

# Solvía Market View

---

Tendencias del mercado  
inmobiliario

IVT 2019



**Solvía**



## 01 Previsiones y tendencias IVT 2019

La inversión inmobiliaria ha aumentado un 5% frente al año anterior: El incremento de precios no ha frenado la firma de operaciones.

### Previsiones y tendencias 2019 (IVT)

El mercado de la vivienda en España ha presentado un comportamiento sosegado durante el año 2019, con un volumen de transacciones algo inferior al registrado el año anterior y precios que tienden hacia la estabilización. Hay signos de una moderación, que ya está instalada y que ha hecho que las bases del mercado se fundamenten en unos cimientos más sanos y maduros.

El año 2019 ha finalizado con la firma de 558.489 transacciones, un volumen un 4% inferior frente al año anterior motivado, entre otros factores, por el comportamiento cada vez más racional y analítico del consumidor que, unido al incremento de la oferta, ha prolongado el proceso de compra. Junto a esto, la implantación de la nueva Ley Hipotecaria y la incertidumbre política han provocado ese desfase en las operaciones.

El ligero ajuste en el número de transacciones en el último año, no obstante, no debería suponer un precedente, ya que hay oferta disponible (tanto terminada como en desarrollo) y una gran bolsa de compradores que han estado expectantes ante la situación de incertidumbre, pero que podrían acceder a la compra de cara al año 2020.

Por otro lado, a pesar de la ligera bajada de las transacciones, la inversión ha aumentado. El ticket medio por operación ha ascendido a los 155.000 €, un 5% más frente al año anterior. El incremento de precios no ha paralizado la firma de operaciones.

Durante este año, hemos comprobado cómo la demanda se muestra más interesada en la obra nueva, incluso pese a los mayores precios de este tipo de producto. Sin embargo, no en todas las zonas se puede atender a esta tipología de demanda ya que hay falta de suelo urbanizable en zonas de interés comercial. El reto para los próximos años será reactivar los proyectos de urbanización de las bolsas de suelo existentes en la mayoría de capitales de provincia.

Los precios durante este año han alcanzado los 1.560 €/m<sup>2</sup> presentando una tasa de evolución del 4% frente al año anterior. Es muy significativa la moderación que ha habido en este aspecto en términos de precios en el mercado, ya que la tasa del 4% contrasta con la del 10% que se anotó el año pasado. En el corto plazo, no se espera una reducción de los precios, sino una estabilización en una zona de moderación que aportará "tranquilidad" al mercado.

En cuanto al alquiler, la renta media mensual en España es de aproximadamente 900 €/mes, creciendo únicamente un 2,4% frente al año anterior. La demanda de alquiler se encuentra localizada fundamentalmente en el centro de las grandes ciudades. Además, en aquellas zonas donde hay oferta de compraventa la tendencia hacia la compra frente al alquiler es cada vez mayor, especialmente ante unas condiciones de financiación más accesibles.



+558.489

Operaciones de compraventa de vivienda durante el año 2019.

El mercado del alquiler<sup>(1)</sup> en algunas de las principales provincias.

155.000€<sup>(1)</sup>

Precio medio de la vivienda durante el año 2019.



Barcelona  
1.340€/mes



Madrid  
1.320€/mes



Sevilla  
828€/mes



Valencia  
675€/mes



Zaragoza  
720€/mes

+4%

Variación de precios respecto al 2018.

6 meses

De media para vender una vivienda durante el año 2019.

(1) aplicado a una vivienda con una superficie de 90 m<sup>2</sup>



**"La bajada de las transacciones está motivada por un periodo de decisión de compra mayor, la ley hipotecaria y la incertidumbre política"**



**"Los precios han crecido un 4% durante el año 2019, que contrasta con la tasa del 10% que se alcanzó en 2018"**



**"En zonas donde hay oferta de compraventa se prefiere comprar a alquilar, especialmente por una mejora en la accesibilidad de las condiciones de financiación"**



Una demanda expectante ha ocasionado un desajuste en el número de operaciones cuya formalización podría trasladarse a 2020.

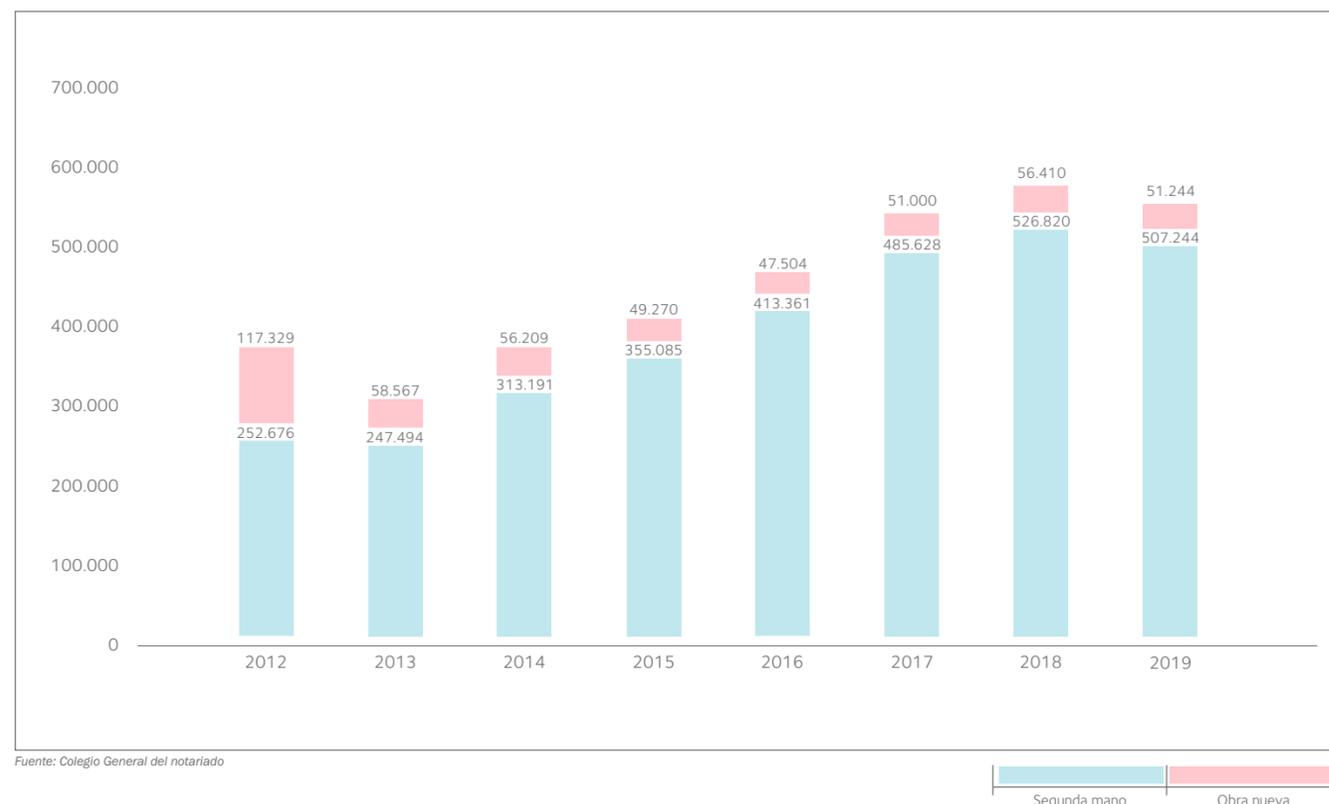
### Evolución de las transacciones 2012/2019 (IVT) en España (unidades)

El año 2019 cierra con un volumen de 558.489 operaciones firmadas, una cifra un 4% inferior a la registrada en el mismo periodo del año anterior. Asimismo, durante este último trimestre las transacciones han bajado un 3% respecto al trimestre anterior, vendiéndose 149.110 viviendas.

