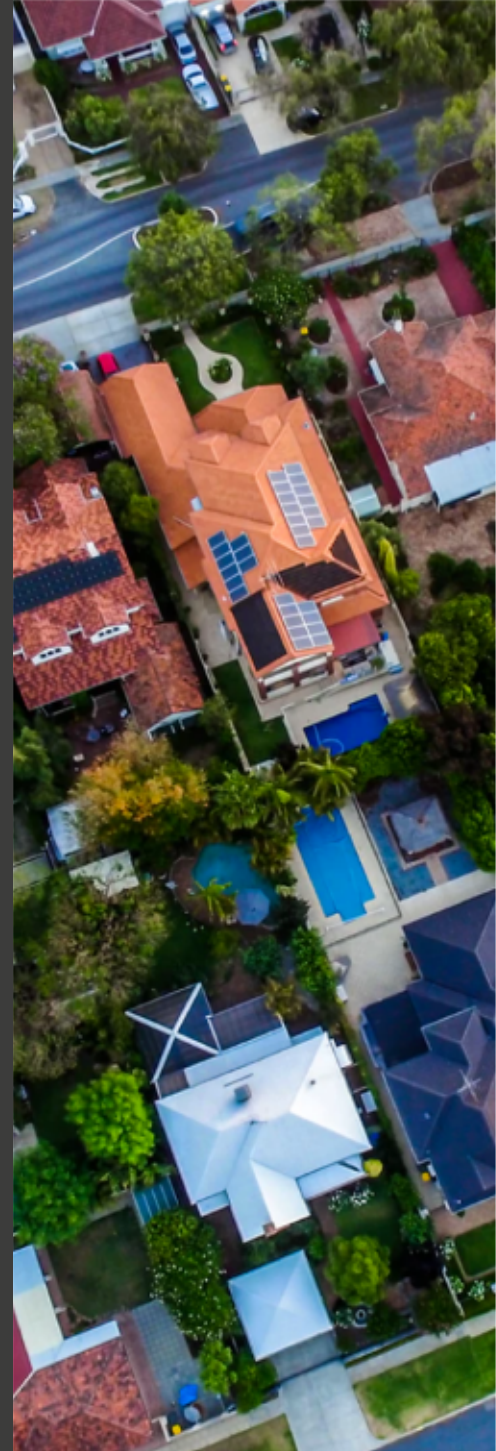


Mercado residencial en España '19

SERVIHABITAT TRENDS | DICIEMBRE 2019



0. ÍNDICE

1 . ENTORNO MACROECONÓMICO Y EMPRESARIAL	4
1.1 Principales indicadores	5
1.2 Resumen entorno macroeconómico y empresarial	8
2 . OFERTA	9
2.1 Viviendas iniciadas	10
2.2 Viviendas terminadas	11
2.3 Evolución de la oferta	12
2.4 <i>Stock</i> de obra nueva	13
2.5 Resumen oferta	15
3 . MERCADO	16
3.1 Compraventas y transacciones: evolución	17
3.2 Compraventas y transacciones: expectativas en las operaciones de compraventa	18
3.3 Compraventas y transacciones: diferenciación según obra nueva o segunda mano	19
3.4 Compraventas y transacciones, según tipología de vivienda	20
3.5 Compraventas y transacciones: motivaciones de compra de vivienda	21
3.6 Precio y tamaño de la vivienda en 2019	22
3.7 Vivienda más demandada en los últimos seis meses	23
3.8 Tiempo medio de venta de las viviendas	24
3.9 Edad del comprador	25
3.10 Hipotecas nuevas constituidas sobre viviendas	26
3.11 Resumen mercado	27
4 . PRECIOS	28
4.1 Evolución del valor y el precio de la vivienda a nivel nacional	29
4.2 Evolución del valor y el precio de la vivienda, según tipologías	30
4.3 Relación entre la evolución del precio y la oferta de viviendas	32
4.4 Relación entre la evolución del precio y la compraventa de viviendas	33
4.5 Previsión de la evolución del precio de la vivienda	34
4.6 Resumen precios	35
5 . ACCESIBILIDAD Y ESFUERZO	36
5.1 Evolución de la ratio de préstamo respecto al valor del activo	37
5.2 Evolución del esfuerzo medio para la compra de vivienda	38
5.3 Resumen accesibilidad y esfuerzo	39

0. ÍNDICE

6 . EL MERCADO DE ALQUILER	40
6.1 Evolución del alquiler residencial en España	41
6.2 Alquiler residencial en España: tendencia por edades	43
6.3 Características de las viviendas de alquiler en España	44
6.4 Tipología de los hogares que residen de alquiler en España	45
6.5 La oferta de vivienda en alquiler	47
6.6 Precio del alquiler	51
6.7 Rentabilidad	54
6.8 La demanda	56
6.9 Puntos clave del mercado de alquiler	58
6.10 Resumen mercado de alquiler	60
7 . EL COMPRADOR EXTRANJERO	61
7.1 Evolución de las compras de viviendas por parte de extranjeros	62
7.2 Compraventas por parte de extranjeros respecto al total	64
7.3 Detalle de las compraventas según la nacionalidad de los extranjeros	67
7.4 Resumen comprador extranjero	68
8 . VISIÓN POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS	69
8.1 Total nacional	72
8.2 Andalucía	73
8.3 Aragón	74
8.4 Asturias	75
8.5 Islas Baleares	76
8.6 Islas Canarias	77
8.7 Cantabria	78
8.8 Castilla y León	79
8.9 Castilla-La Mancha	80
8.10 Cataluña	81
8.11 Comunidad Valenciana	82
8.12 Extremadura	83
8.13 Galicia	84
8.14 Comunidad de Madrid	85
8.15 Región de Murcia	86
8.16 Navarra	87
8.17 País Vasco	88
8.18 La Rioja	89
8.19 Ceuta y Melilla	90
9 . METODOLOGÍA	91
9.1 Previsiones realizadas por CEPREDE	92
9.2 Encuestas a la Red de agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat	93
9.3 Fuentes de información utilizadas en el informe	94

1.

ENTORNO MACROECONÓMICO Y EMPRESARIAL

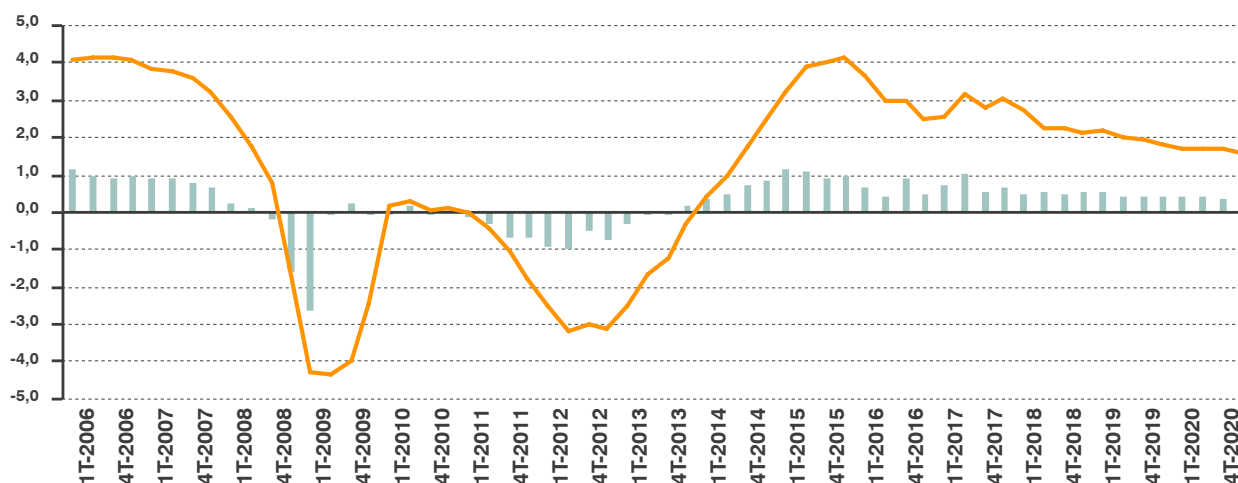


1.1 PRINCIPALES INDICADORES

El comportamiento de los consumidores y de las empresas se encuentra claramente condicionado por variables como la confianza, el empleo y la evolución de la cifra de negocios.

Aunque en la siguiente tabla resumen se muestran los datos macroeconómicos que se utilizan de manera cuantitativa para el análisis del comportamiento del sector y sus previsiones para 2019-2020, se considera importante ilustrar desde el principio otras variables de entorno que afectan a los agentes económicos, condicionando sus decisiones de compra e inversión.

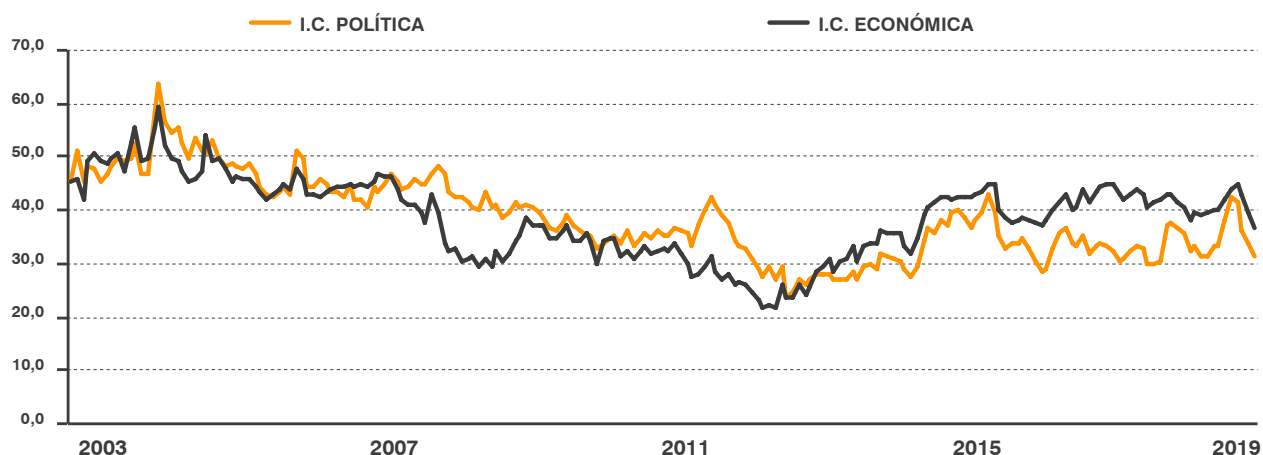
GRÁFICO 1. PRODUCTO INTERIOR BRUTO



Fuente: INE y previsión CEPREDE.

Para el conjunto de 2019, se estima un crecimiento del PIB del 2,0%, cuatro décimas menos respecto al año pasado, y la previsión para el 2020 estaría en torno al 1,7%. Esta tendencia indica que continuaría la desaceleración durante los próximos trimestres, aunque cabe destacar que la economía española todavía seguiría creciendo por encima de la media europea (1,4% - 1,5%).

GRÁFICO 2. CONFIANZA DEL CONSUMIDOR SOBRE LA SITUACIÓN POLÍTICA Y SOBRE LA SITUACIÓN ECONÓMICA

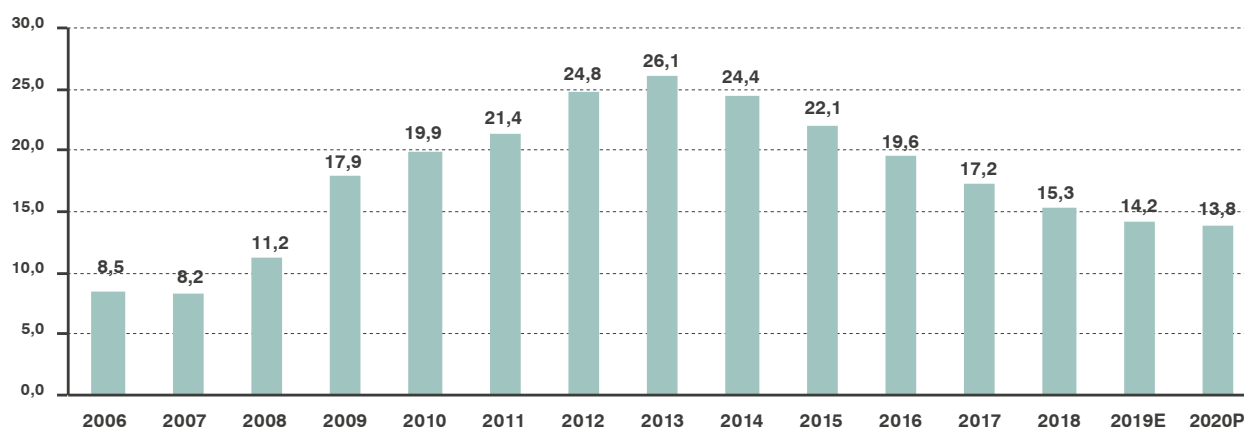


Fuente: CIS y elaboración propia.

La confianza del consumidor sobre la situación económica sigue en descenso y se sitúa en 36,5 puntos, casi 4 puntos menos que en el periodo anterior. Igualmente, la opinión sobre la situación política es inferior a la de hace un año, con 31,6 puntos en septiembre. Ambos indicadores de confianza

se analizaron justo antes de las elecciones y, por tanto, estuvieron condicionados por el proceso electoral y la incertidumbre ante el nuevo gobierno. No obstante, la media del periodo es muy similar a los niveles de meses anteriores.

GRÁFICO 3. TASA DE DESEMPLEO (%)



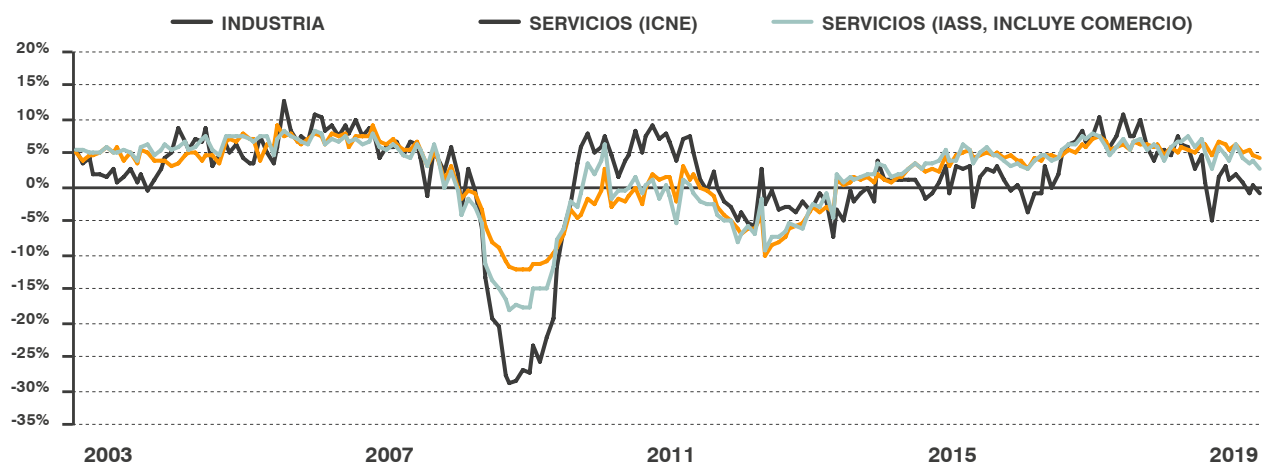
Fuente: INE y previsión CEPREDE.

Nota: E (estimación), P (previsión).

La tasa de desempleo baja al 13,9% en el tercer trimestre de 2019 y se prevé que continuará descendiendo durante los próximos meses, pero de manera más lenta porque se incorporan nuevos activos al mercado laboral. Atendiendo a las estimaciones realizadas por CEPREDE, se espera una

tasa del 14,2% para 2019 y del 13,8% para 2020. Se crea empleo al 2,2% en una economía que crece en torno al 2,0%, lo que supone una media de 220.000 desempleados menos en el año en curso.

GRÁFICO 4. CIFRA DE NEGOCIO DE LAS EMPRESAS



Fuente: CIS, INE (EPA), INE (ICN, IASS, cifras desestacionalizadas en términos corrientes) y elaboración propia.

Las cifras de negocio de las empresas pierden impulso, ya que solo suben un 3,4% nominal de media durante los ocho primeros meses de 2019. El sector industrial muestra claros síntomas de desaceleración y el ritmo del sector de los servicios se modera.



1.2 RESUMEN ENTORNO MACROECONÓMICO Y EMPRESARIAL

TABLA 1. DATOS MACROECONÓMICOS Y EMPRESARIALES

	2018	2019E	2020P
Crecimiento económico (del PIB, en índices de volumen y %)	108,5 / 2,4%	110,7 / 2,0%	112,5 / 1,7%
PIB nominal (Mill. €)	1.202.193	1.248.368	1.297.594
Creación de empleo (miles personas y %)	503 / 2,7%	427 / 2,2%	253 / 1,3%
Desempleados (miles de personas)	3.479	3.259	3.205
Tasa de desempleo	15,3%	14,2%	13,8%
Consumo hogares (índices de volumen y %)	107,7 / 1,8%	108,9 / 1,1%	109,9 / 0,9%
Consumo hogares (Mill. €)	688.585	705.430	723.260
Renta bruta disponible hogares (Mill. € y %)	747.893 / 3,7%	783.055 / 4,7%	815.061 / 4,1%
Ahorro familias (Mill. €)	44.260	62.140	76.046
Proporción ahorro / renta	5,9%	7,9%	9,3%
Tasa de morosidad	5,8%	4,2%	4,2%
Tasa de morosidad en hogares	5,0%	2,2%	2,1%
Tasa de morosidad en empresas	6,8%	6,7%	6,8%
Crédito a hogares (Mill. €)	660.001	673.221	698.988
Crédito a hogares en porcentaje del PIB	54,9%	53,9%	53,9%
Inversión (índices de volumen y %)	113,7 / 6,1%	116,4 / 2,4%	119,1 / 2,3%
Inversión (Mill. €)	244.949	262.299	279.170
Inversión en construcción (índices de volumen y %)	114,7 / 6,6%	116,5 / 1,6%	119,3 / 2,4%
Inversión en construcción (Mill. €)	115.426	124.783	133.786
Inversión en construcción residencial (índices de volumen y %)	130,8 / 7,7%	134,4 / 2,8%	138,9 / 3,4%
Inversión en construcción residencial (Mill. €)	63.290	70.990	78.592
Ingresos por turismo (Mill. € y %)	56.287 / 3,4%	58.335 / 3,6%	60.284 / 3,3%
Salario por asalariado (€ y %)	35.580 / 1,0%	36.348 / 2,2%	37.068 / 2,0%
Salario por ocupado (€ y %)	30.348 / 1,5%	31.114 / 2,5%	31.873 / 2,4%
Inflación (IPC %, media anual)	1,7%	0,7%	1,0%
Tipo de interés euríbor 3 meses	-0,3%	-0,4%	-0,3%
Rendimiento deuda a 10 años	1,4%	0,7%	1,0%
Total de población	46.659.302	46.867.125	47.078.257
Total hogares	18.580.650	18.675.670	18.775.080
Tamaño medio por hogar	2,51	2,51	2,51
Parque viviendas	25.707.931	25.778.360	25.857.550
Viviendas por hogar	1,38	1,38	1,38
Viviendas por 1.000 habitantes	551	550	549

Fuente: CIS, INE, MINECO, SEPE, Seguridad Social, y previsiones CEPREDE.

Nota: E (estimación), P (previsión).

2.

OFERTA



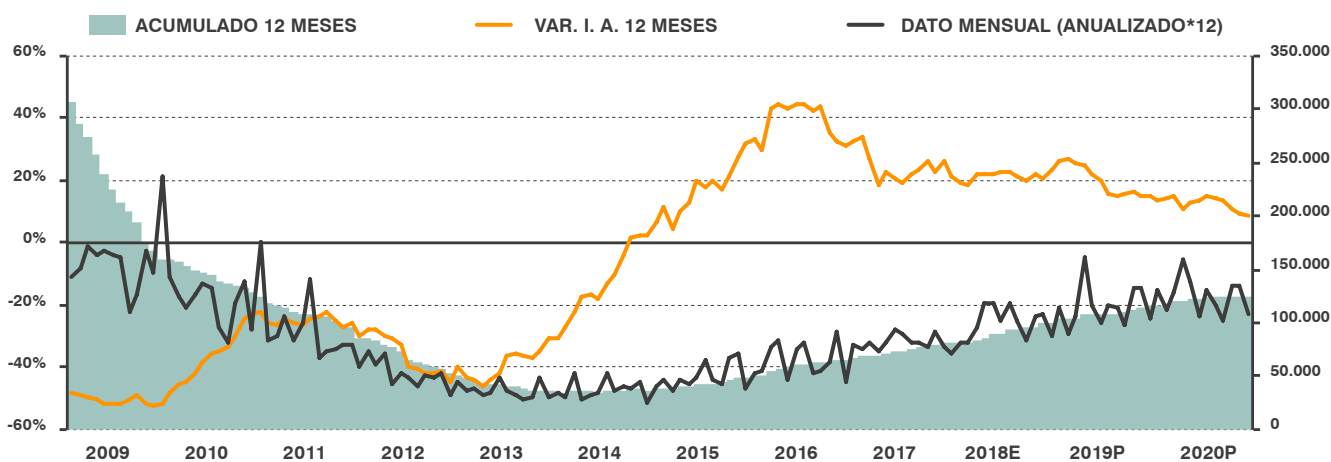
2.1 VIVIENDAS INICIADAS

Considerando el retraso de los datos disponibles del Ministerio de Fomento (MFOM) sobre viviendas iniciadas libres (todavía a marzo de 2018), se completa el análisis del comportamiento del mercado con el número de visados. El

año 2018 terminó con 100.436 viviendas iniciadas, un 23,6% más que en 2017. En 2019 se espera que se inicien más de 115.362 viviendas, lo que supondría mantener un incremento, aunque algo más moderado, del 14,9%.

En 2018 se iniciaron **100.436** viviendas, un **24%** más. Para 2019 se esperan **115.362**, un incremento cercano al **15%**

GRÁFICO 5. VIVIENDAS INICIADAS (LIBRES Y PROTEGIDAS)



Fuente: MFOM y elaboración propia. La fuente oficial comunica que los datos de viviendas iniciadas libres tienen un retraso de cinco trimestres, por eso mantenemos la "E" en 2018.

Nota: E (estimación), P (previsión).

La dinámica de la inversión en construcción residencial, la reducción del desempleo, así como los indicadores actuales que marcan el contexto macroeconómico son aspectos que animan los proyectos de viviendas iniciadas y que configuran un ciclo de auge moderado.

Para 2019, se prevé que se inicien 9.614 visados de media mensual y para 2020, 10.430 visados de media mensual.

En el ámbito de la promoción de vivienda habitual, se percibe mayor actividad en las poblaciones de mayor tamaño, especialmente en capitales como Madrid, Barcelona, Valencia, Sevilla y Málaga.

El mercado de vivienda vacacional sigue incrementando su actividad sin alterar las áreas tradicionalmente elegidas; es decir, costa mediterránea (de norte a sur) y los dos archipiélagos. Hay ubicaciones concretas con alto grado de influencia del comprador extranjero en el que la incertidumbre sobre el Brexit está ralentizando ciertas operaciones.

El *stock* de vivienda que va quedando se absorbe lentamente en la mayoría de ubicaciones.

2.2 VIVIENDAS TERMINADAS

Con la información provisional oficial disponible, se puede hablar de 64.568 viviendas terminadas en 2018, un 19,0% más que en el año anterior. Para el 2019, el total anual se estima que sea de 79.657, lo que supone un crecimiento del 23,4%.

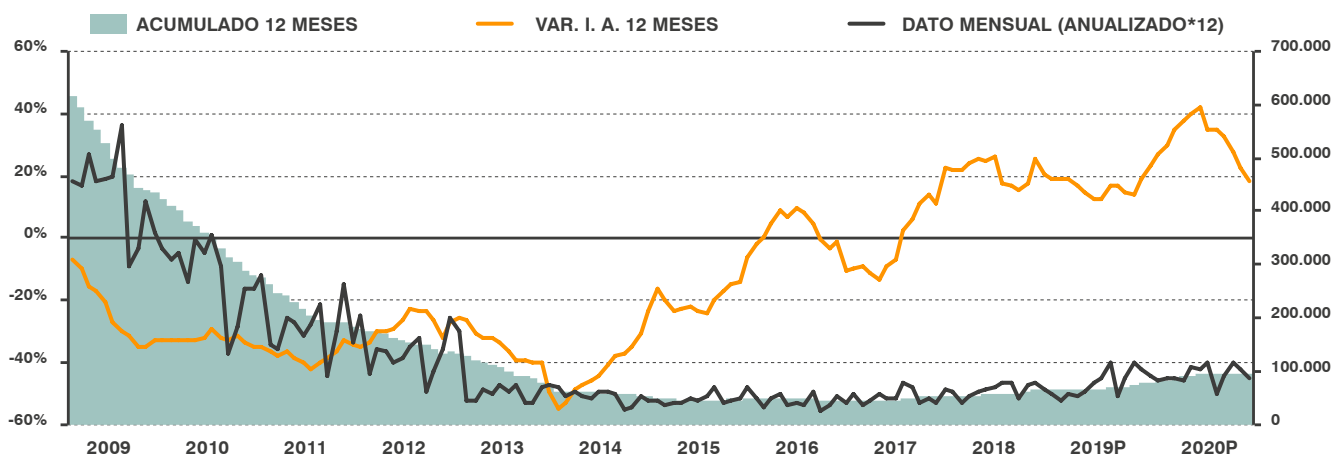
Se espera que las viviendas terminadas mantengan un ritmo positivo por los meses de desarrollo (entre 18 y 24 meses) del volumen de viviendas iniciadas. Realmente, el verdadero auge se dejó notar a partir de la mitad de 2017 cuando la tasa de variación tendencial se volvió positiva.

La estimación de cierre de este año es que se alcancen las 6.638 viviendas de media mensual, equivalente a un incremento nacional promedio de 1.257 visados más respecto a la media mensual del año anterior.

Para 2020 se mantiene un crecimiento intenso, con un 18,4%, equivalente a más de 94.300 viviendas terminadas. Esta cifra supone un nuevo récord y muestra la buena dinámica del mercado inmobiliario.

79.657 viviendas terminadas en 2019 (+23,4%), la cifra más alta conseguida en los últimos seis años

GRÁFICO 6. VIVIENDAS TERMINADAS (LIBRES Y PROTEGIDAS)



Fuente: MFOM y elaboración propia.
Nota: P (previsión).

6.638 viviendas terminadas mensualmente en 2019

2.3 EVOLUCIÓN DE LA OFERTA

Las licencias de edificación y los visados de obra nueva se mantienen en zonas de crecimiento.

Los visados de proyectos iniciados crecen un 14,9% en el 2019, aunque en menor medida que en el año anterior (+23,6%), periodo en el que había un claro efecto de recuperación del mercado después del punto de inflexión de 2015.

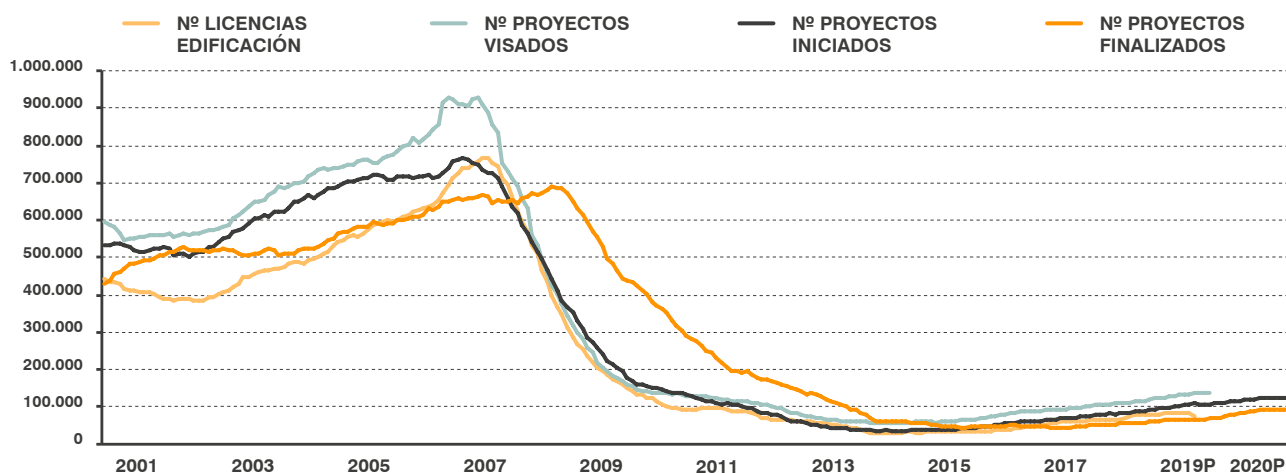
Los proyectos terminados (certificaciones de fin de obra), según los datos oficiales provisionales del Ministerio de Fomento y nuestras previsiones, crecen un 23,4% en 2019, en sintonía con los proyectos iniciados y completando su finalización.

El inicio de proyectos se moderará algo en 2020, en el contexto general de la economía, intentando ajustarse a la demanda y evitar grandes stocks.

Para 2020, los visados de proyectos iniciados se incrementan un 8,5%, terminando el año en unas 125.157 unidades y se irán finalizando acorde a prioridades de las ubicaciones.

En este sentido, la finalización y entrega de obra alcanzará el 18,4%, equivalente a más de 94.000 proyectos terminados. Se trata de una cifra muy relevante para el mercado, que prácticamente duplica el dato de los años 2014-2016, y que no se alcanzaba desde 2013. Además, la ratio de rentabilidad y la evolución de los precios también marcan un contexto favorable para las nuevas viviendas.

GRÁFICO 7. EVOLUCIÓN DEL MERCADO DE OBRA NUEVA (PROYECTOS DE VIVIENDAS)



Fuente: MFOM y elaboración propia.

TABLA 2. EVOLUCIÓN DEL MERCADO DE OBRA NUEVA (PROYECTOS DE VIVIENDAS)

	2018E	2019P	%Var 2019/2018	2020P	%Var 2020/2019
Nº de proyectos iniciados	100.436	115.362	14,9%	125.157	8,5%
Nº de proyectos terminados	64.568	79.657	23,4%	94.317	18,4%

Fuente: MFOM y elaboración propia.
Nota: E (estimación), P (previsión).

2.4 STOCK DE OBRA NUEVA

El año 2018 cierra con un *stock* de viviendas nuevas pendientes de venta de 462.667 unidades (sobre la base de las cifras del MFOM), lo que implica un descenso del 3,5% respecto al volumen de 2017, equivalente a 16.735 viviendas menos en *stock*.

Se espera que la absorción del *stock* continúe este 2019, con la previsión de que el año acabe con un descenso de 3,8%, una cifra que supondría 17.442 viviendas menos y situaría el *stock* en 445.225 unidades.

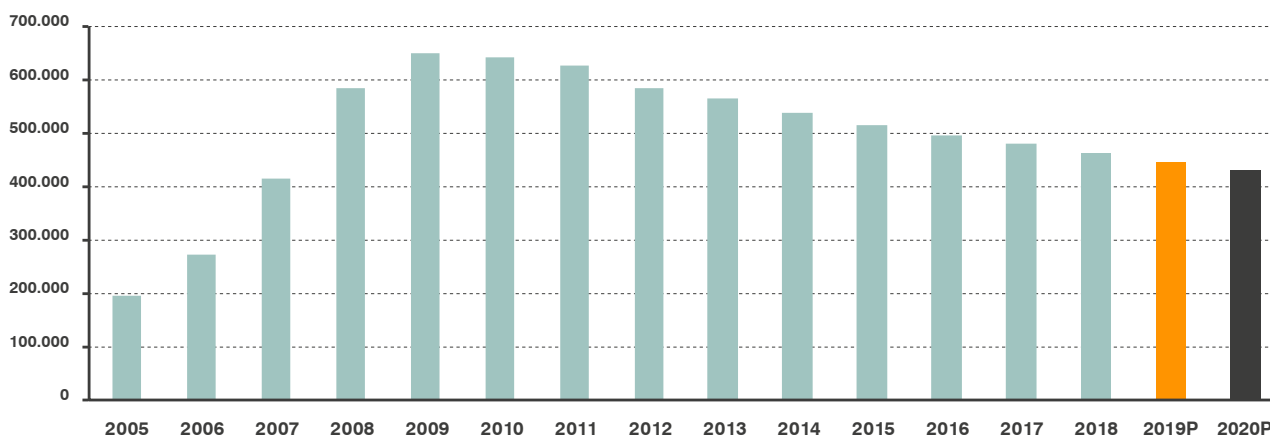
Por lo tanto, el *stock* de obra nueva por la vivienda embalsada desciende progresivamente, aunque se deben tener en cuenta dos consideraciones. Por un lado, la existencia

de viviendas en el balance de entidades financieras que han dejado de contabilizarse como *stock* de obra nueva, aunque también se trate de vivienda a estrenar. Por otro lado, parte de la vivienda nueva embalsada tiene una venta complicada.

A pesar de que el volumen de *stock* continúa en una tendencia descendente, existe aún una ratio de 94,9 viviendas nuevas por cada 10.000 habitantes. En este punto hay que tener en cuenta que el comportamiento del mercado es heterogéneo y que el 50% del *stock* se concentra en tres comunidades autónomas: la Comunidad Valenciana, Cataluña y Andalucía.

445.225 viviendas en stock en 2019 (-3,8%)

GRÁFICO 8. EVOLUCIÓN DEL STOCK DE OBRA NUEVA

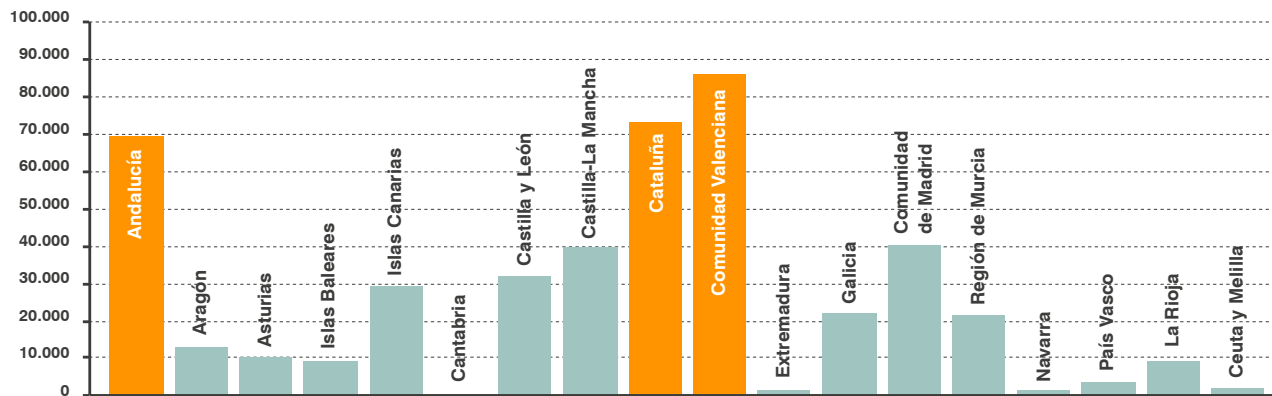


Fuente: MFOM y elaboración propia.

Nota: P (previsión).

Nota: Algunas fuentes privadas reflejan un menor *stock* de obra nueva. El presente informe se basa en la formulación oficial y, sobre la base de las cifras del MFOM, se aplican estimaciones en los últimos años de la serie. Por lo tanto, desde 2013, la suma anual difiere de la oficial en un pequeño porcentaje que afecta a las comunidades en las que MFOM reporta "0" *stock*, como es el caso de Cantabria.

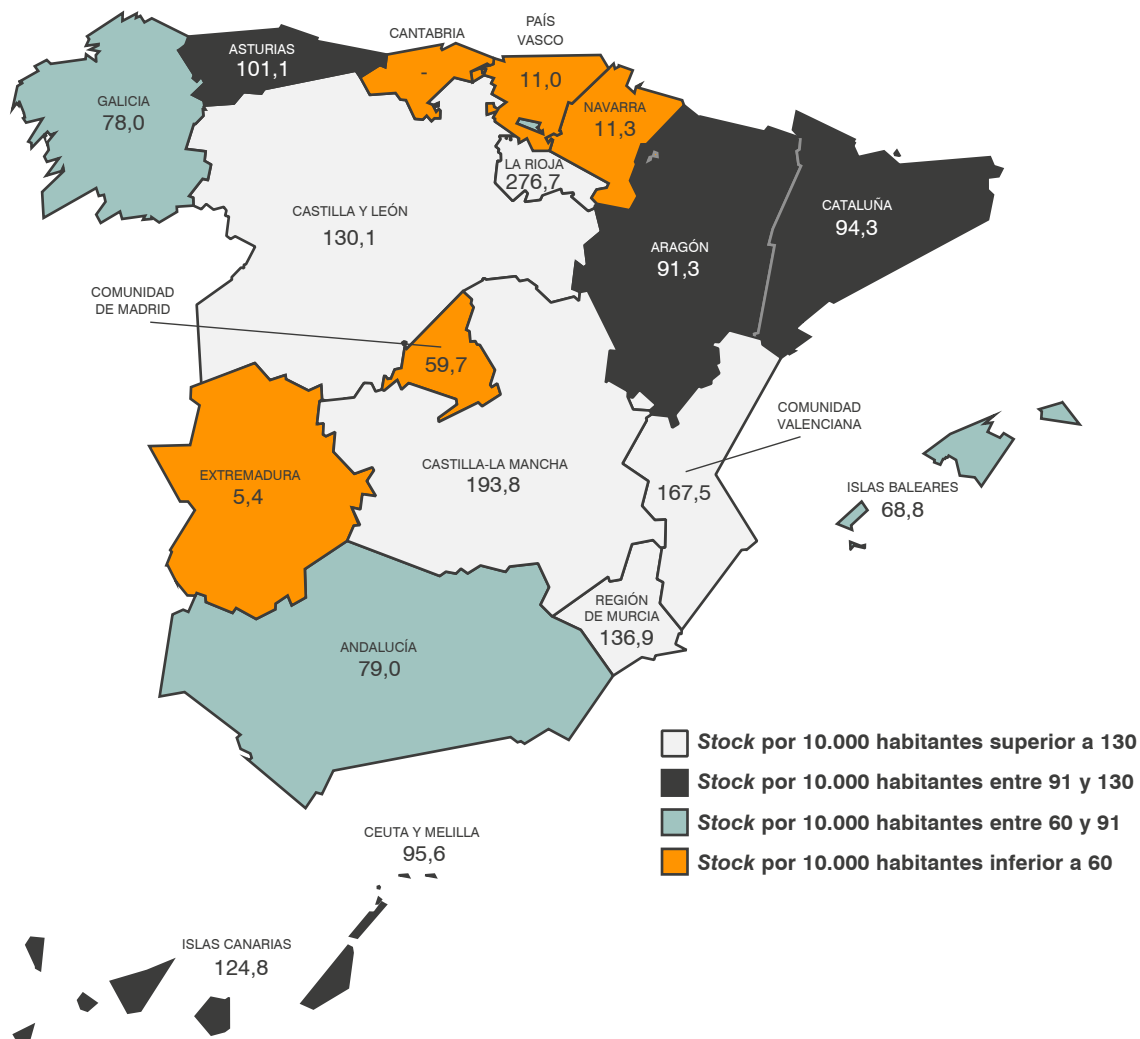
GRÁFICO 9. STOCK DE OBRA NUEVA POR COMUNIDAD AUTÓNOMA



Fuente: MFOM y elaboración propia.

Nota: Algunas fuentes privadas reflejan un menor stock de obra nueva. El presente informe se basa en la formulación oficial y, sobre la base de las cifras del MFOM, se aplican estimaciones en los últimos años de la serie. Por lo tanto, desde 2013, la suma anual difiere de la oficial en un pequeño porcentaje que afecta a las Comunidades en las que MFOM reporta "0" stock.

MAPA 1. STOCK DE OBRA NUEVA Viviendas en stock en 2019 por 10.000 habitantes

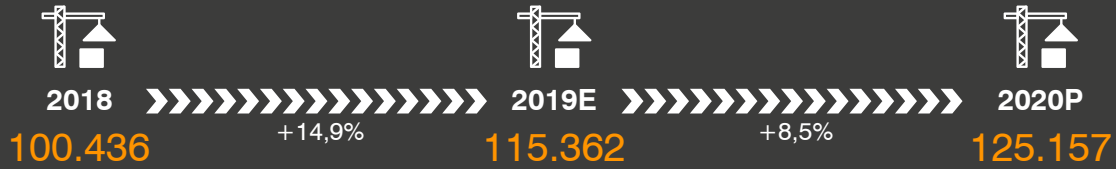


Fuente: MFOM, INE y elaboración propia.

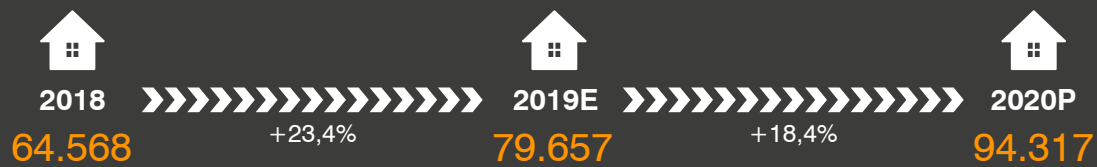
Nota: Las cifras de stock de vivienda son estimaciones propias a partir de formulación MFOM. Los intervalos que presenta la leyenda corresponden a los cuartiles de la muestra.

