

Mercado residencial en España

SERVIHABITAT TRENDS

Segundo semestre de 2018

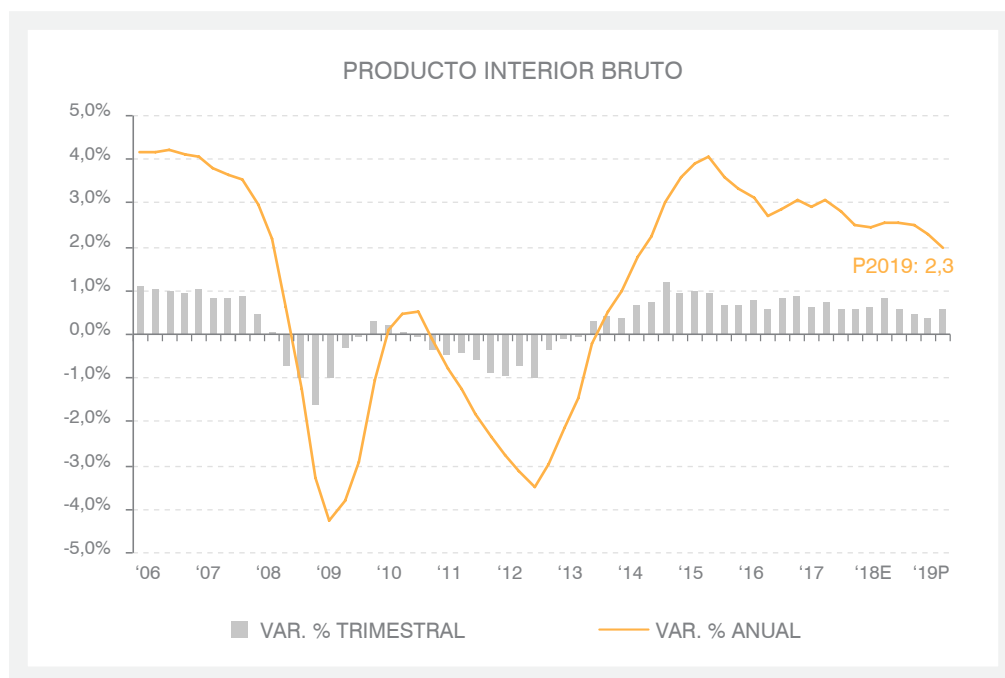
El mercado residencial español ha presentado **signos de consolidación en 2018**. La previsión para el **2019** es que se mantenga esta tendencia, pero con **mayor estabilización** en los principales indicadores del sector.



1. ENTORNO MACROECONÓMICO Y EMPRESARIAL

LA ECONOMÍA ESPAÑOLA CRECE POR ENCIMA DE LA MEDIA EUROPEA Y SE SIGUE CREANDO EMPLEO

El crecimiento del PIB, la confianza del consumidor sobre la situación política y económica, el empleo y la evolución de la cifra de negocios de las empresas son variables del entorno que condicionan las decisiones de compra e inversión en el mercado residencial.

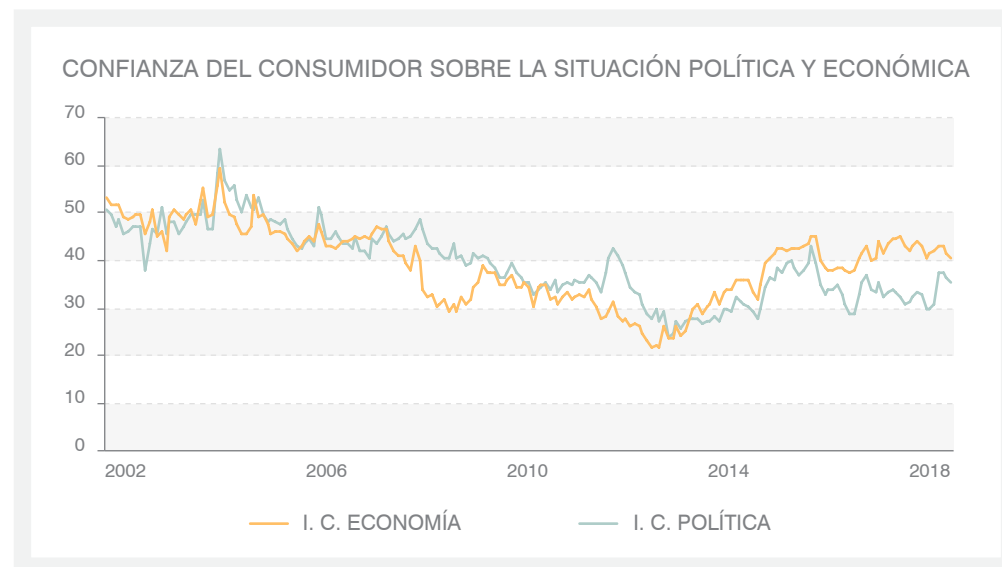


Fuente: INE y previsión CEPREDE
Nota: E (estimación), P (previsión)

