

Mercado residencial en España

19

SERVIHABITAT TRENDS | DICIEMBRE 2019

 **Servihabitat**



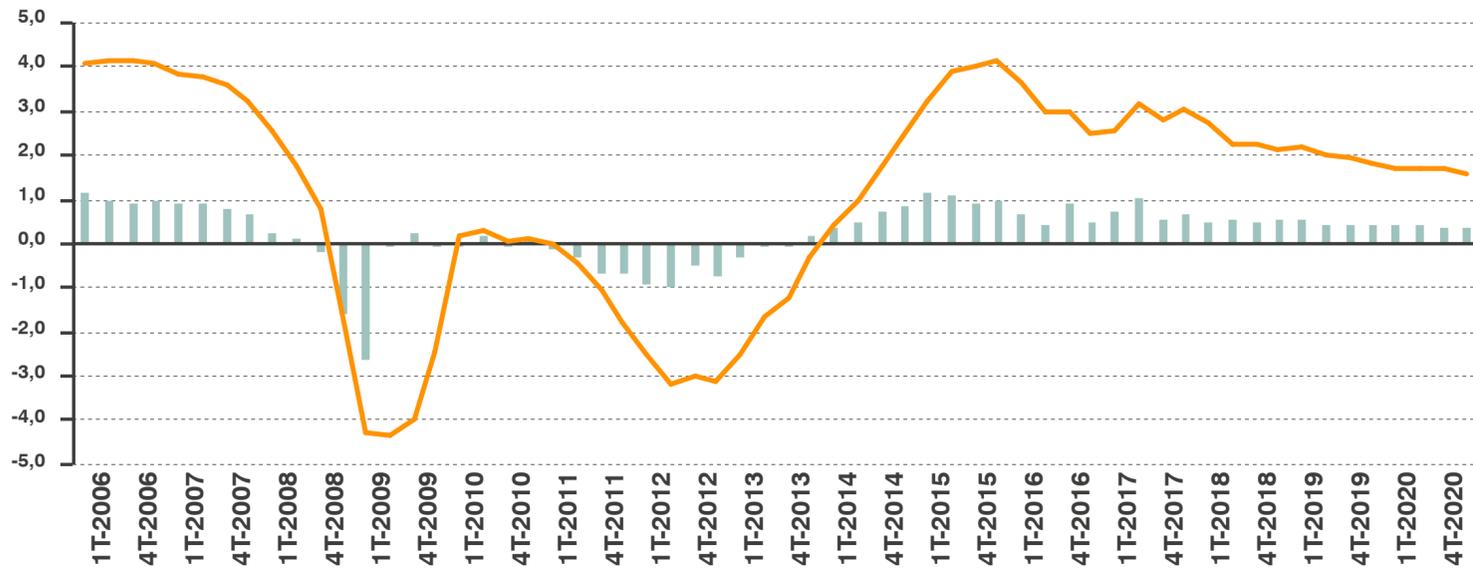
Este 2019 continúa la **tendencia de consolidación** del mercado residencial y se espera que se mantenga para el 2020. Aún así, la previsión es que los principales indicadores del sector presenten una mayor moderación para el año siguiente.



1. ENTORNO MACROECONÓMICO Y EMPRESARIAL

LA ECONOMÍA ESPAÑOLA CRECE POR ENCIMA DE LA MEDIA EUROPEA, AUNQUE SE DESACELERA

PRODUCTO INTERIOR BRUTO



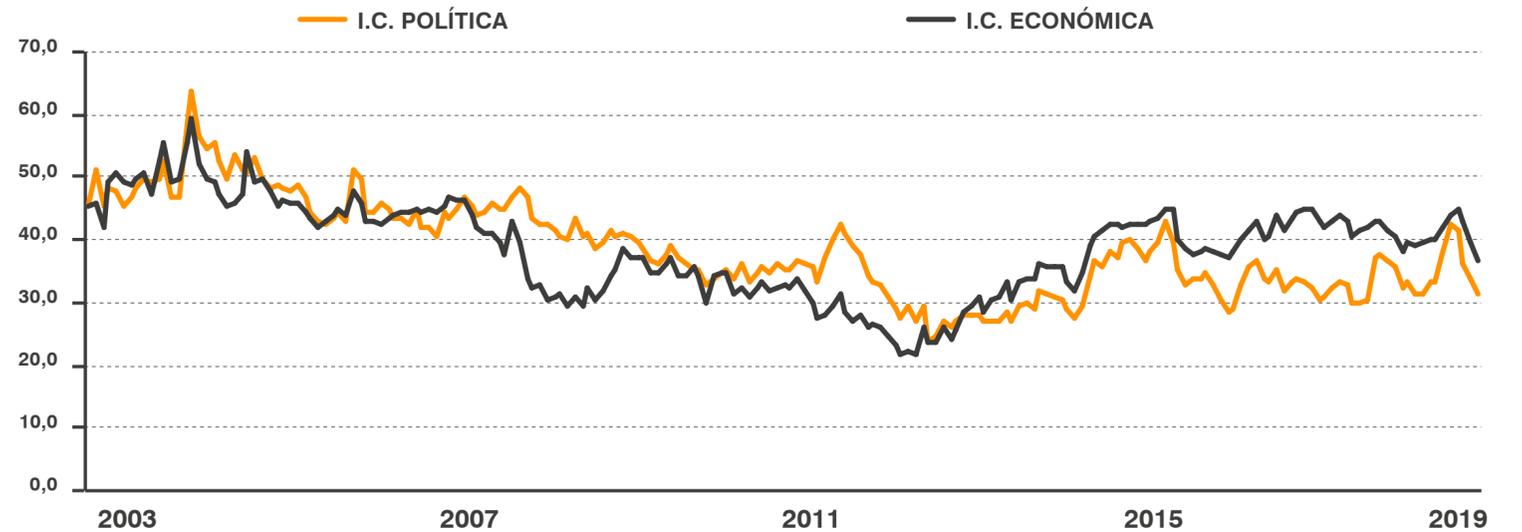
Fuente: INE y previsión CEPREDE.

