

Mercado residencial en España



SERVIHABITAT TRENDS

Resumen Ejecutivo
Primer semestre de 2017

 **Servihabitat**



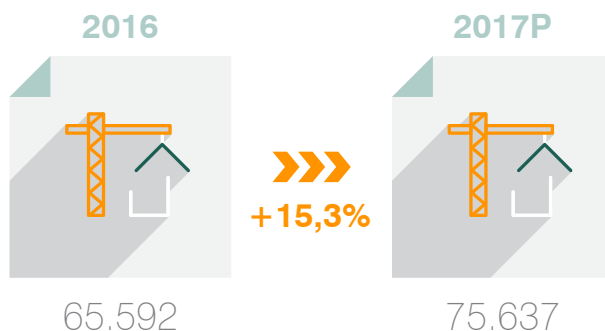


El mercado residencial español muestra **claros signos de recuperación en 2017**, tal como se puede apreciar en la evolución que presentan los diferentes indicadores. Siguiendo la tendencia de crecimiento moderado experimentado ya el año pasado, conviene analizar los diferentes micromercados para establecer el pulso del mercado en su conjunto.

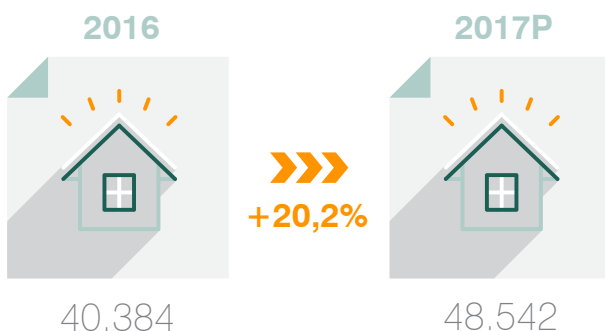


1/ PRODUCCIÓN

Viviendas
iniciadas



Viviendas
terminadas

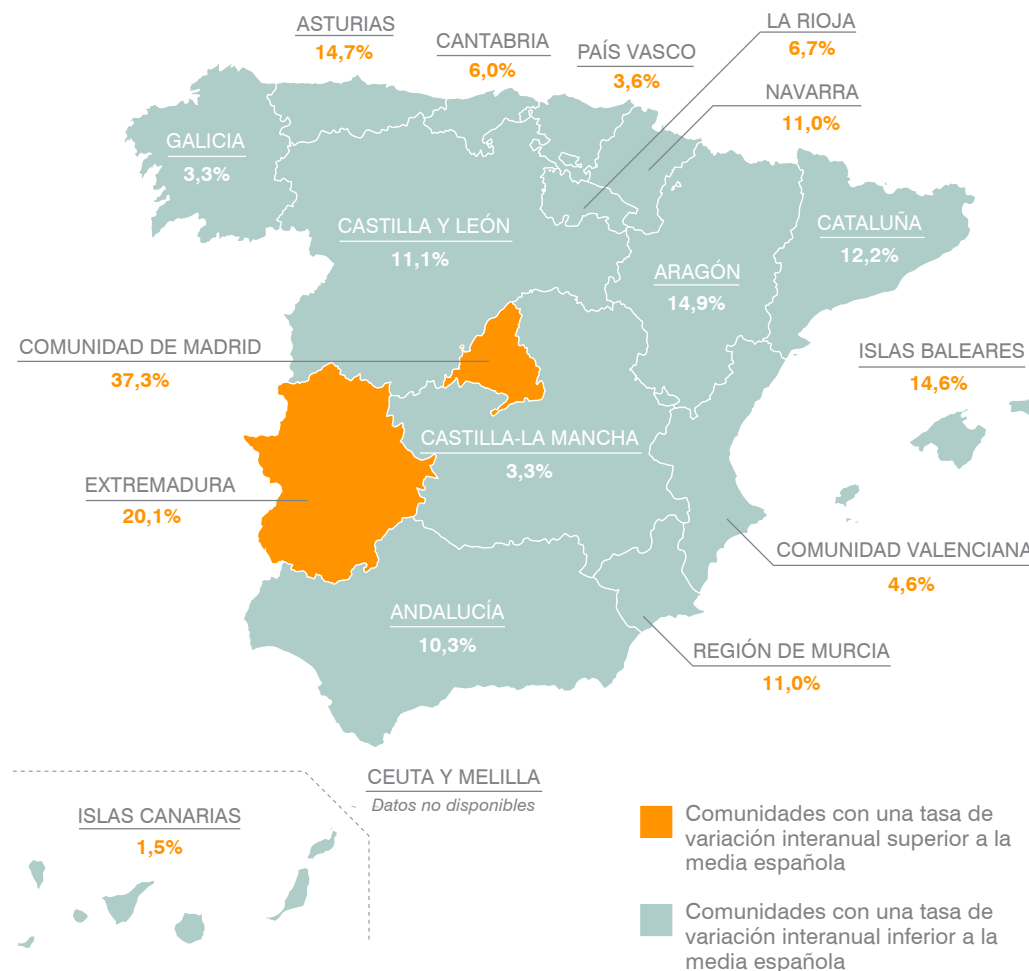


