

Mercado residencial en España



SERVIHABITAT TRENDS

Resumen Ejecutivo
Segundo semestre de 2017

 **Servihabitat**



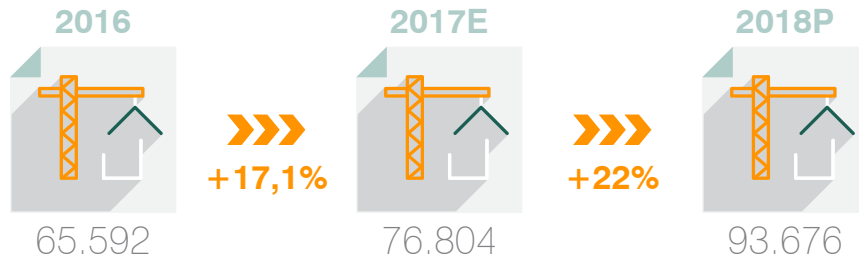


El mercado residencial español ha experimentado una clara **consolidación en 2017**, tal como demuestran las variables del sector. **En 2018 se mantendrá esta tendencia a la recuperación**, con un mayor avance de los principales indicadores. Aún y así, conviene analizar los diferentes micromercados para establecer el pulso del mercado en su conjunto, según la evolución de cada una de las zonas que lo componen.

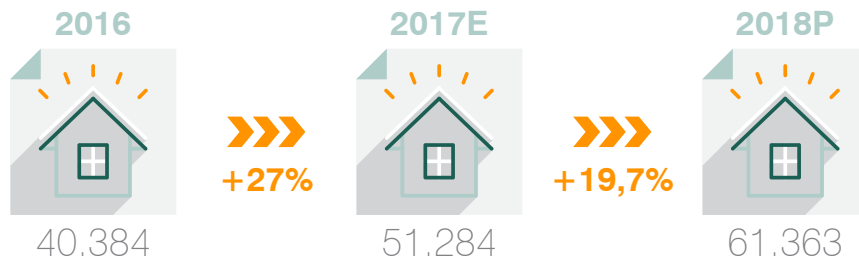


1/ PRODUCCIÓN

Viviendas iniciadas



Viviendas terminadas



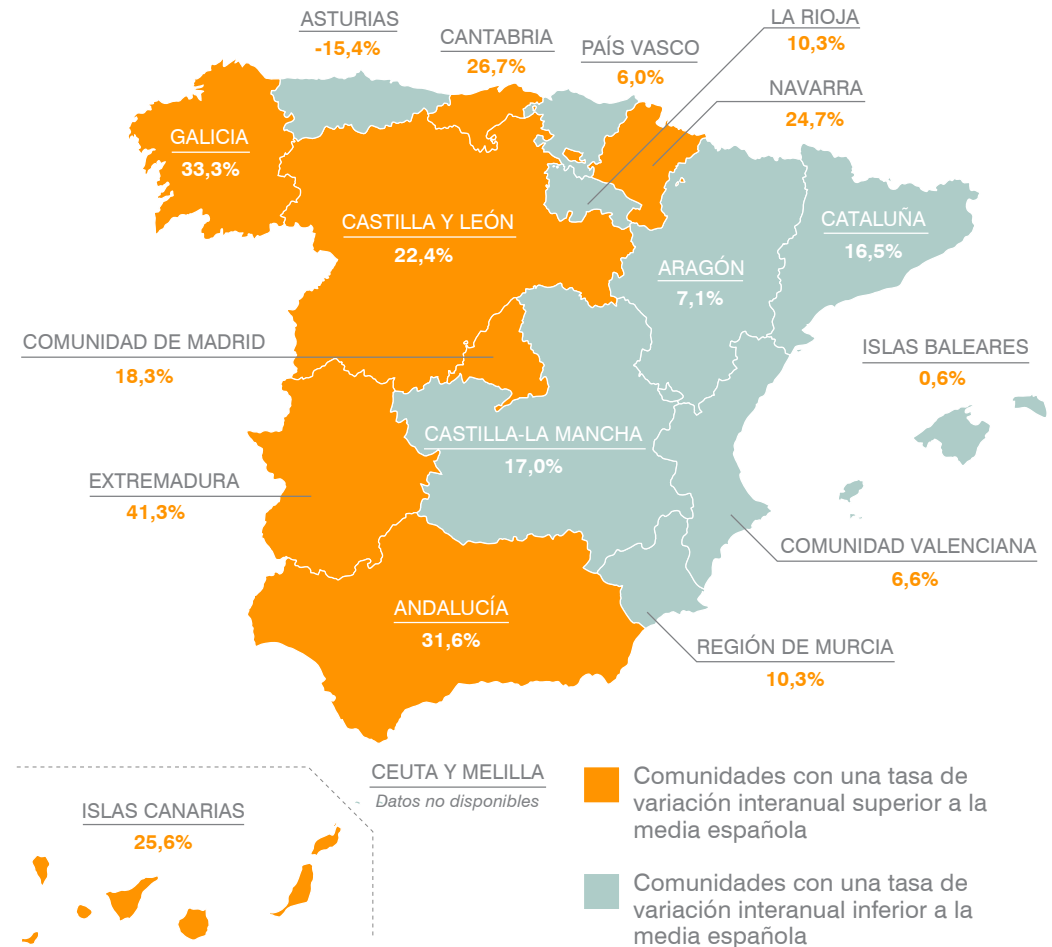
Nota: E (estimación), P (previsión)

