INFORME
DE MERCADO
2020

Oi
REALTOR

REALTOR

INFORME **DE MERCADO** 2020

INFO@OIREALTOR.COM

WWW.OIREALTOR.COM

RESUMEN

- El mercado inmobiliario español cerro el 2019 con un incremento del stock de producto terminado de un 23,4%, equivalente a más de 79.000 viviendas, lo que supone la cifra más alta registrada en los últimos seis años. Para el 2020, la finalización y entrega de obra se incrementará un 18,4%, contabilizando más de 94.000 proyectos terminados, una cifra que duplica prácticamente el dato de los años 2014-2016, y que no se alcanzaba desde 2013.

- Un año en el que la nueva Ley hipotecaria y la incertidumbre política y económica, han limitado la demanda y el crecimiento de precios en el sector. Según el INE, el número de compraventas ha caído un 3,1% en los 10 primeros meses del año, alejándose de las cifras de 2018, que superó el medio millón de transacciones de viviendas.

- Las estadísticas del sector inmobiliario en 2019 indican que el precio de la vivienda terminada (nueva y usada) ha subido un 3,6% (informe Tinsa), pero los números cambian según las distintas localidades y zonas.

ESPAÑA

INDICADORES ECONÓMICOS E INMOBILIARIOS DE 2020

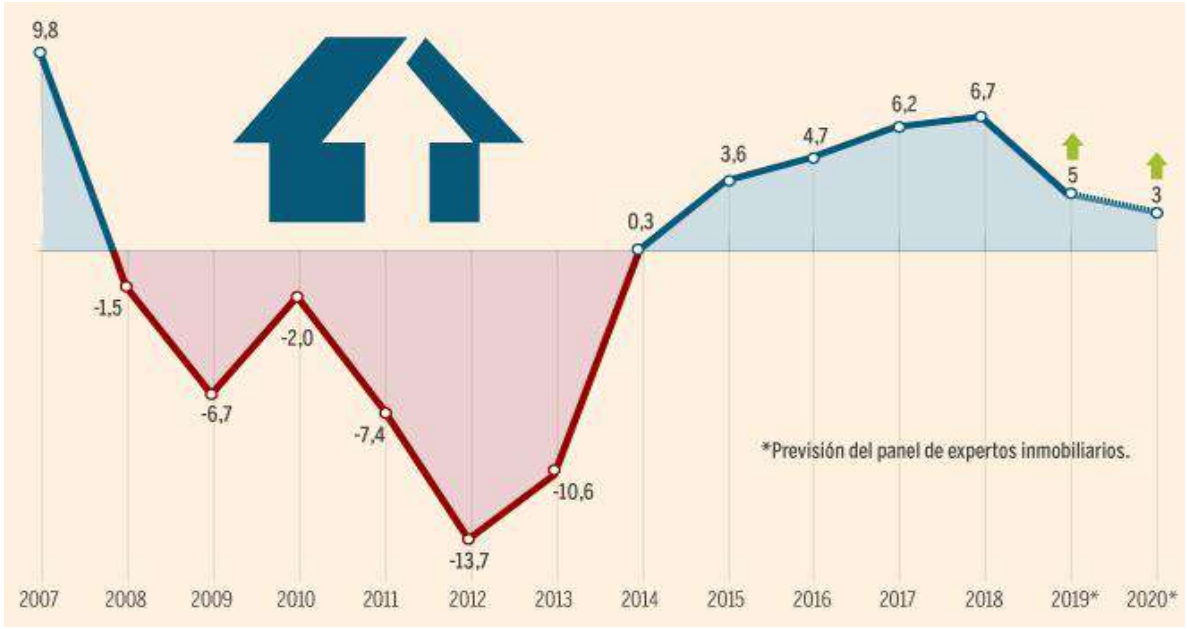
- ESPAÑA
- BARCELONA
- MARESME
- IBIZA
- COSTA BRAVA
- MALAGA
- MARBELLA – COSTA DEL SOL
- MADRID

ESPAÑA

MERCADO INMOBILIARIO

En el ultimo trimestre de 2019, **Oi Realtor** ha mantenido una buena trayectoria tanto en el volumen como en el valor de las ventas. El número de transacciones en el conjunto del grupo ha crecido un 55% en los últimos meses de 2019 y el valor de las ventas se ha incrementado en un 73%, en comparación con el mismo periodo del año anterior. El precio medio de la vivienda también ha aumentado: de 847.189 € a 942.752 €, lo que supone un incremento del 11%.

Las zonas que han observado un crecimiento más destacado son Barcelona, donde las ventas han crecido más del doble, y la localidad costera catalana, donde el número de ventas ha sido casi tres veces la cifra de los tres primeros trimestres de 2019.

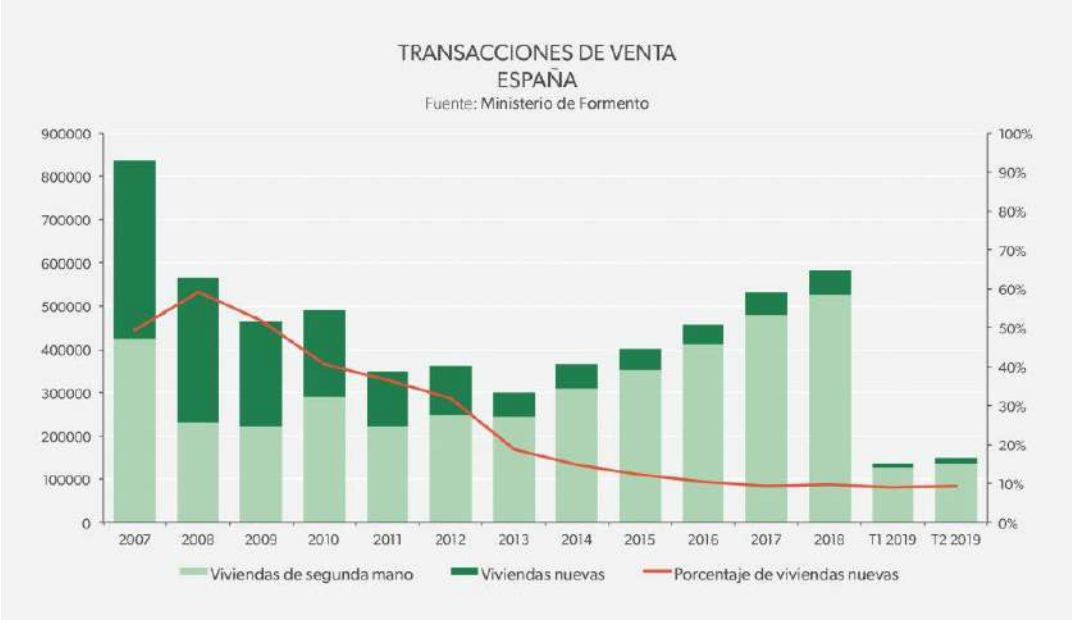


El precio medio de una vivienda vendida por **Oi Realtor** ha aumentado en prácticamente todas las ubicaciones, sobre todo en Ibiza (2,7 MEUR), Costa Brava (1,63 MEUR) y Marbella (1,38 MEUR).

ESPAÑA

VENTAS INMOBILIARIAS

Según estadísticas del Gobierno, el número de ventas descendió durante el tercer trimestre de 2019 en comparación con el mismo periodo de 2018, rompiendo la tendencia de los años anteriores. Esta tendencia se observó en prácticamente todas las regiones y ciudades de España, debido a la inestabilidad política previa a las elecciones de abril de 2019. Las tres provincias con un mayor descenso en las ventas fueron las Islas Baleares (20%), la Comunidad de Madrid (17%) y Málaga (17%). Sin embargo, del ultimo trimestre de 2019 al primer trimestre de 2020 las ventas volvieron a aumentar (8,5%); esta tendencia también se observó en prácticamente todo el país. Actualmente, el número de transacciones en España es casi un 64% más elevado que las cifras del segundo trimestre de 2014, pero sigue estando un 34% por debajo del pico alcanzado en el segundo trimestre de 2007.



Una cuestión que, advierten los profesionales, el nuevo Gobierno que hoy cristaliza debería tener presente.

