

2019

SEPTIEMBRE

Tendencias del Sector Inmobiliario

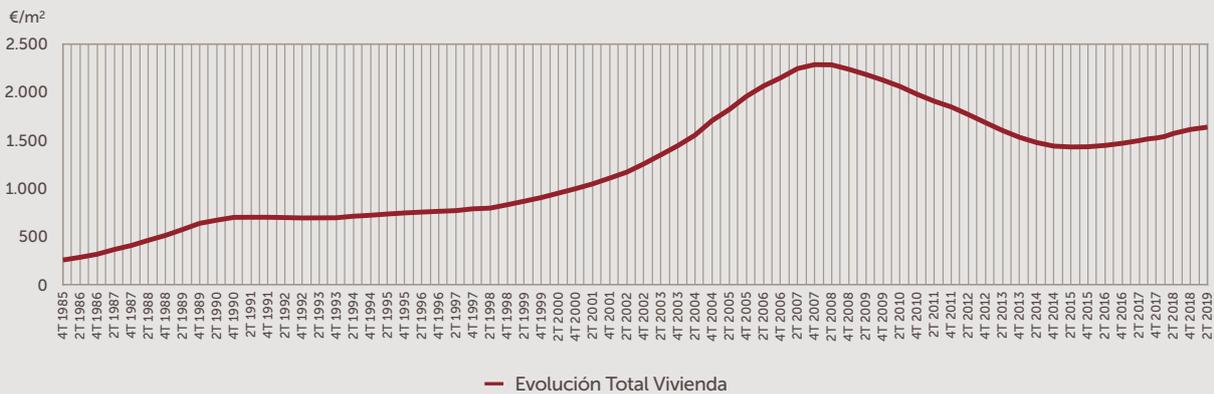
Evolución del Sector

SEPTIEMBRE 2019

PERSPECTIVA

VALORES

Evolución del Valor de la Vivienda



PERSPECTIVA

Perspectiva del Sector en los Últimos 3 Meses



CONFIANZA

Índice de Confianza Inmobiliario

(mín 0 - máx 100)



VARIABLES ESTRATÉGICAS

Cuadro de Control de Variables Estratégicas

DEMANDA



OFERTA



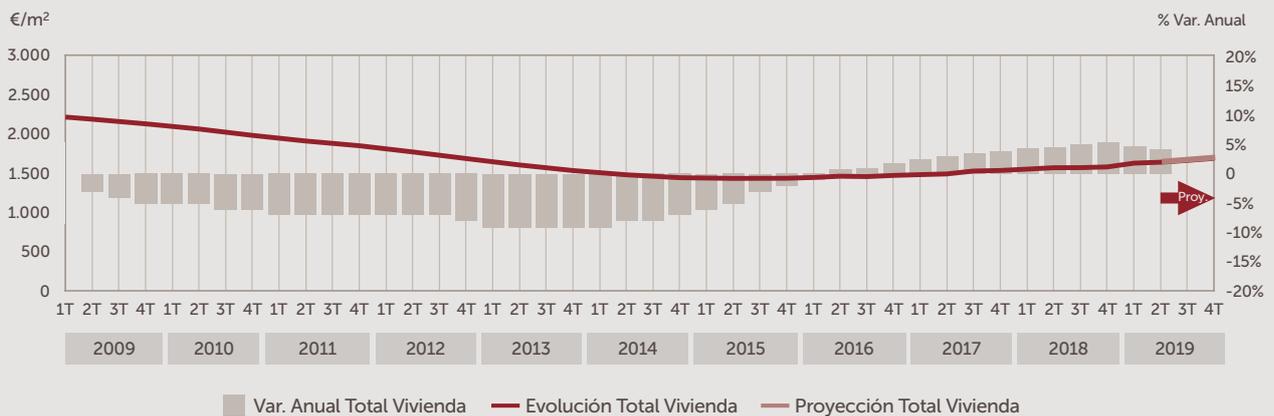
Inmobiliario

SEPTIEMBRE 2019

EXPECTATIVAS

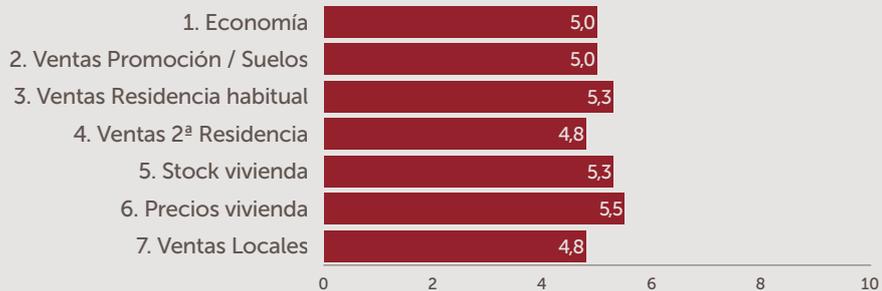
VALORES

Evolución y Proyección Valor de la Vivienda



EXPECTATIVAS

Expectativas del Sector para los Próximos 3 Meses



CONCLUSIONES

El precio medio de la vivienda se sitúa en 1.637€/m², registrando un aumento del 4,2% sobre junio de 2018, y atenúa el ritmo de crecimiento acelerado de semestres anteriores.

La variación de precios desde diciembre de 2018, se sitúa en junio de 2019 en el 1,5%, que confirma los síntomas de fatiga detectados en la segunda mitad de 2018 (en junio de 2018 el incremento semestral fue de 2,8%, y en diciembre de 2018, de 2,7%).

El índice de confianza en la evolución del sector inmobiliario se sitúa en 51,9 puntos sobre 100, casi cuatro puntos por debajo del trimestre anterior, y su evolución mantiene el sentido descendente observado desde septiembre de 2018. Aun así, continúa ligeramente por encima de los 50 puntos, indicativos de una situación de equilibrio.

El índice decrece en todas las comunidades autónomas, siendo la Comunidad Valenciana la que experimenta un descenso más acusado (7 puntos).

El Índice de Esfuerzo Inmobiliario se sitúa en 7,3 años de sueldo para la adquisición de una vivienda media, invariable desde diciembre de 2018, y ligeramente inferior al de septiembre de 2018 (7,4).

El índice de accesibilidad a nivel estatal se sitúa en 106 puntos en el trimestre actual, ligeramente superior al de Junio de 2019 (104) y seis puntos por encima del de septiembre de 2018 (100).