El **PIB** sigue creciendo, pero con una tendencia que muestra que la desaceleración se mantendrá durante los próximos meses. Aun así, la economía española continúa creciendo por encima de la media europea (1,4% - 1,5%).

La **confianza del consumidor** sobre la situación económica baja respecto al año anterior hasta los 36,5 puntos, a la vez que lo hace la opinión sobre la situación política, con 31,6 puntos en septiembre.

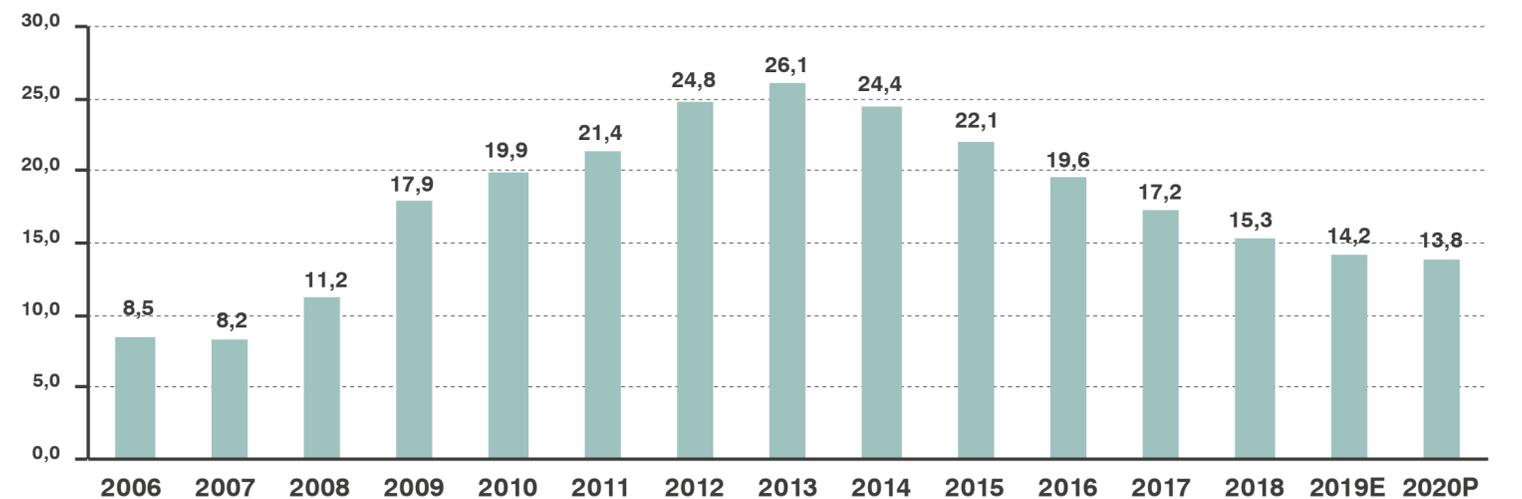
La **tasa de desempleo** seguirá bajando y se prevé que continúe así durante los próximos meses, pero de manera más lenta.

CONFIANZA DEL CONSUMIDOR SOBRE LA SITUACIÓN POLÍTICA Y SOBRE LA SITUACIÓN ECONÓMICA



Fuente: CIS y elaboración propia.

TASA DE DESEMPLEO (%)



Fuente: INE y previsión CEPREDE.
Nota: E (estimación), P (previsión).

2. PRODUCCIÓN

LA RATIO DE RENTABILIDAD Y LA EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS MARCAN UN CONTEXTO FAVORABLE PARA LAS NUEVAS VIVIENDAS

VIVIENDAS INICIADAS

2019E

+14,9%

115.362

2020P

+8,5%

125.157

VIVIENDAS TERMINADAS

2019E

+23,4%

79.657

2020P

+18,4%

94.317

Nota: E (estimación), P (previsión)

