Análisis del mercado inmobiliario residencial en la ciudad de Donostia

Segundo trimestre de 2020

DONOSTIA
SAN SEBASTIÁN
Etxegintza
Vivienda

Contenido

Resumen 2
La ciudad 2
Precio de la vivienda 2
Compraventas de vivienda 5
Garajes 6
1. Metodología 7
2. Evolución de las variables en la ciudad 8
3. El entorno este trimestre 9
4. El precio por m^2 de las viviendas 12
4.1. La dinámica en la ciudad 12
4.2. Los barrios donde ha sido mayor la variación del precio del m2 14
4.3. Evolución reciente de los precios del m2 15
4.4. Distribución del número de compraventas por nivel de precios del m2 17
5. El número de compraventas de vivienda 19
5.1. La actividad en la ciudad 19
5.2. Los barrios con mayor actividad 19
5.3. Evolución de las compraventas durante los últimos trimestres 20
6. Análisis del precio de la vivienda 23
7. Precio del m^2 de garajes y trasteros 25
8. Número de compraventas de garajes y trasteros 26
9. Valor del garaje 26

Num	Gráficos	Pag
1	Precio del m2 y evolución interanual en los barrios con mayor actividad.	2
2	Porcentaje de compraventas de cada segmento de precios y su evolución interanual para los barrios con mayor actividad.	3
3	Número de compraventas de los 12 últimos meses y evolución interanual en los barrios con mayor actividad.	4
4	Garajes. Barrios de mayor actividad en los últimos 12 meses. Número de compraventas y su variación y precio declarado.	5
5	Crecimiento interanual del número de operaciones en Gipuzkoa y variación de la cuota de mercado	8
6	Transmisiones por herencia. Últimos 12 meses en Gipuzkoa y su variación con respecto al mismo período del año anterior.	9
7	Número de viajeros que atravesaron la frontera con destino en España. Datos acumulados desde el 1 de enero en millones.	9
8	Número de viajeros que atravesaron la frontera con destino en España. Datos mensuales.	10
9	Comparación de precios de los barrios. No aparecen aquellos con actividad insuficiente	12
10	Comparación de precios de los barrios de la zona Centro.	13
11	Variación anual del precio m2. No aparecen los barrios con menor actividad por ser el resultado cuestionable	13
12	Precio y su variación trimestral desde el primer trimestre de 2018. Barrios más activos de la ciudad	14
13	Precio y su variación trimestral desde el primer trimestre de 2018. Resto de barrios de la ciudad	15
14	Número de compraventas anuales por barrios para el último período disponible. Se muestran los barrios con más de 20 compraventas en los anteriores 12 meses	19
15	Compraventas anuales de los barrios de mayor actividad	20
16	Compraventas anuales de los barrios de menor actividad	21
17	Comparación de precios del metro en garajes.	24
18	Comparación de número de compraventas en garajes.	25
19	Comparación de número de compraventas y precio en garajes.	26

	Tablas	
1	Compraventas últimos 12 y 3 meses y su variación	8
2	Porcentajes sobre el total de transmisiones	8
3	Número de compraventas por segmentos de precio del m2 en Donostia para los seis últimos trimestres.	16
4	Datos de compraventas por barrio y su variación interanual a 31 de marzo. Sólo segmentos con 10 o más operaciones.	17
5	Renta total familiar, valor promedio de la vivienda y años para pagarla.	22
6	Renta disponible familiar, valor promedio de la vivienda y años para pagarla.	23

Num	Mapas	Pag
1	Variación anual en el precio del m2 por barrio, sin incluir el centro.	11
2	Variación anual en el precio del m2 por barrio de la zona centro.	12
3	Variación con respecto al año anterior en el número de compraventas por barrio, sin incluir el centro	18
4	Variación en el número de compraventas con respecto al año anterior. Sólo barrios del área del centro	19

Resumen

La ciudad

-16’2% hasta 1.518 opers.

Disminuye después de crecer 4 trim

5’5% hasta 3.989 €/m^2

Aumenta por 3er trim consecutivo

8’6% hasta 366.000 €

Aumenta por 3er trim consecutivo

-23’0% hasta 603 operaciones

Disminuye por 2º trim consecutivo

1’6% hasta 1.666 €/m^2

2º aumento en 7 trim (junto con 4T 19)

5’6% hasta 29.000 €

1er aumento después de 5 trim

-27’3% hasta 136 operaciones

Disminuye por 2º trim consecutivo

-9’2% hasta 1.405 €/m^2

Disminuye por 7º trim consecutivo

-6’4% hasta 13.000 €

Disminuye por 4º trim consecutivo

Los datos son del 2T 2020. En la primera línea de cada tipo de inmueble se muestra el número de compraventas, en la segunda el precio del metro y en la tercera el precio declarado por el inmueble. Lo porcentajes son la variación interanual. En azul, los descensos (el mercado se ‘enfría’).

Precio de la vivienda

En el gráfico 1 aparecen los once barrios con mayor actividad de entre los 23. El tamaño de los círculos indica el precio y el color su variación con respecto al año anterior. De

ellos, como en trimestres anteriores, los seis que tienen precios por debajo de 3.500€/m^2 son: Altza, Miracruz-Bidebieta, Martutene, Loiola, Intxaurrondo y Egia.

Antiguo es el barrio más caro fuera del Centro (5.039€) como viene siendo habitual y sólo Parte Vieja (3.869€) y Amara Zaharra (4.064€) no lo superan de entre los ocho de la zona Centro. Los más baratos son Altza (2.143€), Miracruz – Bidebieta (2.630€) y Martutene (2.739€).

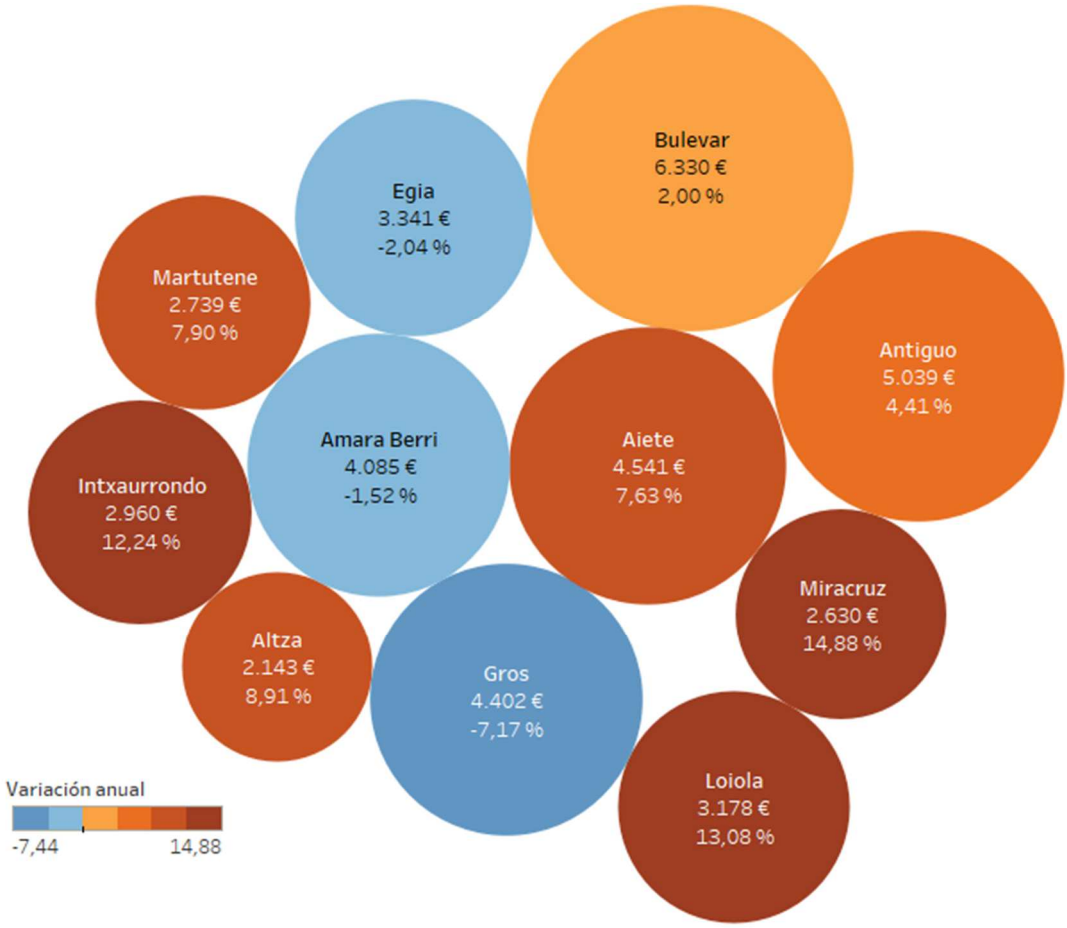


Gráfico 1. Precio del m^2 (tamaño) y evolución interanual (color) en los barrios con mayor actividad.

El gráfico 2, a continuación, muestra la distribución de las compraventas del 2T 2020 en el barrio por segmento de precios, de modo que se pueda ver la composición del dato de precio medio del gráfico 1. Sólo para los barrios con mayor actividad. Los barrios están ordenados según su nivel de precios y se muestra también la distribución de la ciudad en conjunto. Los puntos de corte de los segmentos son, en euros, 2.100, 2.800, 3.500 y 4.400.

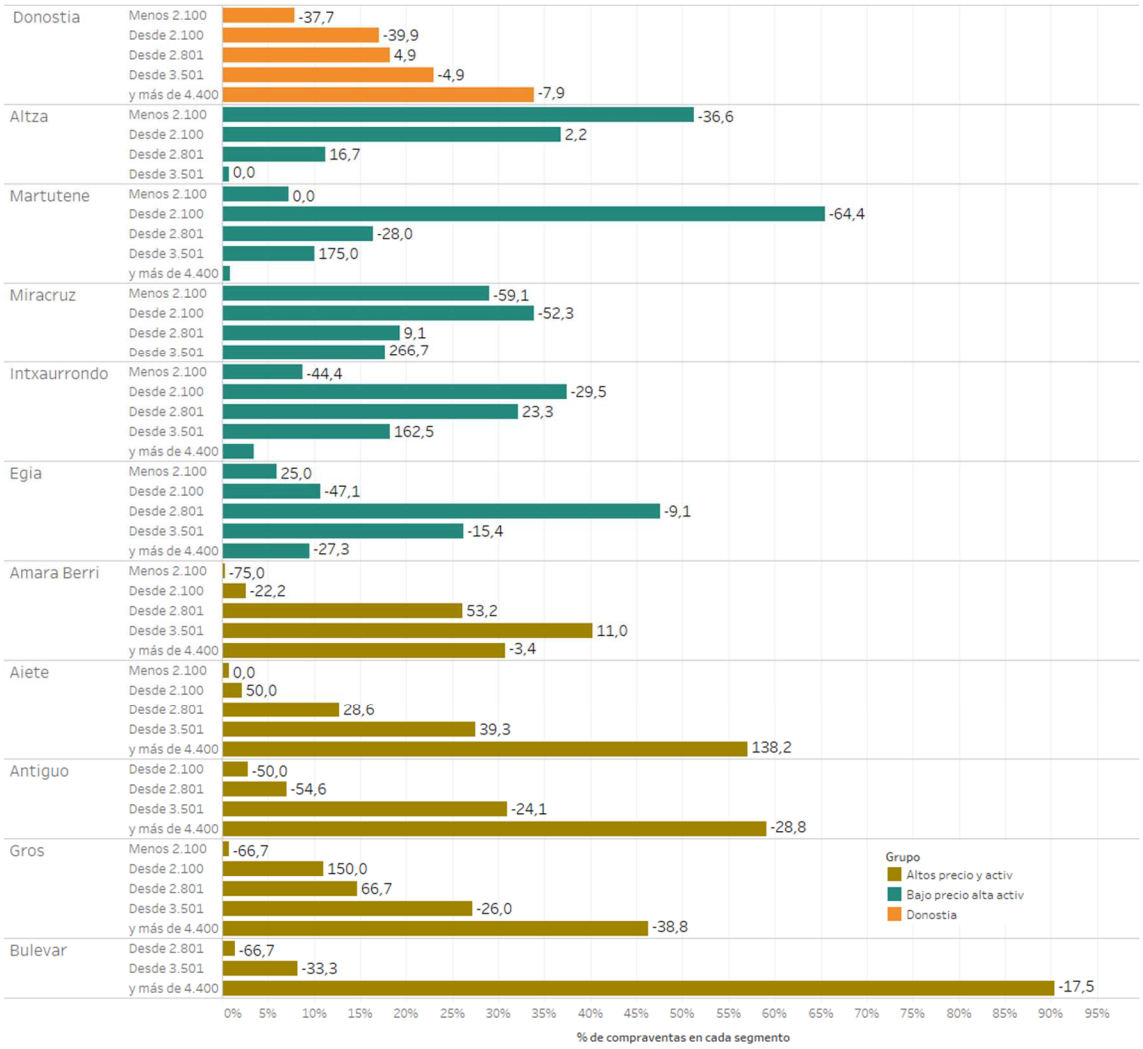


Gráfico 2. Porcentaje de compraventas de cada segmento de precios (barra) y su evolución interanual en porcentaje (los números) para los barrios con mayor actividad.