El acuerdo de coalición presentado entre PSOE y Unidas Podemos habla de cambios regulatorios en materia de vivienda, y más concretamente en el mercado del alquiler, como permitir que los ayuntamientos o las comunidades "que así lo consideren" puedan "regular" el mercado para frenar las "subidas abusivas" y obligaciones adicionales para los grandes tenedores.

ESPAÑA

ALQUILER INMOBILIARIO

El problema, advierten los expertos, no es sólo que esta nueva regulación llega en un momento en el que el mercado ya se estaba autorregulando (las subidas cercanas al 10% vistas en 2019 se frenarán al 6% en 2020, con posibles caídas en Barcelona y una evolución bastante plana en Madrid). Además, abrir la puerta a controles de precio "puede ser contraproducente, ya que puede reducir la oferta de vivienda, subida de precios y generar economía sumergida.

Madrid y Barcelona mantendrán subidas moderadas

Creemos que en el 2020 el mercado de la vivienda va a mantener la tendencia del final de 2019, con unos alquileres algo más contenidos en las grandes ciudades y crecimientos moderados de las operaciones de compraventa. El incremento del precio de la vivienda a nivel nacional se aproximará al 5% en 2019, aunque podría ser algo inferior. En 2020 observaremos una subida moderada en las ciudades con más demanda, como Madrid, Barcelona o las zonas de costa, e incluso con bajadas puntuales en algunas de ellas. En el resto de municipios se espera unos precios que se mantendrán estables o incluso descensos con los que poder dar salida al 'stock' ya existente.

BARCELONA

ESPAÑA

BARCELONA

MARESME

IBIZA

COSTA BRAVA

MALAGA

MARBELLA – COSTA DEL SOL

MADRID

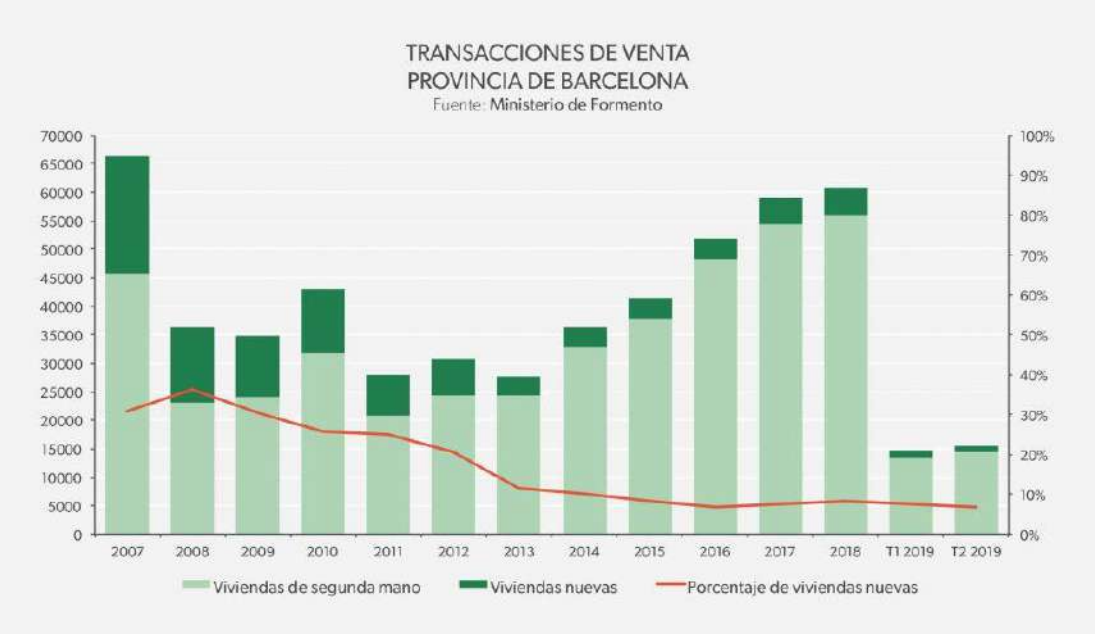
INDICADORES ECONÓMICOS E INMOBILIARIOS DE 2020

BARCELONA

MERCADO INMOBILIARIO

Comparando el primer trimestre de 2014 con el primer trimestre de 2020, el número de transacciones en la provincia de Barcelona ha crecido de 9.247 a 15.474, un aumento de algo más del 67%. Sin embargo, el número de ventas todavía está un 17% por debajo de la cifra del primer trimestre de 2007 (18.738 ventas), cuando hubo el pico de ventas (Ministerio de Fomento, España).

El valor total de las transacciones realizadas en la provincia de Barcelona en el segundo trimestre de 2019 disminuyó un 2% en comparación con el mismo periodo de 2018, pero en relación con el primer trimestre de 2020 creció un 8%. En comparación con el primer trimestre de 2014, el valor total de las transacciones ha aumentado más del doble, pero todavía está un 38% por debajo del primer trimestre de 2007 (Ministerio de Fomento, España).



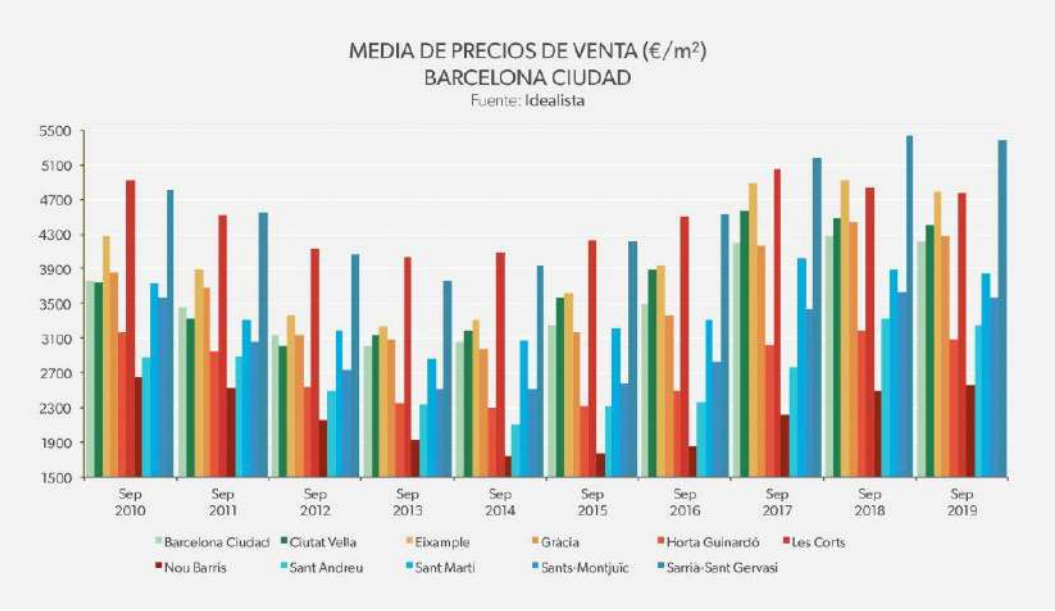
La importancia de Barcelona a nivel inmobiliario es indudable. Es, solamente por detrás, de Madrid con 76.636 compraventas en 2018, la provincia con un mayor número de transacciones 55.892 unidades vendidas en 2018, y concentra casi el 11% de las operaciones que se cierran anualmente en toda España, por detrás del 14,8% de Madrid y por delante del 7,6% de Málaga, de tal manera que cualquier movimiento, ya sea al alza o a la baja, tiene un impacto directo sobre el conjunto del sector residencial.

BARCELONA

PRECIO MEDIO DE LA VIVIENDA

Por segundo trimestre consecutivo, el precio de la vivienda en Barcelona ciudad ha experimentado un ligero descenso interanual. En septiembre de 2019 la media fue de 4.205 €/m², lo que supone un descenso interanual de casi el 2%. Aunque la media de precios en distritos clave como Ciutat Vella, Eixample, Gràcia y Sant Martí observaron un descenso interanual, se han registrado ligeros ascensos desde agosto. Estos distritos terminaron septiembre de 2019 con las siguientes medias, respectivamente: 4.412 €/m² (aumento del 0,1%), 4.785 €/m² (aumento del 0,5%), 4.283 €/m² (aumento del 1,2%) y 3.847 €/m² (aumento del 1,6%) (Idealista, precios de viviendas de segunda mano).

