Comportamiento de los precios

Nº LII | Cuarto Trimestre 2020

gesvalt®
Consultoría y Valoración
Advisory & Valuation

Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A.
Madrid, Diciembre 2020

Este informe se ha realizado mediante el análisis de la base de datos de Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. Los valores representados se han obtenido de valores de tasación de todos los informes propios de la sociedad.
Toda la información contenida en este informe es de carácter general y Gesvalt, Sociedad de Tasación, S.A. no se responsabiliza de las decisiones tomadas mediante el uso de esta información.
Las Fuentes externas consultadas han sido: Instituto Nacional de Estadística, Banco de España, Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, Colegio de Registradores, AEAT, Catastro, Datosmacro.com, Ayto. Madrid, Ayto. Barcelona, Ayto. Valencia y Ayto. Sevilla.

Análisis socioeconómico

En el presente informe se recogen y analizan los datos macroeconómicos y los referentes a la actividad del mercado inmobiliario español suministrados por organismos oficiales.

En los últimos compases de un año marcado por las consecuencias aparejadas a la pandemia, tanto sanitarias como económicas; nos encontramos ante el inicio de la vacunación masiva a nivel mundial. De la rapidez de este proceso, así como de su efectividad, dependerá la velocidad de la recuperación en el escenario económico. Por otra parte, el incremento de casos tras los meses centrales del año, y el aumento de las restricciones a la movilidad y a la actividad en muchos países que habían completado sus desescaladas, incrementó la incertidumbre durante el cuarto trimestre de este año. Estas dos circunstancias definen las proyecciones actuales, ya que serán las que marquen la evolución de los principales económicos durante el próximo ejercicio.

Analizados los datos de cierre del tercer trimestre de 2020, la caída interanual de nuestra economía se modera hasta situarse en un -8,7%, tras el descenso del -21,5% registrado en el segundo trimestre. En términos intertrimestrales, la variación del PIB durante el tercer trimestre ha sido de un +16,7%, el mayor incremento de la serie desde que se tienen registros. Esto se debe al rebote tras la caída del trimestre anterior, marcado por las restricciones.

La última actualización de las proyecciones de crecimiento publicadas por el BdE, con fecha de junio, contemplan tres posibles escenarios en los que engloba sus datos para el próximo trienio. El escenario suave pronostica una evolución sanitaria favorable y una distribución efectiva de la vacuna durante el primer trimestre de 2021, siendo el escenario de menor incertidumbre. El escenario central contempla la posibilidad de que, en los próximos meses, surjan nuevos brotes de la enfermedad, de similar intensidad a los más recientes, con un impacto limitado sobre la actividad. En el escenario más severo, se tiene en cuenta la posibilidad de un repunte de la enfermedad a corto plazo, lo que requeriría un endurecimiento de las medidas de contención por encima de las necesarias tras los incrementos de los últimos meses.

En cifras, el pronóstico para el cierre de 2020 en cada uno de estos escenarios es de un -10,7% en el escenario suave, -11,1% en el central y -11,6% en el severo. Mayores son las diferencias para los próximos años, donde a menor incertidumbre, mayor y más veloz se estima que será la recuperación.

En cuanto al dato relativo a la inflación, la última publicación del INE en noviembre de 2020 lo sitúa en un -0,8% interanual; siendo el octavo mes consecutivo con un dato en negativo e invirtiendo la tendencia creciente de los últimos años. En sus proyecciones el BdE adelanta un cierre de año en negativo (-0,3%, el mismo para los tres escenarios), y una vuelta a positivo durante 2021, que será mayor en el escenario suave y más contenida en el escenario severo.

A cierre del tercer trimestre de este año, fecha del último dato publicado, la tasa de desempleo había aumentado en un punto porcentual frente al dato del trimestre anterior, situándose en un 16,3%. El incremento es levemente superior entre la población más joven, ya que la tasa de paro de los trabajadores menores de 29 ha ascendido 1,1 puntos porcentuales hasta alcanzar una tasa del 29,5%. Las previsiones del BdE han mejorado mucho sus pronósticos para el cierre del año, adelantando que la tasa de paro oscilará entre el 15,7% (Escenario leve), el 15,8% (Escenario central) y el 16,2% (Escenario severo). El pronóstico es que el desempleo siga aumentando en 2021, y sea en 2022 cuando empecemos a ver como esta tasa se recupera.

Mercado inmobiliario

Durante este último trimestre de 2020, en medio del escenario que la pandemia ha generado a nivel mundial y aun sin conocer la profundidad del impacto económico que pueda provocar; el precio de la vivienda en nuestro país ha mantenido la tendencia descendente que ya observamos durante los dos trimestres anteriores, y que supuso el cambio de tendencia de crecimiento desacelerado de los últimos años. La disminución inte-

ranual ha sido de un 1,1%, arrojando un unitario de venta de 1.391 €/m² Esta contracción en el precio de venta residencial es inferior a la de los pronósticos realizados a mediados de año, donde se esperaba una disminución del precio de la vivienda en entornos del 3-4%. En comparación con el precio máximo alcanzado, durante el primer trimestre de 2008, la diferencia entre ambos precios se reduce, encontrándose el precio actual un 35,1% por debajo del máximo alcanzado.

En el acumulado de los tres primeros trimestres del año queda patente el enorme esfuerzo del sector promotor, sobre todo teniendo en cuenta la excepcionalidad del año que hemos vivido, para conseguir satisfacer la demanda actual de vivienda. De enero a septiembre de este año el número de certificaciones se ha incrementado en un 10,9% frente al mismo periodo de 2019; pese a que los visados de dirección de obra se han reducido un 23,6% durante el mismo periodo. Las comunidades en las que más certificaciones se han aprobado siguen siendo la Comunidad de Madrid, Andalucía y Cataluña; si bien en cuanto a visados, la Comunidad Valenciana ostenta la tercera posición, en lugar de Cataluña.

Durante el último trimestre, el Euribor ha seguido batiendo sus propios mínimos históricos. Con cifras que han descendido por debajo de los -0,500%, el tipo encadena siete meses consecutivos descendiendo, y se mantiene en su nivel más bajo desde su creación hace casi 22 años. Esperamos que el indicador se mantenga en estos niveles en el medio plazo, debido a que el BCE no va a modificar los tipos en el escenario actual, y estos actúan como barrera para el Euribor. Confiamos en que esta situación ayude a que las cifras de compraventas mantengan la senda ascendente de los últimos meses, de manera que contribuya a la reactivación del sector.

En el último dato publicado, correspondiente al cierre del segundo trimestre de 2020, el esfuerzo teórico necesario para la compra de vivienda por parte de las familias aumentó en 3 décimas respecto al trimestre anterior, situándose en un 30,3%, lo que supone disminuir cinco décimas el dato del mismo trimestre del ejercicio anterior. Aun con ello, la pérdida de poder adquisitivo ha provocado que, en un año y a nivel nacional, se aumente en una décima el número de años de salario que necesitaría dedicar una familia de renta media para poder adquirir una vivienda también de tipo medio, siendo esta cifra de 7,1 años.

El Loan to Value desciende durante el tercer trimestre de 2020 hasta alcanzar el 63,6%, lo que supone una disminución de 1,1 puntos frente al mismo periodo del año pasado. Según el último dato publicado, el plazo medio de las nuevas hipotecas se situó en 23,9 años.

Análisis de valores

Según los datos analizados a cierre del último trimestre de 2020, la tendencia provocada por la irrupción de la pandemia en el trimestre anterior se ha mantenido entre los meses de octubre a diciembre. En este sentido, los valores unitarios a nivel nacional para Gesvalt, obtenidos a partir de sus tasaciones, presentan una disminución del 1,1% interanual.

En términos generales, si una vivienda media de 90 m² podía valer el año anterior 126.540€, actualmente habría que desembolsar 125.190€ en su compra.

Comunidades Autónomas y Provincias

Rompiendo la tendencia de contracciones generalizadas durante los dos trimestres anteriores, vemos como seis Comunidades Autónomas han incrementado su precio promedio durante el cuarto trimestre respecto al mismo periodo del año anterior. Los incrementos más notables los presentan Asturias (+1,8%) y La Rioja (+1,0%); reflejándose subidas inferiores al 1% en Galicia, Canarias, el País Vasco y Cantabria. Por el contrario, los descensos más significativos los encontramos en Baleares (-6,6%), Aragón (-2,4%), y las dos Castillas, empatadas en un -1,6%.

Madrid, con un valor promedio de 2.218 €/m² ha superado a Baleares (2.212 €/m²) en el ranking de precios por comunidad autónoma. En tercera posición aparece el País Vasco, que se sitúa este trimestre en un valor de 2.197 €/m². La parte inferior del ranking la encabeza Extremadura, con un valor de 839 €/m², seguida por Castilla la Mancha con 854 €/m², Murcia

con 993 €/m² y Castilla y León con 995 €/m²; siendo estas las únicas comunidades con unitarios inferiores al millar de euros por metro cuadrado.

A nivel provincial, destacan los incrementos de Soria (+5,0%), Cáceres (+4,1%), Málaga (+2,0%) y Orense (+1,9%). Por el contrario, las provincias que han acusado las variaciones más negativas han sido Palencia, con una bajada del 6,0%; y León, que reduce sus precios en un 5,4%.

Desde la emisión de nuestro último informe, se mantienen en 18 las provincias con un valor unitario inferior a los 1.000€/m². Por otro lado, las provincias con precios más elevados siguen siendo, Guipúzcoa, Vizcaya, las Islas Baleares, y Madrid; manteniendo valores superiores a los 2.000 €/m².

En términos generales, la caída en los precios de alquiler durante este trimestre ha sido algo más acusada que la del precio de ventas, debido a la menor inercia en precios que tradicionalmente tiene este segmento. Barcelona (16,21 €/m²/mes) vuelve a encabezar el ranking en cuanto a precios de alquiler más elevados, con Madrid en segunda posición (15,49 €/m²/mes), Guipúzcoa (14,66 €/m²/mes) y Baleares (13,10 €/m²/mes). Las provincias con menor tendencia al alquiler y, por tanto, menores rentas, son Cuenca, Jaén, Teruel, Cáceres, Zamora y Ciudad Real; todas con unitarios de renta por debajo de los 5 €/m²/mes.

Capitales de Provincia y Principales Municipios

En cuanto a capitales de provincia, no observamos cambios en las primeras posiciones del ranking de valor unitario de venta. San Sebastián registra un ligero incremento respecto al trimestre anterior, con un promedio de 3.887 €/m². Barcelona también crece hasta los 3.266 €/m². Los precios en Madrid descienden ligeramente, bajando hasta los 3.046 €/m²; similar a lo que ocurre en Bilbao, que se sitúa en 2.430 €/m². Palma de Mallorca registra un leve incremento, que sitúa su precio unitario en 2.229 €/m². Estas, junto con A Coruña (2.075 €/m²) y Málaga (2.027 €/m²) son las siete capitales que registran valores unitarios por encima de los 2.000 €/m².

El ranking de municipios de más de 50.000 habitantes lo encabeza Sant Cugat del Vallés con 3.452 €/m², seguida por Pozuelo de Alarcón con 3.165 €/m². La tercera posición es para Getxo (3.151 €/m²), la cuarta para Castelldefels (2.952 €/m²) y la quinta para Majadahonda (2.828 €/m²).

Observando los precios de alquiler, los únicos municipios con rentas superiores a los 16 €/m²/mes siguen siendo Barcelona y Madrid, si bien San Sebastián se acerca con un promedio de 15,8 €/m²/mes. En estas ciudades, los precios de alquiler de vivienda media de 90 m² se sitúan en torno a los 1.600€. En cambio, los municipios de más de 50.000 habitantes con el alquiler de vivienda más bajo son Elda, Alcoy y Linares; con unitarios inferiores a los 4,5 €/m²/mes.

Consideramos que la situación actual puede suponer un impulso la tendencia de desplazamiento de la demanda hacia las áreas periféricas de las grandes capitales, ya que han surgido nuevas preferencias derivadas de la pandemia. Por un lado, desde el punto de vista sanitario se ha incrementado la búsqueda de viviendas más grandes, lo que ha provocado un fuerte incremento del volumen de compraventas de viviendas unifamiliares, superando el 20% del total de transacciones realizadas en el tercer trimestre del año. Por otro, la posibilidad de teletrabajo ha reducido en número de desplazamientos, por lo que es menos importante la cercanía respecto a los centros de negocio.

Durante el cuarto trimestre de 2020, los mayores incrementos interanuales en cuanto al precio de venta en los distritos de Madrid los han presentado Vicálvaro (+2,4%), Hortaleza (+1,0%), Villaverde (+0,9%) y Moratalaz (+0,8%). En Barcelona, la caída ha sido prácticamente generalizada, y sólo presentan incrementos los barrios de Les Corts (+3,8%), Hortá-Guinardó (+2,5%) y Grácia (+1,0%).

Observamos mayores incrementos en Valencia, donde los distritos que más crecen Algirós, los Poblados Marítimos, y los Poblados Norte y Sur. Por último, los distritos sevillanos que más han aumentado su precio durante el último trimestre son Cerro Amate, Este-Alcosa-Torreblanca y San Pablo-Santa Justa.

Indicadores Macroeconómicos

Cuarto Trimestre 2020

Producto Interior Bruto

El último dato oficial del Producto Interior Bruto español mantiene cifras negativas, aunque notablemente superiores a las vistas en el trimestre anterior. En su avance del cierre del tercer trimestre de 2020, el organismo refleja que el crecimiento economíco de nuestro pais se ha reducido en un 8,7% respecto al mismo periodo de 2019, pero que se ha incrementado en un 16,7% respecto al segundo trimestre de este año. La demanda nacional se ha incrementado en 11 puntos, y la demanda externa en 1,8 puntos frente a las cifras del trimestre anterior.

El Banco de España ha modificado sus proyecciones, pasando del supuesto de dos escenarios que observabamos el trimestre anterior a uno de tres escenarios. El escenario suave pronostica una evolución sanitaria favorable y una distribución efectiva de la vacuna durante el primer trimestre de 2021, siendo el escenario de menor incertidumbre. El escenario central contempla la posibilidad de que, en los próximos meses, surjan nuevos brotes de la enfermedad, de similar intensidad a los más recientes, con un impacto limitado sobre la actividad. En el escenario más severo, se tiene en cuenta la posibilidad de un repunte de la enfermedad a corto plazo, lo que requeriría un endurecimiento de las medidas de contención por encima de las necesarias tras los incrementos de los últimos meses.

El Banco Central Europeo (BCE) ha empeorado sus previsiones de crecimiento e inflación para la zona euro a causa del impacto económico de la segunda ola, y no prevé que el PIB alcance niveles de crecimiento anteriores a la pandemia hasta medidados de 2022. Según la institución, en 2023 el crecimiento del PIB de la eurozona superaría al de 2019 en un +2,5%.

