

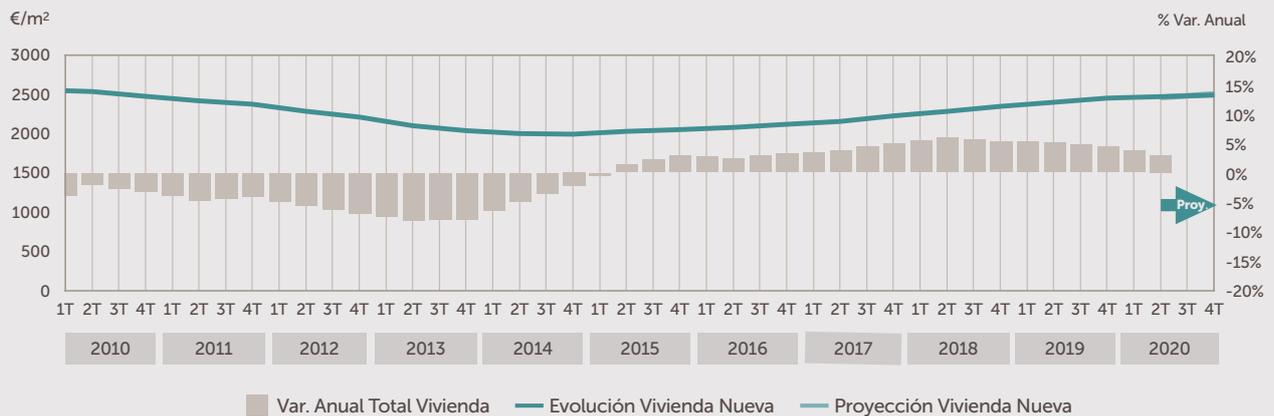
# 2020

JULIO

## Tendencias del Sector Inmobiliario



# Inmobiliario

**JULIO 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 junio de 2020 en 2.472 €/m<sup>2</sup>, registrando un aumento del 3% 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 0,8%. 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 43 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 acentuado en este trimestre, y desde el valor registrado en el mes de marzo (49,3, previo a la crisis sanitaria), experimenta un importante descenso de 6,3 puntos.

La encuesta de base se ha realizado durante la última semana de vigencia del estado de alarma decretado por el Gobierno de la nación, y es significativo que la valoración realizada para el futuro próximo por los expertos encuestados, mejora sensiblemente los datos de la etapa recién superada, si bien en ninguno de los dos casos se supera el valor medio de 50 puntos (equilibrio entre criterio

optimista y pesimista).

El Índice de Esfuerzo Inmobiliario se mantiene en 7,3 años de sueldo íntegro para la adquisición de una vivienda media, en el mismo nivel que en junio de 2019.

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 111 puntos en el trimestre actual, mejorando ligeramente el registrado en marzo de 2020 (109 puntos).

Al igual que en trimestres anteriores, en las Comunidades de Baleares, Catalunya y Madrid el índice de accesibilidad sigue por debajo de los 100 puntos, que determinan el equilibrio entre el precio medio de la vivienda y la capacidad de endeudamiento adecuada para la adquisición de la misma.

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.

**43** puntos sobre 100

JULIO 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)