Compraventas de vivienda

Los datos del gráfico 3 son ya los del segundo trimestre de 2020. Se pone de manifiesto que Amara Berri, Aiete y Gros, fueron los de mayor actividad (todos por encima de 140) pero con evolución muy dispar. Mientras Amara y Aiete crecen, Gros disminuye un -21'8%. Aiete crece debido a la actividad del último trimestre de 2019, con el triple de compraventas de lo habitual. Altza, Intxaurrondo y Martutene les siguen, por encima de 120 operaciones pero con disminuciones de dos dígitos en Altza y Martutene, pero sólo del -1'7% en Intxaurrondo.

En los barrios del Centro, la evolución de las compraventas en 2T es positiva solamente en Amara y Miraconcha. De entre los barrios por debajo de 3.500 €/m^2, todos muestran una evolución negativa con respecto al año anterior.

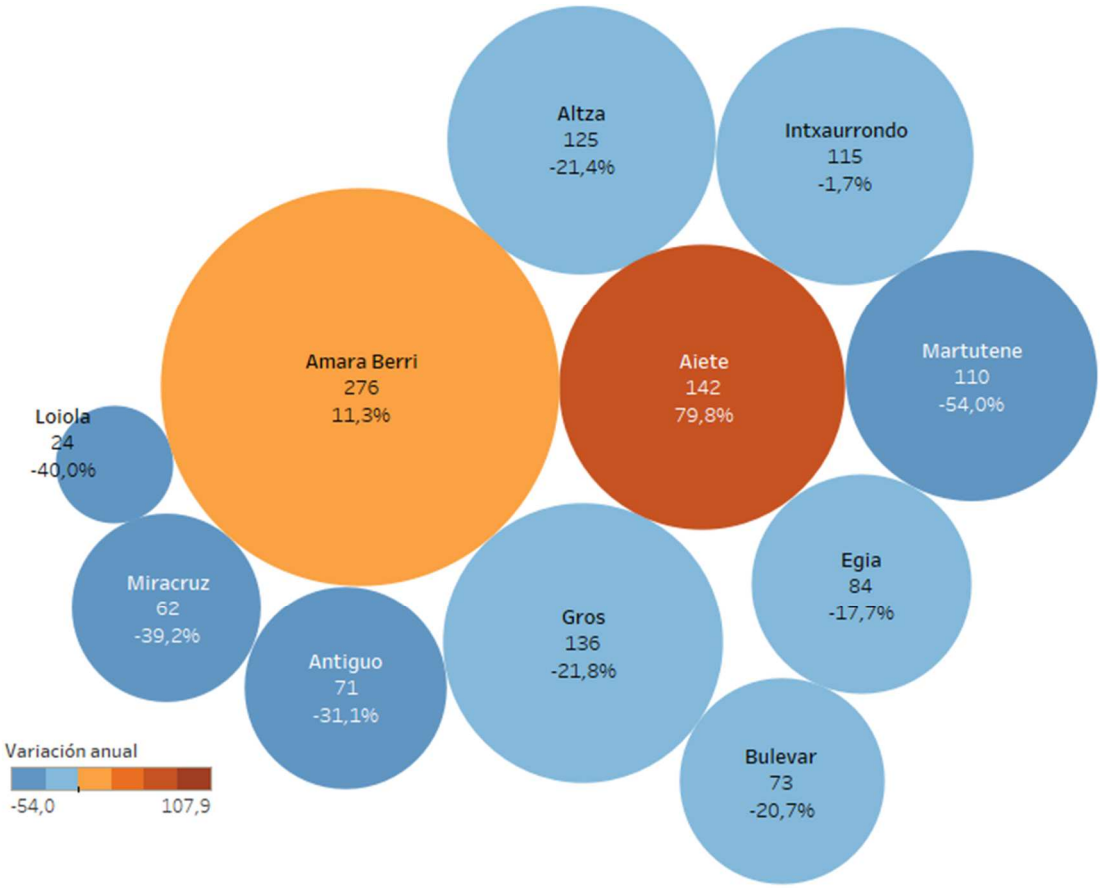


Gráfico 3. Número de compraventas de los doce últimos meses y evolución interanual en los barrios con mayor actividad.

Garajes

En el gráfico 4 se muestran los barrios con mayor actividad, con las incorporaciones a 1 de septiembre. El número de compraventas y el precio declarado del inmueble son los de los 12 meses terminados el 30 de junio. Los barrios de mayor actividad son Amara Berri, Aiete y Gros, como de costumbre, repitiendo Martutene como novedad, un barrio que tenía poca actividad en los últimos años. Los barrios más caros son, por orden, Gros, Aiete y Antiguo.

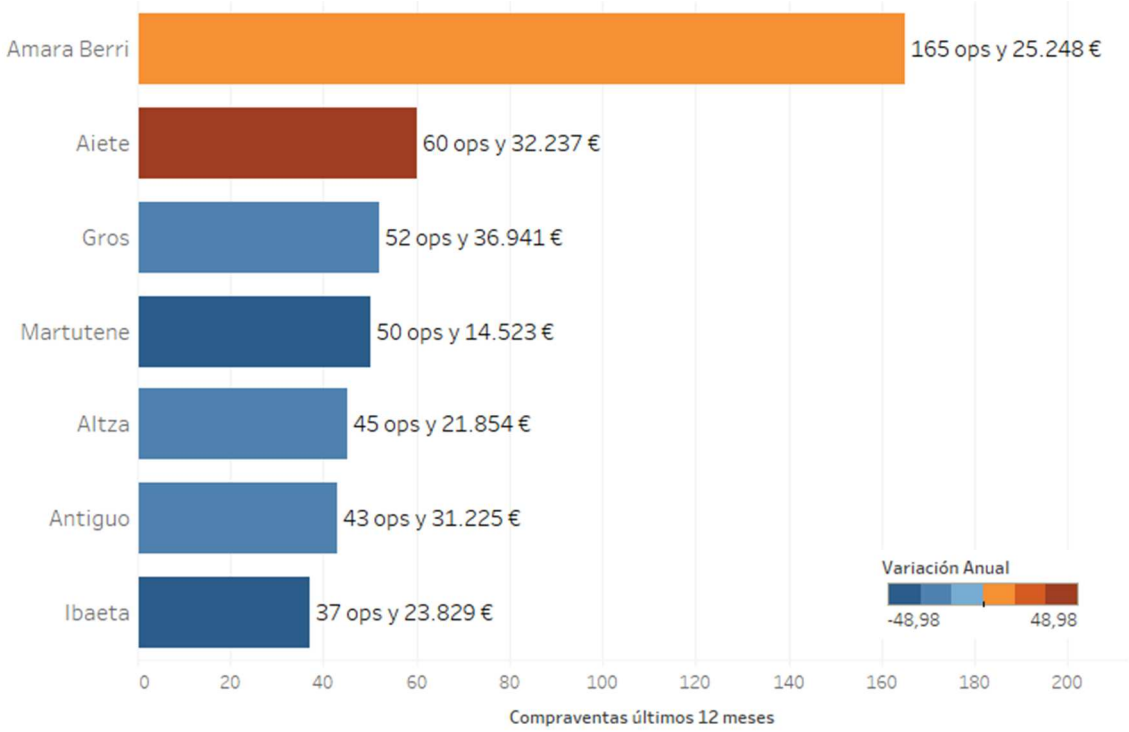


Gráfico 4. Barrios de mayor actividad en los últimos doce meses. Número de compraventas de los últimos doce meses y su variación (color de la barra) y precio declarado del garaje.

1. Metodología

El presente informe analiza los datos de compraventas inscritos en los Registros de la Propiedad hasta el 31 de agosto cuya escritura sea anterior al 1 de julio. Con el fin de mejorar la representatividad de los precios y valores medios calculados, se ha mantenido la definición de las operaciones atípicas según el tipo de inmueble considerado y su ubicación, establecida en el informe del primer trimestre. El resultado es mayor precisión en la evolución de las variables y una comparación geográfica más ajustada a lo ocurrido.

Las fechas a las que se hace referencia son las de escritura, agrupadas por trimestres naturales, a diferencia del INE, que usa la misma fuente, pero cuyos datos obedecen a la fecha de inscripción. Así, este informe contiene las escrituras fechadas en junio de este año y los anteriores meses.

La duración del Estado de Alarma y del proceso final en fases crea una situación anómala con impacto en todas las actividades económicas. Las operaciones inscritas en el segundo trimestre serán escasas y en su mayoría ya comprometidas con anterioridad. Sobre el precio medio del metro cuadrado y el valor del inmueble es posible obtener conclusiones al disponer de una muestra de tamaño suficiente por barrio, pero se produce tal situación de ruptura con el escenario inicial, que los precios de los inmuebles durante el primer semestre es improbable que tengan visos de continuidad.

Se estudian los tipos de inmueble asociados con la vivienda: pisos, garajes y trasteros, para los que se calculan el precio medio del metro cuadrado, el número de operaciones y el valor de éstas. Viviendas aisladas y adosadas no se muestran por su escasez en la ciudad.

Los precios medios se obtienen con las operaciones de los últimos doce meses una vez suprimidos los valores atípicos. Éste es un método ya contrastado y que ofrece resultados de calidad, aumentando el tamaño de la muestra y dando estabilidad a los resultados.

Las variaciones, tanto en precios medios como en número de operaciones, se calculan sobre el trimestre anterior y sobre el año anterior, ya que ofrecen dos visiones complementarias. La trimestral, a corto plazo, que recoge los efectos estacionales (verano frente a otoño, el desplazamiento del Domingo de Resurrección, etc.) y la variación anual, que en principio no está afectada por la estacionalidad.

Por último, la ciudad se divide en barrios que posteriormente se agrupan geográficamente (la zona centro frente al resto de la ciudad) y también se crean varios grupos según sea su nivel de precios. Como se podrá ver en las siguientes secciones, son dos agrupaciones complementarias con distintas finalidades.

