



2020

ABRIL

Tendencias del Sector Inmobiliario

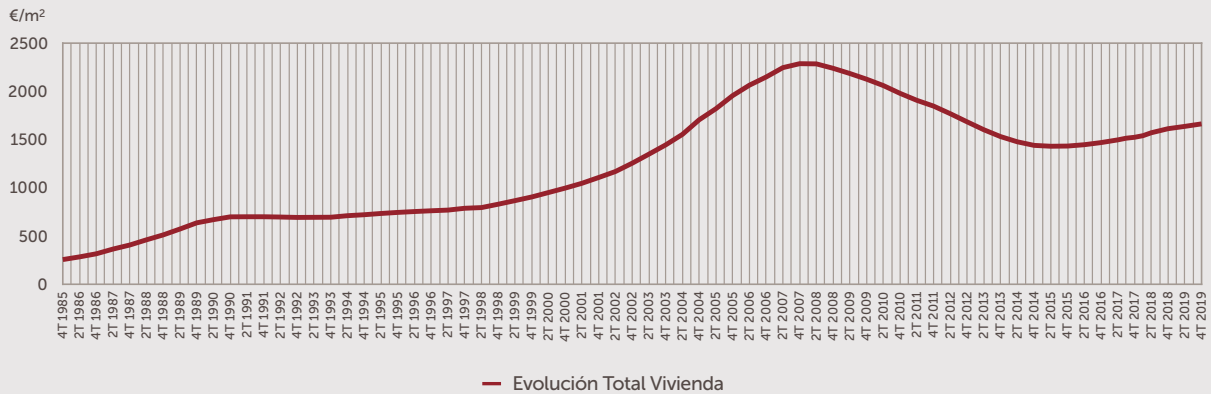
Evolución del Sector

ABRIL 2020

PERSPECTIVA

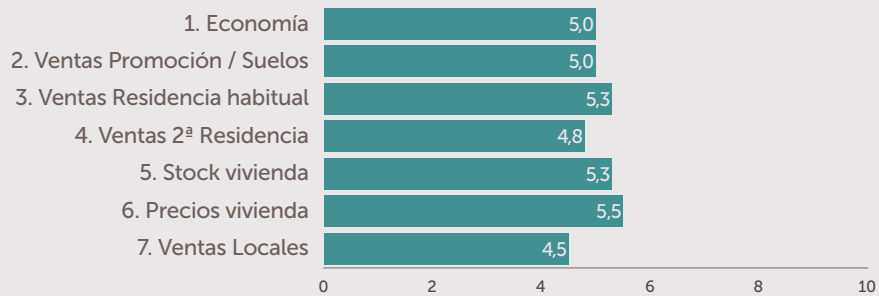
VALORES

Evolución del Valor de la Vivienda



PERSPECTIVA

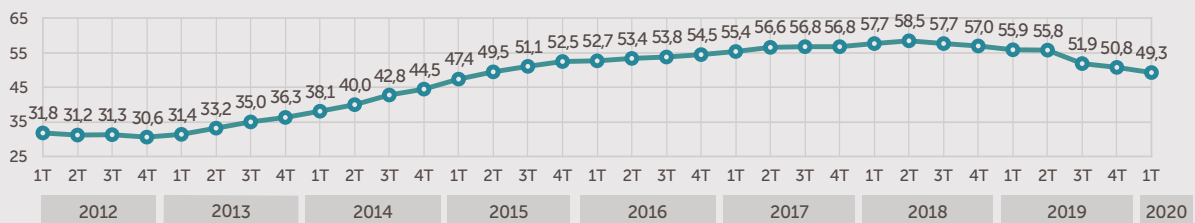
Perspectiva del Sector en los Últimos 3 Meses



CONFIANZA

Índice de Confianza Inmobiliario

(mín 0 – máx 100)



VARIABLES ESTRATÉGICAS

Cuadro de Control de Variables Estratégicas

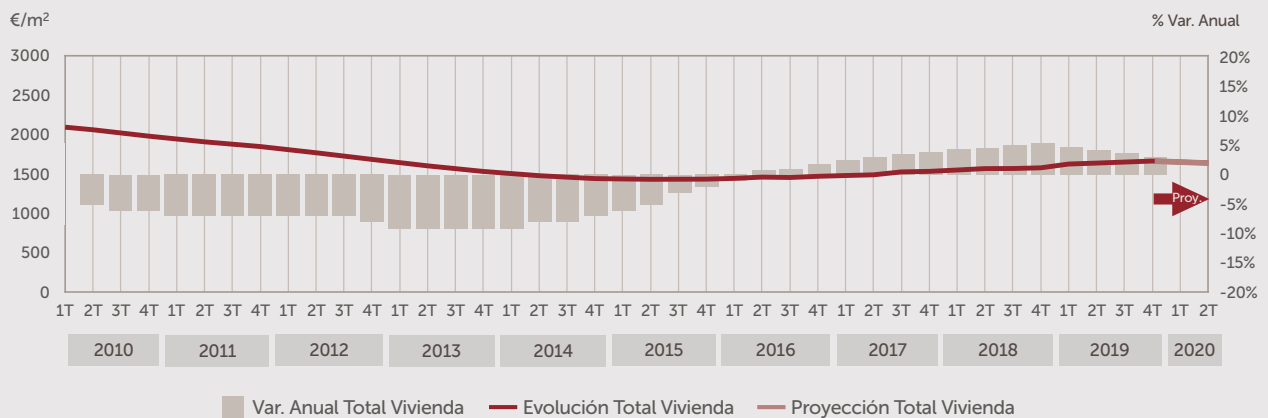
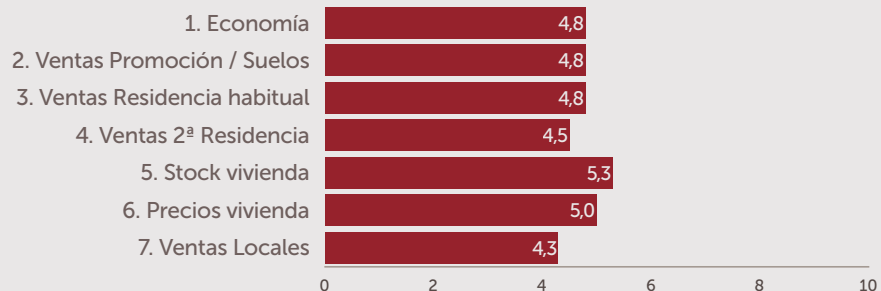
DEMANDA



OFERTA



Inmobiliario

ABRIL 2020
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 a final de 2019 en 1.663 €/m², registrando un aumento del 3,1 % sobre diciembre de 2018, y atenúa, por tercer año consecutivo el ritmo de crecimiento acelerado de semestres anteriores.

La variación de precios desde junio hasta diciembre de 2019 se sitúa en el 1,6 %, sensiblemente igual a la registrada en la primera mitad del año, e inferior a las observadas en el primer semestre de 2018 (2,8 %) y en el segundo (2,7 %)

El índice de confianza en la evolución del sector inmobiliario se sitúa en 49,3 puntos sobre 100, un punto y medio por debajo del registrado en diciembre de 2019, continuando con la caída iniciada en junio de 2018, y entrando en valores inferiores a 50, que es el límite indicativo de una situación de equilibrio.