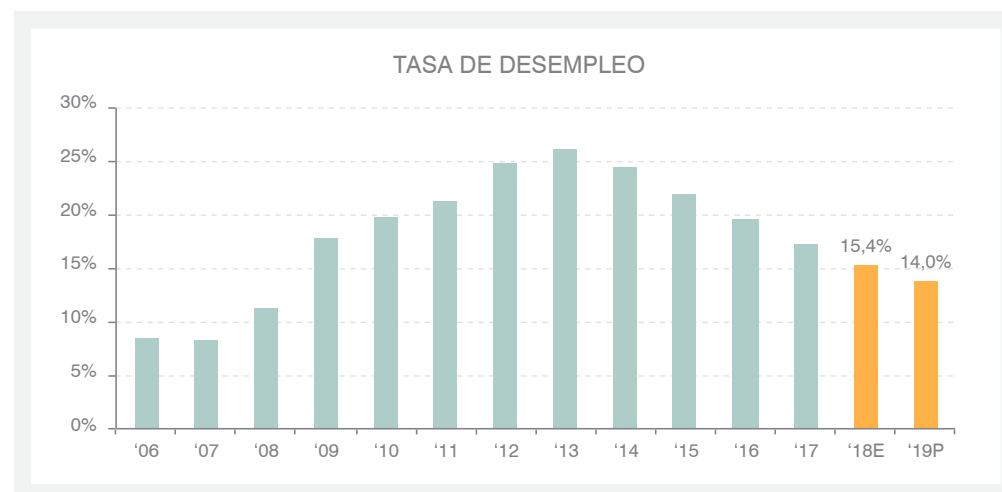
El **PIB** continúa creciendo, pero se detecta una tendencia hacia la desaceleración. A pesar de ello, la economía española seguiría creciendo por encima de la media europea.

La **confianza del consumidor** sobre la situación económica baja hasta los 40,4 puntos. Por el contrario, la opinión sobre la situación política es mayor que hace un año.

La **tasa de desempleo** continuará descendiendo, creando empleo en un ciclo positivo.



Fuente: CIS y elaboración propia
Nota: dato oficial a junio de 2018



Fuente: INE y previsión CEPREDE
Nota: E (estimación) P (previsión)