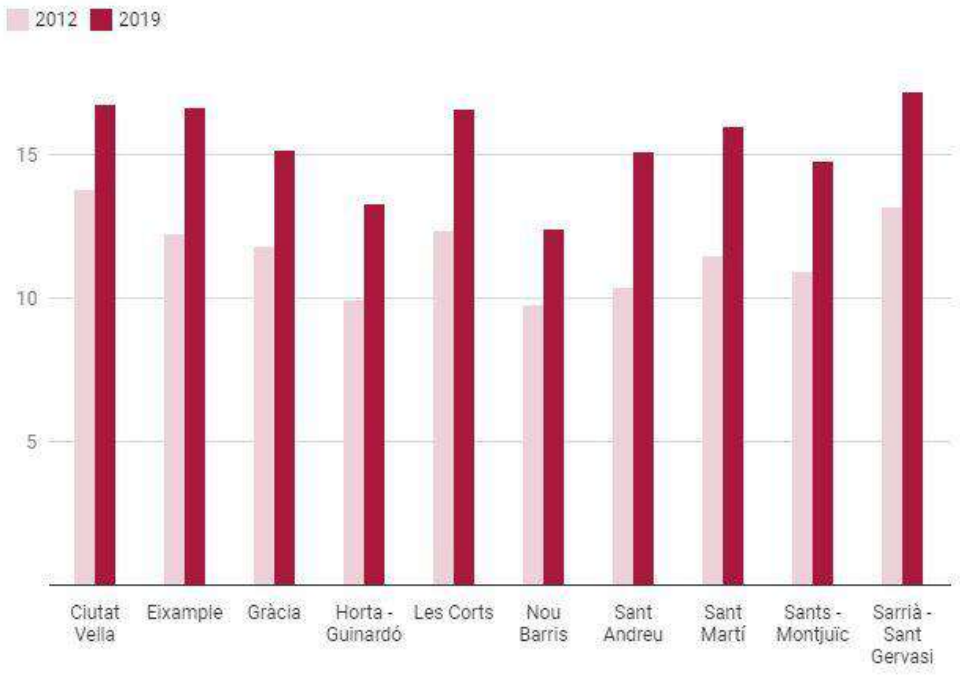
Desde septiembre de 2014, todo aquel que haya invertido en inmuebles en Barcelona habrá obtenido una rentabilidad excelente, ya que el precio de la vivienda ha subido casi un 38% en toda la ciudad. Si lo desglosamos por regiones, los precios han aumentado un 45% en el Eixample, un 44% en Gràcia, un 38% en Ciutat Vella y más del 25% en Sant Martí, que incluye Diagonal Mar (Idealista, precios de viviendas de segunda mano).



BARCELONA

ALQUILER INMOBILIARIO

La media de los alquileres en Barcelona ciudad experimentó un crecimiento interanual del 1,8% en septiembre de 2019; al final del mes la media alcanzaba los **16,7 €/m²**. La media de los alquileres en Ciutat Vella y en el Eixample se mantuvo estable, sin cambios interanuales; al final de septiembre de 2019 la media era de **18,8 €/m²** y **16,7 €/m²**, respectivamente. En el codiciado distrito de Sarrià-Sant Gervasi, los precios aumentaron un 3,7%; al final de septiembre de 2019 la media era de **17,2 €/m²** (Idealista).



Según los datos de la herramienta digital 'Elige bien tu barrio' de ING, en Barcelona, en el 93% de los barrios el esfuerzo financiero para pagar un alquiler supera el 30%, porcentaje que aconsejan no superar los expertos para no comprometer la economía familiar. De hecho, solo cinco de los 75 barrios de la Ciudad Condal están en una situación considerada sana por los expertos, mientras que otros siete están en una situación crítica, al dedicar a la renta más de la mitad de los ingresos familiares. De estos, uno está en una ratio del 66%. Y no es para menos si tenemos en cuenta que, según Solvia, los alquileres más altos de España se localizan, precisamente, en Barcelona, con una media de 15 euros por metro cuadrado, por delante de Madrid y Palma de Mallorca.

MARESME

INDICADORES ECONÓMICOS E INMOBILIARIOS DE 2020

- ESPAÑA
- BARCELONA
- MARESME
- IBIZA
- COSTA BRAVA
- MALAGA
- MARBELLA – COSTA DEL SOL
- MADRID

MARESME

PRECIO MEDIO DE LA VIVIENDA

Si nos fijamos en el precio medio de la vivienda en las principales localidades del Maresme, en septiembre de 2019 Teià había experimentado el mayor aumento del año (11,5%); al final del mes la media alcanzaba los **2.628 €/m2**. Premià de Dalt registró un incremento interanual del 5,2% (**2.280 €/m2**), Sant Vicenç de Montalt del 5% (**2.513 €/m2**), Cabrils del 3,7% (**1.983 €/m2**) y Alella del 0,6% (**2.392 €/m2**). Desde el mismo mes de 2014, Teià ha experimentado un aumento de precios de casi el 26%, Premià de Dalt de más del 16%, Sant Vicenç de Montalt del 18%, Alella del 3,7% y Cabrils del 1% (Idealista, precios de viviendas de segunda mano).

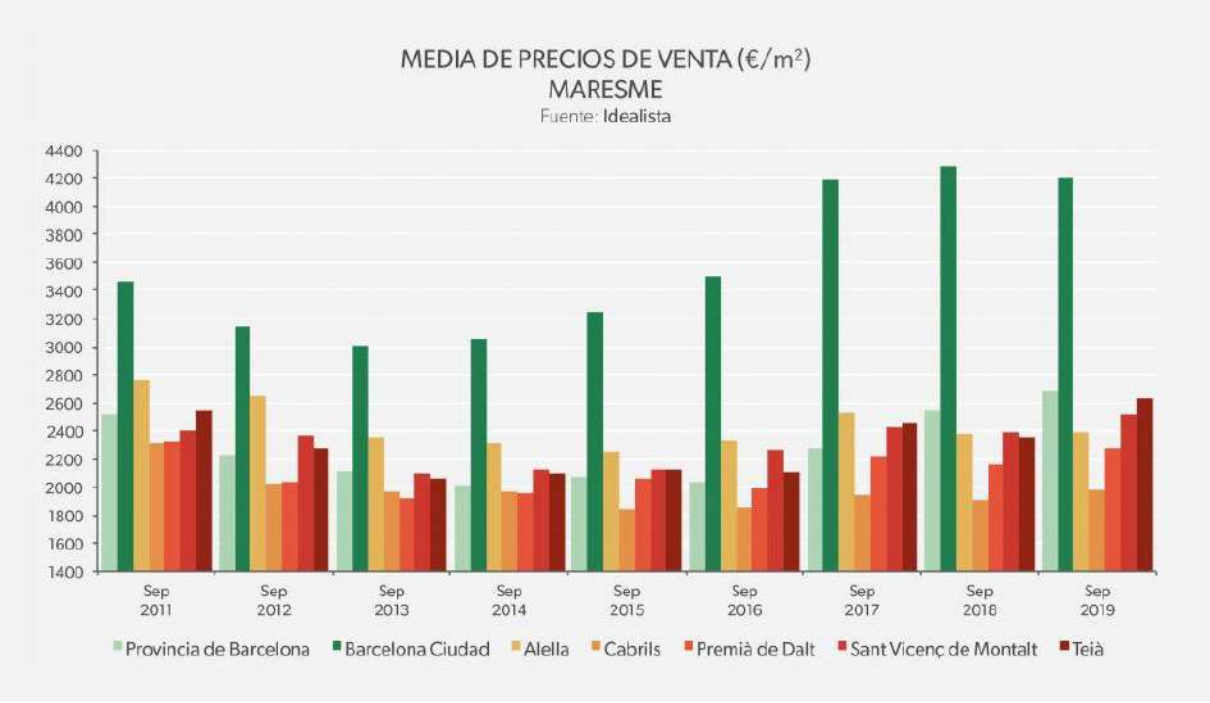
MARESME

ALQUILER INMOBILIARIO

El número de transacciones en el Maresme disminuyó algo más del 2% en el ultimo trimestre de 2019 (1.393 ventas) en comparación con el mismo trimestre de 2018 (1.362 ventas). En relación con el trimestre de 2014 (649 ventas), el número de transacciones ha crecido más del doble (Generalitat de Catalunya).

