



# 2019

ENERO

## Tendencias del Sector Inmobiliario

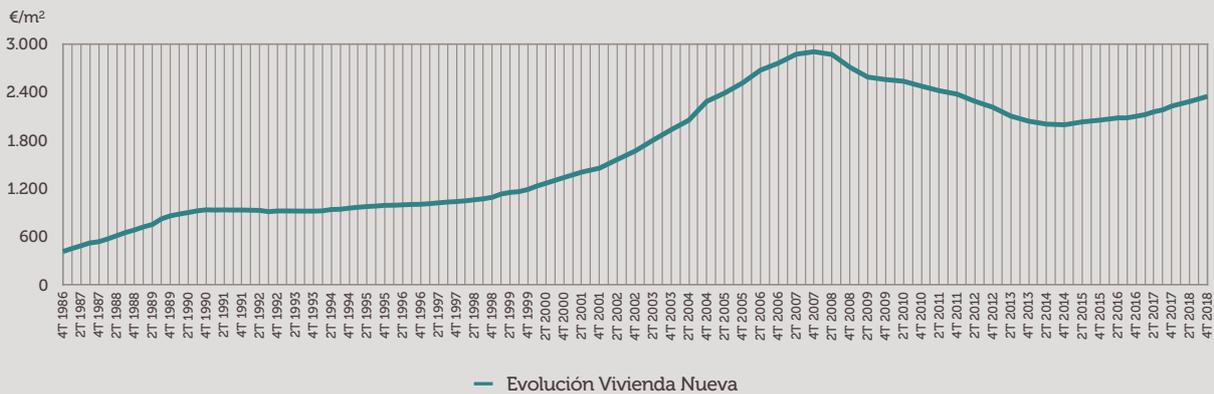
# Evolución del Sector

ENERO 2019

PERSPECTIVA

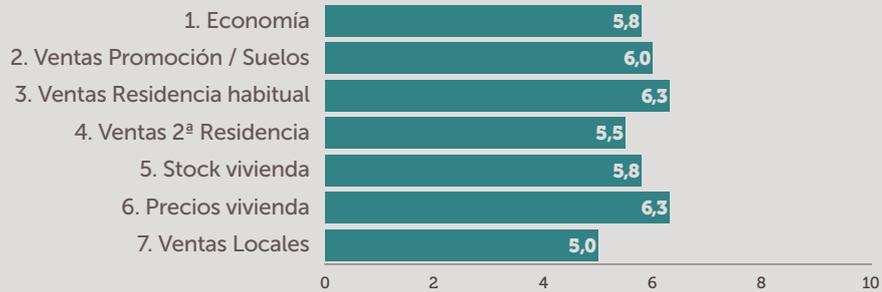
## VALORES

### Evolución del Valor de la Vivienda



## PERSPECTIVA

### Perspectiva del Sector en los Últimos 3 Meses



## CONFIANZA

### Índice de Confianza Inmobiliario

(mín 0 - máx 100)



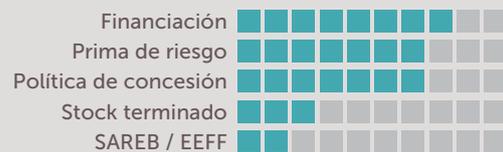
## VARIABLES ESTRATÉGICAS

### Cuadro de Control de Variables Estratégicas

#### DEMANDA



#### OFERTA



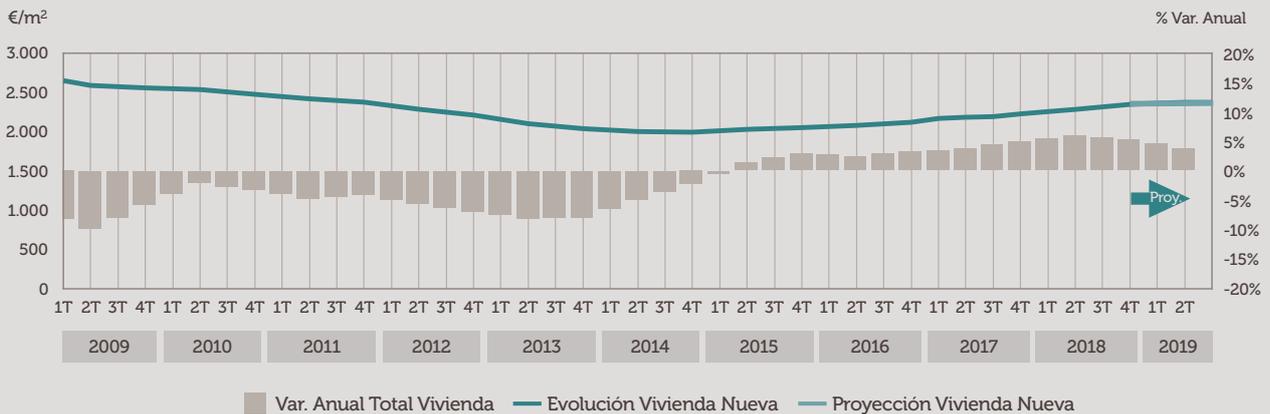
# Inmobiliario

ENERO 2019

EXPECTATIVAS

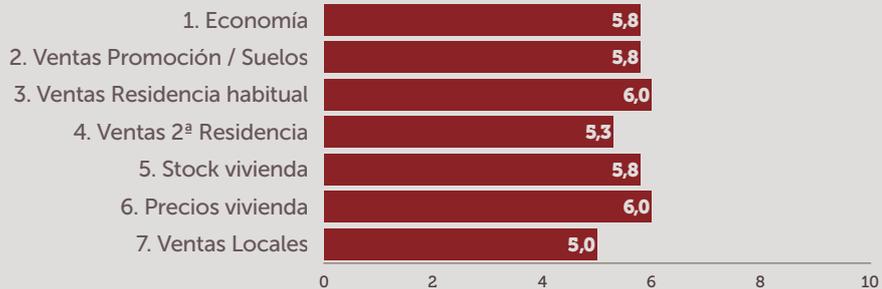
## VALORES

### 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 2.348 €/m<sup>2</sup>, registrando un aumento del 2,8% sobre junio de 2018, y mantiene estable su ritmo de crecimiento.

