

VII INFORME MERCADO RESIDENCIAL EN ESPAÑA – SERVIHABITAT TRENDS

Las compraventas de vivienda cerrarán 2018 con un aumento de casi el 12% que se moderará en 2019

- *Las viviendas iniciadas aumentarán en torno al 8,5% el próximo año mientras que las terminadas lo harán más del 22%*
- *El precio de la vivienda se estabilizará en 2019 creciendo un 4,7%, un punto menos que la estimación de 2018*
- *El stock de obra nueva cierra el año con poco más de 464.500 viviendas, lo que supone una reducción del 3,0%, tendencia que seguirá en 2019*
- *Según los indicadores que miden la marcha del sector inmobiliario, el mercado residencial en España sigue creciendo, pero con signos de estabilización*

Barcelona, 20 de diciembre de 2018.- El mercado residencial español continúa su consolidación con signos positivos en los indicadores principales, pero la previsión es que este 2019 se estabilicen. Esto es lo que concluye la séptima edición del informe sobre el “Mercado residencial en España” que elabora Servihabitat Trends, la plataforma de investigación y análisis del sector impulsada desde Servihabitat.

Iheb Nafaa, Consejero Delegado de Servihabitat, destaca que “en el análisis que hemos realizado detectamos que todavía existe un recorrido de crecimiento en el mercado residencial en España para el próximo 2019, pero las subidas serán más moderadas. Nuestra previsión es que algunos indicadores, como son el precio de la vivienda o el número de viviendas iniciadas, lo harán acorde a unas perspectivas razonables y en sintonía con el contexto macroeconómico”.

Las compraventas avanzarán casi un 5% en 2019

Se estima que las transacciones de viviendas aumenten un 11,9% a cierre de 2018 con respecto al año anterior, superando las 604.000 operaciones. Este aumento seguiría para 2019 pero de forma más leve, situándose en 4,7%, por lo que se llegarían a alcanzar las 632.000 unidades vendidas. Estos datos demuestran una dinámica de moderación general dentro de la fase ascendente del ciclo inmobiliario.

Entre los factores que contribuyen al impulso de la demanda y, por consiguiente, al crecimiento de este indicador, destacan: el buen ritmo de creación de empleo que hace aumentar la renta bruta disponible de los hogares, la concesión de forma moderada de préstamos hipotecarios por parte de las entidades financieras y el continuo interés inversor en los inmuebles junto con las rentabilidades elevadas que generan los alquileres.

Por comunidades, Andalucía, la Comunidad de Madrid y la Comunidad Valenciana lideran el volumen de compraventas para el año que viene, bajando a cuarta posición Cataluña que en 2018 sería la segunda comunidad autónoma con mayor número de transacciones.

En cuanto a la tipología de inmuebles, la vivienda de obra nueva sigue con el mismo peso respecto a la de segunda mano, que se mantiene en torno al 75% de las operaciones este 2018 igual que el año anterior, según la Red de agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat. El 68,6% de los inmuebles tienen un precio inferior a los 150.000€ y el 34,9% de las transacciones se realizan sobre viviendas de entre 61 y 90 m². Mientras que la vivienda habitual más demandada, tanto en altura como unifamiliar adosada, dispone de 3 dormitorios y la unifamiliar aislada de 4, en el caso de la vivienda vacacional, si es en altura cuenta con 2 dormitorios y las unifamiliares adosadas y aisladas disponen de 3 dormitorios principalmente.

Si nos centramos en el tiempo medio de venta de los inmuebles en España, éste ha disminuido en casi un mes respecto el informe anterior tanto en vivienda habitual (de 7,1 a 6,1 meses) como en vivienda vacacional (de 8,0 a 7,2 meses).

Cabe destacar también que más de la mitad de los compradores de vivienda habitual (58%) en España tienen entre 36 y 45 años y el 51% de los compradores de vivienda vacacional tienen entre 46 y 55 años.

