2019

JULIO

Tendencias del Sector Inmobiliario

ST
Sociedad de Tasación
Valoración, Consultoría y Tecnología

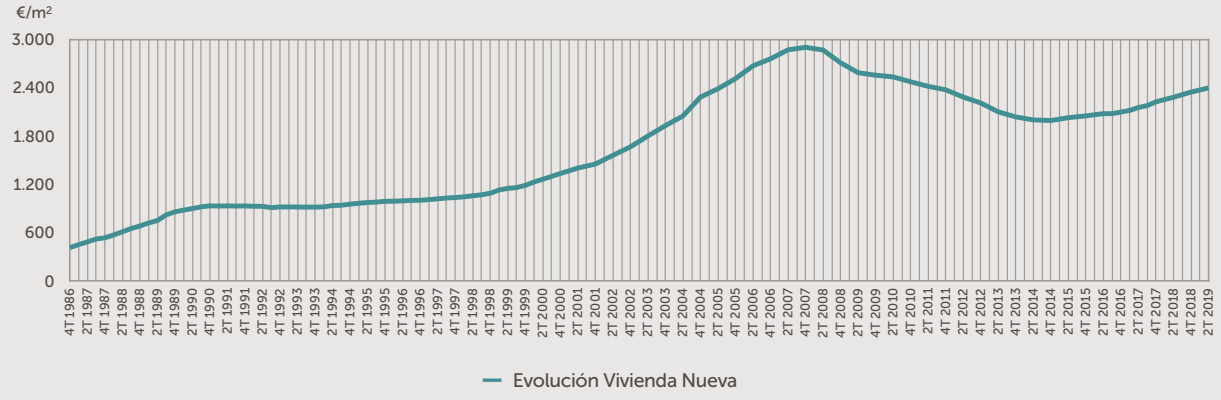
Evolución del Sector

JULIO 2019

PERSPECTIVA

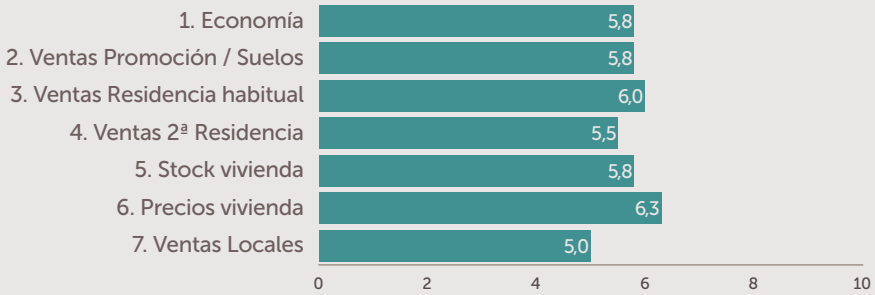
VALORES

Evolución del Valor de la Vivienda



PERSPECTIVA

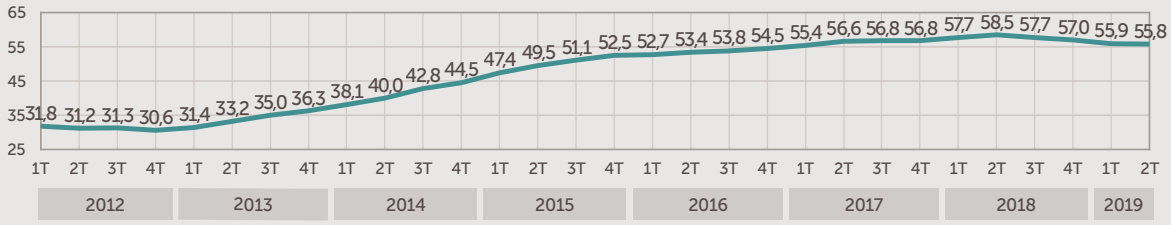
Perspectiva del Sector en los Últimos 3 Meses



CONFIANZA

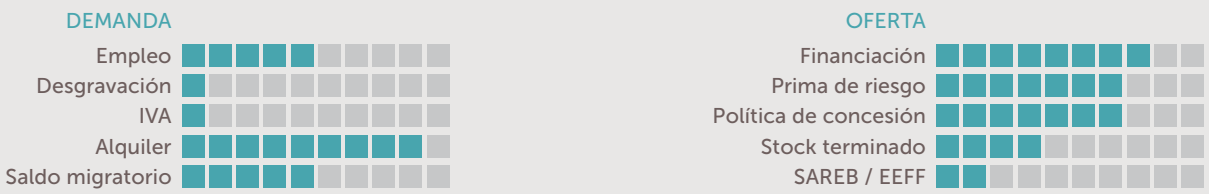
Índice de Confianza Inmobiliario

(mín 0 - máx 100)



VARIABLES ESTRATÉGICAS

Cuadro de Control de Variables Estratégicas



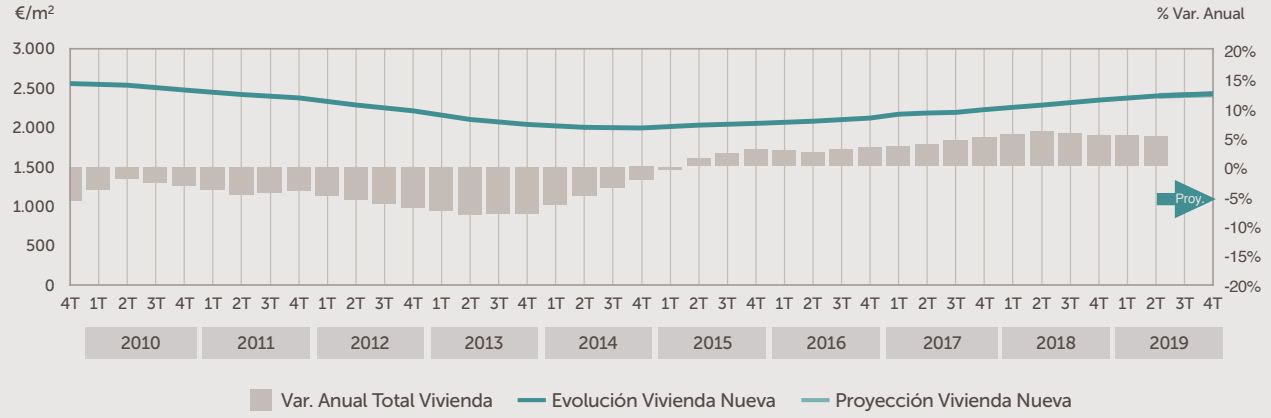
Inmobiliario

JULIO 2019

EXPECTATIVAS

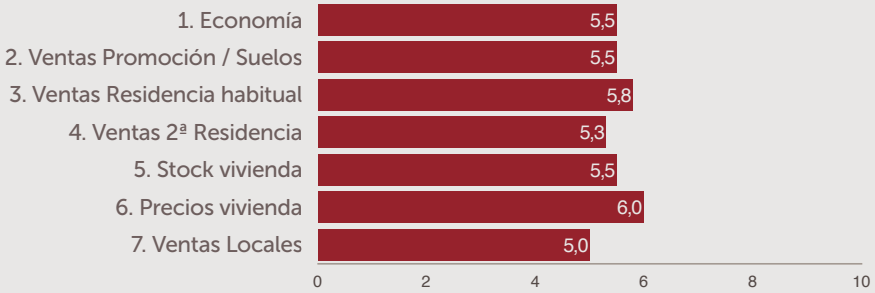
VALORES

Evolución y Proyección Valor de la Vivienda



EXPECTATIVAS

Expectativas del Sector para los Próximos 3 Meses



CONCLUSIONES

El precio medio de la vivienda nueva se sitúa en 2.400 €/m², registrando un aumento del 5,1% sobre junio de 2018, y atenúa ligeramente el ritmo de crecimiento acelerado de semestres anteriores.

