

Mercat residencial a Espanya

SERVIHABITAT TRENDS

Primer semestre de 2018

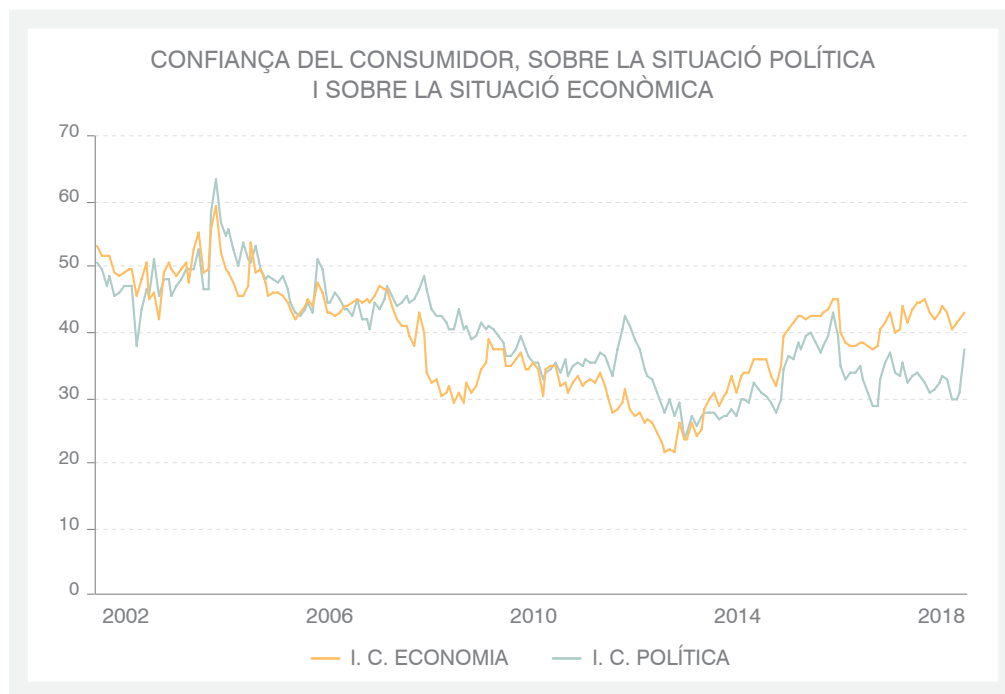
El mercat residencial espanyol avança amb **clars signes de consolidació el 2018**. Així ho confirmen els **creixements sostinguts** que experimenten els principals indicadors que mesuren la marxa del sector.



1. ENTORN MACROECONÒMIC I EMPRESARIAL

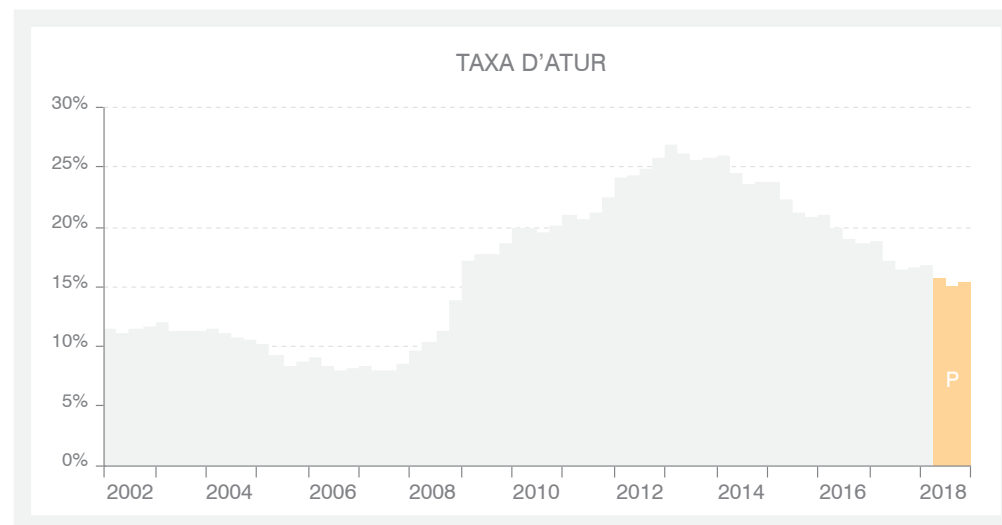
LA CONFIANÇA SOBRE LA SITUACIÓ ECONÒMICA MILLORA PROGRESSIVAMENT

La confiança del consumidor sobre la situació política i econòmica, l'ocupació i l'evolució de la xifra de negocis de les empreses són tres de les variables de l'entorn que condicionen les decisions de compra i inversió dels agents que intervenen en el mercat residencial.