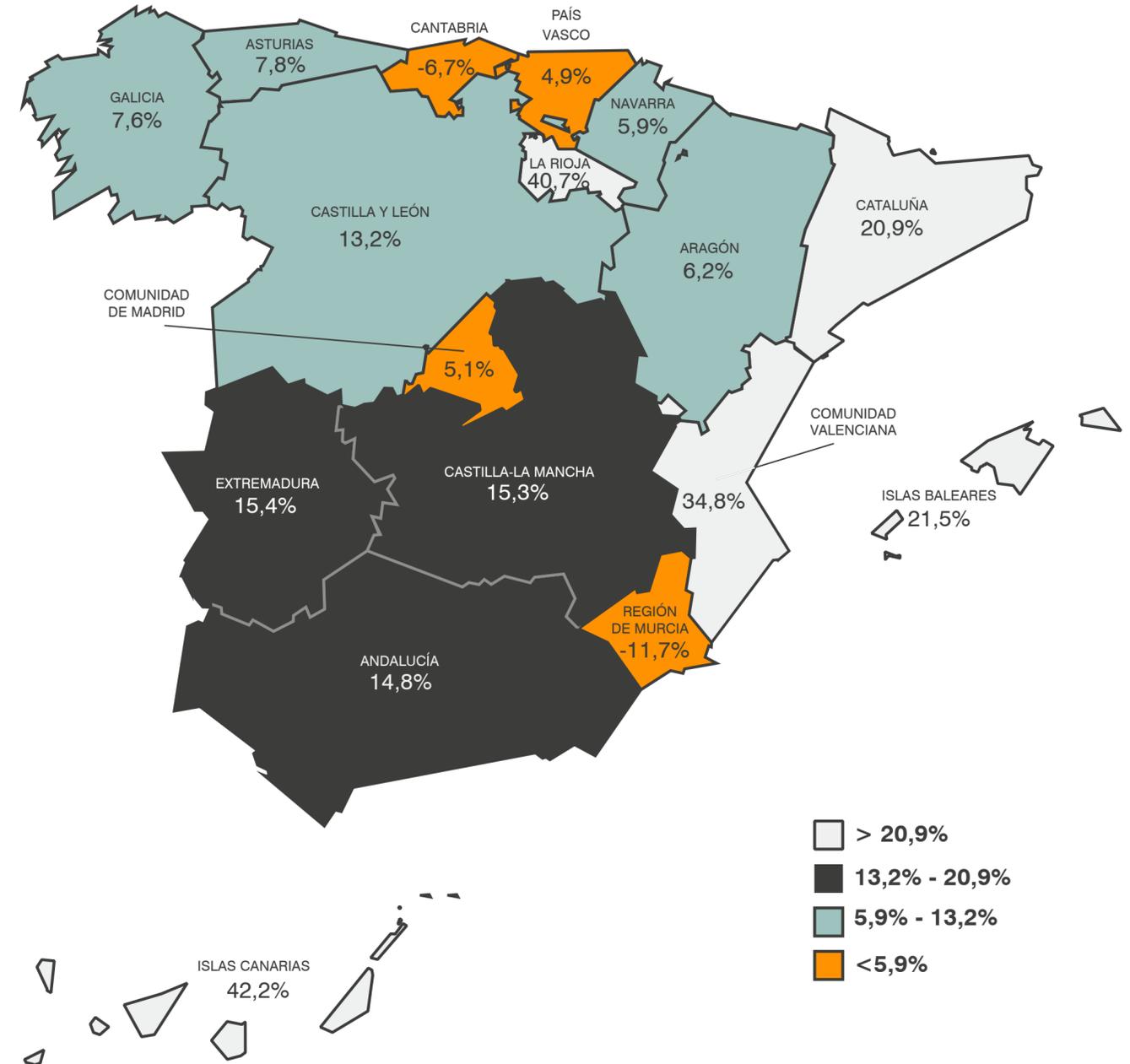
En el ámbito de la promoción de vivienda habitual, se percibe mayor actividad en las poblaciones de mayor tamaño, especialmente en capitales como Madrid, Barcelona, Valencia, Sevilla y Málaga.

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

El inicio de proyectos continuará con signos de moderación en 2020, esperando un aumento del 8,5% respecto este 2019. Esta tendencia responde al contexto general de la economía, intentando ajustarse a la demanda y evitar grandes *stocks*.

La finalización y entrega de obra alcanzará el 18,4%, equivalente a más de 94.000 proyectos terminados, una cifra muy relevante ya que prácticamente duplica el dato de los años 2014-2016, y que no se alcanzaba desde 2013.

VIVIENDAS INICIADAS TASA DE VARIACIÓN ANUAL (%) 2019 / 2018



Fuente: Servihabitat y CEPREDE.