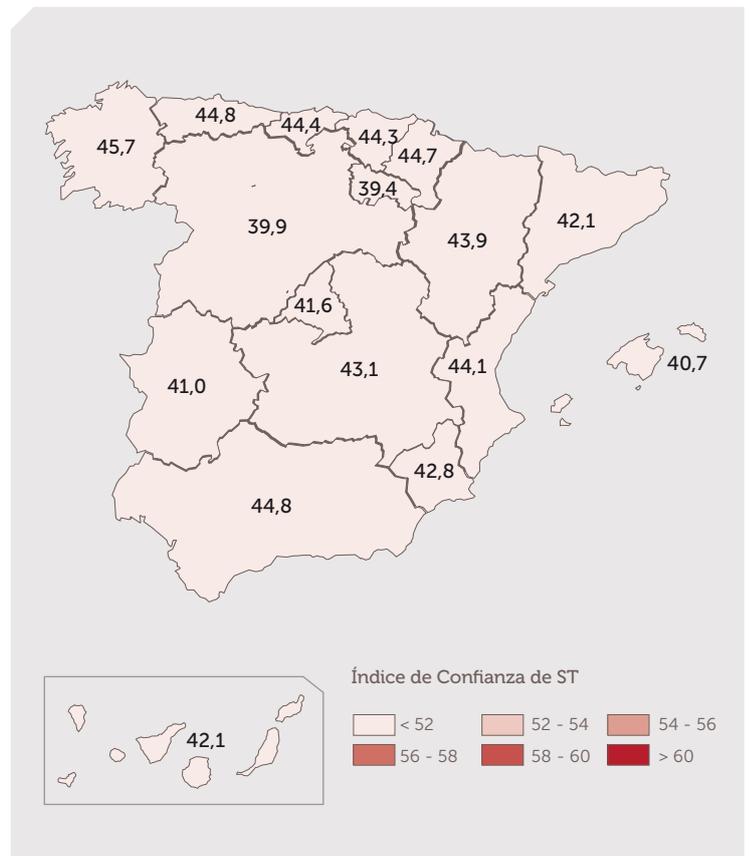


### Expectativas (Próximos 3 Meses)



## Evolución por Comunidad Autónoma

	3T 2019	4T 2019	1T 2020	2T 2020
Andalucía	52,5	51,2	50,6	44,8
Aragón	50,0	50,9	49,2	43,9
Asturias	57,5	54,0	52,9	44,8
Baleares	51,4	49,5	47,8	40,7
Canarias	50,9	50,6	48,2	42,1
Cantabria	51,6	50,3	46,3	44,4
Castilla León	47,5	46,6	46,4	39,9
Castilla La Mancha	52,0	50,6	48,6	43,1
Cataluña	50,9	50,0	48,9	42,1
Valencia	52,2	51,7	49,9	44,1
Extremadura	50,4	47,7	44,4	41,0
Galicia	54,2	52,9	51,4	45,7
Madrid	53,3	51,3	48,7	41,6
Murcia	53,0	52,0	49,5	42,8
Navarra	55,1	53,5	48,8	44,7
País Vasco	53,7	55,6	53,7	44,3
La Rioja	53,6	47,8	43,1	39,4
<b>España</b>	<b>51,9</b>	<b>50,8</b>	<b>49,3</b>	<b>43,0</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	42,1	43,6	41,9	40,3	40,0	41,9	43,6	38,7	41,0	42,2	41,9	37,8	45,1	41,1	41,7	44,0	41,8	34,3
2. Evolución de las ventas - promociones y suelos	42,3	44,0	43,2	46,5	38,4	40,8	40,1	40,9	40,8	41,8	42,6	38,7	45,4	41,5	42,2	42,9	42,4	31,0
3. Evolución de las ventas - residencia habitual	43,4	45,0	44,6	46,5	39,0	42,4	46,6	38,4	44,2	42,5	44,3	41,1	46,8	41,5	45,3	45,1	45,8	40,8
4. Evolución de las ventas - segunda residencia - costa, montaña, ...	39,4	42,8	38,6	44,6	36,1	39,4	40,3	36,2	39,2	36,6	43,2	38,5	42,9	35,6	39,2	39,8	36,6	39,9
5. Evolución del stock de la vivienda	50,2	51,1	50,6	51,0	50,0	45,3	48,1	47,8	49,1	50,0	51,0	49,6	53,2	49,0	51,0	54,2	52,7	50,6
6. Evolución de los precios de la vivienda	47,3	47,6	48,9	49,5	46,6	45,0	47,6	44,6	49,2	47,0	47,4	46,1	50,6	45,8	45,2	50,4	53,0	46,7
7. Evolución de las ventas - locales comerciales	36,9	39,2	39,5	34,9	34,5	39,9	44,6	32,5	37,9	34,8	38,5	35,4	36,1	36,8	35,0	36,5	38,3	32,4

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.

