
Llevamos años aportando transparencia
al sector inmobiliario.

La tecnología nos permitirá llevarla donde
estés.

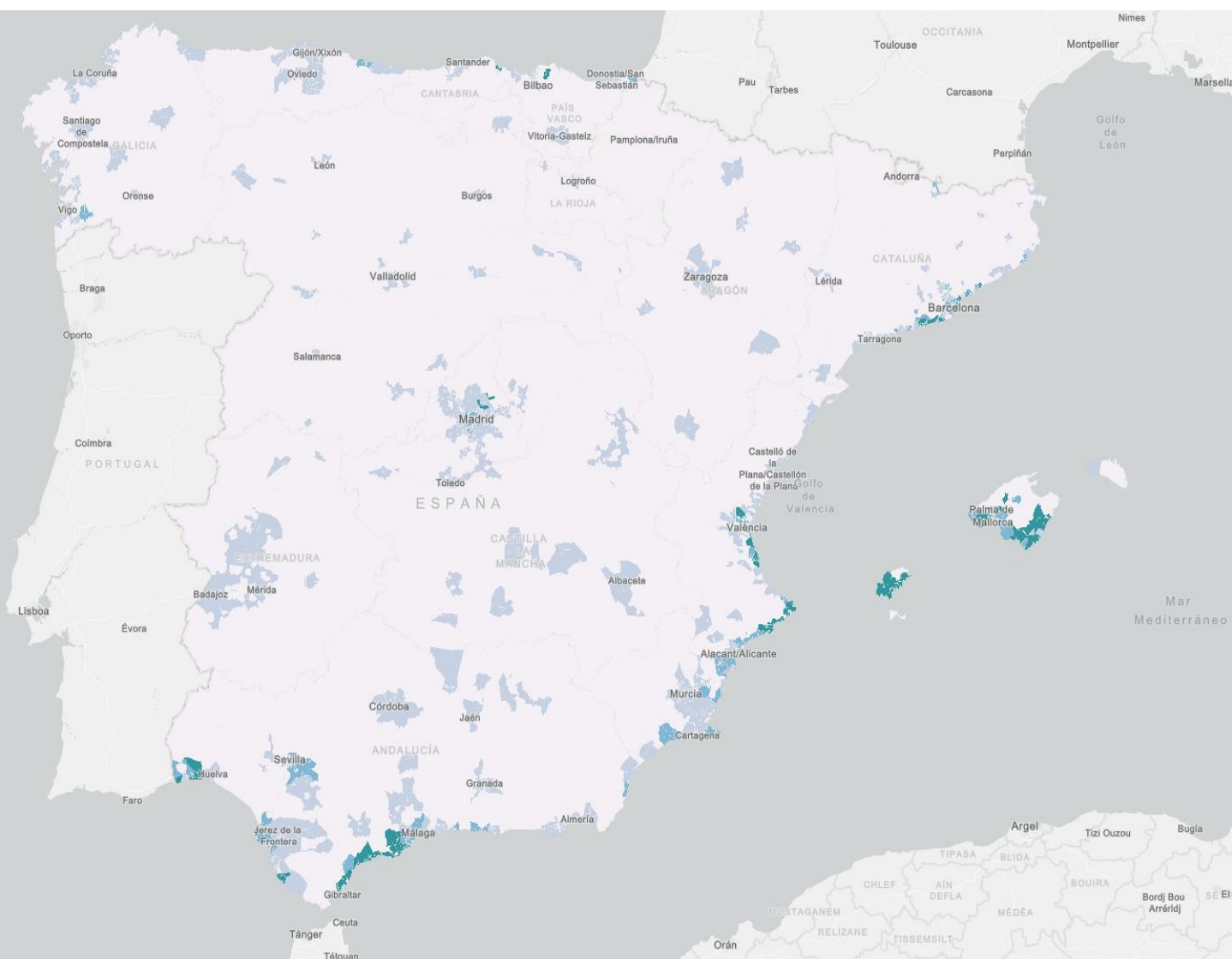
GLOVAL
ANALYTICS

MAPA DE ÍNDICES INMOBILIARIOS

DICIEMBRE 2019

PLATEA

El lugar donde ponemos nuestra experiencia a tu disposición.



Gloval pone a tu disposición la información más relevante y actualizada del mercado inmobiliario de forma gráfica y sencilla.

Para ello, hemos creado [PLATEA](#), una plataforma web donde compartiremos contigo nuestra visión del mercado inmobiliario.

Según se vayan agregando nuevos indicadores y datos podrás seleccionarlos para que se muestren de forma conjunta o por separado.