Escenario suave

-10,7%
Índice PIB
BdE Cierre 2020
2021: +8,6%
2022: +4,8%
2023: +1,9%

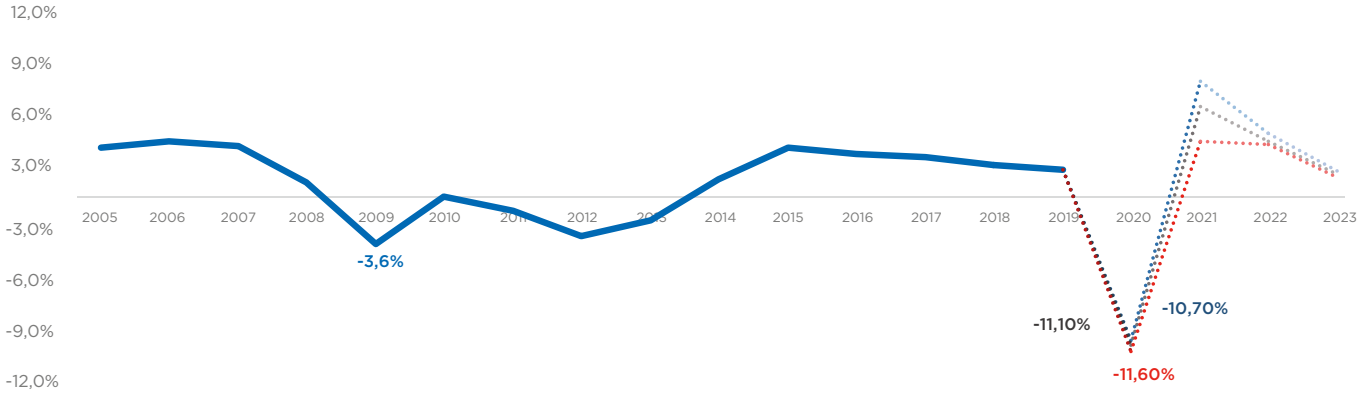
Escenario central

-11,1%
Índice PIB
BdE Cierre 2020
2021: +6,8%
2022: +4,2%
2023: +1,7%

Escenario severo

-11,6%
Índice PIB
BdE Cierre 2020
2021: +4,2%
2022: +3,9%
2023: +1,5%

TASAS DE VARIACIÓN INTERANUAL PIB



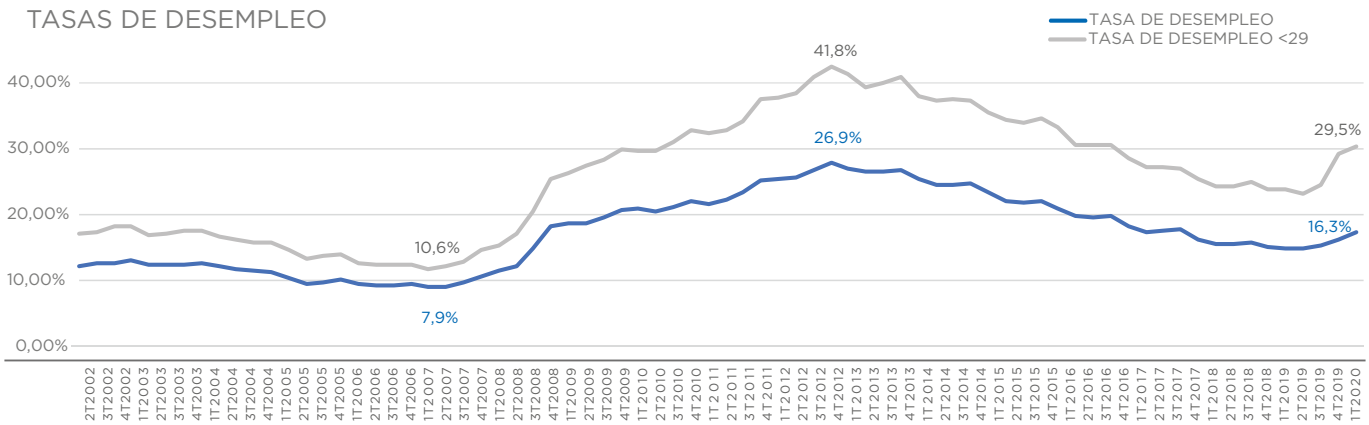
gesvalt® Consultoría y Valoración Advisory & Valuation

Indicadores de empleo

El último dato de desempleo publicado por el Banco de España, con datos suministrados por la Encuesta de Población Activa, corresponde al tercer trimestre de 2020. Esta actualización no incluye a las personas afectadas por Expedientes de Regulación de Empleo, por lo que este indicador refleja sólo parcialmente el impacto que la pandemia ha causado en el mercado laboral en nuestro país. Según este último dato, la tasa de desempleo ha aumentado un punto porcentual, situandose a cierre del tercer trimestre en un 16,3%. Esto, a su vez, supone un incremento interanual del 17,3%. Si comparamos este dato con el más desfavorable alcanzado en la crisis ecónomica anterior, la variación ha sido de un -39,5%. En cuanto a la tasa de desempleo de la población ocupada más joven, entre 20 y 29 años, el incremento es levemente superior, creciendo 1,1 puntos porcentuales y sitúando la tasa en 29,5%.

En el ranking por comunidades autónomas, las mayores tasas de desempleo las encontramos en Canarias (25,04%, +18,2% variación interanual), Andalucia (23,80%, +9,0% variación interanual) y Extremadura (20,88%, +6,1% variación interanual). La comunidad con la menor tasa de desempleo es la Comunidad Foral de Navarra (9,94%), seguida por el País Vasco (10,34%) y la Rioja (11,52%).

Las proyecciones del Banco de España incluyen los tres escenarios que detallabamos en el apartado del PIB. Para el cierre de 2020 la tasa de paro se situaría en un 15,7% si el comportamiento de la pandemia cumple con lo reflejado en el escenario suave, en un 15,8% si las condiciones se asemejan a las planteadas en el escenario central; y en un 16,2% si las condiciones se agravasen hasta el pronóstico del escenario severo. En los tres escenarios, los resultados se agravarían en 2021, para empezar a descender a partir de 2022, con una recuperación más rápida en los escenarios suave y central.



Indicadores Macroeconómicos

Cuarto Trimestre 2020

Consumo privado y renta media por hogar

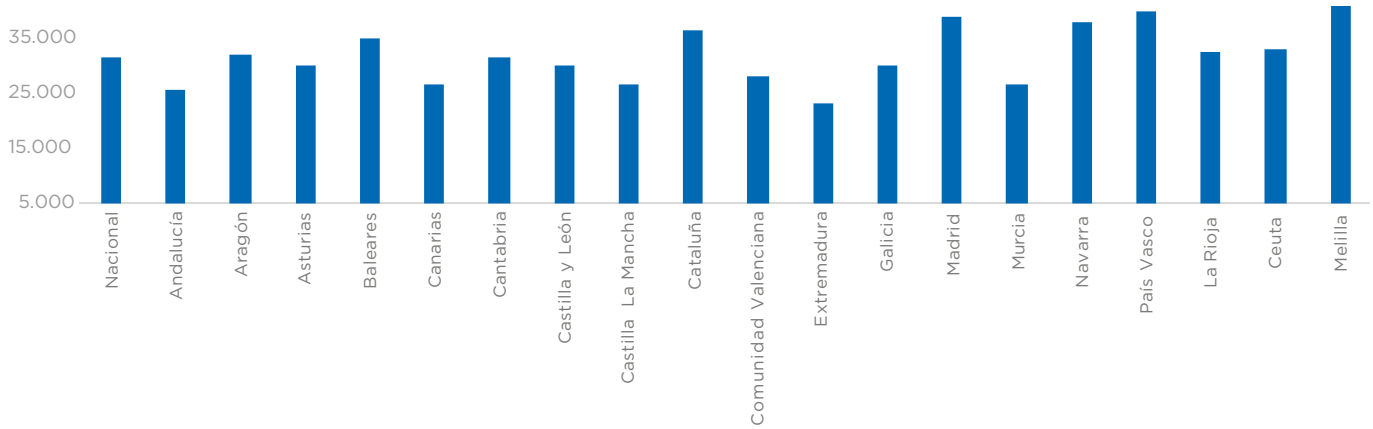
Frente al dato de cierre de 2019 (0,9), el Banco de España ha proyectado el dato de consumo privado (en los mismos escenarios que el resto de indicadores. En el escenario suave, el consumo privado caería 12,3 puntos en 2020, para luego recuperar 10,3 en 2021 y seguir creciendo 5,2 en 2022. Si se dieran las condiciones del escenario central, la caída en 2020 alcanzaría los 12,9 puntos, subiendo 7,2 en 2021 para cerrar 2022 con un crecimiento de 4,5 puntos. Por último, en el escenario severo, caería 13,7 puntos en 2020, para luego recuperar tan sólo 3,8 en 2021 e igualar al central con un crecimiento de 4,5 en 2022.

La renta media por hogar nacional en el año 2019 fue de 29.132 €, incrementándose un 2.52% frente a la cifra registrada en 2018. Por comunidades, la renta más alta la encontramos en País Vasco con 36.339 €, seguida por la Comunidad de Madrid (35.587€) y la Comunidad foral de Navarra (34.612€). En las últimas posiciones se sitúan Extremadura (21.611€), Andalucía (23.826€) y la Región de Murcia, con 24.448€.

Proyecciones BdE:

Escenario suave	Escenario central	Escenario severo
2020: -12,3	2020: -12,9	2020: -13,7
2021: +10,3	2021: +7,2	2021: +3,8
2022: +5,2	2022: +4,5	2022: +4,5
2023: +1,6	2023: +1,5	2023: +1,5

Renta media por Comunidades Autónomas



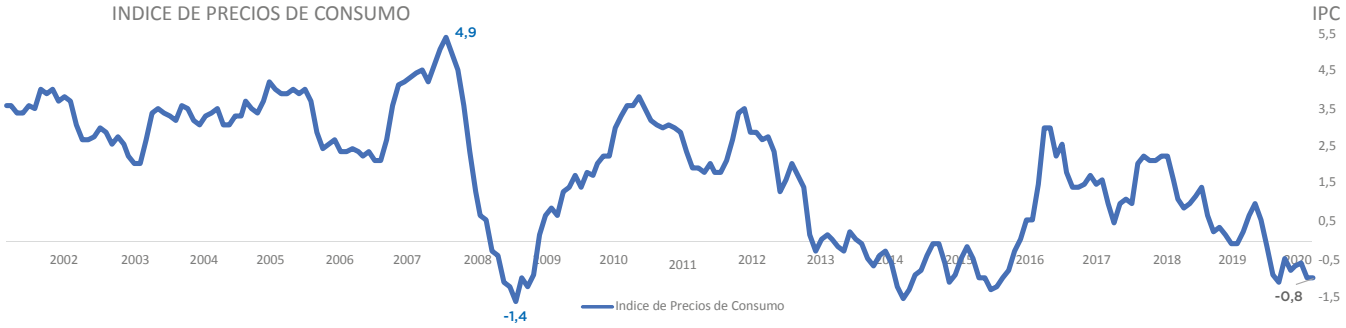
gesvalt® Consultoría y Valoración Advisory & Valuation

Índice de Precios de Consumo

A ciere del mes de noviembre, el INE sitúa la variación interanual del Índice de Precios de Consumo en un -0,8%, coincidiendo con el dato registrado en el mes anterior. Noviembre es el octavo mes en que este indicador se situa en negativo, tendencia que comenzó en abril con un -0,7%. Esta contracción del IPC no ocurria desde agosto de 2016. Del mismo modo que el Banco de España ha hecho con el resto de proyecciones, las engloba en tres escenarios posibles; si bien las diferencias entre escenarios en cuanto a este indicador son inferiores a otros que hemos visto previamente.

Previsión BdE:

Escenario suave	Escenario central	Escenario severo
2020: -0,3%	2020: -0,3%	2020: -0,3%
2021: +0,7%	2021: +0,6%	2021: +0,5%
2022: +1,3%	2022: +1,2%	2022: +0,9%
2023: +1,4%	2023: +1,3%	2023: +1,1%



Índice de Confianza del Consumidor

El Índice de Confianza del Consumidor se situó en -31,3 en el mes de noviembre, mostrando escasas variaciones durante los últimos tres meses. Si lo comparamos con el dato del mismo mes del pasado año, podemos observar que ha habido un empeoramiento en este índice del 135%, pero ha mejorado un 22% respecto a su desplome en el mes de abril.

Indicadores del Sector Inmobiliario

Cuarto Trimestre 2020

Creación de empresas del sector inmobiliario

La variación interanual de creación de empresas durante los once primeros meses de 2020-2019 presenta un fuerte descenso, con una reducción del 18,04% en el número de constituciones de nuevas empresas. Si comparamos los meses de noviembre de ambos años, el resultado obtenido es practicamente, con una variación del -18,08%. No hay ningun sector que haya presentado crecimiento, pero los menos afectados son los transportes, la agricultura, la industria química y el comercio, sobre todo al por mayor.

El número de nuevas empresas del sector inmobiliario, teniendo en cuenta construcción y actividades inmobiliarias, ha disminuido hasta noviembre de 2020 un 21,29%, respecto al mismo periodo del ejercicio anterior. Comparando exclusivamente los meses de noviembre, observamos cierta recuperación, ya que se han constituido este año un 0,85% más empresas que en el mismo mes del año pasado. En ambos casos, las cifras de constitución de empresas dedicadas a la construccion reflejan mejores datos que las de las actividades inmobiliarias.

Compraventa de vivienda

El número de compraventas de vivienda hasta el cierre de septiembre de 2020 ha sido de 302.381 unidades, según el INE. Si comparamos este dato anual con el mismo periodo de 2019 nos encontramos con una disminución del número de compraventas del 21,4%. Hasta la fecha, mayo ha sido el mes con peor comportamiento intermensual, ya que durante este mes el volumen de compraventas descendio un 52,9% frente al mismo mes del año pasado. Desde ese momento, observamos como el volumen de compraventas se va incrementando levemente mes a mes, hasta cerrar septiembre con una contracción de tan sólo el 0,4%. En la siguiente tabla se detalla el porcentaje de participación de cada comunidad autónoma sobre el total de compraventas realizadas, con Andalucía, Cataluña y Madrid absorbiendo el 50% del total de compraventas realizadas.

Compraventa de vivienda

	Comunidad Autónoma	Porcentaje sobre el total		Comunidad Autónoma	Porcentaje sobre el total
1	Andalucía	20,1%	10	Galicia	3,4%
2	Cataluña	15,8%	11	Aragón	2,7%
3	Comunidad Valenciana	14,0%	12	Baleares	2,7%
4	Comunidad de Madrid	13,8%	13	Asturias	1,8%
5	País Vasco	4,3%	14	Extremadura	1,7%
6	Castilla y León	4,3%	15	Cantabria	1,3%
7	Castilla la Mancha	4,2%	16	Navarra	1,1%
8	Canarias	4,2%	17	La Rioja	0,8%
9	Región de Murcia	3,6%			

gesvalt® Consultoría y Valoración Advisory & Valuation

Durante los nueve primeros meses de 2020, todas las comunidades autonomas han registrado un descenso en cuanto al volumen de sus compraventas frente al mismo dato del año pasado. En el presente informe, observamos como estos descensos se han reducido frente a los datos que reflejaba la edición anterior, correspondiente a los datos del segundo trimestre. Los menores descensos los vemos en la Región de Murcia, con un -13,8%, seguida por el País Vasco (-14,1%), y por Cantabria (-14,6%). Por otro lado, las comunidades que presentan mayores descensos son la Comunidad Valenciana, con una caída del -26,7%, seguida de las Islas Baleares con un descenso total de -23,5% y en tercer lugar la Comunidad de Madrid, que cae un -23,4%.