En este ámbito de promoción, se perciben las siguientes tendencias:

- > Los **mercados con mayor actividad** son las **poblaciones de más de 150.000 - 200.000 habitantes** y sus coronas metropolitanas, especialmente Madrid y Barcelona. El mercado de vivienda vacacional sigue incrementando su actividad en las áreas más tradicionales, como la Costa del Sol, los dos archipiélagos y algunas localizaciones de la costa alicantina y la costa catalana.
- > Se detecta un **incremento de la actividad promotora** por parte de promotores privados tradicionales y de grandes inversores.
- > **El stock en las localizaciones con mayor acumulación se sigue absorbiendo con lentitud**, lo que provoca que en estas áreas la actividad promotora continúe siendo casi inexistente.

VIVIENDAS INICIADAS

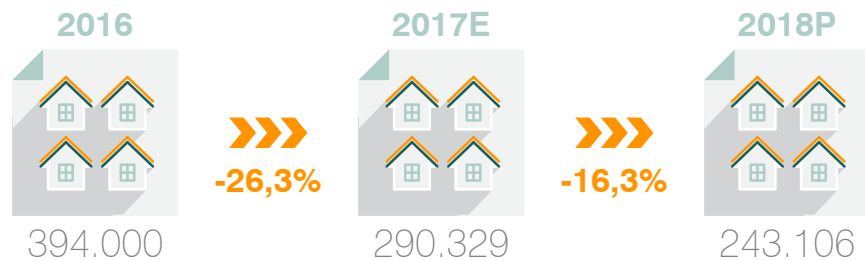
Tasa de variación interanual 2016 – 2017E



Fuente: Servihabitat y Cátedra Inmobiliaria del IPE
Nota: E (estimación)

2/ STOCK

| Stock de obra nueva



Nota: E (estimación), P (previsión)