Destacan los siguientes parámetros:

- Grandes núcleos de población y coronas metropolitanas se erigen como los **mercados más activos**.
- El **promotor tradicional** está recobrando la actividad.
- Todavía existen localizaciones donde el **stock no se ha absorbido** y no se inician nuevos proyectos.

VIVIENDAS INICIADAS

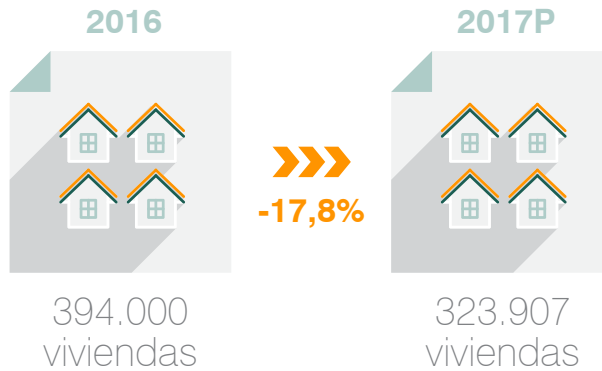
Tasa de variación interanual 2016 – 2017P



Fuente: Servihabitat y Cátedra Inmobiliaria del IPE
Nota: P (previsión)

2/ STOCK

Stock de obra nueva



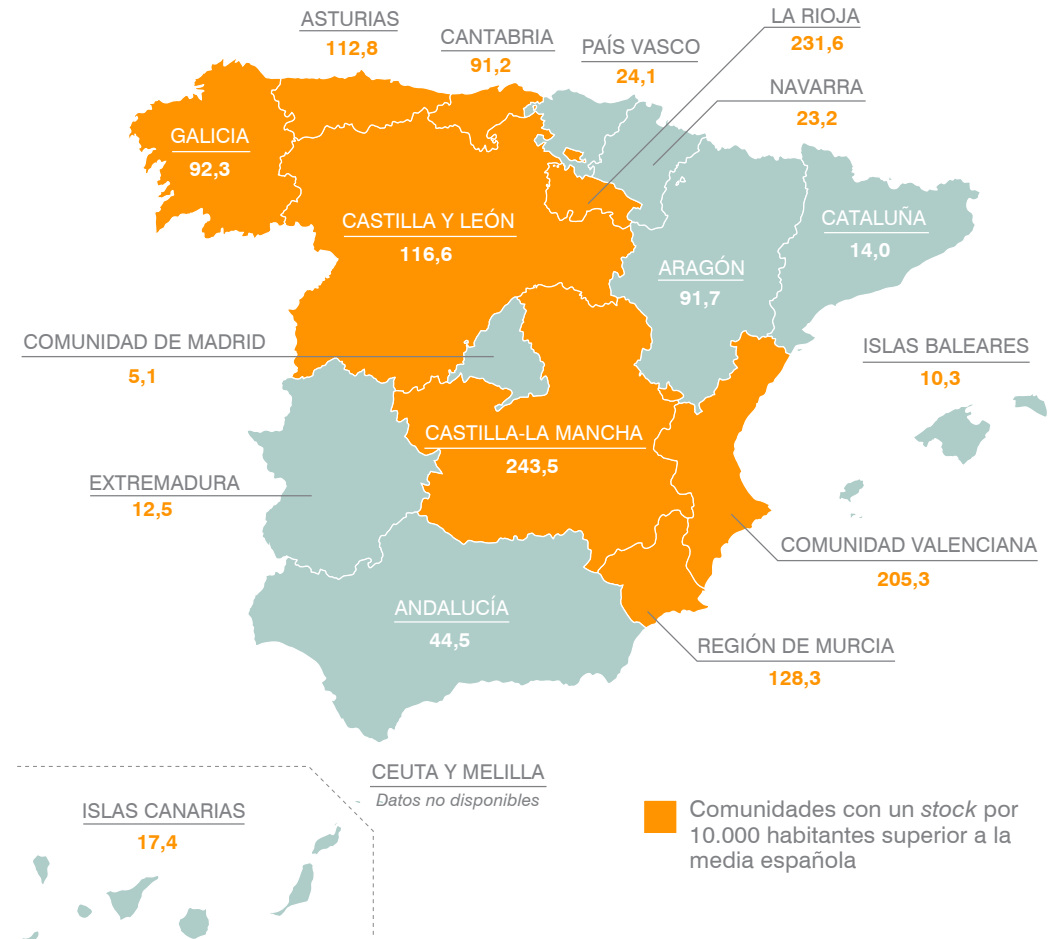
En España, existen casi **70 viviendas** en *stock* por cada 10.000 habitantes