2.5 RESUMEN OFERTA

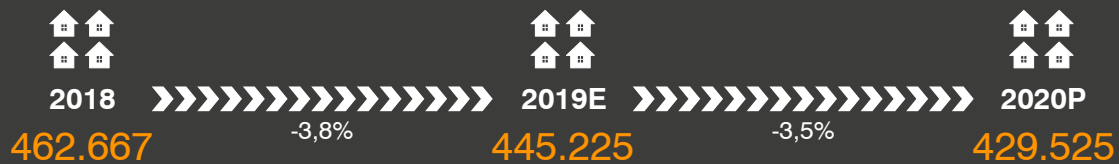
VIVIENDAS INICIADAS



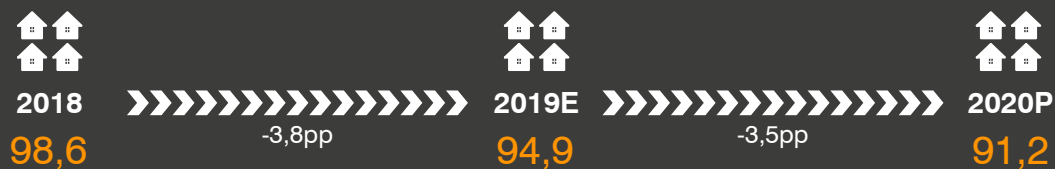
VIVIENDAS TERMINADAS



STOCK DE OBRA NUEVA



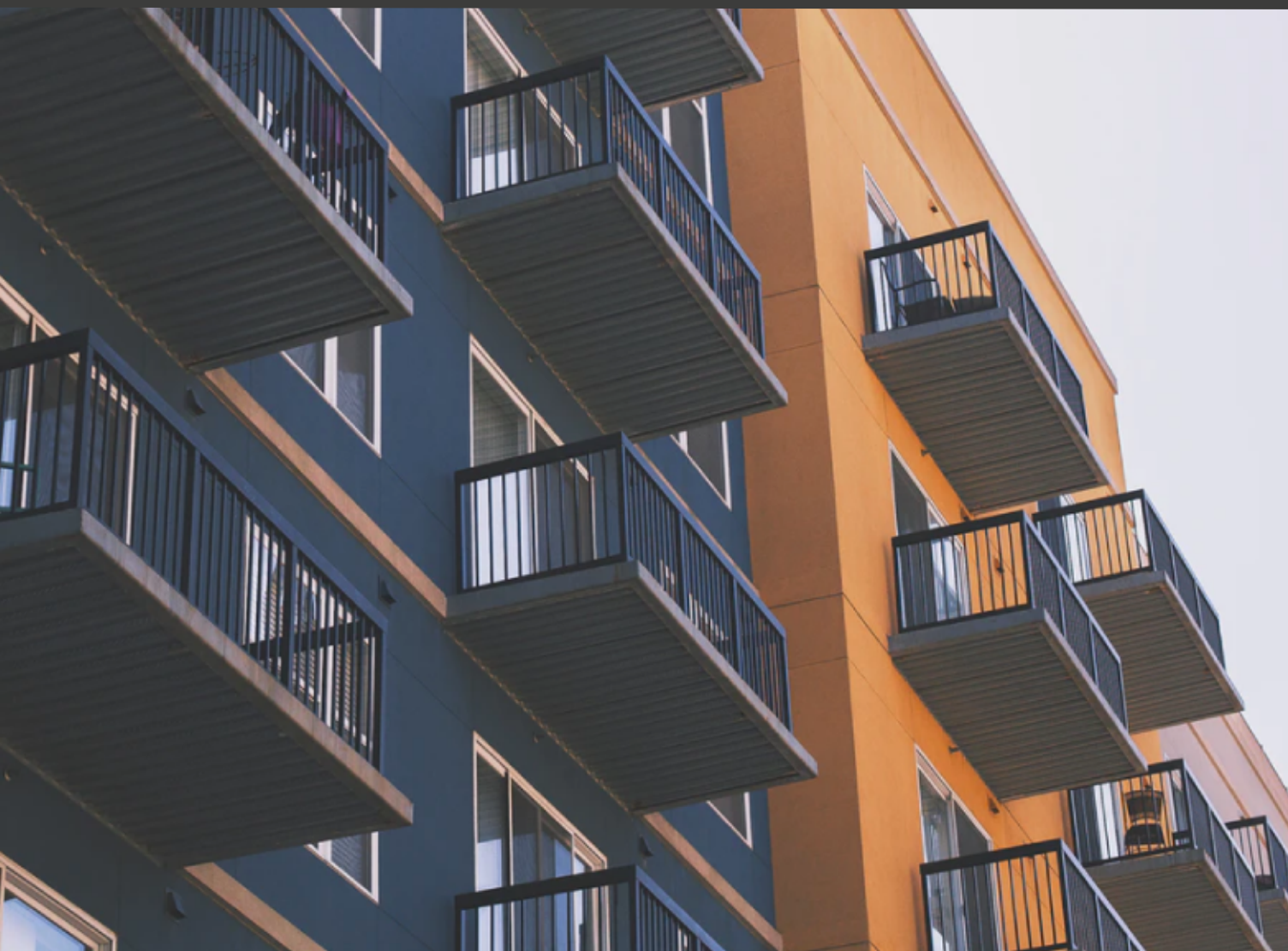
STOCK DE OBRA NUEVA POR 10.000 HABITANTES



Nota: E (estimación), P (previsión), pp (puntos porcentuales).

3.

MERCADO



3.1 COMPRAVENTAS Y TRANSACCIONES: EVOLUCIÓN

Las compraventas siguen experimentando un crecimiento sostenido. Según el Colegio Oficial de Registradores, en el primer semestre de 2019 se realizaron 263.948 compraventas.

Con un enfoque menos coyuntural, en los últimos trimestres se han superado las 130.000 compraventas de vivienda, algo que no se producía desde 2008.

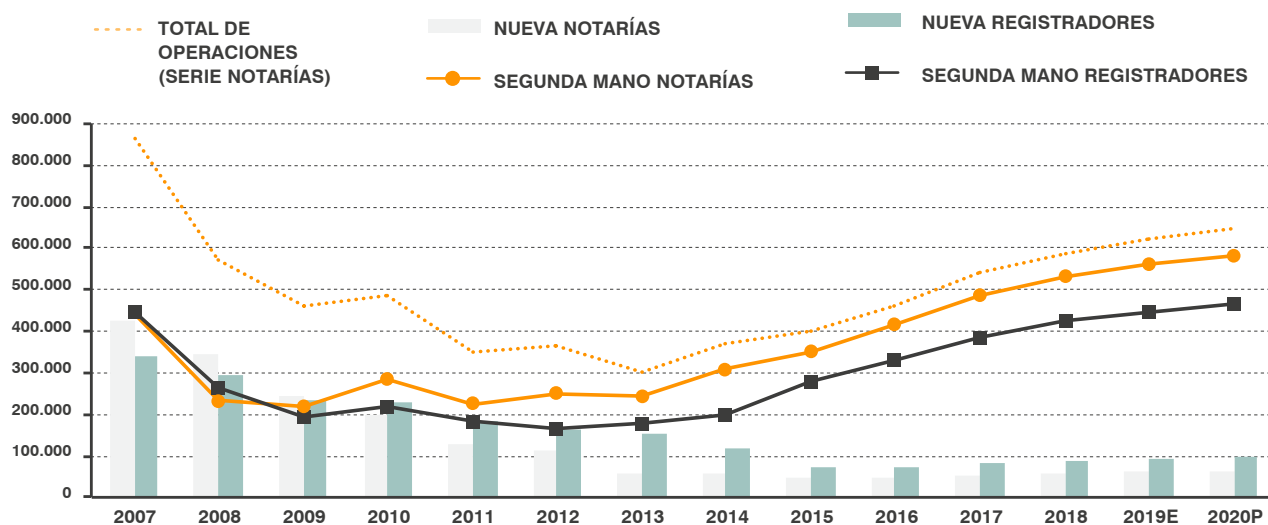
Recientemente, el Consejo General del Notariado ha asegurado en sus últimos análisis que las compraventas de viviendas se han estabilizado.

Es habitual que sea complicado mantener crecimientos importantes de manera sostenida, por lo que la evolución interanual de los últimos doce meses se modera.

Para 2019, las compraventas de viviendas se aproximarán a las 623.000 operaciones, según el Consejo General del Notariado, mientras que el Colegio Oficial de Registradores fija esta cifra en 542.000, lo que se traduce en un crecimiento en torno al 5% - 6%. Para el 2020, se espera un incremento del 4%.

Dicha dinámica responde a un escenario central suavizado porque se tiende a la moderación general dentro de la fase ascendente del ciclo inmobiliario, aunque con efectos económicos extra que condicionan la operativa de los compradores y el clima socioeconómico.

GRÁFICO 10. EVOLUCIÓN DE LAS COMPRAVENTAS DE VIVIENDAS EN ESPAÑA



Fuente: Consejo General del Notariado, Colegio Oficial de Registradores y elaboración propia.

Nota: E (estimación), P (previsión). Las cifras de compraventas presentan diferencias por los distintos criterios de las fuentes / instituciones sobre el término de la consideración de vivienda "nueva" y el desfase temporal del registro de la compraventa de segunda mano.

- La creación de empleo sigue a buen ritmo, sube la renta bruta disponible de los hogares y su contexto financiero es favorable.
- Las entidades financieras conceden préstamos hipotecarios moderadamente, dentro del nuevo marco jurídico, y con tipos de interés (fijos y variables) manejables.
- La demanda por inversión en inmuebles se mantiene activa y el mercado de alquileres genera rentabilidades elevadas.

El año 2019 cerrará con un crecimiento de las compraventas de entre el 5% y el 6%, hasta alcanzar las 623.000 ventas, aproximadamente. Se estima un incremento del 4% para el 2020

3.2 COMPRAVENTAS Y TRANSACCIONES: EXPECTATIVAS EN LAS OPERACIONES DE COMPRAVENTA

En el análisis de las operaciones de compraventa es importante tener en cuenta el efecto de la situación política actual porque están afectando a las expectativas de los agentes económicos, unido a la situación del contexto europeo e internacional.

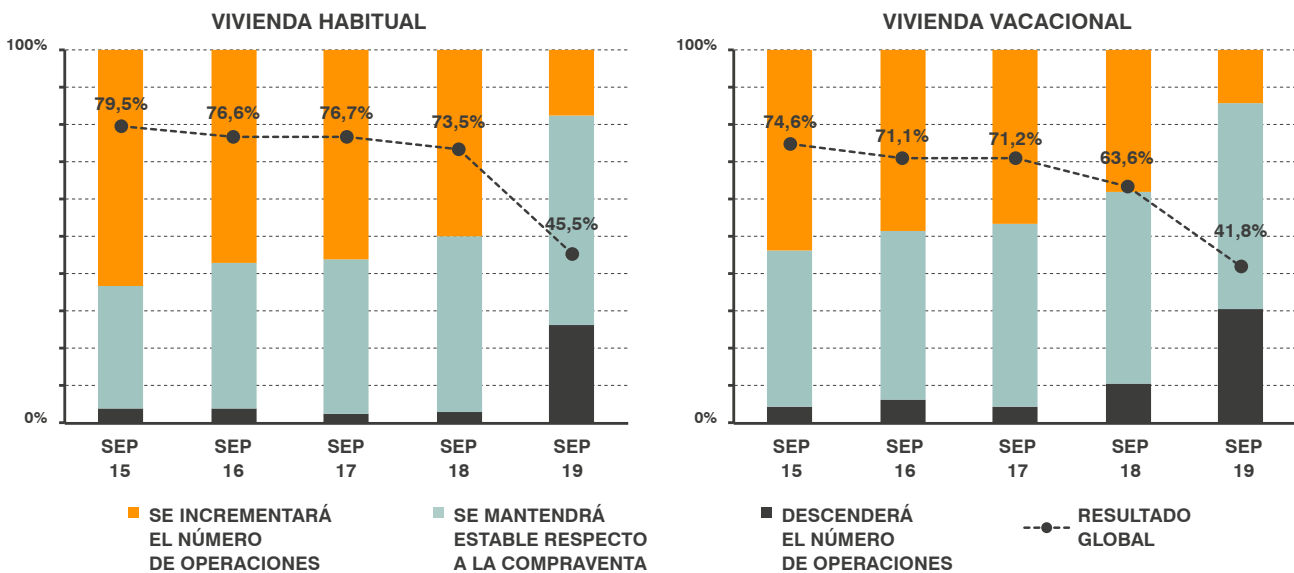
En general, la Red de agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat es menos optimista respecto a los próximos seis meses. En cuanto a la vivienda habitual, son menos los APIs que creen que las operaciones de venta para este tipo de inmuebles seguirán creciendo que los que consideran que descenderán, mientras que el 56% consideran que el mercado se mantendrá estable.

El indicador Servihabitat-APIs obtiene unos 28 puntos porcentuales por debajo del consenso de hace un año, alcanzando el 45,5%.

Respecto a la vivienda vacacional, un menor porcentaje de APIs considera que las operaciones seguirán creciendo en los próximos meses, y un número más grande opina que descenderán. Por otro lado, el 55,2% considera que este segmento se estabilizará. Como resultado global el indicador Servihabitat-APIs baja a 41,8%, casi 22 puntos menos que hace un año.

Los APIs indican que en el próximo semestre **bajará el número de operaciones**, y la nota global del indicador Servihabitat queda por **debajo de los 50 puntos**

GRÁFICO 11. EXPECTATIVAS DE EVOLUCIÓN DE LAS OPERACIONES DE COMPRAVENTA



Fuente: Servihabitat y Red de agentes colaboradores (APIs).

Nota: Las barras del gráfico son los porcentajes originales de la encuesta de opiniones APIs y la línea es la integración de los tres tipos de respuestas (incrementará, estable, descenderá) para poder observar de manera directa el cambio del consenso/nota global respecto al periodo anterior, que se identifica con el indicador Servihabitat-APIs.

3.3 COMPRAVENTAS Y TRANSACCIONES: DIFERENCIACIÓN SEGÚN OBRA NUEVA O SEGUNDA MANO

Según la estadística del Ministerio de Fomento para el seguimiento diferenciado de las transacciones de viviendas y, sabiendo que guardan una estrecha relación con la estadística de Notarías en esta materia, se puede confirmar que las operaciones de obra nueva equivalen al 9,7% del total de las efectuadas para 2018.

En los últimos meses se percibe un incremento en las transacciones correspondientes a obra nueva, por la escrituración de las viviendas terminadas, pero el peso relativo sobre el conjunto de operaciones no cambia marcadamente la cuota de reparto.

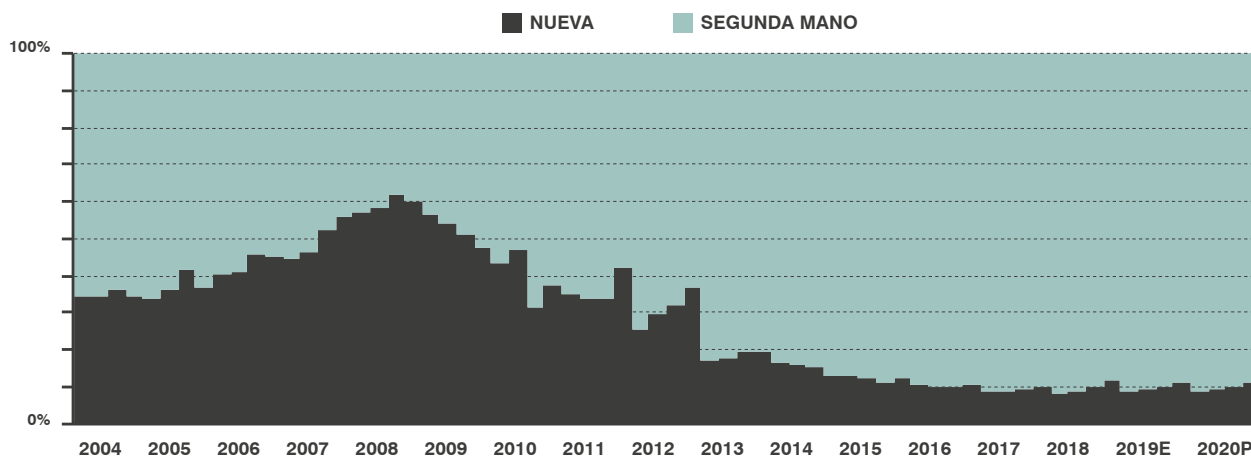
Para la estadística del Colegio de Registradores e INE, la tendencia es la misma, salvo que las magnitudes reportadas generan una cuota de obra nueva del 17,4% sobre el total (media estimada de 2018), dejando el 82,6% para la segunda mano.

Conforme a la serie de MFOM y Notarías, las previsiones para 2019 indican que puede repartirse en 11,1% para la obra nueva y un 88,9% para la segunda mano.

Una consideración a tener en cuenta es que el análisis de la distribución porcentual entre compraventa de vivienda nueva y de segunda mano puede estar influido a favor de la clasificación en vivienda usada por las operaciones de segunda transmisión de una vivienda sin estrenar que llega al comprador final desde una entidad financiera.

En 2019, la compraventa de vivienda nueva sobre el total de transacciones terminará en 11,1%

GRÁFICO 12. EVOLUCIÓN DE LAS COMPRAVENTAS DE VIVIENDAS EN ESPAÑA



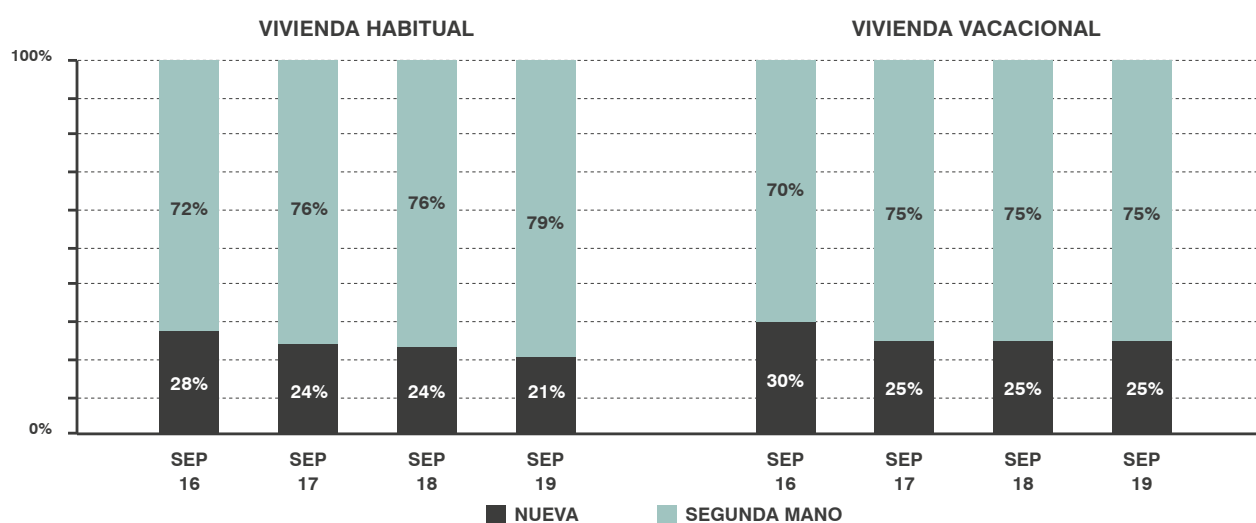
Fuente: MFOM, Consejo General del Notariado (CIEN) y elaboración propia.
Nota: E (estimación), P (previsión).

3.4 COMPRAVENTAS Y TRANSACCIONES, SEGÚN TIPOLOGÍA DE VIVIENDA

Según la Red de agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat, en el caso de la vivienda habitual se registra un cambio respecto al último año, ya que baja el reparto para la obra nueva y sube tres puntos para la vivienda de segunda mano.

Por lo que respecta a la vivienda vacacional, las ventas de obra nueva mantienen el peso relativo (25%) sobre el total en los niveles del último año, los cuales ya habían bajado en periodos anteriores.

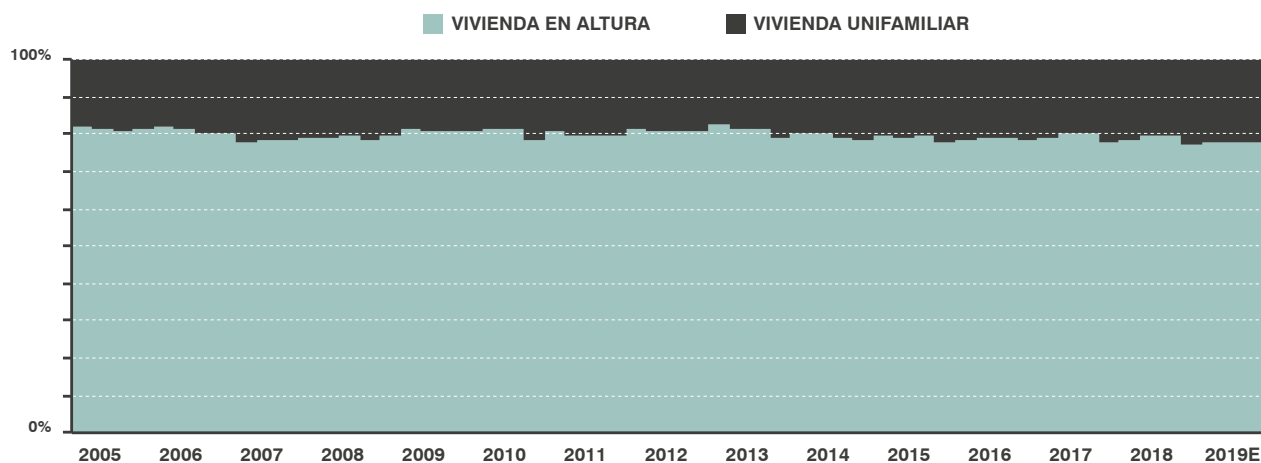
GRÁFICO 13. REPARTO DE LAS VENTAS EN LOS ÚLTIMOS SEIS MESES



Fuente: Servihabitat y Red de agentes colaboradores (APIs).

Por tipología, la vivienda en altura mantiene un peso relativo predominante (77,7%) respecto a la vivienda unifamiliar (22,3%), según los datos del MFOM para el primer semestre del año.

GRÁFICO 14. EVOLUCIÓN DE LA COMPRAVENTA DE VIVIENDA LIBRE EN ESPAÑA SEGÚN TIPOLOGÍA



Fuente: MFOM y elaboración propia.

Nota: E (estimación).

3.5 COMPRAVENTAS Y TRANSACCIONES: MOTIVACIONES DE COMPRA DE VIVIENDA

Analizadas las motivaciones de compra, destaca lo siguiente:

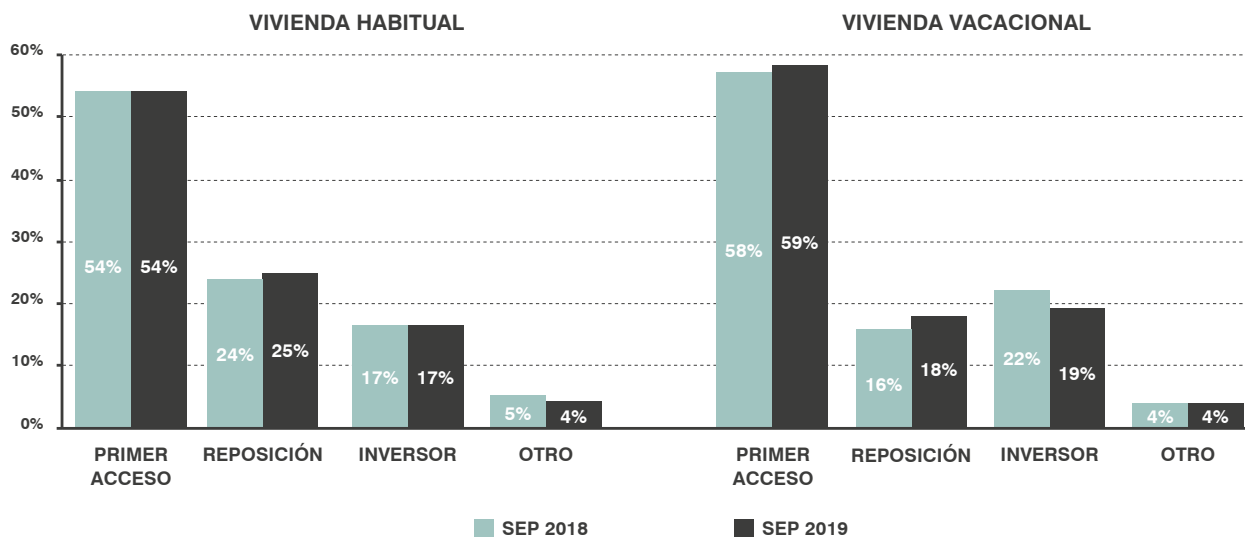
El **primer acceso** continúa siendo la principal motivación de adquisición de una vivienda, según la opinión recopilada mediante la encuesta semestral realizada por los APIs. En concreto, el 54% de las operaciones que atienden tienen ese objetivo por parte del comprador. Igualmente, el 59% de las compras de vivienda vacacional se corresponden con la primera adquisición.

En el ejercicio anterior, el rol **inversor** ganó relevancia y pasó a ser el segundo motivo de las compras de vivienda habitual y vacacional, pero actualmente no se sitúa ya en esta posición. En 2019, el 19% de las compras de vivienda vacacional han sido por parte de perfiles inversores, cifra que baja al 17% en las compras de vivienda habitual.

Por tanto, la **reposición** pasa a ser el segundo motivo de compra en la vivienda habitual, con el 25% de las ventas, mientras que en el año anterior era del 24%. Así pues, se sitúa en la segunda posición por delante del rol inversor.

El **19%** de las compras de vivienda vacacional y el **17%** de las de vivienda habitual son realizadas por inversores

GRÁFICO 15. MOTIVACIONES DE LA COMPRA DE VIVIENDA



Fuente: Servihabitat y Red de agentes colaboradores (APIs).

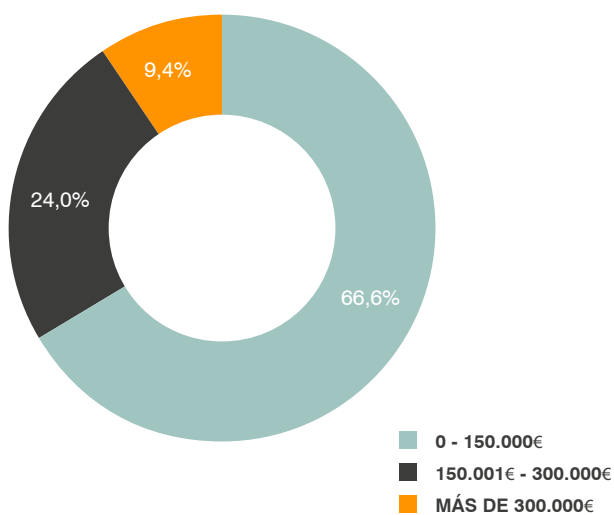
3.6 PRECIO Y TAMAÑO DE LA VIVIENDA EN 2019

Los aspectos más novedosos sobre precio y tamaño de la vivienda, según los datos del Ministerio de Fomento correspondiente a las transacciones de vivienda durante el primer trimestre de 2019, son:

- Precio: el 66,6% de las viviendas tienen un precio inferior a los 150.000€ (por debajo del porcentaje obtenido en encuestas anteriores). El 9,4% supera los 300.000€, porcentaje similar a otros periodos y el 24% tienen un precio entre los 150.001-300.000€.

- Tamaño: el 34,3% de las ventas se realizan sobre viviendas de entre 60 y 90 m², el 22,1% en viviendas entre 90 y 120 m², y el 25,5% supera los 120 m². En el 18,1% de los casos, el tamaño de la vivienda es de menos de 60 m² construidos.

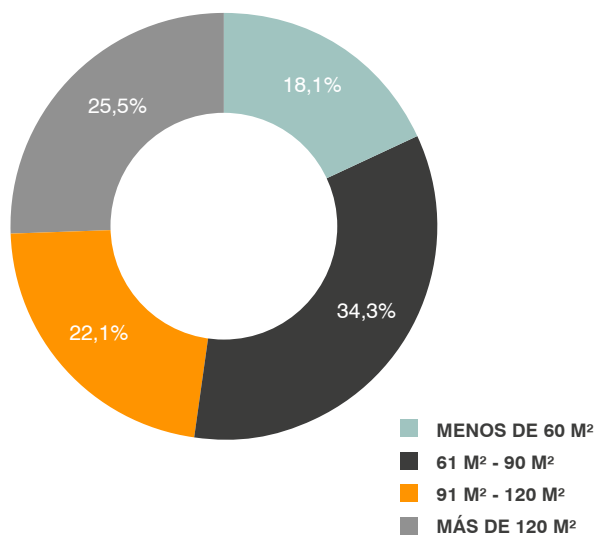
GRÁFICO 16. PRECIO DE LAS VIVIENDAS VENDIDAS



Fuente: MFOM y elaboración propia.

El **66,6%** de las viviendas compradas tienen un precio inferior a los 150.000€

GRÁFICO 17. TAMAÑO DE LAS VIVIENDAS VENDIDAS



Fuente: MFOM y elaboración propia.

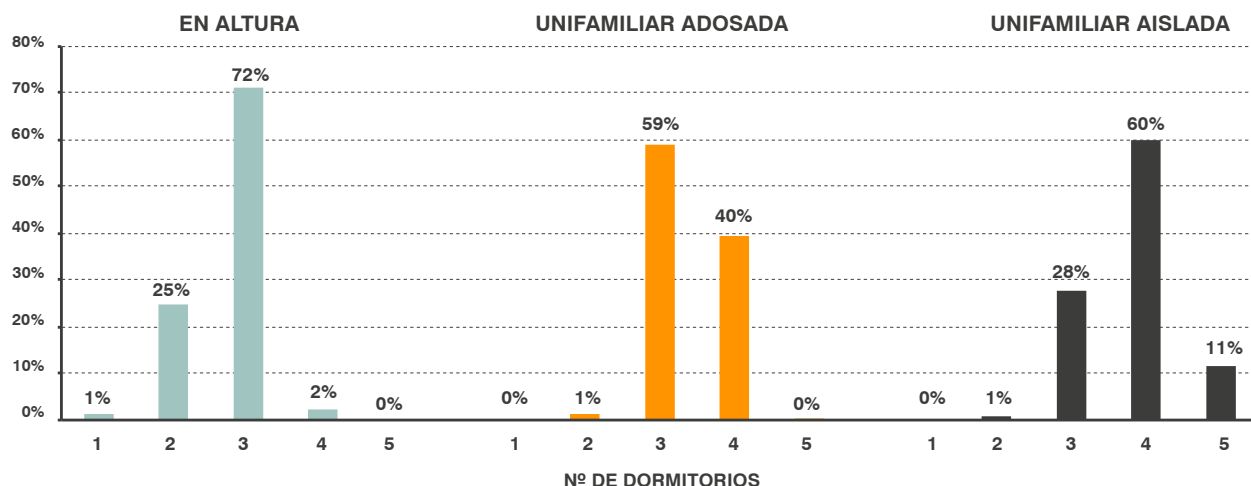
El **34,3%** de las ventas se realizan sobre viviendas de entre 60 y 90 m²

3.7 VIVIENDA MÁS DEMANDADA EN LOS ÚLTIMOS SEIS MESES

En el caso de la vivienda habitual, según la encuesta realizada a la Red de agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat, para la vivienda en altura predomina la elección de tres dormitorios (72%), mientras que en el caso de vivienda unifamiliar adosada la elección se concentra en la opción de tres (59%) y cuatro dormitorios. Finalmente, en el 60% de las solicitudes para una vivienda unifamiliar aislada la elección es de cuatro dormitorios.

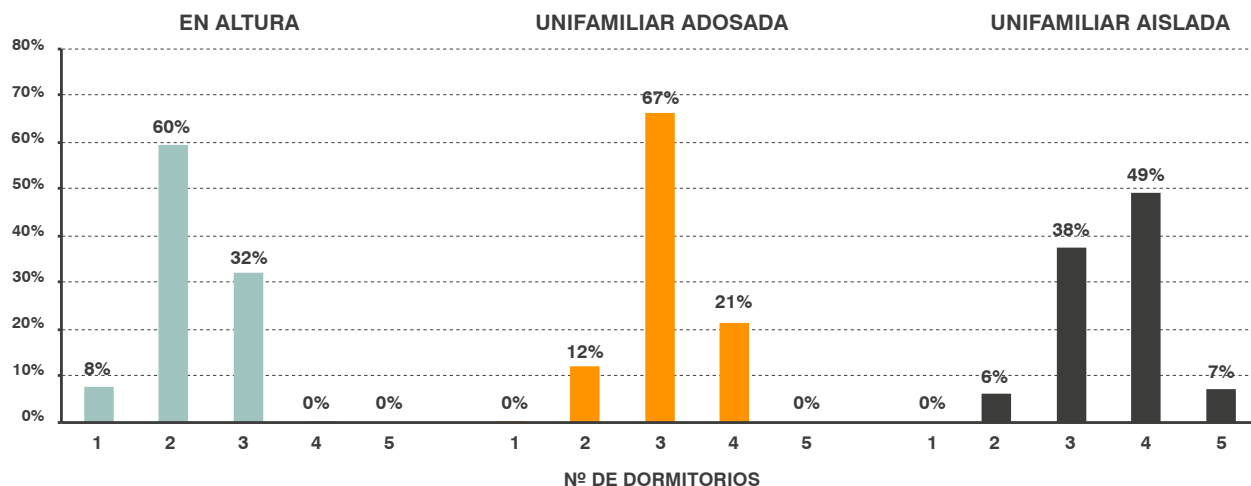
Ahora bien, si nos centramos en la vivienda vacacional, en general tienen menos dormitorios: predomina la de dos dormitorios (60%) en el caso de la vivienda en altura, la de tres dormitorios (67%) para las viviendas unifamiliares adosadas y, en este semestre, predomina la de cuatro dormitorios en el caso de viviendas aisladas (49%).

GRÁFICO 18. VIVIENDA HABITUAL MÁS DEMANDADA EN LOS ÚLTIMOS SEIS MESES



Fuente: Servihabitat y Red de agentes colaboradores (APIs).

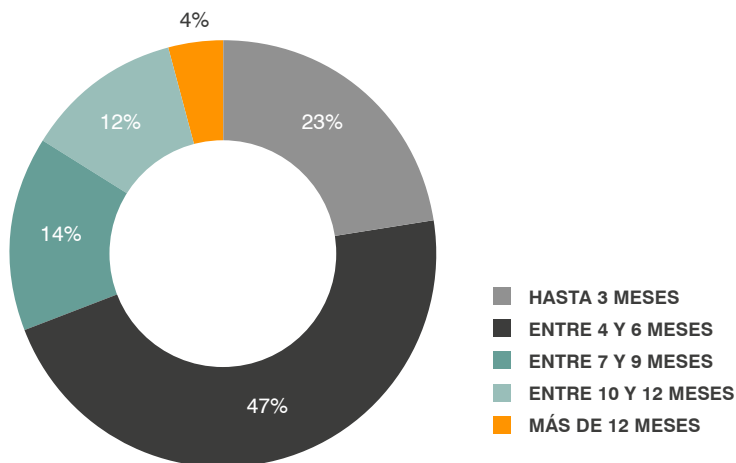
GRÁFICO 19. VIVIENDA VACACIONAL MÁS DEMANDADA EN LOS ÚLTIMOS SEIS MESES



Fuente: Servihabitat y Red de agentes colaboradores (APIs).

3.8 TIEMPO MEDIO DE VENTA DE LAS VIVIENDAS

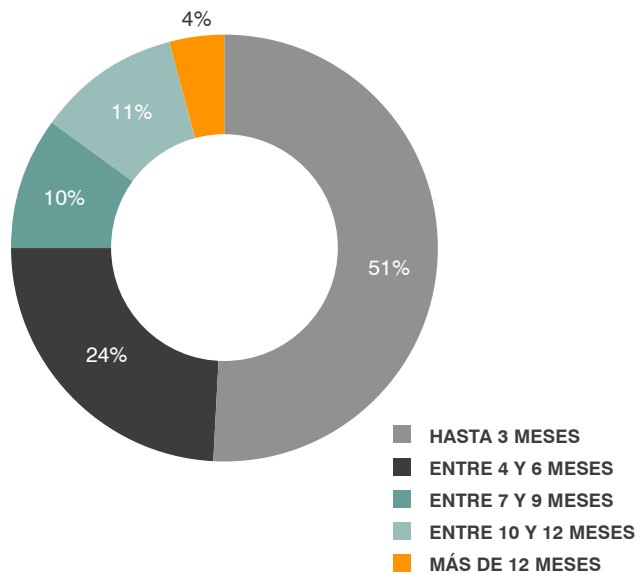
GRÁFICO 20. TIEMPOS MEDIOS DE VENTA DE LA VIVIENDA HABITUAL



Fuente: Servihabitat y Red de agentes colaboradores (APIs).

El tiempo medio de la venta de la vivienda habitual pasa de los 6,1 meses a los **6,5 meses**

GRÁFICO 21. TIEMPOS MEDIOS DE VENTA DE LA VIVIENDA VACACIONAL



Fuente: Servihabitat y Red de agentes colaboradores (APIs).

El tiempo medio de venta de la vivienda vacacional se ha incrementado de los 7,2 meses a los **7,9 meses** actuales

3.9 EDAD DEL COMPRADOR

El indicador de la edad refleja aproximadamente que la media para el acceso a la vivienda en nuestro país, primer motivo de compra, está en los 38,7 años, mientras que hace un año se situaba en los 38 años.

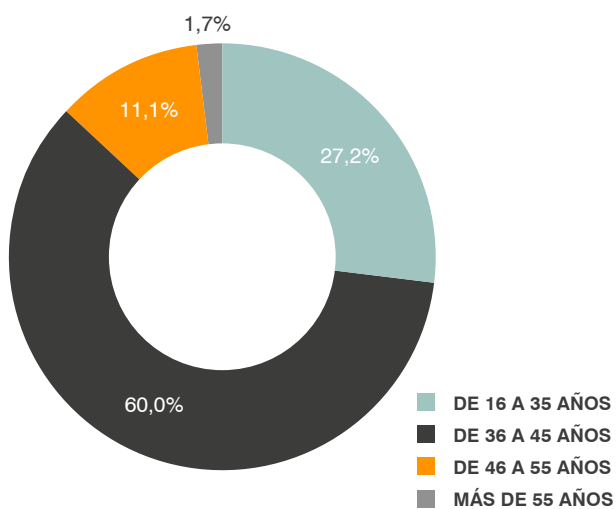
Las razones por las que se ha incrementado el promedio de esta edad son, por un lado, que se requiere disponer de condiciones económicas y laborales estables y, por otro, que hay una mayor propensión en alquiler por parte de los jóvenes.

Teniendo en cuenta este dato, un 27% de los compradores de vivienda habitual tiene menos de 35 años, porcentaje que ha vuelto a disminuir en el último año.

En este sentido, la mayor parte del acceso a la vivienda habitual tiene lugar entre compradores de 36 a 45 años (un 60% de los casos).

El acceso a la vivienda vacacional se concentra principalmente (un 87,8%), entre los 36 y 55 años, y la edad media del perfil demandante de vivienda vacacional es de 47 años.

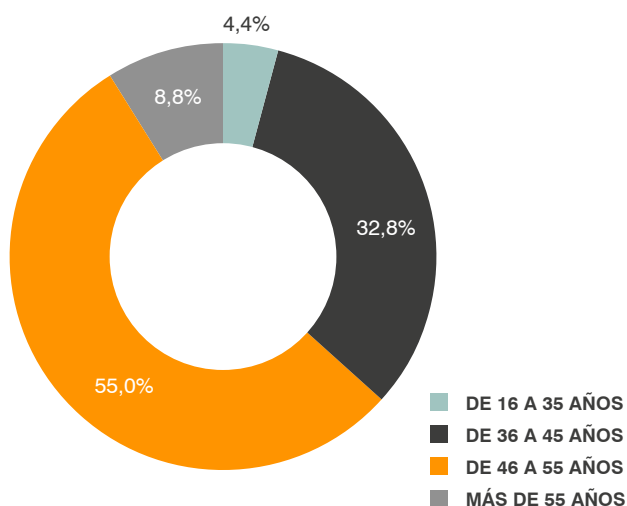
GRÁFICO 22. EDAD MEDIA DEL COMPRADOR DE VIVIENDA HABITUAL



Fuente: Servihabitat y Red de agentes colaboradores (APIs).

El 60% de los compradores de vivienda habitual en España tienen entre 36 y 45 años

GRÁFICO 23. EDAD MEDIA DEL COMPRADOR DE VIVIENDA VACACIONAL



Fuente: Servihabitat y Red de agentes colaboradores (APIs).

El 54% de los compradores de vivienda vacacional tienen entre 46 y 55 años

3.10 HIPOTECAS NUEVAS CONSTITUIDAS SOBRE VIVIENDAS

El número de hipotecas concedidas sobre viviendas continúa su tendencia ascendente en volumen de operaciones, pero con una tasa de variación anual que se desacelera en línea con la moderación general del mercado y del contexto macroeconómico.

