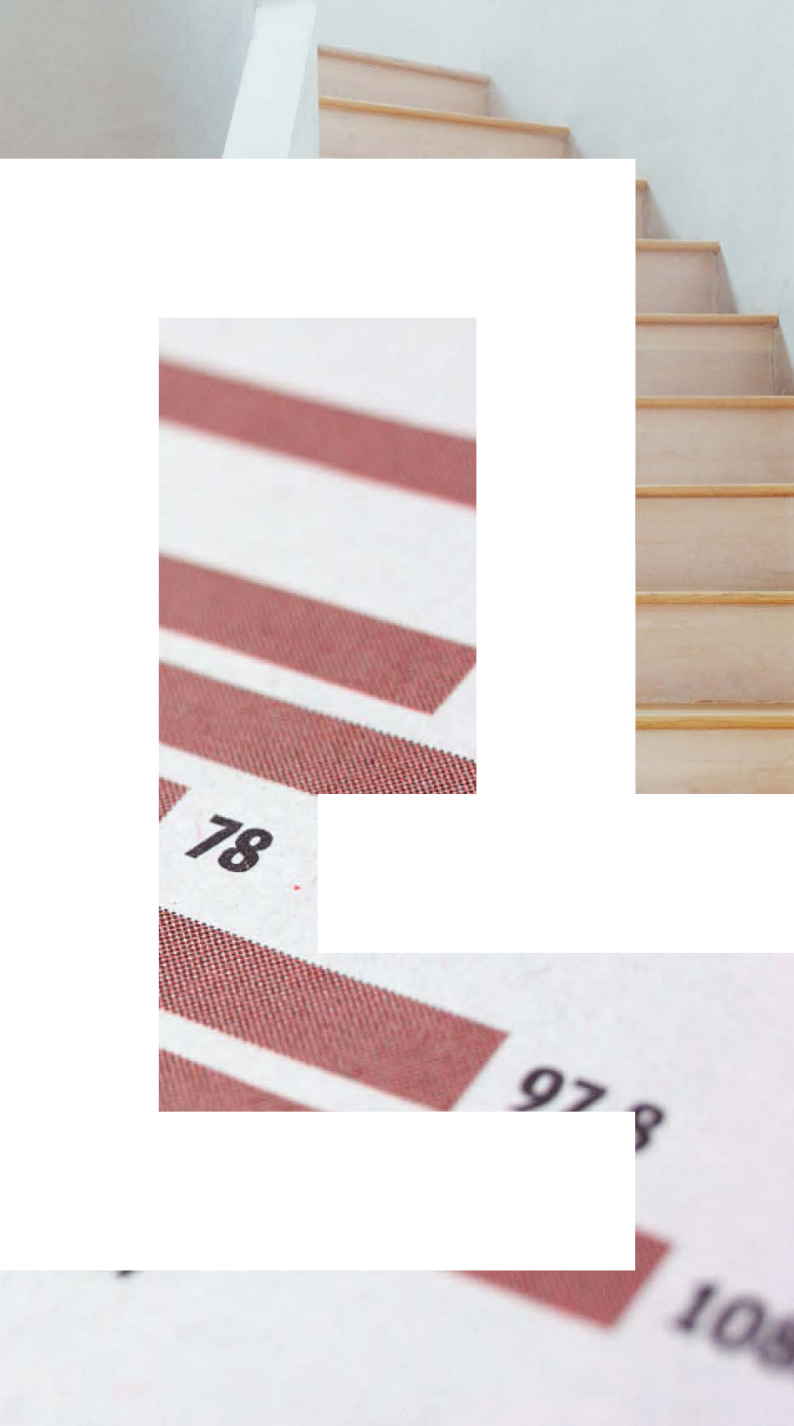




2018

ABRIL

Tendencias del Sector Inmobiliario



ST
Sociedad de Tasación

35 ANIVERSARIO

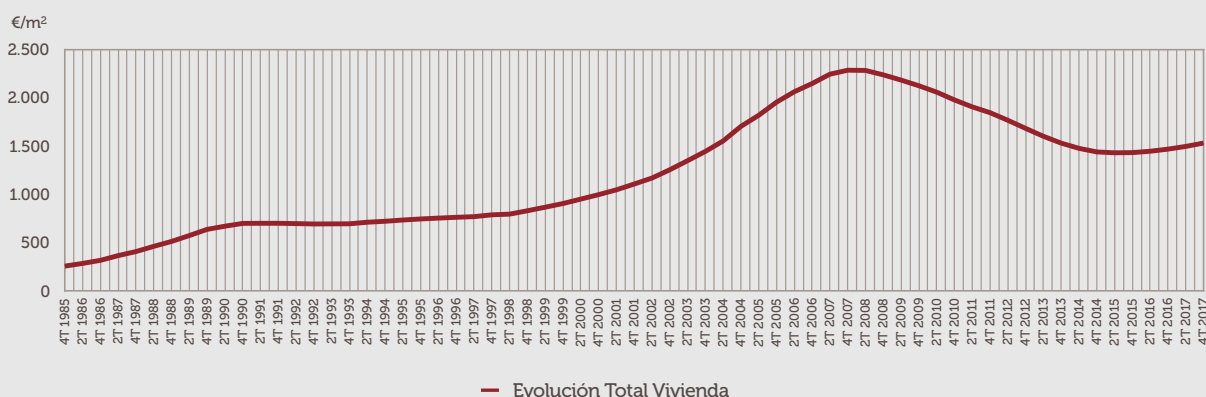
Evolución del Sector

ABRIL 2018

PERSPECTIVA

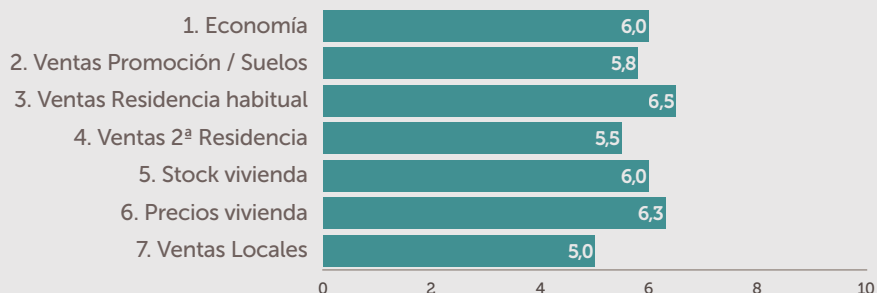
VALORES

Evolución del Valor de la Vivienda



PERSPECTIVA

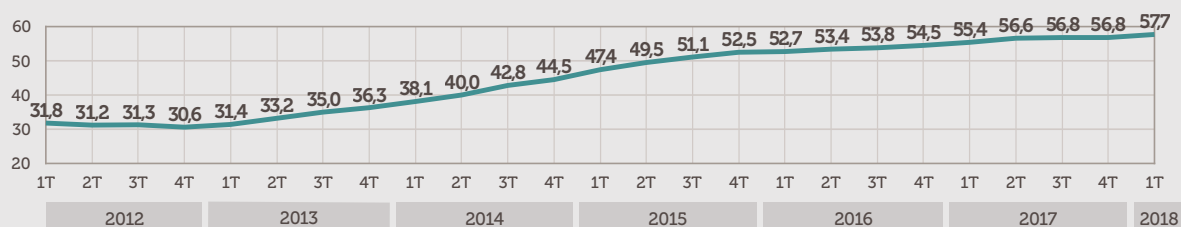
Perspectiva del Sector en los Últimos 3 Meses



CONFIANZA

Índice de Confianza Inmobiliario

(mín 0 - máx 100)



