

Estudio de mercado realizado por

Estudio realizado en
MADRID (MADRID)

Tipología: Plurifamiliares

Fecha del estudio: 08/01/2020 1:44 pm



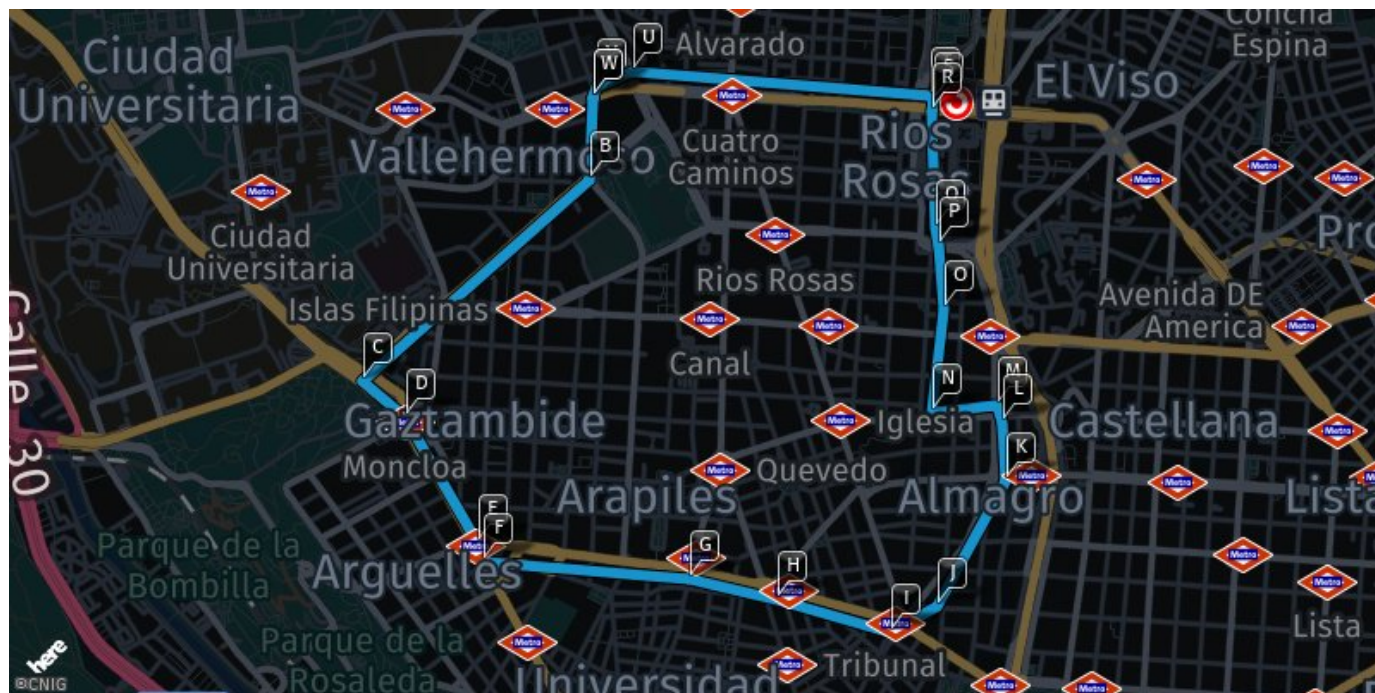
Índice

- Ubicación de la zona
- Análisis de la zona
- Scoring inmobiliario
- Insights de mercado
- Especificaciones y disclaimer legal
- Notas

