

2020

ENERO

Tendencias del Sector Inmobiliario

Evolución del Sector

ENERO 2020

PERSPECTIVA

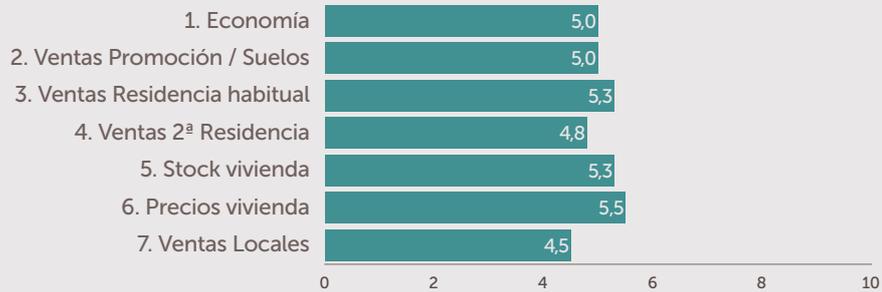
VALORES

Evolución del Valor de la Vivienda



PERSPECTIVA

Perspectiva del Sector en los Últimos 3 Meses



CONFIANZA

Índice de Confianza Inmobiliario

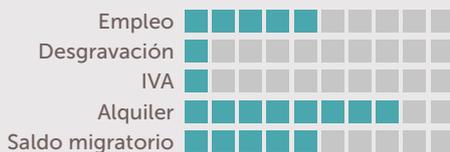
(mín 0 - máx 100)



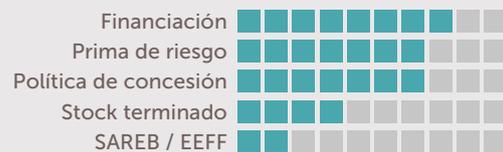
VARIABLES ESTRATÉGICAS

Cuadro de Control de Variables Estratégicas

DEMANDA



OFERTA



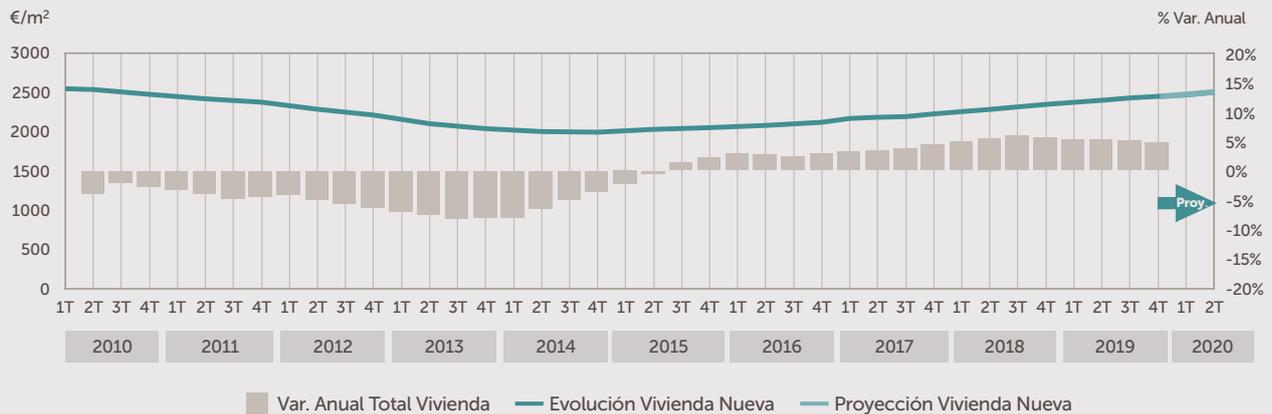
Inmobiliario

ENERO 2020

EXPECTATIVAS

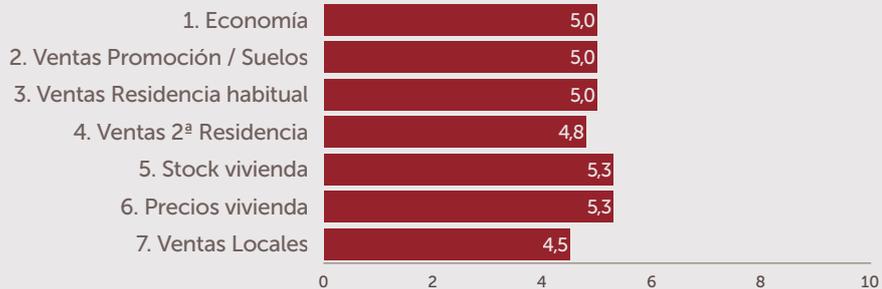
VALORES

Evolución y Proyección Valor de la Vivienda



EXPECTATIVAS

Expectativas del Sector para los Próximos 3 Meses



CONCLUSIONES

El precio medio de la vivienda nueva se sitúa en 2.453 €/m², registrando un aumento del 4,5% sobre diciembre de 2018, y atenúa, por segundo año consecutivo el ritmo de crecimiento acelerado de semestres anteriores.

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

El índice de confianza en la evolución del sector inmobiliario se sitúa en 50,8 puntos sobre 100, algo más de un punto por debajo del registrado en octubre de 2019, experimentando una caída continuada desde junio de 2018, en la que acumula ya casi 7 puntos de descenso. Aun así, continúa muy ligeramente por encima de los 50 puntos, indicativos de una situación de equilibrio.

El índice decrece en todas las comunidades autónomas, con excepción de un ligerísimo repunte en Aragón, y un crecimiento algo más significativo (2 puntos) en el País Vasco.

El Índice de Esfuerzo Inmobiliario se sitúa en 7,4 años de sueldo para la adquisición de una vivienda media, poco más de un mes de sueldo superior al que se venía registrando desde finales de 2018.

El índice de accesibilidad a nivel estatal se sitúa en 105 puntos en el trimestre actual, ligeramente inferior al de septiembre de 2019 (106), y tres puntos por encima del de diciembre de 2018 (102).

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.