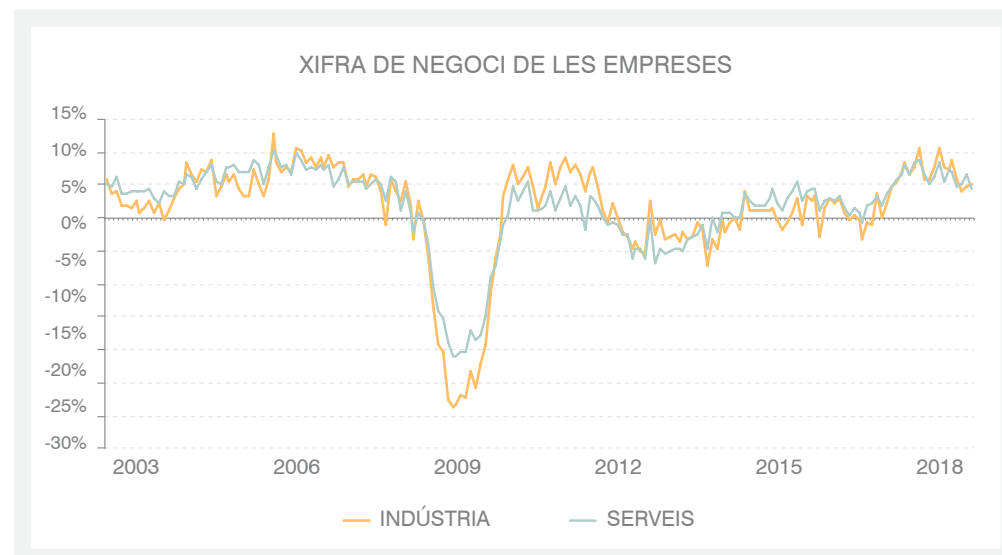


Font: CIS i elaboració pròpia
Nota: dada oficial a juny de 2018

La **confiança del consumidor** sobre la situació econòmica està en 43 punts i millora progressivament. També s'ha vist millorada de forma lleugera l'opinió sobre la situació política, que arriba als 37 punts (l'índex més alt de l'últim any i mig), tot i els riscos i les incerteses que hi ha sobre l'escenari.



Font: INE (EPA) i elaboració pròpia
Nota: dada oficial a primer trimestre de 2018. Per a la resta de l'any, és una previsió (P)



Font: INE (ICN, IASS, xifres desestacionalitzades en termes corrents) i elaboració pròpia
NOTA: dada oficial a abril de 2018

