



# 2021

ENERO

## Tendencias del Sector Inmobiliario

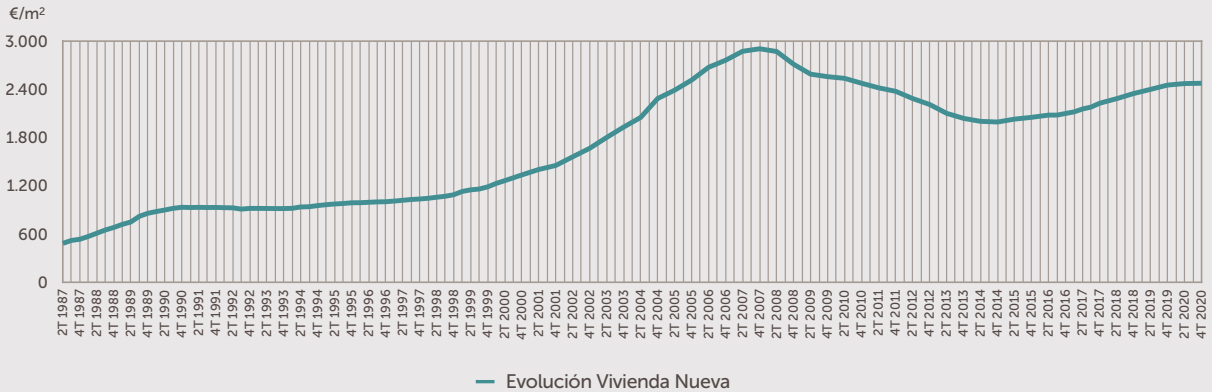
# Evolución del Sector

ENERO 2021

PERSPECTIVA

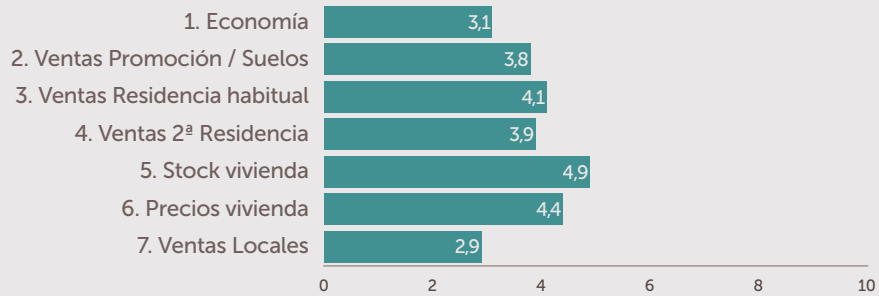
## VALORES

Evolución del Valor de la Vivienda



## PERSPECTIVA

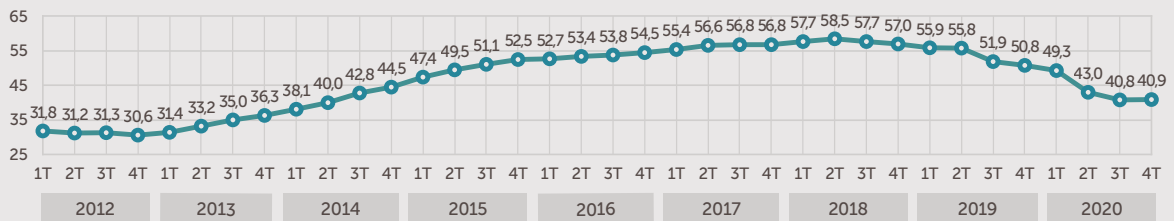
Perspectiva del Sector en los Últimos 3 Meses



## CONFIANZA

Índice de Confianza Inmobiliario

(mín 0 – máx 100)



## VARIABLES ESTRATÉGICAS

Cuadro de Control de Variables Estratégicas

### DEMANDA



### OFERTA



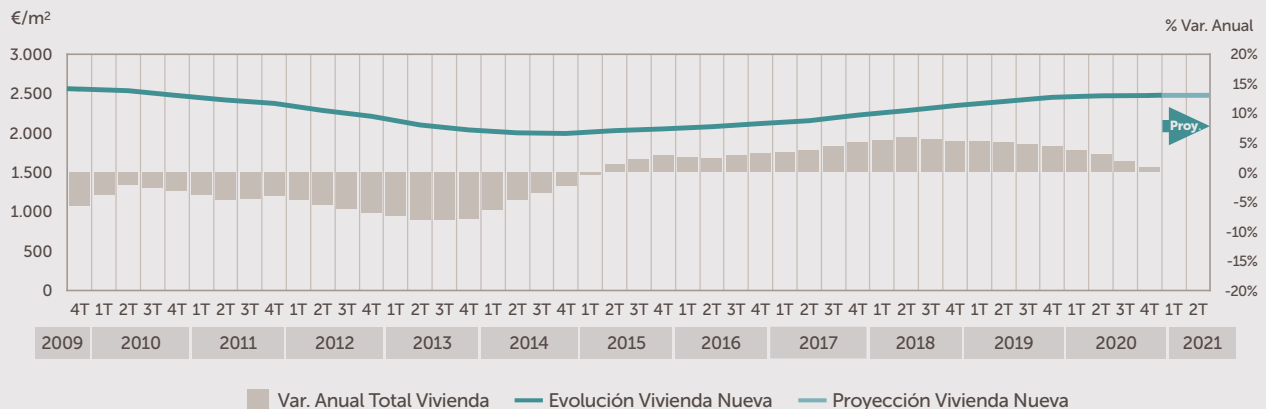
# Inmobiliario

ENERO 2021

## EXPECTATIVAS

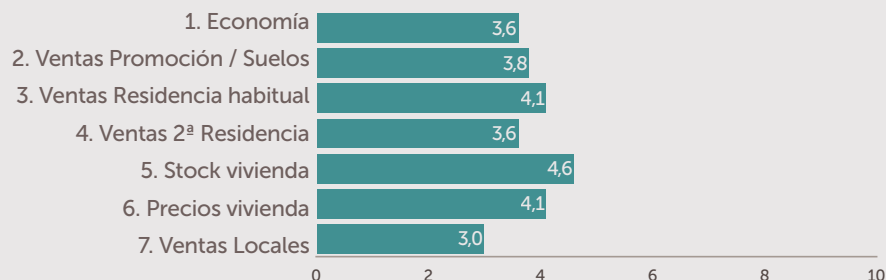
### VALORES

#### 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 2.476 €/m<sup>2</sup>, registrando un aumento del 0,9% sobre diciembre de 2019, y modera, por tercer año consecutivo, el ritmo de crecimiento de semestres anteriores.

La variación de precios desde junio de 2020 hasta diciembre de 2020 se sitúa en el 0,2%.

El índice de confianza en la evolución del sector inmobiliario se sitúa en 40,9 puntos sobre 100. La caída de este índice, que venía produciéndose desde junio de 2018 (con 58,5 puntos, máximo de la serie histórica), se ha detenido en este trimestre, y desde el valor registrado en el mes de octubre (40,8), experimenta un aumento de 0,1 puntos.

La encuesta de base se ha realizado entre los días 1 y 15 de diciembre, y su resultado no debería interpretarse aisladamente como un punto de inflexión y recuperación de la confianza mientras no quede confirmado por la tendencia de datos posteriores.

