

**ESTADÍSTICAS
DE LA VENTA
DE VIVIENDAS
EN EL AÑO 2016**

asocias

asociación inmobiliaria de asturias

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 2016, para responder a las dudas que tienen los clientes habitualmente.

1.- ¿SE HA RECUPERADO EL MERCADO?

El resumen de lo que ha sucedido en el año 2016 es que se ha vendido más a un menor precio. Las inmobiliarias de Asocias han batido a la tendencia positiva del mercado en Asturias. Las inmobiliarias de Asocias han vendido un 40% más en el 2016, frente a los datos del mercado que arrojan cifras del 20% de media en Asturias

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

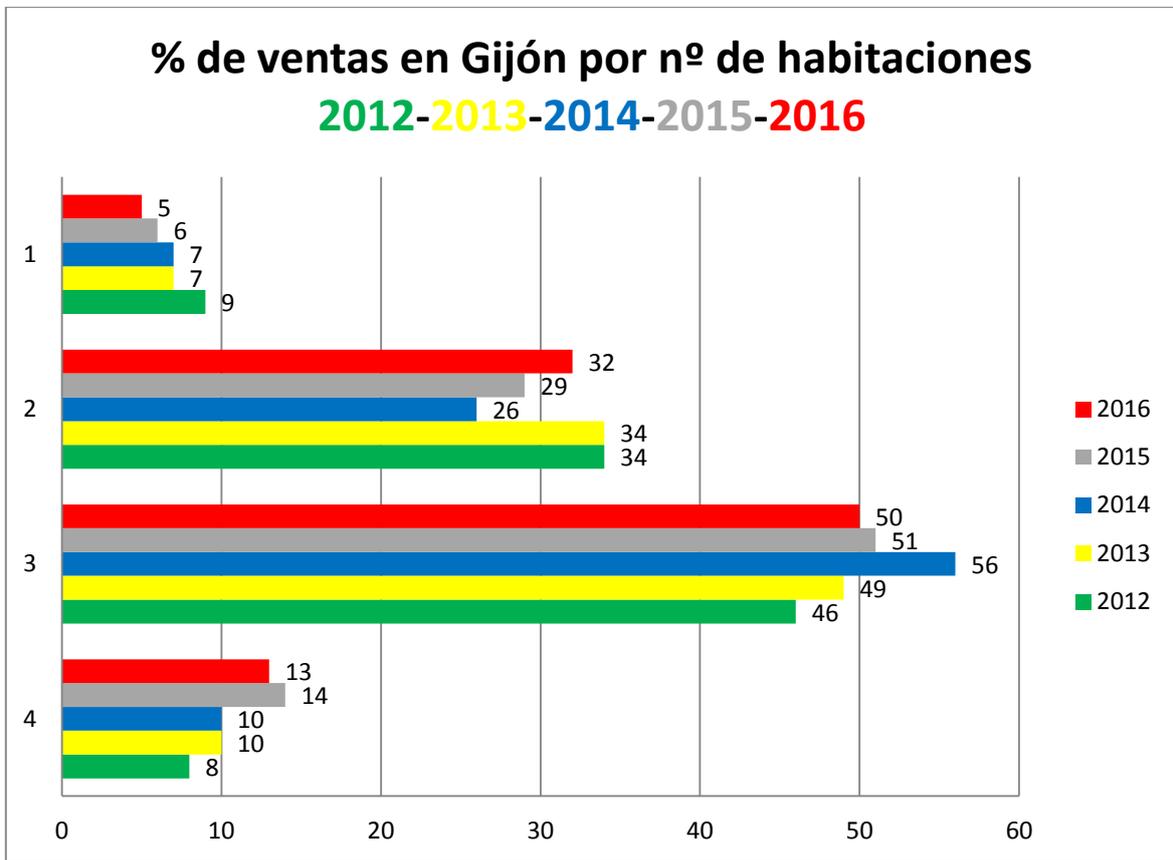
EN CUANTO A NÚMERO DE HABITACIONES

La vivienda que más se vende sigue siendo la vivienda de **3 habitaciones** con un 50% del total , posiblemente sigue siendo la razón para ello 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.

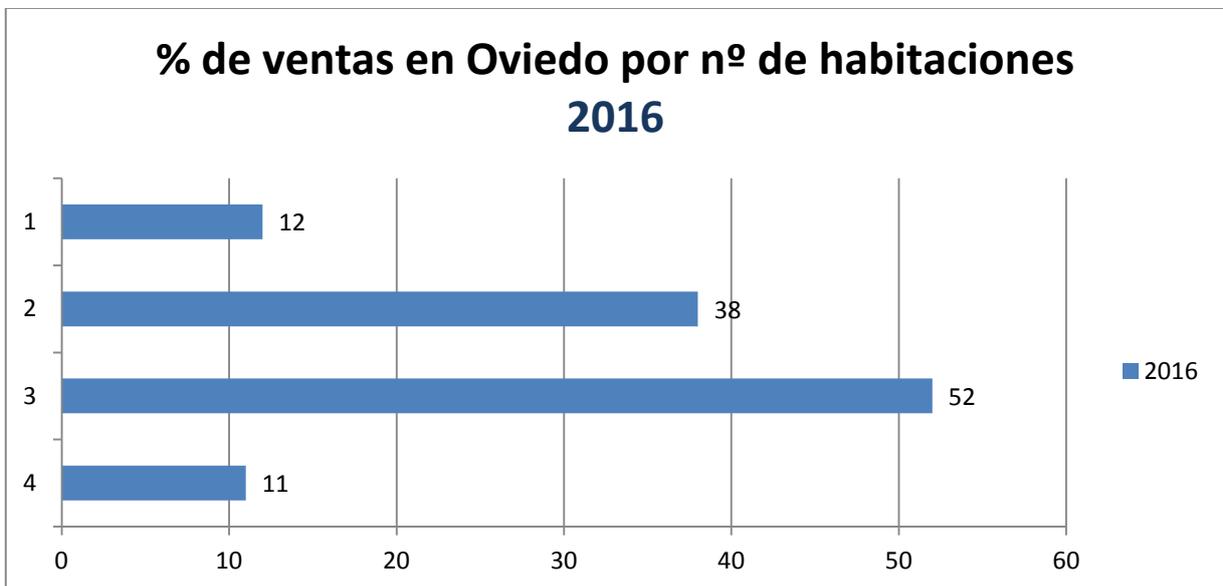
Sigue consolidándose la tendencia a la baja en cuanto ventas de los **apartamentos o vivienda de 1 dormitorio**, representando apenas un 5% de las ventas totales, siendo esta la tipología que presenta más dificultad a la hora de vender.