Al igual que en trimestres anteriores, en las Comunidades de Baleares, Cataluña y Madrid el índice de accesibilidad sigue por debajo de los 100 puntos, que determinan el punto de equilibrio entre el precio medio de la vivienda y la capacidad de endeudamiento adecuada para la adquisición de la misma.

Sociedad de Tasación elabora un Índice de Confianza como complemento cualitativo a los estudios de mercado y análisis de vivienda nueva que viene realizando desde 1985.

51,9 puntos sobre 100

SEPTIEMBRE 2019

Índice de Confianza Inmobiliario iST

Nota metodológica

El Índice de Confianza Inmobiliario se construye a partir de la opinión de más de 700 profesionales sobre aspectos económico-inmobiliarios de las zonas donde desarrollan su actividad profesional.

Entre estos 700 técnicos se encuentran todos los profesionales independientes (tasadores) que colaboran habitualmente con ST y la totalidad del personal de control de calidad de valoraciones que trabaja en Sociedad de Tasación.

Las respuestas de estos profesionales se categorizan (en una escala 1-5) en relación a la perspectiva (situación de los últimos tres meses) y las expectativas (previsiones para los tres próximos meses)

para los siguientes aspectos:

- 1º Evolución de la economía en cada zona
- 2º Evolución ventas - Promociones y Suelos
- 3º Evolución ventas - Residencia habitual
- 4º Evolución ventas - Segunda residencia
- 5º Evolución del stock de la vivienda en la zona
- 6º Evolución de los precios de la vivienda
- 7º Evolución ventas - Locales Comerciales

El análisis estadístico de las respuestas de los encuestados devuelve la calificación de los conceptos analizados en una escala de 0-10.

El índice de confianza trimestral es el resultado del análisis combinado de perspectiva y expectativa.

RESUMEN

Perspectiva (Últimos 3 Meses)

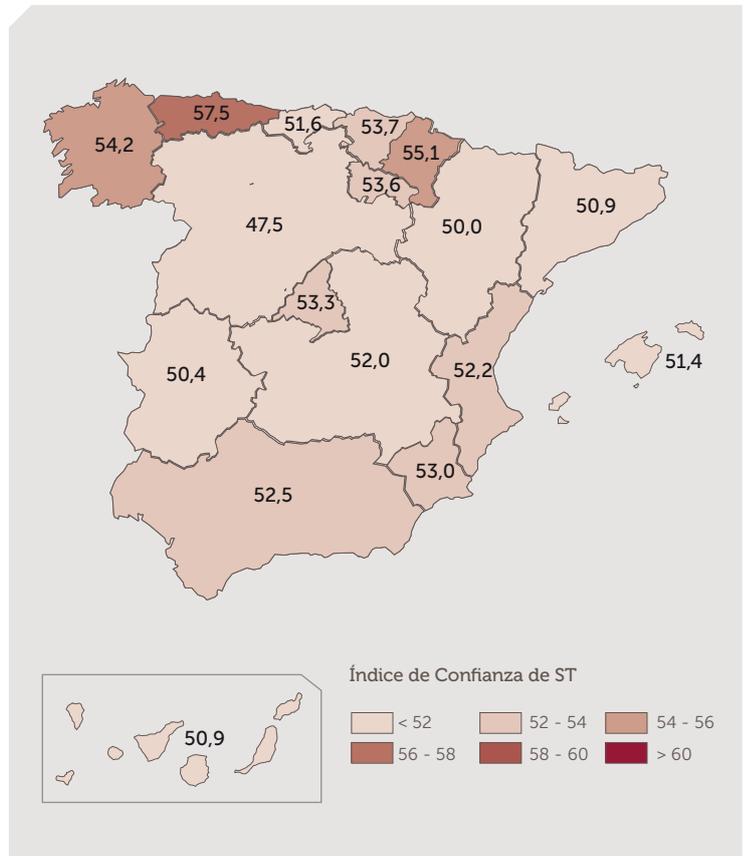


Expectativas (Próximos 3 Meses)



Evolución por Comunidad Autónoma

	4T 2018	1T 2019	2T 2019	3T 2019
Andalucía	57,0	56,1	56,2	52,5
Aragón	56,9	56,0	55,8	50,0
Asturias	57,3	57,9	58,8	57,5
Baleares	59,2	56,3	54,3	51,4
Canarias	59,4	58,0	57,5	50,9
Cantabria	54,8	54,5	52,6	51,6
Castilla León	52,7	50,7	50,9	47,5
Castilla La Mancha	54,0	54,1	54,1	52,0
Cataluña	55,8	55,1	54,7	50,9
Valencia	58,9	58,4	59,2	52,2
Extremadura	53,1	51,3	51,2	50,4
Galicia	55,6	54,7	54,6	54,2
Madrid	61,6	58,7	58,3	53,3
Murcia	55,3	54,3	54,9	53,0
Navarra	57,6	55,4	55,8	55,1
País Vasco	60,5	58,7	59,8	53,7
La Rioja	59,8	60,2	56,3	53,6
España	57,0	55,9	55,8	51,9



	España	Andalucía	Aragón	Asturias	Baleares	Canarias	Cantabria	Castilla León	Castilla La Mancha	Cataluña	Valencia	Extremadura	Galicia	Madrid	Región de Murcia	Navarra	País Vasco	Rioja
1. Evolución de la economía en la zona	52,3	52,0	51,9	53,1	53,2	51,5	55,3	47,2	51,3	51,9	51,9	50,1	54,3	54,5	53,9	56,3	55,8	55,7
2. Evolución de las ventas - promociones y suelos	52,1	53,2	51,9	61,6	51,7	48,6	46,0	50,2	50,2	50,8	51,5	50,2	55,1	55,7	52,6	55,4	52,7	54,4
3. Evolución de las ventas - residencia habitual	54,2	54,5	52,9	62,4	51,0	51,4	56,3	50,7	56,3	52,9	54,4	53,5	58,5	54,9	56,2	56,2	60,0	57,7
4. Evolución de las ventas - segunda residencia - costa, montaña, ...	49,4	51,4	46,3	56,0	49,9	51,8	54,4	41,7	47,3	47,7	52,7	46,4	52,2	47,0	53,2	47,5	49,8	44,3
5. Evolución del stock de la vivienda	52,8	54,2	47,2	59,1	51,1	50,6	49,8	52,2	54,4	52,0	53,2	52,9	53,4	53,0	54,2	61,7	51,2	54,8
6. Evolución de los precios de la vivienda	56,0	55,1	55,5	59,8	56,0	55,3	52,6	50,6	56,4	56,7	55,3	52,8	58,5	58,6	55,8	58,6	57,3	61,4
7. Evolución de las ventas - locales comerciales	46,2	47,0	44,2	50,3	46,6	47,1	46,7	40,1	48,0	44,2	46,6	47,2	47,2	49,5	45,2	50,4	49,1	46,9

Sociedad de Tasación realiza con carácter semestral un estudio de mercado de vivienda nueva en edificio, en que analiza las poblaciones más representativas del territorio nacional, incluyendo todas las capitales de provincia.

