



GOBIERNO DEL
PRINCIPADO DE ASTURIAS

CONSEJERÍA DE SERVICIOS
Y DERECHOS SOCIALES

Estudio de la oferta de vivienda nueva en venta Área Central de Asturias

26.11.2015

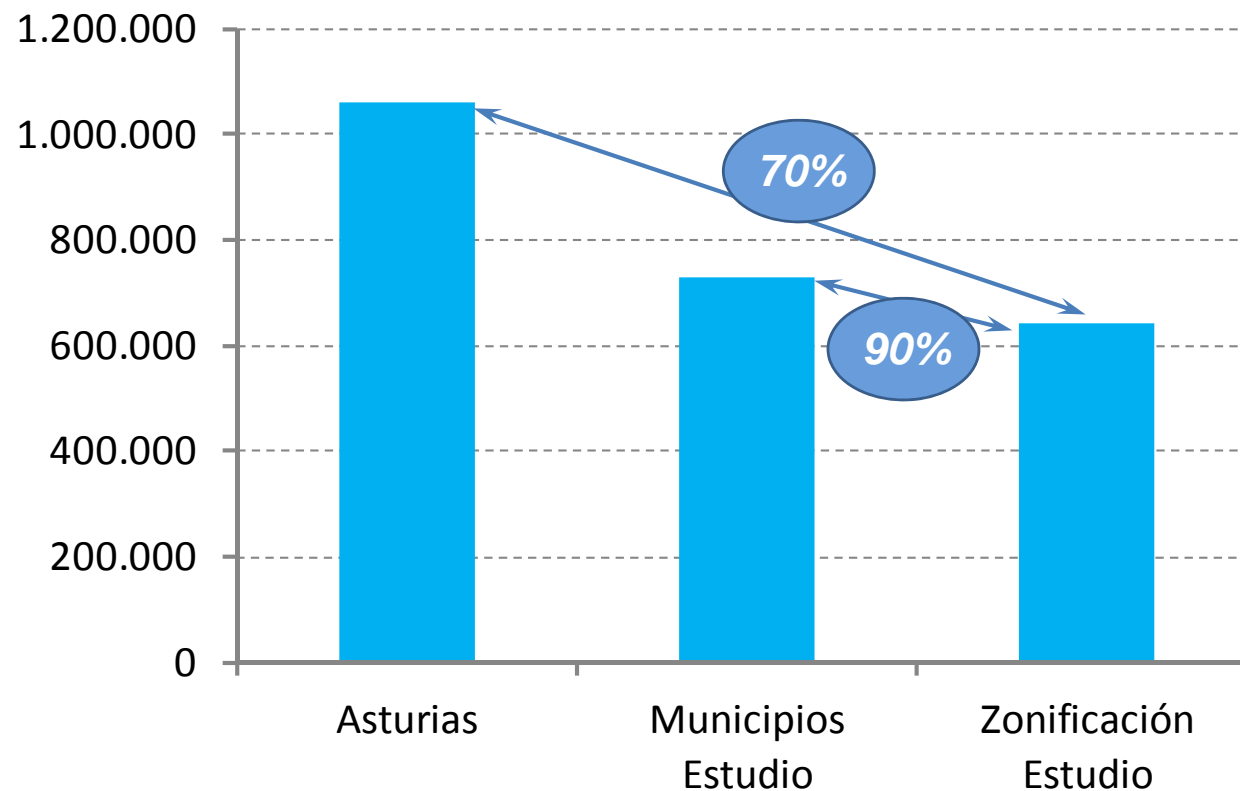


Sogepsa

www.sogepsa.com

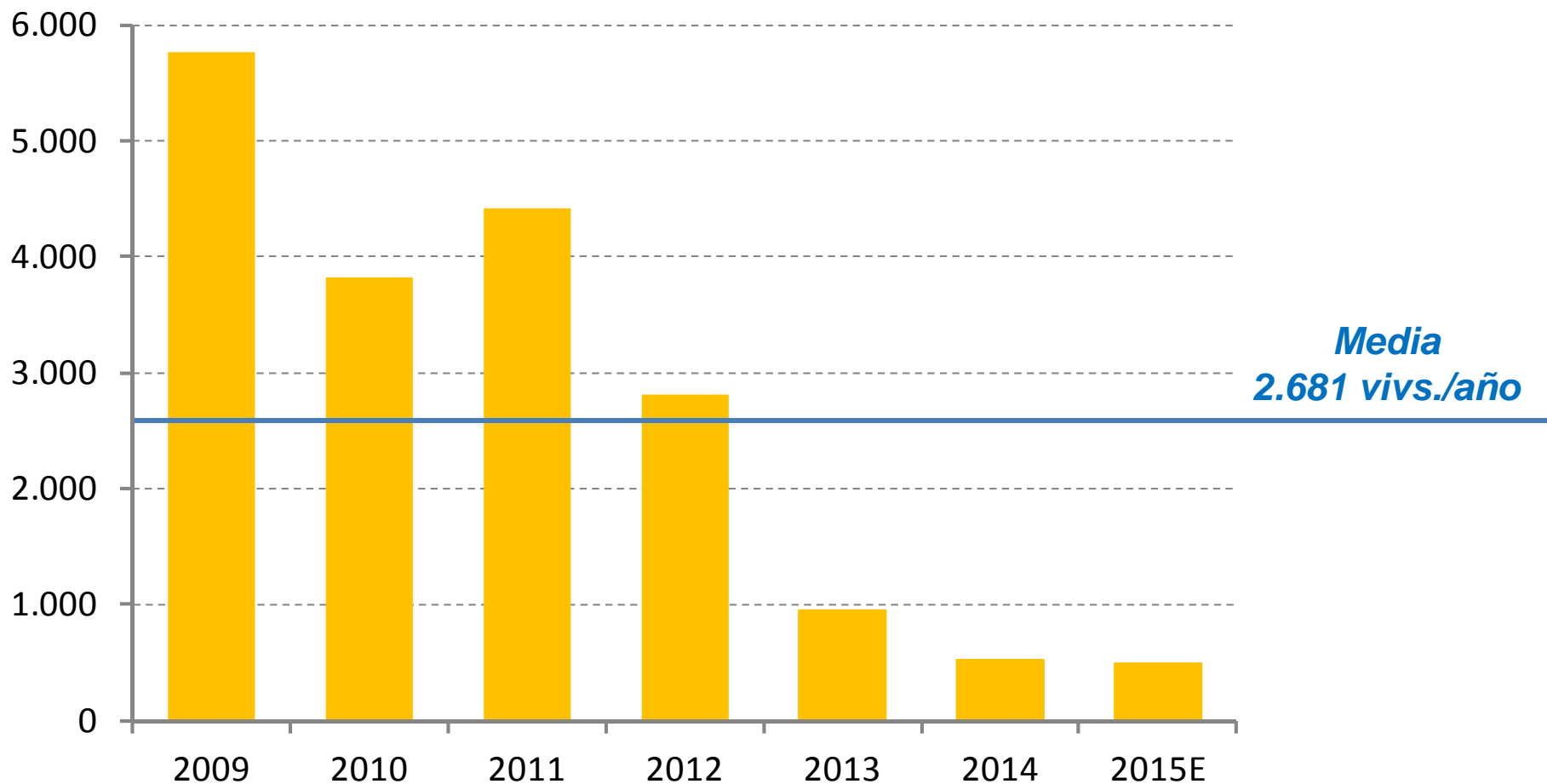
Alcance del estudio

- **Ámbito:** 7 mayores municipios del Área Central de Asturias; 70% de la población total.
- Estructurados en 18 zonas, que cubren el 90% de la población.
- “Stock”: vivienda en bloque, en edificios nuevos o rehabilitados, a estrenar (primera transmisión efectiva) y ofertada en compraventa.