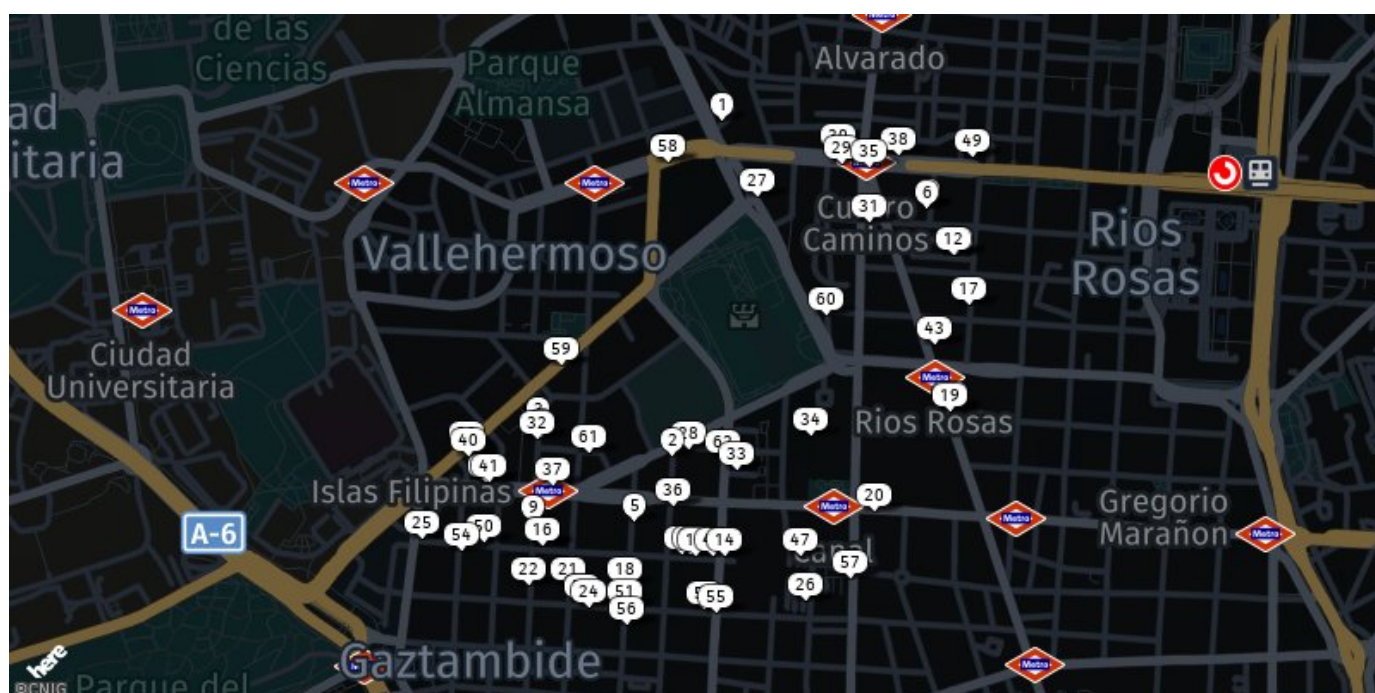


Estudio de mercado en MADRID

Zona seleccionada por el usuario (Inmuebles analizados: 1172).



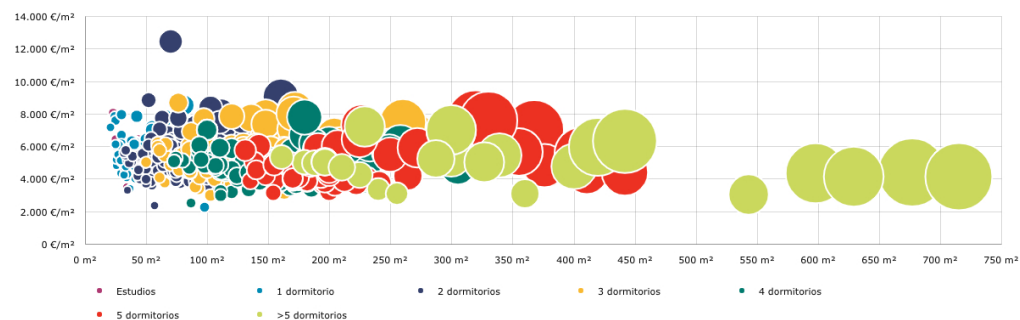
Ubicación de los comparables de oferta revisada en la zona.