VARIABLES ESTRATÉGICAS

Cuadro de Control de Variables Estratégicas

DEMANDA



OFERTA



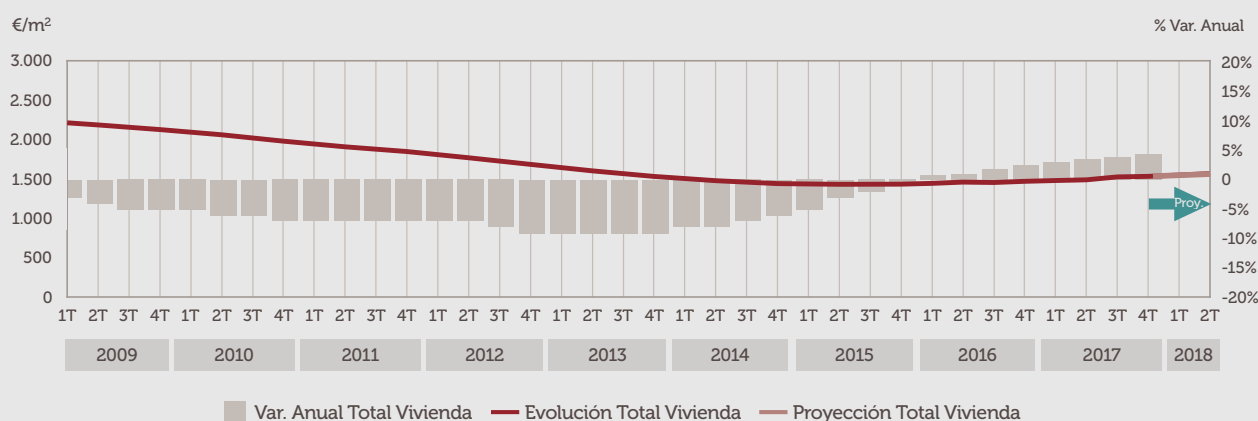
Inmobiliario

ABRIL 2018

EXPECTATIVAS

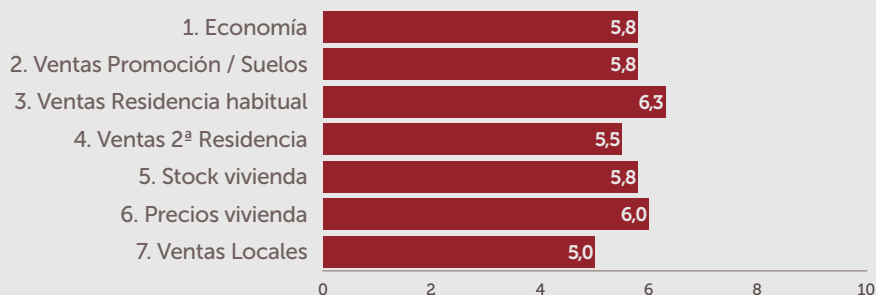
VALORES

Evolución y Proyección Valor de la Vivienda



EXPECTATIVAS

Expectativas del Sector para los Próximos 3 Meses



CONCLUSIONES

El precio medio del conjunto de la vivienda nueva y usada se sitúa en 1.532 €/m², y registra un incremento del 2,3% sobre junio de 2017.

La variación anual de precios, desde diciembre de 2016, se sitúa en el 4,3% y confirma la tendencia al incremento suave ya observada en periodos anteriores.

El índice de confianza en la evolución del sector inmobiliario se sitúa en 57,7 puntos sobre 100, casi un punto por encima del registrado en el trimestre anterior.

El Índice de Esfuerzo Inmobiliario se sitúa en 7,5 años de sueldo para la adquisición de una vivienda media, 2 décimas por encima del registrado un año antes.

El índice de accesibilidad a nivel estatal se sitúa en 103 puntos en el trimestre actual, un punto por debajo del registrado el trimestre anterior, y cuatro por debajo del observado al final del primer trimestre de 2017. Aunque se mantiene por encima del nivel de equilibrio de 100 puntos, se observa cierta tendencia descendente.

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.

57,7 puntos sobre 100

ABRIL 2018

Índice de Confianza Inmobiliario iST

Nota metodológica

El Índice de Confianza Inmobiliario se construye a partir de la opinión de más de 700 profesionales sobre aspectos económico-inmobiliarios de las zonas donde desarrollan su actividad profesional.

Entre estos 700 técnicos se encuentran todos los profesionales independientes (tasadores) que colaboran habitualmente con ST y la totalidad del personal de control de calidad de valoraciones que trabaja en Sociedad de Tasación.

Las respuestas de estos profesionales se categorizan (en una escala 1-5) en relación a la perspectiva (situación de los últimos tres meses) y las expectativas (previsiones para los tres próximos meses)

para los siguientes aspectos:

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

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

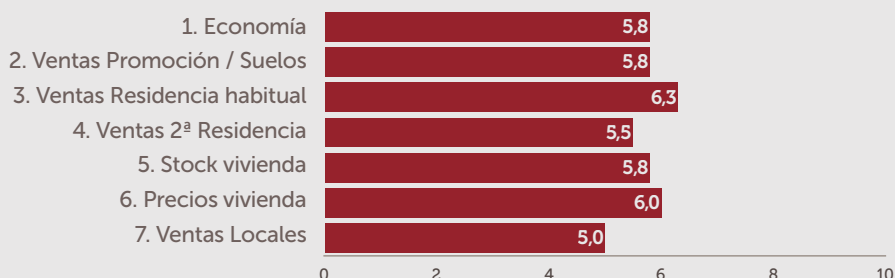
El índice de confianza trimestral es el resultado del análisis combinado de perspectiva y expectativa.

RESUMEN

Perspectiva (Últimos 3 Meses)

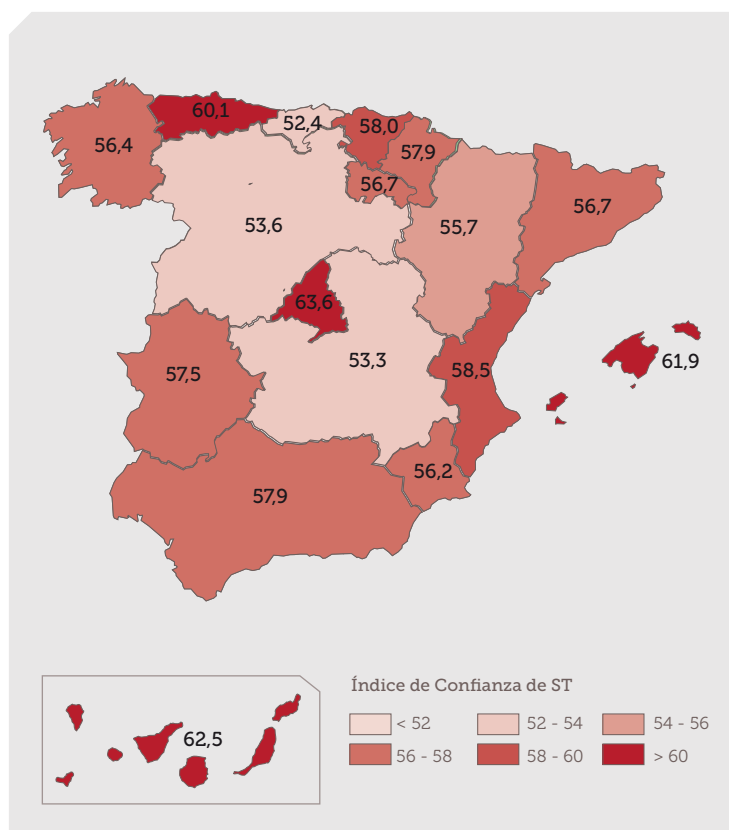


Expectativas (Próximos 3 Meses)



