

INFORME MERCADO RESIDENCIAL EN ESPAÑA – SERVIHABITAT TRENDS

El precio de la vivienda crecerá un 5,4% en 2018

- *Se aceleran las compraventas de viviendas para este 2018 y se prevén cerca de 670.000 operaciones, más del 24% respecto al estimado para 2017*
- *Según los indicadores que miden la marcha del sector inmobiliario, el mercado residencial en España avanza con claros signos de consolidación*
- *Las viviendas iniciadas aumentarán más del 16% este año, un ritmo similar al que lo harán las viviendas terminadas, con más del 15% de crecimiento*
- *En cuanto al mercado de alquiler, la mensualidad media de una vivienda en alquiler será de 680€ y su rentabilidad bruta media en España será del 5,7%*

Barcelona, 23 de julio de 2018.- El mercado residencial español continúa su tendencia positiva con la previsión de que este 2018 avance con signos de consolidación. Esto es lo que concluye el sexto informe sobre el “Mercado residencial en España” que elabora Servihabitat Trends, la plataforma de investigación y análisis del sector impulsada desde Servihabitat.

Para Iheb Nafaa, Consejero Delegado de Servihabitat, “este 2018 es el año en el que el mercado residencial en España consolida su avance, con un mercado dinámico en términos generales en todo el territorio, aunque existen aún diferencias entre zonas del país que se deben tener en cuenta a la hora de analizar la situación”.

Aumento del 5,4% en el precio de la vivienda

El precio presenta variaciones interanuales positivas, y se prevé que dicha tendencia se mantenga con un crecimiento del 5,4% para este año, un porcentaje inferior al que cerró el 2017 donde creció un 6,2%.

Si nos centramos en la relación entre la evolución del precio y la compraventa de viviendas, en seis comunidades autónomas hay un buen dinamismo en el mercado. En Cantabria, Castilla-La Mancha, Aragón, Asturias, Navarra y la Rioja registran más operaciones que la media nacional y una evolución del precio por debajo de la misma.

El esfuerzo medio que debe realizar un hogar en España para la adquisición de su vivienda, según el número de años de renta bruta que debería destinar al pago de la misma, sigue creciendo moderadamente, situándose en torno a los 7 años a cierre de 2017.

Las compraventas aumentan con un crecimiento del 24,3% en 2018

Desde Servihabitat Trends se estima que las compraventas sigan registrando un crecimiento sostenido. Se calcula que este año finalizará con un total de 669.739 viviendas vendidas, lo que supone un aumento del 24,3% respecto al de 2017.

“Esta dinámica responde a un contexto macroeconómico que, aunque tiende a la moderación de forma general, se encuentra en una fase ascendente del ciclo inmobiliario”, tal como señala Juan Carlos Álvarez, Director General de Negocio Inmobiliario de Servihabitat. En este sentido, el aumento de demanda para adquirir una vivienda se ve impulsada por varios factores: la creación de empleo a buen ritmo y una mayor confianza y expectativas de futuro; la concesión de más préstamos hipotecarios, aunque las entidades financieras lo hagan de forma moderada; y la demanda activa por inversión en inmuebles.

Por comunidades, Andalucía, la Comunidad Valenciana y Cataluña lideran el volumen de compraventas previsto para 2018, con Ceuta y Melilla, La Rioja y Navarra en la cola.

En cuanto a las transacciones por tipología de inmuebles, si tenemos en cuenta la serie de MFOM y de Notarías, las previsiones para 2018 indican que puede repartirse en un 8,5% para la obra nueva y un 91,5% para la segunda mano.

Según la Red de agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat, la vivienda habitual más demandada, tanto en altura como unifamiliar adosada, dispone de tres dormitorios; y, la unifamiliar aislada de cuatro dormitorios. En el caso de la vivienda vacacional, si es en altura cuenta con 2 dormitorios y si se trata de las unifamiliares adosadas y aisladas disponen de 3 dormitorios, principalmente.

El tiempo medio de venta de los inmuebles en España también se va reduciendo. Tal como señala la Red de agentes colaboradores (APIs) de Servihabitat, el 41% de las ventas para la vivienda habitual se han hecho entre los 4 y 6 meses y un 27% se han realizado en tan solo 3 meses. En el caso de la vivienda vacacional, el tiempo medio de venta para casi la mitad de las operaciones (47%), se ha reducido hasta los tres meses.

Cabe destacar también que la edad media para la compra de vivienda habitual es de 38 años en España, y en el caso de la vivienda vacacional asciende a 46,5 años.

