



ESTUDIO MERCADO INMOBILIARIO. PREVISIÓN AÑO 2008.
ZONA NORTE.

ESTUDIO MERCADO INMOBILIARIO EN LA ZONA NORTE PENINSULAR

GALICIA

A CORUÑA

Provincia costera que dispone tanto de mercado de primera residencia como un pujante mercado de segunda residencia, fundamentalmente en las zonas costeras. Diferenciamos las siguientes localidades y zonas:

A Coruña capital. Al igual que en la mayor parte del territorio nacional, los precios de venta se han disparado a lo largo de los últimos años, incluso en los barrios mas modestos, que contaban con valores menores que en otros barrios de la ciudad. Actualmente los precios de mercado de los distintos barrios se han equilibrado y no se detectan diferencias de valor apreciables entre ellos, con excepción del centro de la ciudad y las zonas mas próximas al mismo. El incremento de precios se ha producido, tanto en las viviendas nuevas, como en las viviendas usadas y especialmente en estas últimas, lo que se ha traducido en una disminución de la histórica diferencia de valor entre ambos productos inmobiliarios. En el último año sin embargo, se ha experimentado un importante freno en el mercado, que se ha manifestado principalmente en el incremento del tiempo necesario para la venta de un inmueble, tanto de nueva construcción como usado. En el caso de las viviendas usadas se ha iniciado, incluso, un descenso de los precios, en aquellos casos de las viviendas menos atractivas. Las expectativas de futuro inmediato son de mantenimiento de precios de vivienda nueva y de ligero y paulatino descenso de la vivienda usada, que había alcanzado valores, con respecto a la vivienda nueva, muy por encima de lo que a lo largo de los años se había caracterizado.

El área metropolitana, constituida por los municipios más próximos, ha sido objeto de una elevada actividad constructiva, debido que el bajo precio inicial, respecto a los inmuebles de la capital, provocó un éxodo de la población joven hacia estas zonas, en busca de precios más asequibles a su poder adquisitivo. No obstante, esta tendencia ha derivado en un incremento de precios en dichos municipios, que han

visto como se reducía la diferencia de precios con respecto a las viviendas de la ciudad, hasta llegar a niveles en los que los precios elevados, unido al creciente incremento del Euribor han actuado de freno en el ritmo de ventas y en la escalada de precios. Previsiblemente a corto plazo se producirá un estancamiento en los precios, pero no parece probable una reducción de los mismos, debido al grado de consolidación que han alcanzado las distintas urbanizaciones, que las han dotado de una vida propia como prolongación de nuevos barrios de la ciudad, pero fuera de su término municipal.

El mercado de oficinas en el centro de la ciudad se ha dirigido principalmente al mercado de alquiler, dado que no se han realizado promociones específicas para este sector y dada la bonanza del mercado inmobiliario de los últimos años, los propietarios se han sentido más atraídos por mantener en propiedad el producto y obtener rentabilidad a través del arrendamiento. Las escasas ofertas existentes se caracterizan por precios muy elevados que las hacen poco atractivas y provocan que su periodo de comercialización se alargue en el tiempo.

El mercado de naves industriales se ha concentrado principalmente en los distintos polígonos industriales del área de influencia de la capital debido a la saturación existente en los polígonos de la propia ciudad. Los precios en cualquier caso han crecido a lo largo de los últimos años y hasta la fecha no se ha detectado un freno importante en esa tendencia.

Santiago de Compostela. Tanto en la ciudad, como en las poblaciones de su área de influencia, los valores de mercado han ido creciendo en los últimos años a ritmos elevados, al igual que en el resto de las grandes ciudades de la comunidad autónoma. No obstante, en el último año se ha detectado un ligero descenso en el incremento de precios e incluso un estancamiento y en el caso de la vivienda usada un ligero descenso de precios, debido al elevado valor que habían alcanzado, en su aproximación a los precios de la vivienda nueva. Los periodos de venta, como en la mayor parte de la provincia, se han ido incrementando en el último año, en parte debido a los elevados precios que se han alcanzado y al endurecimiento de las condiciones de los créditos hipotecarios, encabezado por el continuo incremento del Euribor. Dentro de los núcleos del área metropolitana es de destacar la tendencia opuesta experimentada en las zonas de Bertamirans y Rois, en las cuales los precios de mercado sin han seguido la tendencia alcista de los últimos años, debido a la

construcción de la autovía que los une con la capital que les confiere un valor añadido.

El mercado de oficinas ha tenido escasa relevancia, debido a las contadas promociones dirigidas a este sector, que han hecho que el mercado se concentre, principalmente en la oficina usada y en el alquiler. En este sector la oferta es baja y el ritmo de ventas tampoco proporciona grandes alegrías.

El mercado de naves industriales está dominado por la autopromoción y se dirige principalmente al mercado de suelo industrial, principalmente en el polígono industrial de Vio, de reciente construcción. La autopromoción sigue siendo la preferencia del mercado y no se han detectado, hasta la fecha, el desarrollo de promociones industriales, para su comercialización como producto terminado.

Ferrol. La ciudad departamental y sus núcleos limítrofes de Narón y Fene se han contagiado del paulatino crecimiento de precios del mercado inmobiliario nacional, tanto en vivienda nueva como en vivienda usada, aunque a ritmos inferiores al resto del territorio, debido principalmente, a que se trata de una zona especialmente deprimida, tras las continuas reconversiones industriales y tampoco constituye una zona de especial atractivo para el mercado de segunda residencia. No obstante, en el último año detectamos un incremento en los plazos de venta de vivienda e incluso en los casos de vivienda usada, un estancamiento de los precios, lo que nos hace pensar en un enfriamiento del mercado a corto plazo.

En el sector industrial, el desarrollo de nuevos polígonos en la comarca ha reactivado el mercado, que estaba frenado por la saturación de los polígonos existentes. No obstante, los nuevos polígonos se han desarrollado a través de entidades públicas lo que hace que el mercado se dirija hacia la autopromoción.

Zona costera Sur (Barbanza). En los últimos años, el crecimiento de los precios ha estado muy por encima del resto de la provincia, al igual que en las restantes zonas costeras, transformándose en un mercado de segunda residencia, con especial incidencia en los compradores de fuera de la comunidad autónoma y en especial de la capital del país. En el último año, tras la finalización de la temporada estival, se ha producido un decrecimiento en el ritmo de ventas, no así en los precios, lo que ha provocado una ralentización en el inicio de nuevas promociones, apoyada también

por el endurecimiento de las condiciones crediticias por parte de las entidades bancarias. La incertidumbre surgida, ha empujado a los promotores a esperar a comercializar las promociones en marcha, antes de lanzarse a la realización de nuevas promociones. Hay que destacar en el último periodo, el resurgimiento de un nuevo producto inmobiliario, constituido por las viviendas tradicionales en ruinas o en mal estado de conservación, que se comercializan para su rehabilitación y posterior venta. Este resurgimiento se ha traducido en valores de mercado, de estas viviendas, generalmente en mal estado de conservación, muy elevados.