La encuesta de base se ha realizado en los días previos a la declaración del Estado de Alarma decretado por el Gobierno

de la nación, y puede verse afectada por la incertidumbre sobre las medidas que se adoptarían con referencia a la crisis sanitaria.

El Índice de Esfuerzo Inmobiliario se mantiene en 7,4 años de sueldo íntegro para la adquisición de una vivienda media, en el mismo nivel que en diciembre de 2019, y poco más de un mes superior al que se registraba a finales de 2018.

El índice de accesibilidad a nivel estatal se sitúa en 109 puntos en el trimestre actual, mejorando ligeramente el registrado en diciembre de 2019 (105 puntos).

Al igual que en trimestres anteriores, en las Comunidades de Baleares, Catalunya y Madrid el índice de accesibilidad sigue por debajo de los 100 puntos, que determinan el 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.

49,3 puntos sobre 100

ABRIL 2020

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

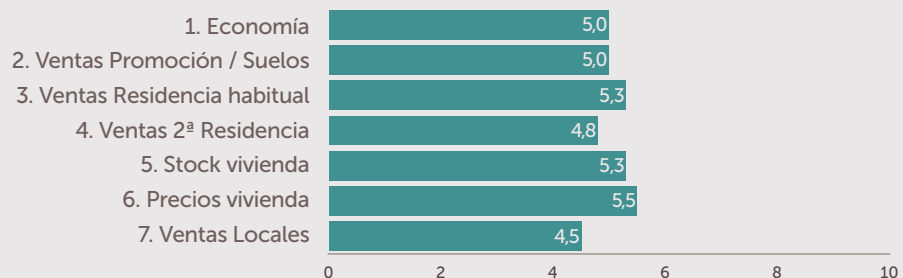
7º Evolución ventas–Locales Comerciales

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

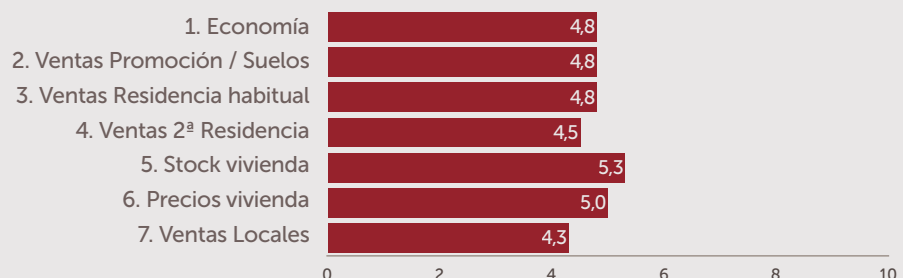
El índice de confianza trimestral es el resultado del análisis combinado de perspectiva y expectativa.

RESUMEN

Perspectiva (Últimos 3 Meses)

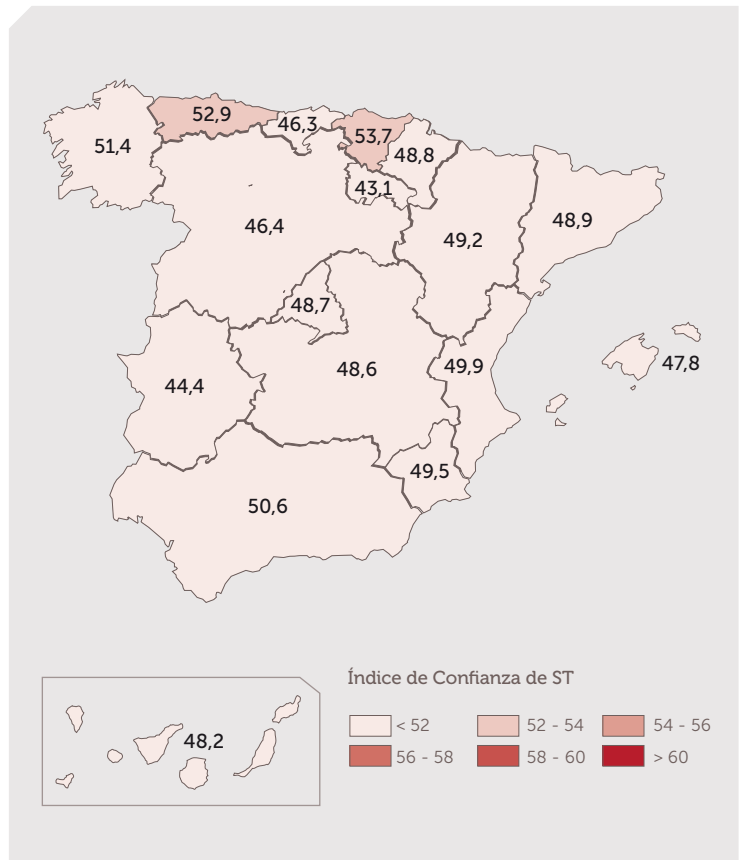


Expectativas (Próximos 3 Meses)



Evolución por Comunidad Autónoma

	2T 2019	3T 2019	4T 2019	1T 2020
Andalucía	56,2	52,5	51,2	50,6
Aragón	55,8	50,0	50,9	49,2
Asturias	58,8	57,5	54,0	52,9
Baleares	54,3	51,4	49,5	47,8
Canarias	57,5	50,9	50,6	48,2
Cantabria	52,6	51,6	50,3	46,3
Castilla León	50,9	47,5	46,6	46,4
Castilla La Mancha	54,1	52,0	50,6	48,6
Cataluña	54,7	50,9	50,0	48,9
Valencia	59,2	52,2	51,7	49,9
Extremadura	51,2	50,4	47,7	44,4
Galicia	54,6	54,2	52,9	51,4
Madrid	58,3	53,3	51,3	48,7
Murcia	54,9	53,0	52,0	49,5
Navarra	55,8	55,1	53,5	48,8
País Vasco	59,8	53,7	55,6	53,7
La Rioja	56,3	53,6	47,8	43,1
España	55,8	51,9	50,8	49,3



	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	49,5	50,0	48,1	46,8	48,5	48,6	47,2	46,5	48,2	49,6	49,5	42,6	50,7	51,7	48,7	47,4	54,9	43,6
2. Evolución de las ventas - promociones y suelos	49,6	52,2	49,0	55,4	47,3	46,8	42,7	48,6	48,4	49,2	49,1	44,4	53,3	49,1	49,7	45,1	53,5	43,3
3. Evolución de las ventas - residencia habitual	50,8	52,2	50,0	58,0	46,4	47,7	48,2	46,9	50,9	50,9	51,3	45,9	55,7	47,6	52,6	49,5	59,1	44,1
4. Evolución de las ventas - segunda residencia - costa, montaña, ...	46,3	48,0	46,3	55,5	45,8	46,9	43,0	42,5	43,3	45,3	48,7	41,8	48,7	44,0	47,9	45,2	48,2	29,8
5. Evolución del stock de la vivienda	52,3	53,5	50,0	55,8	48,1	48,5	48,7	51,6	51,9	52,1	52,7	49,2	53,5	51,7	54,3	61,5	56,6	51,2
6. Evolución de los precios de la vivienda	52,8	51,8	54,8	56,5	52,4	52,1	50,2	50,0	52,7	53,7	53,1	47,9	55,1	52,6	50,7	50,9	58,4	49,7
7. Evolución de las ventas - locales comerciales	43,8	46,0	46,2	42,2	45,9	46,9	44,2	38,3	44,6	41,8	45,1	39,0	42,4	44,6	42,9	41,7	45,3	39,9

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.