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

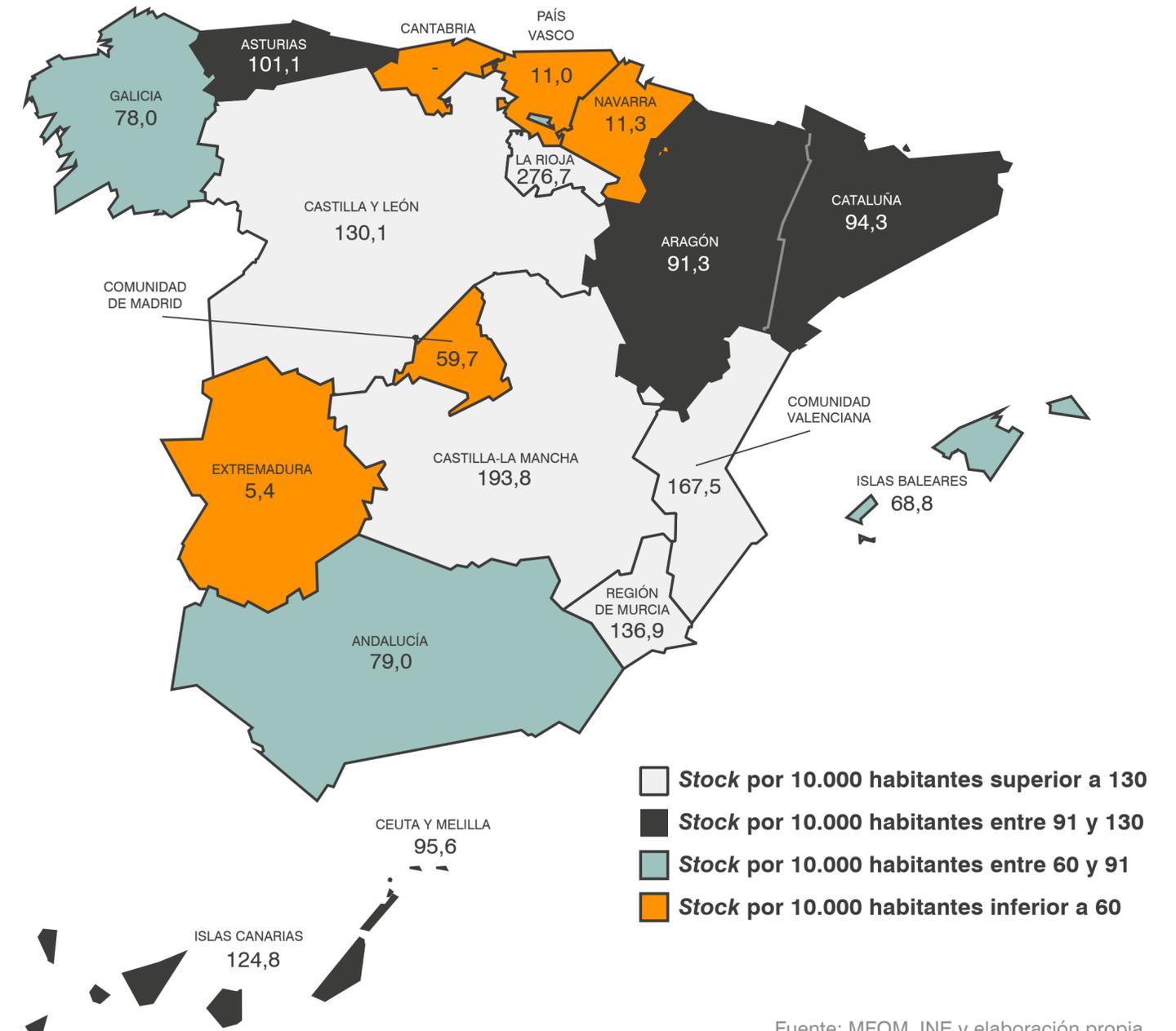
3. STOCK DE OBRA NUEVA

EL STOCK DE OBRA NUEVA DESCIEENDE PROGRESIVAMENTE



A pesar de que el volumen de *stock* continúa en una tendencia descendente, existe aún una ratio de **94,9 viviendas** nuevas por cada 10.000 habitantes. En este punto hay que tener en cuenta que el comportamiento del mercado es muy heterogéneo y que el 50% del *stock* continúa concentrándose en tres comunidades autónomas: la **Comunidad Valenciana, Cataluña** y **Andalucía**.

STOCK DE OBRA NUEVA Viviendas en stock en 2019 por 10.000 habitantes



Fuente: MFOM, INE y elaboración propia.
 Nota: Las cifras de *stock* de vivienda son estimaciones propias a partir de formulación MFOM. Los intervalos que presenta la leyenda corresponden a los cuartiles de la muestra.

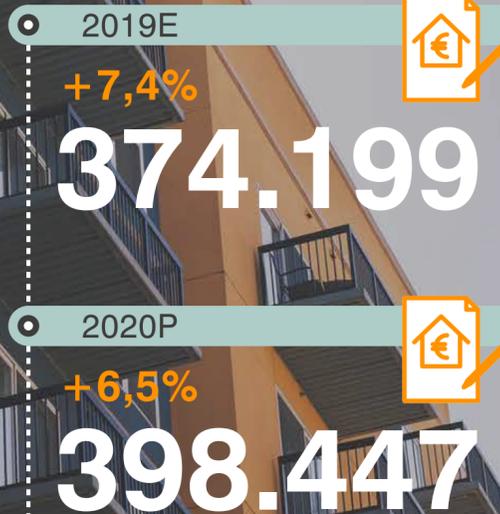
4. COMPRAVENTAS Y TRANSACCIONES

EXPERIMENTAN UN CRECIMIENTO SOSTENIDO PERO SU EVOLUCIÓN INTERANUAL SE MODERA

VIVIENDAS VENDIDAS (NOTARÍAS)



HIPOTECAS PARA VIVIENDAS



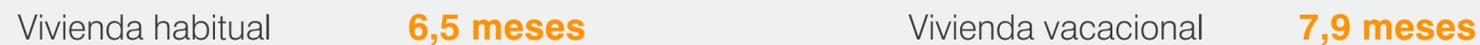
Nota: E (estimación), P (previsión)

En los últimos trimestres se han superado las 130.000 compraventas de vivienda, algo que no se producía desde 2008.

