

Sociedad de Tasación publica el Informe de Tendencias del Sector Inmobiliario

El precio de la vivienda nueva aumenta un 5,1% en los últimos doce meses, pero se modera el ritmo de crecimiento

- El precio medio de la vivienda nueva en España se sitúa en 2.400 €/m², con un crecimiento del 2,2% respecto al segundo semestre del año pasado
- Madrid y Barcelona continúan liderando las subidas de precios, aunque la velocidad de crecimiento sigue moderándose respecto al semestre anterior
- La moderación en el crecimiento de precio de la vivienda y en el número de hipotecas y transacciones podría anticipar un posible cambio de ciclo en Madrid y Barcelona
- En el resto de las capitales de provincia, descontando la influencia de Madrid y Barcelona, los precios de la vivienda nueva continúan la tendencia al alza y registran un incremento del 2,8% en los últimos 12 meses
- Barcelona, San Sebastián y Madrid son las capitales de provincia con el precio medio de vivienda nueva más alto de España, mientras que Cáceres, Badajoz y Ciudad Real registran los precios más bajos
- El Índice de confianza cae por quinto trimestre consecutivo hasta los 55,8 puntos desde los 55,9 del primer trimestre de 2019
- La rentabilidad media bruta anual del alquiler se ha situado en 7,59%, suponiendo este trimestre un aumento del 3,49% con respecto al año anterior
- Los españoles tienen que emplear 7,3 años de sueldo íntegro para acceder a una vivienda de tipo medio, y se mantiene con el mismo valor registrado en diciembre de 2018 y marzo de 2019

Madrid, 30 de junio de 2019.- [Sociedad de Tasación](#) publica el Informe de Tendencias del Sector Inmobiliario, que incluye información de vivienda nueva correspondiente al primer semestre del año 2019. El estudio se ha realizado en cerca de 400 municipios

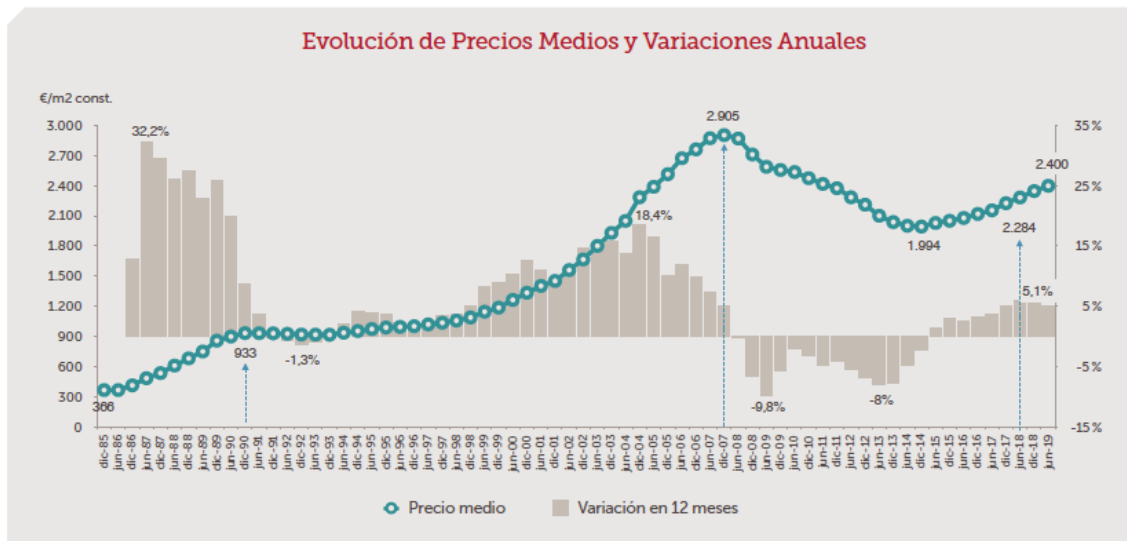
y analiza los precios de vivienda nueva de las poblaciones más representativas del territorio nacional.

