

# Mercado residencial en España

**SERVIHABITAT TRENDS**

Primer semestre de 2018

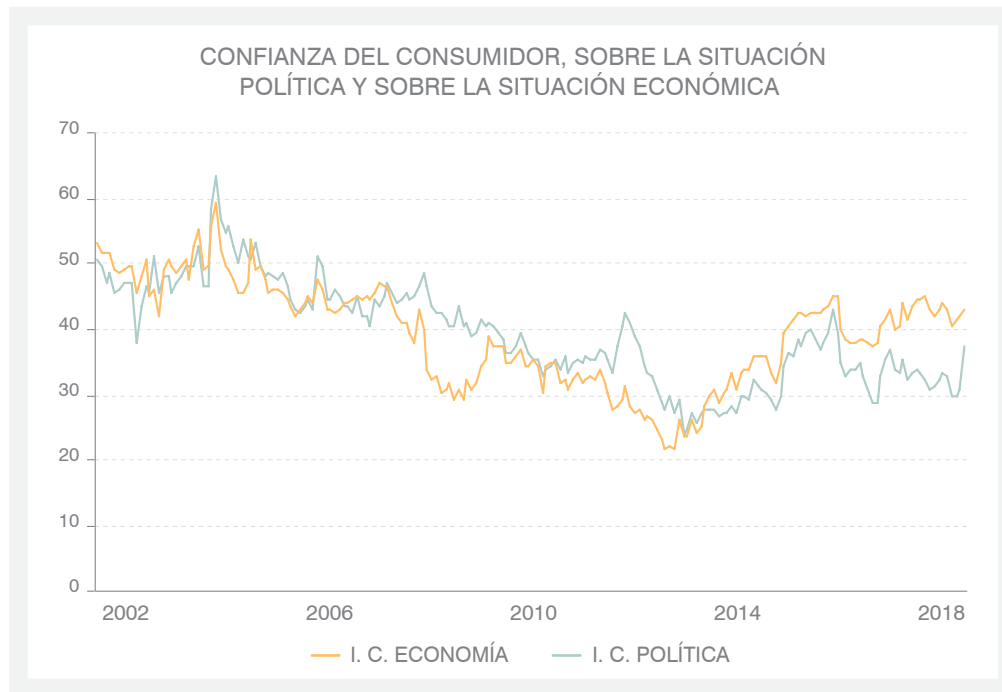
El mercado residencial español avanza con **claros signos de consolidación en 2018**. Así lo confirman los **crecimientos sostenidos** que experimentan los principales indicadores que miden la marcha del sector.



# 1. ENTORNO MACROECONÓMICO Y EMPRESARIAL

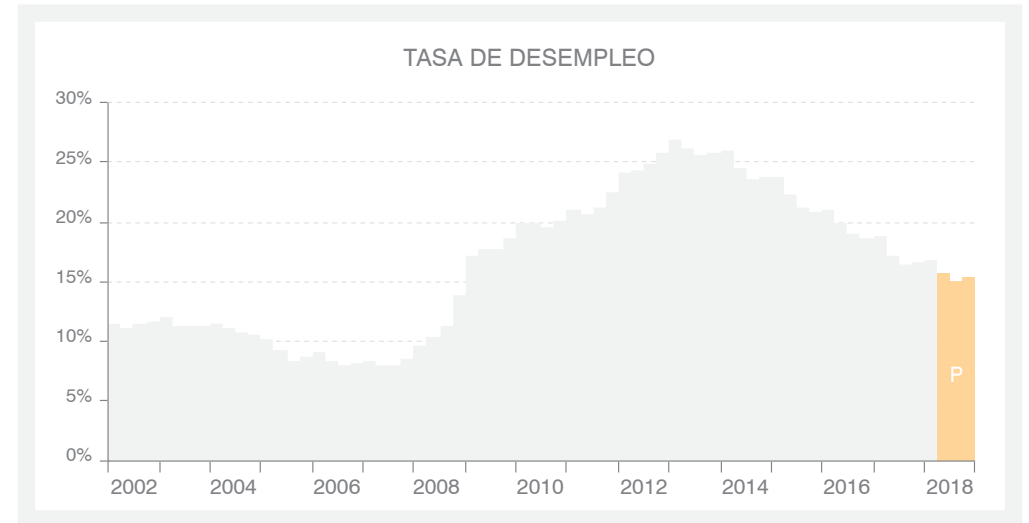
## LA CONFIANZA SOBRE LA SITUACIÓN ECONÓMICA MEJORA PROGRESIVAMENTE

La confianza del consumidor sobre la situación política y económica, el empleo y la evolución de la cifra de negocios de las empresas son tres de las variables del entorno que condicionan las decisiones de compra e inversión de los agentes que intervienen en el mercado residencial.