El Índice de Esfuerzo Inmobiliario crece una décima y se sitúa en 7,5 años de sueldo íntegro para la adquisición de una vivienda media, en el mismo nivel que en septiembre de 2018.

Es necesario tener en cuenta que, al no existir datos oficiales sobre la posible variación de los salarios a causa la crisis sanitaria, los datos de sueldo bruto anual considerados para el cálculo son los últimos de que se dispone.

El índice de accesibilidad a nivel estatal se sitúa en 110 puntos en el trimestre actual, una décima más que en el trimestre pasado.

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.

Análogamente al caso del Índice de Esfuerzo, es necesario tener en cuenta que no existen datos oficiales sobre la variación que puede provocar en los salarios la crisis sanitaria, por lo que los utilizados para el cálculo son los últimos de que se dispone.

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.

**40,9** puntos sobre 100

ENERO 2021

# 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

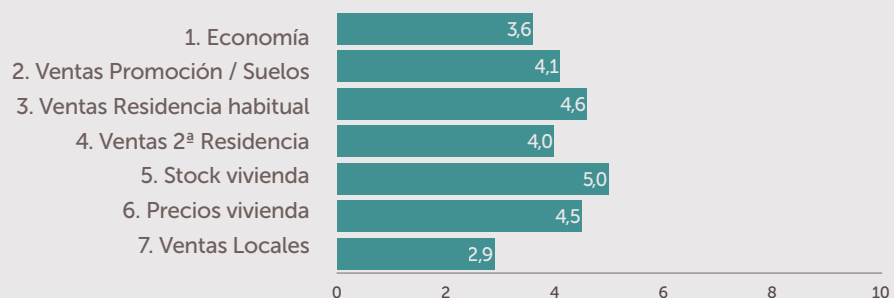
7º Evolución ventas–Locales Comerciales

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

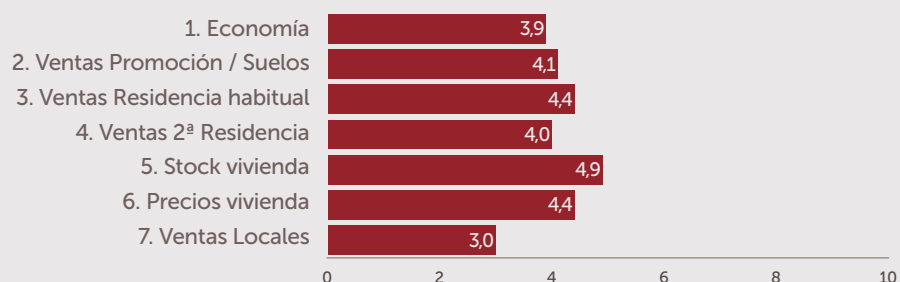
El índice de confianza trimestral es el resultado del análisis combinado de perspectiva y expectativa.

## RESUMEN

### Perspectiva (Últimos 3 Meses)

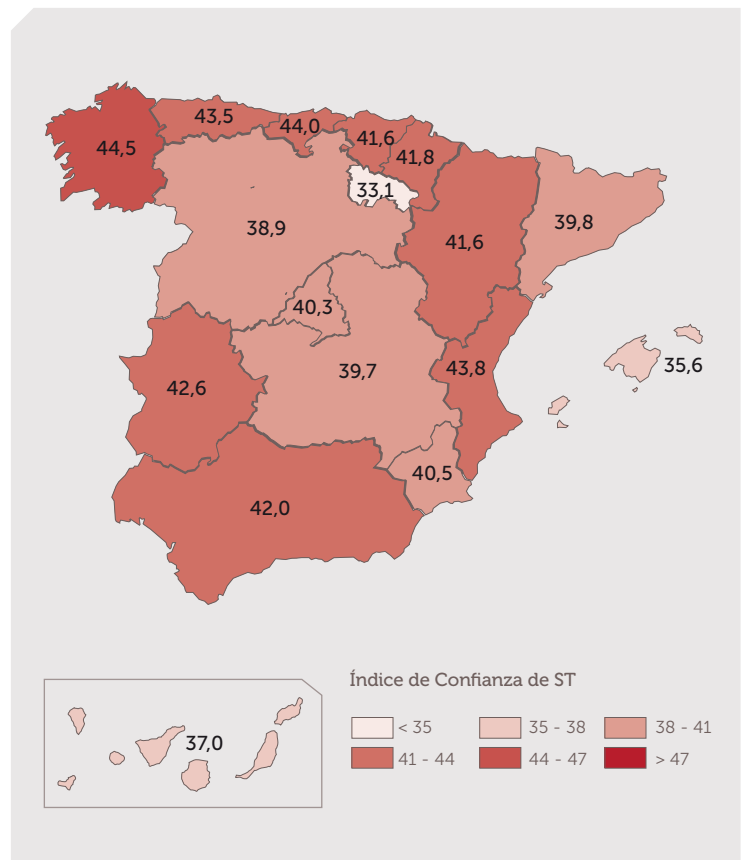


### Expectativas (Próximos 3 Meses)



## Evolución por Comunidad Autónoma

	1T 2020	2T 2020	3T 2020	4T 2020
Andalucía	50,6	44,8	42,7	42,0
Aragón	49,2	43,9	40,8	41,6
Asturias	52,9	44,8	44,8	43,5
Baleares	47,8	40,7	37,1	35,6
Canarias	48,2	42,1	37,3	37,0
Cantabria	46,3	44,4	45,6	44,0
Castilla León	46,4	39,9	39,4	38,9
Castilla La Mancha	48,6	43,1	38,6	39,7
Cataluña	48,9	42,1	39,7	39,8
Valencia	49,9	44,1	43,0	43,8
Extremadura	44,4	41,0	40,9	42,6
Galicia	51,4	45,7	44,9	44,5
Madrid	48,7	41,6	39,5	40,3
Murcia	49,5	42,8	39,8	40,5
Navarra	48,8	44,7	42,2	41,8
País Vasco	53,7	44,3	41,2	41,6
La Rioja	43,1	39,4	35,8	33,1
<b>España</b>	<b>49,3</b>	<b>43,0</b>	<b>40,8</b>	<b>40,9</b>



	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	37,9	38,8	38,4	40,3	28,2	32,5	44,0	37,1	35,1	37,9	40,3	38,3	42,2	38,2	36,9	40,1	39,1	27,3
2. Evolución de las ventas - promociones y suelos	40,6	41,8	41,0	46,3	33,7	36,2	39,4	38,5	38,8	39,9	44,2	41,0	43,1	40,9	38,3	41,0	42,5	28,1
3. Evolución de las ventas - residencia habitual	43,9	44,2	45,6	47,0	35,5	38,5	45,4	41,4	44,3	42,4	47,9	44,3	47,8	42,2	46,8	40,7	49,4	35,2
4. Evolución de las ventas - segunda residencia - costa, montaña, ...	39,0	40,5	37,8	45,2	34,4	35,2	42,6	35,2	37,3	37,3	44,9	42,2	45,7	37,6	36,6	39,0	32,2	19,4
5. Evolución del stock de la vivienda	49,3	50,2	48,9	49,6	48,6	44,6	50,8	46,9	48,0	48,2	50,9	48,8	53,5	48,6	51,5	49,8	50,2	54,8
6. Evolución de los precios de la vivienda	44,6	45,4	45,8	45,5	42,3	40,1	46,3	43,4	42,9	43,8	45,6	47,4	49,0	42,3	45,3	47,3	50,4	44,5
7. Evolución de las ventas - locales comerciales	31,3	33,4	33,6	30,7	26,8	32,1	39,9	29,8	31,9	29,2	33,1	36,3	30,0	32,1	28,1	35,1	27,3	22,2

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.

