

2016

OCTUBRE

Tendencias del Sector Inmobiliario

Evolución del Sector

OCTUBRE 2016

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)



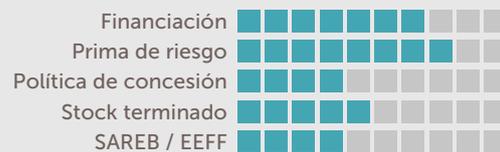
VARIABLES ESTRATÉGICAS

Cuadro de Control de Variables Estratégicas

DEMANDA



OFERTA



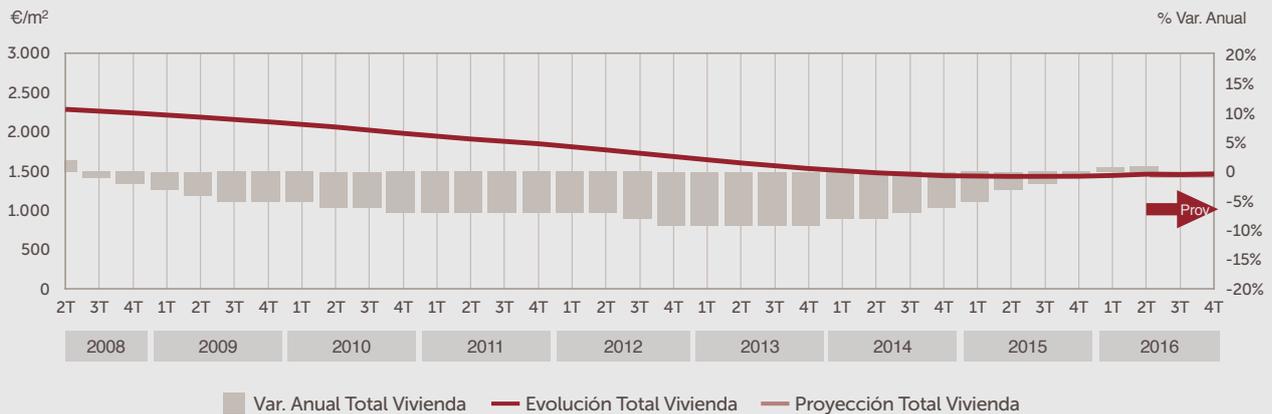
Inmobiliario

OCTUBRE 2016

EXPECTATIVAS

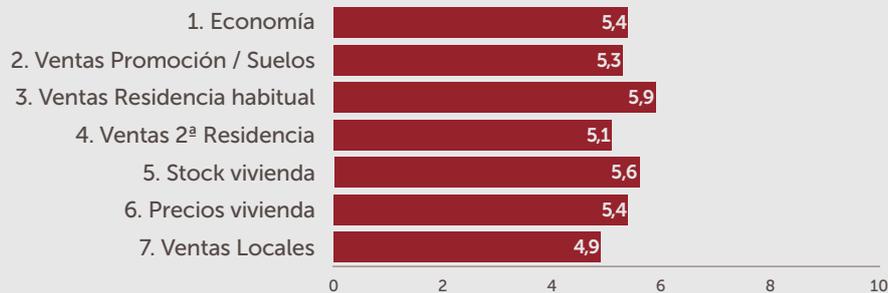
VALORES

Evolución y Proyección Valor de la Vivienda



EXPECTATIVAS

Expectativas del Sector para los Próximos 3 Meses



CONCLUSIONES

El precio medio de la vivienda nueva y usada en su conjunto recupera un 1% en el último semestre y se sitúa en 1.447 €/m².

La variación anual de precios se sitúa en 1,1% y confirma la tendencia a la estabilidad ya observada en periodos anteriores.

El índice de confianza en la evolución del sector inmobiliario alcanza 53,8 puntos, continuando su tendencia ascendente desde la posición neutral de 50.

El Índice de Esfuerzo Inmobiliario se sitúa en 7,5 años de sueldo para la adquisición de una vivienda media.

El índice de accesibilidad pasa de 103 puntos en el trimestre pasado a 102 en el actual, por lo que la media estatal se mantiene por tercer trimestre consecutivo 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.

53,8 puntos sobre 100

OCTUBRE 2016

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:

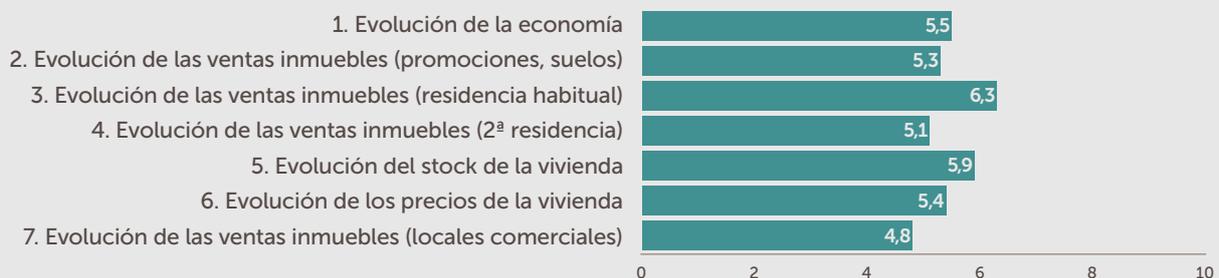
- 1º Evolución de la economía en cada zona
- 2º Evolución ventas - Promociones y Suelos
- 3º Evolución ventas - Residencia habitual
- 4º Evolución ventas - Segunda residencia
- 5º Evolución del stock de la vivienda en la zona
- 6º Evolución de los precios de la vivienda
- 7º Evolución ventas - Locales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