Variación compraventa de vivienda

	Comunidad Autónoma	Variación acum. 20-19		Comunidad Autónoma	Variación acum. 20-19
1	Región de Murcia	-13,8%	10	Galicia	-19,6%
2	País Vasco	-14,1%	11	Andalucía	-20,2%
3	Cantabria	-14,6%	12	Canarias	-22,4%
4	Extremadura	-15,7%	13	Cataluña	-22,5%
5	La Rioja	-17,3%	14	Navarra	-23,0%
6	Aragón	-17,6%	15	Comunidad de Madrid	-23,4%
7	Asturias	-17,8%	16	Baleares	-23,5%
8	Castilla y León	-18,3%	17	Comunidad Valenciana	-26,7%
9	Castilla la Mancha	-18,9%			

Comprador extranjero

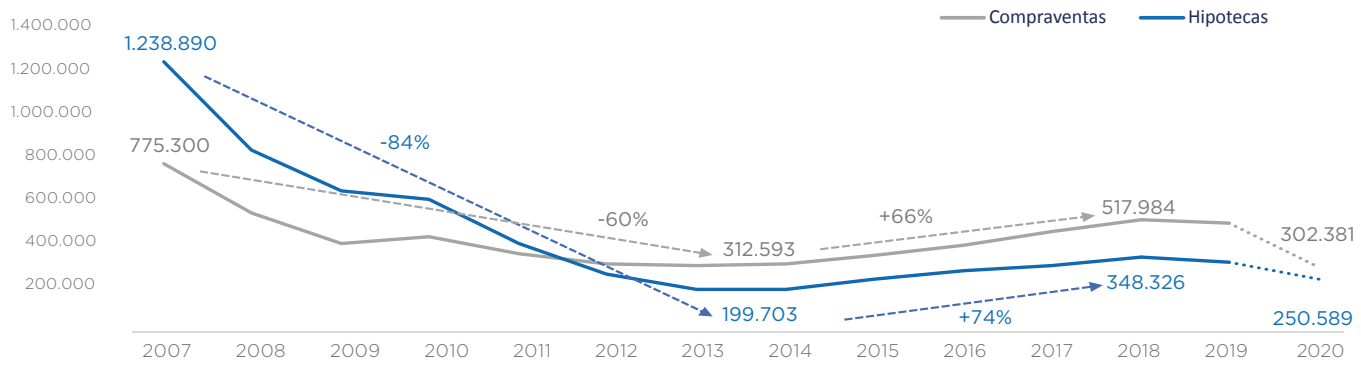
Las compraventas realizadas por extranjeros durante el tercer trimestre de 2020 se han incrementado hasta el 14,8%, desde el 12,2% registrado durante el trimestre anterior. Las comunidades con un mayor porcentaje de transacciones llevadas a cabo por extranjeros durante este trimestre han sido las Islas Baleares con un 36,5%, seguidas por la Comunidad Valenciana y las Islas Canarias, con un 29,4% y 28,5% respectivamente.

En términos absolutos, la disminución en el número de compraventas realizas por extranjeros en el tercer trimestre frente al mismo periodo de 2019 asciende al 6%, recuperandonos de la caida de mas de la mitad observada el trimestre anterior.

Hipotecas constituidas sobre viviendas

El número total de hipotecas constituidas sobre viviendas a cierre de noviembre de 2020 asciende a 250.589 unidades, lo que supone un 7,6% menos a las registradas en el mismo periodo de 2019. Como ya observabamos en nuestro informe anterior, pese a que el volumen de hipotecas es menor al reflejado durante el mismo periodo de 2019, su descenso acumulado es inferior al del volumen de compraventas. Y aun con ello, observamos que el volumen de compraventas sigue superando al de las hipotecas, por lo que consideramos que, al menos por el momento, mantienen una relación favorable.

Compraventas vs hipotecas Nacional



Si analizamos la estadística por comunidades autónomas, observamos que las comunidades en las que más hipotecas se han constituido han sido Andalucía (18,9%), la Comunidad de Madrid (18,0%) y Cataluña (16,2%). En la parte baja del ranking nos encontramos con las comunidades con menores volúmenes de hipotecas constituidas, La Rioja, la Comunidad Foral de Navarra, y Cantabria.

Hipotecas constituidas sobre viviendas

	Comunidad Autónoma	Porcentaje sobre el total
1	Andalucía	18,9%
2	Comunidad de Madrid	18,0%
3	Cataluña	16,2%
4	Comunidad Valenciana	11,0%
5	País Vasco	5,8%
6	Castilla y León	4,0%
7	Canarias	3,8%
8	Castilla la Mancha	3,6%
9	Galicia	3,4%
10	Baleares	2,9%
11	Aragón	2,8%
12	Región de Murcia	2,7%
13	Asturias	2,0%
14	Extremadura	1,7%
15	Cantabria	1,2%
16	Navarra	1,1%
17	La Rioja	0,6%

En la siguiente tabla se detallan las variaciones experimentadas por cada comunidad autónoma. De las 17 comunidades, tan sólo en 5 de ellas el número de hipotecas constituidas ha aumentado comparando el dato acumulado de 2020 frente al de 2019. La Comunidad Foral de Navarra registra la peor cifra, con una caída en el volumen de hipotecas concedidas del -16,4%. Con una evolución por debajo del 10% encontramos tabien a Castilla la Mancha y a la Comunidad de Madrid.

Hipotecas constituidas sobre viviendas

	Comunidad Autónoma	Variación acum. 20-19
1	Asturias	5,1%
2	Murcia	3,4%
3	Aragón	3,2%
4	Canarias	0,7%
5	País Vasco	0,6%
6	Extremadura	-1,3%
7	Cantabria	-1,5%
8	Castilla y León	-2,1%
9	Galicia	-2,8%
10	La Rioja	-2,9%
11	Baleares	-7,2%
12	Andalucía	-7,2%
13	Cataluña	-9,2%
14	C. Valenciana	-9,3%
15	Madrid	-14,1%
16	C. La Mancha	-14,9%
17	Navarra	-16,4%

▼-7,6%
Variación Hipotecas constituidas sobre viviendas
INE
Acum. 2020

Visados de dirección de obra y Certificados final de obra

El Índice Registral de Actividad Inmobiliaria, calculado por Registradores, presenta una variación interanual del -3,6%, aunque mantiene un nivel de actividad levemente superior al del año 2003, ejercicio que supone la base del índice. El número de visados de dirección de obra nueva hasta septiembre de 2020 ha alcanzado las 62.643 unidades, lo que supone un 23,6% menos que el año anterior. Lo contrari oha ocurrido con las certificaciones finales de obra, que en el acumulado de los nueve primeros meses de 2020 se han incrementado un 10,9%, alcanzando los 60.637.

▼100,94
IRAI suavizado
Registradores 3T2020
-3,6 % variación anual

▼62.643
Visados de dirección de obra
Fomento Acum.
hasta septiembre 2020
-23,6 % variación interanual

▲60.637
Certificados final de obra
Fomento Acum.
hasta septiembre 2020
+10,9 % variación interanual

Condiciones de financiación

Aun con un escenario tan cambiante como el que hemos vivido durante el presente ejercicio, los datos sobre las condiciones de financiación se han mantentido relativamente estables. El plazo medio de las nuevas hipotecas se sitúa en 23,9 años, practicamente el mismo que ya vimos durante el año pasado. Durante el tercer trimestre disminuyó el Loan to Value general, pero asciende el porcentaje de préstamos nuevos con un LTV superior al 80%, arrojando un 63,6% y un 9,2% respectivamente. La ratio de dudosidad ha aumentado levemente frente al trimestre anterior, pero se sitúa casi un 10% por debajo del dato del segundo trimestre de 2019.

▼23,9
Plazo medio hipotecas
BdE 2T2020
+0,8% variación anual

▼63,6
LTV
BdE 3T2020
-1,7% variación anual

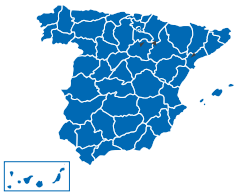
▼9,2
LTV>80%
BdE 3T2020
-39,4% variación anual

▼3,53
Ratio de dudosidad crédito hipotecario
2T2020
-9,5% variación anual

Parque de viviendas

Según los últimos datos oficiales, en el año 2019, el parque de viviendas nacional aumentó en más de 80.000 unidades, lo que supone un incremento del 0,31% con respecto al año 2018, el más alto de los últimos seis años. Los mayores incrementos en el parque de vivienda durante 2019 los registraron la Comunidad de Madrid, con un incremento del 0,72%, la Comunidad Foral de Navarra con un parque de viviendas que crece un 0,57%, y las Islas Baleares, con un aumento del 0,54%.

▲0,31%
Parque de viviendas
Estimación FOMENTO 2019

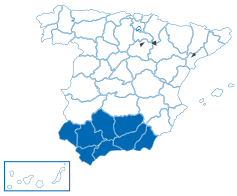


España

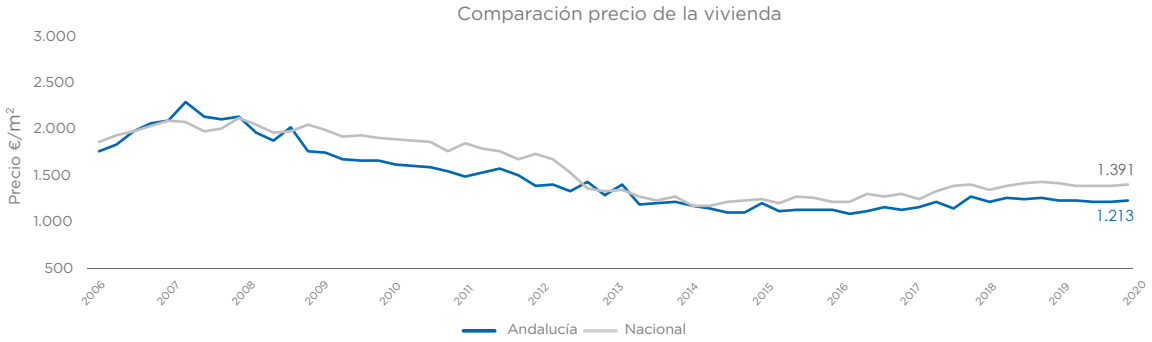
Precio vivienda nacional	Variación anual	Variación respecto al máximo alcanzado
1.391 € / m²	-1,1%	-35,1% (4T20 / 1T08)

	Precio medio €/m² 2T2020	Variación anual precio €/m²	Variación nº compraventas (acum. 2020)	Variación nº hipotecas (acum. 2020)
TOTAL NACIONAL	1.391	-1,1%	-21,4%	-7,6%
Andalucía	1.213	-0,4%	-20,2%	-7,2%
Aragón	1.132	-2,4%	-17,6%	3,2%
Asturias	1.248	1,8%	-17,8%	5,1%
Baleares	2.212	-6,6%	-23,5%	-7,2%
Canarias	1.405	0,3%	-22,4%	0,7%
Cantabria	1.440	0,1%	-14,6%	-1,5%
Castilla y León	995	-1,6%	-18,3%	-2,1%
C. La Mancha	854	-1,6%	-18,9%	-14,9%
Cataluña	1.540	-0,2%	-22,5%	-9,2%
C. Valenciana	1.114	-0,9%	-26,7%	-9,3%
Extremadura	839	-1,1%	-15,7%	-1,3%
Galicia	1.101	0,5%	-19,6%	-2,8%
Madrid	2.218	-1,2%	-23,4%	-14,1%
Murcia	993	-0,4%	-13,8%	3,4%
Navarra	1.231	-0,1%	-23,0%	-16,4%
País Vasco	2.197	0,2%	-14,1%	0,6%
La Rioja	1.074	1,0%	-17,3%	-2,9%

Andalucía



Precio vivienda nacional	Variación anual	Variación respecto al máximo alcanzado
1.391 €/m²	-1,1%	-35,1% (4T20/1T08)
Precio vivienda Andalucía	**Variación anual**	**Variación respecto al máximo alcanzado**
1.213 €/m²	-0,4%	-43,9% (4T20/1T08)

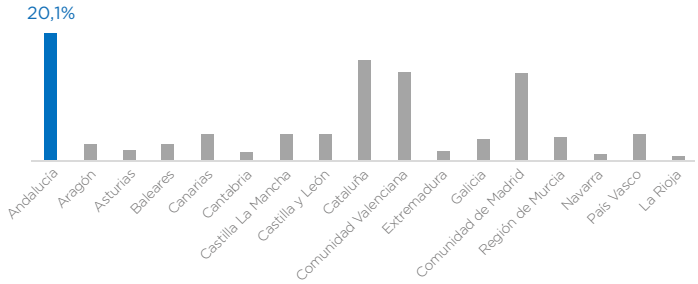


Estudio por provincias

	Venta €/m²			Alquiler €/m²/mes		
	4T20	Var. Anual	Var.Trimestral	4T20	Var. Anual	Var. Trimestral
ANDALUCÍA	**1.213**	**-0,4%**	**0,4%**	**8,32**	**0,5%**	**-1,2%**
ALMERÍA	1.029	-1,8%	1,4%	6,61	-0,8%	0,0%
CÁDIZ	1.295	0,4%	0,9%	8,52	3,8%	-0,8%
CÓRDOBA	1.047	-4,2%	-1,0%	6,63	1,3%	-0,7%
GRANADA	1.080	-4,0%	1,5%	7,73	1,4%	0,3%
HUELVA	1.035	0,6%	2,7%	7,81	1,6%	-1,9%
JAÉN	819	-1,3%	3,0%	4,56	2,5%	1,8%
MÁLAGA	1.952	2,0%	-0,3%	10,23	-2,6%	-0,6%
SEVILLA	1.131	-2,1%	0,2%	8,87	0,9%	-0,7%

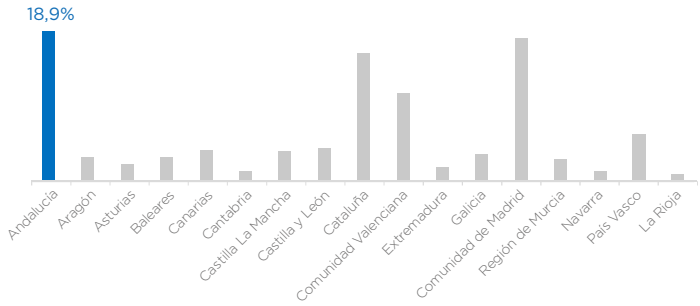
Compraventas de viviendas en Andalucía

Porcentaje sobre el total de compraventas realizadas en España durante 2020



Hipotecas constituidas sobre viviendas en Andalucía

Porcentaje sobre el total de compraventas realizadas en España durante 2020

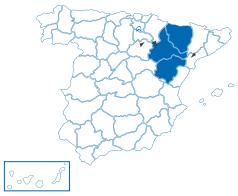


Comprador extranjero

14,5%

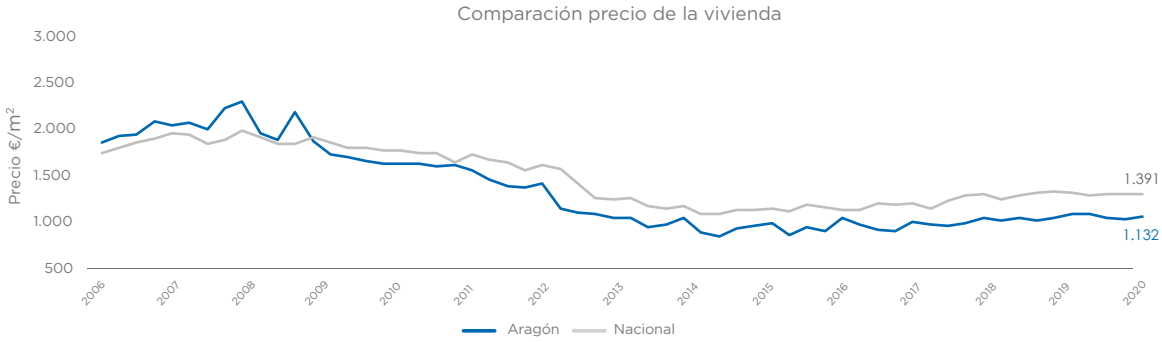
MINISTERIO DE FOMENTO 2020

gesvalt® Consultoría y Valoración Advisory & Valuation



Aragón

Precio vivienda nacional	Variación anual	Variación respecto al máximo alcanzado
1.391 €/m²	-1,1%	-35,1% (4T20/1T08)
Precio vivienda Aragón	**Variación anual**	**Variación respecto al máximo alcanzado**
1.132 €/m²	-2,4%	-54,4% (4T20/1T08)

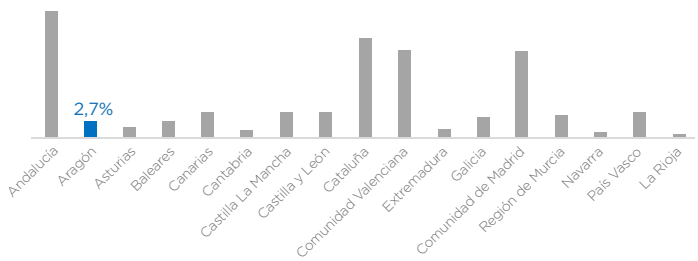


Estudio por provincias

	Venta €/m²			Alquiler €/m²/mes		
	4T20	Var. Anual	Var.Trimestral	4T20	Var. Anual	Var. Trimestral
ARAGÓN	**1.132**	**-2,4%**	**3,3%**	**7,69**	**0,3%**	**-0,6%**
HUESCA	1.203	-1,8%	3,6%	8,02	-2,6%	1,1%
TERUEL	831	-2,7%	1,8%	4,74	5,3%	-1,7%
ZARAGOZA	1.128	0,6%	3,3%	7,95	-0,4%	-0,4%

