

Mercat residencial a Espanya

'19

SERVIHABITAT TRENDS | DESEMBRE 2019

 **Servihabitat**



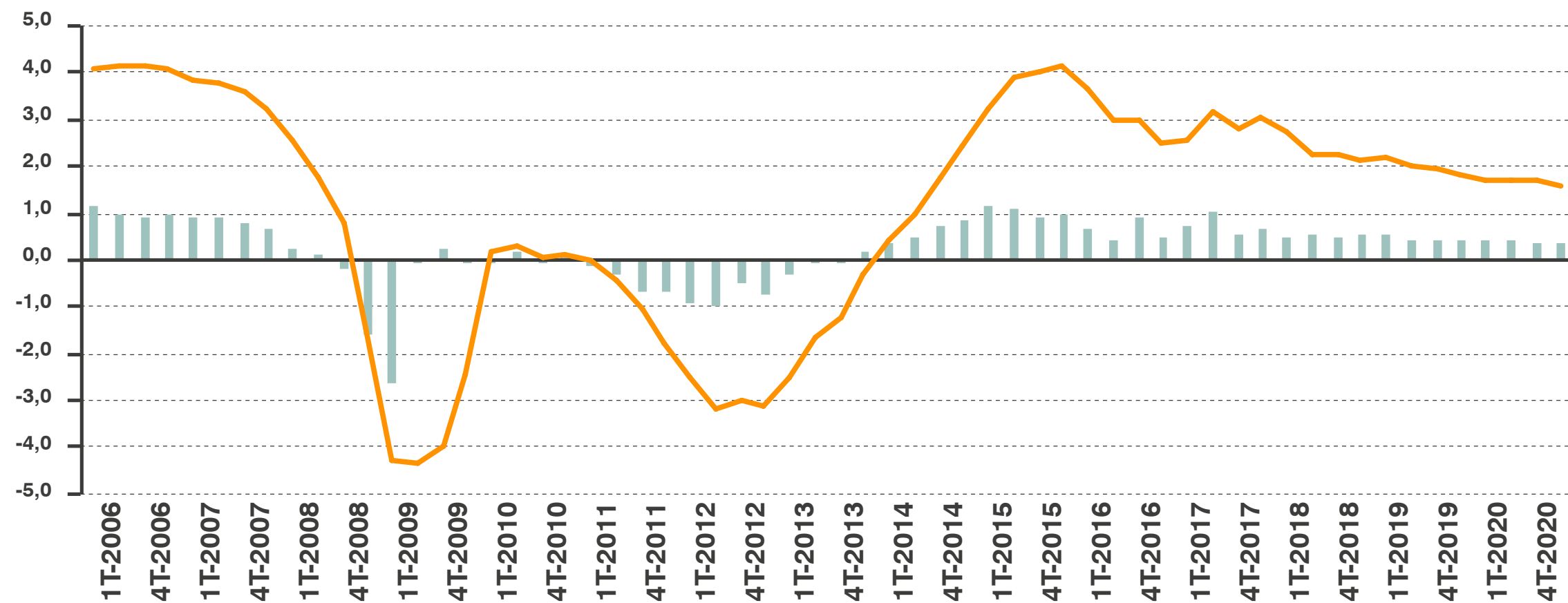
Aquest 2019 continua la **tendència de consolidació** del mercat residencial i s'espera que es mantingui el 2020. Tot i això, la previsió és que els principals indicadors del sector presentin una moderació més gran l'any vinent.



1. ENTORN MACROECONÒMIC I EMPRESARIAL

L'ECONOMIA ESPANYOLA CREIX PER SOBRE DE LA MITJANA EUROPEA, TOT I QUE ES DESACCELERA

PRODUCTE INTERIOR BRUT



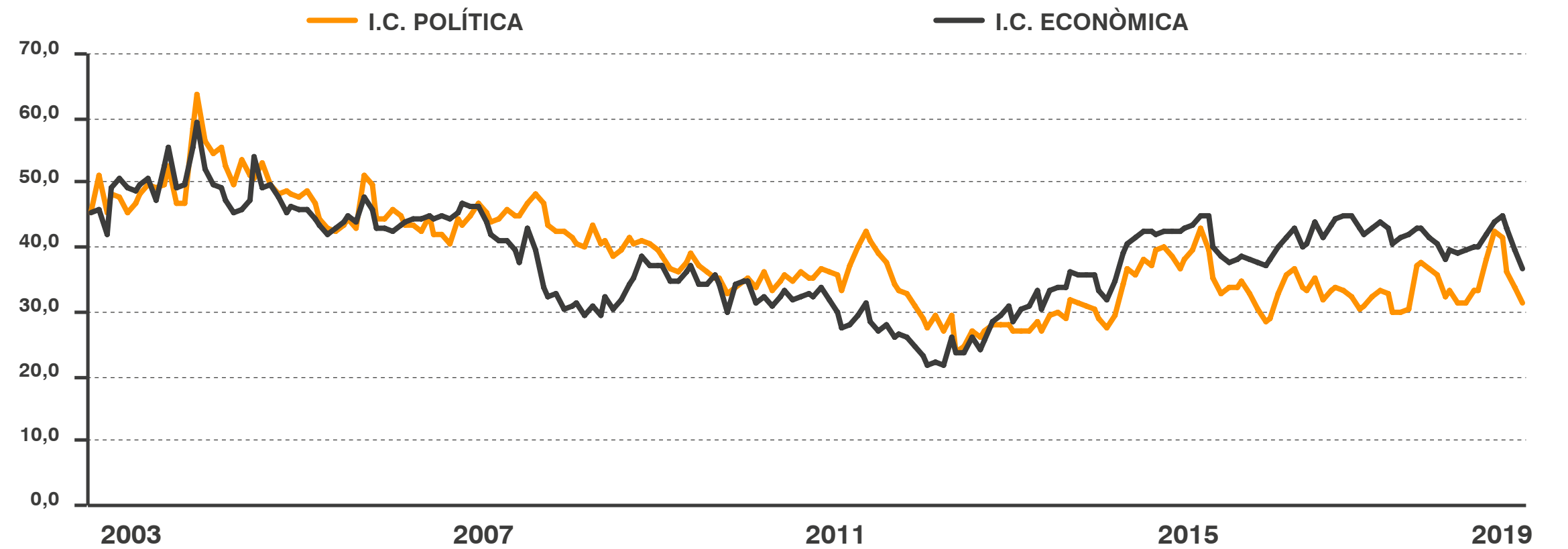
Font: INE i previsió CEPREDE.

El **PIB** segueix creixent, però amb una tendència que mostra que la desaceleració es mantindrà durant els pròxims mesos. Tot i això, l'economia espanyola continua creixent per sobre de la mitjana europea (1,4%-1,5%).