Evolución por Comunidad Autónoma

	3T-2017	4T-2017	1T-2018	2T-2018
Andalucía	56,6	57,2	57,3	57,9
Aragón	53,7	53,1	55,2	55,7
Asturias	59,5	57,9	58,7	60,1
Baleares	61,0	60,6	59,7	61,9
Canarias	58,1	59,5	60,7	62,5
Cantabria	53,1	54,2	54,4	52,4
Castilla León	52,3	52,8	52,6	53,6
Castilla La Mancha	52,7	52,0	52,7	53,3
Cataluña	57,7	58,1	56,2	56,7
Valencia	57,2	56,9	57,7	58,5
Extremadura	54,1	54,8	56,2	57,5
Galicia	53,7	53,4	54,2	56,4
Madrid	60,0	60,9	61,9	63,6
Murcia	53,7	55,2	55,3	56,2
Navarra	55,9	54,7	56,6	57,9
País Vasco	54,5	54,8	55,5	58,0
La Rioja	59,3	56,4	56,3	56,7
España	56,6	56,8	56,8	57,7



	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	58,9	57,5	55,8	57,7	64,2	63,9	51,4	52,2	54,7	57,5	60,7	58,2	57,6	66,2	60,6	61,8	60,9	58,0
2. Evolución de las ventas - promociones y suelos	57,2	57,2	55,6	60,7	59,3	58,7	41,0	55,8	52,1	57,1	57,4	53,9	52,5	65,3	55,1	57,1	61,4	57,1
3. Evolución de las ventas - residencia habitual	62,8	62,4	57,9	66,5	69,2	67,5	59,4	60,1	59,0	61,6	61,5	63,7	62,6	69,3	61,9	64,8	64,5	61,2
4. Evolución de las ventas - segunda residencia - costa, montaña, ...	54,7	57,6	50,9	57,1	66,8	65,0	56,6	46,0	47,1	52,2	57,5	49,3	54,4	56,0	55,6	47,9	53,6	49,0
5. Evolución del stock de la vivienda	58,8	58,4	59,3	62,5	55,6	59,3	54,9	59,7	57,0	57,0	61,5	61,0	61,3	63,0	55,3	60,7	56,0	67,1
6. Evolución de los precios de la vivienda	61,2	60,0	60,0	62,4	68,1	66,8	55,6	55,8	55,4	62,4	59,6	62,7	57,7	69,0	56,1	62,7	61,3	54,8
7. Evolución de las ventas - locales comerciales	50,8	52,1	50,7	53,6	50,2	56,3	47,9	45,8	48,1	49,0	51,3	53,5	48,9	56,6	48,8	50,7	48,4	50,0

Sociedad de Tasación realiza con carácter semestral un estudio de evolución de precios de vivienda nueva y usada, en el que analiza los valores medios conjuntos para todos los códigos postales del territorio nacional.

1.532

€/m² precio medio
capitales de provincia

2,3

Var. 6 meses
% nominal

4,3

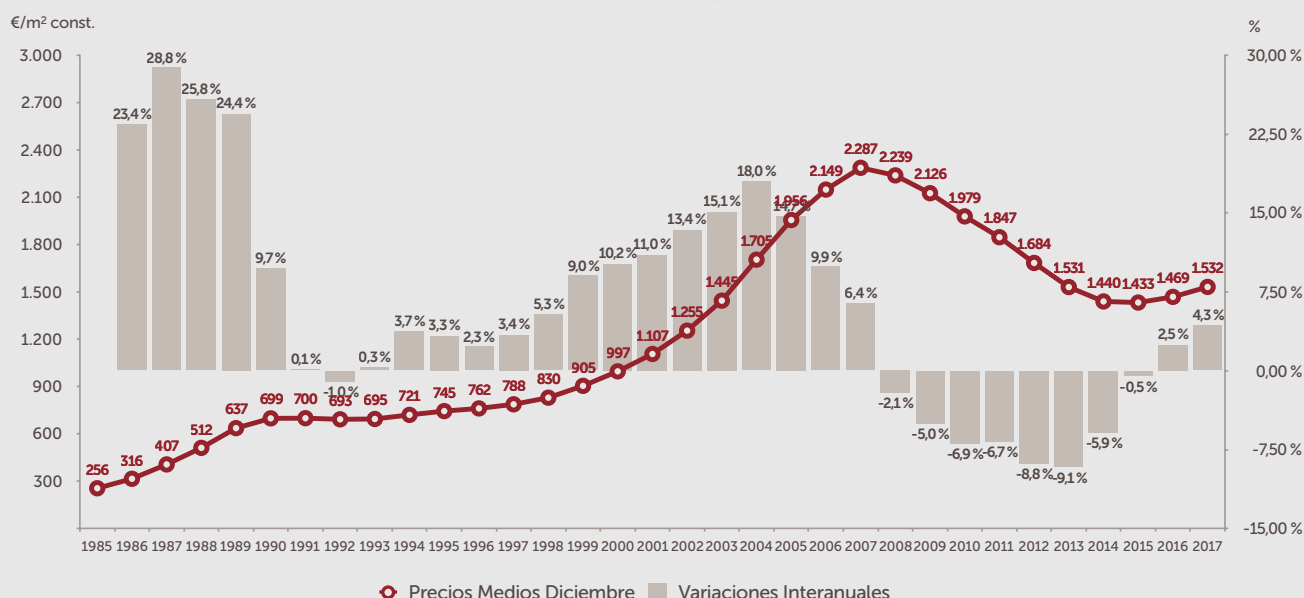
Var. 12 meses
% nominal

ABRIL 2018

Evolución de Precios de la Vivienda

- Desde diciembre de 2016, el **precio medio del conjunto de vivienda nueva y usada** ha experimentado un incremento del 4,3%, mientras que la variación registrada en la segunda mitad de 2017 es del 2,3%.
- El comportamiento de los precios no ha sido homogéneo en todo el ámbito territorial. Así, atendiendo a los **valores medios por provincia**, la oscilación varía entre la subida anual del 10,2% observada en Barcelona, el 7,5% de Baleares o el 6,9% de Madrid, hasta la bajada del 1,3% que se registra en Teruel o del 1,1% en Segovia.
- El **precio medio más elevado** se registra en la provincia de Barcelona (2.405 €/m²), seguida de Guipúzcoa (2.355 €/m²), mientras que los más bajos se dan en Badajoz (843 €/m²) y Ciudad Real (849 €/m²).
- La **variación positiva** experimentada en estos cinco últimos semestres confirma la senda de recuperación de precios en el mercado iniciada en 2015, siendo también significativo que los porcentajes de aumento son ligeramente superiores a los experimentados en el informe de hace seis meses.
- La **evolución en el volumen de transacciones**, según estadística del Ministerio de Fomento, se mantiene sensiblemente igual a la del año pasado, y continúa experimentando un crecimiento muy superior en porcentaje al observado en los precios, que todavía siguen variando a la baja en algunas zonas geográficas, aunque en mucha menor medida que en semestres anteriores.
- Las **grandes poblaciones**, principalmente las capitales de provincia continúan actuando como motores de la recuperación de la actividad y los precios.

