

Región de Murcia

COYUNTURA INMOBILIARIA RESIDENCIAL
mayo de 2021

El presente informe contiene una serie de datos obtenidos de fuentes de uso público, algunos trasladados directamente y otros, previa elaboración por parte de UVE VALORACIONES combinando varios de ellos.

Las estadísticas y datos analizados en el presente informe son los siguientes:

- Número de habitantes

Datos obtenidos del INE.

- Número de Viviendas iniciadas

Datos del Ministerio de Fomento a partir de la encuesta que realiza entre los Colegios de Aparejadores sobre los visados de dirección facultativa para la obtención de la Licencia de Obras. Se facilita para municipios de más de 10.000 habitantes.

Se reflejan las cifras de 2019 y la variación absoluta y porcentual respecto de 2018, así como el porcentaje que suponen respecto de los máximos alcanzados en la década anterior. Además, se calcula el número de viviendas iniciadas por cada 1.000 habitantes.

- Número de Viviendas vendidas

Cifras del Ministerio de Fomento a partir de los datos remitidos por la Agencia Notarial de Certificación (ANCERT).

Se reflejan las cifras de 2019 y la variación absoluta y porcentual respecto de 2018, así como el porcentaje que suponen respecto de los máximos alcanzados en la década anterior. Además, se calcula el número de viviendas vendidas por cada 1.000 habitantes.

- Número de Viviendas en Oferta en Venta y Alquiler

Datos obtenidos del portal inmobiliario idealista.com.

- Precios de Venta (euros por m2)

Datos del Ministerio de Fomento para municipios de más de 25.000 habitantes a partir de la información de las sociedades de tasación integradas en la Asociación Española de Análisis de Valor (AEV).

- Precios de Alquiler (euros por m2 y mes)

Datos sobre ofertas de alquiler publicados por IDEALISTA

- Cuotas Hipotecarias (euros por m2 y mes)

Calculadas por UVE para compararlas con los precios de alquiler. Es la cuota hipotecaria que correspondería a un crédito del 80% del precio de oferta media en venta publicado por IDEALISTA, al tipo medio de interés del mes correspondiente publicado por la Asociación Hipotecaria Española, con la duración media publicada para el periodo por el Colegio de Registradores.

ADVERTENCIA

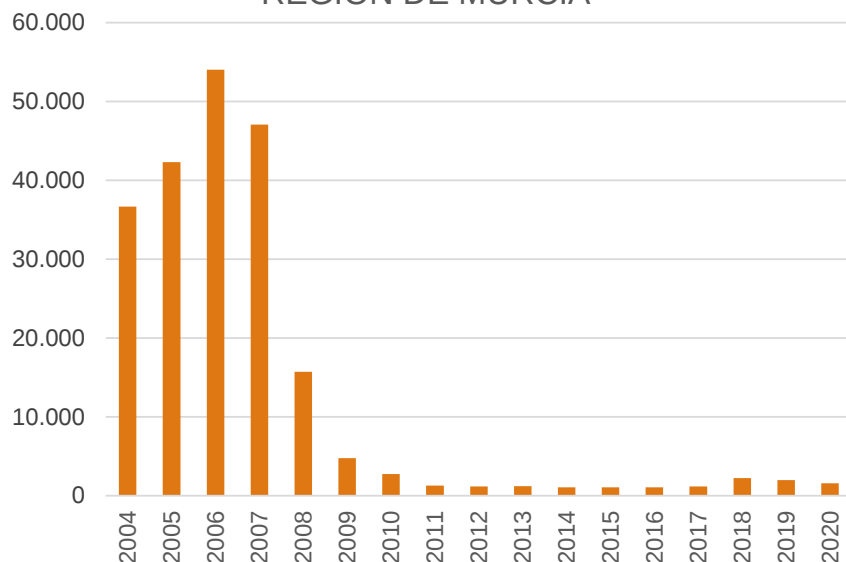
Es importante recordar que los mercados inmobiliarios son múltiples, relativamente pequeños y pueden presentar notables diferencias según sea la situación relativa de la oferta y de la demanda en cada uno de ellos. Por esta razón, todo lo que se expone a continuación es una generalización que no puede aplicarse automáticamente a ningún mercado concreto.

