

# 2017

ENERO

## Tendencias del Sector Inmobiliario

# Evolución del Sector

ENERO 2017

PERSPECTIVA

## VALORES

Evolución del Valor de la Vivienda Nueva



## PERSPECTIVA

Perspectiva del Sector en los Últimos 3 Meses



## CONFIANZA

Índice de Confianza Inmobiliario

(mín 0 - máx 100)



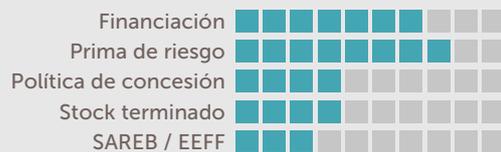
## VARIABLES ESTRATÉGICAS

Cuadro de Control de Variables Estratégicas

### DEMANDA



### OFERTA



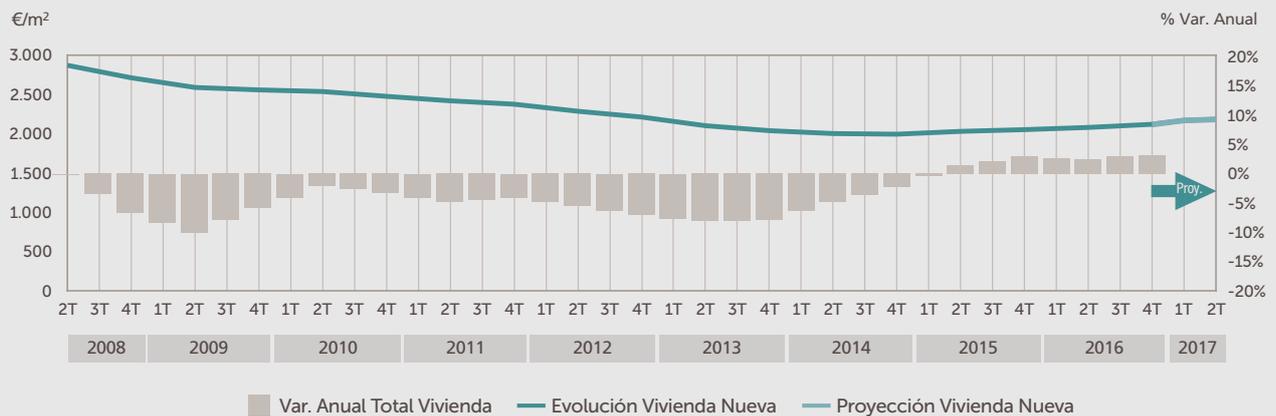
# Inmobiliario

ENERO 2017

EXPECTATIVAS

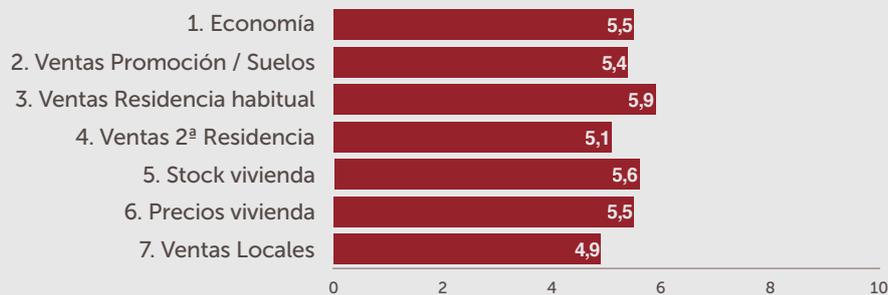
## VALORES

### Evolución y Proyección Valor de la Vivienda



## EXPECTATIVAS

### Expectativas del Sector para los Próximos 3 Meses



## CONCLUSIONES

El precio medio de la vivienda nueva en capitales de provincia recupera un 1,9% en el último semestre y se sitúa en 2.120 €/m<sup>2</sup>. La variación anual de precios se sitúa en 3,3% y confirma la tendencia a la estabilidad ya observada en períodos anteriores.

El índice de confianza en la evolución del sector inmobiliario alcanza 54,5 puntos, y continúa su tendencia ascendente desde la posición neutral de 50.

El Índice de Esfuerzo Inmobiliario se sitúa en 7,4 años de sueldo para la adquisición de una vivienda media.

El índice de accesibilidad a nivel estatal pasa de 102 puntos en el trimestre pasado a 104 en el actual. Durante 2016 este índice se ha mantenido por encima del nivel salarial mínimo necesario para la adquisición de una vivienda de tipo medio.

ST 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.

**54,5** puntos sobre 100

ENERO 2017

# Índice de Confianza Inmobiliario iST

## Nota metodológica

El Índice de Confianza Inmobiliario se construye a partir de la opinión de más de 600 profesionales sobre aspectos económico-inmobiliarios de las zonas donde desarrollan su actividad profesional.