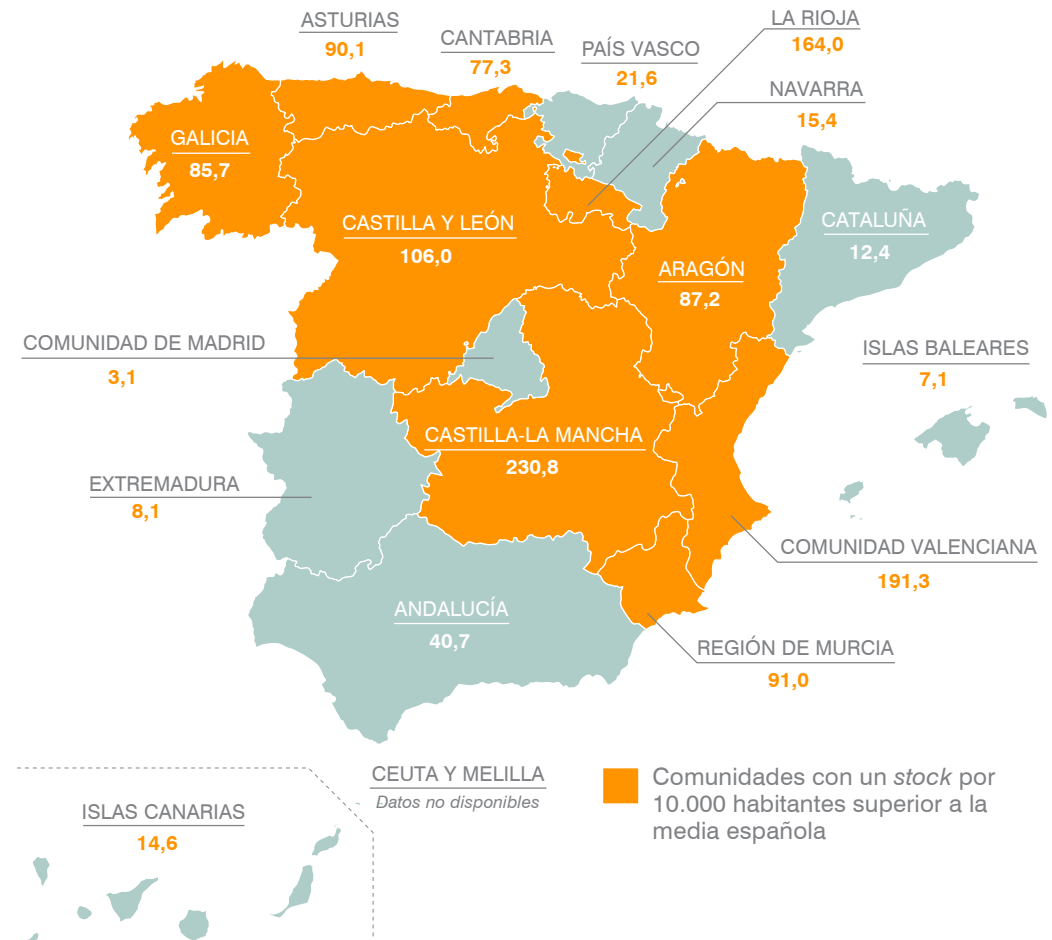
La media española de *stock* de obra nueva es de **62,4 viviendas** por cada 10.000 habitantes

En **Baleares, Madrid** o amplias **zonas de Cataluña**, así como en las principales capitales de provincia, se detecta la existencia de **stock técnico**.



STOCK DE OBRA NUEVA

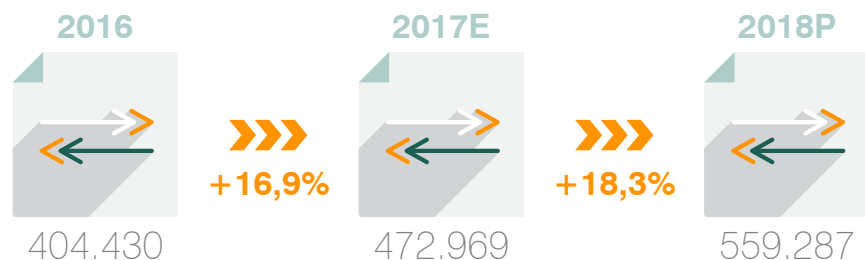
Viviendas en *stock* en 2017 por 10.000 habitantes



Fuente: INE, Servihabitat y Cátedra Inmobiliaria del IPE

3/ COMPRAVENTA Y TRANSACCIONES

Viviendas vendidas

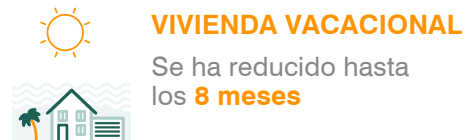
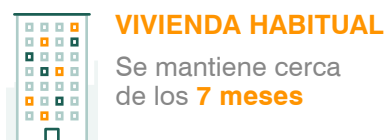


