

Sociedad de Tasación publica el Informe de Tendencias del Sector Inmobiliario con precios de vivienda nueva y usada

El Índice de Confianza Inmobiliario ya descendía por debajo de los 50 puntos antes de la crisis sanitaria del Covid-19

Sociedad de Tasación presenta los indicadores que servirán como referencia para, una vez finalizada la crisis sanitaria del Covid-19, poder evaluar sus efectos en España

- El Índice de Confianza de ST baja en todas las Comunidades Autónomas y sólo supera la barrera de los 50 puntos en Andalucía, Asturias, Galicia y País Vasco
- La capacidad de endeudamiento de los españoles para acceder a una vivienda mejora en tres puntos con respecto al trimestre anterior y se sitúa en 109
- El índice de esfuerzo alcanza los 7,4 años de sueldo íntegro para adquirir una vivienda de tipo medio, una décima más que hace un año
- La rentabilidad bruta media del alquiler ha alcanzado el 7,6% con una subida del 3,6%, según datos de urbanData Analytics de avance del primer trimestre de 2020 en comparación con el mismo periodo de 2019
- Barcelona continúa siendo la provincia más cara de España (2.717 €/m²)
- El precio medio de la vivienda nueva y usada modera su crecimiento por tercer año consecutivo y se sitúa en 1.663 €/m² al cierre de 2019

Madrid, 1 de abril de 2020.- [Sociedad de Tasación](#) publica el Informe de Tendencias del Sector Inmobiliario que incluye la evolución tanto de los precios de la vivienda durante el segundo semestre de 2019, como de otros indicadores propios de Sociedad de Tasación correspondientes al primer trimestre de 2020.

Los datos recogidos para la realización de este informe corresponden al periodo directamente anterior a que comenzara la crisis sanitaria del COVID-19. Así pues, las conclusiones tomadas servirán como punto de referencia para evaluar en el futuro los efectos de la crisis sanitaria.

La información utilizada para la confección del estudio proviene de datos de oferta, captados por la red de colaboradores de ST, que se utilizan como fundamento en la realización de valoraciones. Dichos datos son tratados mediante un riguroso procedimiento de depuración y normalización en base a criterios homogéneos

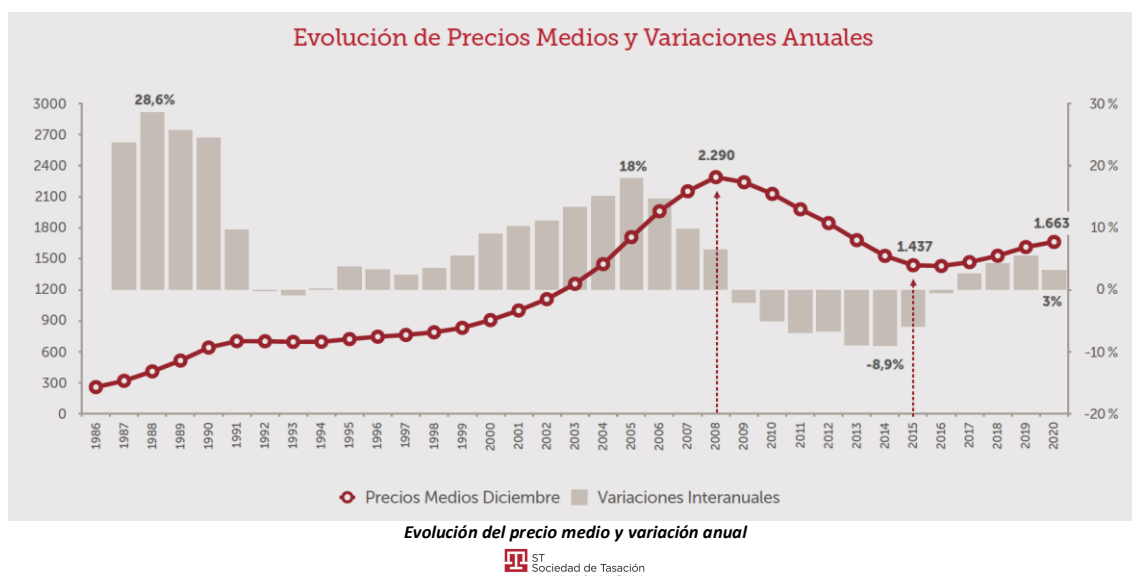
(mediciones, consideración de anexos...) y obtención de posibles valores de transacción deduciendo posibles descuentos o comisiones mediante un procedimiento de simulación de compra. La información incluida en cada dato contiene 60 variables, utilizadas en la determinación de los valores medios en distintos ámbitos territoriales.