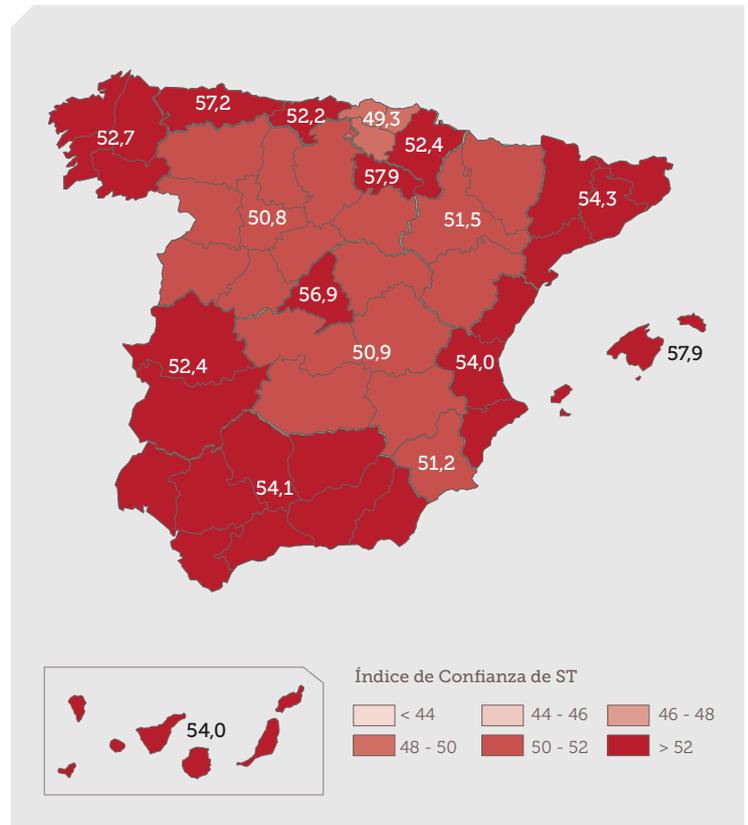


Expectativas (Próximos 3 Meses)



Evolución por Comunidad Autónoma

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



	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	54,3	53,7	52,4	53,5	62,9	53,5	57,9	51,5	51,2	54,9	54,1	53,3	53,2	56,2	53,5	53,5	51,7	59,0
2. Evolución de las ventas - promociones y suelos	52,1	52,3	52,3	58,3	51,0	51,4	43,3	50,0	48,1	53,4	50,1	51,8	49,7	58,7	48,2	51,6	48,7	58,3
3. Evolución de las ventas - residencia habitual	60,5	59,8	55,2	66,1	62,2	60,9	57,2	56,8	59,2	61,8	60,3	57,1	59,9	63,8	57,8	59,9	57,8	64,5
4. Evolución de las ventas - segunda residencia - costa, montaña, ...	51,1	54,0	47,4	51,9	62,8	54,5	55,7	46,5	44,7	49,7	53,4	45,1	50,4	50,9	51,0	44,6	44,0	53,8
5. Evolución del stock de la vivienda	57,3	57,7	53,0	65,5	56,4	53,3	54,5	56,1	57,5	57,4	58,9	54,8	59,0	59,5	52,7	59,1	53,5	61,7
6. Evolución de los precios de la vivienda	53,7	52,3	51,8	54,4	61,1	54,7	50,4	49,8	49,3	56,4	52,3	53,2	50,7	57,3	49,1	49,5	46,6	57,6
7. Evolución de las ventas - locales comerciales	47,9	48,5	48,3	51,0	48,8	49,6	46,5	45,0	46,4	46,8	48,8	51,7	46,2	51,8	46,3	48,8	43,2	50,6

