

# Mercat residencial a Espanya



## SERVIHABITAT TRENDS

Resum Executiu  
Segon semestre de 2017

 **Servihabitat**



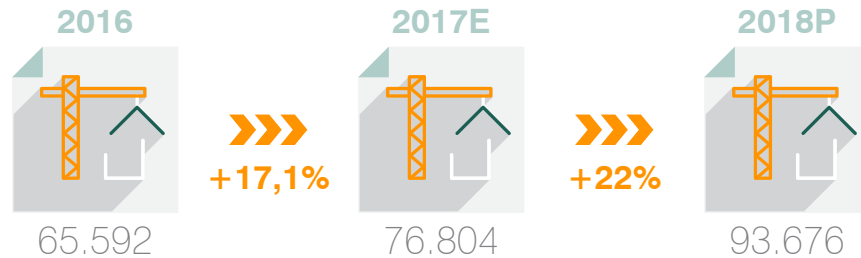


El mercat residencial espanyol ha experimentat una clara **consolidació el 2017**, tal com demostren les variables del sector. **El 2018 es mantindrà aquesta tendència a la recuperació**, amb un avanç més important dels principals indicadors. Tot i així, convé analitzar els diferents micromercats per a establir el pols del mercat en conjunt, segons l'evolució de cadascuna de les zones que el componen.

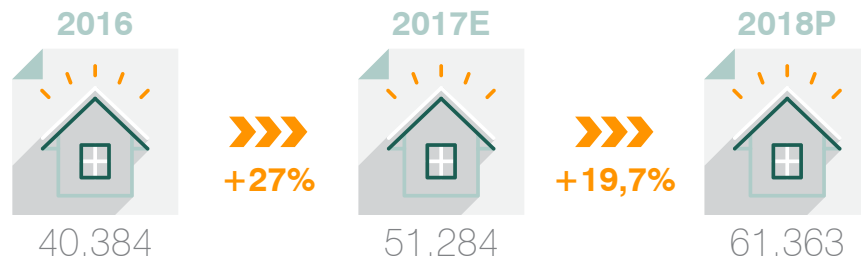


# 1/ PRODUCCIÓ

## Habitatges iniciats



## Habitatges acabats



Nota: E (estimació), P (previsió)

En aquest àmbit de promoció, es perceben les tendències següents:

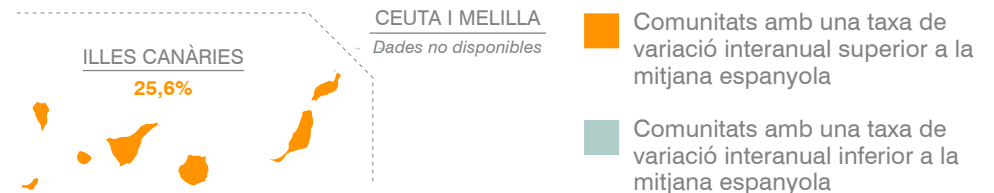
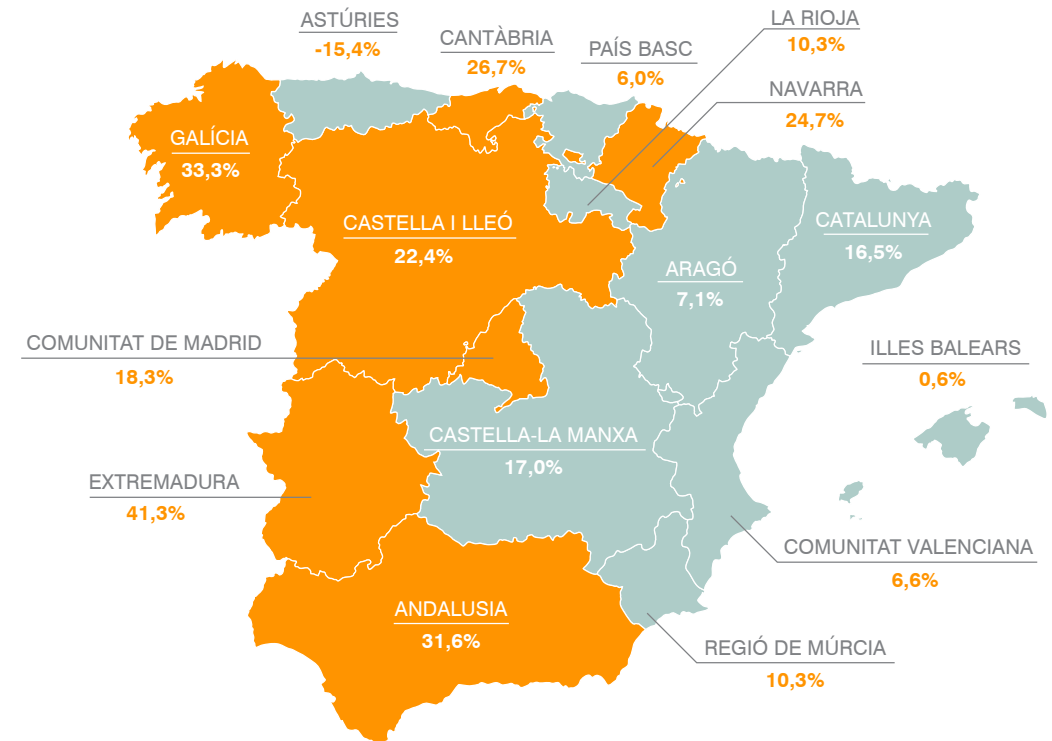
> Els **mercats amb més activitat són les poblacions de més de 150.000 - 200.000 habitants** i les seves corones metropolitanes, especialment Madrid i Barcelona. El mercat d'habitatge vacacional continua incrementant l'activitat a les àrees més tradicionals, com la Costa del Sol, els dos arxipèlags i algunes localitzacions de la costa alacantina i la costa catalana.