1.637

€/m² precio medio nacional

1,5

Var. 6 meses % nominal

4,2

Var. 12 meses % nominal

SEPTIEMBRE 2019

Evolución de Precios de la Vivienda

- Desde junio de 2018, el **precio medio del conjunto de vivienda nueva y usada** ha experimentado un incremento del **4,2%**, mientras que la variación registrada entre diciembre de 2018 y junio de 2019 es del 1,5%.
- El comportamiento de los precios **no ha sido homogéneo** en todo el ámbito territorial. Así, atendiendo a los valores medios por provincia, la oscilación varía entre la subida anual del 10,5% observada en Madrid, el 9,2% de Baleares o el 7,3% de Málaga, hasta el -1,6% que se registra en Lugo, o el -0,5% en León.
- El **precio medio más elevado** se registra en la provincia de Barcelona (2.688 €/m²), seguida de Madrid (2.522 €/m²), mientras que los más bajos se dan en Lugo (866 €/m²) y Badajoz (880 €/m²).
- El comportamiento de los precios en las **dos grandes capitales** de referencia no ha sido el mismo durante el último año, pudiendo apreciarse que los precios en **Barcelona** siguen en ascenso a un ritmo en progresiva contención, que ya se inició en el semestre anterior (de 10,7% anual en julio-2018 a 8,9% en diciembre 2018 y 7,0% en junio 2019). Mientras tanto, en **Madrid**, continúa creciendo la tendencia ascendente, (7,9% en junio 2018, 9% en diciembre 2018 y 10,5% en junio 2019)
- También en **Palma de Mallorca** se aprecia la misma tendencia que en Barcelona, con aumentos que tienden a moderarse ligeramente (10% en junio 2018, 10,7% en diciembre 2018, y 9,2% en junio 2019), mientras que en **Málaga** se sigue la misma tónica creciente que en Madrid, aunque con saltos menos acusados (5,1% en junio 2018, 6,7% en diciembre 2018, y 7,3% en junio 2019).
- Todo ello denota la **disparidad de comportamientos de los precios** y de sus tendencias según el segmento territorial de mercado que se observe. Esta es una situación que podría vaticinar un cambio de ciclo a corto o medio plazo.
- En el resto de las provincias, las variaciones de valor han sido generalmente discretas, apreciándose dos casos en que se produce una ligera **reducción** de valor: **Lugo** (-1,6%) y **León** (-0,5%)
- Barcelona**, continúa siendo la capital de provincia más cara de España, con precios medios que superan los **4.500 €/m²**, mientras que **Madrid** se sitúa por encima de **3.700 €/m²**, **Palma de Mallorca** se acerca a **2.500 €/m²** y **Málaga** a **1.900 €/m²**.

Evolución de Precios Medios y Variaciones Anuales

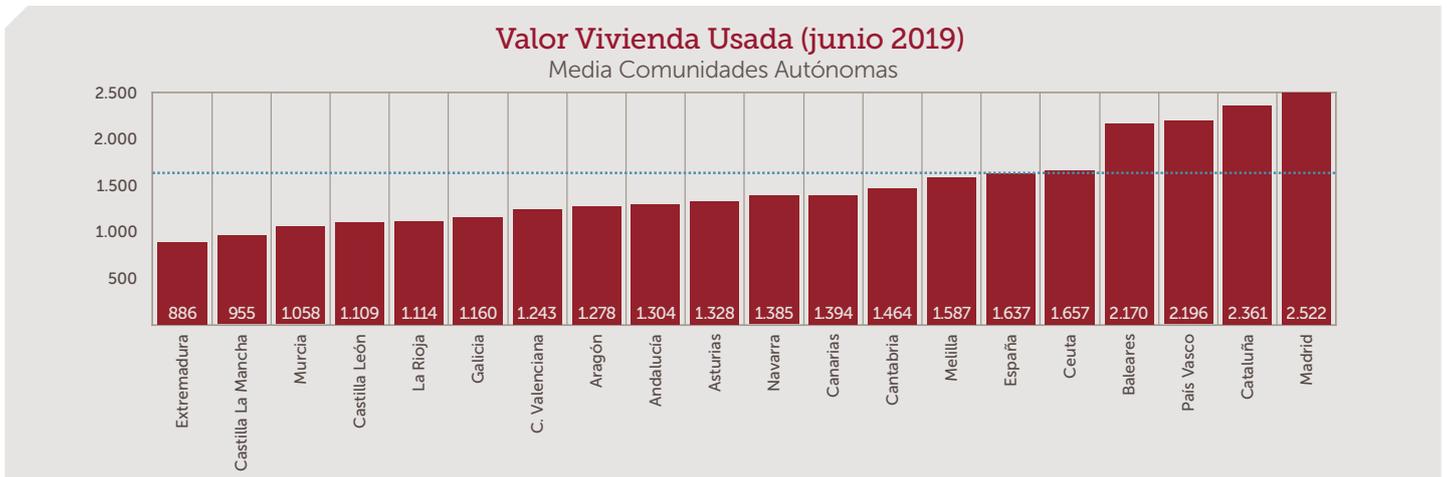
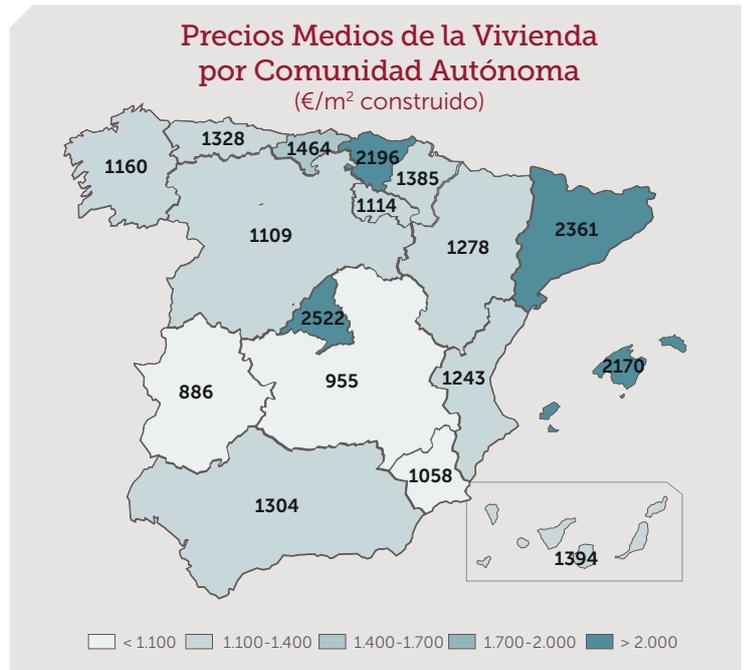


