





índice

- 01 Resumen ejecutivo. Previsiones y Tendencias 2019 (IIT)
- 02 Transacciones
- 03 Visados y proyectos
- 04 Precio de la vivienda residencial
- 05 Mercado de alquiler
- 06 Stock y liquidez
- 07 Foco regional: Madrid y Barcelona

Previsiones y tendencias 2019 (IIT)

El mercado de la vivienda en España ha presentado un comportamiento sosegado en la primera mitad del año, con un volumen de transacciones algo inferior al registrado en el mismo periodo de 2018 y precios que mantienen la senda alcista aunque con tasas de crecimiento más moderadas, tras remontar entre un 40% y un 50% en tres años. Todo ello muestra signos de madurez y estabilidad en un contexto protagonizado por una demanda que marca la pauta de precios y operaciones.

El cliente es cada vez más precavido en sus decisiones de compra y realiza operaciones coherentes con su presupuesto disponible. Hay demanda suficiente para asumir la oferta de vivienda, pero no a cualquier precio. De esta forma, se venderán en tiempo récord las viviendas cuyos precios sean realistas y se ajusten a la capacidad de pago de los hogares, tanto en obra nueva como en segunda mano.

En obra nueva, esta situación tiene su reflejo en el mercado del suelo. Se está reactivando la compra de solares, pero los precios son más comedidos, tras el recalentamiento experimentado en los últimos años. Los promotores son conscientes de que no pueden repercutir en el precio final de la vivienda este coste más la elevada factura de la construcción, lo que está provocando una caída en el valor de los suelos.

Esta tendencia se ha observado especialmente en zonas como la Comunidad Valenciana, donde no hay promoción de solares y los suelos finalistas que quedan deberían de concentrar mucha expectación.

Por todo ello el precio medio de las viviendas de obra nueva presenta una caída del 6% frente al trimestre anterior cuando alcanzó valores máximos de los últimos diez años. De esta forma vuelve a situarse en valores similares a los registrados durante el año 2018.

El primer semestre ha cerrado con un nivel de transacciones ligeramente inferior al registrado en el mismo periodo del año anterior (-1%), condicionado por las incertidumbres en materia política, aunque se espera que se recupere durante la segunda mitad de 2019. En este sentido, **Solvía prevé que se alcancen las 600.000 operaciones al cierre del ejercicio, lo que supondrá un avance interanual del 3% reflejando el buen ritmo del mercado.**

El precio medio de la vivienda, por su parte, ha crecido un 2% en el segundo trimestre frente al anterior, hasta situarse en 1.560€/m². La previsión es que **valor de los inmuebles se coloque en torno a 1.600€/m² al final de año, con un incremento interanual que se situará entre el 2% y el 4%**. Estos datos muestran un escenario de moderación en el crecimiento de los precios y contrastará con las subidas registradas en el último trimestre de 2018, que llegaron a alcanzar un 10%. Una evolución que refleja la capacidad del mercado español para adaptarse a las necesidades de la demanda.

Durante los próximos seis meses, **el mercado se estabilizará en grandes ciudades como Madrid y Barcelona**, mientras que mostrará **mayor dinamismo en aquellas provincias españolas que todavía tienen recorrido**. Los mercados más dinámicos en volumen de operaciones serán Burgos, Teruel o Huelva. Precisamente esperamos que en estas áreas evolucionen los precios por encima de la media, con gran protagonismo en la obra nueva.

Por su parte, las provincias que registrarán mayores subidas de precios serán Pontevedra, Navarra, Santa Cruz de Tenerife y Burgos, todas ellas registrando tasas de crecimiento por encima del 10%.

En estas regiones, la oferta va alineada con el precio que la demanda se puede permitir, lo que tiene su reflejo en niveles de venta muy buenos, que previsiblemente se mantendrán en lo que queda de año.

En el ámbito del alquiler los precios de las rentas han tocado techo, pero el potencial de este mercado es claro. Muestra de ello es que muchos promotores toman como estrategia el desarrollo de viviendas para alquiler, principalmente en capitales como Madrid y Barcelona, ante la imposibilidad de la demanda de asumir los precios de venta en determinadas zonas.

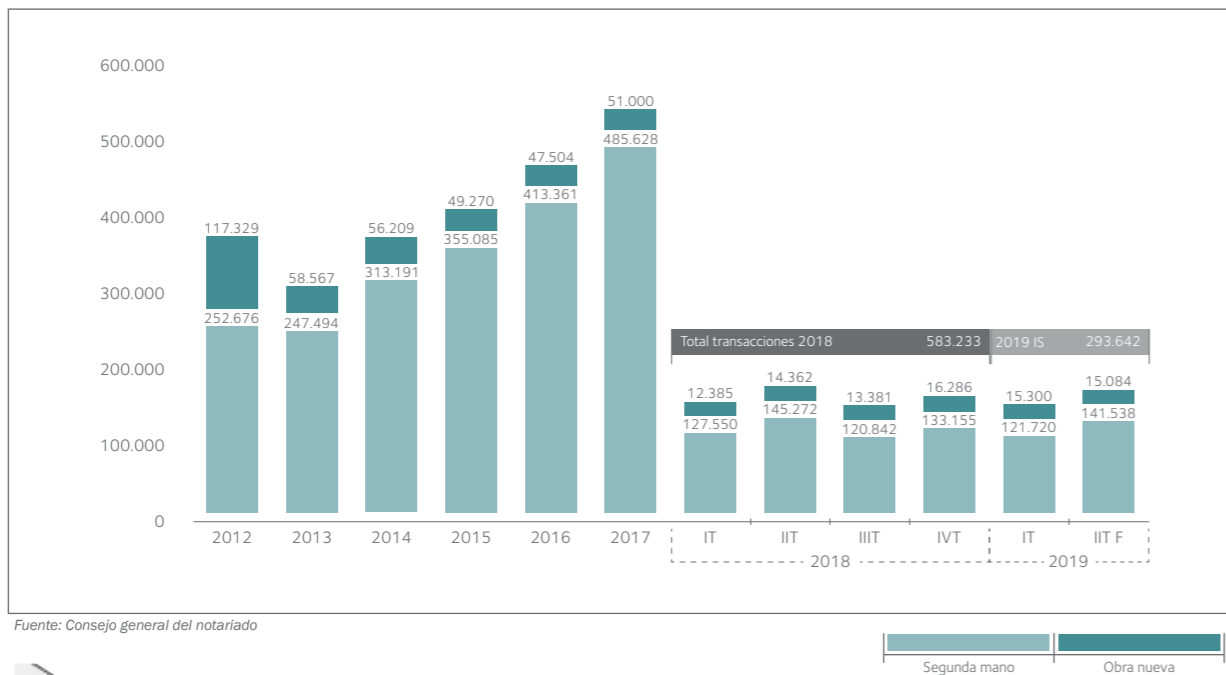


Evolución de las transacciones 2012/2019 (IIT) en España (unidades)

Durante el primer semestre del año se han formalizado más de 293.600 operaciones de compraventa de vivienda, una cifra que se sitúa un 1% por debajo de las registradas en el mismo periodo de 2018, lo que refleja un cambio de tendencia hacia la estabilización del mercado. Solvia prevé que esta tendencia continúe a lo largo del 2019, con lo que el año cerrará con un volumen de operaciones cercano a las 600.000 transacciones, presentando una tasa de crecimiento del 3%, que contrasta con las subidas del 9% que se alcanzaron en 2018.

Durante el segundo trimestre del año se han vendido más de 156.600 casas, un volumen un 14% superior al registrado durante el trimestre anterior, aunque presenta una caída del 4% frente al comportamiento entre abril y junio del año anterior.

A pesar de la moderación del nivel de transacciones, la obra nueva continúa con un gran dinamismo al alza. Durante los primeros seis meses de este año se han vendido cerca de 30.400 viviendas, un 14% más que en el primer semestre de 2018.