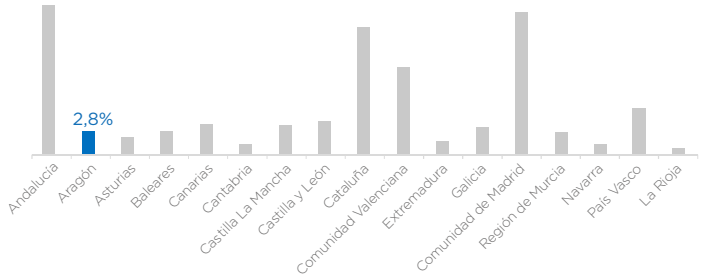
Compraventas de viviendas en Aragón

Porcentaje sobre el total de compraventas realizadas en España durante 2020



Hipotecas constituidas sobre viviendas en Aragón

Porcentaje sobre el total de compraventas realizadas en España durante 2020

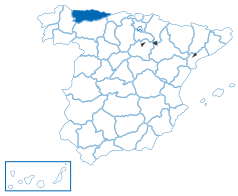


Comprador extranjero

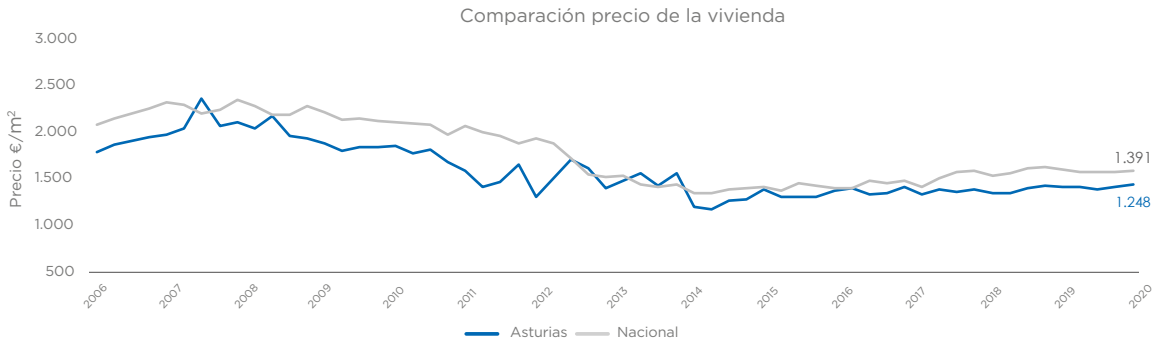
9,1%

MINISTERIO DE FOMENTO 2020

Asturias



Precio vivienda nacional	Variación anual	Variación respecto al máximo alcanzado
1.391 €/m²	-1,1%	-35,1% (4T20/1T08)
Precio vivienda Asturias	**Variación anual**	**Variación respecto al máximo alcanzado**
1.248 €/m²	-1,8%	-42,1% (4T20/3T07)

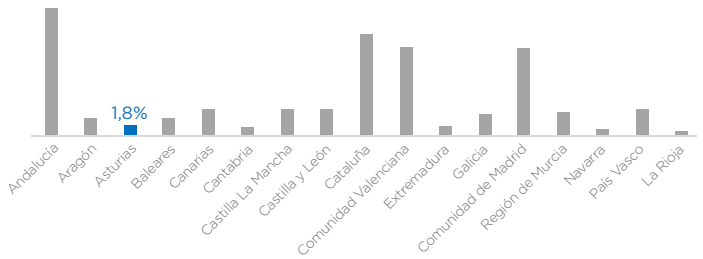


Estudio por provincias

	Venta €/m²			Alquiler €/m²/mes		
	4T20	Var. Anual	Var.Trimestral	4T20	Var. Anual	Var.Trimestral
ASTURIAS	1.248	1,8%	1,9%	7,31	0,6%	0,6%

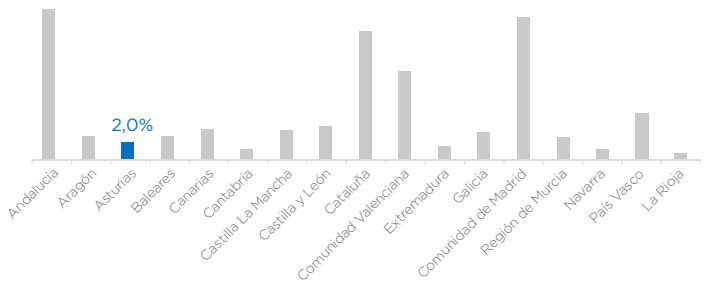
Compraventas de viviendas en Asturias

Porcentaje sobre el total de compraventas realizadas en España durante 2020



Hipotecas constituidas sobre viviendas en Asturias

Porcentaje sobre el total de compraventas realizadas en España durante 2020

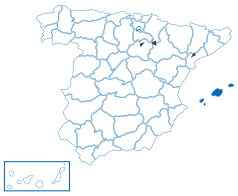


Comprador extranjero

3,8%

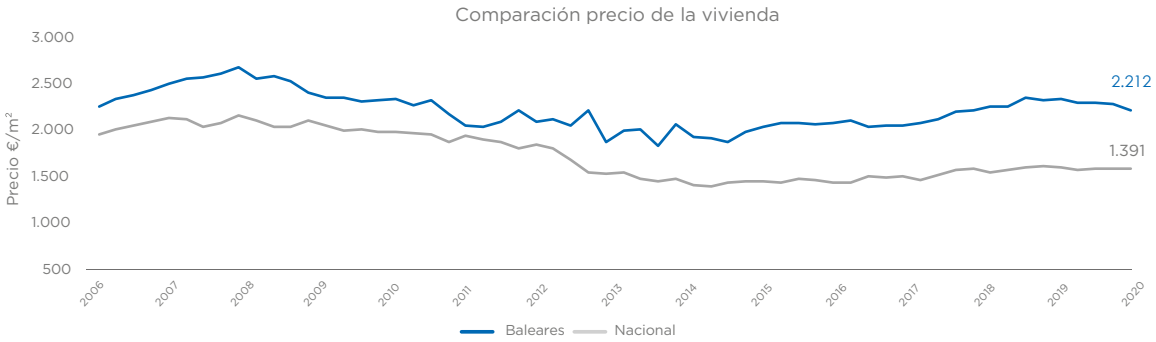
MINISTERIO DE FOMENTO 2020

gesvalt® Consultoría y Valoración Advisory & Valuation



Baleares

Precio vivienda nacional	Variación anual	Variación respecto al máximo alcanzado
1.391 €/m²	-1,1%	-35,1% (4T20/1T08)
Precio vivienda Baleares	**Variación anual**	**Variación respecto al máximo alcanzado**
2.212 €/m²	-6,6%	-21,6% (4T20/3T07)

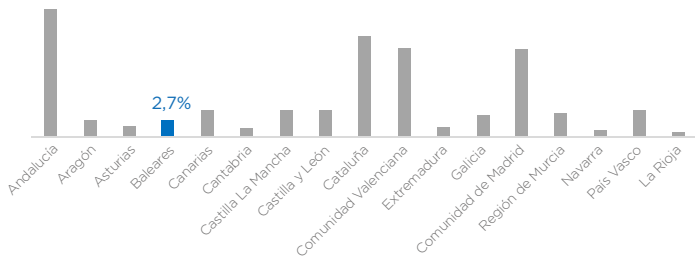


Estudio por provincias

	Venta €/m²			Alquiler €/m²/mes		
	4T20	Var. Anual	Var.Trimestral	4T20	Var. Anual	Var. Trimestral
BALEARES	2.212	-6,6%	-3,5%	13,10	-4,0%	-3,6%

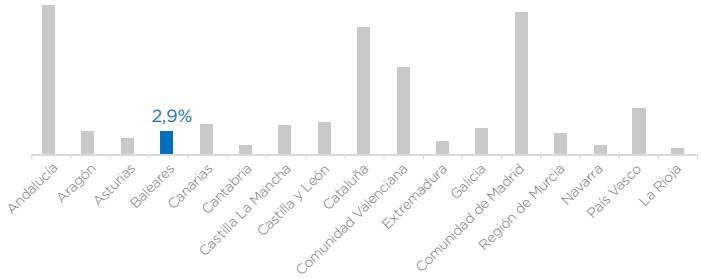
Compraventas de viviendas en Baleares

Porcentaje sobre el total de compraventas realizadas en España durante 2020



Hipotecas constituidas sobre viviendas en Baleares

Porcentaje sobre el total de compraventas realizadas en España durante 2020

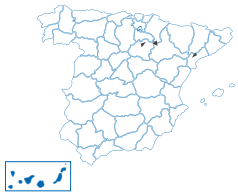


Comprador extranjero

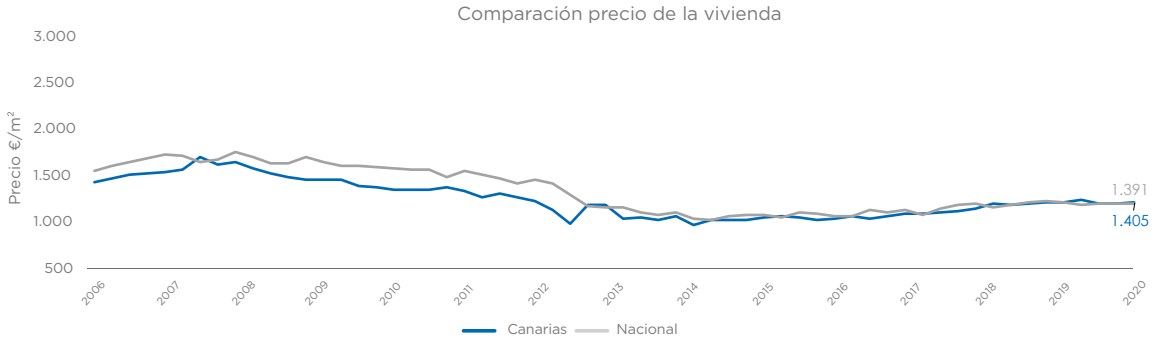
36,5%

MINISTERIO DE FOMENTO 2020

Canarias



Precio vivienda nacional	Variación anual	Variación respecto al máximo alcanzado
1.391 €/m²	-1,1%	-35,1% (4T20/1T08)
Precio vivienda Canarias	**Variación anual**	**Variación respecto al máximo alcanzado**
1.405 €/m²	0,3%	-32,3% (4T20/3T07)

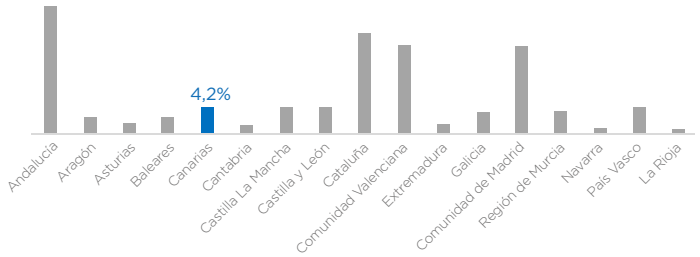


Estudio por provincias

	Venta €/m²			Alquiler €/m²/mes		
	4T20	Var. Anual	Var.Trimestral	4T20	Var. Anual	Var. Trimestral
CANARIAS	**1.405**	**0,3%**	**1,0%**	**10,59**	**-1,2%**	**-0,4%**
LAS PALMAS	1.495	0,6%	1,3%	11,18	0,9%	-0,5%
TENERIFE	1.349	0,2%	0,8%	9,49	-1,5%	-0,4%

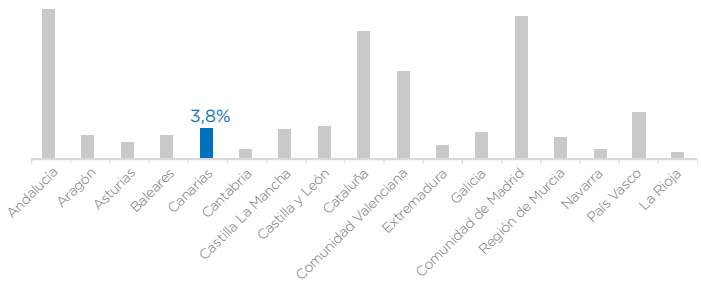
Compraventas de viviendas en Canarias

Porcentaje sobre el total de compraventas realizadas en España durante 2020



Hipotecas constituidas sobre viviendas en Canarias

Porcentaje sobre el total de compraventas realizadas en España durante 2020

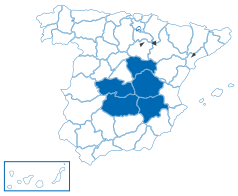


Comprador extranjero

28,5%

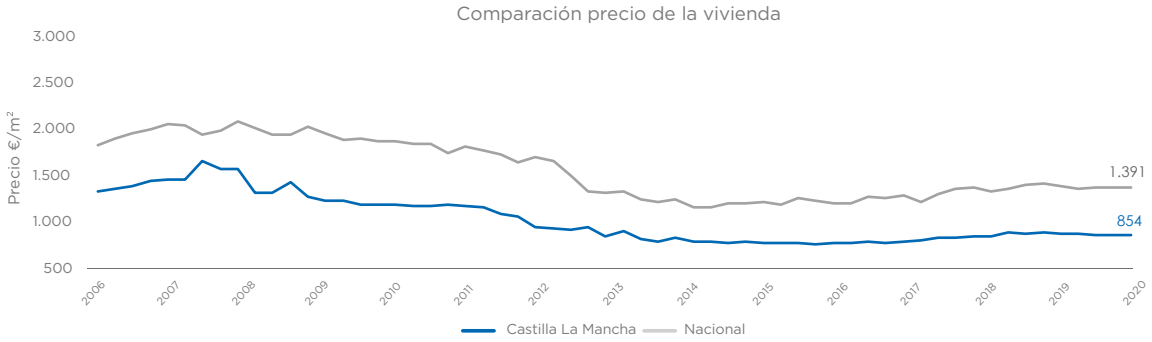
MINISTERIO DE FOMENTO 2020

gesvalt® Consultoría y Valoración Advisory & Valuation



Castilla La Mancha

Precio vivienda nacional	Variación anual	Variación respecto al máximo alcanzado
1.391 €/m²	-1,1%	-35,1% (4T20/1T08)
Precio vivienda Castilla La Mancha	**Variación anual**	**Variación respecto al máximo alcanzado**
854 €/m²	-1,6%	-49,5% (4T20/3T07)

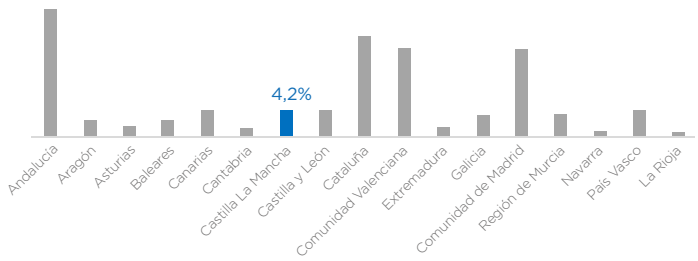


Estudio por provincias

	Venta €/m²			Alquiler €/m²/mes		
	4T20	Var. Anual	Var.Trimestral	4T20	Var. Anual	Var. Trimestral
CASTILLA LA MANCHA	**854**	**-1,6%**	**0,1%**	**5,31**	**-0,6%**	**1,1%**
ALBACETE	922	-2,6%	1,8%	5,63	2,2%	0,2%
CIUDAD REAL	685	-2,3%	-1,2%	4,89	1,5%	0,8%
CUENCA	701	1,6%	-1,8%	4,55	-3,2%	2,0%
GUADALAJARA	1.034	-0,6%	0,3%	5,96	1,0%	-0,5%
TOLEDO	783	-2,8%	0,1%	5,49	0,5%	0,9%