2. Evolución de las variables en la ciudad

Vivienda (pisos)	2020 T2	2020 T1	2019 T4	2019 T3	2019 T2	2019 T1
Compraventas anuales	1.518	1.856	1.931	1.948	1.811	1.708
Var. anual	-16,2	8,7	11,5	20,3	5,5	-4,7
Var. trimestral	-18,2	-3,9	-0,9	7,6	6,0	-1,4
Precio m2	3.989	3.945	3.928	3.770	3.781	3.825
Var. anual	5,5	3,2	5,3	-1,1	-0,1	1,6
Var. trimestral	1,1	0,4	4,2	-0,3	-1,1	2,5
Precio de la vivienda	366K	358K	352K	335K	337K	345K
Var. anual	8,6	3,9	3,7	-2,5	-1,7	0,9
Var. trimestral	2,2	1,9	5,0	-0,7	-2,2	1,7

Garajes	2020 T2	2020 T1	2019 T4	2019 T3	2019 T2	2019 T1
Compraventas anuales	603	733	811	802	783	752
Var. anual	-23,0	-2,5	6,2	4,6	-1,3	-10,8
Var. trimestral	-17,7	-9,6	1,1	2,4	4,1	-1,6
Precio m2	1.666	1.665	1.691	1.645	1.640	1.707
Var. anual	1,6	-2,5	0,7	-7,2	-9,9	-3,9
Var. trimestral	0,1	-1,6	2,8	0,3	-3,9	1,7
Precio del garaje	29K	28K	28K	27K	27K	30K
Var. anual	5,6	-6,0	-11,0	-17,8	-19,8	-4,1
Var. trimestral	1,1	1,7	1,8	0,9	-10,0	-3,7

Trasteros	2020 T2	2020 T1	2019 T4	2019 T3	2019 T2	2019 T1
Compraventas anuales	136	162	186	189	187	179
Var. anual	-27,3	-9,5	3,9	1,6	3,9	1,1
Var. trimestral	-16,1	-12,9	-1,6	1,1	4,5	0,0
Precio m2	1.405	1.412	1.415	1.444	1.547	1.579
Var. anual	-9,2	-10,6	-11,8	-14,5	-7,3	-5,2
Var. trimestral	-0,5	-0,2	-2,0	-6,7	-2,0	-1,6
Precio del trastero	13K	13K	13K	13K	14K	13K
Var. anual	-6,4	-4,1	-2,6	-3,2	7,0	5,5
Var. trimestral	-0,7	1,3	-1,9	-5,1	1,8	2,9

Nota a las tres tablas: La 'k' en la variable 'Precio de la vivienda/garaje/trastero' significa miles. Las variaciones están en porcentaje. Se omiten los porcentajes de variación en el número de compraventas ya que se esperan datos más completos el próximo mes.

3. El entorno este trimestre

Con datos de la Estadística de Transmisiones de Propiedad del INE, el acumulado anual y trimestral de compraventas de vivienda en las tres provincias vascas y su variación anual al cierre del segundo trimestre de 2020 fueron:

	12 últimos meses	Variación anual	3 últimos meses	Variación anual
Araba	2.924	-5'06%	581	-32'83%
Bizkaia	8.704	-16'81%	1.850	-30'56%
Gipuzkoa	5.662	-16'07%	1.017	-36'08%

Tabla 1. Compraventas últimos 12 y 3 meses y su variación

Los datos del INE, que recogen las incorporaciones del período, muestran una esperada y drástica reducción en el número de compraventas. Con nuestro criterio de tomar la fecha de escritura, la reducción interanual ha sido menor, -9'5% (datos acumulados 12 meses), los datos de mayo y junio no están completos por lo que no podemos calcular variaciones todavía. Las estimaciones de cuota de mercado de Donostia con respecto a Gipuzkoa de este trimestre son del 33% en número de compraventas y del 47% en valor de las mismas.

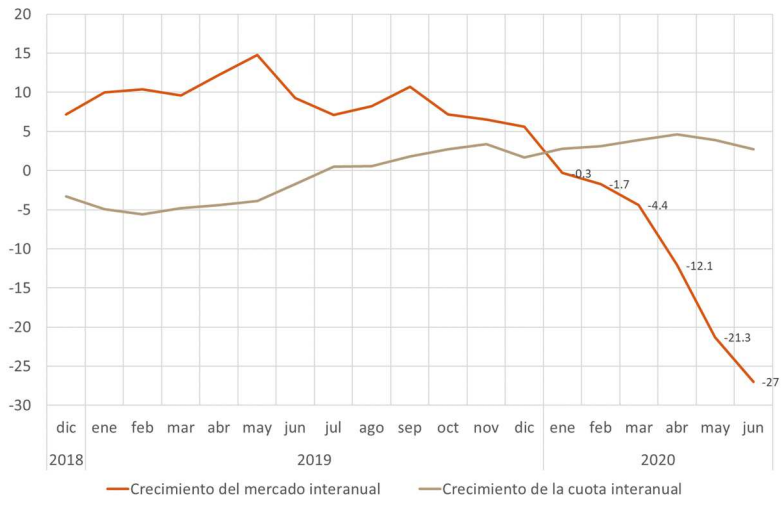


Gráfico 5. Crecimiento interanual del número de operaciones en Gipuzkoa (naranja) y variación de la cuota de mercado (pardo)

La serie del gráfico 5 muestra que, a partir de enero de 2020 el número de operaciones en Gipuzkoa comienza a disminuir, mientras en la ciudad permanece relativamente estable, lo que le permite ganar cuota en el territorio, cosa que venía haciendo desde julio de 2019. La evolución cuando se toma el valor del mercado, es prácticamente la misma.

En cuanto a la evolución de las transmisiones de propiedad por **herencia**, utilizando los datos públicos del INE, su número acumulado de 12 meses hasta junio supone el 25'5% del total de transmisiones, siendo las compraventas el 58'4% del total en Gipuzkoa (el 56'9% el trimestre anterior). La compraventa de vivienda nueva es un 17'7% del total, 1.005 viviendas.

	Herencias	Compraventas
Araba	20'2%	56'4%

Bizkaia	24’7%	57’6%
Gipuzkoa	25’5%	58’4%

Tabla 2. Porcentajes sobre el total de transmisiones

En el Gráfico 6 se presentan el número de transmisiones por herencia, siendo destacable la continuidad de la tendencia descendente iniciada en enero de 2019.

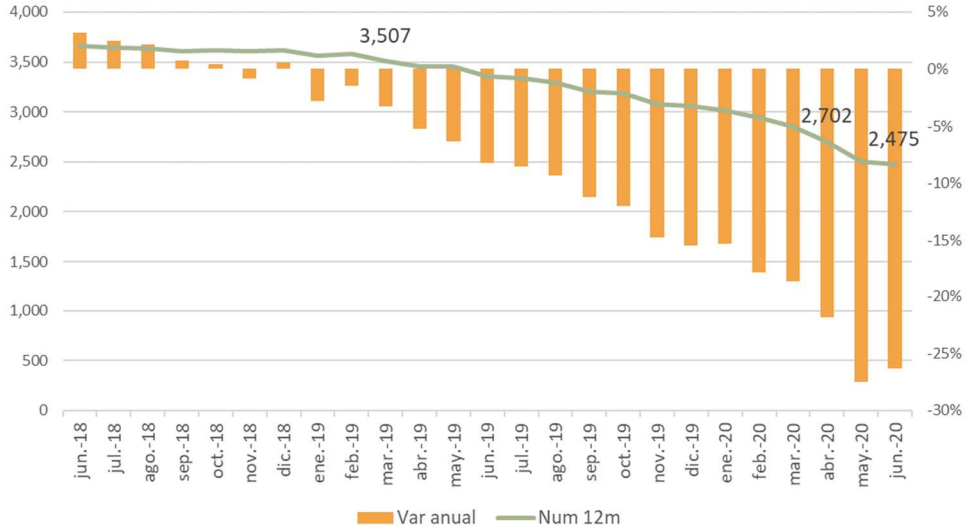


Gráfico 6. Transmisiones por herencia. Últimos 12 meses en Gipuzkoa (línea gris) y su variación con respecto al mismo período del año anterior (barra anaranjada).

En la situación actual pierde interés hablar de apartamentos turísticos, cuando el **turismo** se ha visto fuertemente afectado como consecuencia de las restricciones a la movilidad y el efecto psicológico de las informaciones sobre la pandemia.

La pérdida de los ingresos generados por el turismo exterior, no sólo para el sector privado sino también para el público, es una situación nueva en el conjunto del Estado, cuya magnitud se empieza a concretar ya en junio, como se aprecia en los gráficos 7 y 8. El impacto fiscal será grave, lo mismo que para el consumo interno y el empleo.

En el gráfico 7 se presentan los turistas llegados de otros países al conjunto del Estado desde el inicio del año hasta el final del mes. El mes de junio no reflejó ninguna recuperación, algo que, a la vista de otros indicadores indirectos, ha continuado durante todo el verano. En el gráfico 8 se aprecia cómo, de haber sido un año como 2019, deberían haber entrado 8’8 millones de personas, frente al dato de 2020, 200 mil. Julio debería haber traído 9’9 y agosto 10 millones.

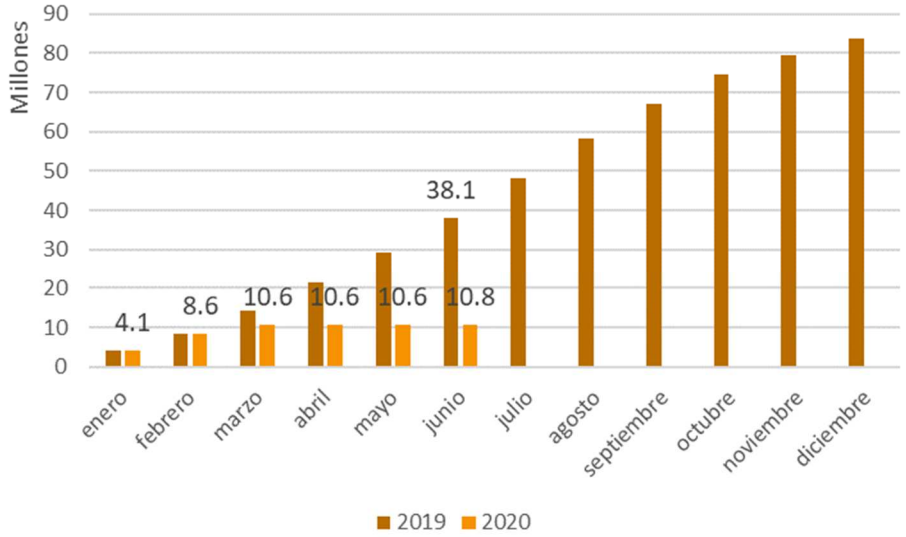


Gráfico 7. Número de viajeros que atravesaron la frontera con destino en España. Datos acumulados desde el 1 de enero en millones. En naranja 2020 y en marrón 2019.