A pesar de que 2019 ha sido el primer año desde 2013 en el que el nivel de transacciones se ha contraído, no esperamos que se convierta en un precedente en el mercado. Este ajuste a la baja ha venido provocado por diversas causas que han provocado una ralentización en el proceso de la toma de decisiones de una demanda latente que ha estado expectante durante estos dos últimos trimestres. Esto ha provocado un desajuste en las operaciones que esperamos se resuelva en 2020.

Destacamos los siguientes factores que han ocasionado la actual desaceleración:

- La entrada en vigor de la nueva ley hipotecaria y la inestabilidad política. La reciente legislación hipotecaria ha retrasado entre 30 y 50 días la obtención de financiación.
- Comportamiento más racional de la demanda que, ante una mayor oferta disponible en el mercado, se toma más tiempo para analizar las posibilidades y encontrar la vivienda que se ajusta a su presupuesto disponible.

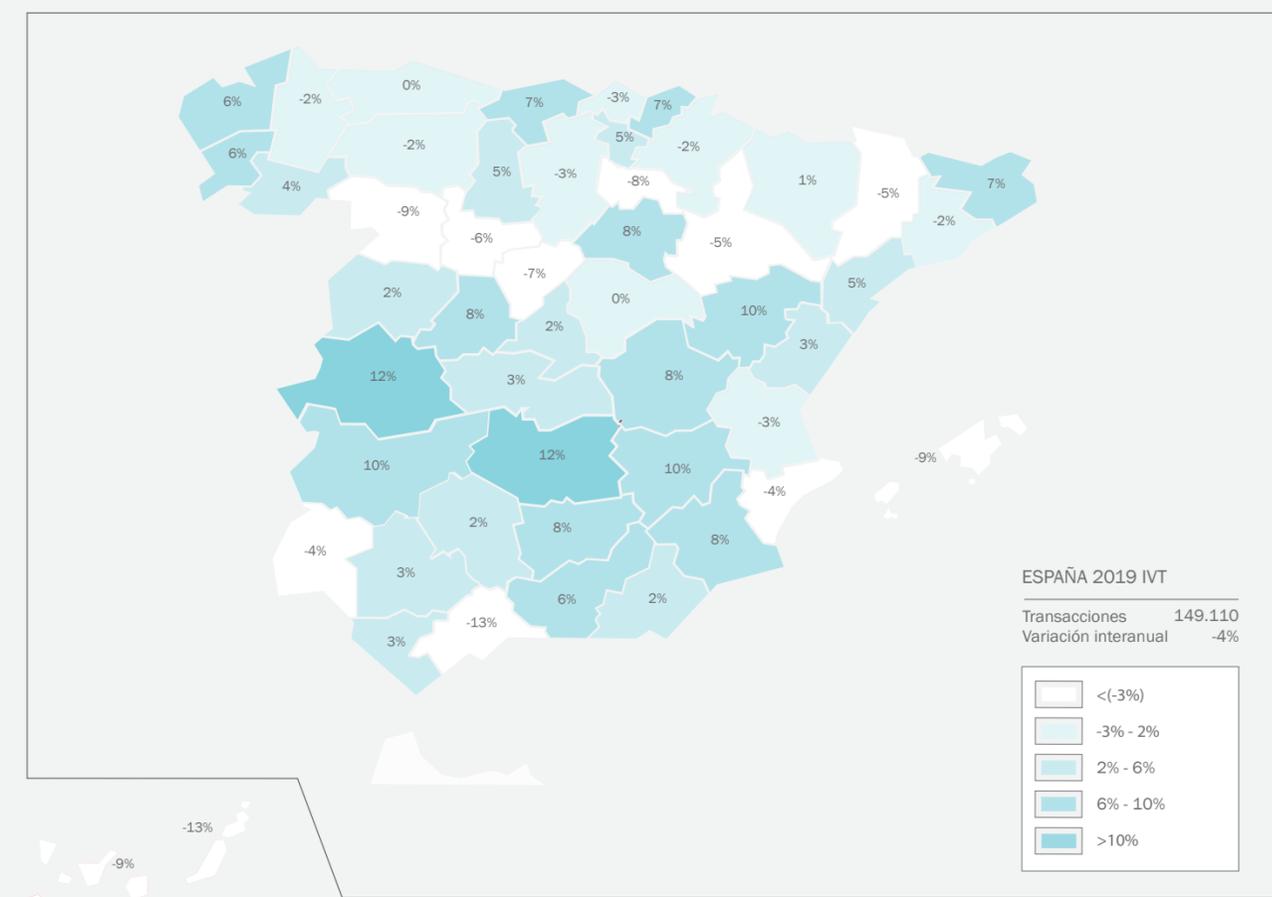


### Evolución de las transacciones 2018 IVT/2019 IVT por provincias (unidades)

Durante el año 2019 a nivel regional la tendencia ha sido prácticamente generalizada, reflejando una pequeña desaceleración en la firma de las operaciones. No obstante ha habido provincias donde la evolución no se ha frenado. En provincias como Cáceres (12%), Ciudad Real (12%) o Albacete (10%) se ha mantenido un dinamismo en el mercado que alcanza el doble dígito. También ha habido zonas donde la tendencia ha sido más estable, como por ejemplo Asturias y Guadalajara, donde la evolución ha sido del 0%. Las provincias que han experimentado una mayor reducción del número de transacciones han sido Málaga (-13%) y Santa Cruz de Tenerife (-13%).

Respecto a la **tipología de vivienda**, la demanda prefiere la obra nueva respecto a la vivienda de segunda mano, no obstante, esta opción se encuentra condicionada a la escasez de oferta de pisos de nueva construcción en muchas provincias del país.

Haciendo foco en las provincias de Madrid y Barcelona, que concentran la mayor parte de la nueva promoción que hay disponible, los ritmos de comercialización también han descendido ligeramente (10% y 12% respectivamente). Esto los expertos lo asocian a que la oferta disponible durante este último año se ha multiplicado, lo que ha ralentizado los procesos de decisión de la demanda, que continúa interesada por este tipo de producto pero que tiene más donde elegir.



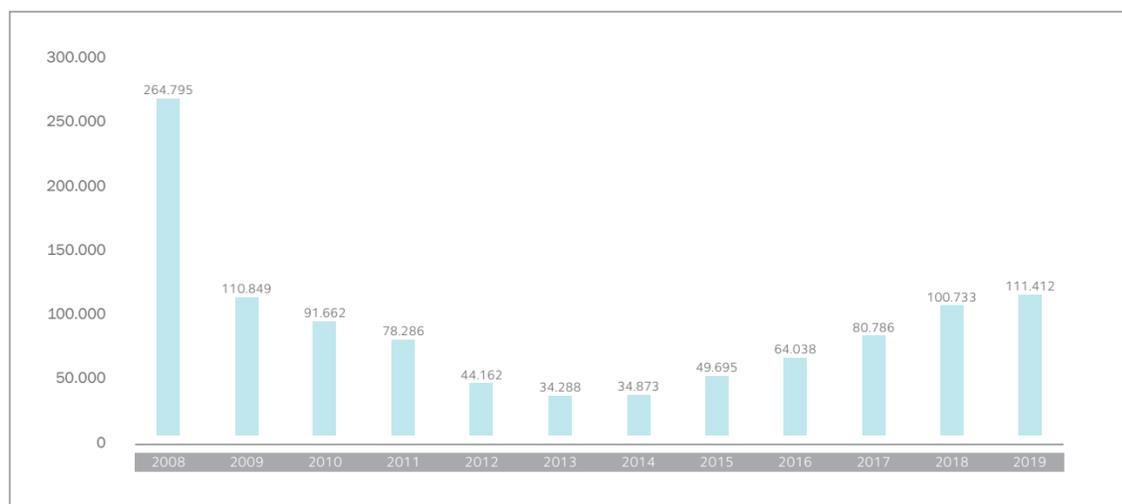
## 03 | Visados y proyectos

Ante un creciente problema de suelo los promotores tienen el reto de abrirse camino en nuevas zonas de expansión.