- Trabajo de campo: marzo-abril de 2015.
- Carácter censal.



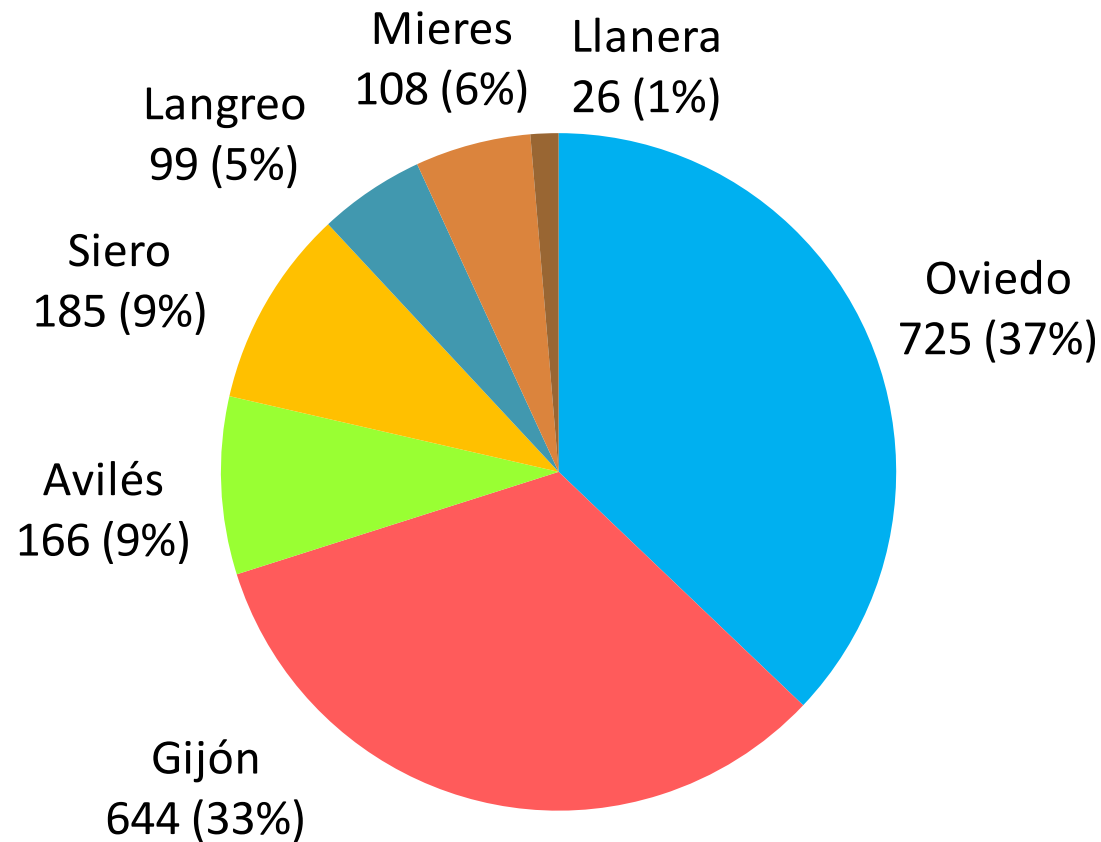
Producción de vivienda 2009-2015

- **18.767 viviendas producidas en el Área Central de Asturias desde 2009.**
- Producción media: 2.681 viviendas/año.
- Caída superior al 90%.
- Oviedo y Gijón: 80% de la producción de vivienda.



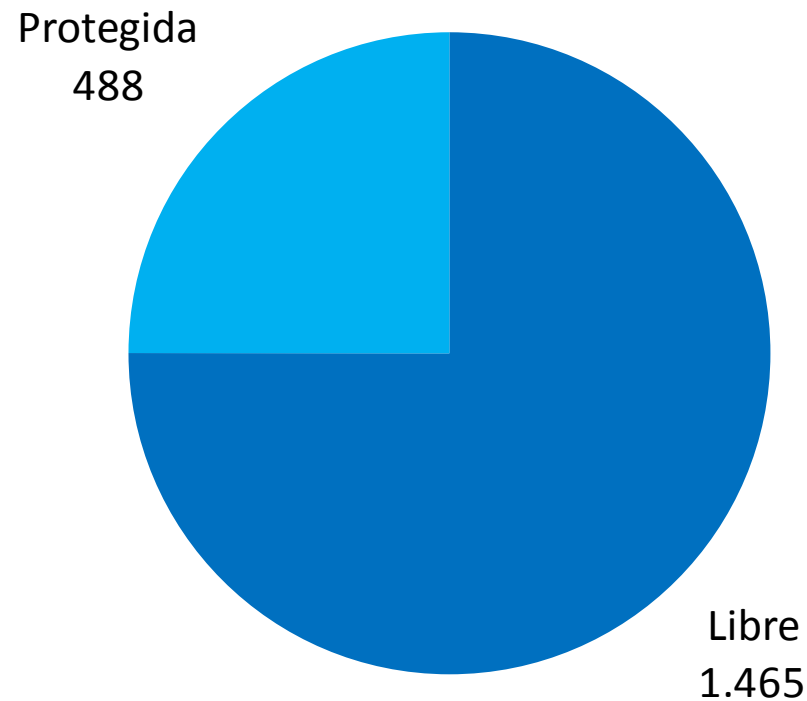
Stock

- **Stock de 1.953 viviendas nuevas en venta.**
- Distribuidas en 214 promociones (media de 9 viviendas por promoción).
- Oviedo + Gijón: 70% del stock.