Fuente: Consejo general del notariado

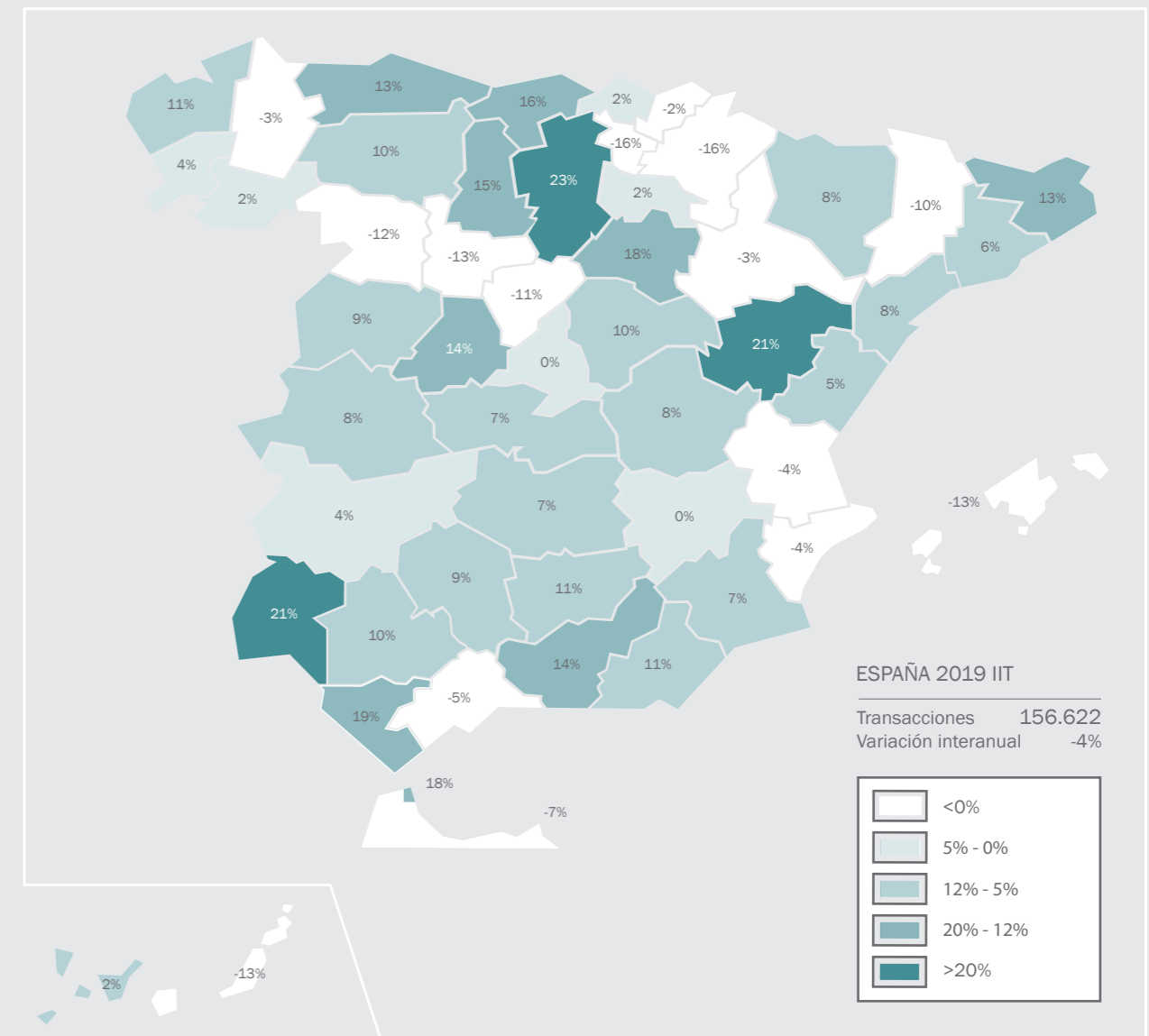


Evolución de las transacciones 2018 IIT/2019 IIT por provincias (unidades)

A nivel regional coexisten dos velocidades de crecimiento en micromercados que no presentan un comportamiento uniforme. Las provincias con un mayor crecimiento durante el segundo trimestre del año han sido Burgos (23%), Teruel (21%) y Huelva (21%). En contraposición provincias como Navarra (-16%), Álava (-16%) o Las Palmas (-13%) han registrado un menor dinamismo en materia de transacciones frente al mismo periodo del año anterior.

En las siguientes provincias la tendencia reflejada durante el primer trimestre ha variado: En Soria (18% vs -15%), Huesca (8% vs -13%) y Vizcaya (2% vs -17%) la evolución ha sido positiva durante este segundo trimestre en contraposición con las grandes bajadas que presentaron entre enero y marzo. Por otro lado, en Baleares se ha pasado de tasas estables, con crecimientos del 1%, a caer un 13%.

Las provincias de Madrid y Barcelona continuarán liderando el dinamismo del mercado en 2019, concentrando el 25% de las transacciones registradas durante el primer semestre del año. Sin embargo cada vez se afianza más la tendencia hacia la moderación que se inició durante el periodo anterior, presentando crecimientos del 6% en el caso de Barcelona y permaneciendo estable en Madrid.

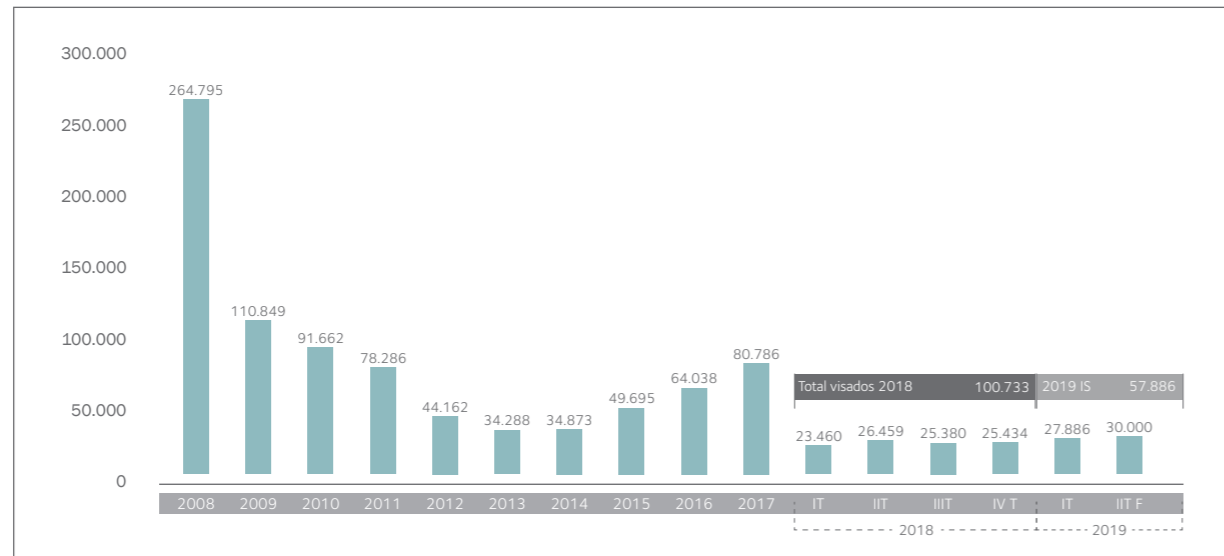


Fuente: Consejo general del notariado

Evolución de los visados 2008/2019

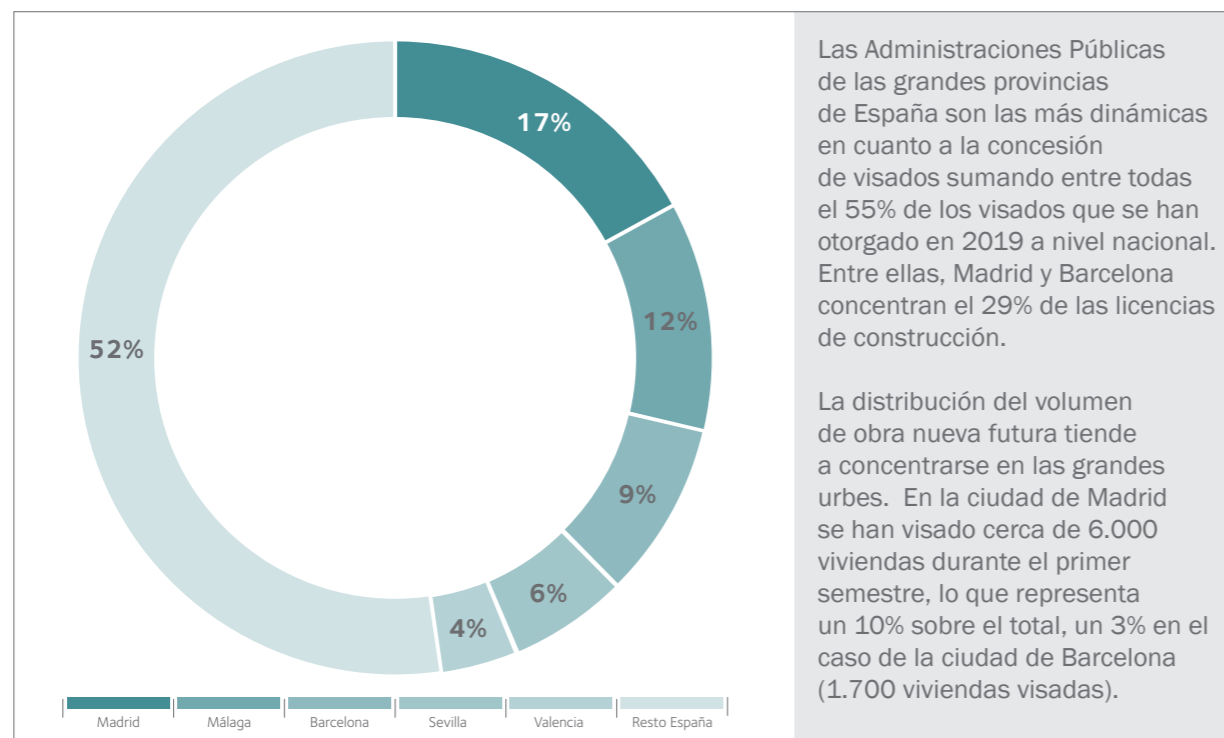
Durante el primer semestre del año 2019 se han visado más de 57.800 viviendas de obra nueva, presentando una tasa de crecimiento del 16% respecto a la cifra registrada en 2018. Solo en el segundo trimestre se han otorgado licencias para construir más de 30.000 viviendas. De esta forma, los visados mantienen su recorrido al alza, al repuntar un 13% del 2018, dos puntos porcentuales por encima del crecimiento del 11% registrado en el primer trimestre.