### Evolución de los visados 2008/2019 (IVT) (número de viviendas visadas)

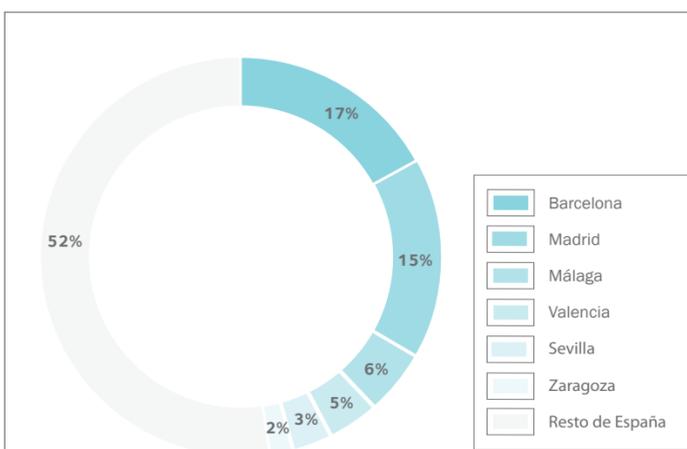
El año 2019 ha cerrado con 110.000 viviendas visadas, una cifra un 11% superior a la del año anterior.

La mayor actividad promotora y el dinamismo a la hora de conseguir licencias de construcción está impulsando considerablemente la oferta de vivienda nueva, especialmente en las grandes ciudades españolas que, concentran el interés comercial de esta tipología de vivienda.



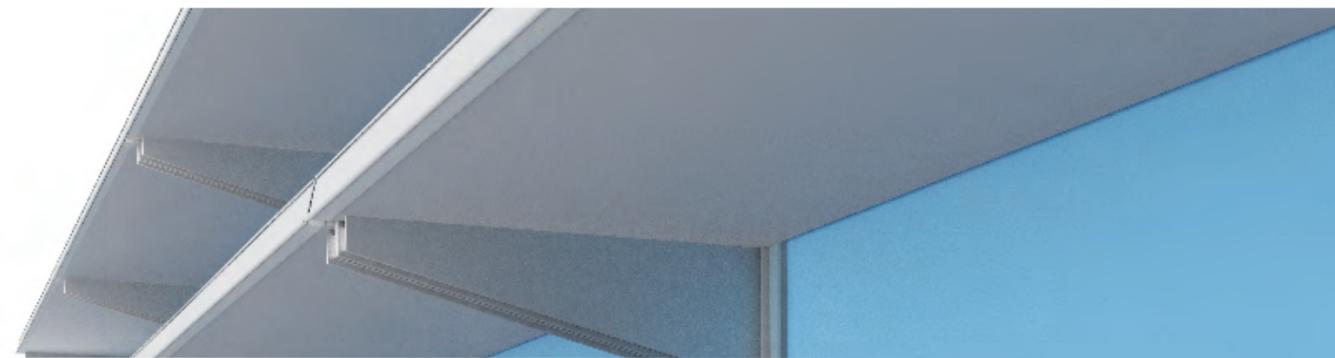
Fuente: Ministerio de Fomento

### Distribución regional de los visados de obra nueva 2019 IVT (% sobre el total)



Las Administraciones Públicas de algunas de las grandes provincias de España (Barcelona, Madrid, Málaga, Valencia, Sevilla y Zaragoza), suman el 48% de los visados que se han otorgado en 2019 a nivel nacional, siendo las zonas con mayor agilidad a la hora de conceder licencias. Entre ellas, Madrid y Barcelona concentran el 31% de las licencias de construcción.

La distribución del volumen de obra nueva futura tiende a concentrarse en las grandes urbes. En la ciudad de Madrid se han visado más de 8.000 viviendas en lo que llevamos de año, siendo la ciudad española con un mayor número de proyectos en la línea de salida. Barcelona concentra cerca de 4.000 viviendas con licencia otorgada este 2019.



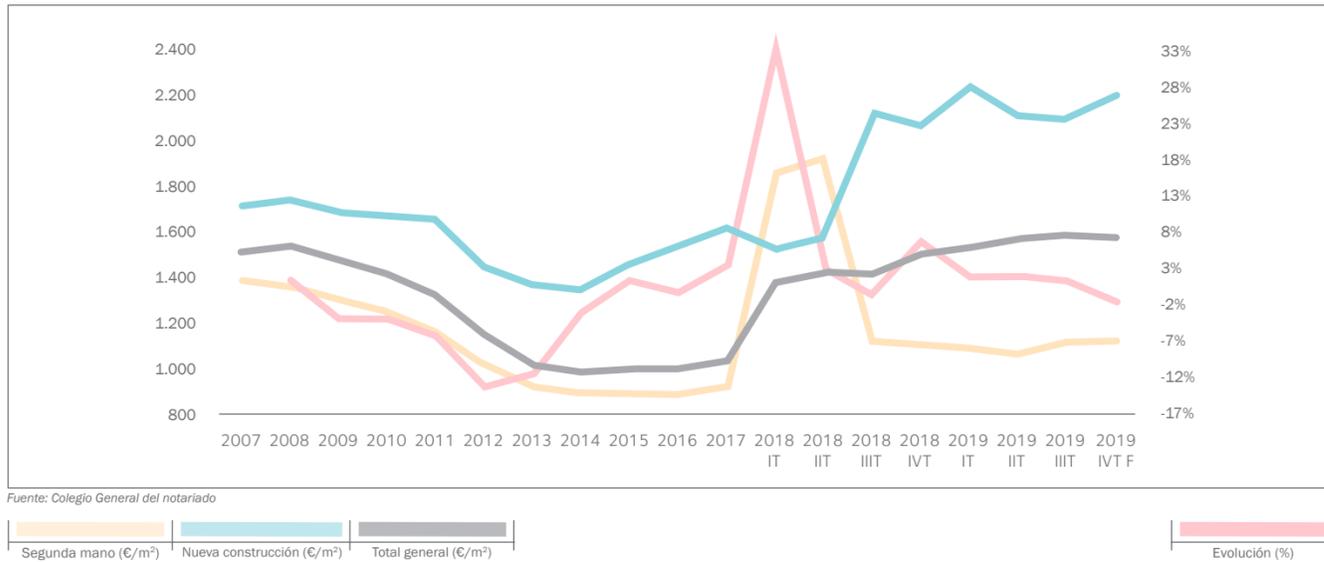
## 04 | Precio de la vivienda residencial

La subida de precios del 4% viene explicada por el comportamiento al alza de los precios de la obra nueva.

### Evolución de los precios 2007-2019 (IVT) en España €/m<sup>2</sup> y % de variación

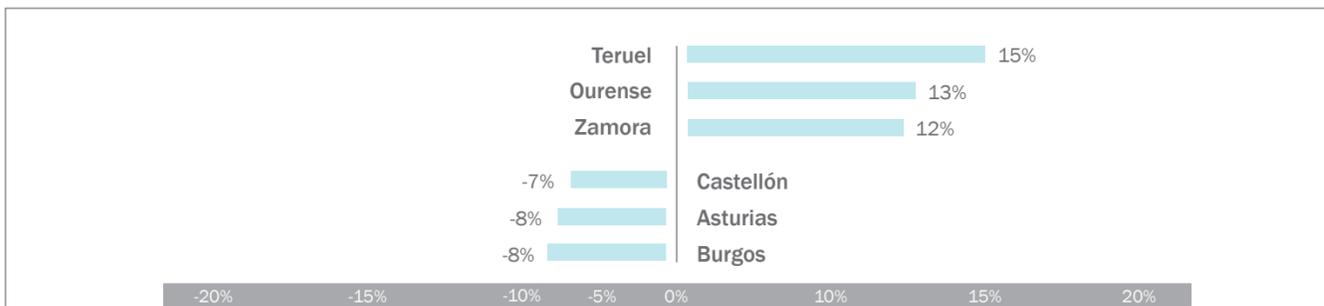
El precio medio de la vivienda durante el último cuatrimestre se ha situado en 1.560 €/m<sup>2</sup>, presentando valores muy similares a los dos anteriores trimestres. Durante este cuarto trimestre los precios han anotado un ligero descenso de un -1% y en el año 2019 ha acumulado una variación total del 4% que contrasta con el crecimiento del 10% alcanzado durante 2018. **El equilibrio en los precios es una realidad que ha venido para quedarse.**

El precio de la obra nueva ha anotado un crecimiento anual del 5% especialmente en aquellas zonas de la primera periferia, donde quedan promociones en pipe line y aun hay suelo por desarrollar.



