

AVANCE ESTADÍSTICO DE LA VENTA DE VIVIENDAS EN EL AÑO 2015

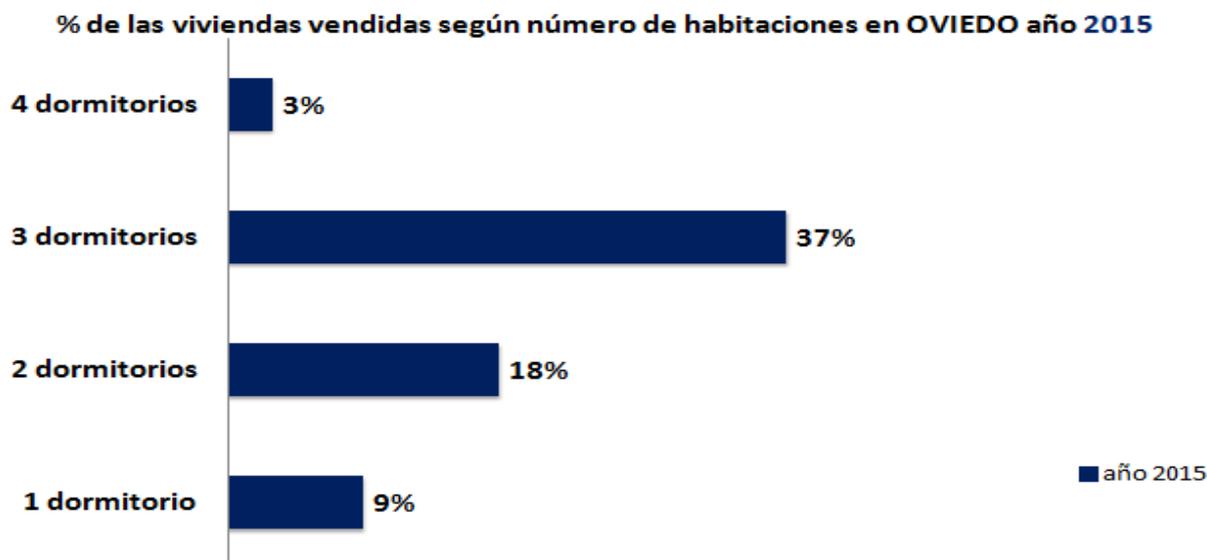
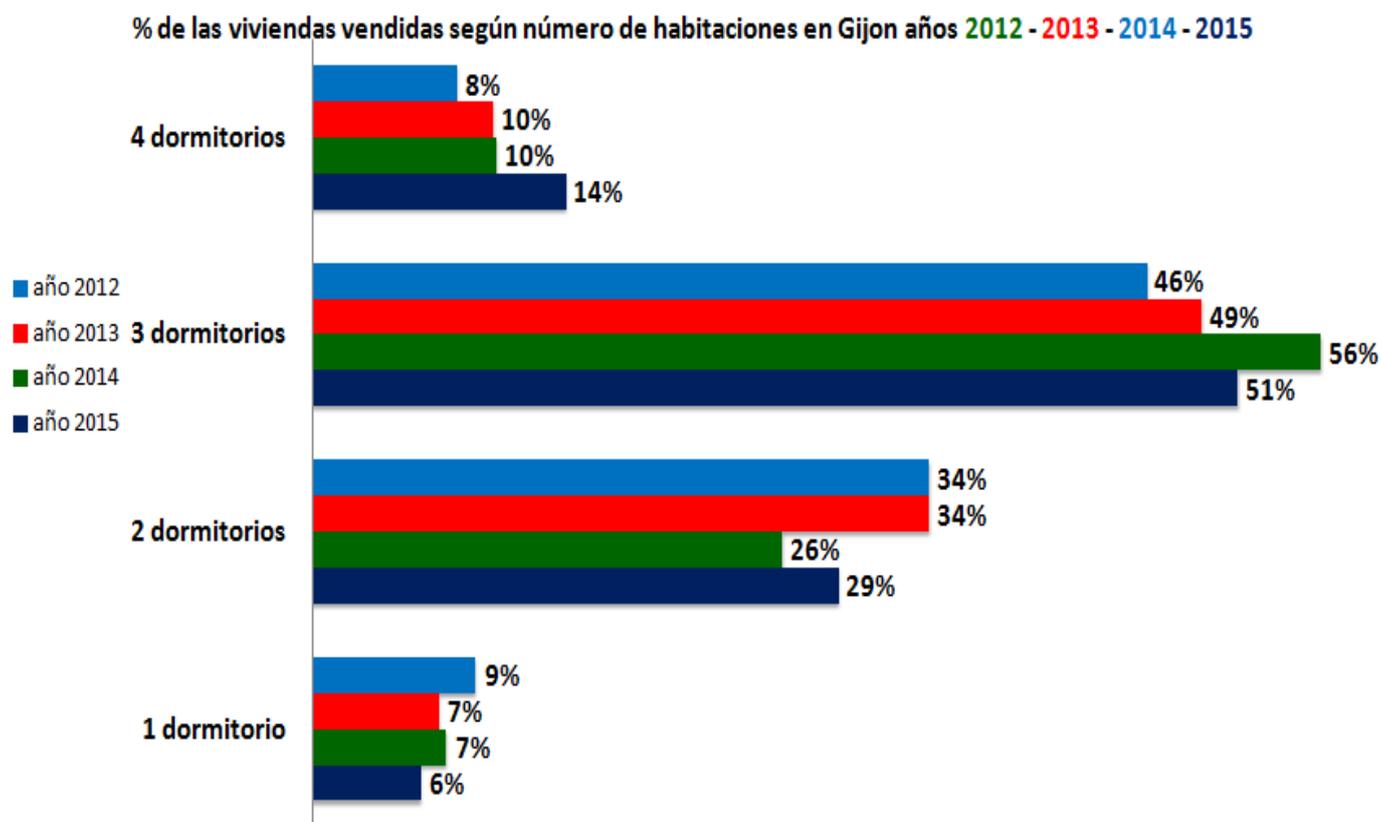


