

2013

TERCER TRIMESTRE

Índice de Confianza Inmobiliario iST

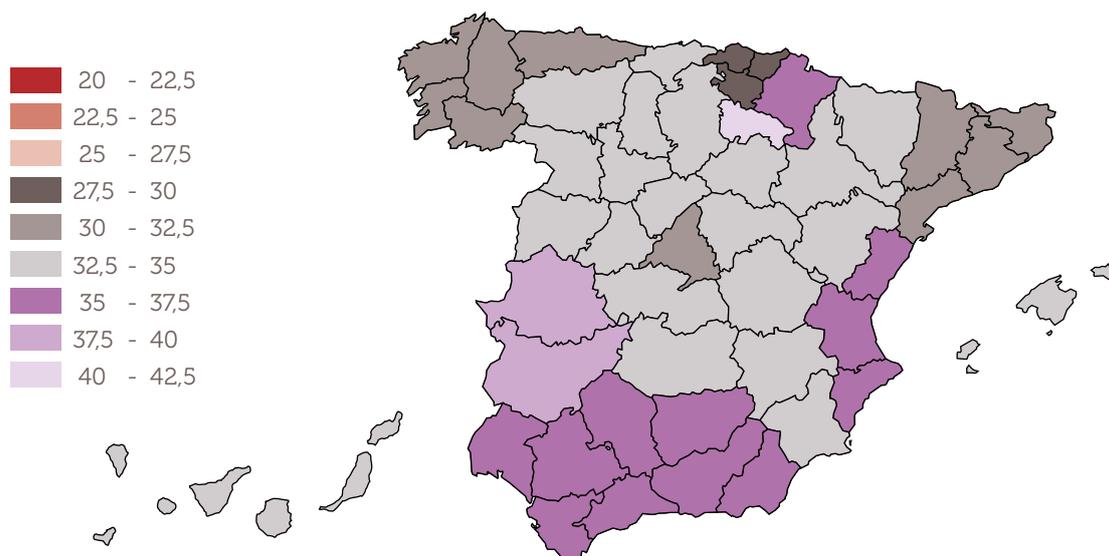
El Índice de Confianza Inmobiliario (iST) se elabora como complemento cualitativo al estudio de mercado semestral sobre la evolución de precios de vivienda nueva, que viene elaborando Sociedad de Tasación, S.A. (ST) desde hace 27 años.

33,2 puntos sobre 100

Índice de confianza inmobiliario tercer trimestre 2013

Índice de Confianza Inmobiliario iST





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 opiniones de estos profesionales se recogen a partir de las respuestas aportadas (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) que les sugieren los siguientes temas:

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

El valor del índice de confianza iST puede variar entre los 0 y 100 puntos, siendo 100 el máximo grado de confianza.

La valoración del Índice en el segundo trimestre de 2013 se situaba en 31,4 y el dato del tercer trimestre se sitúa en 33,2 puntos sobre 100 posibles.

En las tablas y datos que se muestran en las siguientes páginas del documento, se analizan con detalle los resultados individuales de cada una de las variables evaluadas a través de las opiniones de los expertos.

Índice de Confianza Inmobiliario (iST)

- La confianza en la evolución de la economía y la evolución de las ventas de inmuebles continúa con la tendencia de ligerísima mejora iniciada en el trimestre pasado, aunque se mantiene dentro de la zona negativa, sin que por el momento se pueda inferir que es previsible una recuperación del sector a corto plazo.
- La evolución del stock continuará estabilizada durante los próximos meses.
- La evolución de precios de vivienda aparece estabilizada para los próximos 3 meses.

1 Evolución de la economía en cada zona



Índice de confianza

El Índice de Confianza respecto a esta variable es de 32,1 puntos sobre 100, frente a los 29,4 puntos que teníamos en el dato del trimestre anterior.

Valoración de la situación actual. Perspectiva

La valoración de perspectiva para esta variable es negativa, situándose en 2,3 sobre 5 con una varianza de 0,36.

Valoración de la situación futura. Expectativa

La valoración de expectativa para esta variable es negativa, situándose en 2,5 sobre 5 con una varianza de 0,40.