Stock: régimen de protección

- 75% del stock es vivienda libre; 25% vivienda protegida.
- La mayor parte de la VP (75%) es de Régimen General (VPA).
- Concentración de la VP en Gijón (50%). Único municipio con vivienda concertada.
- Mayor peso de la vivienda libre en Oviedo (40%).



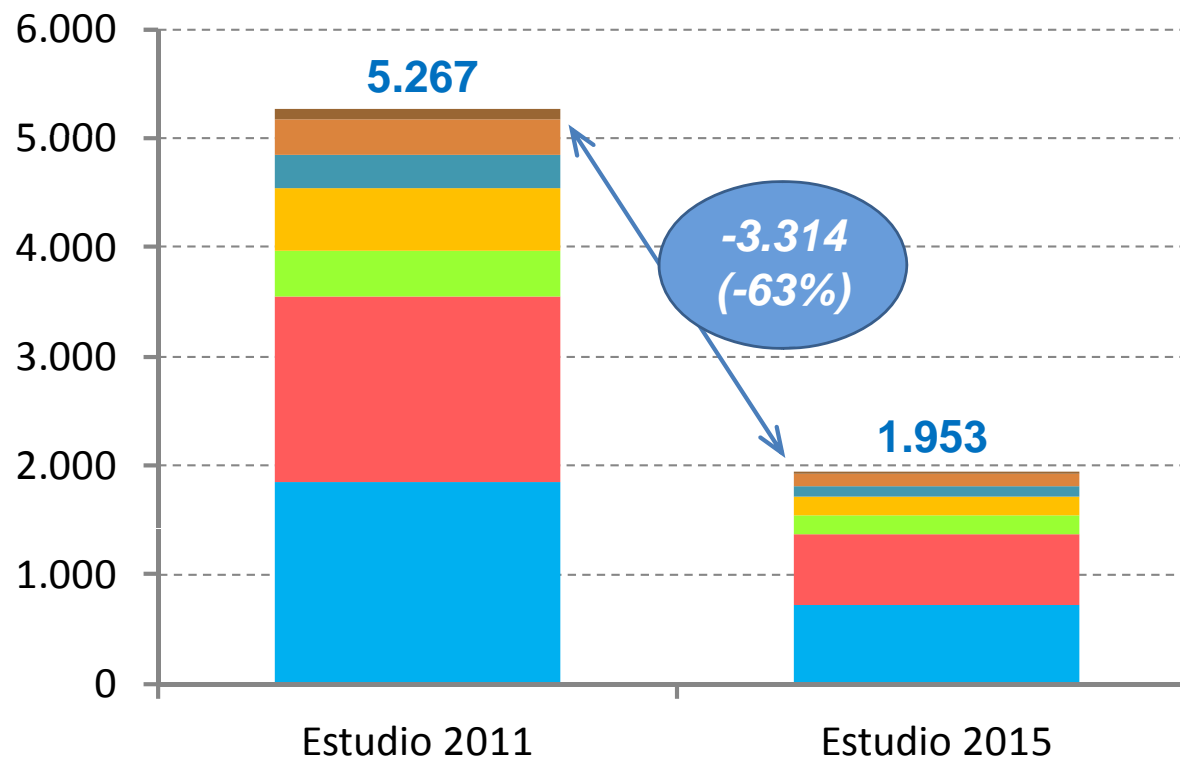
Tamaño relativo del stock

- 10% de la producción acumulada 2009-2015.
- 3 viviendas en stock por 1.000 habitantes.
- 0,5% del parque de viviendas.

	Estudio Principado de Asturias 1er. T 2015	Ministerio de Fomento Dic. 2014
	Área Central de Asturias	España
Ratio por mil habitantes	3,0	11,5
Ratio sobre el parque de viviendas	0,5%	2,1%