### Evolución de los precios de la vivienda 2019 IIIT - 2019 IVT (top provincias) %

A pesar de la moderación de las tasas de evolución en precios aún hay zonas donde los precios tienen recorrido, tanto al alza como a la baja. Los mayores incrementos de precio respecto al trimestre anterior los han protagonizado las provincias de Teruel (15%), Ourense (13%) y Zamora (12%). Por otro lado, son Burgos (-8%), Asturias (-8%) y Castellón (-7%) las que registran un mayor descuento en los precios respecto a los meses anteriores.

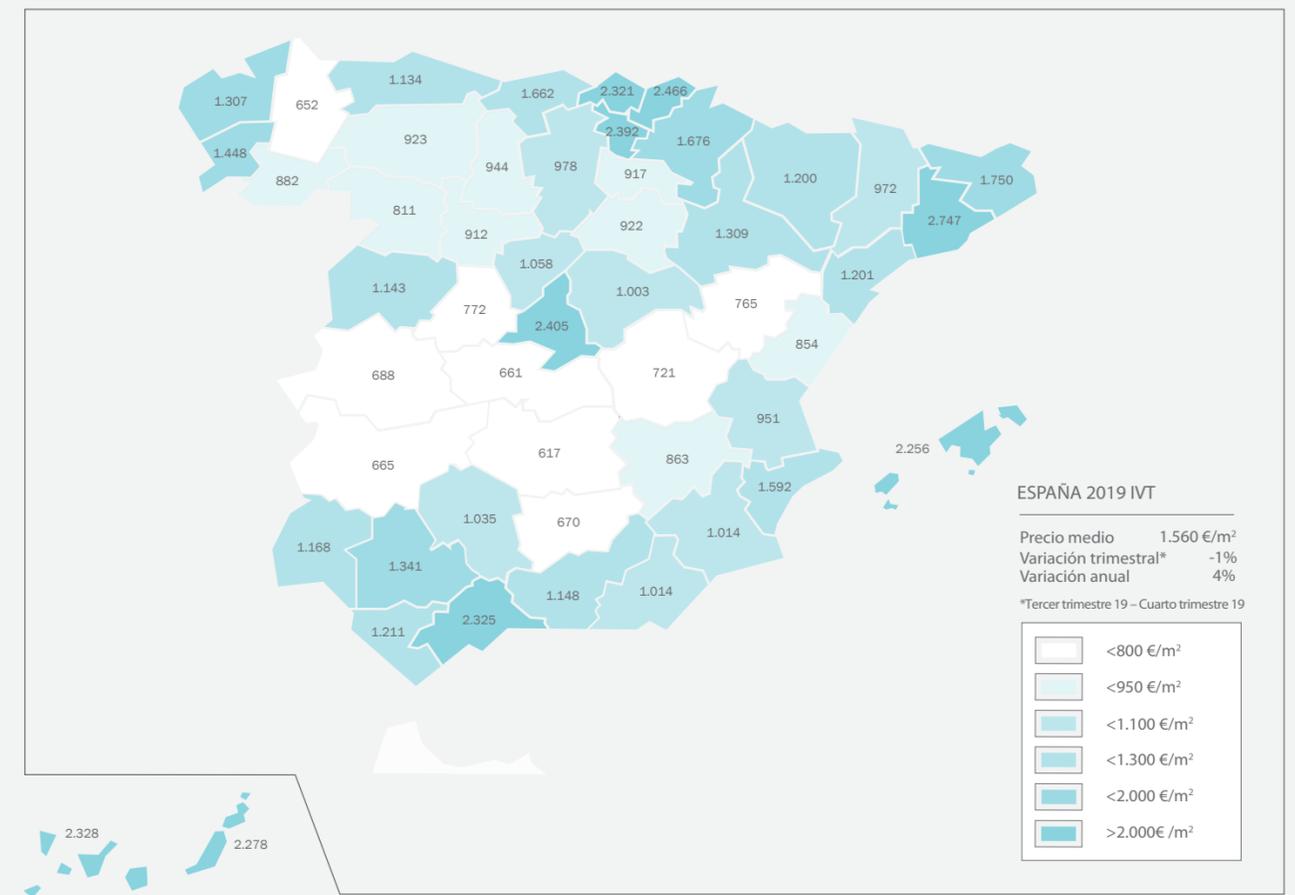


### Precio de compra medio 2019 IVT por provincias €/m<sup>2</sup>

Madrid, Barcelona y Guipúzcoa continúan encabezando el ranking de precios a nivel nacional, al superar los 2.400 €/m<sup>2</sup> durante el cuarto trimestre. A estas provincias acaban de sumarse Álava y Málaga, cuyos precios han superado la barrera de los 2.000 €/m<sup>2</sup> y que junto a las Islas, todas ellas, son las regiones donde la vivienda ha sido más cara durante el año 2019.

Si bien es cierto que el gran número de provincias el metro cuadrado se encuentra entre los 900 € y 1.250 €, aún se pueden ver provincias como Ciudad Real, Lugo o Toledo donde el precio de las viviendas no supera los 660 €/m<sup>2</sup>.

El precio medio de la obra nueva se sitúa en los 2.200 €/m<sup>2</sup> aunque se observan grandes diferencias entre provincias. Guipúzcoa, Baleares o Barcelona continúan liderando el ranking de las promociones con m<sup>2</sup> más elevado, superando los 3.200 €/m<sup>2</sup>. A su vez, contrastan con zonas como Cuenca u Orense donde aún se puede encontrar buenas oportunidades en términos de precios, que de media se sitúan entre los 900 €/m<sup>2</sup> y 1.000 €/m<sup>2</sup>.



## 05 Mercado de alquiler

El precio del alquiler tendrá que adaptarse a la mejora de las condiciones de financiación que facilitará la compra de vivienda.