El año 2018 cerró con un acumulado de 348.326 operaciones, equivalente a un crecimiento del 11,3% anual.

Dicha tasa de incremento es algo superior a la del año anterior. En su favor destacan los bajos tipos de interés (2,2% es el tipo de interés medio de los nuevos préstamos vivienda) y, en su contra, el clima de incertidumbre derivado de los procesos electorales, el proceso de ajuste al cambio normativo y un mayor esfuerzo teórico anual.

En 2019, el número de operaciones llegará a 374.199, un 7,4% más y se estima que para 2020 se llegue a las 398.000 operaciones, lo que supone un incremento del 6,5%.

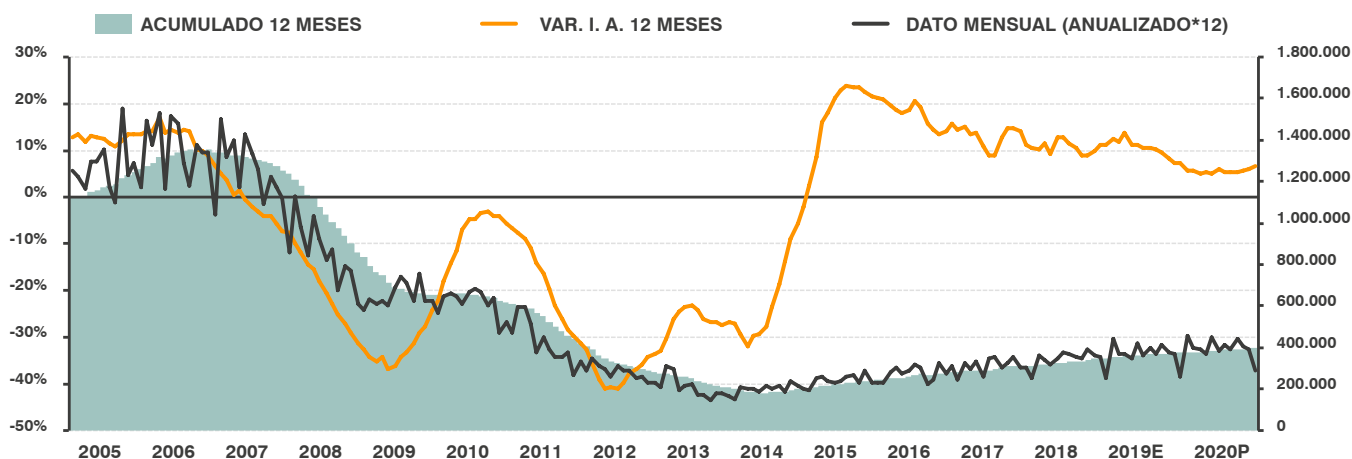
El importe medio concedido sigue el alza anual de las tasaciones de los inmuebles y el precio de las nuevas promociones. El importe medio cerró 2018 en 124.000 euros, que implica un incremento anual del 6,1% y consolida las subidas por quinto año consecutivo.

Para el 2019 se estima que el importe medio sea de 133.000 euros, un 7,0% más, en sintonía con el aumento de precios de los inmuebles y el empuje de la demanda.

La cifra podría llegar a los 140.000 euros como valor medio de las hipotecas en 2020.

La mayor o menor desaceleración del ciclo de negocios y el grado de certidumbre para la inversión residencial son claros condicionantes de este escenario.

GRÁFICO 24. HIPOTECAS NUEVAS CONSTITUIDAS SOBRE VIVIENDAS



Fuente: INE y elaboración propia.
Nota: E (estimación), P (previsión).

3.11 RESUMEN MERCADO

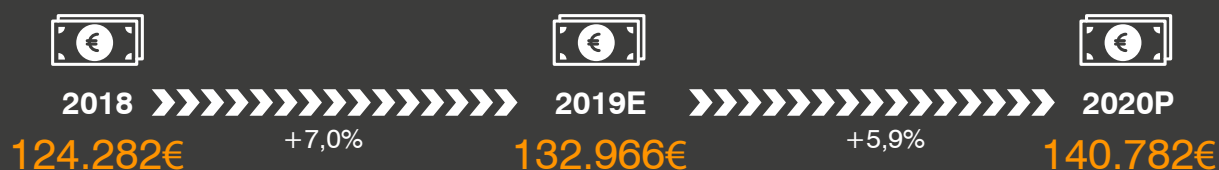
VIVIENDAS VENDIDAS (NOTARIÁS)



HIPOTECAS PARA VIVIENDAS



IMPORTE MEDIO HIPOTECAS



Más del **90,1%** de las viviendas habituales vendidas en 2018 han sido de segunda mano

El **66,6%** de las viviendas vendidas en 2019 tienen un precio inferior a los 150.000€

El tiempo medio de venta de la vivienda habitual es de **6,5 meses**

El **19%** de las compras de vivienda vacacional se destinan a la inversión

Más del **60%** de los compradores de vivienda habitual en España tienen entre 36 y 45 años

El **25,5%** de las viviendas vendidas supera los 120 m²

Fuente: INE, Consejo General del Notariado, MFOM, APIs y elaboración propia.

Nota: E (estimación), P (previsión).

4.

PRECIOS



4.1 EVOLUCIÓN DEL VALOR Y EL PRECIO DE LA VIVIENDA A NIVEL NACIONAL

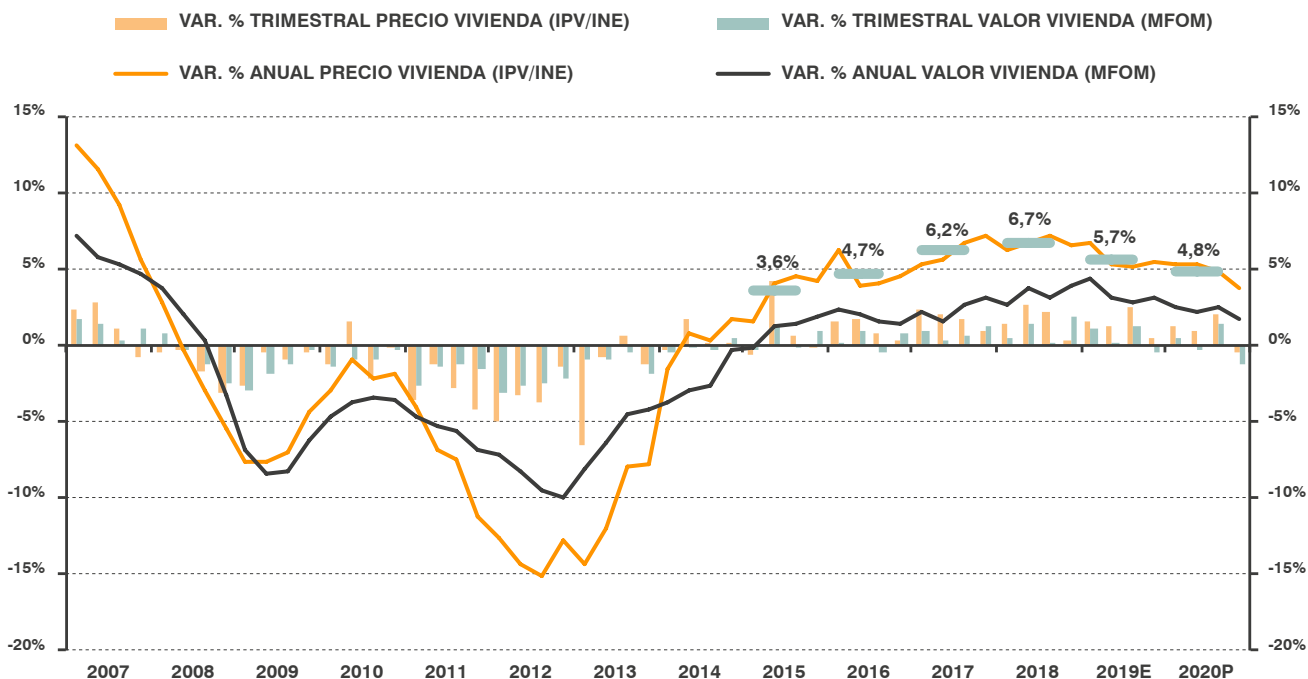
El precio presenta variaciones interanuales positivas en el segundo trimestre de 2019, según los indicadores del Ministerio de Fomento (3,1%) y del INE (5,3%) [*] y, por tanto, también lo hará para el promedio del año respecto al periodo anterior. Aun así, los incrementos se moderan para 2019 en torno al 5,7% para la serie INE, lo que supone un punto menos respecto a 2018 (6,7%). Se mantienen las tensiones de precios, especialmente en las zonas de mayor dinamismo laboral y turístico. De cara al 2020 se prevé que esta moderación continúe, con un aumento del 4,8%, llegando

a producirse incluso alguna variación negativa entre trimestres, especialmente en el último trimestre del año, en el que los precios suelen crecer menos respecto al tercero.

Estas referencias generales resumen la tendencia del mercado, aunque no representan necesariamente casos individuales porque recopilan una muestra amplia y heterogénea de inmuebles (en cuanto a antigüedad, ubicación y tipología).

En 2020, el precio de la vivienda crecerá un **4,8%**, tomando como base el indicador del INE

GRÁFICO 25. EVOLUCIÓN DEL VALOR E IPV DE LA VIVIENDA



Fuente: MFOM, INE y elaboración propia.

Nota: E (estimación), P (previsión).

[*] Nota metodológica:

La evolución del precio procesado por el MFOM con el apoyo de la AEV (Asociación Española de Análisis del Valor) supone el 85% de las operaciones del mercado y aplica un ajuste por estratos (tipología y superficie) para mantener la muestra homogénea en cada trimestre. Se obtienen valores tasados expresados en €/m² de las viviendas libres terminadas, ya sean de mayor o menor antigüedad.

La evolución del precio de la vivienda realizada por el INE (IPV) considera viviendas libres (de nueva transmisión o de segunda mano) a partir de un índice que se origina de los registros de precios de escrituración (sin impuestos) que cubren el 95% de las adquisiciones de los hogares residentes o no residentes. El IPV ajusta mediante modelo econométrico cada trimestre los cambios que se producen en la composición y calidad de las viviendas. La estimación (el modelo de regresión) se utiliza para el cálculo de los precios estimados del metro cuadrado.

4.2 EVOLUCIÓN DEL VALOR Y EL PRECIO DE LA VIVIENDA, SEGÚN TIPOLOGÍAS

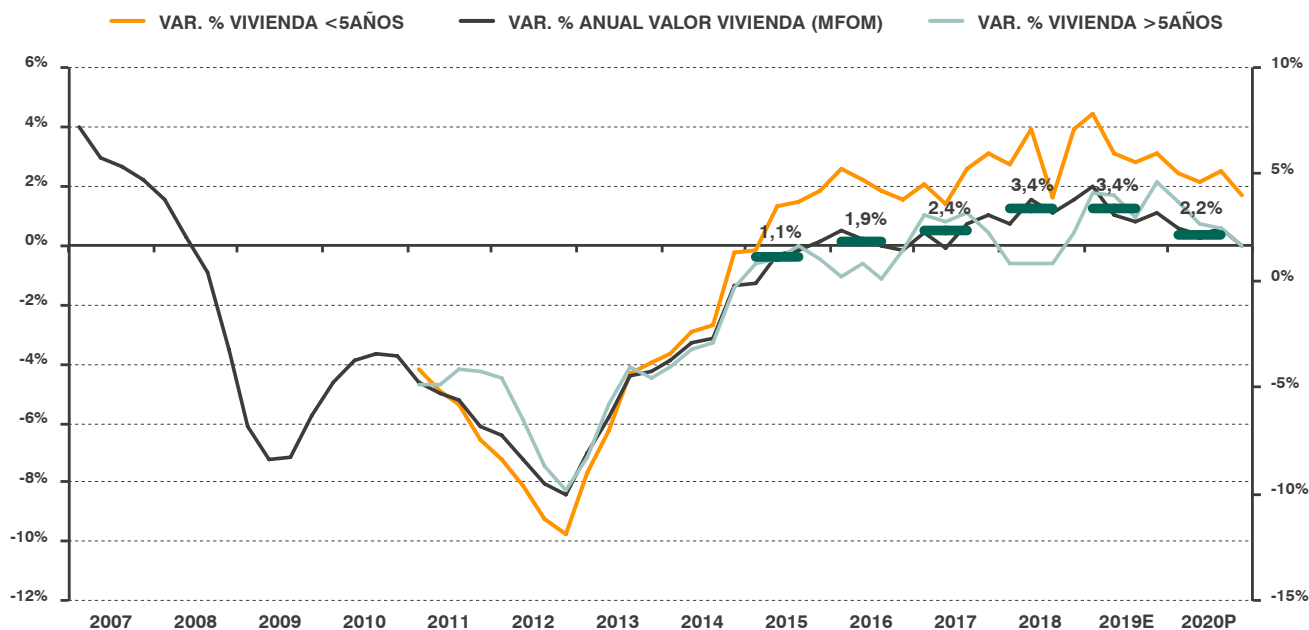
Tendencia del precio según años de antigüedad de la vivienda

Según la serie del MFOM, durante el periodo 2016 – 2019, la variación anual del precio de las viviendas atendiendo a su antigüedad se diferencia en mayor medida de lo que se venía observando en los tres años anteriores (2013-2015), con trayectorias que presentaron mínimas diferencias. Actualmente, la serie del precio de la vivienda con antigüedad menor a 5 años registra, marcadamente, mayores incrementos respecto a la serie del precio de la vivienda con antigüedad mayor a 5 años.

Este aspecto es consistente con la evolución que también se observa en la serie INE (IPV) entre el precio de la vivienda nueva y el precio de la vivienda de segunda mano.

En concreto, para 2019 el rango de precios medios para los segmentos de menos o más de 5 años, oscila entre el 3,3% y 3,9%, con una media anual de 3,4%. Las estimaciones arrojan valoraciones del 2,2% para 2020, con un mayor ajuste entre ambos segmentos de antigüedad, y con una tendencia a la moderación en sintonía con la estimada para los precios de la vivienda para la serie del INE.

GRÁFICO 26. EVOLUCIÓN DEL VALOR DE LAS VIVIENDAS



Fuente: MFOM y elaboración propia.
Nota: E (estimación), P (previsión).

Tendencia del precio según si es nueva o de segunda mano

La serie del INE registra subidas de precios para las viviendas nuevas (de menos de un año desde finalización de obra), que se concreta en el 8,8% de media para el primer semestre del año 2019 (5,7% fue la variación para mismo primer semestre del año anterior).

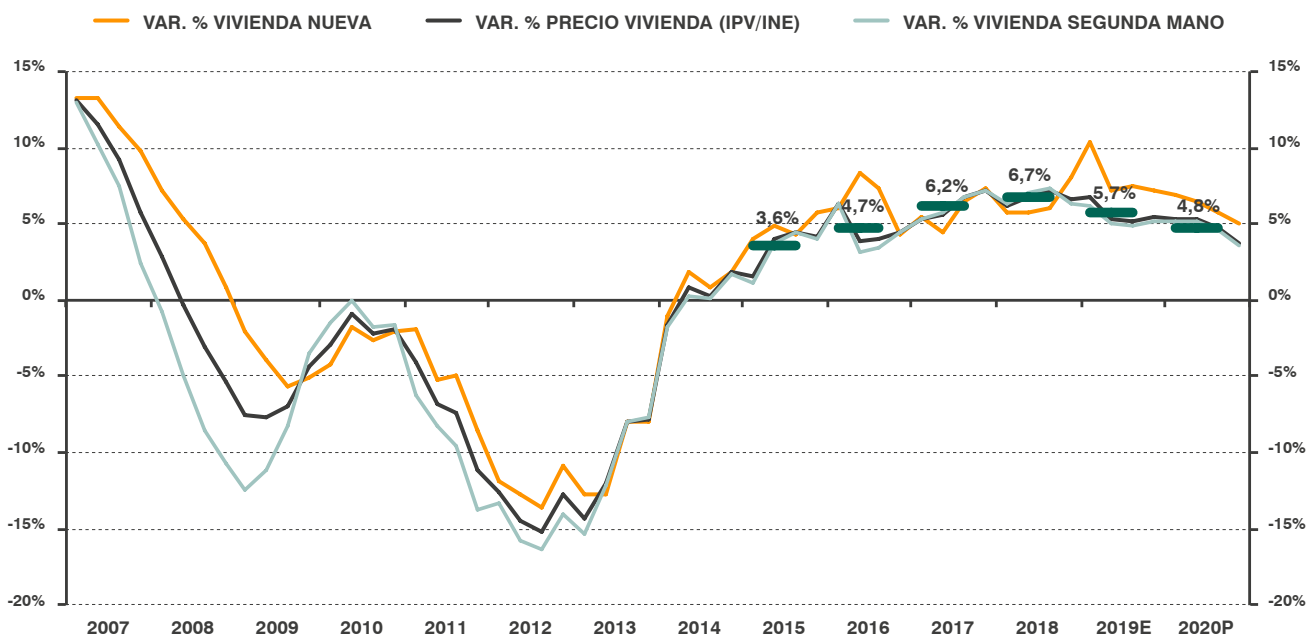
Es la única categoría que presenta comportamientos alcistas sobre el periodo anterior, y tiene un peso relativo del 12,7% sobre el precio general del IPV (INE). El resto, los precios de las viviendas de segunda mano, que tiene un mayor peso relativo, del 87,3%, presenta una evolución más moderada, con precios que suben un 5,6%, y es menos que el 6,7% del primer semestre del año anterior para esta categoría.

En conjunto, la tendencia para 2019 es la moderación con incrementos algo menores que los del año anterior, en torno al 5,7% (-1p.p. respecto a 2018) y con una horquilla que va del 5,3% al 8,1%, según si son de segunda mano o nueva, respectivamente.

Durante 2019 hemos vivido el proceso de normalización del diferencial de precios, entre vivienda nueva y de segunda mano, que se había anticipado, porque la fuerte demanda de vivienda urbana de segunda mano del 2017 y 2018 había provocado una subida de los precios por encima de los incrementos de precios de la vivienda nueva, una situación poco habitual.

Había elementos en pro de una dirección y otra. Actualmente, el diferencial positivo del precio en el mercado de vivienda nueva está impulsado por una relativa reducción del *stock* (en unas zonas más que otras), la mayor demanda sobre la finalización de nuevas promociones de viviendas y un entorno de incertidumbre general y de moderación en los precios que va calando al resto del mercado (y llega a los propietarios individuales de vivienda de segunda mano).

GRÁFICO 27. EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA (IPV)



Fuente: INE y elaboración propia.
Nota: E (estimación), P (previsión).

4.3 RELACIÓN ENTRE LA EVOLUCIÓN DEL PRECIO Y LA OFERTA DE VIVIENDAS

Se realiza un análisis entre dos indicadores: incremento de los precios de la vivienda nueva (eje horizontal) y el aumento de la producción (oferta de viviendas iniciadas, en el eje vertical). El dato interanual de precios de vivienda nueva al segundo trimestre de 2019 para España es 8,7% y los proyectos estimados para 2019 sobre la base de MFOM del 14,9%.

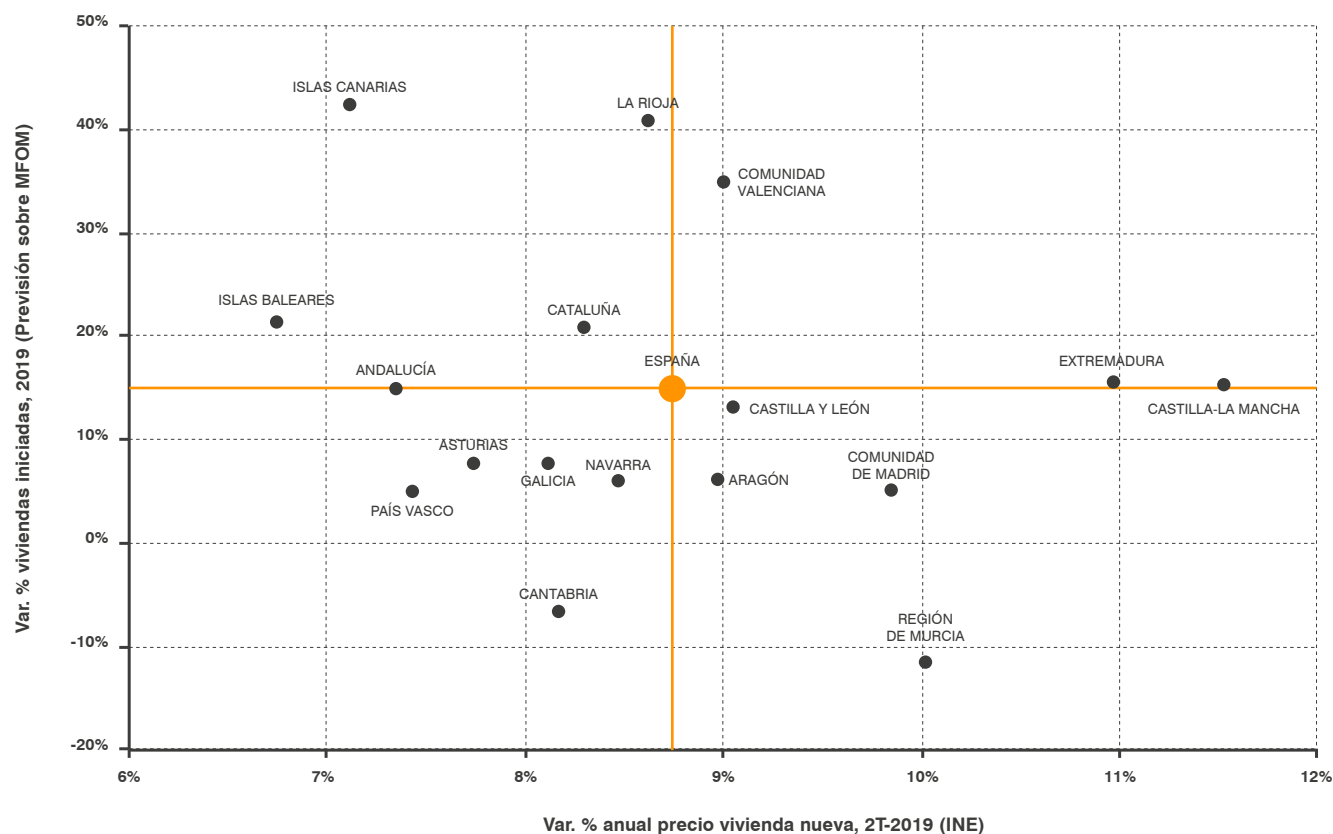
El caso de la Comunidad Valenciana tiene una combinación interesante en la dinámica de proyectos iniciados, que crece

por encima de la media nacional combinado con un mayor nivel de precios. Los dos archipiélagos y Cataluña tienen buen dinamismo de promociones.

Menos actividad aparece en las regiones ubicadas en el cuadrante inferior izquierdo. El mercado está menos "caliente", con menores crecimientos de precio, así como un menor aumento de oferta que la media española.

En el segundo trimestre de 2019, el precio de las viviendas nuevas sube en todas las comunidades autónomas entre el **6,7%** y **11,5%**. La oferta de vivienda sube por encima de la media en siete regiones

GRÁFICO 28. RELACIÓN ENTRE LA EVOLUCIÓN DEL PRECIO Y LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDAS



Fuente: Fuentes oficiales y elaboración propia.
Sin disponibilidad de información para Ceuta y Melilla.

4.4 RELACIÓN ENTRE LA EVOLUCIÓN DEL PRECIO Y LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS

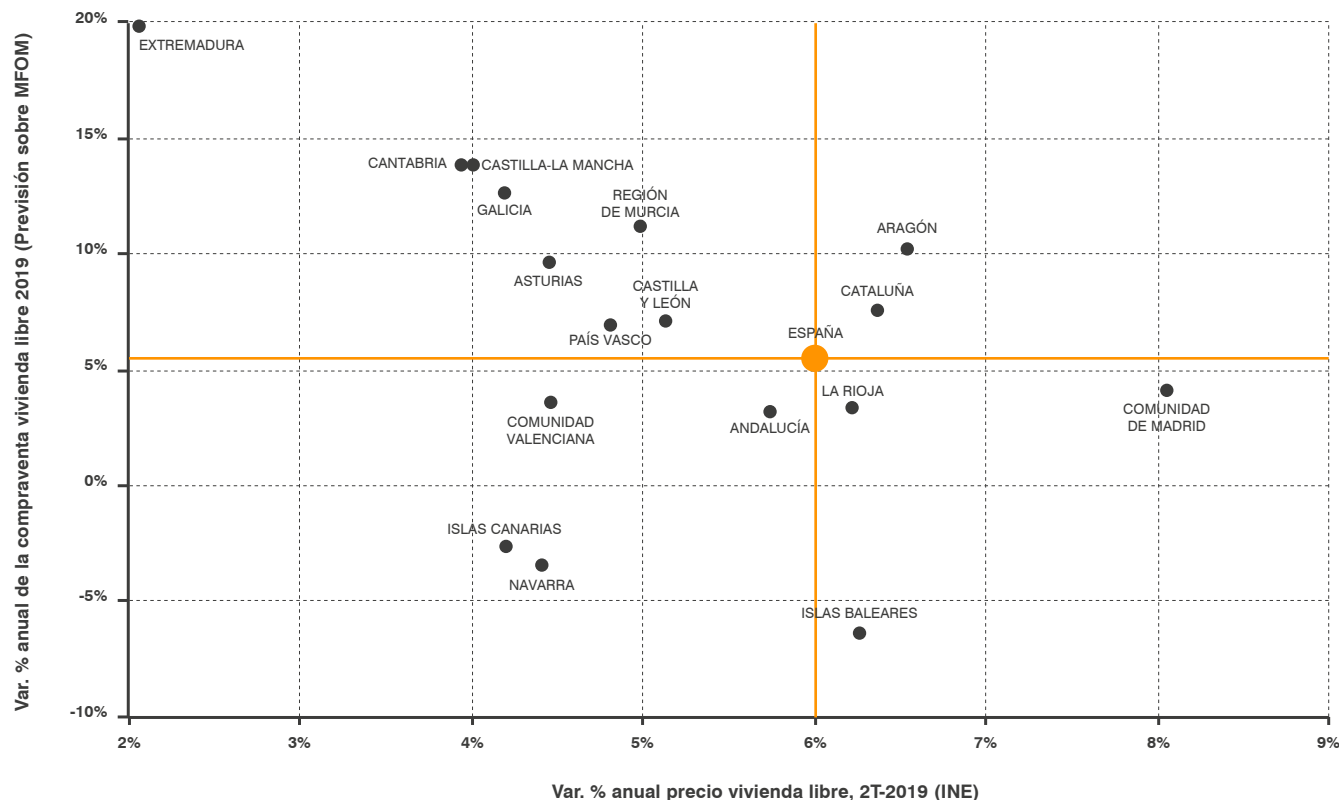
Se realiza un análisis entre dos indicadores: incremento de los precios de la vivienda libre (nueva y de segunda mano, eje horizontal) y el aumento de la compraventa (de viviendas libres, en el eje vertical). El dato interanual de precios del segundo trimestre de 2019 para España es 6,0% y las transacciones estimadas para 2018 sobre la base del MFOM del 5,5%.

A las regiones habituales que presentan mayores tensiones en los precios (Islas Baleares, Cataluña y Comunidad de Madrid), se les unen también Aragón, La Rioja y Andalucía.

Más dinamismo aparece en las regiones ubicadas en el cuadrante superior izquierdo. Son ocho en las que el mercado realiza operaciones por encima de la media española, y con precios por debajo de la referencia nacional.

En **ocho comunidades autónomas** se compran viviendas por encima de la media española y con precios por debajo de la referencia nacional

GRÁFICO 29. RELACIÓN ENTRE LA EVOLUCIÓN DEL PRECIO Y LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS



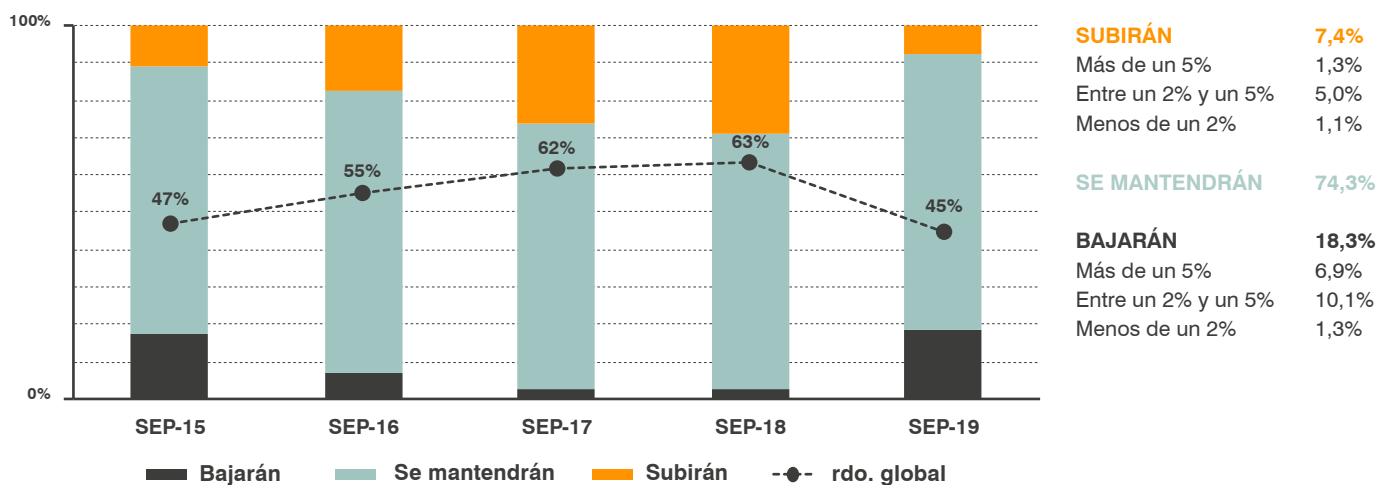
Fuente: Fuentes oficiales y elaboración propia.

4.5 PREVISIÓN DE LA EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA

Conforme a las opiniones de la Red de agentes colaboradores inmobiliarios (APIs) de Servihabitat, dos de cada tres percibe que los precios se mantendrán estables en los próximos seis meses para la vivienda habitual.

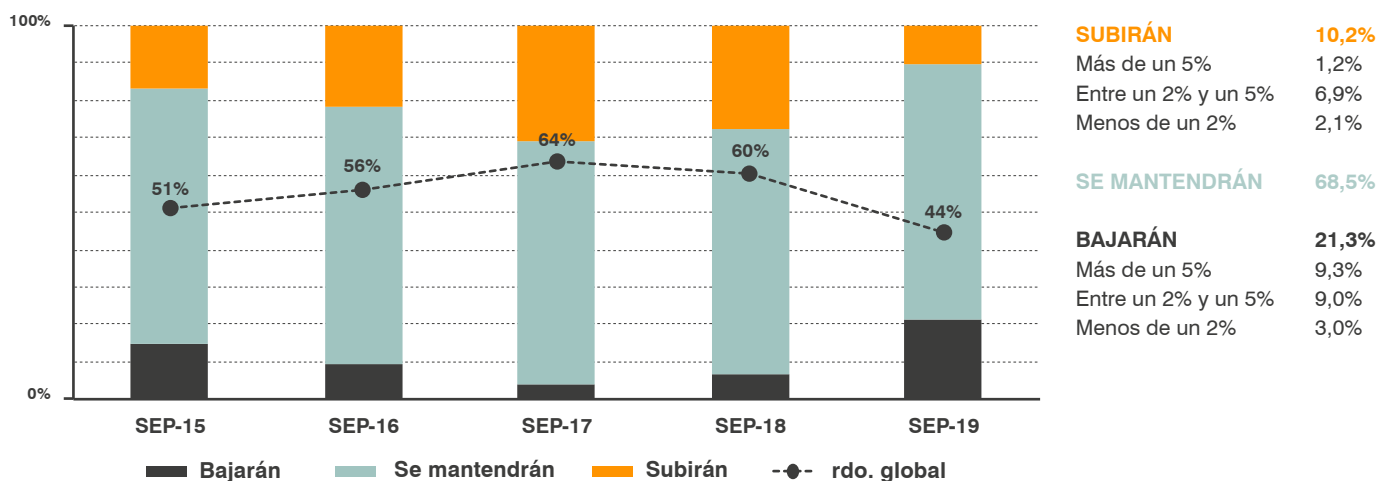
El principal cambio se observa en el porcentaje de los que opinan que bajarán, que gana terreno a los APIs que creen que subirán, que se queda en el 7,4%, generando una tendencia a la baja conforme a las previsiones más recientes de los APIs, después de una contención anticipada.

GRÁFICO 30. EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA HABITUAL EN LOS PRÓXIMOS SEIS MESES



Respecto a la evolución del precio de la vivienda vacacional, la tendencia para los próximos seis meses es similar al caso de la vivienda habitual: termina 2019 con clara moderación.

GRÁFICO 31. EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA VACACIONAL EN LOS PRÓXIMOS SEIS MESES

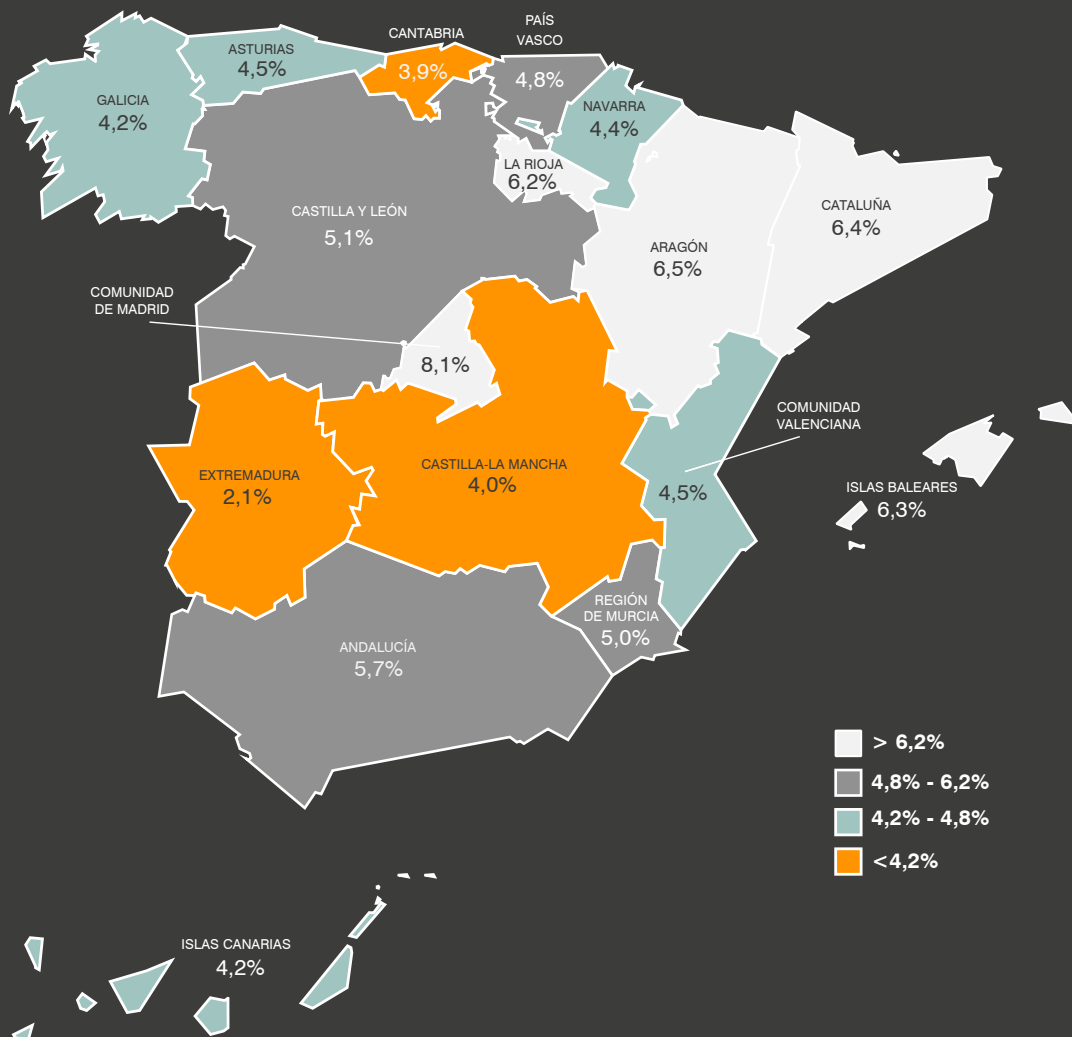


4.6 RESUMEN PRECIOS

El precio de la vivienda crece un **6,0%** en el segundo trimestre de 2019, y se estima que la media anual se sitúe en un **5,7%**

Se prevé que el precio de la vivienda muestre un crecimiento más moderado en 2020 (**4,8%**)

MAPA 2. EVOLUCIÓN DEL PRECIO POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS (IPV/INE)
Tasa de variación anual (%) 2019 / 2018 (al segundo trimestre)



Fuente: IPV (INE) y elaboración propia.

Nota: Los intervalos que presenta la leyenda corresponden a los cuartiles de la muestra.

5.

ACCESIBILIDAD Y ESFUERZO

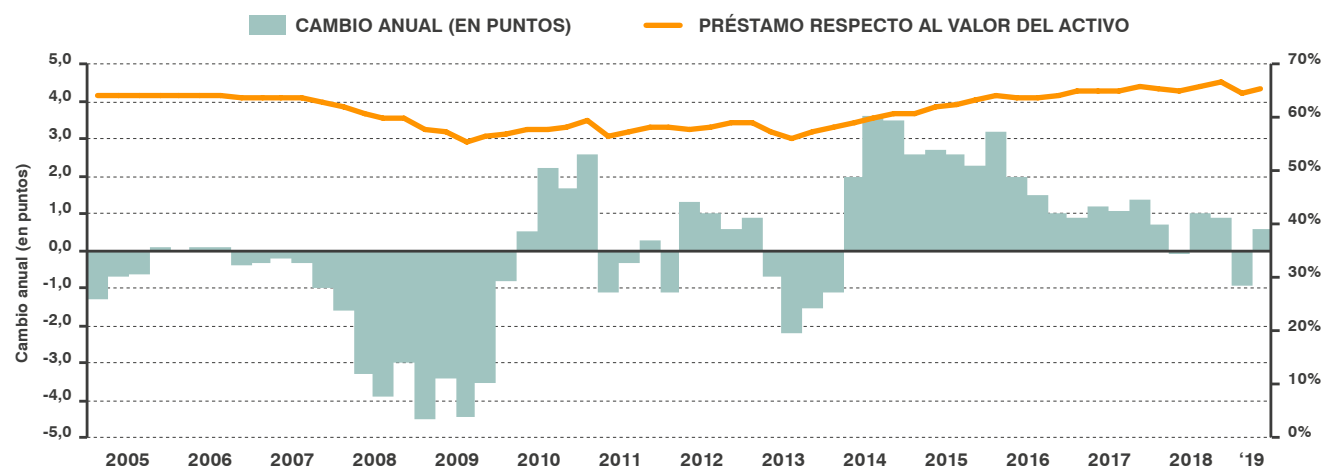


5.1 EVOLUCIÓN DE LA RATIO DE PRÉSTAMO RESPECTO AL VALOR DEL ACTIVO

La ratio promedio que acumula el segundo trimestre de 2019 es del 65,1%. Si tenemos en cuenta que en 2014 era del 59,5%, se han ganado 5,6 puntos porcentuales de ratio que han supuesto un mayor financiamiento para las compras. La media de los tres últimos años es del 64,9%.

La **ratio de financiamiento** del importe prestado para la compra de vivienda supera el **65%**

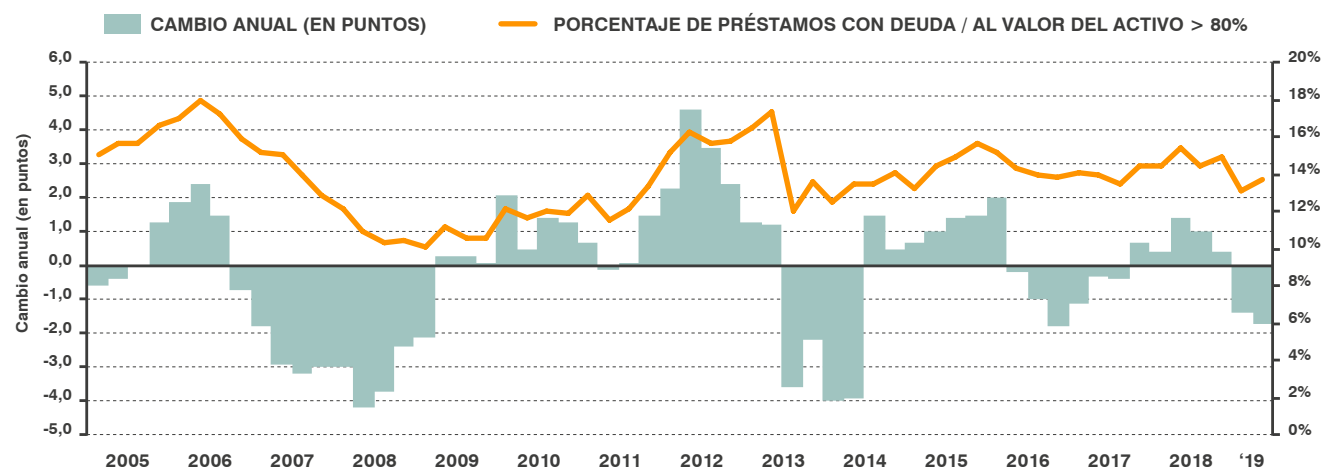
GRÁFICO 32. RELACIÓN ENTRE PRÉSTAMO Y VALOR DE TRANSACCIÓN



Fuente: Banco de España y elaboración propia.