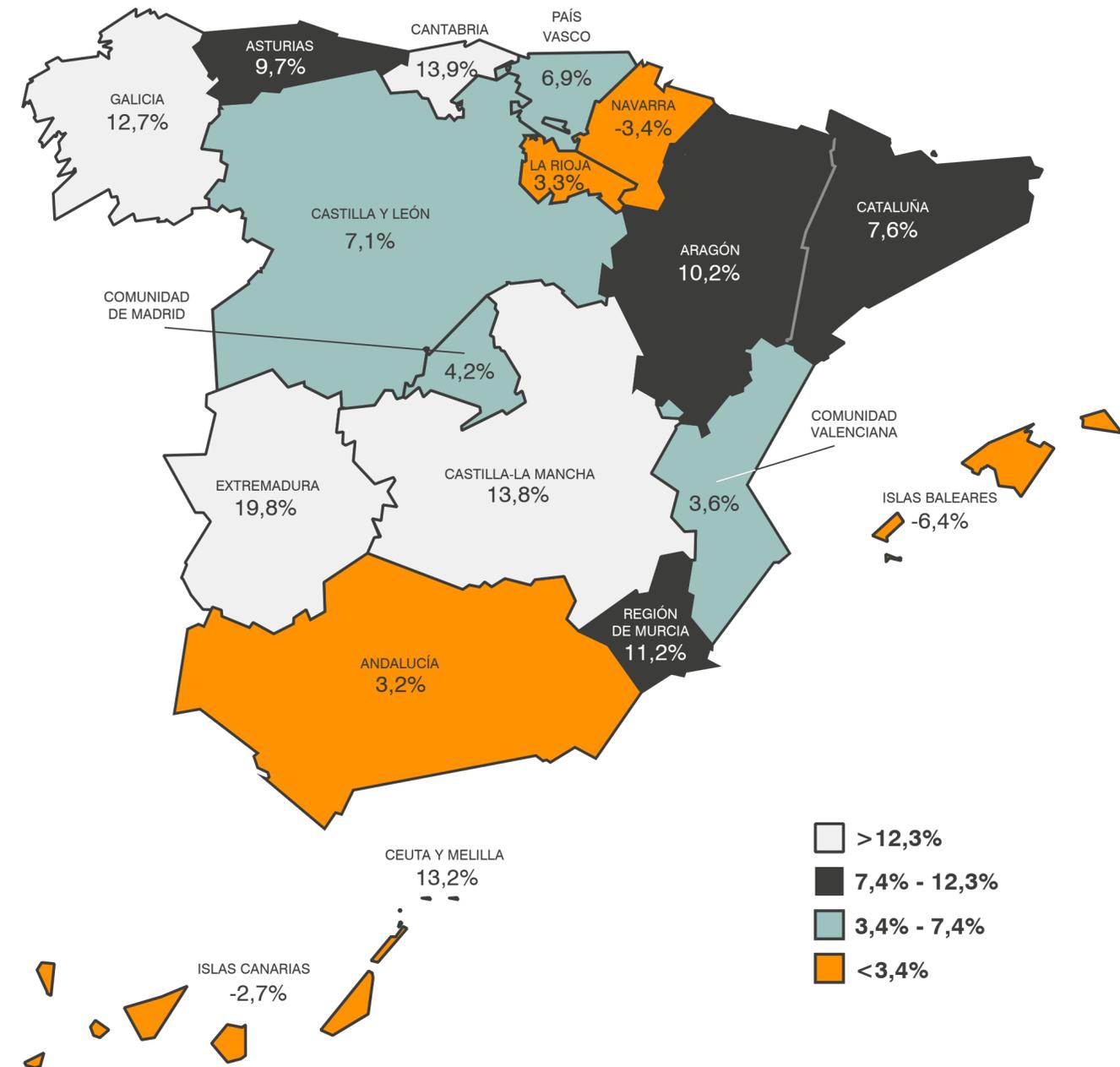
La mayor parte del acceso a la vivienda habitual tiene lugar entre compradores de 36 a 45 años (un 60% de los casos). Un 27% de los compradores de vivienda habitual tiene menos de 35 años, porcentaje que ha vuelto a disminuir en el último año.

En cuanto a hipotecas, en este 2019 continúa la tendencia ascendente en volumen de operaciones, pero con una tasa de variación anual que se desacelera en línea con la moderación general del mercado y del contexto macroeconómico.

TIEMPO DE VENTA



COMPRAVENTA DE VIVIENDAS Tasa de variación anual (%) 2019 / 2018



Fuente: Servihabitat y CEPREDE.
Nota: Los intervalos que presenta la leyenda corresponden a los cuartiles de la muestra

5. PRECIOS

SE MANTIENEN LAS TENSIONES EN LOS PRECIOS, ESPECIALMENTE EN LAS ZONAS DE MAYOR DINAMISMO LABORAL Y TURÍSTICO

PRECIO DE LA VIVIENDA

2019E 

+5,7%

2020P 

+4,8%

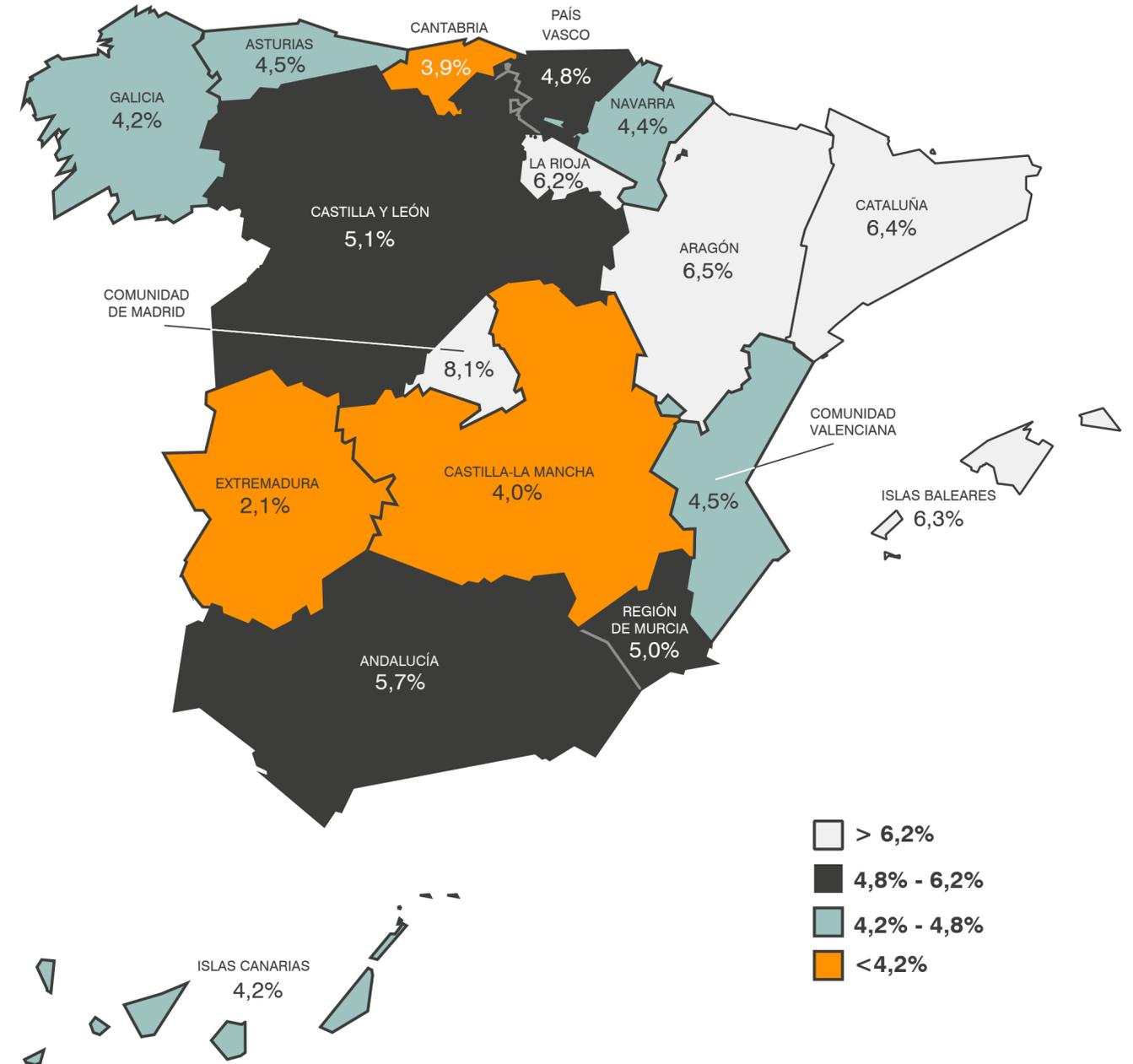
Nota: E (estimación), P (previsión)