Provincias con valores medios más altos

	Valores			Variación %	
	jun 2019	dic 2018	jun 2018	sem.	anual
Barcelona	2.688	2.607	2.513	3,1	7,0
Madrid	2.522	2.389	2.282	5,6	10,5
Guipúzcoa	2.464	2.429	2.396	1,4	2,8
Baleares	2.170	2.092	1.987	3,7	9,2
Vizcaya	2.136	2.110	2.081	1,2	2,9

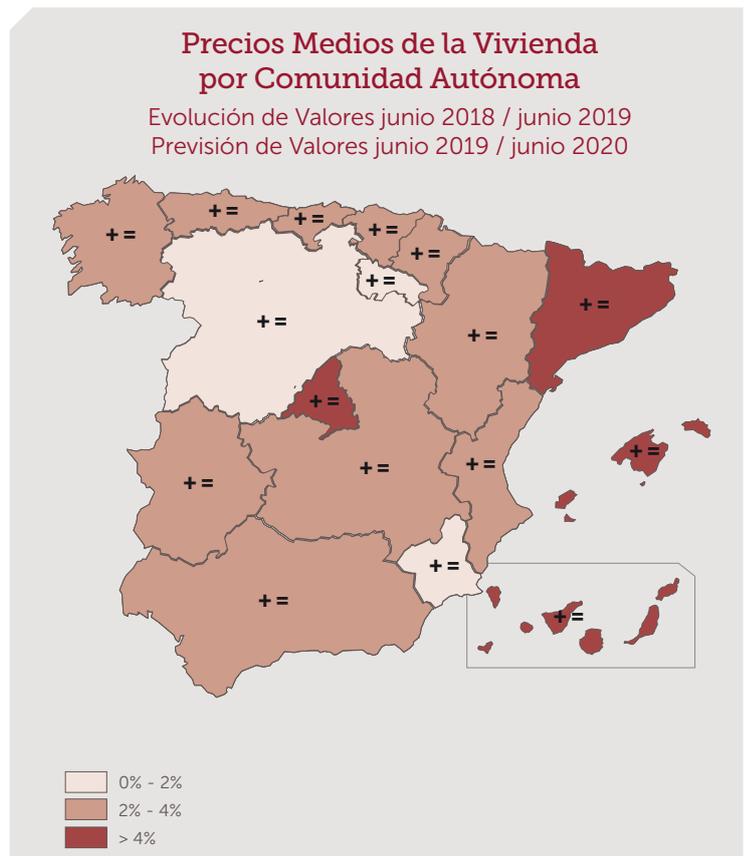
Provincias con valores medios más bajos

	Valores			Variación %	
	jun 2019	dic 2018	jun 2018	sem.	anual
Lugo	866	883	880	-1,9	-1,6
Badajoz	880	860	854	2,3	3,0
Ciudad real	881	875	867	0,7	1,6
Cuenca	895	890	881	0,6	1,6
Cáceres	897	893	891	0,4	0,7



Evolución Comunidades Autónomas

	Valores			Variación %	
	jun 2019	dic 2018	jun 2018	sem.	anual
Andalucía	1.304	1.279	1.256	2,0	3,8
Aragón	1.278	1.262	1.245	1,3	2,7
Asturias	1.328	1.313	1.301	1,1	2,1
Baleares	2.170	2.092	1.987	3,7	9,2
Canarias	1.394	1.356	1.326	2,8	5,1
Cantabria	1.464	1.446	1.435	1,2	2,0
Castilla León	1.109	1.100	1.092	0,8	1,6
Castilla La Mancha	955	945	936	1,1	2,0
Cataluña	2.361	2.297	2.224	2,8	6,2
C. Valenciana	1.243	1.222	1.203	1,7	3,3
Extremadura	886	872	868	1,6	2,1
Galicia	1.160	1.129	1.117	2,7	3,8
Madrid	2.522	2.389	2.282	5,6	10,5
Murcia	1.058	1.068	1.057	-0,9	0,1
Navarra	1.385	1.356	1.333	2,1	3,9
País Vasco	2.196	2.162	2.132	1,6	3,0
La Rioja	1.114	1.109	1.096	0,5	1,6
Ceuta	1.657	1.657	1.614	0,0	2,7
Melilla	1.587	1.555	1.516	2,1	4,7
España	1.637	1.613	1.571	1,5	4,2



Sociedad de Tasación estima la inversión, en años de sueldo, que debe realizarse para adquirir una vivienda.

