

2020

OCTUBRE

Tendencias del Sector Inmobiliario

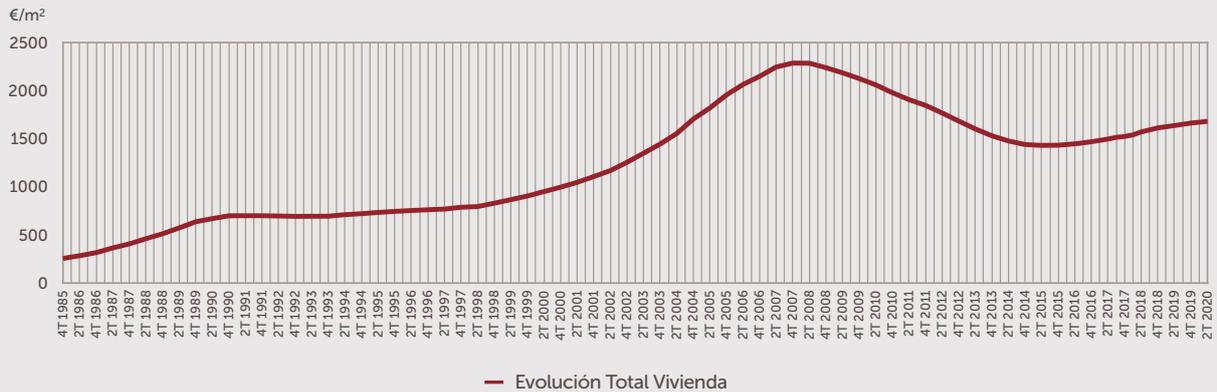
Evolución del Sector

OCTUBRE 2020

PERSPECTIVA

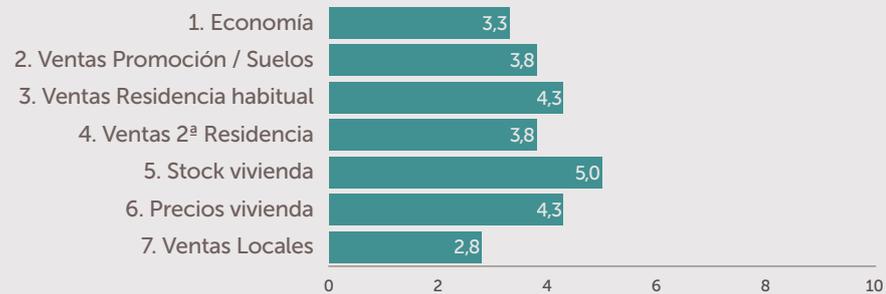
VALORES

Evolución del Valor de la Vivienda



PERSPECTIVA

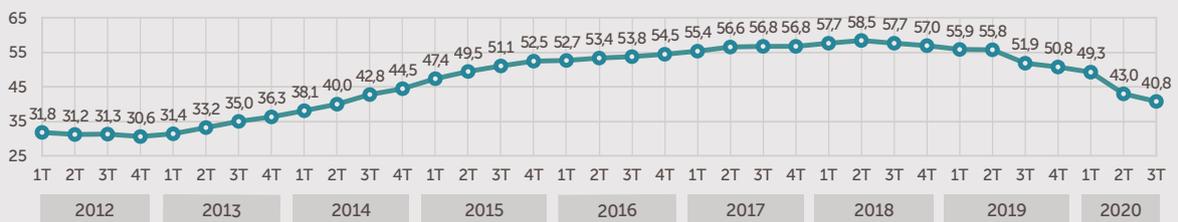
Perspectiva del Sector en los Últimos 3 Meses



CONFIANZA

Índice de Confianza Inmobiliario

(mín 0 – máx 100)



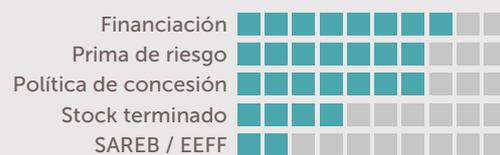
VARIABLES ESTRATÉGICAS

Cuadro de Control de Variables Estratégicas

DEMANDA



OFERTA



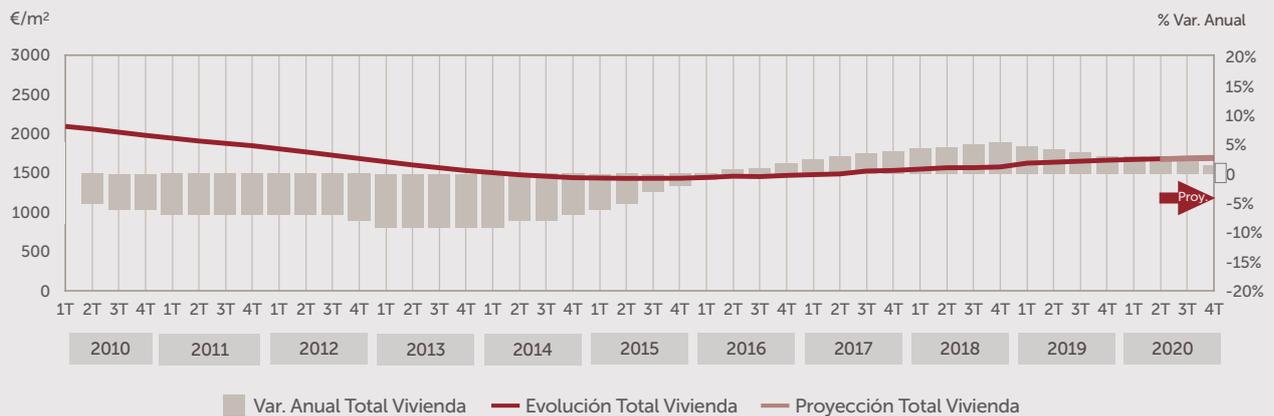
Inmobiliario

OCTUBRE 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 en 1.681 €/m², registrando un aumento del 2,7% sobre junio de 2019, y modera, por tercer año consecutivo, el ritmo de crecimiento de semestres anteriores.