> Es detecta un **increment de l'activitat promotora** per part de promotors privats tradicionals i de grans inversors.

> **L'estoc a les localitzacions amb més acumulació es continua absorbint amb lentitud**, cosa que provoca que en aquestes àrees l'activitat promotora continuï sent gairebé inexistent.

## HABITATGES INICIATS

Taxa de variació interanual 2016 - 2017E



CEUTA I MELILLA  
Dades no disponibles

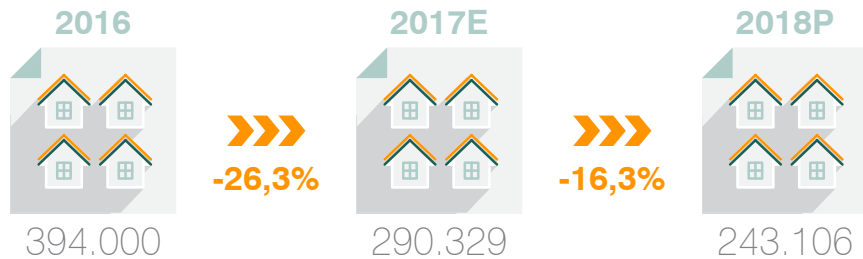
■ Comunitats amb una taxa de variació interanual superior a la mitjana espanyola

■ Comunitats amb una taxa de variació interanual inferior a la mitjana espanyola

Font: Servihabitat i Càtedra Immobiliària de l'IPE  
Nota: E (estimació)

## 2/ ESTOC

### | Estoc d'obra nova



Nota: E (estimació), P (previsió)

La mitjana espanyola d'estoc d'obra nova és de **62,4 habitatges** per cada 10.000 habitants

A les **Balears, Madrid** o àmplies **zones de Catalunya**, així com a les principals capitals de província, es detecta l'existència d'**estoc tècnic**.