El número de préstamos hipotecarios, cuya deuda respecto al valor del activo supera el 80%, es del 13,4%, casi dos puntos menos que en 2018 (15%).

GRÁFICO 33. PORCENTAJE DE PRÉSTAMOS CON DEUDA RESPECTO AL VALOR DEL ACTIVO POR ENCIMA DEL 80%



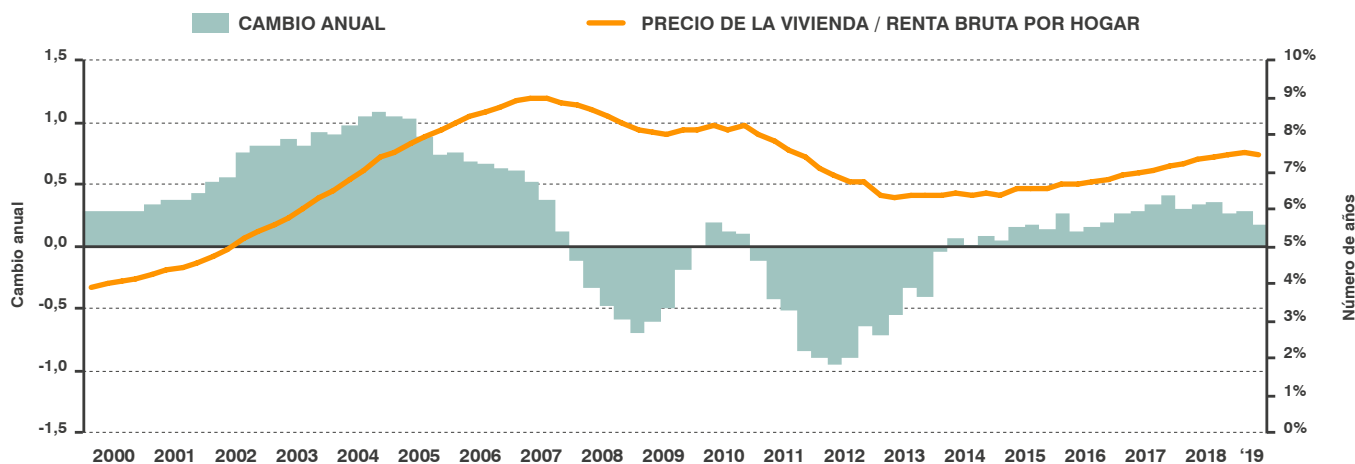
Fuente: Banco de España y elaboración propia.

5.2 EVOLUCIÓN DEL ESFUERZO MEDIO PARA LA COMPRA DE VIVIENDA

El esfuerzo medio que debe realizar un hogar en España para la adquisición de su vivienda, o lo que es lo mismo, el número de años de renta bruta que debería destinar al pago de la misma, sigue creciendo moderadamente, situándose en 7,5 años, frente a los 7,4 de 2018.

El esfuerzo para la compra de vivienda equivale a la renta bruta de **7,5 años** y avanza con respecto a 2018

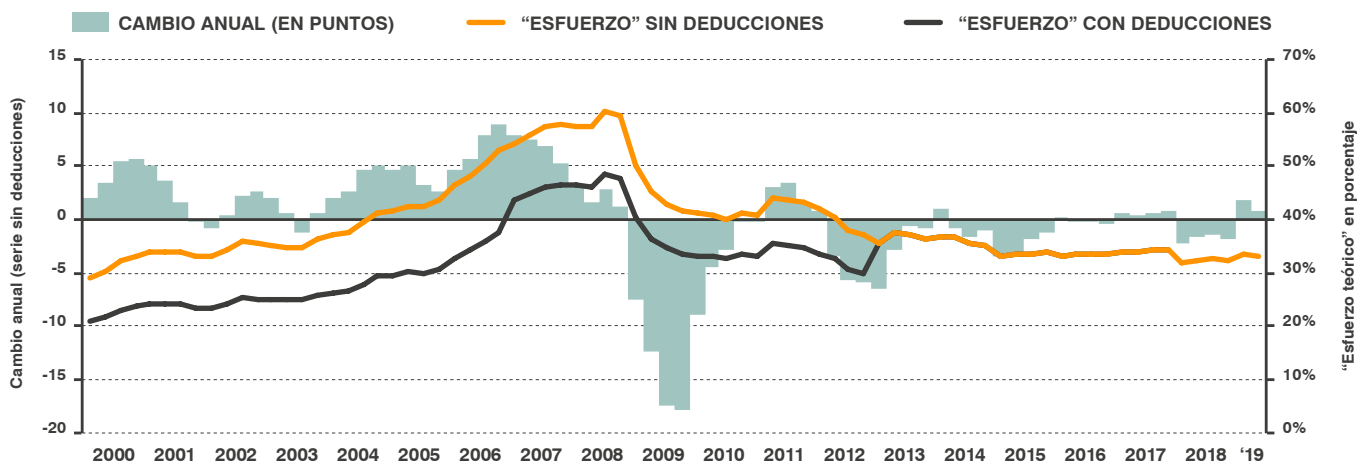
GRÁFICO 34. PRECIO DE LA VIVIENDA / RENTA BRUTA POR HOGAR



Fuente: Banco de España y elaboración propia.

El "esfuerzo teórico anual" sube 0,9 puntos porcentuales en un año y se sitúa en el 33,3% (sin considerar deducciones), coincidiendo con la media de los últimos tres años.

GRÁFICO 35. "ESFUERZO TEÓRICO ANUAL" PARA EL PAGO DE UNA VIVIENDA



Fuente: Banco de España y elaboración propia.

Nota: El "esfuerzo teórico anual" es un cociente del coste del primer año de una hipoteca de cuota constante para financiar el 80% del precio de una vivienda media.

5.3 RESUMEN ACCESIBILIDAD Y ESFUERZO

La relación media entre el préstamo y el valor de la vivienda se sitúa en el **65,1%**

El importe del **13,4%** de los préstamos hipotecarios supera el 80% del valor de la vivienda

El esfuerzo anual que debe realizar un hogar en España para el pago de una vivienda se sitúa en el **33,3%**



Fuente: Banco de España y elaboración propia.

6.

EL MERCADO DE ALQUILER



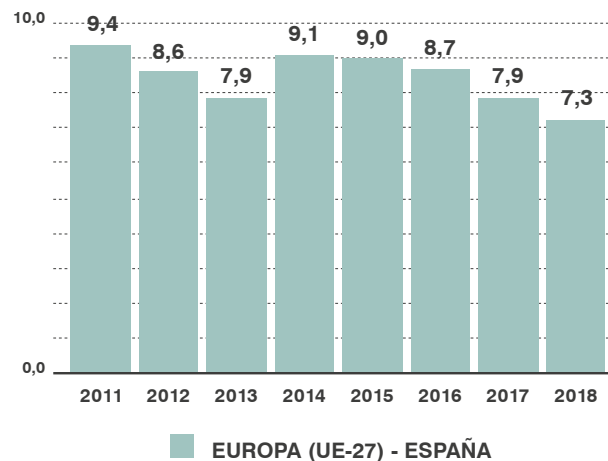
6.1 EVOLUCIÓN DEL ALQUILER RESIDENCIAL EN ESPAÑA

Según la tendencia experimentada en los últimos siete años, España sigue acercándose a la media de la Unión Europea en cuanto a porcentaje de población que reside en alquiler.

Es más, el volumen de hogares que reside en régimen de alquiler en España crece a un ritmo superior al que lo hace el conjunto de la UE.

En concreto, la diferencia en 2018, en puntos de porcentaje entre la UE-27 países y España es de 7,3 puntos cuando en 2011 era de 9,4 puntos.

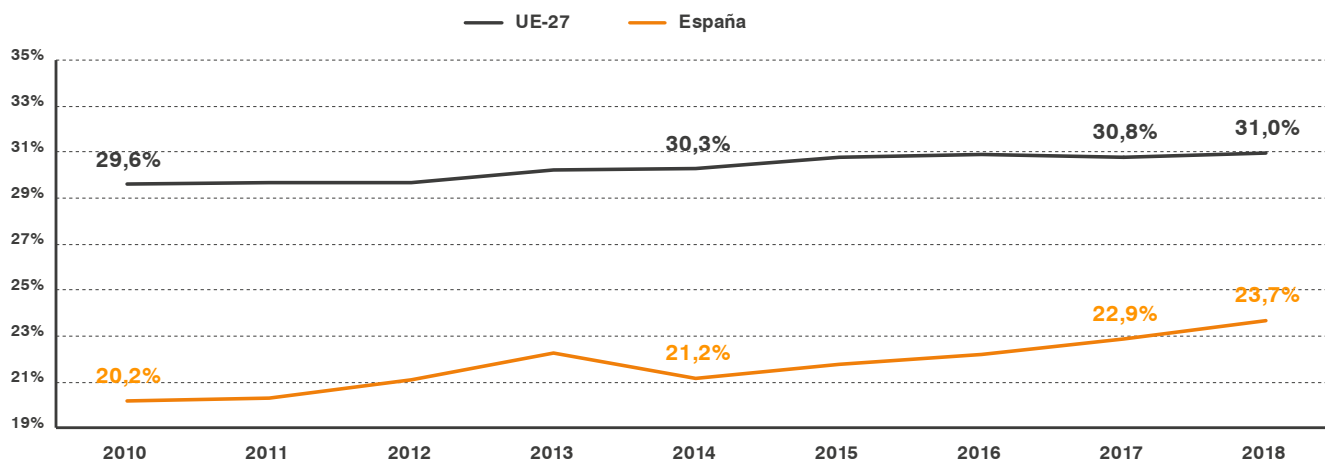
Según los datos de Eurostat el 23,7% de la población española residía en 2018 en régimen de alquiler¹. Además, España es, junto con Suecia y Dinamarca, el tercer país que más avanza.



¹ Según los resultados de la Encuesta Condiciones de Vida (ECV) del INE, este porcentaje ascendería al 23,9% de las viviendas principales.

23,7% de la población española vive en alquiler

GRÁFICO 36. EVOLUCIÓN RECIENTE DEL ALQUILER RESIDENCIAL (% POBLACIÓN EN ALQUILER)



Fuente: Eurostat y estimación propia.

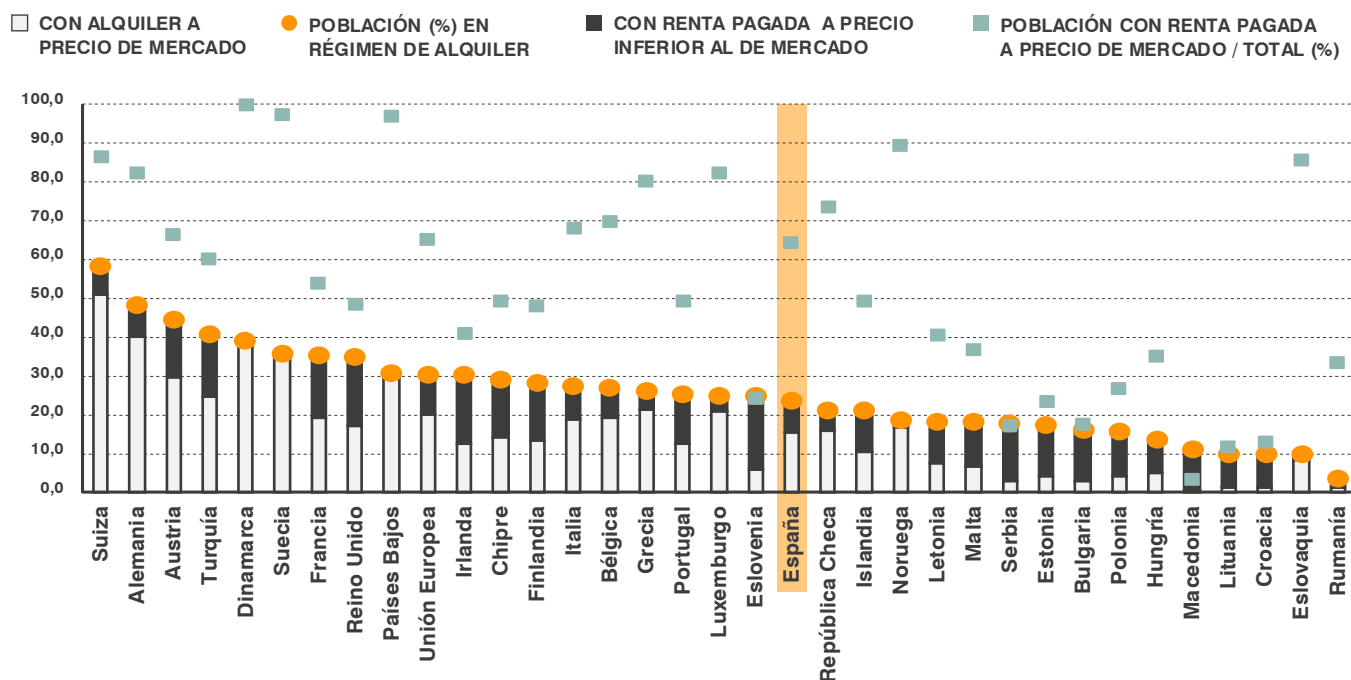
Nota: Datos 2018 para España y 2017 para la UE (últimos disponibles).

En España, los datos también reflejan un mayor porcentaje de la población en régimen de alquiler en renta pagada a precio de mercado, que ha pasado de representar el 14,4% al 15,3% en 2018. En comparación con otros países, España posee una menor población en régimen de alquiler con renta inferior a precio de mercado.

El volumen de casos en régimen de alquiler con renta pagada a precio de mercado representa el 65%.

Esto se acerca a los países europeos, con 2 puntos porcentuales menos de brecha (son 5,2 puntos el diferencial de España con la UE-27 en lugar de 7,3 del caso general).

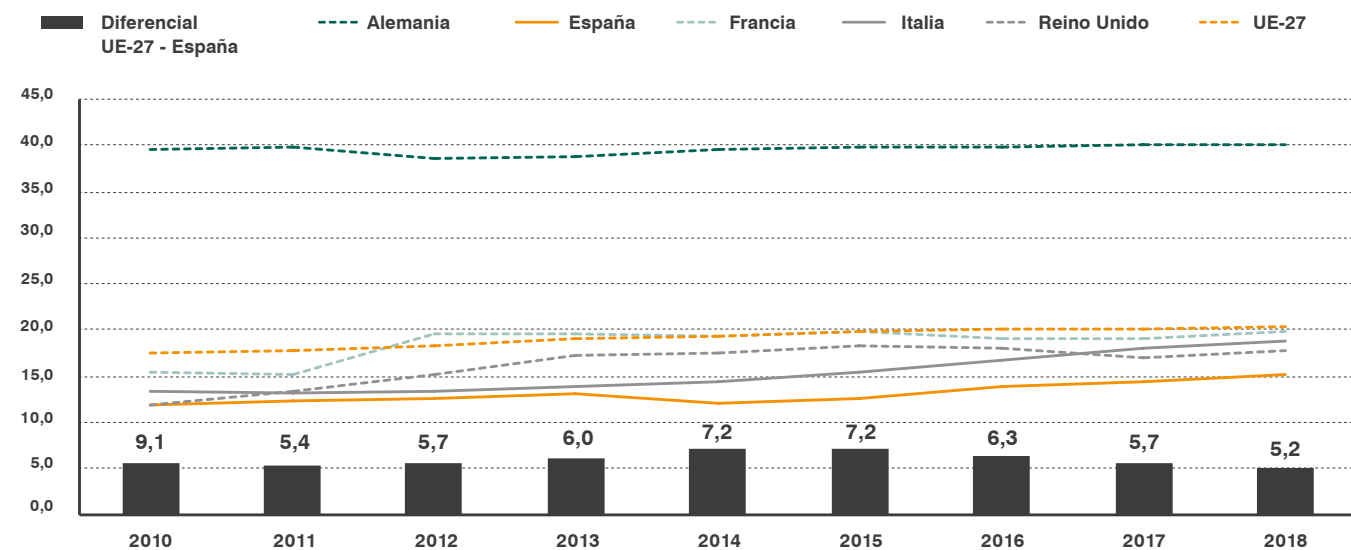
GRÁFICO 37. RÉGIMEN DE TENENCIA DE VIVIENDA EN EUROPA Y REPARTO DEL MERCADO DE ALQUILER RESPECTO A LA RENTA PAGADA



Fuente: Eurostat y elaboración propia.

Nota: Datos de Islandia se refieren a 2016 y para el resto de países a 2017 y 2018, según los últimos años disponibles.

GRÁFICO 38. EVOLUCIÓN DEL PORCENTAJE DE POBLACIÓN QUE RESIDE EN RÉGIMEN DE ALQUILER A PRECIO DE MERCADO EN ALGUNOS PAÍSES DE LA UE



Fuente: Eurostat y elaboración propia.

Nota: Datos de 2018 son estimaciones (salvo para España e Italia) sobre la base de la tendencia de los últimos años (2011-2017).

Los datos del gráfico se refieren al reparto porcentual del total de población que vive en régimen de alquiler pagando una renta a precios de mercado.

6.2 ALQUILER RESIDENCIAL EN ESPAÑA: TENDENCIA POR EDADES

El porcentaje de población española que se decanta por el alquiler como opción residencial se acerca hacia el perfil europeo.

Según los datos de la Encuesta de Condiciones de Vida (ECV) del INE, el 45,8% de los hogares cuyos inquilinos tienen entre 16 y 29 años residen en régimen de alquiler a precio de mercado, lo que supone un porcentaje inferior al del año anterior, donde el INE situaba a este segmento con un 48,9%.

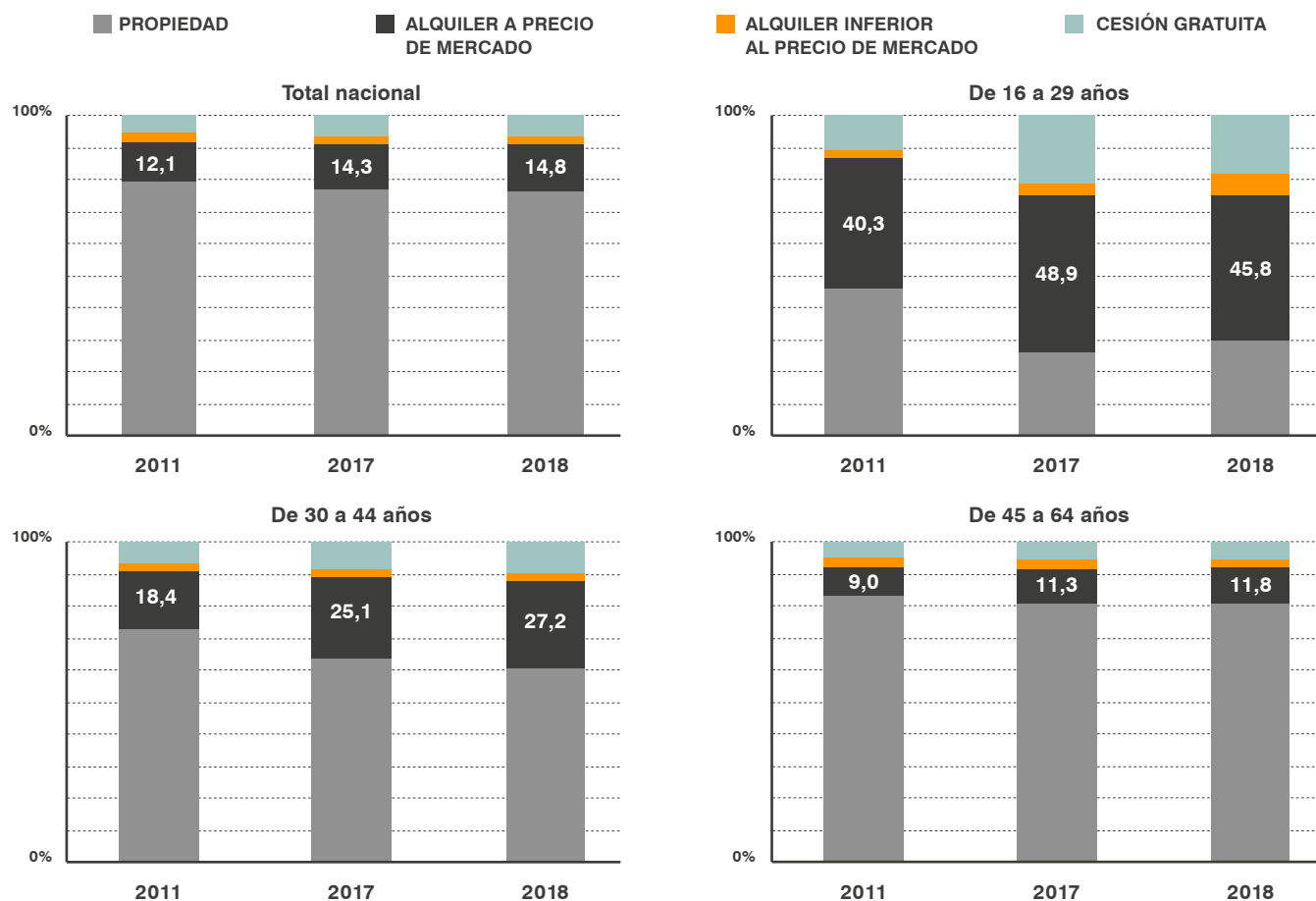
Esto se debe a que, por un lado, sube el porcentaje de alquiler a precio inferior al de mercado y, por otro, el de régimen de propiedad.

No obstante, si se tiene en cuenta la tenencia de alquiler a precio de mercado junto con el alquiler inferior al precio de mercado, el colectivo de los jóvenes de entre 16 y 29 años sube ligeramente del 52,2% al 52,4%.

El comportamiento de los inquilinos más jóvenes es más cambiante que el de los otros grupos de edad. Es decir, el porcentaje de vivienda en alquiler a precio de mercado sube de manera estable en los inquilinos de entre 30 y 64 años. Este aspecto tiene que ver con la filosofía del régimen de alquiler, donde la decisión está valorada como propia, al margen de la capacidad de pago.

Es importante mencionar que este año ha sido favorable para aquellos jóvenes que vivían en régimen de alquiler pero que pretendían optar a la propiedad, tanto por los niveles de empleo alcanzados como por las condiciones financieras (tipos de interés con expectativas favorables y un importe muy similar entre el pago del alquiler y la cuota de la hipoteca).

GRÁFICO 39. EVOLUCIÓN RECIENTE DEL ALQUILER EN ESPAÑA POR GRUPOS DE EDADES



Fuente: INE. Encuesta de Condiciones de Vida (ECV). Hogares por régimen de tenencia.

Nota: **cesión gratuita**: vivienda facilitada gratuitamente por la empresa u organización en la que trabaja algún miembro del hogar, o por otros hogares o instituciones. **Alquiler inferior al precio de mercado**: renta antigua o vivienda facilitada a precio más bajo por la empresa u organización donde trabaja algún miembro del hogar, por instituciones públicas o privadas sin fines de lucro, familiares, etc. **Alquiler a precio de mercado**: alguno de los miembros del hogar satisface por su uso una cantidad en metálico o en especie a precio de mercado, o bien el hogar adelanta el precio del alquiler (a precio de mercado) y posteriormente le es restituído por ayudas a la vivienda públicas o de cualquier otra fuente. **Propiedad**: el propietario de la vivienda es un miembro del hogar.

6.3 CARACTERÍSTICAS DE LAS VIVIENDAS EN ALQUILER EN ESPAÑA

El 28% de las viviendas principales plurifamiliares en España se encuentran en régimen de alquiler, lo que supone el porcentaje más elevado de la serie histórica y equivale a 3.532.000 viviendas.

Sin embargo, el régimen de alquiler en las viviendas unifamiliares se sitúa en torno al 13%, es decir, 779.000 casos.

TABLA 3. VIVIENDAS PRINCIPALES ALQUILADAS / EN PROPIEDAD EN ESPAÑA POR TIPOLOGÍA DEL EDIFICIO

	2014	2015	2016	2017	2018
Plurifamiliar en propiedad	73,6%	73,0%	73,0%	72,4%	72,0%
Plurifamiliar en alquiler	26,4%	27,0%	27,0%	27,6%	28,0%
Unifamiliar en propiedad	87,1%	86,1%	87,1%	86,2%	86,8%
Unifamiliar en alquiler	12,9%	13,9%	12,9%	13,8%	13,2%

Fuente: INE. Encuesta Continua de Hogares (ECH). Datos referidos al valor medio del periodo.

Analizando la superficie de las viviendas alquiladas, se ha dado un incremento sobre la superficie útil de las viviendas en comparación con los resultados que se obtuvieron en 2017, pasando de una media de 78,5 m²u a 79,7 m²u en 2018.

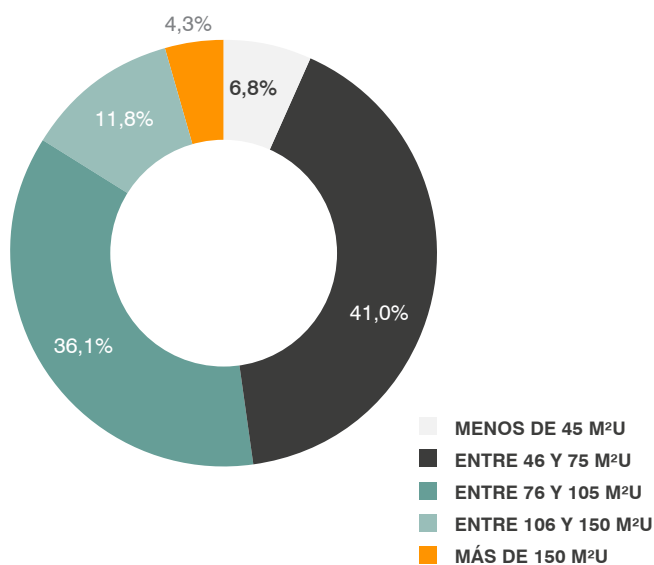
Viviendas	2017	2018
< 75 m ² u	48,7%	47,8%
> 105 m ² u	14,5%	16,0%

La superficie útil (m²u) de las viviendas en propiedad también ha subido de una media de 93,8 m²u en 2017 a 95,3 m²u en 2018.

La comparación de las cifras entre régimen de alquiler y en propiedad quedan de la siguiente manera:

Viviendas	< 90 m ² u	> 105 m ² u
Alquiler	84,0%	16,0%
Propiedad	67,8%	32,2%

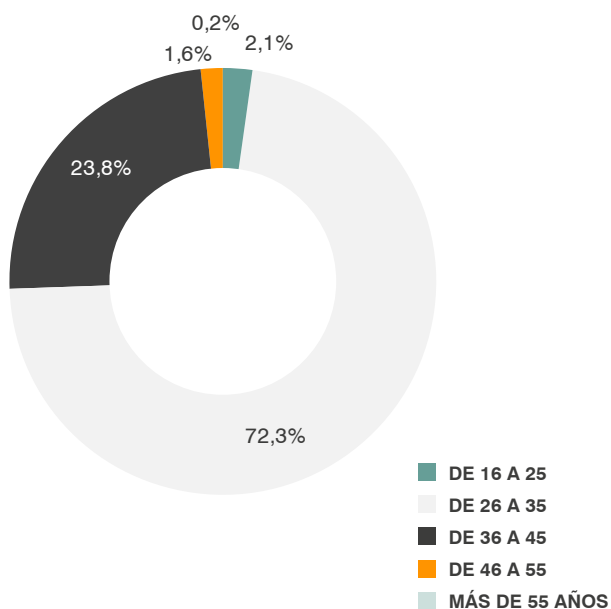
GRÁFICO 40. VIVIENDAS PRINCIPALES ALQUILADAS SEGÚN SU SUPERFICIE ÚTIL



Fuente: INE. Encuesta Continua de Hogares (ECH). Datos referidos al valor medio del periodo.

6.4 TIPOLOGÍA DE LOS HOGARES QUE RESIDEN DE ALQUILER EN ESPAÑA

GRÁFICO 41. EDAD DE LOS DEMANDANTES DE VIVIENDA DE ALQUILER



Fuente: Servihabitat y Red de agentes colaboradores (APIs).

Según la Red de agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat, la edad media de los demandantes de vivienda en alquiler es de 33,1 años, produciéndose un ligero descenso con respecto a los 33,8 años del año pasado.

Mientras que hace un año el porcentaje de los menores de 35 años se elevaba a un 69,5% del total, actualmente se ha incrementado al 74,4%. Por otro lado, disminuye el porcentaje de los que tienen entre 36 y 45 años del 26,3% al 23,8%; es decir, 2,5 puntos porcentuales.

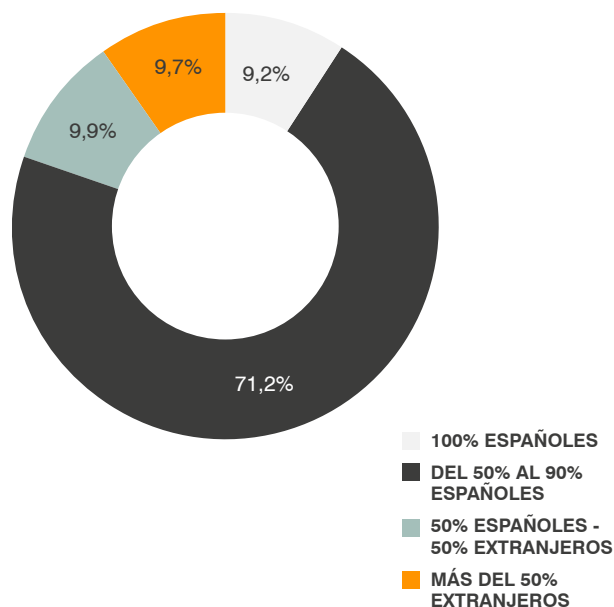
74,4% de los demandantes de vivienda de alquiler tienen menos de 35 años

Respecto a la nacionalidad de los demandantes potenciales, en opinión de los APIs, la demanda de hogares en alquiler es mayoritariamente de españoles, por encima del 80%.

Casi el 10% de los APIs opina que el 50% de la demanda es de españoles y el otro 50% de extranjeros.

Más del 80% de los demandantes de vivienda de alquiler son españoles

GRÁFICO 42. REPARTO DE LAS VIVIENDAS ALQUILADAS ENTRE ESPAÑOLES Y EXTRANJEROS SEGÚN LOS APIs ENTREVISTADOS



Fuente: Servihabitat y Red de agentes colaboradores (APIs).

TABLA 4. NÚMERO DE HOGARES SEGÚN NACIONALIDAD DEL HOGAR Y EL RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA VIVIENDA (2018)

	PROPIA	ALQUILADA	CEDIDA GRATIS O BAJO PRECIO
Hogar exclusivamente español	82,2%	12,1%	5,7%
Hogar mixto (con españoles y extranjeros)	43,6%	52,1%	4,3%
Hogar exclusivamente extranjero con todos sus miembros de la misma nacionalidad	30,7%	65,8%	3,5%
Hogar exclusivamente extranjero con miembros de distinta nacionalidad	29,0%	67,8%	3,2%

Fuente: INE. Encuesta Continua de Hogares (ECH). Datos referidos al valor medio del periodo.

El alquiler continúa siendo la opción mayoritaria en los hogares que cuentan con algún miembro extranjero (mixto y exclusivamente extranjero), con porcentajes de reparto similares a los del año anterior.

TABLA 5. NÚMERO DE HOGARES SEGÚN EL TIPO DE HOGAR Y EL RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA VIVIENDA (2018)

	PROPIA	ALQUILADA	CEDIDA GRATIS O BAJO PRECIO
Hogar unipersonal	74,1%	17,7%	8,2%
Hogar monoparental	75,8%	18,9%	5,3%
Pareja sin hijos que convivan en el hogar	80,4%	15,4%	4,2%
Pareja con hijos que convivan en el hogar	79,4%	16,0%	4,6%

Fuente: INE. Encuesta Continua de Hogares (ECH). Datos referidos al valor medio del periodo.

Los hogares unipersonales y monoparentales siguen manteniendo una mayor propensión al alquiler, siguiendo la tendencia de los últimos cinco años.

6.5 LA OFERTA DE VIVIENDA EN ALQUILER

La oferta de viviendas en alquiler en septiembre de 2019 es menor a la existente hace un año (-16,1%).

Esto se debe a que la oferta ha sido bastante absorbida por la fuerte demanda de la población. Un mercado bastante ágil, en términos generales, para ofertantes y demandantes y una buena oportunidad de inversión por su rentabilidad.

Las condiciones del mercado (financieras, sociales, poblacionales) y los flujos migratorios permiten estimar que la demanda de alquiler se va a mantener a futuro en un mínimo de 70.000 viviendas anuales (similar a la media observada entre 2013 y 2018).

Habría que considerar mantener una oferta relevante para evitar tensiones excesivas en los precios de cara al futuro, especialmente, en grandes ciudades y puntos turísticos. En este aspecto tienen un papel que jugar, y dependerá de ello las políticas públicas que se implementen a escala nacional, regional y municipal.

De manera paralela, el número de viviendas en venta sigue por encima de las 850.000, ofreciendo buenas oportunidades de tener una vivienda en propiedad, a lo que se une la mayor transparencia de la nueva Ley Hipotecaria, los bajos tipos de interés y una oferta dinámica de obra nueva.

La oferta de vivienda en alquiler se ha incrementado en las Islas Canarias y en La Rioja y se ha reducido en mayor o menor medida en el resto de las comunidades autónomas.

Las regiones que se han visto más afectadas con una menor oferta en relación con la elevada demanda en el último año son: Cataluña, Comunidad de Madrid, Comunidad Valenciana, Castilla-La Mancha y Castilla y León.

En valores absolutos, las regiones que menos afectadas se ven por la falta de oferta son: la comunidad de Andalucía (mantiene una oferta cercana a las 19.000 viviendas), Asturias (en torno a 2.800-3.000 viviendas), Islas Baleares (alrededor de 3.350 viviendas), Extremadura (con 1.100 viviendas disponibles) y región de Murcia (alrededor de 1.800 viviendas).

Este cambio era esperable por la aceleración de la oferta que se había producido en los dos años anteriores, periodo de tiempo en el que se han venido realizando ajustes en el mercado y, ahora, se modera relativamente.

Además, esta previsión de una cierta moderación en el mercado de alquiler, en términos generales, estaba ya adelantada por el índice Servihabitat elaborado a partir de la opinión de la Red de agentes colaboradores (APIs).

Los analistas advertían en las dos vertientes: un menor incremento relativo del precio promedio del alquiler y una moderación en el volumen de operaciones durante los siguientes meses.

No obstante, por supuesto, el mercado inmobiliario sigue teniendo una amplia y heterogénea casuística y, al margen de las valoraciones generales, obliga a un análisis continuo y detallado por zonas.

-16,1% interanual de oferta en alquiler



TABLA 6. ESTIMACIÓN DEL VOLUMEN DE VIVIENDA EN OFERTA DE ALQUILER

NÚMERO DE VIVIENDAS EN OFERTA DE ALQUILER

	sep-17	sep-18	sep-19
Total Nacional	97.900	104.740	87.770
Andalucía	18.800	19.000	18.980
Aragón	1.600	1.800	1.540
Asturias	2.400	3.000	2.810
Islas Baleares	2.300	3.400	3.340
Islas Canarias	2.000	2.600	3.500
Cantabria	1.800	2.000	1.580
Castilla y León	8.400	7.100	4.310
Castilla-La Mancha	4.700	4.100	2.580
Cataluña	13.500	19.800	15.140
Comunidad Valenciana	17.600	12.600	10.110
Extremadura	1.500	1.200	1.100
Galicia	5.500	4.800	3.860
Comunidad de Madrid	12.700	18.300	14.600
Región de Murcia	2.000	1.900	1.770
Navarra	500	400	320
País Vasco	2.100	2.300	1.750
La Rioja	300	300	370
Ceuta	100	70	30
Melilla	100	70	80

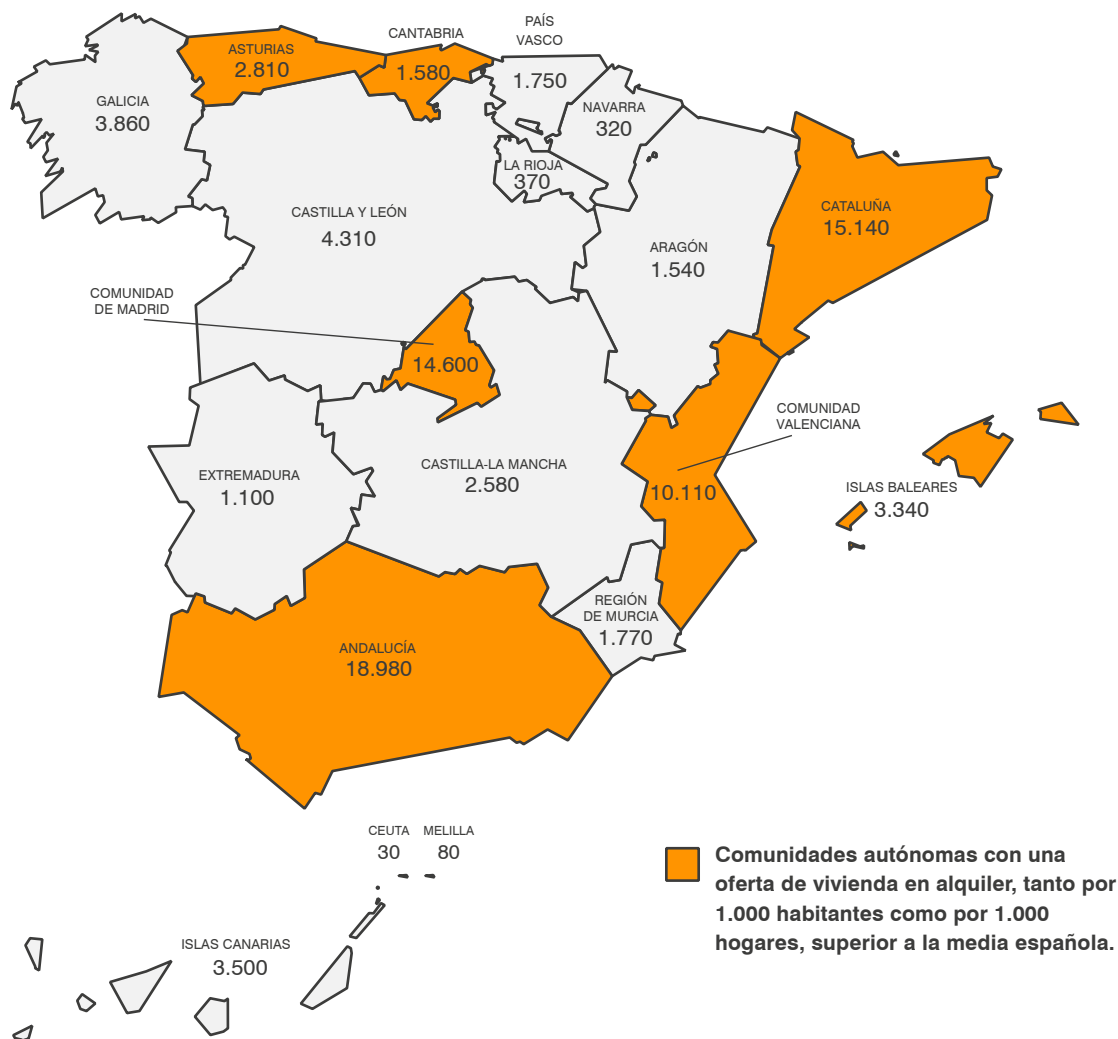
Fuente: Servihabitat. Elaboración propia sobre la base del banco de datos y consultas a portales inmobiliarios.

El volumen de oferta de viviendas en alquiler a septiembre de 2019 comparado con el parque de viviendas (última cifra disponible del Ministerio de Fomento para 2018) supone un descenso del 0,41% al 0,34% en un año.

Esto supone 1,9 viviendas en oferta por cada 1.000 habitantes y 4,7 por cada 1.000 hogares, frente a las 2,2 viviendas por cada 1.000 habitantes y un 5,7% por cada 1.000 hogares de 2018.