Así mismo, el informe incorpora, desde el año 2017, indicadores de **rentabilidad de los alquileres** y el **riesgo inmobiliario** por provincias, elaborados por **Urban Data Analytics (uDA)**, socio tecnológico de Sociedad de Tasación.

[Puedes descargar el informe en este enlace](#)

Según el informe de [Sociedad de Tasación](#), en el primer semestre de 2019, el **precio medio de la vivienda nueva en España ha aumentado un 5,1% respecto a junio de 2018**. El precio ha alcanzado **2.400 €/m² construidos**, y presenta una variación desde diciembre de 2018 del 2,2%.

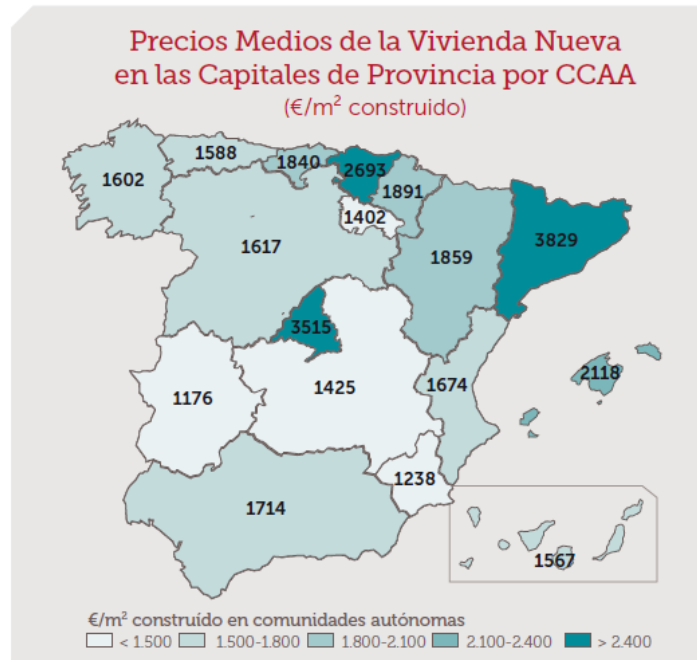
Los resultados del estudio arrojan que el precio medio de una vivienda tipo de 90 m² en el conjunto de **las capitales de provincia es de 216.000 €**. En el resto de las ciudades estudiadas que no son capitales de provincia, el precio medio de una vivienda nueva se ha situado en **1.646€/m²**, lo que supone un aumento del **2,6% respecto a junio del año anterior**.




Evolución de precio medio y variación anual

Barcelona es la capital de provincia más cara de España con un precio medio de vivienda nueva de **4.307 €/m²**, seguida por **San Sebastián** con **3.555 €/m²** y **Madrid** con **3.515 €/m²**. Por contraposición, **Cáceres** con **1.166 €/m²**, **Badajoz** con **1.182 €/m²** y **Ciudad Real** con **1.200 €/m²**, son las capitales que registran los precios más bajos.

Por Comunidades Autónomas¹, Cataluña (3.829 €/m²), es la comunidad con precios más altos seguida por Madrid (3.515 €/m²) y País Vasco (2.693 €/m²). Las tres presentan los niveles de precios en vivienda nueva más altos. Por el contrario, Extremadura (1.176 €/m²), Murcia (1.238 €/m²), y La Rioja (1.402 €/m²) son las comunidades que presentan precios de vivienda nueva más bajos.