Además, este informe incorpora el estudio elaborado por urbanData Analytics (uDA), socio tecnológico de Sociedad de Tasación. El estudio realiza un análisis del mercado residencial para predecir tendencias y destacar provincias con un buen comportamiento para la inversión.

[Puedes descargar el informe completo aquí](#)

El precio de la vivienda sube frente a 2018

De acuerdo al informe, el **precio medio del conjunto de vivienda nueva y usada se situó en 1.663 €/m² en España a finales del año pasado**, lo que supuso un **incremento del 3,1% con respecto a diciembre de 2018**. El ritmo de crecimiento anual se moderó por tercer año consecutivo.



Entre los meses de junio y diciembre de 2019, el precio medio de la vivienda en España creció un 1,6%, con una evolución al alza similar a la del primer semestre e inferior a los resultados observados durante la primera mitad de 2018 (2,8%) y la segunda (2,7%).

Por provincias, Madrid experimentó una subida anual del 8,4%, seguida de Málaga con un incremento del 6% y de Baleares con un 5,6%. Los menores avances se produjeron en Murcia y León, con una leve mejora del 0,1%. Por su parte, Lugo fue la única provincia donde se redujo el precio con una caída del 1,5%.

Respecto al precio, el **importe medio más elevado al cierre de diciembre de 2019 se registró en la provincia de Barcelona (2.717 €/m²)**, seguida de Madrid (2.590 €/m²). Por el contrario, las cifras más bajas se contabilizaron en Lugo (870 €/m²) y Badajoz (887 €/m²).

El informe de Sociedad de Tasación detalla que **todas las comunidades autónomas registraron un aumento en los precios de la vivienda durante el último año**. Así, las mayores subidas se produjeron en la Comunidad de Madrid con un 8,4%, en Galicia con un 6,3% y en Baleares con un 5,6%. Por el contrario, Castilla y León sólo mejoró un 1,7%, la Ciudad Autónoma de Ceuta un 0,8% y la Región de Murcia apenas un 0,1%.

Respecto a la evolución semestral, las autonomías que encabezaron dicho crecimiento fueron la Comunidad de Madrid con 2,7%, las Islas Baleares y Canarias, ambas con una mejora del 1,8%. Por su parte, Extremadura y Galicia apenas crecieron un 0,8%.

Por capitales de provincia, el comportamiento de los precios en las dos ciudades más pobladas no ha sido el mismo durante el último año. En Barcelona se produjo un aumento del 4,2% anual al cierre de 2019, lo que marca un ritmo de ascenso cada vez más contenido ya que a finales de 2018 crecía al 8,9% anual. Por su parte, Madrid sigue protagonizando un ritmo de escalada mayor que la Ciudad Condal –creció al 8,4% en diciembre de 2019–, pero en su caso también se aprecia una cierta tendencia a la moderación en la curva de crecimiento, ya que al cierre de 2018 crecía al 9%.

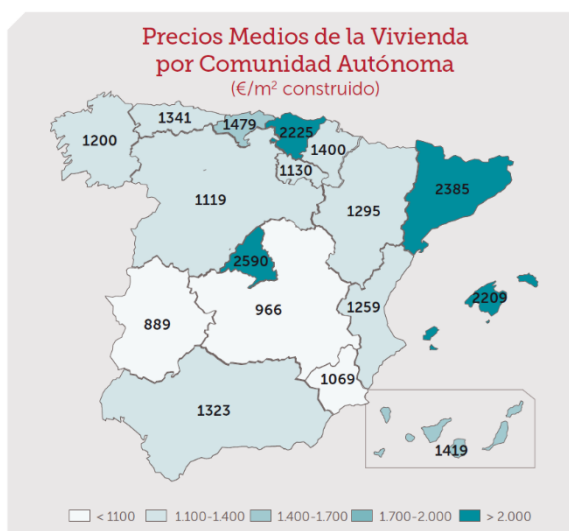
Provincias con valores medios más altos

	Valores			Variación %	
	dic 2019	jun 2019	dic 2018	sem.	anual
Barcelona	2.717	2.688	2.607	1,1	4,2
Madrid	2.590	2.522	2.389	2,7	8,4
Guipúzcoa	2.493	2.464	2.429	1,2	2,6
Baleares	2.209	2.170	2.092	1,8	5,6
Vizcaya	2.162	2.136	2.110	1,2	2,5