1.663

€/m² precio medio nacional

1,6

Var. 6 meses % nominal

3,1

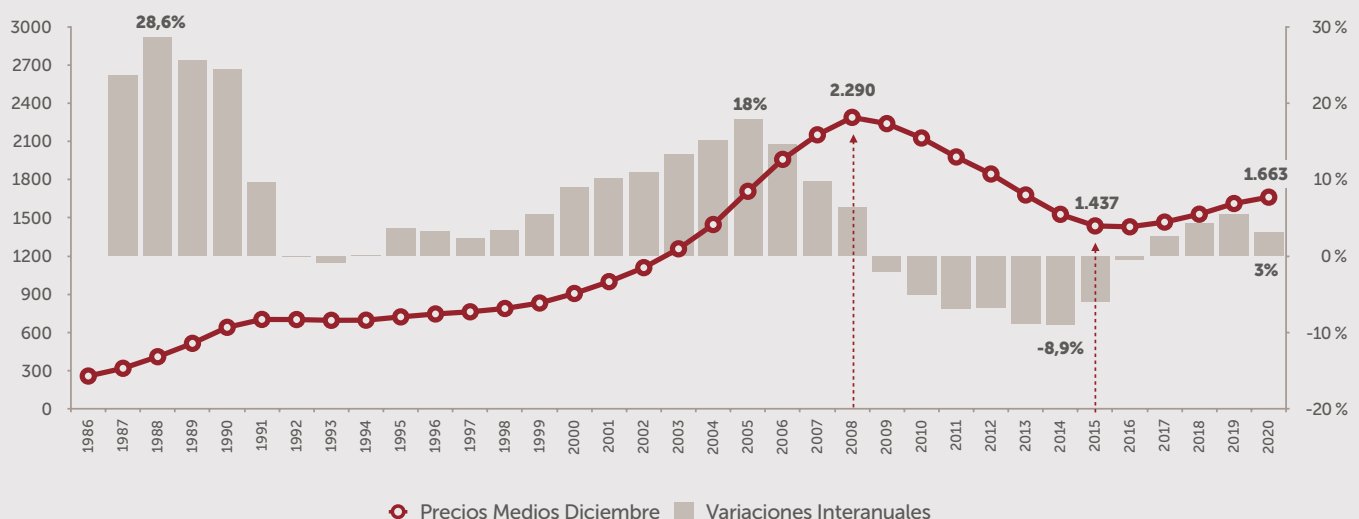
Var. 12 meses % nominal

ABRIL 2020

Evolución de Precios de la Vivienda

- Desde diciembre de 2018, el precio medio del conjunto de vivienda nueva y usada ha experimentado un **incremento del 3,1%**, mientras que la variación registrada entre junio de 2019 y diciembre de 2019 es del 1,6 %.
- Como se viene observando desde el inicio de la recuperación, en el año 2015, 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 8,4 % observada en **Madrid**, el 6 % de **Málaga** o el 5,6 % de **Baleares**, hasta el -1,5 % que se registra en **Lugo** o el 0,1 % en **Murcia** y **León**.
- El **precio medio más elevado** se registra en la provincia de **Barcelona** (2.717 €/m²), seguida de **Madrid** (2.590 €/m²), mientras que los **más bajos** se dan en **Lugo** (870 €/m²) y **Badajoz** (887 €/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, 7,0 % en junio 2019 y 4,2 % en diciembre 2019). Mientras tanto, **Madrid** sigue creciendo a mayor ritmo que Barcelona, aunque se aprecia cierta tendencia a la moderación en la curva de crecimiento en este último periodo analizado, (7,9 % en junio 2018, 9 % en diciembre 2018, 10,5 % en junio 2019 y 8,4 en diciembre 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, 9,2 % en junio 2019 y 5,6 % en diciembre 2019), mientras que **Málaga** observa la misma tónica que Madrid, aunque con saltos menos acusados (5,1 % en junio 2018, 6,7 % en diciembre 2018, 7,3 % en junio 2019 y 6 % en diciembre 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 anticipar un **cambio de ciclo a corto o medio plazo**, a partir de la propia dinámica intrínseca del mercado, y sin tener en cuenta a este nivel los efectos económicos de la crisis sanitaria actual, cuyas consecuencias son una incógnita en estos momentos.