En cuanto a las **viviendas de 2 habitaciones** se sigue manteniendo en una segunda posición con el 32% de las ventas

Y por último las **viviendas de 4 ó más habitaciones** con un 13%



En Oviedo las circunstancias son muy parecidas en cuanto a predilección de los compradores sobre el tipo de vivienda.



EN CUANTO A SUPERFICIE ÚTIL:

Respecto a las superficies útiles medias más vendidas en Gijón

1 dormitorio: 44 m2

2 dormitorios: 64 m2

3 dormitorios: 81 m2

4 dormitorios: 157 m2

más de 4 dormitorios: 224 m2

Respecto a las superficies útiles medias más vendidas en Oviedo

1 dormitorio: 46 m2

2 dormitorios: 62 m2

3 dormitorios: 81 m2

4 dormitorios: 107 m2

3.- ¿CUANTO TIEMPO SE TARDA EN VENDER UNA VIVIENDA EN GIJÓN Y EN OVIEDO?

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

Ubicación del inmueble, estado de conservación y precio , así como una correcta comercialización.

Para ASOCIAS es prioritario reducir el periodo medio de venta de una propiedad a la venta en Asturias. ¿Por qué?

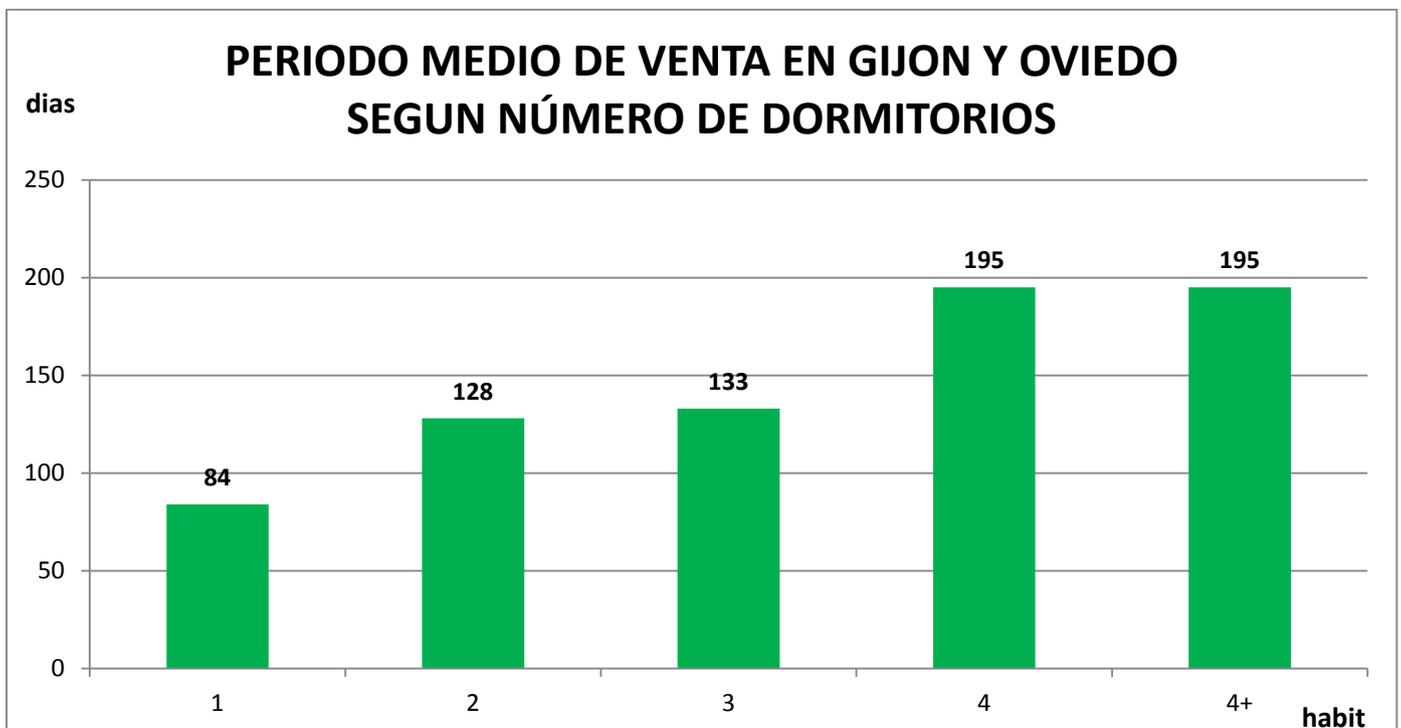
Porque en un escenario bajista como en el que todavía estamos en Asturias, vender más rápido es ganar. La receta para poder vender más rápido sin duda es la colaboración inmobiliaria, de tal manera que cuando el propietario decide dejar en manos de un profesional la comercialización de su propiedad, 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 la colaboración entre las inmobiliarias de ASOCIAS, **es de 138 días**, periodo que baja respecto al año pasado, ya que el año pasado estaba en 159 días en 2015, y se iguala de nuevo a los años 2014 con 137 días y 2013 con 138 días. ¿La razón de la bajada respecto al año 2015? Pues en el año 2015 se dieron salida por primera vez a viviendas que llevaban mucho tiempo a la venta lo que hizo aumentar el plazo medio