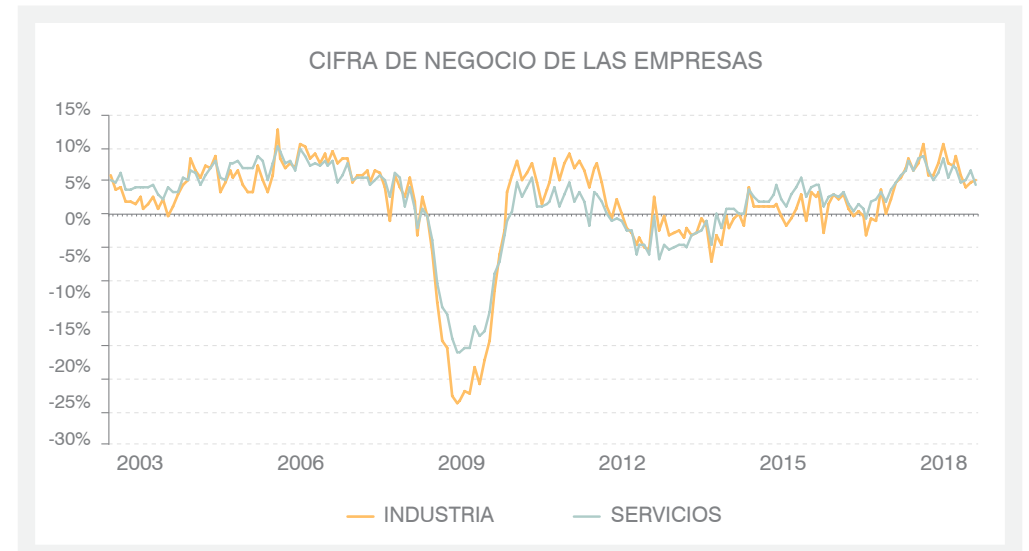
Fuente: CIS y elaboración propia  
Nota: dato oficial a junio de 2018

La **confianza del consumidor** sobre la situación económica está en 43 puntos y mejora progresivamente. También se ha visto mejorada ligeramente la opinión sobre la situación política, que alcanza los 37 puntos (el índice más alto del último año y medio), a pesar de los riesgos e incertidumbres que existen sobre el escenario.



Fuente: INE (EPA) y elaboración propia

Nota: dato oficial a primer trimestre de 2018. Para el resto del año, es una previsión (P)



Fuente: INE (ICN, IASS, cifras desestacionalizadas en términos corrientes) y elaboración propia