2. PRODUCCIÓ

EL CONTEXT ACTUAL CONFIGURA UN CICLE EXPANSIU PER A LA CONSTRUCCIÓ RESIDENCIAL



HABITATGES INICIATS

2017E >>>>>>>> 2018P
80.527 +16,6% 93.895



HABITATGES ACABATS

2017E >>>>>>>> 2018P
54.318 +15,5% 62.744

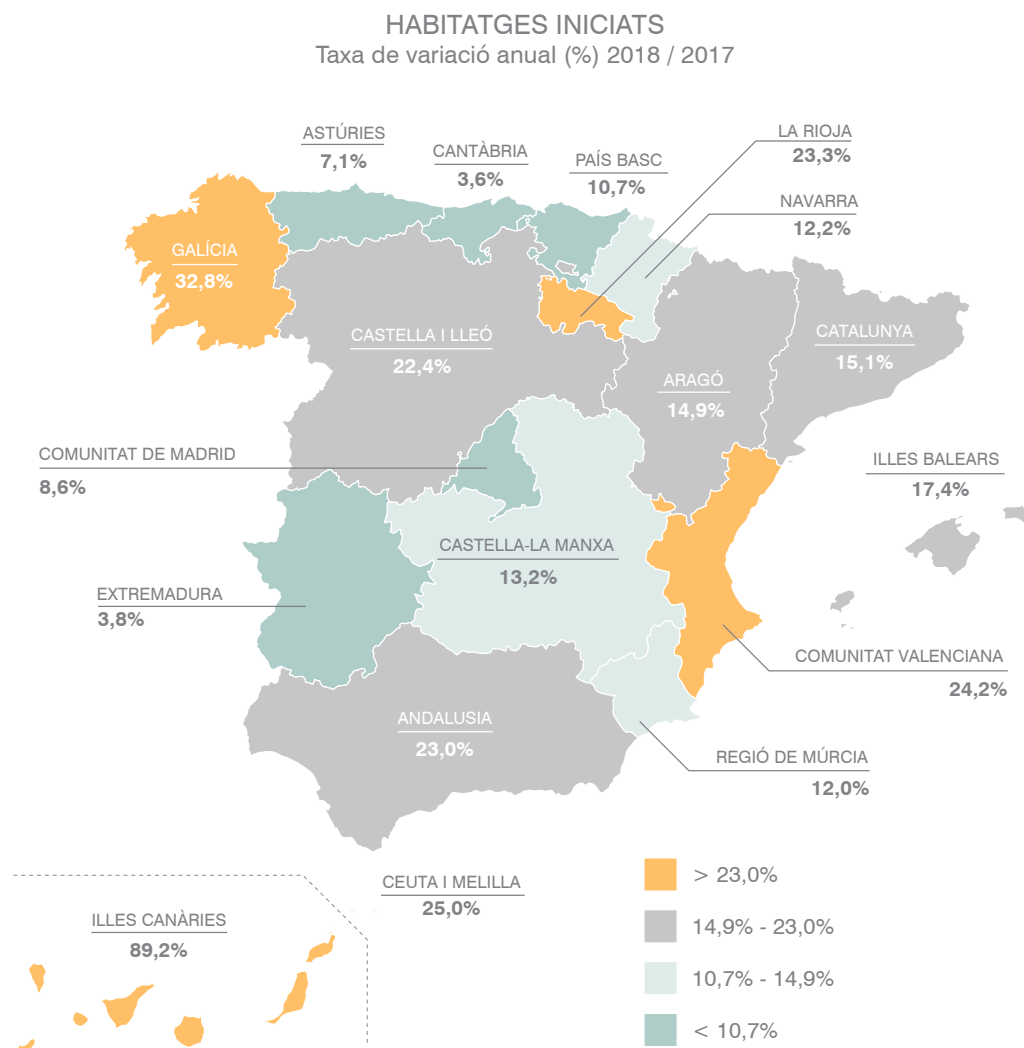
Nota: E (estimació), P (previsió)

La dinàmica de la inversió en construcció residencial, la reducció de l'atur i el raonable context macroeconòmic animen els projectes d'**habitatges iniciats a l'alça** i configuren un cicle expansiu.

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

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

Quant als **habitatges acabats el 2018**, aquests responen al cicle expansiu i a la intensitat dels projectes iniciats el 2016 i els mesos posteriors. Aquests projectes creixen aquest any gràcies a les perspectives favorables, a l'augment de preus i al de la rendibilitat.



Font: Servihabitat i CEPREDE

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

3. ESTOC D'OBRA NOVA

TENDÈNCIA DESCENDENT, PERÒ EL COMPORTAMENT DEL MERCAT ÉS MOLT HETEROGENI



ESTOC D'OBRA NOVA

2017E >>>>>>>>>>>> 2018P
473.841 -4,0% 454.939

Nota: E (estimació), P (previsió)