87.770 viviendas en régimen de alquiler en España en septiembre de 2019

MAPA 3. OFERTA DE VIVIENDA EN ALQUILER EN ESPAÑA Nº de viviendas

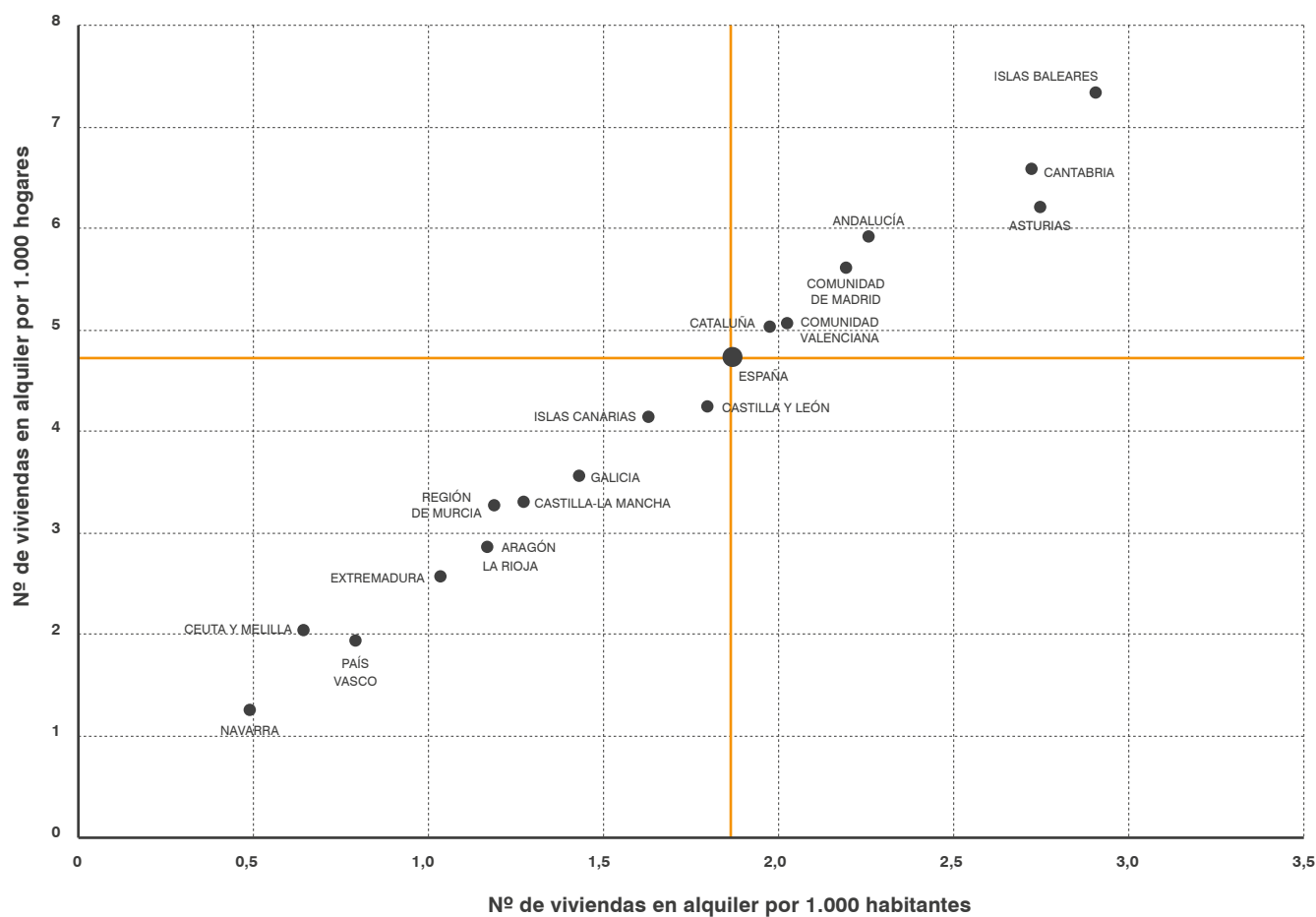


Fuente: Servihabitát.

Respecto al volumen de viviendas destinadas al alquiler, al margen de las provincias de Madrid y Barcelona (con una horquilla potencial de 12.000 a 15.000 viviendas), destacan especialmente, por un volumen muy importante, las provincias de Sevilla y Málaga en Andalucía, y también, en la costa mediterránea, las provincias de Alicante y Valencia, así como las Islas Baleares, todas ellas por encima de las 3.000 viviendas.

Teniendo en cuenta la población, destaca la ratio resultante del número de viviendas en alquiler por 1.000 habitantes en las provincias de Málaga (3,8), Salamanca (3,7), Segovia (3,3), Baleares (2,9), Asturias (2,7) y Cantabria (2,7).

GRÁFICO 43. OFERTA DE VIVIENDA EN ALQUILER POR HABITANTE Y POR HOGAR



Fuente: Servihabitat.

Referencias: 18,5 mill. de hogares y 47 mill. de habitantes en España. Fuente: INE.

Lo mismo sucede si se tiene en cuenta el número de hogares: con una ratio del número de viviendas en alquiler por 1.000 hogares muy por encima del resto, destacan las provincias de Málaga (9,9), Salamanca (8,6), Segovia (8,2), Islas Baleares (7,4), Cantabria (6,6), Ávila (6,2), Asturias (6,2) y Cádiz (6,1).

La Comunidad de Madrid, Cataluña, las Islas Baleares, Asturias, la Comunidad Valenciana, Andalucía y Cantabria disponen de una oferta de viviendas en alquiler por habitante y por hogar por encima de la media española, quedando ligeramente por debajo de la media la comunidad de Castilla y León.

Siete comunidades disponen de una oferta de viviendas en alquiler por habitante y hogar por encima de la media española

6.6 PRECIO DEL ALQUILER

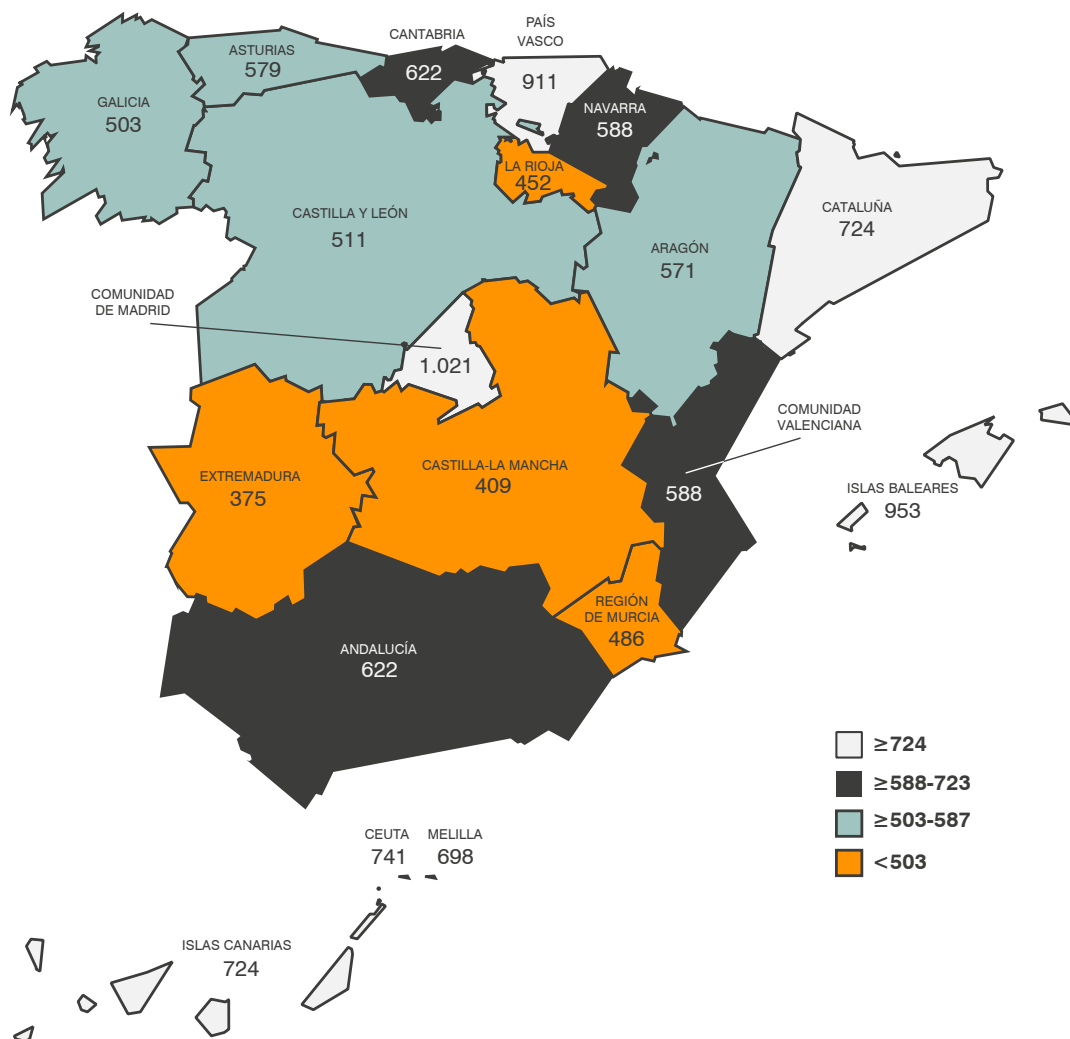
El nivel del precio del alquiler es elevado y se estima en 9,4€ por m² en el ámbito nacional en septiembre de 2019.

En general, se puede continuar hablando de una variación anual al alza en el precio del alquiler a nivel nacional, pero con aumentos más moderados que los que se experimentaron el año anterior. De hecho, la tendencia es convergente con la variación anual del precio de las compraventas.

El precio del alquiler en España, en 2019, para una vivienda de 80-90 m² es de 800 euros al mes, un 12,7% más que en 2018.

Existe una amplia horquilla en los precios medios a lo largo del territorio que va desde los mínimos de las provincias de Teruel (350€), Zamora (358€), Cáceres (358€) o Jaén (367€), hasta los máximos que se registran en los mercados de las grandes ciudades, sus áreas metropolitanas y los principales mercados costeros, donde destacan Barcelona (1.030€), Madrid (1.021€), las Islas Baleares (953€), Guipúzcoa (945€), Las Palmas (758€) y Málaga (732€).

MAPA 4. PRECIO MEDIO DEL ALQUILER DE VIVIENDA
Precio en € para una vivienda de 80-90 m²

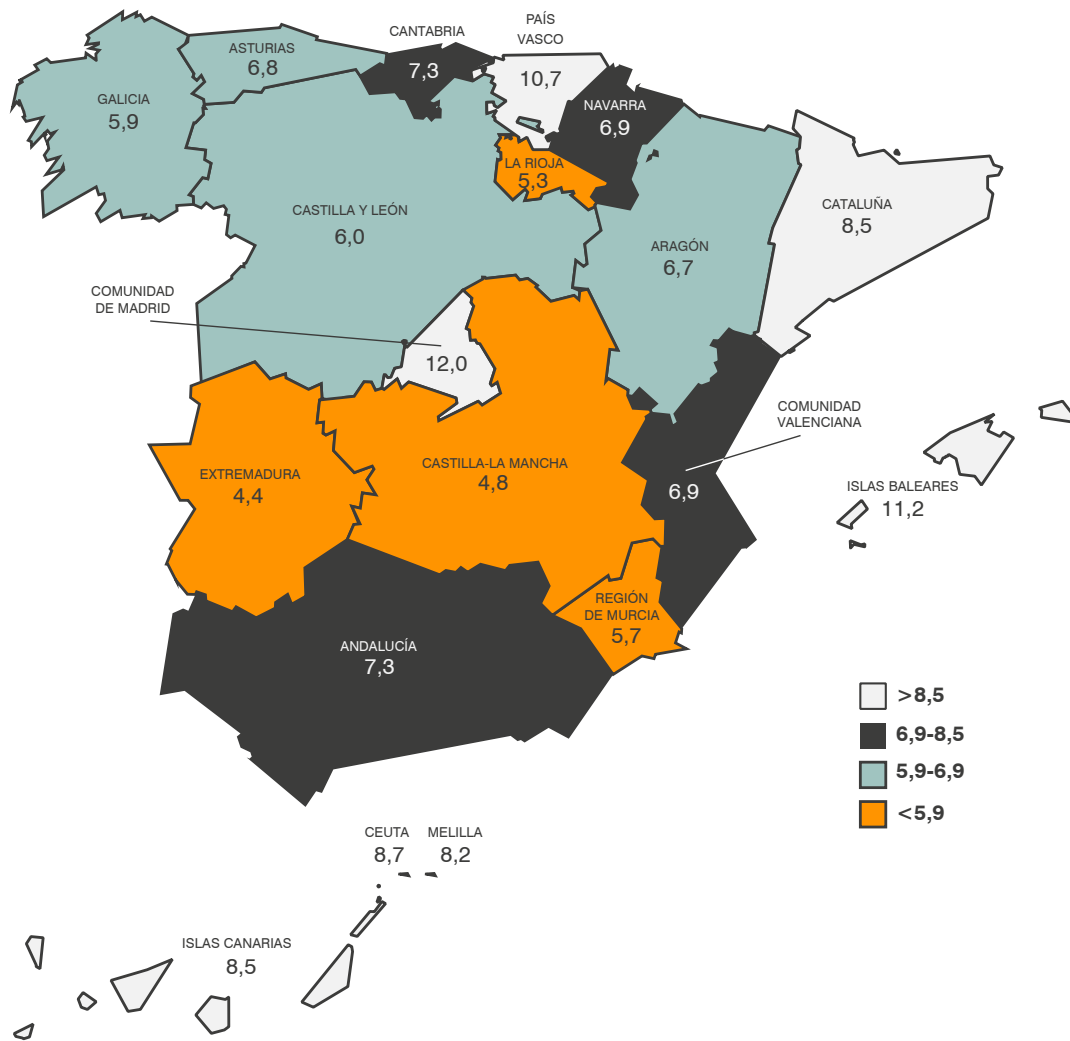


Nota: Referencia nacional en 800€ por mes.

Los datos son precios medios ponderados para cada comunidad autónoma por lo que sirven como referencia de conjunto más que una situación concreta de los precios de las provincias o de las grandes ciudades.

Fuente: Servihabitat.

MAPA 5. PRECIO MEDIO DEL ALQUILER DE VIVIENDA (€ / m²)

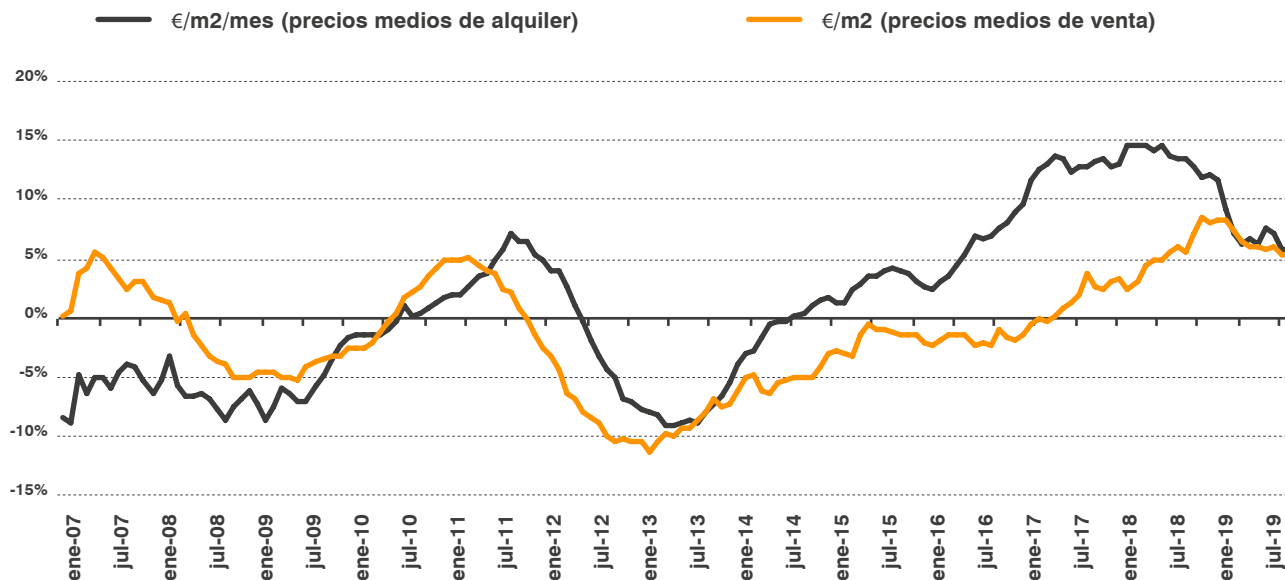


Nota: Referencia nacional en 9,4€ / m².

Nota: Los datos son precios medios ponderados para cada comunidad autónoma por lo que sirven como referencia de conjunto más que una situación concreta de los precios de las provincias o de las grandes ciudades.

Fuente: Servihabitat.

GRÁFICO 44. EVOLUCIÓN DEL PRECIO MEDIO DEL ALQUILER Y DE LAS VENTAS A NIVEL NACIONAL (Tasas de variación anual)

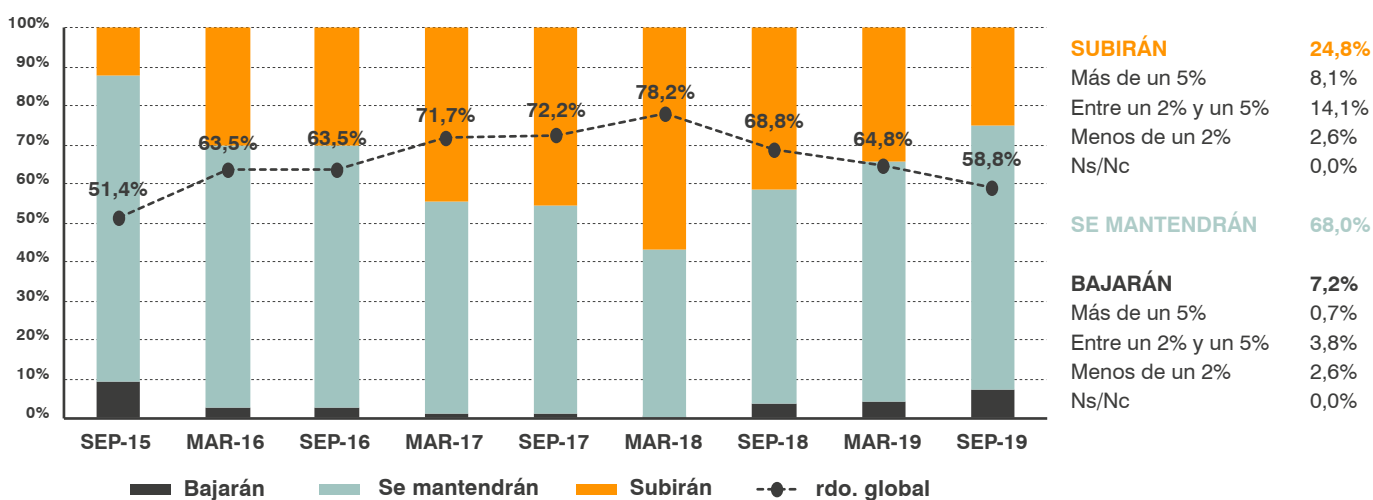


Fuente: Servihabitat sobre la base del banco de datos y consultas a los portales inmobiliarios.

Para el 68% de los APIs, los precios se mantendrán estables en los próximos seis meses, mientras que un 24,8% opina que continuarán subiendo y un 7,2% que bajarán.

El resultado global refleja una nota de 58,8 puntos porcentuales, muy próximo a la línea de 50 puntos que equivaldría al mantenimiento pleno de los precios y una clara moderación de los precios comparado con los resultados de mediciones anteriores.

GRÁFICO 45. EVOLUCIÓN DEL PRECIO DEL ALQUILER EN LOS PRÓXIMOS 6 MESES



Fuente: Servihabitat y Red de agentes colaboradores (APIs).

La opinión de los APIs refleja la tendencia a un **mantenimiento pleno** de los precios y una clara **moderación** de estos



6.7 RENTABILIDAD

En septiembre de 2019 la rentabilidad anual bruta media para una vivienda en alquiler en España se ha situado en el 5,7%, similar a los análisis anteriores (5,6% en septiembre de 2018).

La Comunidad de Madrid presenta una rentabilidad superior a la media y, junto con el País Vasco y las Islas Baleares, son las zonas con precios medios superiores a la media nacional. En Cataluña, la Comunidad Valenciana, las Islas Canarias, Cantabria, Asturias, Murcia y la ciudad autónoma de Melilla también existe una rentabilidad bruta anual notable, por encima del 5%.

Por el contrario, Galicia, La Rioja y Extremadura disponen de precios más asequibles que la media nacional, con una rentabilidad anual bruta en torno al 4,5%.

Desde el punto de vista provincial, Valencia (6,1%), Toledo (5,9%), Sevilla (5,8%) y Madrid (5,8%) son las que presentan rentabilidades por encima de la media nacional (5,7%).

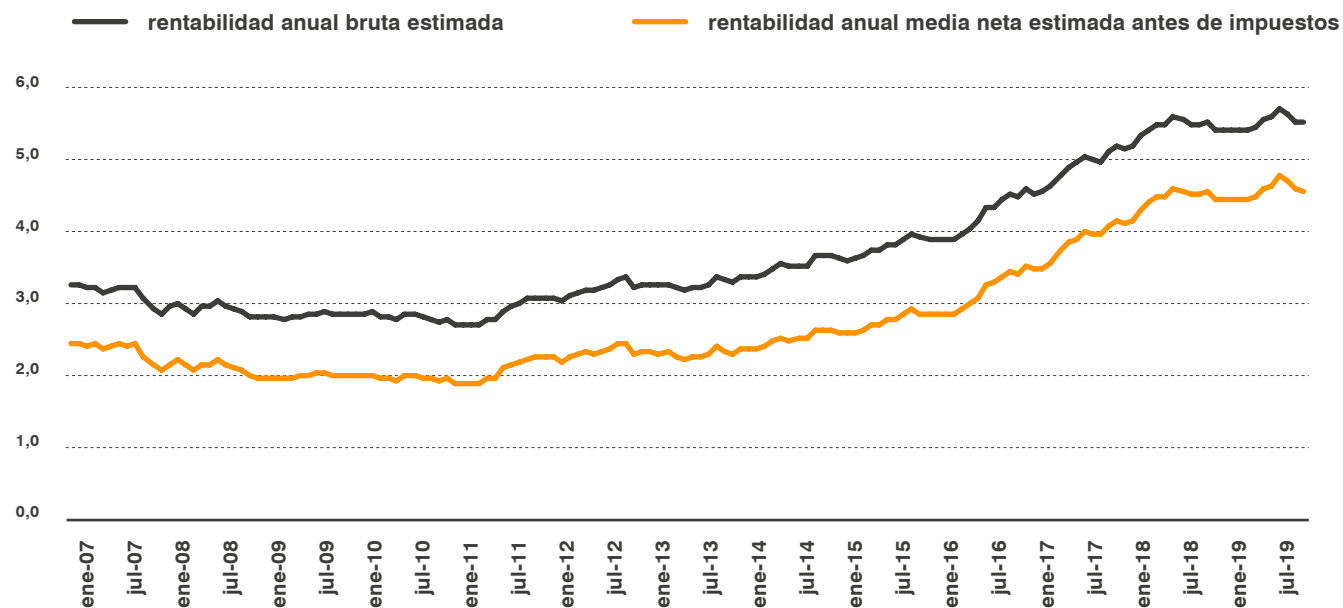
MAPA 6. RENTABILIDAD MEDIA DEL ALQUILER DE VIVIENDA EN ESPAÑA



Fuente: Servihabitat.

Nota: Rentabilidad anual bruta media sujeta a los gastos de la vivienda (IBI, seguro, reparaciones y mantenimiento, tasa de basuras, y gastos de comunidad) que están a nombre del titular (persona física o jurídica). Normalmente, para una vivienda media a nivel nacional supone alrededor de un punto porcentual y se obtiene la rentabilidad anual neta antes de impuestos. La fiscalidad difiere del tratamiento y legislación de cada comunidad autónoma.

GRÁFICO 46. EVOLUCIÓN DE LA RENTABILIDAD DEL ALQUILER DE VIVIENDA EN ESPAÑA



Fuente: Servihabitat.

La rentabilidad anual bruta media para una vivienda en alquiler en España se ha situado en el **5,7%**

GRÁFICO 47. PRECIO MEDIO DE ALQUILER Y RENTABILIDAD POR CC.AA.



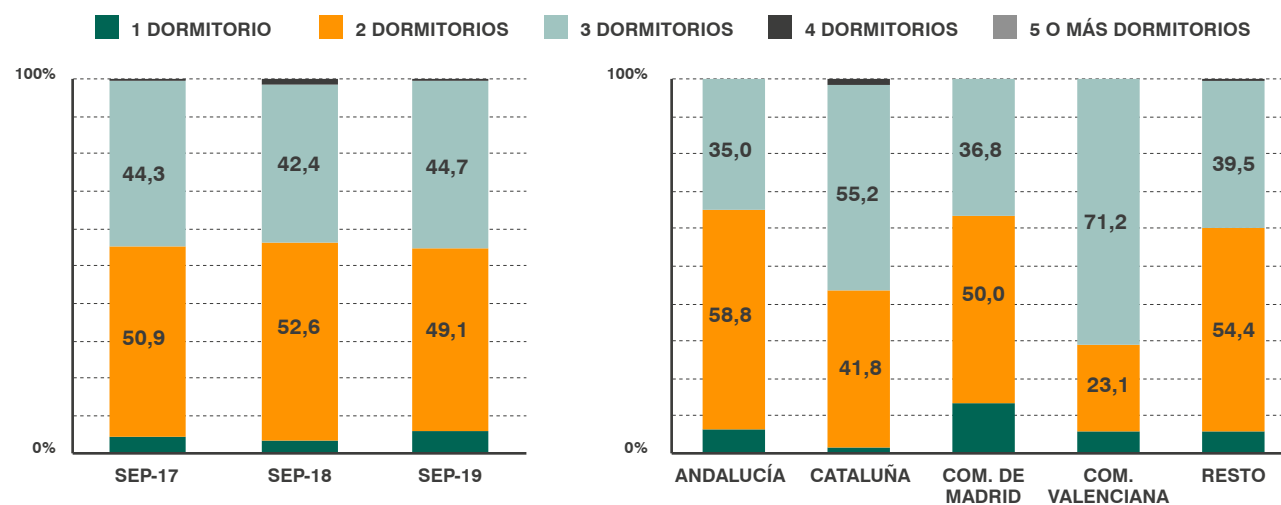
Fuente: Servihabitat.

6.8 LA DEMANDA

Según la opinión de la Red de agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat, la vivienda en altura más demandada es la de 2 dormitorios (49,1%), seguida de cerca de la de 3 dormitorios

(44,7%). Esta última tipología de vivienda continúa siendo la más solicitada en Cataluña (55,2%) y en la Comunidad Valenciana (71,2%).

GRÁFICO 48. VIVIENDA EN ALTURA MÁS DEMANDADA

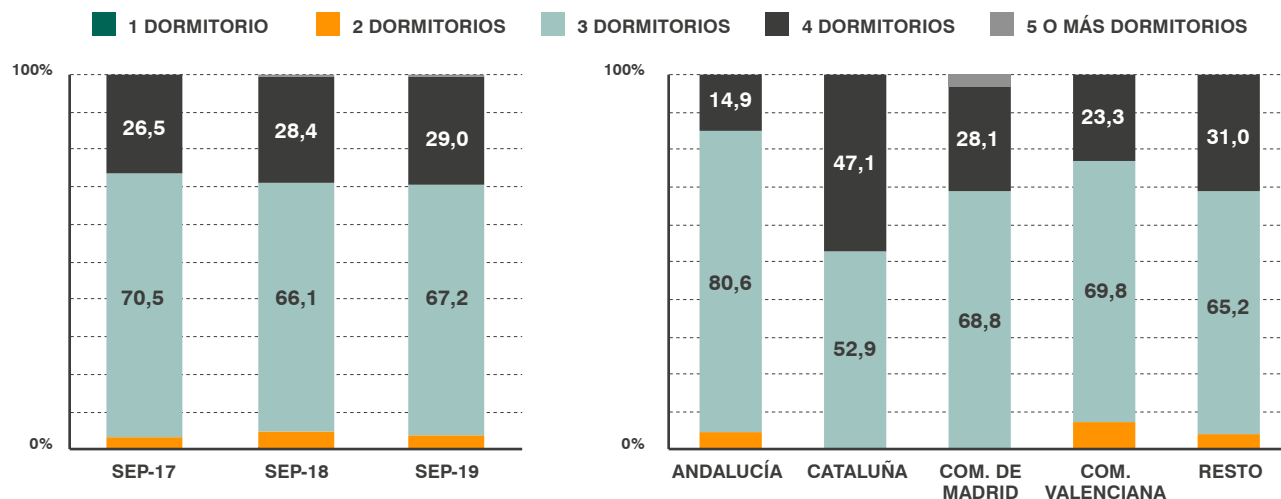


Fuente: Servihabitat y Red de Agentes colaboradores (APIs).

En el caso de la vivienda unifamiliar adosada, la vivienda de 3 dormitorios continúa siendo la opción más demandada (67,2%), según los APIs entrevistados. En el caso de Andalucía, el porcentaje de esta preferencia sube al 80,6% de los casos. Al contrario, en Cataluña, la preferencia de los 3

dormitorios para las viviendas unifamiliares adosadas en alquiler se equilibra bastante con la demanda de 4 dormitorios. De hecho, la opción de 3 dormitorios gana bastante terreno en detrimento de los 4 dormitorios que, hace un año, alcanzaban el 60,5%.

GRÁFICO 49. VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA MÁS DEMANDADA



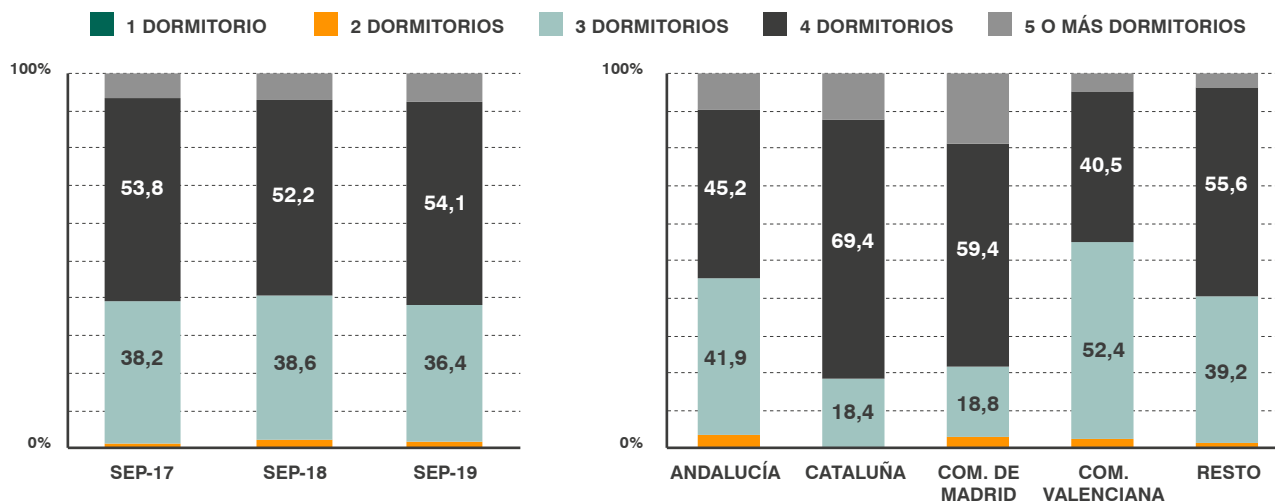
Fuente: Servihabitat y Red de Agentes colaboradores (APIs).

El comprador se decanta por la vivienda unifamiliar aislada de cuatro dormitorios.

A nivel nacional esta preferencia representa el 54,1% de la demanda, seguido del 36,4% que solicitan 3 dormitorios. Especialmente, para este tipo de vivienda, la opción de 4 dormitorios es muy solicitada en Cataluña (con el 69,4% de los

casos), seguida de la Comunidad de Madrid (con el 59,4% de los casos). Para la vivienda unifamiliar aislada, tanto en Cataluña como en la Comunidad de Madrid, aparece un porcentaje entre el 10% y 20% de casos que demandan 5 dormitorios (12,2% y 18,8%, respectivamente). En la Comunidad Valenciana, los 3 dormitorios (52,4%) superan a los 4 dormitorios, pero en menor distancia que hace un año.

GRÁFICO 50. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA MÁS DEMANDADA



Fuente: Servihabitat y Red de Agentes colaboradores (APIs).

El número de meses que se tarda en alquilar una vivienda (tiempo medio) en España se ha reducido por el claro interés en los alquileres de vivienda. El mercado es muy líquido y esta situación se explica por la absorción de parte de la oferta existente en los últimos meses.

En septiembre de 2019 se tardan 1,64 meses en alquilar una vivienda (tiempo medio en España), es decir, que está 49 días en el mercado.

Dentro de las comunidades autónomas con mayor actividad de arrendamientos, el menor tiempo en alquilar una vivienda es de 39 días en la Comunidad de Madrid, mientras que en Andalucía, la Comunidad Valenciana y Cataluña es de 50 días.

En general, según las opiniones de los APIs entrevistados, en el 65,2% de los casos una vivienda tarda en alquilarse un mes o menos, en el 18,8% llega a los dos meses y en el 16% de los casos supera los tres meses.

TABLA 7. Nº DE MESES / Nº DE DÍAS PROMEDIO QUE SE TARDA EN ALQUILAR UNA VIVIENDA
Expresado en meses (y multiplicado x 30 = días en mercado)

	SEP-17	SEP-18	SEP-19
España	1,71 / 51	1,77 / 53	1,64 / 49
Andalucía	1,80 / 54	1,87 / 56	1,66 / 50
Cataluña	1,47 / 44	1,44 / 43	1,66 / 50
Comunidad de Madrid	1,50 / 45	1,41 / 42	1,29 / 39
Comunidad Valenciana	1,80 / 54	1,86 / 56	1,67 / 50
Resto	1,73 / 52	1,88 / 56	1,70 / 51

Fuente: Servihabitat y Red de agentes colaboradores (APIs).

6.9 PUNTOS CLAVE DEL MERCADO DE ALQUILER

Los indicadores que estudian la marcha del mercado de alquiler residencial en España apuntan a una buena salud del sector. En el último año, se ha absorbido parte de la oferta existente y, en general, el mercado funciona con liquidez. Una vivienda tipo está 49 días en el mercado y el 65,2% de las operaciones se cierran en un mes o menos. Tanto los precios como las operaciones de arrendamiento tienden a la moderación.

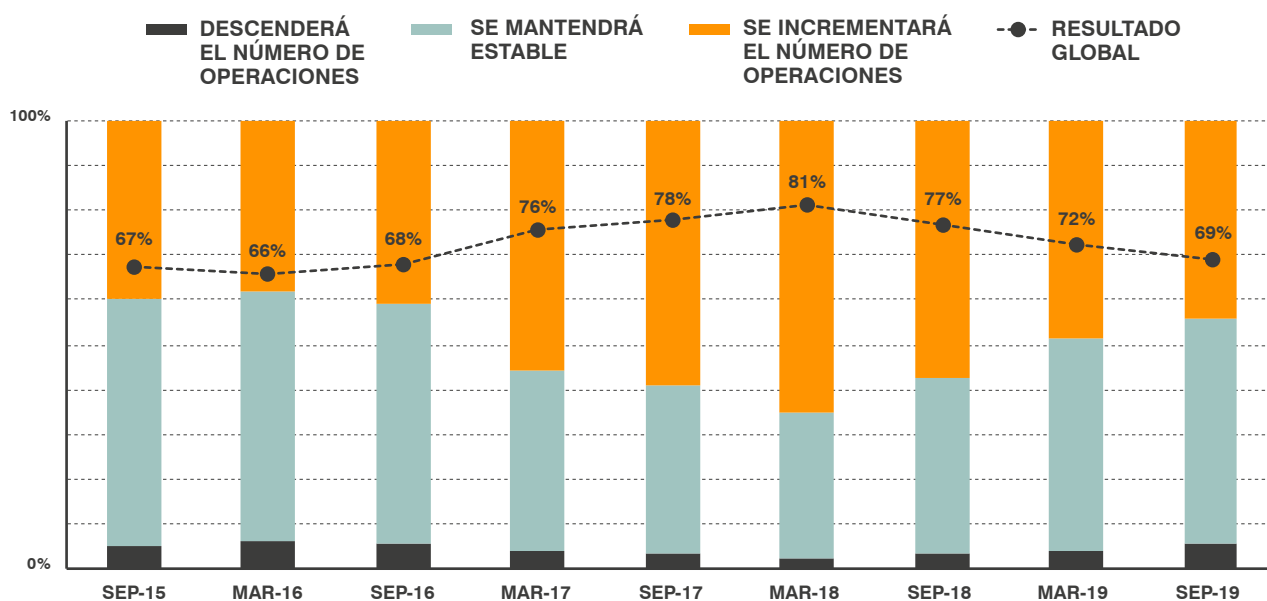
- La tendencia a converger con la **filosofía europea de vivienda en alquiler** sigue avanzando. El volumen de casos en régimen de alquiler con renta pagada a precio de mercado tiene un diferencial de tan solo 5,2 puntos porcentuales con los datos de la UE-27. Además, se mantienen los aspectos que sostienen el crecimiento de esta opción residencial como, por ejemplo, la consideración del alquiler como principal opción residencial para las nuevas generaciones, la dificultad de algunos hogares para incrementar sus ingresos, la falta de ahorro para poder adquirir una vivienda en propiedad para los hogares más jóvenes o con menores ingresos, así como la mayor movilidad laboral.

- Una parte de la **oferta** disponible se absorbe este último año y se sitúa en torno a las 87.770 viviendas en alquiler. Al margen de las provincias de Madrid y Barcelona, destacan otras cinco provincias con un volumen de oferta muy importante (Sevilla,

Málaga, Alicante, Valencia y Baleares), todas ellas en una horquilla que va desde las 3.000 hasta las 6.500 viviendas en alquiler, según cada caso. El volumen de oferta rompe la dinámica experimentada anteriormente (se incrementaba como consecuencia de una mayor presión de la demanda). No obstante, el mercado se va a ir nutriendo de un mayor volumen de oferta profesionalizada, procedente de grandes inversores, que podrían alterar de nuevo esta tendencia en los próximos meses. Además, la oferta pública de inmuebles en alquiler no ha aumentado de manera significativa, hecho que podría haber aportado mayor dinamismo al mercado.

- El **precio** de la vivienda en alquiler en España se sitúa en los 800€ al mes para una vivienda tipo de 80-90 m². La media a nivel nacional es de 9,4€ por m². Las opciones de las nuevas generaciones y los flujos migratorios confirman la importancia de la vivienda en régimen de alquiler como opción residencial. La situación financiera y laboral a lo largo de la vida de las personas condiciona las decisiones a favor del alquiler en un número creciente de hogares. Este efecto continúa presionando al alza el precio, considerando siempre que se trata de un mercado muy heterogéneo en el que las ciudades con mayor oferta educacional universitaria y mejores oportunidades laborales, así como los principales mercados vacacionales, presentan un dinamismo mucho más elevado que el resto.

GRÁFICO 51. EVOLUCIÓN DEL MERCADO DE ALQUILER RESPECTO A LA COMPRAVENTA



Fuente: Servihabitat y Red de agentes colaboradores (APIs).

- La **variación anual** de los precios se va moderando, en sintonía con el comportamiento del precio de las ventas, tal como anticipaban las expectativas de los APIs hace un año. Para los próximos seis meses, el 68% de los encuestados considera que los precios se mantendrán estables.

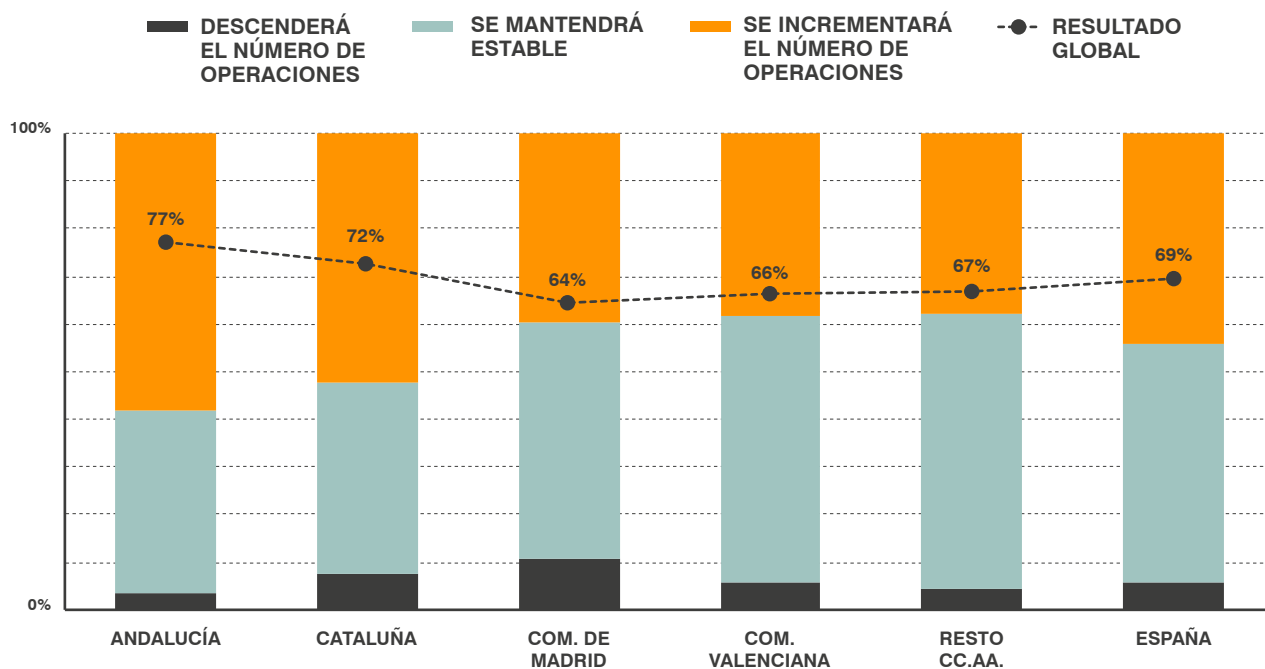
- La **rentabilidad** anual bruta media es del 5,7% y se mantiene en baremos muy parecidos a los de semestres anteriores. En términos netos es cerca de un punto porcentual menor pero sigue siendo un buen activo de inversión.