Conclusión

Aunque el dato no es tan malo como en el del segundo trimestre de 2013, la confianza en la evolución de la economía continúa siendo negativa.

2 Evolución de las ventas Promociones y suelos



Índice de confianza

El Índice de Confianza respecto a esta variable es de 28,9 puntos sobre 100, frente a los 27,0 puntos que teníamos en el dato del trimestre anterior.

Valoración de la situación actual. Perspectiva

La valoración de perspectiva para esta variable es negativa, situándose en 2,2 sobre 5 con una varianza de 0,56.

Valoración de la situación futura. Expectativa

La valoración de expectativa para esta variable es negativa, situándose en 2,3 sobre 5 con una varianza de 0,53.

Conclusión

La confianza en la evolución de las ventas para desarrollos de promociones y suelos ha evolucionado muy ligeramente en positivo, pero continúa siendo negativa.

3 Evolución de las ventas Residencia habitual



Índice de confianza

El Índice de Confianza respecto a esta variable es de 35,3 puntos sobre 100, casi sin variación respecto a los 33,5 puntos que teníamos en el trimestre anterior.

Valoración de la situación actual. Perspectiva

La valoración de perspectiva para esta variable es negativa, situándose en 2,4 sobre 5 con una varianza de 0,50.

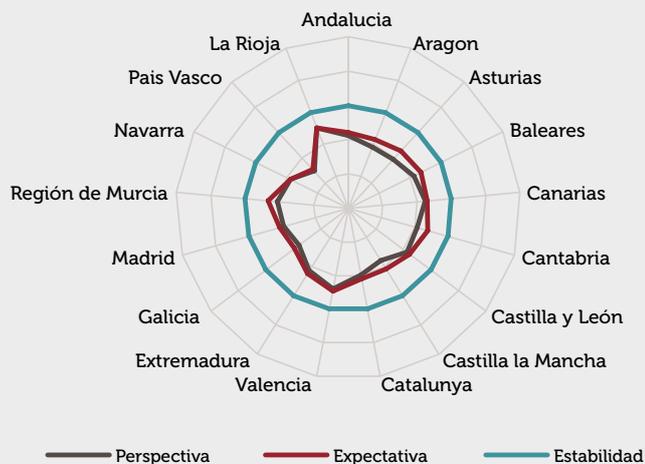
Valoración de la situación futura. Expectativa

La valoración de expectativa para esta variable es negativa, situándose en 2,5 sobre 5 con una varianza de 0,44.

Conclusión

La confianza en la evolución de las ventas de inmuebles para residencia habitual continúa en fase negativa, aunque menos que en el segundo trimestre de 2013.

Evolución de las ventas 2ª Residencia (costa, montaña, etc.)



Índice de confianza

El Índice de Confianza respecto a esta variable es de 27,3 puntos sobre 100, frente a los 24,3 puntos que teníamos en el dato del trimestre anterior.

Valoración de la situación actual. Perspectiva

La valoración de perspectiva para esta variable es negativa, situándose en 2,2 sobre 5 con una varianza de 0,65.

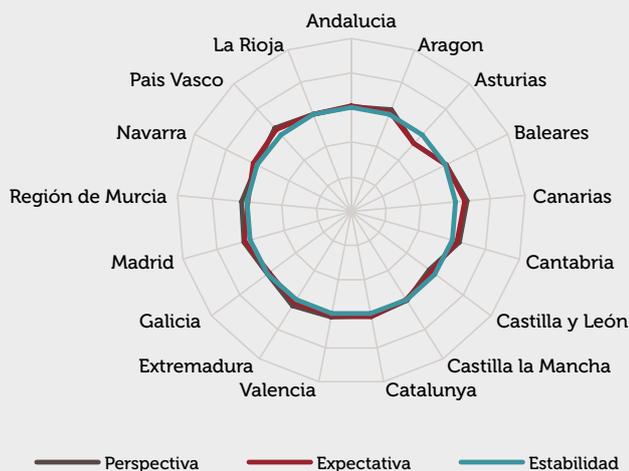
Valoración de la situación futura. Expectativa

La valoración de expectativa para esta variable es negativa, situándose en 2,3 sobre 5 con una varianza de 0,62.