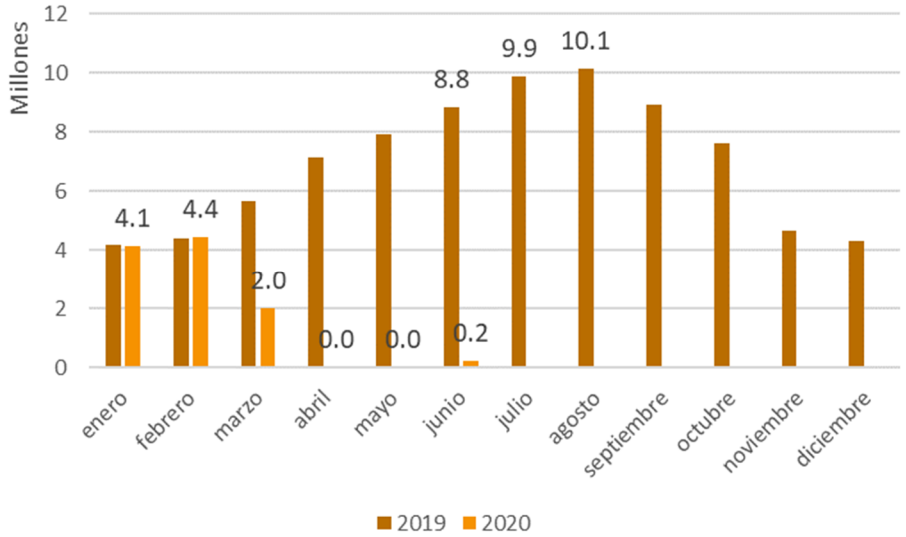


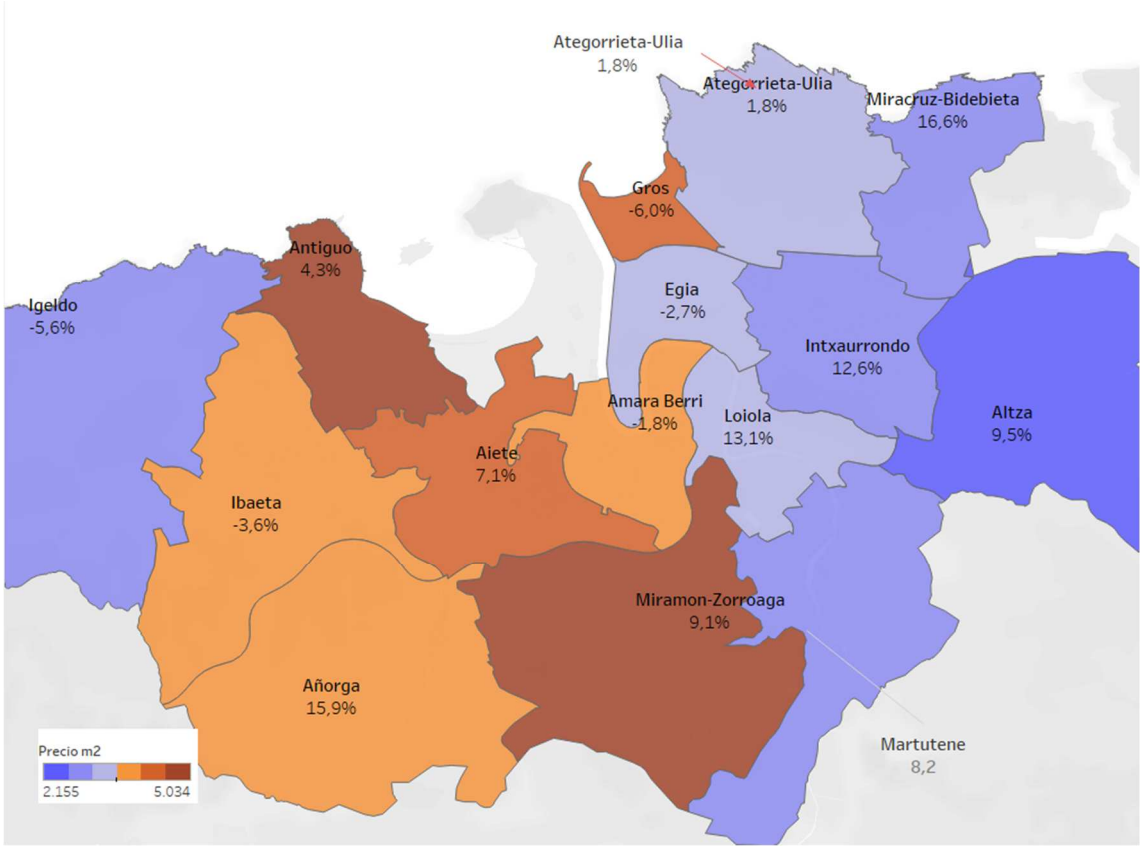
Gráfico 8. Número de viajeros que atravesaron la frontera con destino en España. Datos mensuales. En naranja 2020 y en marrón 2019.

4. El precio por m^2 de las viviendas

Al cierre del segundo trimestre de 2020 el precio medio en la ciudad alcanzó los 3.975 euros, un 5'1% más que el mismo trimestre del año anterior y un 1'0% mayor que en el cuarto, por lo que la vivienda sigue encareciéndose de forma continua desde mediados de 2015 (en términos interanuales).

4.1. La dinámica en la ciudad

En el Mapa 1 se presentan los barrios que no están en la zona centro, donde los más caros están en colores cálidos y los más baratos en azules. El más caro, como es habitual, es Antiguo (5.034€), seguido por Miramon (4.586€). Los más baratos son Altza (2.155€), Miracruz – Bidebieta (2.669€) y Martutene (2.747€). Estos barrios destacados habían permanecido estables durante todo 2019, pero en este trimestre Miramon, que ocupaba la cuarta posición, pasa a la segunda, relegando a Gros y Aiete; hay que esperar para ver si es un efecto de la escasez de operaciones en el trimestre.



Mapa 1. Variación anual en el precio del m^2 por barrio, sin incluir el centro. Los colores indican el precio del metro (más azul, más barato).

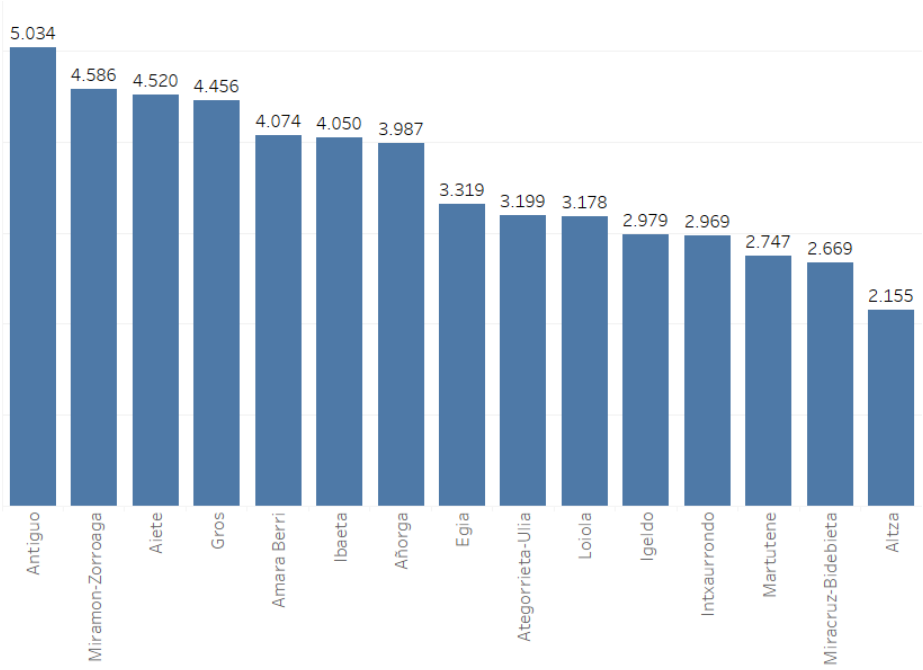
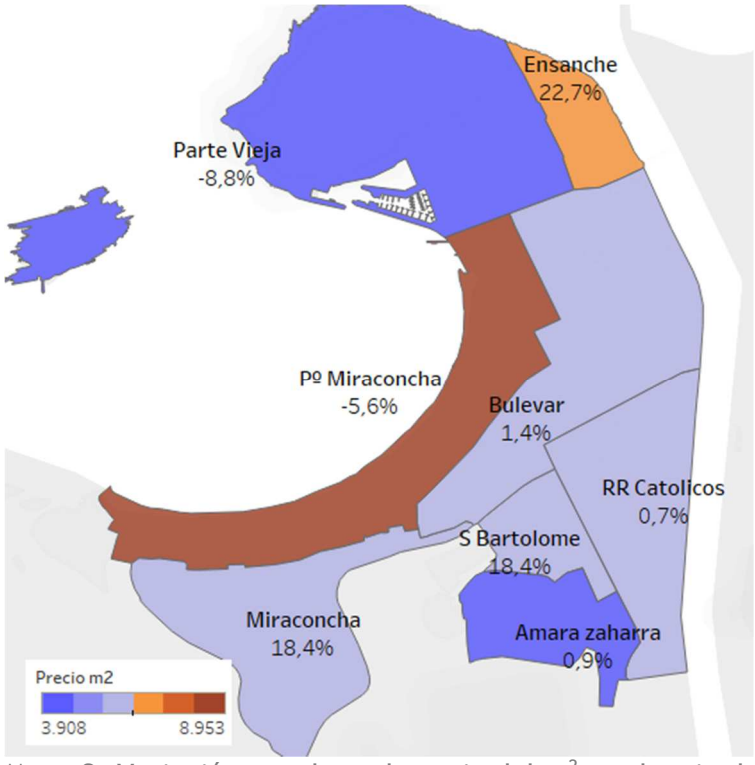


Gráfico 9. Comparación de precios de los barrios. No aparecen aquellos con actividad insuficiente para el cálculo de estos.

En la zona centro es donde encontramos los barrios más caros. Casi todos tienen mayor precio medio que Antiguo, excepto Parte Vieja (3.908€) y Amara Zaharra (4.064€).



Mapa 2. Variación anual en el precio del m^2 por barrio de la zona centro. Los colores indican el precio del metro.

En los Gráficos 9 y 10, donde se muestran los precios, se aprecia mejor la disparidad de los barrios de la ciudad.

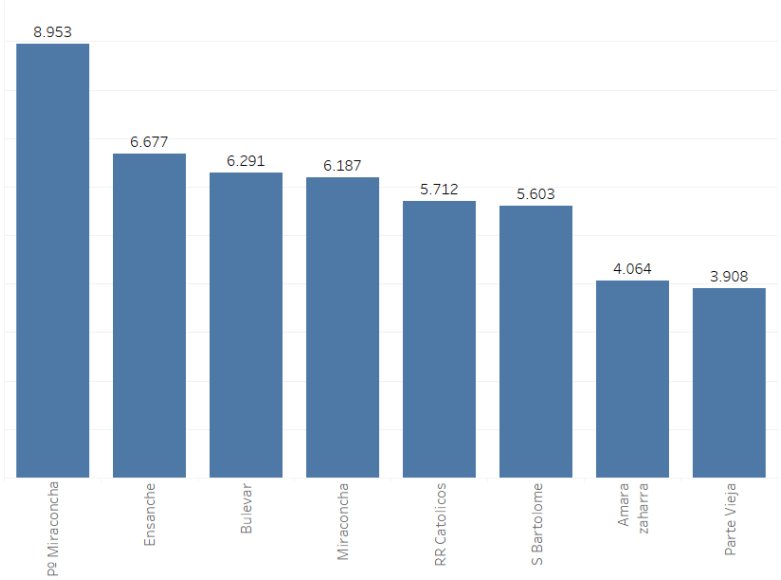


Gráfico 10. Comparación de precios de los barrios de la zona Centro. No aparecen aquellos con actividad insuficiente para el cálculo de estos.

4.2. Los barrios donde ha sido mayor la variación del precio del m2

En el segundo trimestre del año hay cinco barrios donde el precio se ha reducido, igual que el 1T 2020 y frente a seis los dos últimos trimestres de 2019.

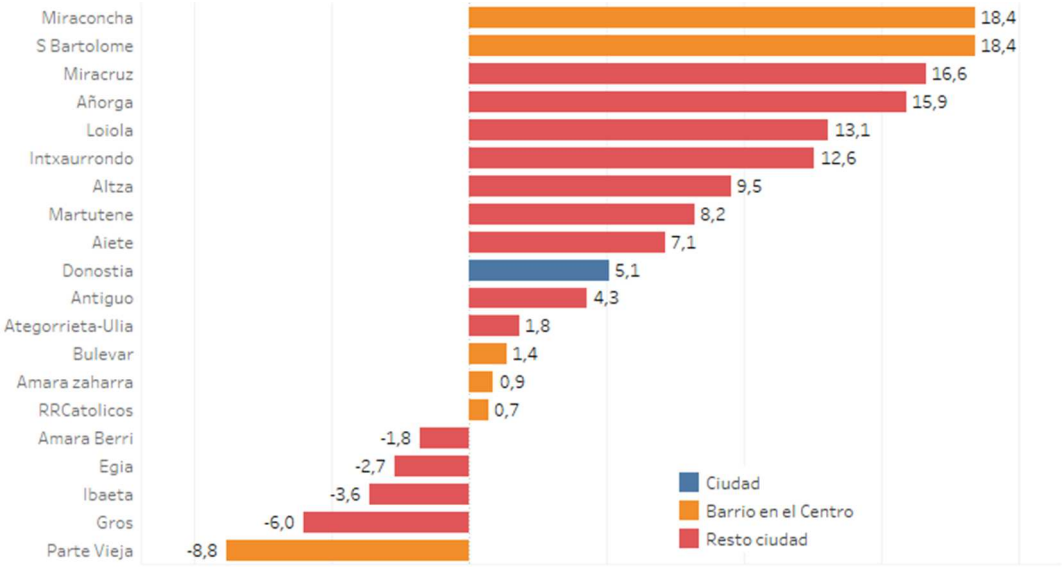


Gráfico 11. Variación anual del precio m^2. No aparecen los barrios con menor actividad (menos de 15 ops.). En naranja, los del centro. Se muestra Donostia.