Evolución de Precios Medios y Variaciones Anuales

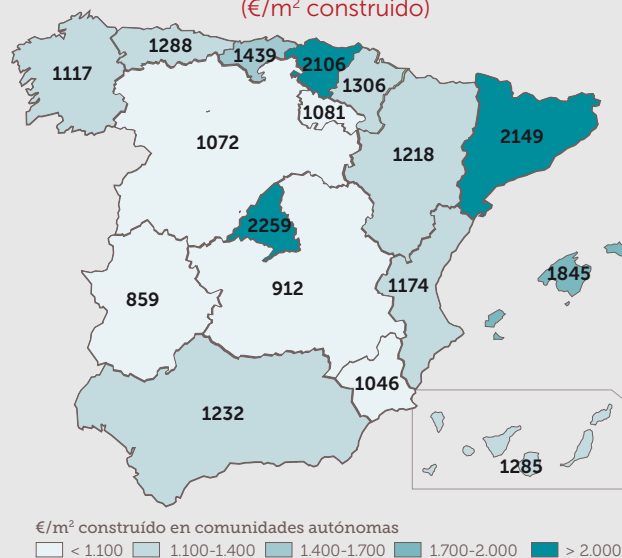


Provincias con mayor subida anual

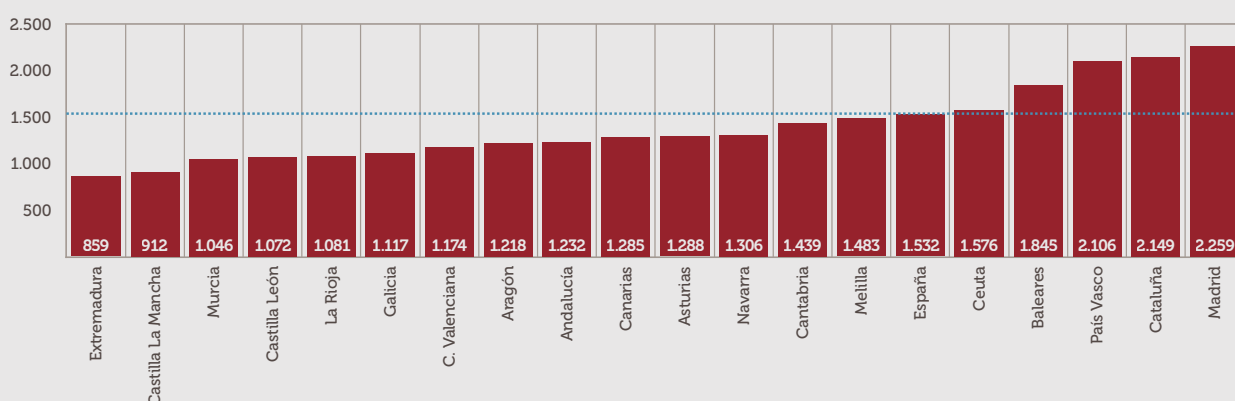
	Valores			Variación %	
	dic 2017	jun 2017	dic 2016	sem.	anual
Barcelona	2.405	2.280	2.183	5,5	10,2
Baleares	1.845	1.769	1.716	4,3	7,5
Madrid	2.259	2.176	2.113	3,8	6,9
Las Palmas	1.339	1.307	1.281	2,4	4,5
Málaga	1.506	1.478	1.454	1,9	3,6

Provincias con mayor descenso anual

	Valores			Variación %	
	dic 2017	jun 2017	dic 2016	sem.	anual
Teruel	927	928	939	-0,1	-1,3
Segovia	1.131	1.140	1.144	-0,8	-1,1
Cuenca	855	859	864	-0,5	-1,0
Soria	1.147	1.149	1.159	-0,2	-1,0
Zamora	902	908	911	-0,7	-1,0

Precios Medios de la Vivienda por Comunidad Autónoma (€/m² construido)

Valor Vivienda Nueva y Usada (diciembre 2017)

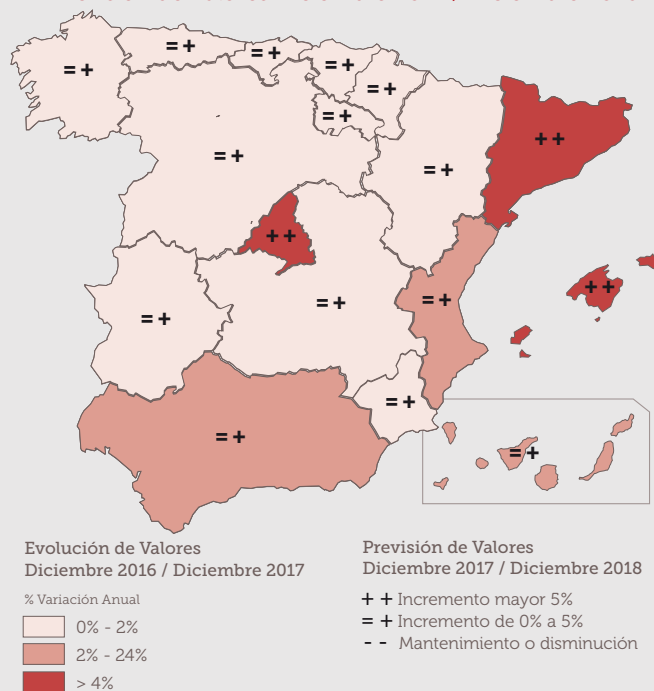


Evolución Comunidades Autónomas

	Valores			Variación %	
	dic 2017	jun 2017	dic 2016	sem.	anual
Andalucía	1.232	1.220	1.207	1,0	2,1
Aragón	1.218	1.209	1.201	0,7	1,4
Asturias	1.288	1.283	1.280	0,4	0,6
Baleares	1.845	1.769	1.716	4,3	7,5
Canarias	1.285	1.266	1.248	1,5	3,0
Cantabria	1.439	1.436	1.426	0,2	0,9
Castilla León	1.072	1.070	1.069	0,2	0,3
Castilla La Mancha	912	910	908	0,2	0,4
Cataluña	2.149	2.052	1.977	4,7	8,7
C. Valenciana	1.174	1.161	1.149	1,1	2,2
Extremadura	859	856	851	0,4	0,9
Galicia	1.117	1.110	1.101	0,6	1,5
Madrid	2.259	2.176	2.113	3,8	6,9
Murcia	1.046	1.047	1.043	-0,1	0,3
Navarra	1.306	1.293	1.287	1,0	1,5
País Vasco	2.106	2.095	2.088	0,5	0,9
La Rioja	1.081	1.074	1.072	0,7	0,8
Ceuta	1.576	1.551	1.551	1,6	1,6
Melilla	1.483	1.459	1.459	1,6	1,6

Precios Medios de la Vivienda por Comunidad Autónoma

Evolución de Valores Diciembre 2016 / Diciembre 2017
Previsión de Valores Diciembre 2017 / Diciembre 2018



Sociedad de Tasación estima la inversión, en años de sueldo, que debe realizarse para adquirir una vivienda.