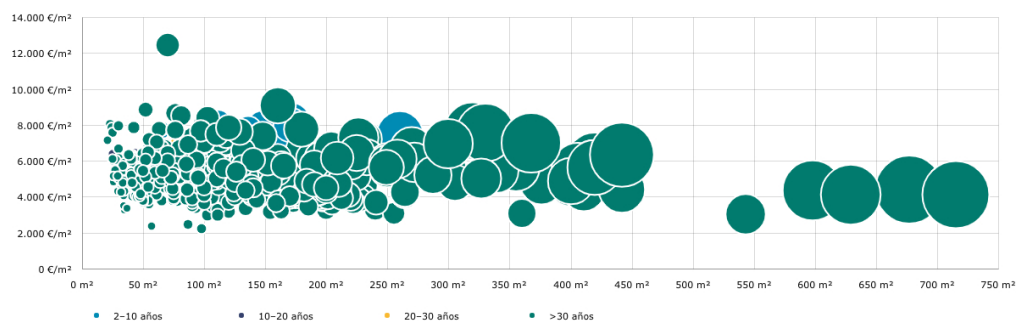
Análisis de la zona

Análisis de la información inmobiliaria disponible en la zona. Para este análisis se han empleado datos disponibles en la zona de testigos de oferta revisada y de mercado que coinciden con la tipología indicada.

Clasificación por número de dormitorios



Clasificación por antigüedad



Clasificación por origen

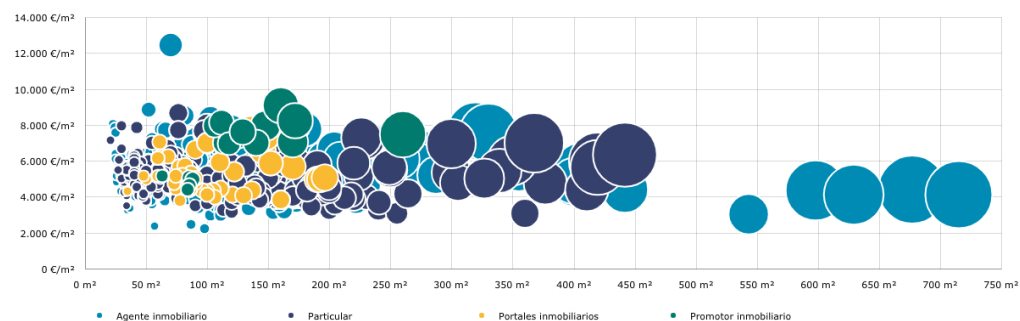


Tabla de valores medios por dormitorios

	Estudios	1 dorm.	2 dorm.	3 dorm.	4 dorm.	5 dorm.	>5 dorm.
<45 m ²	188.800 € 182.900 € -3,1%	194.700 € 172.200 € -11,6%	187.200 € 181.800 € -2,9%				
45-70 m ²		308.000 € 299.700 € -2,7%	315.700 € 276.700 € -12,4%	335.500 € 296.500 € -11,6%	292.400 €		
70-90 m ²		397.500 € 374.100 € -5,9%	416.700 € 395.100 € -5,2%	433.400 € 343.400 € -20,8%	342.800 € 331.800 € -3,2%		
90-120 m ²		347.700 € 335.200 € -3,6%	611.900 € 496.300 € -18,9%	523.500 € 511.600 € -2,3%	538.500 € 466.200 € -13,4%		
120-150 m ²			820.200 € 680.100 € -17,1%	737.000 € 659.100 € -10,6%	596.600 € 591.800 € -0,8%	667.000 € 560.000 € -16,0%	
150-190 m ²			1.450.000 € 1.339.800 € -7,6%	873.500 € 753.400 € -13,8%	803.400 € 739.400 € -8,0%	730.600 € 698.500 € -4,4%	894.300 € 878.900 € -1,7%
190-250 m ²			1.030.000 € 977.500 € -5,1%	1.270.800 € 1.016.600 € -20%	1.008.200 € 818.000 € -18,9%	957.800 € 921.100 € -3,8%	1.037.200 € 1.004.000 € -3,2%
250-350 m ²				1.845.000 € 1.765.700 € -4,3%	1.532.500 € 1.465.100 € -4,4%	2.000.800 € 1.476.600 € -26,2%	1.577.000 € 1.308.700 € -17,0%
350-500 m ²					2.432.300 € 2.320.400 €	1.996.800 € 1.932.900 €	2.075.000 € 1.850.100 €