En el Centro, Miraconcha y San Bartolomé destacan por ser los que más se han encarecido, ambos un 18’4% interanual. Fuera del Centro, el aumento del precio fue destacable en Miracruz, 16’6% y Añorga, 15’9%. Todos estos han venido siendo durante

2019 los que más se han encarecido y han continuado durante 2020. De entre los barrios con mayor actividad, después de Miracruz destacan Loila con un 13'1% e Intxaurrondo con un 12'6%.

4.3. Evolución reciente de los precios del m2

La evolución de los precios desde el último trimestre de 2018 en los barrios más activos se presenta en los Gráficos 12 (a) y (b), donde la tónica general es, de nuevo, el aumento de los precios. Gros y Amara se han abaratado, un -6'0% y un -1'8% respectivamente. A estos se suma Egia con -2'7%. Dado la evolución del número de compraventas, que veremos en la sección 5, parece que la actividad se mantiene en estos tres barrios a costa de mantener y rebajar los precios (eso sí, no mucho). Aiete lleva unos trimestres de encarecimiento, después de una serie de retrocesos en el precio. Por último, Intxaurrondo,Martutene, Miracruz y Altza se están encareciendo sin efectos negativos sobre sus niveles de compraventas (salvo, quizás, en Altza).

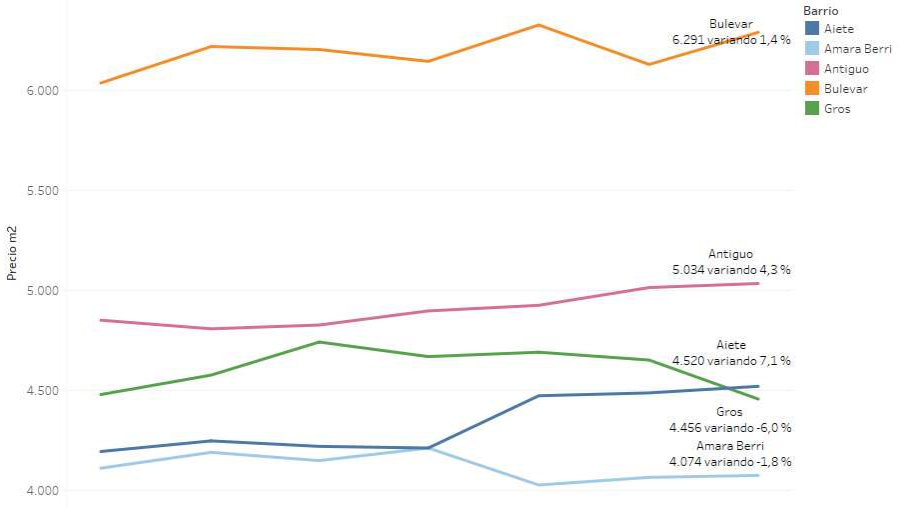


Gráfico 12 (a). Precio y su variación interanual desde el último trimestre de 2018. Barrios más caros y con alta actividad de la ciudad.

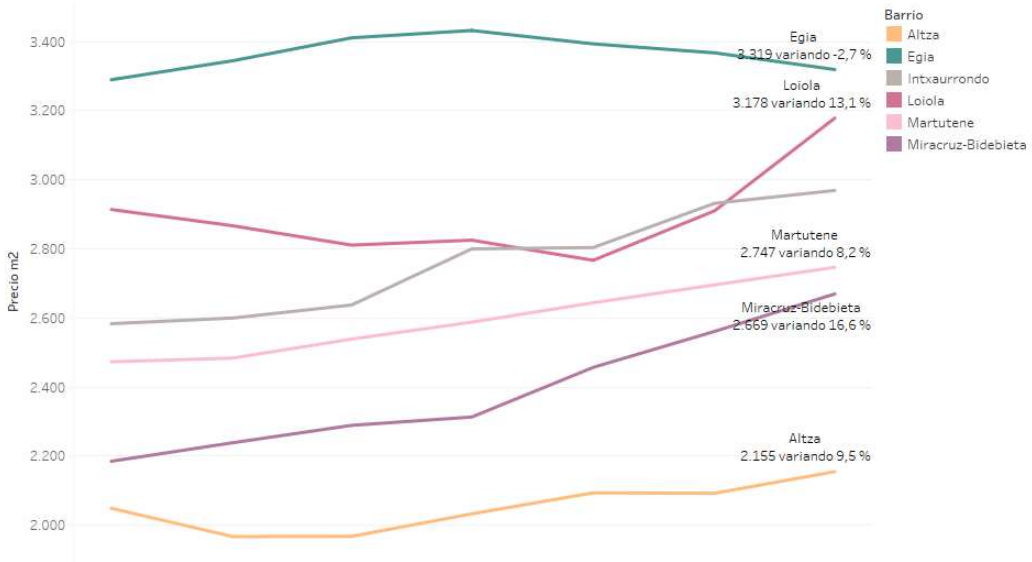


Gráfico 12 (b). Precio y su variación interanual desde el último trimestre de 2018. Barrios relativamente baratos con alta actividad.

Los barrios, de baja actividad relativa, se presentan en los Gráficos 13 (a) y (b). Las excepciones al encarecimiento de la vivienda son Parte Vieja e Ibaeta. La senda ascendente es llamativa en Ensanche, Miraconcha y San Bartolomé. El barrio más caro, Paseo Miraconcha, tiene pocas compraventas como para establecer una media de precios representativa y aún menos, unas variaciones fiables, por lo que no se muestra.

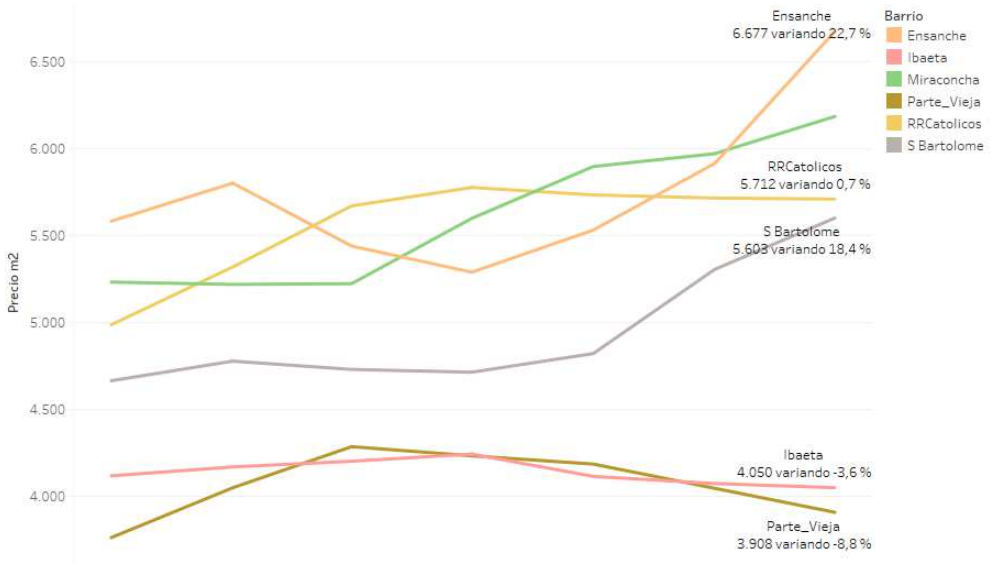


Gráfico 13 (a). Precio y su variación interanual desde el último trimestre de 2018. Barrios más caros con baja actividad.

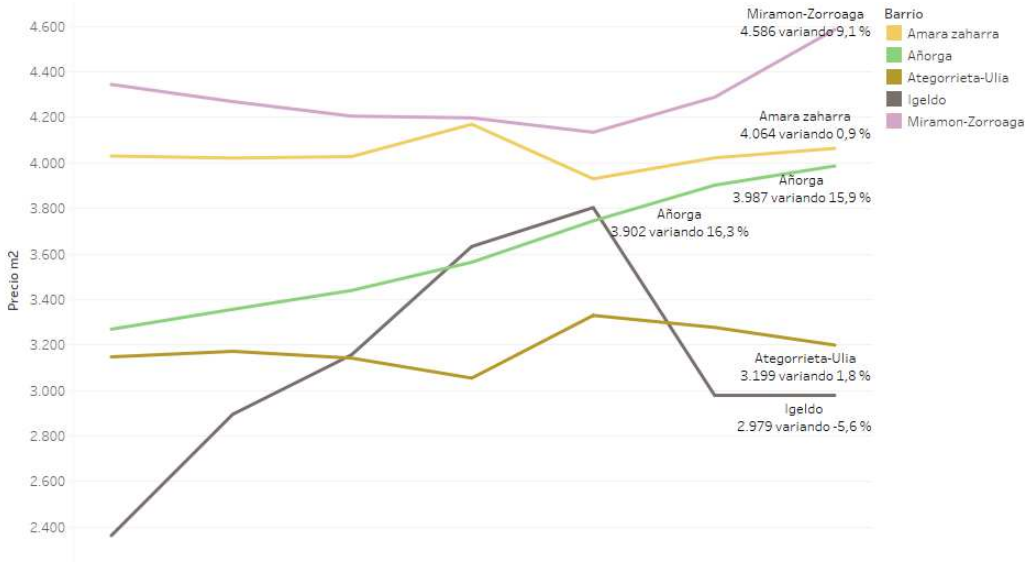


Gráfico 13 (b). Precio y su variación interanual desde el último trimestre de 2018. Barrios relativamente baratos con baja actividad.

4.4. Distribución del número de compraventas por nivel de precios del m2

El objetivo de las Tabla 3 y 4 es completar la información de las medias de precios que se ha estado trabajando en esta sección, mediante una aproximación a la dispersión de los mismos. En la Tabla 3 presentamos los datos sobre el peso relativo de cada cohorte de precios, utilizando los tramos definidos por los puntos de corte, en euros por metro, 2.100, 2.800, 3.500 y 4.400. Hay que recordar una vez más que los datos del 2T están incompletos, por lo que las tasas de variación no son significativas, aunque se han mantenido en la tabla como referencia.

En primer lugar, hay que destacar un trimestre más, el predominio de compraventas en la ciudad cuyo precio está por encima de los 3.500 euros. En el primer trimestre de 2020, por debajo de 3.500 hubo 818 compraventas, pero 1.025 por encima.

En segundo lugar, en la Tabla 3 se aprecia que el descenso en el número de operaciones por debajo de 2.100 es muy acusado y que el aumento en el segmento más caro es destacable, en línea con el aumento de precios observado. También se puede destacar que hay una tendencia al abaratamiento del segmento entre 2.100 y 2.800.

Intervalo	Trimestre	Num 12m	Var anual	Var trimestral	Intervalo	Num 12m	Var anual	Var trimestral
Menos 2.100	2019 T1	190	-28’0	-12’4	Entre 3.501 y 4.400	364	-16’5	-2’7
	2019 T2	191	-22’7	0’5		367	-7’8	0’8
	2019 T3	184	-22’0	-3’7		376	-6’2	2’5
	2019 T4	171	-21’2	-7’1		420	12’3	11’7
	2020 T1	155	-18’4	-9’4		404	11’0	-3’8
	2020 T2	110	-42’4	-29’0		326	-11’2	-19’3
Entre 2.100 y 2.800	2019 T1	364	41’1	0’8	y más de 4.400	540	3’1	8’0
	2019 T2	430	72’7	18’1		559	8’1	3’5
	2019 T3	500	124’2	16’3		601	22’9	7’5
	2019 T4	360	-0’3	-28’0		646	29’2	7’5
	2020 T1	346	-4’9	-3’9		621	15’0	-3’9
	2020 T2	245	-43’0	-29’2		482	-13’8	-22’4
Entre 2.801 y 3.500	2019 T1	249	-19’7	-10’8				
	2019 T2	263	-14’1	5’6				
	2019 T3	285	5’2	8’4				
	2019 T4	331	18’6	16’1				
	2020 T1	317	27’3	-4’2				
	2020 T2	269	2’3	-15’1				

Tabla 3. Número de compraventas por segmentos de precio del m^2 en Donostia para los seis últimos trimestres.