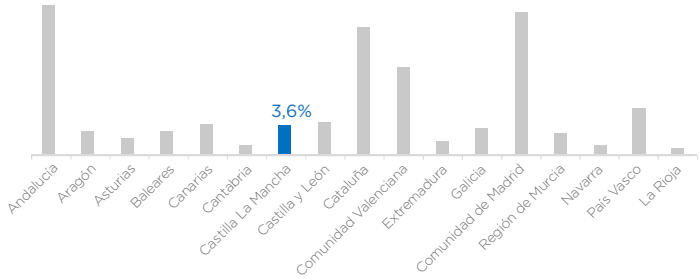
Compraventas de viviendas en Castilla la Mancha

Porcentaje sobre el total de compraventas realizadas en España durante 2020



Hipotecas constituidas sobre viviendas en Castilla la Mancha

Porcentaje sobre el total de compraventas realizadas en España durante 2020

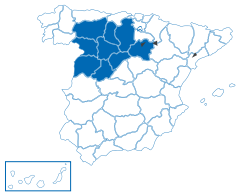


Comprador extranjero

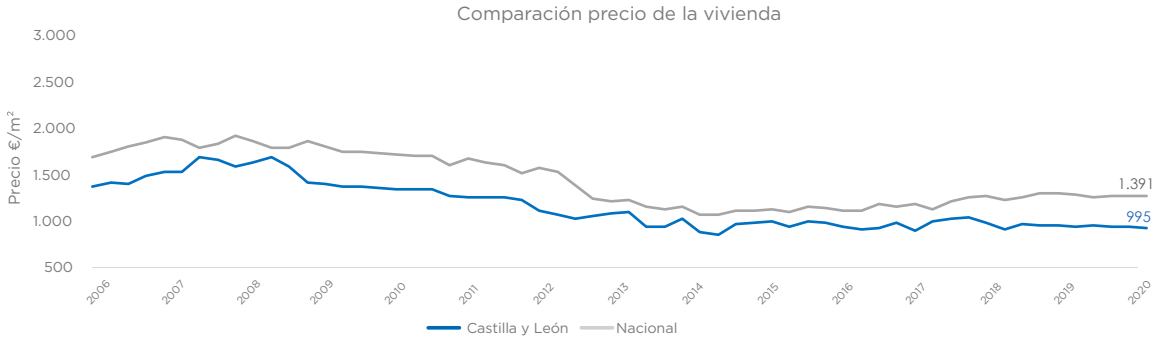
8,5%

MINISTERIO DE FOMENTO 2020

Castilla y León



Precio vivienda nacional	Variación anual	Variación respecto al máximo alcanzado
1.391 €/m²	-1,1%	-35,1% (4T20/1T08)
Precio vivienda Castilla y León	**Variación anual**	**Variación respecto al máximo alcanzado**
995 €/m²	-1,6%	-47,0% (4T20/3T08)

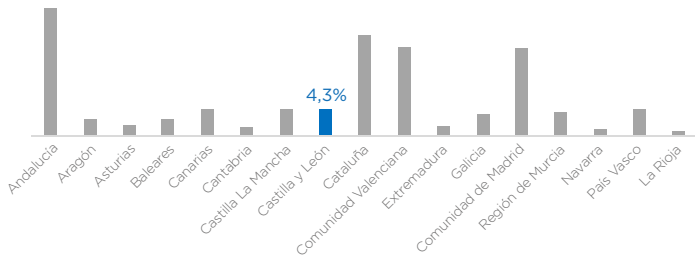


Estudio por provincias

	Venta €/m²			Alquiler €/m²/mes		
	4T20	Var. Anual	Var. Trimestral	4T20	Var. Anual	Var. Trim.
CASTILLA Y LEÓN	**995**	**-1,6%**	**-0,5%**	**6,63**	**1,5%**	**1,1%**
ÁVILA	834	-0,4%	-2,2%	5,20	2,8%	3,6%
BURGOS	1.125	-1,8%	0,7%	6,58	3,9%	-0,9%
LEÓN	955	-5,4%	0,8%	5,70	2,2%	1,2%
PALENCIA	889	-6,0%	-1,2%	5,81	3,0%	0,3%
SALAMANCA	1.071	-1,6%	-3,5%	7,49	1,2%	1,1%
SEGOVIA	973	-0,5%	1,3%	7,03	-4,9%	1,6%
SORIA	969	5,0%	-1,2%	5,56	-0,5%	0,7%
VALLADOLID	1.149	0,0%	-2,1%	7,03	-1,5%	1,3%
ZAMORA	952	-3,4%	3,3%	4,75	-0,4%	-1,2%

Compraventas de viviendas en Castilla y León

Porcentaje sobre el total de compraventas realizadas en España durante 2020



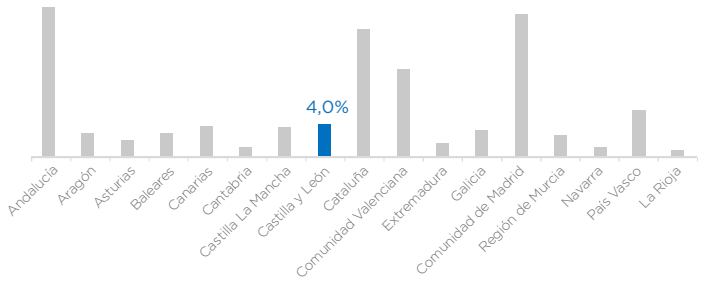
Comprador extranjero

5,1%

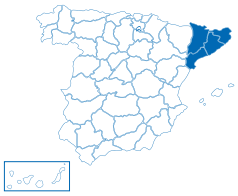
MINISTERIO DE FOMENTO 2020

Hipotecas constituidas sobre viviendas en Castilla y León

Porcentaje sobre el total de compraventas realizadas en España durante 2020

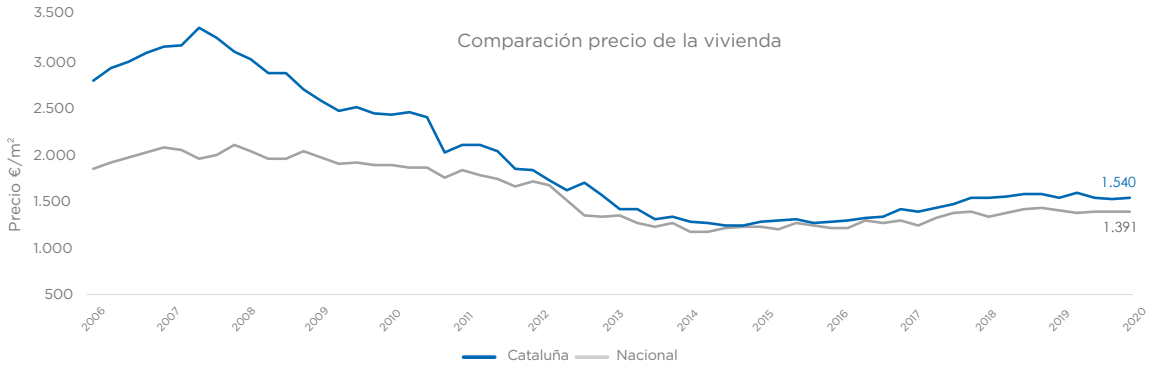


gesvalt® Consultoría y Valoración Advisory & Valuation



Cataluña

Precio vivienda nacional	Variación anual	Variación respecto al máximo alcanzado
1.391 €/m²	-1,1%	-35,1% (4T20/1T08)
Precio vivienda Cataluña	**Variación anual**	**Variación respecto al máximo alcanzado**
1.540 €/m²	-0,2%	-55,4% (4T20/3T07)

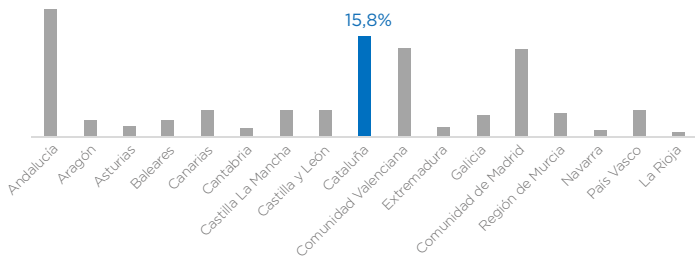


Estudio por provincias

	Venta € /m²			Alquiler € /m²/mes		
	4T20	Var. Anual	Var.Trimestral	4T20	Var. Anual	Var. Trimestral
CATALUÑA	**1.540**	**-0,2%**	**0,6%**	**14,06**	**-1,8%**	**-2,0%**
BARCELONA	1.910	0,5%	0,7%	16,21	-3,1%	-2,7%
GERONA	1.445	-2,3%	-1,9%	9,76	2,6%	-2,1%
LÉRIDA	942	0,1%	1,5%	6,74	-4,8%	-3,9%
TARRAGONA	1.164	-1,9%	1,8%	7,39	1,5%	1,4%

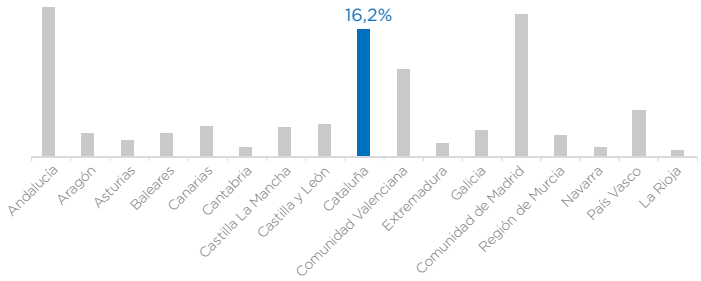
Compraventas de viviendas en Cataluña

Porcentaje sobre el total de compraventas realizadas en España durante 2020



Hipotecas constituidas sobre viviendas en Cataluña

Porcentaje sobre el total de compraventas realizadas en España durante 2020

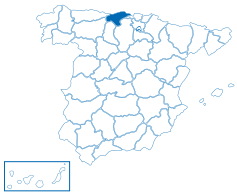


Comprador extranjero

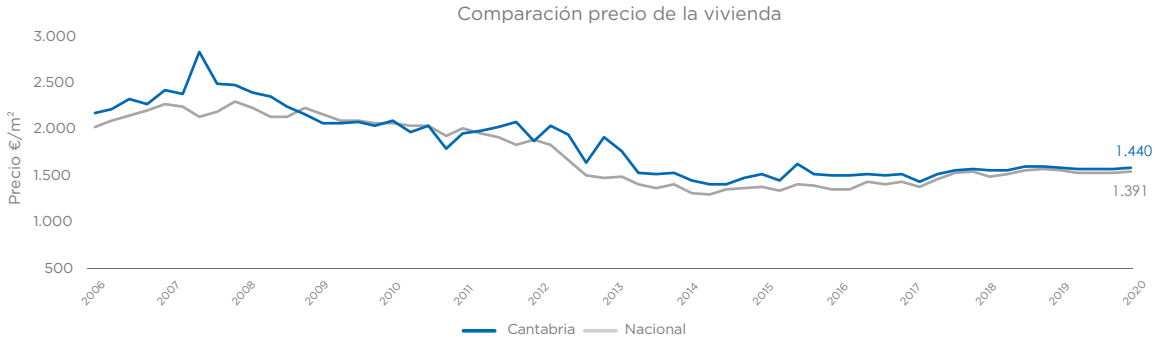
15,6%

MINISTERIO DE FOMENTO 2020

Cantabria



Precio vivienda nacional	Variación anual	Variación respecto al máximo alcanzado
1.391 €/m²	-1,1%	-35,1% (4T20/1T08)
Precio vivienda Cantabria	**Variación anual**	**Variación respecto al máximo alcanzado**
1.440 €/m²	0,1%	-46,2% (4T20/3T07)

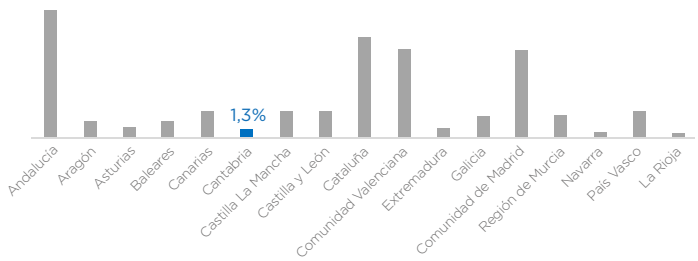


Estudio por provincias

	Venta €/m²			Alquiler €/m²/mes		
	4T20	Var. Anual	Var.Trimestral	4T20	Var. Anual	Var. Trimestral
CANTABRIA	**1.440**	**0,1%**	**1,5%**	**8,31**	**2,8%**	**-3,6%**

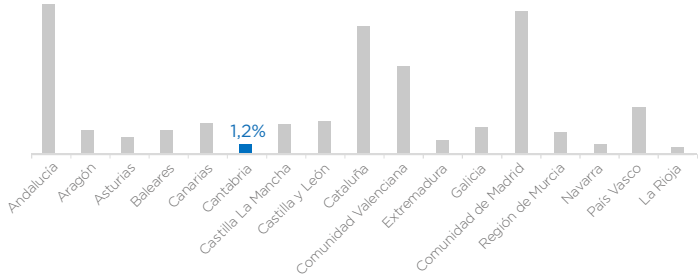
Compraventas de viviendas en Cantabria

Porcentaje sobre el total de compraventas realizadas en España durante 2020



Hipotecas constituidas sobre viviendas en Cantabria

Porcentaje sobre el total de compraventas realizadas en España durante 2020

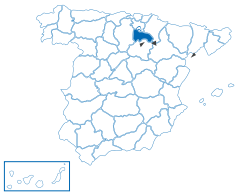


Comprador extranjero

3,7%

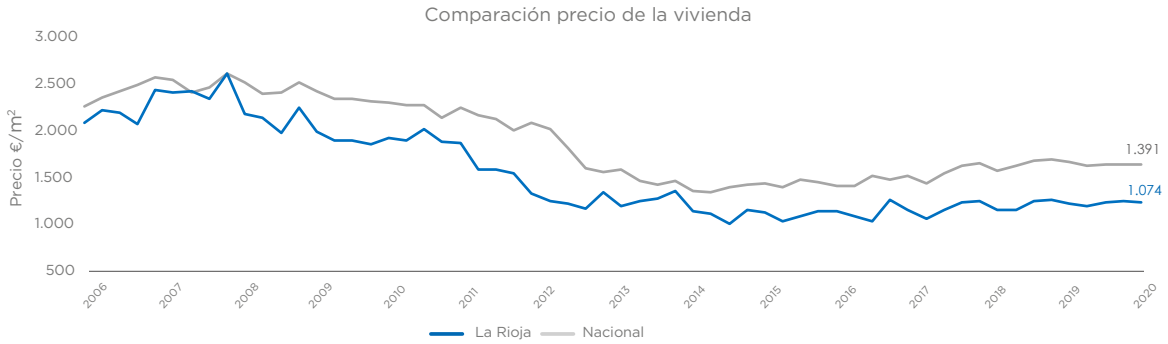
MINISTERIO DE FOMENTO 2020

gesvalt® Consultoría y Valoración Advisory & Valuation



La Rioja

Precio vivienda nacional	Variación anual	Variación respecto al máximo alcanzado
1.391 €/m²	-1,1%	-35,1% (4T20/1T08)
Precio vivienda La Rioja	**Variación anual**	**Variación respecto al máximo alcanzado**
1.074 €/m²	1,0%	-50,1% (4T20/1T08)