Conclusión

Ligera mejora en el índice de confianza en la segunda residencia, aunque sigue siendo el valor más bajo de la encuesta.

5 Evolución del stock de viviendas



Índice de confianza

El Índice de Confianza respecto a esta variable es de 51,5 puntos sobre 100, frente a los 51,8 puntos que teníamos en el dato del trimestre anterior.

Valoración de la situación actual. Perspectiva

La valoración de perspectiva para esta variable es de estabilidad, situándose en 3,1 sobre 5 con una varianza de 0,51.

Valoración de la situación futura. Expectativa

La valoración de expectativa para esta variable es de estabilidad, situándose en 3,0 sobre 5 con una varianza de 0,42.

Conclusión

Los datos recogidos en el análisis muestran que la evolución del stock se mantendrá probablemente estable, con variaciones inapreciables en la práctica.

6 Evolución de los precios de la vivienda



Índice de confianza

El Índice de Confianza respecto a esta variable es de 29,5 puntos sobre 100, frente a los 28,1 puntos que teníamos en el dato del trimestre anterior.

Valoración de la situación actual. Perspectiva

La valoración de perspectiva para esta variable es de estabilidad, situándose en 2,1 sobre 5 con una varianza de 0,27.

Valoración de la situación futura. Expectativa

La valoración de expectativa para esta variable es de estabilidad, situándose en 2,3 sobre 5 con una varianza de 0,31.

Conclusión

El análisis indica que la confianza en el crecimiento de los precios sigue siendo negativa, sin que las pequeñas variaciones al alza tengan carácter relevante.

7 Evolución de las ventas Locales comerciales



Índice de confianza

El Índice de Confianza respecto a esta variable es de 27,6 puntos sobre 100, frente a los 26,0 puntos que teníamos en el dato del tercer trimestre.

Valoración de la situación actual. Perspectiva.

La valoración de perspectiva para esta variable es de estabilidad, situándose en 2,1 sobre 5 con una varianza de 0,47.

Valoración de la situación futura. Expectativa.

La valoración de expectativa para esta variable es de estabilidad, situándose en 2,2 sobre 5 con una varianza de 0,50.

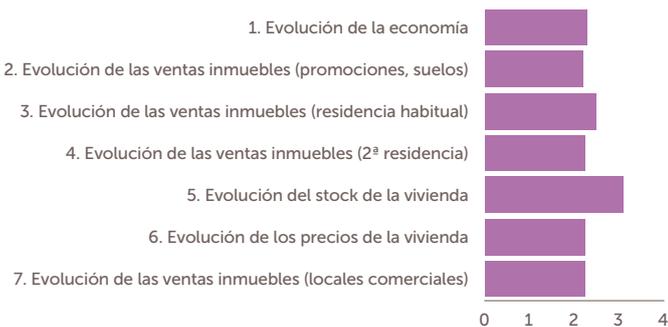
Conclusión

Los datos recogidos en el análisis muestran que continúa la perspectiva negativa en lo que respecta a la evolución en locales comerciales. No se prevé una mejora a corto plazo.

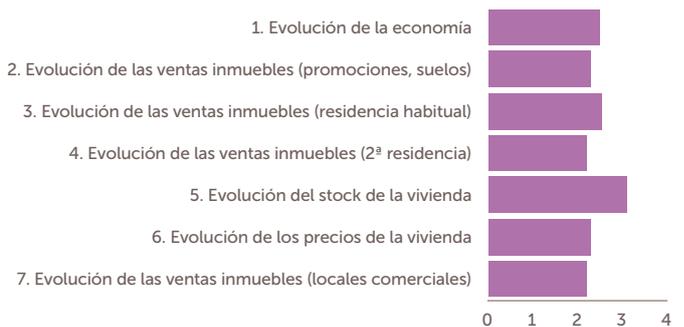
	Total España	Rioja	País Vasco	Navarra	Región de Murcia
1. Evolución de la economía en la zona	32,1	44,6	28,7	38,1	32,3
2. Evolución de las ventas - promociones y suelos	28,9	39,4	29,8	37,7	28,2
3. Evolución de las ventas - residencia habitual	35,3	47,1	31,0	37,3	35,3
4. Evolución de las ventas - segunda residencia - costa, montaña, ...	27,3	32,1	16,6	20,8	28,5
5. Evolución del stock de la vivienda	51,5	48,4	52,9	50,8	53,2
6. Evolución de los precios de la vivienda	29,5	39,5	26,9	34,8	28,1
7. Evolución de las ventas - locales comerciales	27,6	38,1	21,6	33,3	26,6