La variación de precios desde diciembre de 2019 hasta junio de 2020 se sitúa en el 1,1%. Esta variación contempla el efecto producido por la crisis sanitaria de la COVID-19, por cuanto el trabajo de campo para la captación de información se ha desarrollado íntegramente durante las diversas fases de desescalada del confinamiento.

El índice de confianza en la evolución del sector inmobiliario se sitúa en 40,8 puntos sobre 100. La caída de este índice, que viene produciéndose desde junio de 2018 (con 58,5 puntos, máximo de la serie histórica), se ha suavizado en este trimestre, y desde el valor registrado en el mes de junio (43,0), experimenta un descenso de 2,2 puntos.

La encuesta de base se ha realizado entre los días 1 y 15 de septiembre, y es significativo que el índice baja en todas las comunidades autónomas, con excepción de Asturias y Cantabria, donde se estanca o sube ligeramente, siendo las comunidades en que la incidencia de la segunda oleada de la pandemia está siendo menos agresiva.

El Índice de Esfuerzo Inmobiliario crece una décima y se sitúa en 7,4 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 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 109 puntos en el trimestre actual, recuperando el valor de Marzo de 2020, tras bajar levemente de los 111 puntos del 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.

Al igual que en el 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.

40,8 puntos sobre 100

OCTUBRE 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.

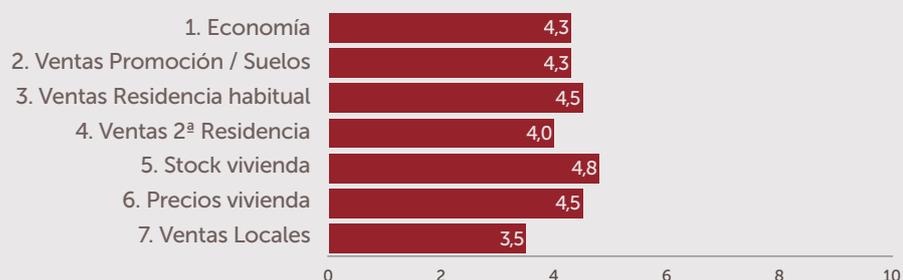
El índice de confianza trimestral es el resultado del análisis combinado de perspectiva y expectativa.

RESUMEN

Perspectiva (Últimos 3 Meses)



Expectativas (Próximos 3 Meses)



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.