2.472

€/m<sup>2</sup> precio medio nacional

0,8

Var. 6 meses % nominal

3,0

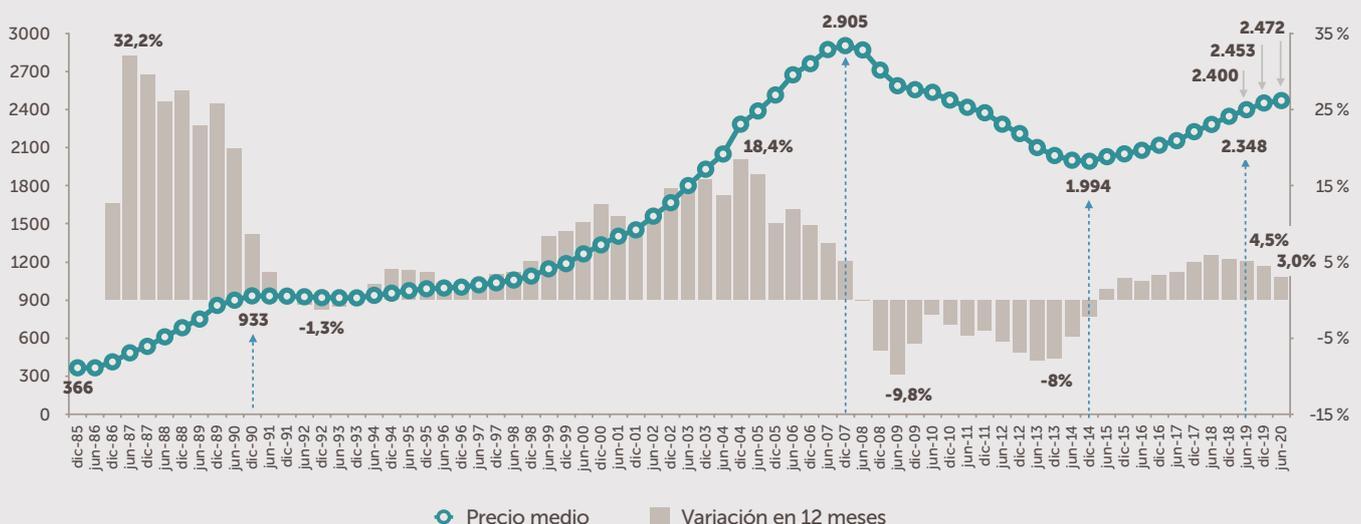
Var. 12 meses % nominal

JULIO 2020

# Evolución de Precios de la Vivienda

- El precio medio nacional en el conjunto de las capitales de provincia **ha aumentado un 3%** con respecto al alcanzado en junio de 2019 (la variación desde diciembre de 2019 es de 0,8%).
- El precio medio nacional en el conjunto de las **capitales de provincia** se ha situado en **2.472 €/m<sup>2</sup> construido**, lo que supone un coste de 222.480 € para una vivienda de tipo medio de 90 m<sup>2</sup>.
- El índice inmobiliario de ST se ha situado en **7.528,3** a 30 de junio 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 **1.674 €/m<sup>2</sup>** que representa un aumento del 1,7% con respecto a junio 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 **1.821 €/m<sup>2</sup>** que representa una variación anual del 2,2%.
- El precio medio de la vivienda nueva en las ciudades con población **superior a 50.000 habitantes** se ha situado en **1.705 €/m<sup>2</sup>**, que representa una variación anual del 1,9%.
- El precio medio de la vivienda nueva en las ciudades con población **superior a 25.000 habitantes** se ha situado en **1.570 €/m<sup>2</sup>**, que representa una variación anual del 1,6%.
- El precio medio de la vivienda nueva en las ciudades analizadas con población **inferior a 25.000 habitantes** se ha situado en **1.535 €/m<sup>2</sup>**, que representa una variación anual del 0,8%.

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.

No obstante, al efecto de este análisis, sí que pueden considerarse actuales todos los indicadores referidos a valores de la vivienda nueva, por cuanto el estudio de campo se ha realizado una vez iniciadas las distintas fases de desconfinamiento.

El nivel de producción de vivienda nueva durante el primer trimestre de 2020 (datos de visados dirección obra del M. Fomento hasta Marzo-2020) observó un ritmo creciente en relación a idénticos periodos de años anteriores (17,3% superior al 1er trim. 2019).

A nivel de precios, **Madrid** y **Barcelona** siguen liderando las subidas, aunque con un ritmo mucho más suave en esta primera mitad del año. Madrid experimenta una subida de precios del **4,2%** en relación a junio de 2019, pero sólo el **1%** con respecto a diciembre del mismo año; en el caso de Barcelona, dichas cifras son respectivamente del **4% anual** y del **1,1%** semestral. En el resto de capitales de provincia, se observan crecimientos anuales más moderados que en periodos anteriores (**Valencia 3,7%**, **Logroño 3,6%**, **Tenerife 3%**), y es significativo que ninguna de ellas, con la excepción de Barcelona y Cáceres (1,1%), supera el 1% de crecimiento semestral, aunque tampoco ninguna entra en cifras negativas.

Según datos del Ministerio de Fomento, el volumen total de **transacciones de vivienda** en el primer trimestre de 2020 experimentó un **retroceso del 16%** en relación al mismo periodo de 2019. La observación en detalle de dichos datos indica que existe una mayor reducción en las transacciones de vivienda usada (-17%) que en las de nueva (-9%).

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 **hipotecas** constituídas en el primer trimestre de 2020 (101.746) es **superior a la del primer trimestre** del año pasado (99.010), y continúa por debajo del nivel global de transacciones (116.070 y 138.374 respectivamente) Con estos datos, se observa que la ratio entre hipotecas y transacciones se sitúa actualmente en el 88%, cuando en el primer trimestre de 2019 se encontraba en el 71%.

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

En un mercado que ya se encontraba en una fase de progresiva moderación y estabilización de precios antes de la crisis sanitaria, se abren en este momento múltiples incógnitas, según el sentido en que se desarrollen los acontecimientos en el futuro.

Aunque la caída del crecimiento del PIB a cotas muy negativas sea algo prácticamente inevitable, dadas las circunstancias, la importancia de dicha caída, y sobre todo la capacidad de recuperación y el curso que tome la misma dependerá en gran medida de la confianza que puedan generar en la economía las noticias positivas y demostrables, como podría ser la obtención a corto o medio plazo, de una vacuna masiva y barata. Algunos factores pueden dar indicaciones de en qué sentido se movería el mercado en ese caso:

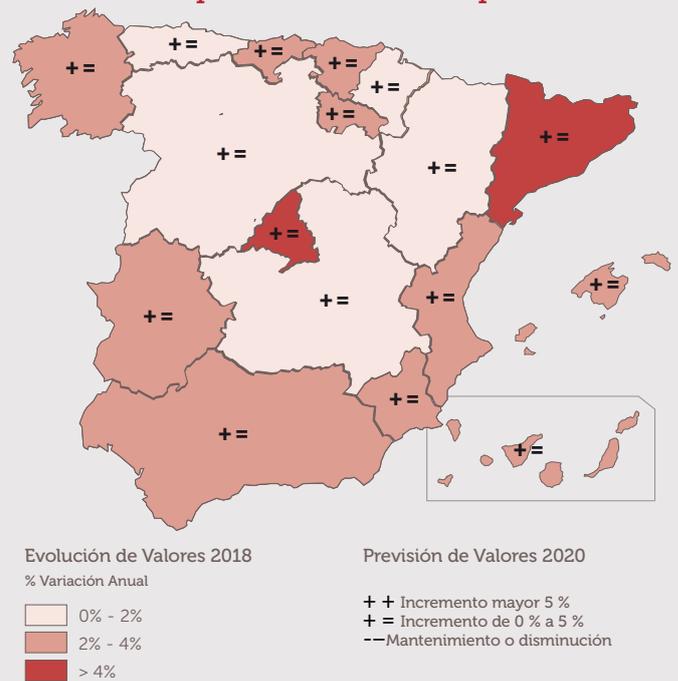
- Tendencia a la moderación en las rentabilidades que proporciona el mercado del alquiler.
- Los agentes del mercado mantienen su interés en el sector residencial.
- Algunas de las grandes promotoras han reducido sus previsiones de producción a ofertar.

No obstante, y adicionalmente a los efectos de la COVID-19, existen algunos otros elementos de incertidumbre, específicos del sector, que pueden afectar a su desarrollo:

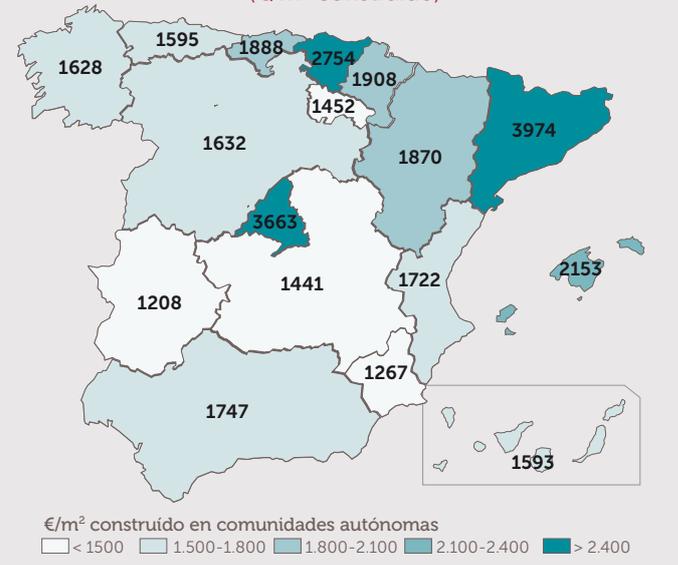
- Los cambios en la fiscalidad de las viviendas en alquiler, que algunas comunidades autónomas y ayuntamientos no han acabado de cerrar a causa de la situación de emergencia.
- El mantenimiento de los tipos de interés por parte del Banco Central Europeo, en cotas muy bajas, y el modo en que una posible -aunque actualmente poco probable- 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.

No hay evidencias de que el mercado inmobiliario -con la inercia que le caracteriza- haya sufrido en general, a día de hoy, una afectación demasiado grave derivada de la situación sanitaria. No obstante, la no disposición de una vacuna en tiempo prudencial, o la aparición de brotes incontrolables de la infección que obligasen a nuevas situaciones de

## 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 (€/m<sup>2</sup> construido)



cierre de la actividad económica, podrían agravar la situación a cotas en que el mercado inmobiliario pudiese verse más afectado.

## Conclusión

El precio de la vivienda nueva continúa la **tendencia a la moderación** que ya había iniciado desde finales de 2018. La crisis pandémica de los últimos meses ha podido influir en que esa tendencia haya sido **más acusada** de lo que hubiese sido en otro caso, pero no se ha producido -al menos por el momento- inversión del ciclo anterior, y se siguen experimentando ligeras subidas.

Lo desconocido del fenómeno producido por la aparición de la crisis epidémica, y de las posibilidades de solución produce una situación de incertidumbre sobre el modo en que 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 los 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.

Todo ello puede gravitar sobre el tiempo que se tarde en encontrar, fabricar y poder aplicar una vacuna, que pueda devolver la confianza generalizada.

