

## INFORME MERCAT RESIDENCIAL A ESPANYA – SERVIHABITAT TRENDS

### El preu de l'habitatge creixerà un 5,4% el 2018

- *S'acceleren les compravendes d'habitatges per a aquest 2018 i es preveuen prop de 670.000 operacions, més del 24% respecte de l'estimat per al 2017*
- *Segons els indicadors que mesuren la marxa del sector immobiliari, el mercat residencial a Espanya avança amb clars signes de consolidació*
- *Els habitatges iniciats augmentaran més del 16% aquest any, un ritme semblant al que ho faran els habitatges acabats, amb més del 15% de creixement*
- *Quant al mercat de lloguer, la mensualitat mitjana d'un habitatge de lloguer serà de 680€ i la seva rendibilitat bruta mitjana a Espanya serà del 5,7%*

**Barcelona, 23 de juliol de 2018.-** El mercat residencial espanyol continua la tendència positiva amb la previsió que aquest 2018 avançarà amb signes de consolidació. Això és el que conclou el sisè informe sobre el "Mercat residencial a Espanya" que elabora Servihabitat Trends, la plataforma de recerca i anàlisi del sector impulsada des de Servihabitat.

Per a Iheb Nafaa, Conseller Delegat de Servihabitat, "aquest 2018 és l'any en què el mercat residencial a Espanya consolida el seu avanç, amb un mercat dinàmic en termes generals en tot el territori, per bé que encara hi ha diferències entre zones del país que s'han de tenir en compte a l'hora d'analitzar la situació".

#### **Augment del 5,4% en el preu de l'habitatge**

El preu presenta variacions interanuals positives, i es preveu que aquesta tendència es mantindrà amb un creixement del 5,4% per a aquest any, un percentatge inferior al que va tancar el 2017, quan va créixer un 6,2%.

Si ens centrem en la relació entre l'evolució del preu i la compravenda d'habitatges, en sis comunitats autònomes hi ha un bon dinamisme al mercat. A Cantàbria, Castella-la Manxa, Aragó, Astúries, Navarra i La Rioja es registren més operacions que la mitjana nacional i una evolució del preu per sota d'aquesta.

L'esforç mitjà que ha de fer una llar a Espanya per a l'adquisició del seu habitatge, segons el nombre d'anys de renda bruta que hauria de destinar al seu pagament, continua creixent moderadament, fins a situar-se al voltant dels 7 anys al tancament de 2017.

#### **Les compravendes augmenten amb un creixement del 24,3% el 2018**

Des de Servihabitat Trends s'estima que les compravendes continuen registrant un creixement sostingut. Es calcula que aquest any finalitzarà amb un total de 669.739 habitatges venuts, el que suposaria un augment del 24,3% respecte del 2017.

“Aquesta dinàmica respon a un context macroeconòmic que, encara que tendeix a la moderació de forma general, es troba en una fase ascendent del cicle immobiliari”, tal com assenyala Juan Carlos Álvarez, Director General de Negoci Immobiliari de Servihabitat. En aquest sentit, l'augment de demanda per a adquirir un habitatge es veu impulsat per diversos factors: la creació d'ocupació a bon ritme i una confiança i unes expectatives de futur més grans; la concessió de més préstecs hipotecaris, encara que les entitats financeres ho facin de forma moderada; i la demanda activa per inversió en immobles.

Per comunitats, Andalusia, la Comunitat Valenciana i Catalunya lideren el volum de compravendes previst per al 2018, amb Ceuta i Melilla, La Rioja i Navarra a la cua.

Quant a les transaccions per tipologia d'immobles, si tenim en compte la sèrie de MFOM i de Notaries, les previsions per al 2018 indiquen que es pot repartir en un 8,5% per a l'obra nova i un 91,5% per a la segona mà.

Segons la Xarxa d'agents col·laboradors (API) de Servihabitat, l'habitatge habitual més demandat, tant en altura com unifamiliar adossat, disposa de tres dormitoris; i l'unifamiliar aïllat, de quatre dormitoris. En el cas de l'habitatge vacacional, si és en altura compta amb 2 dormitoris, i si es tracta dels unifamiliars adossats i aïllats, disposen de 3 dormitoris, principalment.

El temps mitjà de venda dels immobles a Espanya també es va reduint. Tal com assenyala la Xarxa d'agents col·laboradors (API) de Servihabitat, el 41% de les vendes per a l'habitatge habitual s'han fet entre els 4 i 6 mesos i un 27% s'han fet en tan sols 3 mesos. En el cas de l'habitatge vacacional, el temps mitjà de venda per a gairebé la meitat de les operacions (47%) s'ha reduït fins als tres mesos.

Cal destacar també que l'edat mitjana per a la compra d'habitatge habitual és de 38 anys a Espanya, i en el cas de l'habitatge vacacional arriba als 46,5 anys.