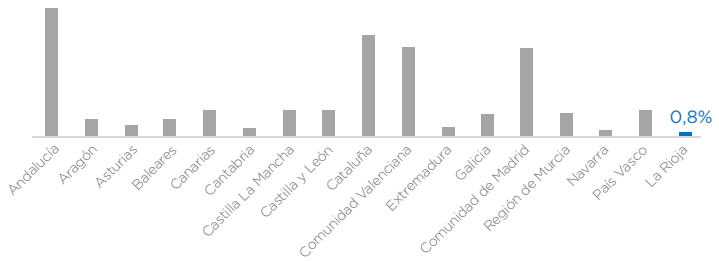


Estudio por provincias

	Venta €/m²			Alquiler €/m²/mes		
	4T20	Var. Anual	Var.Trimestral	4T20	Var. Anual	Var. Trimestral
LA RIOJA	1.074	1,0%	-0,2%	6,32	0,8%	-0,3%

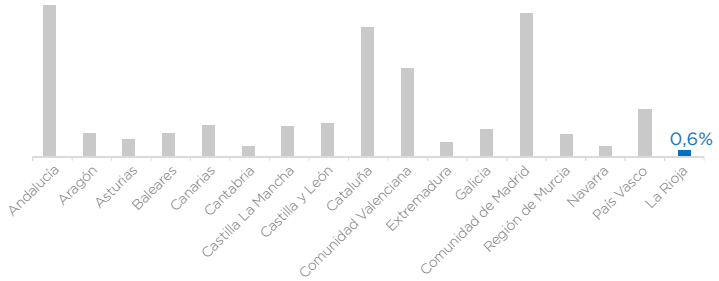
Compraventas de viviendas en La Rioja

Porcentaje sobre el total de compraventas realizadas en España durante 2020



Hipotecas constituidas sobre viviendas en La Rioja

Porcentaje sobre el total de compraventas realizadas en España durante 2020

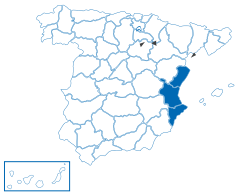


Comprador extranjero

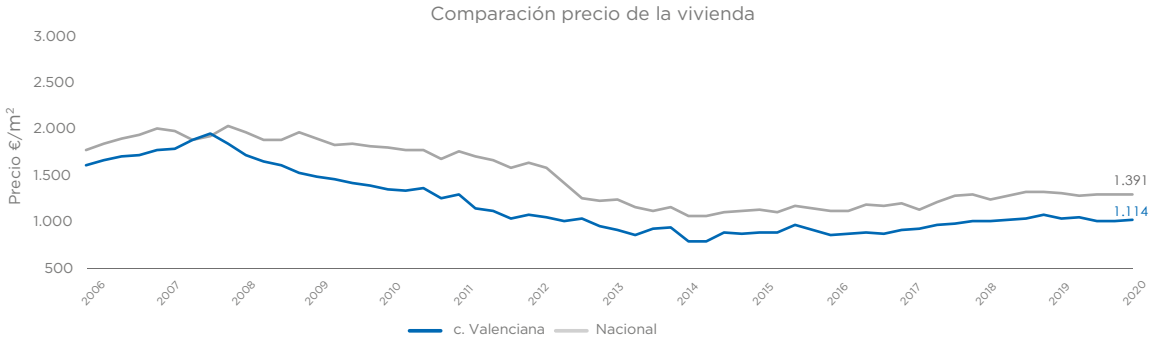
11,8%

MINISTERIO DE FOMENTO 2020

C. Valenciana



Precio vivienda nacional	Variación anual	Variación respecto al máximo alcanzado
1.391 €/m²	-1,1%	-35,1% (4T20/1T08)
Precio vivienda C. Valenciana	**Variación anual**	**Variación respecto al máximo alcanzado**
1.114 €/m²	-0,9%	-45,8% (4T20/4T07)

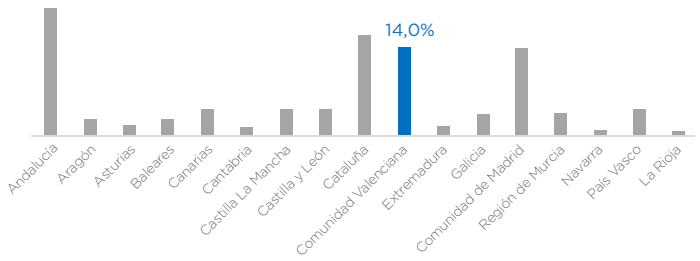


Estudio por provincias

	Venta €/m²			Alquiler €/m²/mes		
	4T20	Var. Anual	Var.Trimestral	4T20	Var. Anual	Var. Trimestral
COMUNIDAD VALENCIANA	**1.114**	**-0,9%**	**0,7%**	**7,64**	**1,7%**	**-0,7%**
ALICANTE	1.185	0,1%	1,5%	8,18	1,0%	0,6%
CASTELLÓN	929	-2,6%	2,5%	6,69	2,1%	-1,0%
VALENCIA	1.104	0,4%	-1,4%	8,77	1,6%	0,6%

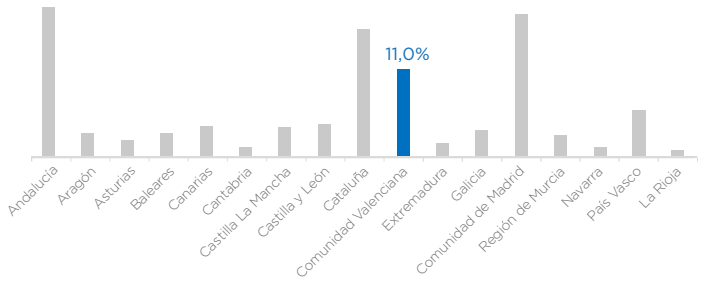
Compraventas de viviendas en C. Valenciana

Porcentaje sobre el total de compraventas realizadas en España durante 2020



Hipotecas constituidas sobre viviendas en C. Valenciana

Porcentaje sobre el total de compraventas realizadas en España durante 2020

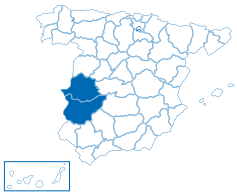


Comprador extranjero

29,4%

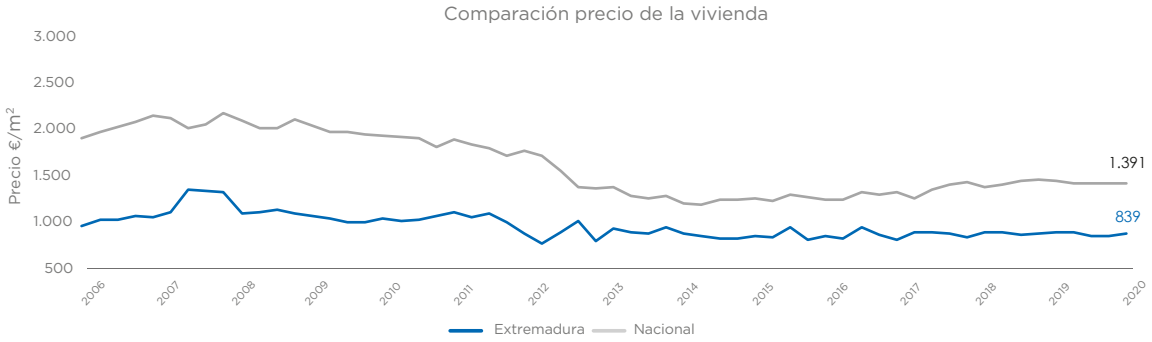
MINISTERIO DE FOMENTO 2020

gesvalt® Consultoría y Valoración Advisory & Valuation



Extremadura

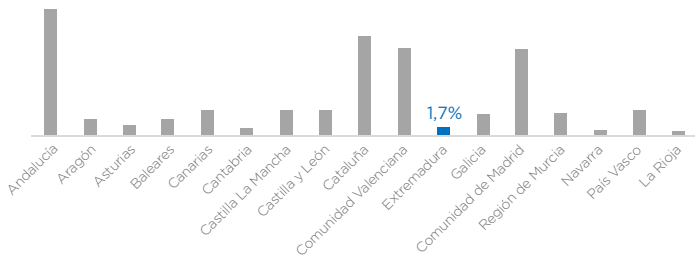
Precio vivienda nacional	Variación anual	Variación respecto al máximo alcanzado
1.391 €/m²	-1,1%	-35,1% (4T20/1T08)
Precio vivienda Extremadura	**Variación anual**	**Variación respecto al máximo alcanzado**
839 €/m²	-1,1%	-36,3% (4T20/3T07)



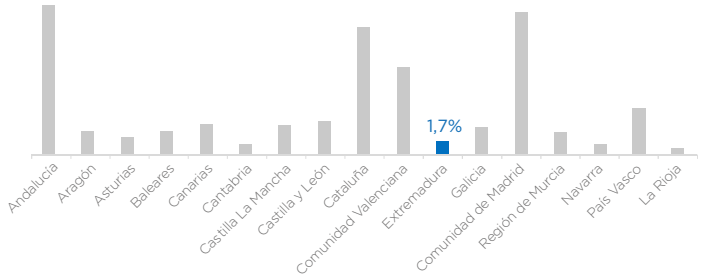
Estudio por provincias

	Venta €/m²			Alquiler €/m²/mes		
	4T20	Var. Anual	Var.Trimestral	4T20	Var. Anual	Var. Trimestral
EXTREMADURA	**839**	**-1,1%**	**2,8%**	**5,17**	**3,8%**	**-0,4%**
BADAJOZ	843	-1,3%	2,5%	5,33	3,1%	-0,7%
CÁCERES	825	4,1%	3,7%	4,74	6,8%	0,4%

Compraventas de viviendas en Extremadura
Porcentaje sobre el total de compraventas realizadas en España durante 2020



Hipotecas constituidas sobre viviendas en Extremadura
Porcentaje sobre el total de compraventas realizadas en España durante 2020

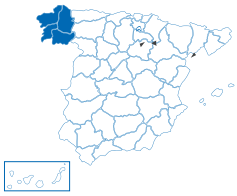


Comprador extranjero

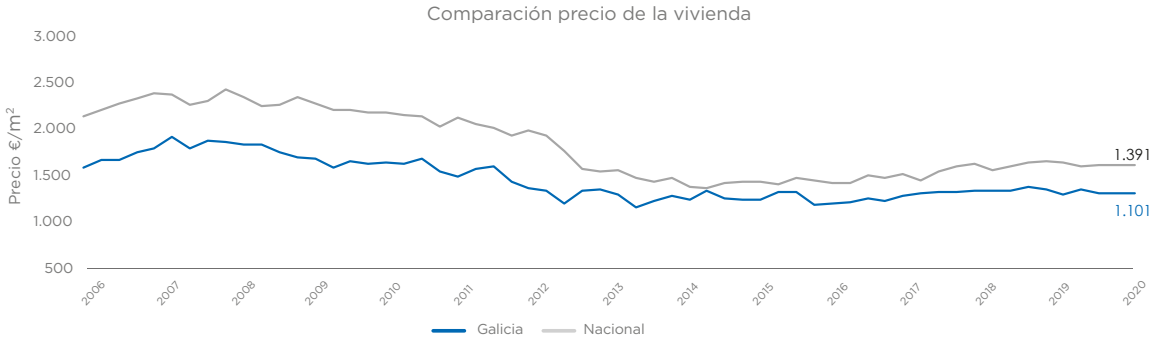
2,6%

MINISTERIO DE FOMENTO 2020

Galicia



Precio vivienda nacional	Variación anual	Variación respecto al máximo alcanzado
1.391 €/m²	-1,1%	-35,1% (4T20/1T08)
Precio vivienda Galicia	**Variación anual**	**Variación respecto al máximo alcanzado**
1.101 €/m²	0,5%	-33,9% (4T20/2T07)

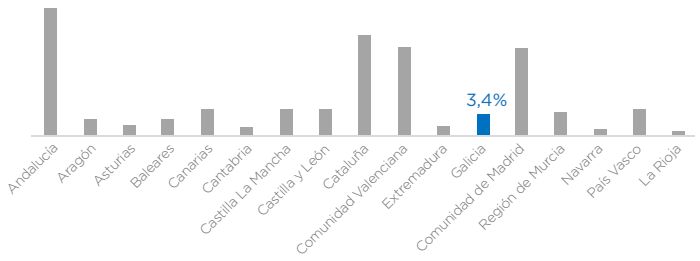


Estudio por provincias

	Venta €/m²			Alquiler €/m²/mes		
	4T20	Var. Anual	Var.Trimestral	4T20	Var. Anual	Var. Trimestral
GALICIA	**1.101**	**0,5%**	**0,2%**	**6,55**	**4,8%**	**0,5%**
CORUÑA	1.185	-0,7%	-0,8%	6,61	2,8%	-0,5%
LUGO	878	0,1%	-0,3%	5,26	2,5%	0,3%
ORENSE	1.005	1,9%	1,8%	5,49	5,0%	1,5%
PONTEVEDRA	1.188	-2,1%	-0,8%	8,13	2,3%	0,6%

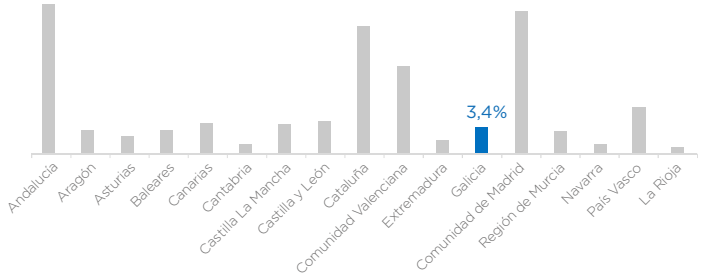
Compraventas de viviendas en Galicia

Porcentaje sobre el total de compraventas realizadas en España durante 2020



Hipotecas constituidas sobre viviendas en Galicia

Porcentaje sobre el total de compraventas realizadas en España durante 2020

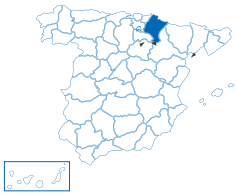


Comprador extranjero

3,5%

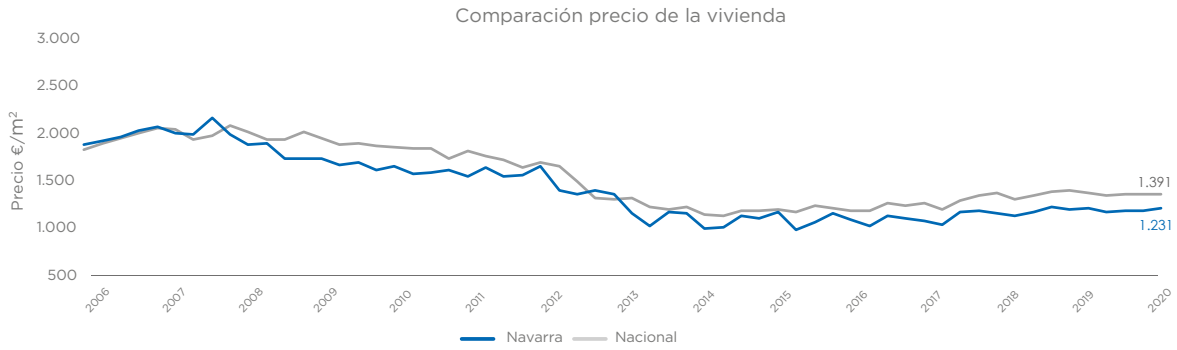
MINISTERIO DE FOMENTO 2020

gesvalt® Consultoría y Valoración Advisory & Valuation



Navarra

Precio vivienda nacional	Variación anual	Variación respecto al máximo alcanzado
1.391 €/m²	-1,1%	-35,1% (4T20/1T08)
Precio vivienda Navarra	**Variación anual**	**Variación respecto al máximo alcanzado**
1.231 €/m²	-0,1%	-44,4% (4T20/4T07)