50,8 puntos sobre 100

ENERO 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)

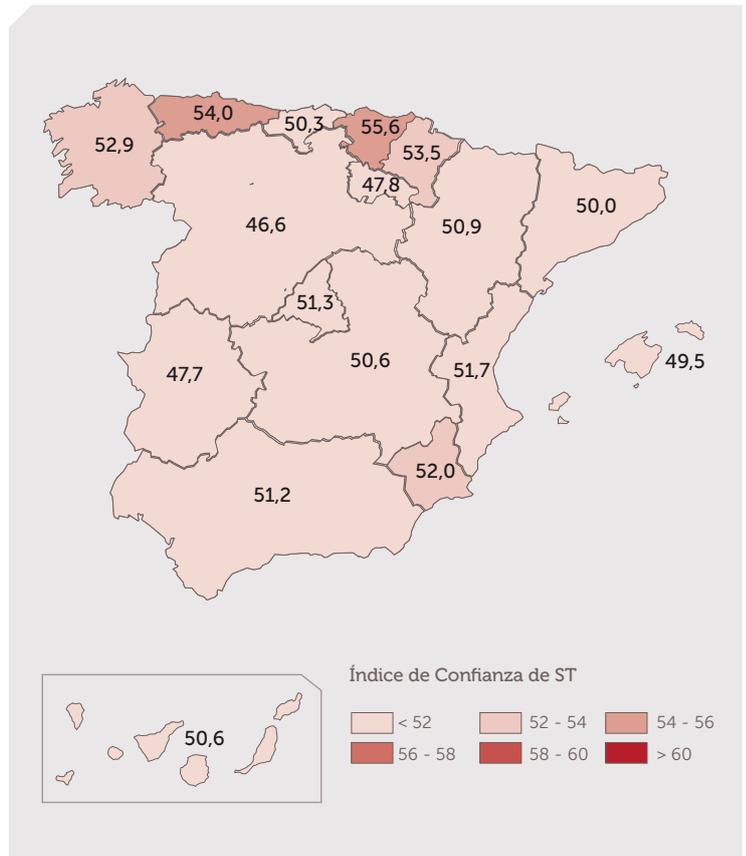


Expectativas (Próximos 3 Meses)



Evolución por Comunidad Autónoma

	1T 2019	2T 2019	3T 2019	4T 2019
Andalucía	56,1	56,2	52,5	51,2
Aragón	56,0	55,8	50,0	50,9
Asturias	57,9	58,8	57,5	54,0
Baleares	56,3	54,3	51,4	49,5
Canarias	58,0	57,5	50,9	50,6
Cantabria	54,5	52,6	51,6	50,3
Castilla León	50,7	50,9	47,5	46,6
Castilla La Mancha	54,1	54,1	52,0	50,6
Cataluña	55,1	54,7	50,9	50,0
Valencia	58,4	59,2	52,2	51,7
Extremadura	51,3	51,2	50,4	47,7
Galicia	54,7	54,6	54,2	52,9
Madrid	58,7	58,3	53,3	51,3
Murcia	54,3	54,9	53,0	52,0
Navarra	55,4	55,8	55,1	53,5
País Vasco	58,7	59,8	53,7	55,6
La Rioja	60,2	56,3	53,6	47,8
España	55,9	55,8	51,9	50,8



	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	51,3	51,1	52,0	49,8	49,8	51,0	52,7	47,3	49,4	51,1	52,1	47,8	52,9	53,0	51,2	53,2	58,4	49,7
2. Evolución de las ventas - promociones y suelos	51,2	52,2	51,2	56,7	50,1	48,7	48,0	49,1	49,8	50,0	51,2	46,7	54,1	52,8	52,1	52,7	55,5	49,1
3. Evolución de las ventas - residencia habitual	52,7	53,3	52,5	59,8	49,0	52,2	54,7	48,1	54,4	51,5	53,1	51,1	56,5	50,6	56,2	53,1	62,6	50,7
4. Evolución de las ventas - segunda residencia - costa, montaña, ...	47,8	48,9	48,4	54,8	47,8	49,4	50,7	40,6	45,7	46,3	50,8	44,5	50,4	45,6	50,0	48,8	49,2	34,7
5. Evolución del stock de la vivienda	52,7	53,4	49,1	55,4	49,8	50,0	45,2	50,8	53,4	52,2	53,9	51,4	54,0	53,2	55,2	60,5	53,4	52,4
6. Evolución de los precios de la vivienda	54,8	53,5	56,3	56,7	54,8	53,6	54,5	50,6	55,3	55,1	54,5	48,9	58,2	56,2	54,2	55,9	61,3	55,7
7. Evolución de las ventas - locales comerciales	45,4	45,7	46,6	44,8	45,4	49,4	46,8	39,8	45,7	43,7	46,6	43,6	44,4	47,5	45,0	50,2	48,9	42,2

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.