1.681

€/m² precio medio nacional

1,1

Var. 6 meses % nominal

2,7

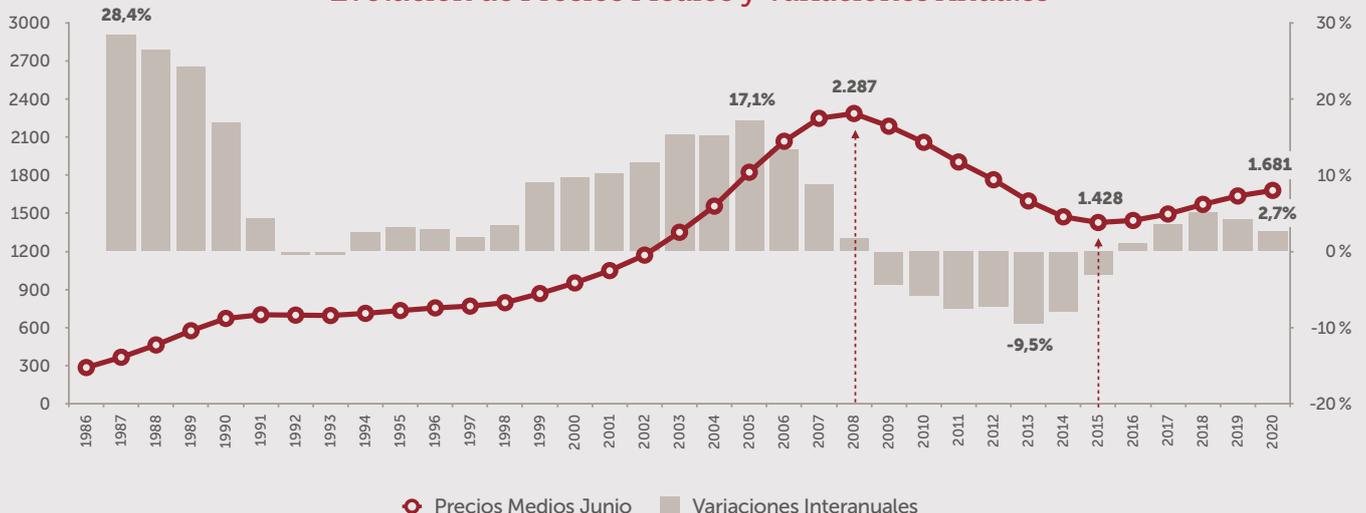
Var. 12 meses % nominal

OCTUBRE 2020

Evolución de Precios de la Vivienda

- Desde junio de 2019, el precio medio del conjunto de vivienda nueva y usada ha experimentado un **incremento del 2,7%**, mientras que la variación registrada entre diciembre de 2019 y junio de 2020 es del 1,1%.
- 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 4,3% observada en **Madrid**, el 3,7% de **Málaga** o el 3,3% de **Tenerife**, hasta el -1,1% que se registra en **Zamora** o el 0,9% en **Cáceres**.
- El precio medio **más elevado** se registra en la provincia de **Barcelona** (2.743 €/m²), seguida de **Madrid** (2.630 €/m²), mientras que los **más bajos** se dan en **Lugo** (877 €/m²) y **Badajoz** (896 €/m²)
- Es de notar que los **incrementos anuales acusados** que se dieron en Madrid (8,4%). Málaga (6%) o Baleares (5,6%) hace seis meses han moderado sensiblemente su crecimiento, aunque siguen estando entre las que experimentan mayores variaciones. Mientras tanto, Barcelona, que también experimenta subida (2,1% en un año), continúa a un ritmo más suave que Madrid.
- El análisis por capitales indica que las evoluciones en las mismas son similares porcentualmente a los promedios provinciales, mientras que en precios absolutos, el ranking se mantiene en los mismos términos que en semestres anteriores, siendo **Barcelona** la capital con precios más elevados (4.698 €/m²), seguida por **Madrid** (3.944 €/m²) Mención especial en este sentido para **Málaga** capital, que pese a mantenerse en precios más bajos (2.012 €/m²) ha experimentado una subida del 9,5% en un año, si bien el crecimiento más importante se produjo a final de 2019 (5,6%).
- Pese a la disparidad de comportamientos en los precios y en su evolución según el segmento territorial de mercado que se observe, se aprecia que en todos los casos hay una **tendencia a la moderación** en relación a periodos anteriores, lo que, como ya se indicó en informes anteriores, es muy probable que esté anticipando un cambio de ciclo a corto o medio plazo a partir de la propia dinámica intrínseca del mercado. A este nivel sería difícil cuantificar la influencia que pueda estar teniendo en esta situación el efecto económico de la crisis sanitaria actual, aunque las previsiones en ese sentido no apuntan en una dirección positiva.

Evolución de Precios Medios y Variaciones Anuales

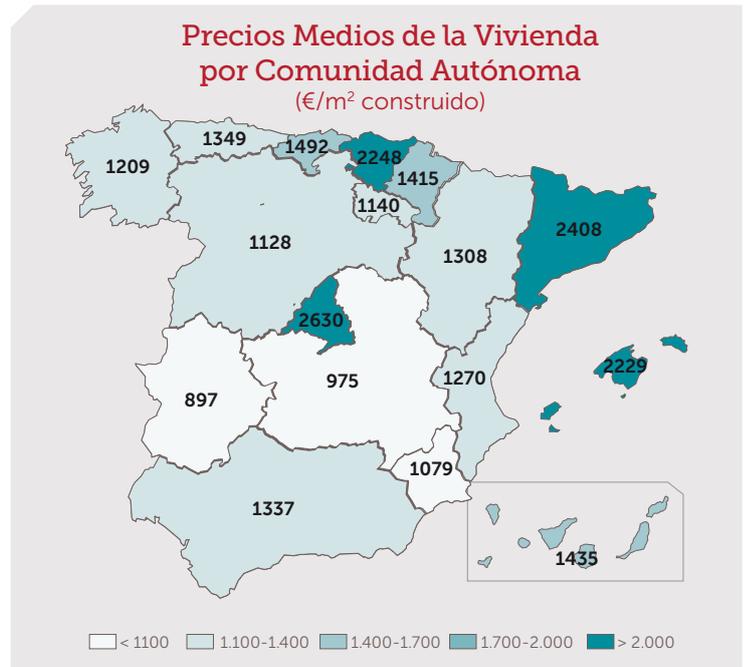


Provincias con valores medios más altos

	Valores			Variación %	
	jun 2020	dic 2019	jun 2019	sem.	anual
Barcelona	2.743	2.717	2.687	1,0	2,1
Madrid	2.630	2.590	2.522	1,5	4,3
Guipúzcoa	2.524	2.493	2.464	1,2	2,4
Baleares	2.229	2.209	2.170	0,9	2,7
Vizcaya	2.179	2.162	2.136	0,8	2,0

Provincias con valores medios más bajos

	Valores			Variación %	
	jun 2020	dic 2019	jun 2019	sem.	anual
Lugo	877	870	866	0,8	1,3
Badajoz	896	887	880	1,0	1,8
Ciudad real	898	889	881	1,0	1,9
Cáceres	905	901	897	0,4	0,9
Cuenca	913	904	895	1,0	2,0



Valor Vivienda Usada (Junio 2020)
Media Comunidades Autónomas



Evolución Comunidades Autónomas

	Valores			Variación %	
	jun 2020	dic 2019	jun 2019	sem.	anual
Andalucía	1.337	1.323	1.304	1,1	2,5
Aragón	1.308	1.295	1.278	1,0	2,3
Asturias	1.349	1.341	1.328	0,6	1,6
Baleares	2.229	2.209	2.170	0,9	2,7
Canarias	1.435	1.419	1.394	1,1	2,9
Cantabria	1.492	1.479	1.464	0,9	1,9
Castilla León	1.128	1.119	1.109	0,8	1,8
Castilla La Mancha	975	966	955	0,9	2,1
Cataluña	2.408	2.385	2.361	1,0	2,1
C. Valenciana	1.270	1.259	1.243	0,9	2,2
Extremadura	897	889	886	0,9	1,7
Galicia	1.209	1.200	1.160	0,8	1,5
Madrid	2.630	2.590	2.522	1,5	4,3
Murcia	1.079	1.069	1.058	0,9	2,0
Navarra	1.415	1.400	1.385	1,1	2,2
País Vasco	2.248	2.225	2.196	1,0	2,3
La Rioja	1.140	1.130	1.114	0,9	2,3
Ceuta	1.681	1.671	1.657	0,6	1,4
Melilla	1.614	1.599	1.587	0,9	1,7
España	1.681	1.663	1.637	1,1	2,7



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.