2.476

€/m<sup>2</sup> precio medio nacional

0,2

Var. 6 meses % nominal

0,9

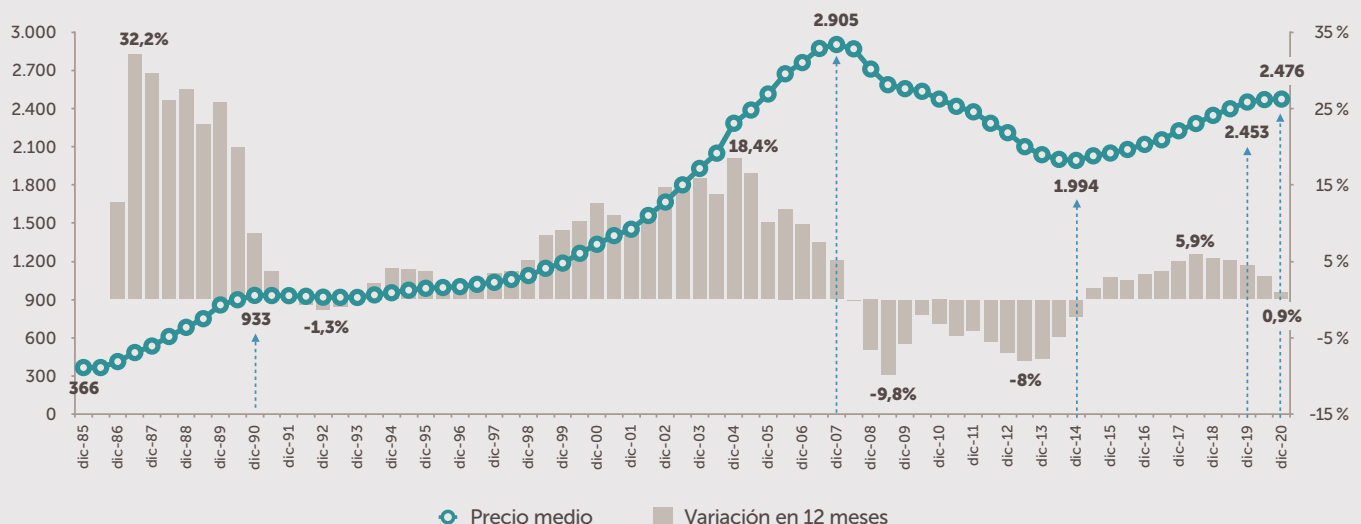
Var. 12 meses % nominal

ENERO 2021

# Estudio de Mercado de la Vivienda Nueva

- El precio medio nacional en el conjunto de las capitales de provincia **ha aumentado un 0,9%** con respecto al alcanzado en diciembre de 2019 (la variación desde junio de 2020 es de 0,2%).
- El precio medio nacional en el conjunto de las capitales de provincia se ha situado en **2.476 €/m<sup>2</sup>** construido, lo que supone un coste de 222.840 € para una vivienda de tipo medio de 90 m<sup>2</sup>.
- El índice inmobiliario de ST se ha situado en 759,5 a 31 de diciembre de 2020, lo que representa un **6% anual** (TAE) 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 **1.678 €/m<sup>2</sup>** que representa un aumento del 1% con respecto a diciembre de 2019.
- 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 **1.826 €/m<sup>2</sup>** que representa una variación anual del 1,1%.
- El precio medio de la vivienda nueva en las ciudades con población **superior a 50.000 habitantes** se ha situado en **1.710 €/m<sup>2</sup>**, que representa una variación anual del 1,1%.
- El precio medio de la vivienda nueva en las ciudades con **población superior a 25.000 habitantes** se ha situado en **1.574 €/m<sup>2</sup>**, que representa una variación anual del 0,9%.
- El precio medio de la vivienda nueva en las ciudades analizadas con población **inferior a 25.000 habitantes** se ha situado en **1.537 €/m<sup>2</sup>**, que representa una variación anual del 0,5%.

## Evolución de Precios Medios y Variaciones Anuales



## Evolución

El ritmo de publicación, por parte de los organismos oficiales, de los indicadores contemplados tradicionalmente en este documento, no contempla todavía, en algunos casos el periodo posterior a la declaración del Estado de Alarma, por lo que **algunos de esos indicadores podrían verse alterados según la afectación que haya producido en ellos la influencia de la COVID-19.**

El nivel de producción de vivienda nueva durante los primeros nueve meses de 2020 (62.643 viviendas) supone una **reducción del 23,6%** con respecto al mismo periodo de 2019 (81.957 unidades), según datos de visados de dirección de obra del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA). Dicha cifra de visados había tenido una evolución creciente desde 2013 hasta 2019.

Desde el año 2018 se aprecia una tendencia progresiva a la **moderación en el crecimiento de los precios**, crecimiento que se inició en el año 2015. En la actualidad, las variaciones experimentadas durante este segundo semestre de 2020 son en todos los casos muy **cercanas al 0%**, en una horquilla de entre +0,4% y -0,4% de julio a diciembre, y entre 0% y +1,4% desde enero. El análisis de la evolución de precios durante los tres últimos años ya apuntaba un acercamiento paulatino al final del ciclo expansivo del mercado residencial.

Según datos del MITMA, el volumen total de **transacciones de vivienda** en los primeros nueve meses del año 2020 (326.953) **experimentó un retroceso del 21%** con respecto al mismo periodo de 2019 (411.661), que a su vez era inferior al de 2018 en un 4%. El análisis en detalle de dichos datos indica que, mientras en vivienda nueva se produce un aumento de las transacciones (+4%), en vivienda usada se observa una reducción del 23%. En términos absolutos, y según la misma información del Ministerio de Fomento, durante los nueve primeros meses de 2020, las transacciones de vivienda nueva suponen algo más del 12% del total de transacciones realizadas, superior al 10% de 2019.

La cantidad de hipotecas constituidas sobre viviendas en los primeros nueve meses de 2020 (250.589) es inferior a la del mismo periodo de 2019 (271.138), y continúa por debajo del nivel global de transacciones (326.953 y 411.661 respectivamente). Con estos datos, se observa que **el ratio entre hipotecas y transacciones se sitúa actualmente en el 77%**, cuando en el mismo periodo de 2019 se encontraba en el 66%. Ello es indicativo de una disminución del volumen de adquisiciones con recursos propios. 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 de alrededor del 1% de la oferta, y su incidencia en el cómputo de valores se puede considerar no apreciable.