Precios medios de vivienda nueva en las capitales de provincia

por Comunidades Autónomas (€/m²) 

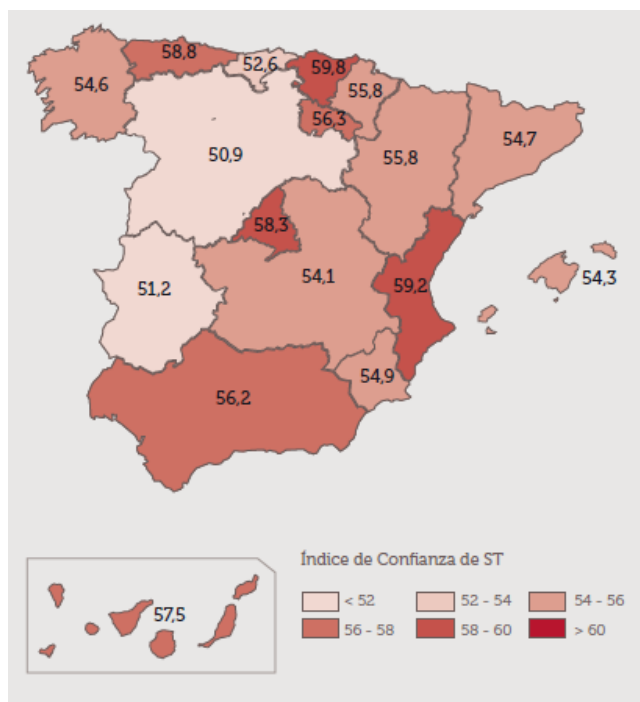
La confianza en la evolución del sector retrocede por quinto trimestre consecutivo

El Índice de Confianza Inmobiliario de [Sociedad de Tasación](#) disminuye en el primer semestre del año hasta situarse en los **55,8 puntos**, sobre un máximo de 100, desde los 55,9 del trimestre pasado. Aunque la variación trimestral es inapreciable, este es el quinto trimestre consecutivo en que el índice experimenta descenso desde 2012. Aun así, continua por encima de los 50 puntos, indicativos de una situación de equilibrio.

¹ Valor medio de vivienda nueva de las capitales de provincia por Comunidades Autónomas en €/m². En las comunidades uniprovinciales se corresponde con el precio medio de la vivienda en la capital.

Por Comunidades Autónomas, País Vasco (59,8) y Valencia (59,2) presentan los índices de confianza más altos. Por contraposición, Castilla y León (50,9) y Extremadura (51,2) presentan los valores más bajos.

El Índice de Confianza trimestral se construye a partir de la opinión de más de 700 profesionales sobre aspectos económico-inmobiliarios de las zonas donde desarrollan su actividad profesional. Las respuestas de los profesionales se ponderan en una escala que va del 1 al 5 en relación con la perspectiva (situación de los últimos tres meses) y a la expectativa (previsiones para los próximos tres meses) sobre aspectos como la evolución de la economía en la región, evolución de ventas, etc. Este índice ofrece una fotografía de la situación en los últimos tres meses.

