

# ACTUALIZACION DE PRECIOS DE COMPRAVENTA Y ALQUILER DE VIVIENDAS

**ENERO 2018**



## ÍNDICE

---

<b>EL PRECIO DE LA VIVIENDA .....</b>	<b>3</b>
PRECIO DE LA VIVIENDA POR MUNICIPIOS.....	9
<b>EL PRECIO DEL ALQUILER .....</b>	<b>12</b>
LA DEMANDA DE ALQUILER.....	12
PRECIO MEDIO DEL ALQUILER .....	12
PRECIO DEL ALQUILER POR MUNICIPIOS.....	16
ALQUILER COMPARTIDO.....	19
ALQUILER TURISTICO .....	20
<b>EVOLUCIÓN DEL MERCADO .....</b>	<b>23</b>
COMPRAVENTA DE VIVIENDAS.....	23
<b>CONCLUSION.....</b>	<b>26</b>

## EL PRECIO DE LA VIVIENDA

### PRECIO MEDIO DE LA VIVIENDA EN CANTABRIA

#### Ministerio de Fomento

Los datos que proporciona el Ministerio de Fomento, provienen de sociedades de tasación integradas en la asociación española de Análisis de Valor (AEV) y en la Asociación Profesional de Sociedades de Tasación (ATASA). El precio que proporciona es un **precio de tasación**.

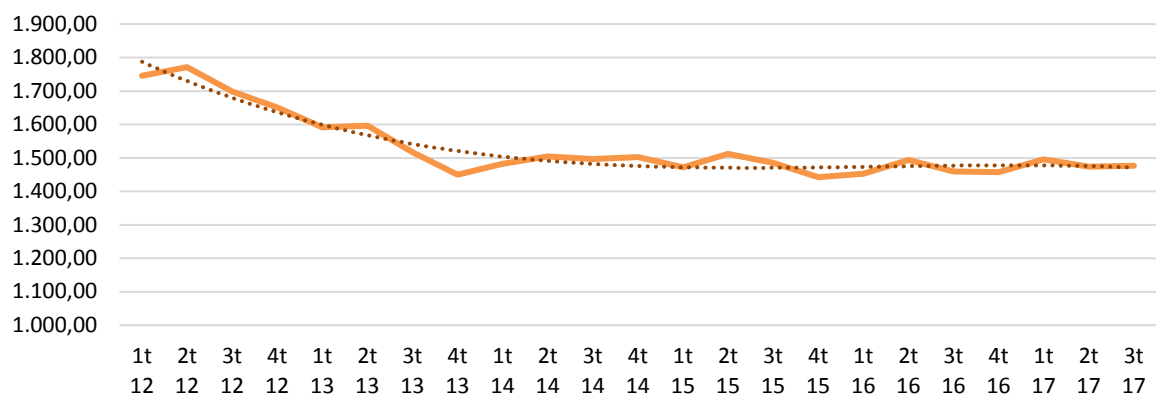
#### PRECIO DE LA VIVIENDA LIBRE. MINISTERIO DE FOMENTO

	1 TRIMESTRE	2 TRIMESTRE	3 TRIMESTRE	4 TRIMESTRE
<b>2012</b>	1.745,1	1.771,3	1.698,7	1.651,1
<b>2013</b>	1.591,7	1.596,5	1.516,7	1.450
<b>2014</b>	1.482,3	1.504,7	1.497,1	1.502,8
<b>2015</b>	1.471,9	1.512,4	1.484,9	1.442,4
<b>2016</b>	1.452,2	1.493,4	1.458,9	1.457,6
<b>2017</b>	1.495,4	1473,5	1477,0	

FUENTE: ICANE. Datos del Ministerio de Fomento. Unidad €/m<sup>2</sup>. DICIEMBRE 2017

El valor tasado de la vivienda ha subido en el último año en el primer y tercer trimestre. Comparando los datos desde el año 2012, se observa que **desde el año 2014, se mantiene el precio estable con pequeñas oscilaciones trimestrales**. La gráfica permite que esta tendencia se aprecie más fácilmente.

#### EVOLUCION Y TENDENCIA DEL PRECIO TASADO DE LA VIVIENDA



FUENTE: ICANE. Datos del Ministerio de Fomento. Unidad €/m<sup>2</sup>. DICIEMBRE 2017

## Estadística del colegio de notarios

Esta estadística se apoya en los datos proporcionados por los notarios. El precio que proporciona es el importe realmente escriturado en el momento de la compraventa por lo que puede considerarse el **precio de compra**.

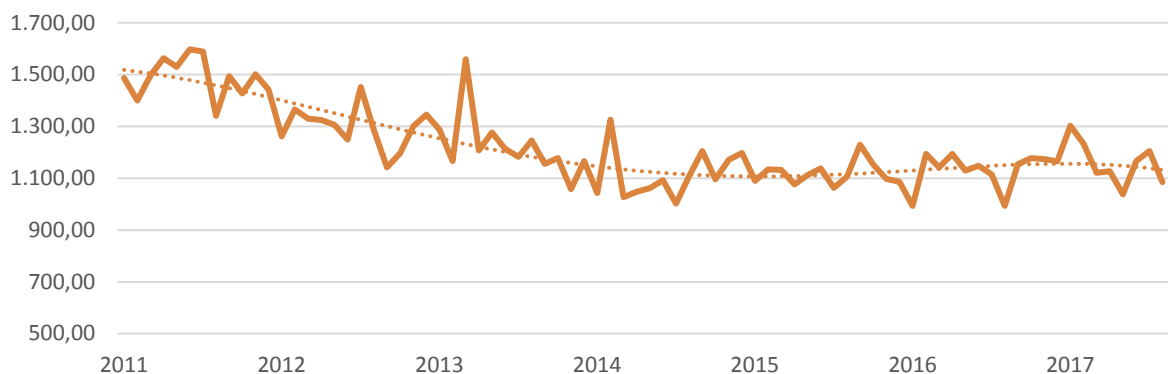
### PRECIO DE LA VIVIENDA €/m2. COLEGIO DE NOTARIOS

	Enero	Feb	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Sept	Oct	Nov	Dic
2012	1.261,07	1.365,77	1.329,67	1.324,92	1.306,48	1.248,58	1.451,76	1.285,85	1.141,99	1.195,47	1.299,75	1.346,03
2013	1.287,87	1.166,40	1.558,76	1.207,12	1.275,95	1.212,91	1.182,51	1.245,75	1.155,18	1.178,12	1.057,92	1166,65
2014	1042,50	1326,35	1026,20	1047,26	1062,01	1091,86	1001,48	1108,02	1204,77	1095,51	1171,39	1196,99
2015	1.090,02	1.133,94	1.132,12	1.075,76	1.111,63	1.137,52	1.62,83	1.106,10	1.229,89	1.153,13	1.097,65	1.085,80
2016	993,10	1.193,00	1.141,61	1.193,62	1.128,80	1.147,87	1.114,06	994,00	1.153,85	1.177,10	1.173,65	1.164,72
2017	1.302,25	1.232,91	1120,83	1126,44	1037,9	1166,27	1204,31	1084,93				

FUENTE: COLEGIO DE NOTARIOS. UNIDAD: €/m2. DICIEMBRE 2017

Comparando los datos de agosto de los años 2012 y 2017, se aprecia un descenso del precio del 15,6%.

### EVOLUCION Y TENDENCIA DEL PRECIO DE COMPRA. COLEGIO DE NOTARIOS



**El valor medio de compra, lleva varios años estabilizado en el entorno de los 1.100 €/m2 de media anual.**

### Datos procedentes de los portales de internet

Los diferentes portales de internet ofrecen datos diarios e informes trimestrales y anuales sobre el precio de la vivienda. Se apoyan en los anuncios que los propietarios cuelgan en la web donde **aparece el precio que el propietario pide por su vivienda**. Los precios diarios extraídos directamente de la web tienen un considerable margen de error debido a la posibilidad de duplicidad de datos pero puede dar una idea del orden de magnitud del **precio de venta**.

En los informes trimestrales y anuales existen diferencias de precios entre los portales que pueden ser consecuencia de sus diferentes metodologías. **IDEALISTA no incluye las viviendas rústicas y fincas que pudieran distorsionar el precio**. Además elimina los precios desproporcionados o fuera de mercado y no considera aquellos municipios donde la oferta no ha mantenido una media constante de 50 o más anuncios en venta.