La mayor actividad promotora y el dinamismo a la hora de conseguir licencias de construcción está impulsando considerablemente la venta de viviendas de obra nueva, con un gran nivel de absorción. El público comprador prefiere la vivienda de obra nueva a la de segunda mano en casi todas las provincias españolas, aunque eso suponga un plus en el precio final.



Fuente: Ministerio de Fomento

Distribución regional de los visados de Obra Nueva 2019 (% sobre el total)



Fuente: Ministerio de Fomento

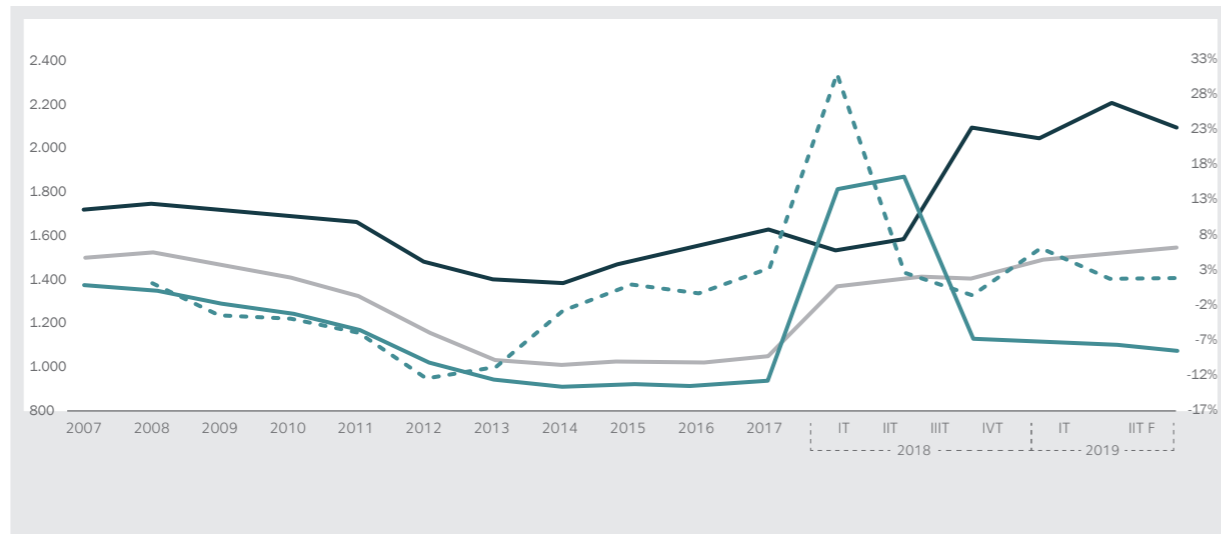


Evolución de los precios 2007 - 2019 (IIT) en España €/m² y % de variación

El precio medio de la vivienda entre abril y junio se ha situado en 1.560 €/m², presentando niveles muy similares a los del primer trimestre. Los precios van anclándose en torno a estos niveles, con tasas de crecimiento muy suavizadas que contrastan con las grandes subidas experimentadas años atrás.

También se ha afianzado el crecimiento de los precios en un 2%, tal y como sucedió en el trimestre anterior. Solvia prevé que esta tendencia se mantendrá durante 2019, con una evolución anual de los precios que se situará entre un 2% y un 4%.

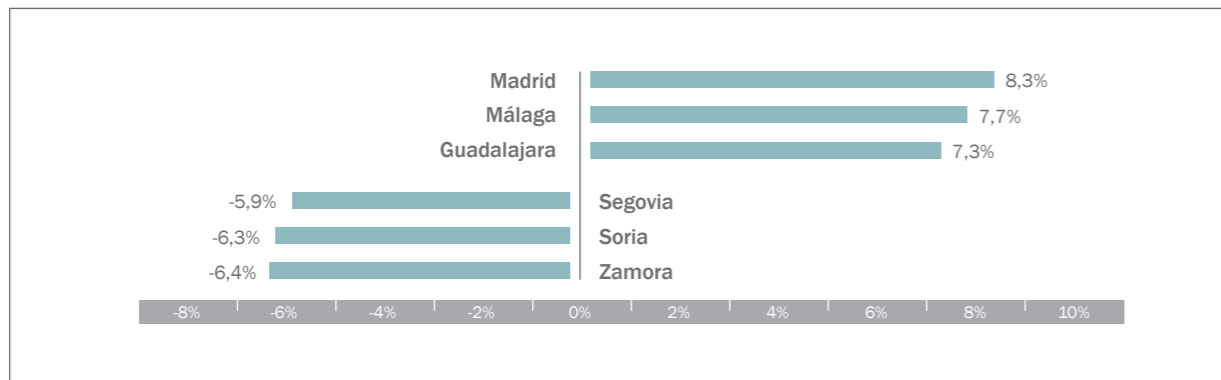
El precio de la obra nueva, después de alcanzar los valores máximos de los últimos diez años ha presentado durante el segundo trimestre una caída del -6%, estabilizándose en valores similares a los registrados durante el año 2018.



Fuente: Consejo general del notariado

Evolución de los precios de la vivienda 2019 IT - 2019 IIT (top provincias) %

A nivel general se ha observado una moderación en las tasas de crecimiento. Mientras que los precios crecían a niveles por encima del 10% interanual en el primer trimestre, entre abril y junio, la tasa de crecimiento más elevada se ha situado en un 8,3% y se ha dado en la provincia de Madrid. Por el contrario, las zonas que más han caído son Zamora (-6,4%), Soria (-6,3%) y Segovia (-5,9%).