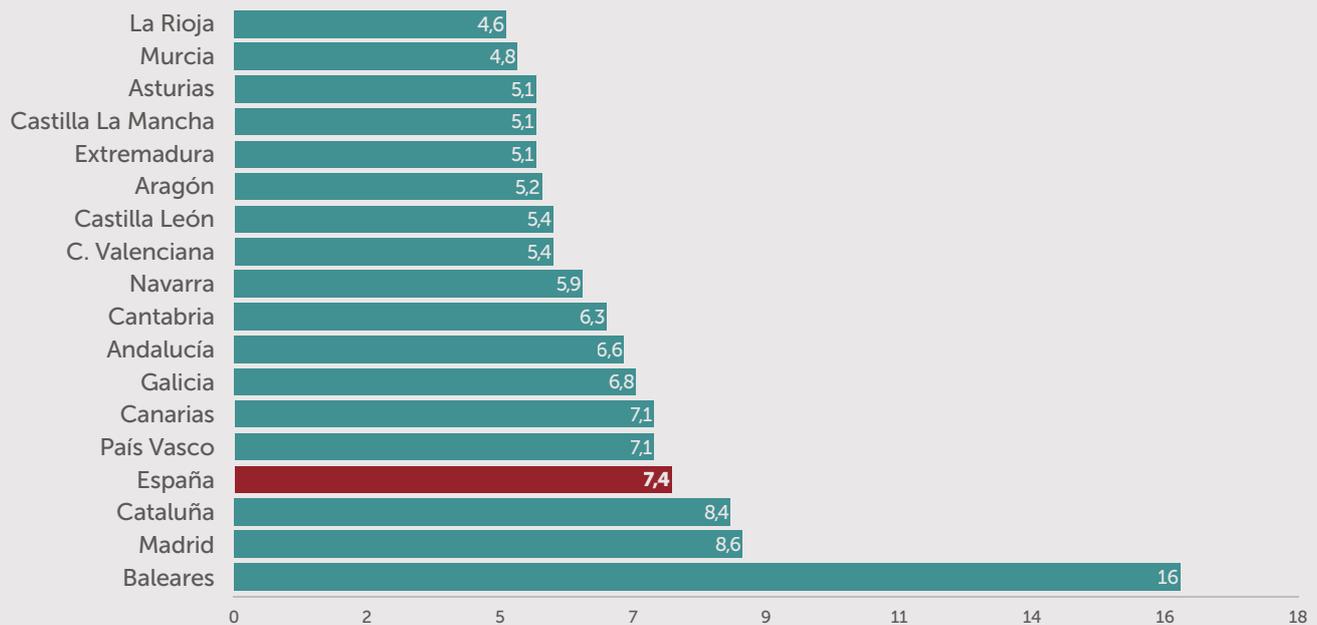
El índice se calcula, a nivel de Comunidad Autónoma, a partir del

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.

OCTUBRE 2020

Índice de Esfuerzo Inmobiliario

Índice de Esfuerzo por Comunidad Autónoma



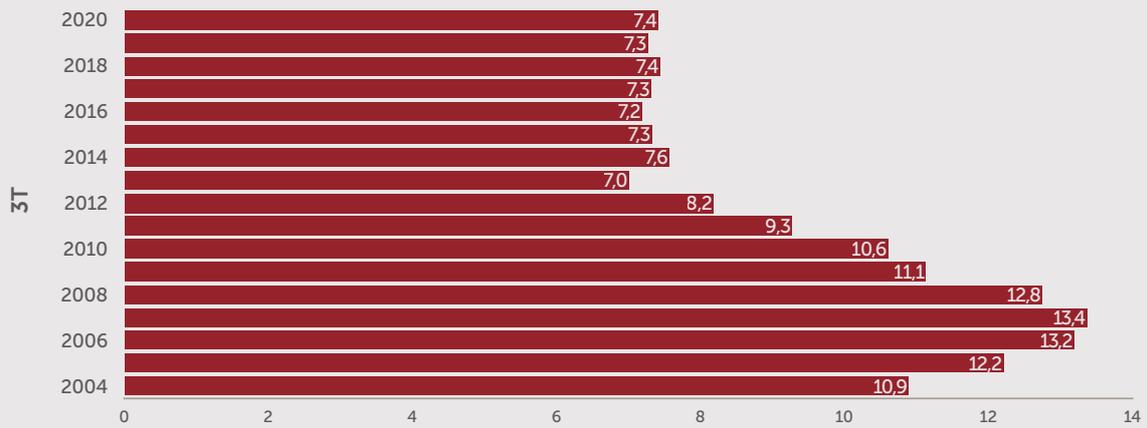
Evolución Histórica por Comunidad Autónoma

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

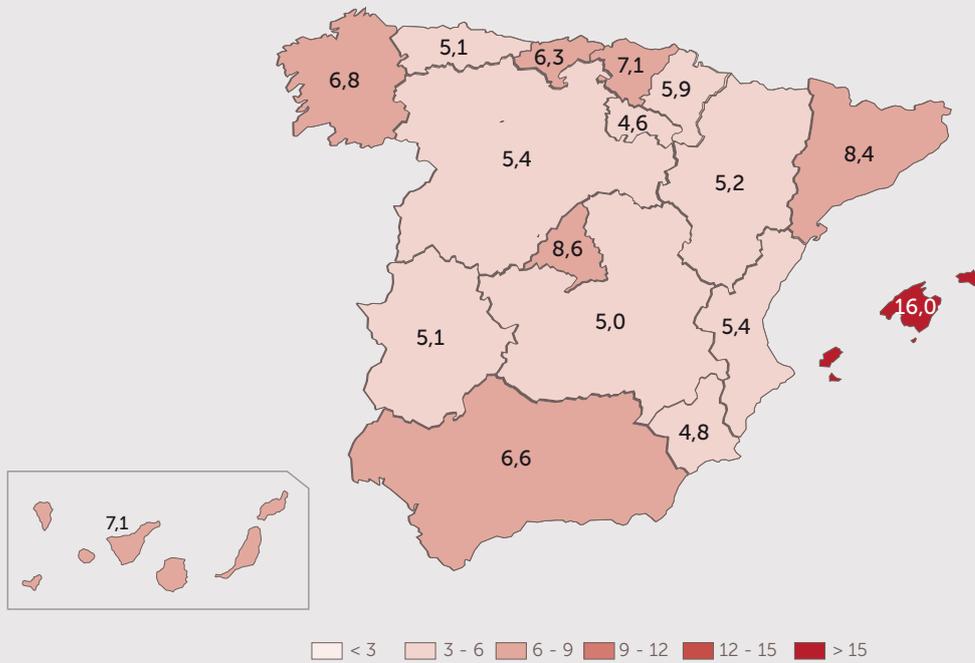
	Máximo	3T 2018	3T 2019	3T 2020
C. Valenciana	11,8	5,3	5,5	5,4
Extremadura	10,1	5,1	5,2	5,1
Galicia	11,1	6,9	7,2	6,8
Madrid	14,9	8,3	7,9	8,6
Murcia	12,1	4,7	4,9	4,8
Navarra	11,2	5,7	6,1	5,9
País Vasco	15,0	7,0	7,3	7,1
La Rioja	11,0	4,7	4,8	4,6
España	13,7	7,4	7,3	7,4