**FOTOCASA**, **excluye apartamentos, dúplex, loft y unifamiliares** y excluye precios de fuera de mercado en función de filtros propios y sólo incluye ofertas de venta cuya superficie esté comprendida entre 25-300 m<sup>2</sup>, cuyo precio esté entre 50.000 y 2.500.000 euros y el precio por unidad de superficie esté comprendido entre 100 y 15.000 euros por m<sup>2</sup>.

**PISOS** incluye anuncios particulares y profesionales de pisos, dúplex, apartamentos, áticos y casas, **excluyendo tipologías que puedan desvirtuar la coherencia de los valores**. No se consideran submuestras menores a 32 anuncios publicados para garantizar una mínima representatividad estadística.

A continuación se muestran los datos de los tres principales portales de internet, extraídos de sus informes anuales.

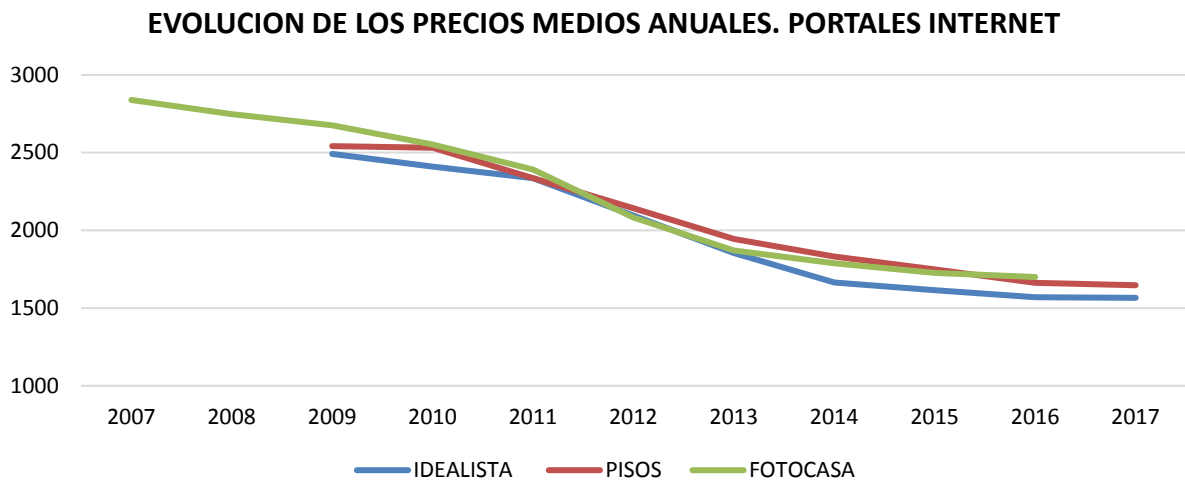
### PRECIO DE VENTA DE LA VIVIENDA. PORTALES INTERNET

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>IDEALISTA</b>	2.096,00	1.854,00	1.664,00	1.616,00	1.569,00	1.566,00
<b>PISOS</b>	2.143,00	1.944,00	1.832,00	1.749,00	1.662,00	1.647,00
<b>FOTOCASA</b>	2.082,00	1.870,00	1.788,00	1.726,00	1.700,00	

FUENTE: PORTALES IMOBILIARIOS. ENERO 2018

**El precio medio se ha mantenido bastante estable con una rebaja mínima respecto a 2016 situada entre un 0,2 y un 0.9% según la fuente.**

**El descenso de precios realizado desde el año 2007 tiende a la estabilización desde el año 2014.**



FUENTE: PORTALES IMOBILIARIOS. ENERO 2018

A continuación se muestran los datos de precios de los cuatro últimos años de los diferentes portales, extraído de los precios medios publicados en sus webs.

**PRECIO DE VENTA DE LA VIVIENDA €/m2. FOTOCASA**

	Enero	Feb	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Sept	Oct	Nov	Dic
2014	1.885	1.877	1.868	1.856	1.855	1.813	1.808	1.807	1.792	1.782	1.793	1.788
2015	1.794	1.764	1.737	1.761	1.758	1.737	1.749	1.754	1.762	1.770	1.758	1.726
2016	1.718	1.721	1.727	1.707	1.697	1.671	1.687	1.670	1.702	1.708	*	1.687
2017	1.680	1.661	1.666	1.659	1.646	1.629	1.629	1.629	1.637	1.623	1.620	

FUENTE: FOTOCASA. DICIEMBRE 2017.

## PRECIO DE VENTA DE LA VIVIENDA €/m2. IDEALISTA

	Enero	Feb	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Sept	Oct	Nov	Dic
2014	1.934	1.822	1.798	1.749	1.756	1.751	1.754	1.745	1.680	1.674	1.675	1.664
2015	1.650	1.659	1.658	1.655	1.640	1.642	1.640	1.630	1.632	1.633	1.619	1.616
2016	1.617	1.606	1.609	1.604	1.602	1589	1586	1560	1.569	*	*	1.569
2017	1.571	1.569	1.569	1569	1567	1569	1566	1568	1577	1560	1573	1566

FUENTE: IDEALISTA. DICIEMBRE 2017

## PRECIO DE VENTA DE LA VIVIENDA €/m2. PISOS

	Enero	Feb	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Sept	Oct	Nov	Dic
2014	2011	1986	1966	1956	1922	1898	1881	1868	1866	1850	1840	1832
2015	1825	1803	1791	1777	1758	1748	1741	1738	1736	1736	1727	1749
2016	1728	1745	1785	1756	1759	1706	1694	1688	1684	1676	1674	1662
2017	1659	1656	1653	1653		1644	1645	1647	1645	1643	1647	1.647

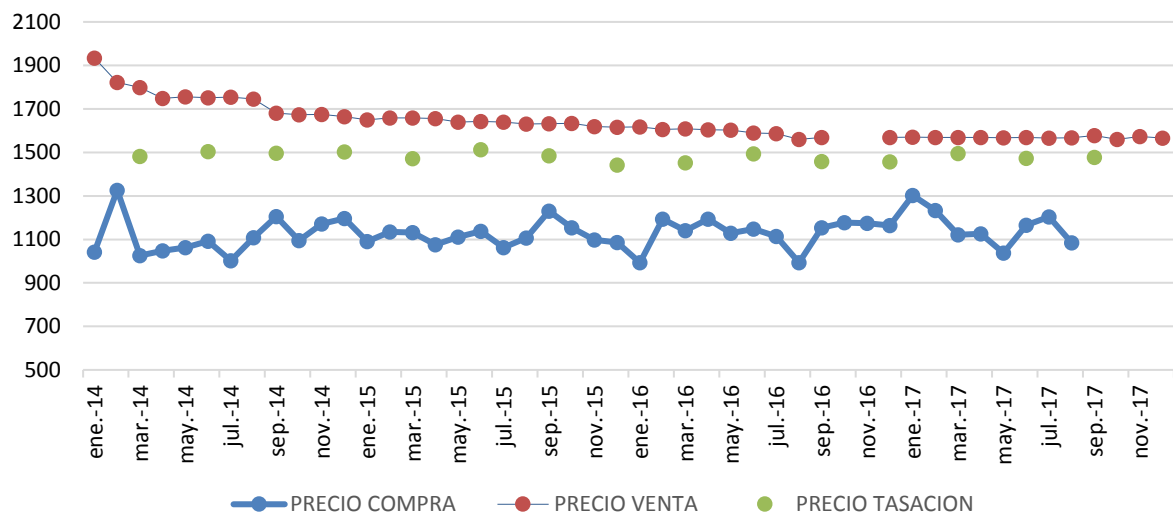
FUENTE: PISOS. ENERO 2018

### Comparativa entre los diferentes precios según su fuente

Existen notables diferencias entre el precio de compra registrado por lo notarios, el precio de venta que los propietarios pretenden conseguir por sus viviendas y el precio de tasación, más cercano al precio de venta que al de compra.

