del **1,2%**.

Con respecto a otros indicadores, el **Índice de Confianza Inmobiliario** de ST se sitúa en el cuarto trimestre de 2020 en **44,5 puntos** sobre 100 en **Galicia**, cuatro décimas menos que en el trimestre anterior. Este indicador se sitúa a su vez por encima de la media nacional, establecida en 40,9 puntos.

Por su parte, el **Índice de Esfuerzo Inmobiliario** se sitúa en **6,9 años de salario íntegro** en esta autonomía, por debajo de los 7,5 años de promedio a nivel nacional. Finalmente, el **Índice de Accesibilidad** se mantiene en **121 puntos**. De nuevo, en Galicia es necesario hacer un esfuerzo económico menor del que se considera como máximo adecuado para poder acceder a una vivienda.

Ribadesella y Gijón lideran el precio de la vivienda nueva en Asturias

El precio medio de la vivienda nueva se ha situado en **1.596€/m²** en **Oviedo**, lo que supone un incremento interanual de **0,3%** y semestral de **0,1%**. Por municipios, hay dos cuyo importe medio es más más elevado que el de la propia capital: **Ribadesella (1.945 €/m²)** y en **Gijón (1.620€/m²)**.

Provincia	Municipio	Valor (€/m ²)			Variación (%)	
		dic-20	dic-19	dic-19	6 meses	12 meses
Asturias	Ribadesella	1.945	1.939	1.942	0,3	0,2
Asturias	Gijón	1.620	1.615	1.607	0,3	0,8
Asturias	Oviedo	1.596	1.595	1.591	0,1	0,3
Asturias	Avilés	1.458	1.456	1.446	0,1	0,8

Evolución del precio medio de la vivienda nueva en las poblaciones de Asturias con el importe medio más alto en diciembre de 2020

El **Índice de Confianza Inmobiliario** se sitúa en el cuarto trimestre de 2020 en **43,5 puntos** sobre 100 en **Asturias**, tras una caída de 1,3 puntos durante el último trimestre. Este indicador se sitúa por encima de la media nacional, establecida en 40,9 puntos.

A su vez, el **Índice de Esfuerzo Inmobiliario** se sitúa en **5,1 años de salario íntegro** en esta comunidad autónoma, de nuevo por debajo de los 7,5 años de promedio a nivel nacional. Finalmente, el **Índice de Accesibilidad** se mantiene en 160 puntos. Es decir, en esta autonomía es necesario hacer un esfuerzo económico menor del que se considera como máximo adecuado para poder acceder a una vivienda.

Metodología

[Sociedad de Tasación](#) ha realizado este análisis del mercado inmobiliario de la vivienda nueva en todas las capitales de provincia de España. Así mismo, el estudio incluye un total de casi 400 municipios de toda España, distribuidos según las diferentes provincias y Comunidades Autónomas, y se ha desarrollado a partir de los datos de promociones de viviendas con unidades en venta obtenidos por sondeo directo en los lugares de emplazamiento de estas.

Como resultado de los trabajos de campo realizados durante el segundo semestre de 2020, para este estudio de mercado inmobiliario nacional, se han obtenido datos procedentes de casi 40.000 viviendas de diferentes tipos, tamaños y ubicaciones, en construcción o terminadas, correspondientes a 2.600 promociones inmobiliarias.

En el estudio de mercado no se han considerado, por su singularidad, las viviendas unifamiliares, las viviendas usadas ni las de protección oficial. Tampoco se han incluido las viviendas con superficies inferiores a 60 m² o superiores a 160 m², ni las que tienen condiciones especiales que distorsionan su precio (entre ellas los áticos con terrazas).

[Sociedad de Tasación](#) ha analizado el comportamiento de los precios de las viviendas nuevas durante la segunda mitad del año 2020 y presenta los datos desagregados por Comunidades Autónomas. [Sociedad de Tasación](#) realiza este tipo de estudios semestrales de vivienda nueva de manera ininterrumpida desde 1985.

ST Sociedad de Tasación es una empresa independiente experta en valoraciones de todo tipo de bienes, especialmente activos inmobiliarios. Creada en el año 1982 es la primera sociedad de tasación nacida en España, ha realizado más de tres millones de tasaciones con un valor tasado superior a los dos billones de euros. Es líder en la generación de información y estadísticas inmobiliarias, creando en el año 1985 el primer índice de precios de vivienda publicado en España. Las empresas del Grupo Sociedad de Tasación ofrecen gran variedad de servicios en el ámbito inmobiliario: tasaciones para mercado hipotecario (ECO), valoraciones RICS, AVM, valoraciones por modelos estadísticos, Asesoramiento en Valor de Carteras, Certificaciones Energéticas, Consultoría Urbanística, Project Monitoring y desarrollos informáticos aplicados al sector inmobiliario. El Grupo tiene presencia en todo el territorio nacional a través de sus 12 centros, 300 empleados y más de 900 profesionales independientes (arquitectos e ingenieros). Puede obtener más información en www.st-tasacion.es.

Para más información:

ATREVIA

Álvaro Pérez Magariños apmagarinos@atrevia.com 673 339 950

Carlos C. Ungría cungria@atrevia.com 672 447 065