Zona costera nor-occidental (Costa da Morte). Ha seguido la tendencia de las restantes zonas costeras de la provincia, con elevados incrementos de precios, por encima de la media del resto de la comunidad autónoma, transformándose en un mercado de segunda residencia, debido a que los precios han llegado a unos niveles que los hacen prohibitivos para las economías de sus habitantes. No se han apreciado hasta la fecha, variaciones respecto a la tendencia de mercado de los últimos años, si bien suponemos que la elevada saturación en la oferta, llevará a lo largo del próximo año a una reducción en el ritmo de ventas e incluso en el ritmo de crecimiento de los precios.

Zona costera Norte. En esta zona el crecimiento no ha sido aún tan significativo como en otras zonas costeras, sobre todo en cuanto al volumen de edificación. No obstante, los núcleos de las rías de Ares y Betanzos como Ares, Mugarzos o Miño, se han constituido en la excepción y si han seguido las pautas de crecimiento edificatorio y de precios, de la mayor parte de la costa gallega, llevándolos también hacia el mercado de segunda residencia, dirigido a la población foránea. La tendencia en los últimos meses ha sido de un incremento en los periodos de venta y un ligero estancamiento en el incremento de precios.

LUGO

Se trata de una provincia en su mayor parte de interior con un mercado inmobiliario de primera residencia encaminado a satisfacer las demandas internas de la población autóctona y con una zona costera, de menor proporción tanto demográfica como geográficamente en la que en los últimos años se está desarrollando un creciente mercado de segunda residencia. Distinguimos en la provincia dos zonas:

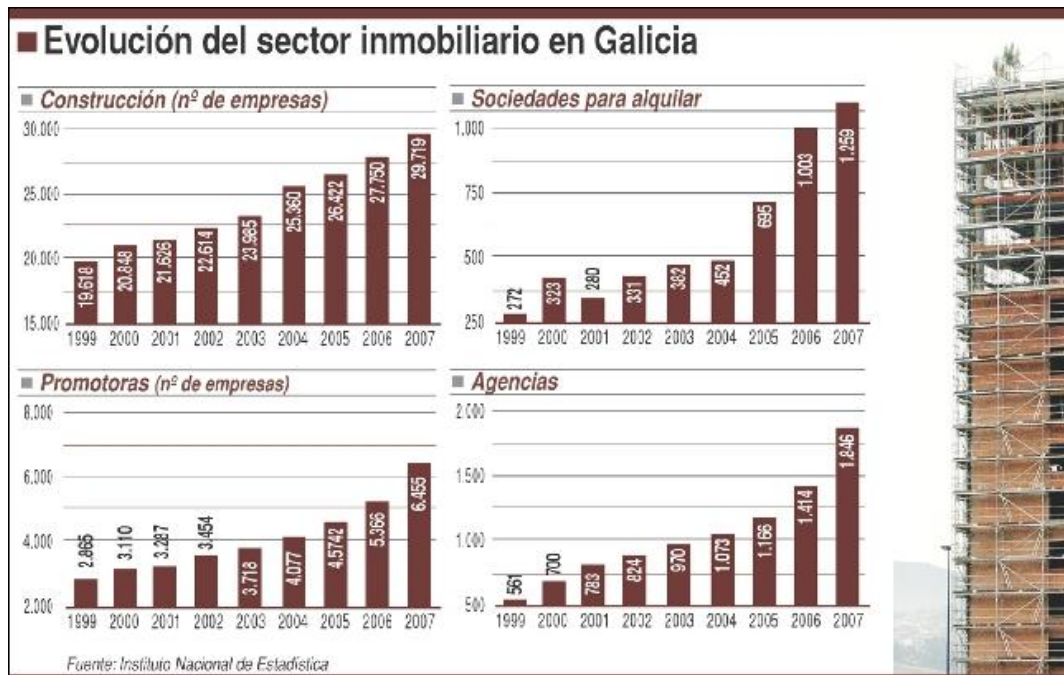
Lugo capital. A lo largo de los últimos años los precios tanto de vivienda nueva como de vivienda usada se han ido incrementando, pero en una proporción mucho menor que en las provincias costeras de la comunidad. El ritmo de construcción se mantiene en niveles similares a estos últimos años y los precios han experimentado un ligero freno en su escalada pero poco significativo hasta la fecha. Este freno en los precios de venta ha sido más evidente en las viviendas usadas. En general el tiempo de venta se ha alargado, pero ese incremento de tiempo se ha mantenido en los valores moderados observados para la desaceleración de los precios de venta.

En la ciudad el mercado de oficinas no es significativo y se mantiene en valores de mercado muy bajos, lo que las convierte en un producto poco atractivo.

Con respecto al mercado de naves industriales, la oferta es baja, casi inexistente, debido a que el mercado se rige más por la autopromoción y por tanto a la compra de solares industriales aptos para edificar.

Zona costera. Los últimos años han supuesto un elevado crecimiento de los valores de mercado por encima de la media de la comunidad, tanto de viviendas nuevas como usadas, que lo han convertido principalmente en un mercado de segunda residencia, dado que los valores alcanzados, están muy por encima del poder adquisitivo de la mayor parte de la población de la zona. En el último año los precios han seguido creciendo en la vivienda nueva y se ha detectado un ligero estancamiento en los precios de vivienda usada. A partir del verano, época de mayor actividad comercial en la nueva situación del mercado inmobiliario de la zona, dado su carácter de segunda residencia, dirigido principalmente compradores de fuera de la comunidad autónoma, con especial incidencia en la comunidad madrileña, se ha detectado un

incremento en los plazos de venta sin que el mismo haya supuesto un freno en la creciente escalada de precios. No obstante es previsible que está escalada tan elevada se vea frenada a corto plazo, puesto que los precios se han desorbitado.



OURENSE:

Provincia de interior que dispone fundamentalmente de mercado inmobiliario de primera vivienda, en el que la promoción ha estado históricamente encaminada a cubrir la demanda interna.

Ourense

Existen dos zonas diferenciadas de crecimiento en la ciudad, la zona de San Francisco, próxima a la Residencia, y el barrio de El Puente. Si bien se observa una desaceleración en el ritmo de ventas no se prevé un descenso de los precios -aunque sí un mantenimiento de los mismos- ni del ritmo de construcción.

En la venta de vivienda usada sí se detecta un mayor ascenso en los tiempos de venta e incluso un descenso en los precios, ya que el incremento que había

experimentado en los últimos años hace que la gente opte ahora por la contención o por compra de vivienda nueva, con la que no existe tanta diferencia.