Nota: E (estimación), P (previsión)

Factores que contribuyen al impulso de la demanda:

- > El descenso del nivel de desempleo, que está generando una **mayor demanda solvente** que puede cubrir sus necesidades de acceso a la adquisición de una vivienda.
- > Las entidades financieras, que continúan realizando una **política de mayor concesión de préstamos hipotecarios**.
- > La **demanda por inversión se mantiene muy activa**, tanto en grandes como en pequeños inversores, con un mercado de alquiler muy dinámico que genera rentabilidades superiores a las de otras inversiones alternativas.
- > La **promoción de obra nueva, que sigue creciendo**. Si bien todavía no se percibe en las cifras de ventas (los proyectos iniciados hace 18 ó 24 meses están pendientes de escriturar), el volumen de viviendas iniciadas continúa creciendo, dando respuesta a una demanda embalsada que buscaba este tipo de producto.

Tiempo de venta



COMPRAVENTA DE VIVIENDAS

Tasa de variación interanual 2016 – 2017E



Fuente: Servihabitat y Cátedra Inmobiliaria del IPE
Nota: E (estimación)

4/ PRECIOS



El precio de la vivienda crece un **4,5%** en 2017 y se prevé que aumente un **4,7%** en 2018

La **Comunidad de Madrid** y **Cataluña** son los dos mercados que estiran del incremento de precios y lideran la recuperación de la actividad.

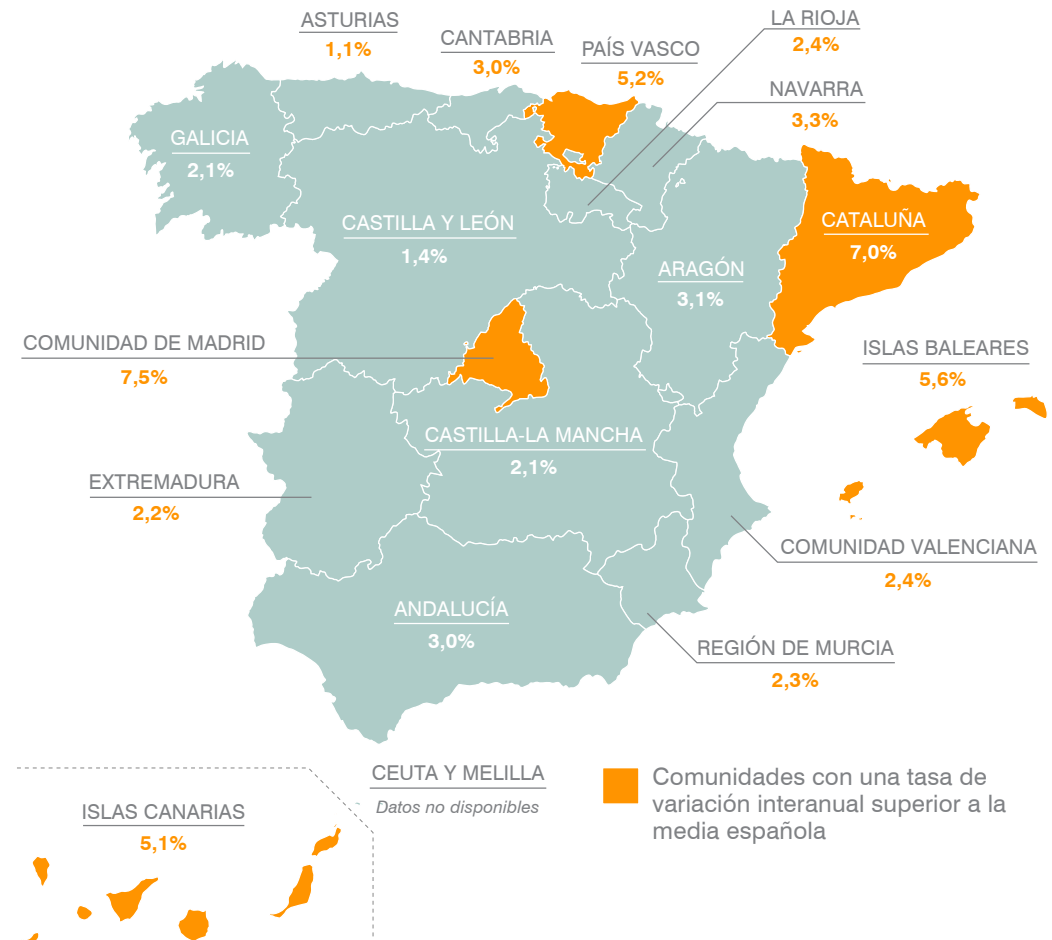
En las Islas Baleares, los precios también crecen por encima de la media, si bien los porcentajes de crecimiento interanual de la producción son inferiores a la media española.