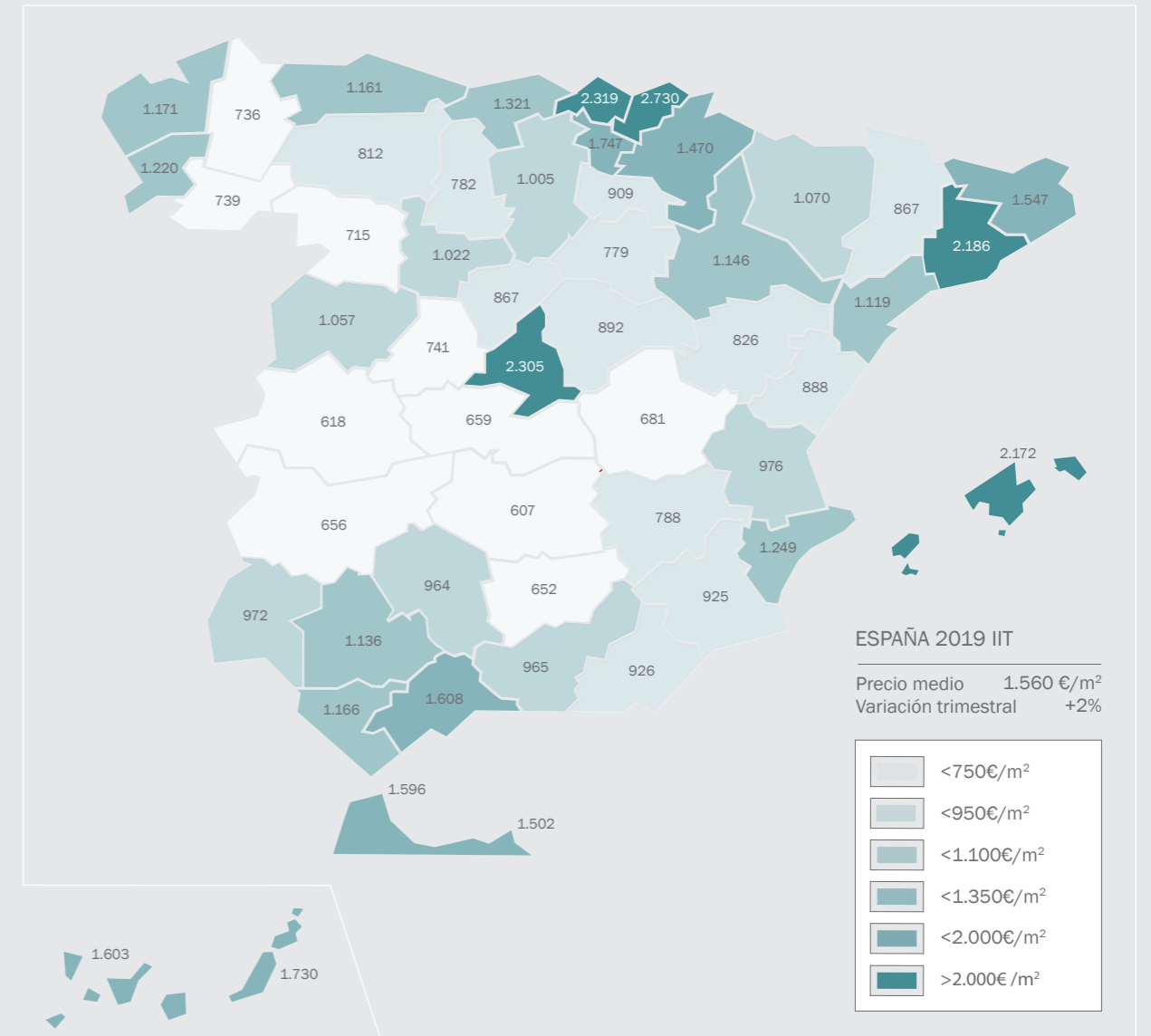


Fuente: Consejo general del notariado

Precio de compra medio IIT 2019 por provincias €/m²

Madrid, Barcelona, Baleares, Guipúzcoa y Vizcaya han presentado una vez más los precios más elevados del panorama nacional, al superar los 2.000 €/m² durante el segundo trimestre. Por el contrario, Castilla la Mancha y algunas provincias de Galicia han sido las zonas que han registrado los precios más accesibles, entre los 600 €/m² y 750 €/m².

Las provincias en las que los precios medios de la vivienda han crecido más en comparación con el primer trimestre han sido Lugo (17%), Santa Cruz de Tenerife (15%) y Huesca (14%). Por su parte, Palencia (-28%), Cuenca (-17%) y Ávila (-14%) son las que han experimentado una tendencia a la baja.



ESPAÑA 2019 IIT
Precio medio 1.560 €/m²
Variación trimestral +2%

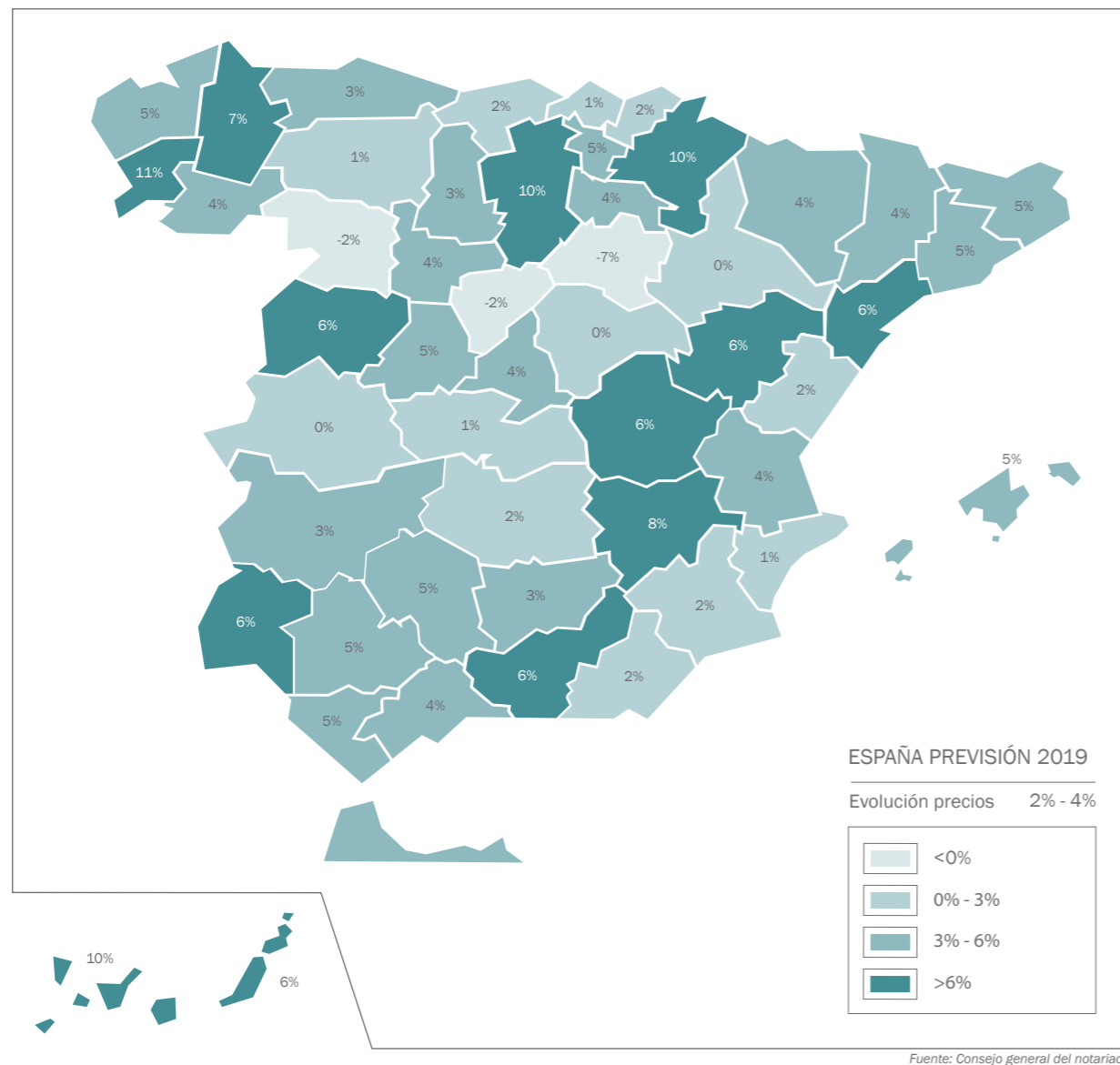


Fuente: Consejo general del notariado

Previsión por provincia del comportamiento de los precios en 2019 % de evolución

En Solvia preveemos que los precios crezcan entre un 2% y un 4% en 2019 manteniendo la tendencia que se ha iniciado durante este año: moderación y estabilización del mercado inmobiliario. Esta ralentización del ritmo de crecimiento no responde a un problema de demanda sino a un ajuste de los precios hacia un presupuesto que la población, cada vez más racional en sus compras, pueda permitirse.

Sin embargo, esta tendencia no es generalizada a nivel nacional. Sigue habiendo provincias cuya evolución se espera que sea a tasas muy por encima de la previsión media. Son zonas que aún tienen recorrido al haberse sumado a la recuperación de precios más tarde que el resto. Estas provincias son Pontevedra (+11%), Navarra (+10%), Santa Cruz de Tenerife (10%) y Burgos (10%). Por el contrario, también hay zonas que ya presentan síntomas de agotamiento y no pueden presentar mayores subidas de precios, por lo que preveemos que presenten ligeras caídas. Estas provincias son Soria (-7%), Segovia (-2%) y Zamora (-2%).