La **confiança del consumidor** sobre la situació econòmica baixa respecte a l'any anterior fins als 36,5 punts, a la vegada que ho fa l'opinió sobre la situació política, amb 31,6 punts el setembre.

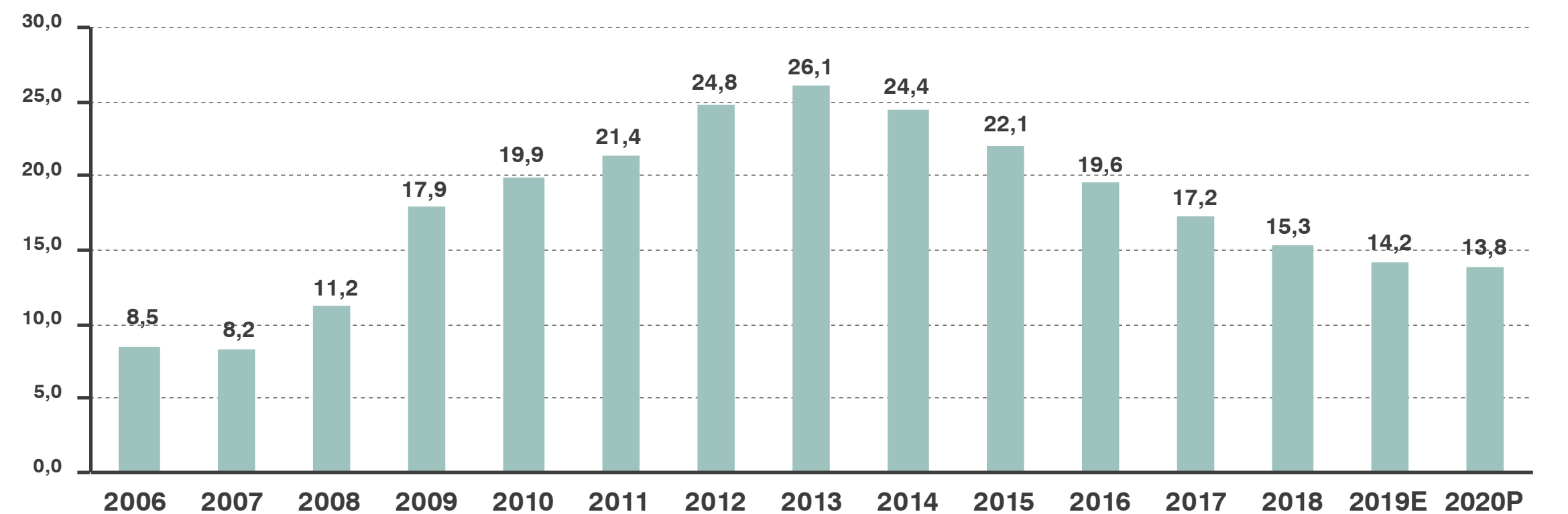
La **taxa d'atur** seguirà baixant i es preveu que continuarà així durant els pròxims mesos, però més lentament.

CONFIANÇA DEL CONSUMIDOR SOBRE LA SITUACIÓ POLÍTICA I ECONÒMICA



Font: CIS i elaboració pròpia.

TAXA D'ATUR (%)



Font: INE i previsió CEPREDE.
Nota: E (estimació), P (previsió).

2. PRODUCCIÓ

LA RÀTIO DE RENDIBILITAT I L'EVOLUCIÓ DEL PREUS MARQUEN UN CONTEXT FAVORABLE PER ALS NOUS HABITATGES

HABITATGES INICIATS

2019E

+14,9%

115.362

2020P

+8,5%

125.157

HABITATGES ACABATS

2019E

+23,4%

79.657

2020P

+18,4%

94.317

Nota: E (estimació), P (previsió).

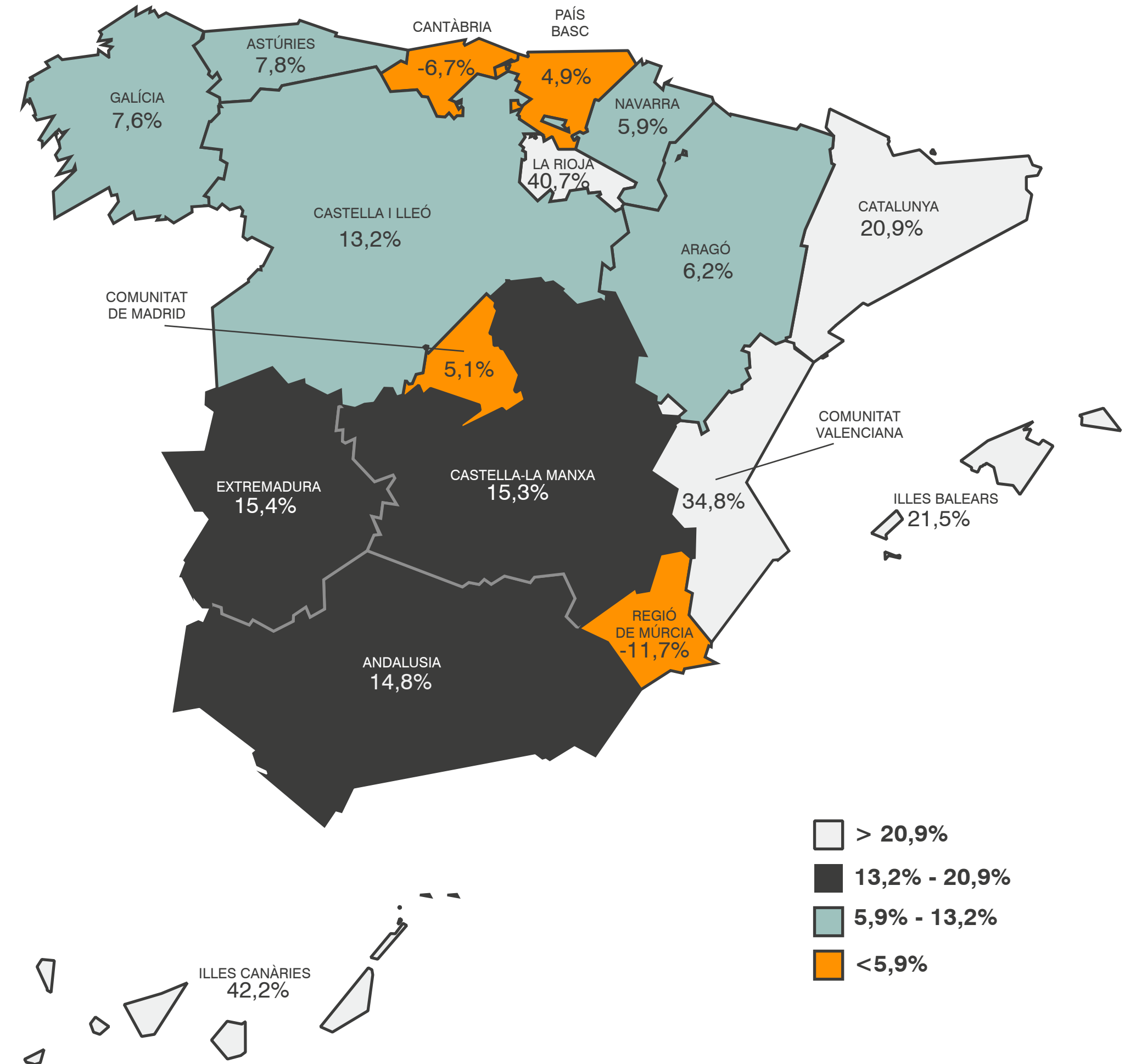
En l'àmbit de la promoció d'habitatge habitual, es percep més activitat a les poblacions més grans, especialment a capitals com Madrid, Barcelona, València, Sevilla i Màlaga.