	Estudios	1 dorm.	2 dorm.	3 dorm.	4 dorm.	5 dorm.	>5 dorm.
					-4,6%	-3,2%	-10,8%
>500 m ²							2.555.400 €
							2.463.400 €
							-3,6%

Tabla de valores medios por origen

	Agente inmobiliario	Particular	Portales inmobiliarios	Promotor inmobiliario
<45 m ²	187.300 €	202.700 €	150.000 €	
	182.200 €	197.000 €	138.600 €	
	-2,7%	-2,8%	-7,6%	
45-70 m ²	322.700 €	301.300 €	344.400 €	
	314.000 €	293.200 €	330.600 €	
	-2,7%	-2,7%	-4,0%	
70-90 m ²	404.900 €	427.200 €	409.600 €	408.500 €
	394.400 €	415.700 €	396.100 €	397.900 €
	-2,6%	-2,7%	-3,3%	-2,6%
90-120 m ²	548.500 €	544.900 €	497.400 €	847.900 €
	534.200 €	530.200 €	479.500 €	825.900 €
	-2,6%	-2,7%	-3,6%	-2,6%
120-150 m ²	695.100 €	632.000 €	767.700 €	1.013.800 €
	675.600 €	613.700 €	742.400 €	974.300 €
	-2,8%	-2,9%	-3,3%	-3,9%
150-190 m ²	824.600 €	780.900 €	853.300 €	1.355.700 €
	803.200 €	758.300 €	820.000 €	1.320.500 €
	-2,6%	-2,9%	-3,9%	-2,6%
190-250 m ²	1.056.600 €	1.001.100 €	969.000 €	
	1.028.100 €	973.100 €	919.600 €	
	-2,7%	-2,8%	-5,1%	
250-350 m ²	1.888.100 €	1.575.600 €		
	1.829.600 €	1.522.000 €		
	-3,1%	-3,4%		
350-500 m ²	2.057.800 €	2.134.300 €		
	1.994.000 €	2.059.600 €		

	Agente inmobiliario	Particular	Portales inmobiliarios	Promotor inmobiliario
	-3,1% 	-3,5% 		
>500 m²	2.555.400 €  2.463.400 €  -3,6% 			