## Previsiones

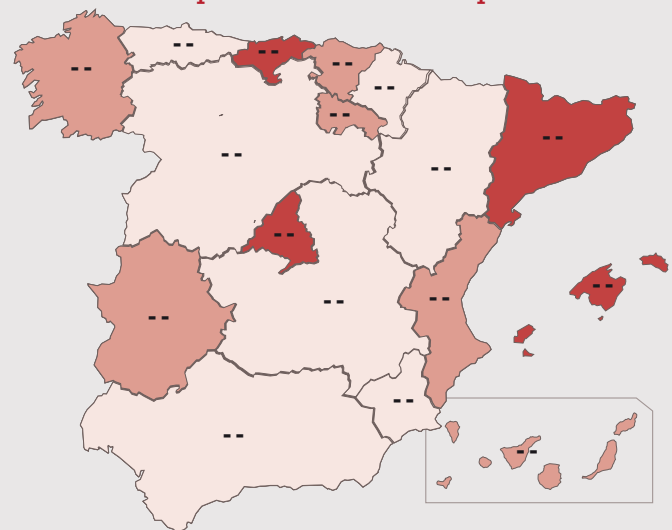
Hasta este momento, el mercado de vivienda nueva ha demostrado una **notable solidez y resiliencia** ante la situación económica derivada de la crisis sanitaria.

Es probable, en ese sentido, que la vacunación masiva de la población, reduzca la incertidumbre sobre la evolución de la economía en general, y particularmente sobre las economías familiares, que vayan **recuperando progresivamente la confianza**, con la consiguiente repercusión sobre el sector inmobiliario. En consecuencia, es también probable que el aumento de la demanda induzca la reactivación de la producción de nuevas viviendas, que actualmente es inferior a la estimada como adecuada para el nivel de población del país.

Además de la incidencia en el sector provocada por la afectación económica de la crisis sanitaria, dentro de la dinámica intrínseca del mercado inmobiliario se pueden identificar algunos **factores indicativos de su previsible evolución:**

- La **sostenibilidad** como característica fundamental de las nuevas viviendas a construir. La normativa de la edificación se va adecuando de manera rápida y progresiva a las pautas marcadas por la Comunidad Europea en este sentido, al tiempo que la demanda exige cada vez más dichas características de sostenibilidad, por cuanto aumenta sensiblemente la posibilidad de obtener financiación externa en mucho mejores condiciones económicas: las conocidas como "hipotecas verdes".
- La **accesibilidad** a la vivienda para la población joven es otro de los retos importantes a futuro, ante una demanda potencial muy significativa que a menudo es capaz de asumir un crédito hipotecario, pero no de ahorrar a corto plazo el importe no financiado por la hipoteca. Sería conveniente el establecimiento de medidas similares al "help to buy" británico, como ya está propiciando alguna entidad bancaria.
- El **Euribor continúa su tendencia descendente**, lo que facilita la financiación hipotecaria, si bien, los tipos llegan ya a unos niveles en que se hace difícil rebajar más los tipos hipotecarios.
- La tendencia a la **moderación en las rentabilidades** que proporciona el mercado del alquiler no impide que siga en auge la política de "build to rent", tanto de promotoras locales como de grupos de inversión internacionales.
- El **modelo residencial de "coliving"** continuará previsiblemente su tendencia creciente, como alternativa al alquiler tradicional.

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



### Evolución de Valores

Diciembre 2019 / Diciembre 2020

% Variación Anual

0% - 0,5%

0,5% - 1%

> 1%

### Previsión de Valores

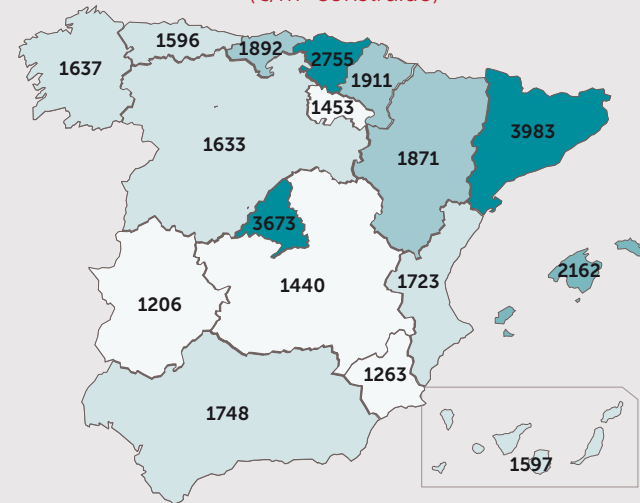
Diciembre 2020 / Diciembre 2021

++ Incremento mayor 5 %

+ = Incremento de 0 % a 5 %

-- Mantenimiento o disminución

## Precios Medios de la Vivienda Nueva en las Capitales de Provincia por CCAA (€/m<sup>2</sup> construido)



€/m<sup>2</sup> construido en comunidades autónomas

< 1500

1500-1800

1800-2100

2100-2400

> 2400

## Conclusión

El precio de la vivienda nueva continúa la tendencia a la moderación que ya había iniciado desde finales de 2018 y alcanza una posición de **crecimiento cercana a 0**. La crisis pandémica de los últimos meses ha podido influir en la aceleración de esa tendencia, si bien los modelos predictivos de ST ya anticipaban a principio de 2019 que el final de ciclo en ciudades como Madrid o Barcelona llegaría hacia finales de 2020 o la primera mitad de 2021.

Lo desconocido del fenómeno producido por la crisis epidémica, y la aparición de nuevas variantes del virus causante, alimenta la incertidumbre sobre su solución y sobre el modo en que la economía y, por ende, el mercado inmobiliario pueda sufrir sus consecuencias.

En ese sentido habrá que tener en cuenta no sólo las situaciones objetivas como el **incremento del número de desempleados** que pueda producirse, o la **reducción de salarios y de ingresos**, sino también factores más subjetivos que ya se observaron en la crisis financiera de 2008, como la **retracción de la demanda a causa de la incertidumbre** que se pudiese generar sobre las economías familiares.

## 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.

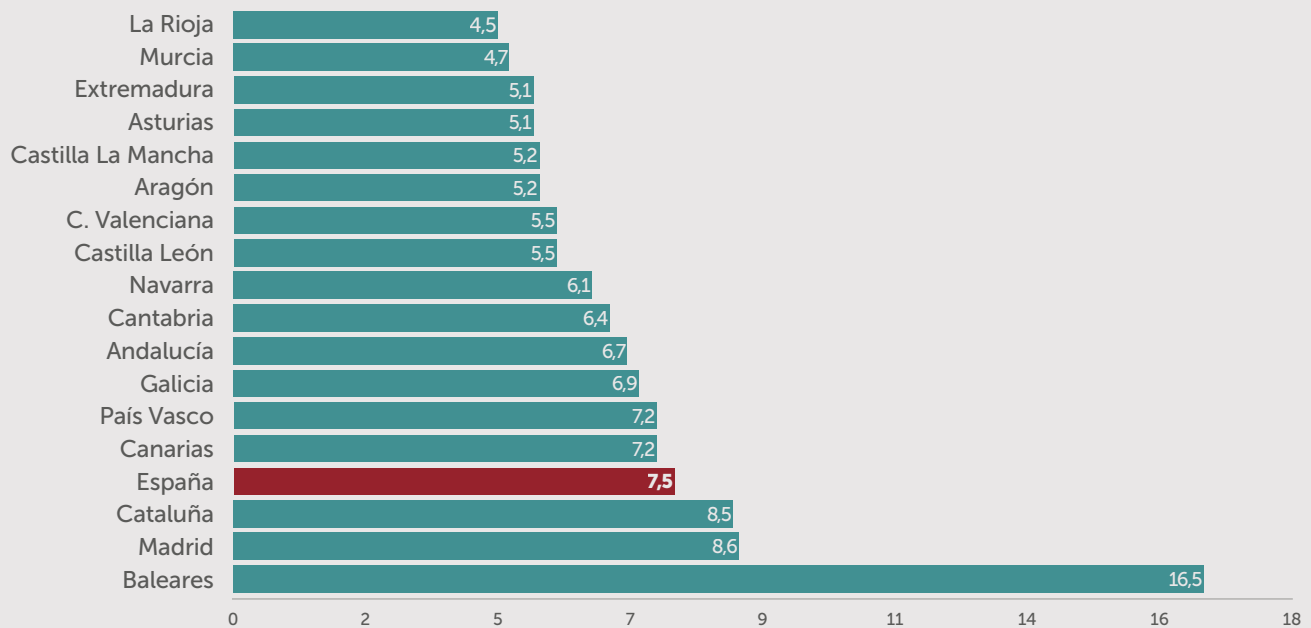
El índice se calcula, a nivel de Comunidad Autónoma, a partir del