2.453

€/m² precio medio nacional

2,2

Var. 6 meses % nominal

4,5

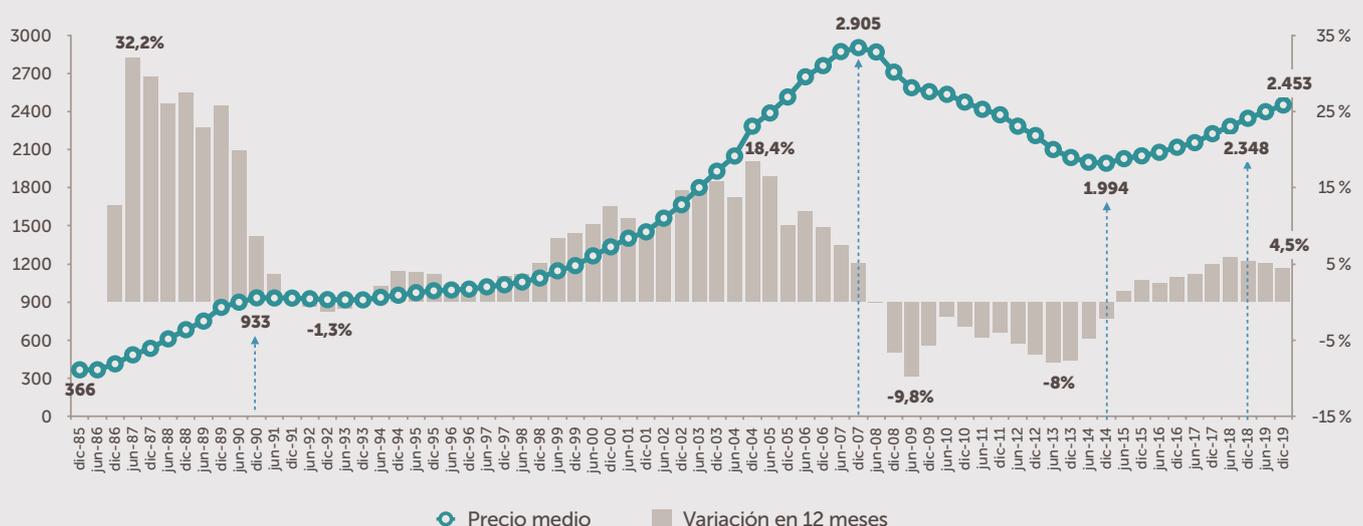
Var. 12 meses % nominal

ENERO 2020

Evolución de Precios de la Vivienda

- El **precio medio nacional** en el conjunto de las capitales de provincia ha aumentado un **4,5%** con respecto al alcanzado en diciembre de 2018 (la variación desde junio de 2019 es de 2,2%).
- El **precio medio nacional** en el conjunto de las capitales de provincia se ha situado en **2.453 €/m²** construido, lo que supone un coste de 220.800 € para una vivienda de tipo medio de 90 m².
- El **índice inmobiliario de ST** se ha situado en **752,5** a 31 de diciembre de 2019, lo que representa un **6,1%** anual acumulativo de incremento de los precios desde diciembre de 1985.
- El precio medio de la vivienda nueva **en el resto de las ciudades** estudiadas que no son capitales de provincia se ha situado en **1.682 €/m²** que representa un aumento del 1,8% con respecto a diciembre de 2018.
- El precio medio de la vivienda nueva en las ciudades con **población superior a 100.000 habitantes** que no son capitales de provincia se ha situado en **1.807 €/m²** que representa una variación anual del 2,1%.
- El precio medio de la vivienda nueva en las ciudades con **población superior a 50.000 habitantes** se ha situado en **1.691 €/m²**, que representa una variación anual del 2,2%.
- El precio medio de la vivienda nueva en las ciudades con **población superior a 25.000 habitantes** se ha situado en **1.560 €/m²**, que representa una variación anual del 1,8%.
- El precio medio de la vivienda nueva en las ciudades analizadas con **población inferior a 25.000 habitantes** se ha situado en **1.529 €/m²**, que representa una variación anual del 1,2%.

Evolución de Precios Medios y Variaciones Anuales



Evolución

El nivel de producción de vivienda nueva (datos de visados dirección obra del M. Fomento) continúa la senda creciente detectada en semestres inmediatamente anteriores (los datos en los nueve primeros meses de 2019 indican un **8,9% de crecimiento** con respecto al mismo periodo de 2018).

Madrid y Barcelona siguen liderando las subidas de precios, aunque la velocidad de crecimiento sigue moderándose en relación al semestre anterior, el mismo fenómeno observado en diciembre de 2018 y junio de 2019. Así mismo, se aprecia que el crecimiento anual experimentado en otras capitales de provincia se mantiene en **Valencia** (3,8%), pero se atenúa en **Palma de Mallorca** (3,3%, contra 6,4% hace 6 meses) o **Málaga** (3,5% contra 4,5% el semestre anterior), mientras que otras capitales, como **Burgos y Pontevedra**, que en el semestre anterior experimentaban crecimientos superiores al 5%, en este momento regresan a niveles menos acentuados (3,2% y 3,1% respectivamente).

Se mantiene sensiblemente estable la cantidad de capitales que experimentan incrementos anuales de precios por encima del 3%, y al mismo tiempo se reducen aquellas en que el aumento es inferior al 1%. Actualmente, la mitad de las capitales de provincia experimenta crecimientos entre el 1% y el 3%.

Según datos del Ministerio de Fomento, el volumen total de transacciones de vivienda en los 9 primeros meses de 2019 ha experimentado una **reducción del 4%** en relación a las del mismo periodo de 2018, lo que supone una inversión del ciclo creciente que se experimentaba desde 2015. La observación en detalle de dichos datos indica que las transacciones de **vivienda nueva** evolucionan a ritmo ligeramente positivo (**1,2%**) mientras las de **usada** invierten su dinámica de crecimiento (**-4,6%**).

En términos absolutos, y según la misma información del Ministerio de Fomento, durante los nueve primeros meses de 2019, las transacciones de vivienda nueva suponen algo más del 10% del total de transacciones realizadas.

La cantidad de operaciones de constitución de hipotecas sobre viviendas en los nueve primeros meses del año (366.958) se mantiene sensiblemente igual a las formalizadas en el mismo periodo del año pasado (267.527), y continúa por debajo del nivel global de transacciones (411.234 y 428.612 respectivamente). Con estos datos, se observa que la ratio entre hipotecas y transacciones se sitúa actualmente en el 89%, cuando en el primer trimestre de 2018 se encontraba en el 86%.

El número de viviendas pendientes de primera ocupación ofertadas por particulares, que en algunos momentos de la recuperación era importante, se ha reducido a proporciones poco significativas, y su incidencia en el cómputo de valores se puede considerar no apreciable.