Tabla de valores medios por antigüedad

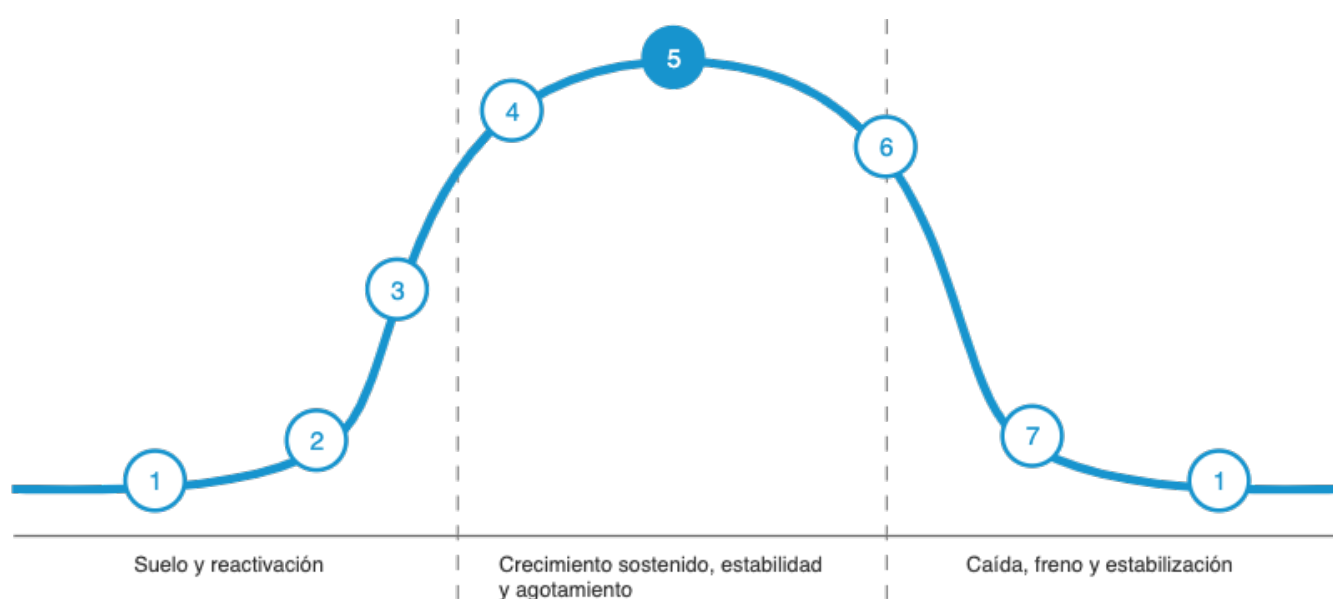
	<2 años	2-10 años	10-20 años	20-30 años	>30 años
<45 m ²			205.000 € 197.000 € -3,9%		192.600 € 178.700 € -7,2%
45-70 m ²		386.300 € 357.600 € -7,4%	374.000 € 362.100 € -3,2%	325.100 €	309.800 € 278.100 € -10,2%
70-90 m ²	400.300 €	399.500 € 387.900 € -2,9%	412.500 € 389.400 € -5,6%	406.100 € 393.100 € -3,2%	413.800 € 369.600 € -10,7%
90-120 m ²	630.000 €	833.300 € 811.600 € -2,6%	701.000 € 547.800 € -21,9%	658.800 € 633.100 € -3,9%	535.900 € 484.500 € -9,6%
120-150 m ²		1.030.000 € 985.700 € -4,3%	704.500 € 665.000 € -5,6%		680.400 € 607.400 € -10,7%
150-190 m ²		1.326.400 € 1.278.700 € -3,6%			802.000 € 749.500 € -6,6%
190-250 m ²					1.033.100 € 894.100 € -13,5%
250-350 m ²		1.940.000 € 1.841.100 € -5,1%			1.756.000 € 1.314.500 € -25,1%
350-500 m ²					2.089.300 € 1.813.300 €

	<2 años	2-10 años	10-20 años	20-30 años	>30 años
					-13,2%
>500 m²					2.555.400 €
					2.463.400 €
					-3,6%

Scoring

Tinsa Digital ha desarrollado un scoring zonal que analiza el momento inmobiliario actual de una zona en base a los más de 30 indicadores que disponemos en cada zona.

El scoring zonal de Tinsa Digital posiciona una zona en un momento concreto dentro de un ciclo inmobiliario habitual dividido en hasta 7 fases (Suelo, reactivación, crecimiento sostenido, desaceleración, agotamiento y cambio de ciclo, caída, freno y estabilización) con el que poder tomar decisiones relativas a la compra, venta o alquiler de inmuebles.



Fase 5/7: Agotamiento y cambio de ciclo

La tensión en precios ya es palpable generando confusión en el comprador que, sembrado de incertidumbre y acompañado de unas condiciones socio-económico cambiantes, se cuestiona si es buen momento para comprar, por lo que termina aplazando su decisión. Situación que nos lleva a una previsión de caídas de precios para el siguiente periodo.

Insights de mercado

Indicadores realizados por Tinsa Digital en los diferentes agregados geográficos en los que intersecciona la ubicación indicada por el usuario para realizar el estudio de mercado. Esta información complementa el análisis de la zona dibujada por el usuario.

Demanda inmobiliaria en el municipio

Compraventas trimestrales	Variación trimestral	Compraventas anuales	Variación anual
12.931	-19,7 %	45.290	-9,2 %