La relación entre los precios de venta, de tasación y de compra durante los años, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 y 2017 puede verse en el siguiente gráfico:

## EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE VENTA, DE TASACIÓN Y DE COMPRA



FUENTE: IDEALISTA, COLEGIO DE NOTARIOS Y FOMENTO. Elaboración propia. DICIEMBRE 2017

La tendencia a la convergencia sigue manteniéndose similar a los años anteriores. **El precio de tasación mantiene una distancia mínima del precio de venta, inferior al 10%, pero ambos mantienen una distancia del 30% del precio de compra. Esta distancia no ha sufrido apenas modificaciones desde el año 2014.**

**La distancia entre la expectativa del precio que los propietarios solicitan por sus viviendas y el precio de compra sigue siendo superior al 30% a pesar de que haya subido el número de transacciones.**

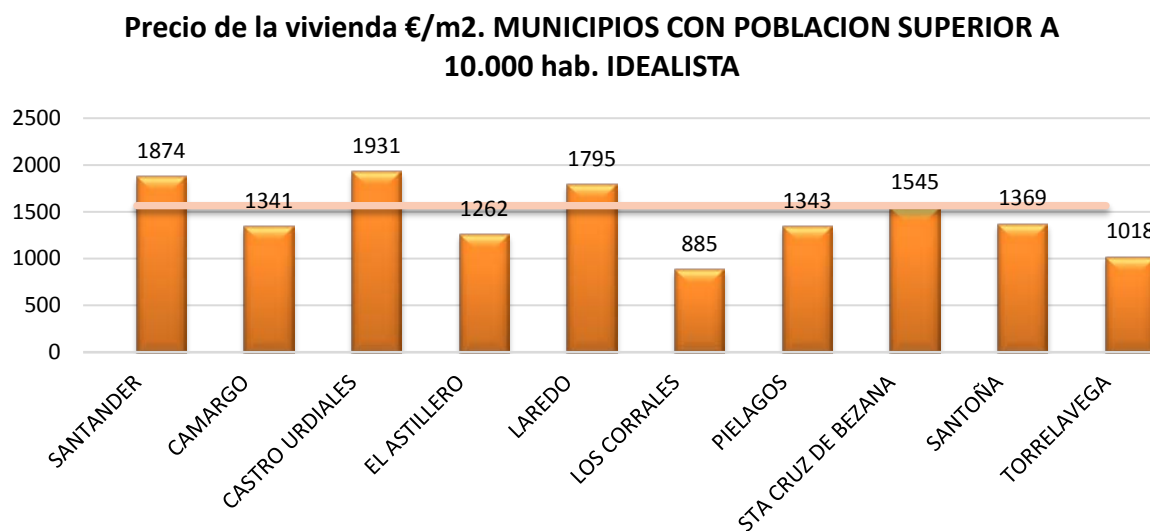
La situación actual es de estabilidad en los precios, tanto en la expectativa de venta como en el valor de compra aunque entre ellos haya una diferencia notable en su precio medio. El aumento de las transacciones de compraventa a un precio más bajo que el de venta lo que muestra es que se están vendiendo las viviendas con los precios más bajos.



## PRECIO DE LA VIVIENDA POR MUNICIPIOS

En junio el precio medio que presenta IDEALISTA en sus informes para todo Cantabria es de 1.566 €/m<sup>2</sup>.

Si se consideran los municipios con población superior a 10.000 habitantes, la situación en diciembre de 2017 es la que se muestra en la siguiente tabla:



FUENTE: IDEALISTA. DICIEMBRE 2017

Los precios más altos en los municipios con población superior a 10.000 habitantes continúan descendiendo. Los precios más altos continúan en Castro Urdiales (1.931 €/m<sup>2</sup>), Santander (1.874 €/m<sup>2</sup>) y Laredo (1.795 €/m<sup>2</sup>). Los más bajos en están Los Corrales de Buelna (885 €/m<sup>2</sup>) y Torrelavega (1.018€/m<sup>2</sup>).

Entre el resto de municipios, destacan **Comillas con 2.016 €/m<sup>2</sup>**, Ribamontán al Mar, con 1.868 €/m<sup>2</sup>, Noja con 1.837 €/m<sup>2</sup>, o Ruiloba con 1.775 €/m<sup>2</sup>. Todos ellos son municipios turísticos.

El desglose por distritos puede verse en el siguiente gráfico, con datos extraídos de sus informes trimestrales, que como ha pasado el filtro de su metodología, muestra un precio medio menor, de 1.874 €/m<sup>2</sup>.

## PRECIO DE VENTA DE LA VIVIENDA EN SANTANDER (€/m<sup>2</sup>). DICIEMBRE 2017

ZONAS	PRECIO (euro/m <sup>2</sup> )
Peñacastillo – Nueva Montaña	1.495
Castilla-Hermida	1.534
Alisal-Cazoña-San Román	1.424
Valdenoja- La Pereda	2.701
General Dávila	1.555
Cuatro Caminos	1.498
Numancia- San Fernando	1.444
Centro-Ayuntamiento	1.664
Puerto Chico	2.153
El Sardinero	3.608
<b>SANTANDER</b>	<b>1.874</b>

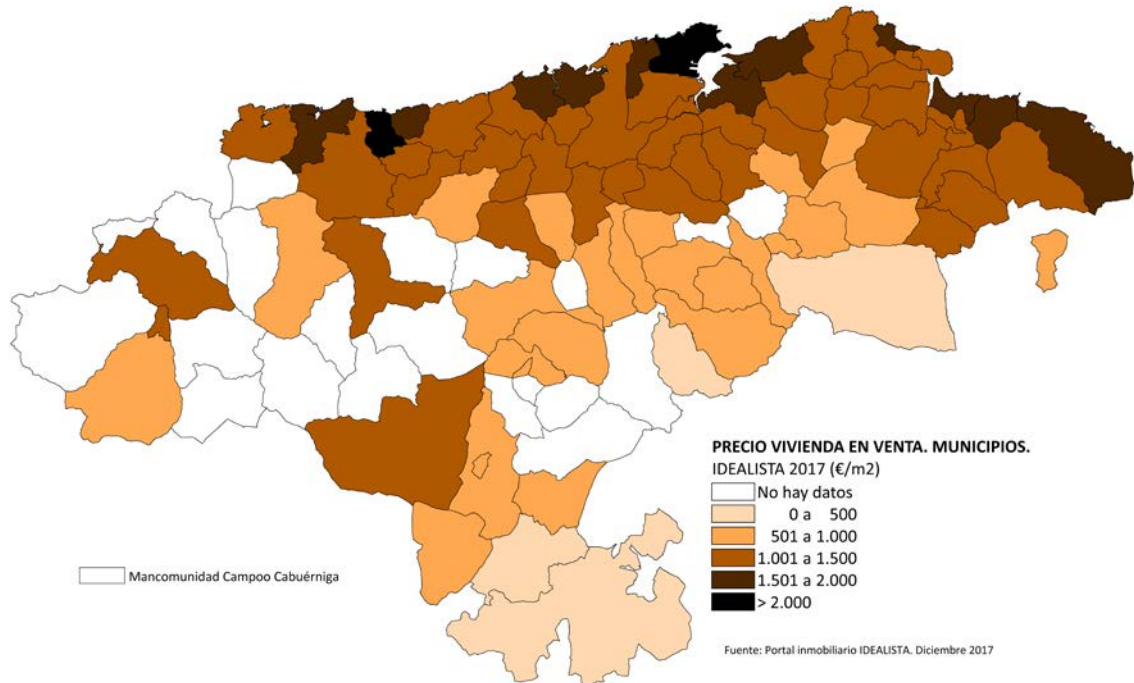
FUENTE. IDEALISTA. Informe. Evolución del precio de la vivienda de segunda mano. Diciembre 2017.

El Sardinero continúa elevando el precio medio de Santander, ya que duplica el precio de la mayoría de los distritos que se encuentran en la media de precios de todo Cantabria.

Si se quiere ampliar la visión al conjunto de Cantabria, hay que acudir directamente a la oferta de viviendas a la venta, sin tratamiento estadísticos previo ni exclusiones de viviendas unifamiliares, ya que en muchos municipios de Cantabria, la tipología dominante es la vivienda unifamiliar. Sólo se han considerado como datos fiables los que provienen de una oferta superior a 20 viviendas. Únicamente se han subsanado los errores groseros fácilmente detectables a simple vista.

En este caso, para diciembre de 2017, los datos muestran la situación que se refleja en el siguiente plano:

## PRECIO DE LA VIVIENDA EN VENTA. IDEALISTA



FUENTE: Idealista. Elaboración propia. Diciembre 2017

El precio medio se sitúa en **1.544 €/m<sup>2</sup>**, con 17.000 viviendas en su oferta.