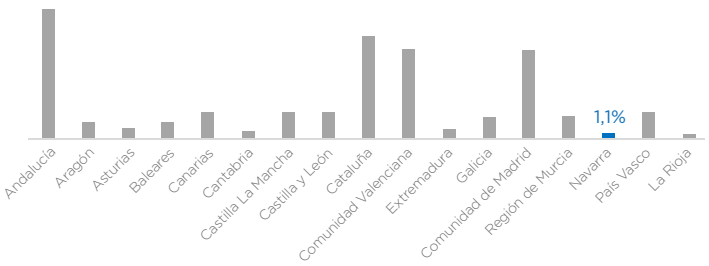


Estudio por provincias

	Venta €/m²			Alquiler €/m²/mes		
	4T20	Var. Anual	Var.Trimestral	4T20	Var. Anual	Var. Trimestral
NAVARRA	1.231	-0,1%	2,4%	8,20	1,2%	0,7%

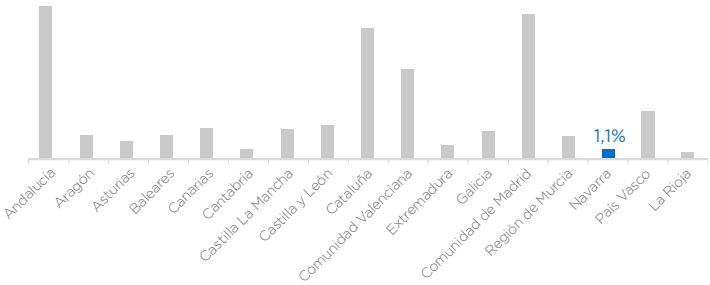
Compraventas de viviendas en Navarra

Porcentaje sobre el total de compraventas realizadas en España durante 2020



Hipotecas constituidas sobre viviendas en Navarra

Porcentaje sobre el total de compraventas realizadas en España durante 2020

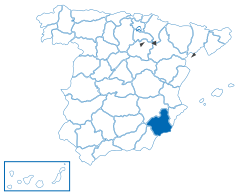


Comprador extranjero

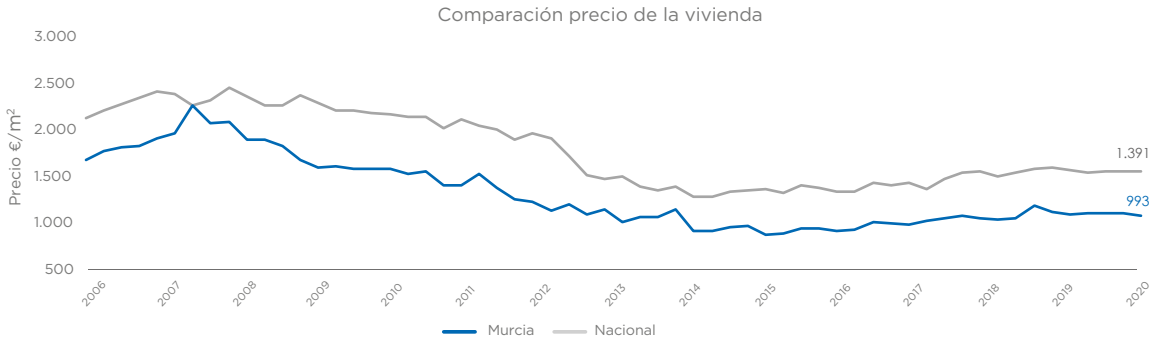
7,8%

MINISTERIO DE FOMENTO 2020

Murcia



Precio vivienda nacional	Variación anual	Variación respecto al máximo alcanzado
1.391 €/m²	-1,1%	-35,1% (4T20/1T08)
Precio vivienda Murcia	**Variación anual**	**Variación respecto al máximo alcanzado**
993 €/m²	-0,4%	-49,9% (4T20/3T07)

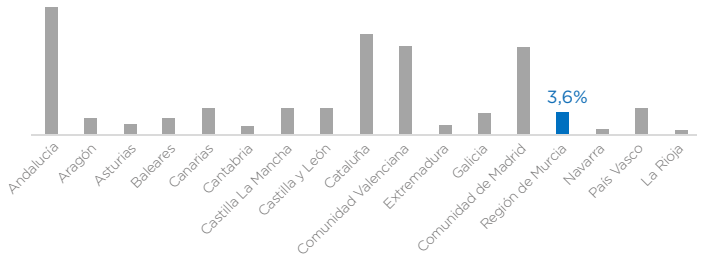


Estudio por provincias

	Venta €/m²			Alquiler €/m²/mes		
	4T20	Var. Anual	Var.Trimestral	4T20	Var. Anual	Var. Trimestral
MURCIA	993	-0,4%	-2,3%	6,72	-1,8%	-2,5%

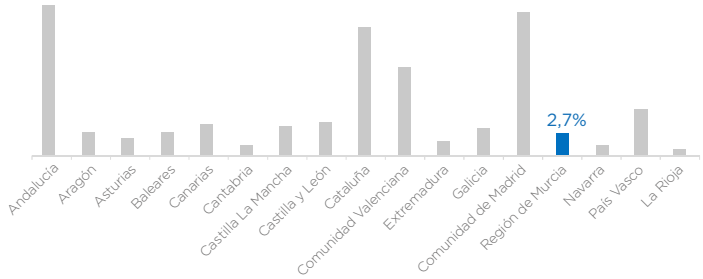
Compraventas de viviendas en Murcia

Porcentaje sobre el total de compraventas realizadas en España durante 2020



Hipotecas constituidas sobre viviendas en Murcia

Porcentaje sobre el total de compraventas realizadas en España durante 2020

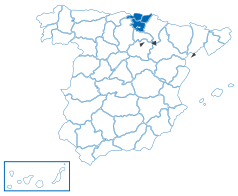


Comprador extranjero

24,2%

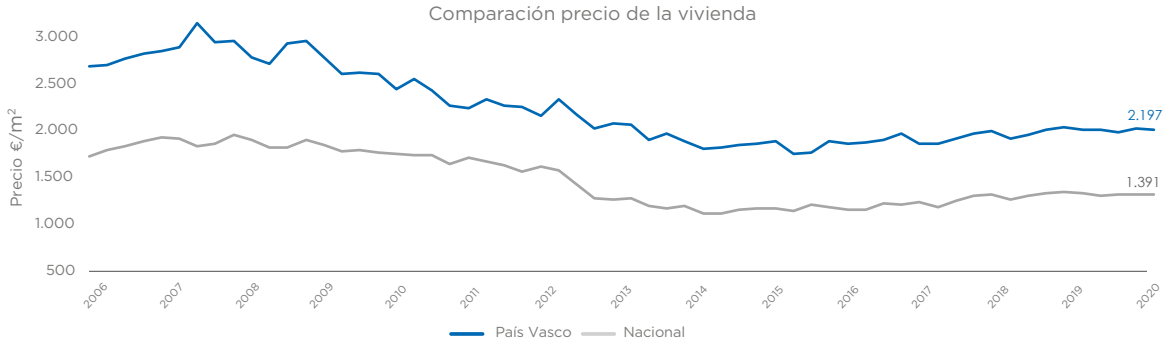
MINISTERIO DE FOMENTO 2020

gesvalt® Consultoría y Valoración Advisory & Valuation



País Vasco

Precio vivienda nacional	Variación anual	Variación respecto al máximo alcanzado
1.391 €/m²	-1,1%	-35,1% (4T20/1T08)
Precio vivienda País Vasco	**Variación anual**	**Variación respecto al máximo alcanzado**
2.197 €/m²	0,2%	-37,8% (4T20/3T07)

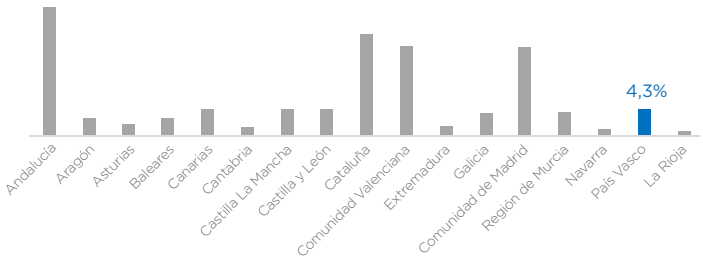


Estudio por provincias

	Venta €/m²			Alquiler €/m²/mes		
	4T20	Var. Anual	Var.Trimestral	4T20	Var. Anual	Var. Trimestral
PAÍS VASCO	**2.197**	**0,2%**	**-0,8%**	**12,06**	**2,6%**	**1,3%**
ÁLAVA	1.777	1,8%	-2,5%	9,26	-0,5%	-0,3%
GUIPUZCOA	2.672	-2,5%	-0,2%	14,66	2,4%	0,7%
VIZCAYA	2.315	-0,4%	-0,2%	12,64	3,6%	4,4%

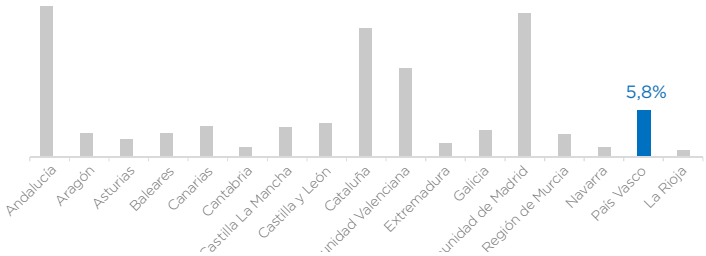
Compraventas de viviendas en País Vasco

Porcentaje sobre el total de compraventas realizadas en España durante 2020



Hipotecas constituidas sobre viviendas en País Vasco

Porcentaje sobre el total de compraventas realizadas en España durante 2020

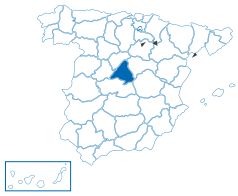


Comprador extranjero

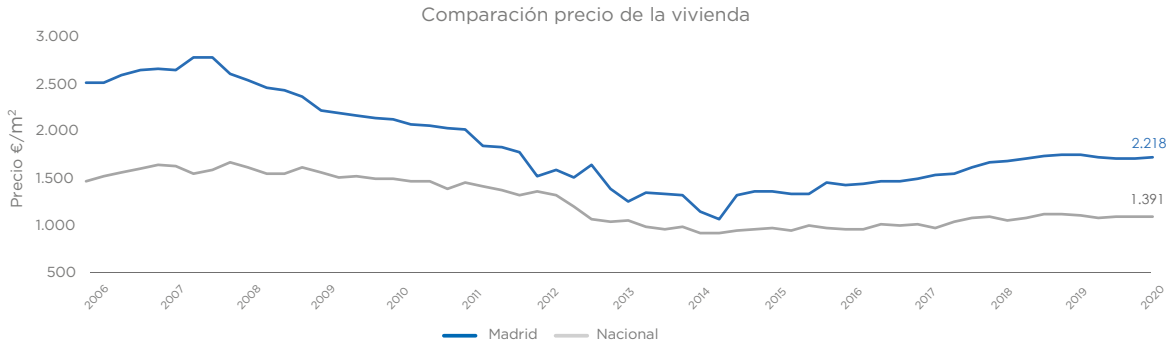
4,3%

MINISTERIO DE FOMENTO 2020

Madrid



Precio vivienda nacional	Variación anual	Variación respecto al máximo alcanzado
1.391 €/m²	-1,1%	-35,1% (4T20/1T08)
Precio vivienda Madrid	**Variación anual**	**Variación respecto al máximo alcanzado**
2.218 €/m²	-1,2%	-38,3% (4T20/3T07)

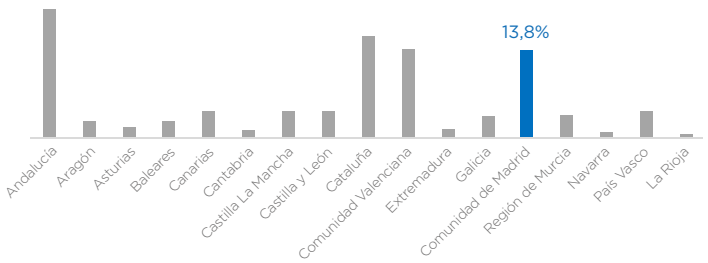


Estudio por provincias

	Venta €/m²			Alquiler €/m²/mes		
	4T20	Var. Anual	Var.Trimestral	4T20	Var. Anual	Var. Trimestral
MADRID	2.218	-1,2%	1,2%	15,49	-2,3%	-3,4%

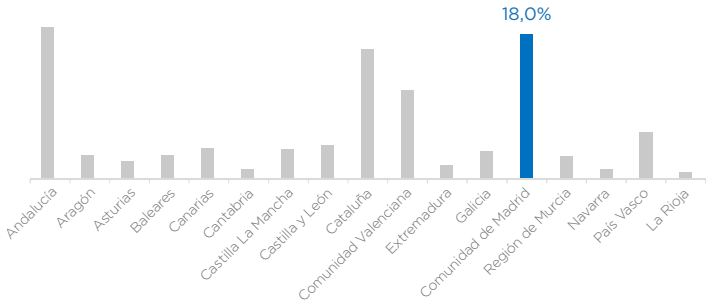
Compraventas de viviendas en Madrid

Porcentaje sobre el total de compraventas realizadas en España durante 2020



Hipotecas constituidas sobre viviendas en Madrid

Porcentaje sobre el total de compraventas realizadas en España durante 2020



Comprador extranjero

7,6%

MINISTERIO DE FOMENTO 2020

gesvalt® Consultoría y Valoración Advisory & Valuation

Capitales de Provincia

Cuarto Trimestre 2020

	Venta €/m²	Alquiler €/m²/mes
Andalucía		
Almería	1.191	6,74
Cádiz	1.918	9,45
Córdoba	1.245	7,10
Granada	1.680	8,14
Huelva	1.066	6,55
Jaén	1.104	5,94
Málaga	2.027	10,63
Sevilla	1.622	10,40
Aragón		
Huesca	1.154	6,71
Teruel	903	5,72
Zaragoza	1.395	8,79
Asturias		
Oviedo	1.450	7,39
Baleares		
P. de Mallorca	2.229	12,66
Canarias		
Las Palmas	1.546	11,81
Sta. Cruz de Tenerife	1.428	9,23
Cantabria		
Santander	1.679	8,80
Castilla y León		
Ávila	1.024	6,25
Burgos	1.378	7,32
León	1.239	6,63
Palencia	1.095	6,49
Salamanca	1.394	7,98
Segovia	1.337	8,14
Soria	1.104	6,13
Valladolid	1.396	7,60
Zamora	1.183	5,41
C. La Mancha		
Albacete	1.177	6,19
Ciudad Real	1.001	5,51
Cuenca	1.037	5,83
Guadalajara	1.140	7,02
Toledo	1.330	7,29
Cataluña		
Barcelona	3.266	18,53
Girona	1.727	9,72
Lleida	820	7,15
Tarragona	1.267	8,43
C. Valenciana		
Alicante	1.314	7,76
Castellón	1.002	6,23
Valencia	1.559	9,74
Extremadura		
Badajoz	1.098	6,01
Cáceres	864	5,63
Galicia		
A Coruña	2.075	8,21
Lugo	532	5,84
Ourense	1.449	6,30
Pontevedra	1.075	6,43
Madrid		
Madrid	3.046	18,07
Murcia		
Murcia	1.131	6,74
Navarra		
Pamplona	1.833	9,28
País Vasco		
Vitoria	1.929	9,64
San Sebastián	3.887	15,82
Bilbao	2.430	12,79
La Rioja		
Logroño	1.279	7,18