El mercat d'habitatge vacacional continua incrementant la seva activitat sense alterar les àrees escollides tradicionalment; és a dir, la costa mediterrània (de nord a sud) i els dos arxipèlags.

L'inici de projectes es moderarà una mica el 2020 i s'espera un augment del 8,5% respecte al 2019. Aquesta tendència correspon amb el context general de l'economia, intentant ajustar-se a la demanda i evitar grans estocs.

La finalització i el lliurament d'obra assolirà el 18,4%, equivalent a més de 94.000 projectes acabats, una xifra molt rellevant, ja que pràcticament duplica la dada dels anys 2014-2016 i que no s'aconseguia des de 2013.

HABITATGES INICIATS TAXA DE VARIACIÓ ANUAL (%) 2019 / 2018



Font: Servihabitat i CEPREDE.

Nota: Els intervals que presenta la llegenda corresponen als quartils de la mostra.

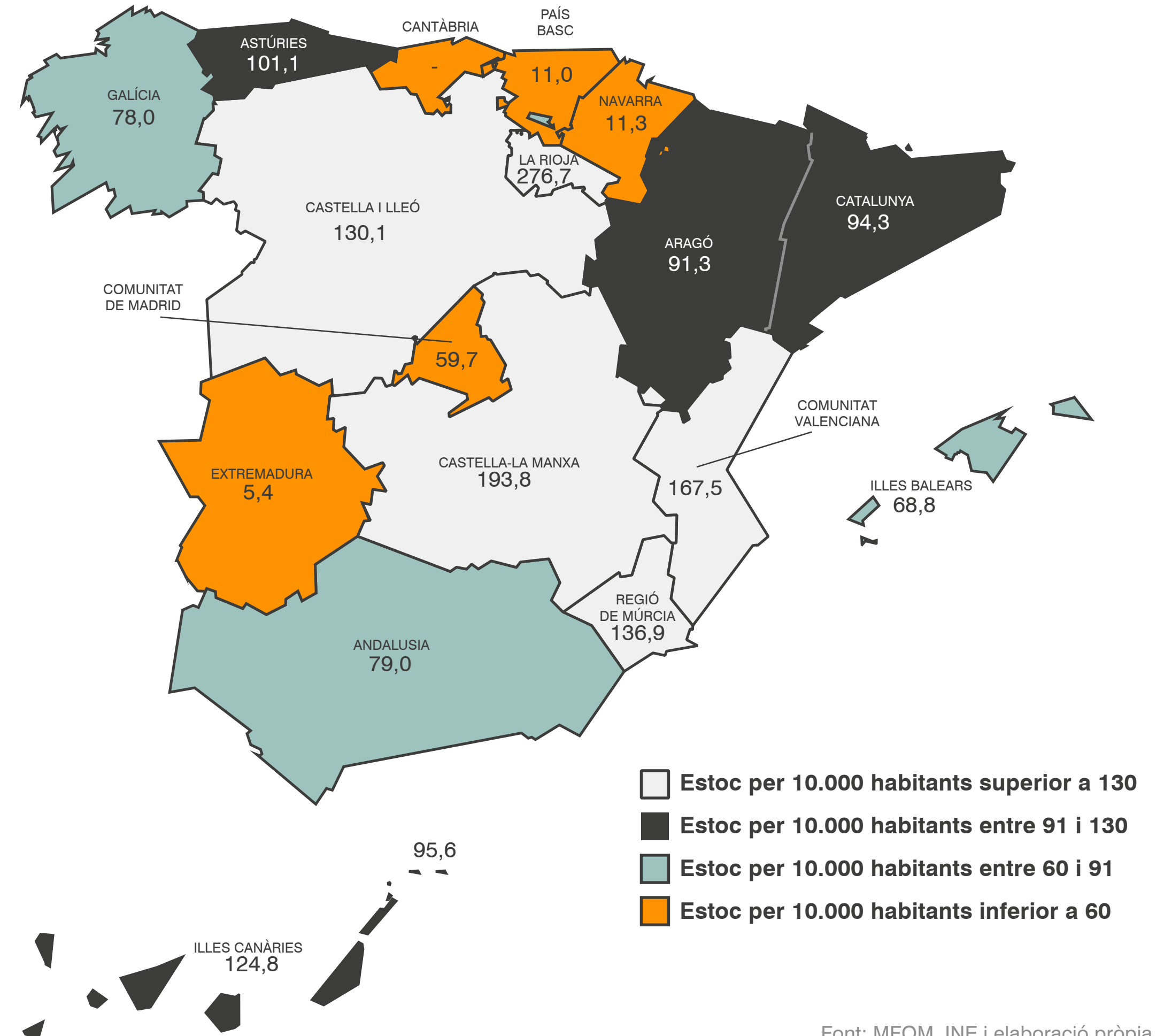
3. ESTOC D'OBRA NOVA

L'ESTOC D'OBRA NOVA BAIXA PROGRESSIVAMENT



Tot i que el volum d'estoc continua en una tendència descendent, encara hi ha una ràtio de **94,9 habitatges** nous per cada 10.000 habitants. En aquest punt cal tenir en compte que el comportament del mercat és heterogeni i que el 50% de l'estoc es concentra en tres comunitats autònomes: la **Comunitat Valenciana, Catalunya** i **Andalusia**.