En municipios de la periferia, como Pereiro de Aguiar o Barbadás es donde más se nota el descenso de ventas, tanto de vivienda nueva como usada: Hace unos dos o tres años estos municipios crecieron considerablemente con oferta de vivienda nueva (unifamiliar adosada en el caso de Pereiro de Aguiar y plurifamiliar en el caso de Barbadás) más económica que la de la capital, pero el crecimiento de la demanda provocó un alza en los precios que en la actualidad supone una gran oferta de vivienda nueva que no encuentra salida, que ya no resulta tan ventajosa con respecto a la oferta de Ourense capital.

Carballiño

Las obras de la autovía Santiago-Ourense y las del Ave Madrid-Santiago, que están dando empleo a cientos de trabajadores mantiene la demanda de vivienda nueva y usada, si bien, como en otros municipios se detecta un estancamiento de los precios de venta.

Allariz, Xinzo de Limia y Verín

El valor de vivienda, tanto nueva como usada, nunca ha experimentado los incrementos de otras ciudades, su crecimiento va en función de la demanda por lo que no se prevé un cambio sustancial en la tendencia, si bien hay que reseñar que la suspensión por parte de la Xunta de Galicia del nuevo Plan Municipal de Verín recién aprobado y la puesta en vigencia del plan de 86, ha supuesto un varapalo para promotores y constructores.

PONTEVEDRA:

Vigo

La larga tramitación del nuevo Plan General, que por diversos motivos lleva retrasándose más de cinco años, ha supuesto una contención de la promoción de vivienda nueva, que se localiza fundamentalmente en las zonas de Ramón Nieto y la parte alta de Castrelos, la primera con promociones básicamente plurifamiliares y la segunda vivienda unifamiliar adosada. Por lo que, si bien se observa una paralización

en el incremento de los precios de vivienda nueva, no es posible hablar de desaceleración en el ritmo de venta ya que la oferta es inferior a la demanda.

Esta demanda de vivienda se ha focalizado en los últimos tiempos en la compra de vivienda de segunda mano en el casco urbano, lo que ha supuesto un exagerado crecimiento de los precios y por lo tanto una previsión de aumento en el tiempo de venta de inmuebles, así como un posible descenso moderado en los precios de venta.

La escasez de vivienda nueva en la ciudad, combinado con el gran aumento de precios que ha sufrido la vivienda, tanto nueva como usada, ha propiciado el crecimiento de la oferta de vivienda nueva en municipios limítrofes como Redondela, Arcade, Porriño, Ponteareas o Gondomar. Estos municipios ya están experimentando una ralentización de los ritmos de venta que hará que se mantengan los precios, aunque no se prevé la existencia de bolsas de vivienda sin vender.

Pontevedra

La capital de la provincia ha experimentado un crecimiento considerable en los últimos años, con zonas de vivienda nueva en la periferia de la ciudad, como La Parda o Campolongo y promociones a lo largo de las principales vías de acceso como son la Avenida de Lugo, Avenida de Vigo o la calle Juan Bautista Andrade. La desaceleración del ritmo de venta no se ha notado todavía ya que el precio de la vivienda, pese al incremento producido en los últimos años, sigue siendo asequible. Poblaciones limítrofes como Combarro o Poio siguen la misma tendencia que la capital.

Poblaciones costeras

Es en estas poblaciones donde se localiza la vivienda de segunda residencia, con turismo mayoritariamente nacional, por lo que también es en ellas donde más se está notando la recesión del mercado inmobiliario. Promociones que vendían todo en construcción, terminan ahora las obras con un porcentaje amplio de viviendas sin vender, lo que empieza a suponer un descenso en los precios de vivienda nueva. Poblaciones como O Grove, Sanxenxo, Nigrán o Baiona dispone en estos momentos de bastante vivienda nueva sin vender. Las viviendas más caras, los chalés con terreno, se venden relativamente bien. La gente que tiene dinero sigue comprando. También funciona el mercado de los estudios y pequeños apartamentos. Sin embargo, la franja principal de pisos, el nivel medio del mercado, es la que sufre mayor paralización.

Otras poblaciones costeras con mayor población permanente como Vilagarcía de Arousa, Cangas o Moaña no están sufriendo tan drásticamente esta recesión, si

bien el nivel de ventas no mantiene el ritmo de hace seis meses y se empieza a notar ligeros descensos en los precios de venta, sobre todo el de vivienda de segunda residencia, que en los últimos tiempos se había incrementado notablemente.

SECTOR TERCIARIO

El mercado de oficinas en las provincias de Ourense y Pontevedra no es muy destacado, salvo en las ciudades de Vigo y Pontevedra, donde el mercado es fundamentalmente de alquiler, al no existir, prácticamente, promociones de oficinas, y cuando las hay los precios resultan elevadísimos.

El mercado de naves tampoco es representativo, ya que no existe una gran compraventa de inmueble terminado, localizándose el mercado en la venta de terrenos industriales de nueva creación. La única ciudad en la que puede existir un mercado de naves (sobre todo comercial) vuelve a ser Vigo, ya que la creación de suelo industrial es muy inferior a la demanda de mercado, siendo los valores, por ello, muy superiores al resto de la provincia.

Por último, echamos un vistazo a la evolución que el tejido empresarial gallego ha tenido desde 1999. Muy por encima del resto, la construcción y, en general, las actividades inmobiliarias, se han consagrado como el sector más activo, con mayor creación de empresas. Galicia tenía a 1 de enero de 2007, según los últimos datos del Instituto Nacional de Estadística, 29.716 firmas de construcción. Una por cada 90 habitantes. En sólo ocho años, en los registros mercantiles de las cuatro provincias se han apuntado más de 10.000 nuevas empresas dedicadas a la edificación y la obra pública. De ellas, más de 7.800 se crearon sin plantilla o, como mucho, tienen hasta dos empleados. Igual de espectacular ha sido la metamorfosis de la actividad inmobiliaria pura y dura. Es decir, de las promotoras, las sociedades dedicadas al alquiler de viviendas u otros inmuebles, y, por supuesto, las agencias. Un subsector con 9.560 empresas activas a comienzos del pasado año, antes de que se vivieran los primeros síntomas de la recesión del ladrillo en Galicia. La inmensa mayoría, 6.455, son firmas promotoras.

ASTURIAS

Se hace un estudio generalizado de la situación del mercado inmobiliario en para lo que subdividimos el Principado de Asturias en las siguientes áreas más destacables; los valores unitarios que se van a ir indicando corresponden al metro cuadrado construido con parte proporcional de zonas comunes (para plurifamiliar). El 1º de los valores corresponde a vivienda usada y el 2º valor de vivienda nueva.

OVIEDO CAPITAL:

La ciudad se caracteriza por su centro, tanto comercial como residencial, alrededor de la calle Uría y Teatro Campoamor. Es la calle con más tránsito peatonal debido a la multitud de tiendas y entidades bancarias. No hay prácticamente obra nueva; los edificios se van rehabilitando.