En la **Región de Murcia** se han iniciado **1.597 viviendas** en 2020, un 20% menos que en 2019 (1.995 unidades).

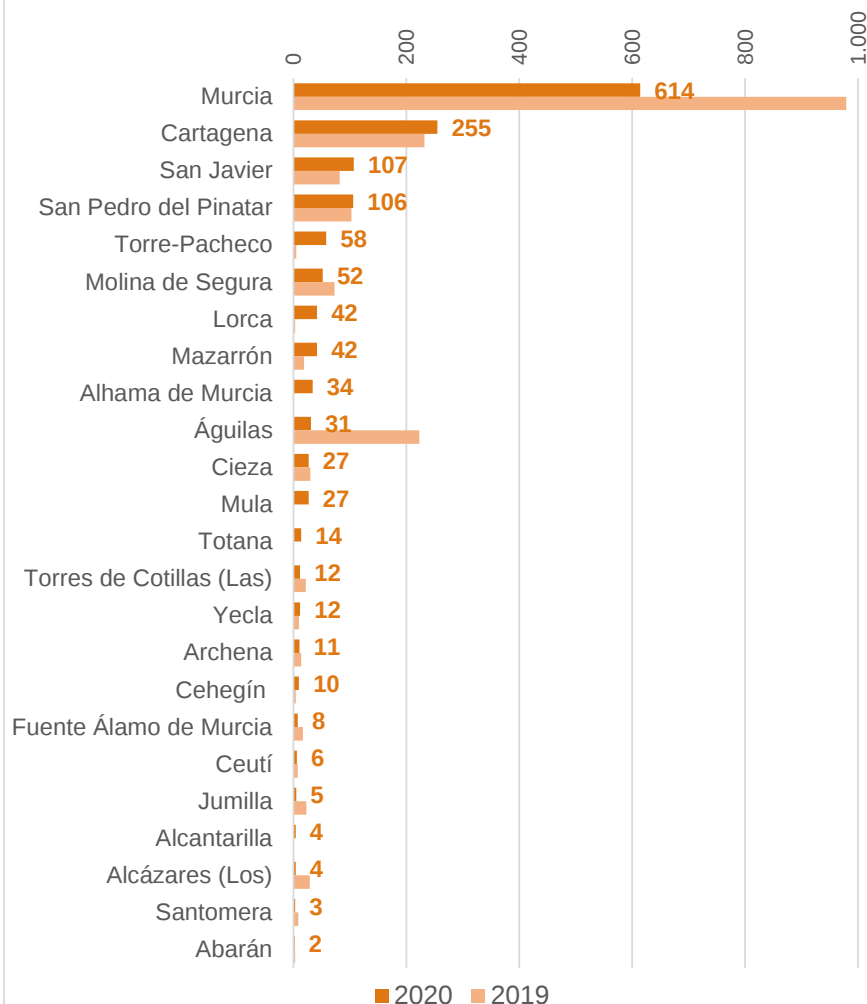
Las viviendas iniciadas en la **capital**, **614** unidades, un 3% menos que en 2019, suponen el 38% del total de la comunidad. Junto con **Cartagena**, **San Javier** y **San Pedro del Pinatar**, 255, 107 y 106 viviendas iniciadas, respectivamente (y en los tres casos con leve incremento respecto de 2019), suman el 68% del total de viviendas iniciadas.

A destacar el descenso de actividad en Águilas (-192 viviendas).