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 2021

# Índice de Esfuerzo Inmobiliario

### Índice de Esfuerzo por Comunidad Autónoma



### Evolución Histórica por Comunidad Autónoma

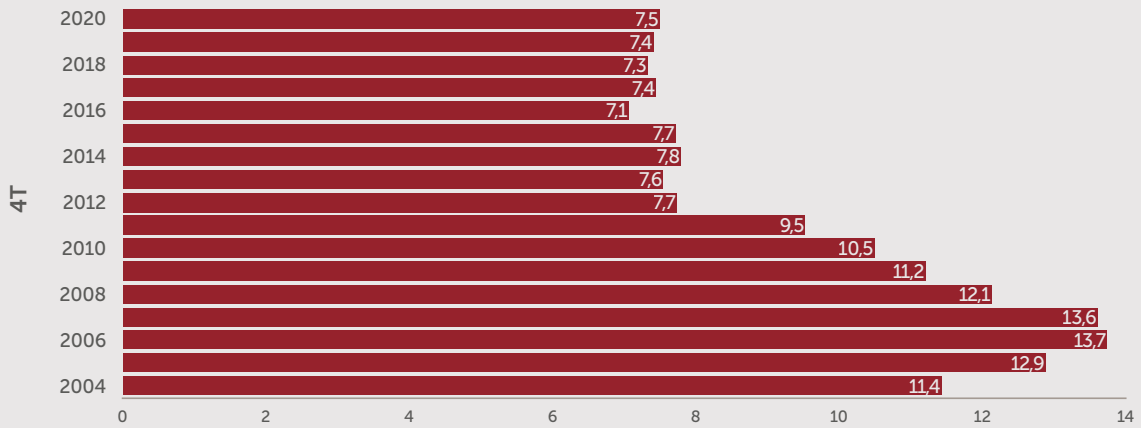
	Máximo	4T 2018	4T 2019	4T 2020
Andalucía	13,0	6,6	6,9	6,7
Aragón	10,1	5,0	5,3	5,2
Asturias	9,5	5,4	5,3	5,1
Baleares	23,5	15,1	16,7	16,5
Canarias	13,0	7,0	7,5	7,2
Cantabria	13,3	6,8	6,6	6,4
Castilla León	11,0	5,5	5,8	5,5
Castilla La Mancha	11,7	5,1	5,3	5,2
Cataluña	15,7	8,3	8,7	8,5

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

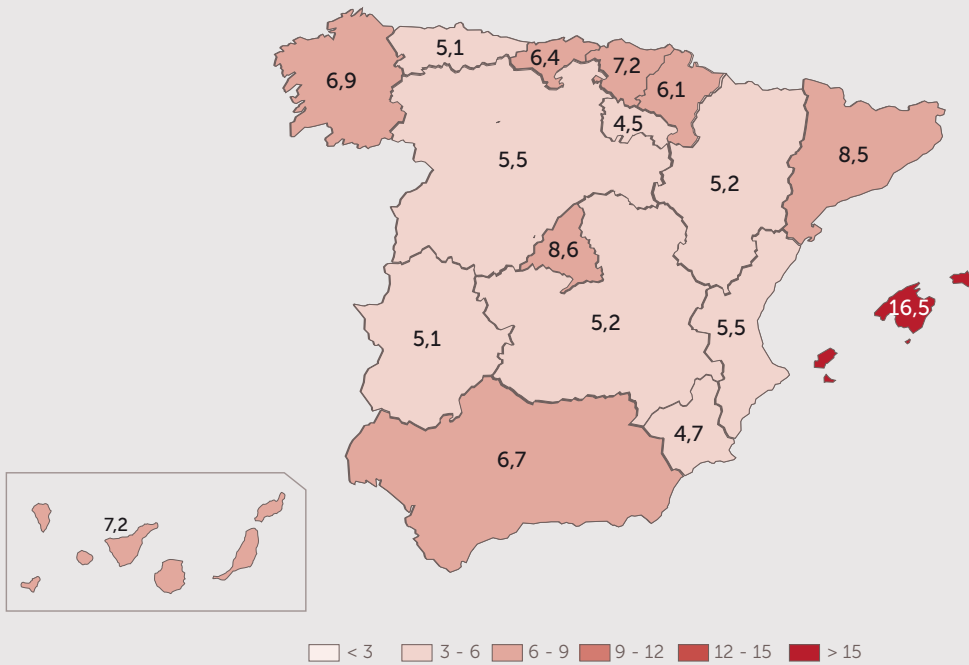
NOTA: Ante la ausencia de información oficial relativa a la posible variación de los salarios producida por la crisis de la COVID, a efectos de cálculo de este índice se han utilizado los datos más recientes disponibles, según la metodología habitual.