Los valores para la calle Uría y calles perpendiculares oscilan entre los 3.500 euros/m² y los 5.000 euros/m². En algún caso puntual, pueden llegar a 6.400 euros/m² (Edificio la Girafa). El mercado de los locales en la calle Uría oscila entre los 4.000 y los 12.000 euros/m².

Otro punto importante de la ciudad es la Avenida de Galicia donde los valores oscilan entre los 2.500 y los 4.000 euros/m². Por esta zona las viviendas tienen una gran superficie.

Las zonas cercanas al centro de la ciudad los locales oscilan entre los 1.500 y los 3.000 euros/m²

En la casco antiguo se observa bastante diferencia entre la segunda mano (alrededor de los 1.500 euros/m²) que corresponde a pisos muy antiguos y sin ascensor y la vivienda nueva (alrededor de los 3.000 euros/m²) siempre dependiendo de la superficie y orientación de la vivienda.

Los barrios tradicionales, cercanos al centro, tales como La Argañosa, Monte Naranco, Vallobin, han ido creciendo y hay mucha obra nueva. La zona llamada La Florida es una nueva urbanización, próxima a los barrios anteriores. Los valores son muy similares y oscilan entre los 1.500 y los 2.800 euros/m² excepto en la Florida que no existe vivienda usada. En la falda del Naranco, las viviendas son de tipo unifamiliar, la mayoría antiguas y de gran superficie, con valores que oscilan entre los 2.000 y 3.000 euros/m².

Otra zona en expansión es la salida de la ciudad desde la A-66 dirección León. Esta zona no está muy alejada del centro. El barrio tradicional es El Cristo con valores que varían entre los 1.500 y los 2.800 euros. La zona de ampliación se llama Montecerrau y los valores de las viviendas nuevas oscilan entre los 2.000 y los 3.000 euros/m² dependiendo de superficie, situación y zonas comunes (la mayoría de los edificios disponen de piscina, canchas deportivas y juegos infantiles). En esta nueva zona también hay viviendas unifamiliares, la gran mayoría autopromociones; el m² de parcela oscila entre 400 y 500 euros/m².

Por el otro lado de la ciudad, están los barrios más alejados del centro y con valores inferiores, tales como Ventanielles, La Corredoria y la zona nueva de los Prados. En el primero de ellos las viviendas van desde los 1.000 hasta los 2.500 euros/m²; en el segundo, la mayoría de las viviendas son viviendas protegidas y las libres van desde los 1.400 hasta los 2.300 euros/m²; en los Prados, la mayoría son vivienda nueva y con valores de entre 2.000 y 2.600 euros/m².

NUCLEOS RURALES DE OVIEDO

El tipo de construcción presente es la unifamiliar, aunque hoy en día con mayor uso puramente residencial que el unido a los aprovechamientos tradicionales del espacio rural. En estas zonas y para este tipo de construcciones los valores oscilarían entre 1.500 y 2.200 euros/m².

ZONAS INDUSTRIALES

Las grandes instalaciones industriales se sitúan en la población (Polígono del Espíritu Santo) y dentro del Concejo (Olloniego, San Claudio, etc.), en los que los valores oscilan entre los 600 y los 1.200 euros/m².

GIJÓN

El mercado inmobiliario en Gijón varía en tramos de valores muy altos en función de las distintas zonas de la ciudad, variando desde los más altos en la zona centro, y en las dos playas y luego siguiendo la forma de abanico de la ciudad desde el oriente al occidente, el oriente es más bien zona de vivienda unifamiliar con valores muy altos, le siguen la zona de las Mestas y Viesques; El Llano, Montevl y por último La Calzada y la zona más occidental, próxima al puerto de el Musel. A continuación se desglosan los

precios de venta por metro cuadrado construido incluidas las zonas comunes y diferenciando el tipo de construcción presente en cada una de las zonas.

CENTRO

En la zona centro y Cimadevilla, donde prácticamente todas las construcciones tienen una edad elevada por lo que su valor varía de los 3.000 a los 5.000 euros/m² en función de que la vivienda esté o no reformada.

En la zona centro se sitúan los principales ejes comerciales de la ciudad, ocupados por locales dedicados principalmente a la moda, complementos, perfumerías, y similares, C/Corrida, C/ Menéndez Valdés, C/ Uría y C/ San Bernardo, aquí el valor de los locales puede variar de los 3.000 a los 6.000 euros/m² en función de la superficie del local.

MURO (Playa de San Lorenzo)

El muro se denomina a todos los edificios situados en el frente de la playa de San Lorenzo, en esta zona tampoco existe obra nueva prácticamente, por lo que los valores también varían en función de que la vivienda esté o no reformada y de que tenga vistas al mar o sea interior, aquí los valores podrían oscilar entre los 4.000 y los 6.000 euros/m².

En el muro los locales están dedicados principalmente a la restauración, bares de copas, hoteles, etc. y su valor oscilará entre 2.500 y 5.000 euros/m².

SOMIO

Esta zona está formada por viviendas unifamiliares y está situada muy próxima al centro de la ciudad y a la costa por lo que sus valores suelen ser bastante altos, el tipo de construcciones varía entre Casonas, Palacetes y viviendas unifamiliares pero con un tipo de construcción más cuidada, en esta zona no hay prácticamente parcelas libres por lo que su valor es muy alto, el valor de vivienda unifamiliar estaría entre 3.000 y 4.500 euros/m². Aquí también podrían entrar los núcleos de Cabueñes y Deva, pero siempre Somio con los valores más altos.

PONIENTE Y FOMENTO

Esta es la zona situada frente a la playa de poniente y el puerto deportivo de la ciudad, la zona de poniente es básicamente residencial plurifamiliar formada por edificios de reciente construcción, 3-4 años, y la zona de fomento es la zona situada frente al puerto deportivo es uno de las principales zonas copas de la ciudad y la mayoría de los locales se dedican a negocios de restauración y bares de copas, ocupada por edificios más antiguos que parte de ellos se han ido rehabilitando. Los

valores podrían oscilar entre los 3.000 y los 5.000 euros/m² en vivienda plurifamiliar. El valor de los locales entre 4.000 y 6.000 euros/m².

VIESQUES – EL BIBIO

Viesques y El Bibio son dos zonas residenciales situadas muy próximas al eje central de la ciudad pero hacia el oriente, El Bibio más próximo a la costa y Viesques en la misma línea pero más hacia el interior, de construcciones de aproximadamente 20 años en su mayoría, formadas por edificios generalmente aislados con zonas comunes para ocio. Viesques se ha ido expandiendo en los 6 últimos años hacia la zona de la Coría, más interior, en esta zona de nueva expansión los valores oscilarían entre 2.300 y 3.000 euros/m², mientras que en las zonas más consolidadas tanto en Viesques como en El Bibio los valores podrían estar entre los 3.000 y los 5.500 euros/m².