VIVIENDAS INICIADAS
REGIÓN DE MURCIA



VIVIENDAS INICIADAS 2020
REGIÓN DE MURCIA

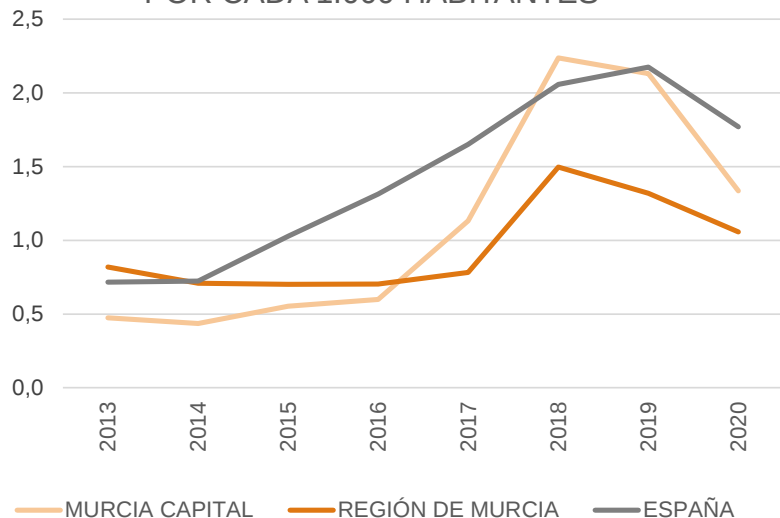


En la Región de Murcia se han iniciado **1,1 viviendas por cada 1.000 habitantes** en 2020, por debajo de las 1,8 unidades del conjunto de España.

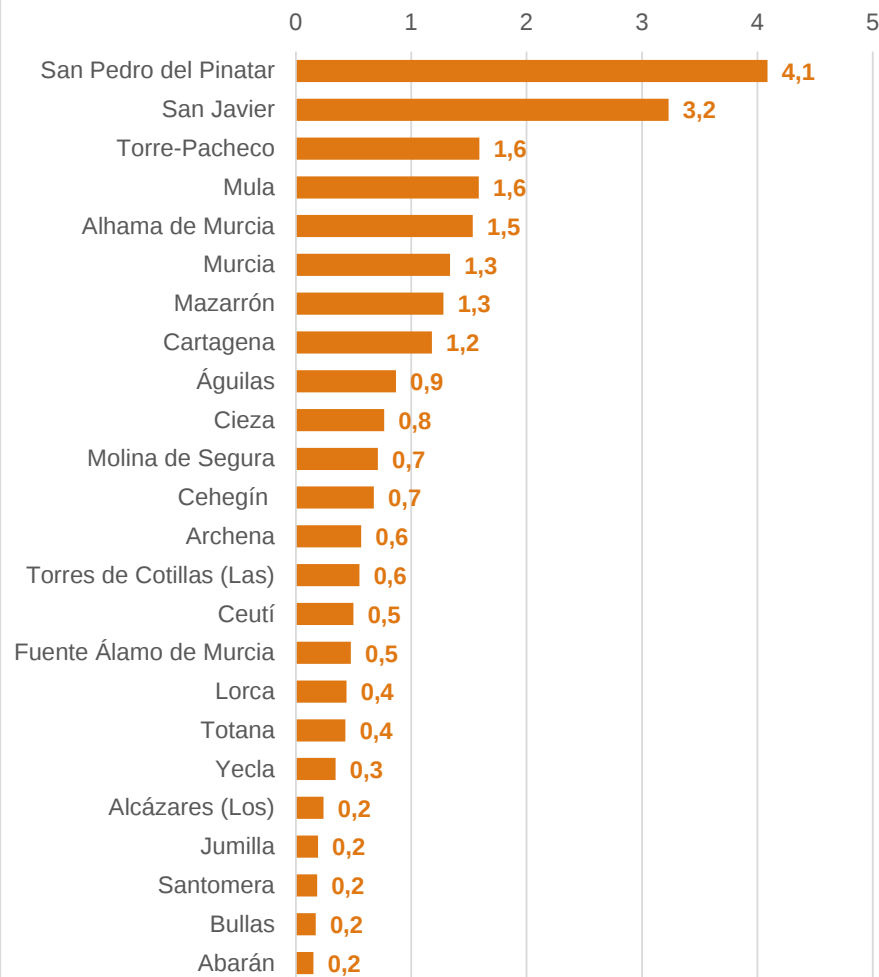
En relación a su población, el municipio con más actividad en 2020 ha sido **San Pedro del Pinatar**, con 4,1 viviendas iniciadas por cada 1.000 habitantes, seguido de **San Javier** con 3,2 y **Torre-Pacheco** y **Mula**, ambas con 1,6.

Murcia capital se sitúa por encima de la media de la provincia, con 1,3 unidades por cada 1.000 habitantes.