La variación anual de precios en el primer semestre del año 2019, se sitúa en el 2,2%, que confirma los sintomas de cierta fatiga detectados en la segunda mitad de 2018, principalmente en las grandes capitales.

El índice de confianza en la evolución del sector inmobiliario se sitúa en 55,8 puntos sobre 100, una décima por debajo del trimestre anterior. Aunque la variación trimestral es inapreciable, este es el quinto trimestre consecutivo en que el índice experimenta descenso desde 2012. Aun así, continua por encima de los 50 puntos, indicativos de una situación de equilibrio.

El Índice de Esfuerzo Inmobiliario se sitúa en 7,3 años de sueldo para la adquisición de una vivienda media, y se mantiene en el mismo valor registrado en diciembre de 2018 y marzo de 2019.

El índice de accesibilidad a nivel estatal se sitúa en 104 puntos en el trimestre actual, manteniendo el mismo nivel que en marzo de 2019, y dos puntos por encima del registrado en junio de 2018.

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 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.

55,8 puntos sobre 100

JULIO 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:

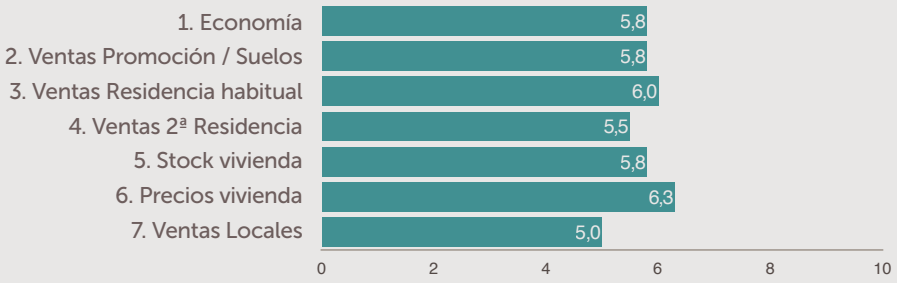
1º	Evolución de la economía en cada zona
2º	Evolución ventas - Promociones y Suelos
3º	Evolución ventas - Residencia habitual
4º	Evolución ventas - Segunda residencia
5º	Evolución del stock de la vivienda en la zona
6º	Evolución de los precios de la vivienda
7º	Evolución ventas - Locales Comerciales

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

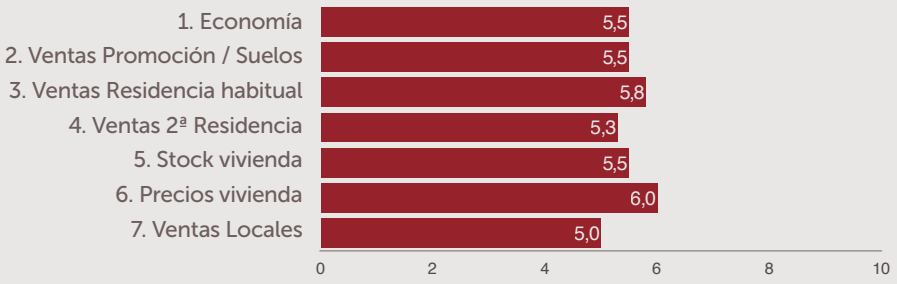
El índice de confianza trimestral es el resultado del análisis combinado de perspectiva y expectativa.

RESUMEN

Perspectiva (Últimos 3 Meses)

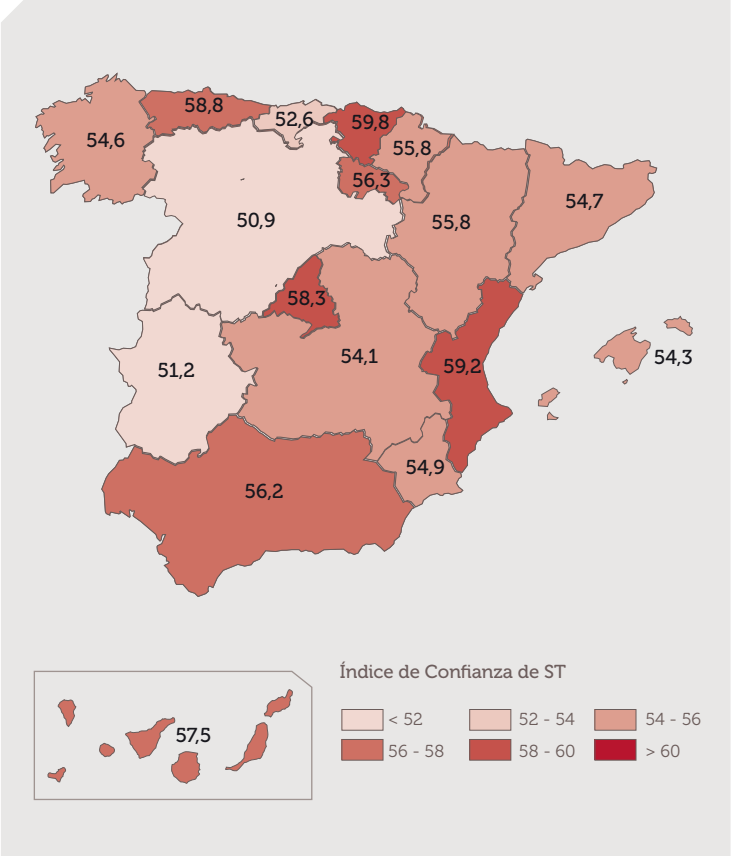


Expectativas (Próximos 3 Meses)



Evolución por Comunidad Autónoma

	3T 2018	4T 2018	1T 2019	2T 2019
Andalucía	57,8	57,0	56,1	56,2
Aragón	57,1	56,9	56,0	55,8
Asturias	56,9	57,3	57,9	58,8
Baleares	59,7	59,2	56,3	54,3
Canarias	62,0	59,4	58,0	57,5
Cantabria	54,4	54,8	54,5	52,6
Castilla León	52,6	52,7	50,7	50,9
Castilla La Mancha	54,0	54,0	54,1	54,1
Cataluña	56,5	55,8	55,1	54,7
Valencia	59,8	58,9	58,4	59,2
Extremadura	54,7	53,1	51,3	51,2
Galicia	57,3	55,6	54,7	54,6
Madrid	62,8	61,6	58,7	58,3
Murcia	56,4	55,3	54,3	54,9
Navarra	58,1	57,6	55,4	55,8
País Vasco	60,3	60,5	58,7	59,8
La Rioja	58,8	59,8	60,2	56,3
España	**57,7**	**57,0**	**55,9**	**55,8**