Evolución de Precios Medios y Variaciones Anuales

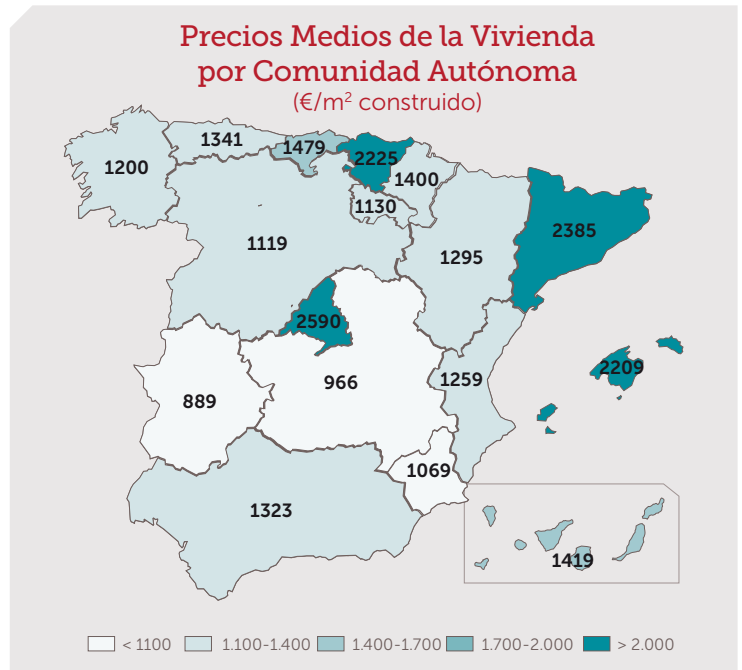


Provincias con valores medios más altos

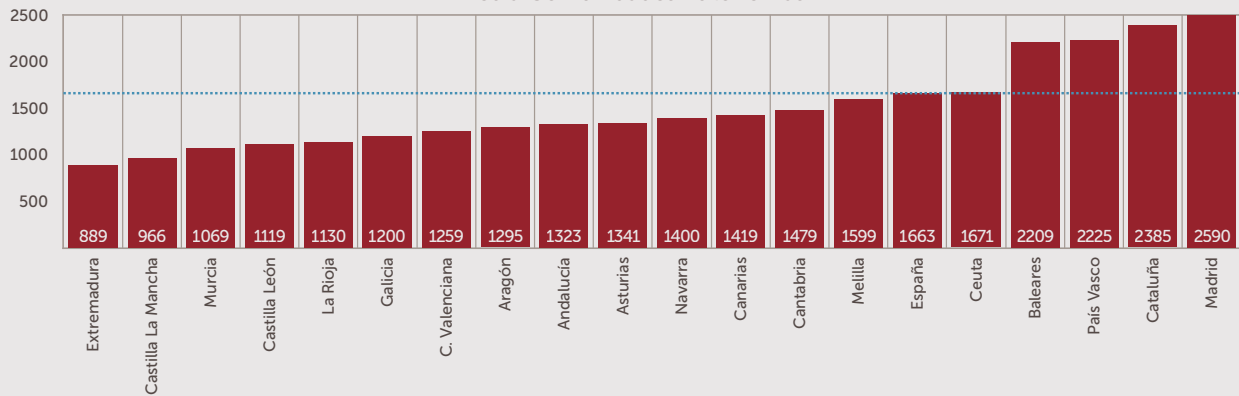
	Valores			Variación %	
	dic 2019	jun 2019	dic 2018	sem.	anual
Barcelona	2.717	2.688	2.607	1,1	4,2
Madrid	2.590	2.522	2.389	2,7	8,4
Guipúzcoa	2.493	2.464	2.429	1,2	2,6
Baleares	2.209	2.170	2.092	1,8	5,6
Vizcaya	2.162	2.136	2.110	1,2	2,5

Provincias con valores medios más bajos

	Valores			Variación %	
	dic 2019	jun 2019	dic 2018	sem.	anual
Lugo	870	866	883	0,5	-1,5
Badajoz	887	880	860	0,8	3,1
Ciudad real	889	881	875	0,9	1,6
Cáceres	901	897	893	0,4	0,9
Cuenca	904	895	890	1,0	1,6

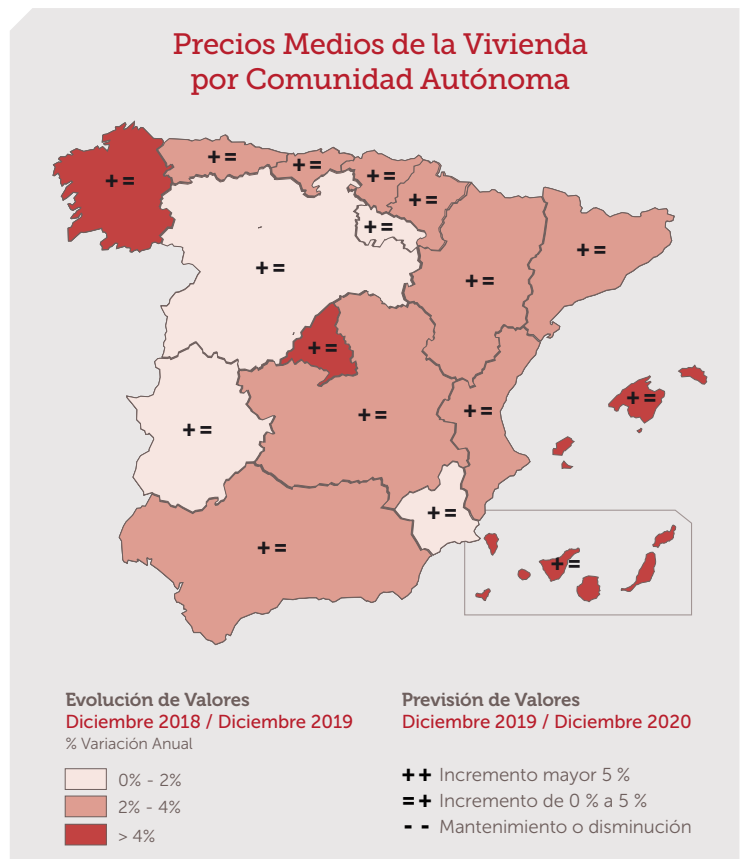


Valor Vivienda Usada (Diciembre 2019)
Media Comunidades Autónomas



Evolución Comunidades Autónomas

	Valores			Variación %	
	dic 2019	jun 2019	dic 2018	sem.	anual
Andalucía	1.323	1.304	1.279	1,5	3,4
Aragón	1.295	1.278	1.262	1,3	2,6
Asturias	1.341	1.328	1.313	1,0	2,1
Baleares	2.209	2.170	2.092	1,8	5,6
Canarias	1.419	1.394	1.356	1,8	4,6
Cantabria	1.479	1.464	1.446	1,0	2,3
Castilla León	1.119	1.109	1.100	1,0	1,7
Castilla La Mancha	966	955	945	1,2	2,2
Cataluña	2.385	2.361	2.297	1,1	3,8
C. Valenciana	1.259	1.243	1.222	1,3	3,0
Extremadura	889	886	872	0,8	1,9
Galicia	1.200	1.160	1.129	0,8	6,3
Madrid	2.590	2.522	2.389	2,7	8,4
Murcia	1.069	1.058	1.068	1,0	0,1
Navarra	1.400	1.385	1.356	1,1	3,2
País Vasco	2.225	2.196	2.162	1,3	2,9
La Rioja	1.130	1.114	1.109	1,4	1,9
Ceuta	1.671	1.657	1.657	0,8	0,8
Melilla	1.599	1.587	1.555	0,8	2,8
España	1.663	1.637	1.613	1,6	3,1



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.

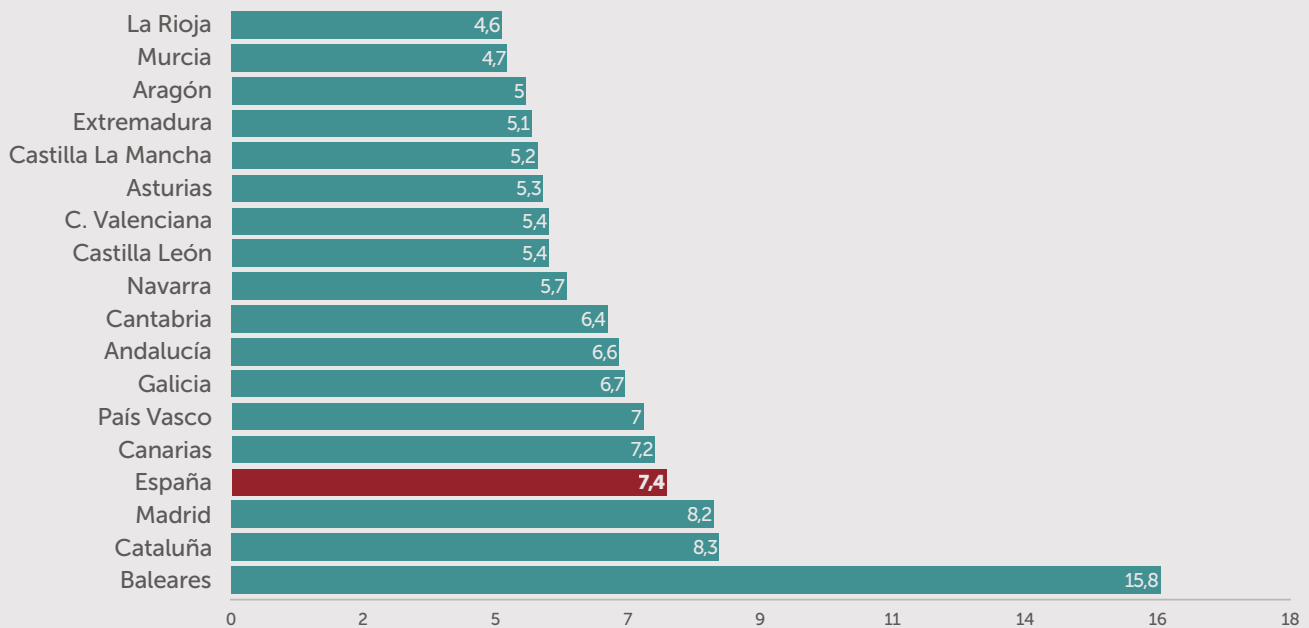
El índice se calcula, a nivel de Comunidad Autónoma, a partir del