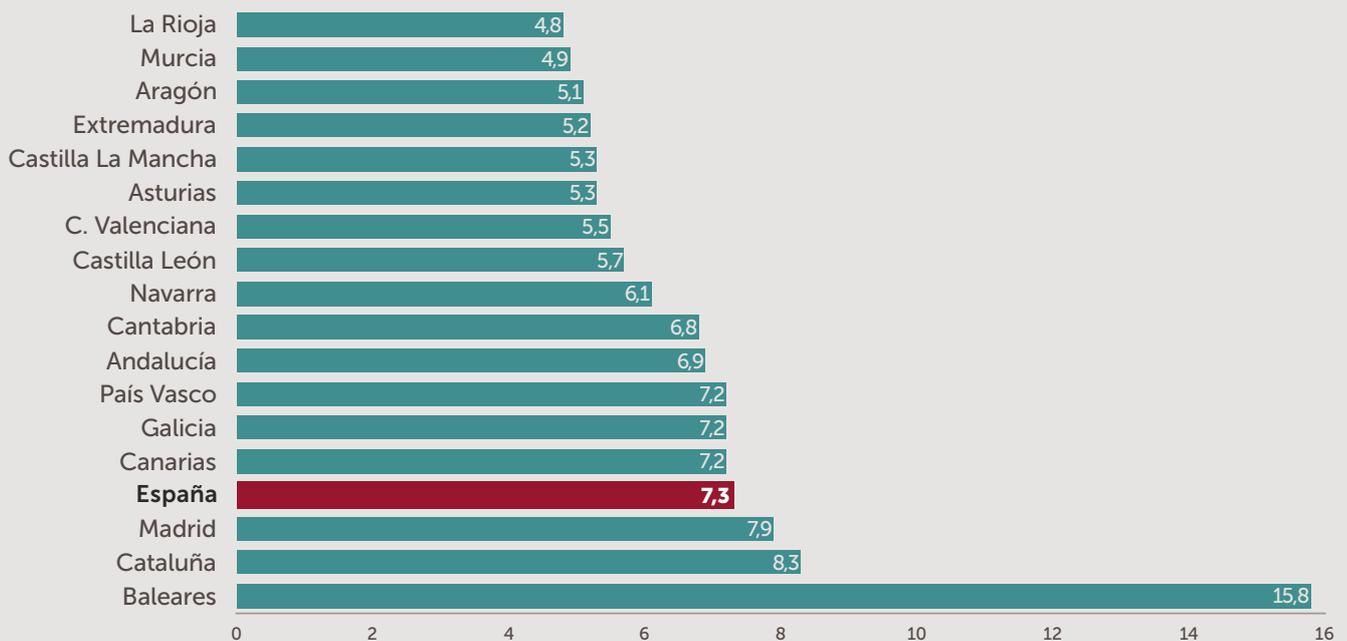
El índice de esfuerzo inmobiliario se define como el número de años de sueldo íntegro que un ciudadano medio necesitaría destinar para la compra de una vivienda de tipo medio.

El índice se calcula, a nivel de Comunidad Autónoma, a partir del cociente entre el valor de mercado de la vivienda y los ingresos medios brutos anuales que publica el INE en su encuesta anual de estructura salarial.

SEPTIEMBRE 2019

Índice de Esfuerzo Inmobiliario

Índice de Esfuerzo por Comunidad Autónoma



Evolución Histórica por Comunidad Autónoma

	Máximo	3T 2017	3T 2018	3T 2019
Andalucía	13,0	6,6	6,7	6,9
Aragón	10,1	5,1	5,0	5,1
Asturias	9,5	5,5	5,4	5,3
Baleares	23,5	15,0	16,2	15,6
Canarias	13,0	7,0	7,0	7,2
Cantabria	13,3	7,0	6,7	6,8
Castilla León	11,0	5,7	5,5	5,7
Castilla La Mancha	11,7	5,2	5,1	5,3
Cataluña	15,7	8,3	8,4	8,3

	Máximo	3T 2017	3T 2018	3T 2019
C. Valenciana	11,8	5,2	5,3	5,5
Extremadura	10,1	5,0	5,1	5,2
Galicia	11,1	6,9	6,9	7,2
Madrid	14,9	8,3	8,3	7,9
Murcia	12,1	4,8	4,7	4,9
Navarra	11,2	5,5	5,7	6,1
País Vasco	15,0	7,1	7,0	7,3
La Rioja	11,0	4,6	4,7	4,8
España	13,7	7,3	7,4	7,3

Sociedad de Tasación analiza la posibilidad de adquisición de una vivienda de características estándar a partir de la capacidad de endeudamiento de un ciudadano con renta media.

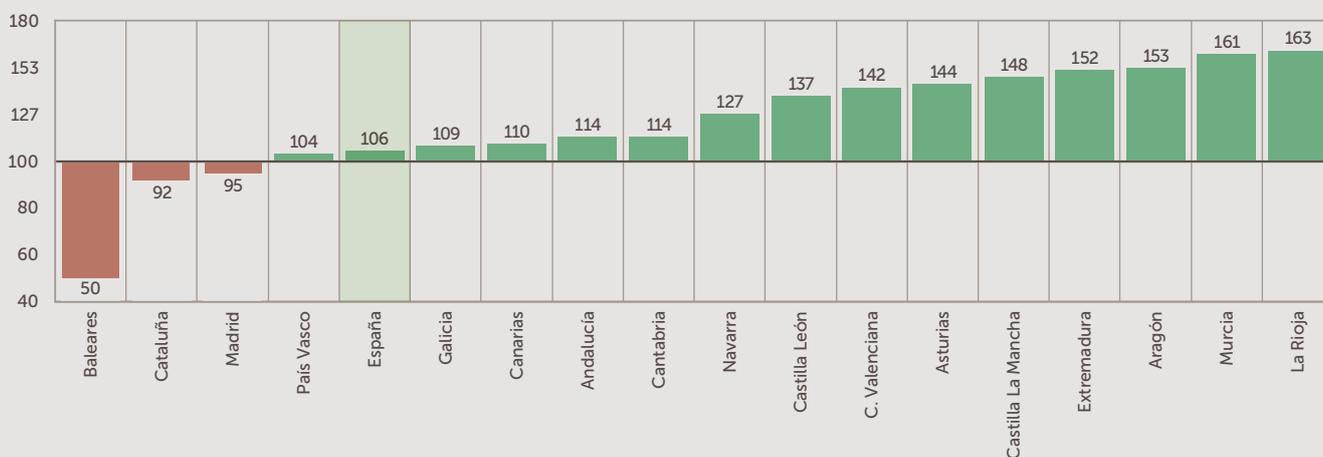
El Índice de accesibilidad estima la relación entre el poder adquisitivo real de un ciudadano medio, y el teórico necesario para la adquisición de una vivienda, tomando como base los ingresos brutos anuales publicados por el INE en su encuesta anual de estructura salarial, a partir de los cuales se deduce el importe máximo del salario a dedicar a la financiación hipotecaria, una vez aplicadas las deducciones por IRPF y Seguridad Social vigentes en el momento del cálculo.