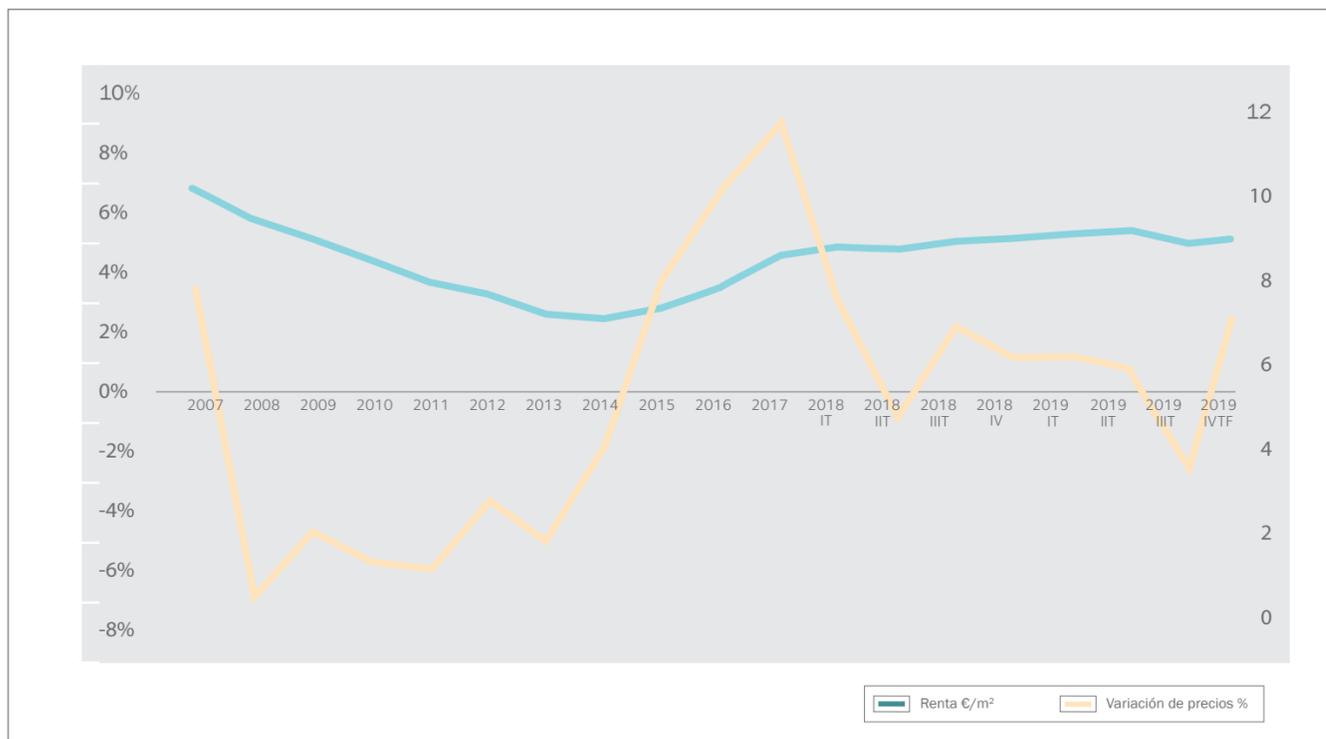
### Evolución de los precios 2007-2019 (IVT) en España €/m<sup>2</sup>/mes y % de variación

El precio del alquiler presenta una tasa de evolución anual del 2,4% que contrasta con el 8% que se registraba hace un par de años. Los precios están aproximándose a su techo y preveemos que a medio plazo los alquileres se estabilicen en torno a los niveles actuales de 9 €/m<sup>2</sup>, por lo que la evolución de las rentas del alquiler para los próximos años serán discretas.

Se han firmado más de 500.000 contratos de alquiler durante 2019, y la demanda continúa siendo muy elevada, pero el mercado no puede absorber mayores subidas en las rentas.

En cuanto al ritmo de cierre de operaciones se mantiene en unos plazos muy positivos: en el centro de las principales capitales, si los inmuebles se encuentran a un precio acorde a mercado pueden alquilarse incluso en pocos días.

España sigue siendo un país de compradores, pero existe un perfil de hasta 35-40 años que no puede acceder a una hipoteca al no tener la capacidad de ahorro suficiente para hacer frente a la entrada.



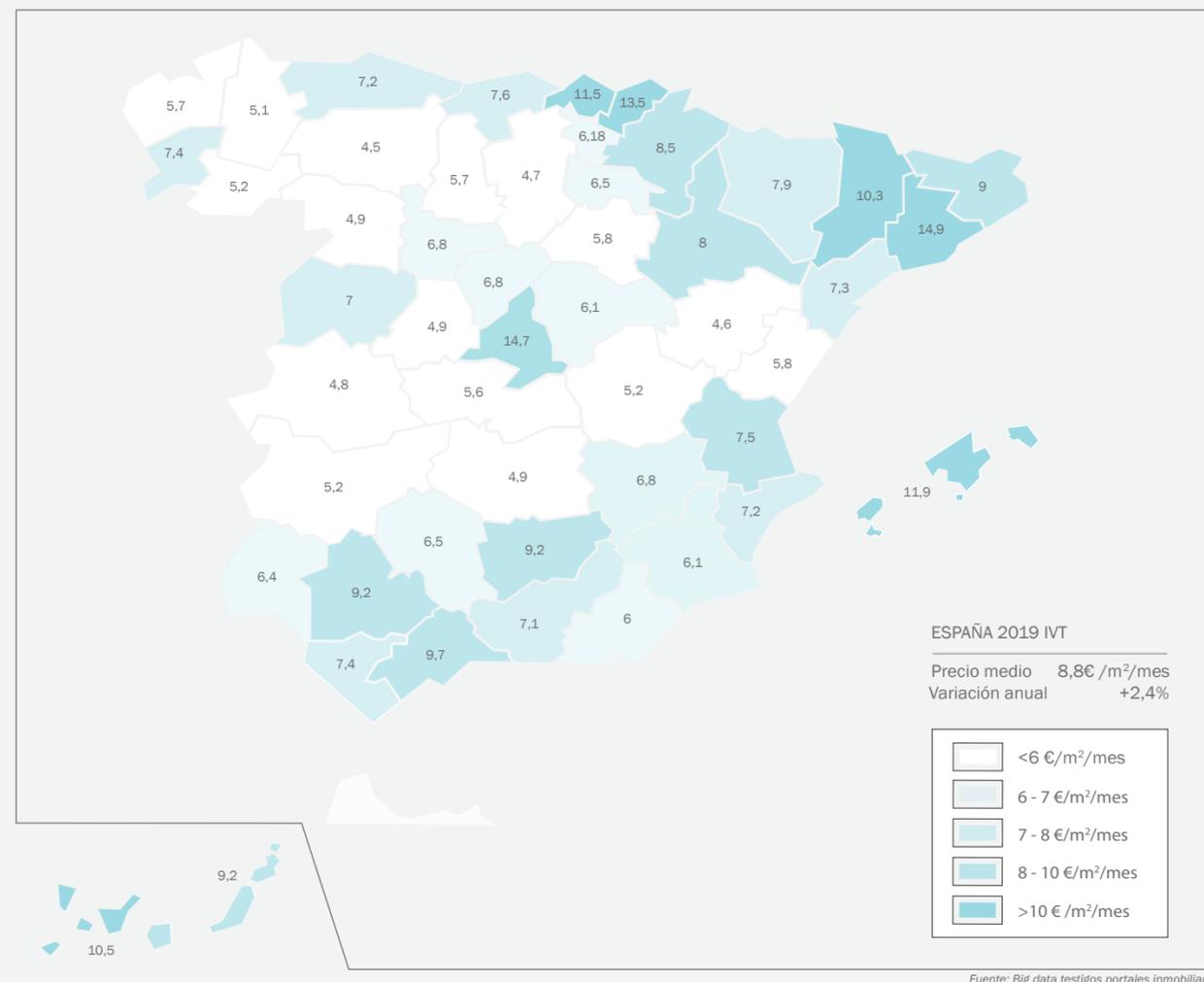
Fuente: Big data testigos portales inmobiliarios



### Rentas medias de alquiler 2019 (IVT) por provincias €/m<sup>2</sup>/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 sobre la renta media española.

En cuanto al ranking por provincias, Barcelona es la provincia donde es más costoso acceder al alquiler (14,9 €/mes/m<sup>2</sup>), seguida por Madrid (14,7 €/mes/m<sup>2</sup>) y Vizcaya (13,5 €/mes/m<sup>2</sup>). Por otro lado, las provincias donde las rentas son más accesibles son León, Teruel y Burgos, con rentas medias de 4 €/mes/m<sup>2</sup>.