El mercado inmobiliario español presenta una importante **diversidad** y es necesario analizar esta variable en cada **micromercado** en concreto, ya que la absorción del mismo no se está produciendo de manera uniforme en todo el territorio.



STOCK DE OBRA NUEVA

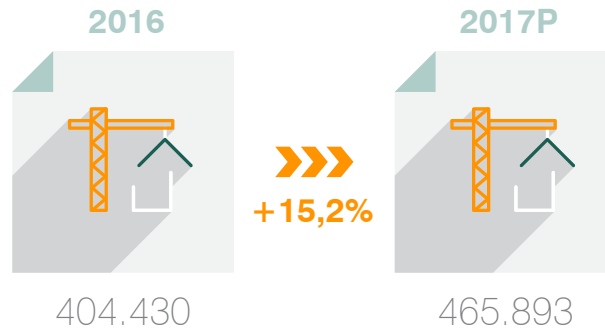
Previsión de viviendas en *stock* en 2017 por 10.000 habitantes



Fuente: INE, Servihabitat y Cátedra Inmobiliaria del IPE

3/ COMPRAVENTA Y TRANSACCIONES

Viviendas vendidas



La demanda continuará al alza debido a:

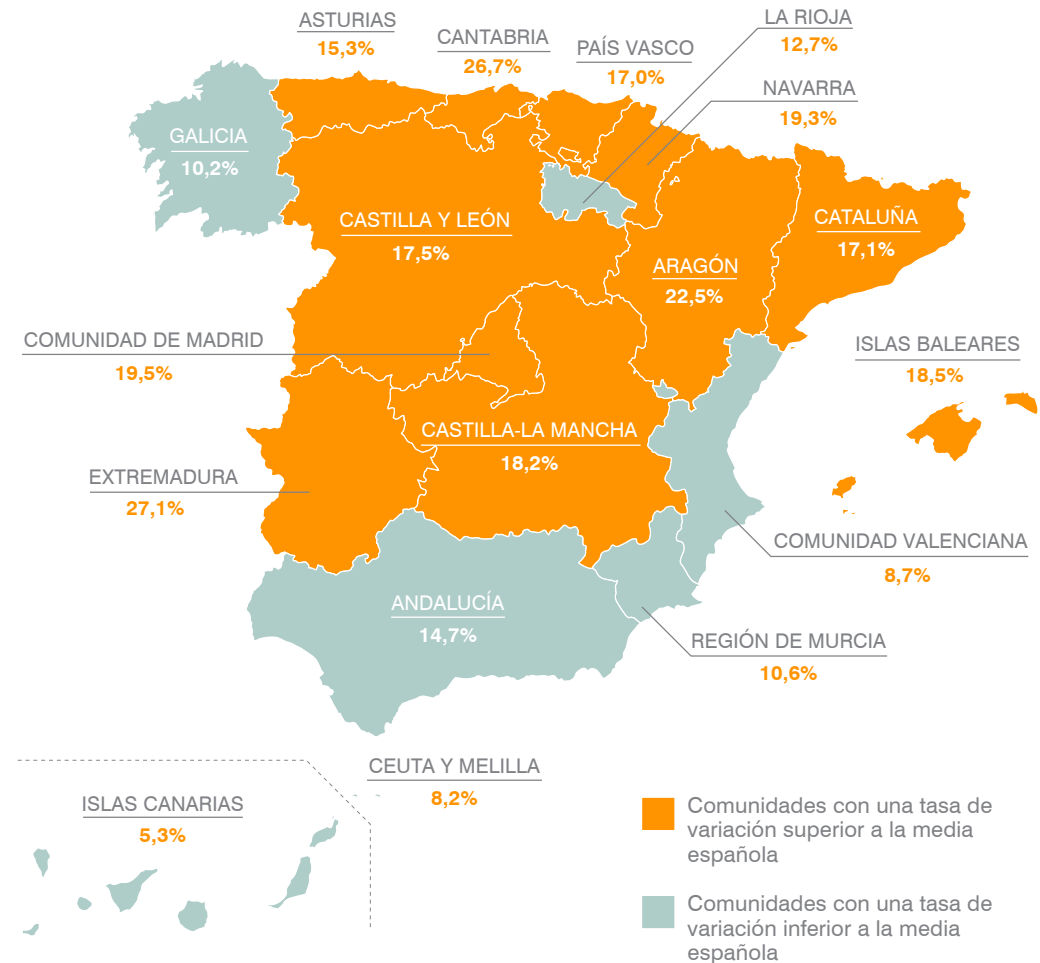
- La **estabilidad laboral** y el aumento de los **ingresos de los hogares**.
- La mayor **concesión de crédito hipotecario** para la adquisición de viviendas.
- El crecimiento de la **demanda por inversión**. El 20% de las compras de vivienda habitual y el 22% de las adquisiciones de vivienda vacacional se destinan a la inversión*.
- El incremento de la oferta y de la demanda de **obra nueva**.

* Según la Red de agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat.



COMPRAVENTA DE VIVIENDAS

Tasa de variación interanual 2016 – 2017P



Fuente: Servihabitat y Cátedra Inmobiliaria del IPE
Nota: P (previsión)

4/ PRECIOS



El precio de la vivienda se incrementará un **4,1%** de media en España en 2017

Los aumentos continuarán sin ser uniformes en todo el territorio, con Madrid o Barcelona consolidando los avances más acentuados.