VENTA DE VIVIENDAS DE OBRA NUEVA

Las viviendas de obra nueva en el Maresme representaron el 20% del total de las ventas del ultimo trimestre de 2019, un porcentaje similar al del trimestre de 2018 (19%). Este porcentaje todavía es inferior al del segundo de 2014, cuando representaron el 29% del total de ventas (Generalitat de Catalunya).



IBIZA

INDICADORES ECONÓMICOS E INMOBILIARIOS DE 2020

ESPAÑA

BARCELONA

MARESME

IBIZA

COSTA BRAVA

MALAGA

MARBELLA – COSTA DEL SOL

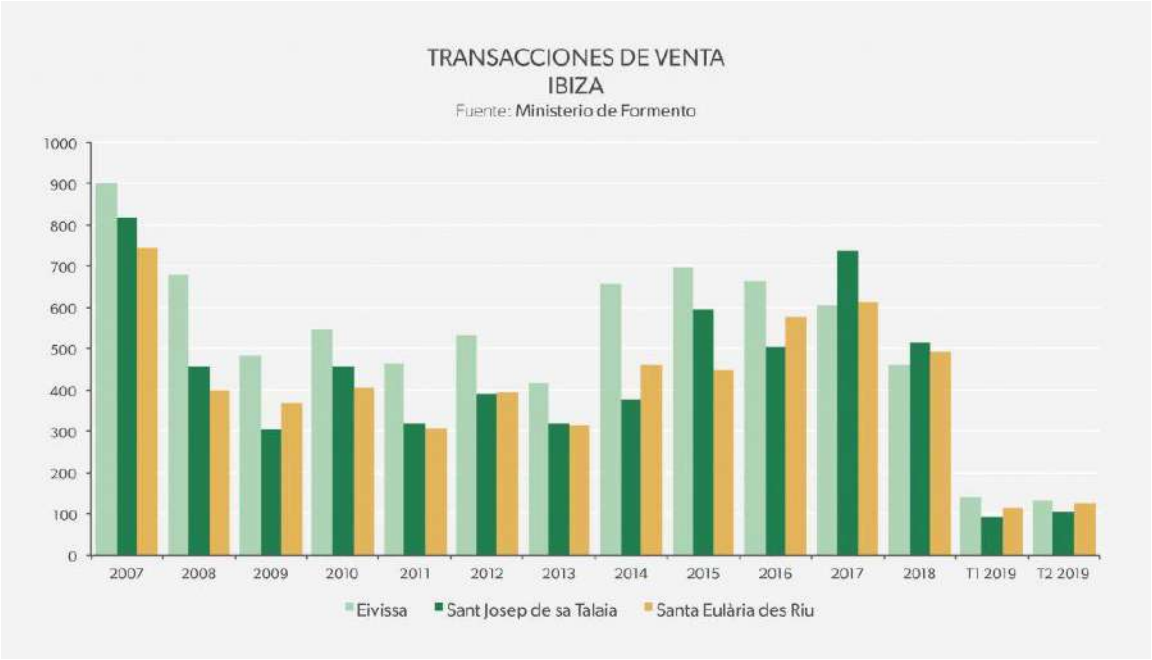
MADRID

IBIZA

PRECIO MEDIO DE LA VIVIENDA

El número de transacciones en Ibiza ciudad disminuyó un 2% en el ultimo trimestre en comparación con el mismo trimestre de 2018. En relación con el trimestre de 2014, el número de transacciones ha disminuido un 27% y todavía está un 47% por debajo del trimestre de 2007 (Ministerio de Fomento, España).

El número de ventas de viviendas de obra nueva también creció en Santa Eulària des Riu durante el primer trimestre de 2020, concretamente un 5% en comparación con el mismo trimestre de 2018 y un 10% en relación con el primer trimestre de 2019. En comparación con el primer trimestre de 2014, el número de transacciones ha bajado un 58% y todavía está un 58% por debajo del trimestre de 2007 (Ministerio de Fomento, España).



IBIZA

VENTA DE VIVIENDAS DE OBRA NUEVA

El número de transacciones en Ibiza ciudad disminuyó un 2% en el ultimo trimestre en comparación con el mismo trimestre de 2018. En relación con el trimestre de 2014, el número de transacciones ha disminuido un 27% y todavía está un 47% por debajo del trimestre de 2007 (Ministerio de Fomento, España).

El número de ventas de viviendas de obra nueva también creció en Santa Eulària des Riu durante el primer trimestre de 2020, concretamente un 5% en comparación con el mismo trimestre de 2018 y un 10% en relación con el primer trimestre de 2019. En comparación con el primer trimestre de 2014, el número de transacciones ha bajado un 58% y todavía está un 58% por debajo del trimestre de 2007 (Ministerio de Fomento, España).