**VIVIENDAS INICIADAS
POR CADA 1.000 HABITANTES**



**VIVIENDAS INICIADAS 2020
POR CADA 1.000 HABITANTES**



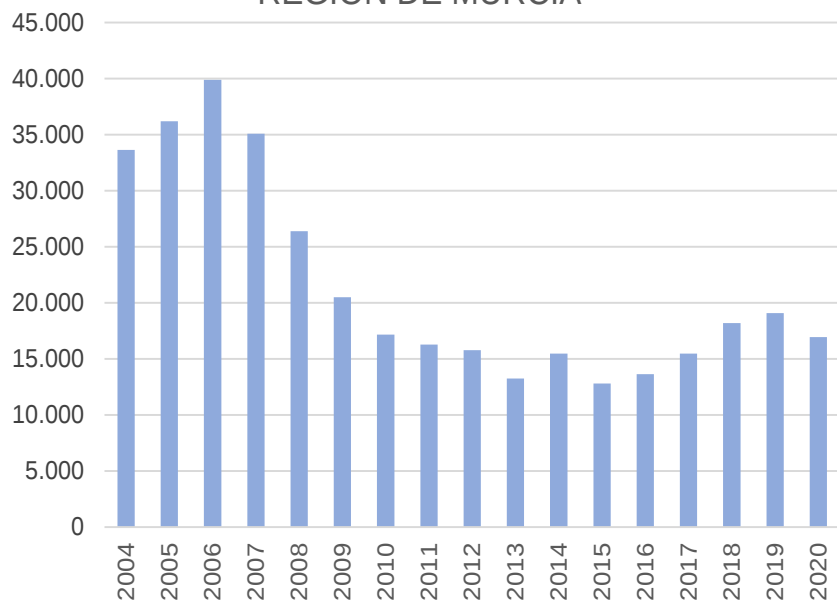
En la **Región de Murcia** se han vendido **16.931 viviendas** en 2020, un 11% menos que en 2019 (19.073 unidades).

Las viviendas vendidas en la **capital**, **4.466** unidades (un 15% menos que en el 2019) suponen el 26% del total de la comunidad.

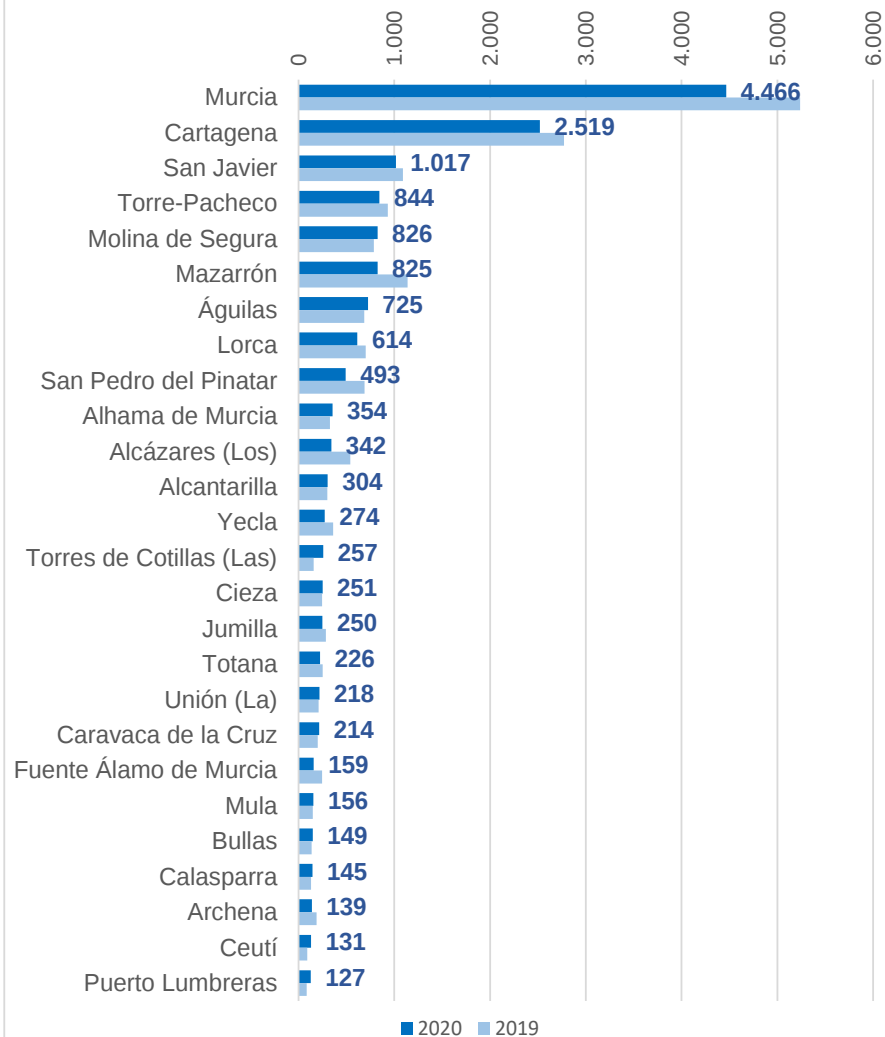
Le siguen por volumen, **Cartagena** con 2.519 transacciones (-9% respecto de 2019) y **San Javier**, 1.017 ventas (-7%).