ESPAÑA 2019 IVT  
 Precio medio 8,8€ /m<sup>2</sup>/mes  
 Variación anual +2,4%

- <6 €/m<sup>2</sup>/mes
- 6 - 7 €/m<sup>2</sup>/mes
- 7 - 8 €/m<sup>2</sup>/mes
- 8 - 10 €/m<sup>2</sup>/mes
- >10 €/m<sup>2</sup>/mes

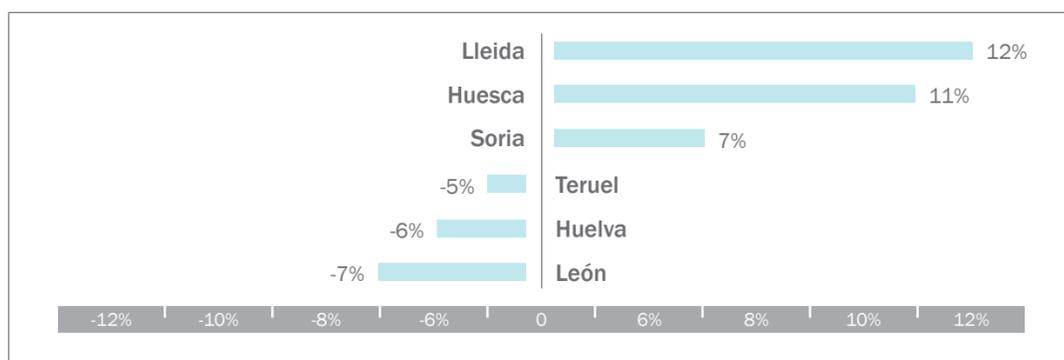
Fuente: Big data testigos portales inmobiliarios

## 05 Mercado de alquiler

El precio del alquiler tendrá que adaptarse a la mejora de las condiciones de financiación, que facilitará la compra de vivienda.

### Evolución de las rentas de alquiler 2019 IVT (top provincias) % variación

A pesar de la estabilización del precio del alquiler, hay provincias donde los precios aún tienen recorrido, como Lleida y Huesca, donde la tasa de evolución ha sido de doble dígito. Por otro lado, en León, Huelva y Teruel, las rentas han presentado ligeros ajustes entre el -5% y -7%.



Fuente: Big data testigos portales inmobiliarios

### Rentabilidad del alquiler 2019 IVT (top provincias) % rentabilidad bruta

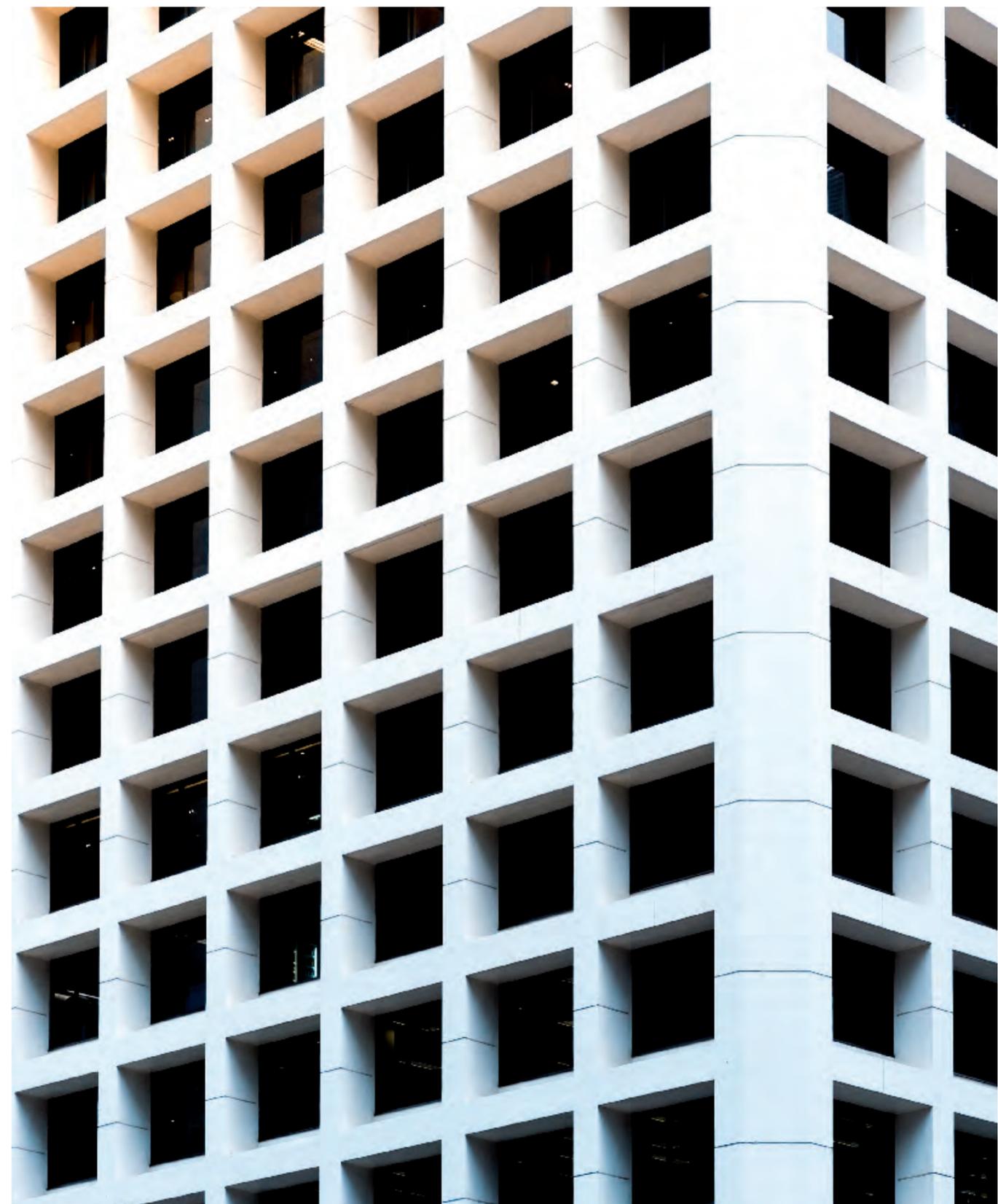
La rentabilidad media del alquiler durante el cuarto trimestre de 2019 se ha situado en torno al 7%, en línea con la que se registró el trimestre pasado y, un punto porcentual por encima de la registrada a cierre del último año (6%).

Las zonas que ofrecen una mayor rentabilidad son donde el precio del alquiler ha escalado en mayor medida que el de compra. Esto sucede, por ejemplo, el centro de las grandes ciudades españolas, las situadas en la costa o aquellas dónde el precio de compraventa aún tiene un gran recorrido. Toledo y Lleida son las provincias más rentables para invertir ya que presentan beneficio a doble dígito (10%), seguidas Ciudad Real y Valencia.

Por otro lado, Barcelona es la provincia que registra una menor rentabilidad. A pesar de que es una de las zonas con mayores precios de alquiler, también lo son los precios de compraventa y por lo tanto el desembolso que tendrá que realizar el inversor.



Fuente: Big data testigos portales inmobiliarios



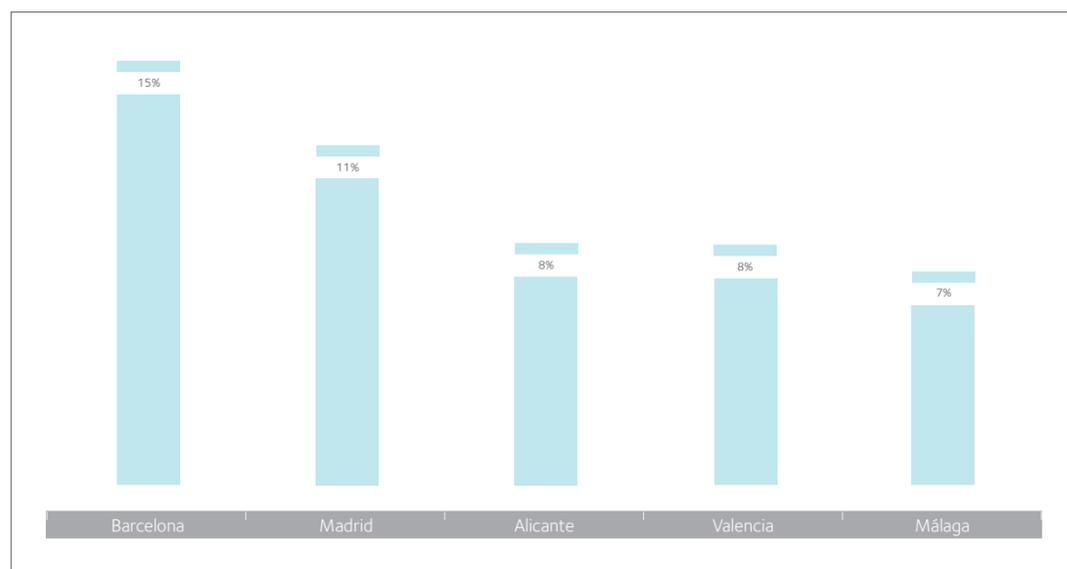
## Madrid por segundo trimestre consecutivo es la provincia más líquida tardándose de media 3 meses en vender una vivienda.