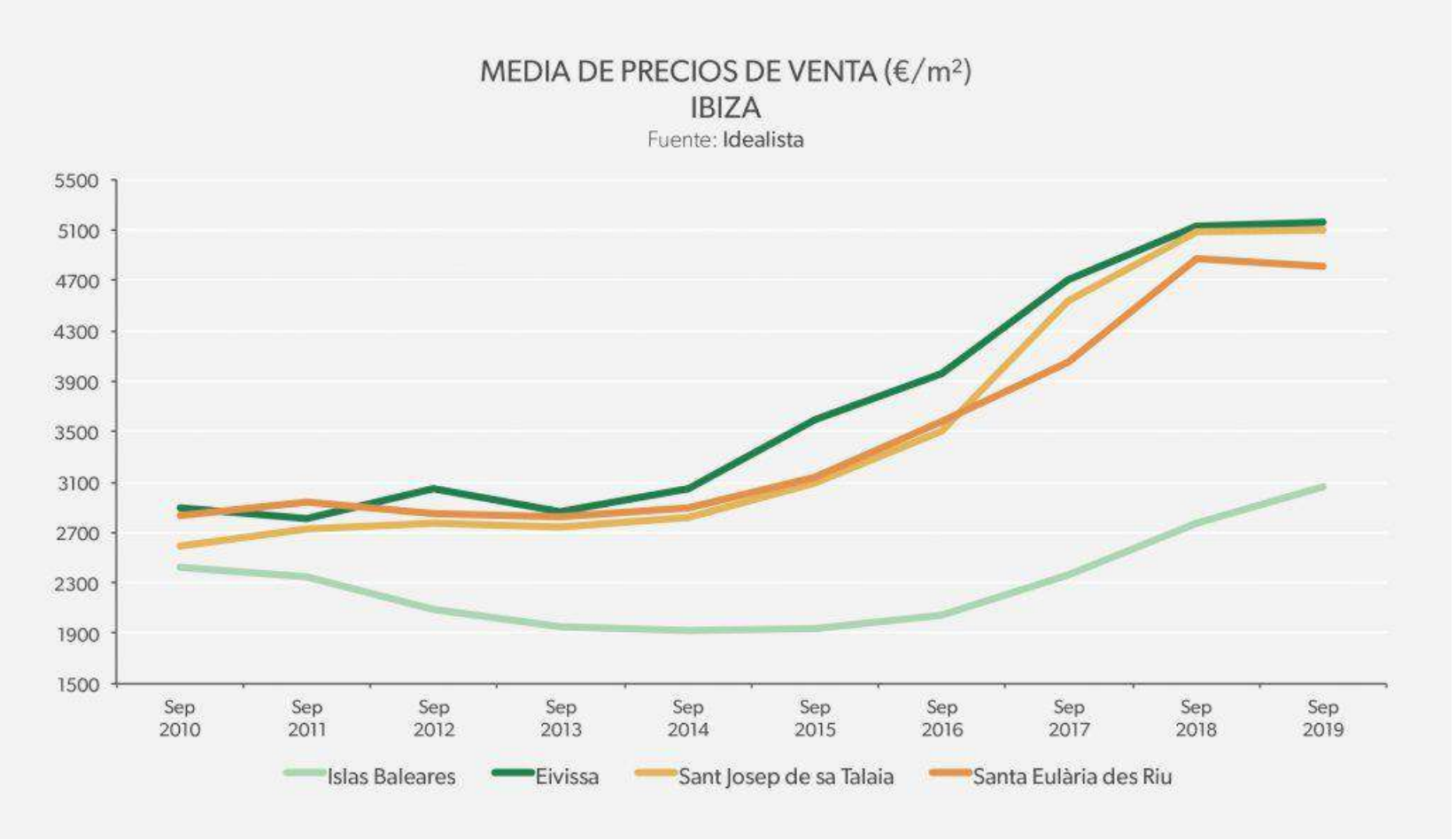
PRECIO MEDIO DE LA VIVIENDA

El precio medio de la vivienda en las Islas Baleares experimentó un crecimiento interanual del 10,6% en septiembre de 2019; al final del mes la media alcanzaba los **3.064 €/m2**. La media de precios en Ibiza ciudad y Sant Josep de sa Talaia también aumentó ligeramente: terminaron el mes con una media de **5.169 €/m2** (crecimiento del 0,8%) y de **5.108 €/m2** (aumento del 0,3%), respectivamente. Sin embargo, el precio de la vivienda en Santa Eulària des Riu disminuyó; terminó 2019 con una media de **4.818 €/m2** (descenso del 1,3%). Todas las zonas más codiciadas de Ibiza han observado un aumento considerable del precio de la vivienda desde 2014. En Sant Josep de sa Talaia han aumentado más del 81%, en Ibiza ciudad casi el 70% y en Santa Eulària des Riu casi el 67%. En 2020, el precio de la vivienda en el conjunto de las Islas Baleares ha crecido casi un 60% en cinco años (Idealista, precios de viviendas de segunda mano).

PRECIO MEDIO DEL ALQUILER

La media de los alquileres en Ibiza ciudad experimentó un crecimiento interanual del 7,3% en 2019; al final del año la media alcanzaba los **18,4 €/m2**. En cambio, la media de los alquileres tanto en Sant Josep de sa Talaia como en Santa Eulària des Riu registraron un aumento interanual; al final del año la media alcanzaba los **17,2 €/m2** (aumento del 1,6%) y los **17,3 €/m2** (aumento del 6,8%), respectivamente.

PRECIO MEDIO DE LA VIVIENDA



COSTA BRAVA

ESPAÑA

BARCELONA

MARESME

IBIZA

COSTA BRAVA

MALAGA

MARBELLA – COSTA DEL SOL

MADRID

INDICADORES ECONÓMICOS E INMOBILIARIOS DE 2020

COSTA BRAVA

VOLUMEN DE VENTAS

El número de transacciones en Begur disminuyó un 3% en el ultimo trimestre de 2019 en comparación con el mismo trimestre de 2018. Sin embargo, en el primer trimestre crecieron un 19%. En comparación con el ultimo trimestre de 2014, el número de transacciones ha descendido un 12% y todavía está un 42% por debajo del número de ventas del pico alcanzado en el ultimo trimestre de 2007 (Ministerio de Fomento, España).

VENTA DE VIVIENDAS DE OBRA NUEVA

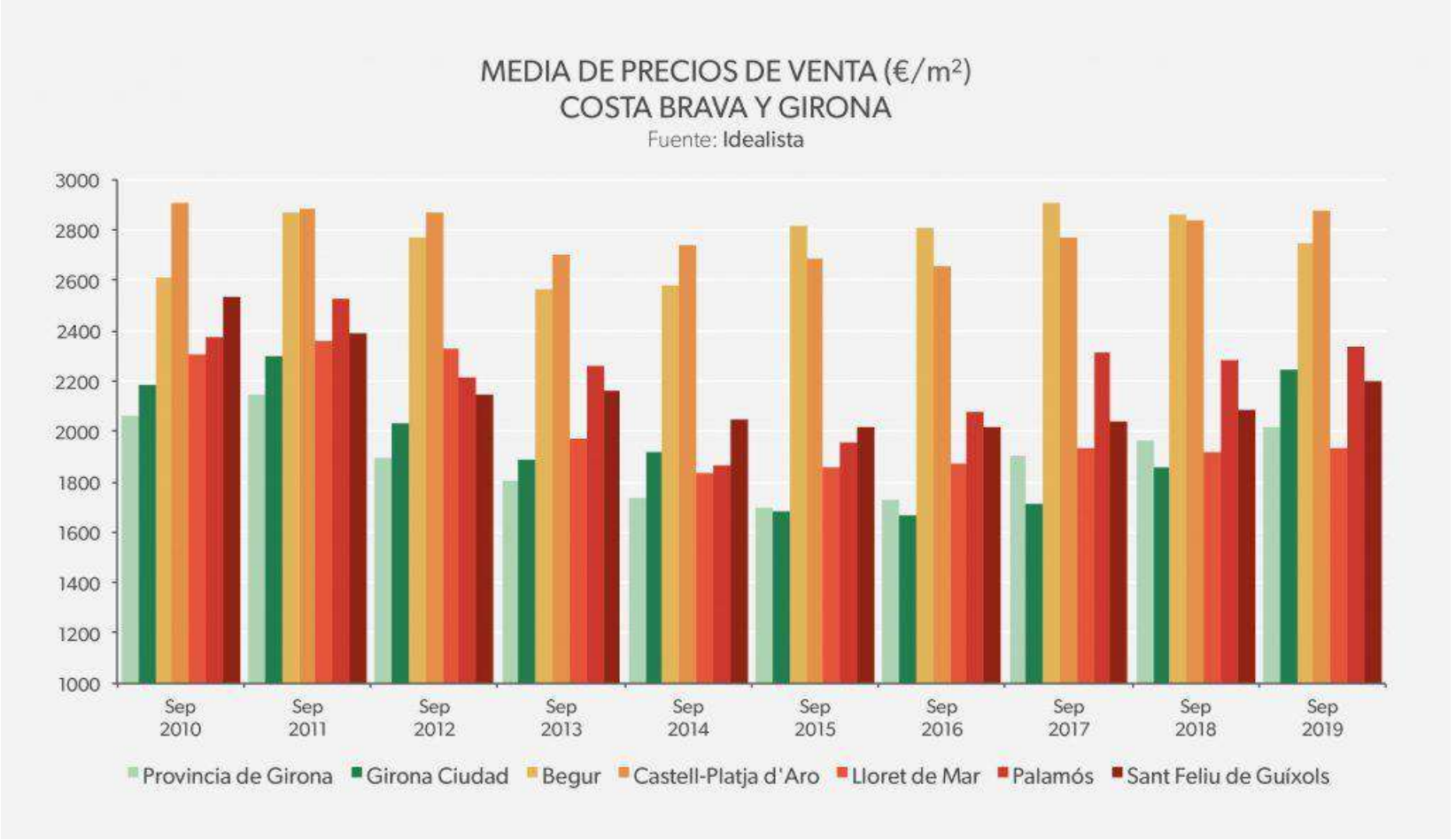
Las viviendas de obra nueva en Begur representaron el 14% del total de las ventas del primer trimestre de 2020, un porcentaje más elevado que el del primer trimestre de 2018 (8%). Este porcentaje sigue siendo considerablemente inferior al del primer trimestre de 2007, cuando las viviendas de obra nueva representaron el 30% del total de ventas (Ministerio de Fomento, España).

PRECIO MEDIO DE LA VIVIENDA

El precio medio de la vivienda en Begur experimentó un crecimiento interanual del 4,2% en Enero de 2020; al final del mes la media alcanzaba los **2.744 €/m2**. El precio medio de la vivienda en zonas próximas también creció: Castell-Platja d'Aro terminó el mes con una media de **2.874 €/m2** (aumento del 1,2%), Lloret de Mar con **1.934 €/m2** (aumento del 0,6%), Palamós con **2.334 €/m2** (aumento del 2,1%) y Sant Feliu de Guíxols con **2.198 €/m2** (aumento del 5,2%). En todas las zonas ha crecido el precio de la vivienda desde 2014, y el aumento más destacado es en Palamós (casi el 25%) (Idealista, precios de viviendas de segunda mano).