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

1.447

€/m² precio medio
capitales de provincia

1,0

Var. 6 meses
% nominal

1,1

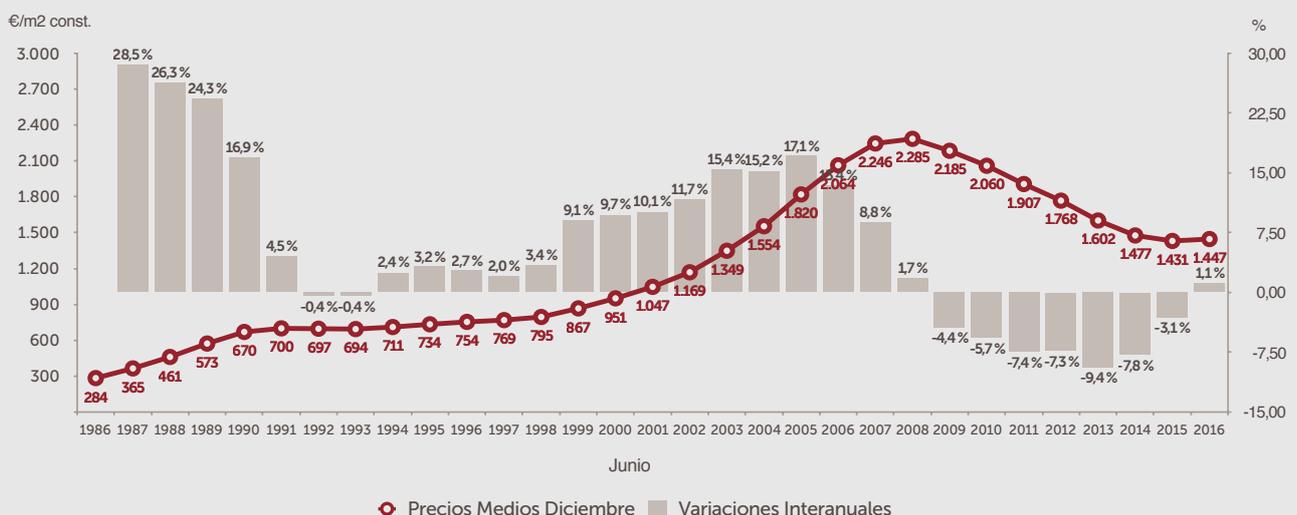
Var. 12 meses
% nominal

OCTUBRE 2016

Evolución de Precios de la Vivienda Nueva y Usada

- Desde junio de 2015, el **precio medio del conjunto de vivienda nueva y usada** ha experimentado un incremento del 1,1%, mientras que la variación registrada en la primera mitad de 2016 es del 1%.
- 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 2,9% observada en Barcelona o el 2,7% de Madrid, hasta la bajada del 3% que se registra en Pontevedra. o del 2,9% en Segovia.
- El **precio medio más elevado** se registra en la provincia de Guipúzcoa (2.313 €/m²), seguida de Barcelona (2.114 €/m²), mientras que los más bajos se dan en Badajoz (825 €/m²) y Ciudad Real (833 €/m²).
- La variación positiva experimentada en estos dos últimos semestres confirma la senda de **recuperación del 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.
- Aún así, se observa que la **mejora del mercado inmobiliario en volumen de actividad** (según la última estadística del Ministerio de Fomento las transacciones durante el primer trimestre de 2016 han aumentado un 20% sobre igual periodo de 2015) no se traslada con el mismo impulso a la recuperación de los precios, que se mantienen en niveles de sensible estabilidad, y se observan todavía variaciones negativas en algunas zonas geográficas.
- Las **grandes poblaciones**, principalmente las capitales de provincia continúan actuando como motores de la recuperación de la actividad y los precios.