En el **resto de comunidades autónomas**, los incrementos de precios son inferiores a la media, aunque los **ritmos de crecimiento de la producción son distintos según cada caso**.



EVOLUCIÓN DEL PRECIO POR COMUNIDADES

Tasa de variación interanual 2016 – 2017E



Fuente: Servihabitat y Cátedra Inmobiliaria del IPE
Nota: E (estimación)

5/ MERCADO DE ALQUILER



El **22,2%** de la población española vive en régimen de alquiler

Fuente: Eurostat

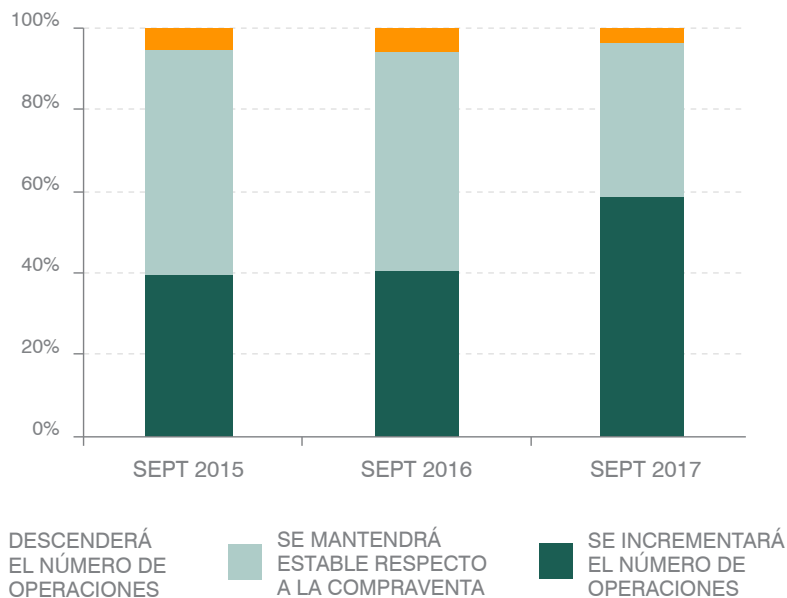


El **17,3%** de los hogares que residen en régimen de alquiler en España **realizan algún pago** por su vivienda



La **oferta media** de alquiler en España es de **2,5** viviendas por cada 1.000 habitantes y **5,3** por cada 1.000 hogares

EVOLUCIÓN DEL MERCADO DE ALQUILER RESPECTO A LA COMPRAVENTA



Fuente: Servihabitat



El **13,8%** de la población paga una renta a **precio de mercado** en España



De media, una vivienda tarda algo **más de mes y medio** en alquilarse en España



Para cerca del **10%** de APIs, más de la mitad de sus clientes son **extranjeros**



Casi el **70%** de los arrendatarios tienen **entre 26 y 35 años**



El **precio medio** del alquiler en España para una vivienda de 80-90 m² es de **620€**



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

6/ EL COMPRADOR EXTRANJERO

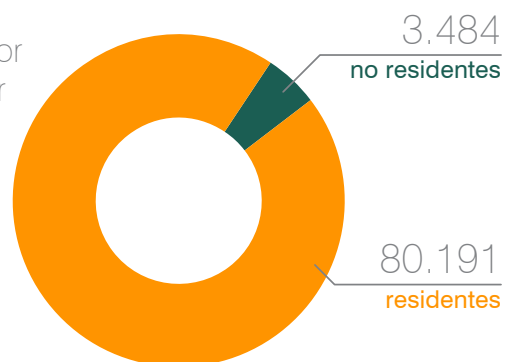


El comprador extranjero ha protagonizado el **16,8%** del total de transacciones de viviendas realizadas en España en el primer semestre de 2017