La Asociación inmobiliaria de Asturias aglutina a inmobiliarias de Gijón, Oviedo y Villaviciosa, y año tras año desde su fundación en el año 2012, recaba datos de las ventas de inmuebles realizadas por sus asociados.

En esta ocasión analizaremos las ventas de viviendas en Gijón durante el año 2015, para responder a las dudas que tienen los clientes habitualmente.

1.- ¿QUE TIPO DE VIVIENDA ES LA QUE MÁS SE VENDE?

La vivienda que más se vende es la vivienda de **3 habitaciones**. ¿La razón? que hace años el precio de la vivienda de 3 habitaciones era inaccesible para muchos bolsillos y ahora está al alcance de aquellos que antes no se lo podían permitir, de ahí su incremento.



Respecto a las superficies útiles medias más vendidas en Gijón

1 dormitorio: 44 m2

2 dormitorios: 65 m2

3 dormitorios: 83 m2

4 dormitorios: 134 m2

Respecto a las superficies útiles medias más vendidas en Oviedo

1 dormitorio: 43 m2

2 dormitorios: 60 m2

3 dormitorios: 75 m2

4 dormitorios: 120 m2

2.- ¿CUANTO TIEMPO SE TARDA EN VENDER UNA VIVIENDA EN GIJÓN ?

Muchos factores intervienen en el plazo de comercialización de una propiedad, pero podemos señalar algunos:

Ubicación del inmueble, estado de conservación, precio ...pero una correcta comercialización es fundamental y para ASOCIAS es prioritario reducir el periodo medio de venta de una propiedad a la venta en Asturias. ¿Por qué?

Porque en un escenario bajista como en el que estamos, vender más rápido es ganar. La receta para poder vender más rápido sin duda es la colaboración inmobiliaria, de tal manera que cuando el propietario decide dejar en manos de un profesional la comercialización de su propiedad, y elige a su agente de inmobiliario, este lo que hace es intentar dar la máxima difusión al encargo de venta que le han conferido, entre un grupo de inmobiliarias que están dispuestas a colaborar en su comercialización, aumentando las posibilidades de venta de ese inmueble, y reduciendo sustancialmente el plazo medio de venta del mismo.