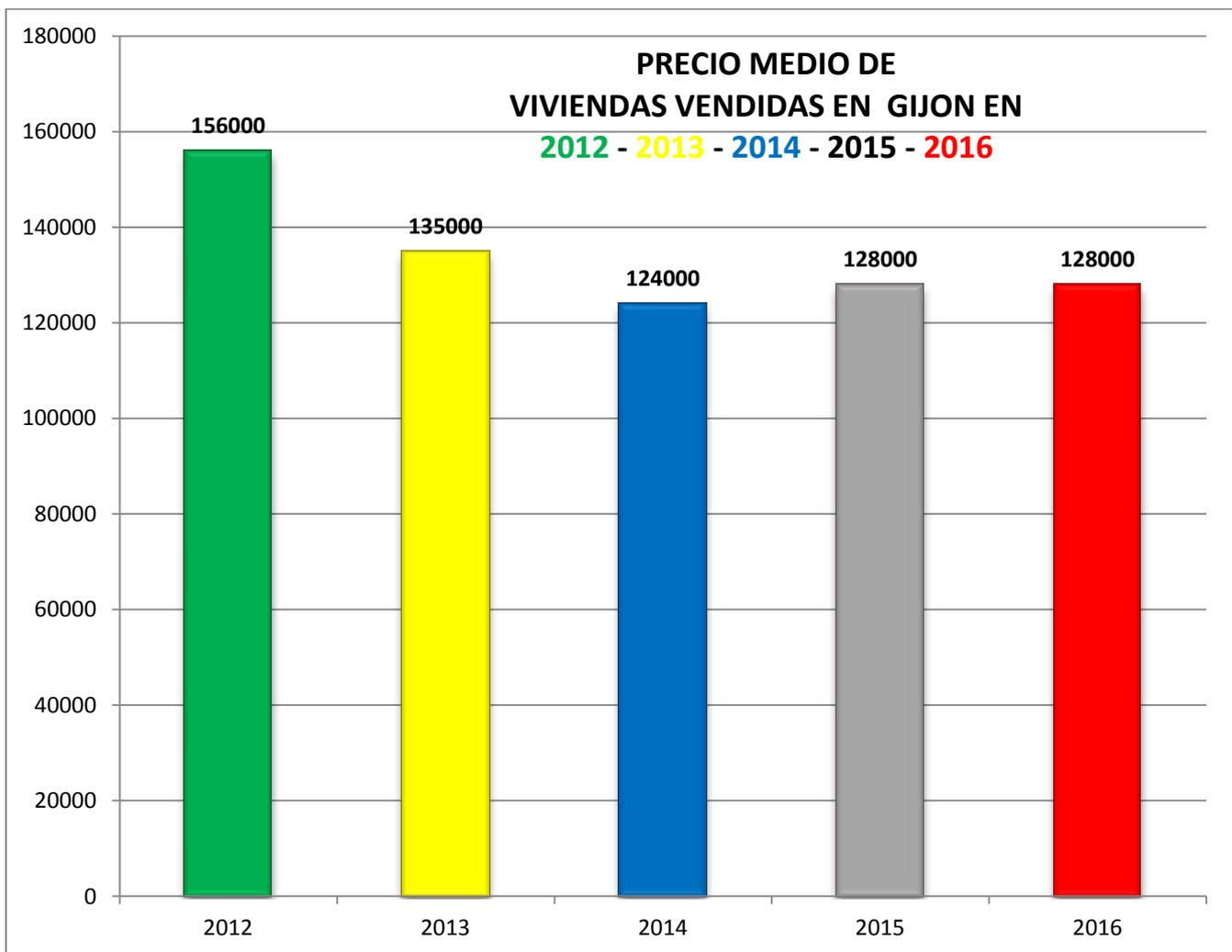
Digamos que lo que no se vende en 4 meses y medio, es porque algo falla, y posiblemente sea un precio de comercialización incorrecto.

Si estos periodos los desglosamos por tipologías en relación al número de dormitorios:



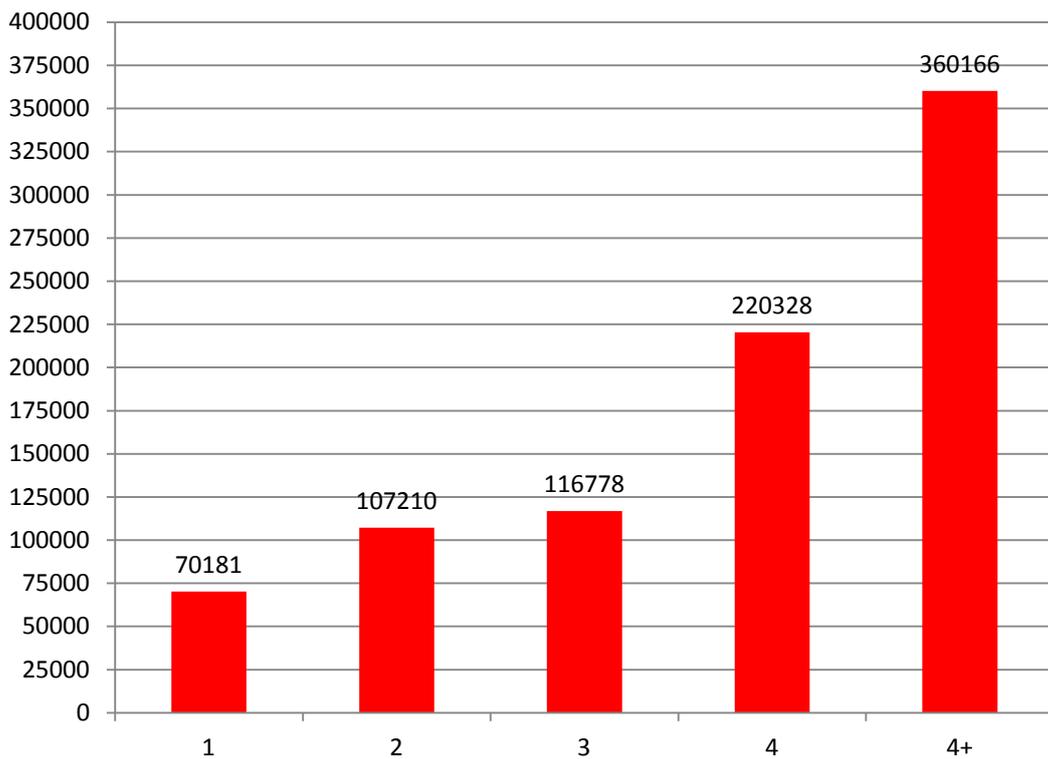
4.- ¿CUAL ES EL PRECIO MEDIO DE COMPRAVENTA DE UNA VIVIENDA EN GIJÓN Y CUAL HA SIDO SU EVOLUCIÓN?