La cuota resultante se somete a diferentes hipótesis de cálculo de financiación, mediante las que se obtiene la comparativa entre el salario real anual publicado por el INE y el teórico necesario para la compra de una vivienda media, según el análisis del mercado de la zona analizada. El resultado con base 100 permite medir la distancia a que se encuentran los salarios reales de los teóricos que serían necesarios para la adquisición de una vivienda media.

106 índice nacional

SEPTIEMBRE 2019

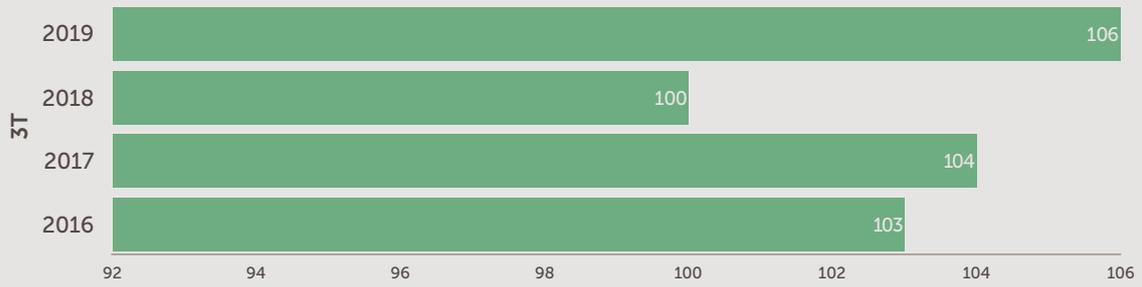
Índice de Accesibilidad

Índice de Accesibilidad por Comunidad Autónoma

Evolución Histórica por Comunidad Autónoma

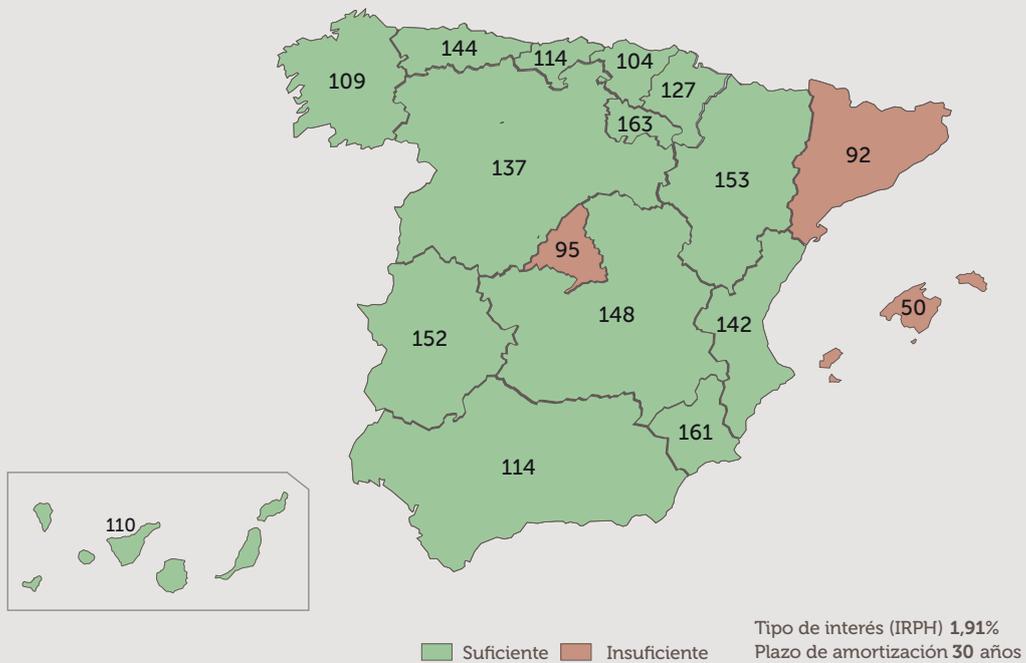
	3T 2016	3T 2017	3T 2018	3T 2019
Andalucía	117	114	111	114
Aragón	143	147	152	153
Asturias	129	137	143	144
Balears	52	52	47	50
Canarias	106	108	108	110
Cantabria	89	105	114	114
Castilla León	123	128	136	137
Castilla La Mancha	143	150	146	148
Cataluña	93	91	91	92

	3T 2016	3T 2017	3T 2018	3T 2019
C. Valenciana	136	142	139	142
Extremadura	142	152	151	152
Galicia	103	107	108	109
Madrid	88	93	94	95
Murcia	155	155	160	161
Navarra	117	129	125	127
País Vasco	94	104	103	104
La Rioja	148	163	160	163
España	102	104	100	106

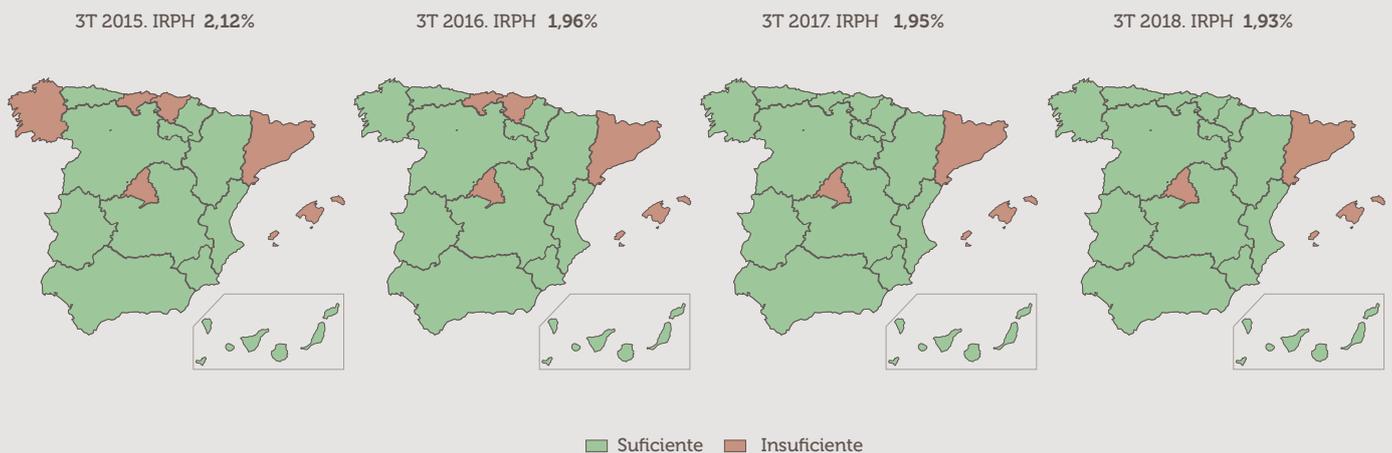
Evolución Histórica Nacional



Mapa Comparativo Territorial 3T 2019



Mapas de Evolución en Periodos Anteriores



urbanData Analytics realiza un análisis del mercado residencial para predecir tendencias y destacar provincias con un buen comportamiento para la inversión.