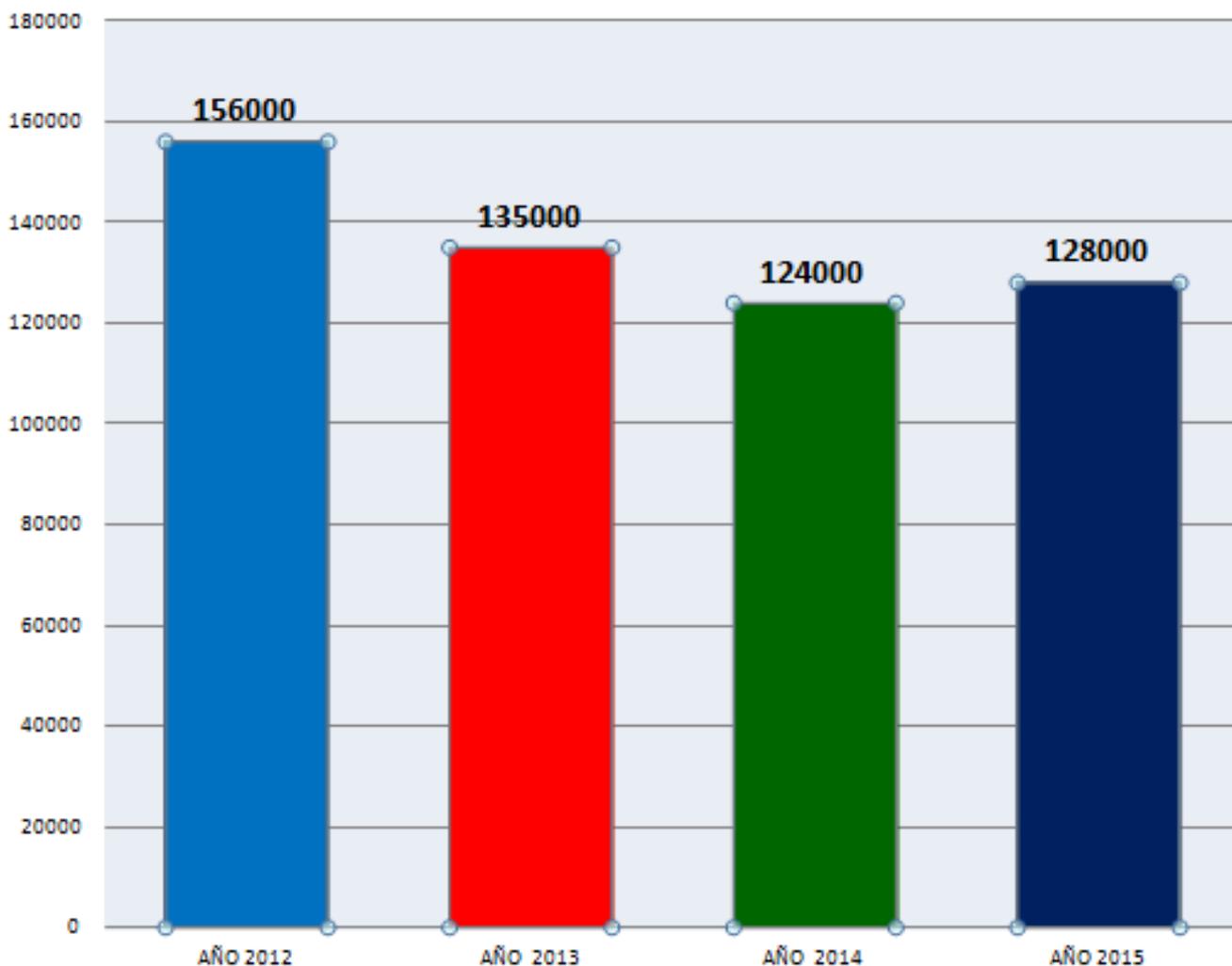
Lo que hemos podido comprobar es que el plazo medio para vender una propiedad con una correcta comercialización, mediante el método ASOCIAS, **es de 159 días**, plazo que aumenta respecto al 2014 pasado que rondaba los 137 días y 138 días respecto al 2013

Digamos que lo que no se vende en 5 meses, es porque algo falla, y posiblemente sea un precio de comercialización incorrecto.

3.- ¿CUAL ES EL PRECIO MEDIO DE COMPRAVENTA DE UNA VIVIENDA EN GIJÓN Y CUAL HA SIDO SU EVOLUCIÓN?

Durante los últimos años ha ido bajando el precio medio de compraventa de una vivienda en la ciudad. Si atendemos exclusivamente al precio de las operaciones realizadas y lo dividimos entre el numero de ellas obtenemos el precio medio de compraventa que actualmente se encuentra en 128.000 Euros

PRESUPUESTO MEDIO DE COMPRA DE VIVIENDAS VENDIDAS EN GIJÓN EN 2012 - 2013 - 2014 - 2015



4.- ¿QUE ZONAS DE GIJÓN SON LAS MAS CARAS Y LAS MAS BARATAS?

Las zonas más cotizadas de la ciudad son las que tiene vistas frontales a la playa, o al Muelle, así como la zona del Parque Isabel La Católica, y el Bibio, frente a las zonas que están sufriendo más la crisis que son Natahoyo, La Calzada y Pumarín.