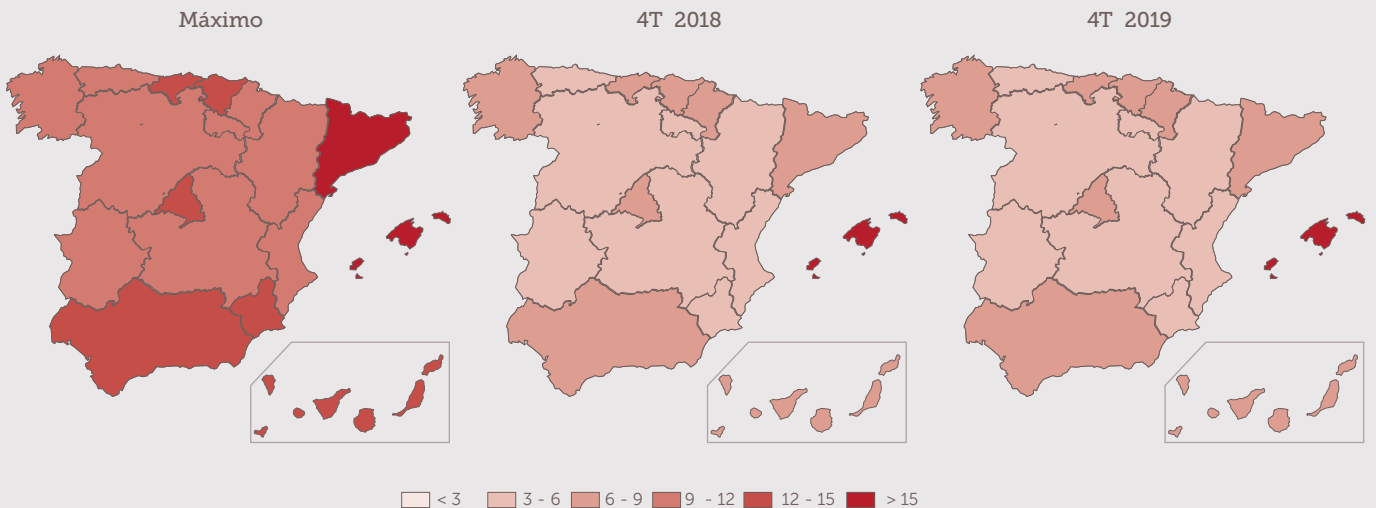
### Evolución Histórica Nacional



### Mapa Comparativo Territorial 4T 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.

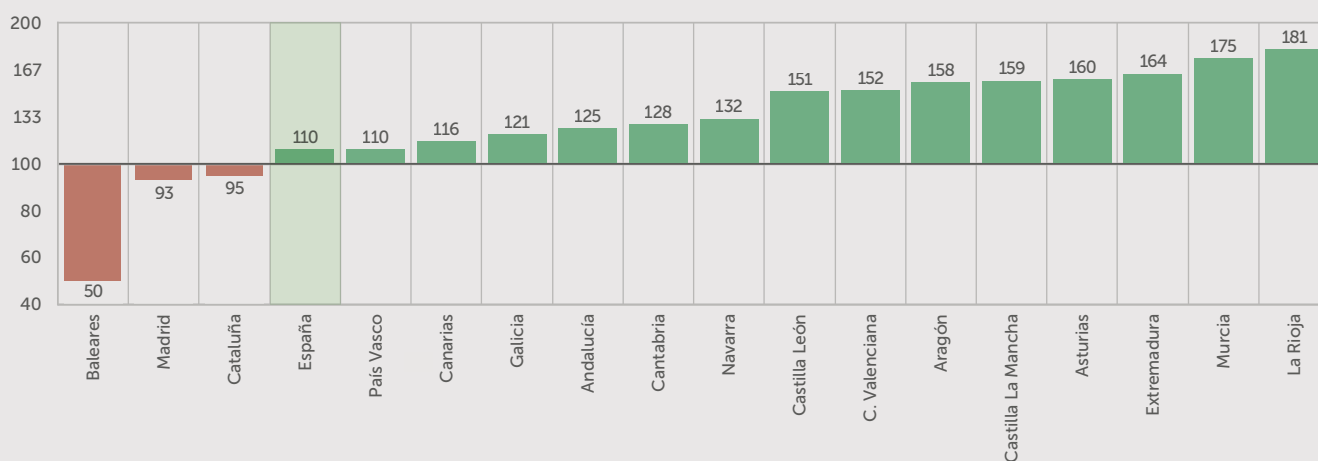
La cuota resultante se somete a diferentes hipótesis de cálculo de financiación, mediante las que se obtiene la comparativa entre el salario real anual publicado por el INE y el teórico necesario para la compra de una vivienda media, según el análisis del mercado de la zona analizada. El resultado con 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.

# 110 índice nacional

**ENERO 2021**

# Índice de Accesibilidad

### Índice de Accesibilidad por Comunidad Autónoma



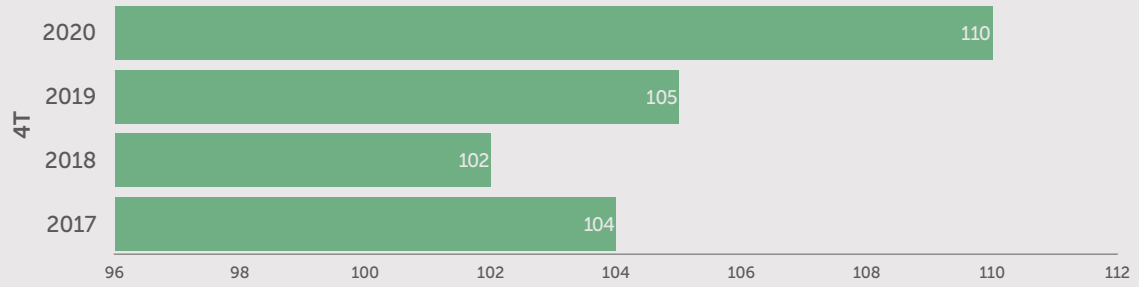
### Evolución Histórica por Comunidad Autónoma

	4T 2017	4T 2018	4T 2019	4T 2020
Andalucía	115	113	115	125
Aragón	150	151	150	158
Asturias	135	143	148	160
Balears	54	51	47	50
Canarias	110	109	107	116
Cantabria	107	113	120	128
Castilla León	130	134	137	151
Castilla La Mancha	152	146	149	159
Cataluña	91	92	89	95

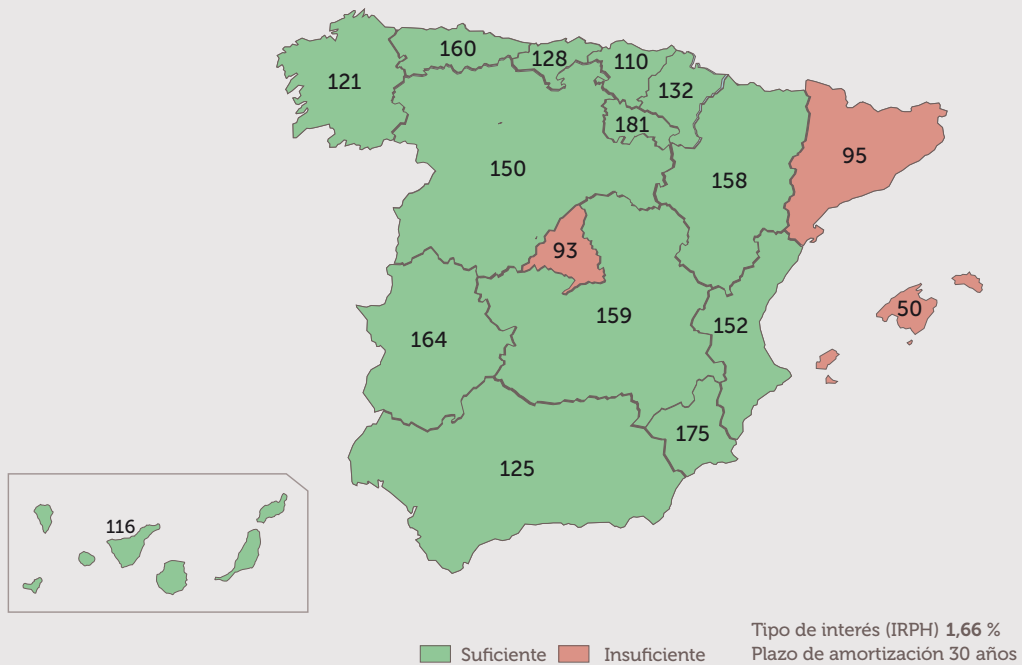
	4T 2017	4T 2018	4T 2019	4T 2020
C. Valenciana	143	140	141	152
Extremadura	153	151	152	164
Galicia	108	109	110	121
Madrid	94	94	92	93
Murcia	157	158	164	175
Navarra	129	125	122	132
País Vasco	103	102	103	110
La Rioja	162	161	160	181
<b>España</b>	<b>104</b>	<b>102</b>	<b>105</b>	<b>110</b>

NOTA: Ante la ausencia de información oficial relativa a la posible variación de los salarios producida por la crisis de la COVID, a efectos de cálculo de este índice se han utilizado los datos más recientes disponibles, según la metodología habitual.