Entre estos 600 técnicos se encuentran todos los profesionales independientes (tasadores) y la totalidad del personal de control de calidad de valoraciones que trabaja en ST 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:

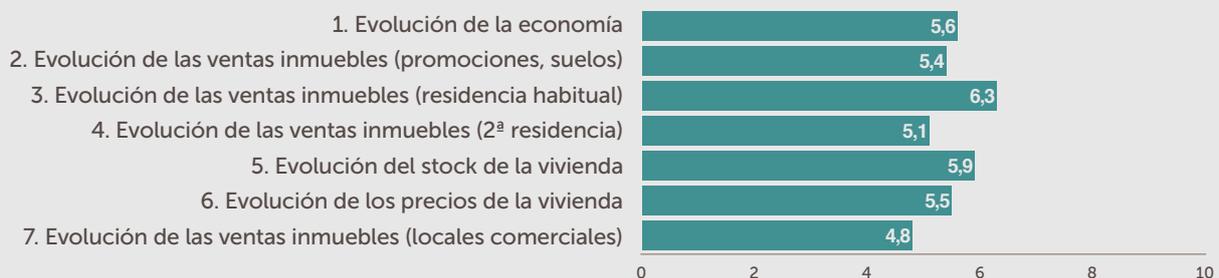
- 1º Evolución de la economía en cada zona
- 2º Evolución ventas - Promociones y Suelos
- 3º Evolución ventas - Residencia habitual
- 4º Evolución ventas - Segunda residencia
- 5º Evolución del stock de la vivienda en la zona
- 6º Evolución de los precios de la vivienda
- 7º Evolución ventas - Locales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

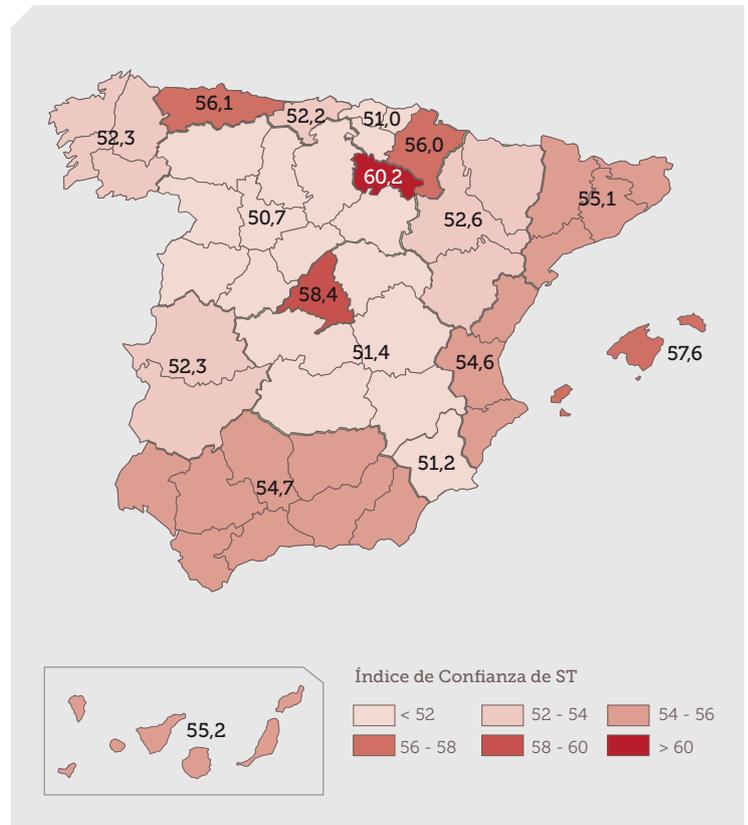


### Expectativas (Próximos 3 Meses)



### Evolución por Comunidad Autónoma

	2T-2016	3T-2016	4T-2016	1T-2017
Andalucía	53,0	53,6	54,1	54,7
Aragón	51,5	51,7	51,5	52,6
Asturias	54,8	57,3	57,2	56,1
Baleares	56,8	58,1	57,9	57,6
Canarias	52,0	53,0	54,0	55,2
Cantabria	49,5	49,1	52,2	52,2
Castilla León	48,5	49,6	50,8	50,7
Castilla La Mancha	50,4	51,2	50,9	51,4
Cataluña	52,9	53,7	54,3	55,1
Valencia	53,6	53,8	54,0	54,6
Extremadura	53,3	52,8	52,4	52,3
Galicia	51,7	52,4	52,7	52,3
Madrid	54,8	56,4	56,9	58,4
Murcia	51,2	51,6	51,2	51,2
Navarra	50,7	51,3	52,4	56,0
Pais Vasco	51,0	51,1	49,3	51,0
La Rioja	55,8	56,0	57,9	60,2
<b>Total España</b>	<b>52,7</b>	<b>53,4</b>	<b>53,8</b>	<b>54,5</b>



	Total España	Andalucía	Aragón	Asturias	Baleares	Canarias	Cantabria	Castilla León	Castilla La Mancha	Cataluña	Valencia	Extremadura	Galicia	Madrid	Región de Murcia	Navarra	Pais Vasco	Rioja
1. Evolución de la economía en la zona	55,4	54,1	53,6	53,3	62,3	55,2	52,7	51,1	51,7	56,6	55,2	54,5	54,4	59,2	54,3	51,8	52,4	60,8
2. Evolución de las ventas - promociones y suelos	53,4	53,8	52,5	55,7	52,1	53,5	44,1	50,7	49,5	55,2	51,4	49,2	48,7	60,3	48,4	57,1	52,5	57,3
3. Evolución de las ventas - residencia habitual	60,6	59,7	57,1	62,7	61,6	61,7	59,9	54,8	59,5	61,9	60,9	59,8	56,7	64,8	57,2	63,3	59,4	63,5
4. Evolución de las ventas - segunda residencia - costa, montaña, ...	51,3	54,3	50,1	51,0	59,9	56,9	56,6	45,8	45,7	50,6	53,6	44,1	48,2	50,1	49,4	47,3	43,1	51,9
5. Evolución del stock de la vivienda	57,3	58,3	54,3	62,4	57,1	51,0	56,0	56,2	56,3	56,2	60,2	54,7	59,6	61,6	52,4	67,1	51,8	68,3
6. Evolución de los precios de la vivienda	54,9	53,2	52,0	56,9	60,2	57,0	49,0	50,2	49,6	58,2	52,9	53,9	52,0	59,6	49,6	53,9	49,1	66,3
7. Evolución de las ventas - locales comerciales	48,5	49,2	48,8	50,5	49,8	50,8	47,0	45,7	47,3	47,3	48,3	49,7	46,7	53,0	47,0	51,5	48,9	53,4