83.675

viviendas adquiridas por extranjeros en el primer semestre de 2017

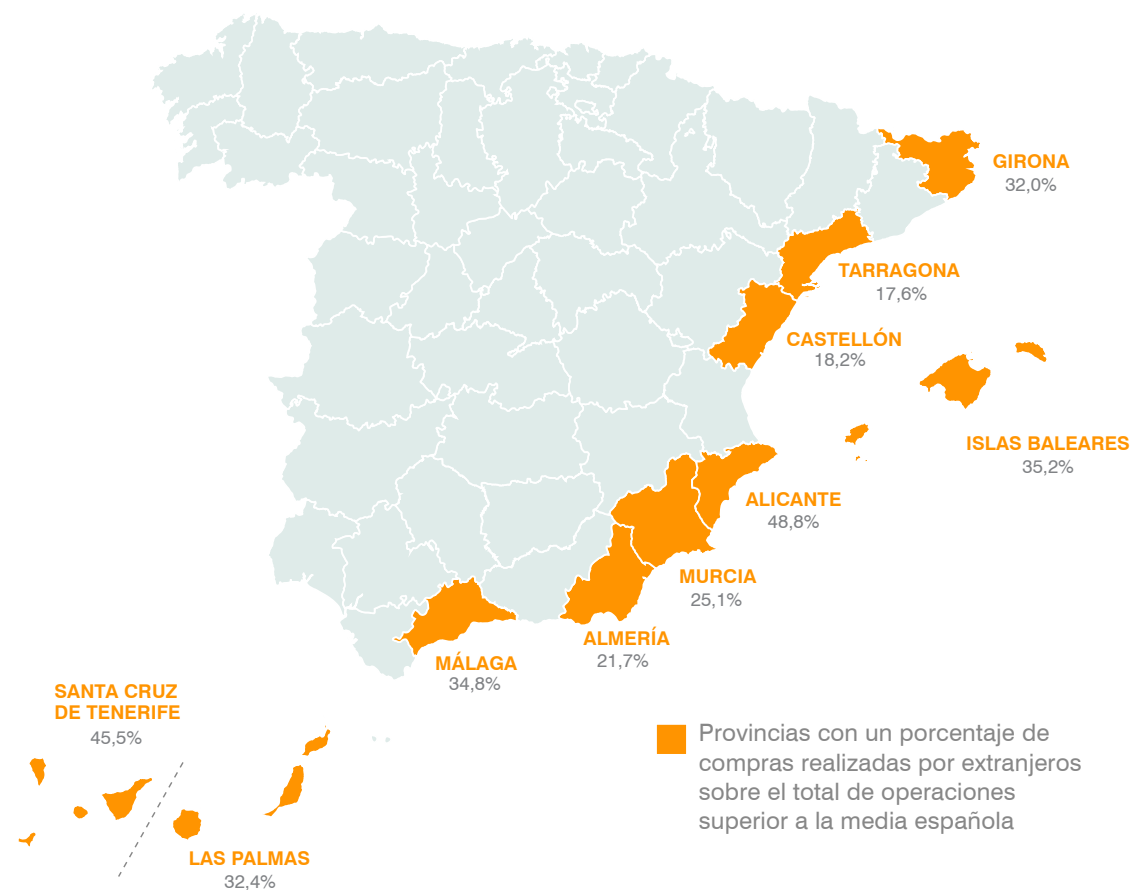
(+10%)



El **87,3%** de las compras realizadas por **extranjeros no residentes** se concentra en solo **siete provincias**.

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

OPERACIONES POR PARTE DE EXTRANJEROS SOBRE EL TOTAL DE COMPRAS POR PROVINCIAS EN 2017 (hasta 2º trimestre)



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.