- En cuanto al número de **operaciones** de arrendamiento, para los próximos seis meses, el índice elaborado por Servihabitat a partir de las expectativas de los APIs apunta al mantenimiento de la tendencia en que predomina un escenario con una actividad similar a la de los meses anteriores.

- En Andalucía y Cataluña, el indicador prevé una notable actividad en cuanto a **volumen de operaciones** en los próximos meses. En la Comunidad Valenciana y en la Comunidad de Madrid, el avance será menor, aunque todas las comunidades evolucionan positivamente a ritmos más moderados.

- La **profesionalización** del sector se está haciendo cada vez más patente, con un mayor volumen de inversores y gestores cuya cuota de mercado se incrementa poco a poco. Este interés creciente se ha desencadenado especialmente en el último año, en que se ha realizado un mayor volumen de operaciones de inversión y ha aparecido un mayor interés por la compra de edificios "llave en mano" a los principales promotores, que se muestran receptivos a este tipo de soluciones para comercializar sus nuevos proyectos.

GRÁFICO 52. EVOLUCIÓN DEL MERCADO DE ALQUILER RESPECTO A LA COMPRAVENTA EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS SELECCIONADAS



Fuente: Servihabitat y Red de agentes colaboradores (APIs).

6.10 RESUMEN MERCADO DE ALQUILER

Un **23,7%** de la población española reside en régimen de alquiler

El **74,4%** de los arrendatarios tiene menos de 35 años

El **14,8%** de la población paga una renta a precio de mercado en España

La oferta media de alquiler en España es de **1,9** viviendas por cada 1.000 habitantes y de **4,7** por cada 1.000 hogares

El precio medio del alquiler en España para una vivienda de 80 - 90 m² es de **800€**

De media, una vivienda tarda **7 semanas (49 días)** en alquilarse en España

Casi el **68,0%** de los APIs opina que el precio de los alquileres se mantendrá en los próximos 6 meses

La rentabilidad anual bruta en España para una vivienda en alquiler es del **5,7%**

Más del **80%** de los APIs opina que los potenciales demandantes de vivienda en alquiler son mayoritariamente españoles

7.



EL COMPRADOR EXTRANJERO



7.1 EVOLUCIÓN DE LAS COMPRAS DE VIVIENDAS POR PARTE DE EXTRANJEROS

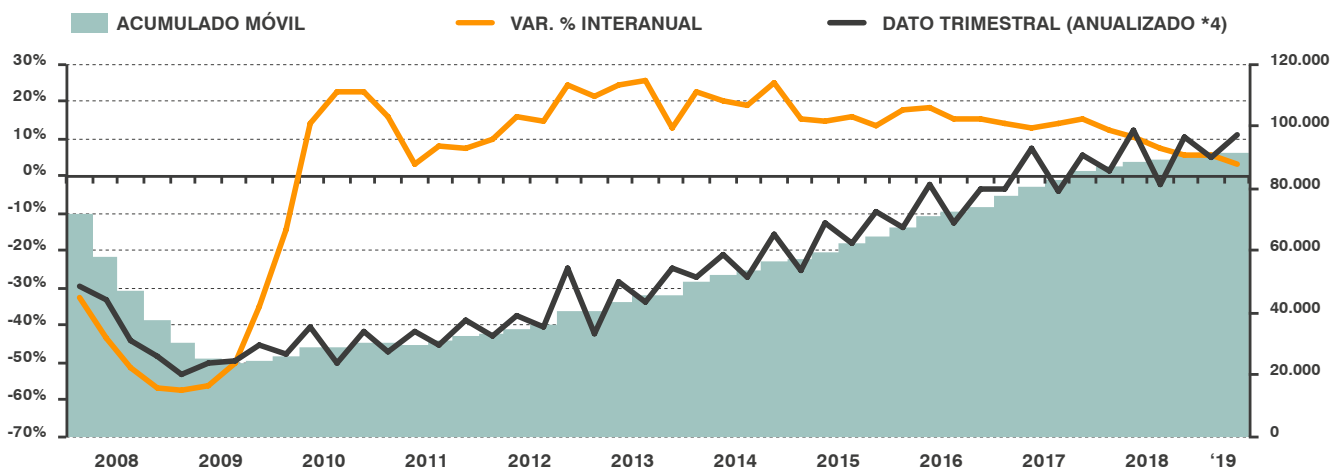
Según el Ministerio de Fomento, y anualizando el dato con el acumulado móvil de los últimos cuatro trimestres, el volumen total de viviendas vendidas en España cuyo comprador es extranjero es de 93.952 inmuebles al segundo trimestre de 2019. Este dato, que supone un aumento interanual del 2,3%, refleja que el dinamismo es inferior al de periodos anteriores, aunque se evoluciona de

forma sincronizada con la cifra general de compraventas, manteniendo su cuota y con un peso relativo muy relevante.

La dinámica entre los extranjeros residentes y los no residentes es muy diferente. La evolución de los primeros alcanza el 3,1% al segundo trimestre de 2019, mientras que los segundos evolucionan a ritmos negativos (-19,5%).

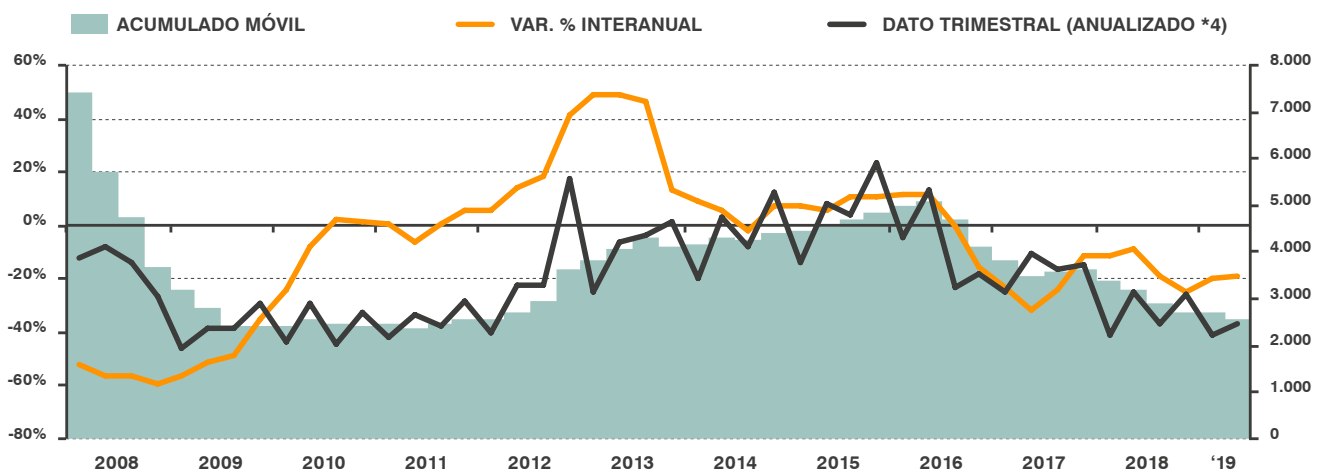
93.952 inmuebles son comprados por extranjeros (+2,3% en 2019)

GRÁFICO 53. EVOLUCIÓN DE LAS COMPRAS DE VIVIENDA POR PARTE DE LOS EXTRANJEROS RESIDENTES (DINÁMICA Y TENDENCIA)



Fuente: MFOM y elaboración propia.

GRÁFICO 54. EVOLUCIÓN DE LAS COMPRAS DE VIVIENDA POR PARTE DE LOS EXTRANJEROS NO RESIDENTES (DINÁMICA Y TENDENCIA)

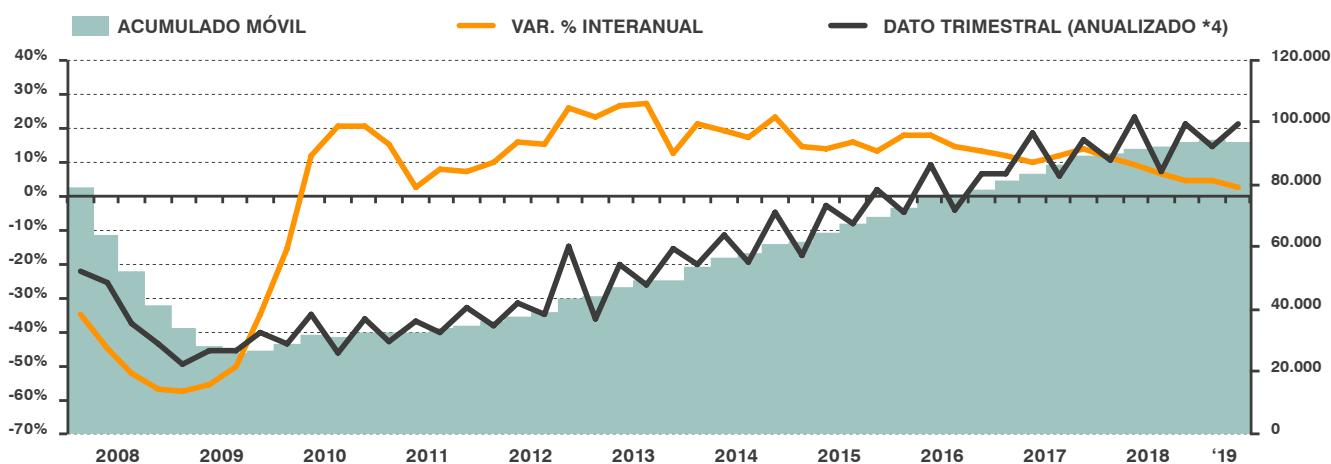


Fuente: MFOM y elaboración propia.

En valores absolutos, se mantienen unas cifras muy destacables: el número de viviendas vendidas a compradores extranjeros fue de 46.174 en el primer semestre de 2018 y de 46.862 en el mismo periodo de 2019. Considerando el marco europeo y nacional actual, estos datos parecen difíciles de superar de manera constante.

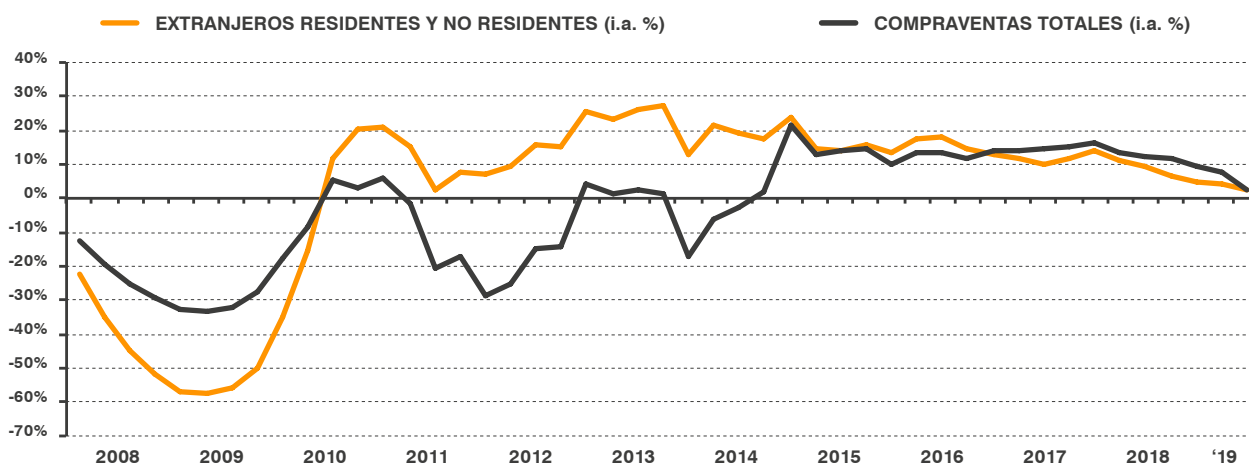
Además, a diferencia del ciclo comprendido entre 2011 y 2014, no están ejerciendo un impulso extra en el sector, lo que en parte se explica por el efecto Brexit y la situación de incertidumbre global.

GRÁFICO 55. EVOLUCIÓN DE LAS COMPRAS DE VIVIENDA POR PARTE DE LOS EXTRANJEROS RESIDENTES Y NO RESIDENTES (DINÁMICA Y TENDENCIA)



Fuente: MFOM y elaboración propia.

GRÁFICO 56. EVOLUCIÓN DE LAS COMPRAS DE VIVIENDA POR PARTE DE LOS EXTRANJEROS Y DEL TOTAL (DINÁMICA Y TENDENCIA)



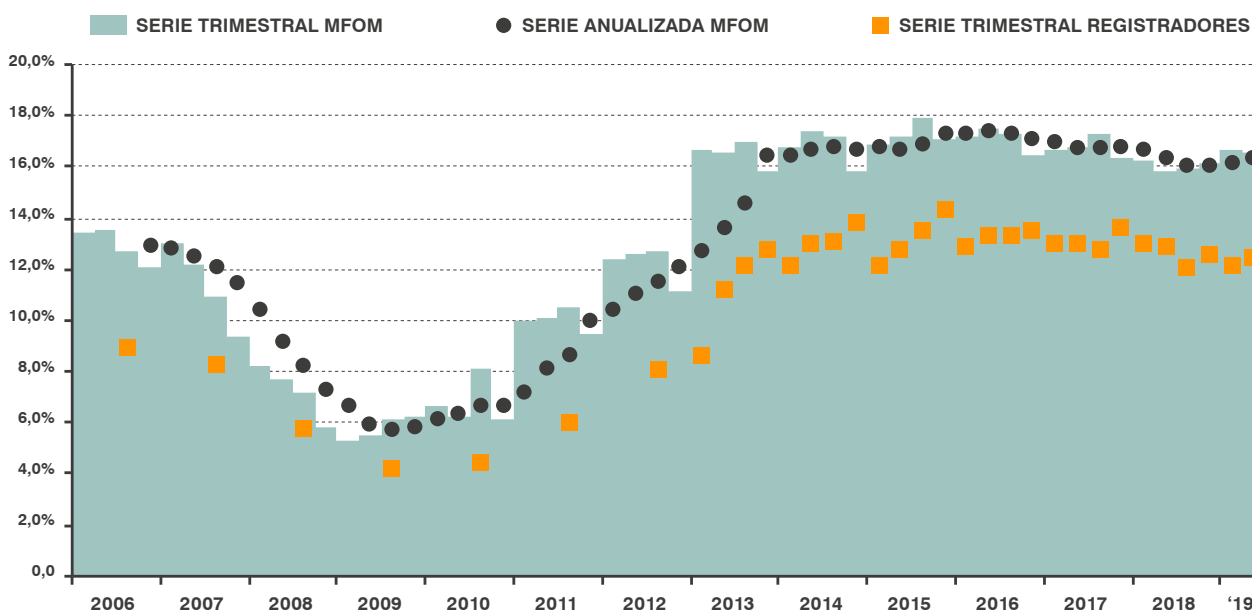
Fuente: MFOM y elaboración propia.

7.2 COMPRAVENTAS POR PARTE DE EXTRANJEROS RESPECTO AL TOTAL

Este volumen de operaciones, anualizando el dato con el acumulado móvil de los cuatro trimestres más recientes, supone una cuota del 16,4% del total de compras realizadas al segundo trimestre de 2019. Para los Registradores esta cuota es del 12,5%, aunque mantienen la misma dinámica.

El **16,4%** de las operaciones en España han sido realizadas por compradores extranjeros en el segundo trimestre de 2019

GRÁFICO 57. EVOLUCIÓN DE LAS COMPRAS DE VIVIENDA POR PARTE DE LOS EXTRANJEROS RESIDENTES Y NO RESIDENTES (CUOTA EN PORCENTAJE / TOTAL)

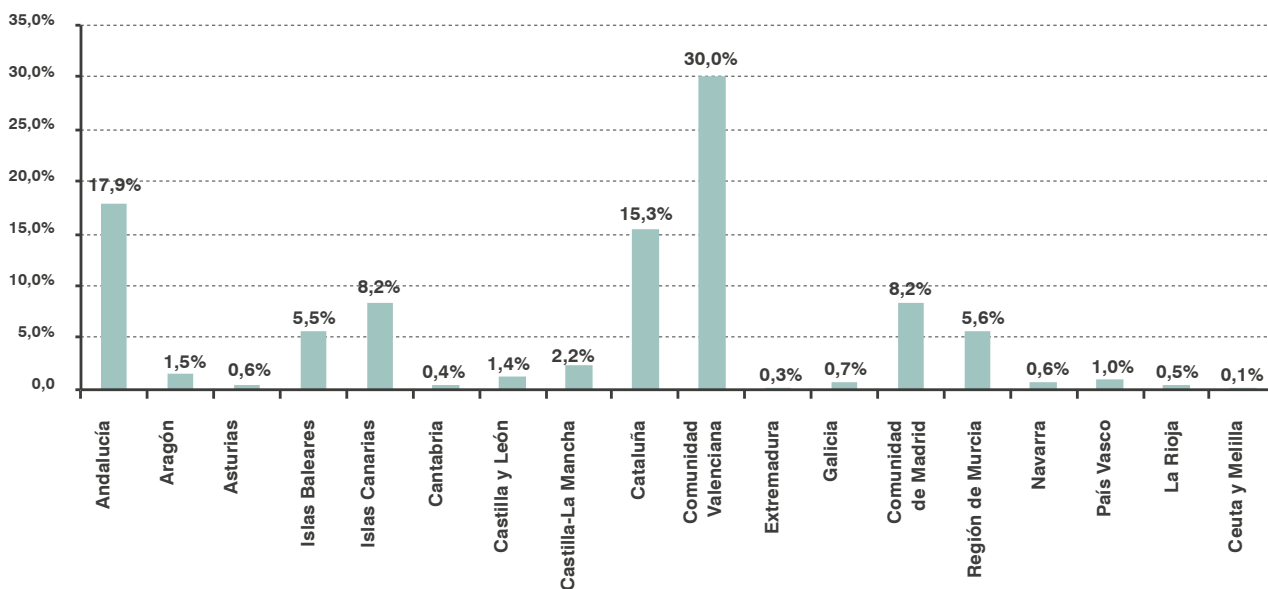


Fuente: MFOM, Colegio de Registradores y elaboración propia.

El 91% de las compras de los extranjeros se producen en las principales capitales y en la costa mediterránea, por lo que se mantiene el nivel de concentración elevado.

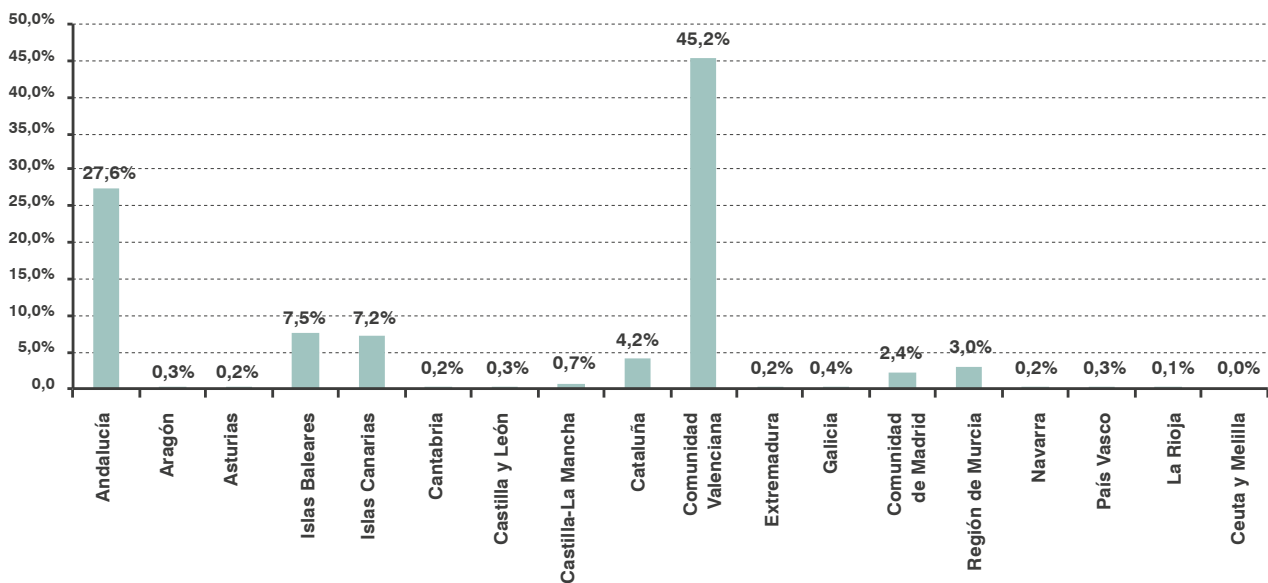
Las comunidades autónomas con mayor peso de compra de vivienda por parte de extranjeros residentes han sido, de forma destacada, la Comunidad Valenciana y Andalucía, siguiéndolas Cataluña, las Islas Canarias, Islas Baleares, Comunidad de Madrid y Murcia.

GRÁFICO 58. DISTRIBUCIÓN DE LAS COMPRAS DE EXTRANJEROS RESIDENTES (2019)



Fuente: MFOM y elaboración propia.

GRÁFICO 59. DISTRIBUCIÓN DE LAS COMPRAS DE EXTRANJEROS NO RESIDENTES (2019)

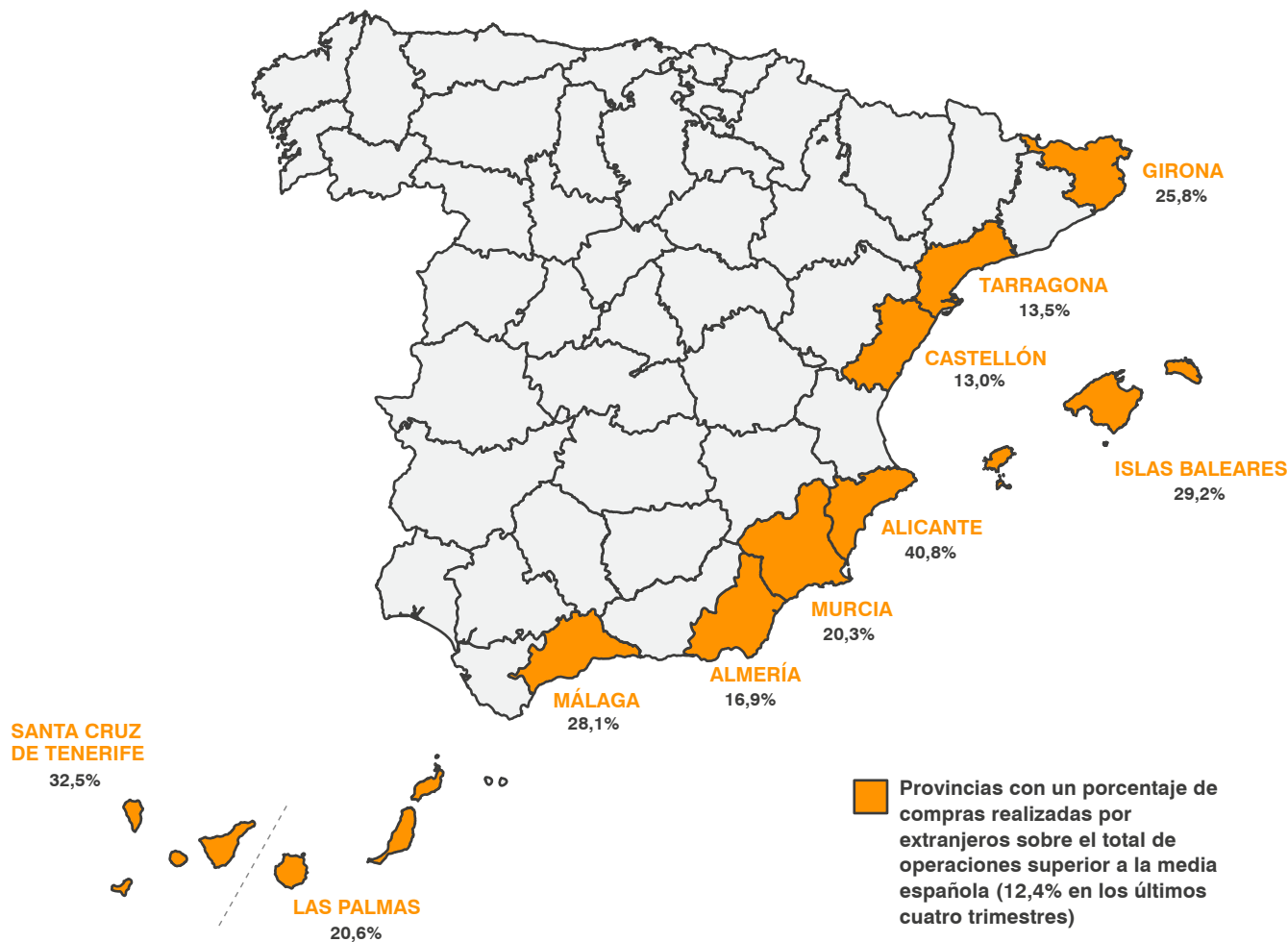


Fuente: MFOM y elaboración propia.

A nivel provincial, Alicante, Almería, Baleares, Castellón, Girona, Las Palmas, Málaga, Murcia, Tarragona y Tenerife superan holgadamente el promedio nacional de compras realizadas por parte de extranjeros (12,4% de promedio en los últimos cuatro trimestres).

Se trata de provincias y comunidades autónomas isleñas o mediterráneas, donde se focaliza la demanda de vivienda extranjera, normalmente de carácter vacacional, en los últimos años.

MAPA 7. COMPRAS POR PARTE DE EXTRANJEROS EN 2019 % de compras por parte de extranjeros sobre el total de la provincia



Fuente: Colegio de Registradores y elaboración propia.



7.3 DETALLE DE LAS COMPRAVENTAS SEGÚN NACIONALIDAD DE LOS EXTRANJEROS

Según la Estadística Registral Inmobiliaria (ERI), el segundo trimestre de 2019 registra un 12,46% de compra de vivienda por parte de extranjeros, ligeramente superior al 12,2% del trimestre anterior y por debajo del dato de un par de años atrás (13,11% en 2017). Este porcentaje implica que se han superado las 16.000 compras de vivienda por extranjeros en el trimestre y supone acumular cerca de 64.000 compras de viviendas por extranjeros en los últimos cuatro trimestres.

Analizando las nacionalidades de los compradores, se aprecian pocos cambios respecto a trimestres anteriores. Los británicos siguen encabezando los resultados en 2019, con un 15% de representatividad respecto al total.

Al analizar la estadística más coyuntural, relativa al segundo trimestre de 2019, se aprecia que los británicos disminuyen su peso relativo (13,31%) y los marroquíes llegan a la cuarta posición (6,48%).

Como visión de conjunto, la tendencia del comprador extranjero continuará en el mismo sentido que en los últimos trimestres, en baremos próximos al 12,5% según Registradores.

TABLA 8. DISTRIBUCIÓN DE LAS COMPRAS DE EXTRANJEROS (2T-2019)

NACIONALIDAD	%	% SOBRE EXTRANJEROS
Reino Unido	1,86%	15,04%
Alemania	0,93%	7,54%
Francia	0,88%	7,14%
Suecia	0,71%	5,77%
Bélgica	0,71%	5,76%
Italia	0,69%	5,56%
Rumanía	0,63%	5,10%
Marruecos	0,59%	4,79%
China	0,51%	4,14%
Rusia	0,37%	3,03%
Holanda	0,34%	2,79%
Noruega	0,23%	1,84%
Ucrania	0,20%	1,61%
Polonia	0,20%	1,59%
Irlanda	0,17%	1,38%
Argelia	0,16%	1,32%
Bulgaria	0,14%	1,12%
Dinamarca	0,11%	0,93%
Suiza	0,11%	0,88%
Resto	2,80%	22,68%

Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria (ERI) del Colegio de Registradores de la Propiedad y elaboración propia.

7.4 RESUMEN COMPRADOR EXTRANJERO

El comprador extranjero ha protagonizado el **16,4%** del total de transacciones de viviendas realizadas en España al segundo trimestre de 2019 (dato anualizado)

Un total de **93.952** viviendas adquiridas por extranjeros (residentes y no residentes) al segundo trimestre de 2019, equivalente a un **+2,3%**

Diez provincias superan el porcentaje medio nacional de compras realizadas por extranjeros: Tenerife, Alicante, Baleares, Málaga, Girona, Las Palmas, Castellón, Almería, Murcia y Tarragona

Siete comunidades autónomas concentran las compras de viviendas realizadas por extranjeros no residentes: Comunidad Valenciana, Andalucía, Islas Canarias, Islas Baleares, Cataluña, Murcia y Comunidad de Madrid

Los **británicos** siguen encabezando los resultados en 2019 y son la principal nacionalidad entre los compradores extranjeros en España, seguidos de alemanes y franceses

El año 2019 avanza con un **12,5%** de compra de vivienda por extranjeros

Fuente: Colegio de Registradores, APIs y elaboración propia.

8.

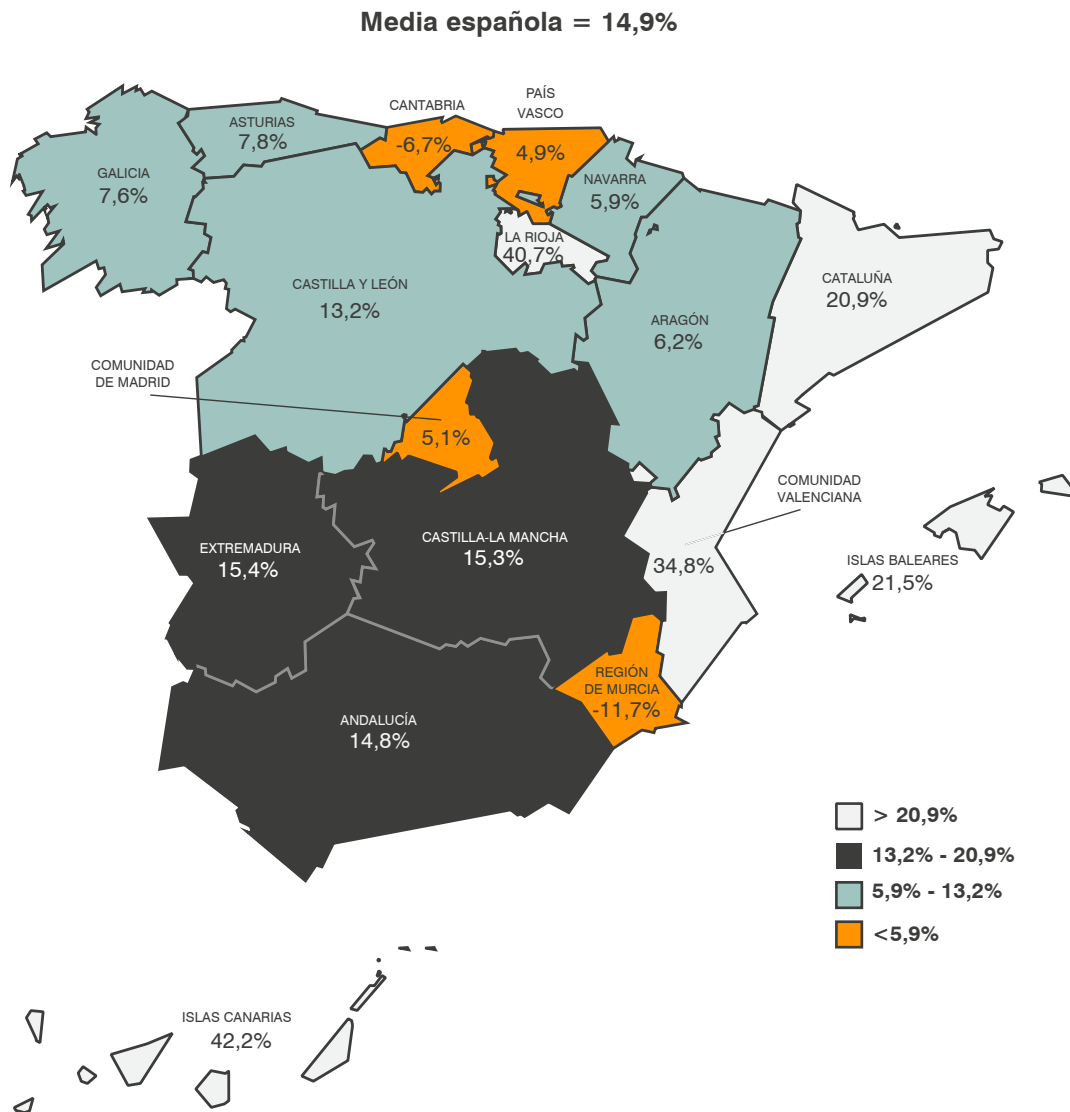


VISIÓN POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS



8. VIVIENDAS INICIADAS

**MAPA 8. VIVIENDAS INICIADAS
TASA DE VARIACIÓN ANUAL (%) 2019 / 2018**



Fuente: Servihabitat y CEPREDE.

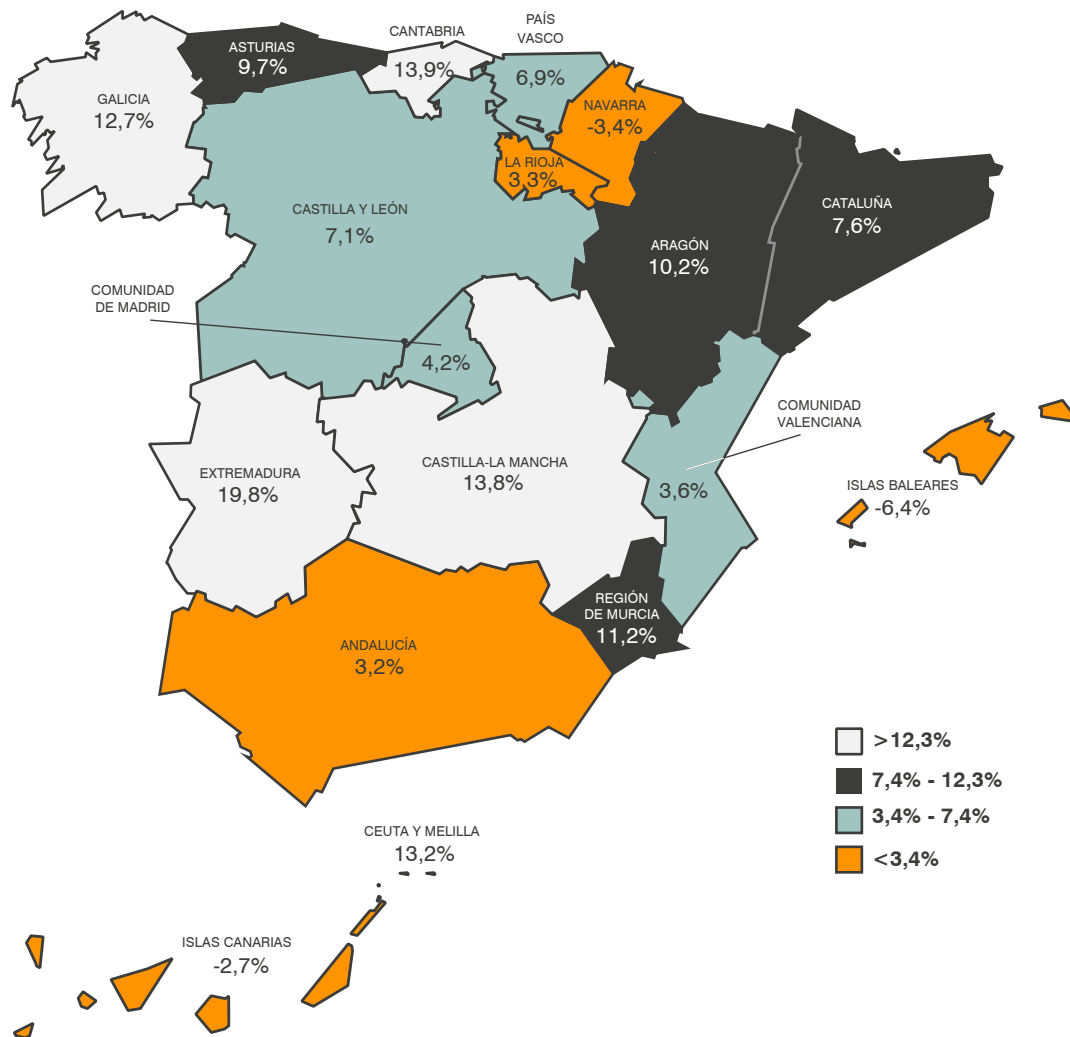
Nota: Los intervalos que presenta la leyenda corresponden a los cuartiles de la muestra.

Cinco comunidades autónomas aumentan la oferta de viviendas más del 20,9% en 2019 y dos lo hacen en negativo

8. COMPRAVENTA DE VIVIENDAS

MAPA 9. COMPRAVENTA DE VIVIENDAS
TASA DE VARIACIÓN ANUAL (%) 2019 / 2018

Media española = 5,5%
(Sobre la base de datos estadísticos de MFOM que se utiliza como fuente principal en las fichas de las comunidades autónomas)



Fuente: Servihabitat y CEPREDE.

Nota: Los intervalos que presenta la leyenda corresponden a los cuartiles de la muestra.

Durante 2019 la **dinámica de la compraventa de viviendas** será más intensa en cinco comunidades autónomas, en las que se incrementa por encima del **12,3%**

8.1 TOTAL NACIONAL

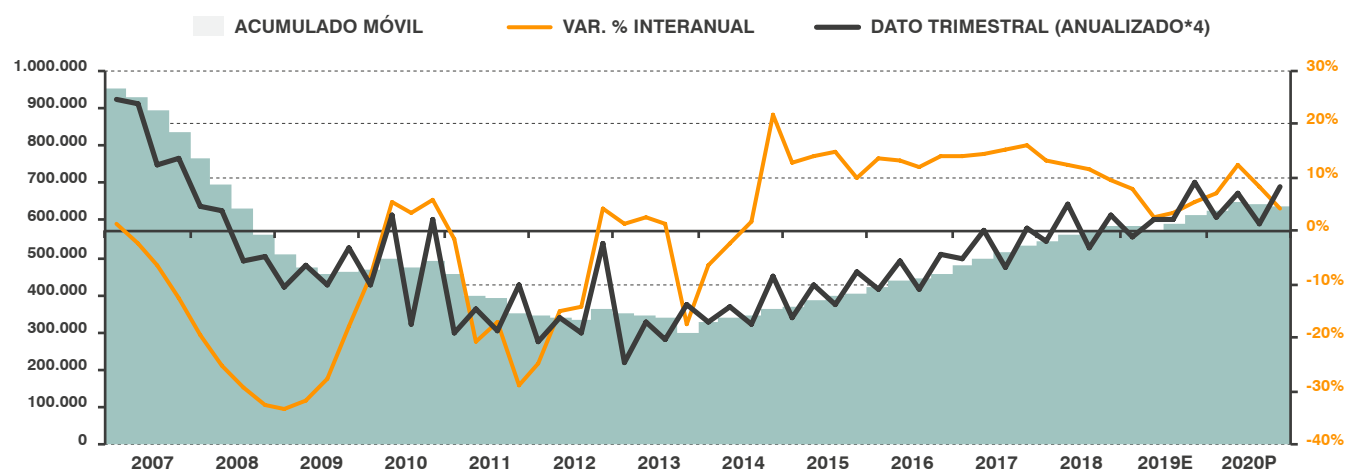
TABLA 9. PRINCIPALES MAGNITUDES

	2018	2019E	%Var 2019/2018	2020P	%Var 2020/2019
Viviendas iniciadas	100.436	115.363	14,9%	125.157	8,5%
Viviendas terminadas	64.568	79.657	23,4%	94.317	18,4%
Stock de vivienda nueva	462.667	445.225	-3,8%	429.525	-3,5%
Compraventas (vivienda libre)	582.888	614.804	5,5%	640.335	4,2%
Vivienda nueva	56.478	61.008	8,0%	63.594	4,2%
Vivienda segunda mano	526.410	553.796	5,2%	576.741	4,1%
Valor medio de las compraventas	150.294	159.548	6,2%	169.021	5,9%

Fuente: MFOM y elaboración propia.

Nota: E (estimación), P (previsión).

GRÁFICO 60. EVOLUCIÓN DE LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS



El acumulado móvil ofrece tamaño del mercado y genera una tasa de variación tendencial.

Fuente: MFOM y elaboración propia.

Nota: E (estimación), P (previsión).

8.2 ANDALUCÍA

TABLA 10. PRINCIPALES MAGNITUDES

	2018	2019E	%Var 2019/2018	2020P	%Var 2020/2019
Viviendas iniciadas	16.515	18.966	14,8%	18.980	0,1%
Viviendas terminadas	10.719	14.152	32,0%	16.478	16,4%
Stock de vivienda nueva	70.033	66.558	-5,0%	63.180	-5,1%
Compraventas (vivienda libre)	112.643	116.272	3,2%	122.439	5,3%
Vivienda nueva	10.396	11.239	8,1%	11.379	1,2%
Vivienda segunda mano	102.247	105.033	2,7%	111.060	5,7%
Valor medio de las compraventas	125.796	137.584	9,4%	149.364	8,6%

Fuente: MFOM y elaboración propia.