A destacar, entre los pocos municipios que han incrementado en 2020 el número de viviendas vendidas respecto al año anterior, **Las Torres de Cotilla** (+100).

VIVIENDAS VENDIDAS
REGIÓN DE MURCIA



VIVIENDAS VENDIDAS 2020
REGIÓN DE MURCIA

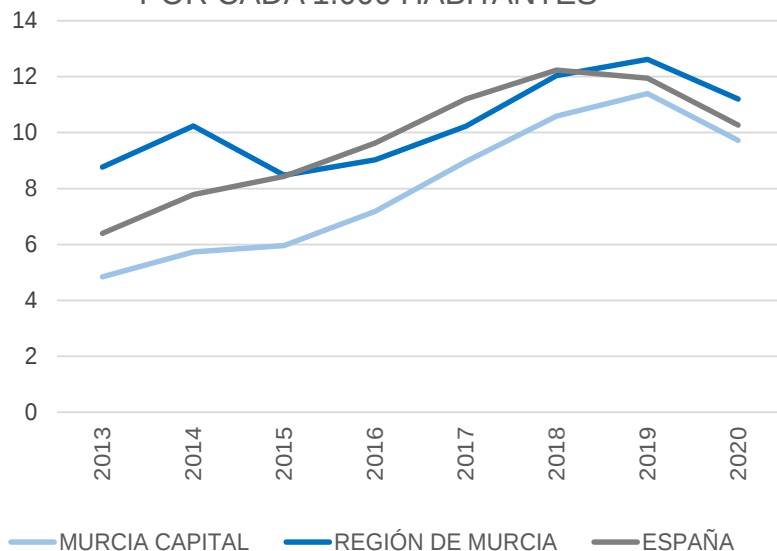


En la Región de Murcia se vendieron **11,2 viviendas por cada 1.000 habitantes** en 2020, por encima de las 10,3 unidades del conjunto de España.