En El Bibio no se caracteriza por ser una zona muy comercial debido al carácter residencial de la zona, en la que las plantas bajas de los edificios suelen ser zonas comunes para disfrute de los vecinos.

Viesques es una zona que debido a la importante expansión que ha sufrido en los últimos años su carácter comercial también ha aumentado especialmente en sus ejes las Calles de Anselmo Solar y de Corín Tellado, donde el precio de los locales puede variar entre los 2.000 y los 4.000 euros/m².

EL LLANO – PUMARÍN

El mercado inmobiliario en esta zona es de edificios plurifamiliares, El Llano es una zona próxima al centro, su eje principal es la Avenida del Llano donde se sitúan las construcciones más nuevas en el entorno del Centro Comercial Los Fresnos, los precios podrían oscilar entre 2.000 y 2.500 euros/m².

Otro eje comercial de la zona sería la C/ Juan Alvargonzalez, aquí la mayoría de las construcciones son viviendas con más de 30 años y su valor podría estar entre los 1.800 y los 2.300 euros/m², lo mismo sucede en Pumarín cuyo eje principal es la Avenida de Gaspar García Laviana. En estas dos calles el precio de los locales es bastante superior al resto de calles que forman ambos barrios, pudiendo oscilar los valores entre 1.500 y 3.500 euros/m².

MONTEVIL

Zona de nueva creación desde hace aproximadamente 6 años y que hoy en día sigue creciendo los valores no distan mucho entre la obra nueva y las primeras

construcciones que también son relativamente nuevas, los valores oscilarían entre 2.000 y 2.500 euros/m².

En esta zona al ser de nueva creación se están instalando negocios con valores que oscilan entre los 1.500 y los 2.200 euros/m² pero que podría subir por la buena aceptación que está teniendo la vivienda, lo que está provocando la instalación de servicios básicos en los locales disponibles.

LA CALZADA

Es la zona más occidental de la ciudad, los valores aquí son prácticamente los más bajos, aunque se trata de un barrio con todo tipo de servicios, con ejes comerciales importantes en las Calles Brasil y República Argentina y en la Avenida de Galicia que es su línea de unión con el centro de la ciudad.

El tipo de construcción es plurifamiliar con valores que oscilan entre 1.600 y 2.200 euros/m².

Los locales comerciales tienen valores más altos en los ejes antes mencionados y van bajando en las calles secundarias que forman el barrio, hay negocios de todo tipo y su precio podría variar entre los 1.000 y los 2.500 euros/m².

PARROQUIAS RURALES GIJONESAS

Las parroquias situadas en la parte Sur del Concejo, y por tanto más alejadas del centro urbano, tienen una mayor dedicación agropecuaria, y el tipo de construcción presente es la unifamiliar, aunque hoy en día con mayor uso puramente residencial que el unido a los aprovechamientos tradicionales del espacio rural. Estas serían las parroquias de Baldornón, Caldone, Cenero, Fano, Huerces, Lavandera, La Pedrera, Leorio, Ruedes y Serín.

En estas zonas y para este tipo de construcciones los valores oscilarían entre 1.500 y 2.200 euros/m².

ZONAS INDUSTRIALES

Las grandes instalaciones industriales se sitúan en la zona Oeste, en las parroquias de Granda, Jove, Porceyo, Rocés, Tremañes y Veriña, hay varios polígonos industriales en los que los valores son muy altos en comparación con el resto de la provincia, podrían oscilar entre los 800 y los 2.000 euros/m².

ORIENTE

Para realizar un estudio de esta zona de Asturias, hay que subdividirla en zona de Costa y zona de Interior.

La zona de Costa estaría formada por los Concejos de Villaviciosa, Colunga, Caravia, Ribadesella, Llanes y Ribadedeva.

La zona de Interior la formarían los Concejos de Cangas de Onís, Onís, Peñamellera Alta, Peñamellera Baja y Cabrales.

Toda la zona oriental se encuentra muy bien comunicada con el centro de Asturias, en recorrido longitudinal, en sentido Este - Oeste por la carretera A-8 (Autovía del Cantábrico), es el principal acceso y recorre el oriente uniendo las localidades de Oviedo y Gijón con toda la costa oriental. La AS-114 comunica entre sí a las localidades del interior del oriente. Esto hace que en los últimos años ha aumentado el mercado inmobiliario de esta zona para la segunda residencia, en especial en viviendas unifamiliares.

La comarca de los Picos de Europa cuenta con unos 50.000 habitantes, de ellos al menos la mitad vive en los concejos costeros que tienden a ser más importantes y en todos ellos hay un puerto pesquero, en definitiva en la mayor parte de la zona la densidad de población es pequeña, pero cuenta con un alto interés turístico sobretodo en los meses de verano.

Por todo esto en la zona es muy habitual la vivienda de segunda residencia y además cuenta con una amplia infraestructura de alojamientos como casas rurales, hoteles, albergues, etc., incluso en las localidades más pequeñas.

COSTA – (Llanes, Ribadedeva, Ribadesella, Caravia, Colunga y Villaviciosa)

Prácticamente todos estos concejos son importantes núcleos turísticos del Oriente y el mercado de construcciones dedicadas al turismo rural ha tendido un gran desarrollo en los últimos años. Los precios de la vivienda plurifamiliar pueden variar entre los 1.500 y los 3.500 euros/m² según se trate de vivienda nueva o no, y de su proximidad a la playa, siendo Llanes el Concejo más caro. En vivienda unifamiliar los precios varían entre los 1.800 y los 2.500 euros/m² también dependiendo de que la localidad en la que se encuentre esté más o menos próxima a la costa.

INTERIOR – (Cangas de Onís, Onís, Peñamellera Alta y Baja y Cabrales)

Esta es una zona más interior, de montaña, marcada por los Picos de Europa, que junto con el macizo Occidental o del Cordón ha sido declarado Parque Nacional y es uno de los mayores espacios protegidos de España, en los últimos años en esta zona ha

aumentado el llamado turismo de aventura por lo que muchas construcciones están ligadas a esta práctica y también existe un gran número de casas y hoteles rurales.

La vivienda plurifamiliar se concentra básicamente en Cangas de Onís, porque el resto de localidades se desarrollan prácticamente en su totalidad en vivienda unifamiliar. Los precios de plurifamiliares podrían variar entre los 1.300 y los 2.500 euros/m² según se trate de obra nueva o no y en vivienda unifamiliar entre 1.500 y 2.000 euros/m².

ZONA OCCIDENTE:

Para realizar un estudio de esta zona de Asturias, hay que subdividirla en Concejos

VALDES:

Luarca es la capital del concejo de Valdés y se encuentra ubicada en la costa occidental de Asturias. Es un pueblo con gran atractivo por sus numerosas playas, por su puerto y por sus paisajes.