Evolución de Precios y Variaciones Anuales

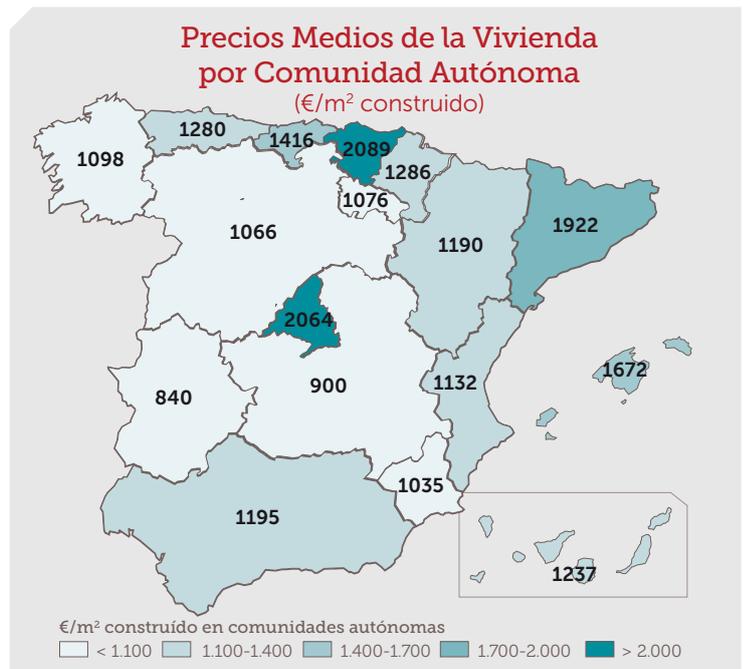


Provincias con mayor subida anual

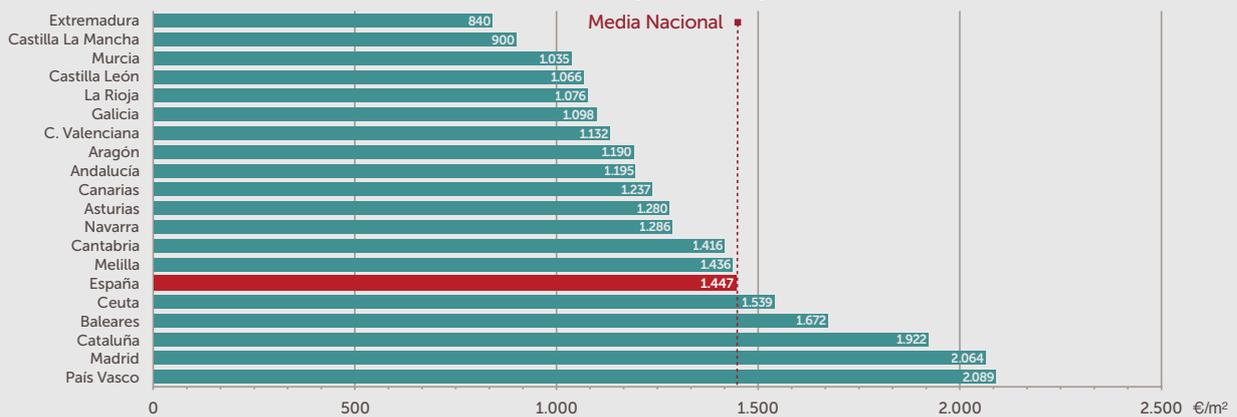
	Valores			Variación %	
	jun 2016	dic 2015	jun 2015	sem.	anual
Barcelona	2.114	2.069	2.054	2,2	2,9
Málaga	1.425	1.399	1.385	1,9	2,9
Baleares	1.672	1.640	1.626	2,0	2,8
Madrid	2.064	2.024	2.009	2,0	2,7
Soria	1.147	1.122	1.119	2,2	2,5

Provincias con mayor descenso anual

	Valores			Variación %	
	jun 2016	dic 2015	jun 2015	sem.	anual
Pontevedra	1.166	1.182	1.202	-1,4	-3,0
Segovia	1.141	1.152	1.175	-1,0	-2,9
Burgos	1.218	1.233	1.249	-1,2	-2,5
Huelva	1.136	1.148	1.161	-1,0	-2,2
Valladolid	1.080	1.089	1.101	-0,8	-1,9

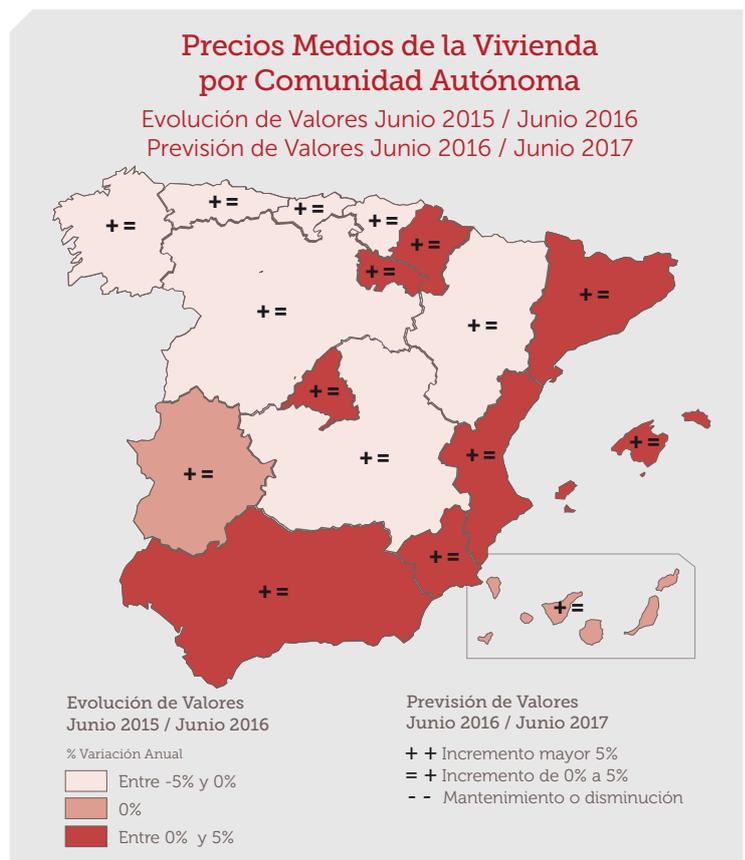


Valor Vivienda Nueva y Usada (jun 2016)



Evolución Comunidades Autónomas

	Valores			Variación %	
	jun 2016	dic 2015	jun 2015	sem.	anual
Andalucía	1.195	1.188	1.187	0,6	0,7
Aragón	1.190	1.191	1.204	-0,1	-1,2
Asturias	1.280	1.286	1.301	-0,5	-1,6
Baleares	1.672	1.640	1.626	2,0	2,8
Canarias	1.237	1.234	1.237	0,2	0,0
Cantabria	1.416	1.410	1.422	0,4	-0,4
Castilla León	1.066	1.072	1.079	-0,6	-1,2
Castilla La Mancha	900	900	902	0,0	-0,2
Cataluña	1.922	1.886	1.873	1,9	2,6
C. Valenciana	1.132	1.122	1.120	0,9	1,1
Extremadura	840	838	840	0,2	0,0
Galicia	1.098	1.102	1.108	-0,4	-0,9
Madrid	2.064	2.024	2.009	2,0	2,7
Murcia	1.035	1.028	1.024	0,7	1,1
Navarra	1.286	1.288	1.284	-0,2	0,2
País Vasco	2.089	2.093	2.114	-0,2	-1,2
La Rioja	1.076	1.076	1.074	0,0	0,2
Ceuta	1.539	1.535	1.536	0,3	0,2
Melilla	1.436	1.413	1.415	1,6	1,5