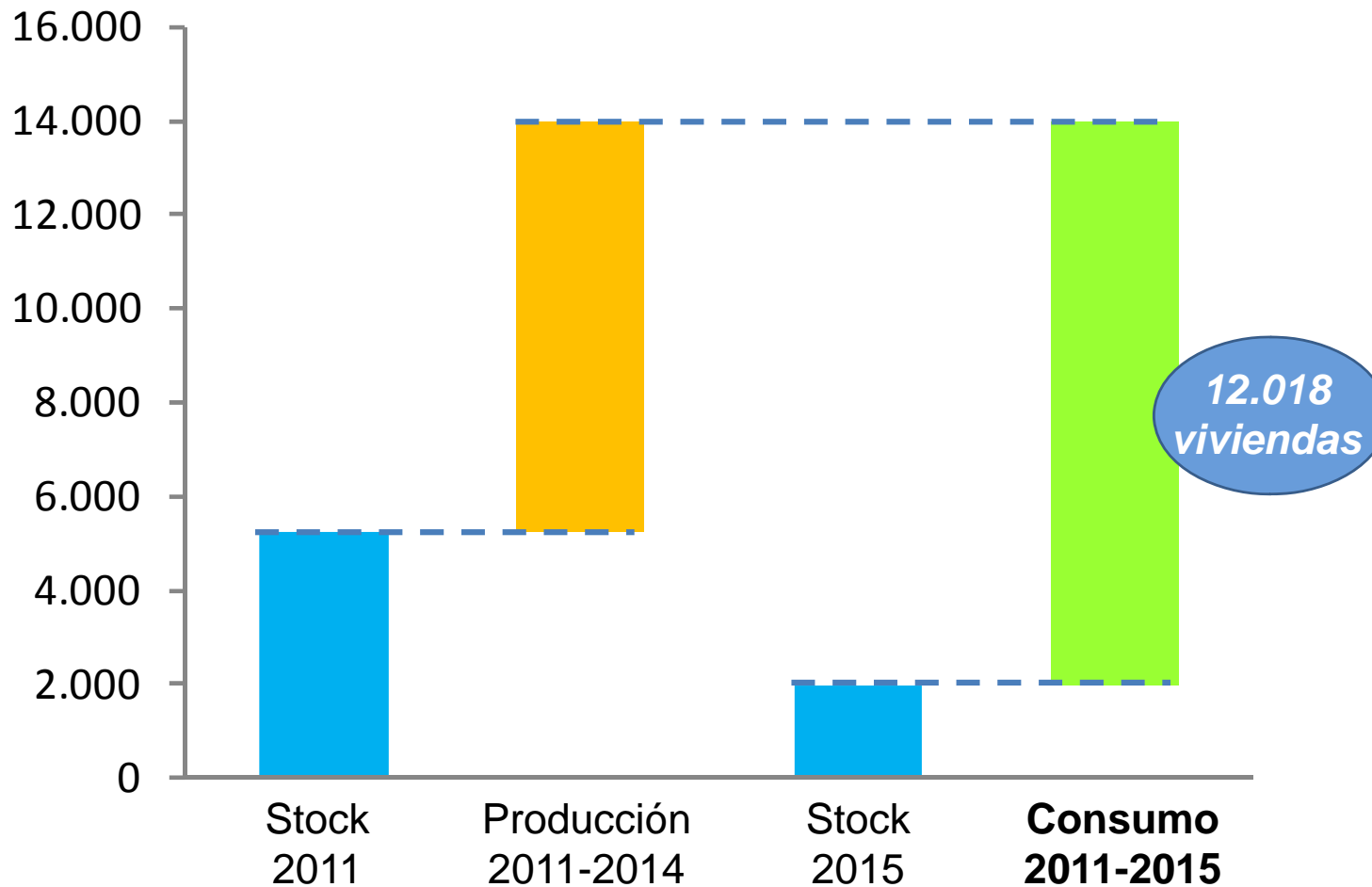
Evolución del stock

- Reducción del stock en 3.314 unidades (-63%) desde 2011.
- Caída media de 795 viviendas/año.
- Velocidades de reducción del stock muy similares en todos los municipios.



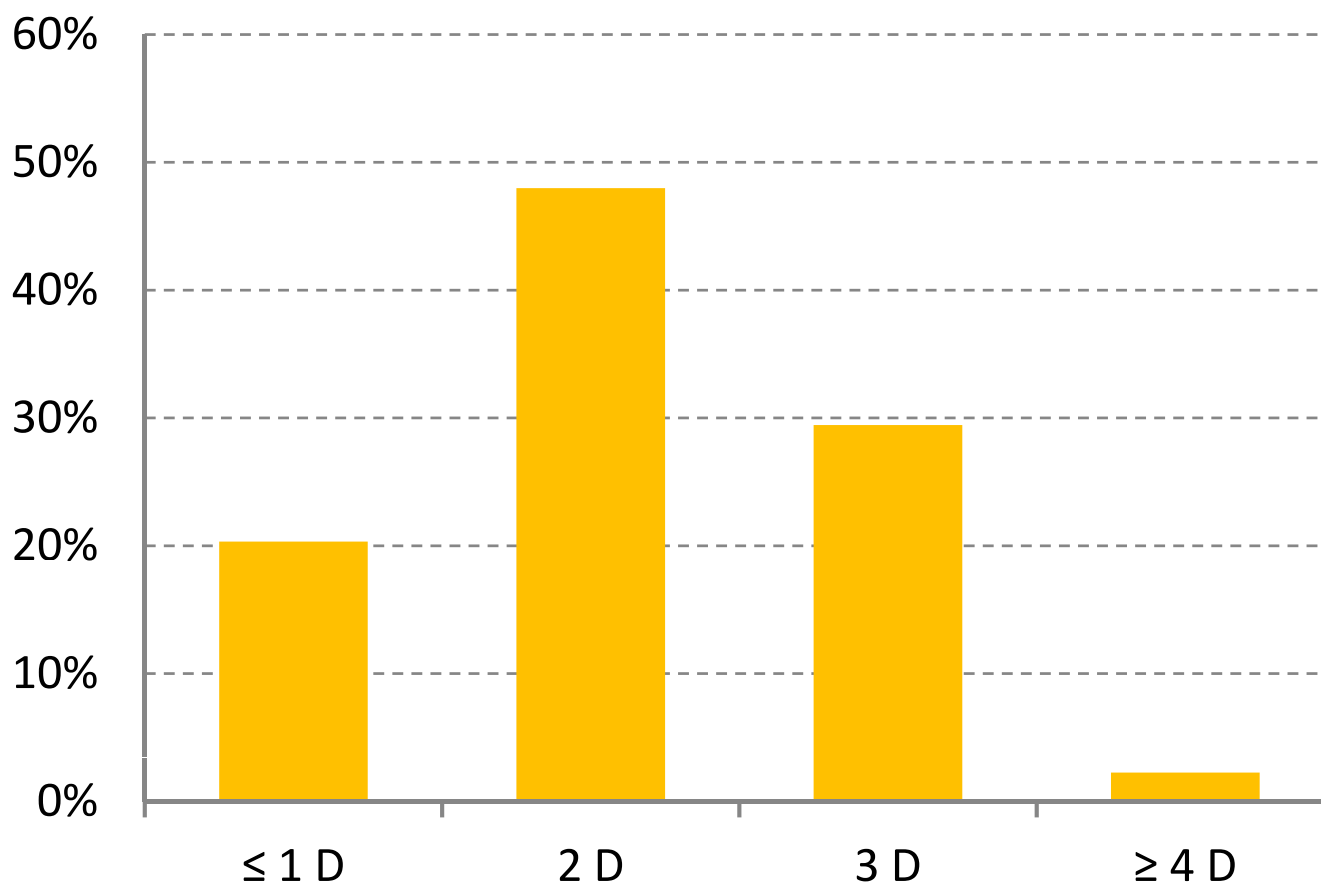
Consumo de vivienda

- Considerando la producción del periodo y la variación de stock, el consumo de vivienda nueva entre 2011 y 2015 ha sido de 12.018 unidades.
- Promedio de 2.882 viviendas/año.
- A este ritmo, el stock actual duraría menos de un año.