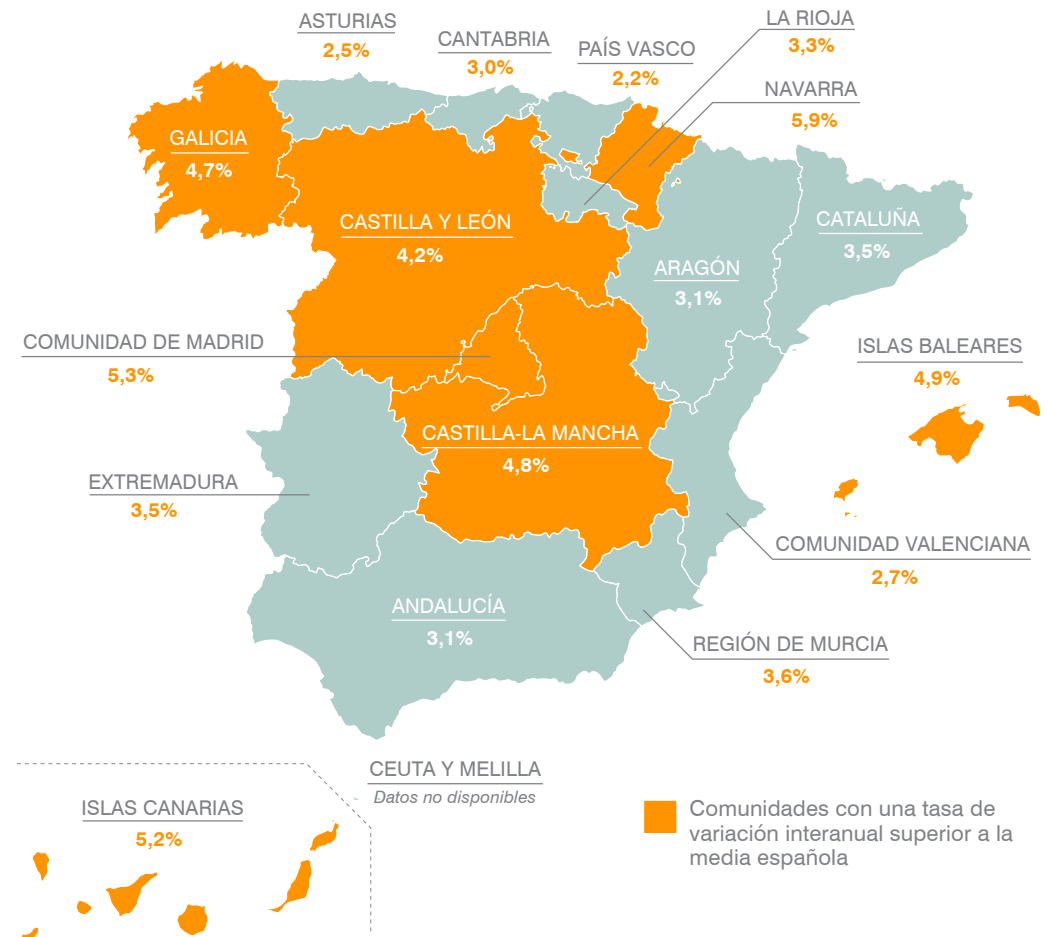
Algunas ciudades como Málaga, Sevilla o Valencia comenzarán a registrar crecimientos, igual que otras localizaciones de vivienda vacacional más tradicionales de la Costa del Sol, la Costa Blanca y los dos archipiélagos.