Se prevén 93.895 viviendas iniciadas y 62.744 terminadas para 2018

La dinámica de la inversión en construcción residencial, la reducción del desempleo y el razonable contexto macroeconómico están animando los proyectos de viviendas iniciadas al alza. En 2018 se espera que se inicien 93.895 viviendas, lo que supondría un incremento del 16,6% respecto a 2017, año que, según los últimos datos disponibles y el análisis del comportamiento de mercado, terminaría con 80.527 viviendas iniciadas.

Así, pues, para este 2018 se prevén 7.825 viviendas iniciadas de media mensual, lo que equivale a un avance nacional promedio de 1.114 visados más respecto a los meses del año anterior.

La Comunidad de Madrid, Andalucía y Cataluña se mantendrían como las comunidades donde se iniciará un mayor número de proyectos del país.

Respecto a las viviendas terminadas, el total anual será de 62.744 viviendas, lo que supone un avance del 15,5% y el **volumen récord de los últimos cinco años**. Según el mismo Director General de Negocio Inmobiliario de Servihabitat, “el destacable cambio de tendencia en el global de viviendas iniciadas producido en 2015 comienza a dejarse notar en 2017, cuando ya habían transcurrido entre 18 y 24 meses de desarrollo. En 2018, las viviendas terminadas responden al ciclo expansivo y a la intensidad de los proyectos iniciados en 2016 y meses posteriores”.

Continuará la absorción del stock de obra nueva con un descenso del 4% en 2018

El volumen de *stock* de viviendas nuevas mantiene una línea descendente y se espera que la absorción del *stock* continúe este 2018 con la previsión de que el año acabe con un descenso del 4%, que se suma a la reducción del 4,1% a cierre de 2017¹.

A pesar de esta tendencia, existe aún una ratio de 97,7 viviendas nuevas por cada 10.000 habitantes. Partiendo de este dato, cinco son las comunidades que presentan una ratio por encima de la media española: La Rioja, Castilla-La Mancha, Comunidad Valenciana, Región de Murcia y Castilla y León.

En este punto hay que tener en cuenta que el comportamiento del mercado es heterogéneo y que el 49% del *stock* se concentra en la Comunidad Valenciana, Cataluña y Andalucía.

El alquiler residencial continúa ganando peso en España

El alquiler residencial continúa avanzando progresivamente en España. En 15 años, los comprendidos entre 2001 y 2016, el porcentaje de vivienda en propiedad ha descendido del 82,8% al 77,8% y, al contrario, el porcentaje de vivienda en alquiler ha subido 5 puntos porcentuales del 17,8% a casi el 23%.

No obstante, la diferencia entre la población que vive en régimen de alquiler en nuestro país (22,2%) y la de la media de la UE-28 (30,7%) es todavía muy grande.

El precio medio de las viviendas en alquiler de entre 80 y 90 m² en España es de 680€, un 9,7% superior a seis meses atrás, aunque en la Comunidad de Madrid (+14,1%) y en las Islas Baleares (+9,9%) este incremento es todavía mayor. Aún y así, la tendencia al aumento continuado de los precios medios se ha visto moderada en algunas zonas, donde éstos se han mantenido o incluso han descendido en los últimos meses.

La rentabilidad bruta media del alquiler en España se sitúa en el 5,7%, manteniendo su tendencia al alza, aunque con un incremento general moderado, tanto en grandes operaciones como en otras más pequeñas. A pesar de este aumento, en las Islas Baleares y en Cataluña el indicador ha descendido.

El comprador extranjero realiza el 17,5% del total de transacciones de viviendas en España

A lo largo de 2017 se ha incrementado el volumen total de viviendas vendidas en España cuyo comprador es extranjero, elevándose hasta los 89.205 inmuebles, lo que supone un incremento del 13,8% respecto el mismo periodo del año anterior. Así, pues, el volumen de operaciones por parte de extranjeros representa el 17,5% del total de compras realizadas en 2017.

Las compras realizadas por extranjeros se localizan, principalmente, en siete comunidades autónomas, que son Cataluña, la Comunidad de Madrid, las Islas Baleares, las Islas Canarias, Andalucía, Murcia y la Comunidad Valenciana. En concreto, el 93% de las transacciones efectuadas por extranjeros se producen en las principales capitales y en la costa mediterránea.

En definitiva, en 2018, el mercado residencial en España se consolida, tal como apuntan las previsiones de los principales indicadores que se recogen en el informe sobre el "Mercado residencial en España" de Servihabitat Trends y que miden la marcha del sector.

¹ El presente informe se basa en la formulación oficial y, sobre la base de las cifras del MFOM, se aplican estimaciones en los últimos años de la serie. Por lo tanto, desde 2013, la suma anual difiere de la oficial.

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

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

Para más información:

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

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