La rentabilidad en alquiler en el conjunto del país (7,7%) apenas se ha incrementado un **0,7%** este trimestre con respecto al mismo periodo de 2018. **Toledo, Huelva y Valencia** encabezan el listado de provincias que más rentan en alquiler y, junto a **Ciudad Real y Lleida**, son las únicas por encima de la media nacional. La **Coruña** ha aumentado este dato un **12,2%** en un año, hasta situar su rendimiento en el 5,8% en el tercer trimestre, muy superior a la evolución de Barcelona,

que prácticamente se mantiene, y Madrid, más acusada, al igual que Baleares que ha ido en detrimento). **Madrid y Barcelona** siguen siendo de las provincias que implican **menor riesgo** a la hora de invertir. En este sentido, como se destacó en el anterior informe, **Granada** mantiene una **alta rentabilidad** del alquiler, del **7,09%** y un riesgo muy bajo. Situación similar a la de Zaragoza y Las Palmas con rentabilidades del 6,5% y el 7,06%, respectivamente, y riesgo muy bajo.

7,71%

Rentabilidad bruta en alquiler
Media nacional

0,7% ↑

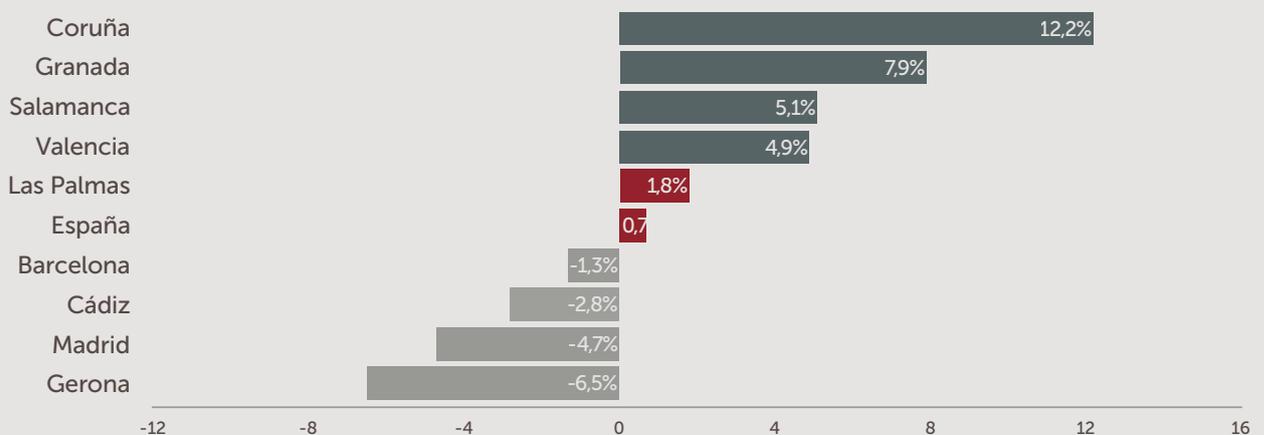
Variación de la rentabilidad en alquiler
Media nacional de las provincias

*Avance 3T 2019

SEPTIEMBRE 2019*

Evolución de la rentabilidad bruta en alquiler

Variación anual entre la rentabilidad bruta 3T 2019 y la del mismo periodo del año anterior (3T 2018).



Fuente: uDA

Riesgo inmobiliario

Una rigurosa monitorización de la oferta y demanda en el mercado inmobiliario permite indicar cuales son las provincias con mayor y menor riesgo de inversión.