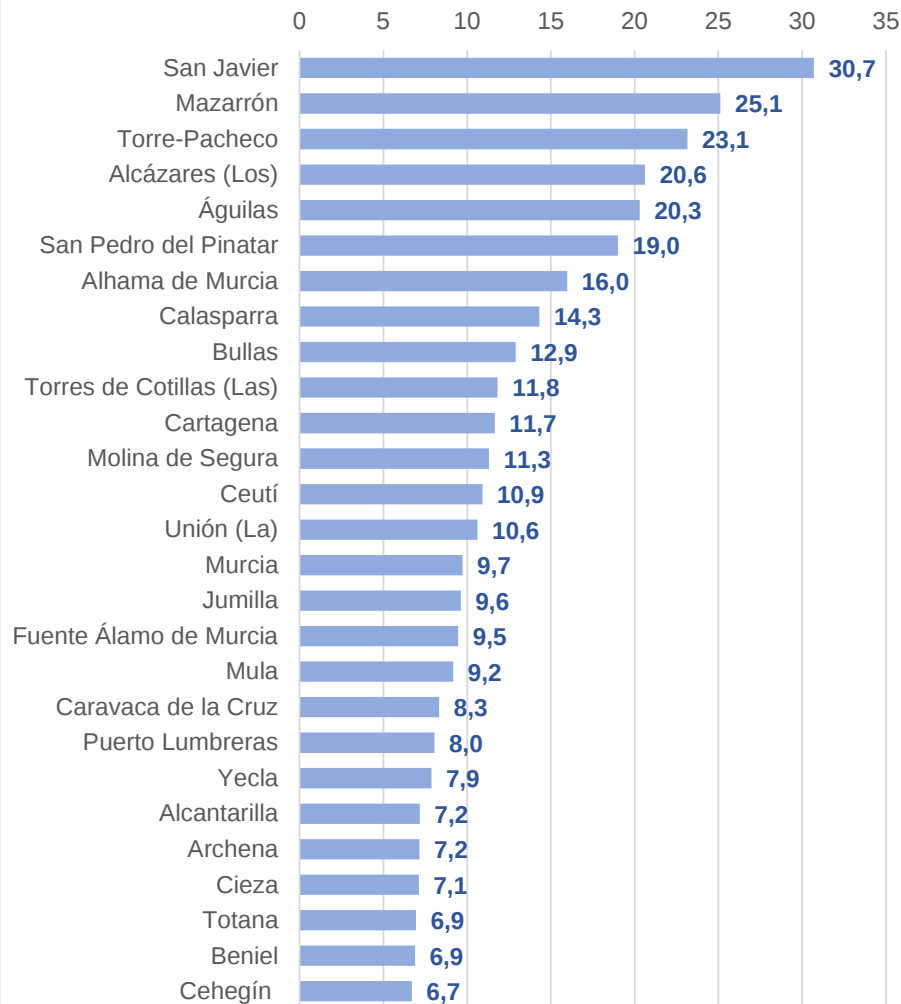
En relación a su población, el municipio con más actividad en 2020 ha sido **San Javier**, con 30,7 viviendas vendidas por cada 1.000 habitantes, seguido por **Mazarrón** con 25,1, y **Torre-Pacheco** con 23,1.

Murcia capital se sitúa por debajo de la media de la provincia, con 9,7 unidades por cada 1.000 habitantes.