Las viviendas iniciadas crecerán un 8,5% en 2019 y las terminadas lo harán en un 22,4%

Si la previsión para este año es que se cierre con más de 94.500 viviendas iniciadas, lo que supone un incremento anual del 17%, en 2019 este indicador crecerá un 8,5% adicional, con más de 102.500 proyectos iniciados. En cuanto a las viviendas terminadas, también se prevé que aumenten casi un 17% este año, un 16,8% concretamente, y aumentarán hasta el 22,4% el que viene, momento en que se superarían las 76.900 unidades finalizadas.

La Comunidad de Madrid, Andalucía y Cataluña son las comunidades con mayor volumen de viviendas iniciadas para este año y el siguiente, con Cantabria, La Rioja y Extremadura en la cola. No obstante, en 2018, las comunidades que más crecieron porcentualmente en cuanto a proyectos iniciados fueron la Región de Murcia, Navarra y la Comunidad de Madrid y por terminados Andalucía, Aragón y las Islas Baleares.

En este ámbito de promoción se percibe una mayor actividad en las localizaciones de más población donde destacan Madrid, Barcelona, Valencia, Sevilla y Málaga. Además, el mercado de vivienda vacacional sigue incrementado su actividad sin alterar las áreas tradicionalmente elegidas, como la costa mediterránea y los dos archipiélagos.

Tal como apunta Juan Carlos Álvarez, Director General de Negocio Inmobiliario de Servihabitat: “El mercado de obra nueva moderará su crecimiento en 2019 respecto a los ejercicios anteriores donde se produjo un incremento considerable a partir del punto de inflexión de 2015 y 2016. Considerando los meses de desarrollo, las viviendas terminadas mantienen el ciclo positivo con variaciones anuales al alza. Así, pues, para el año que viene se estima un aumento notable de viviendas terminadas, 6.410 viviendas de media mensual, equivalente a un incremento de 1.174 visados más respecto a la media mensual del año anterior”.

El stock de obra nueva se reduce un 3% este año y se espera otra absorción del 2,7% para el 2019

El volumen de *stock* de viviendas mantiene su drenaje, descendiendo un 3% este año con respecto al ejercicio anterior, lo que situará la cifra en más de 464.500 viviendas al cierre del ejercicio. En 2019, continuará esta tendencia y se absorberá un 2,7% del *stock* de obra nueva, reduciéndose hasta las 452.100 viviendas. Aun así, 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.

En España, existen 99,5 viviendas en *stock* por cada 10.000 habitantes. En La Rioja, Castilla-La Mancha y la Comunidad Valenciana se supera ampliamente este dato, aunque la Región de Murcia, las Islas Canarias, Castilla y León y Aragón también superan la media estatal.

En 2019, el precio de la vivienda aumentará un 4,7%

Si este año la estimación de los incrementos del precio de la vivienda serán del 5,8% de media en España, para el año que viene la previsión es que crezcan un 4,7%. La Comunidad de Madrid (10,1%), Cataluña (9,0%), las Islas Baleares (8,3%) y el País Vasco (5,9%) son las comunidades que experimentan unos aumentos de precios por encima de la media nacional este 2018.

Además, el valor medio de las compraventas es más alto en las Baleares, Madrid y el País Vasco, seguido en cuarto lugar por Cataluña, tanto en 2018 como en 2019. Respecto al año pasado, las que más aumentaron porcentualmente el valor de las transacciones fueron la Comunidad de Madrid, Castilla-La Mancha y Extremadura.

El esfuerzo medio que debe realizar un hogar en España para adquirir su vivienda ha aumentado hasta los 7,3 años de renta bruta destinada al pago de esta, aunque sigue siendo inferior al dato de 2007, cuando se requerían más de nueve años de ingresos brutos anuales.