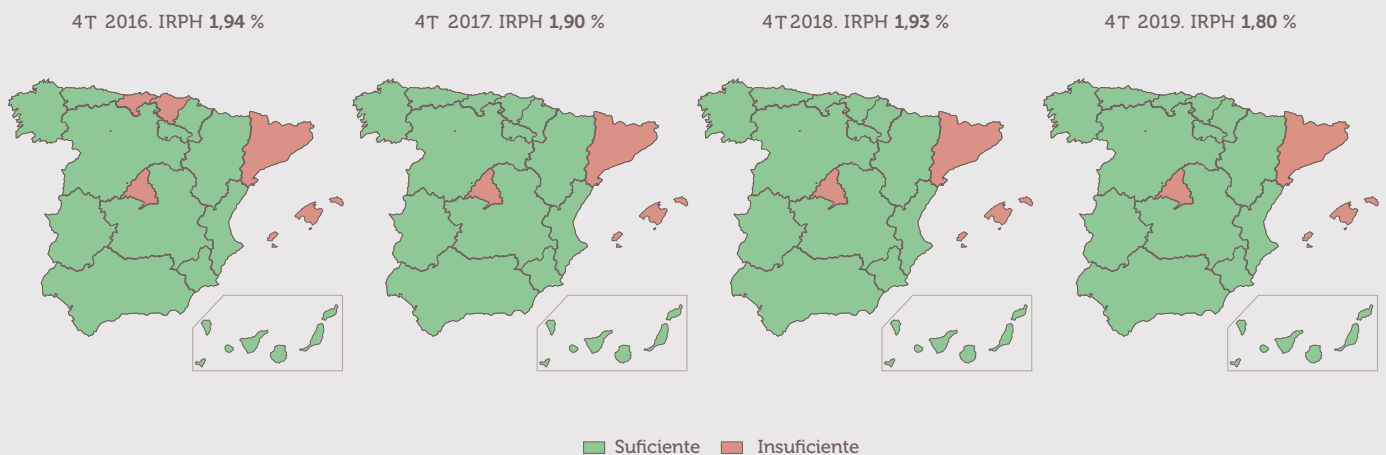
### Evolución Histórica Nacional



### Mapa Comparativo Territorial 4T 2020



### Mapas de Evolución en Periodos Anteriores



# Build to Rent by urbanData Analytics

uDA realiza un análisis del mercado residencial que predice tendencias y destaca 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 bruta del alquiler en España es del **7,9%**, un 5,9% superior a la registrada hace un año debido, como consecuencia de

la pandemia, a un **descenso de los precios de compraventa** mientras que las rentas se han revalorizado. Gran parte de las provincias comparten esta tendencia, como **Tarragona, Valencia y Sevilla** que también han incrementado sus rendimientos un 4,0%, 2,9% y un 1,4%, respectivamente. En cambio, encontramos algunas regiones en las que ha **descendido la rentabilidad** como **Barcelona (-0,9%) y Madrid (-2,4%)** además de los precios del alquiler, pero se mantienen como mercados altamente dinámicos con un volumen importante de operaciones de alquiler respecto al total.

**7,9%**

Rentabilidad bruta en alquiler  
Media nacional

**5,9%** ↑

Variación interanual de la rentabilidad en alquiler  
Media nacional de las provincias

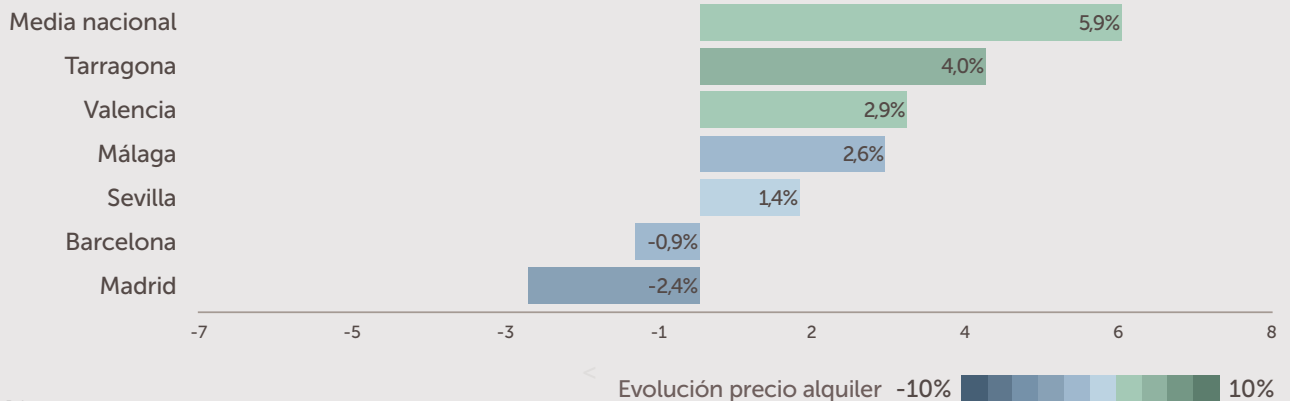
\*Avance 4T 2020

**ENERO 2021\***

## Evolución de la rentabilidad bruta\* y el precio en alquiler

Variación anual entre la rentabilidad bruta y precio del alquiler 4T 2020 y la del mismo periodo del año anterior (4T 2019).

\*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.