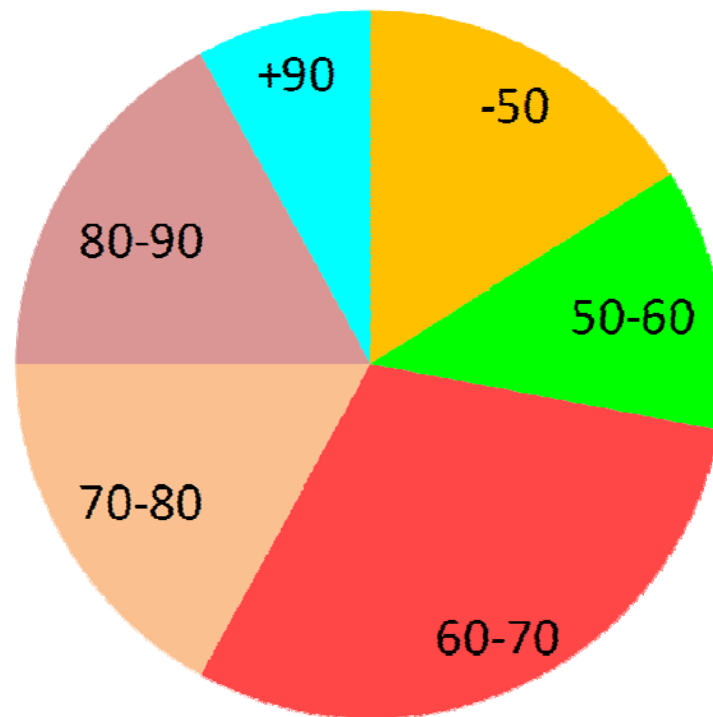
Tipología de la vivienda en stock

- La vivienda de dos dormitorios es predominante en todos los municipios y en ambos regímenes de protección
- La vivienda de cuatro dormitorios o más es residual.
- Mayor peso de la tipología dos dormitorios en vivienda protegida que en libre.



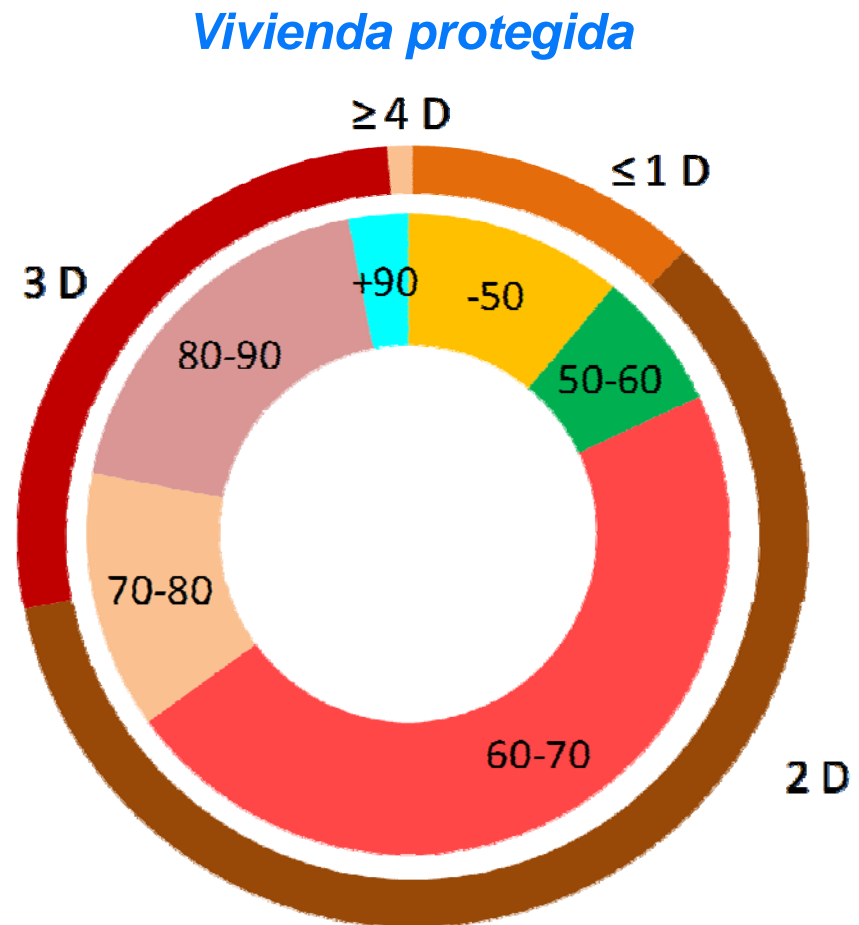
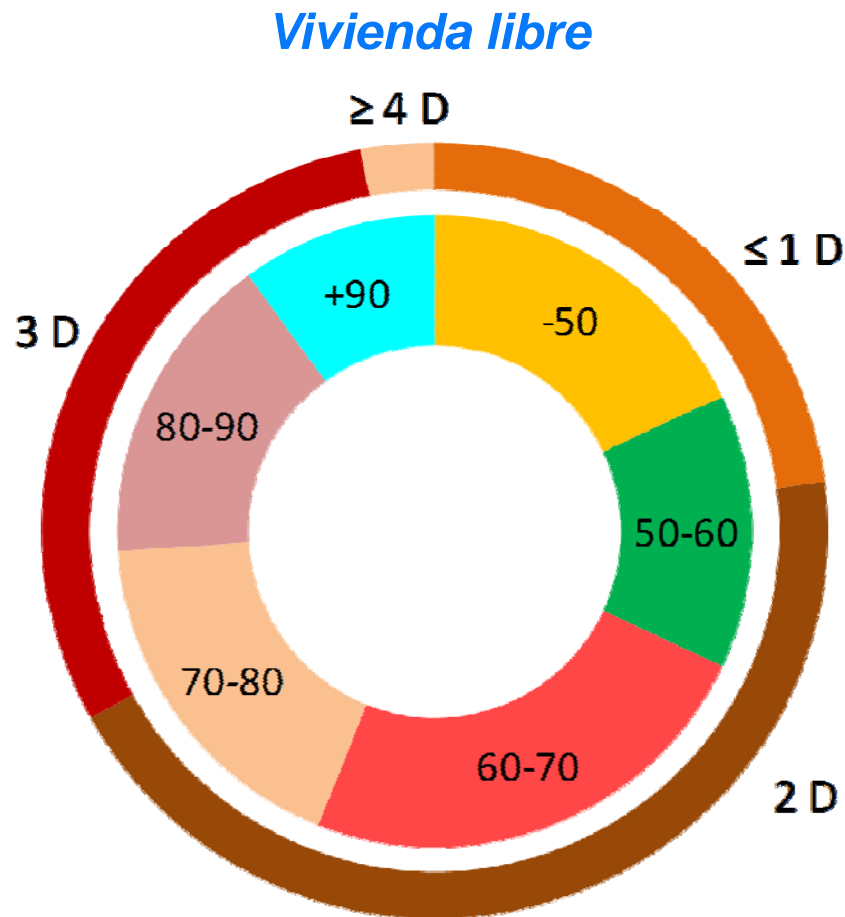
Superficie

- La superficie útil media del stock es de 66 metros cuadrados.
- La superficie útil media es prácticamente igual en todos los municipios excepto en Gijón (mayor) y Siero (menor).
- El tramo con mayor stock de viviendas es 60-70 metros cuadrados.