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 número de ellas obtenemos el precio medio de compraventa que actualmente se encuentra en 128.000 Euros y como podemos ver se ha estabilizado respecto al último año. Ese importe podemos denominarlo también presupuesto medio de compra.

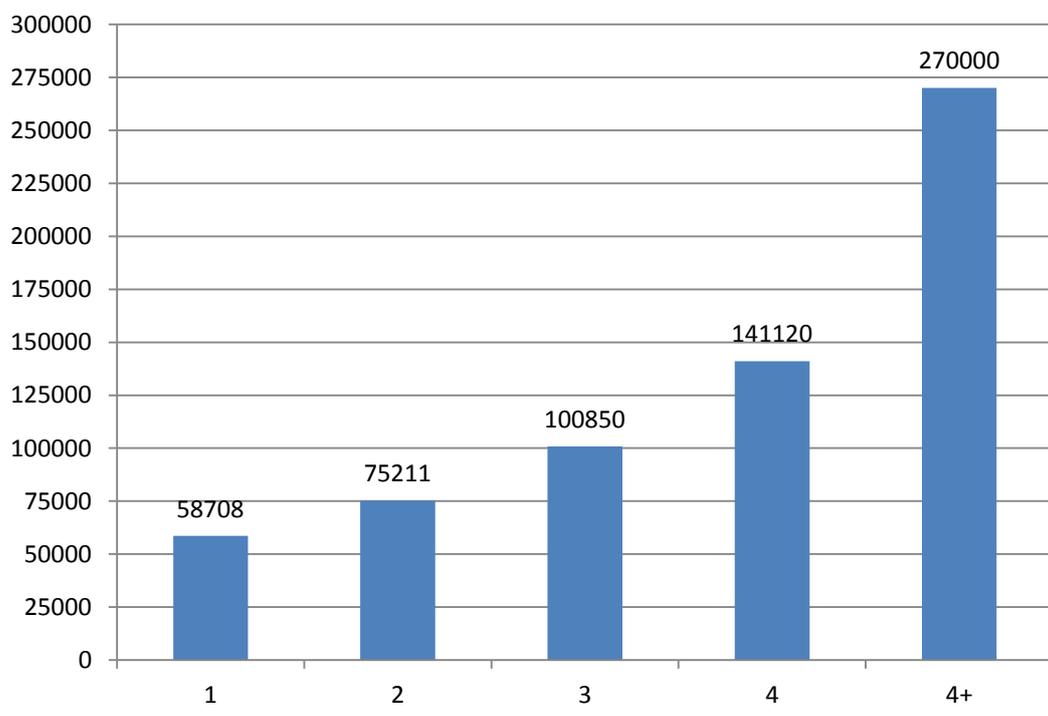


Ese presupuesto medio de compra, podemos desglosarlo por tipologías:

Precios medios de las ventas por tipologías según número de dormitorios en GIJON



Precios medios de las ventas por tipologías según número de dormitorios en OVIEDO



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

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

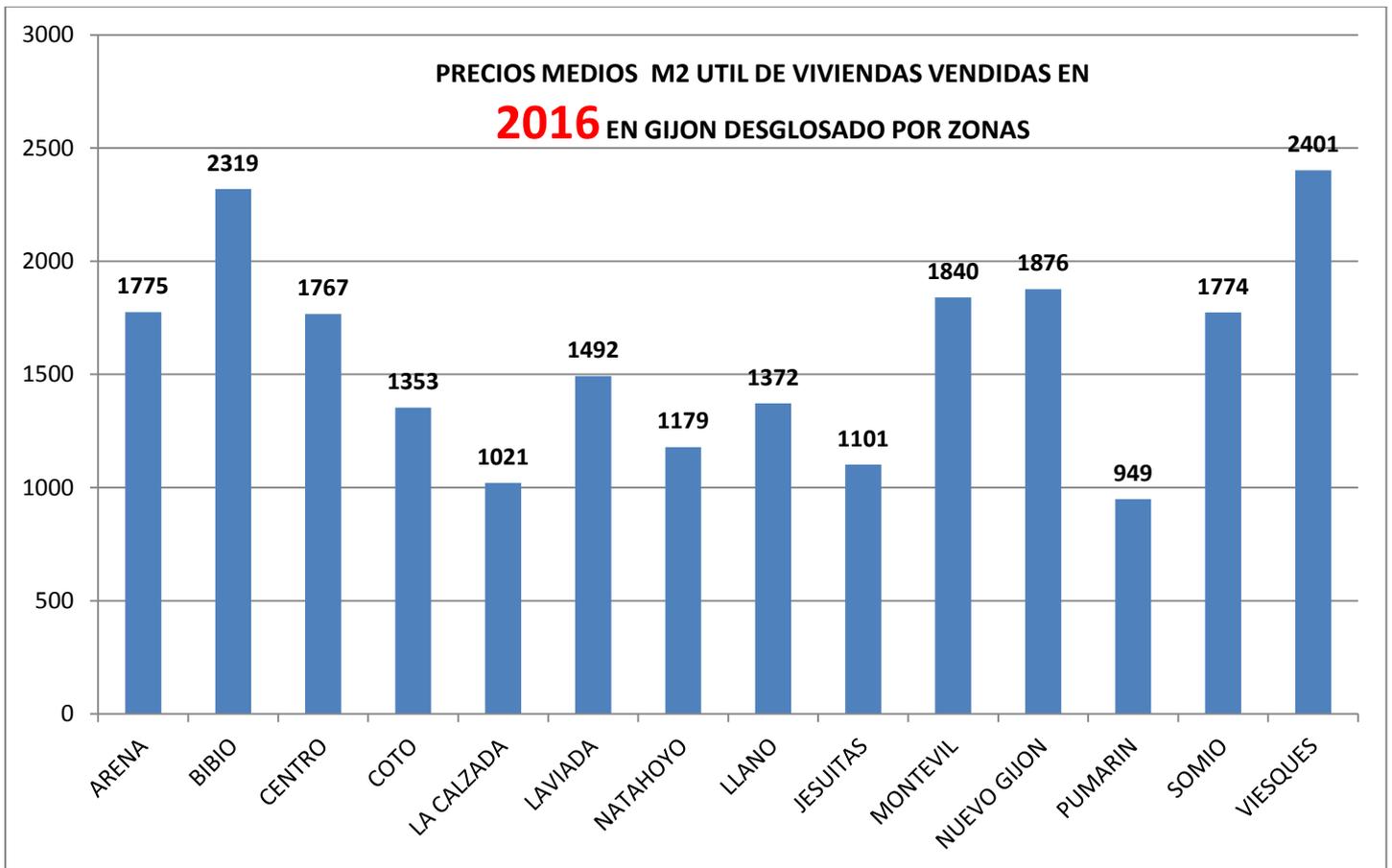
En estas estadísticas se refleja el precio medio, atendiendo a las ventas realizadas en lo que va de año en cada zona de la ciudad. Estos datos son precios medios, sin que se deban utilizar como coeficiente multiplicador para valorar los pisos de la zona, ya que no se hace distinción a detalles como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