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.

ABRIL 2020

Índice de Esfuerzo Inmobiliario

Índice de Esfuerzo por Comunidad Autónoma

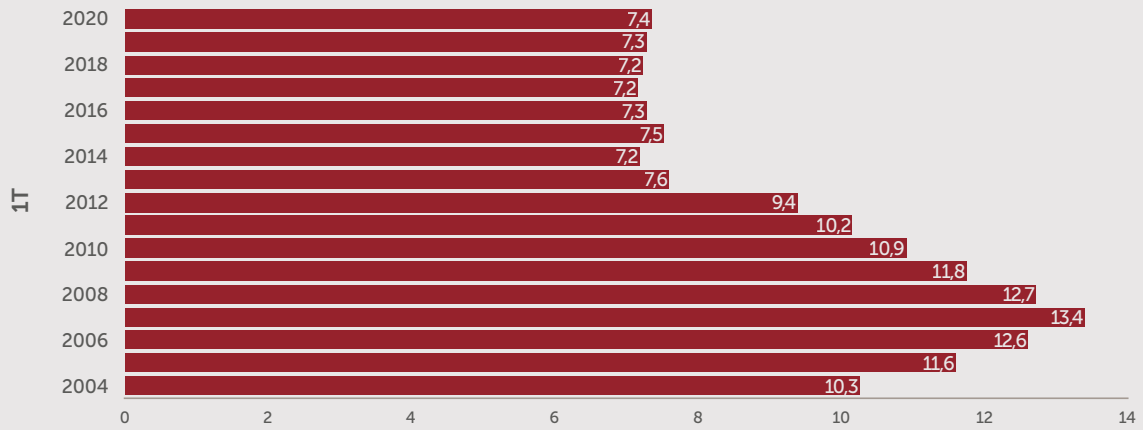


Evolución Histórica por Comunidad Autónoma

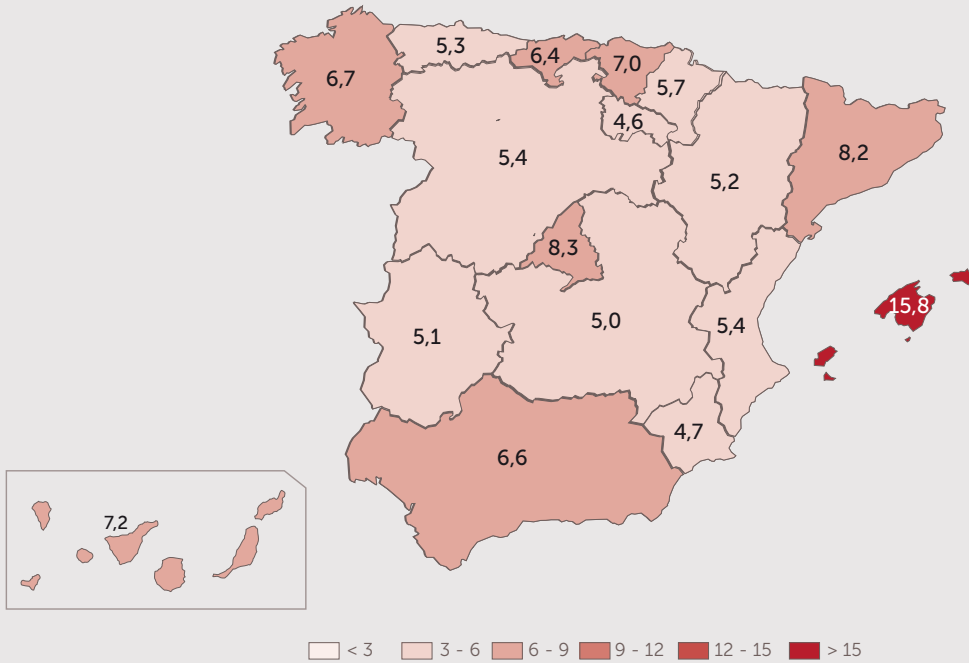
	Máximo	1T 2018	1T 2019	1T 2020
Andalucía	13,0	6,6	6,9	6,6
Aragón	10,1	5,0	5,1	5,2
Asturias	9,5	5,4	5,3	5,3
Baleares	23,5	14,7	15,7	15,8
Canarias	13,0	6,9	7,2	7,2
Cantabria	13,3	6,7	6,8	6,4
Castilla León	11,0	5,6	5,7	5,4
Castilla La Mancha	11,7	5,2	5,3	5,0
Cataluña	15,7	8,3	8,3	8,2

	Máximo	1T 2018	1T 2019	1T 2020
C. Valenciana	11,8	5,3	5,6	5,4
Extremadura	10,1	5,0	5,3	5,1
Galicia	11,1	6,8	7,2	6,7
Madrid	14,9	8,3	7,9	8,3
Murcia	12,1	4,8	4,9	4,7
Navarra	11,2	5,9	6,1	5,7
País Vasco	15,0	7,1	7,2	7,0
La Rioja	11,0	4,6	4,8	4,6
España	13,7	7,2	7,3	7,4