Previsiones

El mercado continuará previsiblemente el proceso de **moderación** en el crecimiento de los precios observado ya desde hace un año, sobre todo en las ubicaciones con mayores subidas. A ello contribuirán en buena medida algunos factores:

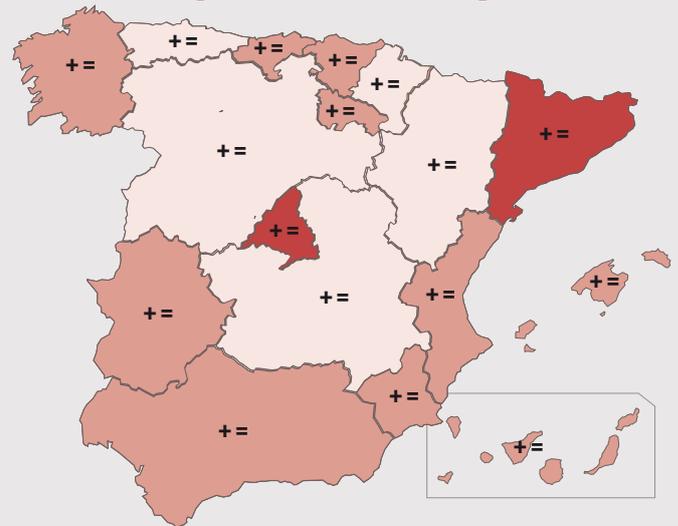
- Tendencia a la moderación en las rentabilidades que proporciona el mercado del alquiler.
- Crecimiento del P.I.B. en cotas positivas, pero con previsiones inferiores a las estimadas al principio del año.
- Los agentes del mercado mantienen su interés en el sector residencial.
- Algunas de las grandes promotoras han reducido durante el año sus previsiones de producción a ofertar.

Existen algunos elementos de incertidumbre que pueden afectar al desarrollo del sector:

- El efecto que ha podido tener sobre el mercado la entrada en vigor de la Ley de Crédito hipotecario, y la duración en el tiempo del mismo.
- Los cambios en la fiscalidad de las viviendas en alquiler, que algunas comunidades autónomas y ayuntamientos están estudiando o ya han adoptado, y el impacto que ello pueda tener sobre el mercado de las transacciones.
- El mantenimiento de los tipos de interés por parte del Banco Central Europeo, en cotas muy bajas, y el modo en que una posible subida podría afectar a la formalización de hipotecas.
- Aumento progresivo de las zonas geográficas en que la escasez de suelo finalista tensiona los precios al alza.

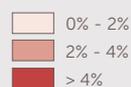
De mantenerse las condiciones macroeconómicas actuales, es poco probable que se asista a una inversión inmediata del ciclo alcista iniciado en 2015, si bien los crecimientos continuarán en la línea de la moderación iniciada, y posiblemente se observarán tendencias bajistas en aquellos lugares que han experimentado hasta ahora crecimientos más discretos.

Precios Medios de la Vivienda Nueva en las Capitales de Provincia por CCAA



Evolución de Valores 2018

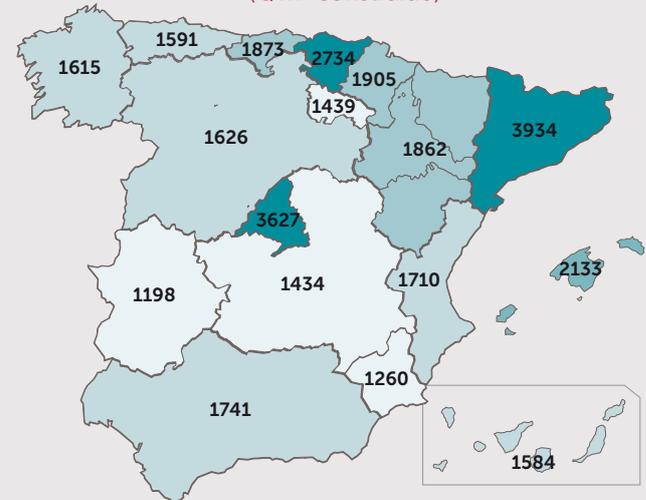
% Variación Anual



Previsión de Valores 2020

++ Incremento mayor 5%
 += Incremento de 0% a 5%
 -- Mantenimiento o disminución

Precios Medios de la Vivienda Nueva en las Capitales de Provincia por CCAA (€/m² construido)



€/m² construido en comunidades autónomas

< 1500 1.500-1.800 1.800-2.100 2.100-2.400 > 2.400

Conclusión

El precio de la vivienda continúa el camino ascendente iniciado en 2015, si bien lo hace cada vez de forma más moderada que en el periodo inmediatamente anterior.

No se aprecian a corto plazo factores que hagan prever alteraciones importantes en la tónica actual, a la vista de la evolución de los factores más relevantes del sector:

- Volumen de transacciones similar al del año anterior, aunque con cierta tendencia al descenso en los últimos meses.
- Subida generalizada de los precios, aunque de forma mayoritariamente discreta, y menor porcentaje que en los años anteriores.
- Generalización de las ventas sobre plano antes del inicio de las obras.
- Mantenimiento de las condiciones para la obtención de crédito hipotecario y contención en los tipos de interés más frecuentes.
- Evolución favorable de las cifras de empleo, aunque las limitaciones salariales continúan suponiendo un freno para el acceso al mercado inmobiliario.
- Evolución positiva de la economía, con tasas de crecimiento superiores a la media europea, aunque inferiores a las previstas a principio de año.
- Continuidad de la tendencia a la modalidad de alquiler (en algunos casos con opción de compra a medio plazo), sobre todo en el segmento de población más joven.

