

## VII INFORME MERCAT RESIDENCIAL A ESPANYA – SERVIHABITAT TRENDS

### Les compravendes d'habitatge tancaran 2018 amb un augment de gairebé el 12% que es moderarà el 2019

- *Els habitatges iniciats augmentaran al voltant del 8,5% l'any vinent, mentre que els acabats ho faran més del 22%*
- *El preu de l'habitatge s'estabilitzarà el 2019 i creixerà un 4,7%, un punt per sota de l'estimació del 2018*
- *L'estoc d'obra nova tanca l'any amb poc més de 464.500 habitatges, xifra que representa una reducció del 3,0%, tendència que seguirà el 2019*
- *Segons els indicadors que mesuren la marxa del sector immobiliari, el mercat residencial a Espanya continua avançant, però amb signes d'estabilització*

**Barcelona, 20 de desembre de 2018.-** El mercat residencial espanyol continua la seva consolidació amb signes positius en els indicadors principals, però la previsió és que aquest 2019 s'estabilitzin. Això és el que conclou la setena edició de l'informe sobre el "Mercat residencial a Espanya" que elabora Servihabitat Trends, la plataforma de recerca i anàlisi del sector impulsada des de Servihabitat.

Iheb Nafaa, Conseller Delegat de Servihabitat, destaca que "en l'anàlisi que hem efectuat detectem que encara hi ha recorregut de creixement en el mercat residencial a Espanya per al pròxim any 2019, però les pujades seran més moderades. La nostra previsió és que alguns indicadors, com ara el preu de l'habitatge o el nombre d'habitatges iniciats, ho faran d'acord amb unes perspectives raonables i en sintonia amb el context macroeconòmic".

#### **Les compravendes avançaran prop d'un 5% el 2019**

S'estima que les transaccions d'habitatges augmentaran un 11,9% al tancament del 2018 respecte de l'any anterior, fins a superar les 604.000 operacions. Aquest augment continuaria el 2019, però de forma més moderada, i se situaria en el 4,7%, per la qual cosa s'arribarien a assolir les 632.000 unitats venudes. Aquestes dades demostren una dinàmica de moderació general dins de la fase ascendent del cicle immobiliari.

Entre els factors que contribueixen a l'impuls de la demanda i, per tant, al creixement d'aquest indicador, destaquen: el bon ritme de creació d'ocupació que fa augmentar la renda bruta disponible de les llars; la concessió de forma moderada de préstecs hipotecaris per part de les entitats financeres; i l'interès inversor continu en els immobles, juntament amb les rendibilitats elevades que generen els lloguers.

Per comunitats, Andalusia, la Comunitat de Madrid i la Comunitat Valenciana lideren el volum de compravendes per a l'any vinent, i Catalunya baixa a la quarta posició, comunitat autònoma que el 2018 seria la segona en nombre de transaccions.

Quant a la tipologia d'immobles, l'habitatge d'obra nova continua amb el mateix pes respecte del de segona mà, que es manté al voltant del 75% de les operacions aquest 2018 igual que l'any anterior, segons la Xarxa d'agents col·laboradors (APIs) de Servihabitat. El 68,6% dels immobles tenen un preu inferior als 150.000€ i el 34,9% de les transaccions es fan sobre habitatges d'entre 61 i 90 m<sup>2</sup>. Mentre que l'habitatge habitual més sol·licitat, tant en altura com unifamiliar adossat, disposa de 3 dormitoris, i l'unifamiliar aïllat, de 4, en el cas de l'habitatge vacacional, si és en altura disposa de 2 dormitoris, i els unifamiliars adossats i aïllats disposen de 3 dormitoris principalment.

Si ens centrem en el temps mitjà de venda dels immobles a Espanya, aquest ha disminuït en quasi un mes respecte de l'informe anterior, tant en habitatge habitual (de 7,1 a 6,1 mesos) com en habitatge vacacional (de 8,0 a 7,2 mesos).

També cal destacar que més de la meitat dels compradors d'habitatge habitual (58%) a Espanya tenen entre 36 i 45 anys, i el 51% dels compradors d'habitatge vacacional tenen entre 46 i 55 anys.