Provincias con valores medios más bajos

	Valores			Variación %	
	dic 2019	jun 2019	dic 2018	sem.	anual
Lugo	870	866	883	0,5	-1,5
Badajoz	887	880	860	0,8	3,1
Ciudad real	889	881	875	0,9	1,6
Cáceres	901	897	893	0,4	0,9
Cuenca	904	895	890	1,0	1,6

*Comparativa de provincias con valores medios más altos y bajos
Precios medios de vivienda por Comunidades Autónomas (€/m²)*



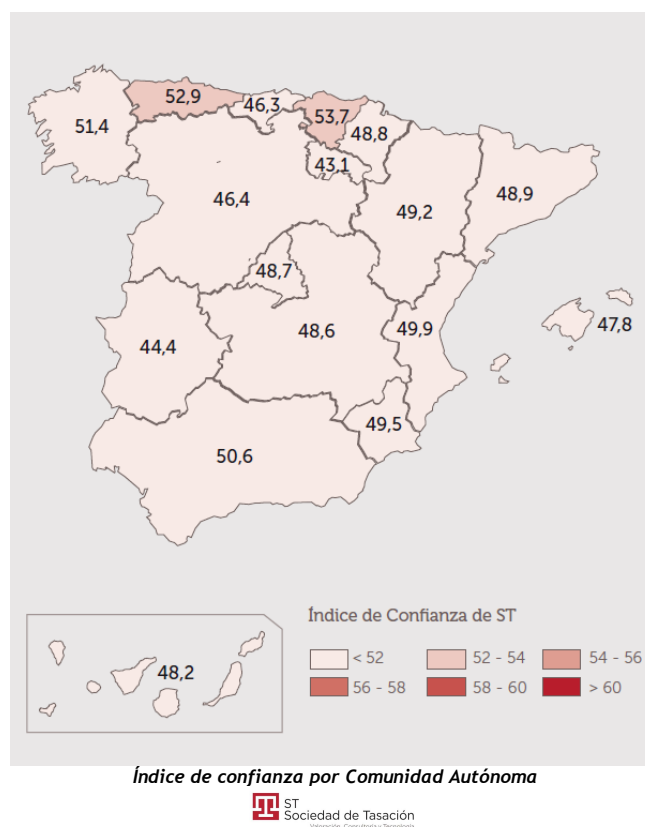
En Palma de Mallorca se aprecia la misma tendencia que en Barcelona: cerró diciembre con una mejora del 5,6%, lejos del crecimiento experimentado a finales de 2018, cuando creció al 10,7%. En cambio, la evolución de los precios en Málaga sigue la misma estela que Madrid, con un aumento del 6% a finales de 2019, frente al 6,7% alcanzado en diciembre del año anterior.

La evolución de estas capitales denota la disparidad de comportamientos de los precios y las tendencias en España, según el segmento territorial del mercado que se observa. **Esta es una situación que podría anticipar un cambio de ciclo a corto o medio plazo**, a partir de la propia dinámica intrínseca del mercado, y sin tener en cuenta a este nivel, los efectos económicos de la crisis sanitaria actual, cuyas consecuencias son una incógnita en estos momentos.

El Índice de Confianza Inmobiliario cae a niveles de septiembre de 2015

El **Índice de Confianza Inmobiliario de Sociedad de Tasación** ha protagonizado en el primer trimestre de 2020 un significativo retroceso **hasta los 49,3 puntos sobre 100, con un descenso de 1,5 puntos con respecto al dato de diciembre de 2019**. Este indicador continúa la caída iniciada en junio de 2018 y se sitúa por debajo de la barrera de los 50 puntos (límite indicativo de una situación de equilibrio) por primera vez desde septiembre de 2015. Su valor más bajo de la serie histórica se alcanzó en diciembre de 2012, con apenas 30,6 puntos.