2. PRODUCCIÓN

SIGUEN LOS PORCENTAJES DE AUMENTO PERO SE MODERARÁN PARA AJUSTARSE AL MERCADO



VIVIENDAS INICIADAS

2018E >>>>>>>>>> 2019P
94.551 +8,5% 102.572



VIVIENDAS TERMINADAS

2018E >>>>>>>>>> 2019P
62.834 +22,4% 76.922

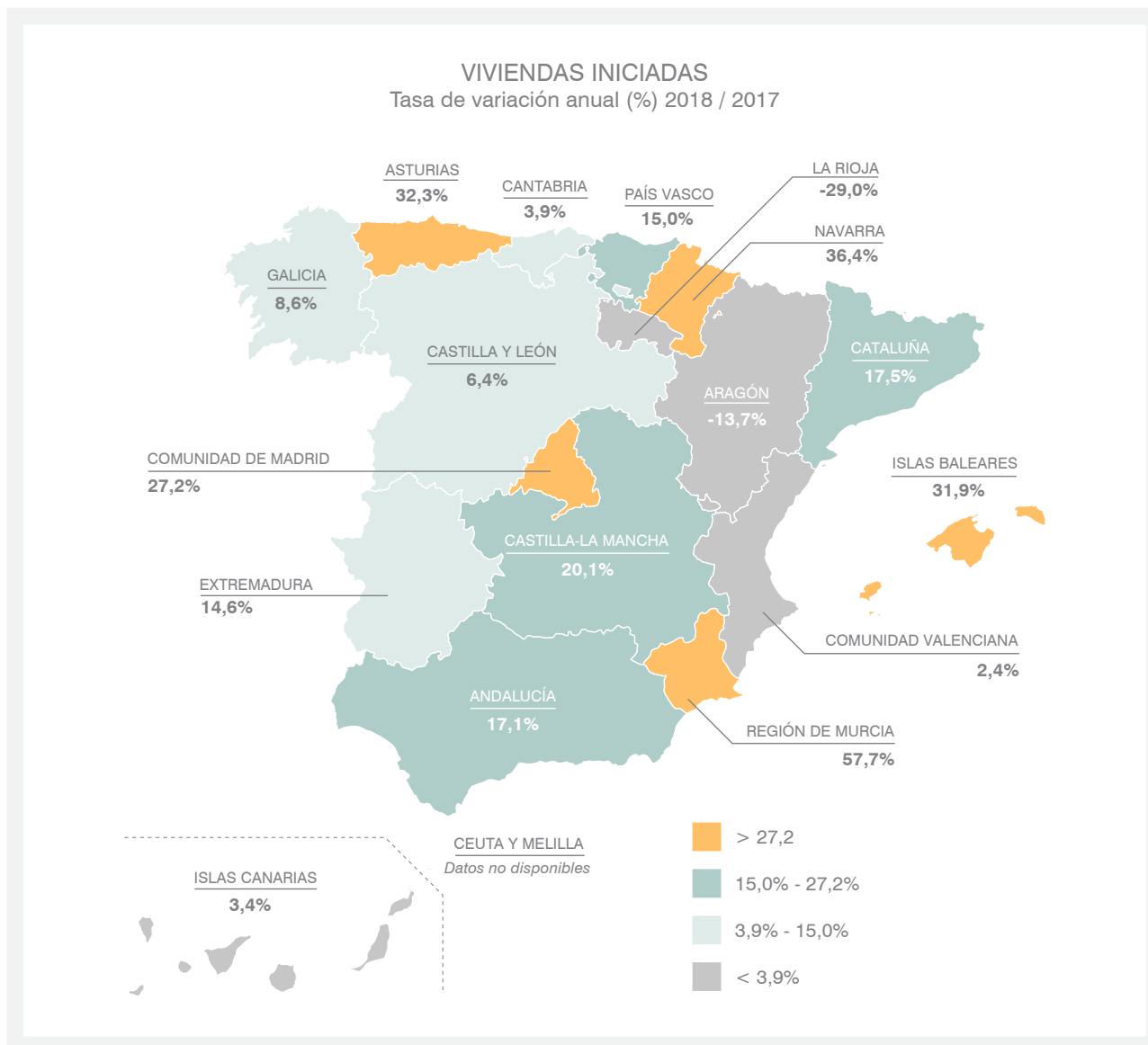
Nota: E (estimación), P (previsión)

En el ámbito de la promoción se percibe mayor actividad en las poblaciones de mayor tamaño y, especialmente las ciudades capitales, donde destacan 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.

El inicio de proyectos se moderará en 2019, dentro de un buen comportamiento del mercado, intentando ajustarse a la demanda y evitar grandes stocks.

La finalización y entrega de obra del próximo año se espera acorde a unas perspectivas razonables, así como a la evolución de los precios y de la rentabilidad.