La variación anual de precios de vivienda nueva durante el año 2018, se sitúa en el 5,4%, aunque se detectan síntomas de fatiga, principalmente en las grandes capitales.

El índice de confianza en la evolución del sector inmobiliario se sitúa en 57 puntos sobre 100 desde los 57,7 puntos del trimestre anterior. Este es el segundo trimestre consecutivo, en que este índice experimenta retroceso desde 2012.

El Índice de Esfuerzo Inmobiliario se sitúa en 7,6 años de sueldo para la adquisición de una vivienda media.

Se trata de una ligera mejora con respecto a los 7,7 años del trimestre pasado, pero sigue suponiendo algo más de 3 meses en referencia al que había que hacer a finales de 2017.

El índice de accesibilidad a nivel estatal se sitúa en 102 puntos en el trimestre actual, y vuelve al nivel que tenía en junio pasado, aunque continúa dos puntos por debajo del observado a finales de 2017.

Al igual que en trimestres anteriores, en las Comunidades de Baleares, Catalunya y Madrid el índice de accesibilidad sigue situado por debajo de los 100 puntos, que son el punto de equilibrio entre los precios 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.

**57,0** puntos sobre 100

ENERO 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.

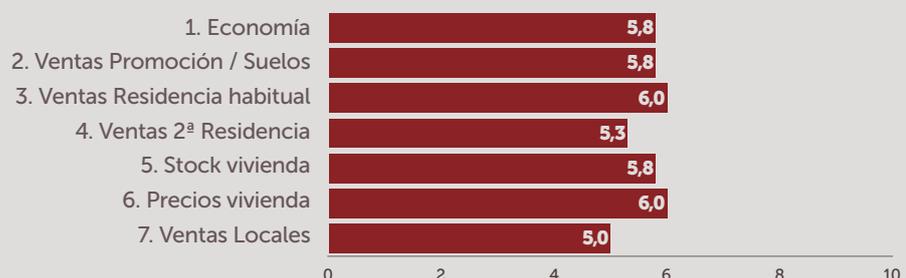
El índice de confianza trimestral es el resultado del análisis combinado de perspectiva y expectativa.

## RESUMEN

### Perspectiva (Últimos 3 Meses)

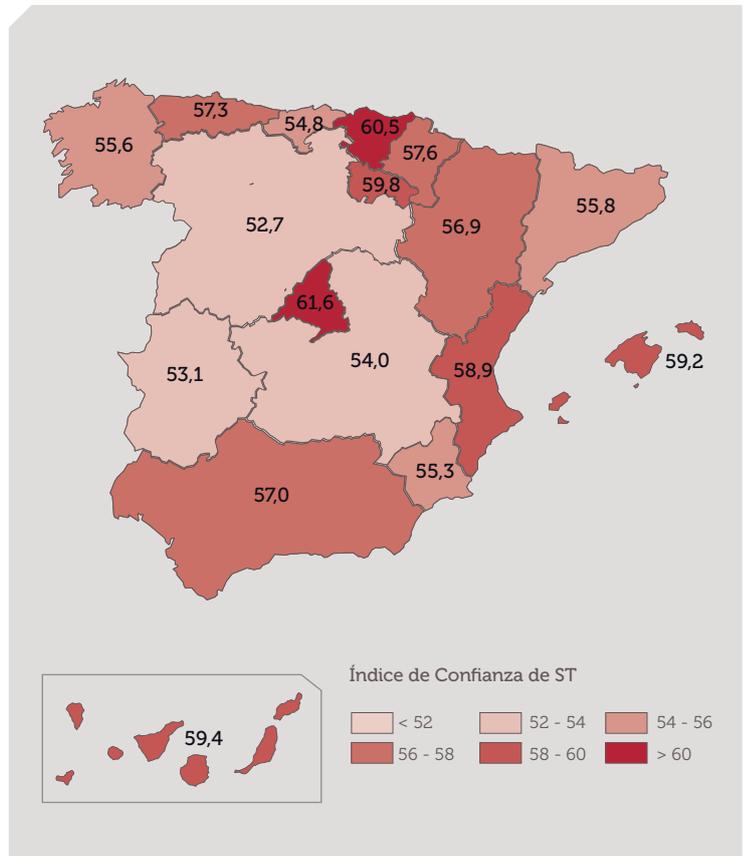


### Expectativas (Próximos 3 Meses)



### Evolución por Comunidad Autónoma

	1T 2018	2T 2018	3T 2018	4T 2018
Andalucía	57,9	59,0	57,8	57,0
Aragón	55,7	57,3	57,1	56,9
Asturias	60,1	58,4	56,9	57,3
Baleares	61,9	61,1	59,7	59,2
Canarias	62,5	63,2	62,0	59,4
Cantabria	52,4	54,3	54,4	54,8
Castilla León	53,6	53,4	52,6	52,7
Castilla La Mancha	53,3	54,7	54,0	54,0
Cataluña	56,7	57,2	56,5	55,8
Valencia	58,5	59,6	59,8	58,9
Extremadura	57,5	57,1	54,7	53,1
Galicia	56,4	56,9	57,3	55,6
Madrid	63,6	64,3	62,8	61,6
Murcia	56,2	56,8	56,4	55,3
Navarra	57,9	57,0	58,1	57,6
País Vasco	58,0	60,2	60,3	60,5
La Rioja	56,7	59,6	58,8	59,8
<b>España</b>	<b>57,7</b>	<b>58,5</b>	<b>57,7</b>	<b>57,0</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	57,3	56,2	58,4	54,5	61,5	59,6	55,7	50,7	54,0	56,3	59,7	54,5	56,0	62,6	56,7	55,3	60,7	57,8
2. Evolución de las ventas - promociones y suelos	57,7	57,9	59,6	60,5	57,7	56,7	48,7	57,2	53,2	57,0	59,8	49,9	54,8	62,9	56,3	58,8	63,0	60,3
3. Evolución de las ventas - residencia habitual	61,1	60,6	61,1	66,8	64,4	62,1	61,7	57,7	60,3	59,6	61,4	59,8	60,8	64,7	59,5	63,0	69,0	65,5
4. Evolución de las ventas - segunda residencia - costa, montaña, ...	53,8	54,7	52,6	51,1	63,0	59,9	54,8	46,4	48,1	51,4	58,4	51,2	52,3	54,8	53,5	48,6	57,9	50,4
5. Evolución del stock de la vivienda	56,8	57,6	54,2	58,6	53,2	55,0	53,9	55,5	55,7	55,5	59,0	53,1	57,7	62,0	55,5	63,4	56,8	63,6
6. Evolución de los precios de la vivienda	61,6	60,4	62,5	59,2	63,9	65,5	57,5	55,3	57,2	62,3	62,5	54,9	59,8	68,7	56,5	63,9	63,0	70,4
7. Evolución de las ventas - locales comerciales	50,5	51,4	50,1	50,4	50,5	57,2	50,8	46,1	49,7	48,2	51,8	48,3	48,2	55,8	49,0	50,4	53,1	50,5