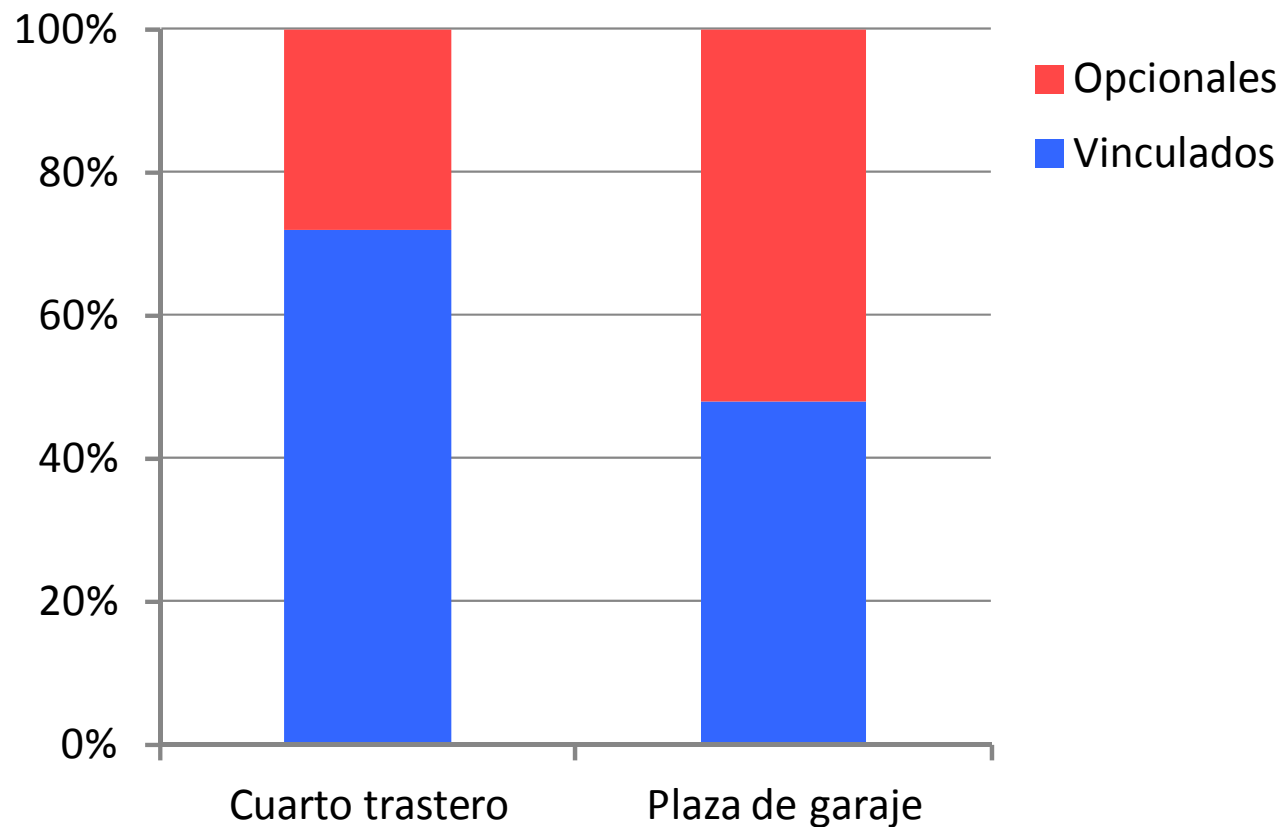
Superficie según régimen de protección

- La superficie útil media de la vivienda protegida es superior a la de la libre.
- Sin embargo, el stock libre tiene más viviendas de mayor tamaño y es más variado.
- Mayor relevancia del tramo 60-70 m² en la vivienda protegida.



Anejos

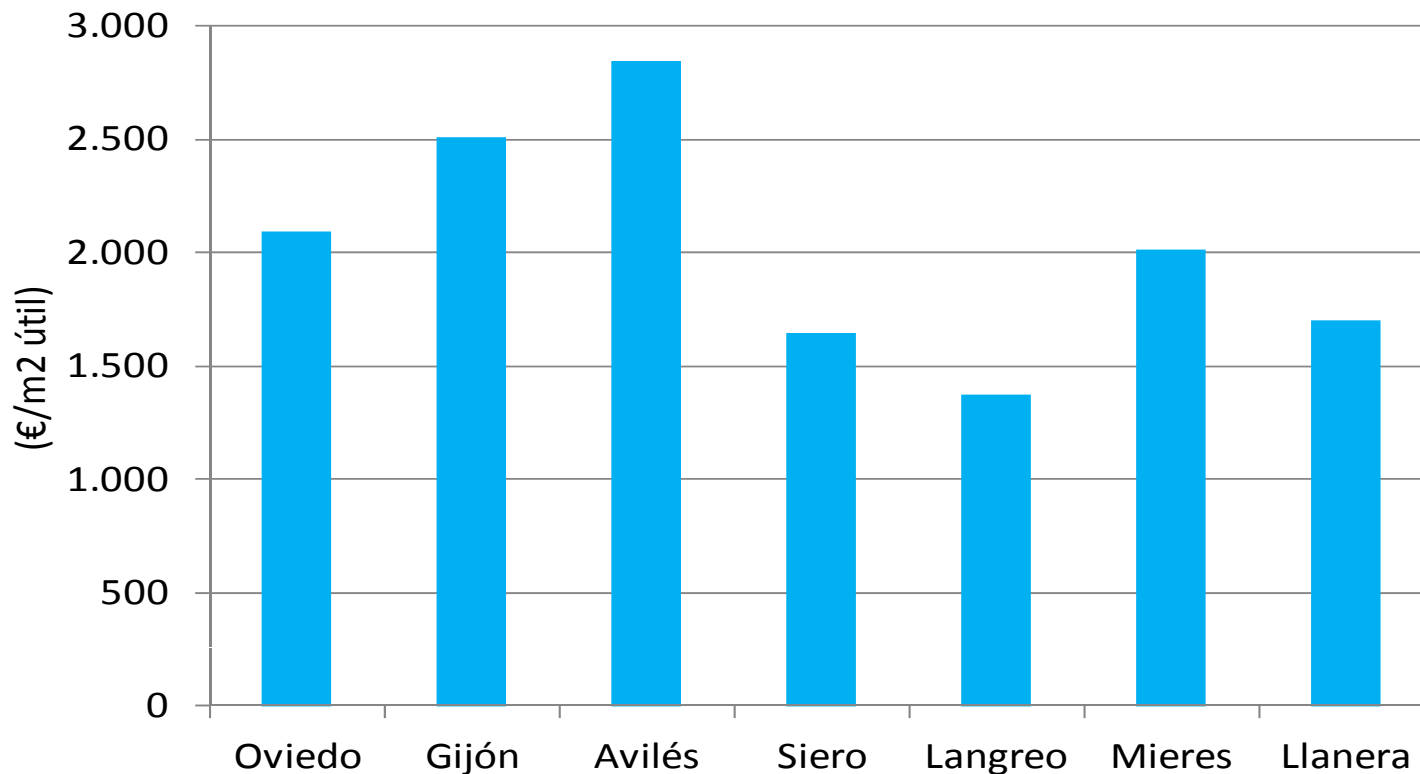
- Junto con el 97% de las viviendas en stock se ofrece trastero, vinculado en el 72% de los casos.
- El 92% de las viviendas disponen de plaza de garaje, pero sólo se vincula a la vivienda en el 48%.