La reducción en el primer trimestre de 2020 ha sido generalizada en todas las Comunidades Autónomas. Las únicas que superan ligeramente los 50 puntos son País Vasco (53,7), Asturias (52,9), Galicia (51,4) y Andalucía (50,6). Por contraposición, las que presentan los valores más bajos son La Rioja (43,1), Extremadura (44,4), Cantabria (46,3) y Castilla y León (46,4).



La encuesta de base para confeccionar el Índice de Confianza se realizó durante los días previos a la declaración del Estado de Alarma por parte del Gobierno de la nación, y puede verse afectada por la incertidumbre sobre las medidas que se pretendía adoptar frente a esta crisis sanitaria. Este índice se construye a partir de la opinión de más de 700 profesionales sobre aspectos económico-inmobiliarios de las zonas donde desarrollan su actividad profesional.

7,4 años para adquirir una vivienda

El Índice de Esfuerzo Inmobiliario de Sociedad de Tasación, que mide el número de años de sueldo íntegro que un ciudadano medio necesita destinar para la compra de

una vivienda de tipo medio, se sitúa en 7,4 años al cierre del primer trimestre de 2020, apenas una décima más que hace doce meses.

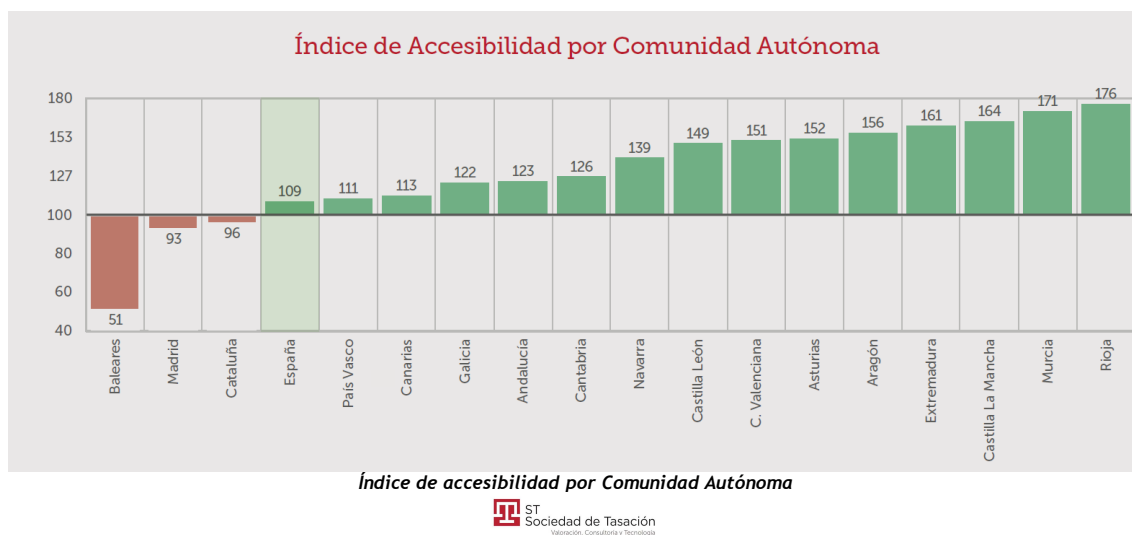
Este indicador se calcula a nivel de Comunidad Autónoma a partir del cociente entre el valor de mercado de la vivienda y los ingresos medios brutos anuales que publica el INE en su encuesta anual de estructura salarial.

Baleares se mantiene como la región donde más años se necesitan para acceder a una vivienda, con 15,8, una décima más que hace un año. En el lado opuesto se sitúa, de nuevo, La Rioja, donde el acceso a la vivienda requiere de 4,6 años de sueldo íntegro, dos décimas menos que al cierre del primer trimestre de 2018.

Mejora ligeramente la capacidad de endeudamiento para comprar una vivienda

El Índice de Accesibilidad que elabora 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. **Al cierre del primer trimestre de 2020, este indicador se situó en 109, con una ligera mejora de cuatro puntos con respecto al dato de diciembre del año pasado.**

De este modo, la media nacional se mantiene por encima del nivel salarial mínimo para la adquisición de una vivienda de tipo medio, mejorando además el registro del trimestre anterior. No obstante, al igual que en trimestres anteriores, este indicador continúa registrando niveles insuficientes para la adquisición de una vivienda en las Comunidades Autónomas de Baleares (51), Madrid (93) y Cataluña (96).