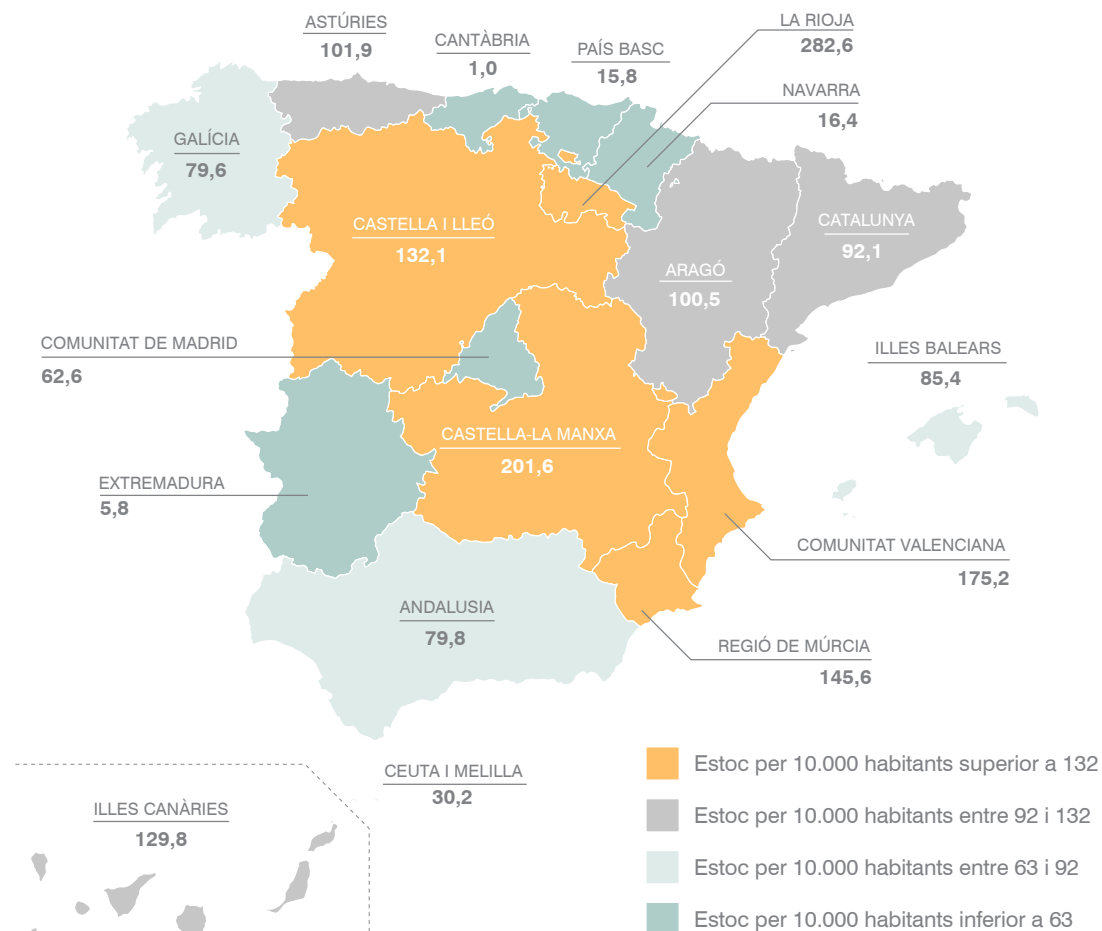
L'estoc d'obra nova previst per cada 10.000 habitants a Espanya supera els 97,7 habitatges el 2018.

El 49% de l'estoc d'obra nova es concentra en tres comunitats autònomes: Andalusia, Catalunya i la Comunitat Valenciana.



ESTOC D'OBRA NOVA

Habitatges en estoc el 2018 per 10.000 habitants



Font: MFOM, INE i elaboració pròpia

Nota: les xifres d'estoc d'habitatge es basen en estimacions pròpies a partir de formulació MFOM. Els intervals que presenta la llegenda corresponen als quartils de la mostra

4. COMPRAVENDES I TRANSACCIONS

CREIXEMENT SOSTINGUT DINS UN CONTEXTE MACROECONÒMIC EN FASE ASCENDENT DEL CICLE IMMOBILIARI

HABITATGES VENUTS (NOTARIES)

2017E	➤➤➤➤➤➤➤➤➤➤	2018P
538.789	+24,3%	669.739

HABITATGES LLIURES VENUTS (MFOM I ELABORACIÓ PRÒPIA)

2017E	➤➤➤➤➤➤➤➤➤➤	2018P
509.952	+24,2%	633.335

Nota: E (estimació), P (previsió)

Factors que contribueixen a l'impuls de la demanda:

> La creació d'ocupació a bon ritme, una confiança més gran i unes expectatives de futur superiors i els nous ingressos generen una demanda més gran per a l'adquisició d'habitatge.

> Les entitats financeres concedeixen préstecs hipotecaris moderadament, dins de la prudència que els exigeix el procés de sanejament i reducció de la morositat.