Las zonas más cotizadas de la ciudad son las que tiene vistas frontales a la playa, o al Muelle, así como la zona de Viesques, el Parque Isabel La Católica, y el Bibio, frente a las zonas que cuyo precio es de los más ajustados son Natahoyo, La Calzada, la zona de los Jesuitas y Pumarín

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.

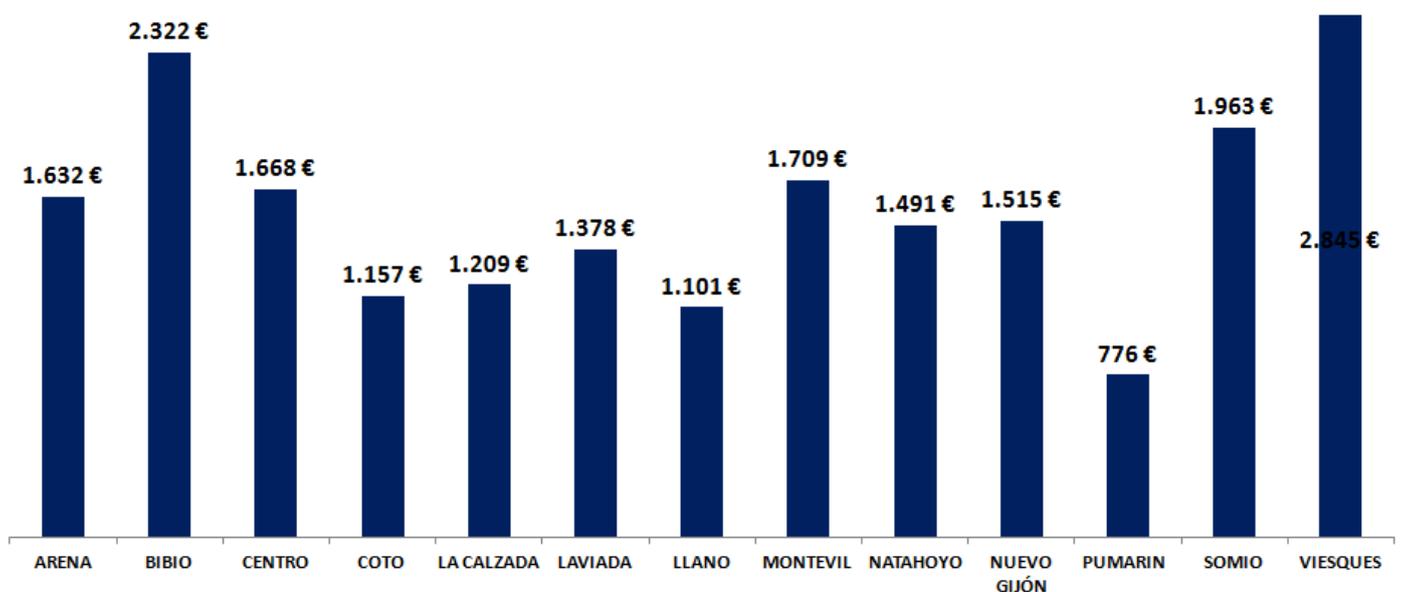
Caso contrario a zonas como Viesques, Montevil y Nuevo Gijón que su estado de conservación suele ser relativamente bueno y en la mayoría de los casos se incorpora en el precio plaza de garaje y trastero. En la zona del Bibio incluye la mayoría de los casos la plaza de garaje.

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.



Acompañamos los precios medios de las ventas del 2015, 2014, 2013 y 2012 para ver la evolución del precio de las viviendas vendidas en esas zonas.