# 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.

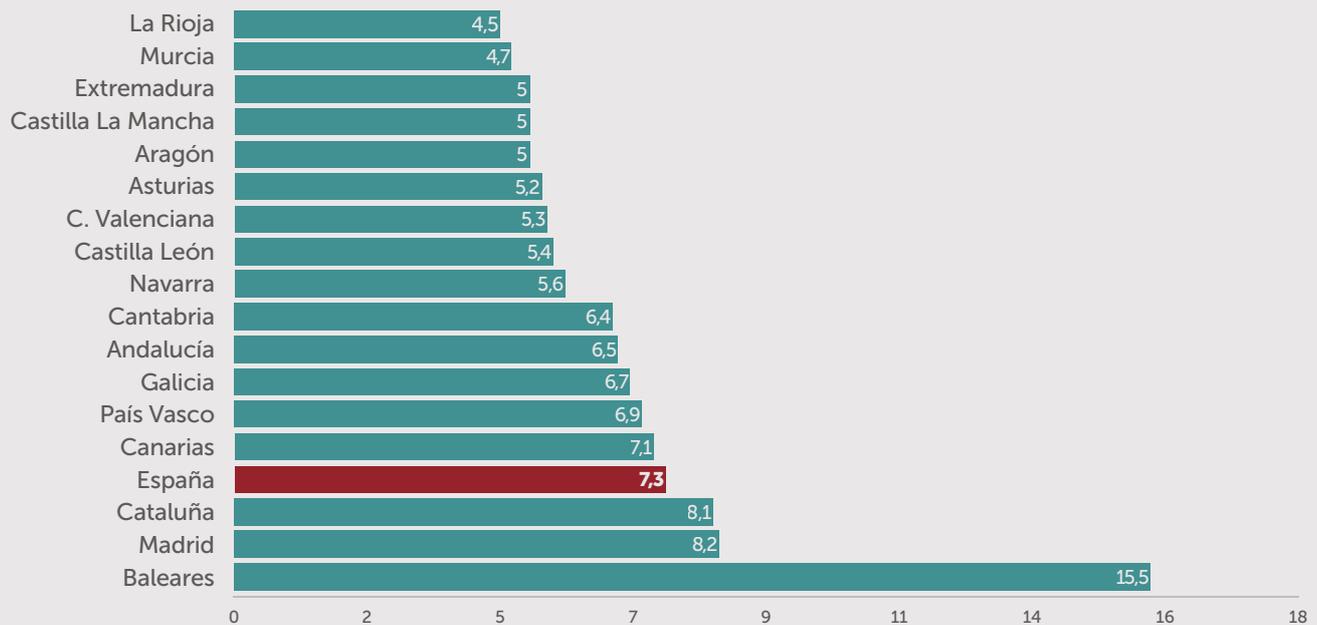
El índice se calcula, a nivel de Comunidad Autónoma, a partir del

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 2020

# Índice de Esfuerzo Inmobiliario

## Índice de Esfuerzo por Comunidad Autónoma



## Evolución Histórica por Comunidad Autónoma

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

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



## 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.

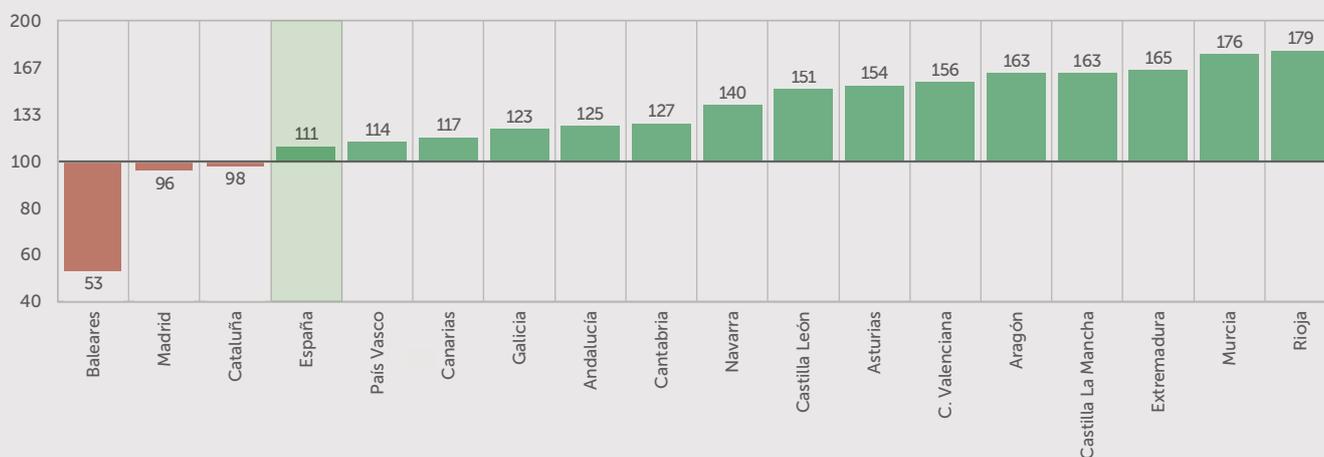
La cuota resultante se somete a diferentes hipótesis de cálculo de financiación, mediante las que se obtiene la comparativa entre el salario real anual publicado por el INE y el teórico necesario para la compra de una vivienda media, según el análisis del mercado de la zona analizada. El resultado con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

# 111 índice nacional

JULIO 2020

# Índice de Accesibilidad

Índice de Accesibilidad por Comunidad Autónoma



## Evolución Histórica por Comunidad Autónoma

	2T 2017	2T 2018	2T 2019	2T 2020
Andalucía	118	112	111	125
Aragón	145	151	150	163
Asturias	136	144	142	154
Baleares	53	50	48	53
Canarias	108	109	108	117
Cantabria	101	114	112	127
Castilla León	128	135	135	151
Castilla La Mancha	152	146	145	163
Cataluña	92	92	90	98