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.

2.348

€/m<sup>2</sup> precio medio nacional

2,8

Var. 6 meses % nominal

5,4

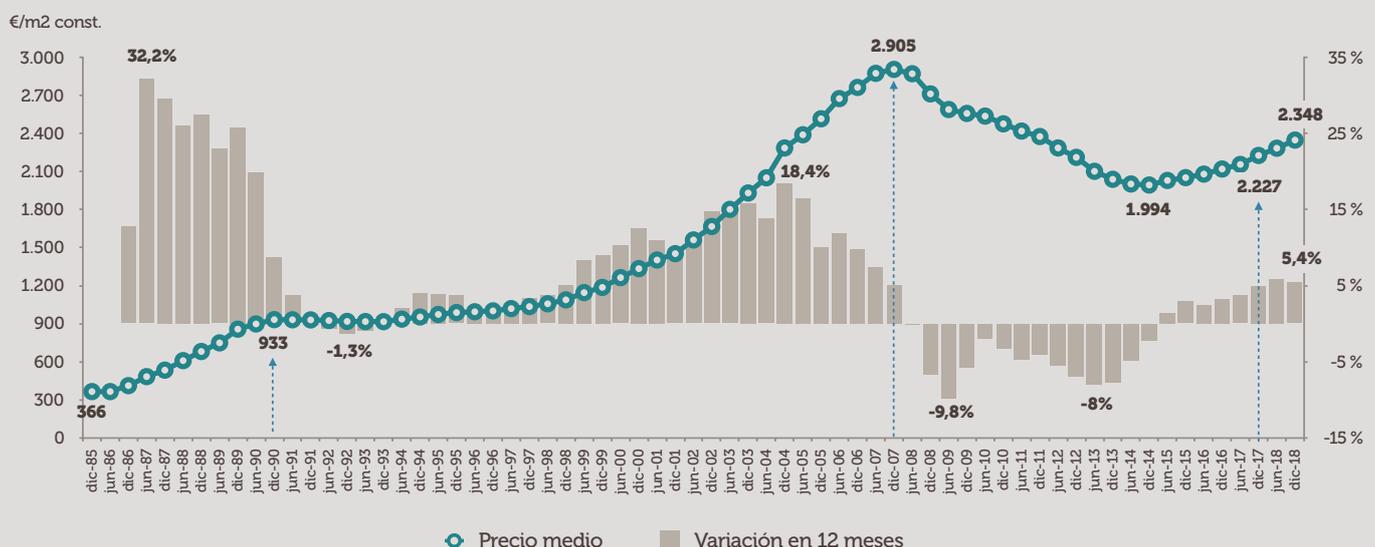
Var. 12 meses % nominal

ENERO 2019

# Estudio de Mercado de la Vivienda Nueva

- El precio **medio nacional en el conjunto de las capitales de provincia** ha aumentado un 5,4% respecto al alcanzado en diciembre de 2017 (la variación desde junio de 2018 es de 2,8%).
- El precio medio nacional en el conjunto de las capitales de provincia se ha situado en 2.348 €/m<sup>2</sup> construido, lo que supone **211.300 euros** para una vivienda de tipo medio de **90 m<sup>2</sup>**.
- El **índice inmobiliario de ST** se ha situado en **720,6** a 30/6/2018, lo que representa un **6,2% 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 **1.632 €/m<sup>2</sup>** que representa un aumento del **3,3%** con respecto a diciembre de 2017.
- 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 **1.769 €/m<sup>2</sup>** que representa una variación anual del **3,3%**.
- El precio medio de la vivienda nueva en las ciudades con **población superior a 50.000 habitantes** se ha situado en **1.655 €/m<sup>2</sup>**, 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 **1.533 €/m<sup>2</sup>**, que representa una variación anual del **2,5%**.
- El precio medio de la vivienda nueva en las ciudades analizadas con **población inferior a 25.000 habitantes** se ha situado en **1.511 €/m<sup>2</sup>**, que representa una variación anual del **1,9%**.

## Evolución de Precios Medios y Variaciones Anuales



## Evolución

El nivel de producción de vivienda nueva durante los primeros nueve meses de 2018 (datos de visados dirección obra del M. Fomento) ha crecido casi un 17% en relación al mismo dato de hace un año. Aun así, sigue manteniéndose por debajo de lo que se considera adecuado a las necesidades de la población.

Madrid y Barcelona siguen siendo los motores de la recuperación de los precios, manteniendo cierta distancia con el resto de municipios, aunque la aceleración de la subida que se observaba en semestres anteriores parece haberse moderado ligeramente. Así mismo, y continuando la tendencia observada en el primer semestre de este año, en algunas capitales de provincia se registran en este semestre incrementos sensiblemente más acusados que en semestres anteriores: Palma de Mallorca (5,8%), Málaga (5,2%), o Valencia (4,6%).