Los mayores precios de venta con un precio de venta superior a 2.000 €/m<sup>2</sup>, se sitúan en Santander y Comillas. Le siguen Castro Urdiales y Laredo con precios superiores a los 1.900 €/m<sup>2</sup>, y Noja y Ribamontán al mar situados en el entorno de 1.800 €/m<sup>2</sup>. En el otro extremo, Soba con 346 €/m<sup>2</sup> es el municipio más barato seguido de Valdeprado del Río y Valderredible con precios inferiores a 500 €/m<sup>2</sup>.

La mayor parte de Cantabria tiene un precio de venta inferior al precio medio de 1.544 €/m<sup>2</sup>, precio que únicamente se supera en once municipios, lo cual pone de manifiesto que la mayor oferta se localiza en los municipios con precios más altos.

Santander, con un precio medio de 2.068 €/m<sup>2</sup>, es el municipio con mayor precio de venta para sus viviendas. No obstante, hay variaciones muy importantes de los precios según las zonas, pudiendo llegar a diferencias del entorno del 60%.

## EL PRECIO DEL ALQUILER

---

### LA DEMANDA DE ALQUILER

Que la demanda de vivienda en alquiler está aumentando es una realidad avalada por los datos de la encuesta continua de hogares publicada por el INE. Entre los años 2013 y 2016, 3.500 nuevos hogares viven en régimen de alquiler. El incremento de nuevos hogares (1.200) es inferior al incremento de alquileres, lo que indica que las familias están variando el régimen de tenencia.

La demanda mayoritaria está formada por jóvenes que se emancipan y de profesionales desplazados a Cantabria por motivos laborales, según datos aportados por la asociación AFILIA. La ubicación mayoritaria es Santander.

Las preferencias a la hora de elegir una vivienda son diferentes dependiendo del grupo aunque generalmente se deciden entre el precio, la ubicación y el equipamiento de la vivienda. Un correcto mobiliario puede afectar enormemente la decisión final.

**Los alquileres más demandados son los inferiores a 500 €. No hay mercado para los alquileres superiores a 1.000 €. Los profesionales del sector ponen de manifiesto que la oferta no está ajustada a la demanda.**

### PRECIO MEDIO DEL ALQUILER

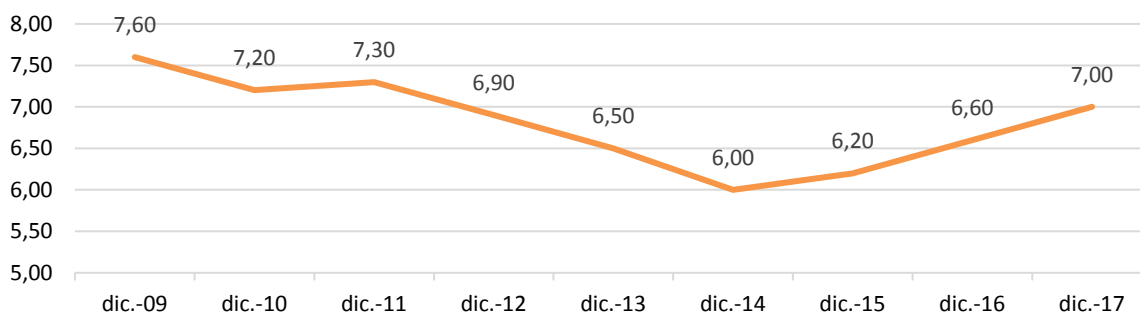
En el caso del alquiler, no hay todavía precios oficiales de los alquileres reales como en el caso de la compraventa. Aunque el Ministerio ha anunciado que va a realizar una estadística oficial, a día de hoy únicamente existen los datos ofrecidos por los portales de internet, que son los precios fijados por los propietarios. Hay que considerar por lo tanto, que son expectativas y puede haber ajustes a la baja, seguramente no tan notables como en la venta.

**El portal IDEALISTA**, en su informe anual de 2017, refleja una subida del 20% de los precios en el conjunto de España. En Cantabria, fija el precio medio en **7,0 €/m<sup>2</sup> con un subida del 6% respecto al año anterior**. También publica el precio medio en Santander de 7,6 €/m<sup>2</sup> y en Castro Urdiales de 7,6 €/m<sup>2</sup> también.

En este portal, los datos de los informes que muestran los precios medios, son los correspondientes únicamente a los municipios que mantienen 50 anuncios o más.

La evolución de los precios desde el año 2009 puede verse en el siguiente gráfico:

### EVOLUCIÓN DEL PRECIO MEDIO DEL ALQUILER EN CANTABRIA. €/M2

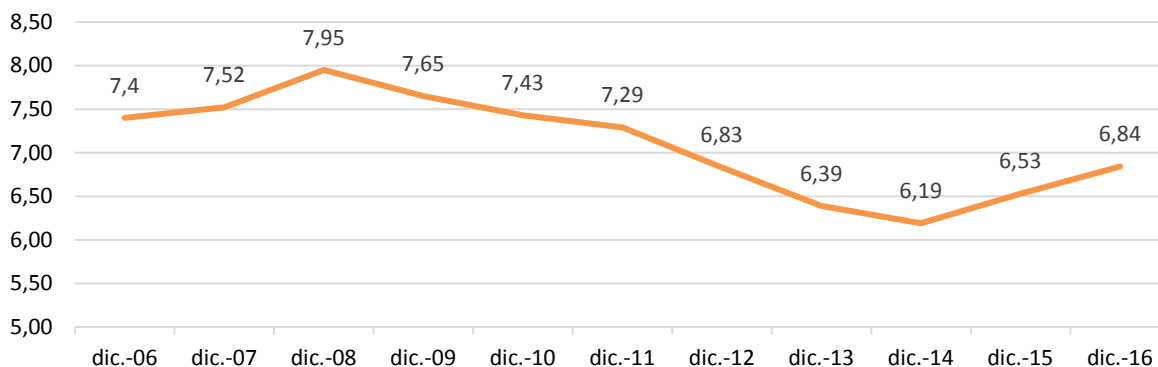


FUENTE: IDEALISTA

El portal **FOTOCASA** para el mes de noviembre de 2017 fija un precio medio de alquiler en Cantabria en 7,06 €/m2 frente al 8,13 €/m2 del conjunto de España.

La evolución de los precios desde el año 2006 puede verse en el siguiente gráfico:

### EVOLUCIÓN DEL PRECIO MEDIO DEL ALQUILER EN CANTABRIA. €/M2



FUENTE: FOTOCASA

La evolución mensual de los datos ofrecidos se muestra en la siguiente tabla:

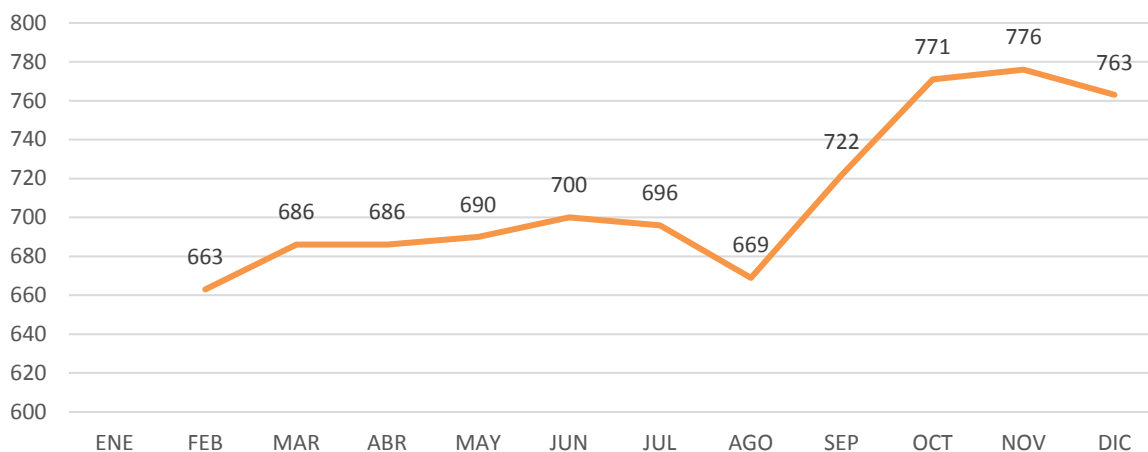
MES	ENERO	FEBR	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOS	SEPT	OCT	NOV	DIC
<b>2014</b>	6,35	6,35	6,34	6,34	6,31	6,33	6,13	6,16	6,20	6,27	6,46	6,19
<b>2015</b>	6,17	6,18	6,34	6,35	6,43	6,54	6,61	6,59	6,50	6,49	6,53	6,53
<b>2016</b>	6,53	6,58	6,60	6,61	6,64	6,77	6,81	6,82	6,80	6,82		6,81
<b>2017</b>	6,77	6,90	7,01	7,06	7,08	7,08	7,09	7,16	7,13	7,05	7,06	

FUENTE: FOTOCASA. Actualizado diciembre 2017.