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.

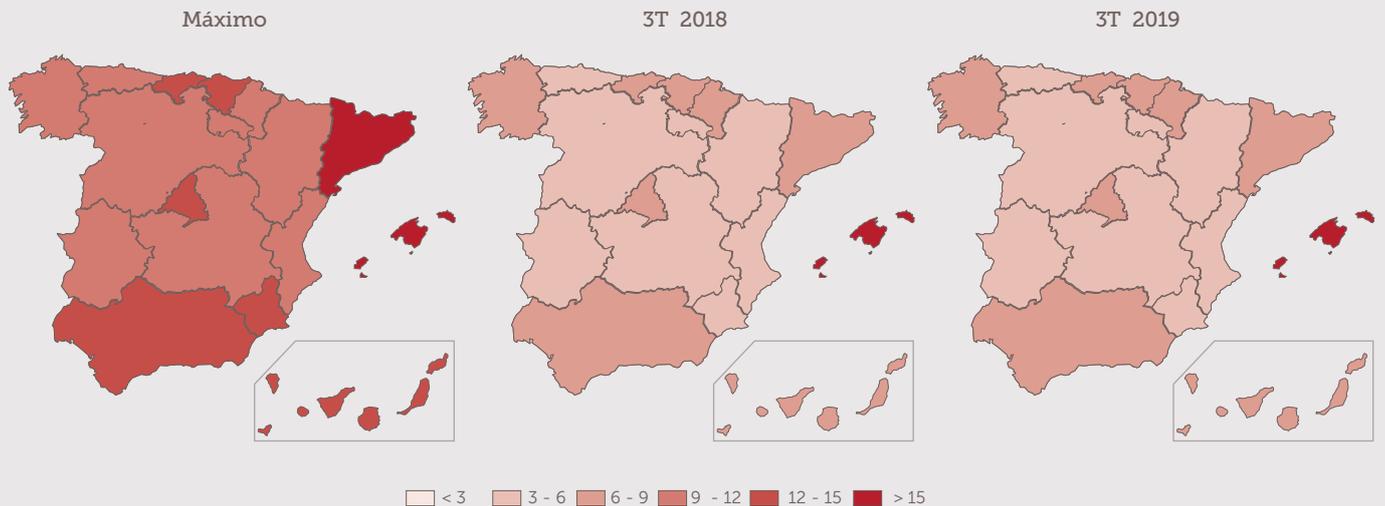
Evolución Histórica Nacional



Mapa Comparativo Territorial 3T 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.

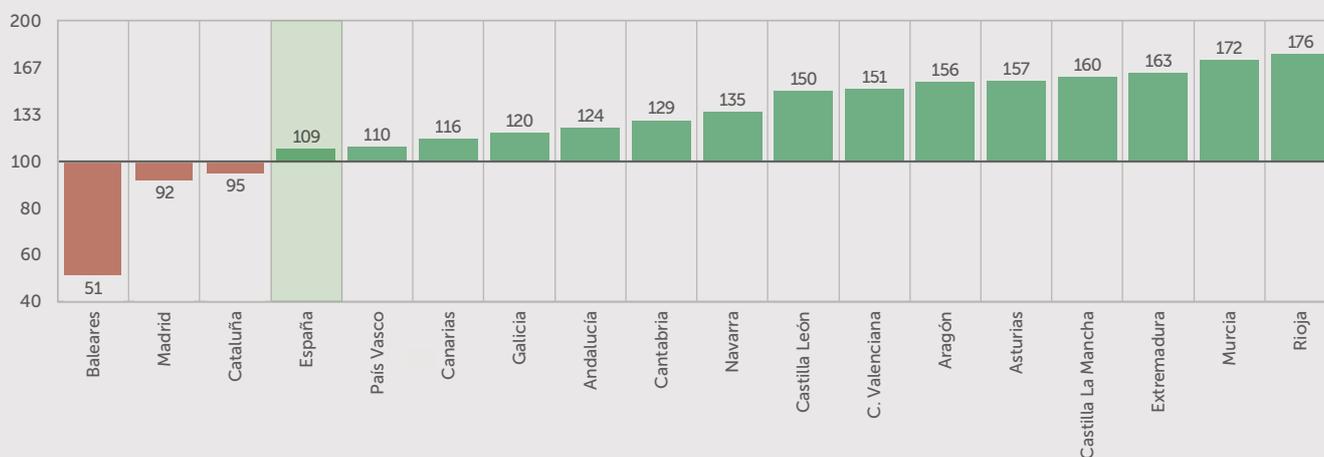
El Índice de accesibilidad estima la relación entre el poder adquisitivo real de un ciudadano medio, y el teórico necesario para la adquisición de una vivienda, tomando como base los ingresos brutos anuales publicados por el INE en su encuesta anual de estructura salarial, a partir de los cuales se deduce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