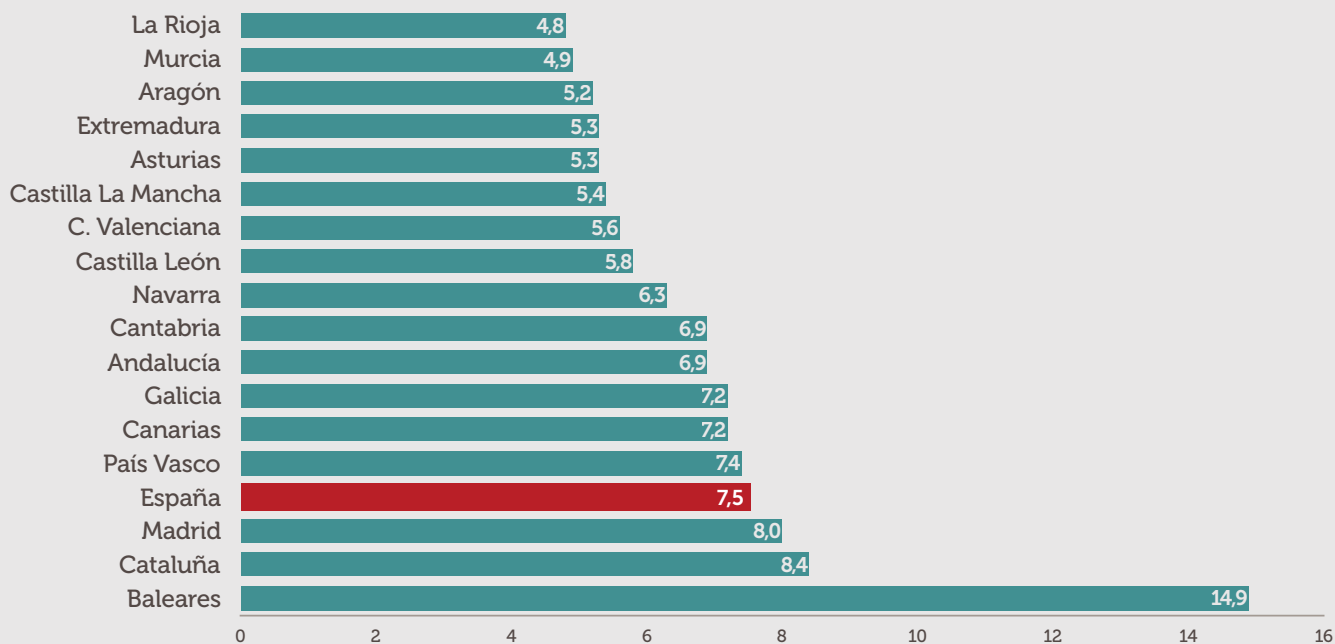
El índice de esfuerzo inmobiliario se define como el número de años de sueldo íntegro que un ciudadano medio necesitaría destinar para la compra de una vivienda de tipo medio.

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.

ABRIL 2018

Índice de Esfuerzo Inmobiliario

Índice de Esfuerzo por Comunidad Autónoma

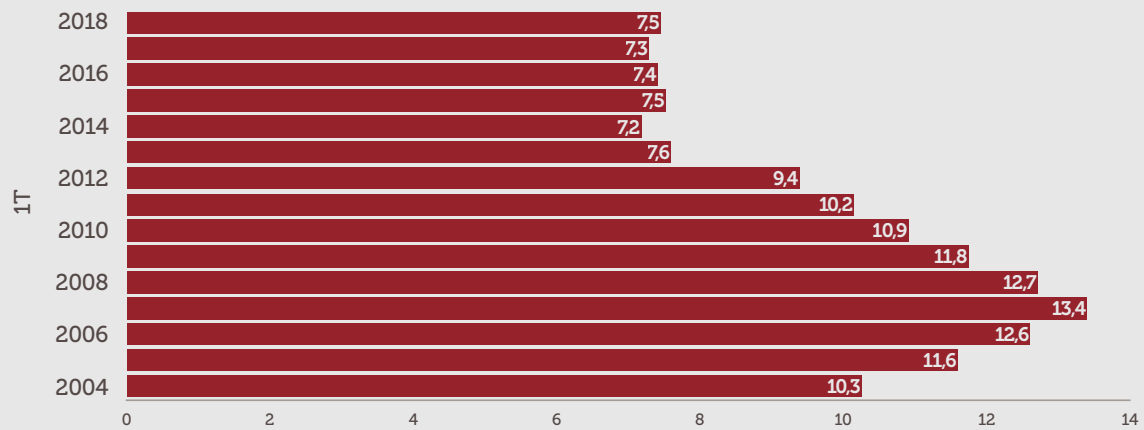
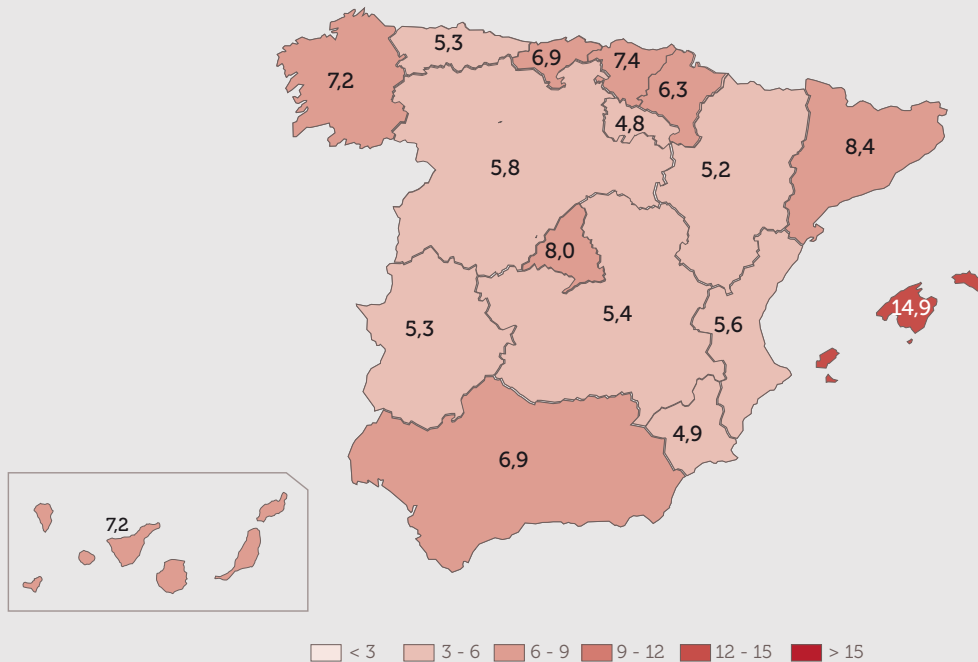


Evolución Histórica por Comunidad Autónoma

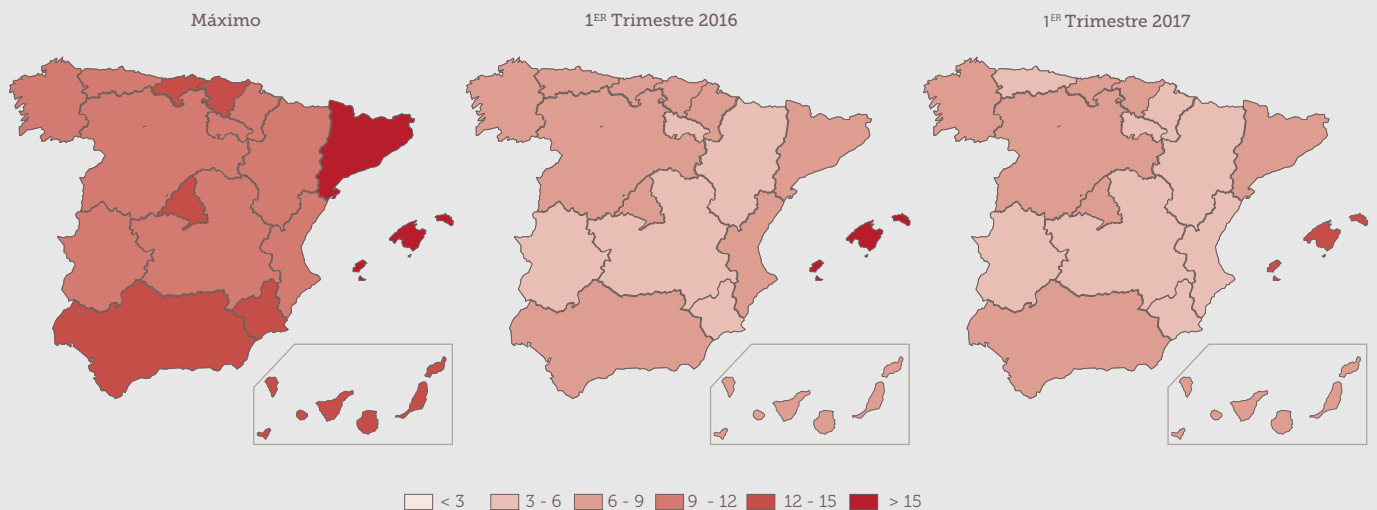
	Máximo	1T - 2016	1T - 2017	1T - 2018
Andalucía	13,0	6,9	6,7	6,9
Aragón	10,1	5,6	5,2	5,2
Asturias	9,5	6,3	5,4	5,3
Baleares	23,5	15,5	14,3	14,9
Canarias	13,0	7,4	7,3	7,2
Cantabria	13,3	8,4	7,1	6,9
Castilla León	11,0	6,3	5,8	5,8
Castilla La Mancha	11,7	5,6	5,3	5,4
Cataluña	15,7	8,0	8,1	8,4