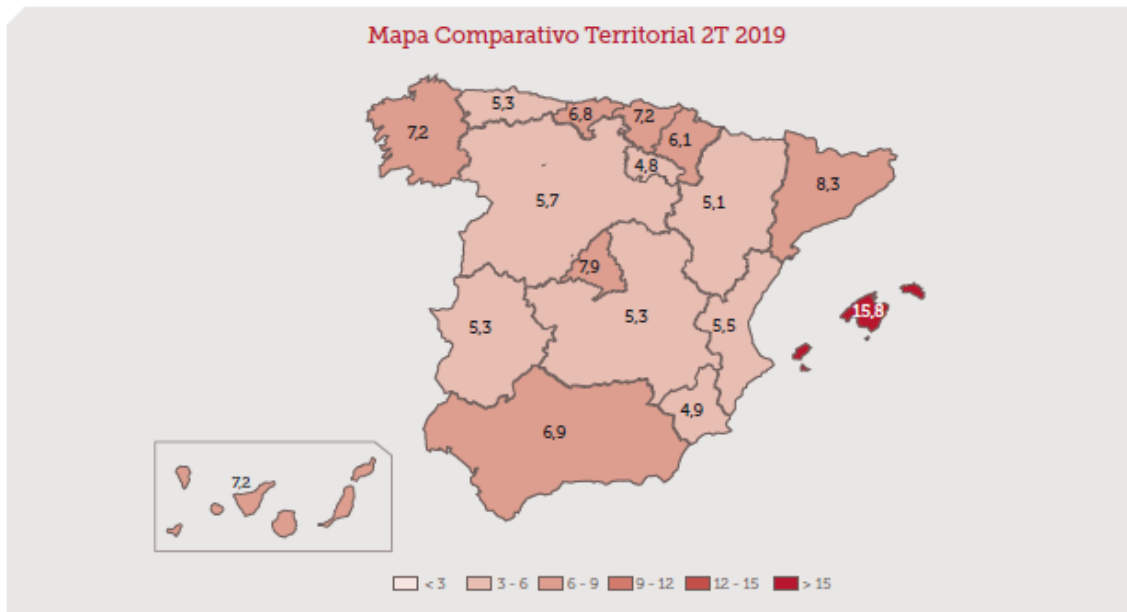


7,3 años de sueldo para acceder a una vivienda de tipo medio

El Índice de Esfuerzo Inmobiliario de [Sociedad de Tasación](#), que define el número de años de sueldo íntegro que un ciudadano necesita destinar para la compra de una vivienda de tipo medio, mantiene su tendencia de crecimiento y se sitúa en **7,3 años en el segundo trimestre de 2019**, y mantiene la misma cifra que hace un año.

Este indicador 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 estimados a partir de los últimos publicados por el INE en su encuesta anual de estructura salarial.

Baleares continúa siendo la Comunidad Autónoma donde se necesitan más años para acceder a una vivienda: **15,8 años**. En sentido opuesto, La Rioja sigue siendo la región donde es más fácil acceder a la vivienda: **4,8 años**.

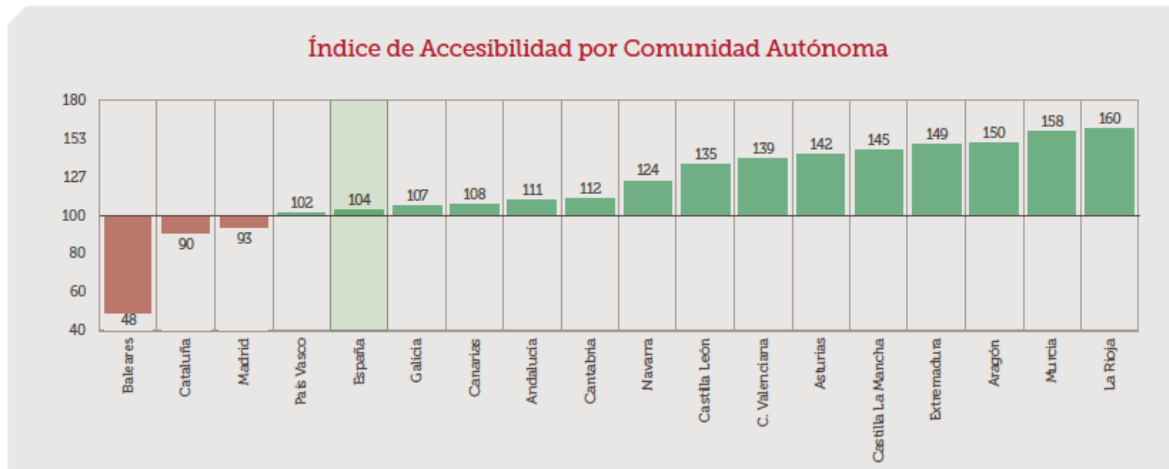


Índice de Esfuerzo por Comunidad Autónoma

La capacidad de endeudamiento para adquirir una vivienda aumenta ligeramente en 2019

El **Índice de Accesibilidad** elaborado por [Sociedad de Tasación](#) ha disminuido ligeramente en los últimos 12 meses. Con una **referencia de 100 puntos** en los casos donde la capacidad de endeudamiento es suficiente, la media de España actualmente se sitúa en **104 puntos**, manteniendo el mismo nivel que en marzo de 2019, y dos puntos por encima del registrado en junio de 2018.