OCTUBRE 2020

Índice de Accesibilidad

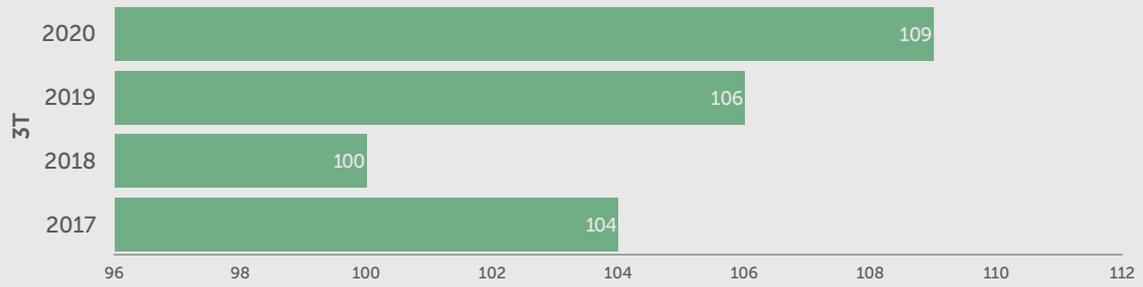
Índice de Accesibilidad por Comunidad Autónoma

Evolución Histórica por Comunidad Autónoma

	3T 2017	3T 2018	3T 2019	3T 2020
Andalucía	114	111	114	124
Aragón	147	152	153	156
Asturias	137	143	144	157
Baleares	52	47	50	51
Canarias	108	108	110	116
Cantabria	105	114	114	129
Castilla León	128	136	137	150
Castilla La Mancha	150	146	148	160
Cataluña	91	91	92	95

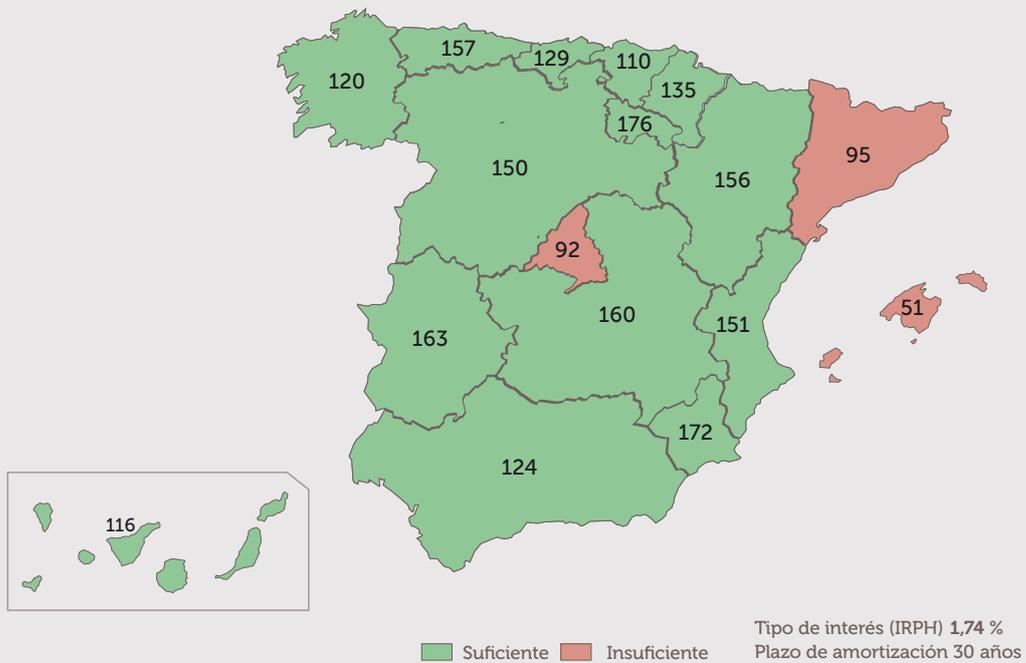
	3T 2017	3T 2018	3T 2019	3T 2020
C. Valenciana	142	139	142	151
Extremadura	152	151	152	163
Galicia	107	108	109	120
Madrid	93	94	95	92
Murcia	155	160	161	172
Navarra	129	125	127	135
País Vasco	104	103	104	110
La Rioja	163	160	163	176
España	104	100	106	109

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.

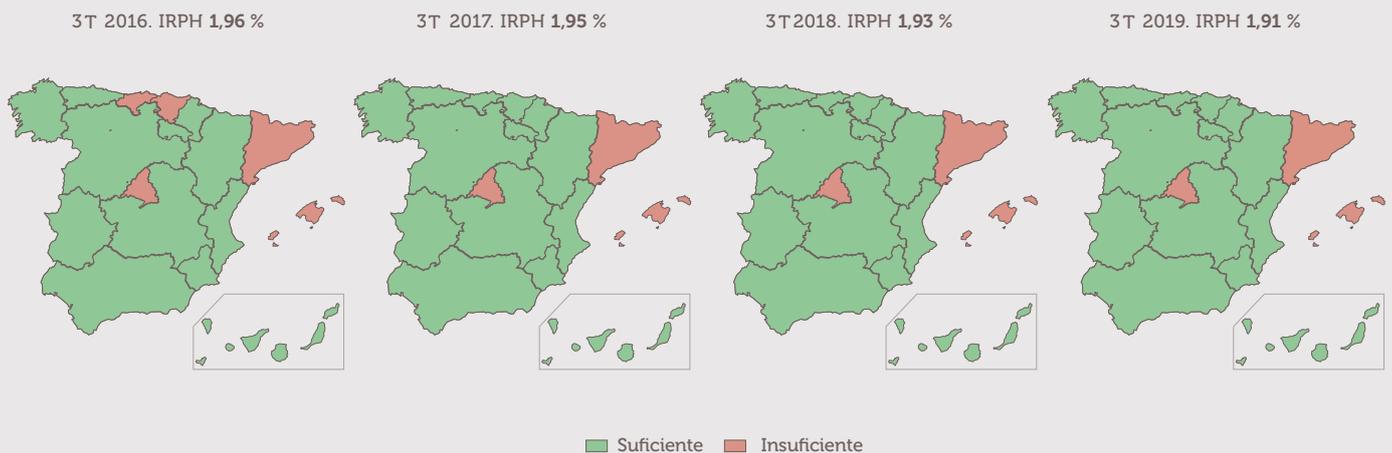
Evolución Histórica Nacional



Mapa Comparativo Territorial 3T 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.