G - I N D E X E S



GPRI

ÍNDICE DE TENSIÓN
EN EL MERCADO DE
ALQUILER

GHBI

ÍNDICE DE BURBUJA
INMOBILIARIA



Más datos.
Más Conocimiento.
Mejores Decisiones.

G - I N D E X E S

GPRI

ÍNDICE DE TENSIÓN EN EL MERCADO DE ALQUILER

Global Private Housing Rental Index

Porque el esfuerzo que hay que realizar al afrontar un alquiler depende de múltiples factores interdependientes que hacen que no sea igual para todos.

GPRI

ÍNDICE DE TENSIÓN EN EL MERCADO DE ALQUILER

Global Private Housing Rental Index

 Sector: Residencial. Viviendas en edificio plurifamiliar y viviendas unifamiliares.	 Aplicabilidad: El índice a nivel sección censal únicamente es válido para aquellos hogares que pertenezca a dicha sección censal.
 Granularidad: Sección censal.	 Fuente: Datos propios y públicos.
 Rango: Índice de 0 a 5 .	 Audiencia Futuro Propietario, Inquilino, Inversor.
 Calificaciones: Mercado sano, tensionado y estresado.	 Etiquetas: Alquiler, Patrimonio, Inversión.

Descripción:

Índice de sensibilidad del esfuerzo de acceso al mercado de alquiler frente a cambios en las condiciones económicas, tanto a nivel macro como a nivel de mercado sectorial, que vendrá a determinar el grado de estabilidad o salud de un hogar frente a cambios económicos externos que puedan desencadenar en un cambio en la económica familiar y por consiguiente en la capacidad de acceso.

Por lo tanto se debe entender como un índice que pondera el grado de vulnerabilidad del acceso al mercado de alquiler.

Se trata de un índice que relaciona directamente el mercado del alquiler a nivel sección censal con el rendimiento económico medio de dicha sección censal y de un hogar medio dentro de dicha sección.

Calculado a partir de rentas medias por hogar y sección censal, el esfuerzo financiero por hogar que supone el acceso a una vivienda en propiedad o a una vivienda en alquiler, los precios de compraventa o alquiler, la relación oferta/demanda en el mercado de venta y renta, es un indicador que va del 0 al 5 siendo el 5 el máximo exponente de sensibilidad y vulnerabilidad de una zona con un mercado del alquiler tensionado.

	Mercado estresado	Índice mayor que 4 y menor igual que 5
	Mercado tensionado	Índice mayor que 3 y menor igual que 4
	Mercado sano	Índice menor o igual que 3

GPRI

ÍNDICE DE TENSIÓN EN EL MERCADO DE ALQUILER

Gloval Private Housing Rental Index

PAÍS

El índice de tensión en el mercado de alquiler promedio a nivel país a lo largo de todas las secciones censales, asciende a 2,16 puntos, calificándose aún como sana esta situación.

2,16 %



Indice de Tensión Mercado Alquiler
GPRI o Gloval Private Housing Rental Index

Illes Balears	4,10	●
Málaga	3,47	●
Barcelona	3,28	●
Madrid	2,48	●
Áraba/Álava	2,45	●
Girona	2,30	●
Santa Cruz de Tenerife	2,26	●
Gipuzkoa	2,16	●
Las Palmas	2,15	●
Navarra	1,98	●

PROVINCIAS

El escenario a nivel provincial es distinto, observándose provincias como Illes Balears con mercado estresado y Málaga y Barcelona en tensión.

CIUDADES

Para las principales ciudades por número de habitantes, el promedio asciende a 2,76 puntos cercanos al umbral de mercado tensionado.

Si analizamos el ranking de valores promedio por sección censal, Barcelona se situaría a la cabeza con una calificación de 3,91 puntos acercándose a lo que supondría un mercado estresado, seguida de Palma de Mallorca y cerrando con un bronce Málaga con 3,00 puntos que se traduce en un mercado que comienza a tensionarse.

Madrid, se ubica en un cuarto puesto con un 2,87 puntos, cifra que en gran parte viene justificada por un lado por el gran número de secciones censales que tiene en comparación con otras ciudades, doblando en secciones censales a la segunda ciudad que sería Barcelona, y por otro por la mayor heterogeneidad de dicho mercado a lo largo de estas secciones.



Indice de Tensión Mercado Alquiler
GPRI o Gloval Private Housing Rental Index

Barcelona	3,91	●
Palma de Mallorca	3,82	●
Málaga	3,00	●
Madrid	2,87	●
Valencia	2,80	●
Las Palmas de Gran Canaria	2,45	●
Sevilla	2,30	●
Bilbao	1,94	●
Zaragoza	1,25	●
Murcia	1,25	●

A background image showing a close-up of water splashing, with many bubbles and ripples. The top part of the image is partially covered by a dark blue semi-transparent rectangle containing text.