ST Sociedad de Tasación realiza con carácter semestral un estudio de mercado de vivienda nueva en edificio, en el que analiza las poblaciones más representativas del territorio nacional, incluyendo todas las capitales de provincia.

2.120

€/m<sup>2</sup> precio medio  
capitales de provincia

1,9

Var. 6 meses  
% nominal

3,3

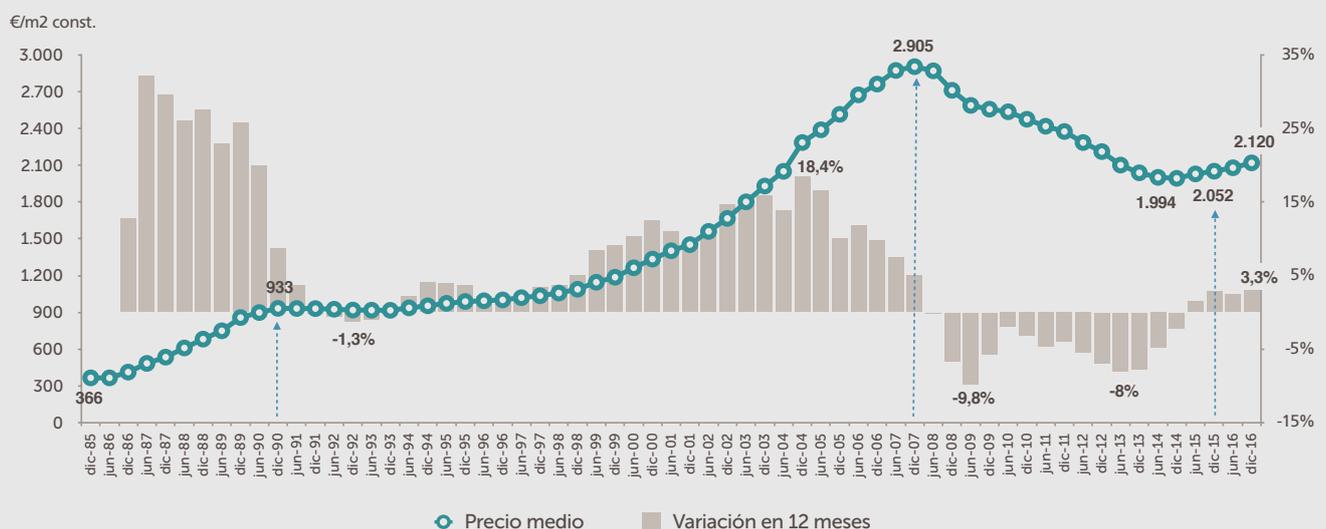
Var. 12 meses  
% nominal

ENERO 2017

# Estudio de Mercado de la Vivienda Nueva

- El **precio medio nacional en el conjunto de las capitales de provincia** ha aumentado un 3,3% respecto al alcanzado en diciembre de 2015 (la variación desde junio de 2016 es de 1,9%).
- El **precio medio nacional en el conjunto de las capitales de provincia** se ha situado en 2.120 €/m<sup>2</sup> construido, lo que supone 190.800 euros para una vivienda de tipo medio de 90 m<sup>2</sup>.
- El **índice inmobiliario de ST** se ha situado en 650,3 a 31-12-2016, lo que representa un 6,2% anual acumulativo de incremento de los precios desde diciembre de 1985.
- El **precio medio de la vivienda nueva en el resto de las ciudades** estudiadas que no son capitales de provincia se ha situado en 1.555 €/m<sup>2</sup> que representa una disminución del 1% con respecto a finales de 2015.
- El **precio medio de la vivienda nueva en las ciudades con población superior a 100.000 habitantes** que no son capitales de provincia se ha situado en 1.675 €/m<sup>2</sup> que representa una variación anual del 1,1%.
- El **precio medio de la vivienda nueva en las ciudades con población superior a 50.000 habitantes** se ha situado en 1.557 €/m<sup>2</sup>, que representa una variación anual del 1,3%.
- El **precio medio de la vivienda nueva en las ciudades con población superior a 25.000 habitantes** se ha situado en 1.476 €/m<sup>2</sup>, que representa una variación anual del 1%.
- El **precio medio de la vivienda nueva en las ciudades analizadas con población inferior a 25.000 habitantes** se ha situado en 1.470 €/m<sup>2</sup>, que representa una variación anual del 0,7%.