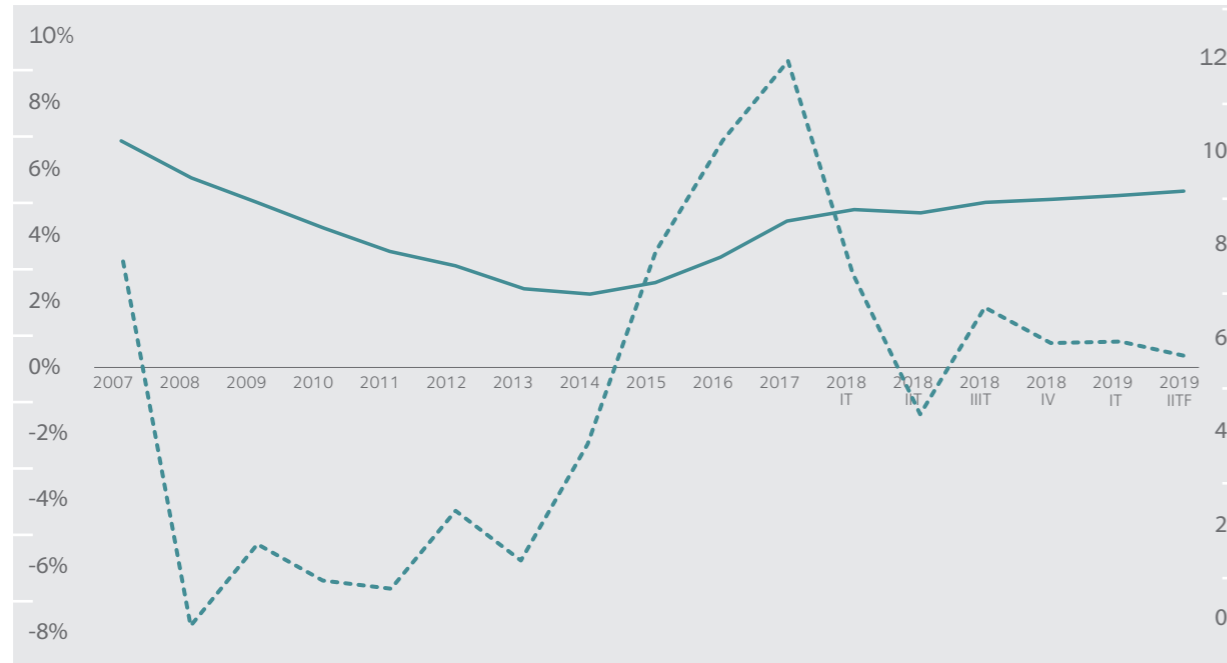


Mercado de alquiler: Rentas y rentabilidades

Los precios del alquiler se sitúan de media en 8,8 €/mes/m², registrando una evolución positiva del 4,7% respecto al mismo periodo del año anterior. Durante este trimestre se percibe una consolidación de los precios, ya que solo han crecido un 0,6% respecto a la renta media registrada en el primer trimestre del año. Así mismo Solvia prevé que se estabilicen en torno a los niveles actuales, con una mensualidad de unos 9 €/m². En Solvia creemos que la evolución de las rentas de alquiler para los próximos años continuará siendo discreta, principalmente por la necesidad de un ajuste en los precios.

Los españoles están destinando de media más del 35% de sus ingresos anuales a pagar el alquiler, un peso muy importante sobre los salarios. Por ello consideramos que **el alquiler ha tocado techo** en muchas zonas, donde la demanda no puede asumir los precios.

Evolución de los precios 2007 - 2019 (IIT) en España €/m²/mes y % de variación



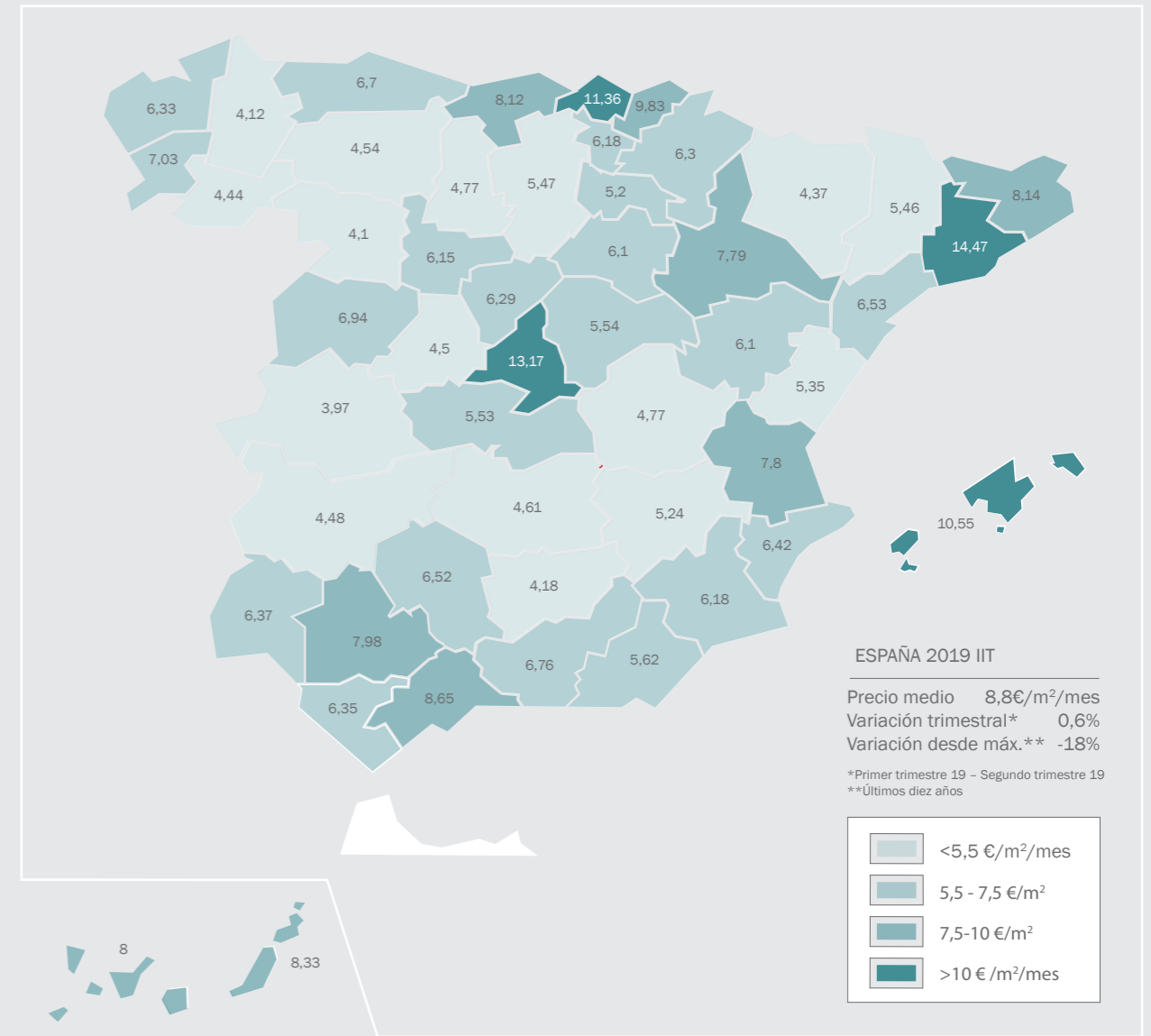
Fuente: Big data testigos portales inmobiliarios

— Precios €/mes/m² - - - Variación de precios %

Rentas medias de alquiler 2019 IIT por provincias €/m²/mes

La renta de alquiler en España varía significativamente dependiendo de la provincia. Las rentas de alquiler en ciudades como Barcelona y Madrid se encuentran muy distanciadas de la renta media española.

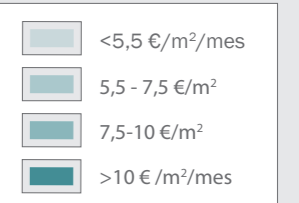
En cuanto al ranking por provincias, es en Barcelona donde es más costoso acceder al alquiler (14,4 €/m²/mes), seguido por Madrid (13,1 €/m²/mes) y Vizcaya (11,3 €/m²/mes). Por otro lado, las provincias donde las rentas son más accesibles son Cáceres (3,97€/m²/mes), Zamora (4,1 €/m²/mes) y Lugo (4,1 €/m²/mes).



ESPAÑA 2019 IIT

Precio medio 8,8€/m²/mes
Variación trimestral* 0,6%
Variación desde máx.** -18%

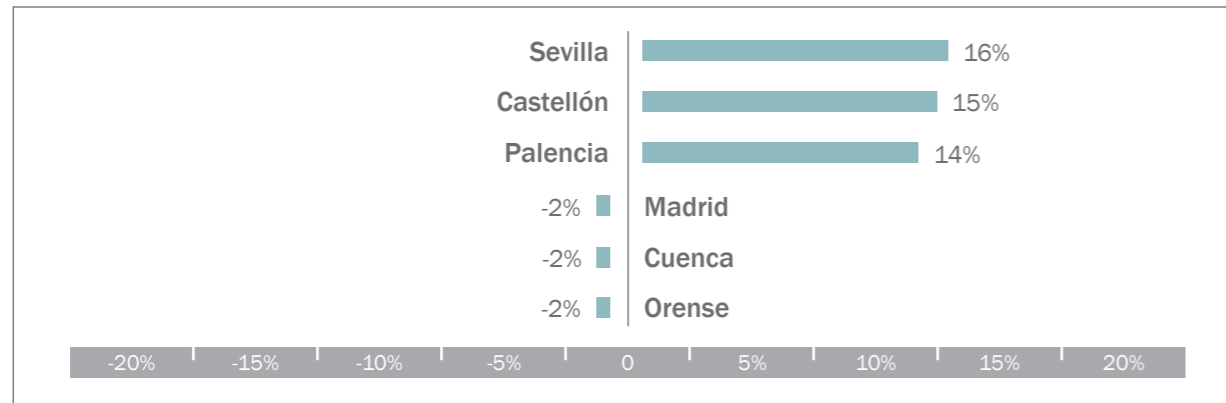
*Primer trimestre 19 - Segundo trimestre 19
**Últimos diez años



Fuente: Big data testigos portales inmobiliarios

Evolución de las rentas de alquiler 2019 IT - 2019 IIT (top provincias) % variación

Las rentas de alquiler se han mantenido estables frente a los valores registrados en el primer trimestre, con un ligero avance del 0,6% (interanualmente un 4,6%). Aunque la mayoría de las provincias han registrado tasas de crecimiento que se sitúan entre el 0% y el 5%, hay zonas donde el precio del alquiler aún tiene recorrido y ha avanzado a tasas superiores al 15%, como ha sucedido en las provincias de Sevilla (16%), Castellón (15%) y Palencia (14%). Por el contrario, hay provincias en las que los precios se han ajustado a la baja, como en el caso de Madrid (-2%), Cuenca (-2%) y Orense (-2%).