El valor unitario de la vivienda plurifamiliar puede oscilar entre los 1.200 y los 3.400 euros/m², y de la vivienda unifamiliar entre 1.400 y 2.600 euros/m², siendo mayor el valor según nos vamos acercando a la costa.

NAVIA - COAÑA:

Dentro del municipio de Navia podemos encontrar gran número de playas y calas, así como la ría que cruza la capital del concejo, lo que hace que sea un lugar que ha experimentado una subida de valores de vivienda en los últimos años. En la capital, la mayoría de los inmuebles son viviendas plurifamiliares y el valor dichas viviendas puede oscilar entre los 1.200 y los 3.600 euros/m². El precio medio de la vivienda unifamiliar dentro de la comarca puede variar entre los 1.200 y 2.500 euros/m².

Un pueblo que ha experimentado un gran incremento del precio por metro cuadrado es Puerto de Vega, donde las viviendas plurifamiliares pueden oscilar entre 1.200 y los 3.200 euros/m² y la vivienda unifamiliar entre los 1.000 y 3.000 euros/m².

Según nos vamos adentrando en el interior de la comarca el precio del m² de las viviendas va disminuyendo.

Coaña, presenta dos zonas diferenciadas, la costera, donde el precio de la vivienda es muy parecido al de Navia y la zona interior, donde predomina la vivienda unifamiliar, pudiendo oscilar el valor entre los 1.000 y los 1.800 euros.

EL FRANCO - BOAL:

El Franco se encuentra situado entre Coaña y Tapia de Casariego. Tiene su capital en la Caridad. El precio de la vivienda plurifamiliar varía entre 1.200 y 2.200 euros/m², encontrándose ésta en su mayoría en la capital del concejo, y el de la vivienda unifamiliar varía entre 900 y 2.500 euros/m².

Boal es una localidad que se encuentra situada en el interior de la parte occidental de Asturias, de carácter rural, situada a unos 30 km de la costa. En este concejo el precio de la vivienda es menor, pudiendo oscilar la tipología plurifamiliar entre 800 y 1.500 euros/m² y la unifamiliar entre 800 y 2.500 euros/m².

TAPIA DE CASARIEGO:

Tapia es uno de los lugares del occidente de Asturias donde más se ha incrementado el valor de la vivienda en los últimos años ya que se ha convertido en uno de los destinos turísticos más visitado de esta zona.

Podemos encontrar viviendas plurifamiliares cuyos valores oscilan entre los 1.400 y los 3.700 euros/m², y viviendas unifamiliares entre 1.400 y 3.000 euros/m².

VEGADEO CASTROPOL:

Vegadeo es un concejo que se encuentra situado en el límite con Galicia, a unos 20 km de la costa. Predomina la vivienda plurifamiliar en el centro con valores que varían entre los 900 y los 2.000 euros/m². En los alrededores hay mayor número de viviendas unifamiliares variando los valores entre 800 y 1.600 euros/m².

Taramundi-Los Oscos-Grandas de Salime:

El concejo de Taramundi se encuentra situado en el extremo occidental del Principado de Asturias. Se trata de un territorio rural y montañoso, con un relieve accidentado. Los valores de la vivienda plurifamiliar oscilan entre los 400 y 1.200 euros, aunque lo que predomina en esta localidad es la vivienda unifamiliar, siendo ésta en su mayoría de antigüedad elevada, pudiendo variar entre los 300 y 1.400 euros/m².

La zona de los Oscos es una zona marcada por grandes contrastes orográficos, y al igual que en Taramundi lo que predomina es la vivienda plurifamiliar, con una antigüedad característica elevada y con unos precios de metro cuadrado entre los 300 y los 1.200 euros/m².

Grandas de Salime se encuentra en el interior de la comarca occidental del Principado de Asturias, limitando con la provincia de Lugo. La vivienda plurifamiliar solamente se encuentra en el centro del concejo, estando el valor del metro cuadrado entre 500 y 1.000 euros. La vivienda unifamiliar puede variar entre los 400 y los 1.700 euros/m².

ZONA CENTRO

Para realizar un estudio de esta zona de Asturias, hay que subdividirla en Concejos

LLANERA:

El concejo de Llanera tiene una superficie de 106,69 km², (un 1%) sobre el total del principado de Asturias, a 10 Km. aproximadamente de Oviedo. La capital del concejo es Posada. El precio en vivienda plurifamiliar es de unos 1.000 euros/m² en vivienda de segunda mano, y 1.700 euros/m² en obra nueva; vivienda unifamiliar donde los precios oscilan entre 1.350 €/m²- 1.700 €/m².

SIERO

El concejo de Siero, con capital en Pola de Siero, se encuentra situado en el centro de Asturias. Pola de Siero dista tan sólo unos 19 kilómetros de Oviedo.

Los tres principales núcleos de población son La Pola, Lugones, y el Berrón.

Se detectan valores de mercado en el entorno que oscilan entre los 1.100 euros/m² para vivienda plurifamiliar de segunda mano y 1.800 euros/m² en obra nueva.

Las viviendas unifamiliares tienen un valor de mercado entre 1.200 euros/m² y 1.800 euros/m² para las de nueva construcción, pudiendo encontrar valores más altos en urbanizaciones como la Fresneda, donde destacan los adosados.

PILOÑA

Concejo milenario, en plena montaña oriental, tiene una extensión de 283 Km². Con Situado a tan sólo 20 minutos de Cangas de Onís o el Parque Nacional de Los Picos de Europa. A tan sólo 30 minutos de la capital asturiana, Oviedo.

Se destaca en su mayor parte viviendas unifamiliares (excusa para un fin de semana o vacaciones) de segunda mano y nueva construcción con valores de mercado que oscilan entre 1.200 euros/m² y 1.800 euros/m², a excepción de casas para rehabilitar. Que también son abundantes y estarán comprendidos los valores entre 400 euros/m² - 700 euros/m².

Dentro del Concejo de Piloña, se destaca la villa o localidad de Infiesto, capital del mismo donde las viviendas en su mayor parte son plurifamiliares, con valor de mercado entre 1.250 euros/m² y 1.580 euros/m² en viviendas de obra nueva.

PARRES

El concejo de Parres tiene una superficie de 126,08 km² (un 1,18%) sobre el total del Principado de Asturias. La capital del concejo en Arriondas. Las vivienda, en su mayoría unifamiliares, tienen valores de mercado que oscilan entre 1.400 euros/m² - 1.800 euros/m², a excepción de casas viejas a rehabilitar en cuyo caso el valor oscila entre 500 euros/m² y 700 Euros/m². En Arriondas, las viviendas unifamiliares pueden llegar a alcanzar incluso los 2.000 €/m² en obra nueva.

CANGAS DE NARCEA

Situado en el área sur occidental de la región, es el concejo más extenso de Asturias. Limita al norte con el de Tineo, al sur con Degaña y la comarca leonesa de Laciana, al suroeste con Ibias, al este con Somiedo y al noroeste con Allande.