Nota: dato oficial a abril de 2018

## 2. PRODUCCIÓN

EL CONTEXTO ACTUAL CONFIGURA UN CICLO EXPANSIVO PARA LA CONSTRUCCIÓN RESIDENCIAL



### VIVIENDAS INICIADAS

2017E >>>>>>>>>> 2018P  
80.527 +16,6% 93.895



### VIVIENDAS TERMINADAS

2017E >>>>>>>>>> 2018P  
54.318 +15,5% 62.744

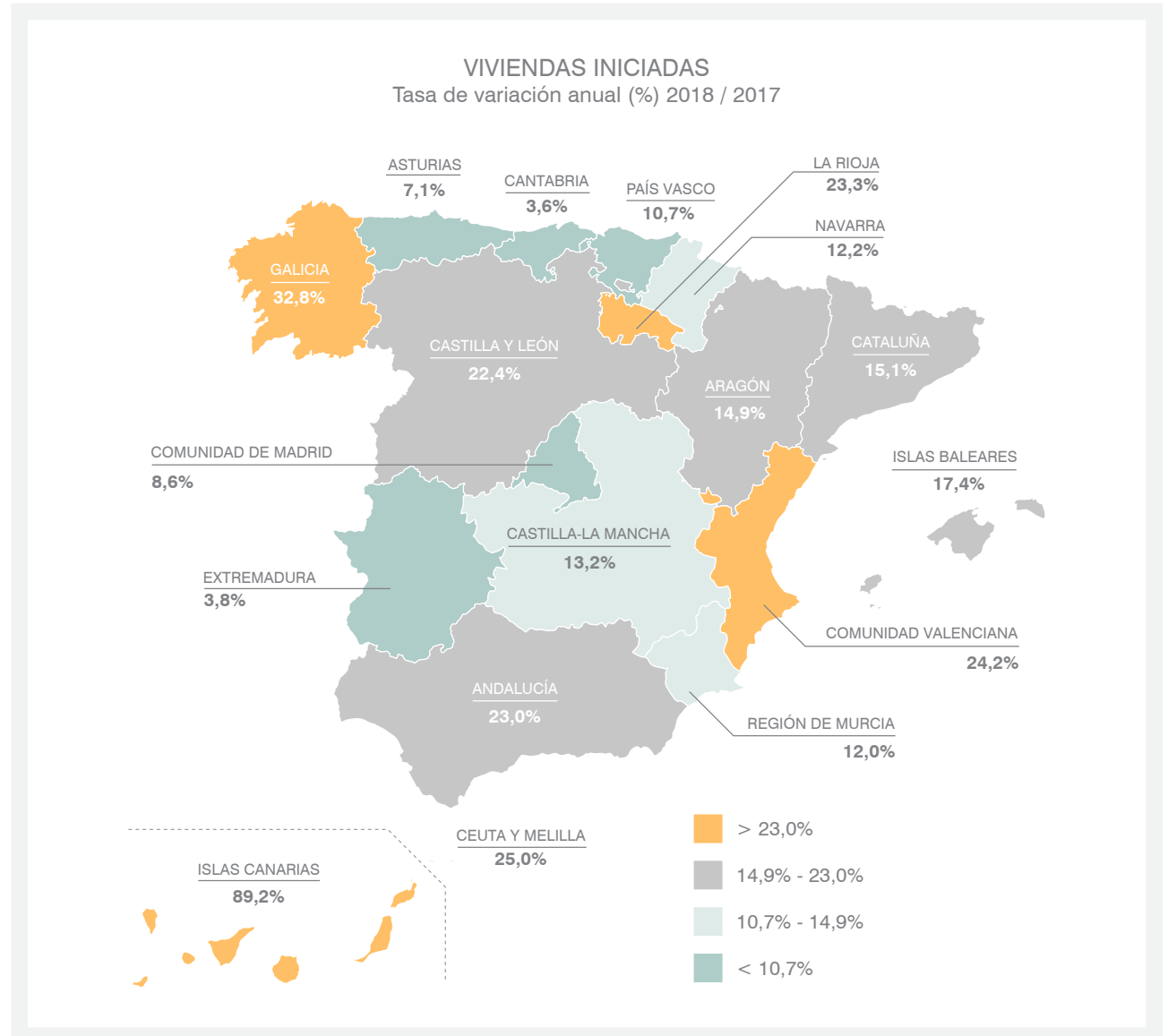
Nota: E (estimación), P (previsión)

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** y configuran un ciclo expansivo.

En el ámbito de la **promoción de vivienda habitual** se percibe una mayor actividad en las poblaciones más grandes, especialmente en Madrid, Barcelona, Málaga, Valencia y Sevilla.

El mercado de **vivienda vacacional** sigue incrementando su actividad sin alterar las áreas tradicionalmente elegidas, es decir, la costa mediterránea (de norte a sur) y los dos archipiélagos.

En cuanto a las **viviendas terminadas en 2018**, éstas responden al ciclo expansivo y a la intensidad de los proyectos iniciados en 2016 y en los meses posteriores. Dichos proyectos crecen este año gracias a las perspectivas favorables, al aumento de precios y al de la rentabilidad.