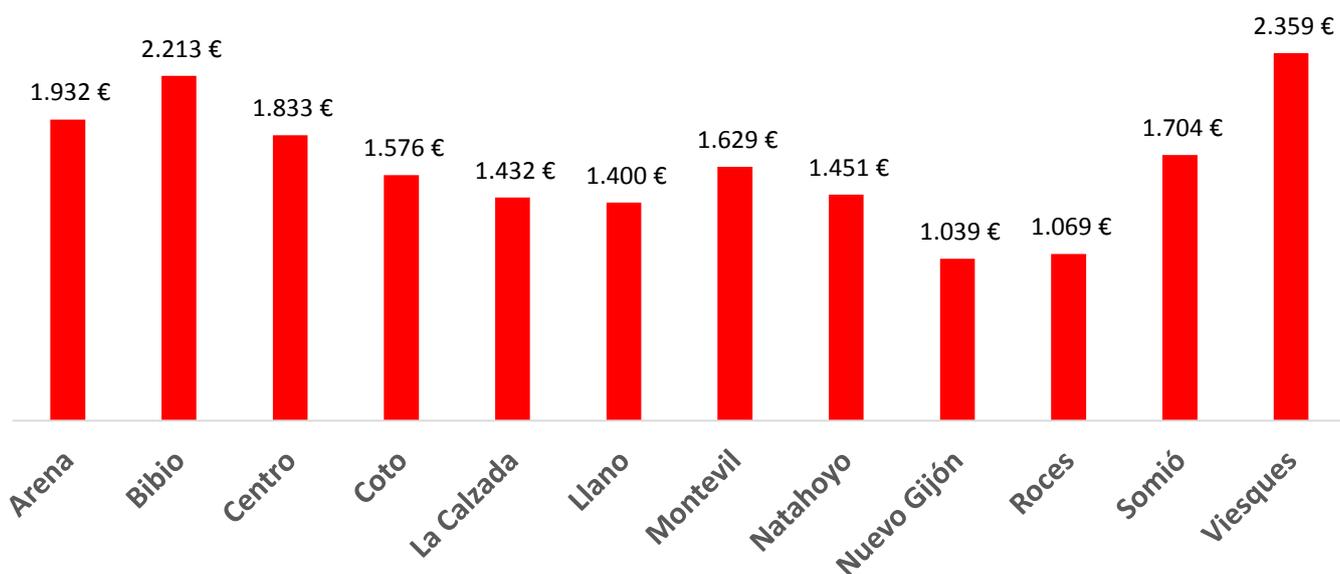
**PRECIOS MEDIOS POR METRO CUADRADO UTIL DE VIVIENDAS VENDIDAS
EN EL 2015 EN GIJON DESGLOSADOS POR ZONAS**



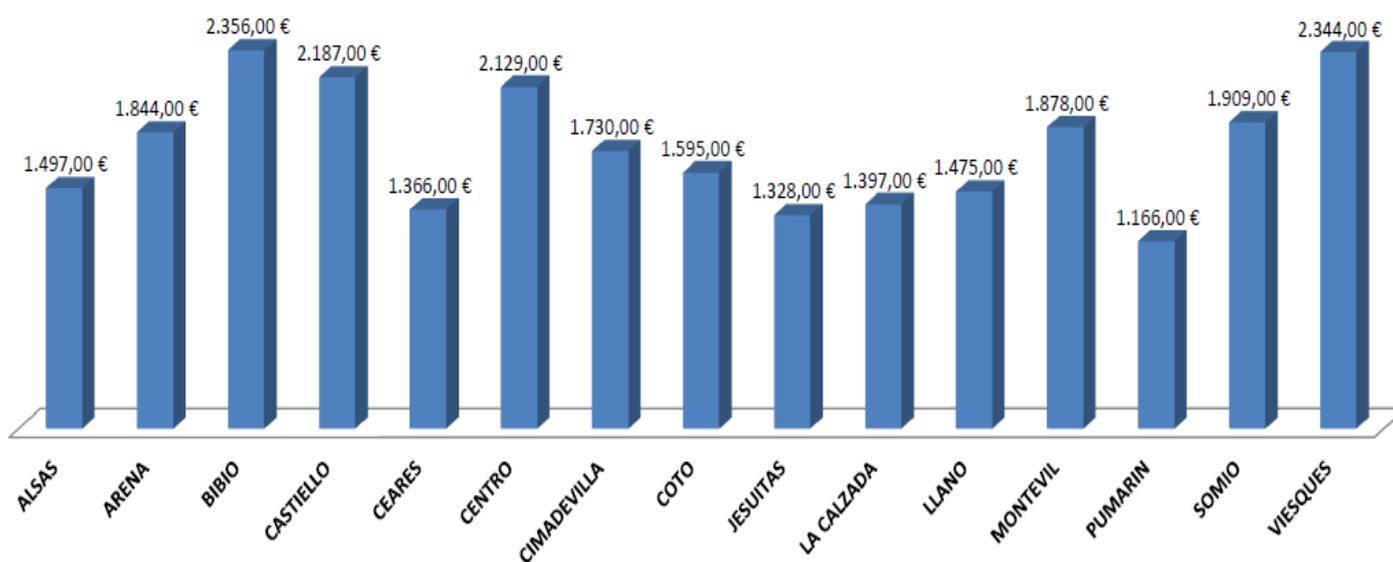
PRECIOS MEDIOS POR METRO CUADRADO UTIL DE VIVIENDAS
 VENDIDAS EN EL **2014** EN GIJON DESGLOSADOS POR ZONAS