### Distribución de la oferta inmobiliaria en España: Top 5 de provincias % sobre el total

La oferta residencial en España tanto en compra como en alquiler se sitúa en 3.173.300 inmuebles, de los cuales aproximadamente un 20% representa el mercado de alquiler y un 80% el de compraventa.

Esta proporción se debe principalmente a factores culturales y sociodemográficos: la mentalidad española tiende a tener una vivienda en propiedad, de hecho el 87% de la población vive en propiedad. Según refleja el Índice de Confianza Inmobiliaria Solvia (ICIS) más del 60% de la población recomendaría la opción de vivir en propiedad frente al alquiler. De hecho, el 72% de los españoles que ha optado por la modalidad del alquiler afirma que preferiría vivir en propiedad.

El stock se encuentra concentrado en las grandes provincias Españolas: Barcelona (15%), Madrid (11%), Alicante (8%), Valencia (8%) y Málaga (7%).



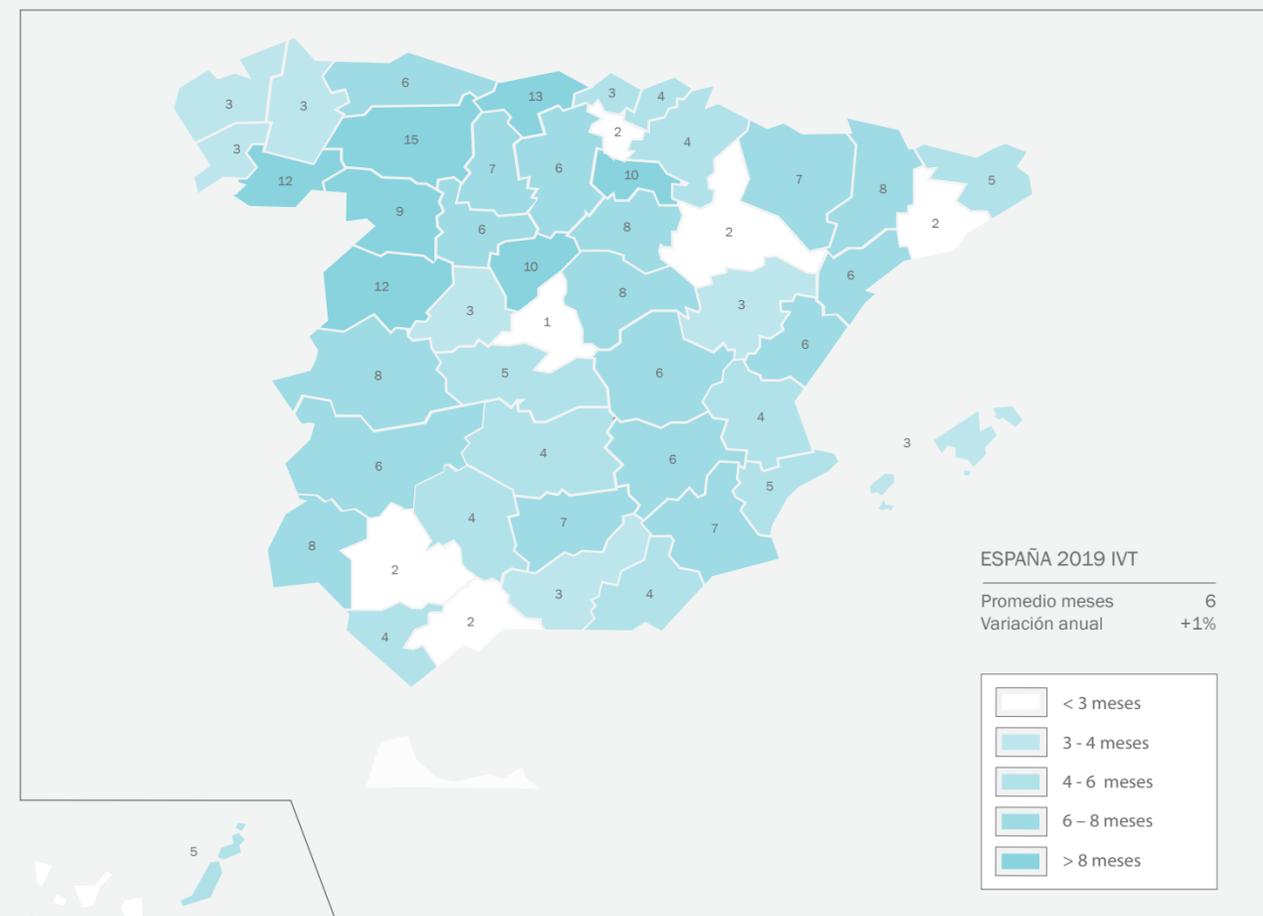
Fuente: Big data testigos portales inmobiliarios



### Mapa de liquidez<sup>1</sup> por provincias 2019 IVT

**Durante el cuarto trimestre de 2019 se ha tardado de media seis meses en vender una vivienda.** Este plazo se mantiene estable frente al mismo periodo del año anterior.

Madrid, Álava y Málaga son las provincias en las que se cierran más rápido las operaciones inmobiliarias (entre 2-3 meses). Por otro lado, las provincias donde más se puede dilatar una operación son Orense, Cantabria y León, donde la media puede llegar a superar los doce meses.



Fuente: Big data testigos portales inmobiliarios

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

## 07 Foco grandes ciudades: Madrid y Barcelona

# Madrid ha desbancado con mayores subidas de precios y transacciones a Barcelona, que confirma su tendencia hacia la estabilización.

El año 2019 ha terminado con balance positivo para el mercado inmobiliario español que se encuentra en una fase más moderada que aportará madurez, confianza con tasas de crecimiento más saludables. Como era de esperar, Madrid y Barcelona, que son los municipios precursores del dinamismo que se vive hoy en el mercado, han sido las ciudades que se encuentran liderando este cambio de tendencia.

Los precios de la vivienda en España han crecido un 4% frente al año anterior. Asimismo Madrid y Barcelona han presentado tasas de evolución de 7% y 3% respectivamente situándose en 3.046 €/m<sup>2</sup> en Madrid y 3.507 € en Barcelona.

No obstante si evaluamos el comportamiento del trimestre la situación cambia. El ligero ajuste de las transacciones que se ha producido en el cuarto trimestre para ambas ciudades ha implicado un pequeño ajuste del nivel de los precios, en el caso de Barcelona (-1%). En Madrid los precios durante este último trimestre se han mantenido estables, con un avance del 2%.

Esta pequeña bajada de precios se explica fundamentalmente por las viviendas de segunda mano ya que la obra nueva sigue subiendo durante este cuarto trimestre, aunque a tasas más moderadas: En Madrid un 7% y en Barcelona un 6%. Sigue siendo la opción preferida por aquellos que buscan vivienda, aunque esta tipología incorpore un plus en el precio final.

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

Madrid ha cerrado el año 2019 con una tendencia al alza en precios, especialmente de compraventa, dando el sorpasso a la ciudad condal en cuanto a tasas de variación, ya que en Barcelona los precios continúan creciendo aunque más discretamente.