### ESTOC D'OBRA NOVA

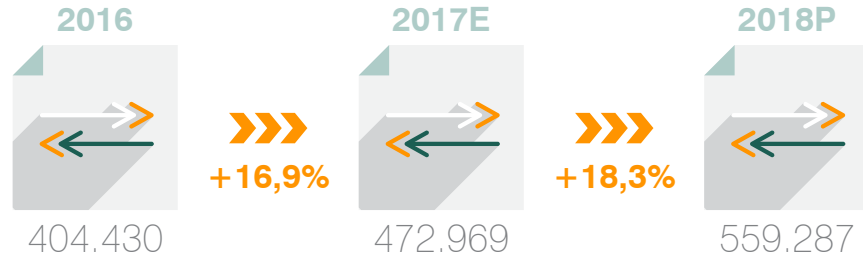
Habitatges en estoc el 2017 per 10.000 habitants



Font: INE, Servihabitat i Càtedra Immobiliària de l'IPE

# 3/ COMPRAVENDA I TRANSACCIONS

## Habitatges venuts



Nota: E (estimació), P (previsió)

### Factors que contribueixen a l'impuls de la demanda:

- > El descens del nivell d'atur, que està generant una **demanda solvent més gran** que pot cobrir les seves necessitats d'accés a l'adquisició d'un habitatge.
- > Les entitats financeres, que continuen efectuant una **política de major concessió de préstecs hipotecaris**.
- > La **demanda per inversió es manté molt activa**, tant en grans com en petits inversors, amb un mercat de lloguer molt dinàmic que genera rendibilitats superiors a les d'altres inversions alternatives.
- > La **promoció d'obra nova, que continua creixent**. Tot i que encara no es percep en les xifres de vendes (els projectes iniciats fa 18 o 24 mesos estan pendents d'escripturar), el volum d'habitatsges iniciats continua creixent, donant resposta a una demanda estancada que buscava aquest tipus de producte.