Es de notar también que, de las 50 capitales de provincia, hace un año había 9 con incrementos superiores al 3%, y ahora son 12. De forma análoga, hace un año había 16 capitales con subida inferior al 1%, y actualmente son 11.

Según datos del Ministerio de Fomento, el volumen total de transacciones de vivienda registradas durante los 9 primeros meses de 2018 es un 10% superior al igual periodo de 2017. No obstante, se observa que las transacciones de vivienda nueva se han mantenido casi estables entre los dos años, y que el crecimiento es sobre todo atribuible a la usada.

En términos absolutos, se observa que, en los primeros nueve meses de 2018, las transacciones de vivienda usada multiplican por más de 10 las de nueva (390.000 y 38.000 respectivamente).

Las operaciones de constitución de hipotecas sobre viviendas en los nueve primeros meses del año (265.000) han aumentado ligeramente respecto a igual periodo del año pasado (241.600), pero se siguen manteniendo por debajo del nivel global de transacciones (428.200 y 387.600 respectivamente).

Sólo un 4% de la oferta de unidades de vivienda nueva se encuentra en poder de entidades de crédito o inmobiliarias vinculadas, y sus precios van acercándose progresivamente a los ofertados por otros profesionales del sector.

El número de viviendas con antigüedad menor a 5 años ofertadas directamente por particulares, se ha reducido a proporciones casi insignificantes, y los precios, cuando se da esta circunstancia, cada vez convergen más con los ofrecidos por los profesionales.

En las poblaciones con mayor nivel de subidas se continúa observando una reducción de las adquisiciones realizadas por particulares para uso propio, en beneficio de las operaciones materializadas por inversores nacionales o extranjeros, en muchos casos con destino al alquiler.

## Previsiones

El mercado continuará previsiblemente el proceso ascendente de actividad y precios iniciado hace algo menos de tres años, si bien a un ritmo más moderado que en los periodos más recientes. A ello contribuirán en buena medida algunos factores:

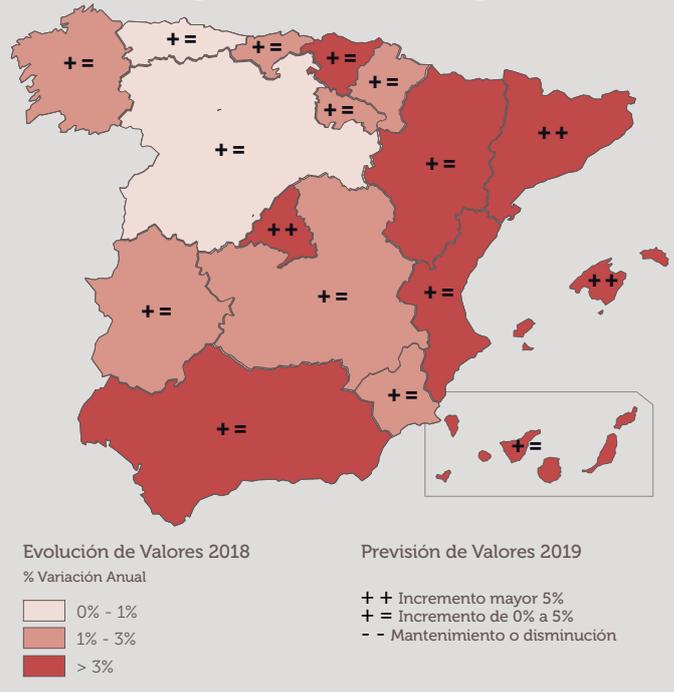
- El mantenimiento de la buena rentabilidad que proporciona el mercado del alquiler en comparación con otros productos financieros con similar nivel de riesgo.
- Crecimiento del P.I.B. en cotas positivas, pero algo inferior a las previsiones elaboradas a principio de año..
- La continuidad del interés de los nuevos agentes del mercado por el sector residencial, mientras hasta hace poco su actividad se centraba en otros tipos de activos inmobiliarios.
- La entrada en bolsa de las promotoras más representativas, en su mayor parte en manos de grandes grupos inversores.

Aun así, existen algunos elementos de incertidumbre que pueden afectar al desarrollo del sector:

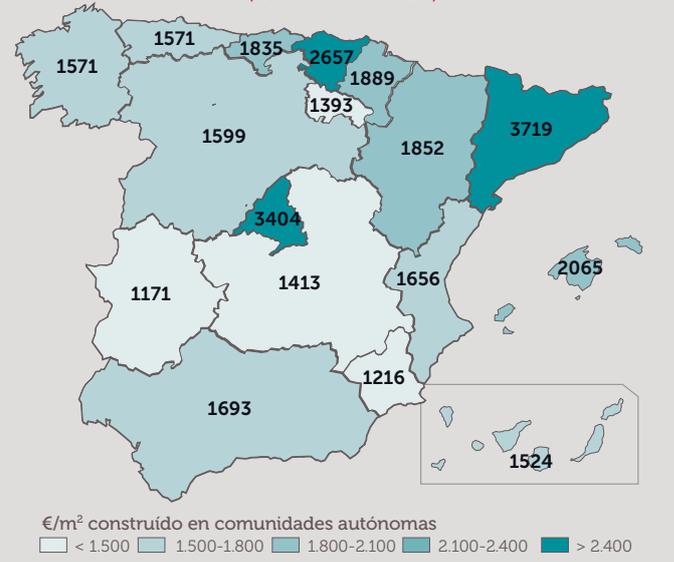
- La promulgación y posterior entrada en vigor de la Ley de Crédito Hipotecario, y los términos de su redacción definitiva.
- Los cambios en la fiscalidad de las viviendas en alquiler, que algunas comunidades autónomas y ayuntamientos están estudiando o ya han adoptado, y el impacto que ello pueda tener 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.
- 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 invierta el ciclo alcista iniciado hace casi dos años, si bien la pendiente de crecimiento se suavizará en relación con periodos inmediatamente anteriores.