> La demanda per inversió en immobles es manté molt activa, amb un mercat de lloguers molt dinàmic que genera rendibilitats superiors a les d'altres inversions alternatives.

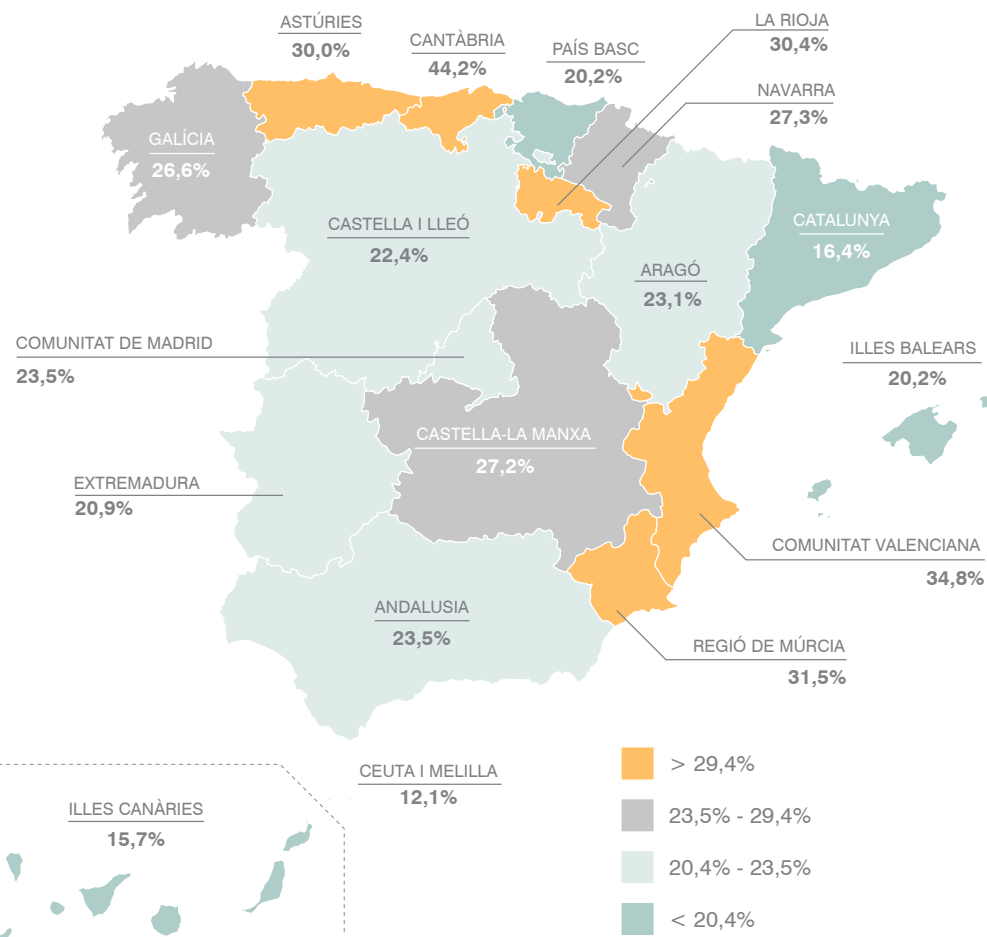


TEMPS DE VENDA

Habitatge habitual	Habitatge vacacional
6,6 mesos	7,9 mesos

COMPRAVENDA D'HABITATGES

Taxa de variació anual (%) 2018 / 2017



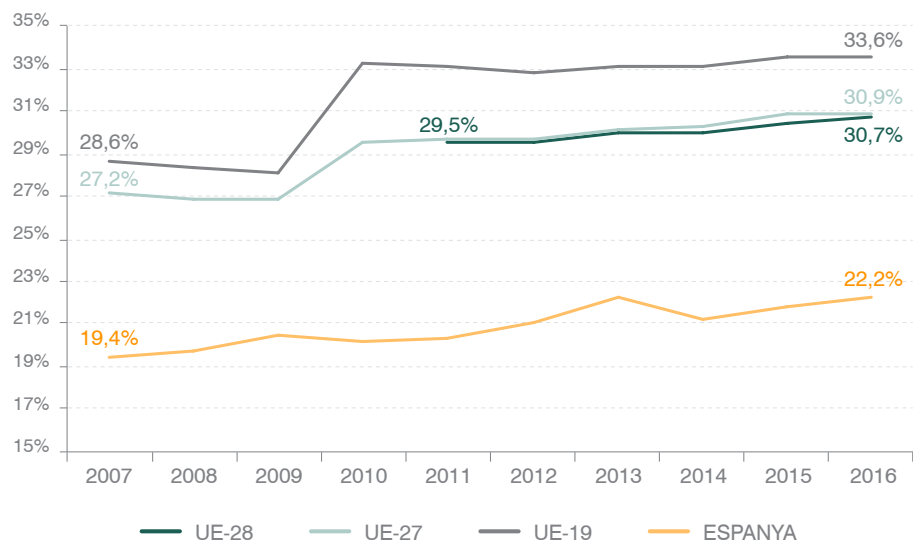
Font: Servihabitat i CEPREDE

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

6. MERCAT DE LLOGUER

EN 15 ANYS L'HABITATGE DE LLOGUER HA PUJAT 5 PUNTS PORCENTUALS. ÉS UN MERCAT QUE AVANÇA GRADUALMENT A ESPANYA

EVOLUCIÓ RECENT DEL LLOGUER RESIDENCIAL



Font: Eurostat

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

El **73,6%** dels arrendataris té menys de 35 anys

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

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

El **preu mitjà** del lloguer a Espanya per a un habitatge de 80 - 90 m² és de **680€**

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

Gairebé el **60%** dels APIs opina que el **preu dels lloguers pujarà** els pròxims mesos

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

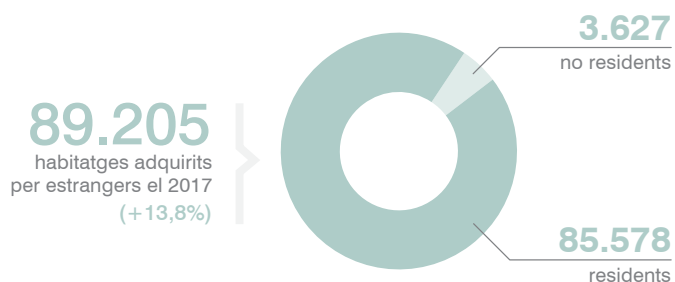
Per a prop del **9%** dels APIs, més de la meitat dels seus clients són **estrangers**