ESTOC D'OBRA NOVA Habitatges en estoc el 2019 per 10.000 habitants

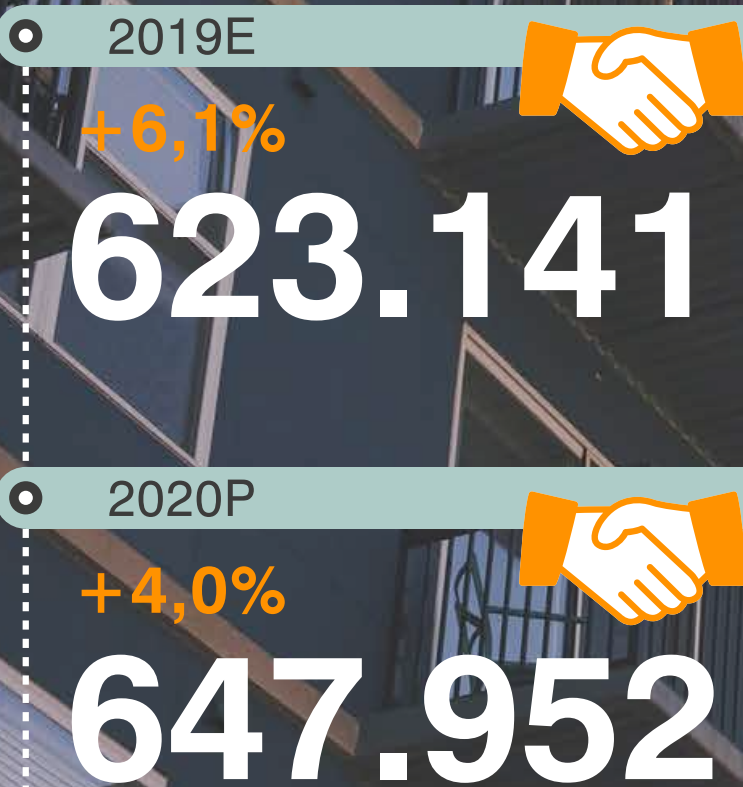


Font: MFOM, INE i elaboració pròpia
 Nota: Les xifres d'estoc d'habitatge són estimacions pròpies a partir de la formulació del MFOM. Els intervals que presenta la llegenda corresponen als quartils de la mostra.

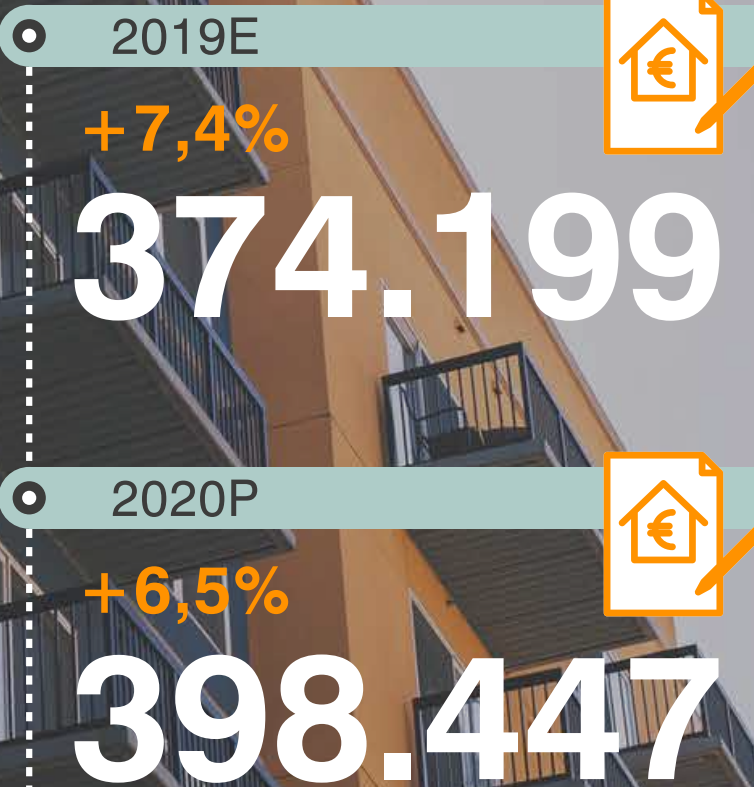
4. COMPRAVENDES I TRANSACCIONS

EXPERIMENTEN UN CREIXEMENT SOSTINGUT PERÒ LA SEVA EVOLUCIÓ INTERANUAL ES MODERA

HABITATGES VENUTS (NOTARIES)



HIPOTEQUES PER A HABITATGES



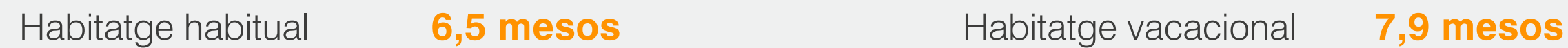
Nota: E (estimació), P (previsió).

En els últims trimestres s'han superat les 130.000 compravendes d'habitatge, fet que no es produïa des de 2008.

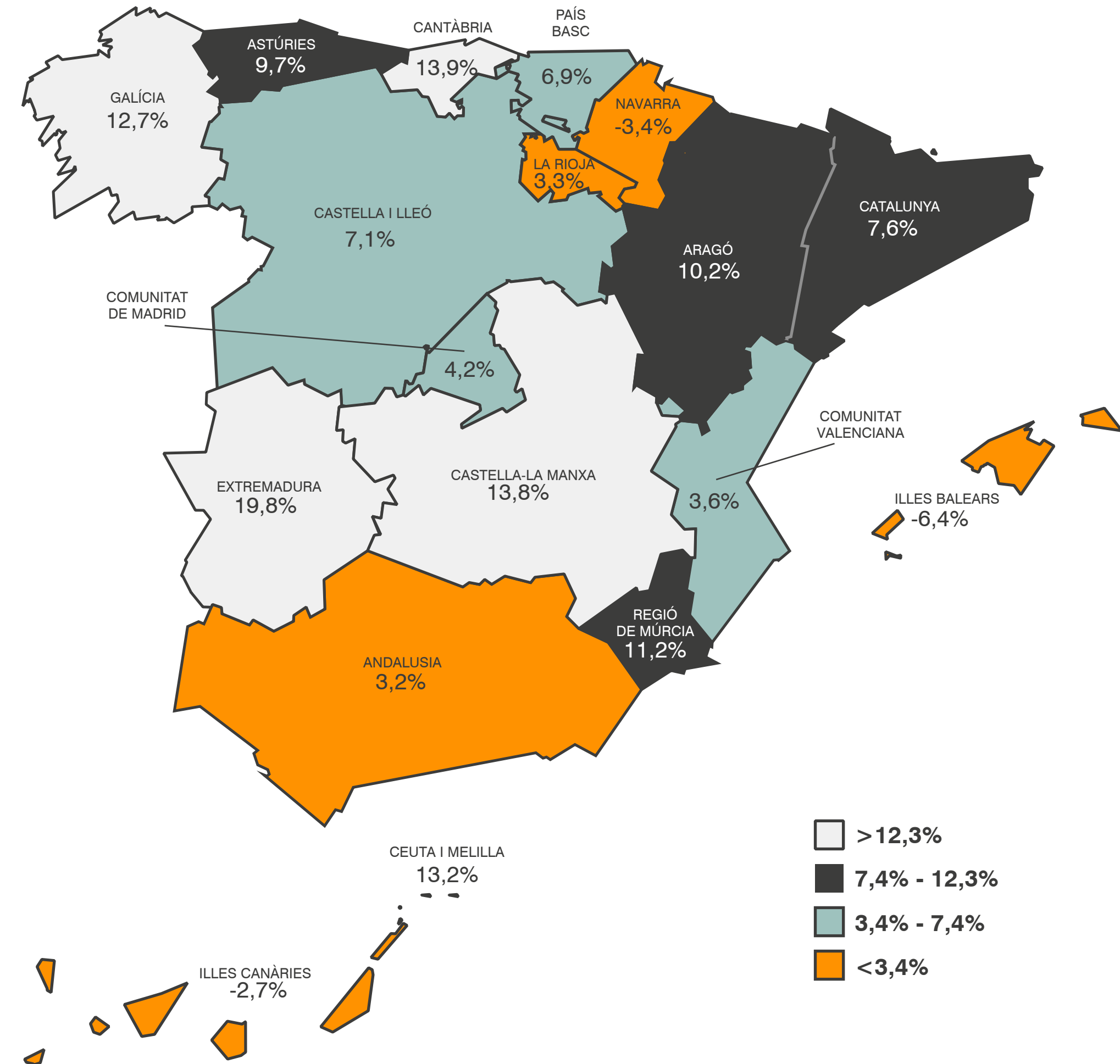
La part més important de l'accés a l'habitatge habitual té lloc entre compradors de 36 a 45 anys (un 60% dels casos). Un 27% dels compradors d'habitatge habitual té menys de 35 anys, percentatge que ha tornat a disminuir l'últim any.