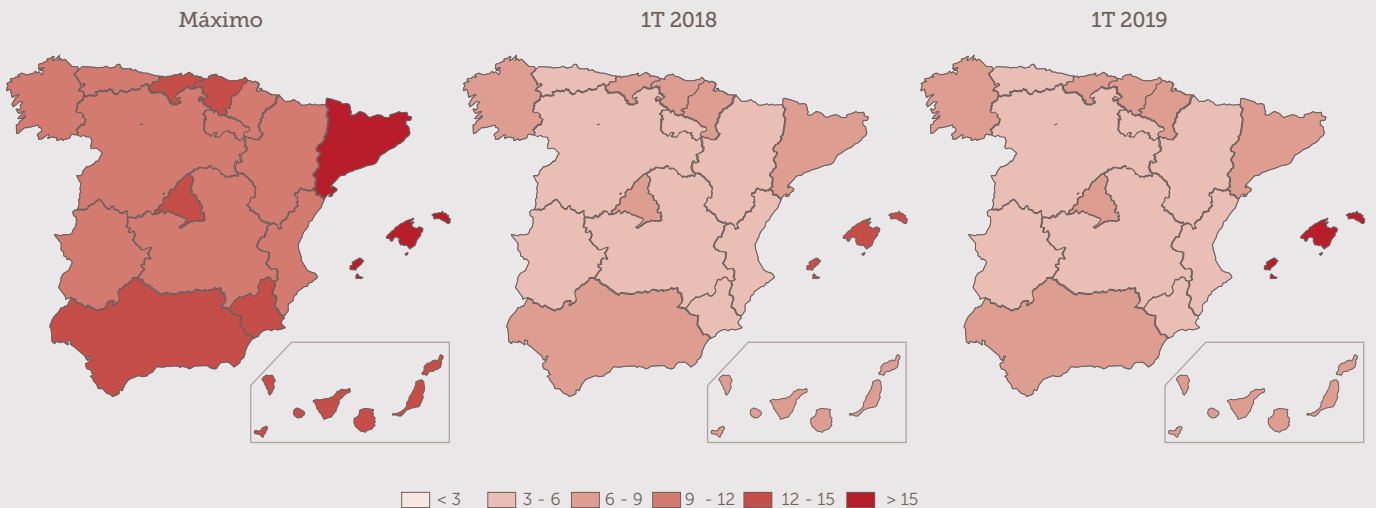
Evolución Histórica Nacional



Mapa Comparativo Territorial 1T 2020



Mapas de Evolución en Periodos Anteriores



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.

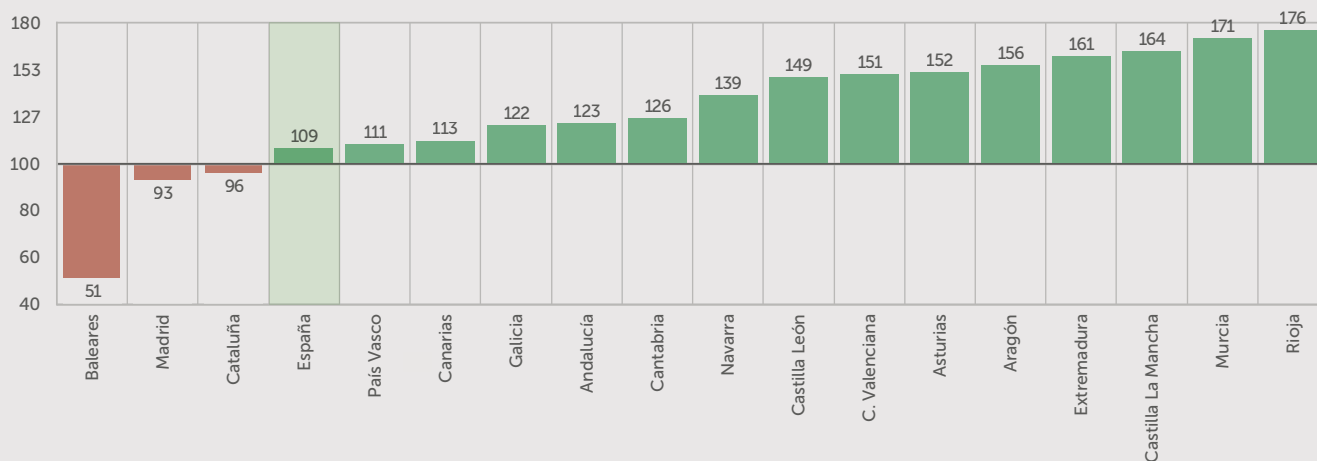
El Índice de accesibilidad estima la relación entre el poder adquisitivo real de un ciudadano medio, y el teórico necesario para la adquisición de una vivienda, tomando como base los ingresos brutos anuales publicados por el INE en su encuesta anual de estructura salarial, a partir de los cuales se deduce 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.

109 índice nacional

ABRIL 2020

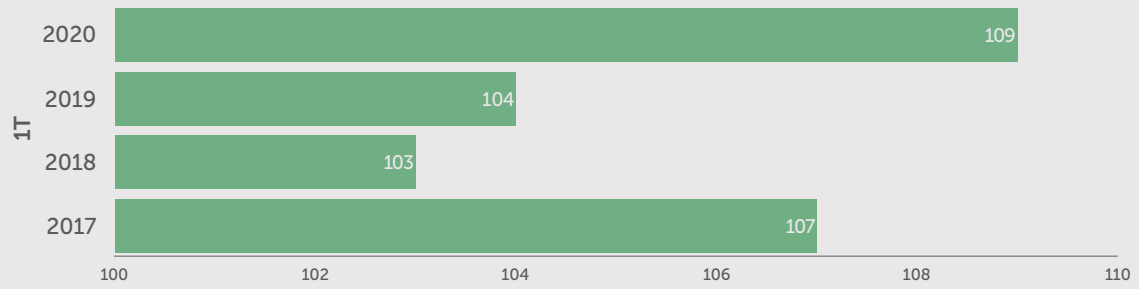
Índice de Accesibilidad

Índice de Accesibilidad por Comunidad Autónoma

Evolución Histórica por Comunidad Autónoma

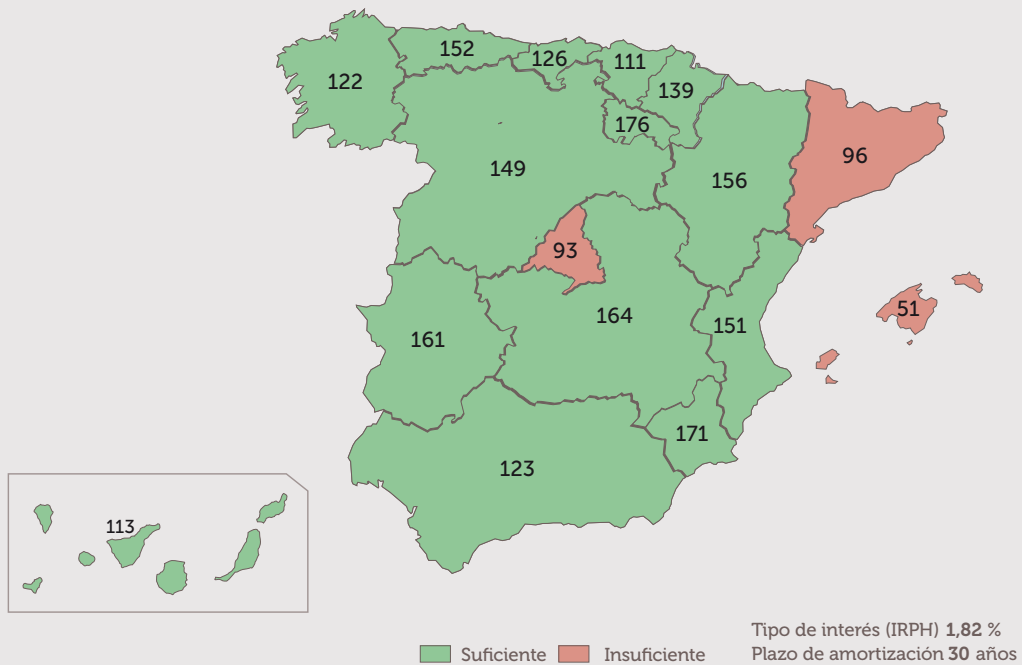
	1T 2017	1T 2018	1T 2019	1T 2020
Andalucía	119	113	111	123
Aragón	151	150	150	156
Asturias	139	144	142	152
Balears	56	52	49	51
Canarias	109	110	108	113
Cantabria	106	113	112	126
Castilla León	132	133	135	149
Castilla La Mancha	154	144	145	164
Cataluña	95	91	90	96