	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	**56,2**	55,5	57,7	54,5	57,8	57,3	58,5	48,8	53,1	55,5	59,2	53,9	55,4	59,3	55,8	56,4	61,6	61,3
2. Evolución de las ventas - promociones y suelos	**56,2**	56,5	57,8	64,2	54,0	55,3	48,2	53,7	53,2	55,1	58,4	47,9	54,8	60,5	55,2	56,6	61,6	52,6
3. Evolución de las ventas - residencia habitual	**58,9**	58,3	59,8	65,9	53,5	59,8	56,3	56,3	58,9	57,8	61,8	55,7	59,3	60,6	57,8	58,3	65,2	59,1
4. Evolución de las ventas - segunda residencia - costa, montaña, ...	**53,3**	54,6	51,7	56,7	55,4	58,4	54,7	45,9	49,5	51,7	59,7	45,4	51,8	51,5	55,8	47,1	54,2	44,9
5. Evolución del stock de la vivienda	**56,1**	57,5	52,2	57,4	51,5	53,9	49,5	55,6	55,5	54,8	60,1	54,5	55,2	57,8	54,5	60,9	58,5	59,6
6. Evolución de los precios de la vivienda	**60,5**	59,5	61,7	62,6	59,9	64,4	53,1	53,3	59,0	60,5	63,0	55,6	58,3	65,3	57,2	61,0	63,1	66,6
7. Evolución de las ventas - locales comerciales	**49,5**	51,4	49,6	50,6	48,2	53,4	47,7	42,7	49,3	47,1	52,4	45,7	47,2	52,7	47,9	50,7	54,5	50,1

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.

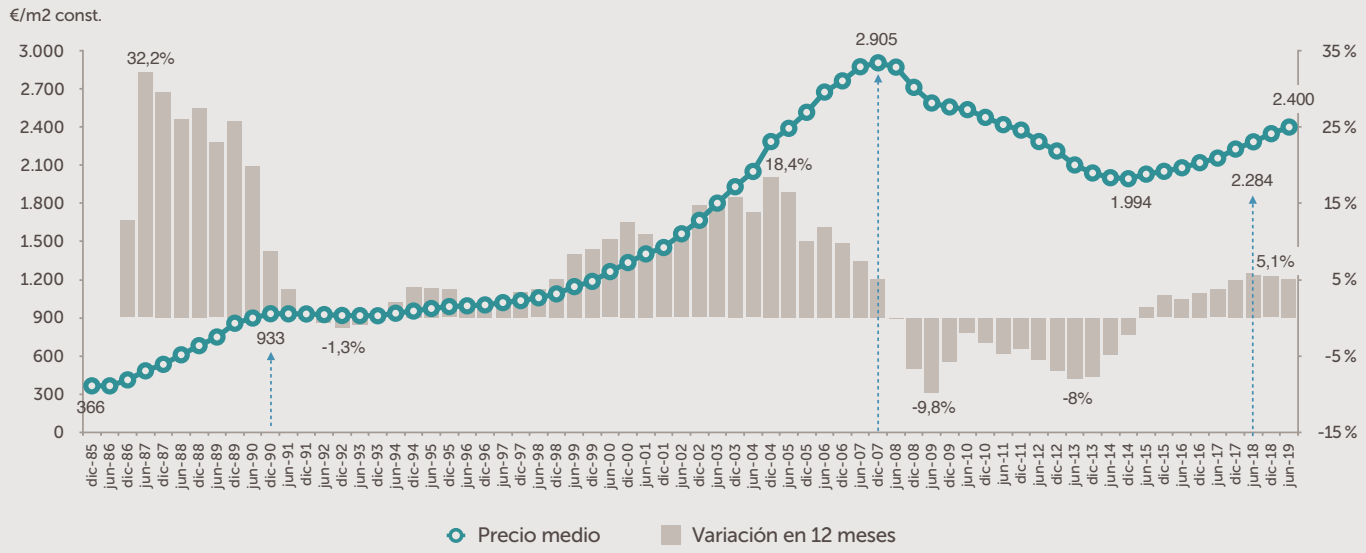
2.400	2,2	5,1
€/m² precio medio nacional	Var. 6 meses % nominal	Var. 12 meses % nominal

JULIO 2019

Estudio de Mercado de la Vivienda Nueva

- El precio **medio nacional en el conjunto de las capitales de provincia** ha aumentado un **5,1%** respecto al alcanzado en junio de 2018 (la variación desde diciembre de 2018 es de 2,2%).
- El **precio medio nacional** en el conjunto de las capitales de provincia se ha situado en **2.400 €/m²** construido, lo que supone 216.000 euros para una vivienda de tipo medio de 90 m².
- El **índice inmobiliario de ST** se ha situado en **736,2** (30/6/2019), 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 **1.646 €/m²** que representa un aumento del **2,6%** con respecto a junio 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 **1.782 €/m²** que representa una variación anual del 2,8%.
- El precio medio de la **vivienda nueva en las ciudades con población superior a 50.000 habitantes** se ha situado en **1.673 €/m²**, que representa una variación anual del 2,9%.
- El precio medio de la **vivienda nueva en las ciudades con población superior a 25.000 habitantes** se ha situado en **1.546 €/m²**, que representa una variación anual del 2,2%.
- El precio medio de la **vivienda nueva en las ciudades analizadas con población inferior a 25.000 habitantes** se ha situado en **1.523 €/m²**, que representa una variación anual del 1,9%.

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 tres primeros meses de 2019 indican un **19% 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, lo mismo que ya sucedió en diciembre de 2018.

Así mismo, se observa que el crecimiento experimentado en 2018 en otras capitales de provincia continúa al mismo nivel en **Palma de Mallorca** (6,4%), pero otras capitales que a final del 18 tenían crecimientos por encima del 5%, como **Málaga** y **Valencia**, han atenuado la subida (4,5% y 3,7% respectivamente), mientras que otras capitales, como **Burgos** y **Pontevedra** toman el relevo (5,2% y 5,1%).

Se mantiene sensiblemente estable la cantidad de capitales que experimentan incrementos anuales de precios por encima del **3%** (13 sobre 12 en diciembre pasado), y al mismo tiempo se reducen aquellas en que el aumento es inferior al 1% (9 sobre 11 a finales de 2018).

Según datos del Ministerio de Fomento, el **volumen total de transacciones de vivienda** registradas durante los 3 primeros meses de 2019 es un **2,2% superior** a las del mismo periodo de 2018, un ritmo muy inferior al registrado entre 2018 y 2017, que fue del 10,5%. La observación en detalle de dichos datos indica que las **transacciones de vivienda nueva crecen** a un ritmo superior (7,4%) al de las de usada (1,7%), invirtiendo la tendencia de las observaciones realizadas en periodos anteriores.