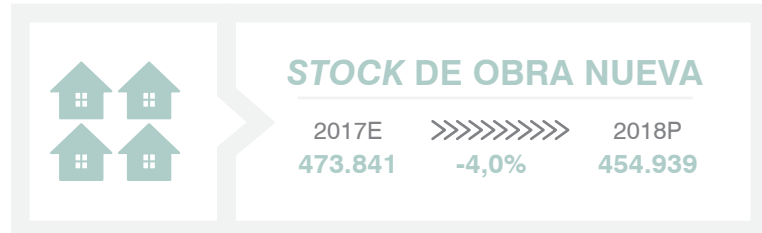


Fuente: Servihabitát y CEPREDE

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

### 3. STOCK DE OBRA NUEVA

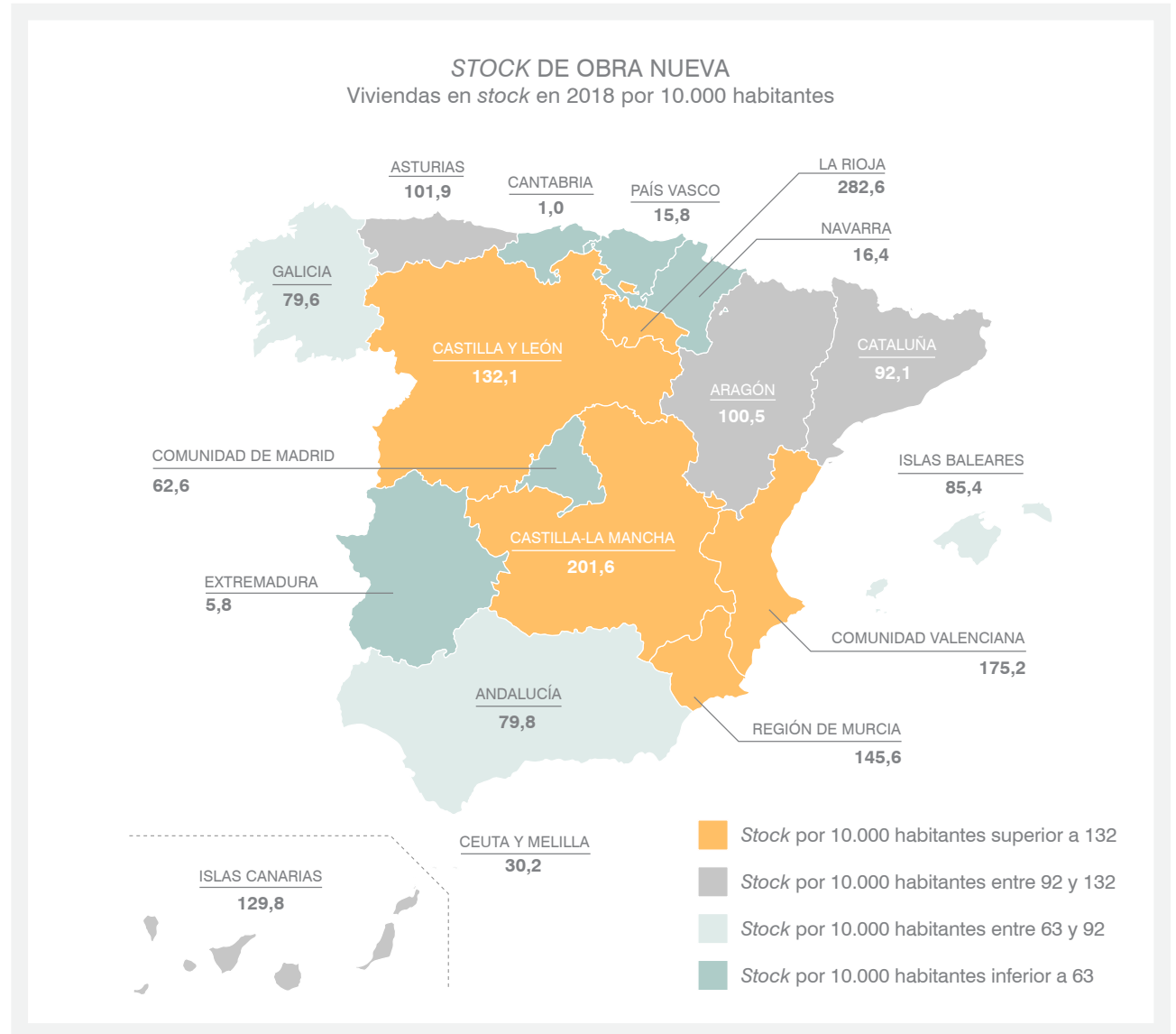
TENDENCIA DESCENDENTE, PERO EL COMPORTAMIENTO DEL MERCADO ES MUY HETEROGÉNEO



Nota: E (estimación), P (previsión)

El stock de obra nueva previsto por cada 10.000 habitantes en España supera las 97,7 viviendas en 2018.

El 49% del stock de obra nueva se concentra en tres comunidades autónomas: Andalucía, Cataluña y la Comunidad Valenciana.