Resumen de Datos

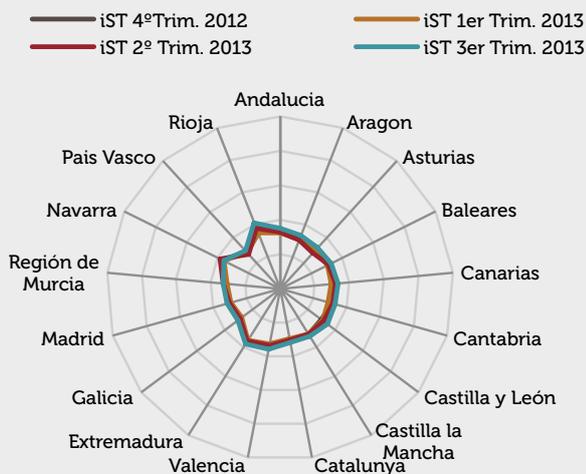
Perspectivas (últimos 3 meses)



Expectativas (próximos 3 meses)



8 Índices de confianza (por CCAA y variable)



	iST 4º Tri. 2012	iST 1º Tri. 2013	iST 2º Tri. 2013	iST 3º Tri. 2013
Andalucía	32,6	32,2	32,6	35,0
Aragón	31,0	30,4	30,5	33,0
Asturias	31,5	30,0	27,9	32,1
Baleares	32,4	30,6	31,2	32,8
Canarias	32,2	29,8	32,1	33,5
Cantabria	31,7	28,6	31,7	32,9
Castilla y León	29,8	31,0	31,3	34,0
Castilla La Mancha	31,3	31,0	31,1	32,5
Catalunya	30,7	29,6	30,4	31,7
Valencia	32,8	32,7	33,8	35,9
Extremadura	37,1	35,2	36,0	38,1
Galicia	28,1	27,7	28,9	30,3
Madrid	30,0	29,6	30,4	31,8
Región de Murcia	31,3	30,9	32,8	33,1
Navarra	37,0	36,1	38,6	36,1
Pais Vasco	28,6	28,3	26,6	29,6
Rioja	38,2	34,4	37,4	40,9
Total España	31,3	30,6	31,4	33,2

Madrid	Galicia	Extremadura	Valencia	Catalunya	Castilla la Mancha	Castilla y León	Cantabria	Canarias	Baleares	Asturias	Aragon	Andalucía
30,4	30,0	39,0	33,5	30,7	32,2	32,9	31,2	29,1	38,4	30,6	29,4	34,2
27,9	24,8	31,0	31,8	27,6	25,6	31,0	24,0	24,8	27,0	27,5	28,6	32,6
34,2	31,9	42,0	39,1	33,3	36,3	36,5	34,1	34,1	32,9	34,9	35,5	37,3
25,0	21,3	28,9	34,8	25,2	23,8	29,0	28,9	30,5	31,2	28,2	25,9	29,4
53,7	48,6	53,0	51,5	52,3	50,8	45,4	53,4	56,6	48,4	43,5	52,8	51,1
25,4	31,8	38,8	30,7	27,5	31,3	31,5	29,1	31,2	28,5	32,4	29,4	31,2
25,9	23,7	34,1	29,9	25,7	28,1	31,7	30,0	28,8	23,3	27,7	29,4	29,4

Nota metodológica

El Índice de Confianza Inmobiliario (iST), puede variar dentro del intervalo cerrado [0,100].