## 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)



## Conclusión

El precio de la vivienda continúa el camino ascendente iniciado en 2015, si bien lo hace de forma 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.
- Mejora en 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 suponen un freno para el acceso al mercado inmobiliario.
- Consolidación en la evolución positiva de la economía, con tasas de crecimiento sostenidas, aunque menores que las previstas al inicio del año.
- 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.

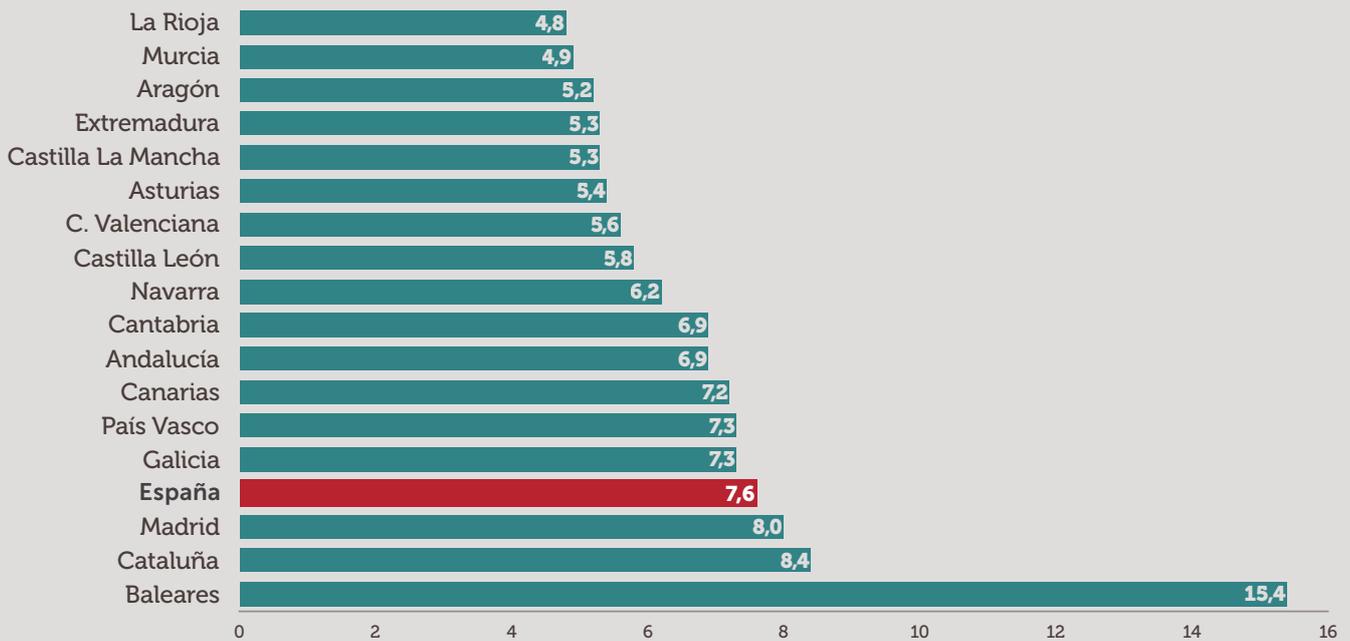
El índice de esfuerzo inmobiliario se define como el número de años de sueldo íntegro que un ciudadano medio necesitaría destinar para la compra de una vivienda de tipo medio.

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.

ENERO 2019

# Índice de Esfuerzo Inmobiliario

### Índice de Esfuerzo por Comunidad Autónoma



### Evolución Histórica por Comunidad Autónoma

	Máximo	4T 2016	4T 2017	4T 2018
Andalucía	13,0	6,8	6,9	6,9
Aragón	10,1	5,4	5,2	5,2
Asturias	9,5	5,4	5,5	5,4
Baleares	23,5	15,5	14,8	15,4
Canarias	13,0	7,4	7,2	7,2
Cantabria	13,3	6,6	7,1	6,9
Castilla León	11,0	5,7	5,9	5,8
Castilla La Mancha	11,7	5,5	5,4	5,3
Cataluña	15,7	8,0	8,4	8,4

	Máximo	4T 2016	4T 2017	4T 2018
C. Valenciana	11,8	5,3	5,5	5,6
Extremadura	10,1	5,0	5,2	5,3
Galicia	11,1	7,0	7,3	7,3
Madrid	14,9	7,6	8,0	8,0
Murcia	12,1	4,9	4,9	4,9
Navarra	11,2	5,7	6,0	6,2
País Vasco	15,0	7,3	7,5	7,3
La Rioja	11,0	4,5	4,9	4,8
<b>España</b>	<b>13,7</b>	<b>7,2</b>	<b>7,4</b>	<b>7,6</b>



## 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 Maximum del salario a dedicar a la financiación hipotecaria, una vez aplicadas las deducciones por IRPF y Seguridad Social vigentes en el momento del cálculo.