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

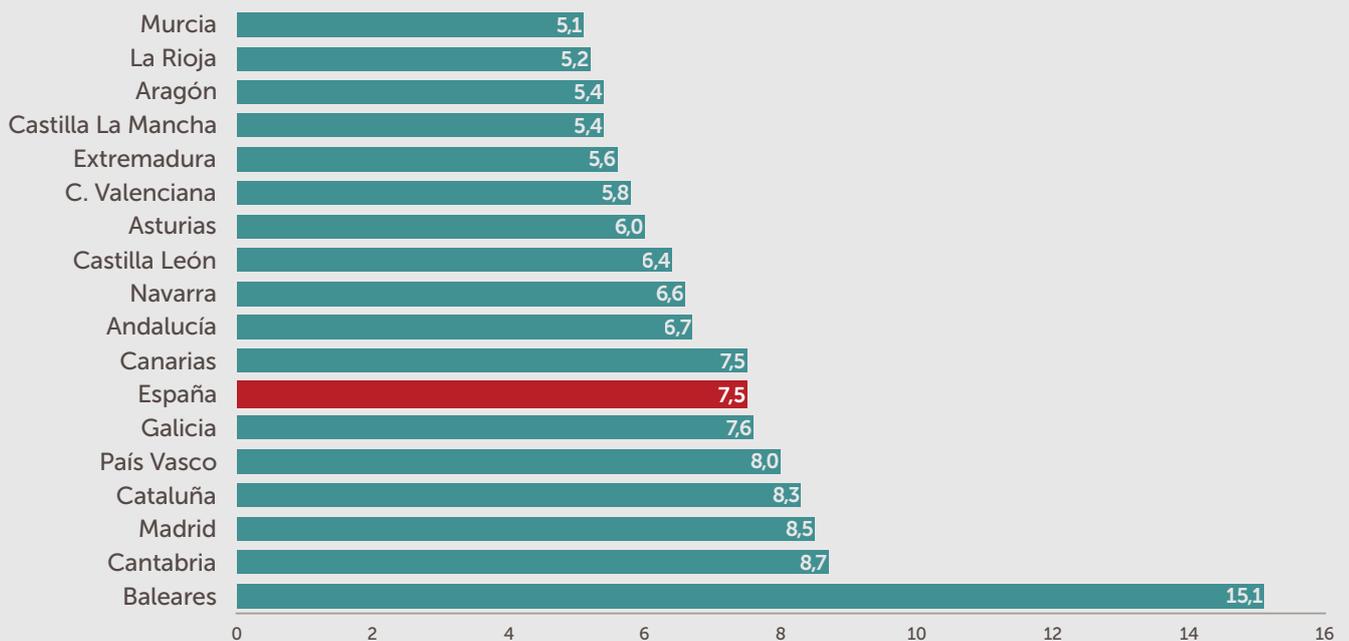
El índice de esfuerzo inmobiliario se define como el número de años de sueldo íntegro que un ciudadano medio necesitaría destinar para la compra de una vivienda de tipo medio.

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.