La moderación en el aumento del precio se prevé que continúe de cara al 2020, con un aumento del 4,8%, llegando a producirse incluso alguna variación negativa entre trimestres, especialmente en el último trimestre del año, en el que los precios suelen crecer menos respecto al tercero.

En ocho comunidades autónomas (Extremadura, Cantabria, Castilla-La Mancha, Galicia, Región de Murcia, Asturias, Castilla y León y País Vasco) se compran viviendas por encima de la media española y con precios por debajo de la referencia nacional.

El caso de la Comunidad Valenciana tiene una combinación interesante en la dinámica de proyectos iniciados, que crece por encima de la media nacional combinado con un mayor nivel de precios.

EVOLUCIÓN DEL PRECIO POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS (IPV/INE) Tasa de variación anual (%) 2019 / 2018 (al segundo trimestre)



- > 6,2%
- 4,8% - 6,2%
- 4,2% - 4,8%
- < 4,2%

Fuente: IPV (INE) y elaboración propia.
Nota: Los intervalos que presenta la leyenda corresponden a los cuartiles de la muestra

6. MERCADO DE ALQUILER

CASI LA MITAD DE LOS HOGARES ENTRE 16 Y 29 AÑOS RESIDE EN RÉGIMEN DE ALQUILER

Un **23,7%** de la población española reside en régimen de alquiler

El **74,4%** de los arrendatarios tiene menos de 35 años

El **14,8%** de la población paga una renta a precio de mercado en España

La oferta media de alquiler en España es de **1,9** viviendas por cada 1.000 habitantes y de **4,7** por cada 1.000 hogares

El precio medio del alquiler en España para una vivienda de 80 - 90 m² es de **800€**

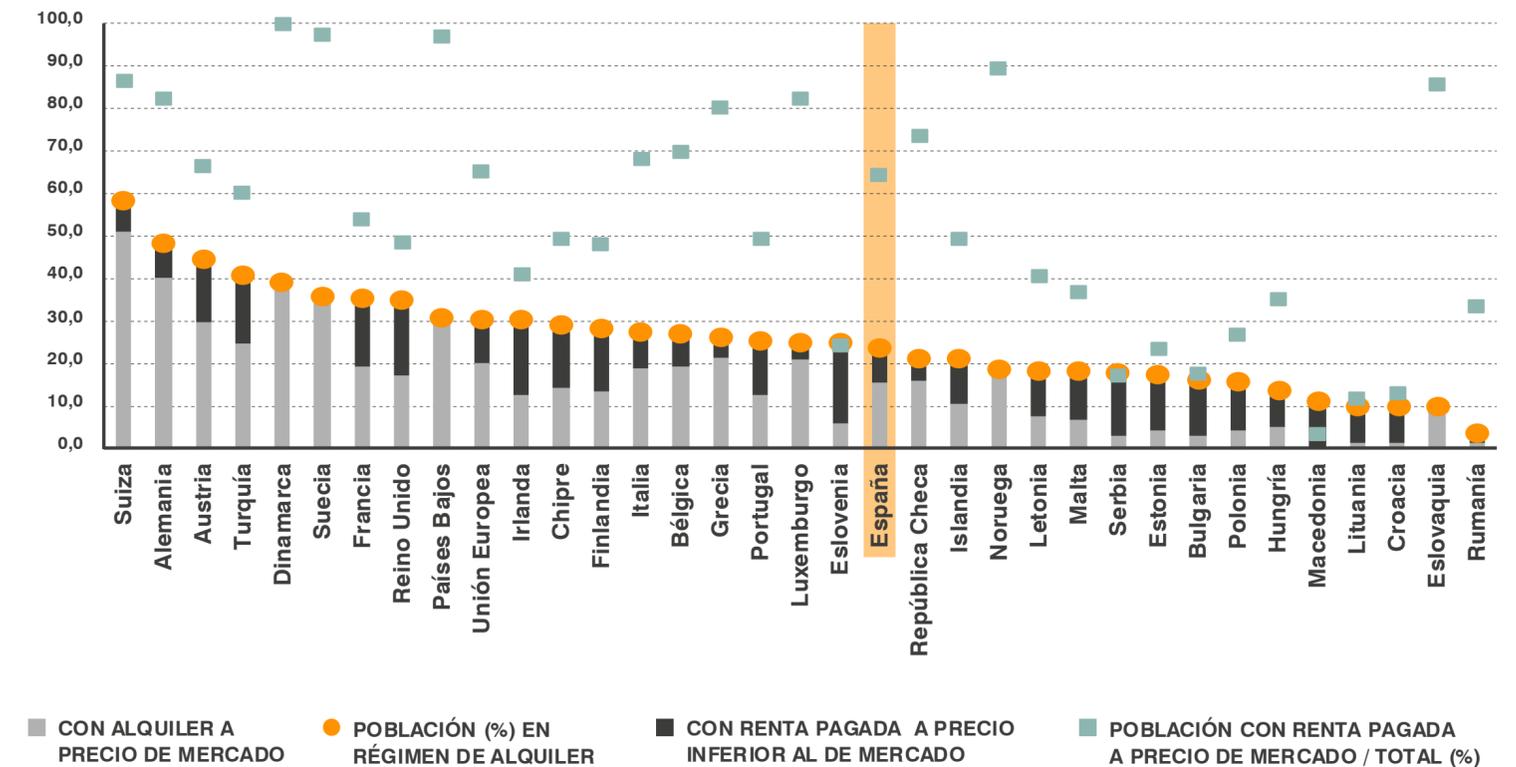
La rentabilidad bruta media en España para una vivienda en alquiler es del **5,7%**