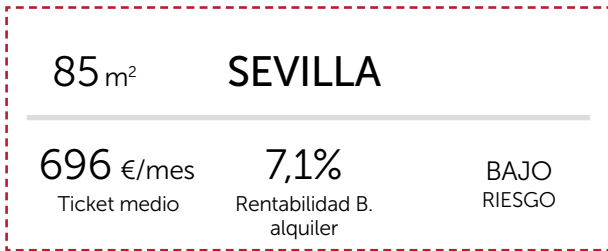
Fuente: uDA

## Rentabilidad bruta en alquiler a nivel provincial

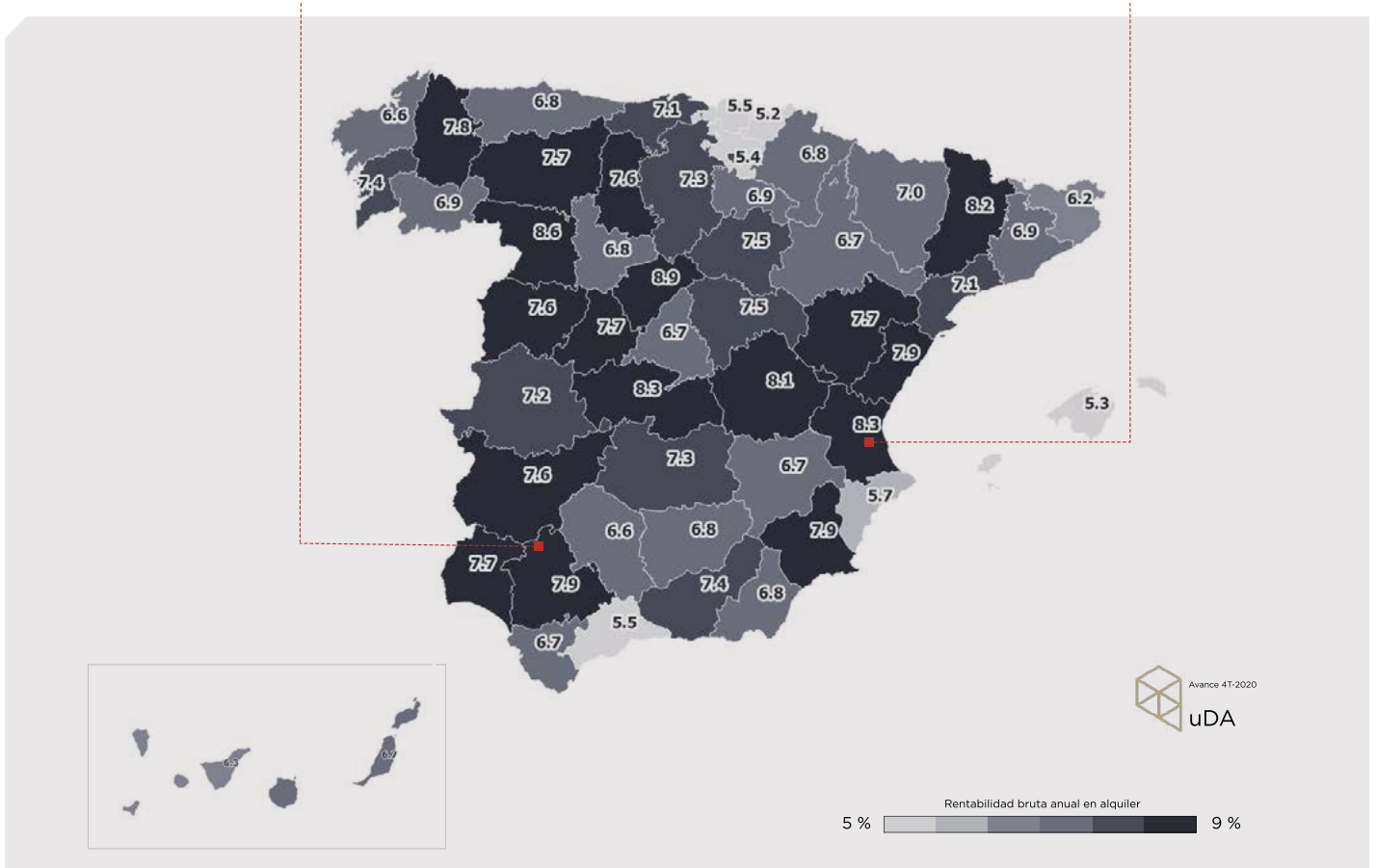
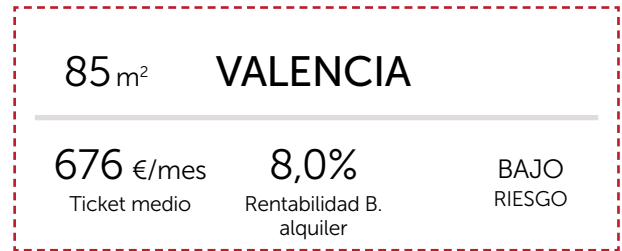
Este indicador de rentabilidad refleja la relación entre el precio de compra y el del alquiler bruto, sin tener en cuenta gastos de mantenimiento y operativos, etc., y en ningún caso como la rentabilidad obtenida de la propia promoción inmobiliaria a desarrollar.

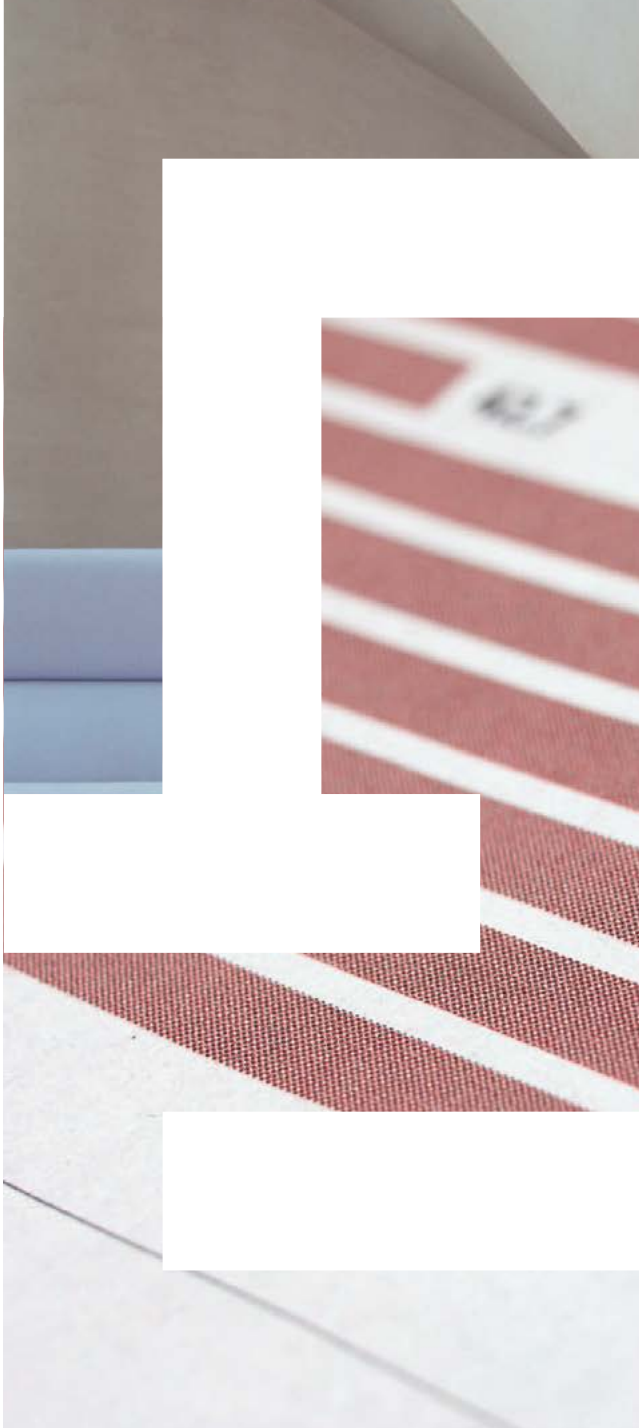
Las viviendas de aproximadamente **85 m<sup>2</sup>** en la provincia de **Valencia** presentan una interesante inversión para el desarrollo de promociones dirigidas al mercado del alquiler, con una rentabilidad bruta del **8,0%** y riesgo leve. Asimismo, destacamos los pisos de dos habitaciones ubicados en la región de **Sevilla** que rentan un **7,1%** y conllevan un elevado dinamismo.

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.