#### **Els habitatges iniciats creixeran un 8,5% el 2019 i els acabats ho faran un 22,4%**

Si la previsió per a aquest any és que es tanqui amb més de 94.500 habitatges iniciats, xifra que suposa un increment anual del 17%, el 2019 aquest indicador creixerà un 8,5% addicional, amb més de 102.500 projectes iniciats. Quant als habitatges acabats, també es preveu que augmentin vora un 17% aquest any, un 16,8% en concret, i creixeran fins al 22,4% l'any vinent, moment en què se superarien les 76.900 unitats finalitzades.

La Comunitat de Madrid, Andalusia i Catalunya són les comunitats amb un volum més alt d'habitatges iniciats aquest any i el següent, amb Cantàbria, La Rioja i Extremadura a la cua. Tot i això, les comunitats que més van créixer percentualment el 2018 quant a projectes iniciats van ser la Regió de Múrcia, Navarra i la Comunitat de Madrid, i en projectes acabats, Andalusia, Aragó i les Illes Balears.

En aquest àmbit de promoció es percep una activitat més elevada a les localitzacions de més població, on destaquen Madrid, Barcelona, València, Sevilla i Màlaga. A més, el mercat d'habitatge vacacional continua incrementant l'activitat sense alterar les àrees tradicionalment escollides, com són la costa mediterrània i els dos arxipèlags.

Tal com apunta Juan Carlos Álvarez, Director General de Negoci Immobiliari de Servihabitat: "El mercat d'obra nova moderarà el creixement el 2019 respecte dels exercicis anteriors, quan va haver-hi un increment considerable a partir del punt d'inflexió del 2015 i el 2016. Considerant els mesos de desenvolupament, els habitatges acabats mantenen el cicle positiu amb variacions anuals a l'alça. Així doncs, per a l'any vinent s'estima un augment notable d'habitatges acabats, 6.410 habitatges de mitjana mensual, equivalent a un increment de 1.174 visats més respecte de la mitjana mensual de l'any anterior".

### **L'estoc d'obra nova es redueix un 3% aquest any i s'espera una altra absorció del 2,7% per al 2019**

El volum d'estoc d'habitatges manté el drenatge i descendeix un 3% aquest any respecte de l'exercici anterior, fet que situarà la xifra en més de 464.500 habitatges a tancament de l'exercici. El 2019 continuarà aquesta tendència i s'absorbirà un 2,7% de l'estoc d'obra nova, de manera que es reduirà fins als 452.100 habitatges. Tot i així, cal tenir en compte que el comportament del mercat és heterogeni i que el 50% de l'estoc es concentra en tres comunitats autònomes: la Comunitat Valenciana, Catalunya i Andalusia.

A Espanya hi ha 99,5 habitatges en estoc per cada 10.000 habitants. A La Rioja, Castella-la Manxa i la Comunitat Valenciana es supera àmpliament aquesta dada, encara que la Regió de Múrcia, les Illes Canàries, Castella i Lleó i Aragó també superen la mitjana estatal.

### **El 2019, el preu de l'habitatge augmentarà un 4,7%**

Si aquest any l'estimació dels increments del preu de l'habitatge serà del 5,8% de mitjana a Espanya, per a l'any que ve la previsió és que creixeran un 4,7%. La Comunitat de Madrid (10,1%), Catalunya (9,0%), les Illes Balears (8,3%) i el País Basc (5,9%) són les comunitats que experimenten uns augments de preus per sobre de la mitjana nacional aquest 2018.

A més, el valor mitjà de les compravendes és més alt a les Balears, Madrid i el País Basc, seguit en quart lloc per Catalunya, tant el 2018 com el 2019. Respecte de l'any passat, les que més van augmentar percentualment el valor de les transaccions van ser la Comunitat de Madrid, Castella-la Manxa i Extremadura.

L'esforç mitjà que ha de fer una família a Espanya per a adquirir l'habitatge ha augmentat fins als 7,3 anys de renda bruta destinada al seu pagament, encara que continua sent inferior a la dada del 2007, quan es requerien més de nou anys d'ingressos bruts anuals.