La rentabilidad bruta del alquiler en España se ha situado en el **8,0%**, un **4,9% superior** a la registrada hace un año. Gran parte de las provincias también han ganado rentabilidad de forma interanual debido principalmente a un descenso en los precios de compra tras el impacto de la crisis sanitaria. **Segovia, Cantabria y Guadalajara** se encuentran entre las provincias destacadas. Con subidas entre el **7% y el 8%** observamos **Tarragona, Ourense y Alicante. Madrid y Barcelona** también han incrementado su rentabilidad, en un **5,2%** respecto al

mismo periodo del año pasado, mientras que **Granada** ha subido casi cuatro puntos hasta alcanzar un rendimiento del alquiler del **7,3%**. La rentabilidad en **Málaga y Asturias** se ha mantenido prácticamente estable. Por otro lado, una decena de regiones ha reducido esta cifra como **Álava o Baleares**, cuyas rentabilidades han sido del **5%**. El mercado inmobiliario asturiano implica un riesgo medio en comparación con el malagueño o el de las islas caracterizados ambos por un alto dinamismo.

8,0%

Rentabilidad bruta en alquiler
Media nacional

4,9% ↑

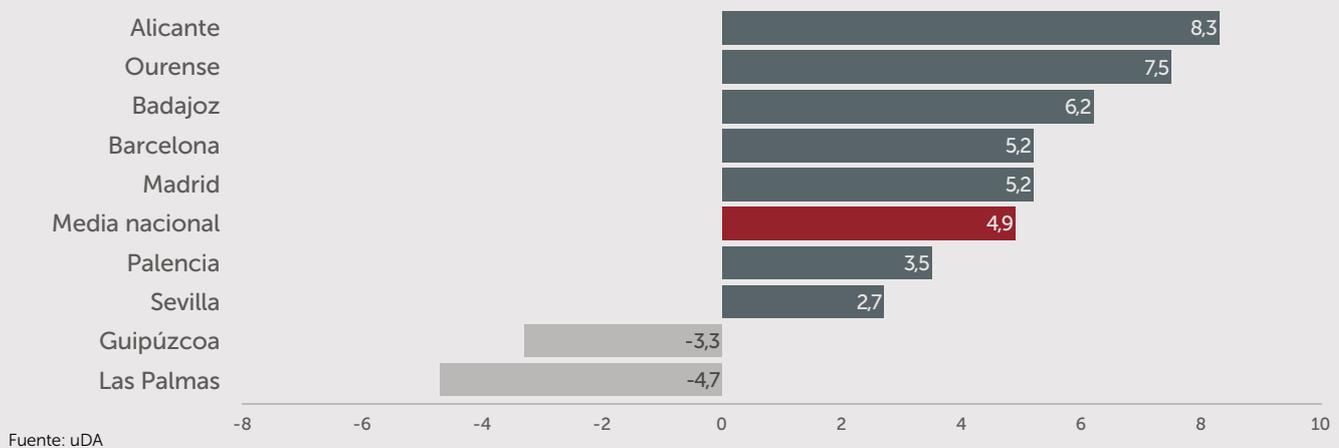
Variación de la rentabilidad en alquiler
Media nacional de las provincias

*Avance 3T 2020

OCTUBRE 2020*

Evolución de la rentabilidad bruta en alquiler

Variación anual entre la rentabilidad bruta 3T 2020 y la del mismo periodo del año anterior (3T 2019).