A continuación presentamos las distintas zonas de Gijón de las que tenemos testigos de ventas suficientes para presentar estadísticas.

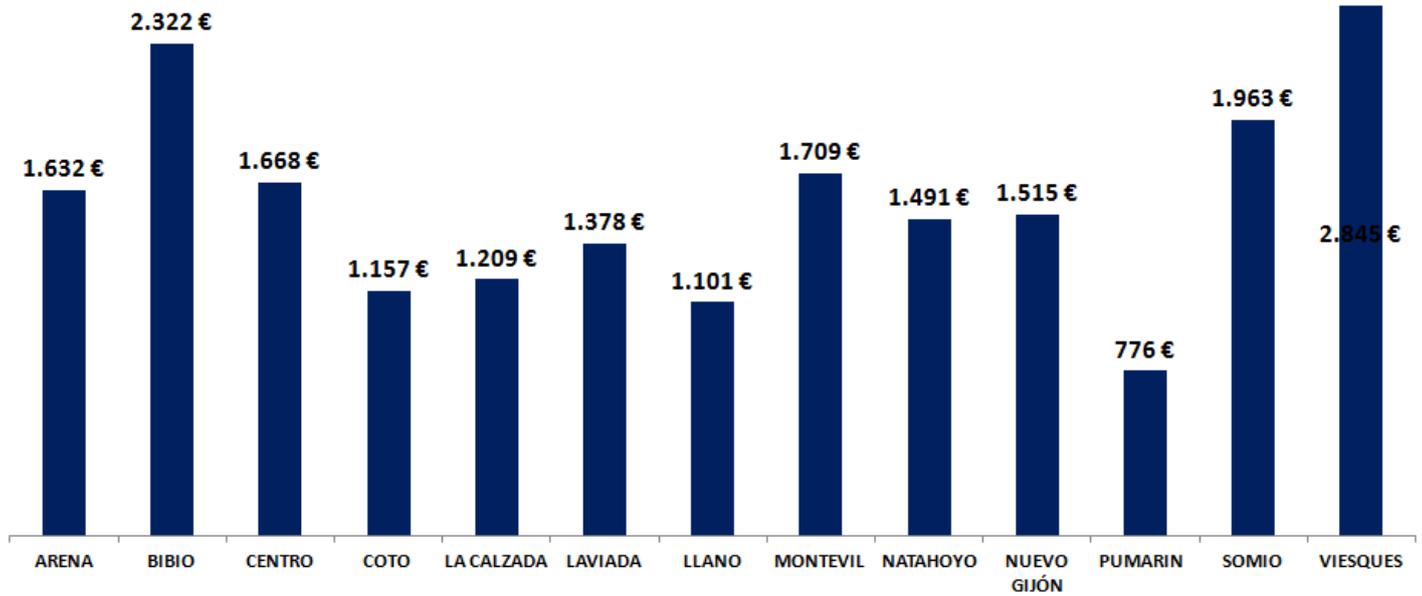
En estas estadísticas se refleja el precio medio, atendiendo a las ventas realizadas en lo que va de año en cada zona de la ciudad. Estos datos son precios medios, sin que se deban utilizar como coeficiente multiplicador para valorar los pisos de la zona, ya que no se hace distinción a detalles como la antigüedad del inmueble, el estado de conservación, etc...

Analizando con más detalle el precio de las zonas podemos decir que las viviendas del centro suelen ser viviendas a reformar en su mayoría , y que en muy pocos casos disponen de garaje.