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

Evolución Histórica Nacional

Mapa Comparativo Territorial 1^{ER} Trimestre 2018

Mapas de Evolución en Periodos Anteriores



Sociedad de Tasación analiza la posibilidad de adquisición de una vivienda de características estándar a partir de la capacidad de endeudamiento de un ciudadano con renta media.

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

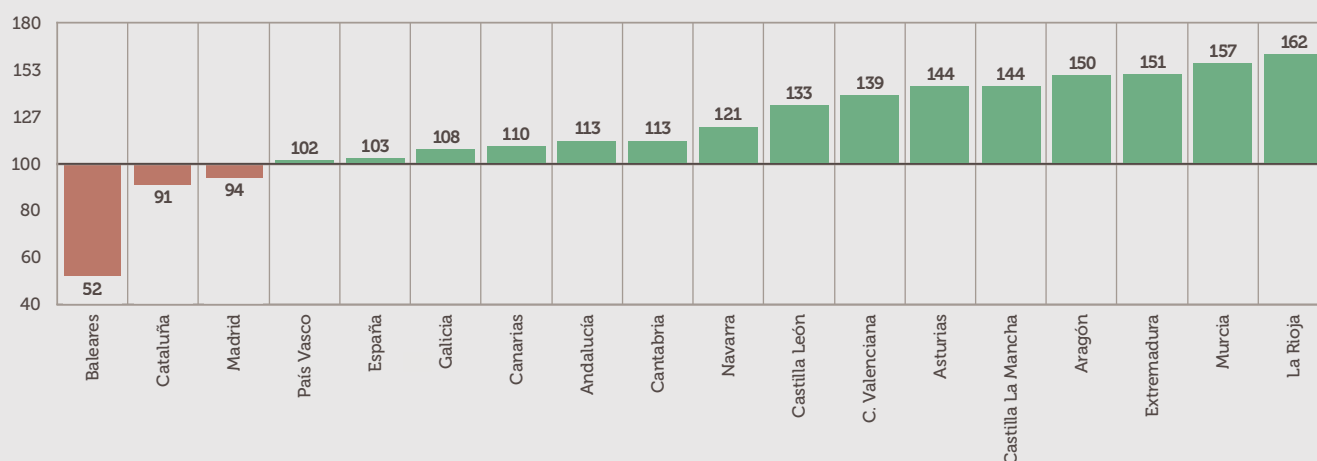
La cuota resultante se somete a diferentes hipótesis de cálculo de financiación, mediante las que se obtiene la comparativa entre el salario real anual publicado por el INE y el teórico necesario para la compra de una vivienda media, según el análisis del mercado de la zona analizada. El resultado con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

103 índice nacional

ABRIL 2018

Índice de Accesibilidad

Índice de Accesibilidad por Comunidad Autónoma

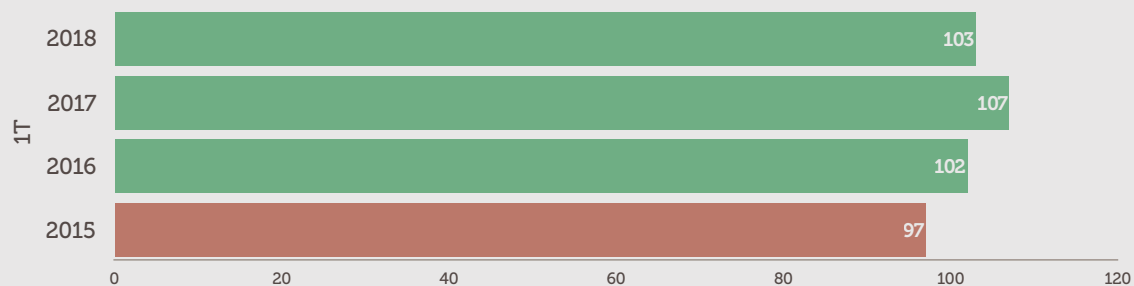


Evolución Histórica por Comunidad Autónoma

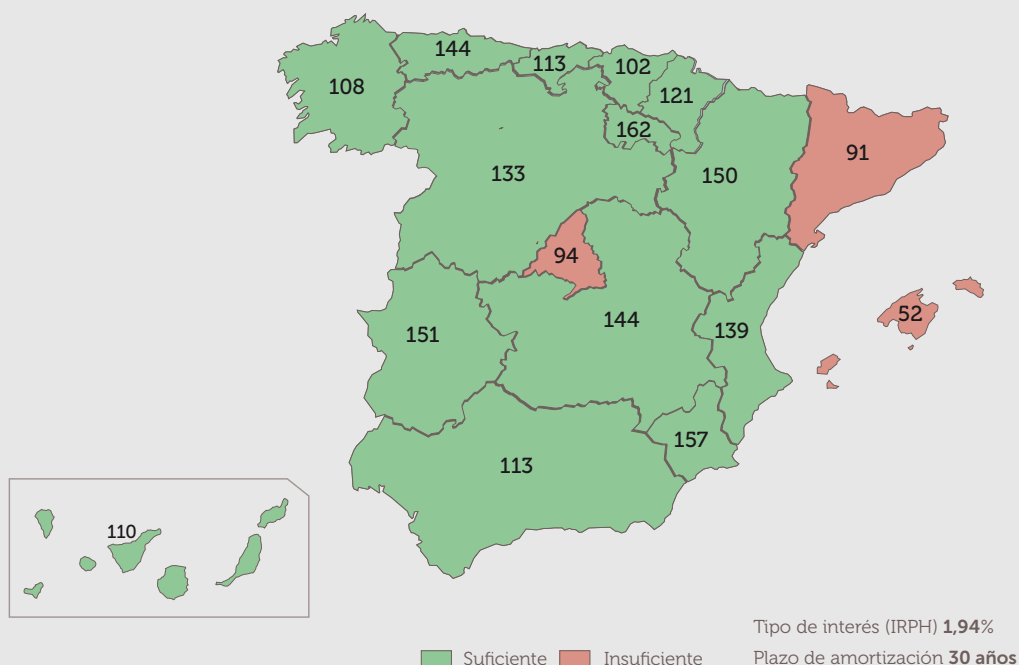
	1T-2015	1T-2016	1T-2017	1T-2018
Andalucía	100	111	119	113
Aragón	125	138	151	150
Asturias	110	116	139	144
Balears	51	50	56	52
Canarias	99	105	109	110
Cantabria	88	87	106	113
Castilla León	110	119	132	133
Castilla La Mancha	134	140	154	144
Cataluña	89	94	95	91