Fuente: Servihabitat y CEPREDE

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

3. STOCK DE OBRA NUEVA

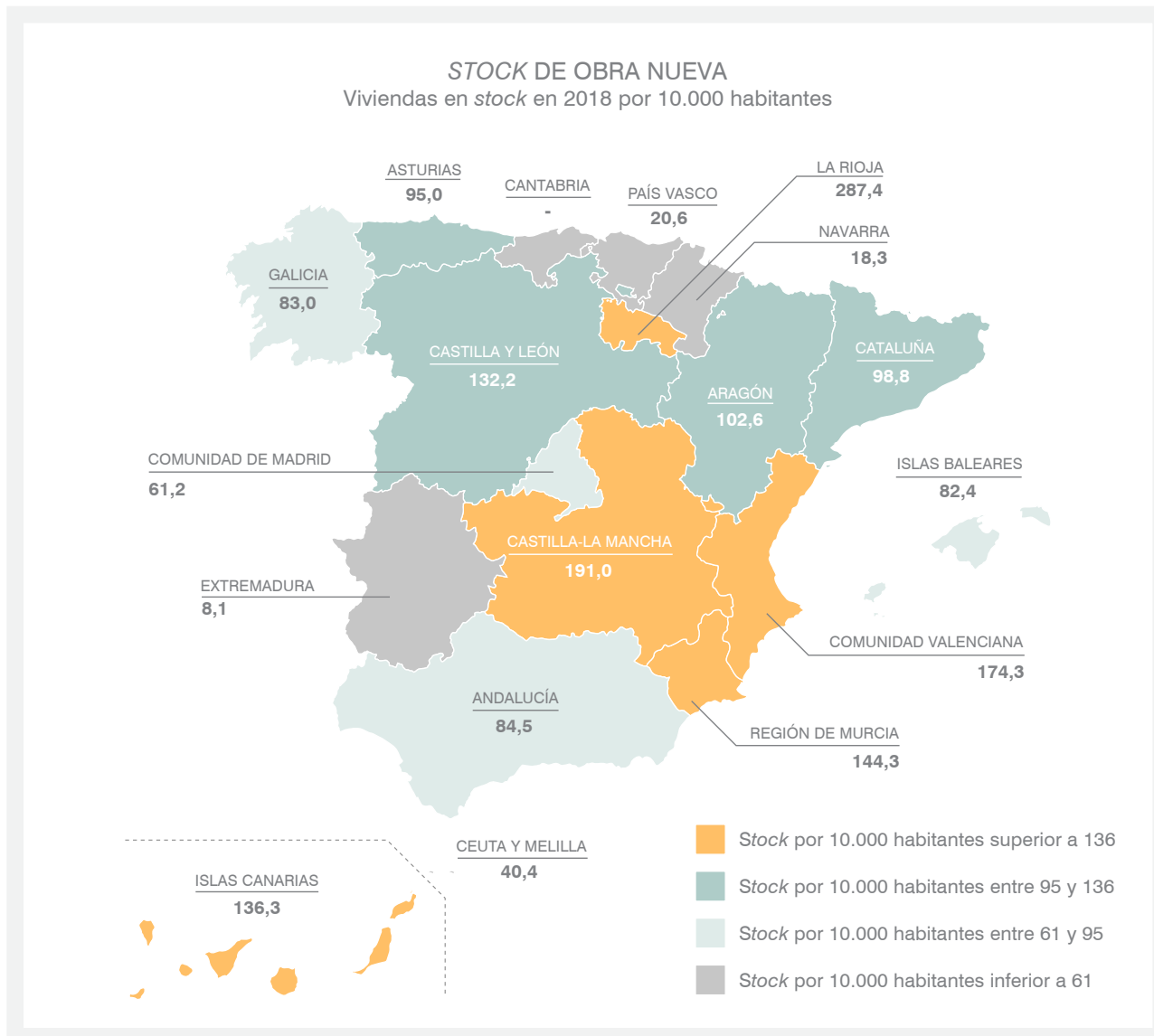
TENDENCIA DESCENDENTE, PERO EL COMPORTAMIENTO DEL MERCADO ES MUY HETEROGÉNEO



Nota: E (estimación), P (previsión)

El *stock* de obra nueva previsto por cada 10.000 habitantes en España supera las **99,5 viviendas** en 2018.

El **50%** del *stock* de obra nueva se concentra en tres comunidades autónomas: **Comunidad Valenciana, Cataluña y Andalucía**.