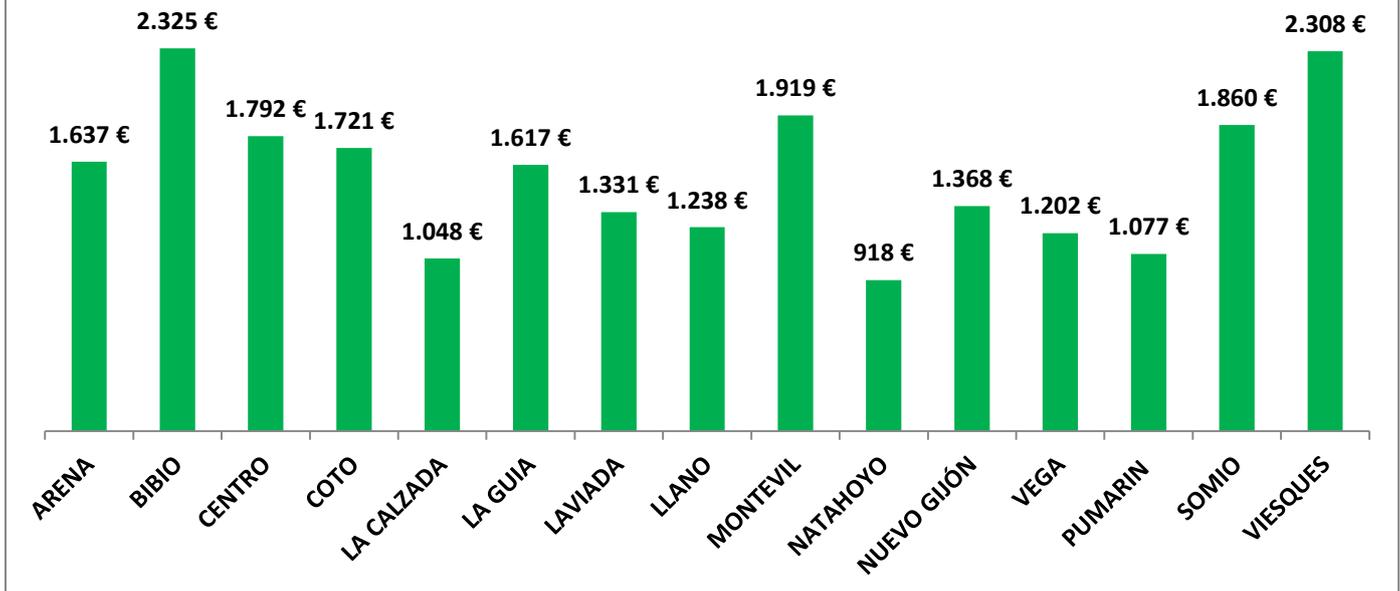
Caso contrario a zonas como Viesques o Montevil, que su estado de conservación suele ser relativamente bueno y en la mayoría de los casos se incorpora en el precio plaza de garaje y trastero. En la zona del Bibio incluye la mayoría de los casos la plaza de garaje.

Las subidas puntuales registradas en determinadas zonas en comparación con el año pasado se deben a que los testigos de ventas realizadas en esas zonas corresponden a inmuebles en mejor estado o con mejores elementos comunes que los del año pasado. Siendo una tendencia general de estabilización de precios.