Precio

- El precio unitario medio más alto corresponde a la vivienda libre en Avilés (2.847 €/m²).
- La vivienda libre en Gijón tiene un precio medio próximo a los 2.500 €/m², en Oviedo y Mieres 2.000 €/m², Siero y Llanera 1.700 €/m², y Langreo por debajo de 1.400 €/m².
- El precio unitario medio de la vivienda protegida es similar en todos los concejos (1.200 a 1.400 €/m²).

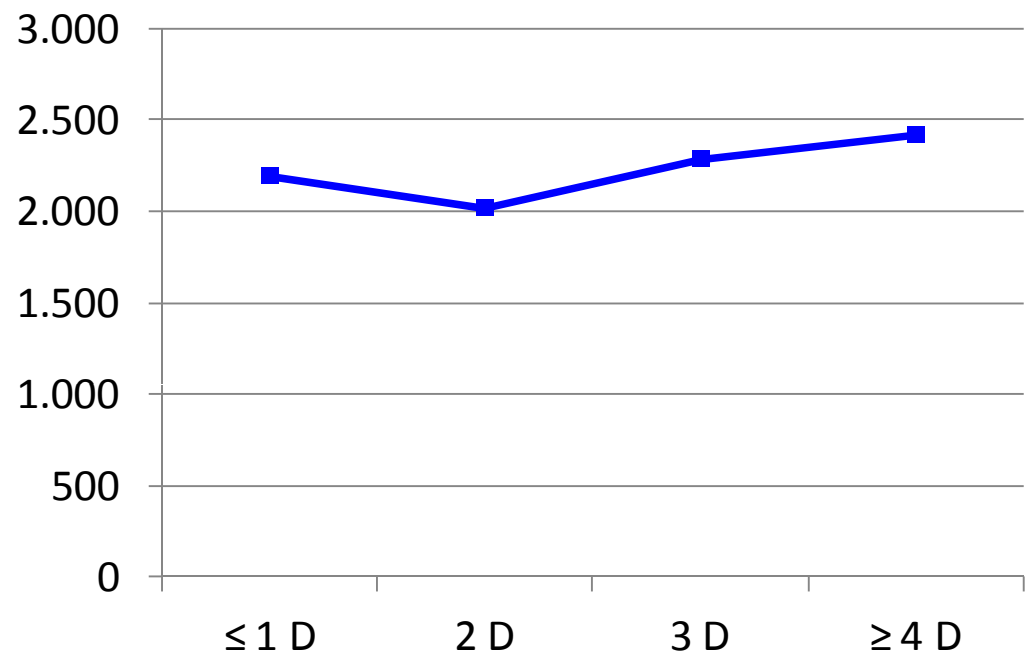
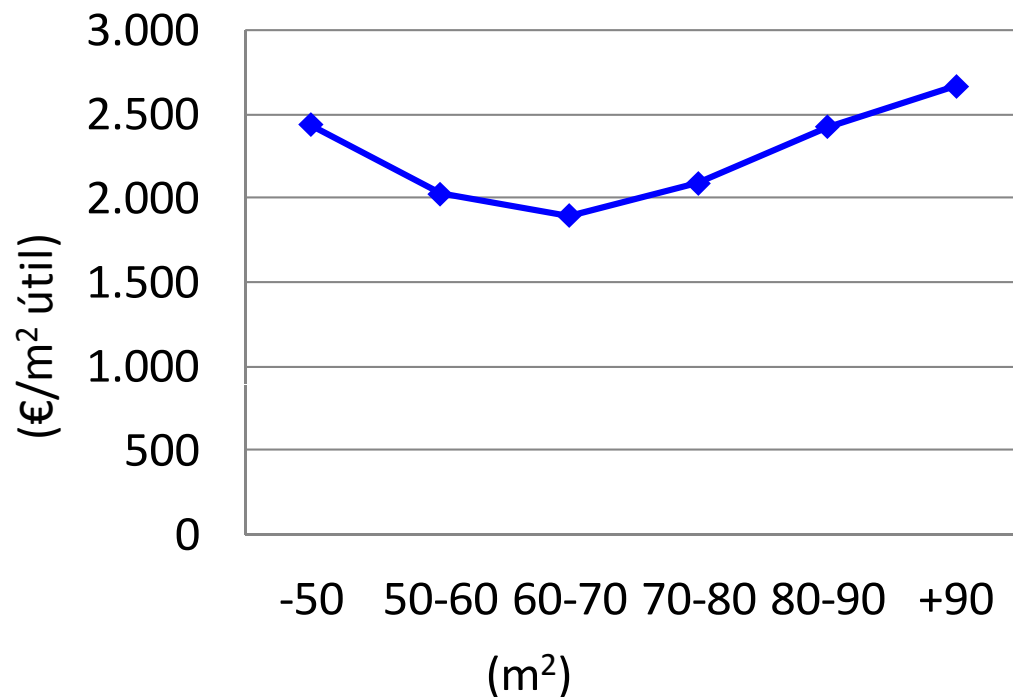
Precio medio stock vivienda libre



Relación precio / tamaño

- Los precios unitarios medios más bajos se dan en las viviendas de 2 dormitorios (60 a 70 m²), tipo más frecuente en el stock.
- El precio unitario medio más alto corresponde a las viviendas de mayor tamaño.
- El precio unitario parece estar más relacionado con otras variables (escasez, variedad, localización) que con el tamaño.