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

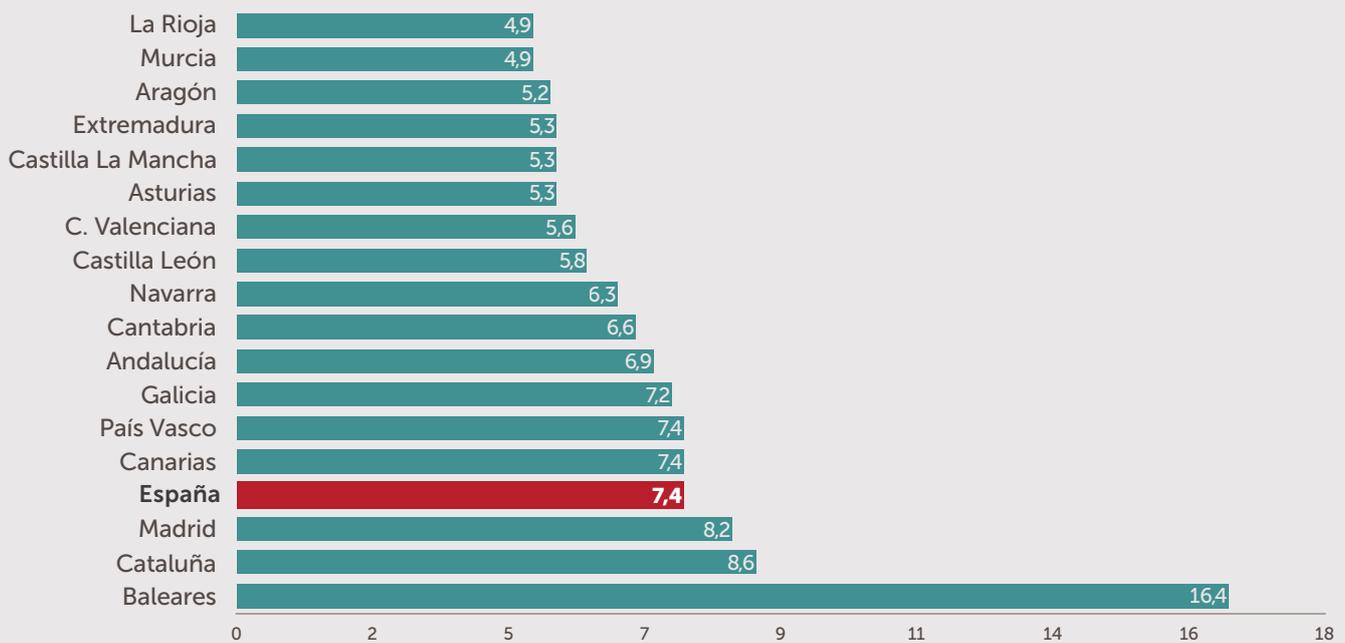
El índice de esfuerzo inmobiliario se define como el número de años de sueldo íntegro que un ciudadano medio necesitaría destinar para la compra de una vivienda de tipo medio.

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.

ENERO 2020

Índice de Esfuerzo Inmobiliario

Índice de Esfuerzo por Comunidad Autónoma



Evolución Histórica por Comunidad Autónoma

	Máximo	4T 2017	4T 2018	4T 2020
Andalucía	13,0	6,6	6,6	6,9
Aragón	10,1	5,0	5,0	5,2
Asturias	9,5	5,6	5,4	5,3
Baleares	23,5	14,5	15,1	16,4
Canarias	13,0	6,9	7,0	7,4
Cantabria	13,3	6,9	6,8	6,6
Castilla León	11,0	5,6	5,5	5,8
Castilla La Mancha	11,7	5,2	5,1	5,3
Cataluña	15,7	8,3	8,3	8,6

	Máximo	4T 2017	4T 2018	4T 2020
C. Valenciana	11,8	5,2	5,3	5,6
Extremadura	10,1	5,0	5,1	5,3
Galicia	11,1	6,9	6,8	7,2
Madrid	14,9	8,3	8,3	8,2
Murcia	12,1	4,8	4,8	4,9
Navarra	11,2	5,6	5,7	6,3
País Vasco	15,0	7,2	7,1	7,4
La Rioja	11,0	4,6	4,6	4,9
España	13,7	7,3	7,3	7,4

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.

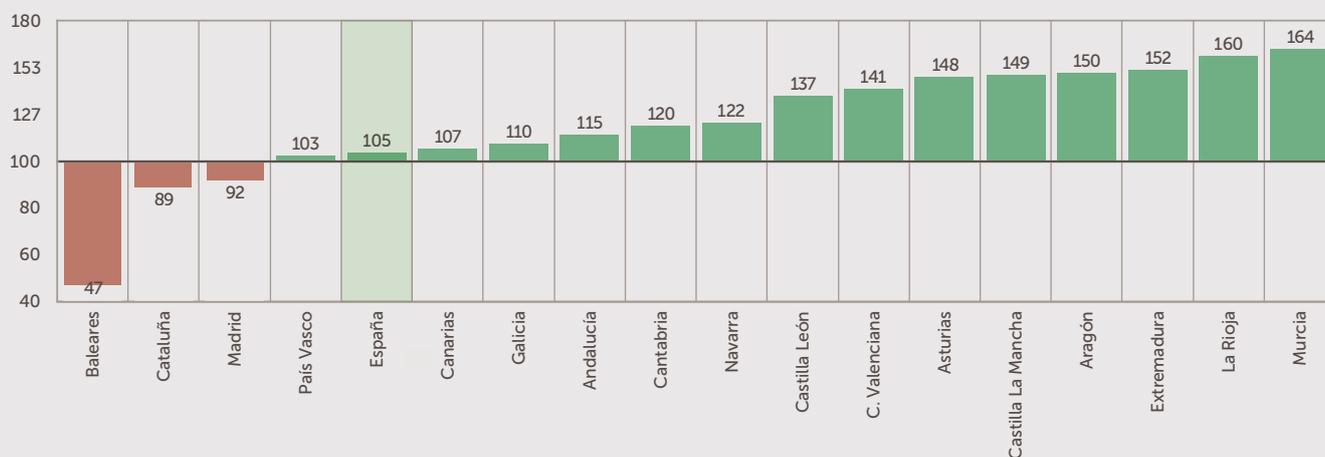
El Índice de accesibilidad estima la relación entre el poder adquisitivo real de un ciudadano medio, y el teórico necesario para la adquisición de una vivienda, tomando como base los ingresos brutos anuales publicados por el INE en su encuesta anual de estructura salarial, a partir de los cuales se deduce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