En general, en el resto, los repuntes serán menos significativos o incluso inexistentes.



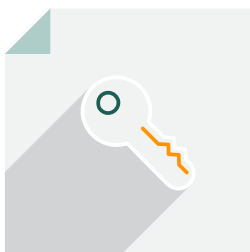
EVOLUCIÓN DEL PRECIO POR COMUNIDADES

Tasa de variación interanual 2016 - 2017P



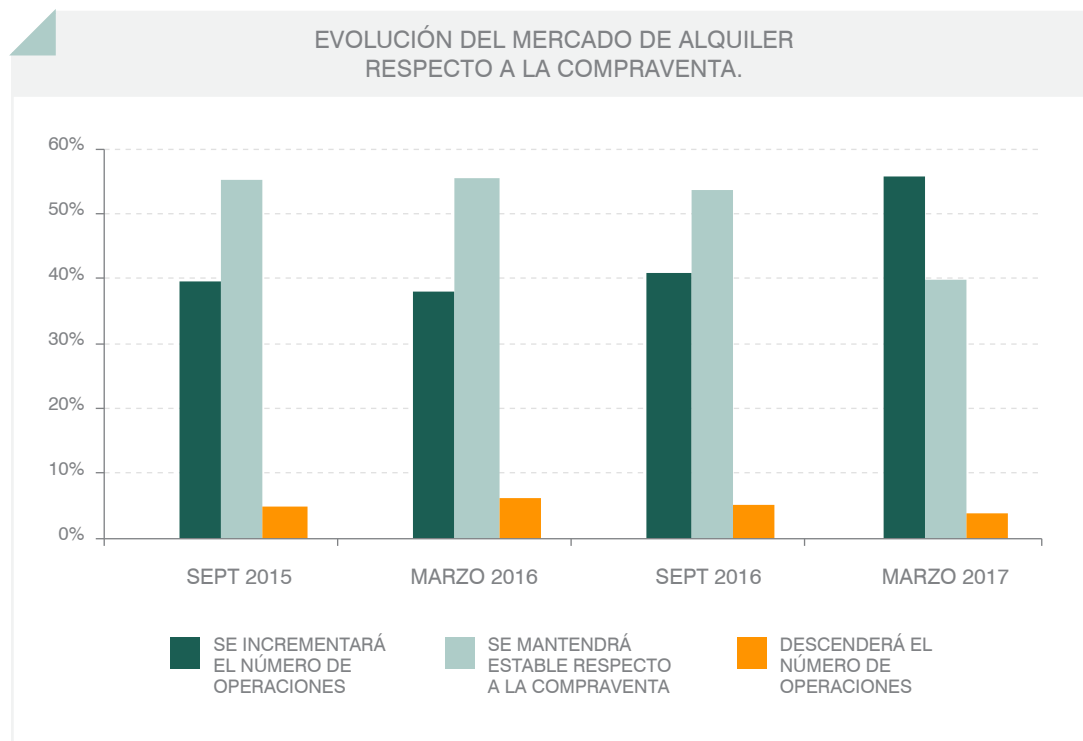
Fuente: Servihabitat y Cátedra Inmobiliaria del IPE
Nota: P (Previsión)