7. EL COMPRADOR ESTRANGER

S'ELEVA LA XIFRA D'HABITATGES COMPRATS PER ESTRANGERS AMB RITMES SIMILARS ALS DE 2016 I 2015

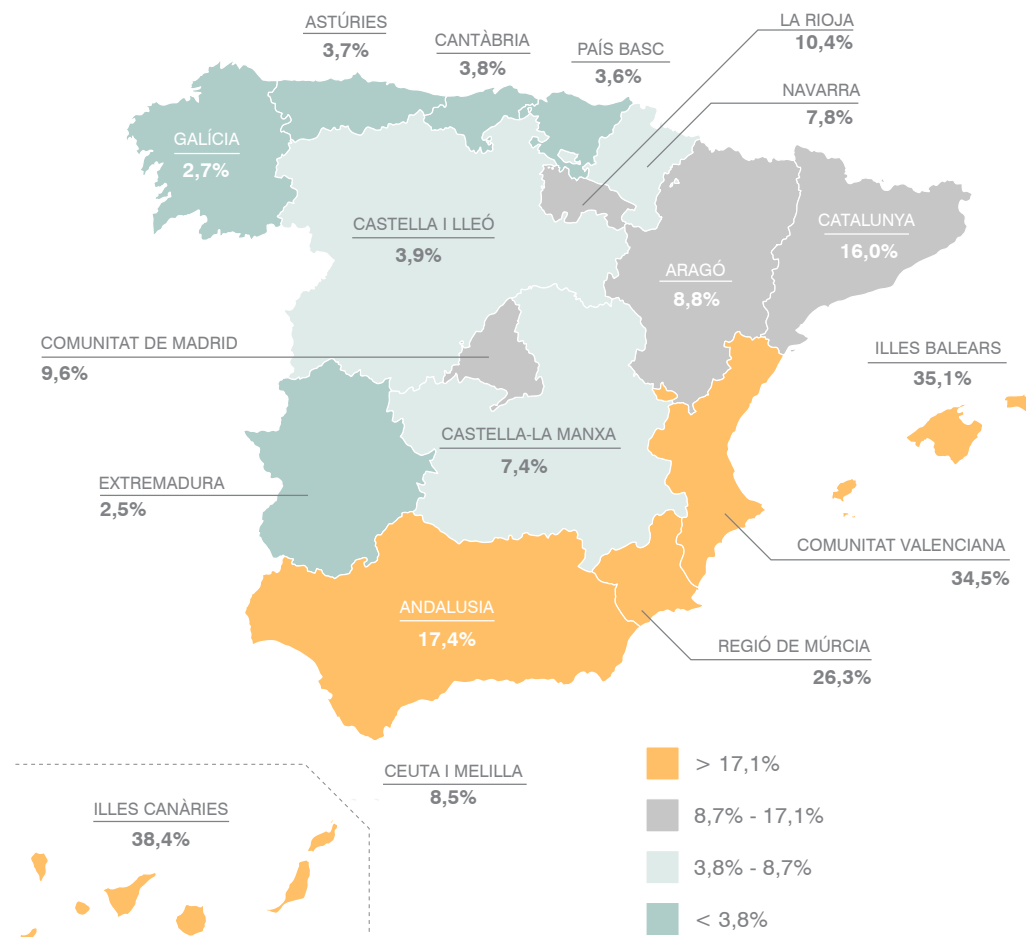
El comprador estranger ha protagonitzat el **17,5%** del total de les transaccions d'habitatges efectuades a Espanya el 2017, segons el MFOM.



El 22% de les transaccions d'habitatge habitual i el 27% de les d'habitatge vacacional les fan els compradors estrangers.

Set comunitats autònomes concentren el 93% de les compres d'habitatges fetes per estrangers: Catalunya, la Comunitat de Madrid, les Illes Balears, les Illes Canàries, Andalusia, Múrcia i la Comunitat Valenciana.

COMPRES PER PART D'ESTRANGERS EL 2017 (acumulat 4 trimestres)
% de compres per part d'estrangers sobre el total de compravendes (89.205)

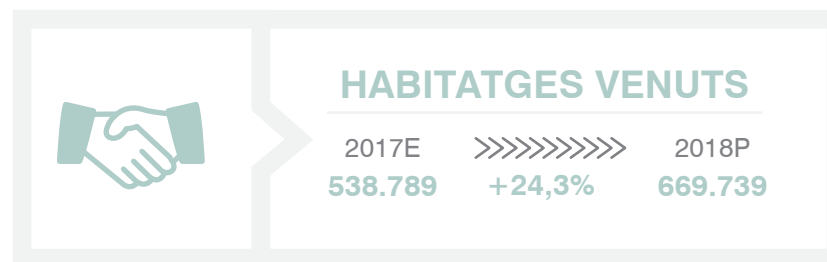
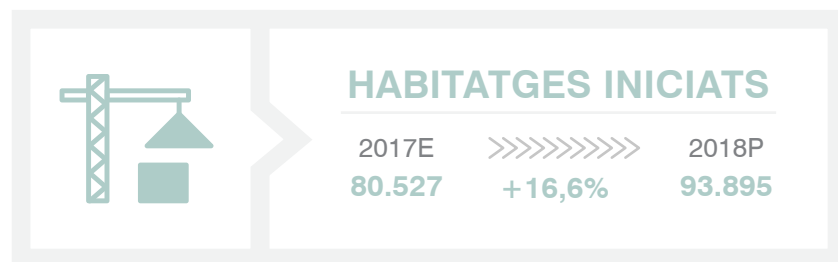


Font: MFOM i elaboració pròpia

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

8. RESUM

ELS PRINCIPALS INDICADORS DEL SECTOR PRESENTEN UNA EVOLUCIÓ FAVORABLE PER CONSOLIDAR L'AVANÇ DEL MERCAT RESIDENCIAL



Nota: E (estimació), P (previsió)



Servihabitat

MADRID

Avda. de Burgos, 12
28036 - Madrid

BARCELONA

C/ Provençals, 39
08019 – Barcelona

Tel: (+34) 902 15 01 02 | 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.