La Tabla 4 aporta más detalles sobre estas evoluciones en el 2T 2020, a 30 de junio. En los del Centro por encima de 3.500 euros, la evolución es claramente positiva en Amara y Miraconcha, a pesar de estar los datos incompletos.

En el resto de la ciudad, prácticamente todos los barrios aumentan el número de compraventas por encima de 3.500, salvo Egia y Gros, lo que indica la continuación de encarecimiento de la ciudad. Con estos datos, Intxaurrondo, Martutene y Miracruz se están encareciendo (sus segmentos más caros aumentan más que los más baratos).

	Menos de 2.100		De 2.100 a 2.800		De 2.801 a 3.500		De 3.501 a 4.400		y más de 4.400	
Centro	Núm	Var	Núm	Var	Núm	Var	Núm	Var	Núm	Var
Amara Zaharra									13	160'0
Bulevar									63	-21'3
Ensanche										
Miraconcha									15	50,0
Pº Miraconcha									11	-26,7
Parte Vieja									11	-45,0
Reyes Católicos									35	-18,6
San Bartolomé									26	-39,5
Resto	Núm	Var	Núm	Var	Núm	Var	Núm	Var	Núm	Var
Aiete					18	28,6	33	17,9	74	117,6
Altza	59	-41.6	44	-2.2	14	16.7				
Amara Berri					70	48.9	103	3.0	81	-8.0
Antiguo							19	-34.5	37	-37.3
Añorga										
Ategorrieta-Ulia										
Egia					37	-15.9	19	-26.9		
Gros			10	66.7	20	66.7	36	-28.0	58	-43.7
Ibaeta			10	233.3	13	116.7	21	50.0	24	14.3
Intxaurrondo			41	-32.8	36	20.0	21	162.5		
Loiola										
Martutene			70	-65.2	18	-28.0	11	175.0		
Miracruz-Bidebieta	17	-61.4	19	-56.8	12	9.1	12	300.0		
Miramon-Zorroaga										

Tabla 4. Datos de compraventas por barrio y su variación interanual. Sólo segmentos con 10 o más operaciones. Se resaltan los de más de 50.

5. El número de compraventas de vivienda

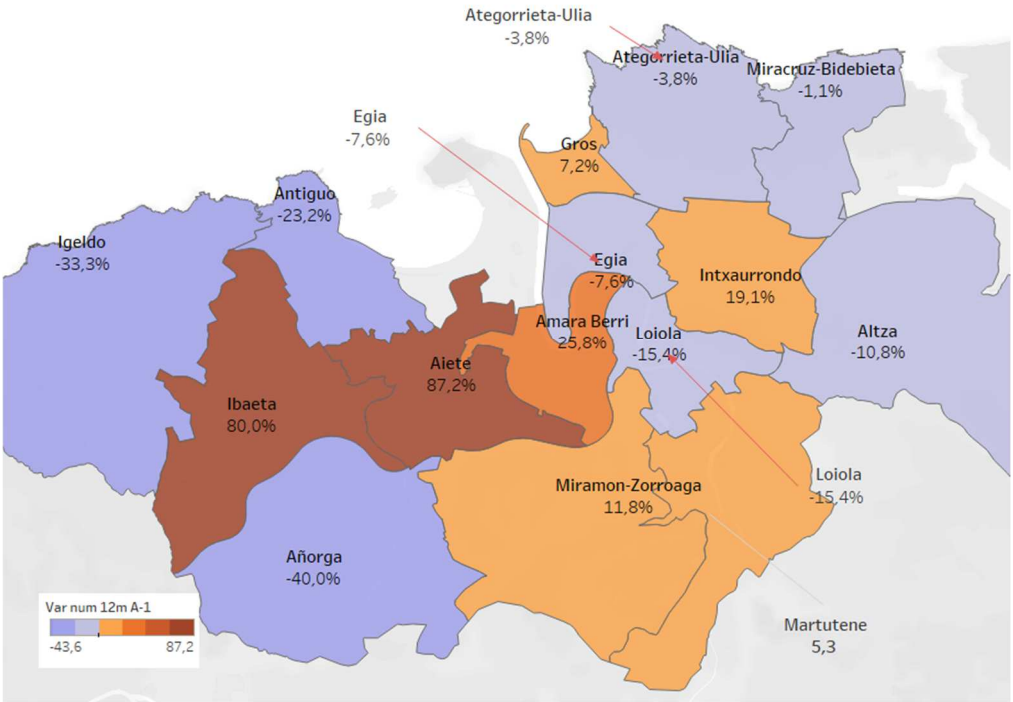
5.1. La actividad en la ciudad

Las peculiaridades del semestre han afectado a la recogida de datos. No sólo el segundo trimestre tiene carencias, aunque tampoco se puede esperar mucho de sus niveles de actividad, sino que los datos del primer trimestre se han completado de forma más lenta que lo habitual, reflejando cambios de los que nos ocupamos en este apartado, donde haremos referencia, salvo que se indique lo contrario, al 1T 2020.

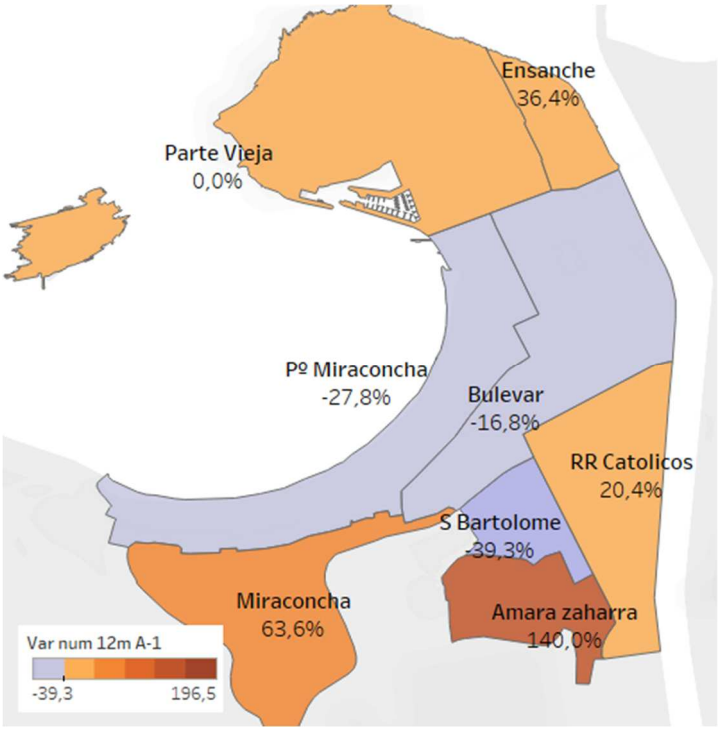
El número de compraventas en la ciudad al cierre del primer trimestre de 2020 ha aumentado un 8'0% con respecto al año anterior alcanzando 1.843 viviendas transmitidas. La variación trimestral, no obstante, ha sido negativa, del -4'4%. Esto implica que durante los tres últimos trimestres de 2019 y el primero de 2020 la actividad ha mejorado de forma ininterrumpida, con crecimientos interanuales, pero el último trimestre el crecimiento trimestral fue negativo, probablemente reflejando lo anómalo del mes de marzo, que se inició con preocupación ciudadana por la extensión de la pandemia, a lo que se suma que durante los últimos quince días de marzo las dificultades para cerrar operaciones fueron muchas.

5.2. Los barrios con mayor actividad

Amara Berri, Martutene y Gros fueron los de mayor actividad, el primero con un 25'8% de aumento en las compraventas hasta las 312; el segundo, Martutene, aumenta un 5'3% hasta llegar a 180; Gros queda con 178 y un crecimiento del 7'2%.



Mapa 3. Variación con respecto al año anterior en el número de compraventas por barrio, sin incluir el centro.



El conjunto de barrios de la zona Centro alcanzó las 306 compraventas, frente a las 263 del año anterior. Bulevar es el de mayor actividad, 84 compraventas, con una contracción de la actividad interanual del -19'2%, seguido de Reyes Católicos que aumenta un 20'4% hasta las 65 compraventas. Amara, San Bartolomé y Parte Vieja están cerca, con 36, 37 y 38 operaciones, pero con variaciones dispares, un crecimiento extraordinario en Amara y una disminución en San Bartolome (Mapa 4).

Mapa 4. Variación en el número de compraventas con respecto al año anterior. Sólo barrios del área del centro.

5.3. Evolución de las compraventas durante los últimos trimestres

Enlazando con la sección dedicada a los precios del m^2, aquí se presentan tres gráficos con las compraventas de los doce meses anteriores al 31 de marzo, con los barrios separados por sus niveles relativos de precio y de actividad (alto/bajo).

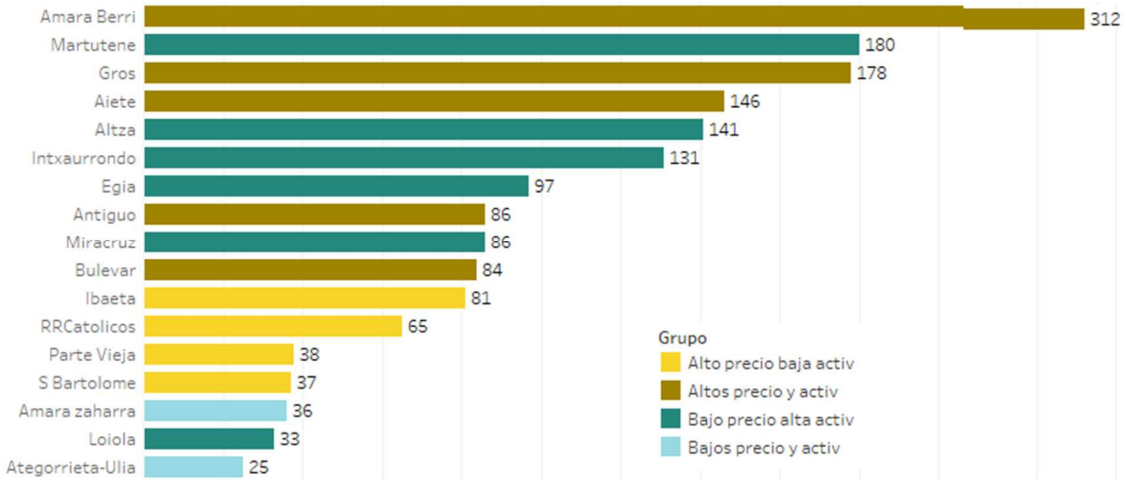


Gráfico 14. Número de compraventas anuales por barrios para el último período disponible. En marrones los más caros, en azules los económicos. Se muestran los barrios con más de 20 compraventas en los anteriores 12 meses

El Gráfico 14 confirma de forma general la existencia de demanda para cualquier nivel de precios. Los barrios grandes con los mayores niveles de compraventas, Amara, Gros o Aiete son caros, a pesar de la disponibilidad. Por otra parte, quienes buscan vivienda barata tienen que acudir allí donde hay mayor oferta, en dos barrios con mucha

población Altza e Intxaurrondo, en el sureste, alejados del centro, al que hace unos trimestres se ha unido un barrio de menor tamaño, Martutene.

La evolución de la actividad por barrio hasta el 1T 2020 (a diferencia de los gráficos 12 y 13) se muestra en los dos gráficos siguientes, los más activos en compraventas en el 15 y el resto en el 16.