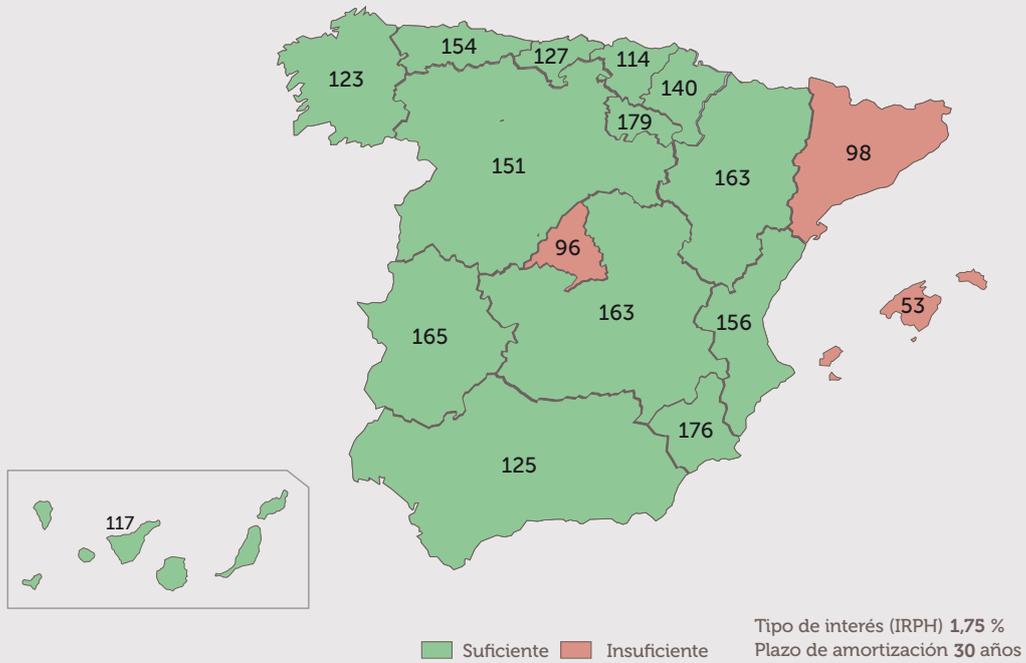
	2T 2017	2T 2018	2T 2019	2T 2020
C. Valenciana	143	138	139	156
Extremadura	151	149	149	165
Galicia	108	109	107	123
Madrid	93	93	93	96
Murcia	159	157	158	176
Navarra	127	126	124	140
País Vasco	101	103	102	114
La Rioja	161	163	160	179
<b>España</b>	<b>105</b>	<b>102</b>	<b>104</b>	<b>111</b>

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.

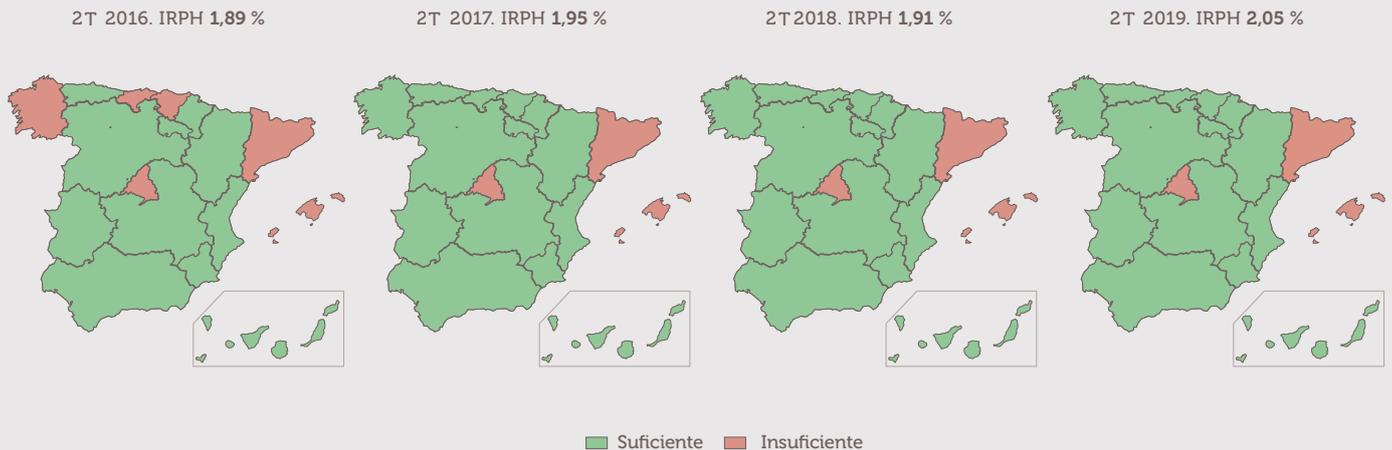
### Evolución Histórica Nacional



### Mapa Comparativo Territorial 2T 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. Debido a la crisis actual y con el objeto de mantener una postura conservadora, este análisis se ha realizado con datos precovid, enfoque empleado por los expertos de uDA en el **Informe The Pulse of the Real Estate Market** que estudia el potencial impacto del COVID-19 en el sector

inmobiliario. Por lo que se debe tomar como escenario anterior a este periodo y como punto de partida sobre estudios comparativos poscovid que puedan reflejar de forma completa esta inusual situación del mercado. La rentabilidad bruta del alquiler en España es del 8,1%, siete puntos por encima de la registrada un año antes. Por lo general, las provincias han mejorado sus rendimientos.