Municipios >50.000 Habitantes

Cuarto Trimestre 2020

LOCALIDAD	Venta (€/m²)	Alquiler (€/m²/mes)
ALMERÍA		
El Ejido	891	6,97
Roquetas de Mar	1.101	6,00
CÁDIZ		
Algeciras	984	6,66
Chiclana de la Frontera	1.275	8,81
Jerez de la Frontera	1.001	6,82
Línea de la Concepción	1.187	7,05
Puerto de Santa María	1.413	9,31
San Fernando	1.072	7,05
Sanlúcar de Barrameda	1.227	6,95
GRANADA		
Motril	1.029	6,44
JAÉN		
Linares	751	4,46
MÁLAGA		
Benalmádena	1.990	9,66
Estepona	1.936	9,76
Fuengirola	1.867	9,65
Marbella	2.725	12,86
Mijas	1.755	8,44
Torremolinos	1.859	10,49
Vélez-Málaga	1.227	6,22
SEVILLA		
Alcalá de Guadaíra	1.012	5,98
Dos Hermanas	1.080	6,83
ASTURIAS		
Avilés	1.000	6,41
Gijón	1.469	7,94
LAS PALMAS		
Arrecife	1.128	8,43
Santa Lucía de Tirajana	1.164	7,65
Telde	1.162	7,74
TENERIFE		
Arona	1.494	10,84
San Cristóbal L.	1.140	7,67
CANTABRIA		
Torrelavega	963	5,83
CIUDAD REAL		
Puertollano	686	4,36
TOLEDO		
Talavera de la Reina	707	4,98
LEÓN		
Ponferrada	838	4,96
BARCELONA		
Badalona	1.864	11,58
Castelldefels	2.952	14,21
Cerdanyola del Vallès	2.060	9,68
Cornellà de Llobregat	2.009	11,88
Granollers	1.709	9,10
Hospitalet de Llobregat	1.868	14,18
Manresa	1.041	7,22
Mataró	1.928	9,92
Mollet del Vallès	1.823	9,20
Prat de Llobregat	2.214	11,13
Rubí	1.668	9,24
Sabadell	1.740	9,67
Sant Boi de Llobregat	1.932	10,80
Sant Cugat del Vallès	3.452	13,22
Sta Coloma de Gramenet	1.678	11,03
Terrassa	1.412	9,55
Viladecans	2.058	11,99
Vilanova i la Geltrú	1.595	9,44

gesvalt® Consultoría y Valoración Advisory & Valuation

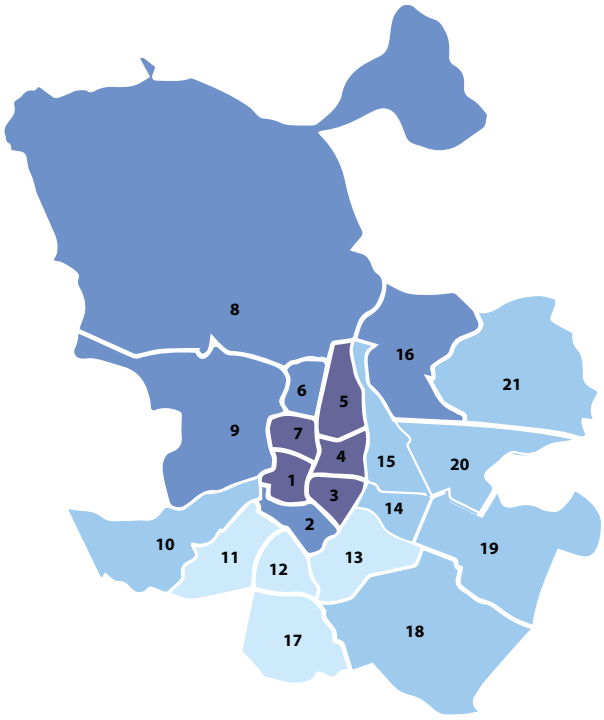
Municipios >50.000 Habitantes

Tercer Trimestre 2020

LOCALIDAD	Venta (€/m²)	Alquiler (€/m²/mes)
TARRAGONA		
Reus	1.021	6,96
BADAJOZ		
Mérida	789	4,96
CORUÑA		
Ferrol	700	4,71
Santiago de	1.877	7,08
PONTEVEDRA		
Vigo	1.721	8,77
MADRID		
Alcalá de Henares	1.730	9,01
Alcobendas	2.573	11,62
Alcorcón	1.927	9,75
Collado Villalba	1.677	9,10
Coslada	1.753	9,18
Fuenlabrada	1.588	8,71
Getafe	1.836	9,92
Leganés	1.775	9,75
Majadahonda	2.828	11,88
Móstoles	1.685	9,32
Parla	1.381	7,94
Pozuelo de Alarcón	3.165	11,52
Rivas-Vaciamadrid	1.995	8,84
Rozas de Madrid (Las)	2.639	11,18
S. Sebastián de los Reyes	2.438	11,21
Torrejón de Ardoz	1.651	9,46
Valdemoro	1.571	8,39
MURCIA		
Cartagena	995	6,21
Lorca	937	4,88
Molina de Segura	874	5,08
GUIPUZCOA		
Irun	2.209	10,19
VIZCAYA		
Barakaldo	2.119	10,33
Getxo	3.151	11,71
ALICANTE		
Alcoy/Alcoi	682	4,51
Benidorm	1.841	10,98
Elche/Elx	1.057	5,46
Elda	524	3,89
Orihuela	1.321	7,50
Torrevieja	1.253	6,84
VALENCIA		
Gandia	999	6,58
Paterna	1.095	6,90
Sagunto/Sagunt	795	5,82
Torrent	998	6,40

Madrid

Cuarto Trimestre 2020



< 2 000 €/m²
2 000 3 000 €/m²
3 000 4 000 €/m²
> 4 000 €/m²

	DISTRITO	Pob.	Venta€/m²	Alquiler€/m²
1	CENTRO	132.352	4.444	20,62
2	ARGANZUELA	152.907	3.596	15,93
3	RETIRO	119.011	4.407	17,83
4	SALAMANCA	145.268	5.525	20,68
5	CHAMARTÍN	144.894	4.560	17,46
6	TETUAN	155.967	3.363	17,08
7	CHAMBERÍ	138.418	5.146	20,07
8	FUENCARRAL	242.928	3.461	13,12
9	MONCLOA	117.835	3.696	16,37
10	LATINA	235.785	2.000	13,44
11	CARABANCHEL	248.220	1.935	12,85
12	USERA	136.978	1.680	12,37
13	P. VALLECAS	230.488	1.689	12,88
14	MORATALAZ	94.261	2.410	11,53
15	CIUDAD LINEAL	214.463	2.741	14,29
16	HORTALEZA	183.930	3.239	13,28
17	VILLAVERDE	145.523	1.462	11,50
18	V. VALLECAS	107.649	2.142	12,14
19	VICALVARO	70.962	2.004	11,16
20	SAN BLAS	156.149	2.136	12,54
21	BARAJAS	47.836	2.935	11,90

▲ 1,33%
CRECIMIENTO POBLACIONAL
2019

= 49,0%
RATIO POB. CAPITAL /PROVINCIA
2019

▲ 11,85%
TASA DE DESEMPLEO
Septiembre 2020

31.521
RENTA DISPONIBLE
2018

▼ 3.046 €/m²
UNITARIO VENTA
Diciembre 2020

▲ 1,37
RATIO VENTA CAPITAL/PROVINCIA
Diciembre 2020

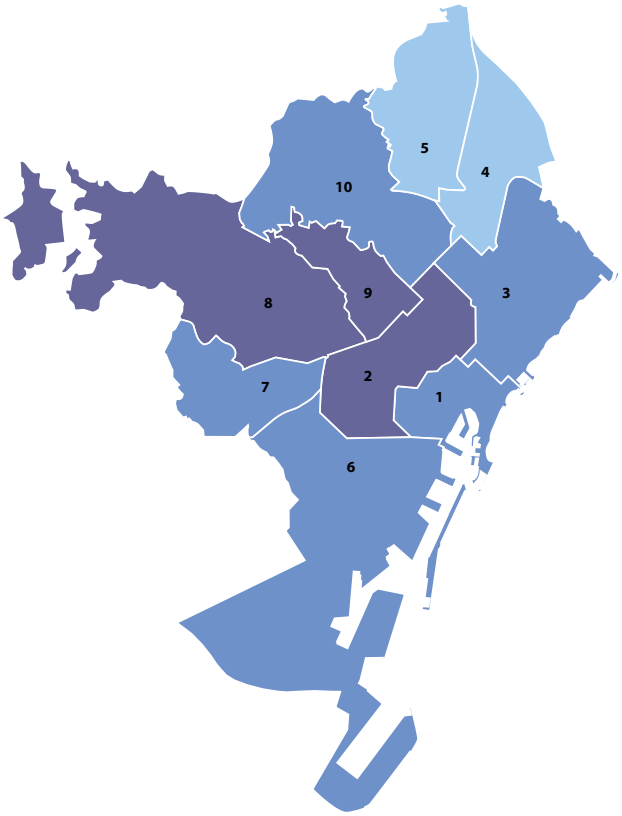
▼ 18,07 €/m²/mes
UNITARIO ALQUILER
Diciembre 2020

▼ 1,17
RATIO ALQ. CAPITAL/PROVINCIA
Diciembre 2020

gesvalt® Consultoría y Valoración
Advisory & Valuation

Barcelona

Cuarto Trimestre 2020



	DISTRITO	Pob.	Venta€/m²	Alquiler€/m²
1	CIUTAT VELLA	100.714	3.448	21,24
2	EIXAMPLE	264.874	4.233	19,32
3	SANT MARTÍ	235.960	3.351	19,10
4	SANT ANDREU	148.232	2.736	14,08
5	NOU BARRIS	167.868	2.228	13,03
6	SANTS - MONTJUIC	181.303	3.002	16,79
7	LES CORTS	81.755	3.491	17,62
8	SARRIÁ - SANT GERVASI	149.112	4.800	19,07
9	GRACIA	121.005	4.240	18,66
10	HORTA - GUINARDÓ	169.520	3.294	14,81

▲1,01%
CRECIMIENTO POBLACIONAL
2019

= 28,9%
RATIO POB. CAPITAL/PROVINCIA
2019

▲10,72%
TASA DE DESEMPLEO
Septiembre 2020

30.397
RENTA DISPONIBLE
2018

▼3.266 €/m²
UNITARIO VENTA
Diciembre 2020

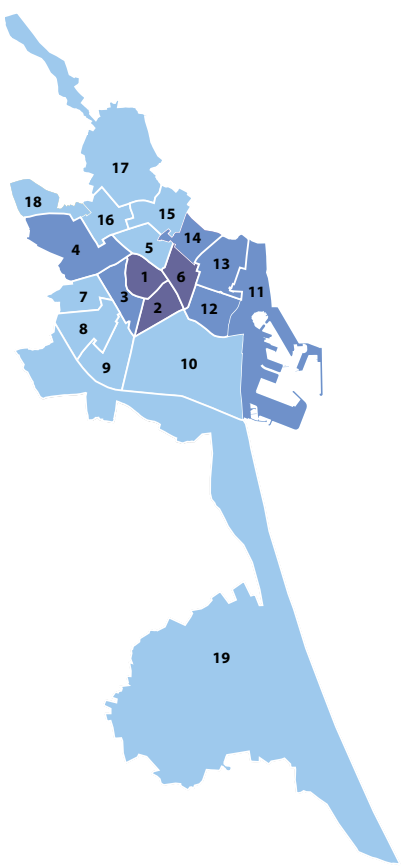
▼1,71
RATIO VENTA CAPITAL/PROVINCIA
Diciembre 2020

▲18,53 €/m²/mes
UNITARIO ALQUILER
Diciembre 2020

▼1,14
RATIO ALQ. CAPITAL/PROVINCIA
Diciembre 2020

Valencia

Cuarto Trimestre 2020



< 1.000 /m²
1.000 - 1.500 /m²
1.500 - 2.000 /m²
> 2.000 /m²

	DISTRITO	Pob.	Venta€/m²	Alquiler€/m²
1	CIUTAT VELLA	27.259	2.554	12,04
2	L'EIXAMPLE	42.778	2.403	11,49
3	EXTRAMURS	48.762	1.757	9,81
4	CAMPANAR	38.164	1.563	9,20
5	LA SAÏDIA	47.383	1.368	8,86
6	EL PLA DEL REAL	30.706	2.155	9,27
7	L'OLIVERETA	48.639	1.101	7,63
8	PATRAIX	57.972	1.299	8,57
9	JESÚS	52.708	1.236	7,93
10	QUATRE CARRERES	74.116	1.373	9,43
11	POBLADOS MARÍTIMOS	56.923	1.530	11,32
12	CAMINOS AL GRAO	65.927	1.868	10,62
13	ALGIRÓS	37.170	1.647	9,24
14	BENIMACLET	29.091	1.657	8,46
15	RASCANYA	53.499	1.104	8,35
16	BENICALAP	46.359	1.147	8,46
17	LOS POBLADOS DEL NORTE	6.548	1.013	5,17
18	LOS POBLADOS DEL OESTE	14.099	1.316	6,82
19	LOS POBLADOS DEL SUR	20.435	1.065	6,94

▲0,36%
CRECIMIENTO POBLACIONAL
2019

▼31,0%
RATIO POB. CAPITAL/PROVINCIA
2019

▼17,23%
TASA DE DESEMPLEO
Septiembre 2020

24.784
RENTA DISPONIBLE
2018

▲1.559 €/m²
UNITARIO VENTA
Septiembre 2020

▼1,41
RATIO VENTA CAPITAL/PROVINCIA
Diciembre 2020

▲9,74 €/m²/mes
UNITARIO ALQUILER
Diciembre 2020

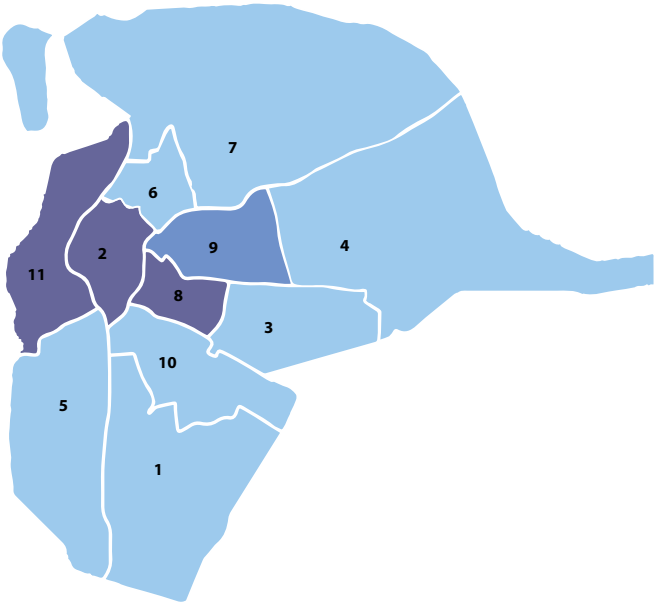
▼1,11
RATIO ALQ. CAPITAL/PROVINCIA
Diciembre 2020

gesvalt® Consultoría y Valoración
Advisory & Valuation

Sevilla

Cuarto Trimestre 2020

< 1.000 /m²
1.000 - 1.500 /m²
1.500 - 2.000 /m²
> 2.000 /m²



	DISTRITO	Pob.	Venta€/m²	Alquiler€/m²
1	BELLAVISTA-LA PALMERA	41.804	1.148	8,24
2	CASCO ANTIGUO	58.693	2.649	10,51
3	CERRO AMATE	88.643	1.309	8,26
4	ESTE-ALCOSA-TORREBLANCA	104.895	1.283	7,42
5	LOS REMEDIOS	25.447	1.409	10,37
6	MACARENA	74.635	1.227	9,58
7	NORTE	73.501	1.217	7,22
8	NERVIÓN	51.450	2.335	11,04
9	SAN PABLO-SANTA JUSTA	60.561	1.752	9,23
10	SUR	70.635	1.207	9,04
11	TRIANA	48.412	2.105	12,04

▼-0,02%
CRECIMIENTO POBLACIONAL
2019

= 35,5%
RATIO POB. CAPITAL/PROVINCIA
2019

▼24,11%
TASA DE DESEMPLEO
Septiembre 2020

24.339
RENTA DISPONIBLE
2018

▲1.622 €/m²
UNITARIO VENTA
Diciembre 2020

▲1,43
RATIO VENTA CAPITAL/PROVINCIA
Diciembre 2020

▲10,40 €/m²/mes
UNITARIO ALQUILER
Diciembre 2020

▼1,17
RATIO ALQ. CAPITAL/PROVINCIA
Diciembre 2020

gesvalt®

Consultoría y Valoración

Advisory & Valuation