## Evolución de Precios y Variación Anual



## Evolución

El nivel de producción de vivienda nueva (datos de visados dirección obra del M. Fomento) ha crecido sensiblemente en relación al registrado hace 12 meses (en torno a un 25%). Aunque todavía se encuentra muy por debajo de lo que se considera adecuado a las necesidades de la población, es un síntoma positivo que dicha producción mantenga un porcentaje de evolución creciente desde los mínimos registrados hace cuatro años. Madrid y Barcelona siguen siendo los motores de la recuperación de los precios, manteniendo a cierta distancia al resto de municipios, si bien en este momento ya no se experimentan bajadas de precios en prácticamente ninguna de las poblaciones analizadas, y en las escasas ocasiones en que se producen son casi insignificantes.

Según datos del Ministerio de Fomento, el volumen total de transacciones inmobiliarias registradas en los primeros 9 meses de 2016 ha crecido cerca de un 15% sobre igual periodo de 2015. No obstante, de la misma estadística se observa que en igual periodo las transacciones de vivienda nueva han disminuido cerca del 5% con respecto al año pasado.

Las operaciones de contratación de hipotecas han aumentado, y se siguen manteniendo por debajo del nivel de transacciones.

Aunque las socimis siguen orientando su negocio mayoritario hacia inmuebles en el sector terciario, ya se conocen casos de adquisiciones de grandes paquetes de viviendas, y previsiones de aumentar el volumen a corto/medio plazo.

Una parte significativa de la oferta continúa en manos de las inmobiliarias vinculadas a entidades de crédito, con precios que con frecuencia siguen siendo sensiblemente inferiores a los propuestos por promotores. No obstante se observa una disminución considerable en la práctica de ofertas puntuales de muy corta duración a precios muy reducidos.

Se ha reducido el número de viviendas con antigüedad menor a 5 años ofertadas directamente por particulares, con precios muy divergentes (al alza o a la baja) de los ofrecidos por los profesionales del sector.

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

## Previsiones

Se refuerza la percepción de que el mercado recupera progresivamente el pulso habitual, aunque aún se encuentre lejos de la velocidad de cruce deseable. El sector parece consolidar la vía de recuperación incipiente observada en el semestre anterior. En el futuro inmediato será necesario prestar atención a factores que darán indicaciones sobre la firmeza de la senda iniciada:

- Las iniciativas que en materia de vivienda pueda emprender el nuevo gobierno del país, así como las administraciones autonómicas.
- La repercusión que puedan tener en el mercado inmobiliario español las negociaciones para la salida del Reino Unido de la Unión Europea, que previsiblemente se iniciarán en 2017.
- El mantenimiento de la buena rentabilidad que proporciona el mercado del alquiler en comparación con otros productos financieros con similar nivel de riesgo.
- El mantenimiento del crecimiento continuado del P.I.B. y la evolución del paro, y la traslación a las economías familiares de ambos factores.

De mantenerse las condiciones macroeconómicas actuales y las previsiones avanzadas para el año 2017, es poco probable que se invierta el ciclo alcista iniciado hace algo más de un año, si bien la pendiente de crecimiento será probablemente suave o casi plana en la mayoría de los casos. La entrada de las socimis en el mercado residencial será un elemento que probablemente contribuirá a dinamizar todavía más la opción del alquiler.

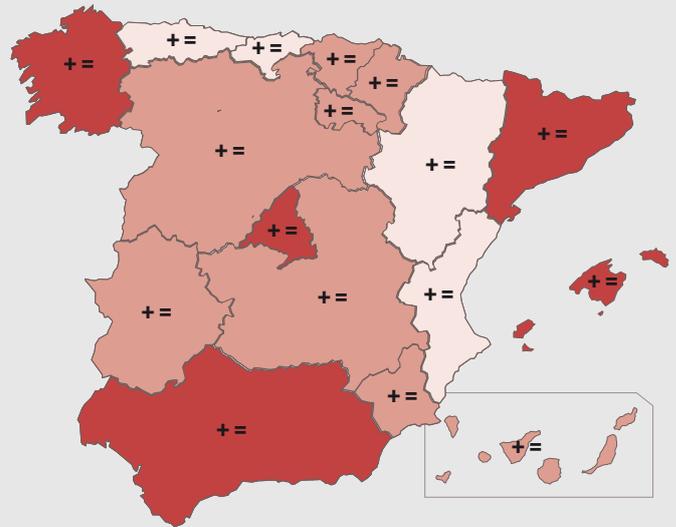
## Conclusiones

El precio de la vivienda continúa la senda ascendente iniciada en 2015, si bien lo hace de forma muy moderada en la mayoría de los casos. Tan solo en las dos grandes capitales del país (Madrid y Barcelona) se experimenta un crecimiento significativo, pero la tendencia al ascenso se ha generalizado por completo.