### **Es preveuen 93.895 habitatges iniciats i 62.744 acabats el 2018**

La dinàmica de la inversió en construcció residencial, la reducció de l'atur i el context macroeconòmic raonable animen els projectes d'habitatges iniciats a l'alça. El 2018 s'espera que s'iniciaran 93.895 habitatges, xifra que suposaria un increment del 16,6% respecte del 2017, any que, segons les últimes dades disponibles i l'anàlisi del comportament de mercat, acabaria amb 80.527 habitatges iniciats.

Així, doncs, per al 2018 es preveuen 7.825 habitatges iniciats de mitjana mensual, la qual cosa equival a un avanç nacional mitjà de 1.114 visats més respecte dels mesos de l'any anterior.

La Comunitat de Madrid, Andalusia i Catalunya es mantindrien com les comunitats on s'iniciarà un nombre més alt de projectes al país.

Pel que fa a habitatges acabats, el total anual serà de 62.744 habitatges, xifra que suposa un avanç del 15,5% i el **volum rècord dels últims cinc anys**. Segons el mateix Director General de Negoci Immobiliari de Servihabitat, “el destacable canvi de tendència en el global d'habitatges iniciats produït el 2015 comença a deixar-se notar el 2017, quan ja havien transcorregut entre 18 i 24 mesos de desenvolupament. El 2018, els habitatges acabats responen al cicle expansiu i a la intensitat dels projectes iniciats el 2016 i en els mesos posteriors”.

### **Continuarà l'absorció de l'estoc d'obra nova amb un descens del 4% el 2018**

El volum d'estoc d'habitatges nous manté una línia descendent i s'espera que l'absorció de l'estoc continuï aquest 2018 amb la previsió que l'any acabarà amb un descens del 4%, que se suma a la reducció del 4,1% a tancament de 2017<sup>1</sup>.

Tot i aquesta tendència, encara hi ha una ràtio de 97,7 habitatges nous per cada 10.000 habitants. Partint d'aquesta dada, són cinc les comunitats que presenten una ràtio per sobre de la mitjana espanyola: La Rioja, Castella-la Manxa, Comunitat Valenciana, Regió de Múrcia i Castella i Lleó.

En aquest punt cal tenir en compte que el comportament del mercat és heterogeni i que el 49% de l'estoc es concentra a la Comunitat Valenciana, Catalunya i Andalusia.

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

El lloguer residencial continua avançant progressivament a Espanya. En 15 anys, els compresos entre el 2001 i el 2016, el percentatge d'habitatge en propietat ha descendit del 82,8% al 77,8% i, al contrari, el percentatge d'habitatge de lloguer ha pujat 5 punts percentuals del 17,8% a gairebé el 23%.

En canvi, la diferència entre la població que viu en règim de lloguer al nostre país (22,2%) i la de la mitjana de la UE-28 (30,7%) és encara molt gran.

El preu mitjà dels habitatges de lloguer d'entre 80 i 90 m<sup>2</sup> a Espanya és de 680 €, un 9,7% superior a sis mesos enrere, encara que a la Comunitat de Madrid (+14,1%) i a les Illes Balears (+9,9%) aquest increment és encara més gran. Tot i així, la tendència a l'augment continuat dels preus mitjans s'ha vist moderada en algunes zones, on aquests s'han mantingut o fins i tot han descendit els últims mesos.

La rendibilitat bruta mitjana del lloguer a Espanya se situa en el 5,7%, i manté la tendència a l'alça, encara que amb un increment general moderat, tant en grans operacions com en altres de més petites. Malgrat aquest augment, a les Illes Balears i a Catalunya l'indicador ha baixat.

### **El comprador estranger efectua el 17,5% del total de transaccions d'habitatges a Espanya**

Al llarg de 2017 s'ha incrementat el volum total d'habitatges venuts a Espanya el comprador dels quals és estranger, fins a elevar-se als 89.205 immobles, el que representa un increment del 13,8% respecte del mateix període de l'any anterior. Així doncs, el volum d'operacions per part d'estrangers representa el 17,5% del total de compres fetes el 2017.

Les compres que fan els estrangers es localitzen, principalment, en set comunitats autònomes, que són Catalunya, la Comunitat de Madrid, les Illes Balears, les Illes Canàries, Andalusia, Múrcia i la Comunitat Valenciana. En concret el 93% de les transaccions efectuades per estrangers es produeixen a les principals capitals i a la costa mediterrània.

En definitiva, en 2018, el mercat residencial a Espanya es consolida, tal com apunten les previsions dels principals indicadors que es recullen en l'informe sobre el "Mercat residencial a Espanya" de Servihabitat Trends i que mesuren la marxa del sector.

---

<sup>1</sup> Aquest informe es basa en la formulació oficial i, sobre la base de les xifres del MFOM, s'apliquen estimacions en els últims anys de la sèrie. Per tant, des de 2013, la suma anual difereix de l'oficial.

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

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

**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