Sin embargo, algunas Comunidades Autónomas, como **Baleares, Cataluña y Madrid** continúan registrando niveles salariales insuficientes para la adquisición de una vivienda, con índices de accesibilidad de **48, 90 y 93 puntos** respectivamente.



Índice de Accesibilidad por Comunidad Autónoma

La rentabilidad del alquiler alcanza el 7,59% con un crecimiento anual del 3,49%

Sociedad de Tasación incorpora a su estudio el análisis de rentabilidad del alquiler por provincias. El Informe incluye indicadores de rentabilidad del alquiler, desarrollados por **Urban Data Analytics (uDA)**, socio tecnológico de Sociedad de Tasación, que ha estudiado el mercado residencial para predecir tendencias y conocer el comportamiento de las provincias frente a la inversión. Según **Urban Data Analytics (uDA)**, la rentabilidad media en el alquiler en nuestro país alcanza el 7,59 % en el segundo trimestre de 2019.

Por provincias, **Toledo (8,4%), Sevilla (7,4%) y Teruel (7,4%)** alcanzan las cifras de rentabilidad bruta en el alquiler más altas del territorio nacional. Por el contrario, **Vizcaya** con una rentabilidad del 5,3%, seguido de **Girona con un 5,2% y Guipúzcoa con un 4,8%** de rentabilidad bruta, respectivamente, son las provincias que ofrecen menores rentabilidades en el alquiler.

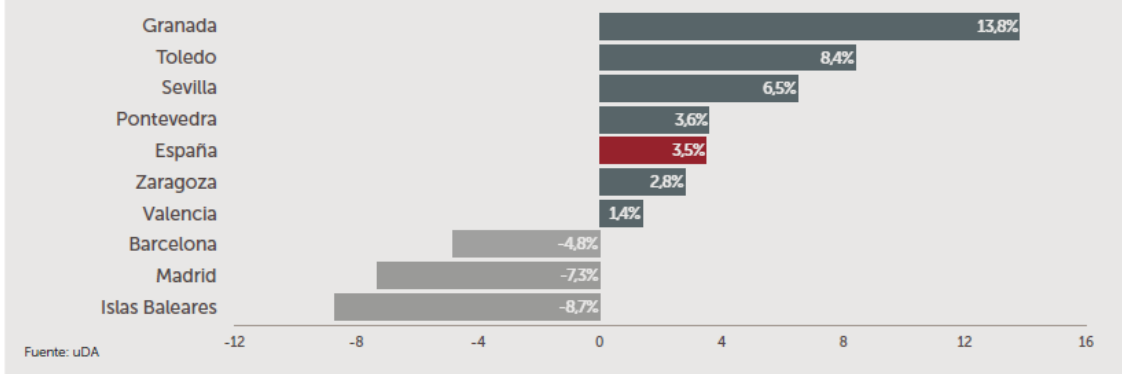
En la **comparativa anual** de las rentabilidades brutas en el alquiler, destacan las provincias de Granada, Toledo y Sevilla con una **variación anual** respecto a junio de 2019 de **13,8%, 8,4% y 6,5% respectivamente**. Por el contrario, las provincias de Barcelona, Madrid y Baleares presentan variaciones negativas de **-4,8%, -7,3% y -8,7%** respectivamente.

La opción de compra destinada al alquiler sigue presentándose como una oportunidad de inversión muy atractiva, siendo **Valencia, Sevilla y Granada** las que presentan el **mejor comportamiento** en cuanto a rentabilidad del alquiler y riesgo inmobiliario.



Evolución de la rentabilidad bruta en alquiler

Variación anual entre la rentabilidad bruta 2T 2019 y la del mismo periodo del año anterior (2T 2018).



Evolución de la rentabilidad bruta en alquiler

Conclusiones

En el segundo trimestre de 2019 los precios continúan su tendencia al alza, aunque en las dos grandes capitales del país, que han actuado como locomotoras de la subida desde 2015, empieza a apreciarse algunos síntomas de fatiga en el ritmo de crecimiento.