COSTA BRAVA

PRECIO MEDIO DE LA VIVIENDA



MALAGA

INDICADORES ECONÓMICOS E INMOBILIARIOS DE 2020

ESPAÑA

BARCELONA

MARESME

IBIZA

COSTA BRAVA

MALAGA

MARBELLA – COSTA DEL SOL

MADRID

MALAGA

VOLUMEN DE VENTAS

El número de transacciones en Málaga ciudad disminuyó un 29% en el ultimo trimestre de 2019 en comparación con el mismo trimestre de 2018.

En relación con el trimestre de 2014, el número de transacciones ha aumentado un 75%, pero todavía está un 32% por debajo del trimestre de 2007 (Ministerio de Fomento, España).

VENTA DE VIVIENDAS DE OBRA NUEVA

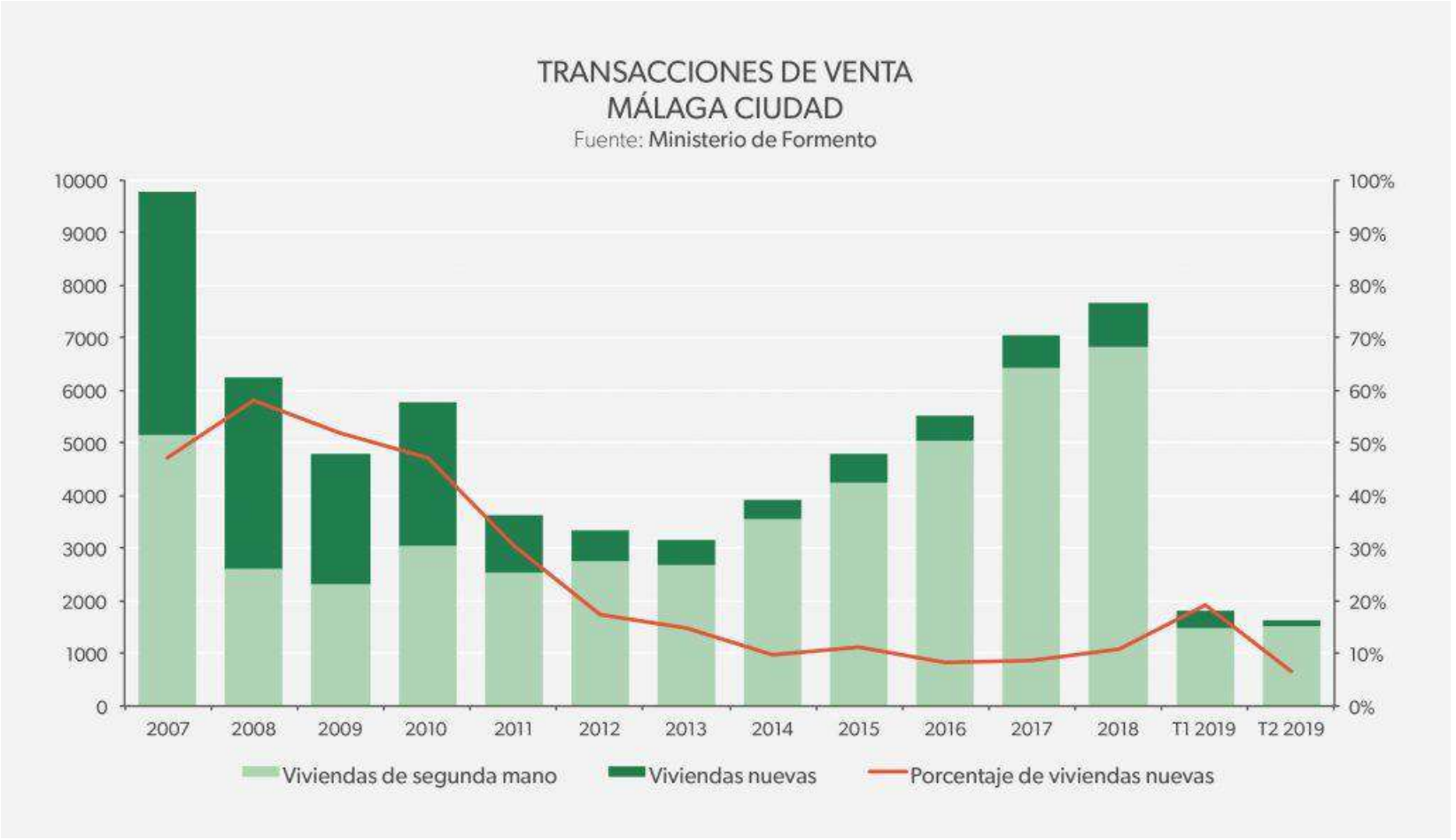
Las viviendas de obra nueva en Málaga ciudad representaron el 7% del total de las ventas del primer trimestre de 2020, un porcentaje inferior al del primer trimestre de 2018 (11%). Este porcentaje sigue siendo considerablemente inferior al del primer trimestre de 2007, cuando las viviendas de obra nueva representaron el 35% del total de ventas (Ministerio de Fomento, España).

PRECIO MEDIO DEL ALQUILER

La media de los alquileres en Málaga ciudad experimentó un crecimiento interanual del 4% en Enero de 2020; al final del mes la media alcanzaba los **9,9 €/m2** (Idealista).

MALAGA

PRECIO MEDIO DE LA VIVIENDA



MARBELLA
-
COSTA DEL SOL

INDICADORES ECONÓMICOS E INMOBILIARIOS DE 2020

ESPAÑA

BARCELONA

MARESME

IBIZA

COSTA BRAVA

MALAGA

MARBELLA – COSTA DEL SOL

MADRID

MARBELLA

-

COSTA DEL SOL

VOLUMEN DE VENTAS

El número de transacciones en Marbella disminuyó un 16% en el ultimo trimestre de 2019 en comparación con el mismo trimestre de 2018. Sin embargo, las ventas crecieron un 24% en relación con el inicio de 2020. En comparación con el primer trimestre de 2014, el número de transacciones ha disminuido un 10%, pero se sitúa solo un 1% por debajo del trimestre de 2007 (Ministerio de Fomento, España).