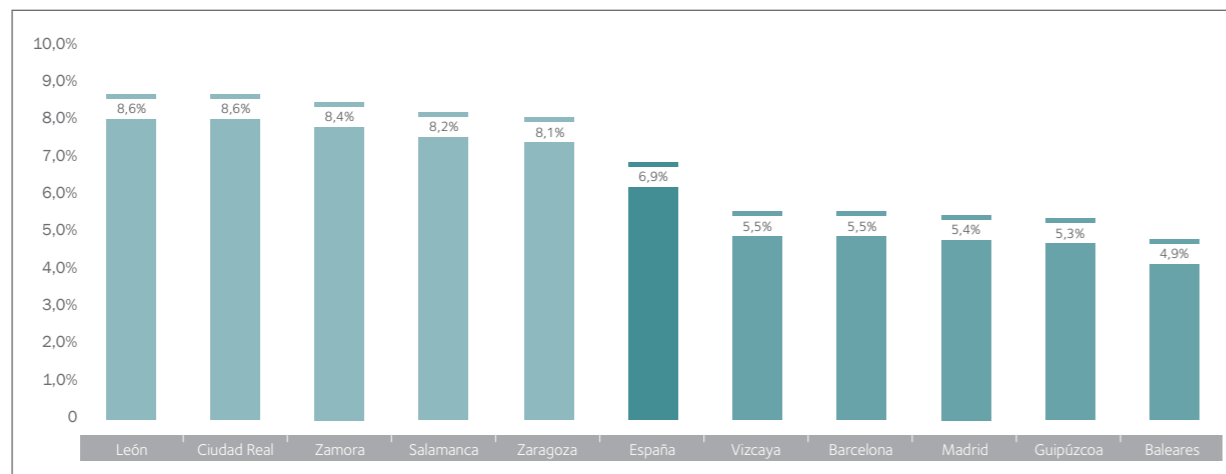
Fuente: Big data testigos portales inmobiliarios

Rentabilidad de alquiler 2019 IIT (top provincias) % yield bruta

La rentabilidad media del alquiler durante el segundo trimestre de 2019 se ha situado en torno al 7%, en línea con la que se registró el trimestre pasado un punto porcentual por encima de la alcanzada al cierre del último año (6%).

Las zonas que ofrecen una mayor retribución al inversor son aquellas en las que el precio del alquiler ha escalado en mayor medida que el de compra. Esto sucede, por ejemplo en el centro de las grandes ciudades españolas, las localidades de costa o aquellas dónde el precio de compraventa aún tiene un gran recorrido. León y Ciudad Real son las provincias más rentables para invertir ya que presentan una yield bruta por encima del 8,6%, seguidas de Zamora, Salamanca y Zaragoza.

Por otro lado, Baleares es la provincia que registra un menor retorno de la inversión, por debajo del 5%, seguida por grandes capitales como Madrid (5,4%) y Barcelona (5,5%).



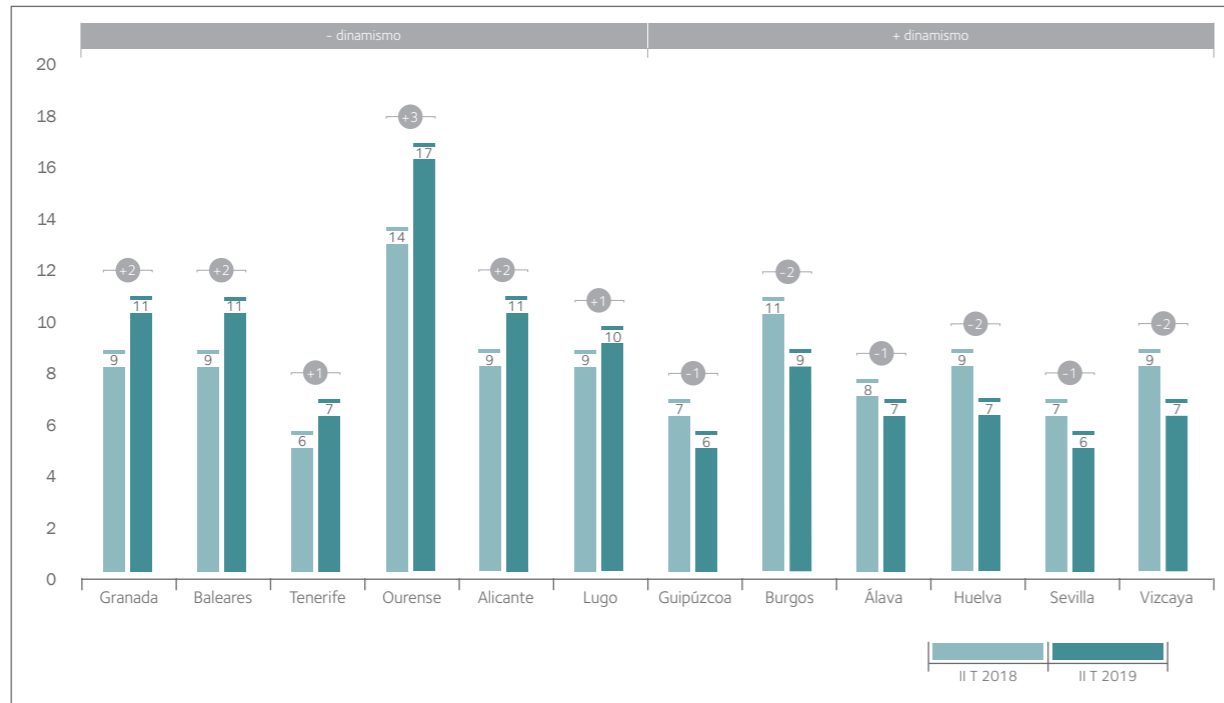
Fuente: Big data testigos portales inmobiliarios



Stock (alquiler y venta) y liquidez¹

El volumen de inmuebles residenciales en oferta en España, tanto en compra como en alquiler supera los 3 millones (únicamente residencial) de los cuales aproximadamente un 20% proceden del mercado de alquiler y un 80% el de la compraventa. El stock se encuentra concentrado en las grandes provincias españolas: Barcelona (15%), Madrid (10%), Alicante (9%), Valencia (7%) y Málaga (6%).