Destacan **Sevilla** y **Madrid** con incrementos del 6,2 y el 4,7% hasta alcanzar rentabilidades del 7,8 y el 6,8%, respectivamente. Ambas regiones han registrado tendencias alcistas de los precios de las rentas. Asimismo, Madrid se caracteriza por un mercado con muy bajo riesgo y con un alto volumen de viviendas en alquiler con respecto al total.

8,1%

Rentabilidad bruta en alquiler  
Media nacional

7,1% ↑

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

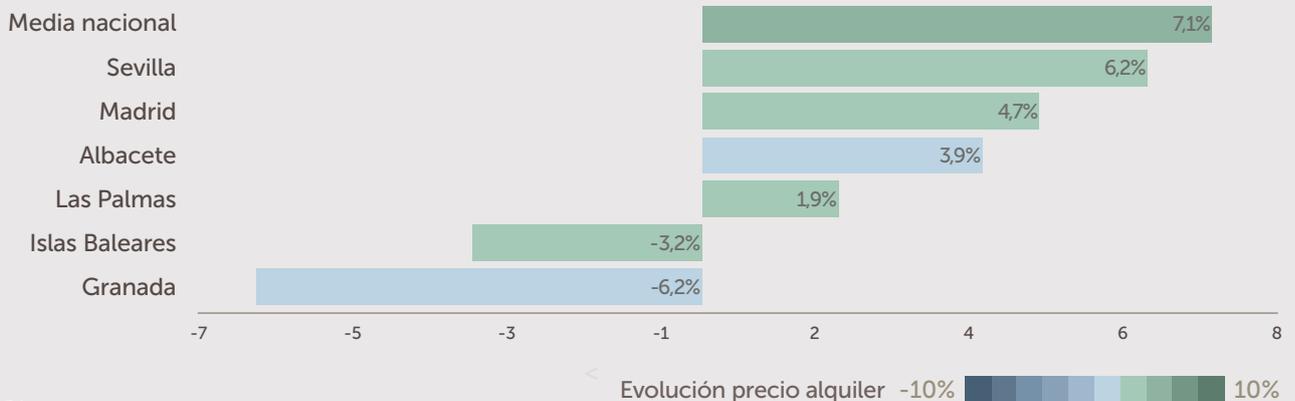
\*Avance 2T 2020

JULIO 2020\*

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

Variación anual entre la rentabilidad bruta y precio del alquiler 2T 2020 y la del mismo periodo del año anterior (2T 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.

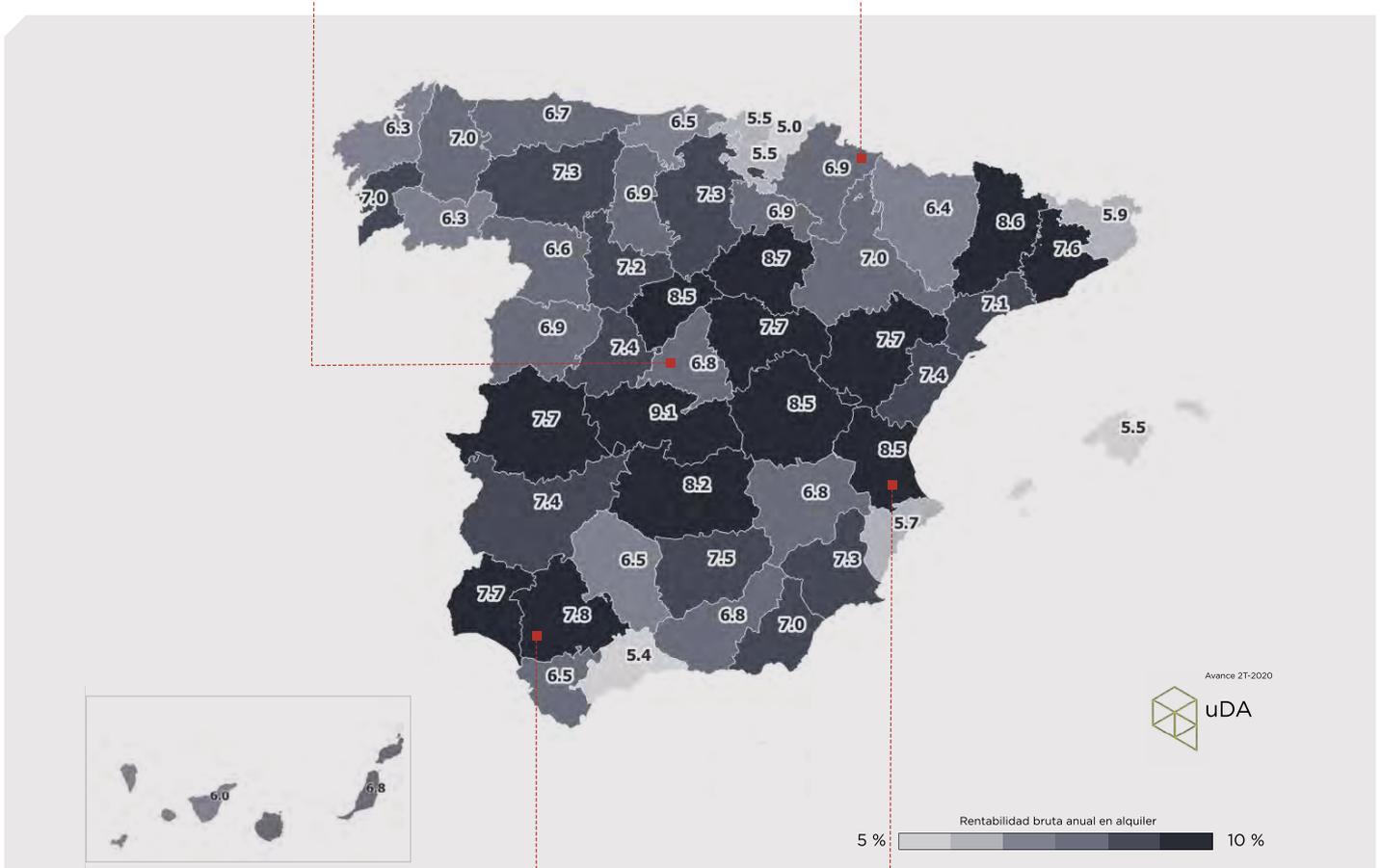
Destacamos tipologías de vivienda que, antes del COVID-19, disfrutaban de una buena salud para el desarrollo de promociones dirigidas al mercado del alquiler, por ejemplo, las viviendas de aproximadamente 85 m<sup>2</sup> en la provincia de **Sevilla**. Nos basamos en una variación positiva del rendimiento en alquiler hasta alcanzar