El portal **ENALQUILER** muestra precios de alquiler sin desglosar por m<sup>2</sup>. En diciembre de 2017, estima un precio medio para Cantabria de 763 €, un 11,22% superior al que estimó para 2016, que era de 686 €.

En su página web muestra los datos de evolución del precio a lo largo del año 2017 sobre una muestra de 1.557 viviendas.

### EVOLUCIÓN DEL PRECIO MEDIO DEL ALQUILER EN CANTABRIA DURANTE 2017. €/M<sup>2</sup>

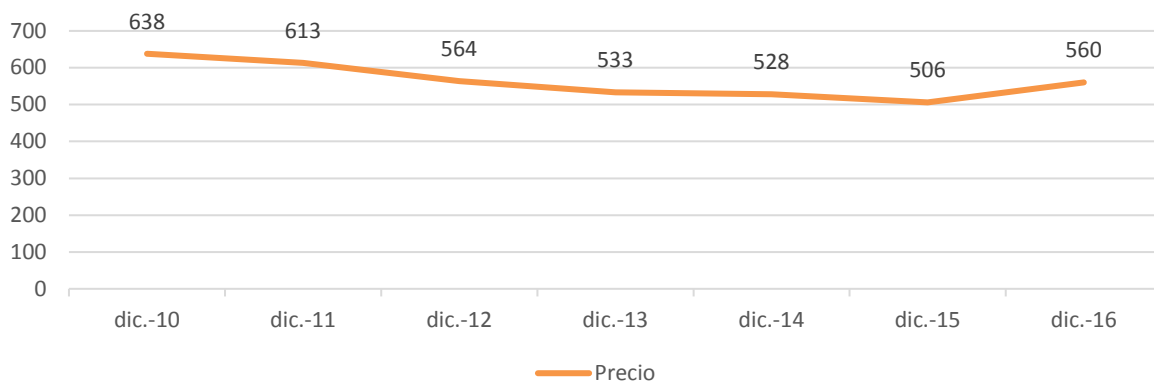


FUENTE: ENALQUILER

El portal **PISOS** muestra precios medios de alquiler desde el año 2010, desglosando incluso los precios según el número de habitaciones y el tamaño medio de las viviendas que se ofertan.

Desde 2010, el precio medio se ha reducido un 12% pero el tamaño medio de las viviendas ha aumentado. Si en 2010 la media de la superficie de las viviendas ofertadas era de 88 m<sup>2</sup>, en el año 2016 el tamaño medio era de 100 m<sup>2</sup>. Este dato confirma la información facilitada por las agencias inmobiliarias de que las viviendas más pequeñas se alquilan antes, y por lo tanto salen rápidamente de la oferta que aparece en los portales.

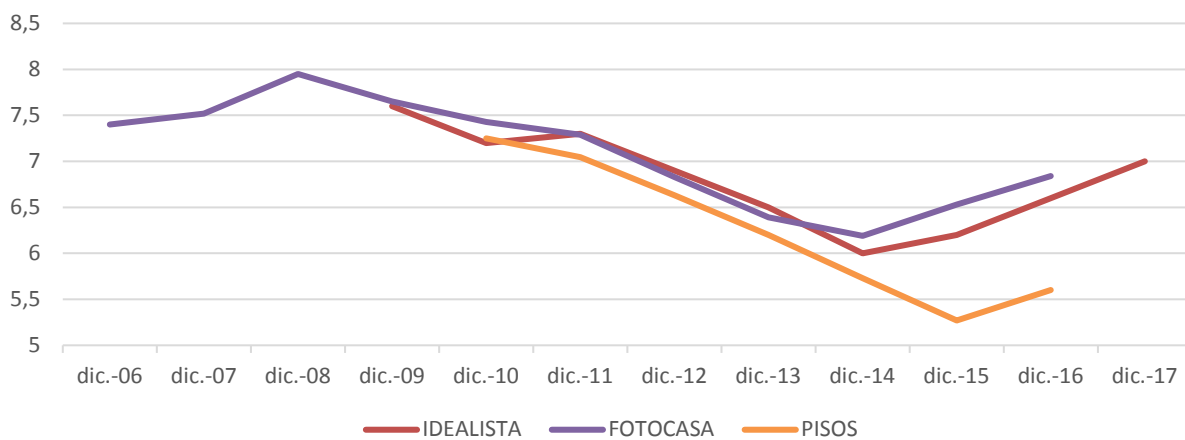
### EVOLUCIÓN DEL PRECIO MEDIO DEL ALQUILER EN CANTABRIA. €/M2



FUENTE: PISOS

Aunque las diferencias de precios en los portales son bastante acusadas, lo que todos dejan claro es que la tendencia al incremento de precios está consolidado desde el año 2015, donde se produce el punto de inflexión.

En el siguiente gráfico puede verse la comparativa de los portales

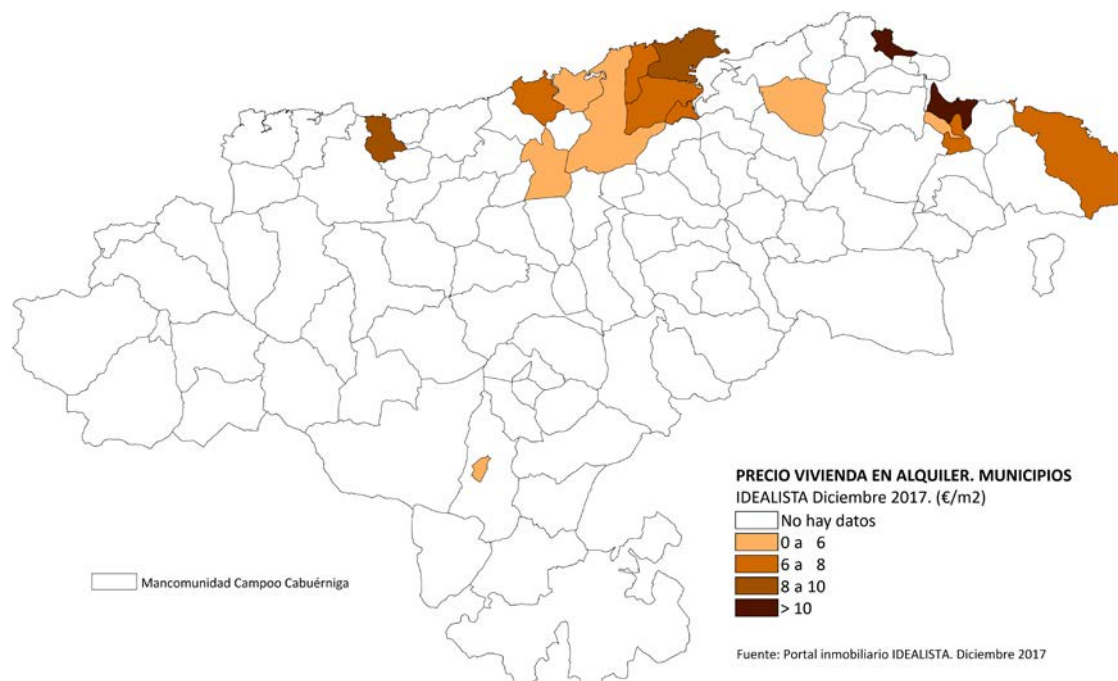


**La tendencia al alza ha sido generalizada en España.** El portal IDEALISTA muestra como la Comunidad que registra mayores subidas es Canarias con un 27,8% seguida de Baleares con un 22,1% y de Andalucía con un 15,5%. Cantabria muestra un crecimiento del 6%.