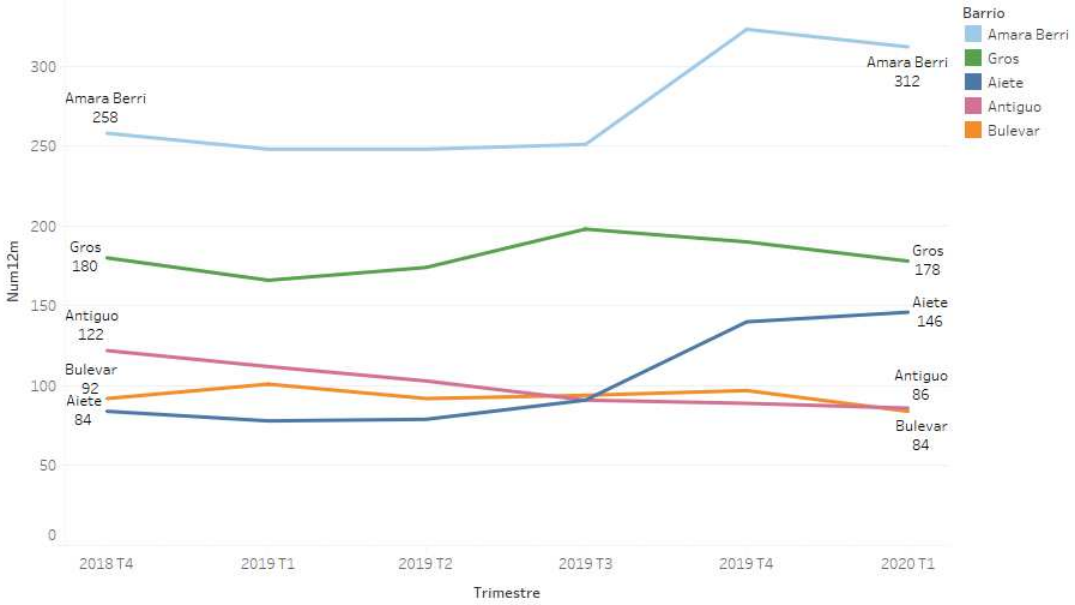


Gráfico 15a. Compraventas anuales de los barrios de precio más caro y alta actividad

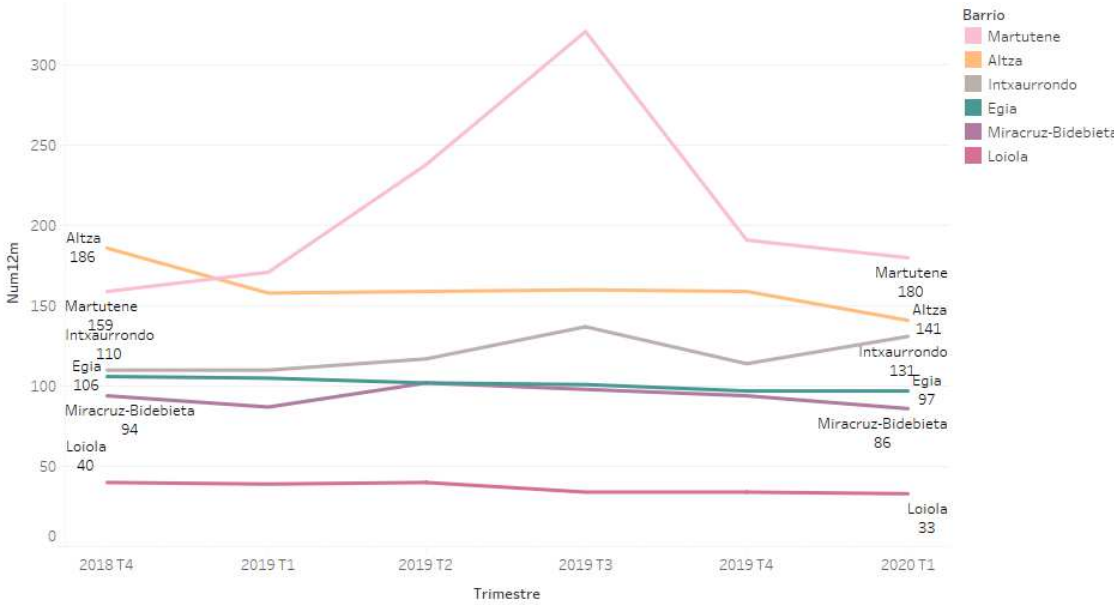


Gráfico 15b. Compraventas anuales de los barrios de precio comparativamente bajo y alta actividad

Amara, Gros y Martutene (gr. 16(a)) superan las 150 compraventas anuales y entre 100 y 150 hay tres barrios (Aite, Altza e Intxaurrondo). Amara y Aiete aumentan

significativamente su actividad en los últimos nueve meses, mientras el resto muestran una tendencia decreciente o no definida en el período del gráfico.

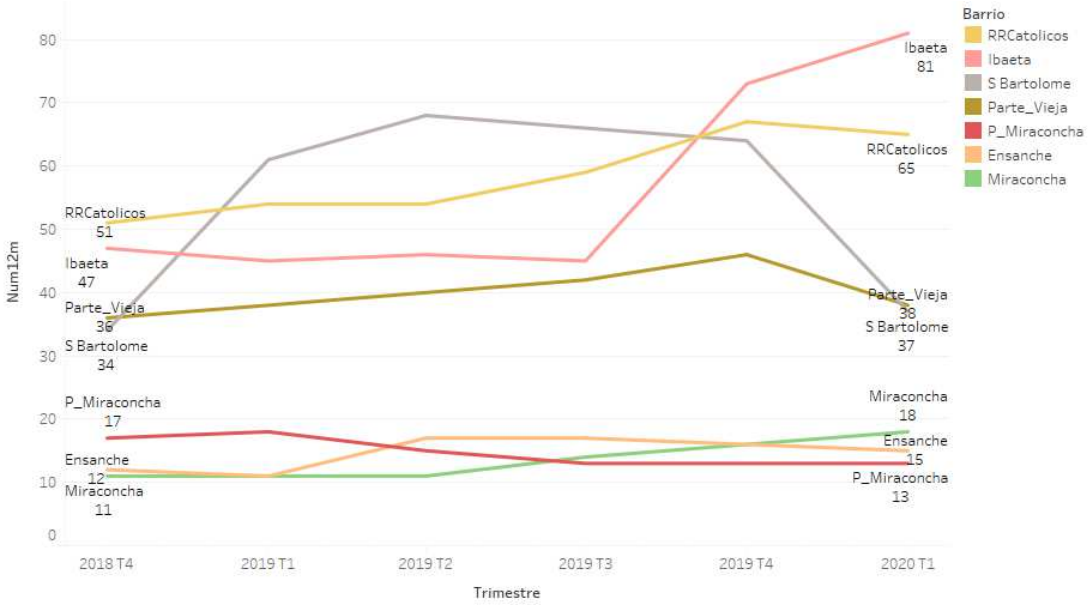


Gráfico 16a. Compraventas anuales en los barrios de precio más caro y baja actividad

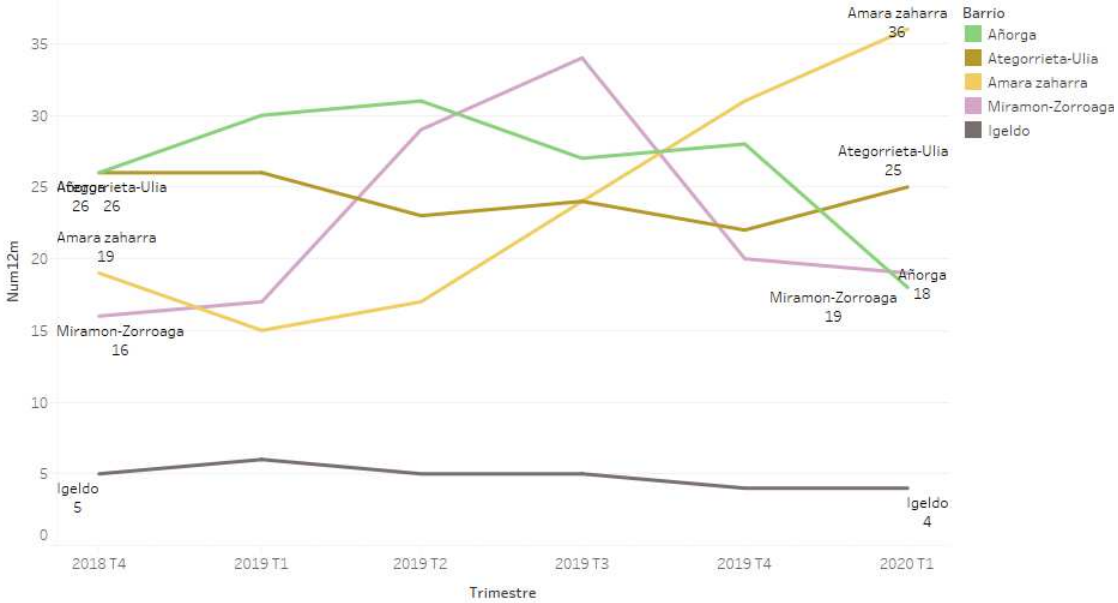


Gráfico 16b. Compraventas anuales en los barrios de precio comparativamente bajo con baja actividad.

6. Análisis del precio de la vivienda

En esta sección calculamos con datos de los doce meses anteriores al 30 de junio, el precio declarado en la compraventa del inmueble. Por otra parte, tomamos como referencia los datos publicados por Eustat referentes a la renta familiar media de 2017, que son los últimos disponibles. Compararemos ambas variables a pesar de la diferencia temporal, ya que se trata de calcular valores de referencia para el número de años necesarios para pagar la vivienda.

En la Tabla 5 se utiliza la renta total familiar de la ciudad y por barrio para compararla con el valor declarado de la vivienda, calculando el número de años necesario para su pago. Los promedios en la ciudad indican que son necesarios más de 7 años para pagar el piso en propiedad. Pero resulta evidente que los barrios de la ciudad tampoco son homogéneos en esta variable, el ratio va desde los casi 10 años de Centro o los 8 de Gros hasta los 4 de Miramon o los 5 de Altza o Ategorrieta.

Para interpretar esta comparación adecuadamente hay que tener en cuenta que la renta total media recoge la de los residentes en la zona, independientemente de cuándo hayan llegado o dicho de otro modo, de lo que hayan pagado en su momento por la vivienda. Además, una parte de los residentes estarán alquilando, con lo que sus rentas reflejarán los precios de la vivienda y eso es una forma de selección de las familias del barrio, que adecuarán la renta de alquiler a sus ingresos.

En contraste, el precio es el de las transacciones de compraventa de los últimos doce meses. Es decir, el valor reciente de las viviendas, obtenido del flujo en el período.

	Renta total	Vivienda (30 jn)	Años
Donostia	**51.275**	**365.144**	7'1
Aiete	69.786	457.394	6’6
Altza	34.321	169.594	4’9
Amara Berri	50.122	340.294	6’8
Antiguo	66.994	472.091	7’0
Añorga	49.154	384.740	7’8
Ategorrieta-Ulia	61.500	299.139	4’9
Centro	58.244	576.330	9’9
Egia	42.388	259.328	6’1
Gros	51.551	414.433	8’0
Ibaeta	61.081	391.636	6’4
Intxaurrondo	40.750	273.750	6’1
Loiola	38.757	246.634	6’6
Martutene	38.922	255.367	6’0
Miracruz-Bidebieta	39.330	233.428	5’8
Miramon-Zorroaga	117.620	229.682	3’9

Tabla 5. Renta total familiar, valor promedio de la vivienda y años para pagarla.

Por otra parte, aunque este ratio sirve para comparar entre barrios, no refleja bien el esfuerzo real en la compra de vivienda. Por ello, lo calcularemos ahora en base a la renta disponible, que excluye el impuesto sobre la renta y las cotizaciones sociales a cargo del trabajador. Esos resultados se muestran en la tabla 6.