Se consolida la recuperación del sector, a la vista de que algunos de los factores que le afectan han evolucionado favorablemente:

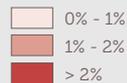
- Aumento apreciable en la cifra de transacciones.
- Subida generalizada de los precios, aunque de forma mayoritaria-

## Precios Medios de la Vivienda Nueva en las Capitales de Provincia por CCAA



Evolución de Valores  
Diciembre 2015 / Diciembre 2016

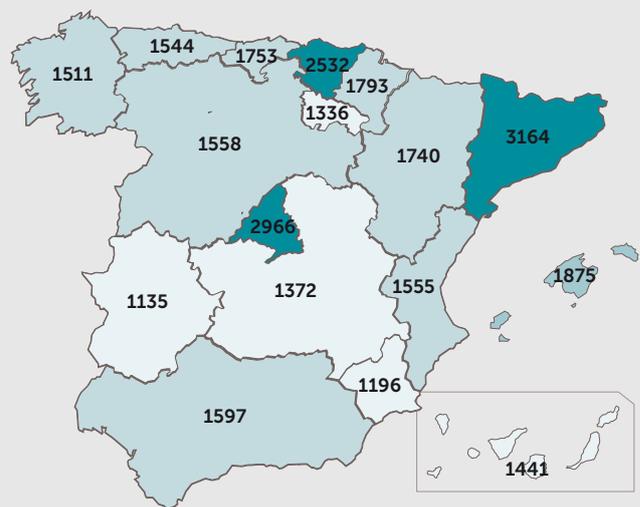
% Variación Anual



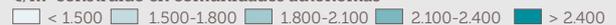
Previsión de Valores  
Diciembre 2016 / Diciembre 2017

- + + Incremento mayor 5%
- + = Incremento de 0% a 5%
- - Mantenimiento o disminución

## Precios Medios de la Vivienda Nueva en las Capitales de Provincia por CCAA (€/m<sup>2</sup> construido)



€/m<sup>2</sup> construido en comunidades autónomas



mente discreta.

- Reparación de las ventas sobre plano antes del inicio de las obras, un factor que ha estado varios años fuera de la dinámica del mercado.
- Mejora en las condiciones para la obtención de crédito hipotecario.
- Evolución favorable del empleo, aunque la tasa de paro y la calidad del empleo generado todavía deberían mejorar para favorecer la reactivación del mercado inmobiliario de modo consistente.
- Consolidación en la evolución positiva de la economía, con tasas de crecimiento elevadas y sostenidas.
- La modalidad de alquiler (en algunos casos con opción de compra a medio plazo) se afirma como una alternativa sólida a la compra, sobre todo entre el segmento de población más joven, que experimenta mayores dificultades para reunir el capital inicial necesario para la adquisición de una vivienda.

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

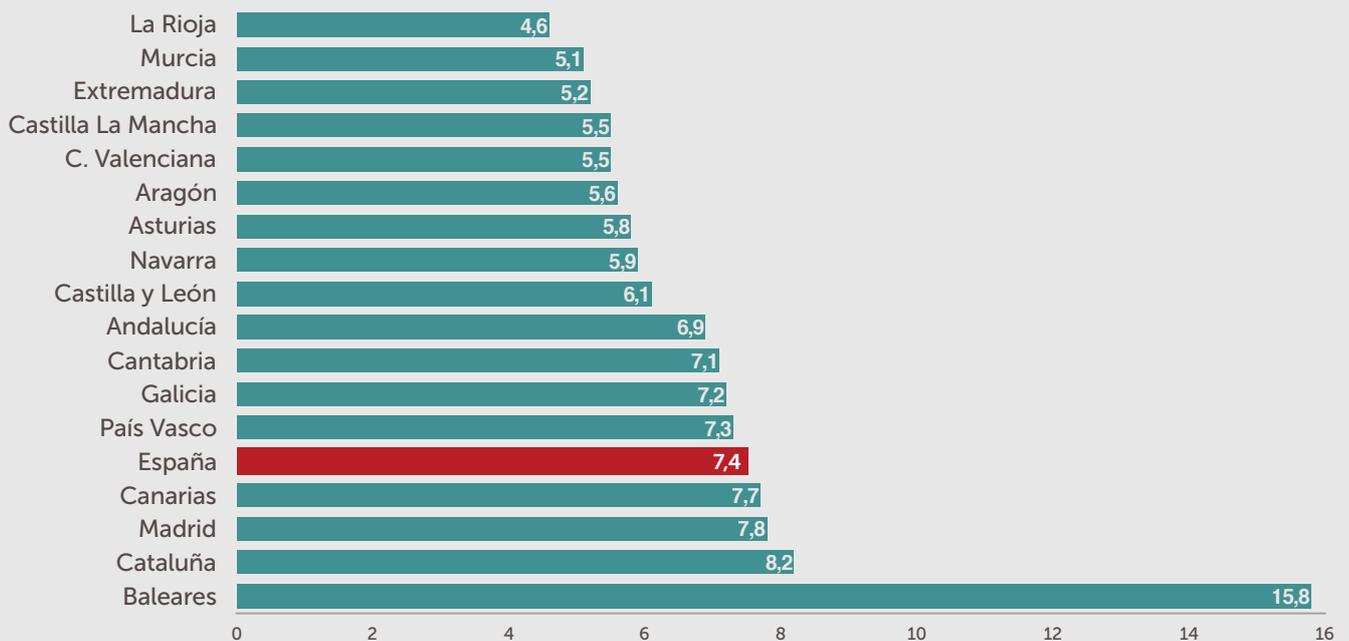
El índice de esfuerzo inmobiliario se define como el número de años de sueldo íntegro que un ciudadano medio necesitaría destinar para la compra de una vivienda de tipo medio.