Quant a hipoteques, aquest 2019 continua la tendència ascendent en el volum d'operacions, però amb una taxa de variació anual que es desaccelera en línia amb la moderació general del mercat i del context macroeconòmic.

TEMPS DE VENDA



COMPRAVENDA D'HABITATGES Taxa de variació anual (%) 2019 /2018



Font: Servihabitat i CEPREDE.
Nota: Els intervals que presenta la llegenda corresponen als quartils de la mostra.

5. PREUS

ES MANTENEN LES TENSIONS DE PREUS, ESPECIALMENT A LES ZONES DE MÉS DINAMISME LABORAL I TURÍSTIC

PREUS DELS HABITATGES

2019E

+5,7%

2020P

+4,8%

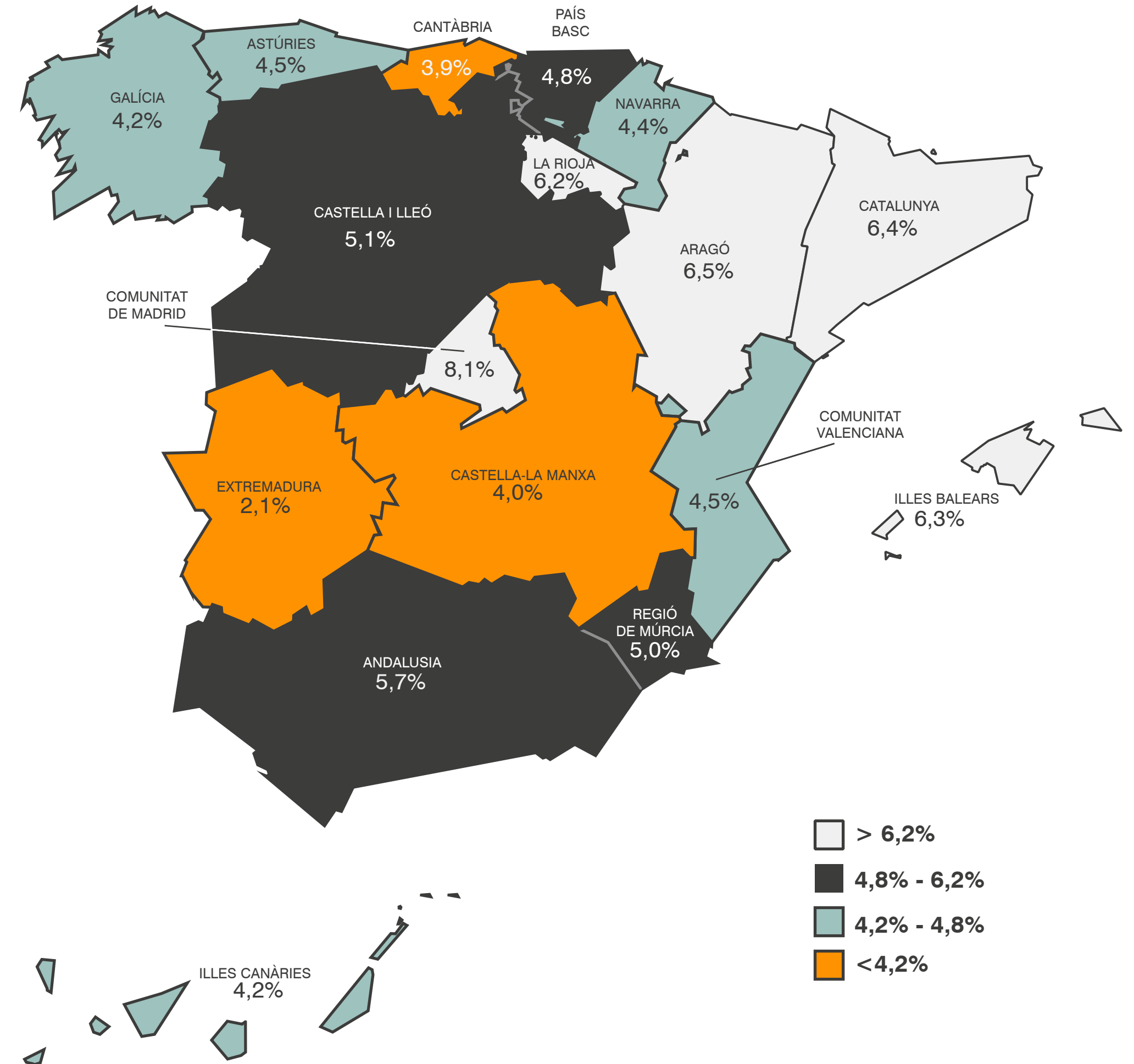
Nota: E (estimació), P (previsió).

La moderació en l'augment del preu es preveu que continui de cara el 2020, amb un creixement del 4,8%, fins i tot arribant a produir-se alguna variació negativa entre trimestres, especialment en el darrer de l'any, quan els preus acostumen a créixer menys respecte al tercer.

El cas de la Comunitat Valenciana té una combinació interessant en la dinàmica de projectes iniciats, que creix per sobre de la mitjana nacional juntament amb un nivell de preus més alt.