OCTUBRE 2016

Índice de Esfuerzo Inmobiliario

Índice de Esfuerzo por Comunidad Autónoma

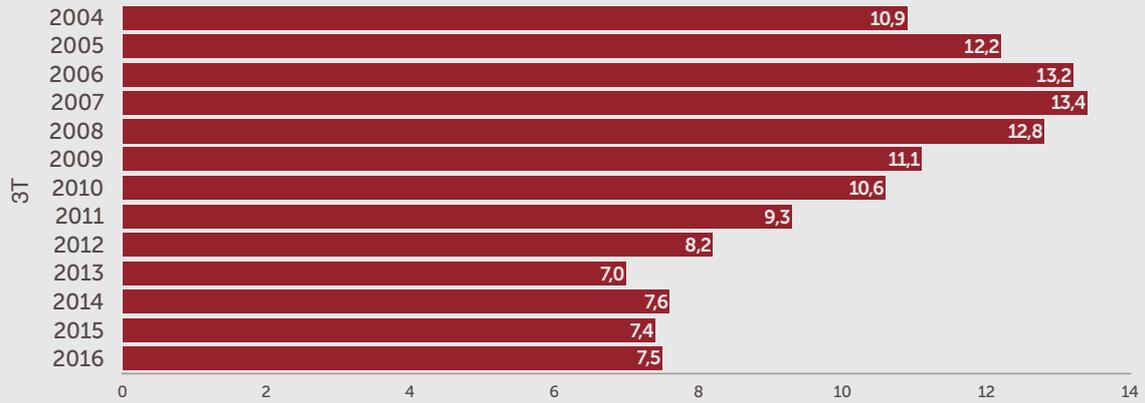


Evolución Histórica por Comunidad Autónoma

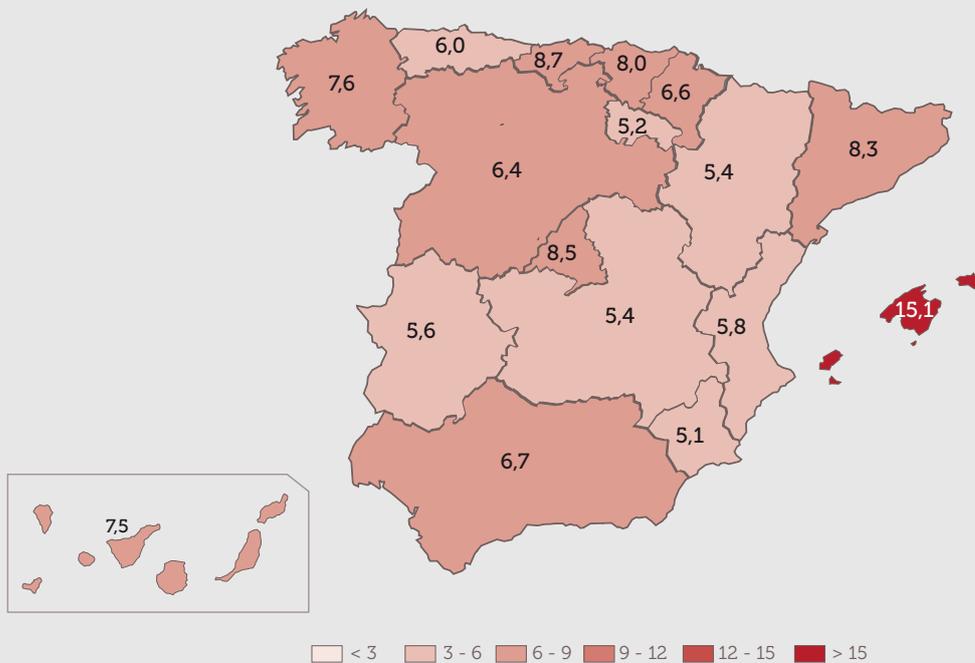
	Máximo	3T - 2014	3T - 2015	3T - 2016
Andalucía	13,0	7,1	7,2	6,7
Aragón	10,1	5,6	5,7	5,4
Asturias	9,5	6,7	6,5	6,0
Baleares	23,5	14,2	14,2	15,1
Canarias	13,0	6,9	7,4	7,5
Cantabria	13,3	8,0	8,3	8,7
Castilla León	11,0	6,7	6,6	6,4
Castilla La Mancha	11,7	5,8	5,4	5,4
Cataluña	15,7	8,2	8,0	8,3

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

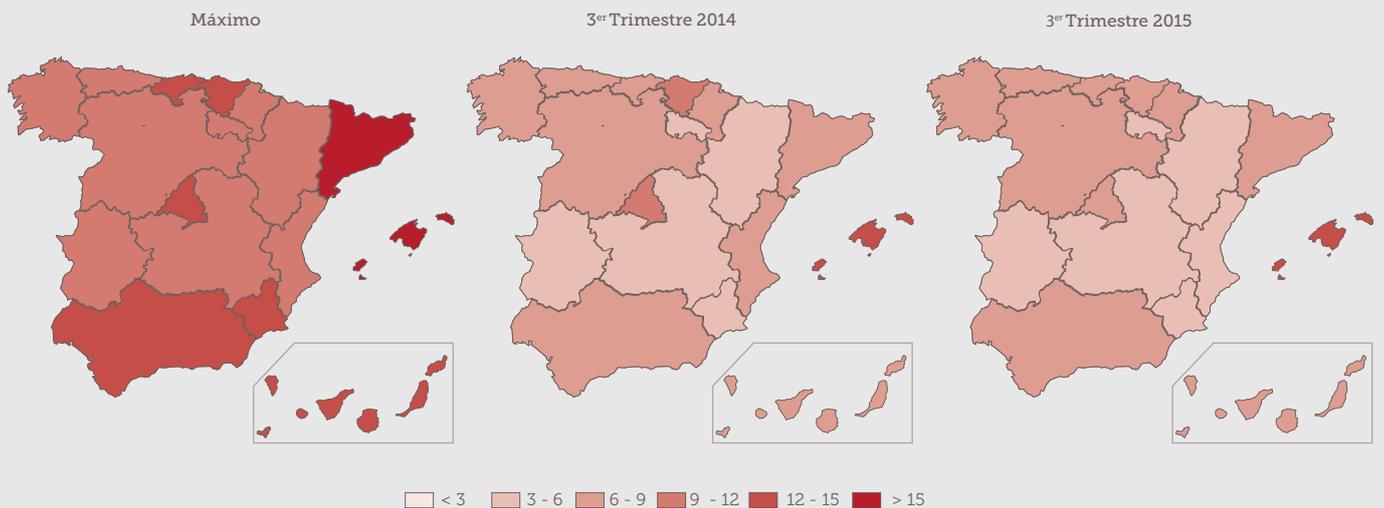
Evolución Histórica Nacional



Mapa Comparativo Territorial 3er 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.