El río Narcea atraviesa de sur a norte el concejo, convirtiéndose de esta forma en el eje vertebral de todo su territorio, donde las viviendas sin principalmente plurifamiliares en cuyo caso los valores de mercado están entre 1.300 euros/m² y 2.100 euros/m².

SOMIEDO

El Parque Natural de Somiedo se encuentra situado en el sector meridional de Asturias, en los límites entre las zonas de montaña central y occidental. Las viviendas que se pueden encontrar en este concejo son viviendas unifamiliares con valores de mercado entre 350 euros/m² y 1.3007 euros/m², con muchas de ellas en estado ruinoso con falta de rehabilitación.

TINEO - GRADO -SALAS

Tineo en el segundo concejo más extenso de Asturias, tras Cangas de Narcea. Está emplazado en plena Sierra de Rañadoiro. Su principal vía de comunicación es la

carretera comarcal que va desde la Espina a Pola de Allande, cuyas ramificaciones conducen a Cangas del Narcea y Valdés.

Se trata de un municipio de complicado relieve, de media montaña.

Se pueden destacar un amplio mercado en casas de rehabilitar con valores entre 300€/m² y 800€/m², situados en los alrededores, y viviendas plurifamiliares de segunda mano a 1.000 euros/m² y a 1.500 euros/m² en obra nueva.

Los concejos de Grado y Salas, próximos a Oviedo, son principalmente de residencia plurifamiliar con valores entre 900 y 1.500 euros/m².

CUENCAS MINERAS

Las cuencas están definidas por dos zonas: el caudal y el tipo de viviendas es principalmente plurifamiliar; actualmente se esta construyendo bastante obra. En las capitales de los concejos, los precios van desde 1.000 hasta 2.800 euros/m². En el resto de las poblaciones oscilan entre 800 y 1.600 euros/m². Es principalmente vivienda de 1ª residencia.

Las viviendas unifamiliares son construcciones antiguas en su mayoría con valores entre 500 y 1.500 euros/m².

AVILES

La capital del Concejo es Avilés, tercera población en importancia de Asturias.

El tipo de viviendas es principalmente plurifamiliar. El eje de la ciudad, tanto residencial como comercial es la calle Cámara, calle Rivero ó Parque de Ferrera con valores que oscilan entre los 1.500 y los 3.000 euros m². Los locales alcanzan hasta los 4.000 euros/m².

Por la zona de La Magdalena – Versailles, los valores van desde los 900 y los 2.500 euros/m²; en Villalegre – La Luz, entre 900 y 2.000 euros/m²; Carbayedo, entre 1.200 y 2.800 euros/m²; en Llaranes, 800 y 1.800 euros/m² y por jardín de Cantos entre 1.500 y 2.500 euros/m².

En el resto del concejo la vivienda es tipo unifamiliar con valores que oscilan entre los 900 y los 2.000 euro/m².

Los concejos limítrofes ó próximos a Avilés, están situados en la Costa.

GOZON Y CARREÑO

En las capitales de ambos concejos, Luanco y Candas, el tipo de vivienda es tanto plurifamiliar como unifamiliar tipo adosado principalmente, con valores que oscilan los

1º entre 1.500 y 3.000 euros/m² y los 2º entre 1.000 y 3000 euros/m² dependiendo principalmente de su cercanía a la costa. La mayoría de las viviendas son de 2ª residencia.

CASTRILLON Y CORVERA

Salinas, perteneciente a Castrillón es la población por excelencia destinada al turismo debido a la excelente playa. Dispone de vivienda plurifamiliar y unifamiliar, ambas con valores elevados, entre 2.000 y 4.000 euros/m².

Corvera es un concejo interior con valores que oscilan entre los 1.000 y los 1.600 euros/m².

CUDILLERO, PRAVIA Y SOTO DEL BARCO

Son dos Concejos principalmente dedicados al turismo, con viviendas unifamiliares y plurifamiliares en las dos capitales del concejo. Los valores oscilan para pisos entre 1.200 y 3.000 euros/m² y para unifamiliar entre 1.500 y 3.000 euros/m². Para el resto de las poblaciones los valores oscilan entre los 1.200 y los 1.800 euros/m²

PAÍS VASCO

BIZKAIA

Se realiza un estudio generalizado de la situación del mercado inmobiliario de VIVIENDAS diferenciando 3 zonas.

BILBAO –CAPITAL

En viviendas de nueva construcción los valores oscilan entre los 5.000,00 y 5.800 euros/m² para edificios en el centro y donde se elevan es en edificios singulares y de grandes constructoras situados en las mejores zonas de la ciudad donde los valores ascienden entre los 6.000,00 y 7.500,00 euros/m².

En la periferia de la ciudad en barrios como Miribilla, La Peña el valor unitario baja hasta los 4.000 euros/ m² aproximadamente.

Las viviendas de segunda mano en el centro oscilan entre los 4.000,00 a 4.500 euros/m², lógicamente en las zonas periféricas este mercado baja hasta los 3.000,00 euros/m².

MARGEN DERECHA

Tomando como referencia Getxo las viviendas de nueva construcción se mantienen con unos valores entre los 5.000,00 y 6.000,00 euros/m², mientras que las de segunda mano se ajustan entre 3.600,00 y 4.000,00 euros/m².

MARGEN IZQUIERDA

Tanto en la zona de nueva expansión de Urban-Galindo como en la zona de las Torres de San Vicente, así como en el nuevo Beurko los valores unitarios para obra nueva oscilan entre los 3.500,00 y 4.000,00 euros/m²., todos en el municipio de Baracaldo como representante de esta margen.

En cuanto a la vivienda de segunda mano entre 2.400,00 y 3.000,00 euros/m².

GIPUZKOA

Se realiza un estudio generalizado de la situación del mercado inmobiliario de VIVIENDAS diferenciando 2 zonas.

CAPITAL- SAN SEBASTIAN

Las viviendas de nueva construcción son escasas en el centro de la ciudad, de ahí que los valores de la segunda mano sean altos incluso mayores que la vivienda nueva de los barrios periféricos que ronda entre los 4.500,00 y 5.000 euros/m², en el centro la vivienda de segunda mano alcanza entre 6.000,00 y 8.000 euros/m².

RESTO DE MUNICIPIOS

En municipios importantes de la costa la vivienda nueva oscila entre 4.200,00 y 5.000 euros/m², mientras que la vivienda de segunda mano oscila entorno a los 3.200 euros/m².

ALAVA

Debido al escaso movimiento de tasaciones realizadas en esa provincia no se puede precisar de forma exacta el mercado, estimando que las viviendas de obra nueva se sitúan entorno a los 5.700,00 euros/m², mientras que las de segunda mano entorno a 4.000 euros/m² para el centro.

En barrios como Lakua los valores bajan entorno a los 1.300,00 euros/m², con respecto al centro de la ciudad.