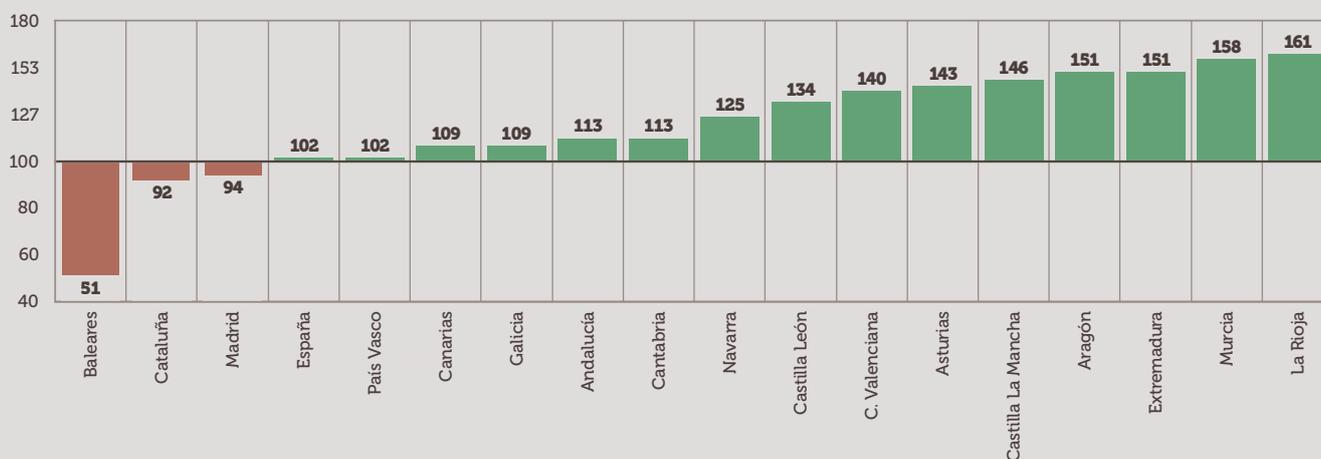
La cuota resultante se somete a diferentes hipótesis de cálculo de financiación, mediante las que se obtiene la comparativa entre el salario real anual publicado por el INE y el teórico necesario para la compra de una vivienda media, según el análisis del mercado de la zona analizada. El resultado con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

# 102 índice nacional

**ENERO 2019**

# Índice de Accesibilidad

### Índice de Accesibilidad por Comunidad Autónoma

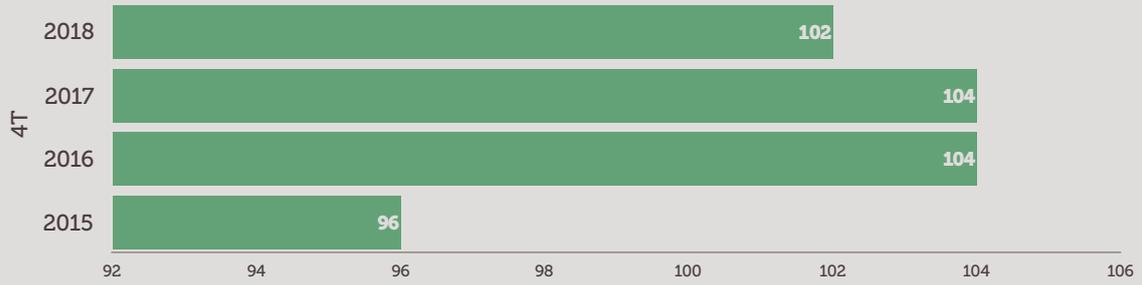


### Evolución Histórica por Comunidad Autónoma

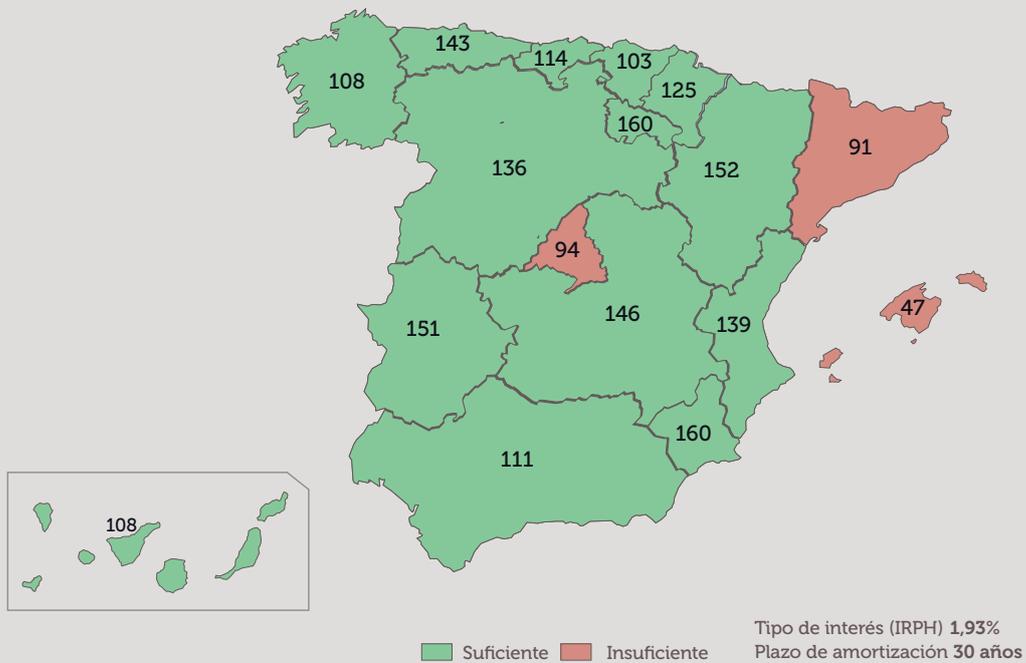
	4T 2015	4T 2016	4T 2017	4T 2018
Andalucía	105	119	115	113
Aragón	123	148	150	151
Asturias	120	133	135	143
Balears	46	54	54	51
Canarias	94	108	110	109
Cantabria	86	95	107	113
Castilla León	116	127	130	134
Castilla La Mancha	139	145	152	146
Cataluña	87	94	91	92

	4T 2015	4T 2016	4T 2017	4T 2018
C. Valenciana	129	140	143	140
Extremadura	136	145	153	151
Galicia	99	106	108	109
Madrid	77	93	94	94
Murcia	138	159	157	158
Navarra	83	132	129	125
País Vasco	79	100	103	102
La Rioja	128	159	162	161
<b>España</b>	<b>96</b>	<b>104</b>	<b>104</b>	<b>102</b>