**VIVIENDAS VENDIDAS
POR CADA 1.000 HABITANTES**



**VIVIENDAS VENDIDAS 2020
POR CADA 1.000 HABITANTES**

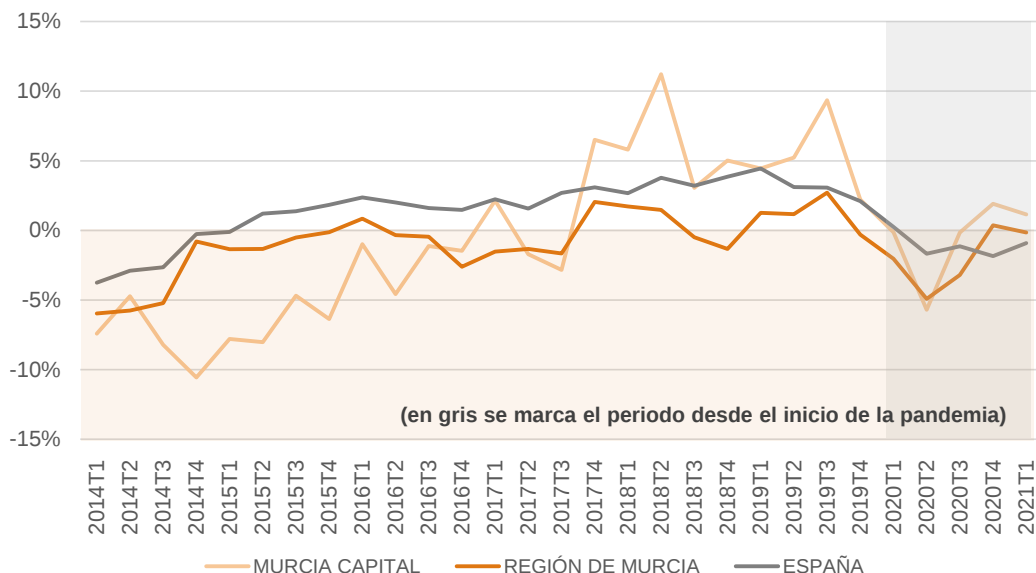


Valor Tasado de la Vivienda

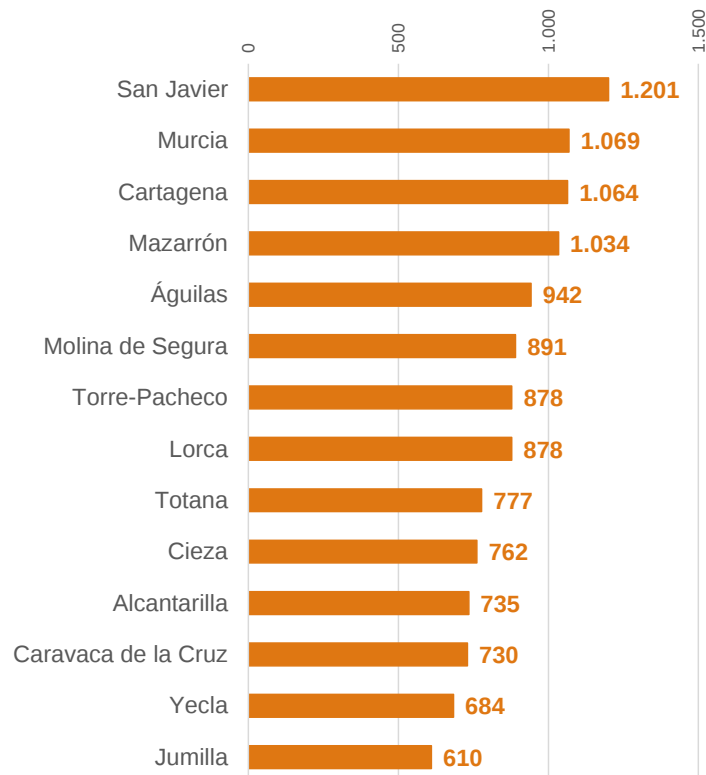
En el primer trimestre de 2021 el valor tasado de la vivienda en la **Región de Murcia** se situaba en **981 €/m²**, prácticamente a misma cifra que en el mismo periodo de 2020 (frente a descenso de 1% del conjunto de España).

San Javier es el municipio con mayor valor tasado, con **1.201 €/m²**, un 3% menos que en 2020, seguido de **Murcia capital** con 1.069 €/m² (1% más que en 2020).

Evolución del Valor Tasado de la Vivienda
Variación Anual



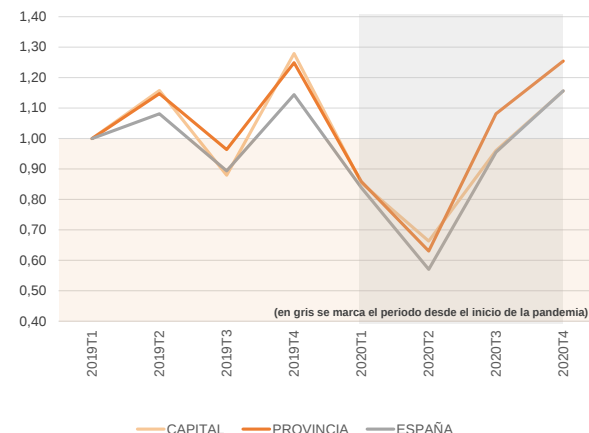
VALOR TASADO DE LA VIVIENDA (€/m²c)
2021 primer trimestre
REGIÓN DE MURCIA