Casi el **68%** de los APIs opina que el precio de los alquileres se mantendrá en los próximos meses

De media, una vivienda tarda **siete semanas** en alquilarse en España

Más del **80%** de los APIs opina que los potenciales demandantes de vivienda en alquiler son mayoritariamente españoles

RÉGIMEN DE TENENCIA DE VIVIENDA EN EUROPA Y REPARTO DEL MERCADO DE ALQUILER RESPECTO A LA RENTA PAGADA



Fuente: Eurostat y elaboración propia.

Nota: Los datos de Islandia se refieren a 2016 y para el resto de países a 2017 y 2018, según los últimos años disponibles.

7. EL COMPRADOR EXTRANJERO

A PESAR DE QUE EL DINAMISMO ES INFERIOR, MANTIENE SU CUOTA CON LA CIFRA GENERAL DE COMPRAVENTAS

2019

+2,3%

93.952

viviendas adquiridas por extranjeros



El comprador extranjero protagoniza el 16,4% del total de transacciones de viviendas realizadas en España en el año 2019

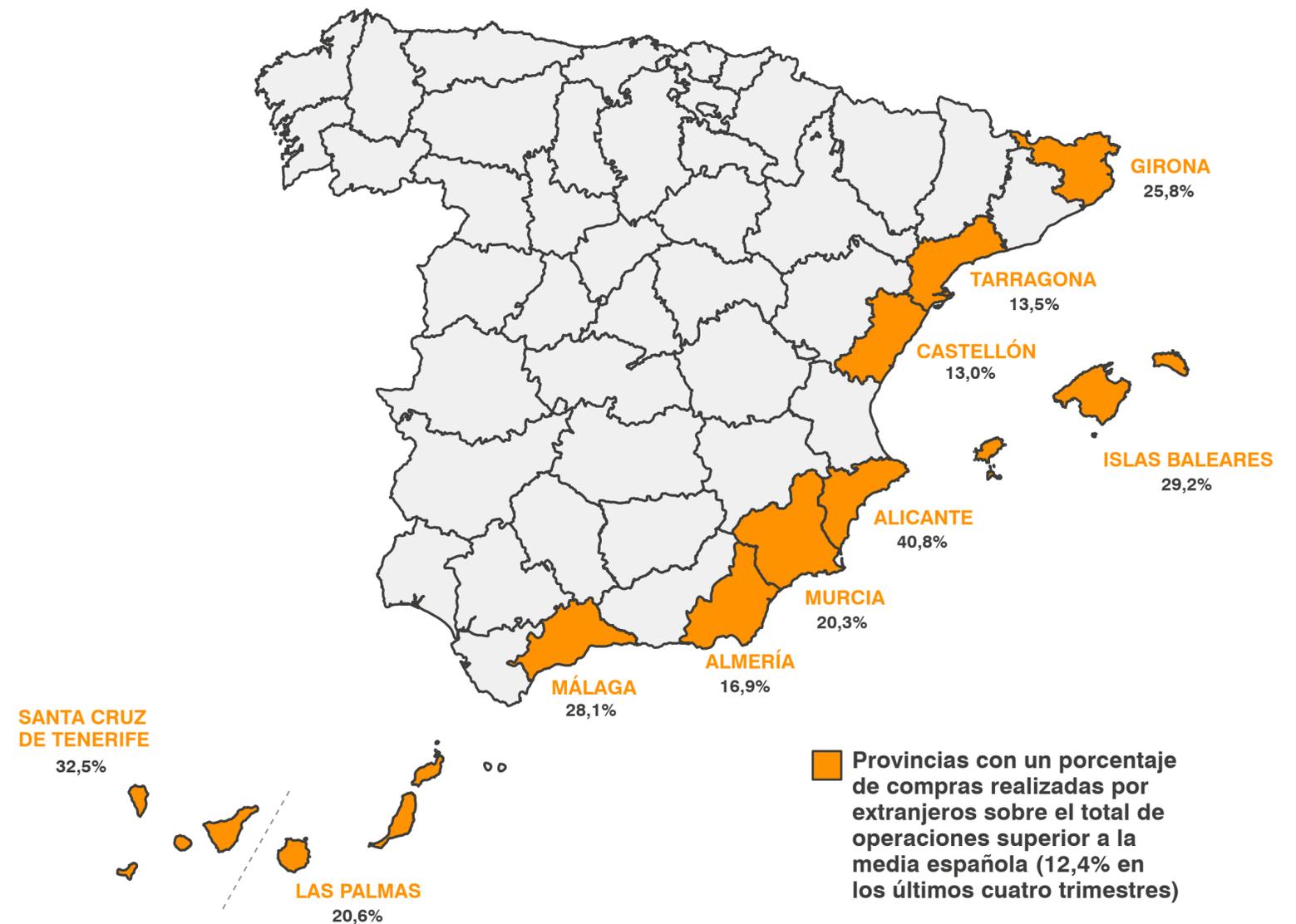
El 91% de las compras de los extranjeros se producen en las principales capitales y en la costa mediterránea, por lo que se mantiene el nivel de concentración elevado.