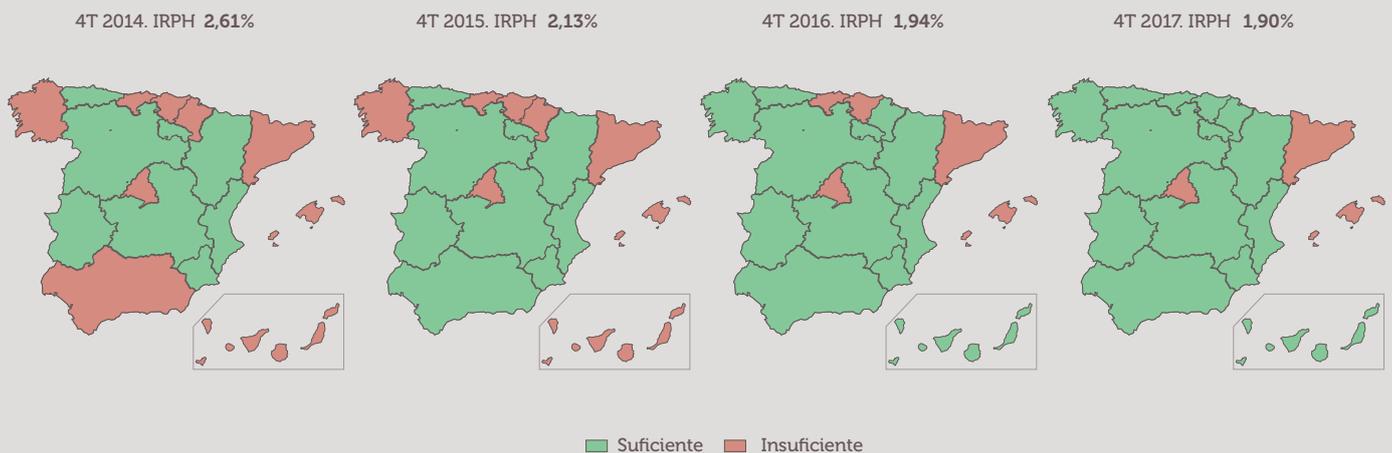
### Evolución Histórica Nacional



### Mapa Comparativo Territorial 4T 2018



### 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.



Las provincias con las **mejores rentabilidades en alquiler** al cerrar el año son **Huelva, Toledo y Valencia** y las que vieron su rentabilidad aumentar más en 2018 fueron **Granada y Guipúzcoa**. La Comunidad de Madrid se suma a las provincias de Barcelona y Baleares con la

tendencia a la baja sobre la rentabilidad en alquiler, debido en este caso concreto a un importante incremento de precios de compraventa. La media española **recupera en la rentabilidad** en comparación con el último trimestre (7,48%) y registra una **subida interanual** de un 3,84%.

**8,12%**

Rentabilidad bruta en alquiler  
Media nacional

**3,84% ↑**

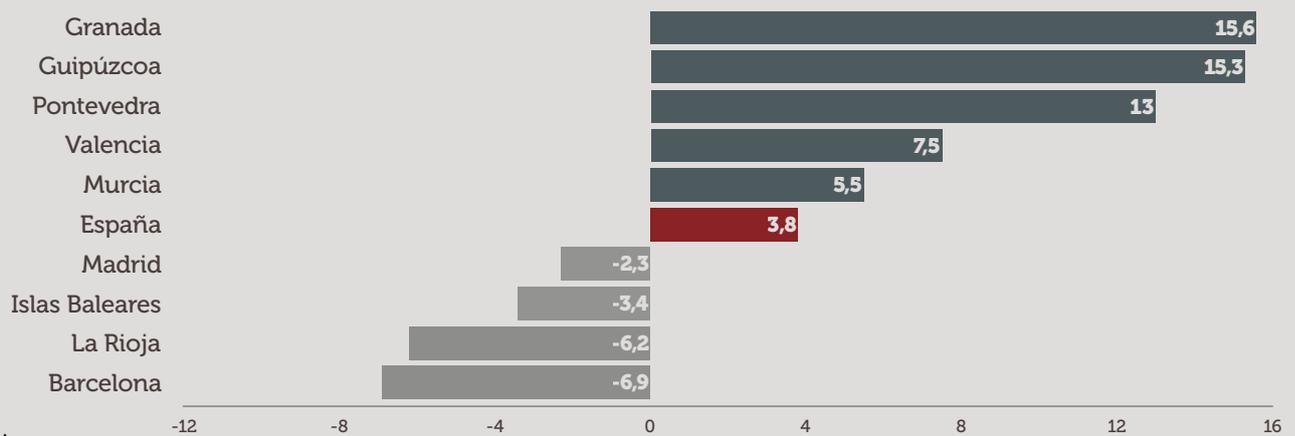
Variación de la rentabilidad en alquiler  
Media nacional de las provincias

\*Avance 4T 2018

**ENERO 2019\***

## Evolución de la rentabilidad bruta en alquiler

Variación anual entre la rentabilidad bruta 4T 2018 y la del mismo periodo del año anterior (4T 2017).



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.