Esta valoración se calcula 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 Sociedad de Tasación y la totalidad del personal de control de calidad de valoraciones que trabaja en ST.

Cada participante manifiesta su opinión a cada una de las cuestiones otorgando una puntuación dentro de la escala de 1 a 5, de acuerdo a los siguientes significados:

- 1 Decrecimiento elevado
- 2 Decrecimiento moderado
- 3 Estabilidad
- 4 Crecimiento moderado
- 5 Crecimiento elevado

Finalmente, el índice de confianza iST, se obtiene como resultado de la aplicación de la fórmula:

$$iST = \sqrt{[(e_0 - 7) e_p]^2 + [(p_0 - 7) p_p]^2}$$

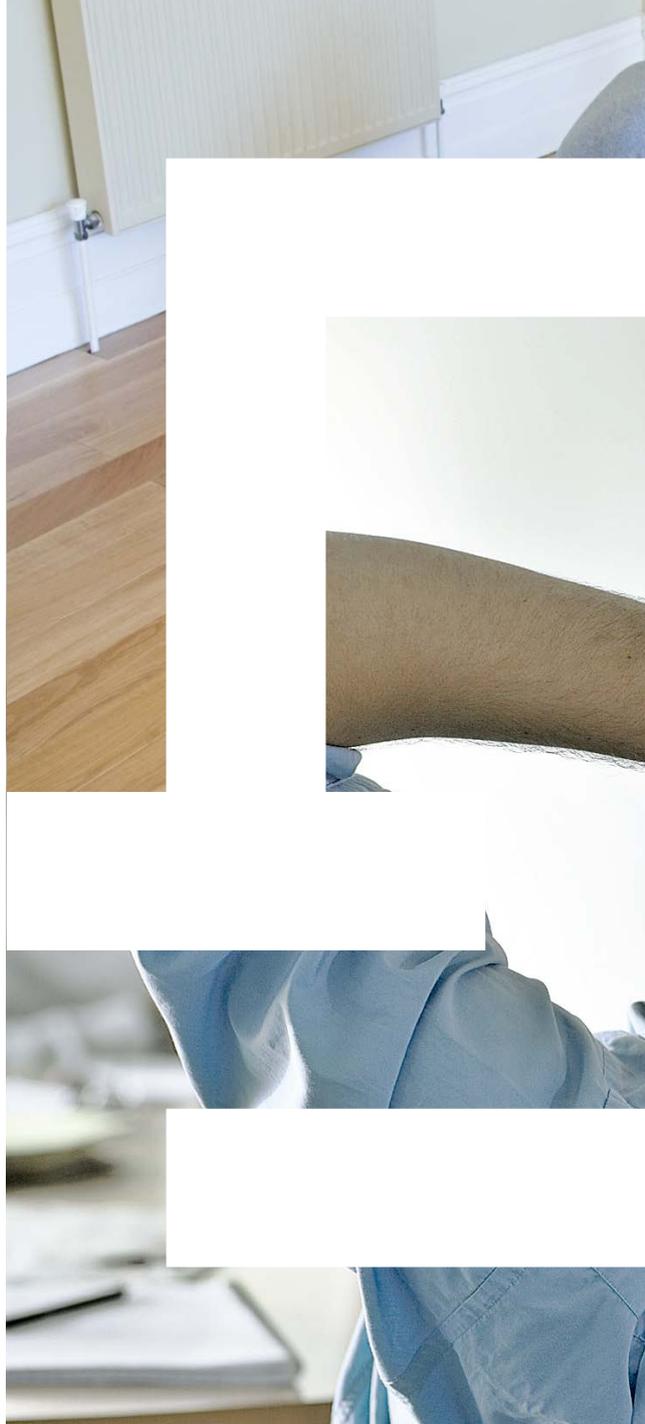
En donde:

e₀ es el valor agregado de las puntuaciones efectuadas con expectativa.

p₀ es el valor agregado de las puntuaciones efectuadas con perspectiva.

e_p es el factor de corrección de expectativa

p_p es el factor de corrección de perspectiva



© 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.