Fuente: MFOM, INE y elaboración propia

Nota: las cifras de stock de vivienda se basan en estimaciones propias a partir de formulación MFOM. Los intervalos que presenta la leyenda corresponden a los cuartiles de la muestra

## 4. COMPRAVENTAS Y TRANSACCIONES

CRECIMIENTO SOSTENIDO DENTRO DE UN CONTEXTO MACROECONÓMICO EN FASE ASCENDENTE DEL CICLO INMOBILIARIO

### VIVIENDAS VENDIDAS (NOTARÍAS)

2017E	➤➤➤➤➤➤➤➤	2018P
538.789	+24,3%	669.739

### VIVIENDAS LIBRES VENDIDAS (MFOM Y ELABORACIÓN PROPIA)

2017E	➤➤➤➤➤➤➤➤	2018P
509.952	+24,2%	633.335

Nota: E (estimación), P (previsión)

#### Factores que contribuyen al impulso de la demanda:

- > La creación de empleo a buen ritmo, una mayor confianza y expectativas de futuro, y los nuevos ingresos están generando una mayor demanda para la adquisición de vivienda.
- > Las entidades financieras conceden préstamos hipotecarios moderadamente, dentro de la prudencia que les exige el proceso de saneamiento y reducción de la morosidad.
- > La demanda por inversión en inmuebles se mantiene activa, con un mercado de alquileres muy dinámico que genera rentabilidades superiores a las de otras inversiones alternativas.