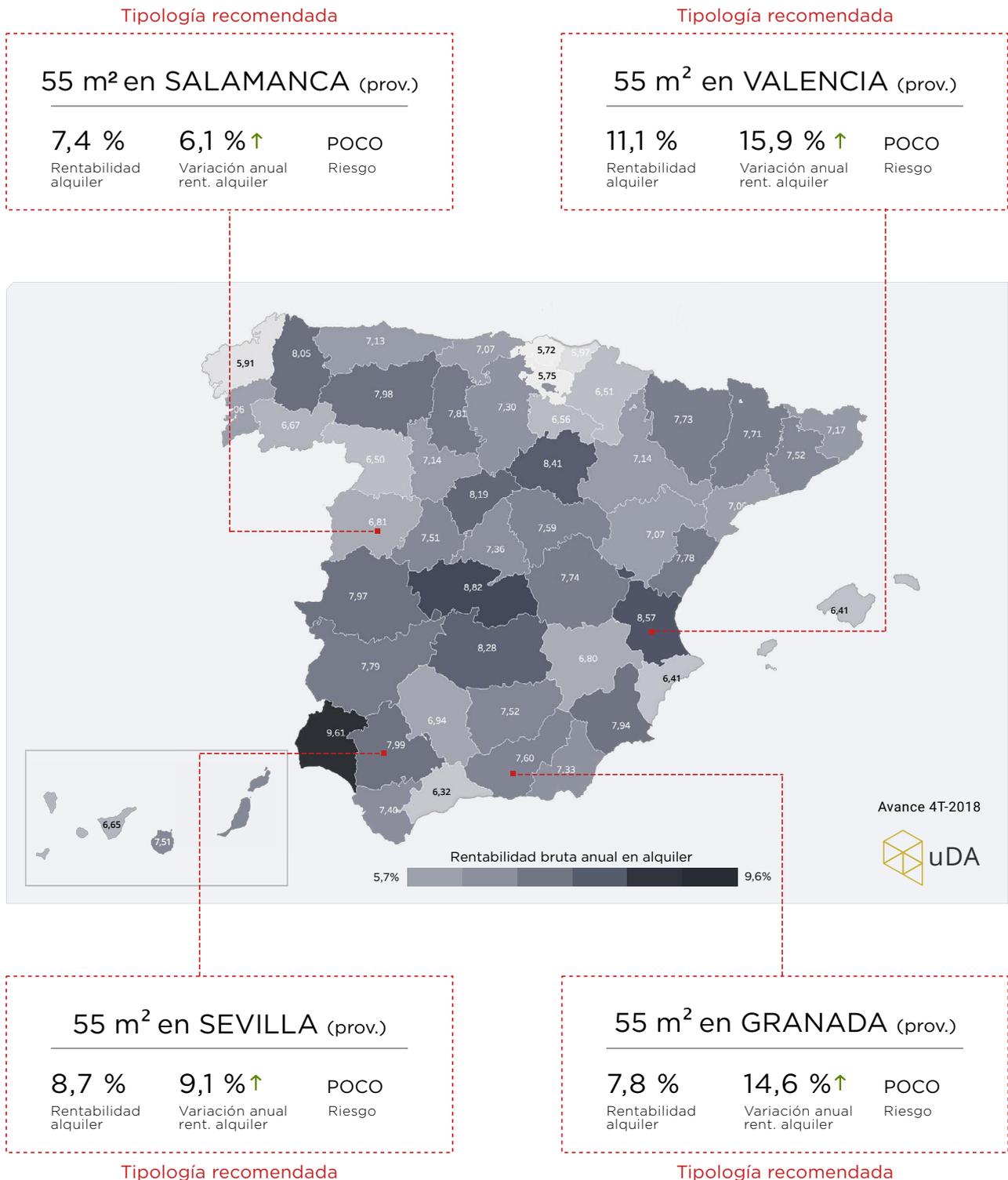


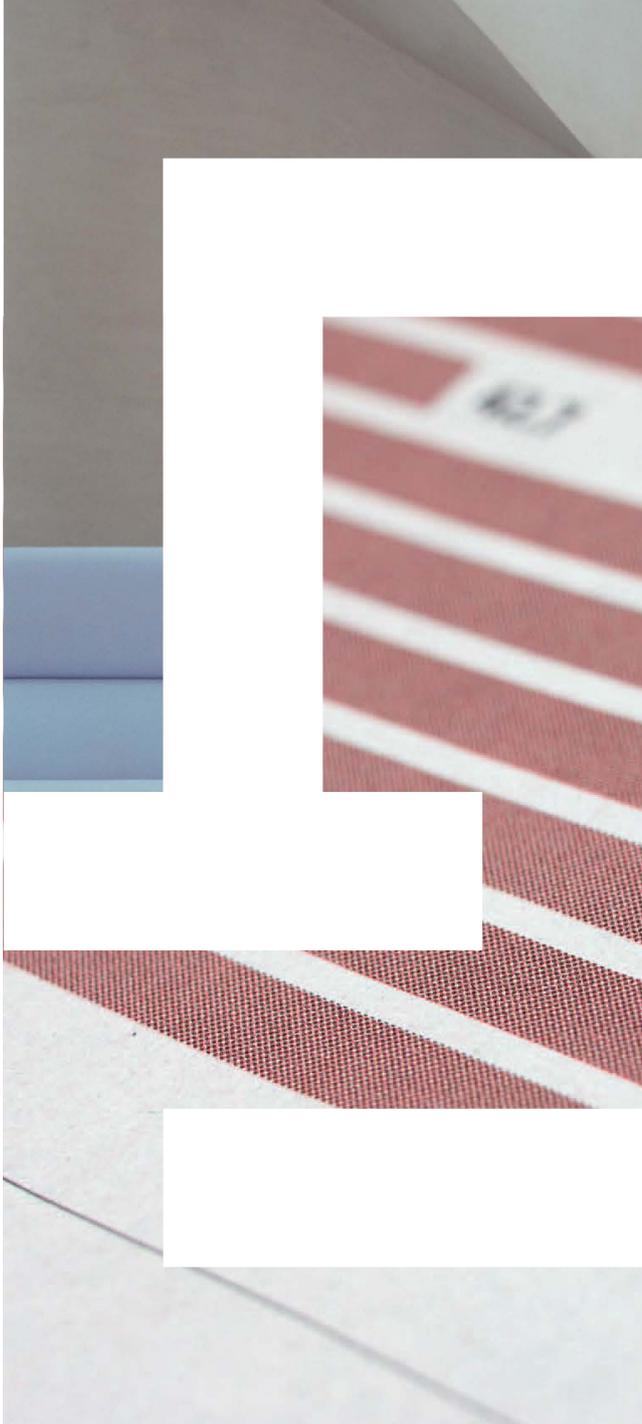
Fuente: uDA

## Rentabilidad bruta en alquiler a nivel nacional

En el último trimestre de 2018, recomendamos como inversión dedicada al mercado de alquiler las viviendas de aproximadamente **55 m<sup>2</sup> en la provincia de Valencia**, con una rentabilidad casi tres puntos por encima del resto de la

provincia (11,07% versus 8,57%) y que a su vez lleva asociada una **evolución interanual importante** de la rentabilidad en alquiler (**15,94%**).





© 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.