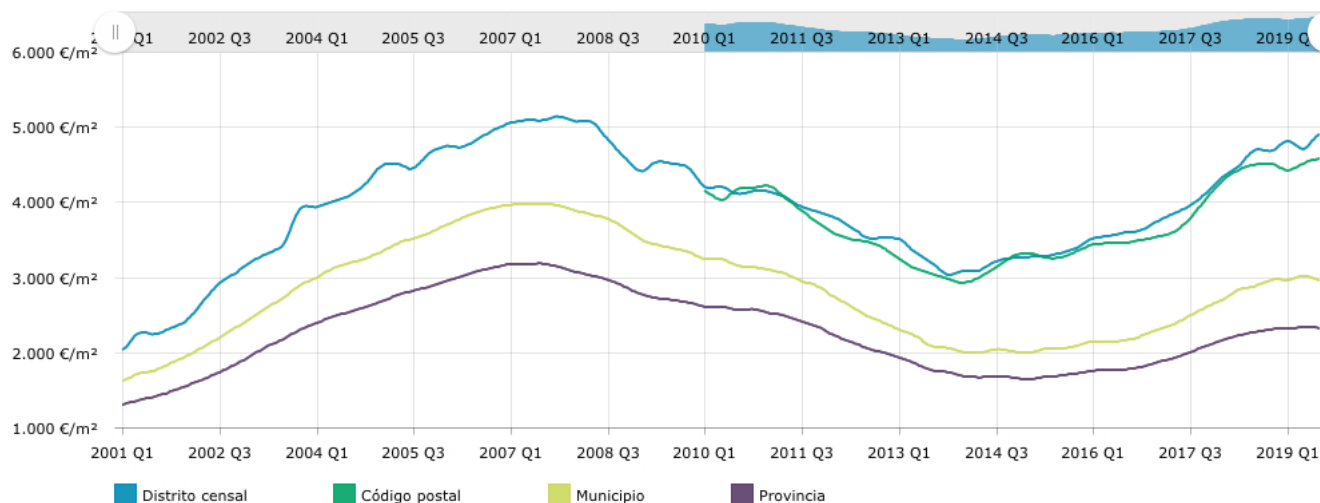
Rentabilidad bruta del alquiler. *Últimos 12 meses*

3,9 %	4,4 %	3,9 %	4,4 %	4,4 %
Código postal	Barrio	Distrito censal	Municipio	Provincia

Previsión evolución del precio. *Próximos 12 meses*

< 0%	2% - 5%	< 0%	< 0%
Código postal	Distrito censal	Municipio	Provincia

Evolución del precio de la vivienda.



Variación y banda orientativa del valor €/m² en código postal

Últimos 6 meses

3.40 %

Último año

1.80 %

Últimos 3 años

32.60 %

Últimos 5 años

46.20 %

Información financiera en la zona tinsa

Esfuerzo financiero neto

25,4 %

Cuota hipotecaria media

1.478 €/mes

Hipoteca media

304.238 €

Ingresos medios familiares

69.917 €/año

Especificaciones y alcance de los resultados obtenidos

Radar es una herramienta automatizada y basada en Big Data Inmobiliario que permite el acceso a información de mercado sobre una zona para realizar análisis inmobiliarios basados en la zona delimitada por el usuario y en los indicadores que dispone Tinsa Digital en la zona.

El servicio es propiedad Tinsa Digital y se desarrolla a partir de las bases de datos e indicadores de valores de inmuebles de Tinsa Digital.

El proceso de análisis de una zona se desarrolla a partir de una zonificación realizada por el profesional inmobiliario. En ningún caso Tinsa Digital realiza comprobaciones sobre la zonificación.

Los testigos toman como base información de inmuebles similares ofertados y revisados por un experto que no intermedia ni gestiona inmuebles. Se mostrarán testigos revisados en el último año de similar tipología a la indicada por el profesional inmobiliario en las características del inmueble. Los testigos también podrán ser inmuebles que han sido fruto de inspecciones físicas por profesionales de la red técnica de Tinsa España.

Los cálculos realizados sobre esta zonificación no han sido revisados por profesionales de Tinsa Digital y podrían contener imprecisiones fruto de la ausencia de revisión cualificada.

Los estudios de mercado obtenidos por el servicio Radar no constituyen un informe de mercado oficial y, por tanto, no deben ser utilizados para acreditar la situación inmobiliaria en esa zona frente a terceros (en particular, pero sin limitación, frente a entidades de crédito). Tampoco deben ser usados para tomar decisiones de trascendencia económica, en especial si se trata procesos de financiación, compraventas, repartos hereditarios u otros similares.

Notas