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

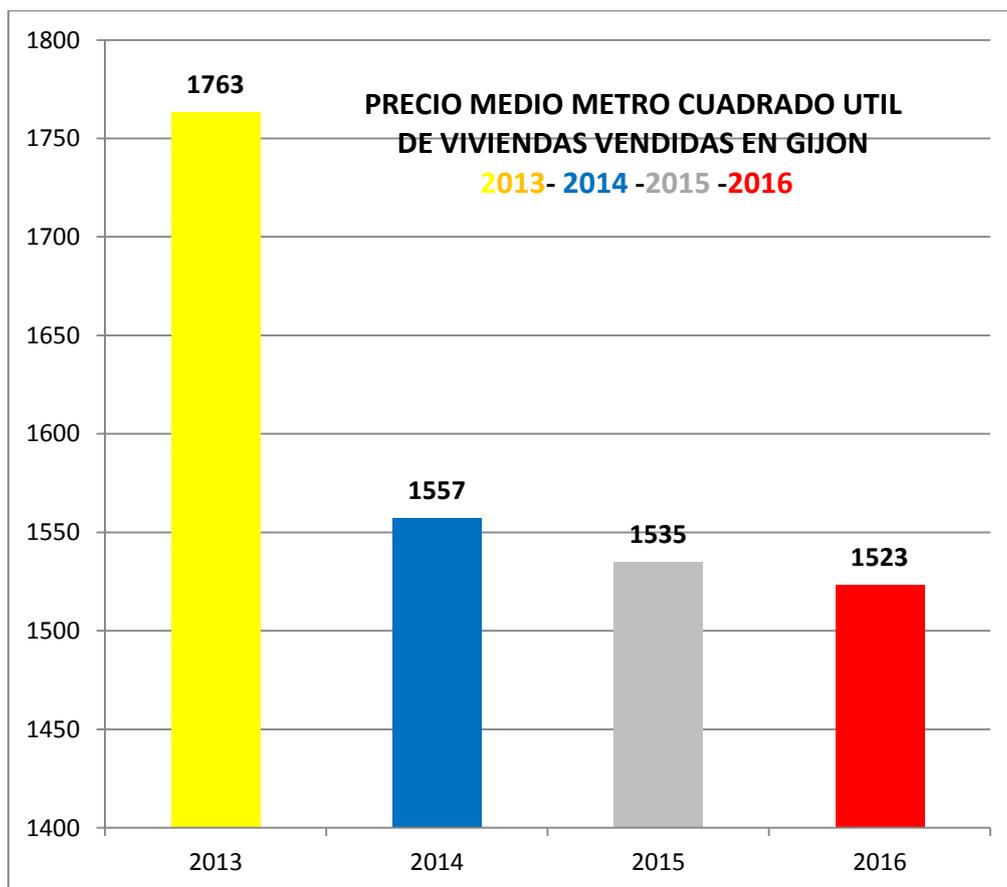


PRECIOS MEDIOS POR METRO CUADRADO UTIL DE VIVIENDAS VENDIDAS EN EL 2012 DESGLOSADOS POR ZONAS



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

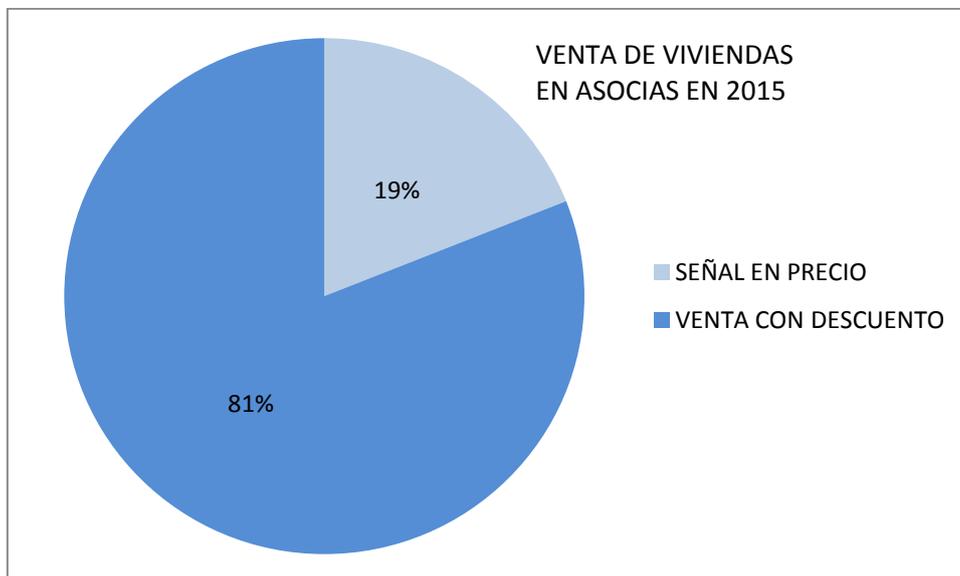
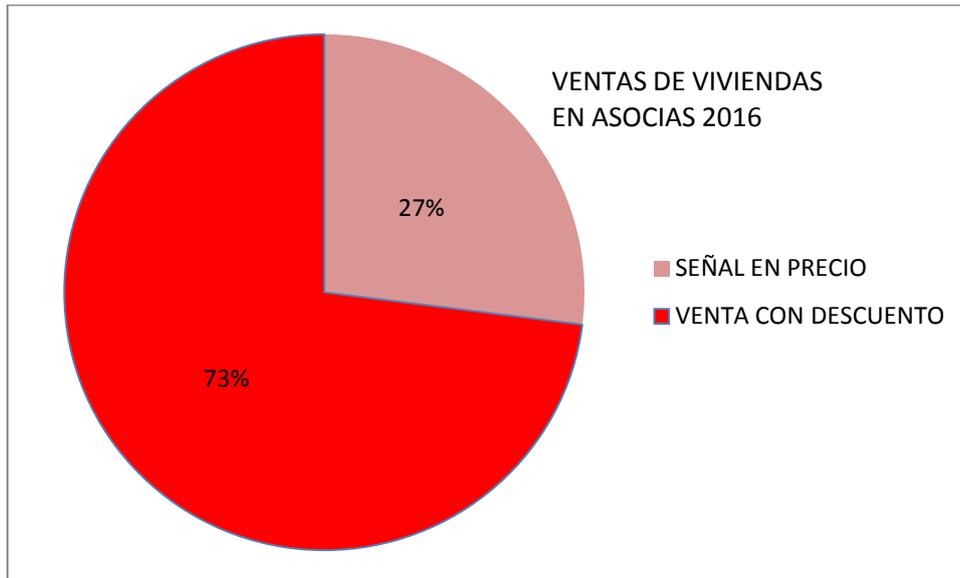
El precio medio de las viviendas vendidas en el año 2016 respecto al año anterior en la ciudad de Gijón ha caído un 0,8%. Mucho se habla de la caída de precios , pero la variable que realmente nos indica la variación real que se produce no es el precio de oferta sino el de cierre, en el que realmente 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.



Pero cuando decimos que el precio de la vivienda cae, no todas la viviendas caen un 0,8%, sino que la media del mercado lo hace si bien es cierto que determinadas viviendas se deval

7.-¿DESCUENTOS ENTRE EL PRECIO DE SALIDA Y EL PRECIO DE VENTA?