VENTA DE VIVIENDAS DE OBRA NUEVA

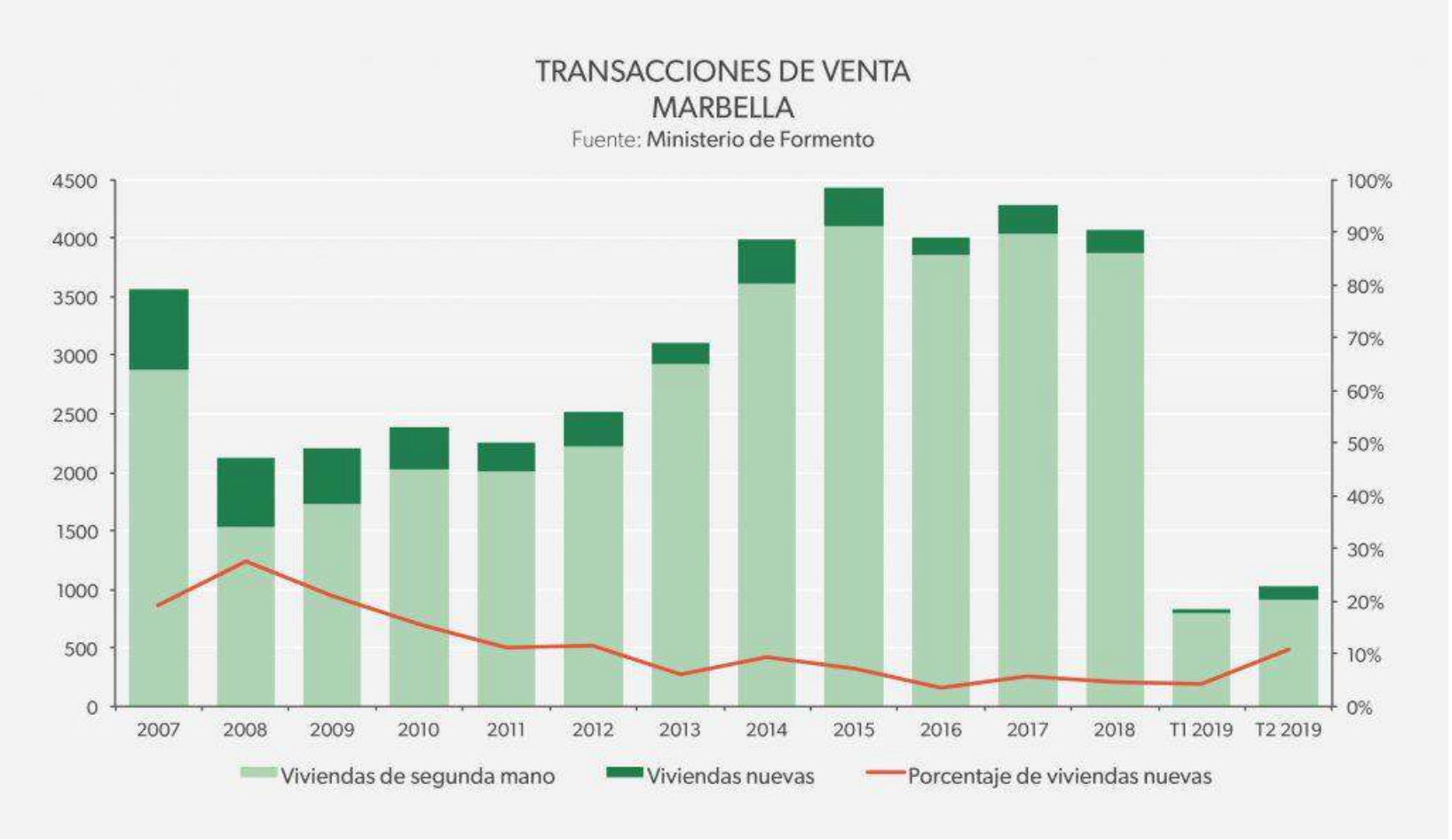
Las viviendas de obra nueva en Marbella representaron el 11% del total de las ventas del ultimo trimestre de 2019, un porcentaje más elevado que el trimestre de 2018 (4%). Este porcentaje sigue siendo inferior al del segundo trimestre de 2007, cuando las viviendas de obra nueva representaron el 22% del total de ventas (Ministerio de Fomento, España).

PRECIO MEDIO DEL ALQUILER

La media de los alquileres en Marbella experimentó un crecimiento interanual del 2,4% en Enero de 2020; al final del mes la media alcanzaba los **10,8 €/m2** (Idealista).

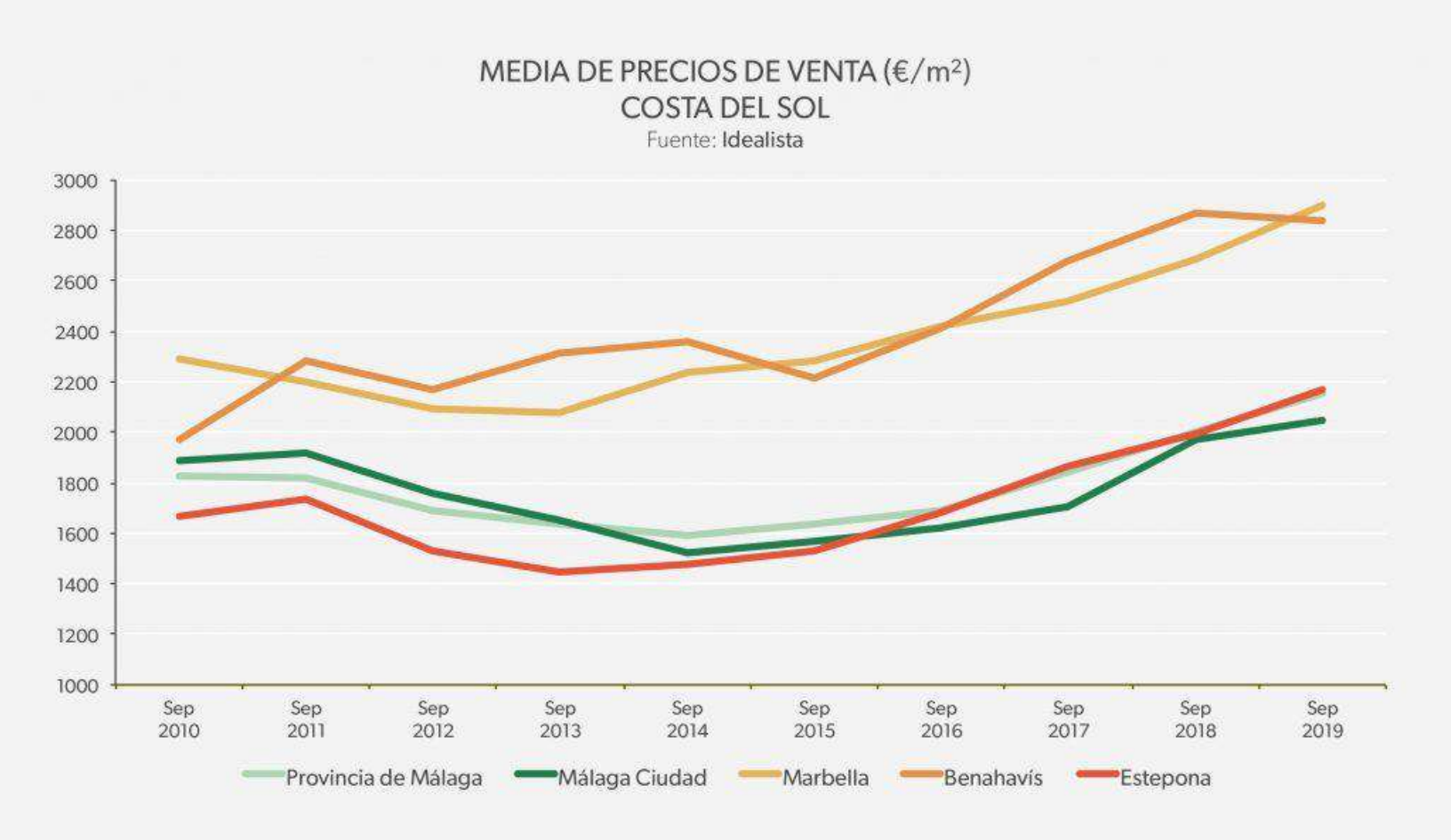
MARBELLA COSTA DEL SOL

TRANSCACCIONES DE VENTA



MARBELLA
COSTA DEL SOL

PRECIO MEDIO DE LA VIVIENDA



MADRID

ESPAÑA

BARCELONA

MARESME

IBIZA

COSTA BRAVA

MALAGA

MARBELLA – COSTA DEL SOL

MADRID

INDICADORES ECONÓMICOS E INMOBILIARIOS DE 2020

MADRID

VOLUMEN DE VENTAS

El número de transacciones en Madrid ciudad disminuyó un 20% en el ultimo trimestre de 2019 en comparación con el mismo trimestre de 2018, debido a la inestabilidad política. Sin embargo, las ventas se mantuvieron estables en relación con el primer trimestre de 2020. En comparación con el ultimo trimestre de 2014, el número de transacciones ha aumentado algo más de un 46% y ahora se sitúa solo un 2% por debajo del trimestre de 2007 (Ministerio de Fomento, España).