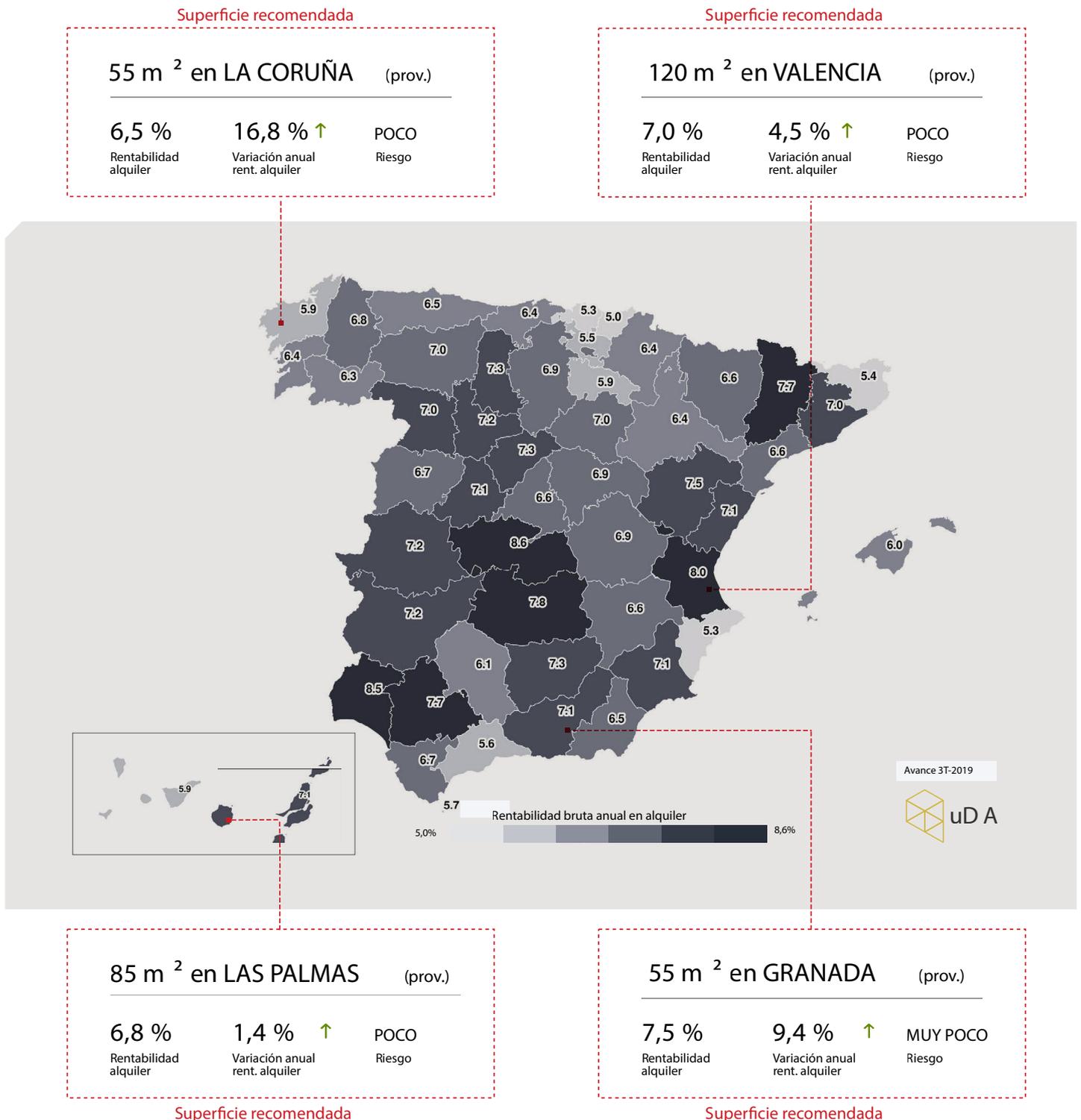


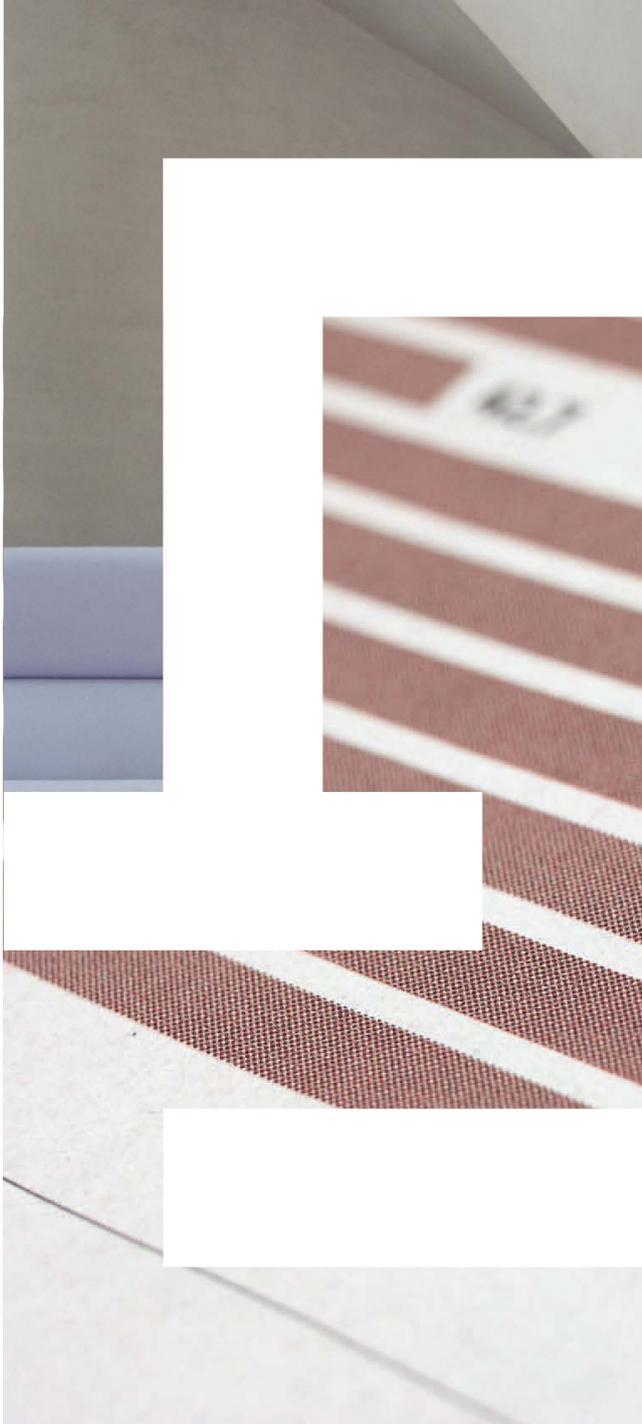
Fuente: uDA

Rentabilidad bruta en alquiler a nivel provincial

Se aconseja la tipología de vivienda pequeña **inferior a los 70 m²** en **Granada** porque presenta una de las rentabilidades del alquiler más alta para este trimestre, del **7,5%**. El precio de las viviendas de esta tipología en **La Coruña** tiene un rendimiento del **6,5%**. Ambas recomendaciones gozan de

rentabilidades superiores a la media de la provincia. En **Las Palmas** resulta reseñable los pisos de **70-100 m²**. Se trata de una inversión de bajo riesgo, igual que en **Valencia** para pisos de aproximadamente **120 m²**.





© Sociedad de Tasación S.A.

El presente documento es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A. la información contenida en el mismo se pone a disposición de sus posibles lectores en forma gratuita, y es meramente informativo, sin fines de asesoramiento legal, comercial o de inversión. Consecuentemente Sociedad de Tasación, S.A., no se hace responsable de las decisiones tomadas en base a dicha información ni en su caso de las inexactitudes, omisiones o errores que puedan contenerse en el mismo. El documento se ha realizado mediante recopilación de fuentes legales de uso público. Se autoriza la reproducción total o parcial, del mismo, para uso no comercial, citando como fuente Sociedad de Tasación SA.

Sociedad de Tasación, S.A. Sociedad inscrita con el nº1 (Código 4301) en el Registro de Entidades de Tasación del Banco de España.