Los precios más altos se sitúan en Madrid y Cataluña, ambos con 14,4 €/m2, seguidos de Baleares con 12,5 €/m2 y de País Vasco con 11,2 €/m2. Los más bajos se encuentran en Extremadura con 4,1 €/m2, Castilla La Mancha, con 4,7 €/m2 y La Rioja con 5,2 €/m2. Cantabria ocupa el séptimo lugar.

## PRECIO DEL ALQUILER POR MUNICIPIOS

Para analizar el precio del alquiler por municipios sólo se puede recurrir a los datos proporcionados por los portales de internet, con una oferta de viviendas suficiente, por lo que no se consideran precios medios cuando el número de viviendas es inferior a veinte. Los resultados hay que tomarlos con cautela, ya que hay anuncios repetidos, algunos con precios desorbitados y otros que son estacionales únicamente.



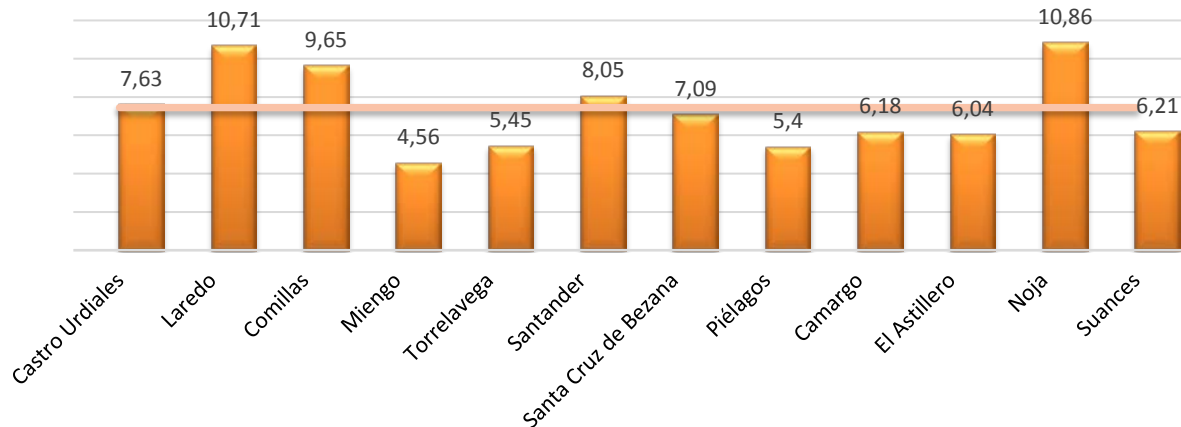
**El portal IDEALISTA**, a fecha de 18 de diciembre de 2017, estima un valor medio para Cantabria de **7,45 €/m2 de un total de 1.402 viviendas del total de viviendas anunciadas sin filtros ni depuración de datos.**

La mayor oferta de viviendas se sitúa en Santander, con 586, seguida de Castro Urdiales, con 154, de Piélagos con 57 y de Laredo con 53. Sólo en 12 municipios hay una oferta superior a 20 viviendas.

En estos municipios, los resultados son los siguientes, con datos extraídos directamente de la web, sin filtros ni tratamiento estadístico:



### PRECIO MEDIO DE VIVIENDA EN ALQUILER. Municipios con mayor oferta. (€/m<sup>2</sup>)



FUENTE: IDEALISTA.DICIEMBRE 2017

En los tres municipios con precios más altos el factor que más influye en el precio es el estacional, de manera determinante en Laredo, en Noja y en Comillas. Eliminados estos tres municipios, cuyos alquileres son mayoritariamente turísticos, puede concluirse que los valores más altos se corresponden con Santander, Castro Urdiales y Santa Cruz de Bezana con 8,05, 7,63 y 7,09 €/m<sup>2</sup>.

La demanda de alquiler para residentes se localiza mayoritariamente en cuatro municipios: Santander, Torrelavega, Castro Úrdiales y Camargo, según datos del INE sobre el régimen de tenencia de las vivienda en los hogares Si se analizan las viviendas ofertadas en estos municipios, eliminando aquellos repetidos o que claramente son vacacionales, los datos obtenidos son los siguientes:

Los precios medios de los alquileres, excluidos los alquileres estacionales, o los desproporcionados según datos de los portales IDEALISTA y FOTOCASA son los siguientes:

MUNICIPIO	PRECIO MEDIO ALQUILER (IDEALISTA) 28 NOV	PISOS EN ALQUILER (IDEALISTA) 28 NOV
SANTANDER	622,00	423
TORRELAVEGA	489,00	26
CASTRO-URDIALES	575,00	106
CAMARGO	480,00	24

FUENTE: IDEALISTA.NOVIEMBRE 2017

El número de viviendas por cada horquilla de precios es el siguiente:

MUNICIPIO	Menos de 400 €	Entre 401 y 500 €	Entre 501 y 600 €	Entre 601 y 700 €	Entre 701 y 800 €	Entre 801 y 900 €	Más de 900 €	TOTAL
SANTANDER	21	70	120	113	57	31	11	423
TORRELAVEGA	3	17	5	1	---	---	---	26
CASTRO-URDIALES	4	26	53	15	2	4	2	106
CAMARGO	4	12	7	1	---	---	---	24

FUENTE: IDEALISTA. NOVIEMBRE 2017

### **Es destacable el reducido número de viviendas ofertadas en los Municipios de Torrelavega y Camargo**

**El portal FOTOCASA,** muestra 1.282 viviendas en alquiler en Cantabria el 12 de diciembre.

MUNICIPIO	PRECIO MEDIO ALQUILER (FOTOCASA) 12, 19 DICIEMBRE	PISOS EN ALQUILER (FOTOCASA) 12, 19 DICIEMBRE
SANTANDER	680,00	487
TORRELAVEGA	461,00	37
CASTRO-URDIALES	592,00	126
CAMARGO	536,00	37

FUENTE: FOTOCASA. DICIEMBRE 2017

**El portal PISOS,** muestra 825 viviendas en Cantabria a fecha 18 de diciembre, de los que 442 están situados en Santander.

MUNICIPIO	PRECIO MEDIO ALQUILER 18 DICIEMBRE	PISOS EN ALQUILER 18 DICIEMBRE
SANTANDER	647,00	442
TORRELAVEGA	515,00	15
CASTRO-URDIALES	652,25	24
CAMARGO	621,00	11

FUENTE: PISOS. DICIEMBRE 2017

El portal **ENALQUILER**, muestra 791 viviendas disponibles en Cantabria a fecha 10 de enero de 2018, 474 de ellos en Santander.

MUNICIPIO	PRECIO MEDIO ALQUILER 10 ENERO	PISOS EN ALQUILER 10 ENERO
SANTANDER	688,80	474
TORRELAVEGA	490,25	20
CASTRO-URDIALES	575,45	44
CAMARGO	580,00	1

FUENTE: ENALQUILER.ENERO 2018

En el caso concreto de Santander, la diferenciación de precios por distritos, según datos extraídos directamente de la web de IDEALISTA, es la siguiente:

ZONAS	PRECIO (euro/m2)
Peñacastillo - Nuevamontaña	6,97
Castilla-Hermida	7,23
Alisal-Cazoña-San Román	7,09
Valdenoja- La Pereda	8,05
General Dávila	7,51
Cuatro Caminos	7,35
Numancia- San Fernando	7,92
Centro-Ayuntamiento	8,66
Puerto Chico	8,96
El Sardinero	10,35
<b>SANTANDER</b>	<b>8,19</b>

FUENTE: IDEALISTA. Enero 2018

### ALQUILER COMPARTIDO

Ante el alza continuo de los precios del alquiler en las principales ciudades españolas, se abre paso con fuerza lo que viene llamándose como “economía colaborativa”, o “hogar compartido”. Los portales de internet, rápidamente se han adaptado a esta nueva demanda ofreciendo precios y localizaciones por rangos de edad. Si bien Madrid y Barcelona acaparan la mayor parte del mercado, esta modalidad de alquiler es una opción para facilitar el acceso a la vivienda al sector más joven de la población.

Según el informe anual del portal **PISOS**, el perfil de la demanda de este tipo de pisos compartidos está muy definido. Son jóvenes sin pareja que buscan habitaciones compartiendo espacios comunes. Las chicas registran un 54,24% de las solicitudes en un porcentaje que viene siendo muy parecido en años anteriores. El grupo de edad comprendido entre los 18 a 25 años supone el 49,38% de la demanda, seguido de la horquilla comprendida entre los 26 y los 35. El tercer lugar es para los inquilinos entre 36 y 45 años.