Asimismo, el índice de confianza en la evolución del sector inmobiliario se sitúa en 55,8 puntos sobre 100, una décima inferior al trimestre anterior. Aunque la variación trimestral es mínima, este es el quinto trimestre en el que el índice experimenta descenso desde 2012.

De igual modo, el índice de Esfuerzo inmobiliario se sitúa en 7,3 años de sueldo para poder adquirir una vivienda media, y se mantiene en el mismo valor de marzo de 2019 y diciembre de 2018.

Por otro lado, el índice de accesibilidad a nivel estatal se posiciona en 104 puntos en segundo trimestre de 2019, manteniendo el mismo nivel que en marzo de 2019, y dos puntos por encima del registrado en junio de 2018.

De manera paralela, la modalidad del alquiler sigue creciendo. Así la rentabilidad media del alquiler en nuestro país se situó en un 7,59% en 2019, frente al 8,12% del mismo periodo del ejercicio anterior, en parte, al aumento de la demanda en las grandes ciudades tanto del lado inversor (que compra para alquilar) como del particular. El progresivo aumento de la demanda de alquiler, en conjunción con la escasez de suelo edificable -sobre todo en las grandes ciudades- puede acabar teniendo influencia apreciable en la evolución de los precios de transacción.

Metodología

Metodología

[Sociedad de Tasación](#) ha realizado este análisis del mercado inmobiliario de la vivienda nueva en todas las capitales de provincia de España. Así mismo, el estudio incluye un total de casi 400 municipios de toda España, distribuidos según las diferentes provincias y Comunidades Autónomas, y se ha desarrollado a partir de los datos de promociones de viviendas con unidades en venta obtenidos por sondeo directo en los lugares de emplazamiento de estas.

Como resultado de los trabajos de campo realizados durante el primer semestre de 2019, para este estudio de mercado inmobiliario nacional, se han obtenido datos procedentes de más de 38.500 viviendas de diferentes tipos, tamaños y ubicaciones, en construcción o terminadas, correspondientes a casi 2.100 diferentes promociones inmobiliarias.

En el estudio de mercado no se han considerado, por su singularidad, las viviendas unifamiliares, las viviendas usadas ni las de protección oficial. Tampoco se han incluido las viviendas con superficies inferiores a 60 m² o superiores a 160 m², ni las que tienen condiciones especiales que distorsionan su precio (entre ellas los áticos con terrazas).

[Sociedad de Tasación](#) ha analizado el comportamiento de los precios de las viviendas nuevas durante la primera mitad del año 2019 y presenta los datos desagregados por Comunidades Autónomas. [Sociedad de Tasación](#) realiza este tipo de estudios semestrales de vivienda nueva de manera ininterrumpida desde 1985.

ST Sociedad de Tasación es una empresa independiente experta en valoraciones de todo tipo de bienes, especialmente activos inmobiliarios. Creada en el año 1982 es la primera sociedad de tasación nacida en España, ha realizado más de tres millones de tasaciones con un valor tasado superior a los dos billones de euros. Es líder en la generación de información y estadísticas inmobiliarias, creando en el año 1985 el primer índice de precios de vivienda publicado en España.

Las empresas del Grupo Sociedad de Tasación ofrecen gran variedad de servicios en el ámbito inmobiliario: tasaciones para mercado hipotecario (ECO), valoraciones RICS, AVM, valoraciones por modelos estadísticos, Asesoramiento en Valor de Carteras, Certificaciones Energéticas, Consultoría Urbanística, Project Monitoring y desarrollos informáticos aplicados al sector inmobiliario. El Grupo tiene presencia en todo el territorio nacional a través de sus 13 delegaciones, 250 empleados y más de 900 profesionales independientes (arquitectos e ingenieros). Puede obtener más información en www.st-tasacion.es.



ST
Sociedad de Tasación

Valoración, Consultoría y Tecnología

Para más información:

ATREVIA

Idoia Revuelta irevuelta@atrevia.com

Mario Cordera financiero@atrevia.com

Telf.: 91 564 07 25