	1T-2015	1T-2016	1T-2017	1T-2018
C. Valenciana	124	130	146	139
Extremadura	122	133	156	151
Galicia	89	99	108	108
Madrid	82	84	99	94
Murcia	133	146	156	157
Navarra	98	103	136	121
País Vasco	80	86	106	102
La Rioja	128	136	164	162
España	97	102	107	103

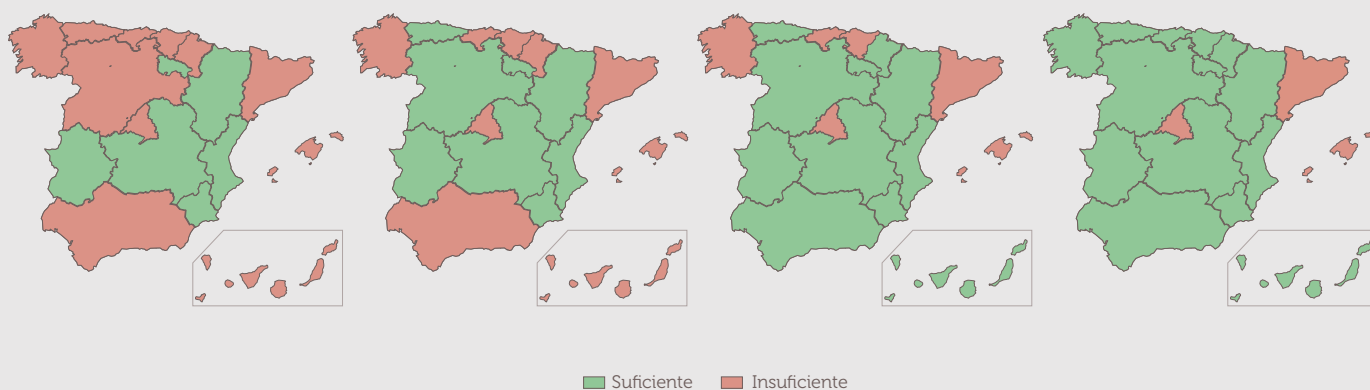
Evolución Histórica Nacional



Mapa Comparativo Territorial 1^{ER} Trimestre 2018



Mapas de Evolución en Periodos Anteriores

1^{ER} Trimestre 2014. IRPH 3,20%1^{ER} Trimestre 2015. IRPH 2,46%1^{ER} Trimestre 2016. IRPH 2,01%1^{ER} Trimestre 2017. IRPH 1,88%

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



Analizamos la evolución del mercado de alquiler y el riesgo inmobiliario para detectar tendencias a nivel provincial.

Santa Cruz de Tenerife y Sevilla observan un **aumento significativo en la rentabilidad en alquiler**. Las Islas Baleares registran una

variación anual negativa de los rendimientos en alquiler por el importante incremento de precios de compraventa, muy por encima del crecimiento del alquiler.

8,20%

Rentabilidad bruta en alquiler
Media nacional

7,57%↑

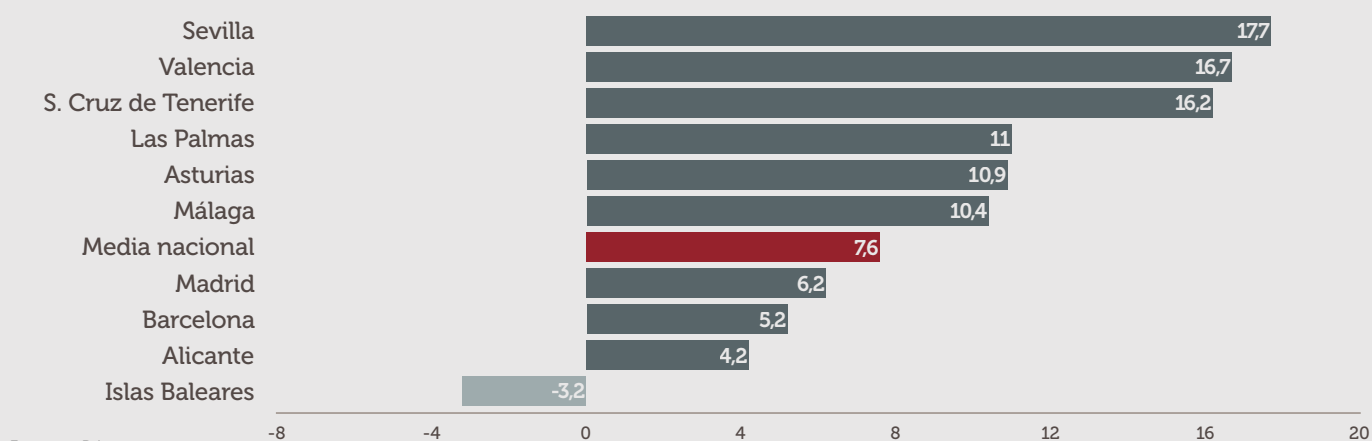
Variación de la rentabilidad en alquiler
Media nacional de las provincias

*Avance 1T-2018

ABRIL 2018*

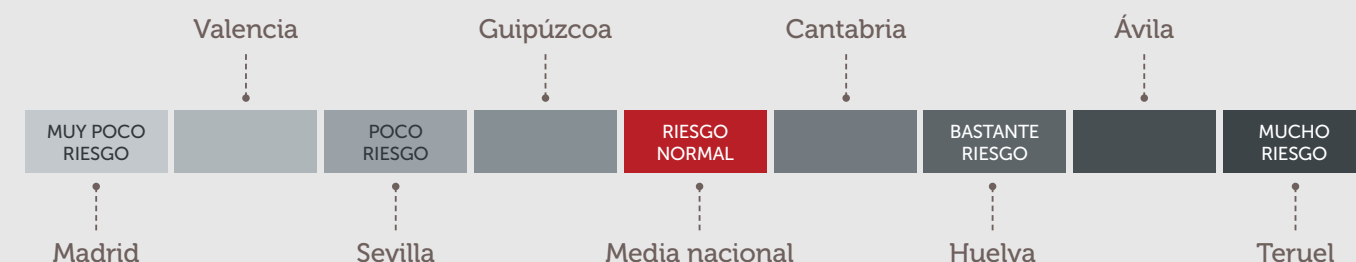
Evolución de la rentabilidad bruta en alquiler

Variación entre la rentabilidad bruta 1T-2018 y la del mismo periodo del año anterior (1T-2017).



Riesgo inmobiliario

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



Rentabilidad bruta en alquiler a nivel nacional

Destacamos una selección de tipologías interesantes para la inversión destinada al alquiler. Además de las cuatro tipologías en el mapa, señalamos el rendimiento alto de tipologías más grandes en la provincia de Barcelona con rentabilidad en alquiler por encima del 8 %.

Tipología recomendada

85 m² en BARCELONA (prov.)

8,1 %

Rentabilidad

8,8 %↑

Variación anual

MUY POCO

Riesgo

Tipología recomendada

55 m² en VALENCIA (prov.)