En términos absolutos, durante los tres primeros meses de 2019, las transacciones de vivienda nueva multiplican por 4 las de usada.

Las **operaciones de constitución de hipotecas** sobre viviendas en los tres primeros meses del año (130.489) han aumentado respecto a igual periodo del año pasado (114.577), pero se siguen manteniendo por debajo del nivel global de transacciones (138.422 y 135.438 respectivamente) Con estos datos, se observa que la ratio entre hipotecas y transacciones se sitúa actualmente en el 94%, cuando en el primer trimestre de 2018 se encontraba en el 85%. Ello implica que se está reduciendo el volumen de operaciones en que la adquisición se realiza con recursos propios u obtenidos por otros medios distintos de la financiación hipotecaria tradicional.

El número de viviendas pendientes de primera ocupación ofertadas por particulares 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 casi 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 algo inferior a las previsiones.
- La **continuidad del interés** de los nuevos agentes del mercado en el sector residencial.
- La **reducción en las previsiones de oferta** por parte de varias grandes promotoras.

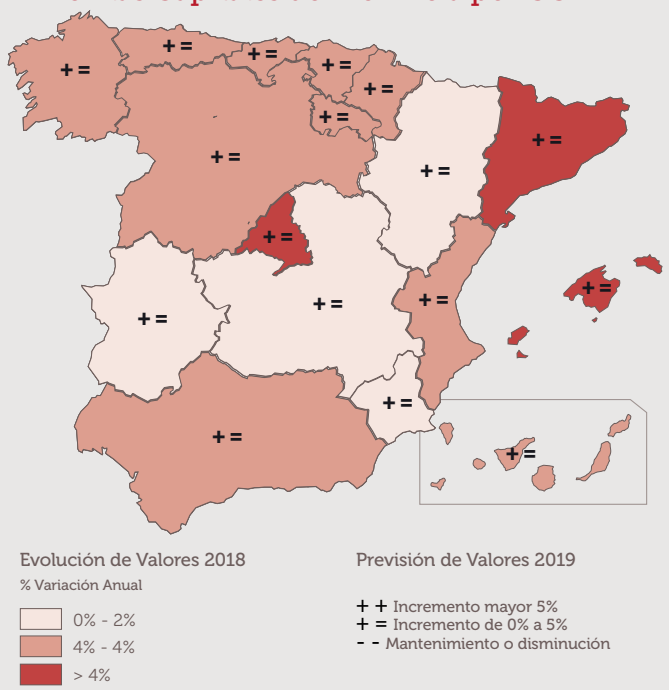
Existen algunos elementos de incertidumbre que pueden afectar al desarrollo del sector:

- El efecto que pueda tener sobre el mercado la entrada en vigor de la **Ley de Crédito hipotecario**.
- 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.
- La posible **subida de los tipos de interés** por parte del Banco Central Europeo, y el modo en que ello puede afectar a la formalización de hipotecas.
- El **encarecimiento de los costes de construcción** a partir de las subidas acusadas en el precio de los combustibles.

Es previsible un aumento progresivo de las zonas geográficas en que la **escasez de suelo** finalista tensiona los precios al alza.

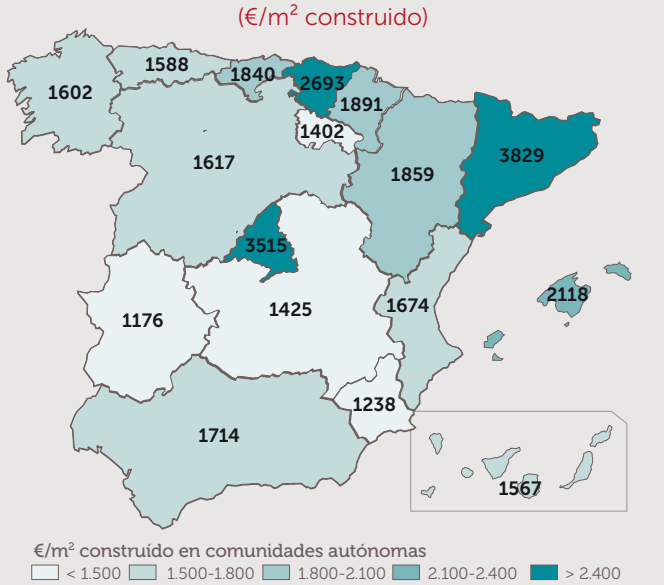
De mantenerse las condiciones macroeconómicas actuales, es poco probable que se asista a una inversión inmediata del ciclo alcista iniciado en 2015, si bien los crecimientos no serán tan acusados en aquellas ubicaciones más destacadas, y probablemente adquirirán tendencia sensiblemente plana en aquellos lugares que han experimentado hasta ahora crecimientos más discretos.

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



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

(€/m² construido)



Conclusión

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

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:

- Aumento apreciable en la cifra de transacciones.
- Subida generalizada de los precios, aunque de forma mayoritariamente discreta.
- 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 del volumen de empleo, aunque las limitaciones salariales continúan suponiendo un freno para el acceso al mercado inmobiliario.
- Consolidación de la evolución positiva de la economía, con tasas de crecimiento sostenidas, aunque menores que las previstas.
- Crecimiento sostenido de 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.

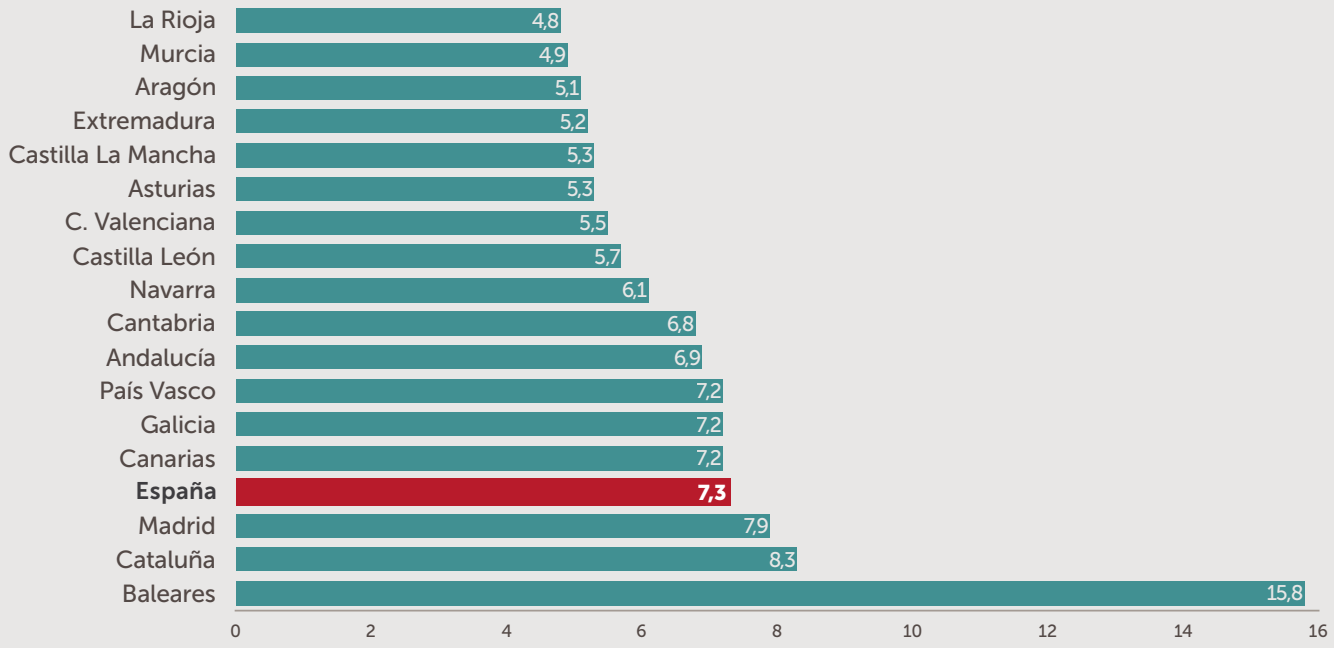
El índice de esfuerzo inmobiliario se define como el número de años de sueldo íntegro que un ciudadano medio necesitaría destinar para la compra de una vivienda de tipo medio.