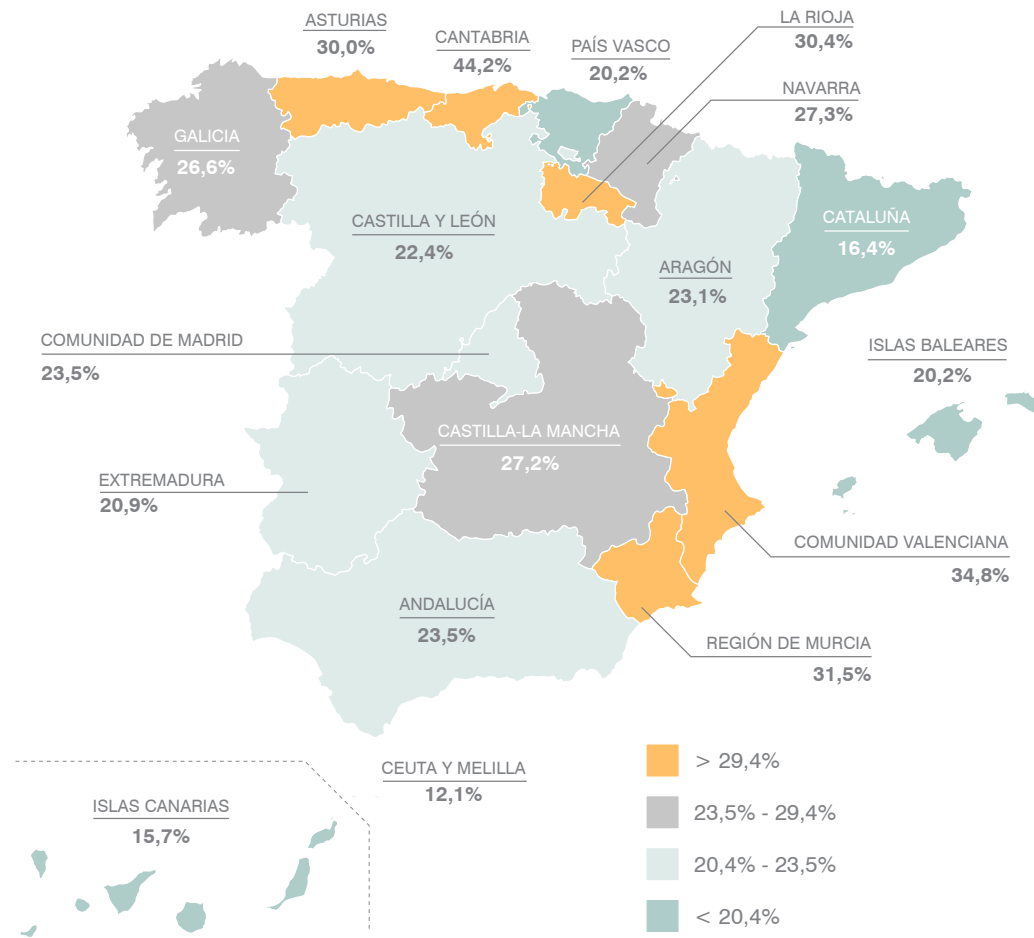


### TIEMPO DE VENTA

Vivienda habitual	Vivienda vacacional
6,6 meses	7,9 meses

### COMPRAVENTA DE VIVIENDAS

Tasa de variación anual (%) 2018 / 2017



Fuente: Servihabitat y CEPREDE

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

## 5. PRECIOS

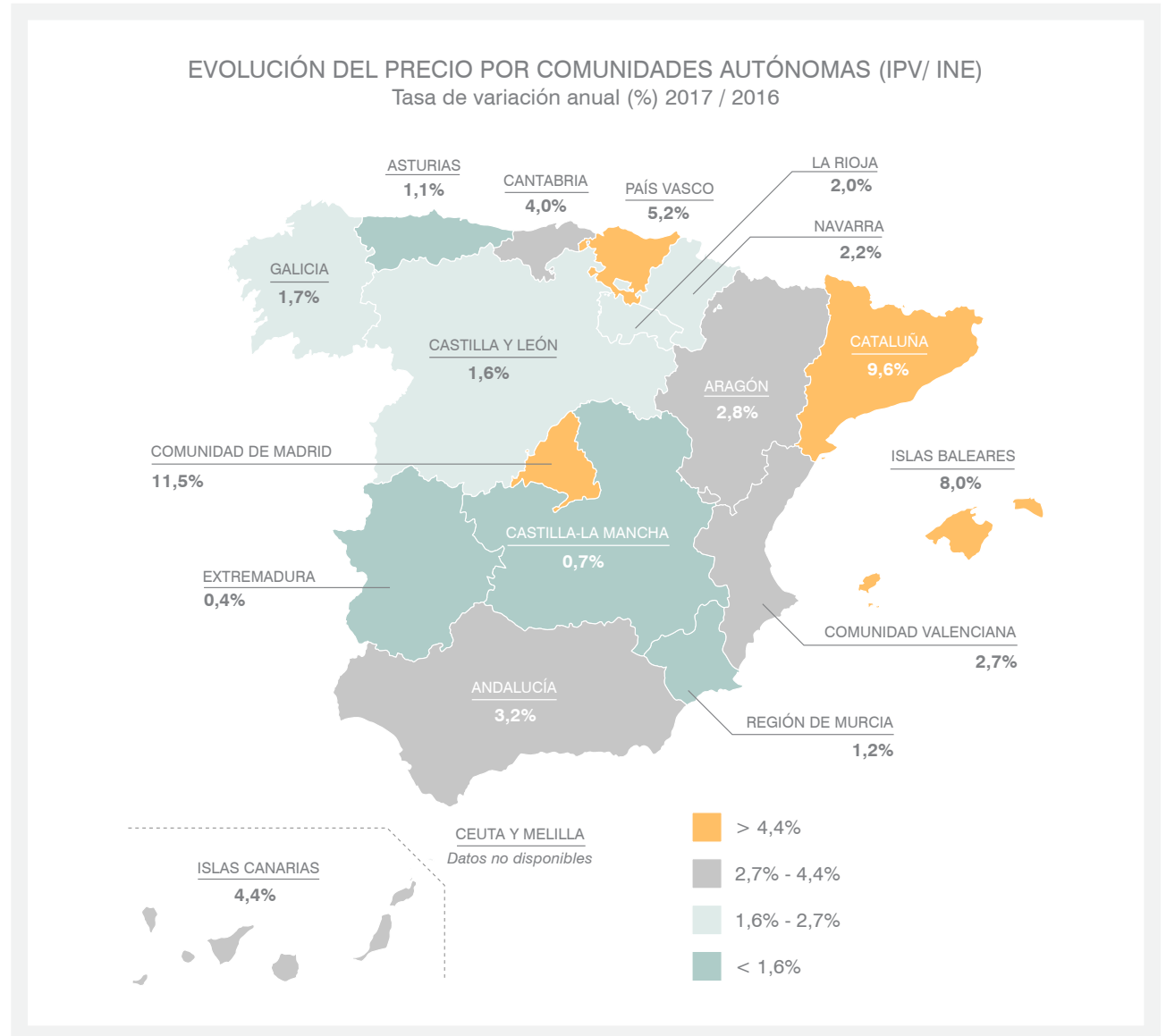
VARIACIONES INTERANUALES POSITIVAS Y TENDENCIA ALCISTA PARA 2018 EN BARCELONA, MADRID E ISLAS BALEARES



Nota: E (estimación), P (previsión)

Teniendo en cuenta el indicador del precio de la vivienda del INE, la Comunidad de Madrid, Cataluña y las Islas Baleares crecieron por encima de la media española en 2017.