CONCLUSIONES

La fiebre de la compraventa de pisos ha echado el freno. Ya no se ve la "alegría" de movimientos de hace tan solo un par de años y algunos carteles de se vende que antes tenían una vida fugaz en las fachadas, ahora se eternizan y se cubren de polvo.

El frenazo en la venta de pisos está teniendo su mayor incidencia en las viviendas de segunda mano.

Según señalan los intermediarios inmobiliarios que operan en el territorio, ahora "se tarda el doble de tiempo" que hace dos años en poder colocar un piso. En muchos casos, los propietarios de estas fincas de segunda mano se ven obligados a "negociar a la baja un 10 por ciento" para poder vender el piso en un plazo razonable. Mientras, los compradores se mantienen expectantes a la espera de "ver si baja un poquito más". Los expertos consideran que es un ciclo y prevén un nuevo repunte en 2008. La coyuntura actual hace que la oferta de fincas a la venta en las inmobiliarias sea más amplia que nunca.

La situación es "generalizada" en todo País Vasco. En la actualidad existen dos realidades: por un lado, la de las casas de nueva construcción, "que tienen sus precios fijados y raro es que vayan a ir a la baja porque el suelo es escaso y el coste de materiales es cada vez mayor; y por otro, el de la segunda mano, donde se está produciendo un movimiento de ajuste de precios, porque no podía ser que los propietarios de una vivienda usada vendieran más caro que la nueva construcción".

El mercado está poniendo a cada uno en su sitio. "Si hace dos años se vendían muchos pisos de segunda mano en la primera visita y la media era de tres a seis meses, ahora se tarda el doble", aseguran desde las inmobiliarias.

Esta tardanza en la venta de la finca de segunda mano ocurre sobre todo en aquellos pisos que "no han ajustado su precio" a las circunstancias actuales del mercado.

Los precios cotizan a la baja o, como los intermediarios inmobiliarios prefieren decir, "se ajustan" o "se negocian" a la baja. Si el mercado de segunda vivienda estuviera a precios normales no daría la sensación de que haya que rebajar el precio, pero es que en los últimos años ha estado muy por encima y ahora se está ajustando.

El precio de la vivienda de segunda mano en el País Vasco ha bajado entorno a un 3,3% en 2007. Durante el mes de diciembre el precio de la vivienda de segunda mano en el País Vasco se ha situado con un leve descenso empezando a estabilizarse.

Guipúzcoa ha visto reducido su precio un 1,6% en el último mes y un 10% desde diciembre de 2006.

En el mes de diciembre el precio en de la vivienda en San Sebastián ha subido un 0,3%, aunque si se analiza la evolución de los últimos doce meses (variación interanual calculada de diciembre de 2006 a diciembre de 2007) la vivienda ha descendido un 4,4%.

Vizcaya cuenta en diciembre, un 0,9% menos que en el mes anterior y un 0,8% más que en diciembre de 2006 (variación interanual).

Por municipios, en Bilbao el precio de la vivienda ha bajado un 1,2% en el último mes y un 0,7% en el último año.

En Getxo el precio de la vivienda ha bajado un 0,3% en el último mes y se ha situado con un descenso del 2,4%.

Álava ha subido un 2% en el último mes y un 1,2% en el último año.

En Vitoria, el precio medio de la vivienda ha alcanzado una subida del 1,5% en el último mes. Si se analiza la variación interanual (calculada de diciembre de 2006 a diciembre de 2007) se constata una subida del 2,7%.

Mercado Industrial

BIZKAIA

En cuanto al estudio de mercado de naves industriales no existen grandes diferencias entre nuevas y usadas, sino más bien por su situación y dimensiones.

En la zona de influencia de la capital, en municipios como Basauri, Asua, Sondika, Zamudio los valores están entre los 1.500,00 y 2.000,00 euros/m².

Si ampliamos el radio y nos alejamos hasta la margen izquierda los valores bajan y no alcanzan los 2.000,00 euros/m², existiendo una horquilla entre 1.500,00 y 1.700,00 euros/m².

En zonas del interior, como Durango, Amorebieta,... los pabellones están entre 1.000,00 y 1.300,00 euros/m².

GIPUZKOA

En las zonas próximas a la capital los valores que encontramos oscilan entre los 1.200,00 y 1.500,00 euros, al igual que en municipios como Irún.

En el resto de la provincia, en municipios como Eibar, Deba, Elgoibar la horquilla esta entre 800,00 a 1000,00 euros /m².

ALAVA

Los valores oscilan entre los 700,00 a 900,00 euros/m², existiendo valores de hasta 1.100,00 euros/m² en polígonos cercanos al núcleo de la ciudad.

En cuanto al estudio del mercado de OFICINAS, se detecta que en el País Vasco las oficinas en las capitales como Bilbao y San Sebastián tienen valores similares oscilando entre los 3.500,00 y 4.800,00 euros/m² dependiendo de las ubicaciones.

En Álava las oficinas en la capital están entre 2.500,00 y 3.000,00 euros/m², mientras que en Cantabria las oficinas oscilan entre 1.800,00 y 2.000 euros/m².

En cuanto a este tipo de inmuebles no se aprecia la desaceleración observada en las viviendas.

CANTABRIA

Se realiza un estudio generalizado de la situación del mercado inmobiliario de VIVIENDAS diferenciando 3 zonas.

SANTANDER- CAPITAL

En viviendas de nueva construcción los valores oscilan entre los 3.000,00 y 3.500 euros/m², para viviendas de segunda mano los valores bajan entre 2.200,00 y 2.800,00 euros/m².

AREA DE TORRELAVEGA

Tanto en Torrelavega como en municipios próximos a la capital el valor para nueva se sitúa entre los 1.700,00 y 2.000,00 euros/m², mientras que las usadas mantiene una horquilla entre 1.300,00 y 1.500,00 euros/m².

AREA DE CASTRO URDIALES

En esta zona los precios de la vivienda rondan valores parecidos a los señalados para la capital, debido a la proximidad con Bizkaia y al incremento de la población llegada desde distintos puntos del País Vasco tanto como primera o segunda residencia.

CONCLUSIONES

El precio medio de la vivienda usada en Santander bajó un 2,5 % en el último trimestre del año, según fuentes inmobiliarias.

La situación es muy similar a la comentada para el País Vasco. Se espera que el mercado se acentúe en la costa sobre todo por la inauguración de la nueva autovía de la meseta.

Mercado Industrial

No existe mucha diferencia entre las distintas zonas de la comunidad, pudiendo dar una horquilla entre los 700,00 y 1.100,00 euros/m². Puntualmente en polígonos del interior y fuera del alcance de la autovía los valores bajan hasta los 500,00 euros/m².

En polígonos del área de influencia de la capital como Camargo pueden superar los 1.100,00 euros/m² y llegar hasta los 1.400,00 euros/m².