una rentabilidad bruta 7,7%, con riesgo leve. Los inmuebles de dos dormitorios en la provincia de **Valencia** también han tenido una rentabilidad bruta a resaltar, del 8,5%. Del mismo modo, identificamos la región de **Madrid** como zona segura con destino alquiler debido a su alto dinamismo donde los pisos más pequeños rentan un 7,2%.

### Superficie recomendada

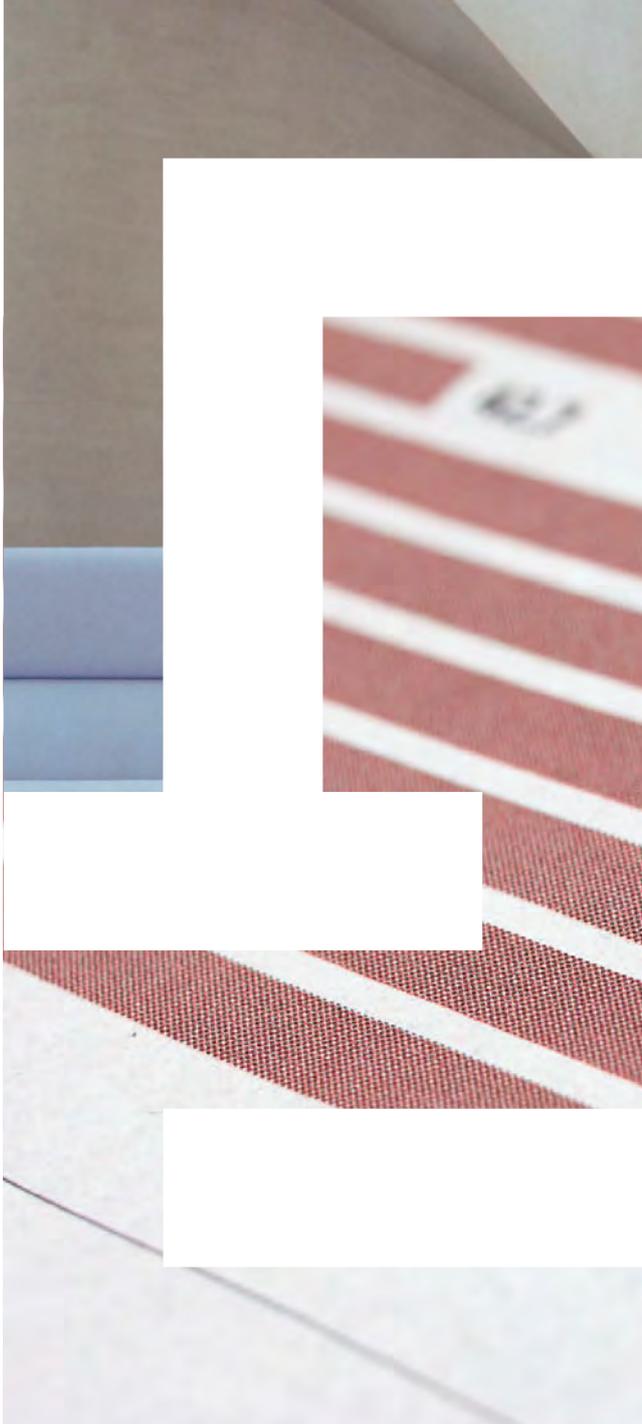


### Superficie recomendada



### 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.