Las Islas Baleares, la Comunidad de Madrid y el País Vasco son las comunidades que experimentarán un mayor valor medio de las compraventas en 2018 (MFOM y tasaciones).

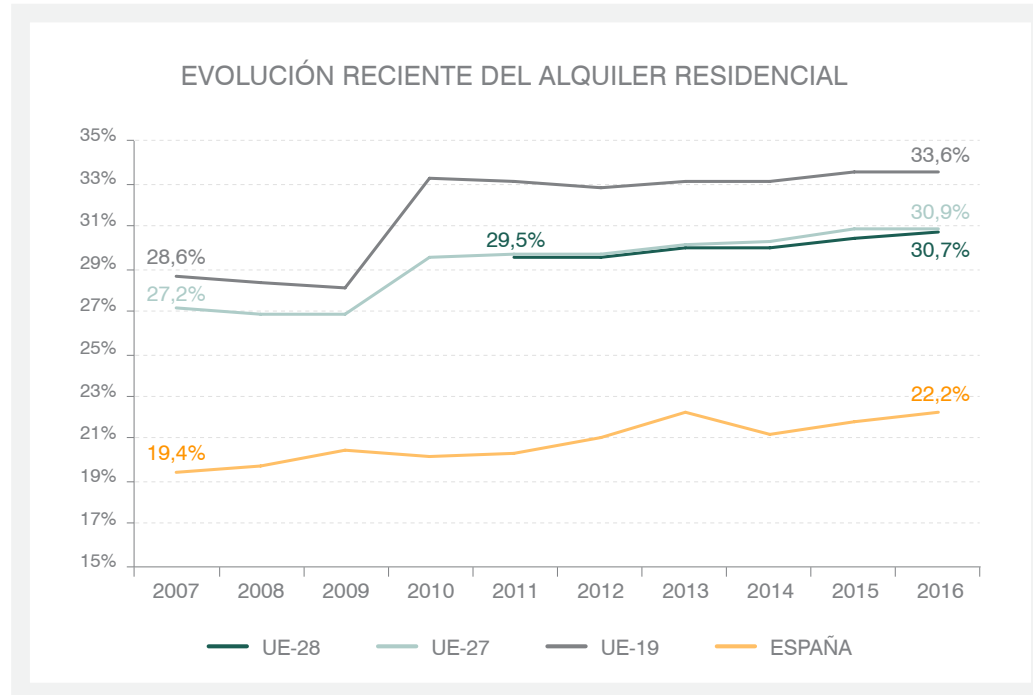


Fuente: IPV (INE), y elaboración propia

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

## 6. EL MERCADO DE ALQUILER

EN 15 AÑOS LA VIVIENDA EN ALQUILER HA SUBIDO 5 PUNTOS PORCENTUALES. ES UN MERCADO QUE AVANZA GRADUALMENTE EN ESPAÑA



El **22,2%** de la población española vive en régimen de alquiler

El **73,6%** de los arrendatarios tiene menos de 35 años

El **13,8%** de la población paga una renta a precio de mercado en España

La oferta media del alquiler en España es de **1,9 viviendas por cada 1.000 habitantes** y de **4,9 por cada 1.000 hogares**

El **precio medio** del alquiler en España para una vivienda de 80 - 90 m<sup>2</sup> es de **680€**

La **rentabilidad bruta media** en España para una vivienda en alquiler es del **5,7%**

Casi el **60%** de los APIs opina que el **precio de los alquileres subirá** en los próximos meses

De media, una vivienda tarda algo **más de mes y medio** en alquilarse en España

Para cerca del **9%** de los APIs, **más de la mitad** de sus clientes son **extranjeros**