105 índice nacional

ENERO 2020

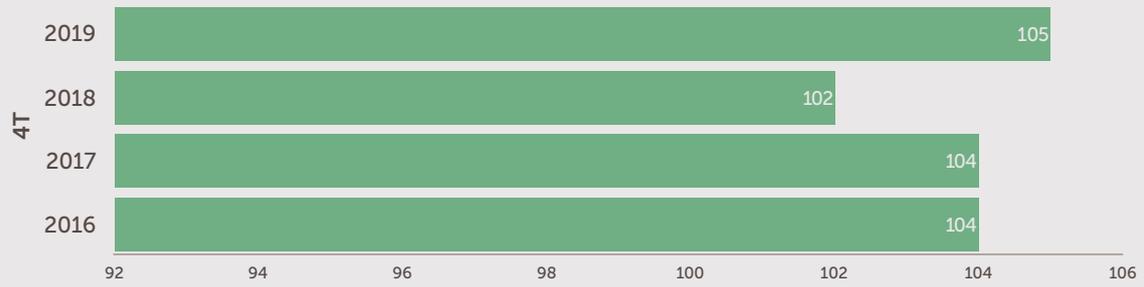
Índice de Accesibilidad

Índice de Accesibilidad por Comunidad Autónoma

Evolución Histórica por Comunidad Autónoma

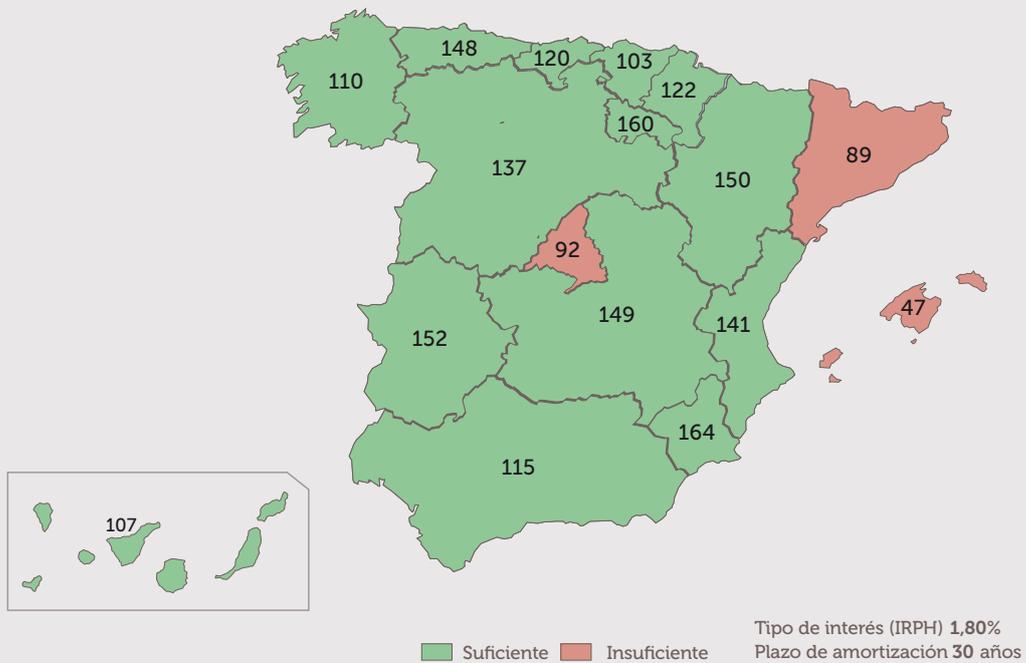
	4T 2016	4T 2017	4T 2018	4T 2019
Andalucía	119	115	113	115
Aragón	148	150	151	150
Asturias	133	135	143	148
Balears	54	54	51	47
Canarias	108	110	109	107
Cantabria	95	107	113	120
Castilla León	127	130	134	137
Castilla La Mancha	145	152	146	149
Cataluña	94	91	92	89

	4T 2016	4T 2017	4T 2018	4T 2019
C. Valenciana	140	143	140	141
Extremadura	145	153	151	152
Galicia	106	108	109	110
Madrid	93	94	94	92
Murcia	159	157	158	164
Navarra	132	129	125	122
País Vasco	100	103	102	103
La Rioja	159	162	161	160
España	104	104	102	105

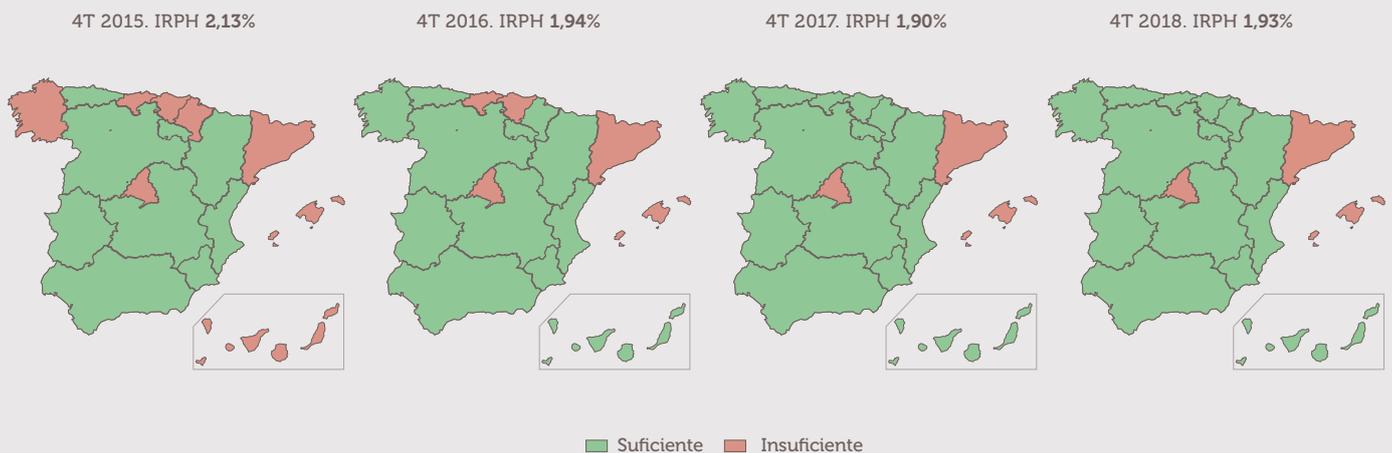
Evolución Histórica Nacional



Mapa Comparativo Territorial 4T 2019



Mapas de Evolución en Periodos Anteriores



Build to Rent by urbanData Analytics

uDA realiza un análisis del mercado residencial para preveer tendencias y destacar provincias óptimas para la inversión destinada a la promoción en alquiler.