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.

JULIO 2019

Índice de Esfuerzo Inmobiliario

Índice de Esfuerzo por Comunidad Autónoma

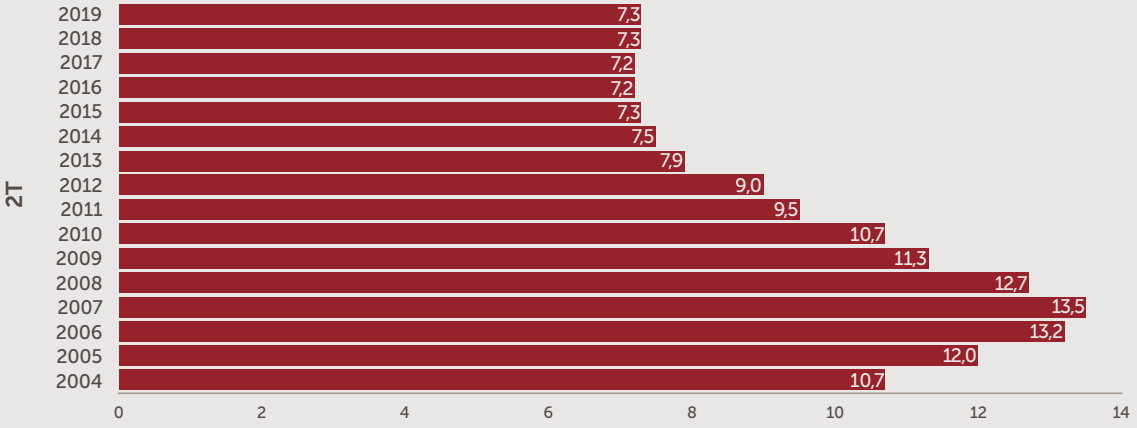


Evolución Histórica por Comunidad Autónoma

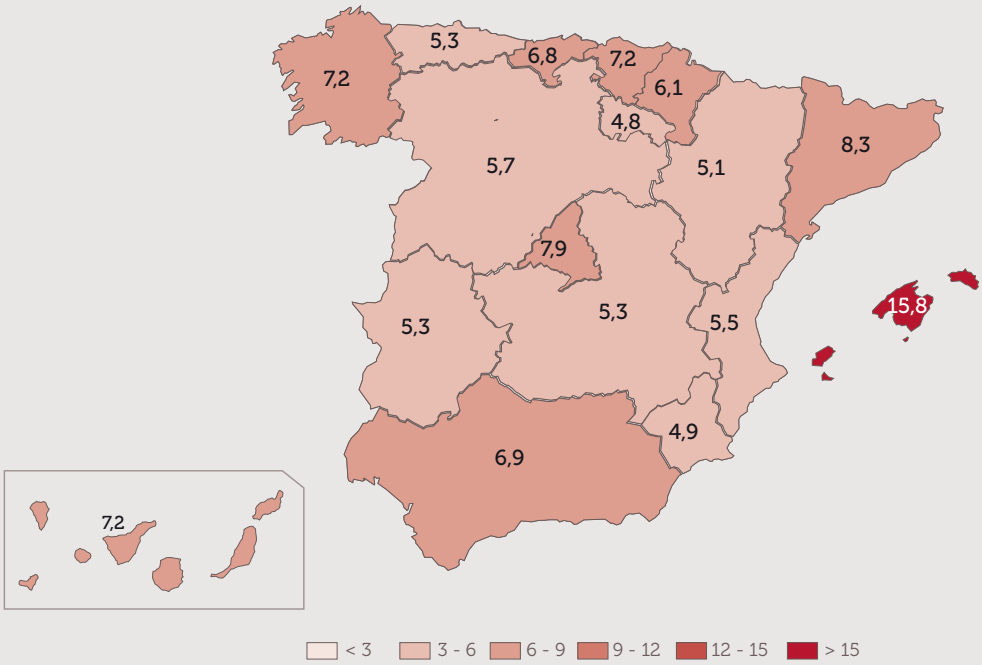
	Máximo	2T 2017	2T 2018	2T 2019
Andalucía	13,0	6,4	6,7	6,9
Aragón	10,1	5,1	5,0	5,1
Asturias	9,5	5,5	5,4	5,3
Baleares	23,5	14,8	15,3	15,8
Canarias	13,0	7,0	7,0	7,2
Cantabria	13,3	7,3	6,7	6,8
Castilla León	11,0	5,7	5,5	5,7
Castilla La Mancha	11,7	5,2	5,2	5,3
Cataluña	15,7	8,1	8,3	8,3