La rentabilidad media del alquiler en España se ha situado en un 7,6%

El Informe de Tendencias del Sector Inmobiliario de ST incorpora el análisis de rentabilidad del alquiler por provincias, realizado por urbanData Analytics (uDA), [empresa especializada en Big Data inmobiliario](#), quien estudia el mercado residencial para predecir tendencias y conocer el comportamiento de las provincias frente a la inversión.

Según datos de avance del primer trimestre de 2020 de uDA, la rentabilidad bruta media del alquiler en España se situó en un 7,6%, lo que supone un aumento del 3,6% frente al dato registrado durante el mismo periodo de tiempo del año anterior.

Entre las provincias españolas con **mayor rentabilidad** bruta media, Toledo con un 8,5%, Soria con un 8,4% y, finalmente, Segovia y Valencia, ambas con un 8,3%. Por el contrario, las que han presentado un menor rendimiento han sido Guipúzcoa con un 5,1%, Baleares con un 5,3% y tanto Vizcaya como Málaga con un 5,4%.

Respecto a la comparativa anual, ha destacado el **incremento de la rentabilidad** en las provincias de Toledo (8,1%), Guadalajara (7,6%), Zaragoza (7,1%), La Coruña (6,1%) y Barcelona (5,7%). En cambio, tanto Baleares como Málaga tuvieron una variación anual negativa del 0,4% y del 6,4%, respectivamente.

Conclusiones

El precio medio de la vivienda se sitúa en 1.663 €/m², con un aumento interanual del 3,1% y semestral del 1,6%, lo que confirma cómo el crecimiento de los precios se está moderando desde hace meses, mostrando a su vez síntomas de fatiga sobre todo en algunas de las grandes capitales. **De hecho, el de 2019 es el tercer ejercicio consecutivo en el que disminuye el crecimiento de este indicador.**

La evolución del mercado denota una disparidad en el comportamiento de los precios y las tendencias en España, según el segmento territorial del mercado que se observa. Esta situación podría anticipar un cambio de ciclo a corto o medio plazo, a partir de la propia dinámica intrínseca del mercado, y sin tener en cuenta los efectos económicos que puede tener la crisis sanitaria actual, cuya duración y consecuencias son una incógnita al cierre de la edición del informe.

El Índice de Confianza en la evolución del sector inmobiliario de Sociedad de Tasación continúa su caída iniciada en junio de 2018 y se sitúa en 49,3 puntos sobre 100. Es la primera vez que cae de la barrera de los 50 (límite indicativo de una situación de equilibrio) desde septiembre de 2015, siendo su valor más bajo de la serie histórica 30,6 puntos (diciembre de 2012).

La encuesta de base se llevó a cabo los días previos a la declaración del Estado de Alarma por parte del Gobierno de la nación, y puede verse afectada por la incertidumbre sobre las medidas que se pretendía adoptar frente a esta crisis sanitaria.

Por último, la rentabilidad bruta media del alquiler en España se sitúa en un 7,6% durante el primer trimestre de 2020, con un aumento del 3,6% en comparación con los resultados del año pasado en el mismo periodo de tiempo.

Metodología

[Sociedad de Tasación](#) ha realizado este análisis aplicando técnicas de big-data, a partir de la información de las valoraciones y datos de mercado contrastados y verificados procedentes de su amplia base de datos inmobiliaria, para generar series de evolución histórica del precio de la vivienda para todos los códigos postales de España.

En la metodología de trabajo utilizada se prescinde de aquellos datos cuyo valor presenta distorsiones a causa de singularidades en las características del inmueble. Dado que la cantidad de datos localizados no es ilimitada ni las características físicas y de ubicación son homogéneas entre un periodo y otro, la aplicación de técnicas de este nivel permite minimizar el riesgo de oscilaciones imputables a las variaciones en cantidad y condiciones de las muestras entre dos periodos consecutivos.

[ST Sociedad de Tasación](#) ha analizado el comportamiento de los precios de la vivienda durante el segundo semestre de 2019 y pone a disposición del mercado una serie histórica única en España, con datos que se remontan a 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 12 centros, 300 empleados y más de 900 profesionales independientes (arquitectos e ingenieros). Puede obtener más información en www.st-tasacion.es.

Para más información:

ATREVIA

Álvaro Pérez Magariños apmagarinos@atrevia.com 673 339 950

Carlos C. Ungría cungria@atrevia.com 672 447 065