En vuit comunitats autònomes (Extremadura, Cantàbria, Castella-la Manxa, Galícia, Regió de Múrcia, Astúries, Castella i Lleó i País Basc) es compren habitatges per sobre de la mitjana espanyola i amb preus per sota de la referència nacional.

EVOLUCIÓ DEL PREU PER COMUNITATS AUTÒNOMES (IPV/INE) Taxa de variació anual (%) 2019 / 2018 (al segon trimestre)



Font: Índex de preus d'habitatge (INE) i elaboració pròpia.
Nota: Els intervals que presenta la llegenda corresponen als quartils de la mostra.

6. EL MERCAT DEL LLOGUER

GAIREBÉ LA MEITAT DE LES LLARS ENTRE 16 I 29 ANYS RESIDEIX DE LLOGUER

Un **23,7%** de la població espanyola resideix en règim de lloguer

El **74,4%** dels arrendataris té menys de 35 anys

El 14,8% de la població paga una renda a preu de mercat a Espanya

L'oferta mitjana de lloguer a Espanya és d'**1,9** habitatges per cada 1.000 habitants i de **4,7** per cada 1.000 llars

El preu mitjà del lloguer a Espanya per a un habitatge de 80-90 m² és de **800€**

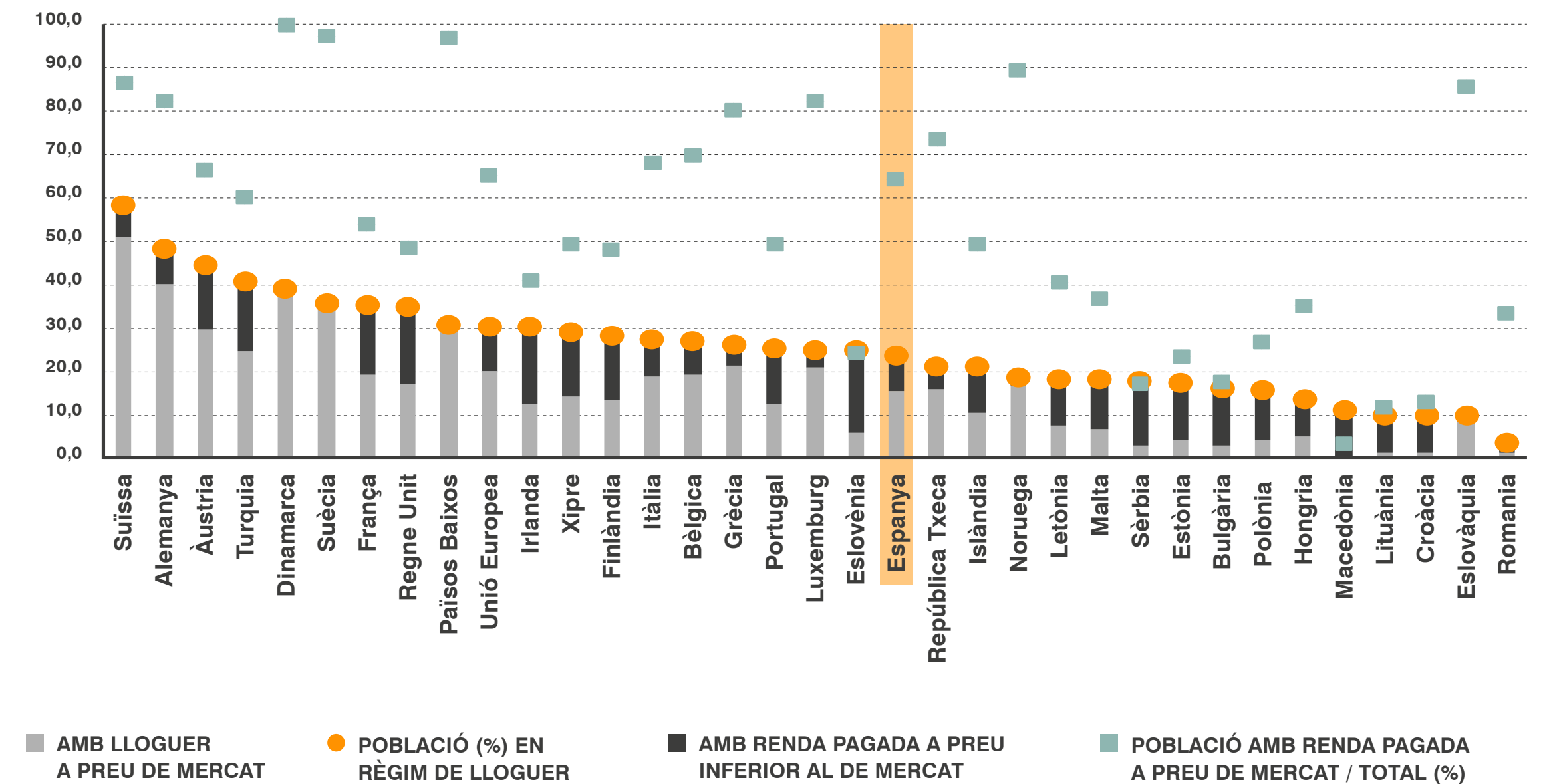
La rendibilitat anual bruta a Espanya per a un habitatge de lloguer és del **5,7%**

Gairebé el **68,0%** dels APIs opina que el preu dels lloguers es mantindrà els pròxims 6 mesos

De mitjana, un habitatge triga **7 setmanes** a llogar-se a Espanya

Més del **80%** dels APIs opinen que els potencials demandants d'habitatge de lloguer són majoritàriament espanyols

RÈGIM DE TINENÇA D'HABITATGE A EUROPA I REPARTIMENT DEL MERCAT DE LLOGUER RESPECTE DE LA RENDA PAGADA



Font: Eurostat i elaboració pròpia.

Nota: Les dades d'Islàndia es refereixen a 2016 i per la resta de països a 2017 i 2018, segons els últims anys disponibles.