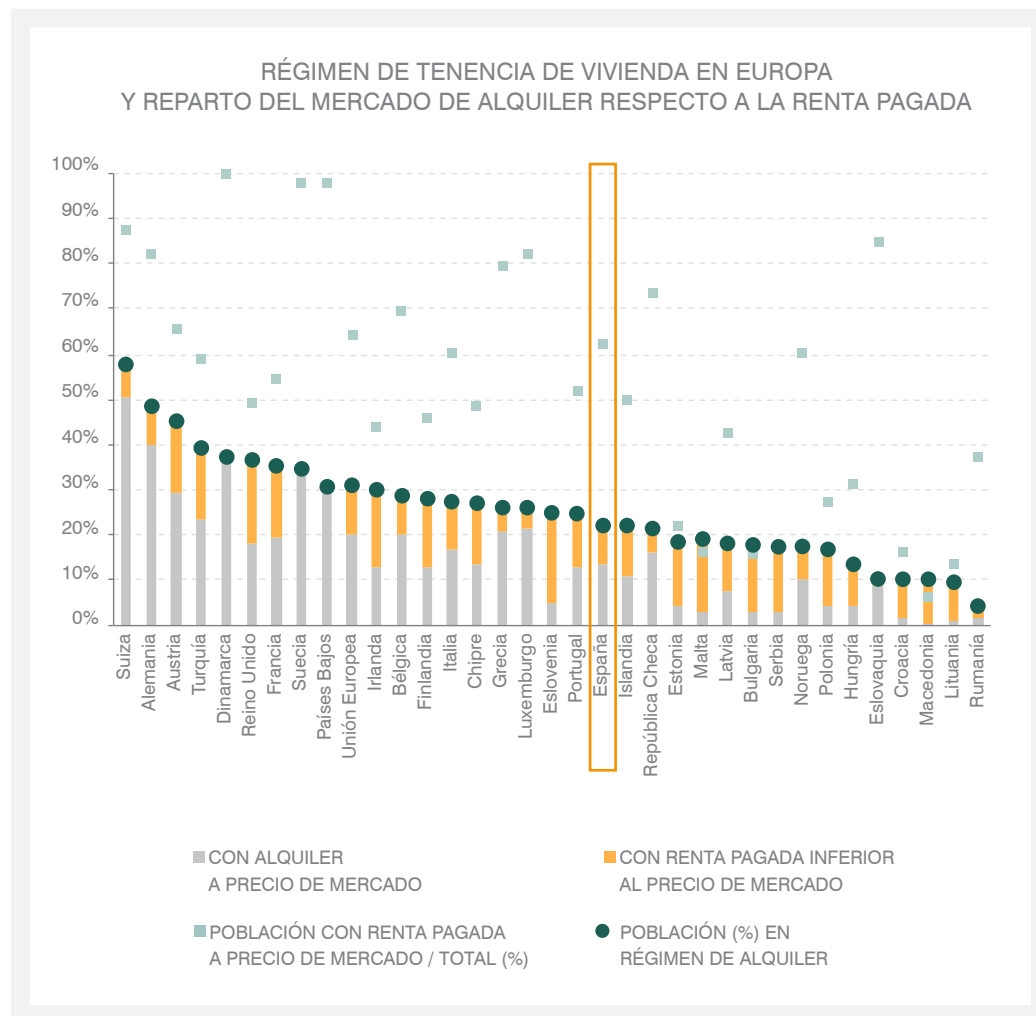


Fuente: MFOM, INE y elaboración propia

Nota: las cifras de *stock* de vivienda se basan en estimaciones propias a partir de formulación MFOM. En algunas comunidades autónomas la fuente oficial reporta "0" *stock*, como es el caso de Cantabria. Los intervalos que presenta la leyenda corresponden a los cuartiles de la muestra

6. EL MERCADO DE ALQUILER

CASI LA MITAD DE LOS HOGARES ENTRE 16 Y 29 AÑOS RESIDE EN RÉGIMEN DE ALQUILER



Fuente: Eurostat y elaboración propia

Nota: Datos 2016 y 2017 son los últimos disponibles

Un **22,9%** de la población española reside en régimen de alquiler

El **69,5%** de los arrendatarios tiene menos de **35 años**

El **14,4%** de la población paga una **renta a precio de mercado** en España

La **oferta media** de alquiler en España es de **2,2** viviendas por cada 1.000 habitantes y de **5,7** por cada 1.000 hogares

El **precio medio** del alquiler en España para una vivienda de 80 - 90 m² es de **710€**

La **rentabilidad bruta media** en España para una vivienda en alquiler es del **5,6%**

Casi el **55%** de los **APIs** opina que el **precio de los alquileres se mantendrá** en los próximos meses

De media, una vivienda tarda **siete semanas** en alquilarse en España

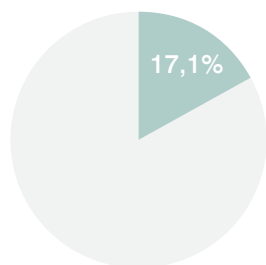
Para el **10,2%** de los **APIs**, más de la mitad de sus **clientes** son **extranjeros**

7. EL COMPRADOR EXTRANJERO

LA TENDENCIA DEL COMPRADOR EXTRANJERO CONTINUARÁ EN EL MISMO SENTIDO QUE EN LOS ÚLTIMOS TRIMESTRES

91.756

viviendas adquiridas por extranjeros en 2018
(+9,4%)