G - I N D E X E S

GHBI

ÍNDICE DE BURBUJA INMOBILIARIA






Gloval Housing Bubble Index

Porque hay zonas en España en equilibrio inestable entre la oferta y la demanda inmobiliaria y son muy sensibles a las condiciones macroeconómicas y sectoriales.

G H B I

ÍNDICE DE BURBUJA INMOBILIARIA

Global Housing Bubble Index






 Sector: Residencial. Viviendas en edificio plurifamiliar y viviendas unifamiliares.	 Aplicabilidad: El índice a nivel sección censal únicamente es válido para aquellos hogares que pertenezca a dicha sección censal.
 Granularidad: Sección censal.	 Fuente: Datos propios y públicos.
 Rango: Índice de 0 a 5.	 Audiencia Futuro Propietario, Inquilino, Inversor.
 Calificaciones: Mercado en descenso, infravalorado, sobrevalorado, en precio, Sobrevalorado y en riesgo de burbuja.	 Etiquetas: Venta, Patrimonio, Inversión.

Descripción:

Índice de sensibilidad del acceso al mercado de compraventa frente a cambios en las condiciones económicas, tanto a nivel macro como a nivel de mercado sectorial, que vendrá a determinar el grado de vulnerabilidad del acceso al mercado de compraventa.

Se trata de un índice que relaciona directamente el mercado del compraventa a nivel sección censal con el rendimiento económico medio de dicha sección censal y de un hogar medio dentro de dicha sección.

Calculado a partir de rentas medias por hogar y sección censal, el esfuerzo financiero por hogar que supone el acceso a una vivienda en propiedad o a una vivienda en alquiler, los precios de compraventa o alquiler, la relación oferta/demanda en el mercado de venta y renta, es un indicador que va del 0 al 5 siendo el 5 el máximo exponente de sensibilidad y vulnerabilidad de una zona con un mercado de compraventa en riesgo de burbuja.

 Mercado en riesgo de burbuja	Índice mayor que 4,5 y menor igual que 5
 Mercado sobrevalorado	Índice mayor que 3,5 y menor o igual que 4,5
 Mercado en precio	Índice mayor que 1,5 y menor o igual que 3,5
 Mercado infravalorado	Índice mayor que 0,5 y menor o igual que 1,5
 Mercado en descenso	Índice menor o igual que 0,5

G H B I

ÍNDICE DE BURBUJA INMOBILIARIA

Gloval Housing Bubble Index

PAÍS

El índice de burbuja en el mercado de compraventa promedio a nivel país a lo largo de todas las secciones censales, asciende a 3,15 puntos, calificándose aún como en precio esta situación.



PROVINCIAS

El índice adquiere otro rango muy distinto cuando nos aproximamos a nivel provincial, Illes Balears presenta un índice que describe un mercado sobrevalorado, con 4,18 puntos, al igual que Málaga, Barcelona, Madrid y Álava.

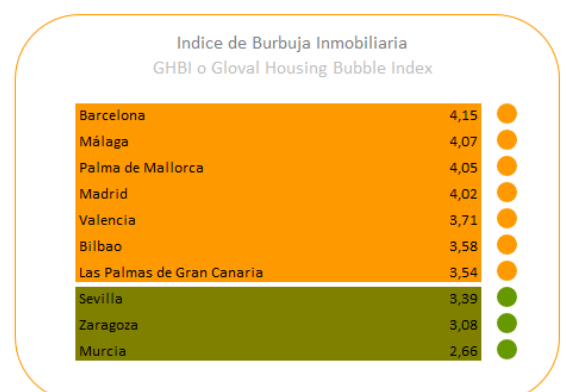
CIUDADES

Para las principales ciudades por número de habitantes, el promedio asciende a 3,79 puntos describiendo un mercado sobrevalorado.

Si analizamos el ranking de valores promedio por sección censal, Barcelona se situaría a la cabeza con una calificación de 4,15 puntos lo que supondría un mercado sobrevalorado, seguida de Málaga, Palma de Mallorca, Madrid, Valencia y Bilbao en el mismo tramo.

Ciudades como Sevilla y Zaragoza, se aproximan a un mercado sobrevalorado permaneciendo aún en un mercado en precio.

Cierra el ranking de las diez ciudades más pobladas la ciudad de Murcia, con 2,66 puntos y un mercado en precio.



Contacto



Dr. Carlos Gómez Castro
Chief Data & Analytics Officer

info@analyticsgloval.com

Calle Eucalipto, 33 Planta 5^a y 6^a
28016 Madrid