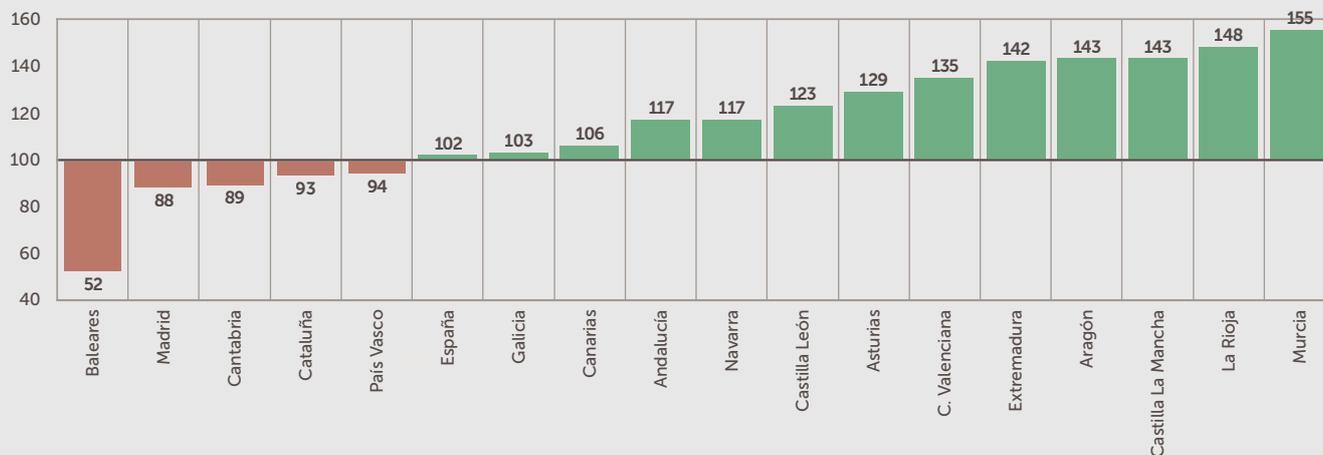
La cuota resultante se somete a diferentes hipótesis de cálculo de financiación, mediante las que se obtiene la comparativa entre el salario real anual publicado por el INE y el teórico necesario para la compra de una vivienda media, según el análisis del mercado de la zona analizada. El resultado con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

102 índice nacional

OCTUBRE 2016

Índice de Accesibilidad

Índice de Accesibilidad por Comunidad Autónoma



Evolución Histórica por Comunidad Autónoma

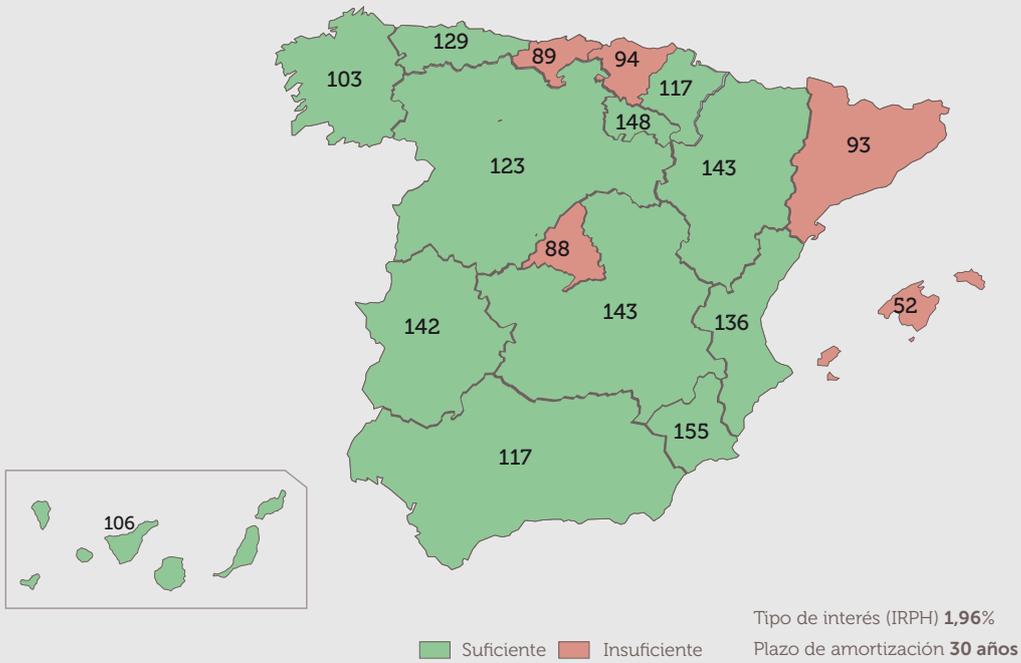
	3T-2013	3T-2014	3T-2015	3T-2016
Andalucía	100	96	106	117
Aragón	92	119	134	143
Asturias	92	100	117	129
Balears	46	47	53	52
Canarias	92	99	104	106
Cantabria	70	85	91	89
Castilla León	97	101	115	123
Castilla La Mancha	115	117	139	143
Cataluña	77	80	94	93

	3T-2013	3T-2014	3T-2015	3T-2016
C. Valenciana	116	107	130	136
Extremadura	113	119	127	142
Galicia	84	90	94	103
Madrid	72	69	87	88
Murcia	113	116	139	155
Navarra	96	98	103	117
País Vasco	63	69	85	94
La Rioja	118	121	136	148
España	89	88	102	102