7. EL COMPRADOR ESTRANGER

TOT I QUE EL DINAMISME ÉS INFERIOR, MANTÉ LA SEVA QUOTA AMB LA XIFRA GENERAL DE COMPRAVENDES

2019

+2,3%

93.952

habitatges adquirits per estrangers

16,4%

El comprador estranger protagonitza el 16,4% del total de transaccions d'habitatges dutes a terme a Espanya l'any 2019

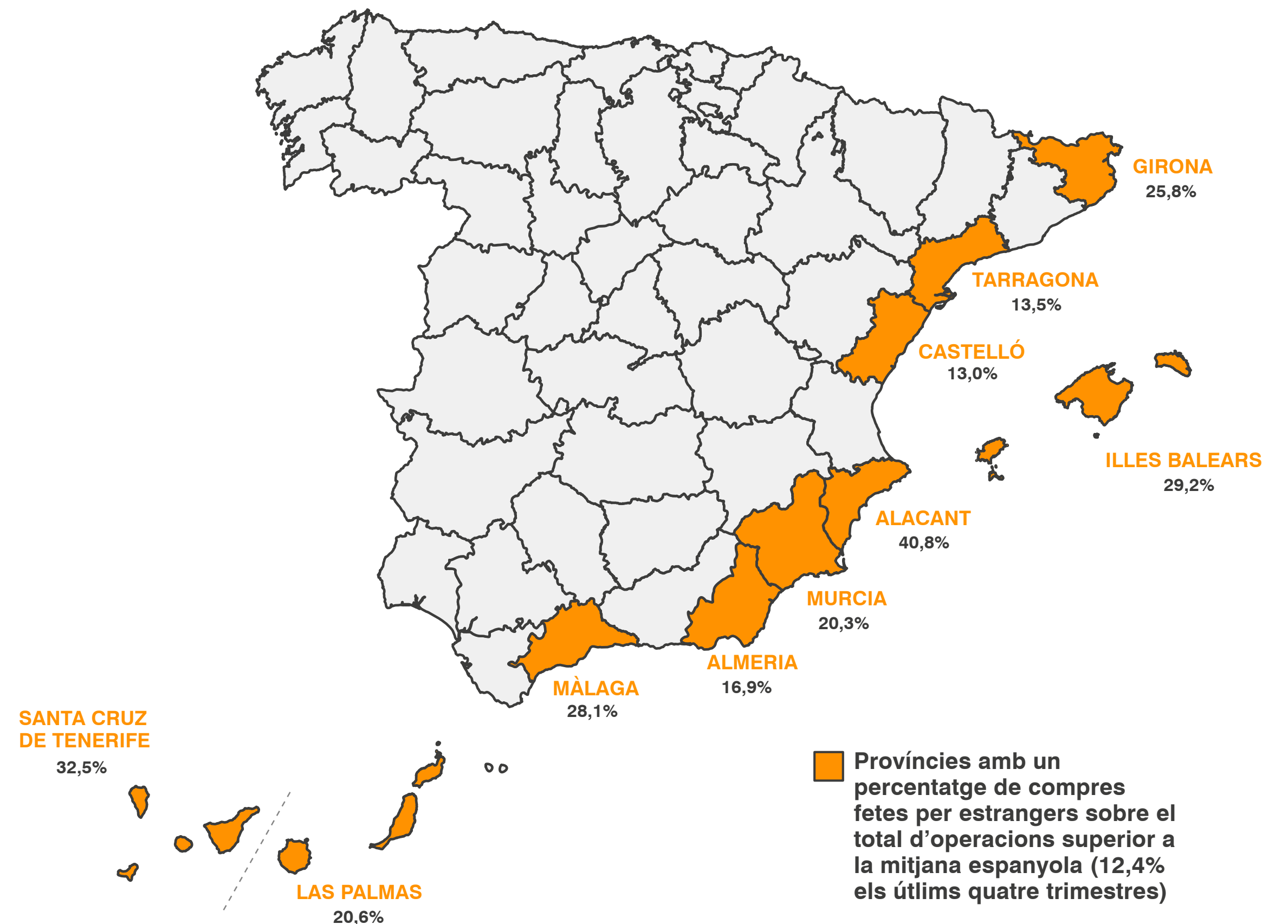
El 91% de les compres dels estrangers es produeixen a les principals capitals i a la costa mediterrània, per tant es manté el nivell elevat de concentració.

Els britànics continuen encapçalant els resultats el 2019, i són la principal nacionalitat entre els compradors estrangers a Espanya, seguits dels alemanys, francesos, suecs i belgues.

Les comunitats autònomes amb un pes de compra més gran d'habitatge per part d'estrangers residents han estat, de forma destacada, la Comunitat Valenciana i Andalusia, seguides de Catalunya, Illes Canàries, Illes Balears, Comunitat de Madrid i Múrcia.

COMPRES PER PART D'ESTRANGERS EL 2019 (ACUMULAT MÒBIL 4 TRIMESTRES)

% de compres per part d'estrangers sobre el total de la província

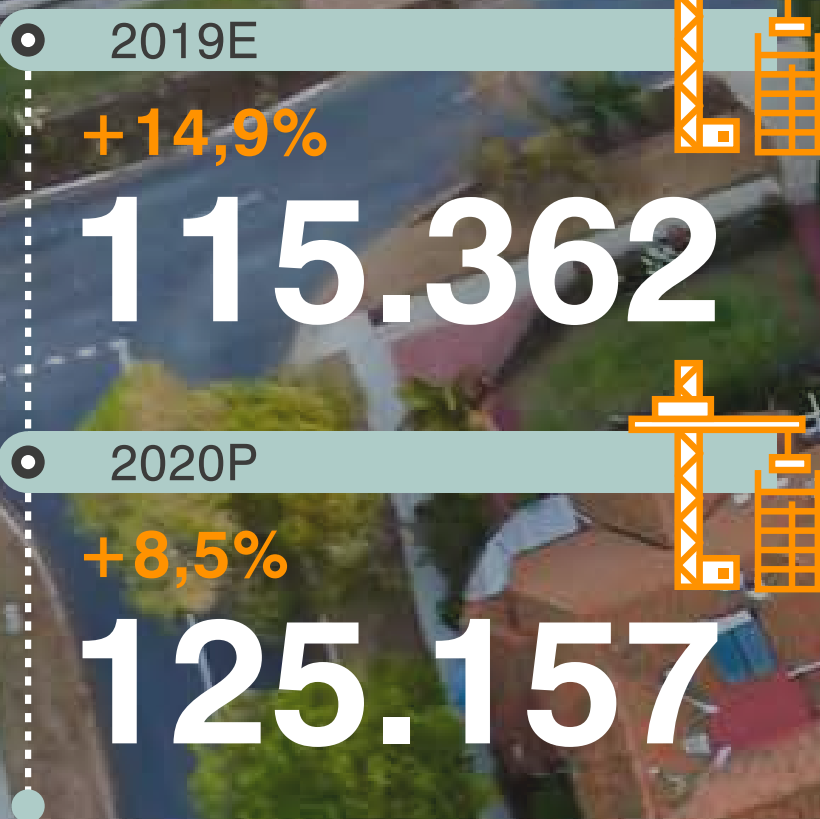


Font: Col·legi de Registradors i elaboració pròpia.