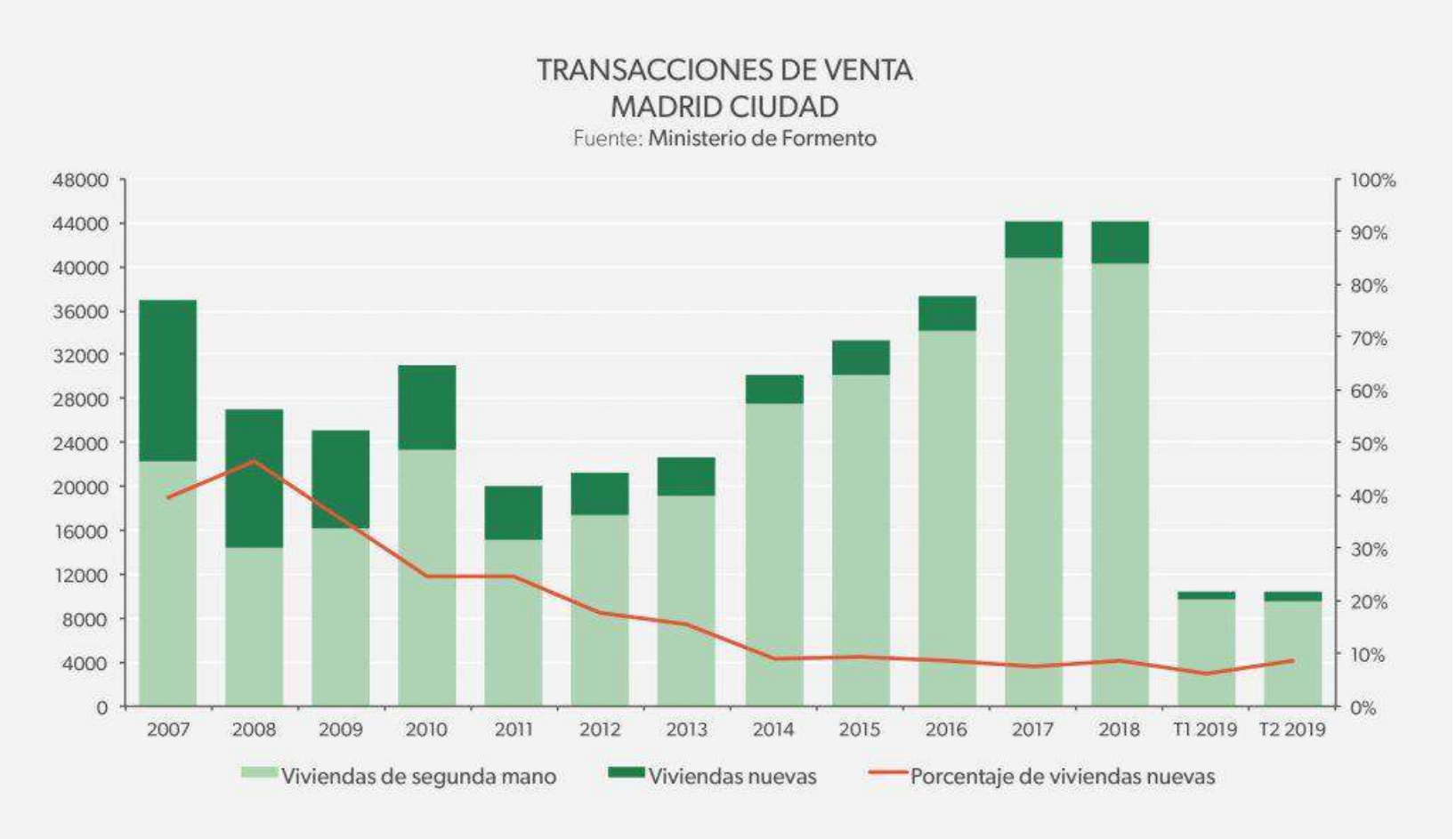
VENTA DE VIVIENDAS DE OBRA NUEVA

El número de ventas de viviendas de obra nueva en Madrid ciudad disminuyó un 15% en el ultimo trimestre de 2019 en comparación con el mismo trimestre de 2018. Sin embargo, las ventas de viviendas de obra nueva aumentaron considerablemente (37%) en relación con el primer trimestre de 2020. En comparación con al primer trimestre de 2014, el número de ventas de viviendas de obra nueva ha crecido algo más del 20% y todavía está un 78% por debajo del trimestre de 2007 (Ministerio de Fomento, España)

PRECIO MEDIO DEL ALQUILER

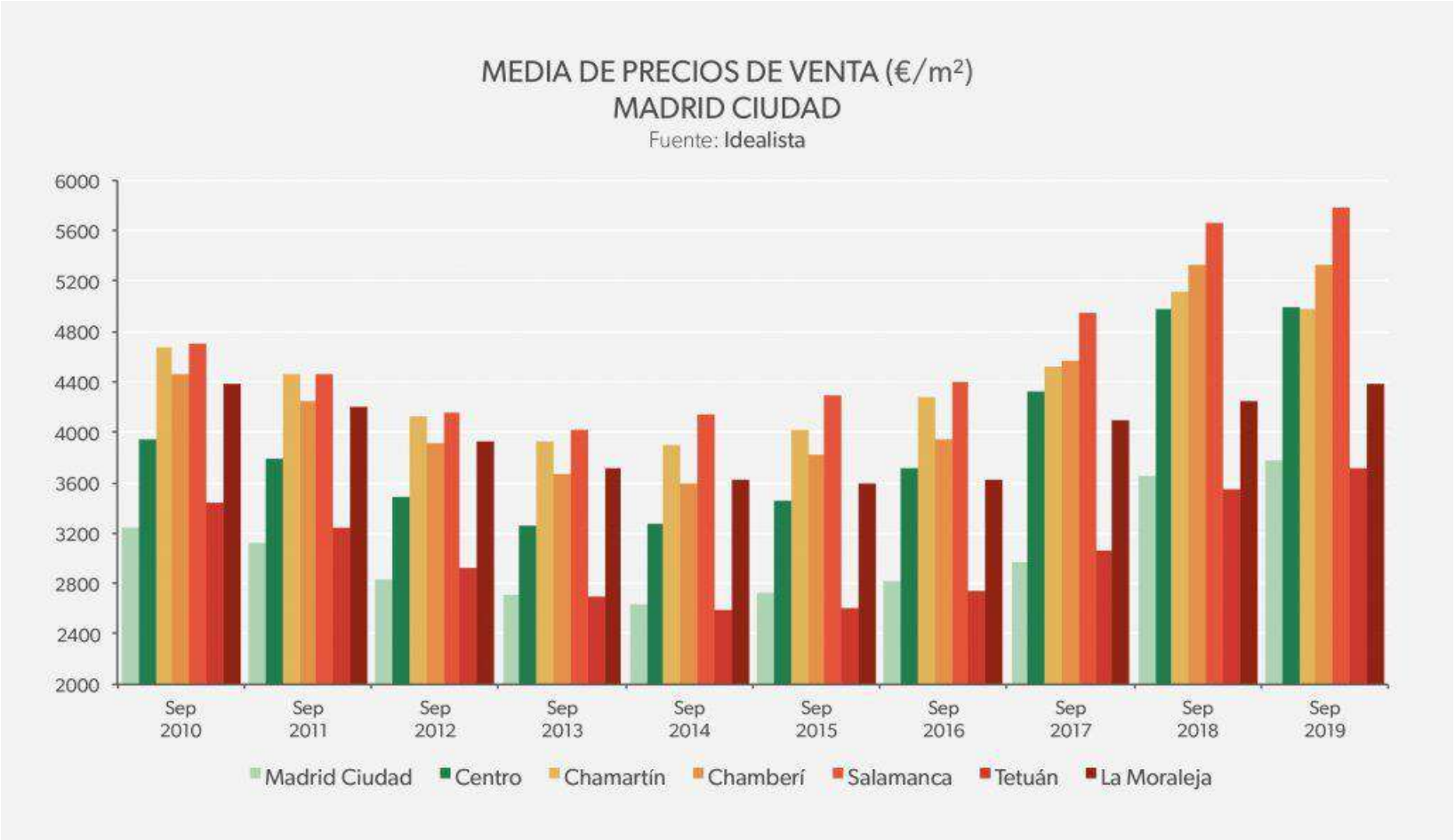
La media de los alquileres en Madrid ciudad experimentó un crecimiento interanual del 5,3% en Enero de 2020; al final del mes la media alcanzaba los **16,4 €/m2**. Centro terminó de 2019 con una media de **18,7€/m2** (aumento del 1,3%), Chamartín con **16,5 €/m2** (aumento del 3,6%), Chamberí con **18,2 €/m2** (aumento del 4%) y Salamanca con 19,4 % (aumento del 2,7%).

TRANSCACCIONES DE VENTA



MADRID

PRECIO MEDIO DE LA VIVIENDA



Oi
REALTOR

INFORME
DE MERCADO
2020

OFICINA DE INVERSIONES
CARRANZA, 25
MADRID, ESPAÑA

INFO@OIREALTOR.COM

WWW.OIREALTOR.COM