**En Cantabria, esta modalidad de alquiler, se concentra principalmente en Santander,** donde estima que el precio medio de las habitaciones se encuentra en 364 €.

El portal **IDEALISTA** presenta 136 ofertas localizadas mayoritariamente en Santander. En este portal, el alquiler medio se sitúa en 252 €.

### **ALQUILER TURISTICO**

La oferta de alquiler turístico se ha ido dirigiendo mayoritariamente hacia las webs especializadas. De hecho, las webs turísticas ofrecen ya el alquiler en viviendas particulares, como parte de los paquetes turísticos de vacaciones, como es el caso de BOOKING. No obstante, la web que más alquileres turísticos acoge en Cantabria es AIRBN.

La regulación en Cantabria de este tipo de alquileres está ahora mismo en fase de tramitación. Hasta su aprobación definitiva, en Cantabria se considera actividad turística regulada por el Decreto 19/2014, de 13 de marzo, por el que se modifica el Decreto 82/2010, de 25 de noviembre, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico extrahotelero.

Los avisos que se han realizado desde el gobierno sobre la obligatoriedad de registrar las viviendas, y la posibilidad de sanción, han provocado que algunas webs hayan reducido notablemente su oferta de viviendas en Cantabria. Es el caso de NIUMBA, que de 1.171 viviendas que tenía registradas en Mayo haya pasado a 256 en enero de 2018. No obstante, y aunque portales como Airbnb no de una cifra global de las viviendas disponibles, puede estimarse que superan las 1.500.

Es de esperar que la próxima aprobación de la normativa, más adaptada a la realidad del alquiler, provoque un nuevo incremento de la oferta.

A continuación se muestra un análisis de las webs que mayor oferta presentan en Cantabria.

### Webs de intermediación

El **comparador HOLIDU**, con 1.490 viviendas, presenta una oferta de alquileres en todo Cantabria con 733 apartamentos, 572 casas y 4 chalets.

El **portal HOMEAWAY**, cuenta con 732 viviendas, donde 216 se encuentran en Santander.

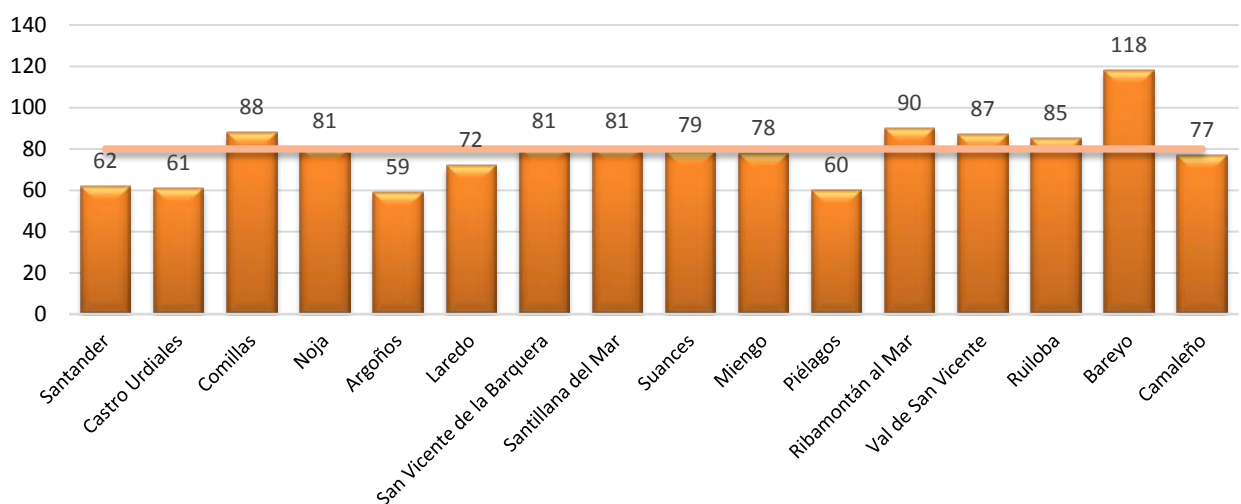
El **portal NIUMBA**, cuenta con 258 viviendas de alquiler vacacional, en diciembre de 2017, distribuidas por toda la región, donde destacan Santander con 33 viviendas, Castro Urdiales con 10 o Comillas con 8.

**RENTALIA**, portal asociado a IDEALISTA, cuenta en enero de 2018 con 362 viviendas repartidas principalmente por la costa. 241 están asociadas a turismo de playa y 93 de montaña.

El **portal AIRBN**, cuenta con un número indeterminado de viviendas, pero que superan las 1.500 y con un precio medio de 80 €/noche.

Ocho municipios concentran el 82% de las viviendas ofertadas: Santander (306), Piélagos (203), Ribamontán al Mar (153), Castro Urdiales (124), Noja (117), San Vicente de la Barquera (115), Comillas (105) o Suances (104).

### PRECIOS €/NOCHE DE LOS ALQUILERES TURISTICOS



FUENTE: AIRBN.ENERO 2018

Los precios anteriores, sólo pueden considerarse de forma orientativa ya que varían mucho según la capacidad y servicios que ofrecen las viviendas. No obstante, los alquileres más altos se encuentran en Bareyo, Ribamontán al Mar o Comillas.

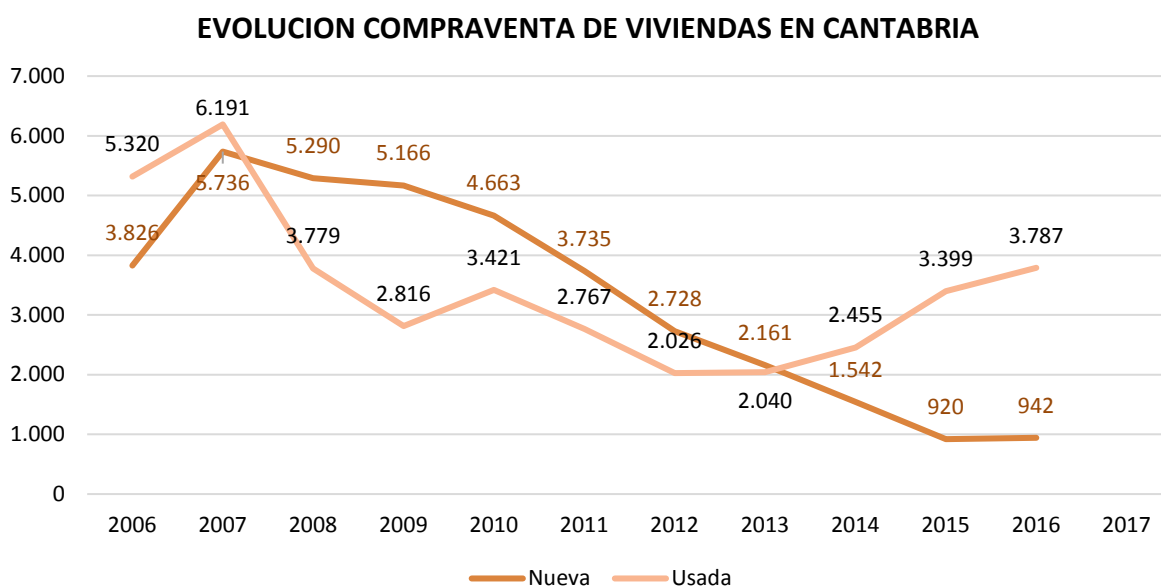
**Evidentemente, estos alquileres no compiten en precio con los alquileres convencionales, sino con los alojamientos de hostelería.** En un municipio como Santander, con un alquiler medio de 622 € mensuales, sería necesario alquilar 120 días la vivienda para poder llegar a obtener el mismo importe que un alquiler convencional. **Como la temporada turística es muy corta, es muy difícil que este tipo de alquileres supere los ingresos de un alquiler.**

También hay que considerar que estos alquileres ocasionan elevados gastos de gestión ya que requiere de un trabajo de limpieza, y puesta a punto de cada inquilino con una frecuencia muy alta, asimilable a la hostelería.

## EVOLUCIÓN DEL MERCADO

### COMPRAVENTA DE VIVIENDAS

La estadística del colegio de registradores para la compraventa de viviendas muestra la evolución de la compraventa de viviendas desde el año 2006. Los datos se representan en el siguiente gráfico.