### **El lloguer residencial continua guanyant pes a Espanya**

Tal com apunta l'informe elaborat per Servihabitat Trends, el 2017, el 22,9% de la població espanyola vivia en règim de lloguer, segons dades d'Eurostat, una xifra que ha experimentat un creixement notable durant l'última dècada. Quant a la població que resideix en lloguer pagant una renda de mercat, s'ha incrementat gairebé 4 punts percentuals, des del 10,7% que representava el 2007.

Segons les dades que presenta l'estudi, el volum d'habitatges de lloguer disponibles a hores d'ara a Espanya és de vora 105.000, un 7% més que fa un any. Representa 2,2 habitatges en oferta per cada 1.000 habitants i 5,7 per cada 1.000 llars. Respecte del parc d'habitatges destinats al lloguer, destaca especialment per un volum percentual més abundant la província de Salamanca, i també són més elevats que a la resta els percentatges que s'aconsegueixen a Madrid, Barcelona, Ciudad Real, Màlaga i les Illes Balears.

El preu mitjà del lloguer a Espanya continua avançant i experimentarà una pujada mitjana d'entre l'1,5-2% aquest segon semestre de l'any respecte del primer. Per a un habitatge de 80-90 m<sup>2</sup>, la renda mitjana al país és de 710€, tot i que en comunitats com les Illes Balears (1.170€), la Comunitat de Madrid (1.220€), el País Basc (960€) i Catalunya (750€) se supera aquesta xifra.

La rendibilitat bruta mitjana per a un habitatge de lloguer és del 5,6%, amb la Regió de Múrcia (5,9%), Castella-la Manxa (5,7%) i la Comunitat Valenciana (5,7%) per sobre d'aquesta mitjana nacional.

Tal com apunta el document, l'evolució del mercat de lloguer a Espanya presenta una tendència positiva, si bé alguns indicadors comencen a mostrar signes d'un lleuger esgotament. D'una banda, ha crescut de forma lleugera el preu al qual l'arrendador vol llogar i el que el futur llogater està disposat a pagar. D'altra banda, els preus han crescut de forma ininterrompuda des de fa més de tres anys i això tensa més el mercat, per la qual cosa els llogaters cada vegada estan menys disposats a incrementar l'esforç financer que efectuen.

### **El comprador estranger protagonitza el 17,1% del total d'adquisicions d'habitatges a Espanya**

Fins al tancament del mes de juny, s'han efectuat un 9,4% més de compravendes per part d'estrangers a Espanya: un total de 91.756 operacions, que representen el 17,1% del total de compravendes d'habitatges que es fan al país.

Sis comunitats autònomes concentren el 93% de les adquisicions fetes per part d'estrangers no residents: Comunitat Valenciana, Andalusia, Illes Canàries, Illes Balears, Regió de Múrcia i Catalunya. Per províncies, Alacant, Tenerife, Balears, Màlaga, Girona, Las Palmas, Almería, Múrcia, Tarragona i Castelló són les que disposen d'un percentatge d'operacions per part de compradors estrangers sobre el total de transaccions per sobre de la mitjana espanyola (12,92%).

En conjunt, el 2018 ha seguit el creixement en el mercat residencial espanyol, tal com es desprèn de l'anàlisi sobre el "Mercat residencial a Espanya" de Servihabitat Trends, que també apunta a una certa estabilització per al 2019 prenent com a base els principals indicadors del sector.

Per a accedir a la versió completa de l'informe, per favor, visita els enllaços següents:

- [Informe complet](#)
- [Resum executiu](#)
- [Vídeo resum](#)

### **Sobre Servihabitat**

Servihabitat és el *servicer* de referència en la prestació de serveis per a la gestió integral de carteres de crèdit hipotecari i promotor, així com d'actius immobiliaris. L'experiència de més de 25 anys en el mercat i l'elevat volum d'actius sota gestió consoliden la posició de l'empresa al capdavant del sector.

Un equip professional altament qualificat i una plataforma tecnològica pròpia proporcionen a Servihabitat una metodologia operativa independent i diferenciada, capaç de cobrir totes les exigències en el cicle de gestió d'actius financers i immobiliaris.

### **Per a més informació:**

Eva Anaya / [eanaya@tinkle.es](mailto:eanaya@tinkle.es) / 659 72 04 83

Montse Castellana / [mcastellana@tinkle.es](mailto:mcastellana@tinkle.es) / 679 98 33 10