## Temps de venda



### HABITATGE HABITUAL

Es manté prop dels **7 mesos**

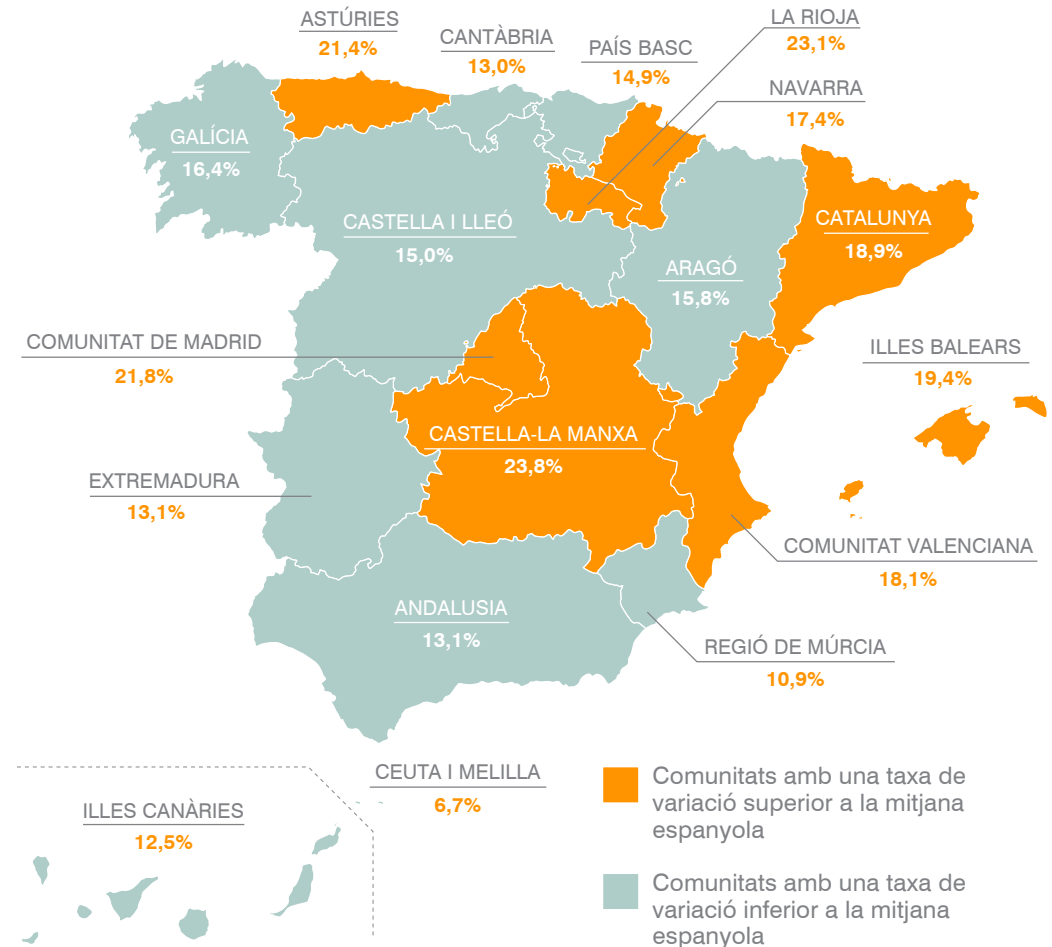


### HABITATGE VACACIONAL

S'ha reduït fins als **8 mesos**

## COMPRAVENDA D'HABITATGES

Taxa de variació interanual 2016 - 2017E



Font: Servihabitat i Càtedra Immobiliària de l'IPE  
Nota: E (estimació)

# 4/ PREUS



El preu de l'habitatge creix un **4,5%** el 2017 i es preveu que augmentarà un **4,7%** el 2018

La **Comunitat de Madrid** i **Catalunya** són els dos mercats que encapçalen l'increment de preus i lideren la recuperació de l'activitat.

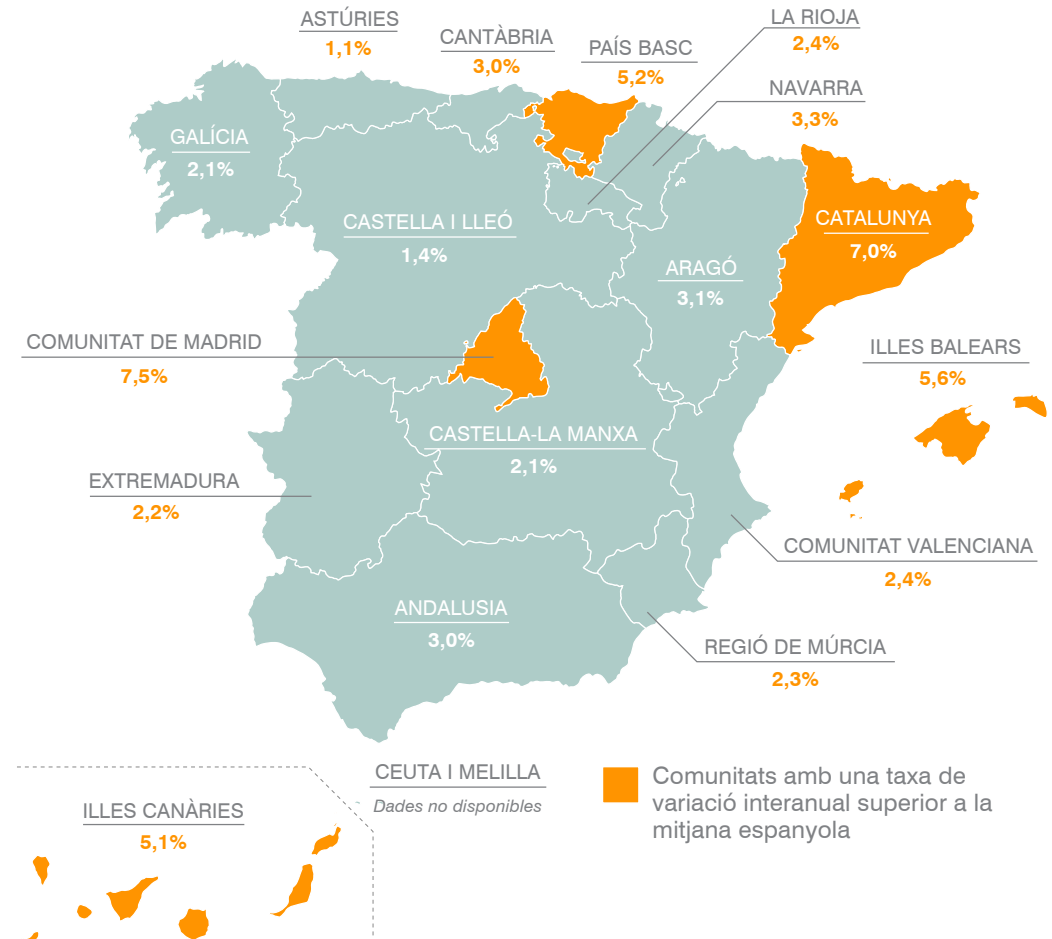
A les Illes Balears, els preus també creixen per sobre de la mitjana, encara que els percentatges de creixement interanual de la producció són inferiors a la mitjana espanyola.