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

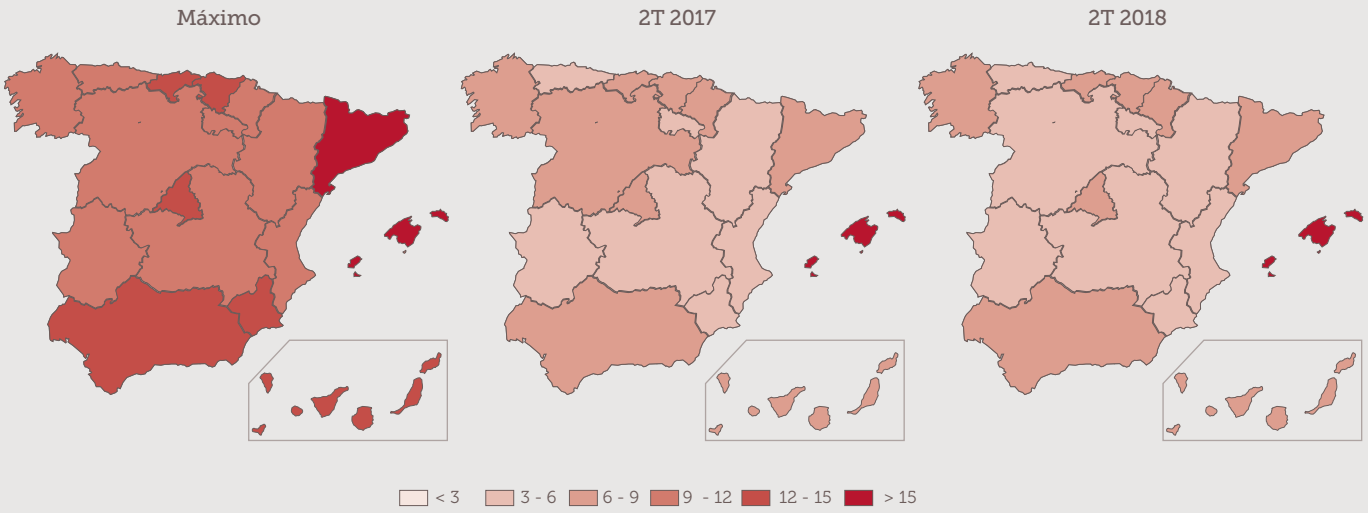
Evolución Histórica Nacional



Mapa Comparativo Territorial 2T 2019



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.

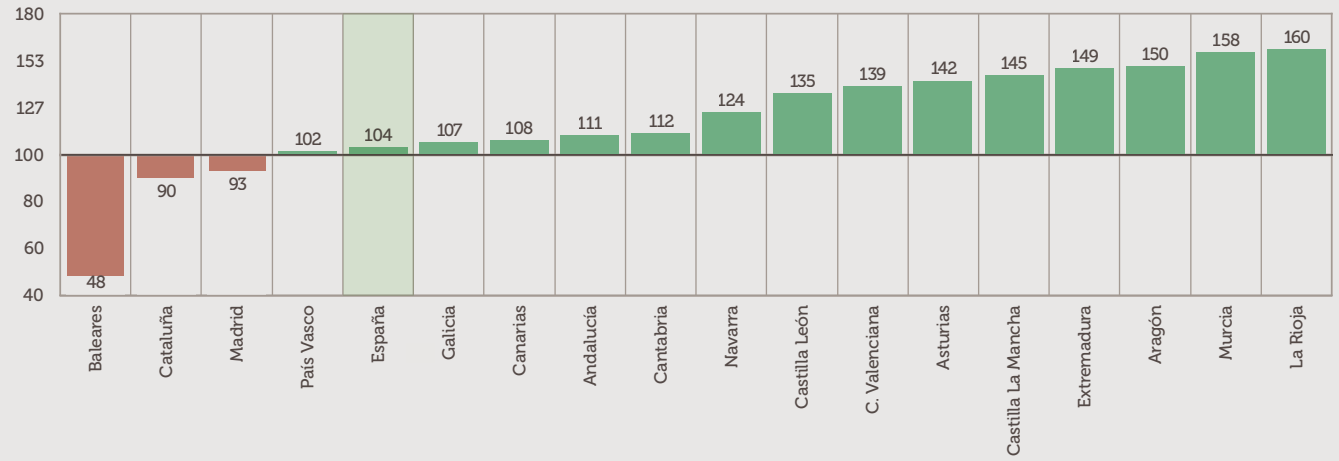
La cuota resultante se somete a diferentes hipótesis de cálculo de financiación, mediante las que se obtiene la comparativa entre el salario real anual publicado por el INE y el teórico necesario para la compra de una vivienda media, según el análisis del mercado de la zona analizada. El resultado con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

104 índice nacional

JULIO 2019

Índice de Accesibilidad

Índice de Accesibilidad por Comunidad Autónoma

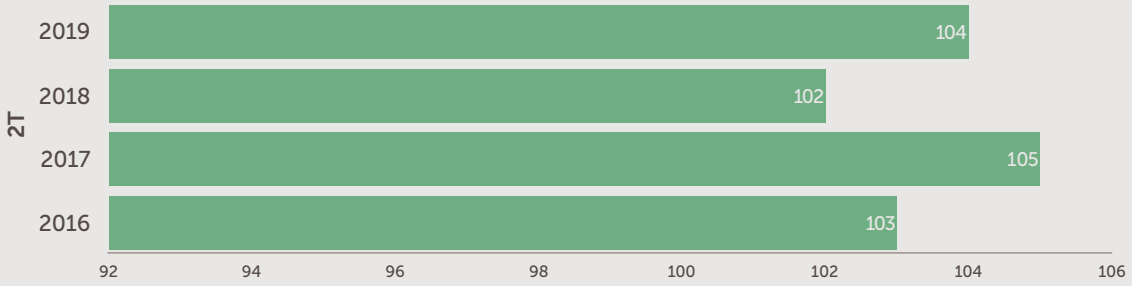


Evolución Histórica por Comunidad Autónoma

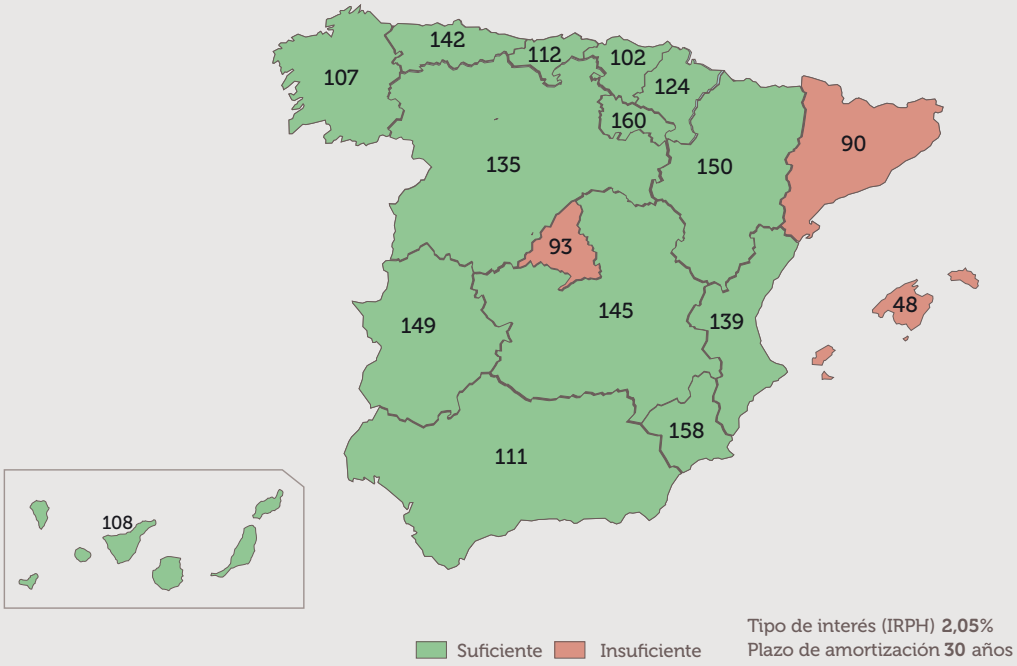
	2T 2016	2T 2017	2T 2018	2T 2019
Andalucía	108	118	112	111
Aragón	135	145	151	150
Asturias	119	136	144	142
Baleares	55	53	50	48
Canarias	109	108	109	108
Cantabria	93	101	114	112
Castilla León	114	128	135	135
Castilla La Mancha	140	152	146	145
Cataluña	95	92	92	90