El informe se dirige a detectar aquellas provincias que presenten síntomas positivos para desarrollar proyectos "Build to Rent". Se realiza un análisis del mercado de alquiler, de la evolución tanto de los precios como de las rentabilidades (ver gráfico 1) además de incorporar el volumen del alquiler y el nivel de riesgo de este mercado (ver gráfico 2). Por último, identificamos la tipología óptima para promoción en alquiler y el ticket medio (ver mapa) que pueda permitir la viabilidad de la misma.

La rentabilidad del alquiler en España es del **7,50%**, dos puntos porcentuales menos que en el mismo periodo de 2018. Hasta ocho

provincias registran rendimientos por encima de la media nacional. **Lleida** (9,40%), **Toledo** (8,38%) y **Valencia** (8,04%) encabezan la lista. Sin embargo, antes de realizar una inversión conviene tener presente el riesgo inmobiliario, que establece una clasificación según la actividad del alquiler. Es el caso de Lleida, donde se detecta poco dinamismo en este tipo de mercados. Al cruzar alta rentabilidad con un limitado riesgo de inversión en alquiler, destaca **Sevilla**, que ha aumentado casi un 7%. **Madrid** y **Barcelona** se sitúan por debajo de la media del país con rendimientos del 6,90% y el 7,07%, respectivamente, pero a su vez con mercados bastante activos.

7,50%

Rentabilidad bruta en alquiler
Media nacional

-2,1% ↓

Variación de la rentabilidad en alquiler
Media nacional de las provincias

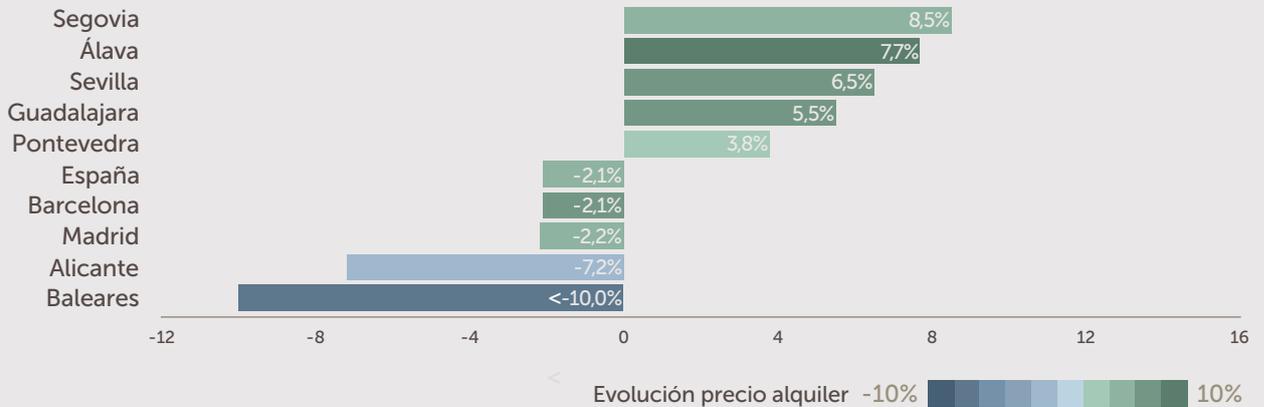
*Avance 4T 2019

DICIEMBRE 2019*

Evolución de la rentabilidad bruta* y el precio en alquiler

Variación anual entre la rentabilidad bruta y precio del alquiler 4T 2019 y la del mismo periodo del año anterior (4T 2018).

*No se tiene en cuenta los gastos de mantenimiento y operativos, etc.



Fuente: uDA

Riesgo inmobiliario del alquiler y volumen de mercado en alquiler

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

Este indicador de rentabilidad refleja la relación entre el precio de compra y el del alquiler bruto, sin tener en cuenta gastos de mantenimiento y operativos, etc., y en ningún caso como la rentabilidad obtenida de la propia promoción inmobiliaria a desarrollar.

Este trimestre recomendamos como inversión dedicada al desarrollo de promociones dirigidas al mercado del alquiler, las viviendas de aproximadamente **55 m²** en la provincia de **Barcelona**. Nos basamos en un aumento del rendimiento en alquiler en los **inmuebles más pequeños** del **2,25%**, alcanzando una rentabilidad bruta del 7,64%, superior a la media provincial donde, además, existe un riesgo leve.

También entendemos como zonas seguras para la inversión con destino alquiler los pisos de dos dormitorios en **Sevilla** donde existe mayor dinamismo y una rentabilidad del **7,41%** y **Salamanca**, provincia con un mercado que también presenta un riesgo muy bajo y una rentabilidad del **5,34%** en pisos de aproximadamente **120 m²**.