Riesgo inmobiliario

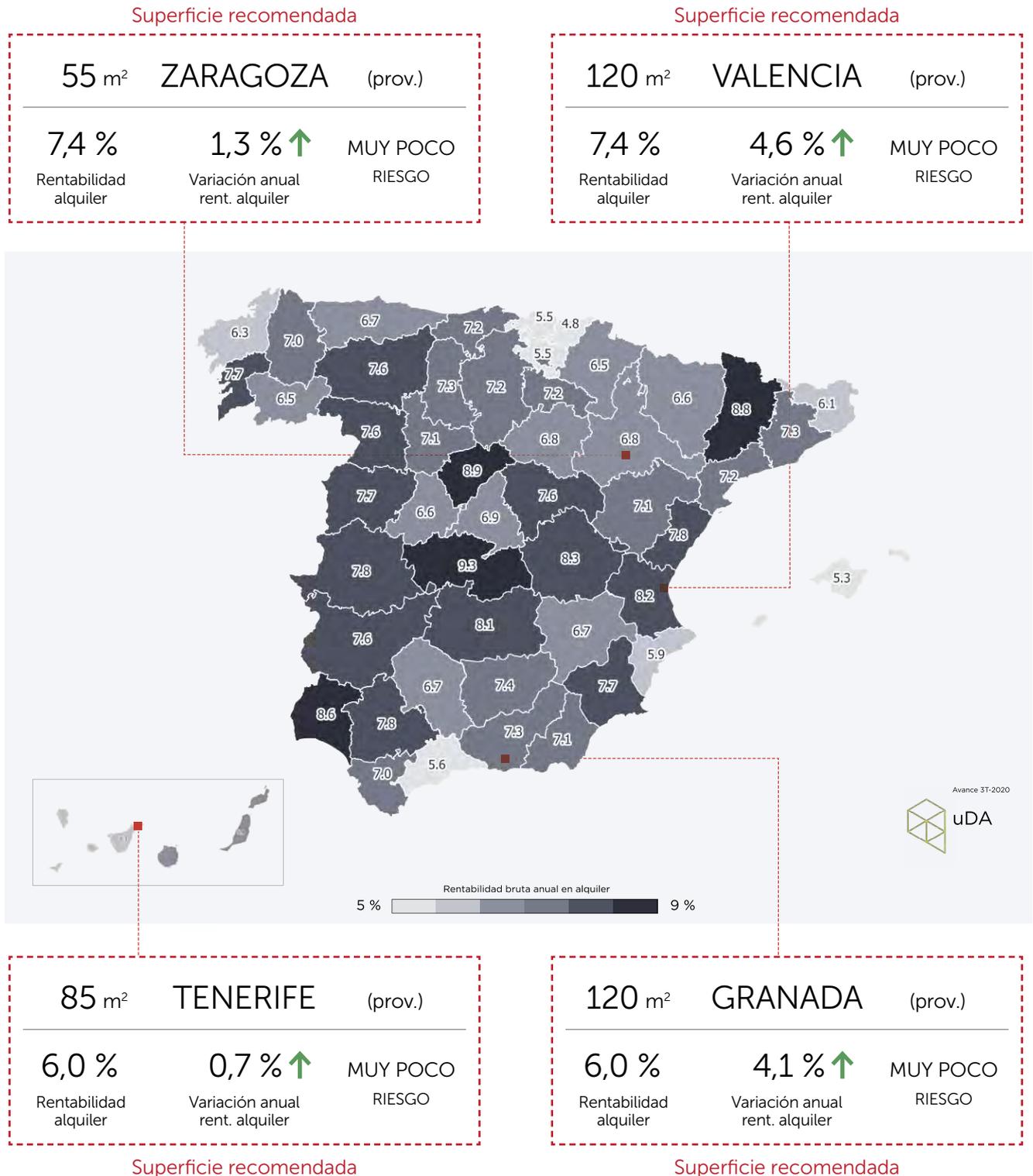
Una rigurosa monitorización de la oferta y demanda en el mercado inmobiliario permite indicar cuales son las provincias con mayor y menor riesgo de inversión.

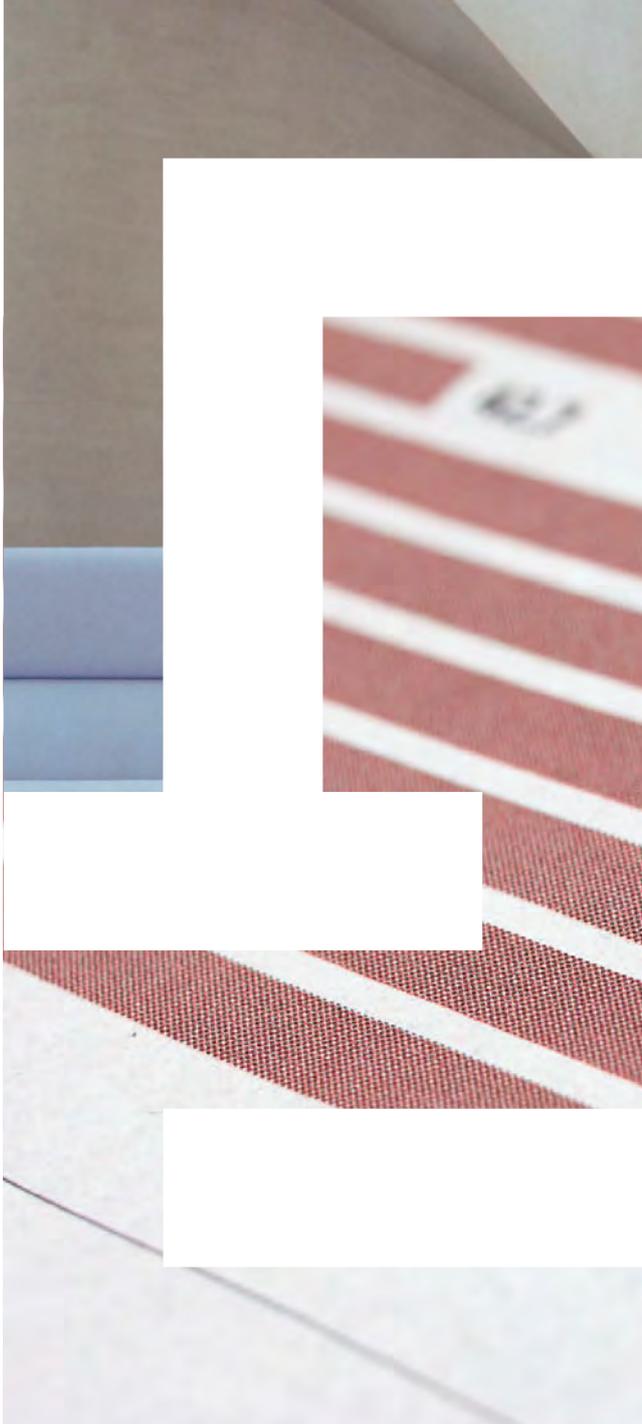


Rentabilidad bruta en alquiler a nivel provincial

Entre las provincias con un bajo riesgo de inversión este trimestre destaca **Valencia**, donde las viviendas de aproximadamente 120m² han tenido una rentabilidad bruta en alquiler del **7,4%**, superior a la registrada hace un año. Del mismo modo, los inmuebles más pequeños en **Zaragoza** han aumentado su rendimiento hasta llegar

al **7,4%**, por encima de la media de la provincia. Asimismo, recomendamos los pisos de tres habitaciones en **Granada** cuyas rentas ofrecen un rendimiento del **6,0%** y los de aproximadamente 85m² en **Santa Cruz de Tenerife**, con una rentabilidad del **6,0%** que también se ha incrementado interanualmente.





© 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.