Nota: E (estimación), P (previsión).

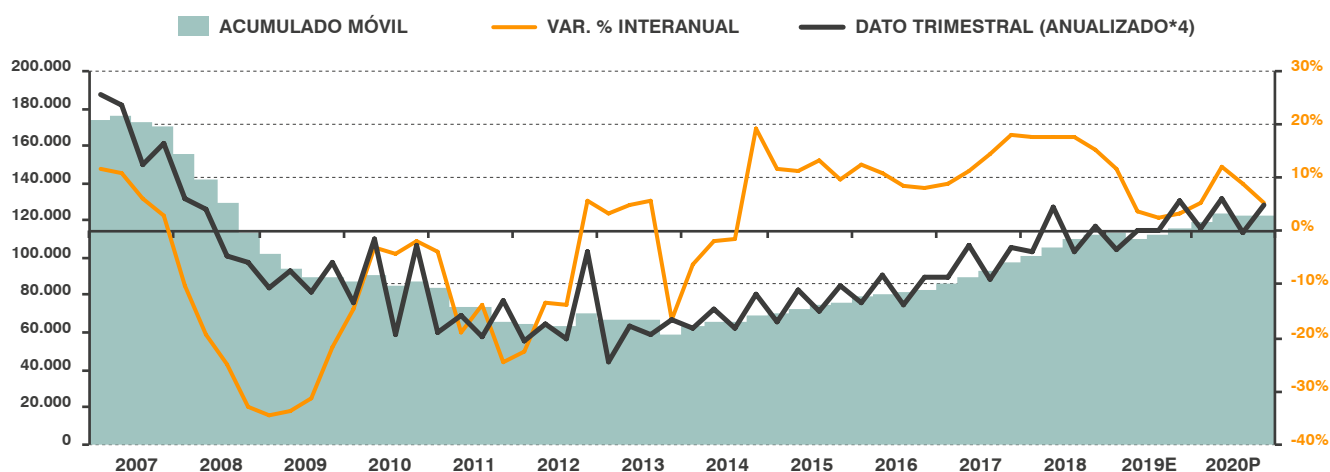
A principios de 2019 el mercado inmobiliario siguió con la tendencia creciente del año anterior, pero en los últimos meses se está notando un cierto descenso en la actividad promotora y de compra de suelo, efecto que también se traslada, en parte, al sector terciario. Esta sensación de momento de cambio se ha podido ver en el mercado residencial durante el último trimestre, y se deja notar en que las operaciones no se producen con la misma fluidez y la financiación vuelve a jugar un papel fundamental.

Por zonas, cabe destacar el incremento del volumen de oferta de la Costa del Sol, y se ha ralentizado el tiempo de venta. En los próximos meses, se espera que se suavice la incertidumbre que actualmente tiene el principal demandante de esta zona debido al Brexit, cuyo volumen de operaciones

ha disminuido ligeramente en el último año. En ciudades como Córdoba o Málaga, el aumento de la oferta ayuda a que el ritmo de ventas sea algo más bajo que en meses anteriores. En Sevilla y su área metropolitana no se ha producido un incremento tan importante de la oferta, lo que hace que su mercado sea más líquido.

La previsión del volumen de operaciones para 2020 sigue siendo creciente, siempre que la evolución del precio tienda a la moderación, tal como se prevé para el año próximo. Igualmente, se espera que la demanda se modere a causa del agotamiento de la compra de reposición. Respecto a la actividad promotora, se mantendrá en niveles similares a los de este año en nuevos proyectos, con un incremento de las viviendas terminadas.

GRÁFICO 61. EVOLUCIÓN DE LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS



El acumulado móvil ofrece tamaño del mercado y genera una tasa de variación tendencial.

Fuente: MFOM y elaboración propia.

Nota: E (estimación), P (previsión).

8.3 ARAGÓN

TABLA 11. PRINCIPALES MAGNITUDES

	2018	2019E	%Var 2019/2018	2020P	%Var 2020/2019
Viviendas iniciadas	2.876	3.053	6,2%	3.271	7,1%
Viviendas terminadas	2.744	2.814	2,6%	2.940	4,5%
Stock de vivienda nueva	12.703	12.064	-5,0%	11.739	-2,7%
Compraventas (vivienda libre)	15.773	17.386	10,2%	18.080	4,0%
Vivienda nueva	2.088	2.221	6,4%	2.298	3,5%
Vivienda segunda mano	13.685	15.165	10,8%	15.782	4,1%
Valor medio de las compraventas	109.472	117.789	7,6%	126.132	7,1%

Fuente: MFOM y elaboración propia.

Nota: E (estimación), P (previsión).

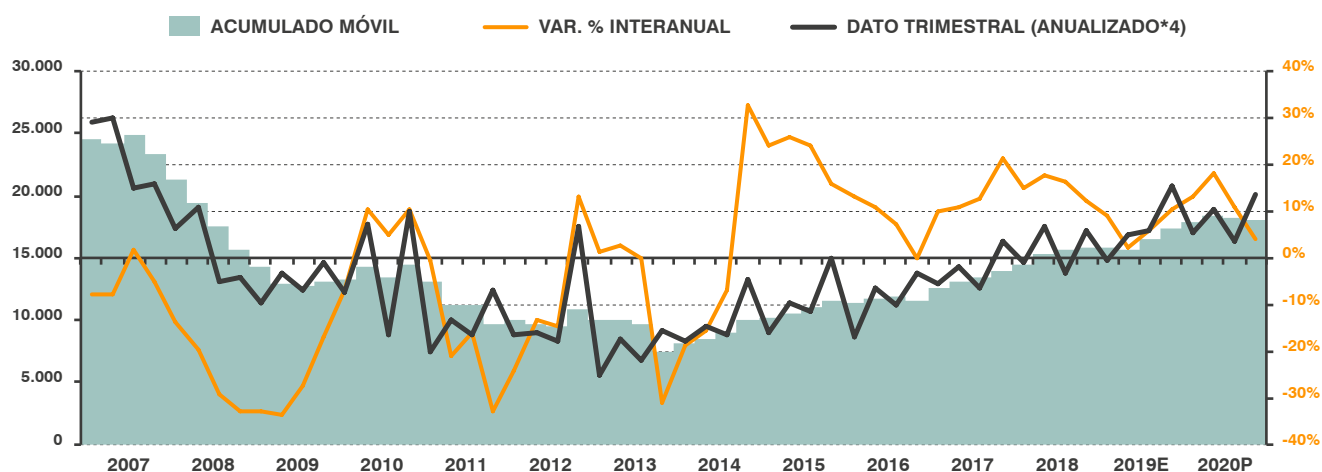
El mercado en Aragón presenta una situación muy similar a la de años anteriores incorporando el elemento de moderación en el crecimiento de los principales indicadores. La concentración de la mayor parte de la actividad está situada en Zaragoza.

Actualmente, en la capital, con una gran cantidad de suelo en desarrollo, el promotor es bastante más prudente que en otras localizaciones. La disponibilidad de suelo en Zaragoza continúa siendo todavía muy elevada y no parece que el ritmo promotor vaya a incrementarse en los próximos meses respecto al ritmo que ha venido llevando los últimos dos años.

Se espera que las compraventas presenten un crecimiento cercano al 10% en el volumen de operaciones para este 2019 y por su parte el *stock* sigue su ritmo de absorción en baremos cercanos al 5%.

El precio tenderá a moderarse, presentando situaciones de crecimiento o decrecimiento cercanos a cero. La excepción será la ciudad de Zaragoza, en la que el precio todavía puede crecer, pero en términos más bajos que en años anteriores.

GRÁFICO 62. EVOLUCIÓN DE LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS



El acumulado móvil ofrece tamaño del mercado y genera una tasa de variación tendencial.

Fuente: MFOM y elaboración propia.

Nota: E (estimación), P (previsión).

8.4 ASTURIAS

TABLA 12. PRINCIPALES MAGNITUDES

	2018	2019E	%Var 2019/2018	2020P	%Var 2020/2019
Viviendas iniciadas	1.220	1.315	7,8%	1.388	5,6%
Viviendas terminadas	1.162	1.253	7,8%	1.341	7,0%
Stock de vivienda nueva	10.606	10.340	-2,5%	10.265	-0,7%
Compraventas (vivienda libre)	9.881	10.838	9,7%	11.335	4,6%
Vivienda nueva	913	972	6,5%	1.005	3,4%
Vivienda segunda mano	8.968	9.866	10,0%	10.330	4,7%
Valor medio de las compraventas	106.484	111.492	4,7%	116.385	4,4%

Fuente: MFOM y elaboración propia.

Nota: E (estimación), P (previsión).

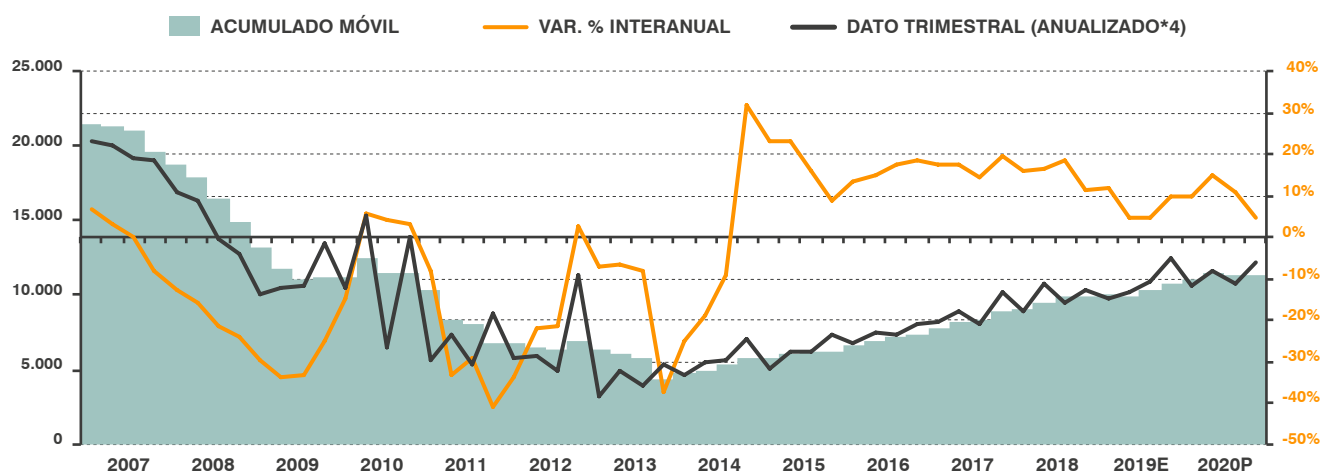
El mercado mantiene su foco principal en el triángulo Gijón, Oviedo y Avilés. Esta última localización presenta actualmente signos de estabilización de la demanda, por lo que no se prevén incrementos notables en sus indicadores a medio plazo, ya que se está llegando a un punto de equilibrio entre oferta y demanda. En Gijón la aprobación del nuevo Plan General de la ciudad ha hecho más atractivos algunos de los suelos que se encuentran en el municipio, con lo que se espera que la actividad promotora pueda repuntar en la ciudad. Y por lo que respecta a la capital, que sigue siendo el principal mercado asturiano, se está evidenciando una interesante sinergia de los distritos más periféricos que han captado demanda procedente del centro con otras nuevas áreas de desarrollo de la ciudad que se están consolidando en los últimos años.

La producción se va a mantener en línea con la de 2018 y se prevé, en base al análisis de las operaciones en el mercado del suelo, una ligera disminución o estabilización en 2020.

El stock se drena a un ritmo lento como consecuencia de su localización en zonas de baja demanda. A pesar de ello, que puede comportar cierta tendencia a la moderación en el volumen de operaciones, las ventas van a continuar creciendo con un incremento cercano a los dos dígitos.

Todo esto se producirá en un contexto de estabilización de los precios, con un ligero aumento en 2019, que será algo inferior el próximo año.

GRÁFICO 63. EVOLUCIÓN DE LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS



El acumulado móvil ofrece tamaño del mercado y genera una tasa de variación tendencial.

Fuente: MFOM y elaboración propia.

Nota: E (estimación), P (previsión).

8.5 ISLAS BALEARES

TABLA 13. PRINCIPALES MAGNITUDES

	2018	2019E	%Var 2019/2018	2020P	%Var 2020/2019
Viviendas iniciadas	2.455	2.982	21,5%	3.482	16,8%
Viviendas terminadas	1.886	1.947	3,2%	2.373	21,9%
Stock de vivienda nueva	9.138	8.169	-10,6%	7.490	-8,3%
Compraventas (vivienda libre)	18.457	17.281	-6,4%	17.296	0,1%
Vivienda nueva	1.687	1.889	12,0%	2.073	9,7%
Vivienda segunda mano	16.770	15.392	-8,2%	15.223	-1,1%
Valor medio de las compraventas	228.374	248.626	8,9%	257.797	3,7%

Fuente: MFOM y elaboración propia.

Nota: E (estimación), P (previsión).

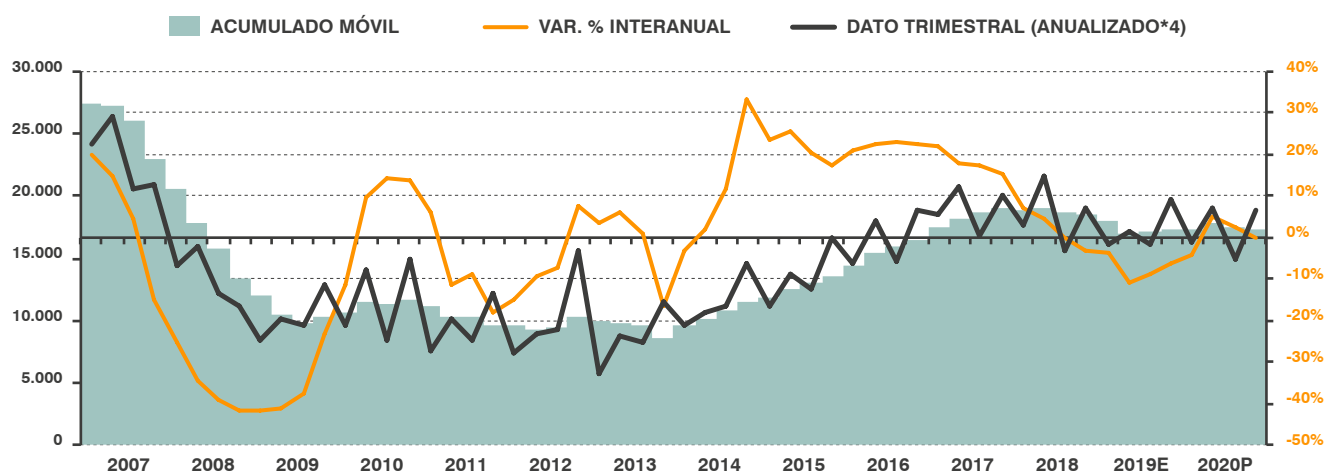
La actividad en las islas se ha visto afectada tras la quiebra de Thomas Cook y por la incertidumbre del Brexit, sobre todo en los últimos meses, en los que los compradores e inversores han tomado una actitud de mayor prudencia en la toma de decisión de compra. Además, la implantación de la nueva Ley Hipotecaria ha provocado una ralentización de las operaciones después de verano, con una tendencia hacia la normalización en los próximos meses.

El mercado de Palma e Ibiza continúa teniendo una elevada presión por parte de la demanda extranjera, lo que provoca un crecimiento de los precios. Estos incrementos derivan en que muchos compradores acuden al mercado interior para adquirir una primera residencia a precios más razonables. De este modo, se han ido finalizando algunos proyectos de tamaño medio y drenando stock de los ya construidos.

La actividad promotora va a continuar creciendo en los próximos meses, en un mercado en el que existen numerosos proyectos que se destinan al alquiler turístico o de larga estancia. Esto provoca una ligera falta de acompañamiento entre las viviendas terminadas y las compraventas de obra nueva.

Las compraventas van a verse ligeramente afectadas a final de este año, de modo que se prevé que finalicen por debajo de las cifras de 2018, situación que se irá recuperando a lo largo de 2020. El valor medio de las compraventas, con un repunte importante este año, moderará su crecimiento en 2020 para situarse en torno al 4%.

GRÁFICO 64. EVOLUCIÓN DE LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS



El acumulado móvil ofrece tamaño del mercado y genera una tasa de variación tendencial.

Fuente: MFOM y elaboración propia.

Nota: E (estimación), P (previsión).

8.6 ISLAS CANARIAS

TABLA 14. PRINCIPALES MAGNITUDES

	2018	2019E	%Var 2019/2018	2020P	%Var 2020/2019
Viviendas iniciadas	3.214	4.571	42,2%	4.449	-2,7%
Viviendas terminadas	1.101	2.162	96,4%	3.170	46,6%
Stock de vivienda nueva	27.660	27.537	-0,4%	27.473	-0,2%
Compraventas (vivienda libre)	25.749	25.058	-2,7%	25.493	1,7%
Vivienda nueva	1.683	2.051	21,9%	2.193	6,9%
Vivienda segunda mano	24.066	23.007	-4,4%	23.300	1,3%
Valor medio de las compraventas	141.048	143.411	1,7%	145.429	1,4%

Fuente: MFOM y elaboración propia.

Nota: E (estimación), P (previsión).

El comprador e inversor residencial en las Islas Canarias está siendo más prudente que en los primeros meses del 2019, ya que el producto se busca en mercados más consolidados y seguros. Las zonas menos afectadas son las dos capitales y las áreas turísticas. Igual que en otras regiones con gran influencia del mercado vacacional y del comprador extranjero, las principales causas de esta ralentización son la quiebra de Thomas Cook y la incertidumbre sobre la situación del Brexit. Otro elemento que está incidiendo negativamente es la menor fluidez del crédito, lo cual afecta tanto al comprador de primera vivienda como al inversor.

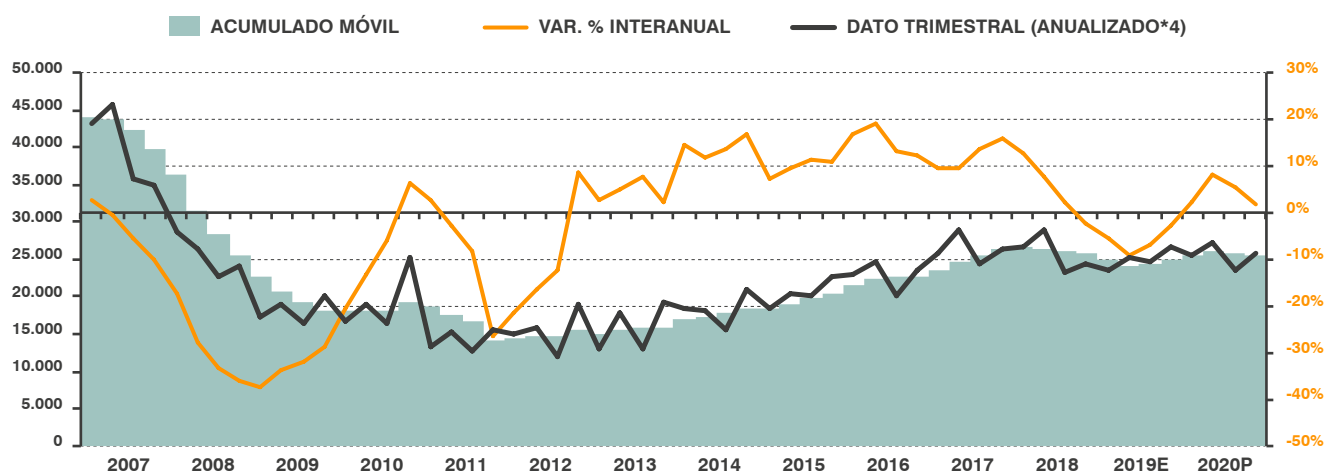
Aun así, las promociones de obra nueva se han visto afectadas en menor medida, ya que tanto grandes promotores como locales siguen interesados en la compra de suelos para desarrollos.

La previsión para los próximos meses muestra un mantenimiento de la actividad promotora, con cifras similares de viviendas iniciadas y un incremento del producto terminado. Esto se traducirá en un sostenimiento de la oferta, con un ligero decrecimiento del mercado de segunda mano.

El conjunto de esta situación provocará un mínimo descenso en las compraventas de 2019, pero se prevé que esta situación se recupere en 2020, cuando se espera que se despejen las dudas sobre las dos principales causas de la ralentización que se han comentado. Por otro lado, el valor medio de las compraventas presentará un ligero incremento en 2019 y moderará su comportamiento en 2020.

Las ventas, que experimentarán un crecimiento porcentual notable al final del 2019, seguirán creciendo en 2020. Esto se conseguirá gracias al mantenimiento de los precios que se ha dado en este año y se espera que continúe el próximo ejercicio.

GRÁFICO 65. EVOLUCIÓN DE LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS



El acumulado móvil ofrece tamaño del mercado y genera una tasa de variación tendencial.

Fuente: MFOM y elaboración propia.

Nota: E (estimación), P (previsión).

8.7 CANTABRIA

TABLA 15. PRINCIPALES MAGNITUDES

	2018	2019E	%Var 2019/2018	2020P	%Var 2020/2019
Viviendas iniciadas	1.014	946	-6,7%	983	3,9%
Viviendas terminadas	420	522	24,3%	919	76,1%
Stock de vivienda nueva	0	-	-	-	-
Compraventas (vivienda libre)	7.152	8.144	13,9%	8.314	2,1%
Vivienda nueva	871	909	4,4%	948	4,3%
Vivienda segunda mano	6.281	7.235	15,2%	7.366	1,8%
Valor medio de las compraventas	130.954	133.296	1,8%	135.581	1,7%

Fuente: MFOM y elaboración propia.

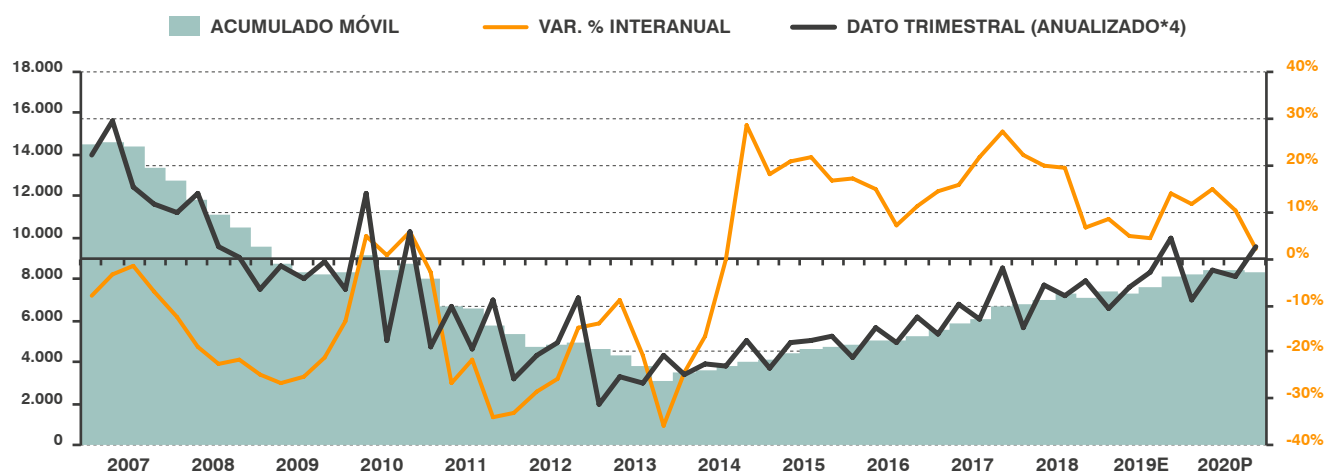
Nota: E (estimación), P (previsión).

La comunidad autónoma ha mantenido en 2019 un volumen de actividad similar o ligeramente inferior al que presentó en 2018. La capital y las zonas costeras son las que continúan presentando un mayor dinamismo, donde el público inversor permanece muy activo. Mientras tanto, en las zonas de interior se mantiene el poco stock existente, con una demanda muy local. Es la motivación de compra del producto lo que marca el devenir del mercado.

Se prevé que de cara a finales de 2019 y 2020, la actividad promotora continúe en niveles parecidos a los experimentados en 2018.

Las ventas, que experimentarán un crecimiento porcentual notable al final del 2019, moderarán su incremento en 2020. Esto se conseguirá gracias al mantenimiento de los precios que se ha dado este año y se espera que continúe el próximo ejercicio.

GRÁFICO 66. EVOLUCIÓN DE LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS



El acumulado móvil ofrece tamaño del mercado y genera una tasa de variación tendencial.

Fuente: MFOM y elaboración propia.

Nota: E (estimación), P (previsión).

8.8 CASTILLA Y LEÓN

TABLA 16. PRINCIPALES MAGNITUDES

	2018	2019E	%Var 2019/2018	2020P	%Var 2020/2019
Viviendas iniciadas	1.533	1.735	13,2%	1.896	9,3%
Viviendas terminadas	1.746	1.778	1,8%	1.835	3,2%
Stock de vivienda nueva	31.909	31.331	-1,8%	30.916	-1,3%
Compraventas (vivienda libre)	25.709	27.538	7,1%	29.016	5,4%
Vivienda nueva	1.551	1.619	4,4%	1.651	2,0%
Vivienda segunda mano	24.158	25.919	7,3%	27.365	5,6%
Valor medio de las compraventas	99.704	104.889	5,2%	109.707	4,6%

Fuente: MFOM y elaboración propia.

Nota: E (estimación), P (previsión).

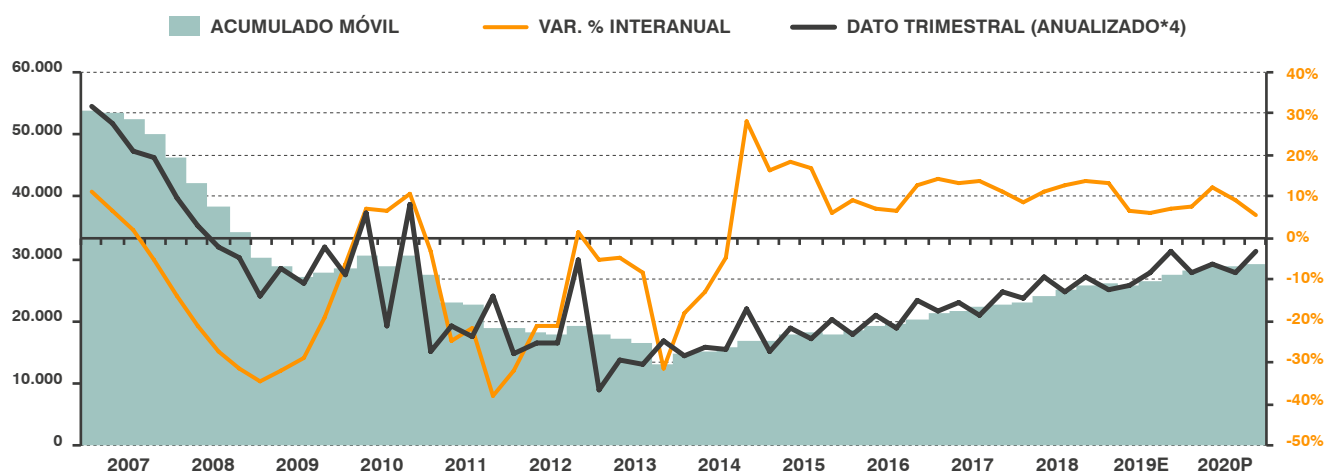
La situación de esta comunidad autónoma no difiere a la experimentada en ejercicios anteriores. Valladolid, Burgos y, en menor grado, León, son los principales focos del mercado. La región presenta varias dificultades para el desarrollo de un mercado residencial potente, con una evolución demográfica en tendencia negativa e indicadores económicos que no muestran tendencia al alza.

En este contexto, comienzan a percibirse síntomas de moderación en los indicadores de mercado. La demanda ya no sostiene ritmos de venta tan elevados como en meses anteriores, incluso en zonas en las que actualmente se están desarrollando promociones de obra nueva. Así, pues, se podría decir que en los mercados más activos se ha llegado a la estabilización.

La previsión respecto a la actividad promotora apunta a que se mantengan niveles similares a los de 2018. El stock continuará siendo absorbido, aunque a ritmos muy lentos ya que se localiza en zonas en las que la demanda no muestra interés. De este modo, las ventas este año experimentarán un ligero incremento respecto a 2018 y se moderarán de cara a 2020. Además, los precios serán similares a los de años anteriores, con aumentos poco significativos que se percibirán en las capitales de provincia.

En definitiva, se trata de una comunidad autónoma muy sensible a las variaciones de la economía, por lo que el mercado residencial podría experimentar cambios importantes en 2020 en función de los indicadores económicos.

GRÁFICO 67. EVOLUCIÓN DE LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS



El acumulado móvil ofrece tamaño del mercado y genera una tasa de variación tendencial.

Fuente: MFOM y elaboración propia.

Nota: E (estimación), P (previsión).

8.9 CASTILLA-LA MANCHA

TABLA 17. PRINCIPALES MAGNITUDES

	2018	2019E	%Var 2019/2018	2020P	%Var 2020/2019
Viviendas iniciadas	3.839	4.426	15,3%	4.915	11,0%
Viviendas terminadas	3.078	3.617	17,5%	4.151	14,8%
Stock de vivienda nueva	40.602	39.448	-2,8%	38.568	-2,2%
Compraventas (vivienda libre)	23.173	26.374	13,8%	27.564	4,5%
Vivienda nueva	2.009	2.346	16,8%	2.558	9,0%
Vivienda segunda mano	21.164	24.028	13,5%	25.006	4,1%
Valor medio de las compraventas	89.677	93.344	4,1%	95.487	2,3%

Fuente: MFOM y elaboración propia.

Nota: E (estimación), P (previsión).

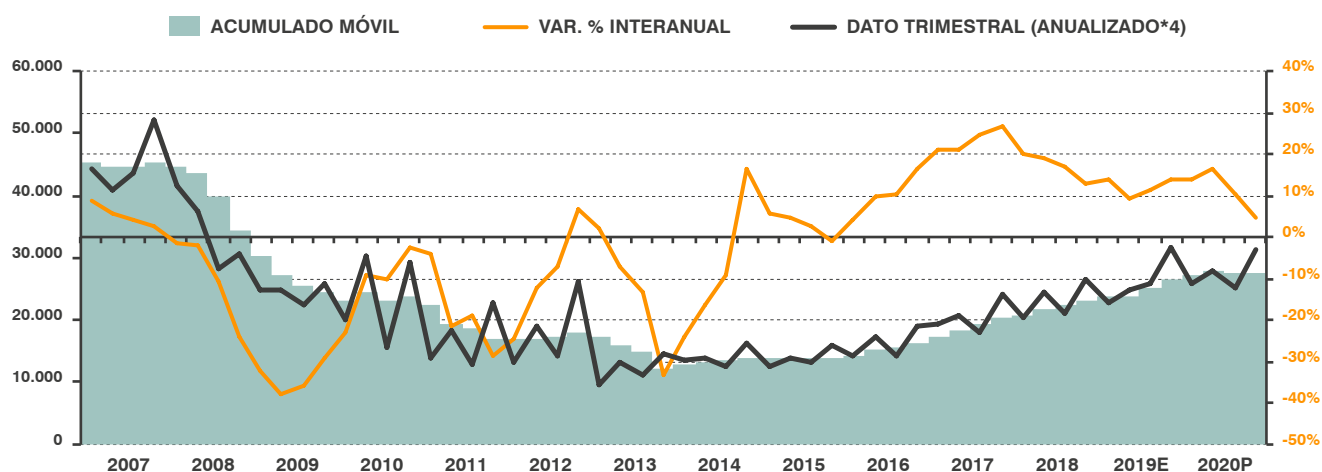
A lo largo de los últimos meses se ha producido una ralentización de las ventas en esta comunidad autónoma respecto a periodos anteriores, debido a la normalización del mercado. La demanda en localizaciones de provincias limítrofes con Madrid, como Toledo y Guadalajara, se sustenta gracias a compradores madrileños que adquieren una vivienda en estas localidades, ya que los precios son mucho más atractivos. La vivienda vacacional también se mantiene gracias a los demandantes madrileños, aunque con niveles inferiores a los de años anteriores.

La demanda de primera residencia procedente del mercado local presenta síntomas de cierto agotamiento, a pesar de que se mantengan buenas condiciones de financiación. Para buena parte de esta demanda, el alquiler se ha consolidado como su opción principal.

En esta comunidad podría hablarse de micromercados, ya que en algunas zonas sigue habiendo una demanda potente, mientras que en otras áreas se nota cierto agotamiento y en otras continúa la corrección de precios.

Exceptuando las capitales de provincia y alguna localización con demanda procedente de la Comunidad de Madrid, el precio no aumentará e incluso seguirá con el ajuste de años anteriores, debido a un menor interés por parte del comprador.

GRÁFICO 68. EVOLUCIÓN DE LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS



El acumulado móvil ofrece tamaño del mercado y genera una tasa de variación tendencial.

Fuente: MFOM y elaboración propia.

Nota: E (estimación), P (previsión).

8.10 CATALUÑA

TABLA 18. PRINCIPALES MAGNITUDES

	2018	2019E	%Var 2019/2018	2020P	%Var 2020/2019
Viviendas iniciadas	15.427	18.656	20,9%	21.844	17,1%
Viviendas terminadas	9.576	12.453	30,0%	15.558	24,9%
Stock de vivienda nueva	73.945	71.354	-3,5%	68.764	-3,6%
Compraventas (vivienda libre)	91.615	98.569	7,6%	101.767	3,2%
Vivienda nueva	7.371	8.023	8,8%	8.381	4,5%
Vivienda segunda mano	84.244	90.546	7,5%	93.386	3,1%
Valor medio de las compraventas	178.187	185.400	4,0%	192.234	3,7%

Fuente: MFOM y elaboración propia.

Nota: E (estimación), P (previsión).

El mercado residencial muestra signos de estabilización en los últimos meses, pasando de grandes crecimientos a aumentos más moderados. La demanda se ha moderado y el número de operaciones formalizadas se ha ralentizado debido, en parte, a la llegada de la nueva Ley Hipotecaria.

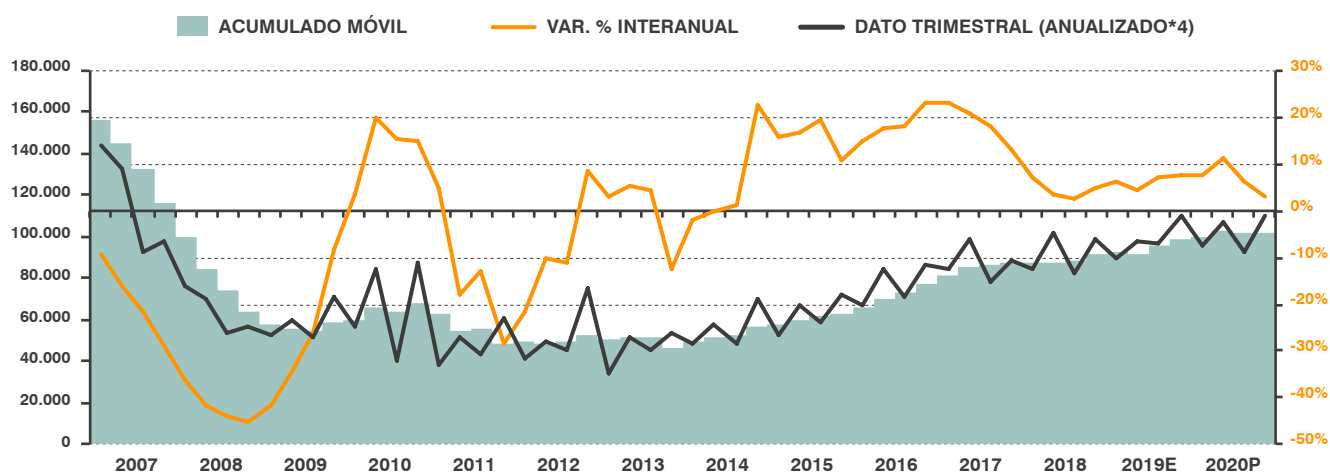
La situación de Barcelona y su Área Metropolitana se dirige hacia una situación de estabilización, dejando atrás los grandes incrementos de precio y de actividad. En estas zonas se continúan desarrollando nuevos proyectos residenciales, aunque los ritmos de venta se han moderado. Además, la actividad inversora sigue manteniendo su interés por la adquisición de viviendas que se destinarán al alquiler.

No todo el mercado catalán evoluciona del mismo modo. El eje principal de actividad se sitúa en torno a la AP-7 y se

extiende de la frontera francesa hasta el Camp de Tarragona, zonas que muestran claros síntomas de consolidación, así como un buen ritmo de actividad. Además, en esta área se puede hablar de *stock* técnico de obra nueva y de una continuidad en el desarrollo de nuevas promociones y en las operaciones de suelo, una situación que es claramente diferente a la que experimentan los municipios situados en el interior.

En este contexto, la previsión apunta a que el volumen de nuevas viviendas iniciadas sea similar al del 2019, con más de 18.000 unidades. Además, el *stock* continuará teniendo un ritmo de drenaje lento y el volumen de compraventas se estabilizará, superando las 100.000 operaciones. Finalmente, el valor medio de las compraventas incrementará su valor absoluto, pero con cierta moderación.

GRÁFICO 69. EVOLUCIÓN DE LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS



El acumulado móvil ofrece tamaño del mercado y genera una tasa de variación tendencial.

Fuente: MFOM y elaboración propia.

Nota: E (estimación), P (previsión).

8.11 COMUNIDAD VALENCIANA

TABLA 19. PRINCIPALES MAGNITUDES

	2018	2019E	%Var 2019/2018	2020P	%Var 2020/2019
Viviendas iniciadas	11.418	15.394	34,8%	17.961	16,7%
Viviendas terminadas	7.631	9.477	24,2%	11.738	23,9%
Stock de vivienda nueva	86.873	83.301	-4,1%	80.050	-3,9%
Compraventas (vivienda libre)	88.252	91.424	3,6%	96.601	5,7%
Vivienda nueva	8.060	8.767	8,8%	9.249	5,5%
Vivienda segunda mano	80.192	82.657	3,1%	87.352	5,7%
Valor medio de las compraventas	114.449	125.318	9,5%	133.843	6,8%

Fuente: MFOM y elaboración propia.

Nota: E (estimación), P (previsión).

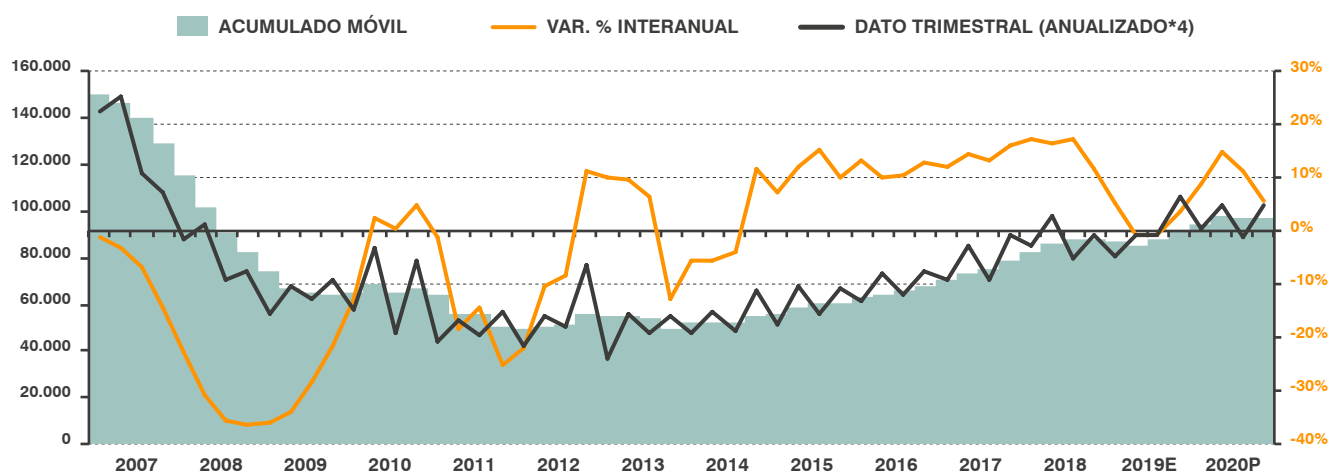
Tanto el volumen de demanda de viviendas en la Comunidad Valenciana como el nivel de actividad siguen siendo muy similares a los de meses anteriores. Aun así, se ha notado la entrada en vigor de la nueva Ley Hipotecaria, ya que ha habido una ralentización del ritmo de firmas de nuevas operaciones.

La actividad promotora continúa teniendo un peso importante, impulsada principalmente por grandes inversores y las principales promotoras del país. Las provincias de Valencia y Alicante concentran un mayor volumen de actividad, pero en Castellón también se siguen iniciando proyectos. Es probable que actualmente sea el momento en el que hay un mayor número de promociones de obra nueva en desarrollo de los últimos años.