Superficie recomendada

120m² SALAMANCA MUY POCO
Riesgo

743 €/mes

Ticket medio

0,3 % ↑

Variación anual
rent. alquiler

5,3 %

Rentabilidad
alquiler

Superficie recomendada

55m² BARCELONA MUY POCO
Riesgo

994 €/mes

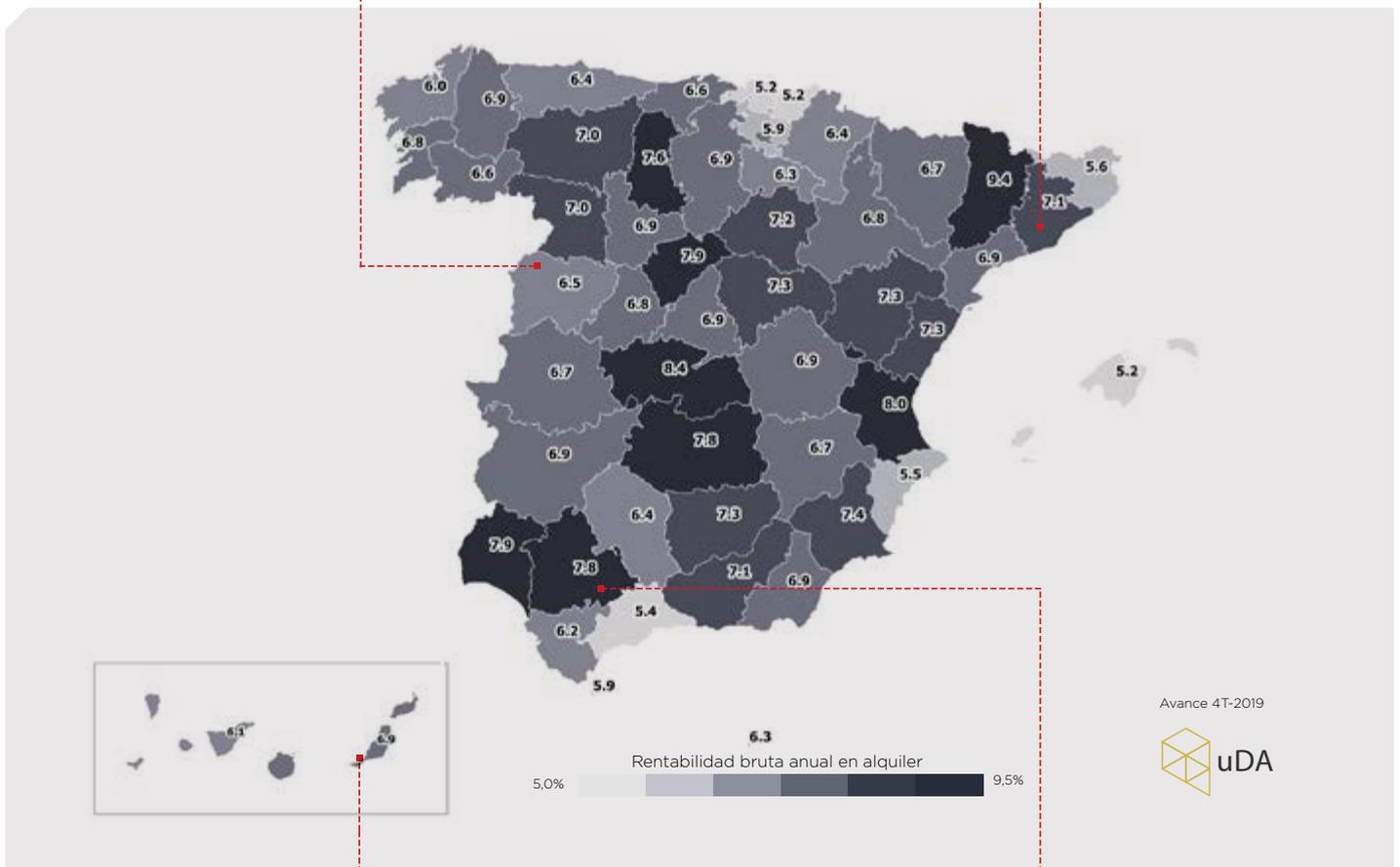
Ticket medio

2,2 % ↑

Variación anual
rent. alquiler

7,6 %

Rentabilidad
alquiler



120m² LAS PALMAS MUY POCO
Riesgo

870 €/mes

Ticket medio

0,1 % ↑

Variación anual
rent. alquiler

5,7 %

Rentabilidad
alquiler

85m² SEVILLA MUY POCO
Riesgo

696 €/mes

Ticket medio

1,4 % ↑

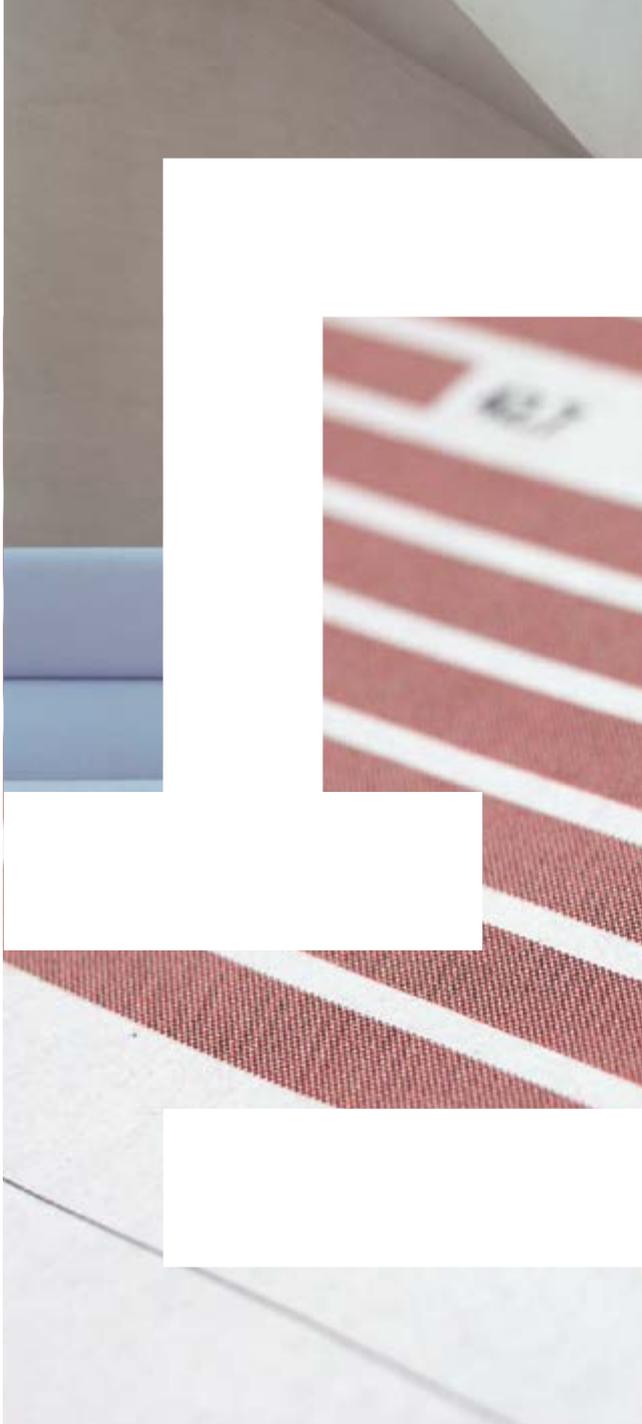
Variación anual
rent. alquiler

7,4 %

Rentabilidad
alquiler

Superficie recomendada

Superficie recomendada



© 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.