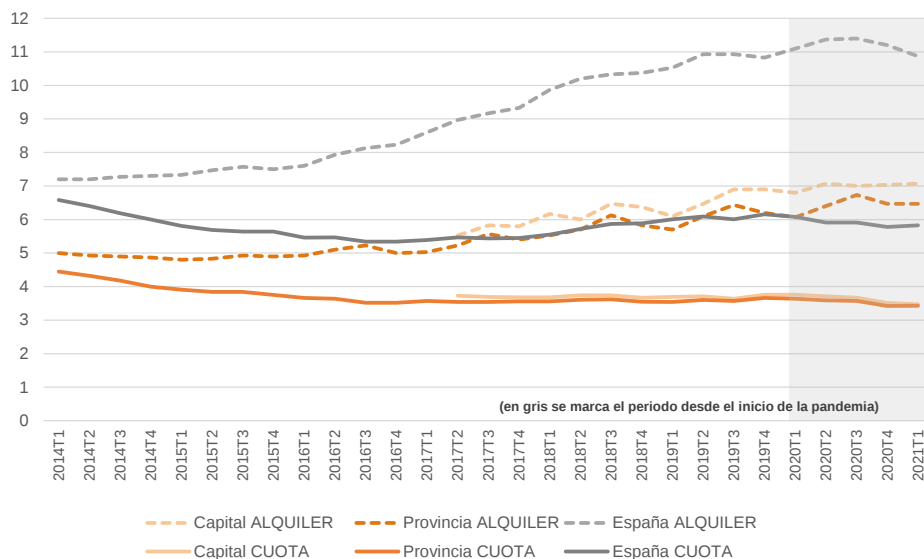
Las transacciones son el mejor predictor de la evolución de los precios. La recuperación del número de transacciones tras el confinamiento es un factor de estabilidad. En la capital las transacciones casi han recuperado completamente el nivel previo a la pandemia, pero el aumento de la oferta de alquiler podría provocar en los próximos meses una corrección en los alquileres que acabara afectando a los precios de venta.

La compra y el alquiler son las dos opciones para adquirir el uso de la vivienda y ambos mercados se relacionan estrechamente. Los alquileres están por encima de las cuotas hipotecarias tanto en la capital como en la provincia, lo que debería ser un incentivo para la compra. Por otro lado, el aumento de las ofertas de alquiler en la capital y en la provincia presagia una bajada de los precios de alquiler lo que disminuiría el incentivo para la compra, pero no se puede perder de vista que la reactivación del turismo podría disminuir el número de ofertas de alquiler drásticamente y anular la presión a la baja sobre los precios de alquiler.

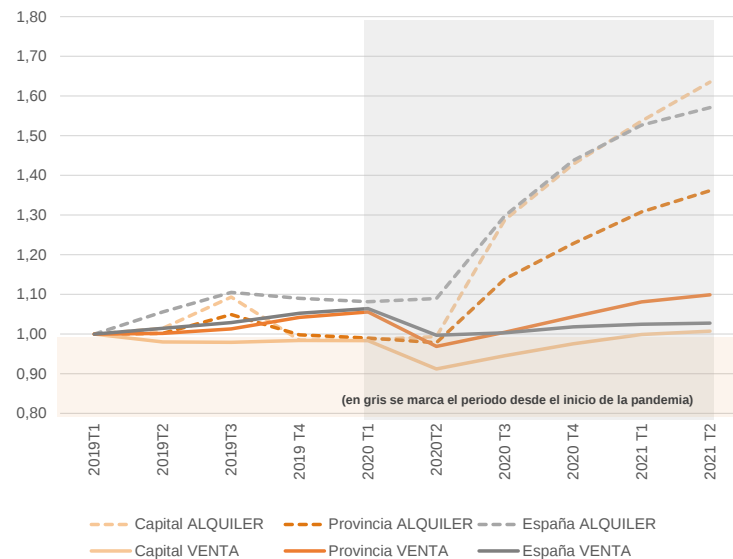
EVOLUCIÓN COMPRVENTAS DE VIVIENDA
REGIÓN DE MURCIA



EVOLUCIÓN CUOTAS HIPOTECARIAS Y ALQUILERES (€/m2/mes)
REGIÓN DE MURCIA



EVOLUCIÓN OFERTAS VENTA Y ALQUILER
REGIÓN DE MURCIA





El presente informe es propiedad de UVE VALORACIONES, S.A. y ha sido realizado a partir de datos obtenidos en fuentes legales de uso público. Se autoriza la reproducción total o parcial del mismo, para uso no comercial, citando como fuente a UVE VALORACIONES, S.A.

UVE VALORACIONES, S.A.

A-86224169 – Calle Alcalá, 21, planta 7ª - 28014 MADRID - 913914234 - uve@v-valoraciones.es