PRECIOS MEDIOS POR METRO CUADRADO UTIL DE VIVIENDAS VENDIDAS
EN EL **2015** EN GIJON DESGLOSADOS POR ZONAS

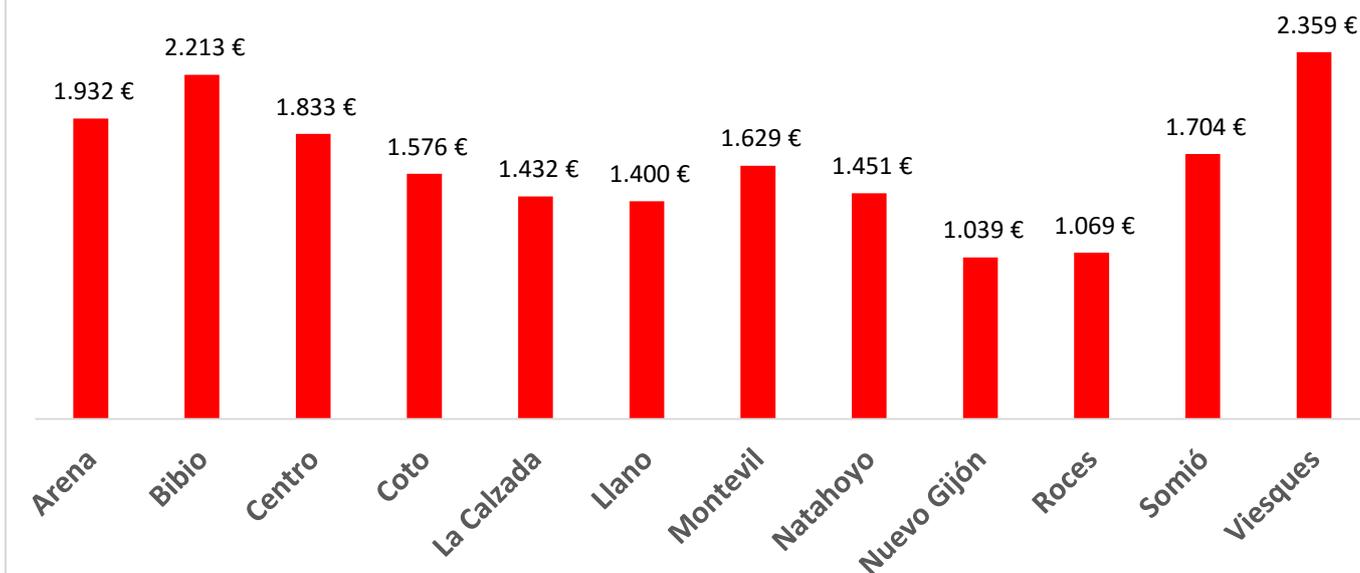


PRECIOS MEDIOS POR METRO CUADRADO UTIL DE VIVIENDAS
VENDIDAS EN EL **2014** EN GIJON DESGLOSADOS POR ZONAS

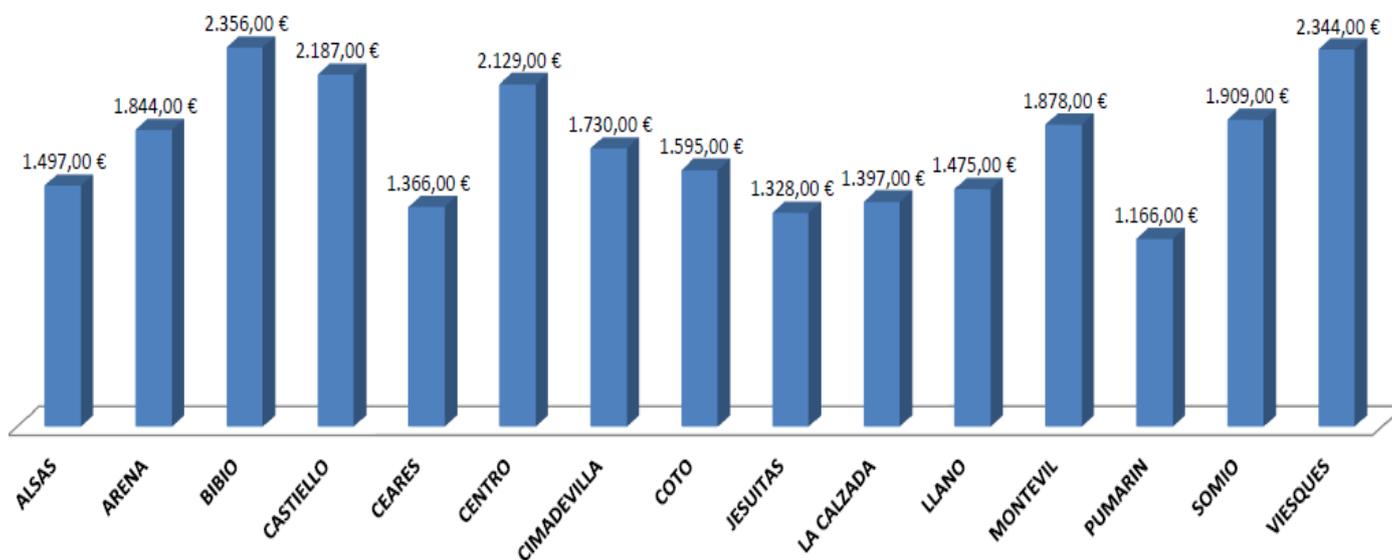


Acompañamos los precios medios de las ventas del 2013 y 2012 para ver la evolución del precio..