A la **resta de comunitats autònomes**, els increments de preus són inferiors a la mitjana, tot i que els **ritmes de creixement de la producció són diferents segons cada cas**.



## EVOLUCIÓ DEL PREU PER COMUNITATS

Taxa de variació interanual 2016 - 2017E



Font: Servihabitat i Càtedra Immobiliària de l'IPE  
Nota: E (estimació)

# 5/ MERCAT DE LLOGUER



El **22,2%** de la població espanyola viu en règim de lloguer

Font: Eurostat

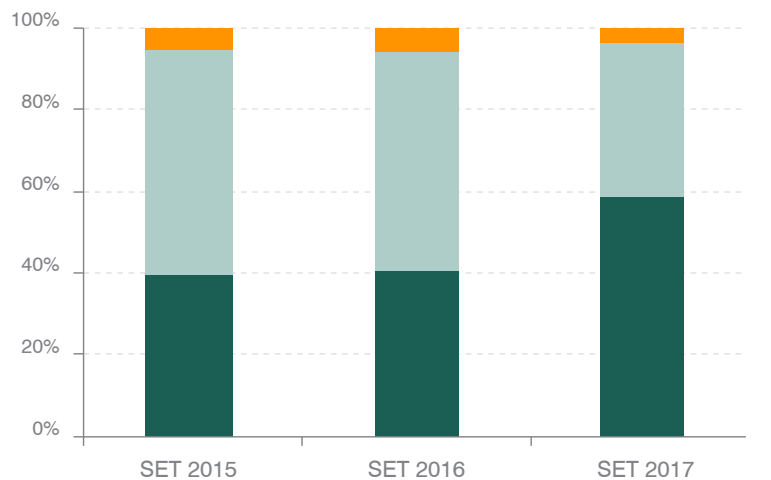


El **17,3%** de les llars que resideixen en règim de lloguer a Espanya **efectuen algun pagament** pe l'habitatge



L'**oferta mitjana** de lloguer a Espanya és de **2,5** habitatges per cada 1.000 habitants i de **5,3** per cada 1.000 llars

EVOLUCIÓ DEL MERCAT DE LLOGUER RESPECTE DE LA COMPRAVENDA.



Font: Servihabitat



El **13,8%** de la població paga una renda a **preu de mercat** a Espanya



De mitjana, un habitatge triga una mica **més de mes i mig** a llogar-se a Espanya



Per a prop del **10%** d'APIs, més de la meitat dels seus clients són **estrangers**



Gairebé el **70%** dels arrendataris tenen **entre 26 i 35 anys**



El **preu mitjà** del lloguer a Espanya per a un habitatge de 80-90 m<sup>2</sup> és de **620 €**



La **rendibilitat bruta mitjana** a Espanya per a un habitatge de lloguer és del **5,5%**

## 6/ EL COMPRADOR ESTRANGER

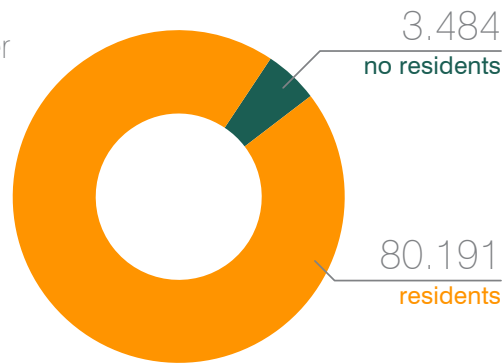


El comprador estranger ha protagonitzat el **16,8%** del total de les transaccions d'habitatges efectuades a Espanya el primer semestre del 2017