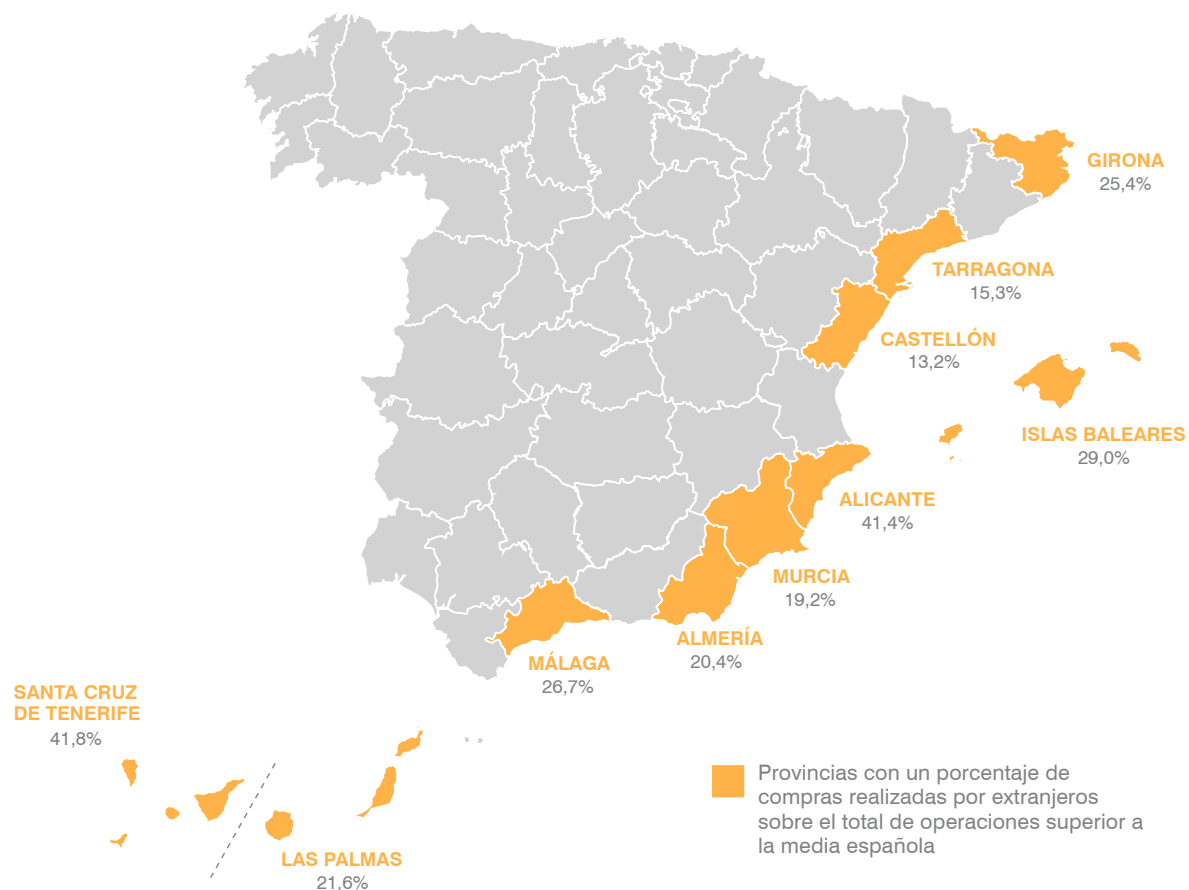
El **comprador extranjero** protagoniza el **17,1%** del total de transacciones de viviendas realizadas en España en el año 2018

El 93% de las compras de los extranjeros (tanto residentes como no residentes) se producen en las principales capitales y en la costa mediterránea.

Los británicos siguen encabezando los resultados en 2018, y son la principal nacionalidad entre los compradores extranjeros en España, seguidos de alemanes, franceses, suecos y belgas.



COMPRAS POR PARTE DE EXTRANJEROS EN 2018 (ACUMULADO MÓVIL 4 TRIMESTRES)
% de compras por parte de extranjeros sobre el total de la provincia



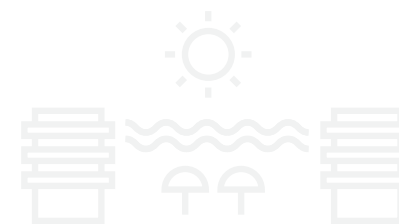
Fuente: Colegio de Registradores y elaboración propia

8. RESUMEN

CONTINÚA LA CONSOLIDACIÓN DEL CRECIMIENTO DEL MERCADO RESIDENCIAL ESPAÑOL Y SE ESPERA UNA ESTABILIZACIÓN PARA 2019



Nota: E (estimación), P (previsión)



Servihabitat

MADRID

Avda. de Burgos, 12
28036 - Madrid

BARCELONA

C/ Provençals, 39
08019 – Barcelona

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.