Los británicos siguen encabezando los resultados en 2019, y son la principal nacionalidad entre los compradores extranjeros en España, seguidos de alemanes, franceses, suecos y belgas.

Las comunidades autónomas con mayor peso de compra de vivienda por parte de extranjeros residentes han sido, de forma destacada, la Comunidad Valenciana y Andalucía, seguidas de Cataluña, las Islas Canarias, Islas Baleares, Comunidad de Madrid y Murcia.

COMPRAS POR PARTE DE EXTRANJEROS EN 2019 (ACUMULADO MÓVIL 4 TRIMESTRES)

% de compras por parte de extranjeros sobre el total de la provincia

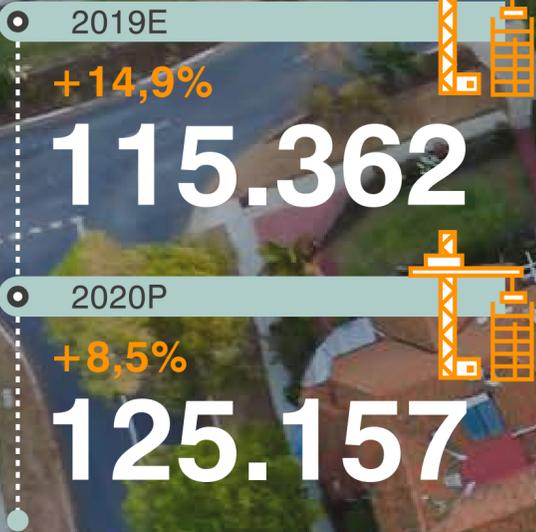


Fuente: Colegio de Registradores y elaboración propia.

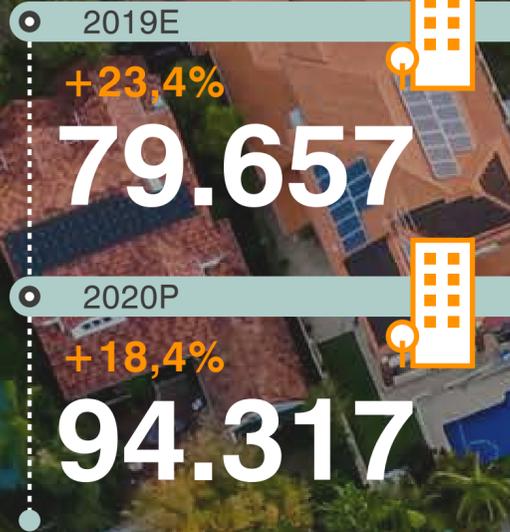
8. RESUMEN

CONTINÚA LA CONSOLIDACIÓN DEL CRECIMIENTO DEL MERCADO RESIDENCIAL ESPAÑOL Y SE ESPERA UNA MODERACIÓN PARA 2020

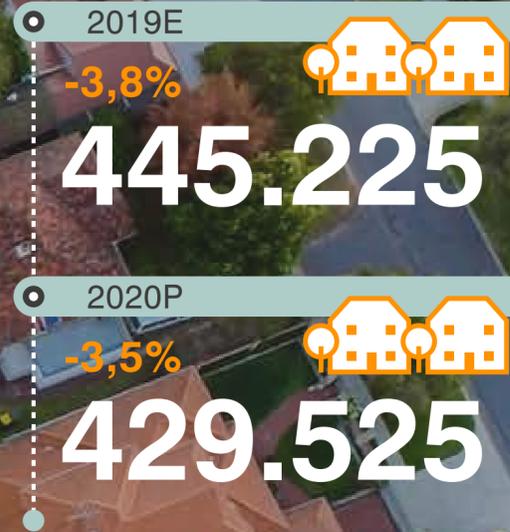
VIVIENDAS INICIADAS



VIVIENDAS TERMINADAS



STOCK DE OBRA NUEVA



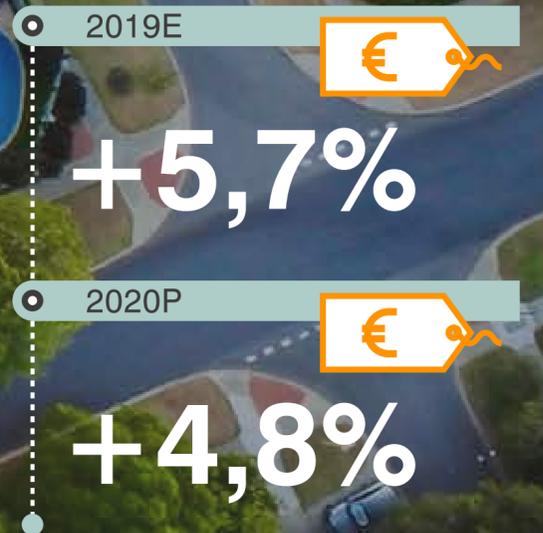
VIVIENDAS VENDIDAS (NOTARIAS)



TIEMPO DE VENTA



PRECIO DE LA VIVIENDA





Servihabitat



MADRID
Avda. de Burgos, 12
28036 - Madrid

Tel: (+34) 942 049 000 | contactocorporativo@servihabitat.com

BARCELONA
C/ Provençals, 39
08019 – Barcelona



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.