	1T 2017	1T 2018	1T 2019	1T 2020
C. Valenciana	146	139	139	151
Extremadura	156	151	148	161
Galicia	108	108	107	122
Madrid	99	94	93	93
Murcia	156	157	157	171
Navarra	136	121	124	139
País Vasco	106	102	102	111
La Rioja	164	162	160	176
España	107	103	104	109

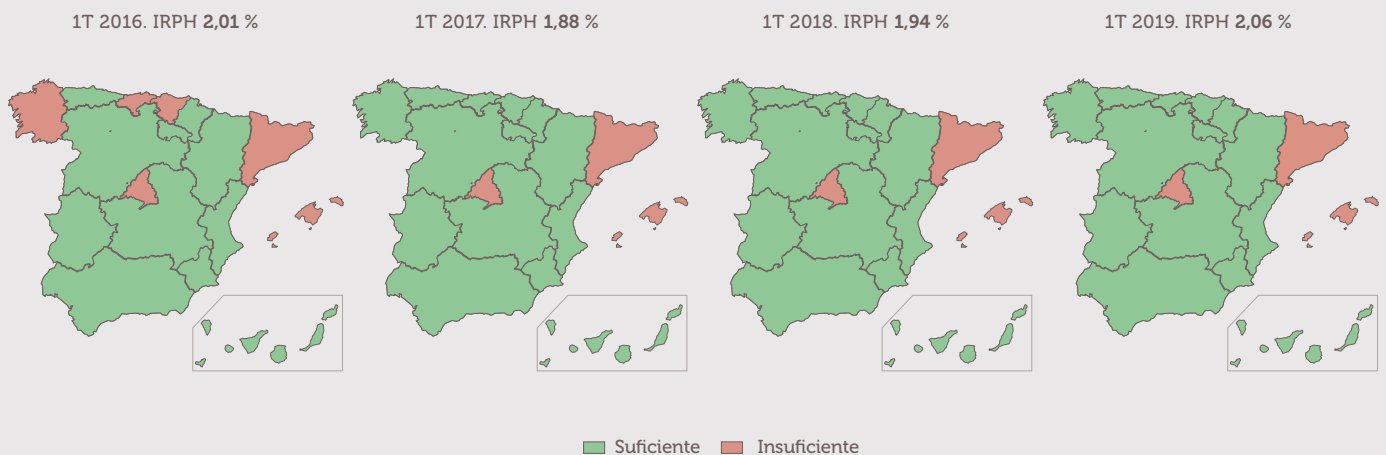
Evolución Histórica Nacional



Mapa Comparativo Territorial 1T 2020



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.



Siete provincias han registrado una rentabilidad bruta del alquiler por encima de la media de España (**7,6%**) con **Lleida** y **Toledo** como destacadas este trimestre respecto al mismo periodo de 2019. Más del 70% de las provincias ha sobrepasado la variación media del país del 3,6%. Es el caso de **Valencia**, **Zaragoza** o **Barcelona** donde además los rendimientos han alcanzado entre un **6** y un **8%**. En la región de

Sevilla la rentabilidad del alquiler ha aumentado un **5,2%** mientras que **Madrid** y **Las Palmas** han tenido subidas más moderadas, con rendimientos del **6,7** y el **7,1%**, respectivamente. **Málaga**, en cambio, ha recortado esta cifra hasta el **5,4%**. Todas estas provincias implican un riesgo muy bajo para la inversión excepto **Lleida**, cuyo mercado presenta poco dinamismo.

7,66%

Rentabilidad bruta en alquiler
Media nacional

3,6% ↑

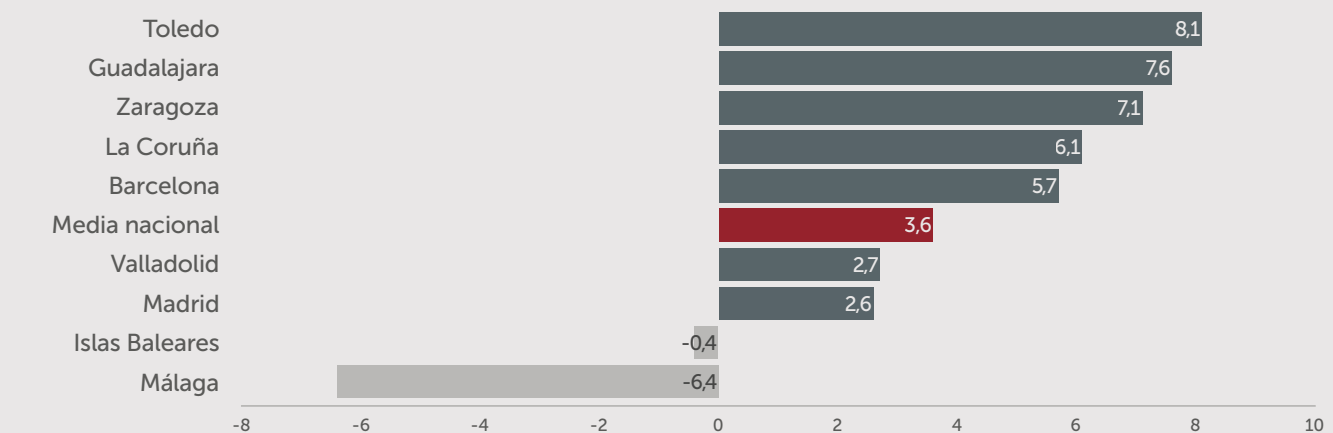
Variación de la rentabilidad en alquiler
Media nacional de las provincias

*Avance 1T 2020

ABRIL 2020*

Evolución de la rentabilidad bruta en alquiler

Variación anual entre la rentabilidad bruta y precio del alquiler 1T 2020 y la del mismo periodo del año anterior (1T 2019).