PRECIOS MEDIOS POR METRO CUADRADO UTIL DE VIVIENDAS VENDIDAS
EN EL **2013** EN GIJON DESGLOSADOS POR ZONAS

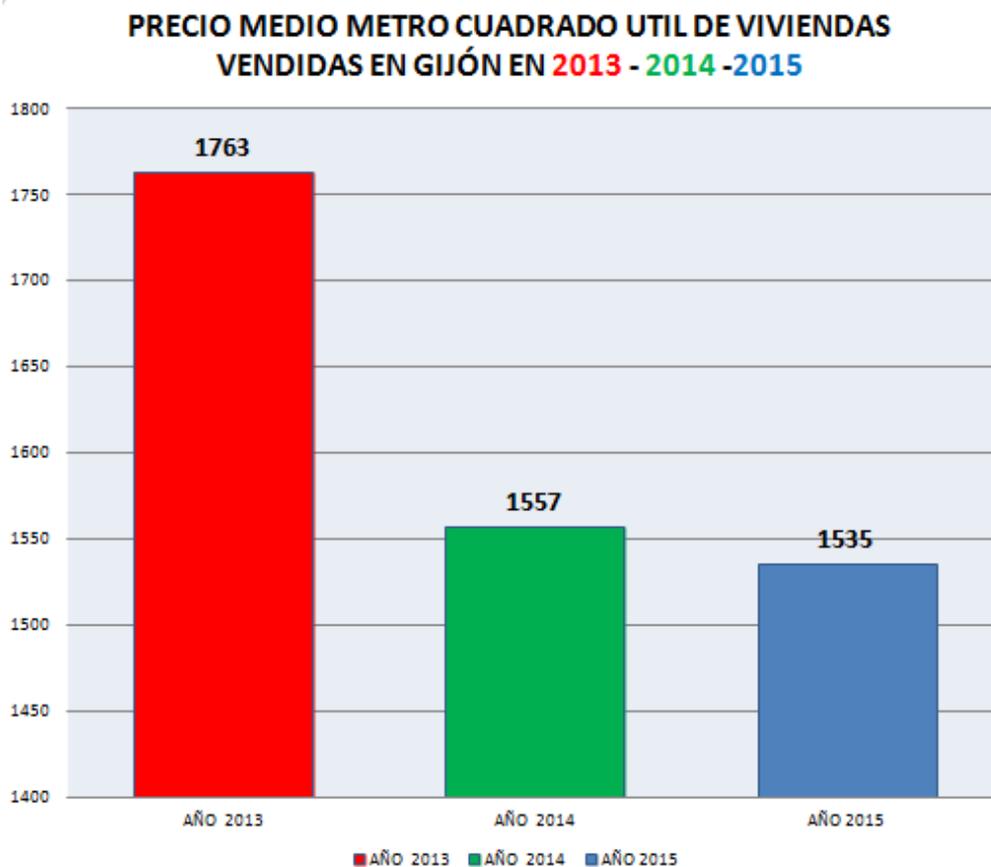


PRECIOS MEDIOS POR METRO CUADRADO UTIL DE VIVIENDAS VENDIDAS EN EL
2012 DESGLOSADOS POR ZONAS



5.- ¿CUANTO HA CAIDO EL PRECIO MEDIO DE LA VIVIENDA EN LA CIUDAD EN EL ULTIMO AÑO?

El precio medio de las viviendas vendidas en el año 2015 respecto al año anterior en la ciudad de Gijón **ha caído un 1,4%**. Mucho se habla de la caída de precios , pero la variable que realmente nos indica la variación real que se produce no es el precio de oferta sino el de cierre, en el que realmente se venden las propiedades y precisamente ese dato es el que hace público ASOCIAS, datos reales de operaciones de compraventa de inmuebles en Gijón, a diferencia de los precios medios que pueden ofrecer los portales de internet, que son precios de oferta y que más adelante analizaremos.



OJO SUPERFICIE UTIL

6.-¿HAY MUCHA INFORMACIÓN EN INTERNET PERO A QUIEN HAGO CASO?

A la hora de obtener datos del mercado inmobiliario en Gijón podemos acudir a diferentes fuentes. En los portales inmobiliarios en internet podemos acudir a obtener información de oferta, donde vendrán recogidos los precios de las viviendas que están a la venta y no se venden. Es decir, recabaremos información de precios que idealistamente le pudiera interesar pedir a los propietarios de las casas que se anuncian. Pero como solemos decir "contra el vicio de *pedir está* la *virtud* de no dar".

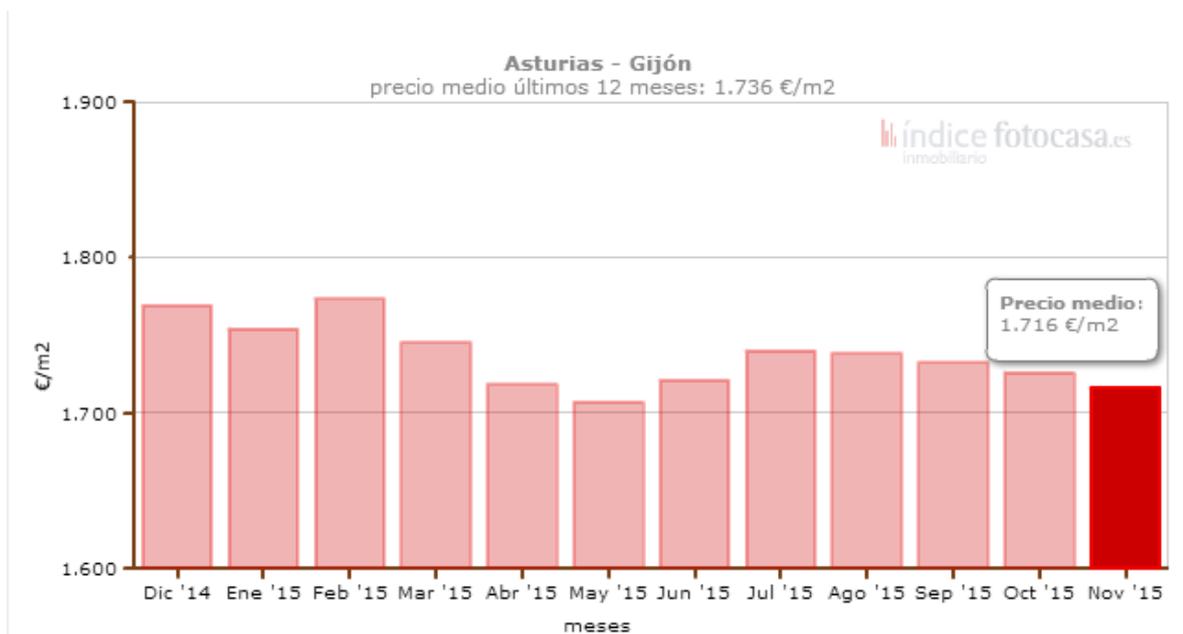
En función del portal inmobiliario que tomemos como referencia, cada uno ofrece un precio / m2 distinto. PRECIO METRO CUADRADO :