10,3 %

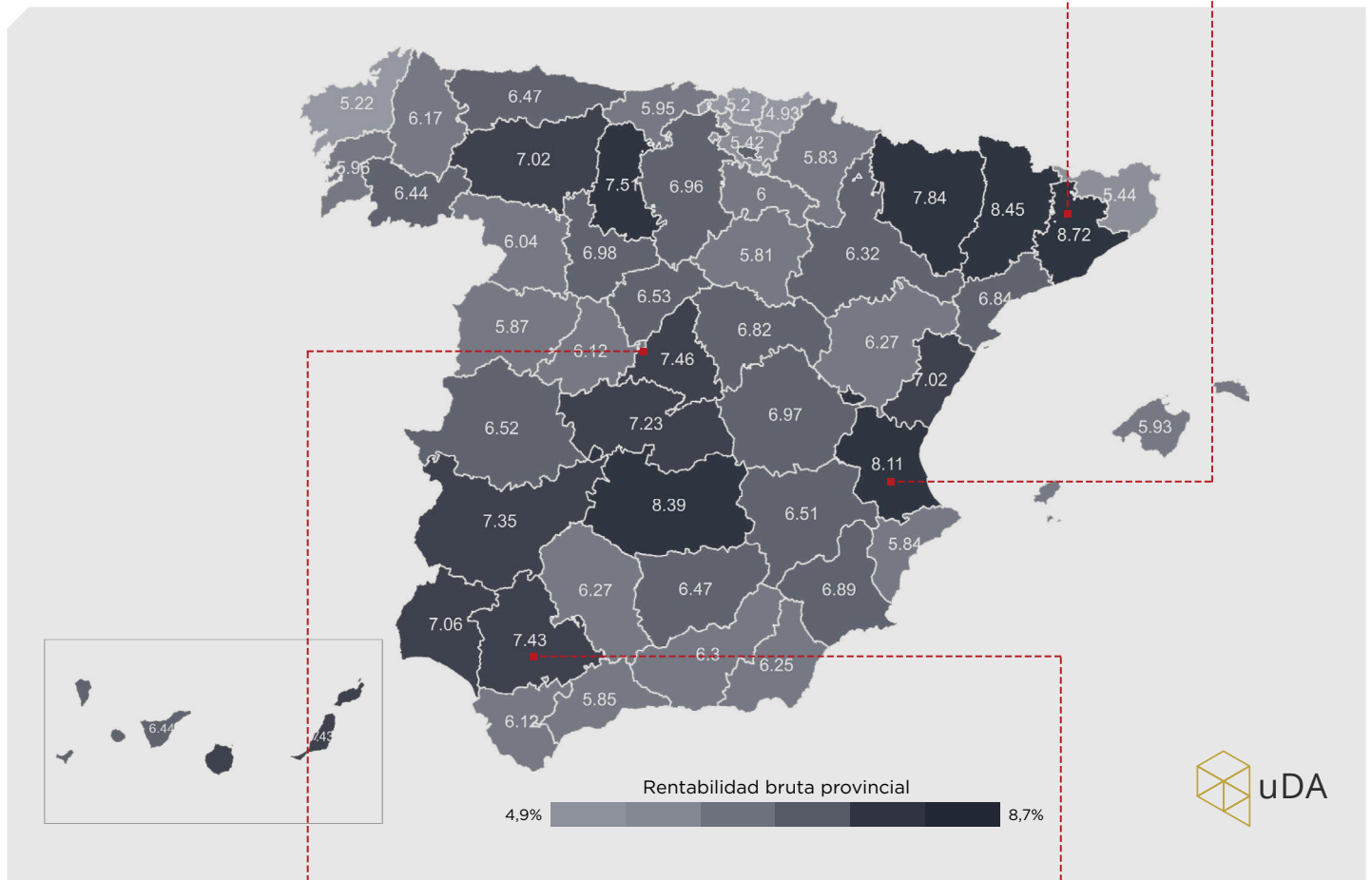
Rentabilidad

13,1 %↑

Variación anual

POCO

Riesgo



85 m² en MADRID (prov.)

7,7 %

Rentabilidad

9,5 %↑

Variación anual

MUY POCO

Riesgo

55 m² en SEVILLA (prov.)

8,3 %

Rentabilidad

18,3 %↑

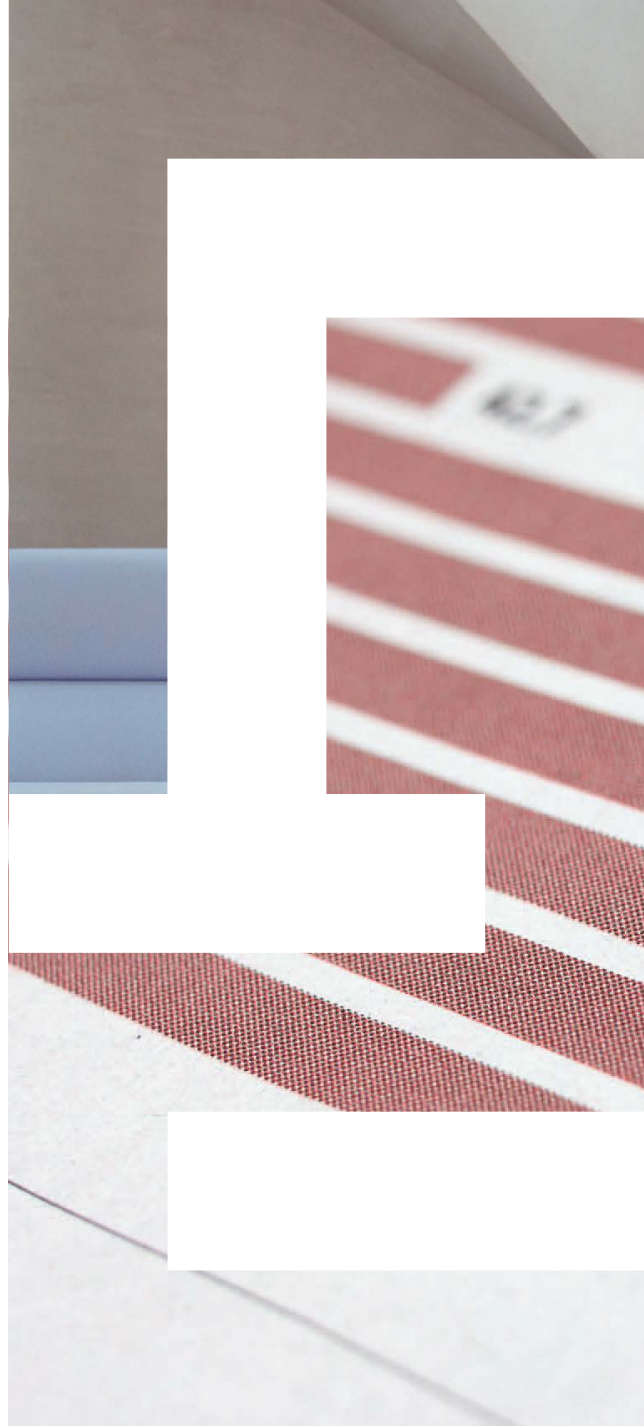
Variación anual

POCO

Riesgo

Tipología recomendada

Tipología recomendada



© Sociedad de Tasación S.A.

El presente documento es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A, la información contenida en el mismo se pone a disposición de sus posibles lectores en forma gratuita, y es meramente informativo, sin fines de asesoramiento legal, comercial o de inversión. Consecuentemente Sociedad de Tasación, S.A., no se hace responsable de las decisiones tomadas en base a dicha información ni en su caso de las inexactitudes, omisiones o errores que puedan contenerse en el mismo. El documento se ha realizado mediante recopilación de fuentes legales de uso público. Se autoriza la reproducción total o parcial, del mismo, para uso no comercial, citando como fuente Sociedad de Tasación SA.

Sociedad de Tasación, S.A. Sociedad inscrita con el nº1 (Código 4301) en el Registro de Entidades de Tasación del Banco de España.