Evolución del índice de liquidez¹ (top provincias) 2018 IIT - 2019 IIT



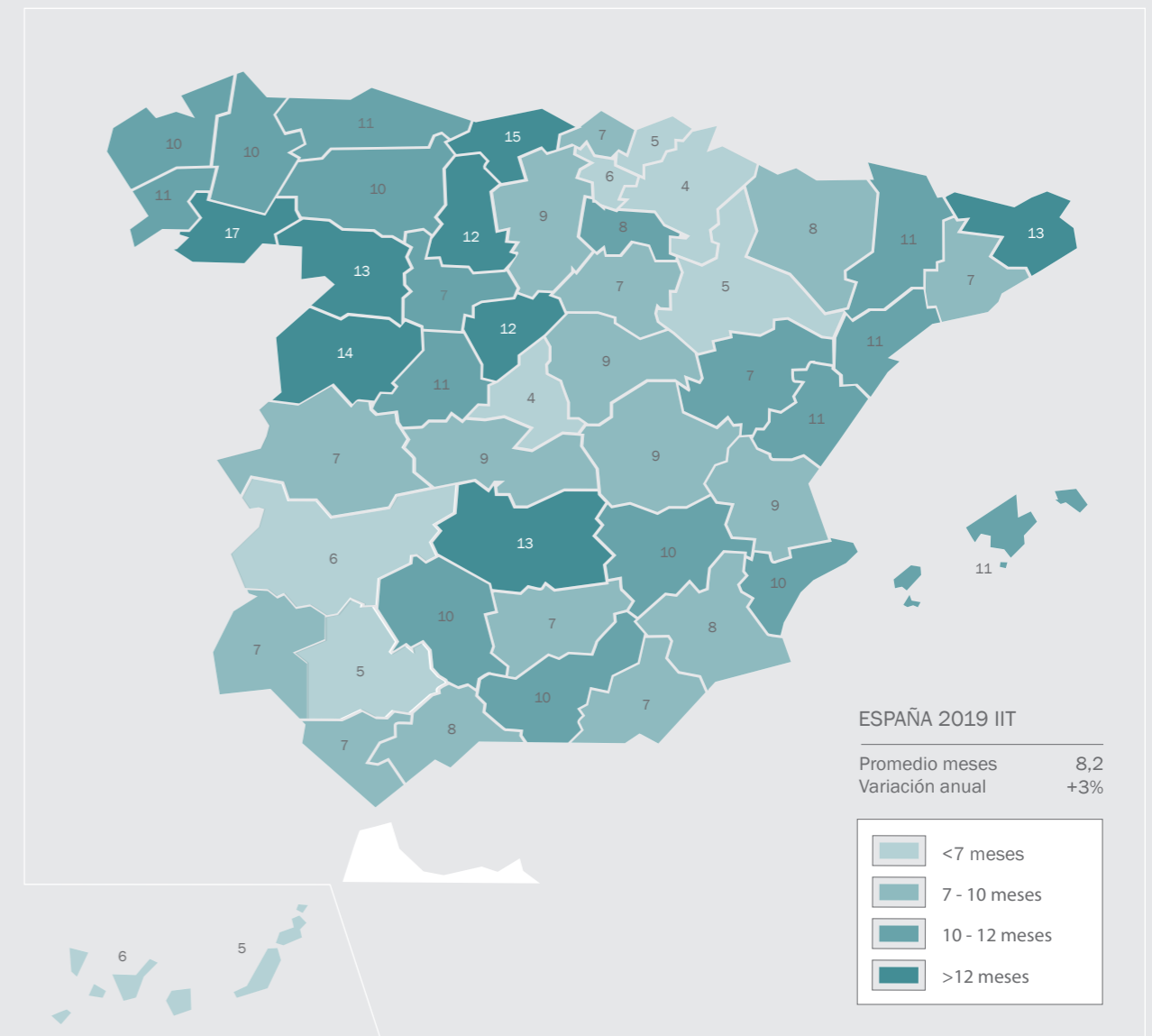
Fuente: Big data testigos portales inmobiliarios



Mapa de liquidez¹ por provincias 2019 IIT

En España durante el segundo trimestre de 2019 se ha tardado de media ocho meses en vender una vivienda. Este indicador ha empeorado frente al registrado durante el anterior trimestre (6 meses), pero se mantiene estable frente al registrado durante el mismo periodo del año anterior (8 meses). Regionalmente, Madrid, Barcelona, las Islas Canarias, Sevilla o Zaragoza son las zonas en las que se cierran más rápido las operaciones inmobiliarias (entre 3-5 meses). Por el contrario, las provincias donde más se puede dilatar una operación son Orense, Cantabria y Salamanca, en las que de media puede llegar a superar el año.

Por otro lado, hay ciertas provincias que han ganado dinamismo, (es decir, dónde se ha reducido el tiempo invertido en vender un inmueble). En otras el mercado se ha ralentizado. A continuación señalamos las provincias con más variación durante este último año:



Fuente: Big data testigos portales inmobiliarios

(1) Entendiendo como liquidez el tiempo (en meses) necesarios para vender un inmueble

Foco: Madrid y Barcelona

Madrid y Barcelona son los municipios precursores del dinamismo que vive hoy el mercado inmobiliario, pero también son las ciudades que se encuentran liderando este cambio de tendencia hacia el crecimiento más sostenido y afianzado que se ha observado durante el primer semestre de 2019.

Los precios de la vivienda han aumentado entre abril y junio un 2% en Madrid y un 4% en Barcelona, situándose en 2.800 €/m² y 3.500 €. El análisis de la evolución trimestre a trimestre muestra una moderación en las tasas, especialmente en la ciudad de Madrid.

Si evaluamos estas tasas de crecimiento de forma interanual la situación cambia ya que ya que los grandes avances de crecimiento se vivieron en los dos últimos trimestres del año anterior. Los precios de la vivienda en estas ciudades han crecido en comparación al mismo periodo del 2018, un 12% en el caso de Madrid y un 4% en Barcelona.

La obra nueva sigue siendo la opción preferida por aquellos que buscan vivienda, aunque esta tipología incorpore un plus en el precio final. Las tasas de crecimiento de estas viviendas están suavizándose durante 2019, frente a las grandes subidas que presentaron en los últimos periodos del año 2018, manteniéndose estables (-%) en el caso de Madrid y un 3% en Barcelona.

A continuación nos centraremos en los barrios de las dos ciudades más grandes de España para analizar el comportamiento de los precios de la vivienda y las rentas de alquiler

Madrid

El precio de la vivienda en Madrid ha superado los 2.800 €/m² creciendo un 2% frente al anterior trimestre y un 12% frente al año anterior. El precio de la obra nueva se mantiene estable en comparación al periodo anterior, en 3.100 €/m², un 10% por encima del valor medio de la vivienda en Madrid.

Es notable la tendencia moderada que está asentándose en el mercado y se prevé que este comportamiento predomine durante lo que queda de año, con una estimación de crecimiento en los precios del 2%, que contrastan con la subida del 13% con la que cerró el año 2018. No obstante, el precio medio de la vivienda en Madrid aun se sitúa un 29% por debajo de los máximos históricos alcanzados en 2007.

La renta media de alquiler en Madrid se sitúa en los 1.200 € al mes (13 €/m²/mes) presentando ligeras subidas frente a los periodos anteriores (un 2% y 1% trimestral y anual). La estabilización de los precios del alquiler indica que las rentas están comenzando a ajustarse a los presupuestos de las familias que ya no pueden asumir mayores incrementos.

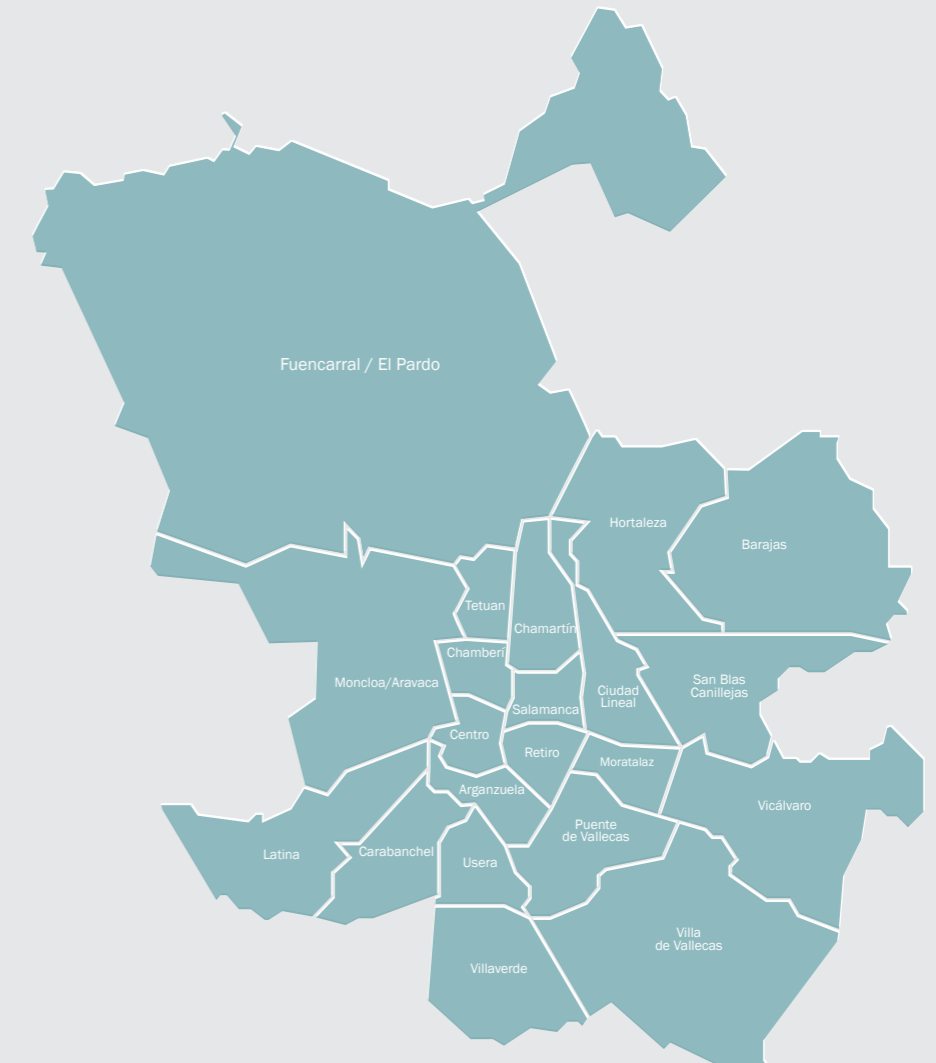
El segundo trimestre del 2019 en la ciudad de Madrid ha sido muy dinámico en cuanto a transacciones, aglutinando más de la mitad de las operaciones realizadas en la provincia (+51%). El mercado goza de gran liquidez, tardándose de media alrededor de dos meses y medio entre la publicación y la colocación del inmueble (operación de alquiler y/o venta).