- **IDEALISTA: 1.530 €/M2 (OJO METRO CUADRADO CONSTRUIDO)**

precio medio en euros por m2 (por orden alfabético)

comunidad	provincia	municipio	sep-14	jun-15	sep-15	variación anual	variación trimestral
Asturias	Asturias		1.468	1.411	1.395	-5,0%	-1,2%
		Avilés	1.257	1.225	1.218	-3,1%	-0,5%
		Cangas de Onís		1.553	1.510		-2,8%
		Carreño	1.494	1.514	1.446	-3,2%	-4,5%
		Castrillon	1.635	1.551	1.522	-6,9%	-1,9%
		Corvera de Asturias	1.026	960	898	-12,5%	-6,4%
		Gijón	1.602	1.544	1.530	-4,5%	-0,9%
		La Manjosa		1.156	1.148		-0,7%
		Langreo	695	699	680	-2,1%	-2,7%
		Laviana		924	882		-4,5%
		Llanera	1.202	1.210	1.226	2,0%	1,3%
		Llanes	1.842	1.791	1.815	-1,5%	1,3%
		Luanco	1.683	1.639	1.660	-1,4%	1,3%
		Lugones	1.253	1.214	1.147	-8,5%	-5,6%
		Mieres del Camino	1.036	912	887	-14,4%	-2,7%
		Oviedo	1.580	1.509	1.494	-5,5%	-1,0%
		Pravia		994	1.017		2,4%
		Ribadesella	1.670	1.610	1.623	-2,8%	0,8%
		San Martín del Rey Aurelio		632	661		4,6%
		Siero	1.295	1.292	1.284	-0,9%	-0,7%
		Villaviciosa	1.409	1.393	1.386	-1,6%	-0,5%

- **FOTOCASA: 1.716 €/M2**



- **PISOS.COM: 1.881 €/M2**

COMUNIDAD AUTÓNOMA	PROVINCIA	MUNICIPIO	Agosto 2015	Septiembre 2015	% Var. Trimestral	% Var. Interanual
ASTURIAS						
	ASTURIAS					
		Avilés	1.561	1.556	-1,92%	-8,59%
		Gijón	1.891	1.881	-1,41%	-6,38%

Como podemos ver en los casos de los tres mayores portales inmobiliarios nacionales, los precios por metro cuadrado no coinciden, pero además se suele mezclar en sus anuncios inmuebles que utilizan términos de precios de metros cuadrados construidos, que suele ser un 15% más que la superficie útiles, lo que aleja todavía más el precio del metro cuadrado que ofrece ASOCIAS.

DIFERENCIAS DE INFORMACIÓN OFRECIDA POR:	
PORTALES INTERNET	ASOCIAS
M2 CONSTRUIDOS	M2 UTILES
PRECIOS DE OFERTA	PRECIOS DE CIERRE REALES
ANUNCIOS DE INMUEBLES REPETIDOS	NO HAY INMUEBLES REPETIDOS

Por esta razón pensamos que es fundamental poder contar con el criterio de un experto inmobiliario que nos ayude a poder encontrar el precio razonable de venta de una propiedad, en base a su experiencia sobre los inmuebles vendidos en la zona que se considere y en base a unos criterios de valoración adecuados.

En Gijón a 18 de Diciembre de 2015