En el contexto actual, la principal barrera ante la que se encuentran los demandantes de vivienda es la dificultad de conseguir el ahorro necesario para obtener la financiación de su compra.

Para los próximos meses se espera un incremento de la actividad promotora, especialmente en las capitales de provincia y sus áreas metropolitanas. Las compraventas continuarán en 2020 con su tendencia al alza, con un porcentaje algo superior al del presente año. Seguirá habiendo una fuerte demanda siempre que los precios rebajen su tendencia alcista, por lo que se prevé que el valor medio de las compraventas experimente una subida menor en comparación a este año.

GRÁFICO 70. EVOLUCIÓN DE LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS



El acumulado móvil ofrece tamaño del mercado y genera una tasa de variación tendencial.

Fuente: MFOM y elaboración propia.

Nota: E (estimación), P (previsión).

8.12 EXTREMADURA

TABLA 20. PRINCIPALES MAGNITUDES

	2018	2019E	%Var 2019/2018	2020P	%Var 2020/2019
Viviendas iniciadas	2.075	2.394	15,4%	2.780	16,1%
Viviendas terminadas	1.649	1.837	11,4%	2.166	17,9%
Stock de vivienda nueva	655	580	-11,5%	466	-19,6%
Compraventas (vivienda libre)	8.996	10.774	19,8%	11.607	7,7%
Vivienda nueva	570	885	55,3%	1.239	40,0%
Vivienda segunda mano	8.426	9.889	17,4%	10.368	4,8%
Valor medio de las compraventas	76.983	82.125	6,7%	84.214	2,5%

Fuente: MFOM y elaboración propia.

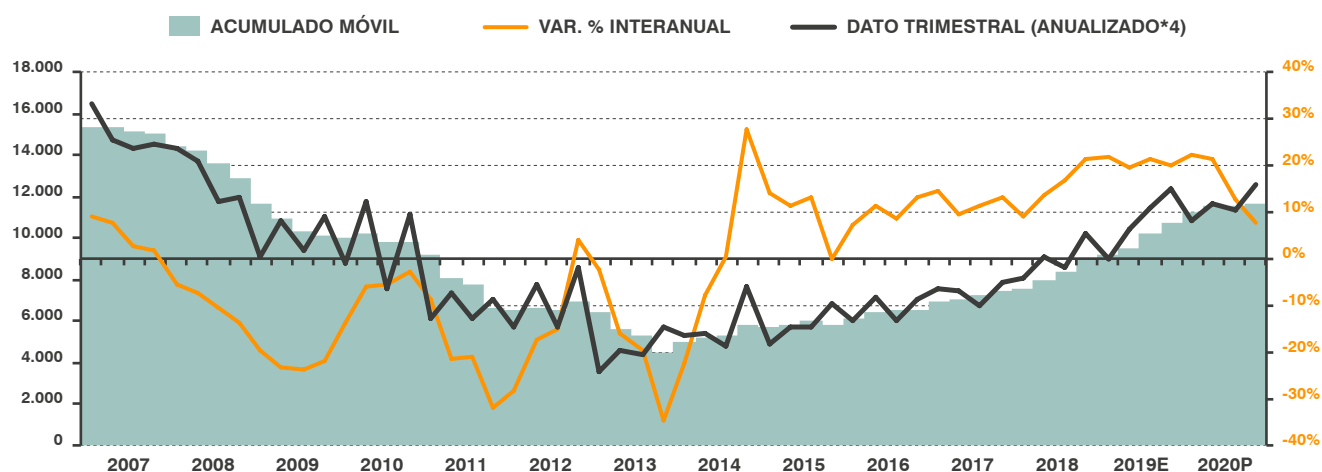
Nota: E (estimación), P (previsión).

El mercado extremeño presenta niveles de actividad similares a los que se han producido en meses anteriores, con un ligero descenso en las operaciones durante los meses de agosto y septiembre. Las tres principales ciudades son las que muestran mayor dinamismo del sector, entre las que destaca especialmente Badajoz.

La promoción de obra nueva ha crecido ligeramente sin llegar a presentar el incremento en volumen que han alcanzado otras regiones españolas. Los principales desarrolladores de proyectos en el mercado extremeño siguen siendo promotores locales. Badajoz vuelve a destacar sobre la media del mercado regional con un mayor número de proyectos en marcha.

El resto del territorio ha mejorado ligeramente su volumen de compraventas en consonancia con la mejor situación de mercado, pero con claras expectativas de moderación en los próximos meses.

GRÁFICO 71. EVOLUCIÓN DE LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS



El acumulado móvil ofrece tamaño del mercado y genera una tasa de variación tendencial.

Fuente: MFOM y elaboración propia.

Nota: E (estimación), P (previsión).

8.13 GALICIA

TABLA 21. PRINCIPALES MAGNITUDES

	2018	2019E	%Var 2019/2018	2020P	%Var 2020/2019
Viviendas iniciadas	3.618	3.894	7,6%	4.129	6,0%
Viviendas terminadas	2.367	3.272	38,2%	3.946	20,6%
Stock de vivienda nueva	22.089	21.071	-4,6%	20.091	-4,7%
Compraventas (vivienda libre)	20.089	22.638	12,7%	23.699	4,7%
Vivienda nueva	2.117	2.701	27,6%	3.025	12,0%
Vivienda segunda mano	17.972	19.937	10,9%	20.674	3,7%
Valor medio de las compraventas	113.134	121.316	7,2%	127.159	4,8%

Fuente: MFOM y elaboración propia.

Nota: E (estimación), P (previsión).

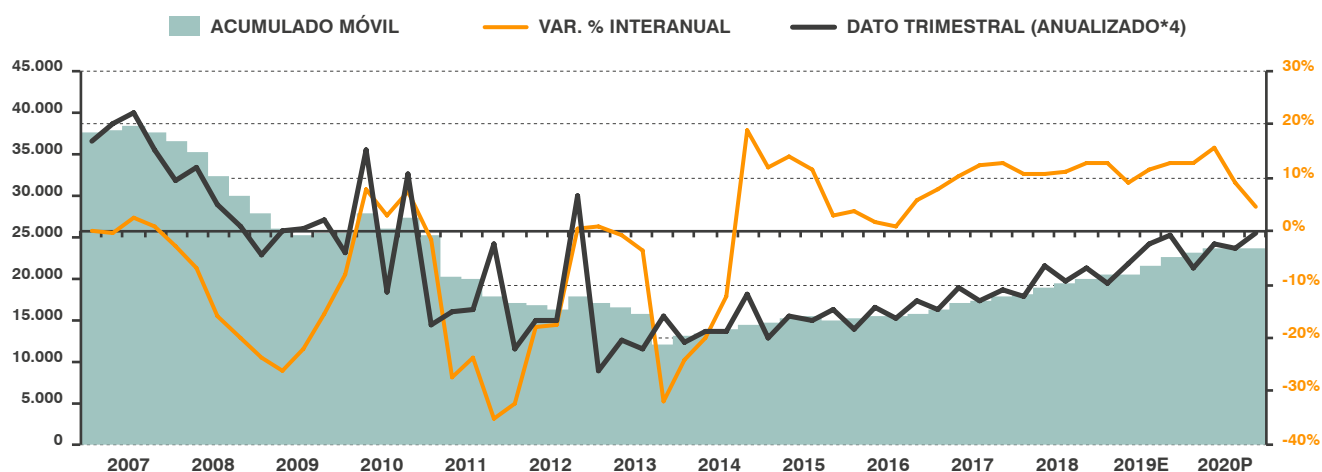
Los cuatro principales mercados de primera residencia en Galicia han continuado mostrando una buena actividad en los últimos meses y se prevé que sigan en una línea similar en el futuro. Las zonas de interior siguen presentando un menor dinamismo, aunque en ciudades como Lugo destaca cierto incremento de la actividad promotora. Vigo continúa siendo la ciudad con mayor actividad inmobiliaria seguida de A Coruña, cuyo extrarradio es el que presenta un mayor volumen de promoción y desarrollo de obra nueva.

En cuanto al mercado de vivienda vacacional, Baiona y Sanxenxo son las áreas con mayor actividad. La Costa Verde mantiene ritmos dinámicos, posicionándose como la zona con mayor oferta inmobiliaria. Una situación similar se produce en el área de Ribeira y Villagarcía de Arosa, mientras que la Costa da Morte permanece más estancada.

Se prevé que la actividad promotora se mantenga en niveles similares a los alcanzados en 2018, consiguiendo que los volúmenes de entrega de viviendas vayan en consonancia con las cifras de proyectos puestos en marcha los pasados años. El stock continúa absorbiéndose a un ritmo moderado y las ventas de obra nueva y de segunda mano continuarán creciendo el próximo año.

Los precios han presentado un incremento porcentual significativo, teniendo en cuenta que se trata de valores poco elevados en los que se notan más las variaciones a nivel porcentual. De cara al año que viene se espera que crezcan de forma moderada, lo que ayudará a mantener los niveles de demanda.

GRÁFICO 72. EVOLUCIÓN DE LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS



El acumulado móvil ofrece tamaño del mercado y genera una tasa de variación tendencial.

Fuente: MFOM y elaboración propia.

Nota: E (estimación), P (previsión).

8.14 COMUNIDAD DE MADRID

TABLA 22. PRINCIPALES MAGNITUDES

	2018	2019E	%Var 2019/2018	2020P	%Var 2020/2019
Viviendas iniciadas	24.352	25.604	5,1%	27.147	6,0%
Viviendas terminadas	13.242	16.580	25,2%	19.077	15,1%
Stock de vivienda nueva	40.308	39.670	-1,6%	38.744	-2,3%
Compraventas (vivienda libre)	81.592	85.010	4,2%	86.978	2,3%
Vivienda nueva	10.087	10.847	7,5%	10.981	1,2%
Vivienda segunda mano	71.505	74.163	3,7%	75.997	2,5%
Valor medio de las compraventas	241.997	257.550	6,4%	272.221	5,7%

Fuente: MFOM y elaboración propia.

Nota: E (estimación), P (previsión).

En la ciudad de Madrid y los principales municipios de su corona metropolitana se sigue percibiendo un crecimiento sostenido y una demanda que se mantiene al alza.

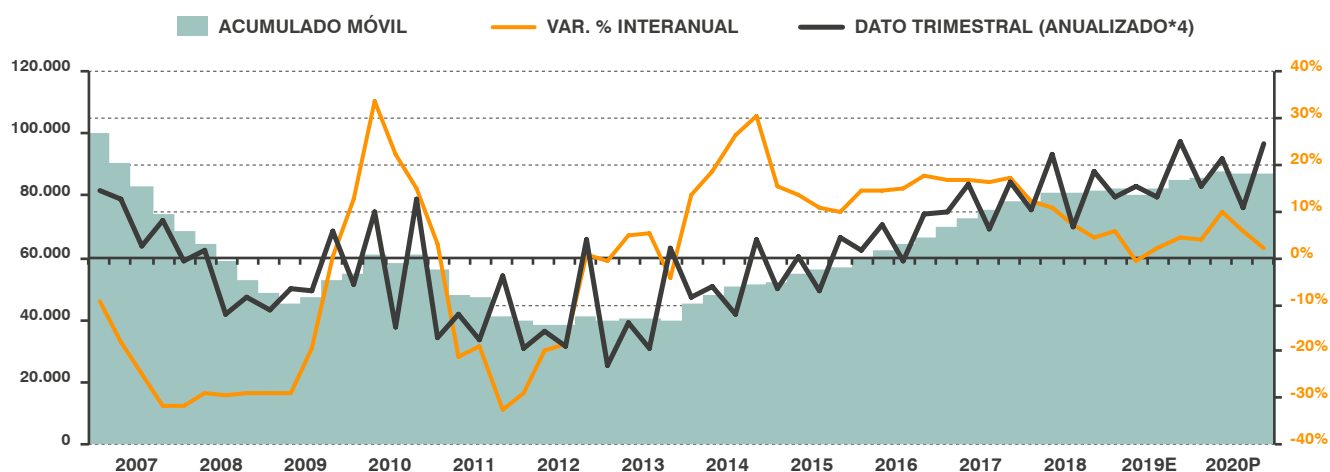
En 2020 se prevé que se experimente una moderación en el crecimiento de los principales indicadores de la marcha del mercado. Por ejemplo, comienza a notarse una cierta moderación en la predisposición de compra de suelo, a diferencia de lo que sucedía en años anteriores. Además, se estima que los incrementos de precio se mantengan en los distritos centrales de la capital, mientras que en las zonas metropolitanas o localidades de alrededor las subidas se moderarán. Así, pues, las localizaciones más próximas a la capital y con mercados más dinámicos experimentarán un incremento en el precio de sus viviendas, pero menor en

comparación con meses anteriores. En este sentido, vale la pena destacar que el crecimiento de los precios de segunda mano en muchas zonas se asemeja al registrado en las promociones de obra nueva.

Las cifras de viviendas iniciadas y terminadas muestran crecimientos muy desiguales, provocados seguramente por los amplios plazos en la concesión de licencias por parte de las administraciones municipales. No obstante, se prevé que la producción de viviendas continúe creciendo el año que viene.

Otro dato que destaca en un mercado tan dinámico como el de la Comunidad de Madrid es el dispar volumen de viviendas nuevas terminadas y de ventas de obra nueva.

GRÁFICO 73. EVOLUCIÓN DE LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS



El acumulado móvil ofrece tamaño del mercado y genera una tasa de variación tendencial.

Fuente: MFOM y elaboración propia.

Nota: E (estimación), P (previsión).

8.15 REGIÓN DE MURCIA

TABLA 23. PRINCIPALES MAGNITUDES

	2018	2019E	%Var 2019/2018	2020P	%Var 2020/2019
Viviendas iniciadas	1.614	1.425	-11,7%	1.263	-11,4%
Viviendas terminadas	1.060	1.088	2,6%	1.274	17,1%
Stock de vivienda nueva	21.326	20.365	-4,5%	19.417	-4,7%
Compraventas (vivienda libre)	18.454	20.514	11,2%	21.834	6,4%
Vivienda nueva	1.658	1.409	-15,0%	1.484	5,3%
Vivienda segunda mano	16.796	19.105	13,7%	20.350	6,5%
Valor medio de las compraventas	96.830	104.170	7,6%	108.610	4,3%

Fuente: MFOM y elaboración propia.

Nota: E (estimación), P (previsión).

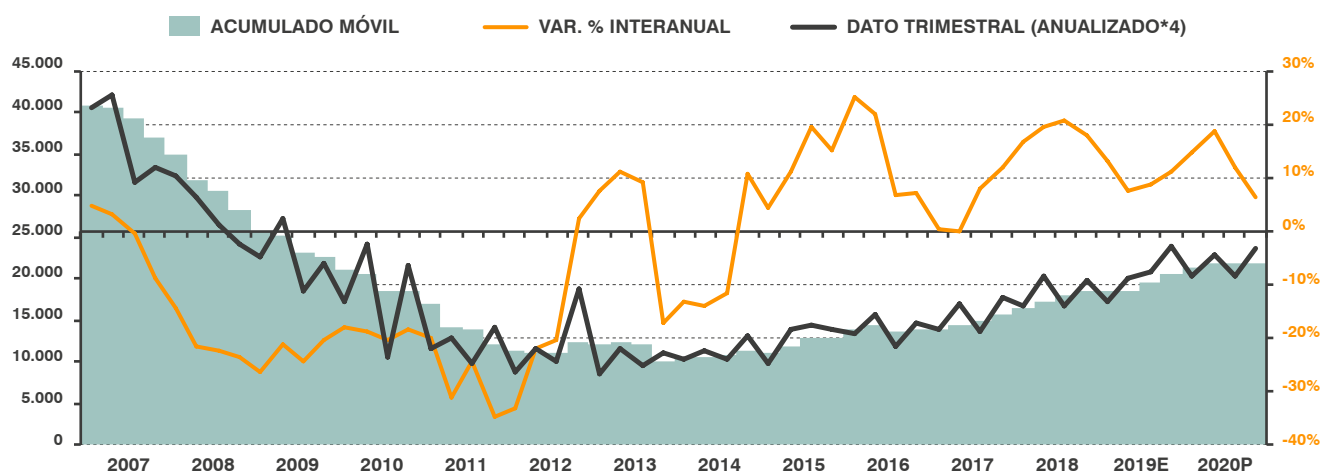
La fuerte demanda de viviendas en la Región de Murcia se sigue manteniendo actualmente, aunque con una ralentización en el ritmo de firmas de nuevas operaciones debido a la entrada en vigor de la nueva Ley Hipotecaria, entre otros motivos.

La actividad promotora sigue con un ritmo moderado después de que los promotores locales se hayan incorporado en el mercado para el desarrollo de pequeñas promociones. Como enclaves destacados podemos encontrar Murcia y los municipios de su entorno, donde sobresa la demanda de primera residencia. En este mercado destaca también la falta de suelo en ciudades como Cartagena y La Manga, así como los desarrollos residenciales realizados en el anterior *boom*, que están volviendo a generar interés por parte de compradores extranjeros.

En el contexto actual, conseguir el ahorro necesario para la compra de la vivienda es la principal dificultad para los demandantes de primera vivienda.

El volumen de viviendas iniciadas va a ir descendiendo poco a poco desde la cifra alcanzada en 2018, manteniendo un buen nivel de actividad. Las compraventas van a seguir creciendo, pero con porcentajes inferiores a los del ejercicio anterior. En 2020, el valor medio de las compraventas crecerá en un porcentaje bastante inferior respecto a los baremos alcanzados este año. Aun así, hay que tener en cuenta que el mercado murciano es especialmente sensible a las subidas de precio y que pequeñas variaciones absolutas se traducen en oscilaciones porcentuales significativas.

GRÁFICO 74. EVOLUCIÓN DE LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS



El acumulado móvil ofrece tamaño del mercado y genera una tasa de variación tendencial.

Fuente: MFOM y elaboración propia.

Nota: E (estimación), P (previsión).

8.16 NAVARRA

TABLA 24. PRINCIPALES MAGNITUDES

	2018	2019E	%Var 2019/2018	2020P	%Var 2020/2019
Viviendas iniciadas	1.760	1.863	5,9%	2.049	10,0%
Viviendas terminadas	1.433	1.443	0,7%	1.519	5,3%
Stock de vivienda nueva	846	734	-13,2%	636	-13,4%
Compraventas (vivienda libre)	6.901	6.664	-3,4%	6.819	2,3%
Vivienda nueva	1.595	1.156	-27,5%	999	-13,6%
Vivienda segunda mano	5.306	5.508	3,8%	5.820	5,7%
Valor medio de las compraventas	156.044	158.243	1,4%	158.800	0,4%

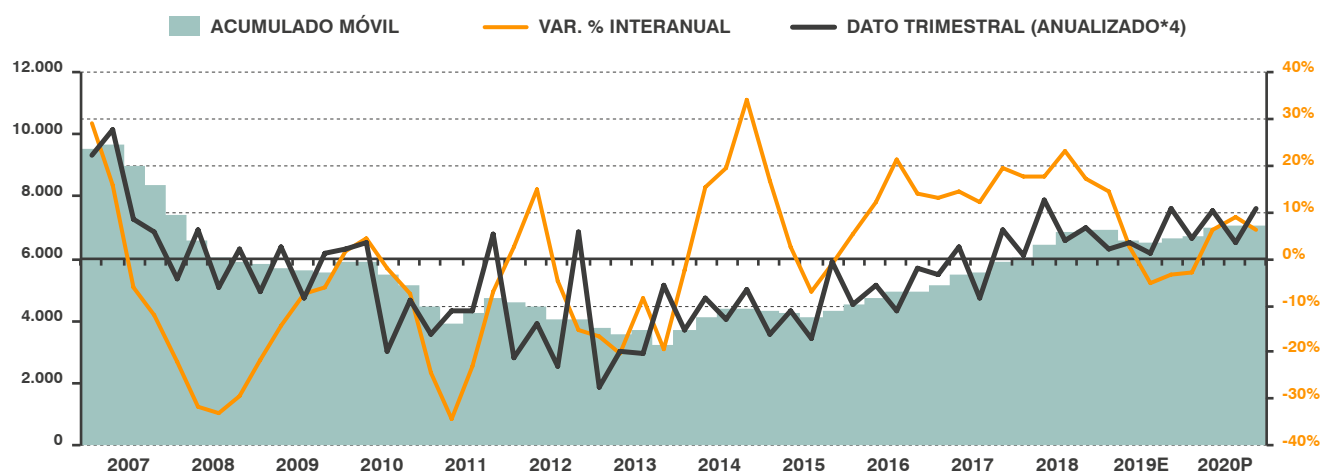
Fuente: MFOM y elaboración propia.

Nota: E (estimación), P (previsión).

La actividad inmobiliaria en la región sigue mostrando dinamismo. Destaca sobre todo el mercado de la capital, con un efecto contagio a algunos municipios de su alrededor, donde la demanda se desplaza por los precios. La actividad tiende a la estabilización en Tudela y Estella, dos localidades donde el precio es un factor especialmente determinante. En ambos municipios, las promociones de obra nueva presentan una mejor absorción que las de segunda mano, mientras que, en el resto de la comunidad autónoma, la actividad es mucho más contenida.

La actividad promotora se ha mantenido en el 2019 y continuara haciéndolo en 2020, sustentada por la adquisición de suelo, que se mantiene activa. El stock se sigue drenando con unos precios muy competitivos que hacen que la demanda mantenga su atractivo por esta bolsa de viviendas. Con un nivel de precios similares a los alcanzados el pasado año, se espera que las ventas también se mantengan en 2019 y en 2020.

GRÁFICO 75. EVOLUCIÓN DE LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS



El acumulado móvil ofrece tamaño del mercado y genera una tasa de variación tendencial.

Fuente: MFOM y elaboración propia.

Nota: E (estimación), P (previsión).

8.17 PAÍS VASCO

TABLA 25. PRINCIPALES MAGNITUDES

	2018	2019E	%Var 2019/2018	2020P	%Var 2020/2019
Viviendas iniciadas	6.534	6.853	4,9%	7.214	5,3%
Viviendas terminadas	3.908	4.313	10,4%	4.712	9,3%
Stock de vivienda nueva	3.446	2.406	-30,2%	1.676	-30,3%
Compraventas (vivienda libre)	22.752	24.315	6,9%	25.112	3,3%
Vivienda nueva	3.146	3.436	9,2%	3.501	1,9%
Vivienda segunda mano	19.606	20.879	6,5%	21.611	3,5%
Valor medio de las compraventas	203.870	210.843	3,4%	216.962	2,9%

Fuente: MFOM y elaboración propia.

Nota: E (estimación), P (previsión).

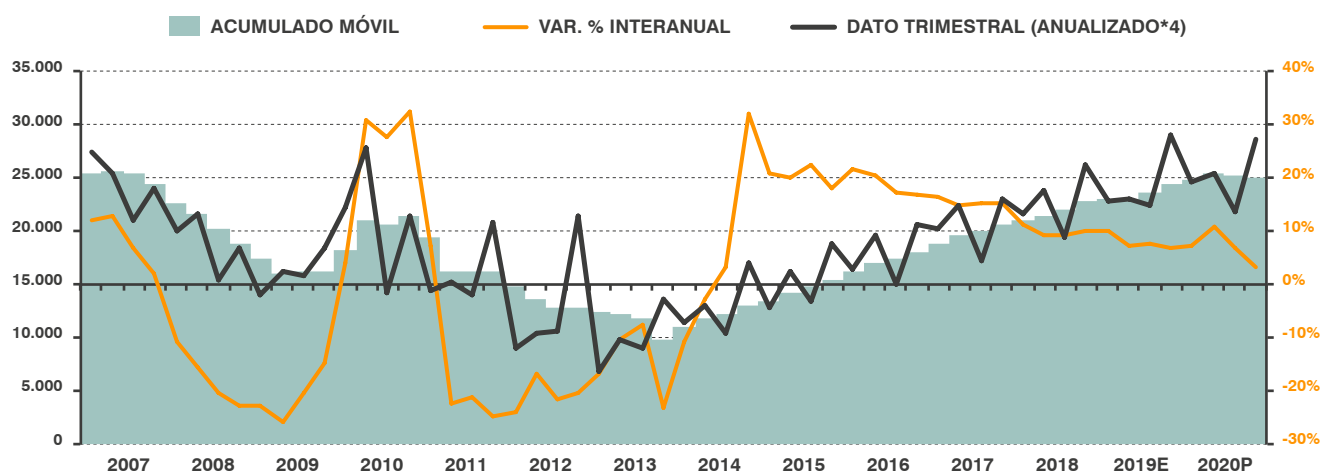
El stock de vivienda en el País Vasco es cada vez menor: en las zonas costeras es prácticamente inexistente y se concentra en zonas de interior. De cara al próximo año, se mantendrán los niveles de absorción siempre que los precios se contengan.

Las promociones de obra nueva presentan unos buenos ritmos de absorción, lo que hace que la actividad promotora continúe en niveles crecientes, tanto en el presente año como en el que viene. Además, el volumen de vivienda terminada y de ventas de obra nueva aumenta fruto de esta actividad, a la vez que las viviendas de segunda mano mantienen buenos ritmos de absorción. En definitiva, el conjunto del mercado inmobiliario en el País Vasco permanece muy saneado en línea con los años anteriores.

Las compraventas, que crecerán casi un 7% en 2019, moderarán su incremento en el 2020 gracias a la actividad en las tres capitales de provincia y sus áreas metropolitanas.

Finalmente, se prevé un menor crecimiento de los precios tanto a cierre de 2019 como de cara al próximo año.

GRÁFICO 76. EVOLUCIÓN DE LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS



El acumulado móvil ofrece tamaño del mercado y genera una tasa de variación tendencial.

Fuente: MFOM y elaboración propia.

Nota: E (estimación), P (previsión).

8.18 LA RIOJA

TABLA 26. PRINCIPALES MAGNITUDES

	2018	2019E	%Var 2019/2018	2020P	%Var 2020/2019
Viviendas iniciadas	712	1.002	40,7%	1.094	9,2%
Viviendas terminadas	603	664	10,1%	797	20,0%
Stock de vivienda nueva	8.894	8.677	-2,4%	8.452	-2,6%
Compraventas (vivienda libre)	4.543	4.695	3,3%	5.056	7,7%
Vivienda nueva	476	397	-16,6%	497	25,2%
Vivienda segunda mano	4.067	4.298	5,7%	4.559	6,1%
Valor medio de las compraventas	98.587	101.534	3,0%	104.101	2,5%

Fuente: MFOM y elaboración propia.

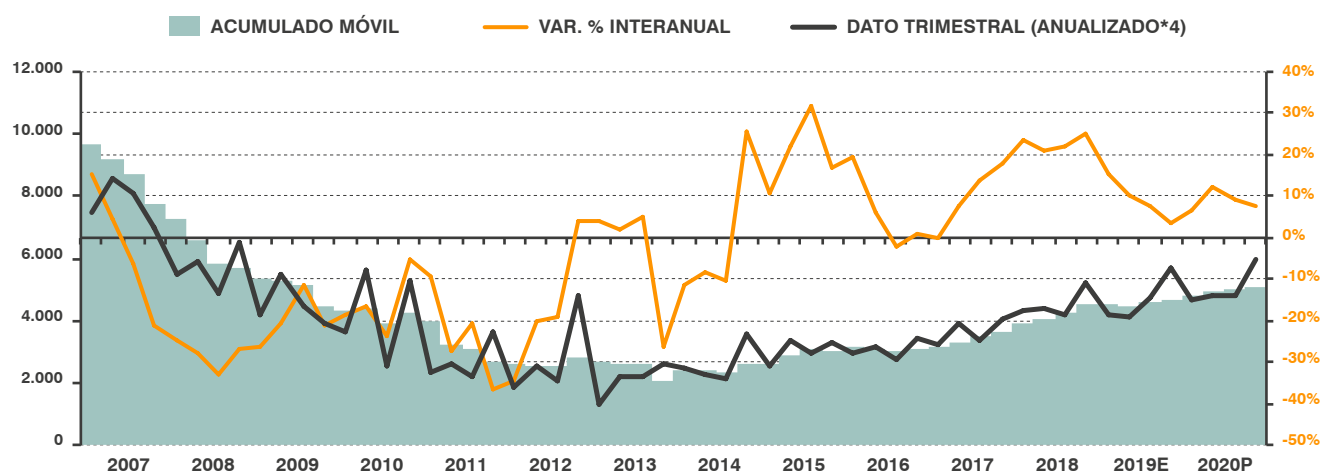
Nota: E (estimación), P (previsión).

Tal como sucede en otras comunidades autónomas uniprovinciales con una elevada aglomeración de la población en la capital, el mercado de La Rioja sigue concentrando gran parte de su peso en Logroño y en su área metropolitana, especialmente en Lardero. En estas localizaciones, las promociones de obra nueva destacan por su liquidez, mientras que el mercado de segunda mano se muestra más debilitado. En el resto de las poblaciones de la comunidad autónoma el mercado ha conseguido un equilibrio entre oferta y demanda.

Esta situación hace que el stock mantenga un ritmo lento de drenaje, especialmente en las zonas de interior, y se prevé que el porcentaje de absorción sea similar para el año que viene.

En 2019, la actividad promotora presenta unos niveles un poco más elevados que en 2018, con un incremento porcentual importante, y en 2020 se producirá un ligero incremento. Además, las ventas crecerán de forma moderada en 2019 y continuarán haciéndolo en 2020.

GRÁFICO 77. EVOLUCIÓN DE LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS



El acumulado móvil ofrece tamaño del mercado y genera una tasa de variación tendencial.

Fuente: MFOM y elaboración propia.

Nota: E (estimación), P (previsión).

8.19 CEUTA Y MELILLA

TABLA 27. PRINCIPALES MAGNITUDES

	2018	2019E	%Var 2019/2018	2020P	%Var 2020/2019
Viviendas iniciadas	260	284	9,2%	312	9,9%
Viviendas terminadas	243	285	17,3%	323	13,3%
Stock de vivienda nueva	1.633	1.622	-0,7%	1.599	-1,4%
Compraventas (vivienda libre)	1.157	1.310	13,2%	1.325	1,1%
Vivienda nueva	200	141	-29,5%	133	-5,7%
Vivienda segunda mano	957	1.169	22,2%	1.192	2,0%
Valor medio de las compraventas	151.890	157.262	3,5%	162.751	3,5%

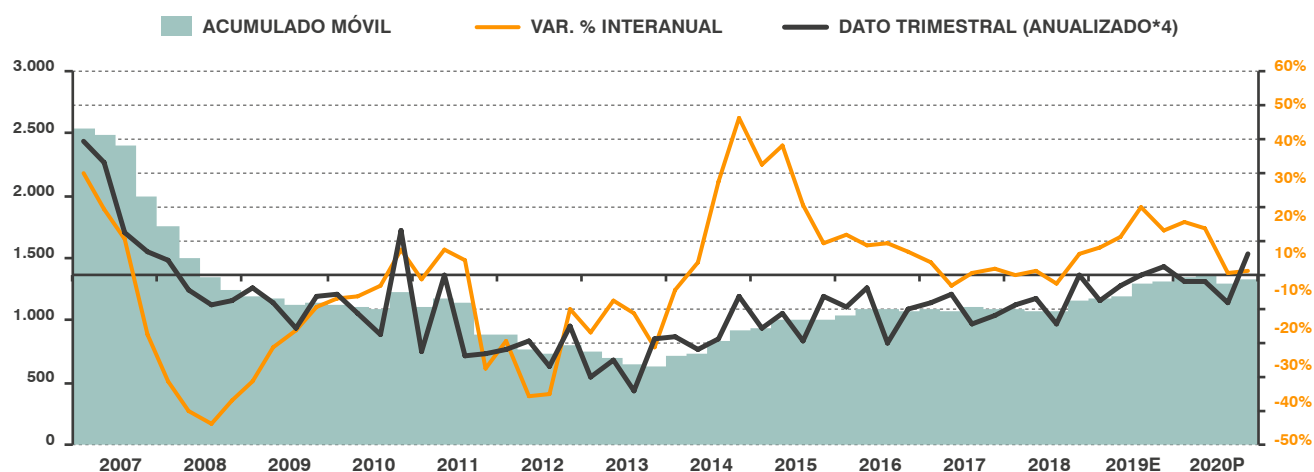
Fuente: MFOM y elaboración propia.

Nota: E (estimación), P (previsión).

El mercado en Ceuta y Melilla presenta una situación similar a la del año pasado, con un nivel de actividad en el sector que tiende a la moderación. No obstante, este mercado puede resultar muy cambiante debido a sus dimensiones, ya que la puesta en marcha de cualquier proyecto de promoción puede modificar significativamente sus cifras.

La producción, basada en pequeños proyectos, se mantendrá estable, con ligeras reducciones del stock existente. Las compraventas, que crecerán este año de forma significativa, se mantendrán estables el próximo año, con un incremento del precio similar al experimentado en 2019.

GRÁFICO 78. EVOLUCIÓN DE LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS



El acumulado móvil ofrece tamaño del mercado y genera una tasa de variación tendencial.

Fuente: MFOM y elaboración propia.

Nota: E (estimación), P (previsión).

9.

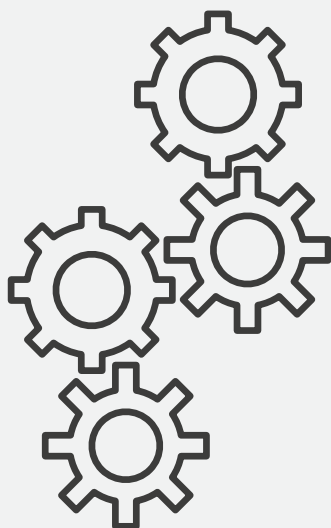
METODOLOGÍA



9.1 PREVISIONES REALIZADAS POR CEPREDE

Para realizar el análisis de previsiones, Servihabitat ha contado con el soporte de CEPREDE (Centro de Predicción Económica), centro especializado en predicciones económicas y empresariales desde 1981, al que posteriormente añadió el análisis sectorial y regional, para completar una amplia gama de modelos econométricos aplicados a intercambios comerciales, nuevas tecnologías, mercados de la energía, de los seguros y del automóvil, entre otros.

El trabajo de previsión de la evolución de las principales variables que explican el mercado residencial en España se ha organizado en las siguientes fases:



1ª FASE

Mediante un conjunto de variables de oferta y de demanda, incluyendo precios, a partir de la información de fuentes oficiales, se modeliza la realidad del sector inmobiliario a nivel nacional.

2ª FASE

Dicha modelización se enmarca dentro del contexto económico macro que resume trimestralmente el modelo Wharton-UAM de CEPREDE con más de 1.000 variables de todas las dimensiones para contextualizar el sector dentro del escenario principal de la economía en materia de empleo, inflación, consumo, inversión, población, hogares, financiamiento, etc.

3ª FASE

De esta manera la previsión sectorial es congruente con el entorno y ahora se procede a descender al ámbito territorial de las comunidades autónomas.

Igualmente se dispone de una representación de variables de oferta, demanda y precios del sector inmobiliario. La previsión se realiza para el año 2019 y se dispone de variables que tienen información mensual y trimestral para capturar los cambios de la manera más temprana posible.

4ª FASE

Las previsiones regionales también tienen su propio entorno, el cual se instrumenta por parte de CEPREDE mediante un modelo de alta frecuencia mensual para las comunidades autónomas con variables clave.

5ª FASE

En la parte final del proceso, y al contar con la valiosa información de la encuesta Servihabitat de los APIs, se contrastan las previsiones con las opiniones de los profesionales y especialistas del sector inmobiliario.

9.2 ENCUESTAS A LA RED DE AGENTES COLABORADORES (APIs) DE SERVIHABITAT

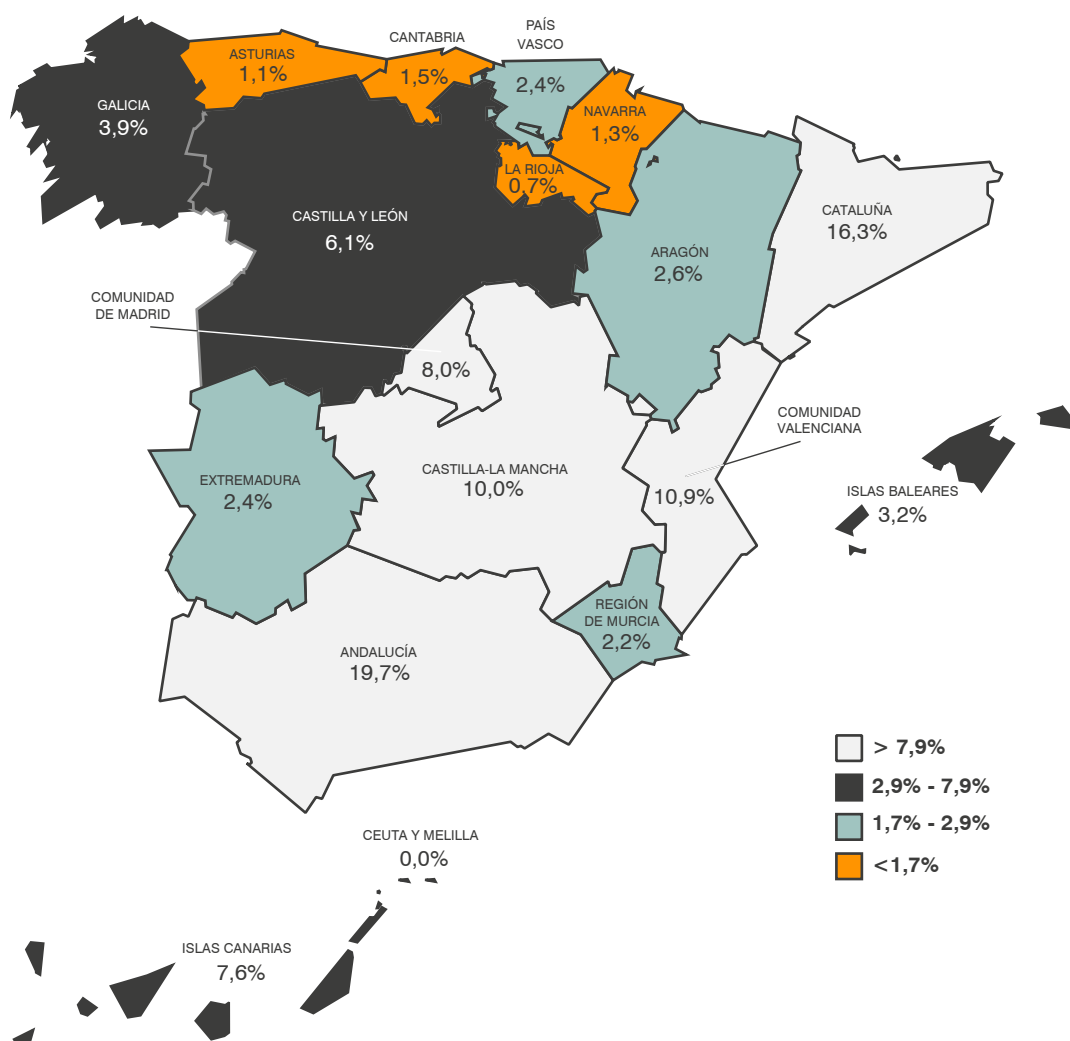
Para establecer el pulso sobre la evolución del mercado residencial según la opinión de los agentes comerciales que conforman la Red de agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat se ha optado por la elaboración de una encuesta.

Para ello, se ha realizado un cuestionario estructurado y diseñado al efecto, que cada uno de los agentes ha podido responder de manera individual.

Las preguntas se han formulado en función del área geográfica en la que cada agente ejerce su labor comercial, así como el mercado principal de demanda al que se dirige:

primera residencia, segunda residencia o ambas. A su vez, se han incorporado las valoraciones y opiniones sobre el mercado ofrecidas por los Directores Territoriales de Servihabitat, que han servido para ampliar la información analizada y profundizar en datos locales.

Los resultados consolidados en los cuestionarios reflejan las opiniones de más de 500 agentes, cuya distribución geográfica es la siguiente:



Fuente: Servihabitat. Encuesta de Septiembre de 2019.

9.3 FUENTES DE INFORMACIÓN UTILIZADAS EN EL INFORME

SURVEY DATA: SERVIHABITAT

Cuestionario de 30 preguntas a una amplia muestra de más de 500 Agentes colaboradores inmobiliarios (APIs), con frecuencia semestral (marzo y septiembre).


HARD DATA: FUENTES OFICIALES

1. Banco de España
2. CEPREDE. Centro de Predicción Económica
3. CIS. Centro de Investigaciones Sociológicas
4. Colegio General del Notariado
5. Colegio Oficial de Registradores
6. Eurostat
7. INE. Instituto Nacional de Estadística
8. MFOM. Ministerio de Fomento
9. MINECO. Ministerio de Economía, Industria y Competitividad
10. Seguridad Social
11. SEPE. Servicio Público de Empleo

La información referida al mercado de alquiler que aparece en el presente documento ha sido elaborada a partir de fuentes oficiales, datos propios de la cartera de inmuebles de alquiler gestionada por Servihabitat, así como de los principales portales inmobiliarios que ofrecen viviendas en alquiler.




 **Servihabitat**



AVISO: Este es un documento informativo que contiene previsiones y estimaciones que pueden estar sujetas a cambios sin notificación previa. Servihabitat no se responsabiliza del uso que hagan terceros de las informaciones contenidas en dicho documento.

MADRID
Avda. de Burgos, 12
28036 - Madrid

BARCELONA
C/ Provençals, 39
08019 – Barcelona

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