	Renta disponible	Vivienda	Años
Donostia	**41.732**	**365.144**	8’7
Aiete	55.074	457.394	8’3
Altza	29.831	169.594	5’7
Amara Berri	41.059	340.294	8’3
Antiguo	52.170	472.091	9’0
Añorga	40.985	384.740	9’4
Ategorrieta-Ulia	48.973	299.139	6’1
Centro	46.422	576.330	12’4
Egia	35.471	259.328	7’3
Gros	42.060	414.433	9’9
Ibaeta	48.597	391.636	8’1
Intxaurrondo	34.171	273.750	7’2
Loiola	32.948	246.634	7’8
Martutene	33.218	255.367	7’0
Miracruz-Bidebieta	33.388	233.428	6’9
Miramon-Zorroaga	89.559	229.682	5’2

Tabla 6. Renta disponible familiar, valor promedio de la vivienda y años para pagarla.

Ahora los plazos se han dilatado; el ratio de la ciudad está en 8’7, Gros casi llega a 10 años y Centro está en más de 12 años.

Si además considerásemos los costes de transacción e impuestos y que las familias dedican un tercio de sus ingresos al pago de la vivienda, llegaríamos a que en Gros o Centro harían falta más de 30 años para el pago, mientras que en Miramon o Altza superarían ampliamente los 15.

Dado lo dilatado de los plazos en la mayoría de barrios de la ciudad, las eventualidades a las que quedarán expuestas las familias son muchas y así, los riesgos financieros asumidos al adquirir su vivienda son elevados, teniendo en cuenta la incertidumbre de los precios futuros.

7. Precio del m^2 de garajes y trasteros

El precio de los **garajes** de la ciudad ha seguido una tendencia descendente desde que alcanzaron el máximo de los últimos cinco años, 1.821 €/m^2 en 2T 2018, momento a partir del cual las tasas de variación fueron inestables, pero de continua reducción de precios. Al cierre del 2T 2020, la estimación del precio del m^2 ha sido 1.651 euros aumentando con respecto al año anterior un poco, 0'7%, mientras en 1T el precio fue algo mayor, 1.666 con un -2'4% de reducción.

Los barrios del Centro, con los datos actuales del 2T, superan ampliamente la mediana (eje gris en el Gráfico 17). En el resto de la ciudad, Gros (2.669 euros), Antiguo (1.850 euros, Egia (1.830 euros), Amara (1.606 euros) y Miracruz (1.560 euros) son los más caros, por encima de la mediana (1.527 euros).

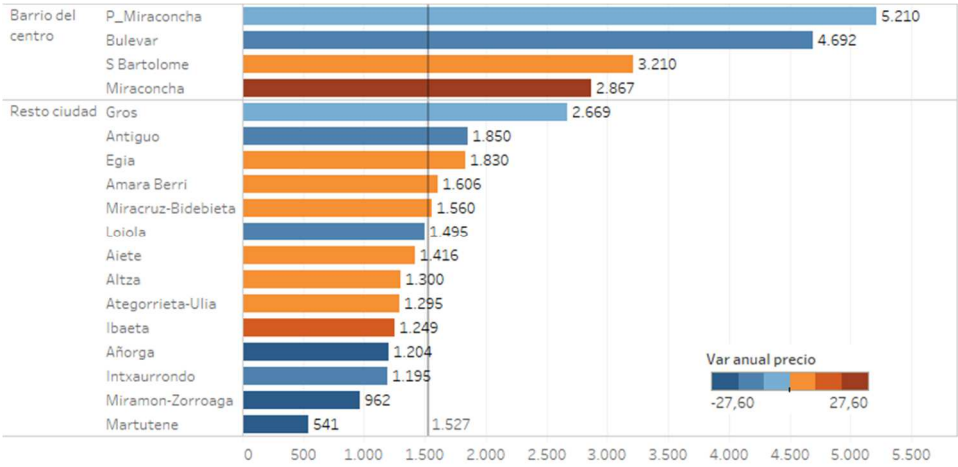


Gráfico 17. Comparación de precios del metro en **garajes**. Los barrios con crecimiento este trimestre se muestra en marrones y los de reducciones en azules. No aparecen los barrios donde no se ha podido calcular un precio medio válido.

El precio de los **trasteros** ha llevado su propia dinámica, más estable que los garajes durante 2013 y 2014 y después con evolución paralela a estos, siempre con crecimiento desde el 2T 2016 hasta el máximo de cinco años, 1.688 euros, en 3T 2018, cuando el precio comienza a reducirse de forma acusada, cerrando el segundo trimestre de 2020 en 1.394 euros que no indica ningún cambio de dinámica, con una disminución interanual del -9'9%. No obstante, el valor del inmueble continua en el entorno de los 13 mil euros, como los tres trimestres anteriores.

Bulevar es el barrio más caro, por encima de los 2.300 euros que, dados los pequeños niveles de actividad, por debajo de 10 compraventas, hay que tomar con precaución en cuanto a su representatividad. Gros es el siguiente más caro, 1.902 euros, que se abarata un -15'4% y junto con Amara y Altza, son los de mayor actividad en 2T 2020, como el trimestre anterior. El tercer barrio más caro es Amara con 1.773 euros, un -6'5% menor. En la zona centro encontramos precios elevados y pocas compraventas, Bulevar tiene un precio de 2.537 euros y ocho compraventas y sólo éste tiene más de 3 operaciones en el 2T, aunque en el trimestre anterior aparecía San Bartolomé con 3 compraventas.

8. Número de compraventas de garajes y trasteros

El número de compraventas de **garajes** en el 1T 2020 disminuyó un -3'3% con respecto al año anterior hasta los 727; en 2T 2020 se han registrado hasta la fecha 567 compraventas, es de esperar que la cifra se incremente con los datos más completos, pero que se mantenga la reducción interanual y también la trimestral. En cuanto a los **trasteros**, en el 1T 2020 fueron 158 las compraventas, -11'7% menos que el año anterior, después de cuatro trimestres de relativa estabilidad.

En el Gráfico 18 se muestran las compraventas de garajes del 1T 2020, que difiere del gráfico del informe anterior porque se han completado los datos, pero también se han depurado para que representen mejor a este tipo de inmueble. Lo mismo ocurre con los trasteros, también con numerosas operaciones atípicas.

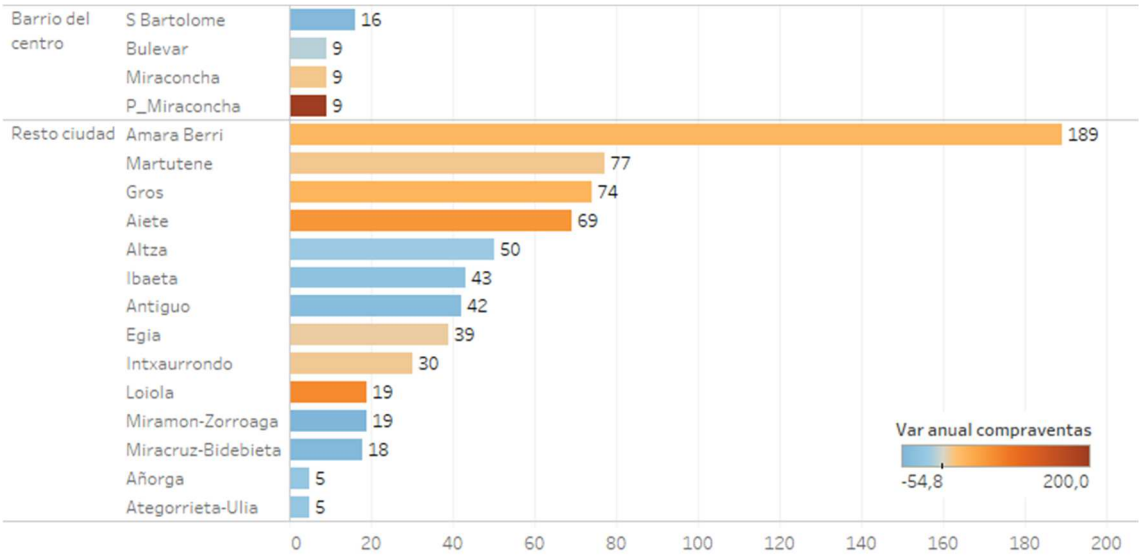


Gráfico 18. Comparación de número de compraventas en **garajes.** Los trimestres con crecimiento se muestran en marrones y los de reducciones en azules. El barrio no aparece si tiene menos de tres compraventas.

9. Valor del garaje

Aunque hemos mantenido como referencia el precio del metro cuadrado en la sección 8, es de interés para conocer esta parte del mercado ver las diferencias en actividad y precio y el tamaño medio de sus inmuebles.

En el gráfico 19 se presenta la actividad en garajes del 1T 2020 separada por tramos de tamaño (solo las cohortes con más de 9 compraventas). El garaje típico, de entre 12 y 14 metros, oscila entre los 44.792 euros de San Bartolomé y los 12.890 euros de Martutene, barrio que se sigue manteniendo barato aún en lo que podríamos llamar plazas dobles, de más de 25 metros.

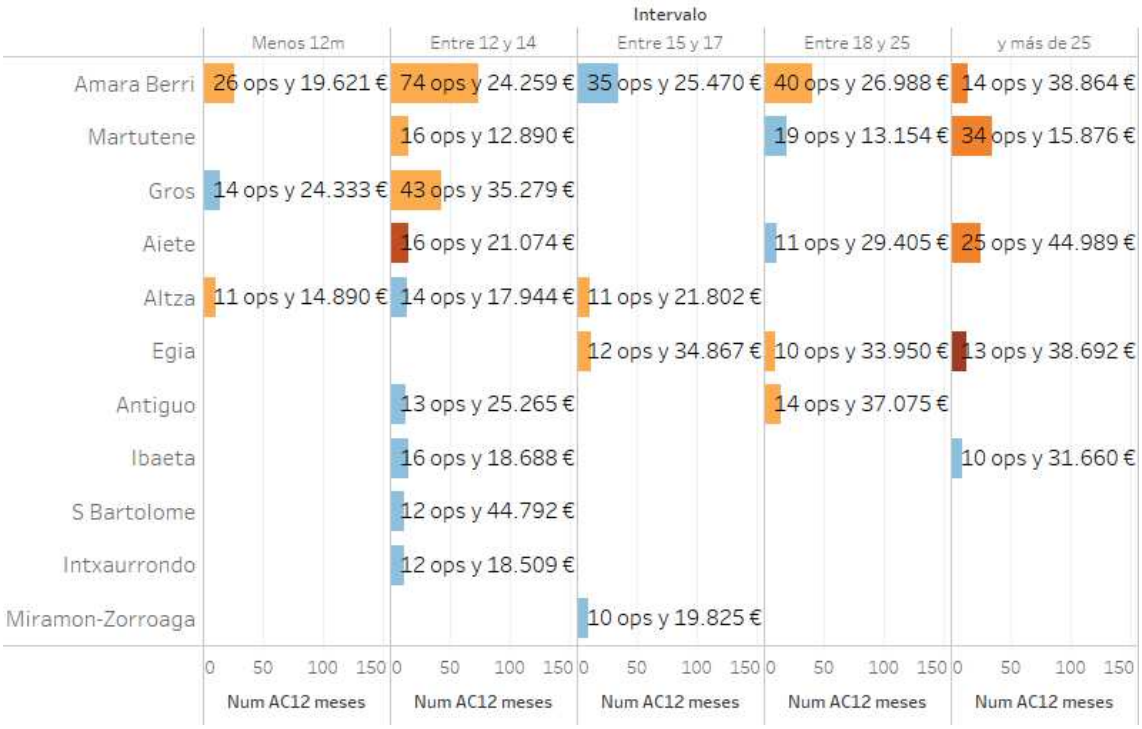


Gráfico 19. Comparación de número de compraventas y precio escriturado en **garajes**. Los trimestres con crecimiento se muestran en marrones y los de reducciones en azules. El segmento no aparece si tiene menos de diez compraventas.