	Madrid
Precio Medio (€/m ² / % var Q / % var anual)	2.836 (+2%) (+12%)
Precio Obra Nueva (€/m ² / % var Q / % var anual)	3.100 (+0%) (+10%)
Previsión precios 2019	+2%
Distancia frente máximos	29%
Renta (€/m ² /mes / % var Q / % var anual)	13 (2%) (1%)
Rentabilidad	5%
Oferta (% sobre el total de la provincia)	40%
Transacciones (% sobre el total de la provincia)	51%
Liquidez	2,5 meses
Rotación	42%

A nivel de barrios, se pueden ver las distintas velocidades en las que se desarrollan los mercados

Barrio / zona	Renta € m ² /mes	Rentabilidad	Precio €/m ² total	Precio €/m ² Obra Nueva	% Variación rentas (Q)	% Variación precio total (Q)
Barrio de Salamanca	19	4%	6.198	0	5%	0%
Chamberí	16	5%	4.804	7.036	0%	2%
Retiro	19	5%	4.539	0	20%	5%
Centro	16	5%	4.282	3.926	7%	9%
Chamartín	17	5%	4.525	5.121	8%	-2%
Tetuán	16	5%	3.494	2.233	6%	5%
Hortaleza	14	4%	3.500	3.294	3%	3%
Valdebebas	13	4%	2.412	2.291	12%	2%
Las Tablas / San Chinarro	12	4%	3.331	3.062	-8%	-2%
Moncloa / Aravaca	12	5%	3.256	3.466	6%	3%
Ciudad Lineal	13	5%	3.070	3.161	7%	5%
Bo. del Pilar / Mirasierra	11	4%	2.916	3.152	0%	3%
Moratalaz	12	6%	2.245	0	1%	2%
Fuencarral	12	4%	3.347	3.303	6%	-6%
Barajas	11	5%	2.756	2.174	6%	4%
Usera	12	7%	1.814	2.109	2%	4%
Villa de Vallecas	9	5%	1.878	2.225	19%	1%
San Blas	11	6%	2.018	2.792	-4%	6%
Carabanchel	10	6%	1.970	2.599	15%	6%
Puente de Vallecas	12	8%	1.599	0	4%	3%
Villaverde	9	6%	1.485	1.603	-3%	8%
Vicálvaro	9	5%	1.723	1.474	-5%	-9%

Fuente: Datos 2019 IIT y comparativa 2018 IIT. Solvia research



Barcelona

Durante este segundo trimestre del año Barcelona ha continuado liderando el ranking de las ciudades con los precios de vivienda más elevados. El precio medio durante este periodo se ha situado en los 3.486 €/m², un 4% más alto que el alcanzado durante el trimestre pasado y un 3% más caro frente al mismo periodo del año 2018. La obra nueva se encuentra valorada de media en los 4.600 €/m² remontando la tendencia hacia la baja que se había iniciado el trimestre anterior, dónde el precio de la obra nueva había caído un 15%. De cara a finalizar el año 2019, en Solvia preveemos que los precios anoten una evolución positiva del 5%, que contrasta con la tasa del 2018 (+ 9%)

Por su parte, el mercado de alquiler en Barcelona se mantiene estable frente a las rentas del primer trimestre del año, que ya se ajustaron con una bajada del 4%. En la Ciudad Condal el presupuesto mensual necesario para vivir de alquiler alcanza los 1.500 €/m², siendo una de las ciudades españolas más caras.

En cuanto al dinamismo y liquidez del mercado han aumentado ligeramente los meses necesarios para vender y/o alquilar un inmueble hasta los 5 meses, muy por debajo de la media nacional, que se sitúa en 8 meses.

	Barcelona
Precio Medio (€/m ² / % var Q / % var anual)	3.486 (4%) (5%)
Precio Obra Nueva (€/m ² / % var Q / % var anual)	4.600 (8%) (3%)
Previsión precios 2019	+5%
Distancia frente máximos	24%
Renta (€/m ² /mes / % var Q / % var anual)	16 (0%) (5%)
Rentabilidad	5%
Oferta (% sobre el total de la provincia)	24%
Transacciones (% sobre el total de la provincia)	25%
Liquidez	5 meses
Rotación	35%

El comportamiento por barrios en Barcelona durante el primer trimestre del año ha sido el siguiente

Barrio / zona	Renta € m ² / mes	Rentabilidad	Precio € / m ² total	Precio €/m ² Obra Nueva	% Variación rentas (Q)	% Variación precio total (Q)
Nou Barris	13	7%	1.914	0	1%	6%
Sant Andreu	13	5%	2.790	4.182	3%	3%
Les Corts	14	5%	3.262	4.314	10%	1%
Horta Guinardó	15	6%	2.568	0	6%	4%
Sants-Mont Juic	16	5%	3.418	6.175	0%	2%
Gracia	16	4%	4.105	7.168	-4%	9%
Sant Martí	17	5%	3.291	3.891	-8%	7%
Eixample	18	4%	4.922	7.518	3%	3%
Sarrià-St.Gervasi	18	4%	4.829	5.574	0%	5%
Ciutat Vella	17	5%	4.016	7.114	-13%	5%

Fuente: Datos 2019 IIT y comparativa 2018 IIT. Solvia research



Nota Metodológica

La presente nota metodológica detalla las principales características y procedimientos utilizados para la elaboración del Solvia Market View (SMV).

La información utilizada para su confección proviene de la base de datos de Solvia, que reúne información de más de 20 portales inmobiliarios y datos de cierre de operaciones propios y de mercado procedentes de diversas fuentes entre las que destaca el Consejo General del Notariado.

El objetivo de este informe es elevar y hacer públicas las previsiones y tendencias que Solvia, como empresa líder del mercado, espera que influyan durante 2019 en el comportamiento del mercado inmobiliario español, como parte del compromiso de Solvia en la transparencia del sector.

La información del estudio hace referencia al primer trimestre del año, y en algunos casos, se dan previsiones de cara al cierre de 2019. El ámbito geográfico se refiere al conjunto de España, haciendo foco en las principales ciudades que concentran las operaciones del mercado: Madrid y Barcelona.

Las variables de análisis son las siguientes:

- ▲ Volumen de transacciones y evolución (% de crecimiento)
- ▲ Visados, proyectos y su evolución (% de crecimiento)
- ▲ Precio medio unitario (€/m²) y evolución (% de crecimiento)
- ▲ Rentas medias de alquiler (€/m²/mes) y evolución (% de crecimiento)
- ▲ Rentabilidad bruta del alquiler: cociente entre el precio unitario de alquiler durante un año y el precio unitario de compra
- ▲ Stock de oferta
- ▲ Liquidez y rotación anual

La primera fase del proceso consiste en proyectar el cierre del segundo trimestre del año. En el momento de estudio nuestra base de datos recogía información hasta el mes de mayo de 2019. La proyección se ha realizado teniendo en cuenta el comportamiento de las variables frente al mismo periodo del año anterior (febrero 2018) y que, unido a la visión y conocimiento del mercado de nuestra red de profesionales, nos permitirá realizar la estimación.

Todos los datos, variables y previsiones que recoge este informe están sujetos a revisión constante y podrán registrar variaciones en futuras versiones del informe, actualizándose con el comportamiento del mercado durante el año.

Los contenidos tienen una finalidad meramente ilustrativa e informativa y no deben considerarse, en ningún momento y bajo ninguna circunstancia, una oferta de compra o venta o una recomendación de inversión o contratación de activos inmobiliarios, ni de asesoramiento en materia de inversiones u opinión legal.

Metodología utilizada a la hora de realizar la estimación de las variables

Desde Solvia, queremos contribuir a dar claridad al sector inmobiliario y aportar todo nuestro conocimiento del mercado. Creemos en un sector inmobiliario transparente, innovador y profesionalizado con el foco puesto en prestar el mejor servicio posible al cliente. Por ello, nuestro objetivo es convertirnos en el partner inmobiliario de referencia para la gestión de todo tipo de activos: residencial, retail y comercial, logístico e Industrial, oficinas y deuda inmobiliaria, ofreciendo asesoramiento experto en todos los momentos clave de la cadena de valor de la industria del Real Estate.

Para más información, contacta con nuestro equipo de profesionales:

▲ Empresas e inversores:
902 020 019
solviaempresas@solvia.es

▲ Particulares:
902 333 131

Solvia.es