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

ENERO 2017

# Índice de Esfuerzo Inmobiliario

### Índice de Esfuerzo por Comunidad Autónoma

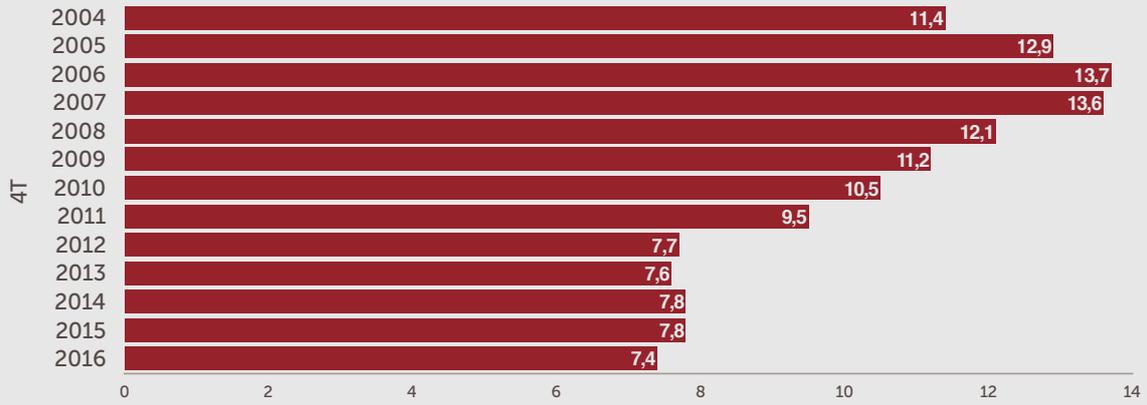


### Evolución Histórica por Comunidad Autónoma

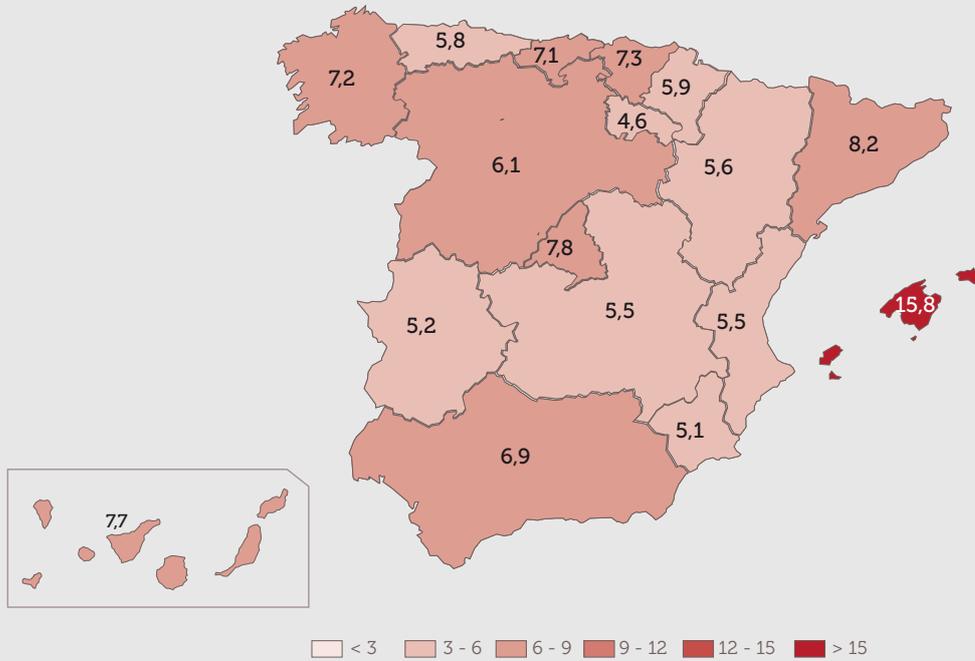
	Máximo	4T - 2014	4T - 2015	4T - 2016
Andalucía	13,0	7,4	7,2	6,9
Aragón	10,1	6,2	6,1	5,6
Asturias	9,5	6,6	6,3	5,8
Baleares	23,5	15,8	16,2	15,8
Canarias	13,0	7,5	8,2	7,7
Cantabria	13,3	9,5	8,8	7,1
Castilla León	11,0	6,5	6,6	6,1
Castilla La Mancha	11,7	5,8	5,5	5,5
Cataluña	15,7	8,4	8,5	8,2

	Máximo	4T - 2014	4T - 2015	4T - 2016
C. Valenciana	11,8	6,3	6,3	5,5
Extremadura	10,1	6,1	6,1	5,2
Galicia	11,1	7,7	7,7	7,2
Madrid	14,9	9,4	9,4	7,8
Murcia	12,1	5,7	5,7	5,1
Navarra	11,2	8,1	8,1	5,9
País Vasco	15,0	8,8	8,8	7,3
La Rioja	11,0	5,9	5,9	4,6
<b>España</b>	<b>13,7</b>	<b>7,8</b>	<b>7,8</b>	<b>7,4</b>