Fuente: uDA

Riesgo inmobiliario

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

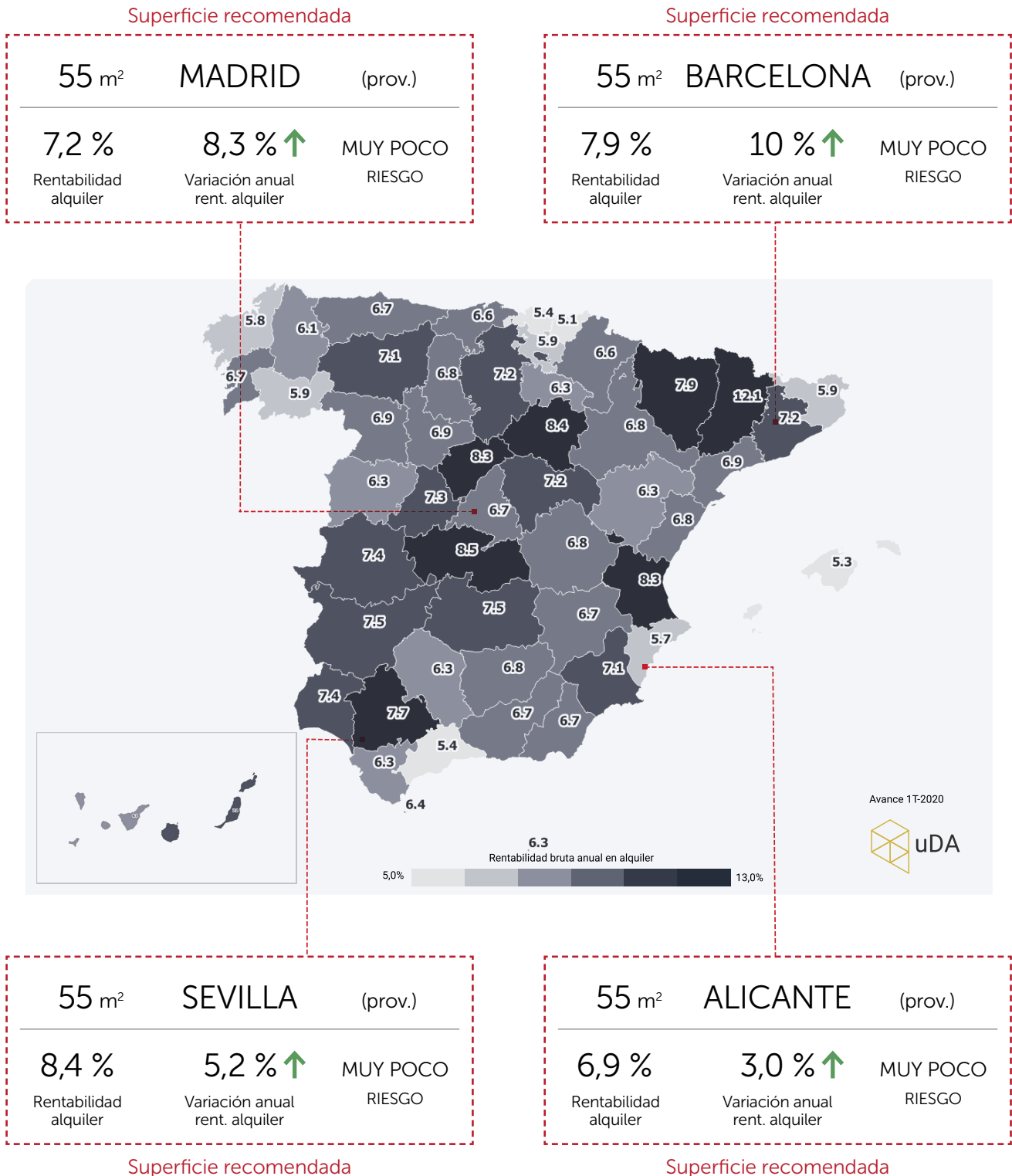


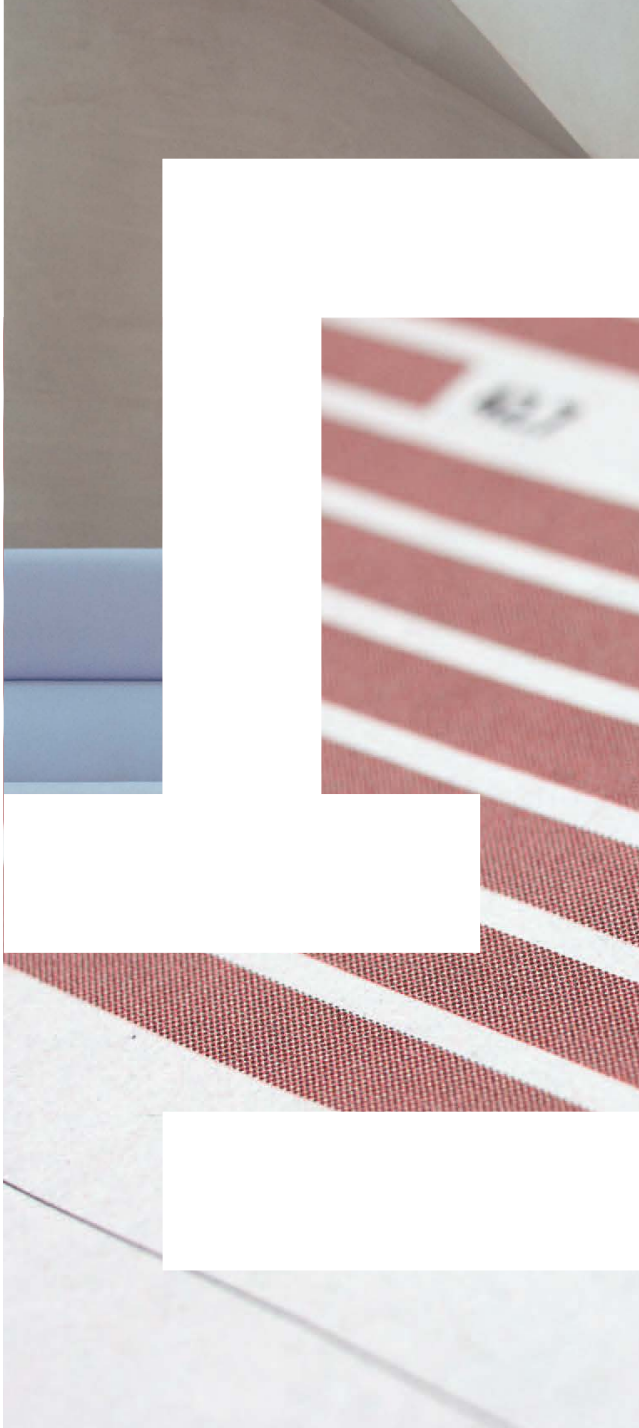
Fuente: uDA

Rentabilidad bruta en alquiler a nivel provincial

La región de **Sevilla** destaca este trimestre por tener una de las rentabilidades del alquiler más elevadas (**8,4 %**) entre las provincias con muy poco riesgo, en las viviendas de menor tamaño. Los inmuebles de esta tipología en la **Comunidad de Madrid** también han aumentado su rendimiento hasta el **7,2 %**, por encima de la media de la región.

En **Barcelona**, la rentabilidad bruta ha tenido una evolución interanual de doble dígito en las viviendas de **55m²** aproximadamente, hasta el **7,9 %**. En **Alicante** este tipo de inmuebles rentan un **6,9 %**, un punto más que en el resto de la provincia.





© 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.