**83.675**

habitatges adquirits per estrangers el primer semestre del 2017

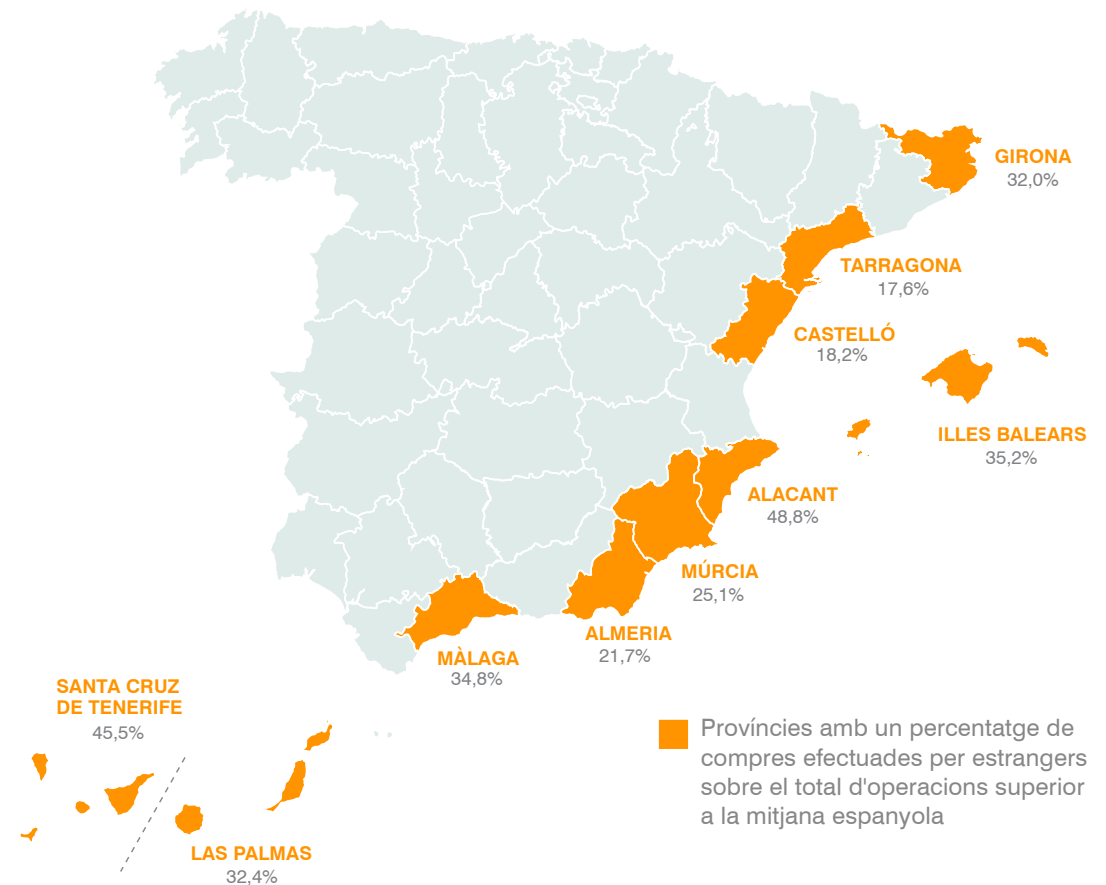
**(+10%)**



El **87,3%** de les compres efectuades per **estrangers no residents** es concentra en només **set províncies**.

Els **britànics** continuen sent la nacionalitat principal entre els compradors estrangers a Espanya, tot i que han perdut pes, seguits dels **francesos**, els **alemanys**, els **suecs** i els **belgues**.

OPERACIONS PER PART D'ESTRANGERS SOBRE EL TOTAL DE COMPRAVENDES PER PROVÍNCIES EL 2017 (fins al 2n trimestre)



Font: MFOM i elaboració pròpia





# Servihabitat

---

**BARCELONA**  
C/ Provençals, 39  
08019 – Barcelona

**MADRID**  
Avda. de Burgos, 12  
28036 - Madrid

Tel: (+34) 902 15 01 02 | [contactocorporativo@servihabitat.com](mailto:contactocorporativo@servihabitat.com)



AVÍS: Aquest és un document informatiu que conté previsions i estimacions que poden ser subjectes a canvis sense notificació prèvia. Servihabitat no es responsabilitza de l'ús que facin tercers de les informacions que conté aquest document.