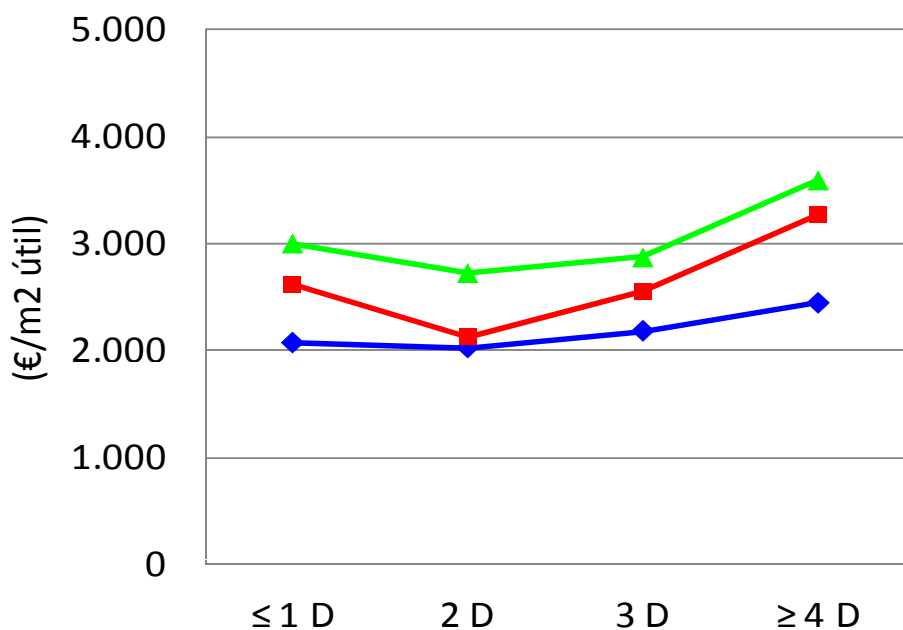
Vivienda libre



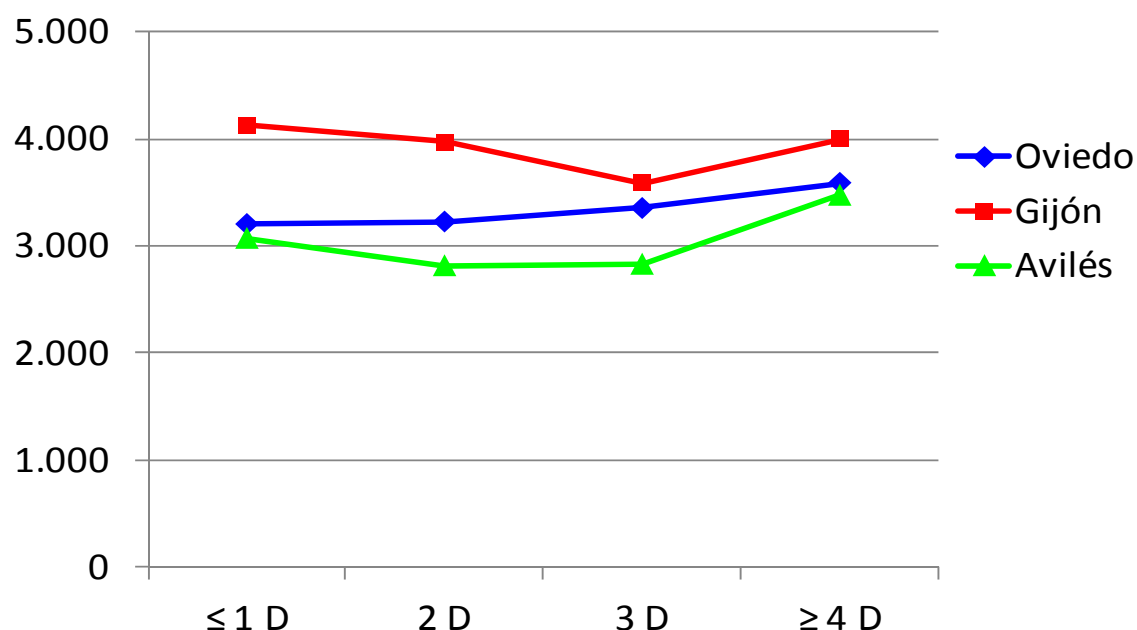
Relación precio / tamaño (Oviedo-Gijón-Avilés)

- Avilés tiene los precios unitarios medios más altos en vivienda libre para todos los tamaños.
- Sin embargo, considerando sólo el centro de la ciudad, los precios medios unitarios más altos se encuentran en Gijón.

Vivienda libre



Vivienda libre – centro ciudad



Principales conclusiones

- Ámbito geográfico del estudio: 7 mayores municipios del Área Central de Asturias.
- Stock formado por la vivienda en bloque, en edificios nuevos o rehabilitados, a estrenar, y ofertada en compraventa.
- 18.767 viviendas producidas entre 2009 y 2015, concentradas en Oviedo y Gijón.
- Stock de 1.953 viviendas, distribuidas en 214 promociones, el 25% de ellas VP.
- Tamaño relativo del stock muy inferior a los ratios medios nacionales: 10% de la producción desde 2009, 3 viviendas por 1.000 habitantes, 0,5% del parque.
- Desde 2011, reducción del stock del 63%, con un consumo de 2.882 unidades nuevas/año.
- Vivienda tipo en stock: 2 dormitorios, entre 60 y 70 m², con trastero vinculado y plaza de garaje opcional. Apenas existen viviendas de más de 3 dormitorios.
- El precio unitario medio más alto corresponde a la vivienda libre en Avilés (2.847 €/m²). En Gijón tiene un precio medio próximo a los 2.500 €/m²; en Oviedo y Mieres, 2.000 €/m²; en Siero y Llanera, 1.700 €/m²; y en Langreo por debajo de 1.400 €/m².
- El precio unitario parece estar más relacionado con otras variables (escasez, variedad, localización en el municipio) que con el tamaño.



GOBIERNO DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS

CONSEJERÍA DE SERVICIOS
Y DERECHOS SOCIALES



Sogepsa

creando espacio para todos



[#stockasturias](#)
[@sogepsa](#)