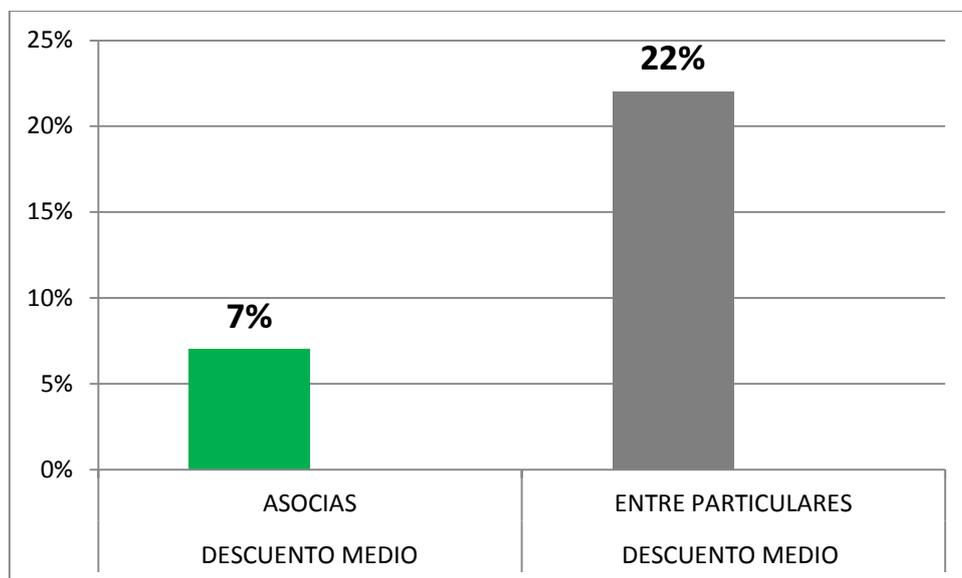
En tres cuartas partes de las transacciones de compraventa en Asturias se produce un descuento a la hora de "cerrarse" la operación, si bien es cierto que respecto al año pasado se ha podido experimentar un ligero aumento de "cierre" de operaciones en precio que a continuación señalamos:



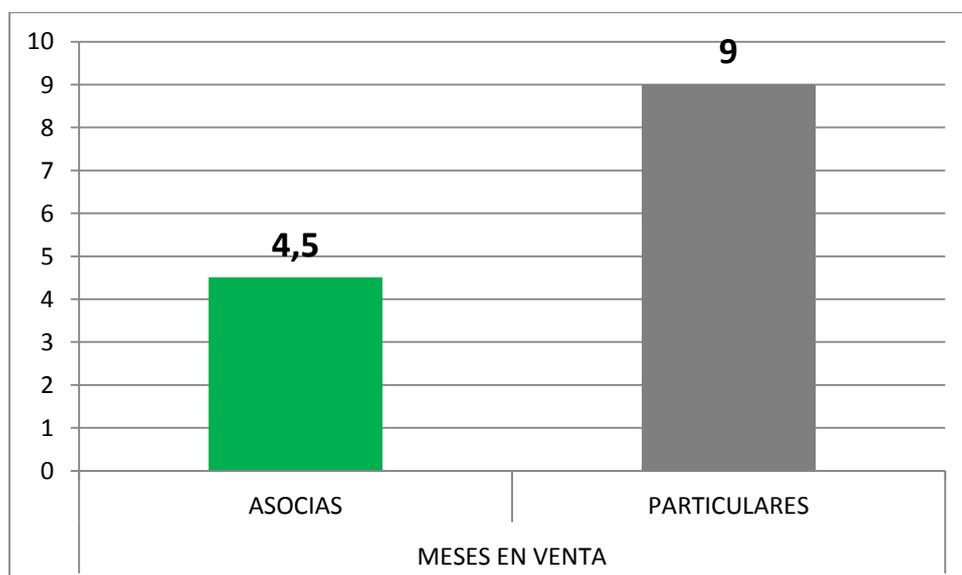
La siguiente lectura respecto al aumento de señales en precio, es que las inmobiliarias de Asocias cada vez disponen de más información para acertar con el precio de "Salida" , y asesorar mejor a los vendedores.

El descuento medio de las ventas realizadas a lo largo del año 2016 ha resultado una media de un 7% tanto en Gijón como en Oviedo, y de un 10% en el resto de localidades, ya que en lugares con menos demanda hay que ajustar más.

Por otra parte la lectura de este dato es que el profesional al no admitir a la venta cualquier propiedad a cualquier precio, debe ajustar menos el precio para que la compraventa sea efectiva ya que el la necesidad de ajuste en cuanto al precio de salida y el "cierre" entre particulares roza el 22% (según datos de Idealista)



El particular sin el debido asesoramiento inicia la comercialización en un precio menos realista, que tras acudir a un profesional, lo que influye también en el plazo medio de venta, que en el caso de particulares alcanzan los 9 meses (según el último informe de Tinsa), frente al profesional que reduce ese plazo a 4 meses y medio.



8.- EDAD MEDIA DEL COMPRADOR DE VIVIENDA EN ASTURIAS

La edad media de los compradores de vivienda se sitúa este año en 42 años, que coincide con el segmento poblacional más numeroso en Asturias.

CONCLUSIONES:

El sector inmobiliario en Asturias mantuvo una tendencia positiva en cuanto a transacciones, y todavía negativa en cuanto precios, aunque parece que la previsión es de estabilización.

La información que disponen hoy las inmobiliarias de Asocias de qué es lo que se vende, en qué precio se vende, y en qué cuánto tiempo se vende es clave para poder definir un precio óptimo de salida para los que necesiten vender hoy una propiedad en Asturias.

La colaboración entre inmobiliarias en Asturias es uno de los argumentos más sólidos para reducir el periodo de venta de una propiedad en nuestra comunidad autónoma

En Gijón a 30 de Diciembre de 2016