	2T 2016	2T 2017	2T 2018	2T 2019
C. Valenciana	126	143	138	139
Extremadura	127	151	149	149
Galicia	99	108	109	107
Madrid	89	93	93	93
Murcia	140	159	157	158
Navarra	99	127	126	124
País Vasco	80	101	103	102
La Rioja	136	161	163	160
España	**103**	**105**	**102**	**104**

Evolución Histórica Nacional



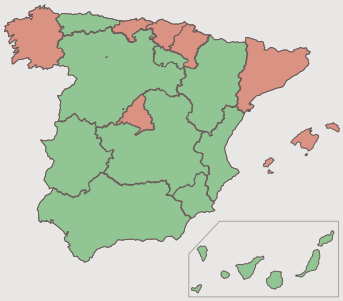
Mapa Comparativo Territorial 2T 2019



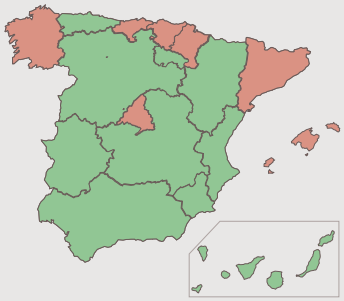
Tipo de interés (IRPH) **2,05%**
Plazo de amortización **30** años

Mapas de Evolución en Periodos Anteriores

2T 2015. IRPH **2,16%**



2T 2016. IRPH **1,89%**



2T 2017. IRPH **1,95%**

2T 2018. IRPH **1,91%**

Suficiente Insuficiente

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

urbanData Analytics

La rentabilidad en alquiler sigue ofreciendo resultados positivos en el territorio nacional con rendimientos brutos anuales medios del 7,59%, suponiendo este trimestre un aumento del 3,49% con respecto al año anterior. Las provincias que registran mayor rentabilidad son **Toledo, Sevilla y Teruel**. Al cruzar alta rentabilidad con riesgo de inversión moderado, destacan a nivel provincial **Valencia, Granada y Sevilla**. Además, Granada registra un incremento importante en sus rendimientos en alquiler, pasando del 6,3% en el segundo trimestre de 2018 al 7,1% actualmente. Las ya conocidas como "segundas plazas" son causa directa de la variación positiva en el rendimiento nacional de alquiler en detrimento de Madrid y Barcelona que siguen con diferencias interanuales en descenso, concretamente un -7,3% en la Comunidad de Madrid y un -4,8% en la provincia de Barcelona.

7,59%
Rentabilidad bruta en alquiler
Media nacional

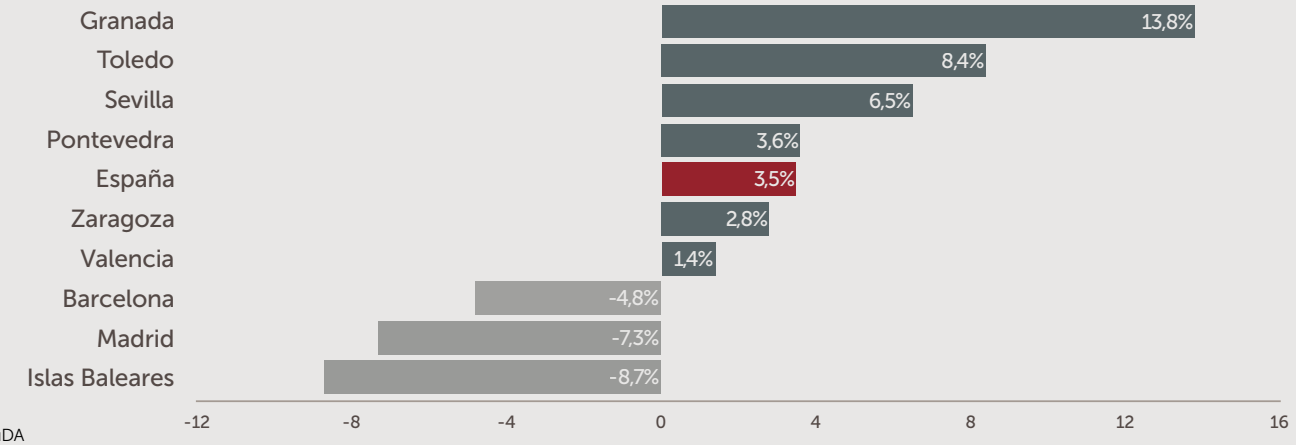
3,49% ↑
Variación de la rentabilidad en alquiler
Media nacional de las provincias

*Avance 2T 2019

JULIO 2019*

Evolución de la rentabilidad bruta en alquiler

Variación anual entre la rentabilidad bruta 2T 2019 y la del mismo periodo del año anterior (2T 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 nacional

Cómo hemos visto en la página anterior, el mercado de alquiler en la provincia de **Granada** es un foco caliente este periodo. Destacamos las tipologías residenciales de pequeño tamaño (menos de **70 m²**) con una rentabilidad bruta anual del **7,8%** y una variación interanual mayor a la media de la provincia. Otro punto geográfico interesante es la región de **Valencia** donde la tipología concreta de vivienda de **70 a 100 m²** supera las expectativas medias provinciales ofreciendo rendimientos del **7,7%**. Finalmente destacar que todas estas recomendaciones se encuentran en zonas que muestran riesgo moderado de inversión.