El alquiler residencial continúa ganando peso en España

Tal como apunta el informe elaborado por Servihabitat Trends, en 2017 el 22,9% de la población española vivía en régimen de alquiler, según datos de Eurostat, una cifra que ha experimentado un notable crecimiento durante la última década. En cuanto a la población que reside en alquiler pagando una renta de mercado, se ha incrementado en casi 4 puntos porcentuales, desde el 10,7% que representaba en 2007.

Según los datos que presenta el estudio, el volumen de viviendas en alquiler disponibles actualmente en España es de cerca de 105.000, un 7% más que hace un año. Representa 2,2 viviendas en oferta por cada 1.000 habitantes y 5,7 por cada 1.000 hogares. Respecto al parque de viviendas destinadas al alquiler, destaca especialmente por un volumen porcentual más abundante la provincia de Salamanca, siendo también más elevados que en el resto los porcentajes que se alcanzan en Madrid, Barcelona, Ciudad Real, Málaga y las Islas Baleares.

El precio medio del alquiler en España sigue avanzando y experimentará una subida media de entre el 1,5-2% en este segundo semestre del año con respecto al primero. Para una vivienda de 80-90 m², la renta media en el país es de 710€, aunque en comunidades como las Islas Baleares (1.170€), la Comunidad de Madrid (1.220€), el País Vasco (960€) y Cataluña (750€) se supera esta cifra.

La rentabilidad bruta media para una vivienda en alquiler es del 5,6%, con la Región de Murcia (5,9%), Castilla-La Mancha (5,7%) y la Comunidad Valenciana (5,7%) por encima de esta media nacional.

Tal como apunta el documento, la evolución del mercado de alquiler en España presenta una tendencia positiva, si bien algunos indicadores empiezan a mostrar signos de un ligero agotamiento. Por un lado, ha crecido de forma moderada el precio al que el arrendador quiere alquilar y el que el futuro inquilino está dispuesto a pagar. Por otro lado, los precios han aumentado de forma ininterrumpida desde hace más de tres años y esto está tensionando más el mercado por lo que los inquilinos cada vez están menos dispuestos a incrementar el esfuerzo financiero que realizan.

El comprador extranjero protagoniza el 17,1% del total de adquisiciones de viviendas en España

Hasta el cierre del mes de junio, se han realizado un 9,4% más de compraventas por parte de extranjeros en España: un total de 91.756 operaciones, que suponen el 17,1% del total de compraventas de viviendas producidas en el país.

Seis comunidades autónomas concentran el 93% de las adquisiciones realizadas por parte de extranjeros no residentes: Comunidad Valenciana, Andalucía, Islas Canarias, Islas Baleares, Región de Murcia y Cataluña. Por provincias, Alicante, Tenerife, Baleares, Málaga, Girona, Las Palmas, Almería, Murcia, Tarragona y Castellón son las que disponen de un porcentaje de operaciones por parte de compradores extranjeros sobre el total de transacciones por encima de la media española (12,92%).

En conjunto, en 2018 ha seguido el crecimiento en el mercado residencial español, tal como se desprende del análisis sobre el “Mercado residencial en España” de Servihabitat Trends, que también apunta a una cierta estabilización para 2019 tomando de base los principales indicadores del sector.

Para acceder a la versión completa del informe, por favor, visita los siguientes enlaces:

- [Informe completo](#)
- [Resumen ejecutivo](#)
- [Vídeo resumen](#)

Sobre Servihabitat

Servihabitat es el *servicer* de referencia en la prestación de servicios para la gestión integral de carteras de crédito hipotecario y promotor, así como de activos inmobiliarios. La experiencia de más de 25 años en el mercado y el elevado volumen de activos bajo gestión, consolidan la posición de la empresa al frente del sector.

Un equipo profesional altamente cualificado y una plataforma tecnológica propia proporcionan a Servihabitat una metodología operativa independiente y diferenciada, capaz de cubrir todas las exigencias en el ciclo de gestión de activos financieros e inmobiliarios.

Para más información:

Eva Anaya / eanaya@tinkle.es / 659 72 04 83

Montse Castellana / mcastellana@tinkle.es / 679 98 33 10