Se ha confirmado que en la capital aún hay recorrido de precios, especialmente en las de nueva promoción; el precio de la vivienda ha superado ligeramente los 3.000 €/m<sup>2</sup> creciendo un 2% frente al anterior trimestre y un 7% frente al año anterior. La obra nueva ha escalado un 7% frente al trimestre anterior hasta los 3.600 €/m<sup>2</sup> lo que implica un crecimiento anual de los precios del 18%.

La subida ha sido generalizada en todos los barrios de la capital, aunque se han percibido velocidades distintas. Valdebebas y Puente de Vallecas, barrios situados inmediatamente fuera del anillo distribuidor de la M-30, son las zonas donde más han subido los precios (un 30% y un 15% respectivamente).

La renta media de alquiler en Madrid se sitúa en los 1.250 € al mes (13 €/m/mes) presentando una ligera subida frente al año anterior de un 5%. La estabilización de los precios del alquiler indica que el precio del alquiler está comenzando a ajustarse a los presupuestos de las familias que ya no pueden asumir un mayor incremento en las rentas.

El año 2019 en la ciudad de Madrid ha sido muy dinámico en cuanto a transacciones, aglutinando más de la mitad de las transacciones realizadas en la provincia (+53%). Así mismo el mercado goza de gran liquidez, tardándose de media alrededor de dos meses y medio entre la publicación y la venta del inmueble.

	Madrid
Precio Medio (€/m <sup>2</sup> /% var Q/% var anual)	3.046 (+2%) (+7%)
Precio Obra Nueva (€/m <sup>2</sup> /% var Q/% var anual)	3.619 (+7%) (+18%)
Distancia frente máximos	25%
Renta (€/m <sup>2</sup> /mes/% varQ/% var anual)	13 (-1%) (5%)
Rentabilidad	5%
Oferta (% sobre el total de la provincia)	43%
Transacciones (% sobre el total de la provincia)	53%
Liquidez	2,5 meses
Rotación	45%

## Comportamiento mercado residencial por barrios

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

Barrio / zona	Renta € m <sup>2</sup> /mes	Rentabilidad	Precio €/m <sup>2</sup> total	Precio €/m <sup>2</sup> Obra Nueva	% Variación rentas (Q)	% Variación precio total (Q)
Barrio de Salamanca	17	3%	6.486	6.727	-17%	7%
Chamberí	16	4%	4.943	6.962	-3%	6%
Retiro	17	5%	4.593	9.272	-7%	9%
Centro	17	5%	4.107	4.237	4%	7%
Chamartín	17	4%	4.857	5.036	-5%	8%
Tetuán	14	5%	3.479	3.537	-6%	11%
Hortaleza	15	5%	3.564	3.757	1%	8%
Valdebebas	13	5%	2.900	3.041	1%	31%
Las Tablas / San Chinarro	12	4%	3.489	3.267	-14%	2%
Moncloa / Aravaca	13	5%	2.803	3.021	0%	9%
Ciudad Lineal	14	5%	2.994	3.807	2%	6%
Bo. del Pilar / Mirasierra	13	5%	2.947	2.770	0%	6%
Moratalaz	12	6%	2.421	2.416	1%	12%
Fuencarral	12	4%	3.528	3.347	-1%	8%
Barajas	11	5%	2.789	2.455	0%	6%
Usera	14	9%	1.870	3.250	18%	10%
Villa de Vallecas	10	6%	1.966	1.695	14%	7%
San Blas	13	8%	2.050	3.500	22%	9%
Carabanchel	11	6%	1.995	1.897	-2%	12%
Puente de Vallecas	12	8%	1.693	1.691	-2%	15%
Villaverde	10	8%	1.552	1.921	8%	12%
Vicálvaro	9	5%	2.029	2.004	1%	14%

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



## Barcelona está liderando el cambio de tendencia hacia la estabilización del mercado inmobiliario.

### Barcelona

A pesar de las discretas tasas de variación que Barcelona ha ido anotando durante el presente año, continúa liderando el ranking de las ciudades con los precios de vivienda más elevados. El precio medio durante este periodo se ha situado en los 3.500 €/m<sup>2</sup>, un 1% menos que el alcanzado durante el trimestre pasado y un 3% más alto frente al mismo periodo del año 2018. La obra nueva se encuentra valorada de media en los 5.000 €/m<sup>2</sup> incrementando un 9% frente el año anterior. A pesar de registrar los precios más altos, la vivienda aún se encuentra a una distancia del 23% frente a los precios máximos registrados en 2007.

El mercado de alquiler en la ciudad condal ha mostrado ya claros signos de agotamiento y las rentas, que ya han tocado techo, comienzan a ajustarse a la baja. Durante el cuarto trimestre el precio del alquiler ha bajado un 5% frente al anterior periodo, y en el cómputo anual se ha registrado un leve crecimiento del 5%. El presupuesto mensual para vivir de alquiler alcanza los 1.400 €/m<sup>2</sup>, siendo una de las ciudades españolas con precios más elevados.

En cuanto al dinamismo y liquidez del mercado en Barcelona, el plazo medio para vender un inmueble está situado en los 5-6 meses.

Por barrios el comportamiento ha sido más moderado de forma generalizada, en una horquilla desde el -2% y el 6%, con la excepción del Nou Barris, donde el precio de la vivienda ha superado los 2.000 €/m<sup>2</sup>, anotándose una subida del 14%, aunque sigue siendo la zona más económica de la ciudad.

	Barcelona
Precio Medio (€/m <sup>2</sup> /% var Q/% var anual)	3.507 (-1%) (3%)
Precio Obra Nueva (€/m <sup>2</sup> /% var Q/% var anual)	5.000 (6%) (9%)
Distancia frente máximos	20%
Renta (€/m <sup>2</sup> /mes/% var Q/% var anual)	14 (-5%) (5%)
Rentabilidad	5%
Oferta (% sobre el total de la provincia)	22%
Transacciones (% sobre el total de la provincia)	27%
Liquidez	5,4 meses
Rotación	40%



### Comportamiento mercado residencial por barrios

Barrio / zona	Renta € m <sup>2</sup> / mes	Rentabilidad	Precio € / m <sup>2</sup> total	Precio €/m <sup>2</sup> Obra Nueva	% Variación rentas (Q)	% Variación precio total (Q)
Nou Barris	13	8%	2.032	0	-7%	14%
Sant Andreu	14	6%	2.863	4.112	3%	6%
Les Corts	15	6%	3.195	4.165	10%	-2%
Horta Guinardó	15	7%	2.562	3.809	8%	3%
Sants-Mont Juic	16	5%	3.599	6.295	3%	5%
Gracia	16	5%	3.871	6.848	7%	1%
Sant Martí	18	6%	3.301	4.225	5%	4%
Eixample	18	5%	4.451	9.136	8%	5%
Sarrià-St.Gervasi	19	5%	4.825	7.380	-1%	0%
Ciutat Vella	20	7%	3.756	3.792	13%	-2%

Fuente: Datos 2019 IVT y comparativa 2018 IVT. 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 en servicios inmobiliarios, espera que influyan en el comportamiento del mercado inmobiliario español, como parte del compromiso de Solvia en la transparencia del sector.

La información del estudio hace referencia a todo el año 2019, y en algunos casos, se dan previsiones de cara a 2020,. 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 (€/m<sup>2</sup>) y evolución (% de crecimiento)
- ▲ Rentas medias de alquiler (€/m<sup>2</sup>/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 cuarto trimestre del año. En el momento de estudio nuestra base de datos recogía información hasta el mes de noviembre de 2019.

La proyección se ha realizado teniendo en cuenta el comportamiento de las variables frente al mismo periodo del año anterior (noviembre 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. Somos un socio 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. Este estudio es el resultado de esa experiencia.

Para más información, contacta con nuestro equipo de profesionales:

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

▲ Particulares:  
902 333 131

Solvia.es