Tipología recomendada

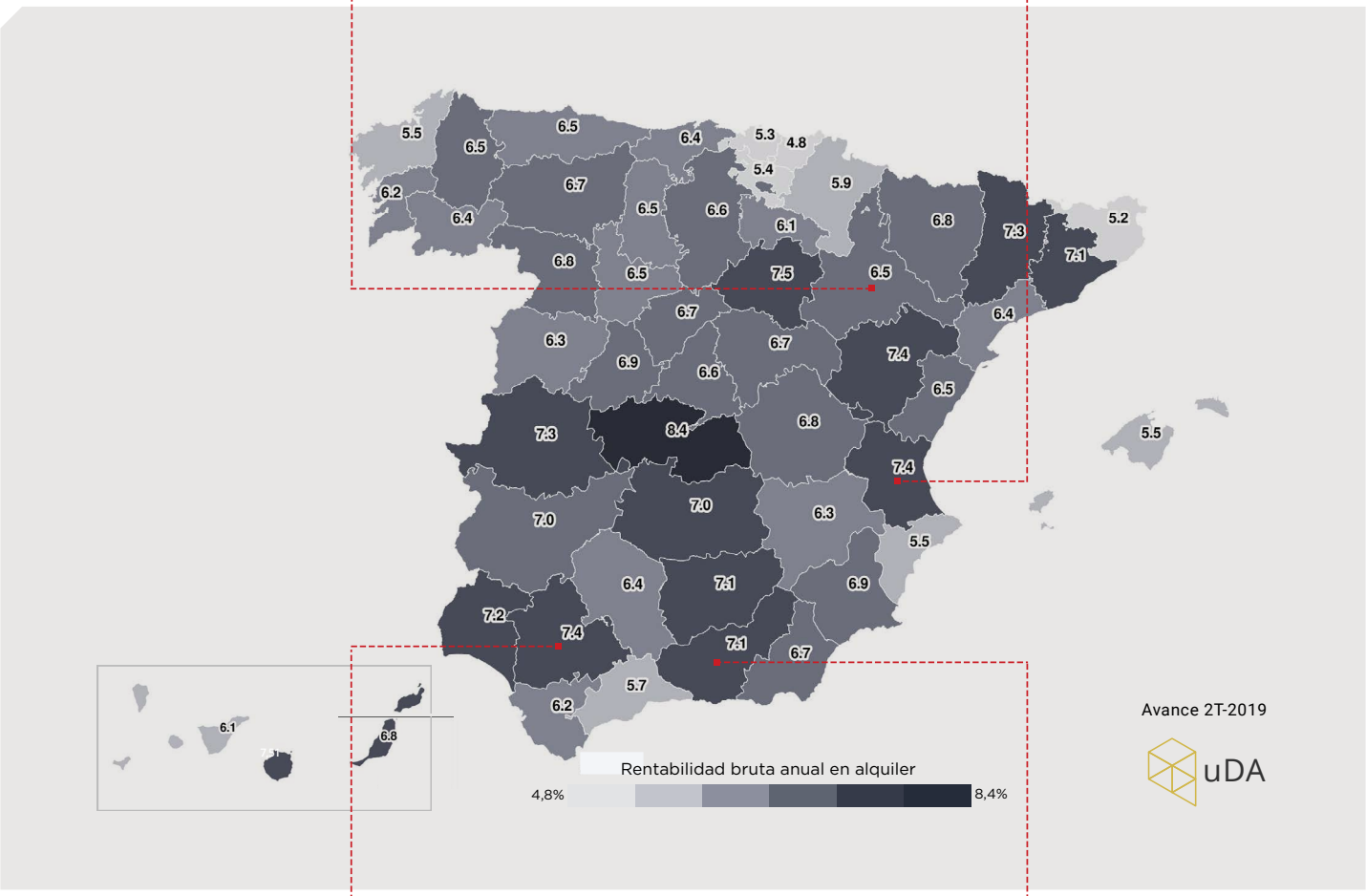
55 m² en ZARAGOZA (prov.)

7,7 %	2,4 % ↑	POCO
Rentabilidad alquiler	Variación anual rent. alquiler	Riesgo

Tipología recomendada

85 m² en VALENCIA (prov.)

7,7 %	1,2 % ↑	POCO
Rentabilidad alquiler	Variación anual rent. alquiler	Riesgo



55 m² en SEVILLA (prov.)

8,8 %	15,1 % ↑	POCO
Rentabilidad alquiler	Variación anual rent. alquiler	Riesgo

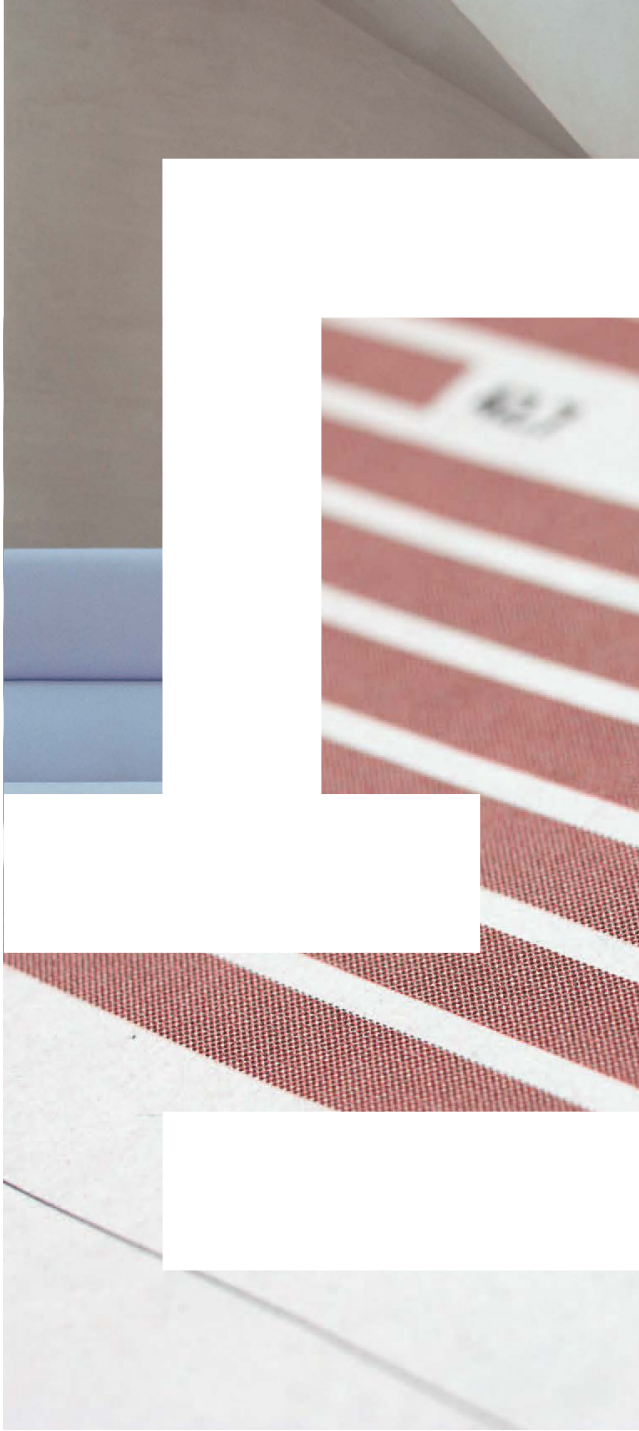
Tipología recomendada

55 m² en GRANADA (prov.)

7,8 %	19,7 % ↑	MUY POCO
Rentabilidad alquiler	Variación anual rent. alquiler	Riesgo

Tipología recomendada

urbanData Analytics es una empresa digital especializada en analítica de datos, dedicada al conocimiento en tiempo real del mercado inmobiliario. Utiliza más de 40 fuentes públicas y privadas para generar indicadores financieros y urbanos a partir de modelos estadísticos y de inteligencia artificial.



© 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.

Tel: 91 436 02 00 · info@st-tasacion.es · www.st-tasacion.es