5/ MERCADO DE ALQUILER



El **22,8%** de las viviendas principales en España se encuentran alquiladas: casi **4,2 millones**

Fuente: INE. Encuesta de Condiciones de Vida.



Fuente: Servihabitat



Casi el **70%** de las viviendas en alquiler tienen una **superficie de entre 46 y 90 m²**



El **17,3%** de los hogares que residen en régimen de alquiler en España realizan algún **pago por su vivienda**



El **precio medio** del alquiler en España para una vivienda de 80-90 m² es de **600€**



El **30%** de los hogares que residen en régimen de alquiler en España están formados por **una sola persona**



La **oferta media** de alquiler en España es de **2,5** viviendas por cada 1.000 habitantes y **5,8** por cada 1.000 hogares



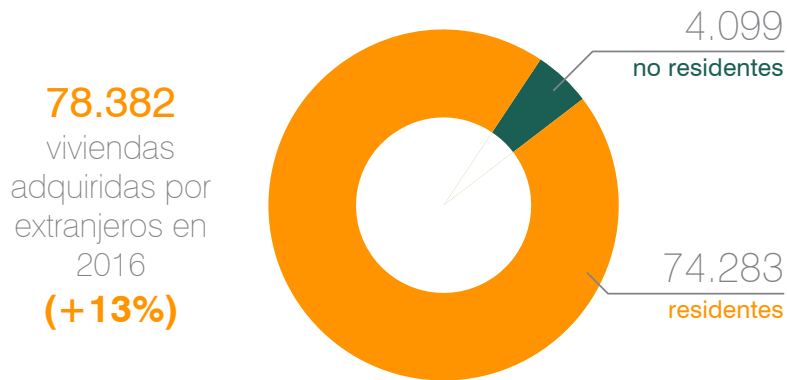
La **rentabilidad bruta media** en España para una vivienda en alquiler es del **5,4%**



El **72%** de los arrendatarios tienen **entre 26 y 35 años**

6/ EL COMPRADOR EXTRANJERO

El comprador extranjero ha protagonizado el **17%** del total de transacciones de viviendas realizadas en España en 2016



El 83% de las compras realizadas por extranjeros se concentra en **solo seis provincias**.

Los **británicos** continúan siendo la principal nacionalidad entre los compradores extranjeros en España, seguidos de los **franceses**, los **alemanes**, los **suecos** y los **belgas**.

OPERACIONES POR PARTE DE EXTRANJEROS SOBRE EL TOTAL DE COMPRAVENTAS POR PROVINCIAS EN 2016



Fuente: MFOM y elaboración propia



Servihabitat

BARCELONA
C/ Provençals, 39
08019 – Barcelona

MADRID
Avda. de Burgos, 12
28036 - Madrid

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



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.