Evolución Histórica Nacional

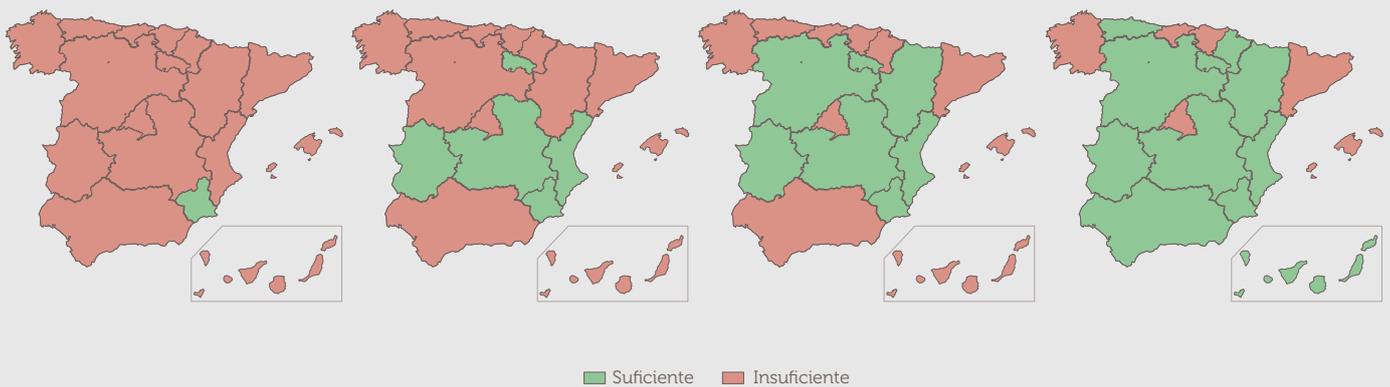


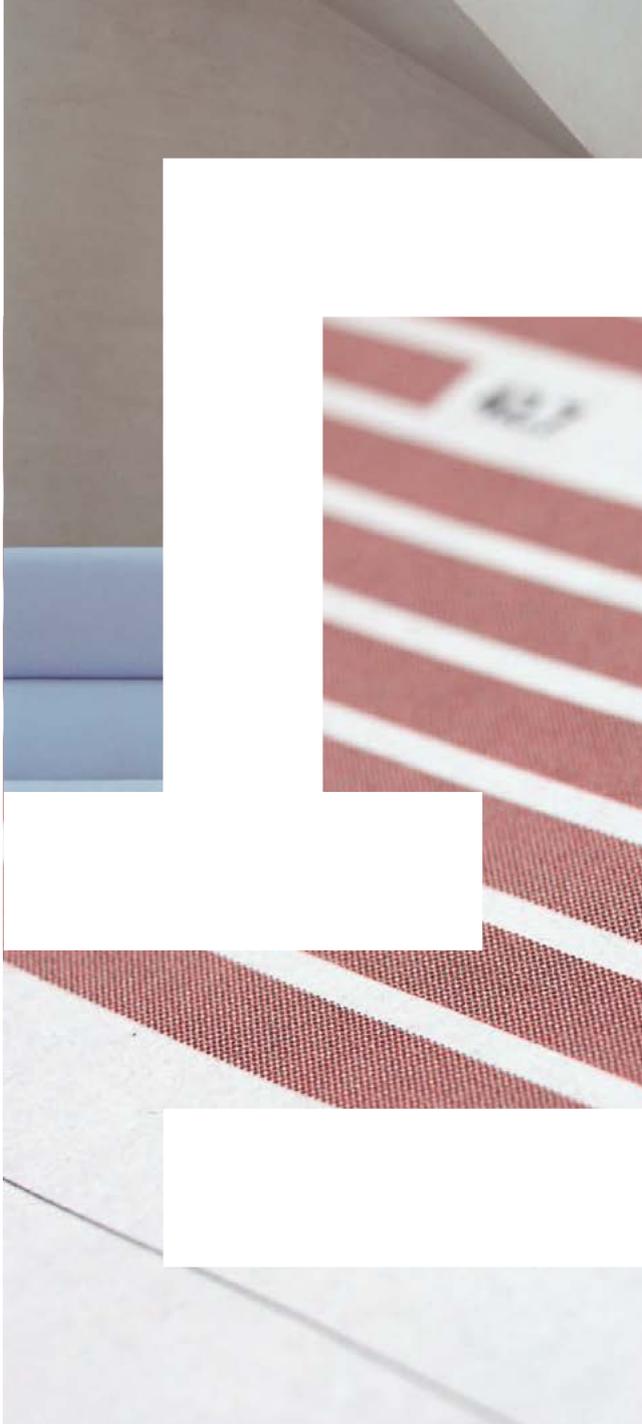
Mapa Comparativo Territorial 3er Trimestre 2016



Mapas de Evolución en Periodos Anteriores

3er Trimestre 2012. IRPH 3,35% 3er Trimestre 2013. IRPH 3,47% 3er Trimestre 2014. IRPH 2,95% 3er Trimestre 2015. IRPH 2,12%





© 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.