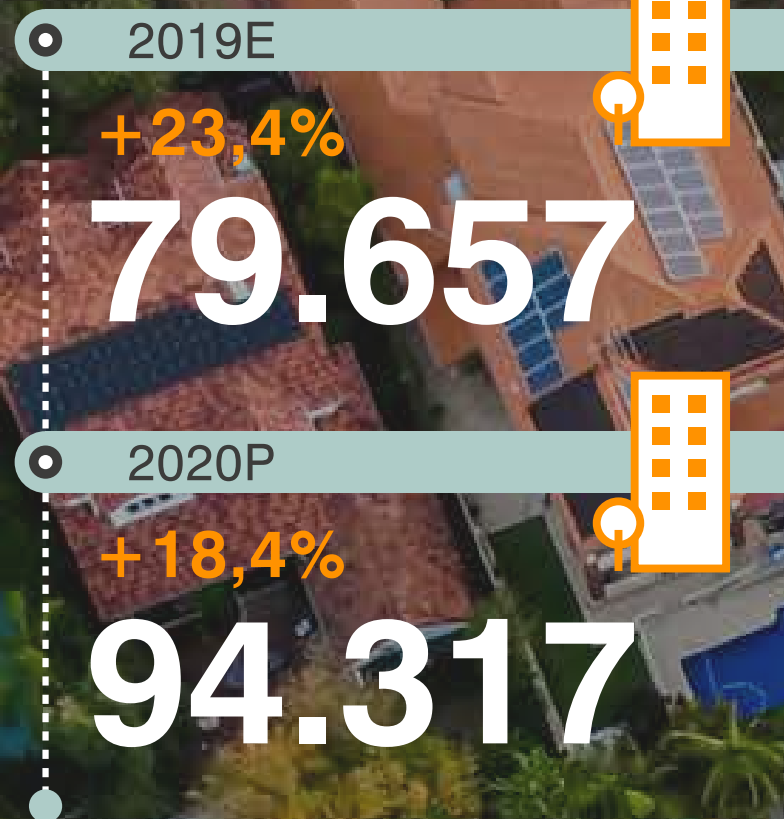
8. RESUM

CONTINUA LA CONSOLIDACIÓ DEL CREIXEMENT DEL MERCAT RESIDENCIAL ESPANYOL I S'ESPERA UNA MODERACIÓ PEL 2020

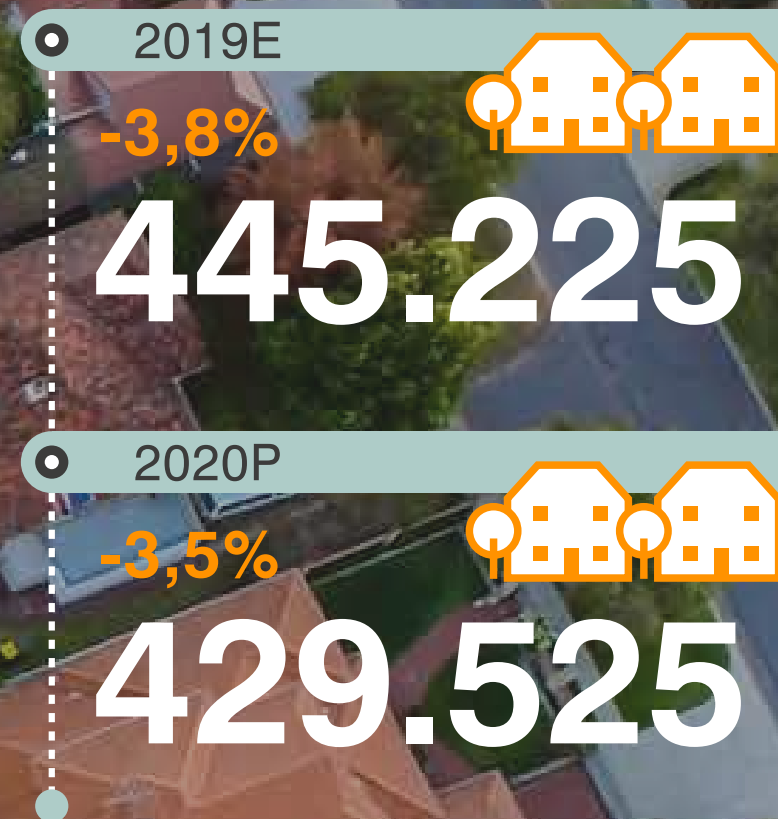
HABITATGES INICIATS



HABITATGES ACABATS



ESTOC D'OBRA NOVA



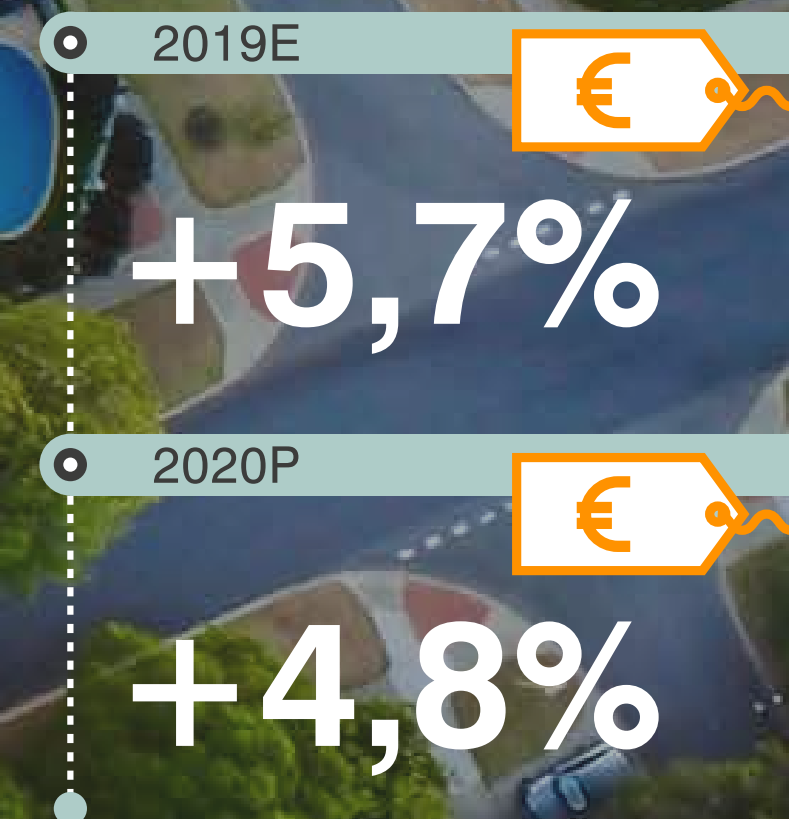
HABITATGES VENUTS (NOTARIES)



TEMPS DE VENDA



PREU DE L'HABITATGE





Servihabitat

MADRID
Avda. de Burgos, 12
28036 - Madrid

Tel: (+34) 942 049 000 | contactocorporativo@servihabitat.com

BARCELONA
C/ Provençals, 39
08019 – Barcelona



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