Fuente: Colegio de registradores. ICANE.

**Los datos de 2017 muestran un incremento respecto al 2016 cercano al 24% para los primeros siete meses del año.** Todo hace presagiar que se llegará a los niveles del año 2011, aunque muy lejos de las cifras de los años anteriores a la crisis económica.

#### Análisis por municipios

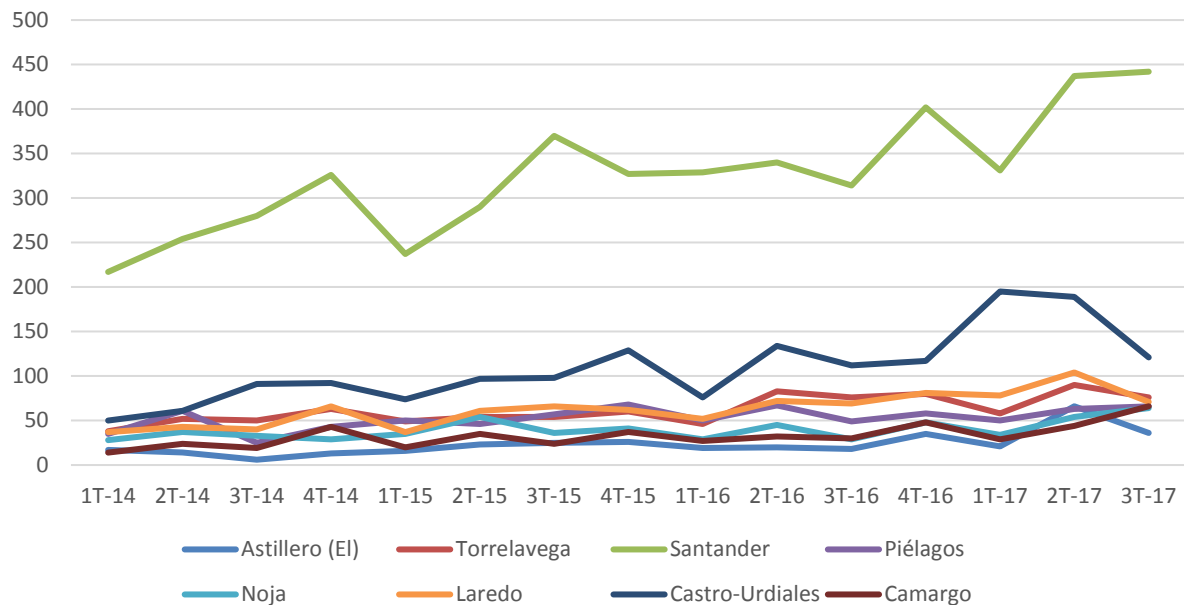
Si se analiza la situación del mercado por municipios encontramos que **la mayor actividad inmobiliaria continúa concentrándose en Santander**, que en el año 2016 con 1.385 ventas registradas, concentró el 28% del total de compraventas de viviendas en Cantabria. En los tres primeros trimestres del año 2017 mantiene el mismo porcentaje respecto a las ventas totales.

Le siguen de lejos Castro Urdiales, con 439 operaciones registradas en 2016 y Torrelavega con 285 o Laredo con 274. En los tres primeros trimestres de 2017, **se advierte una cierta recuperación de los municipios turísticos de tamaño mediano** que han incrementado

notablemente sus ventas. Es el caso de Limpias, Noja, Ribamontán al Mar, San Vicente de la Barquera o Suances. En este mismo caso se encuentran los municipios del entorno cercano a Santander como El Astillero o Camargo.

**El siguiente gráfico muestra la evolución de la compraventa de viviendas en los municipios más dinámicos desde el año de mayor caída de las ventas. Se pueden ver claramente las dos velocidades que existen en el mercado actual.**

### COMPRAVENTA DE VIVIENDAS EN LOS MUNICIPIOS MAS DINAMICOS



FUENTE: Ministerio de Fomento. Gobierno de España. *Tabla "Número de transacciones inmobiliarias de vivienda por municipios". Diciembre 2017*

### Créditos hipotecarios

**La cuantía de los créditos hipotecarios se mantiene en término medio en el entorno de los 100.000 € con variaciones mensuales.** El descenso de la cuantía desde el año 2011 ronda el 20%, porcentaje que se corresponde casi perfectamente a la rebaja del precio de compra que se analizado en apartados anteriores de este informe. Su evolución en los últimos años se puede ver en la tabla siguiente.



## CUANTIA DE LOS CREDITOS HIPOTECARIOS

	Enero	Feb	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Sept	Oct	Nov	Dic
2011	121.136,51	119.433,48	126.621,94	105.651,45	135.250,41	117.570,39	117.151,58	114.966,41	106.881,23	120.399,10	118.058,55	112.387,69
2012	113.195,19	113.548,32	115.178,76	107.204,25	118.473,06	116.246,59	119.815,99	116.354,24	102.960,78	84.807,64	107.118,01	115.297,69
2013	88.099,11	137.095,00	97.402,10	83.489,29	107.408,42	94.624,66	103.963,30	106.180,08	93.359,27	108.517,49	97.791,78	99.314,69
2014	103.060,18	109.869,80	100.516,50	82.702,09	102.122,36	102.996,12	149.769,08	88.500,91	98.221,98	89.840,30	100.928,99	111.378,22
2015	111.672,40	102.504,86	104.595,08	105.355,24	101.720,10	102.208,66	110.834,78	96.776,87	113.608,51	108.610,42	114.100,62	111.325,37
2016	106.592,19	115.905,67	110.338,55	99.670,00	104.207,42	116.493,12	99.197,79	101.443,13	98.124,20	104.953,02	112.429,54	122.938,23
2017	103.352,26	112.811,28	100.327,36	105.425,44	99.255,92	107.047,09	115.775,81	107.639,49	104.903,32			

Fuente: CONSEJO GENERAL DEL NOTARIADO. Estadísticas principales. Hipotecas. *Evolución de la ratio entre capital de préstamo y total responsabilidad*. Diciembre 2017

## CONCLUSION

---

El mercado de la vivienda está viviendo una paulatina recuperación. El año 2017 ha visto como se incrementaba la compraventa de viviendas de segunda mano alcanzando los niveles de ventas del año 2011.

Este incremento de las ventas donde se ha notado con mayor intensidad es en Santander, que registra el 28 % del total de las operaciones efectuadas, aunque empieza a sentirse en los municipios turísticos de tamaño mediano como Limpias, Noja, Ribamontán al Mar, San Vicente de la Barquera o Suances.

**Los precios medios de la vivienda llevan estabilizados desde el año 2014 aunque la cifra varía según las fuentes.** El valor medio de compra, lleva varios años estabilizado en el entorno de los 1.100 €/m<sup>2</sup>, el de venta en el entorno de 1.500 o 1.600 €/m<sup>2</sup> y el de tasación entre 1.450 y 1.500 €/m<sup>2</sup>.

Lo que se aprecia es una ligera tendencia al alza del precio de venta y de tasación que no tiene su plasmación en el de compra registrado por los notarios. Esto muestra que la expectativa del vendedor está aumentando los precios animada por los buenos datos económicos y la prensa en general.

El mercado del alquiler tiene un comportamiento totalmente diferente. El reciente incremento de la demanda se ha encontrado con una oferta que no estaba preparada. **Los profesionales del sector ponen de manifiesto que la oferta no está ajustada a la demanda.**

No hay estadísticas oficiales de precios de alquiler, y los únicos precios de referencia son los que proponen los propietarios en los portales de internet, que pueden tener ajustes finales como en el caso de venta.

Aunque las diferencias en los portales son bastante acusadas, lo que todos dejan claro es que la tendencia al incremento de precios se está consolidando desde el año 2015, donde se produce el punto de inflexión.

Los precios más altos se localizan en municipios turísticos como Laredo, Noja o Comillas. Eliminados estos tres municipios donde el factor estacional distorsiona el precio, puede concluirse que los valores más altos se corresponden con Santander, Castro Urdiales y Santa Cruz de Bezana.

**Los alquileres turísticos de corta estancia ofertados en las webs de intermediación tipo AIRBN o HOMEWAY no compiten en precio con los alquileres convencionales, sino con los**

**alojamientos de hostelería. Como la temporada turística es muy corta, es muy difícil que este tipo de alquileres supere los ingresos de un alquiler.**