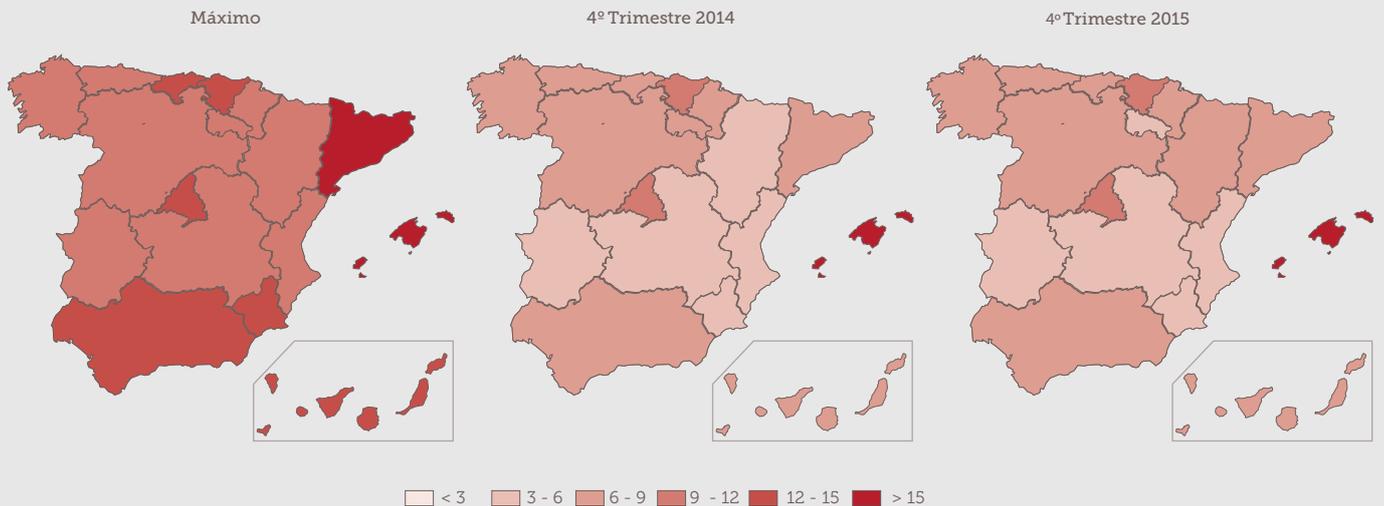
### Evolución Histórica Nacional



### Mapa Comparativo Territorial 4º Trimestre 2016



### Mapas de Evolución en Periodos Anteriores



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

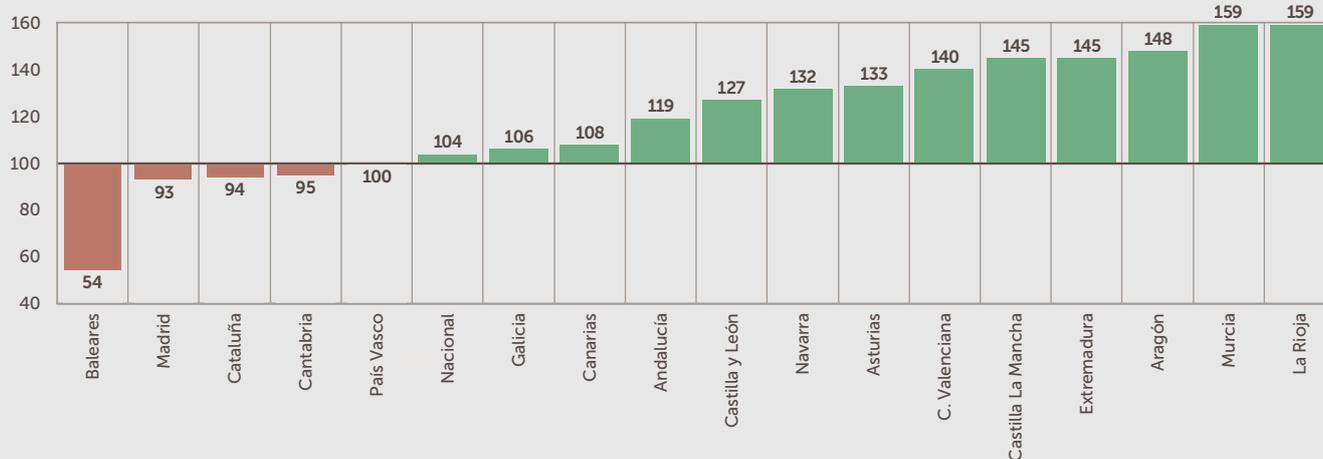
La cuota resultante se somete a diferentes hipótesis de cálculo de financiación, mediante las que se obtiene la comparativa entre el salario real anual publicado por el INE y el teórico necesario para la compra de una vivienda media, según el análisis del mercado de la zona analizada. El resultado con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