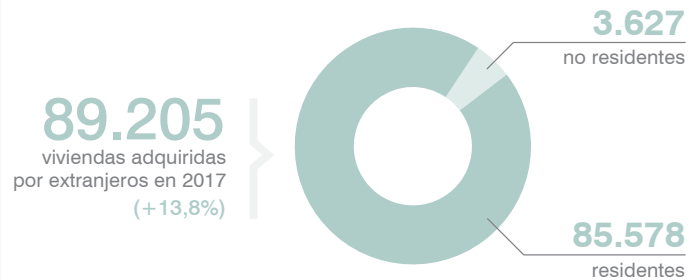




## 7. EL COMPRADOR EXTRANJERO

SE ELEVA LA CIFRA DE VIVIENDAS COMPRADAS POR EXTRANJEROS CON RITMOS SIMILARES A LOS DE 2016 Y 2015

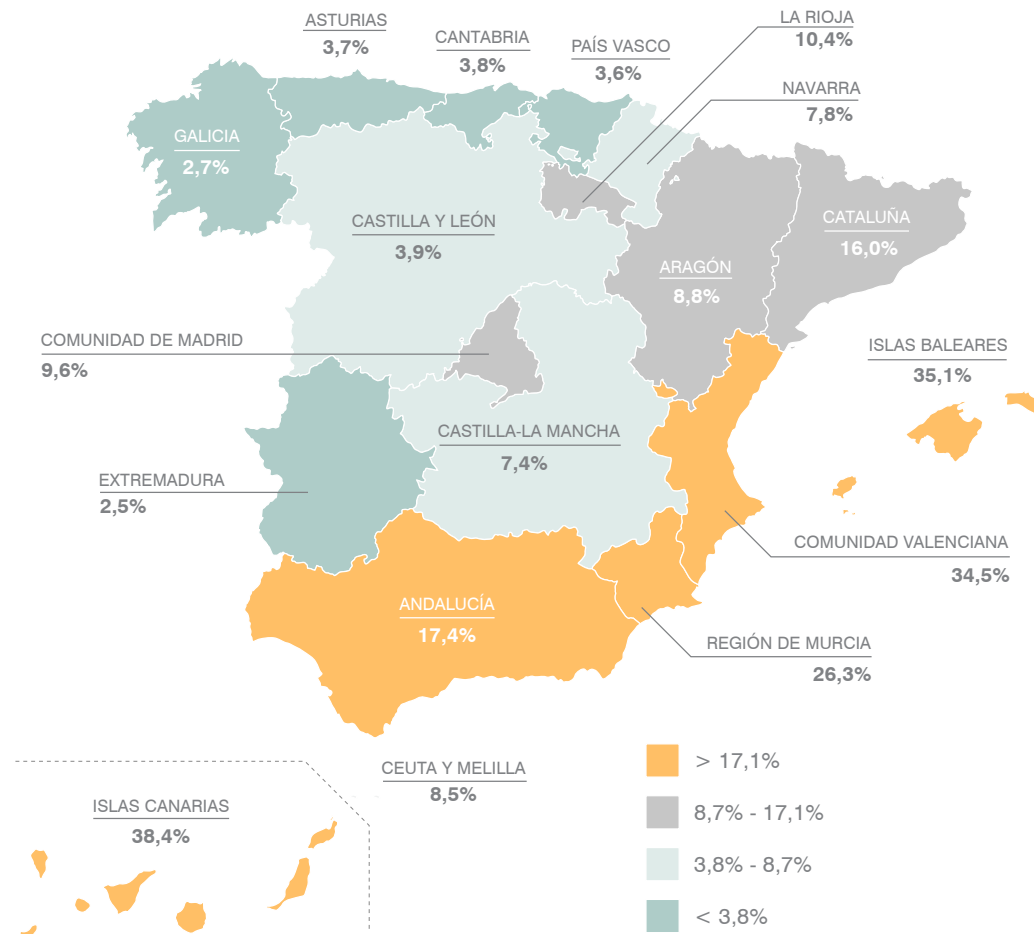
El comprador extranjero ha protagonizado el **17,5% del total de transacciones** de viviendas realizadas en España en 2017, según el MFOM.



El **22% de las transacciones de vivienda habitual** y el **27% de las de vivienda vacacional** las realizan los compradores extranjeros.

**Siete comunidades autónomas** concentran el **93% de las compras de viviendas** realizadas por extranjeros: Cataluña, la Comunidad de Madrid, las Islas Baleares, las Islas Canarias, Andalucía, Murcia y la Comunidad Valenciana.

COMPRAS POR PARTE DE EXTRANJEROS EN 2017 (acumulado 4 trimestres)  
% de compras por parte de extranjeros sobre el total de compraventas (89.205)



Fuente: MFOM y elaboración propia

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

## 8. RESUMEN

LOS PRINCIPALES INDICADORES DEL SECTOR PRESENTAN UNA EVOLUCIÓN FAVORABLE PARA CONSOLIDAR EL AVANCE DEL MERCADO RESIDENCIAL



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](mailto: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.