# 104 índice nacional

**ENERO 2017**

# Índice de Accesibilidad

### Índice de Accesibilidad por Comunidad Autónoma



### Evolución Histórica por Comunidad Autónoma

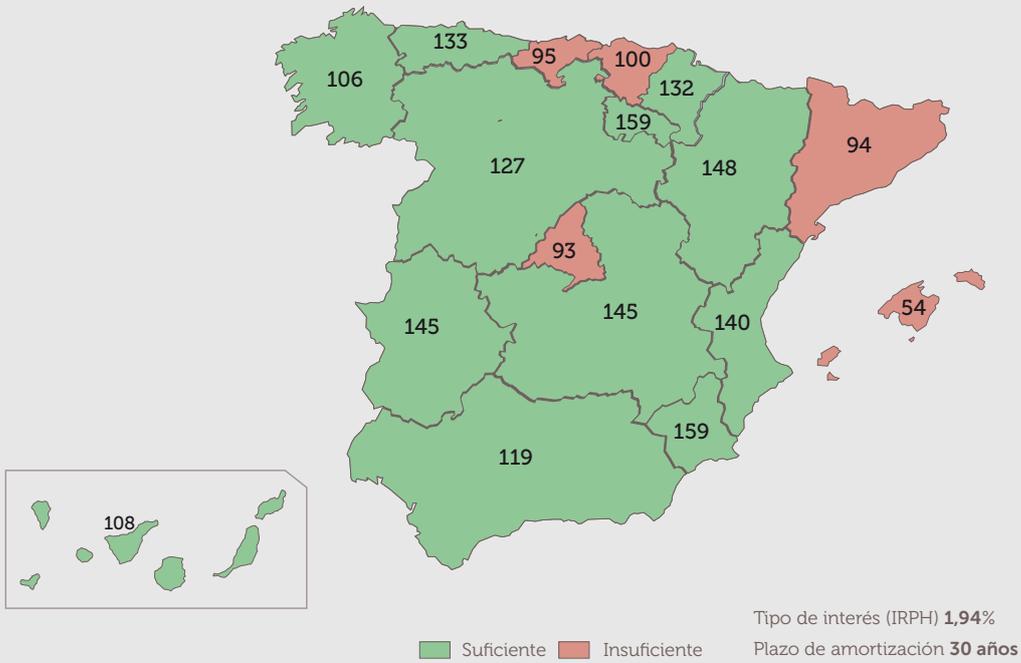
	4T-2013	4T-2014	4T-2015	4T-2016
Andalucía	94	95	105	119
Aragón	102	113	123	148
Asturias	101	104	120	133
Balears	42	44	46	54
Canarias	85	96	94	108
Cantabria	67	74	86	95
Castilla León	89	108	116	127
Castilla La Mancha	101	121	139	145
Cataluña	73	82	87	94

	4T-2013	4T-2014	4T-2015	4T-2016
C. Valenciana	107	113	129	140
Extremadura	102	116	136	145
Galicia	83	91	99	106
Madrid	68	72	77	93
Murcia	109	122	138	159
Navarra	85	84	83	132
País Vasco	60	76	79	100
La Rioja	104	117	128	159
<b>España</b>	<b>84</b>	<b>89</b>	<b>96</b>	<b>104</b>

### Evolución Histórica Nacional



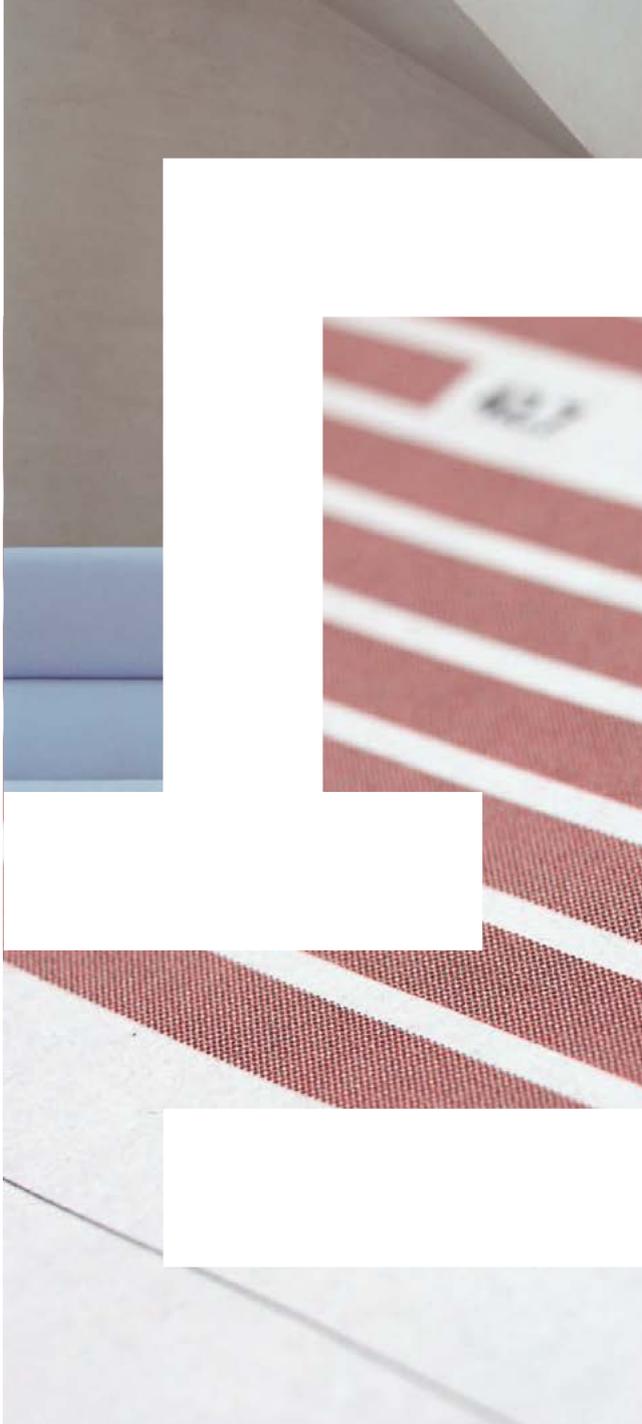
### Mapa Comparativo Territorial 4º Trimestre 2016



### Mapas de Evolución en Periodos Anteriores

4º Trimestre 2012. IRPH 2,99%      4º Trimestre 2013. IRPH 3,39%      4º Trimestre 2014. IRPH 2,61%      4º Trimestre 2015. IRPH 2,13%





© 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.