

Mercat residencial a Espanya

SERVIHABITAT TRENDS

Segon semestre de 2018

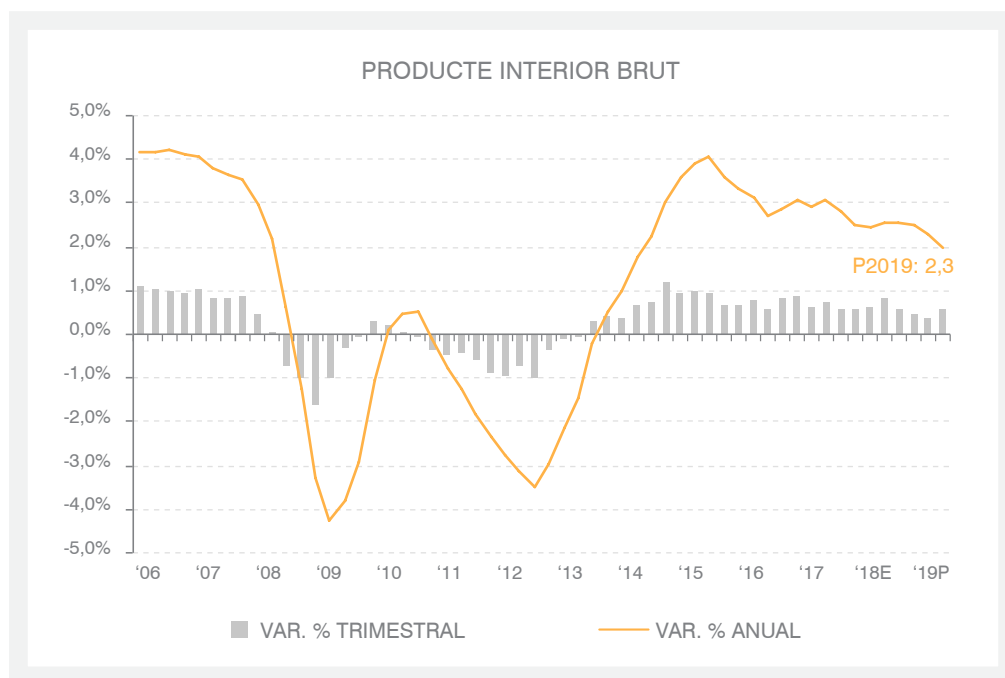
El mercat residencial espanyol ha presentat **signes de consolidació el 2018**. La previsió per el **2019** és que es mantingui aquesta tendència, però amb una **major estabilització** en els principals indicadors del sector.



1. ENTORN MACROECONÒMIC I EMPRESARIAL

L'ECONOMIA ESPANYOLA CREIX PER SOBRE DE LA MITJANA EUROPEA I ES SEGUEIX CREANT OCUPACIÓ

El creixement del PIB, la confiança sobre la situació política i econòmica, l'ocupació i l'evolució de la xifra de negoci de les empreses són variables de l'entorn que condicionen les decisions de compra i inversió en el mercat residencial.

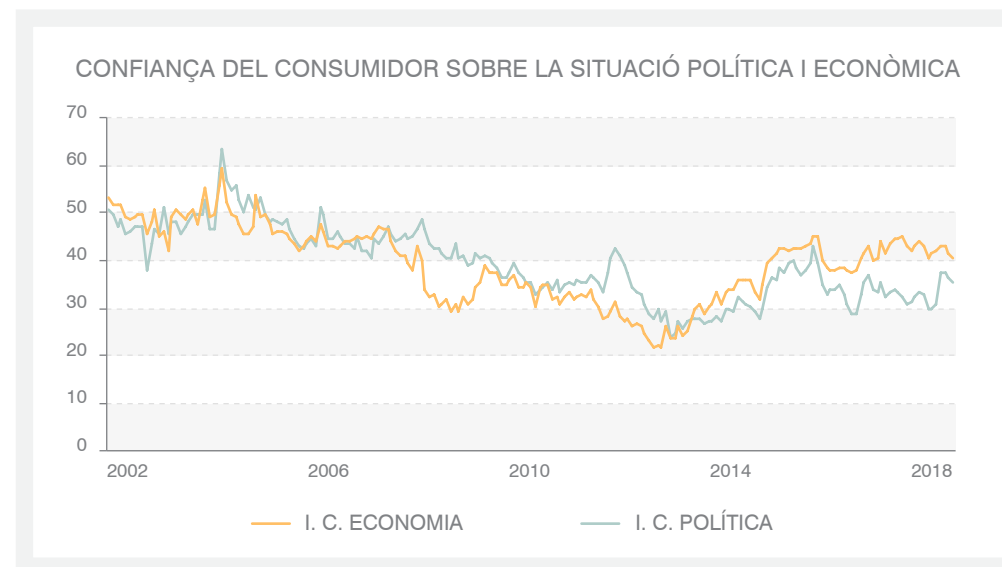


Font: INE y previsió CEPREDE
Nota: E (estimació), P (previsió)

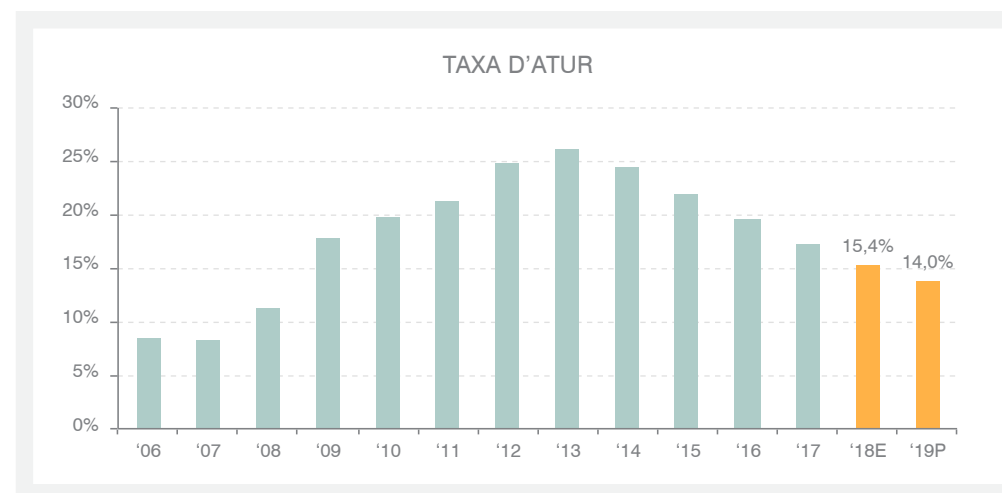
El **PIB** continua creixent, però es detecta una tendència a la desacceleració. Tot i així, l'economia espanyola seguiria creixent per sobre de la mitjana europea.

La **confiança del consumidor** sobre la situació econòmica baixa fins als 40,4 punts. Per contra, l'opinió sobre la situació política és major que fa un any.

La **taxa d'ocupació** continuarà descendent, creant llocs de feina en un cicle positiu.



Font: CIS i elaboració pròpia
Nota: dada oficial a juny de 2018



Font: INE y previsió CEPREDE
Nota: E (estimació), P (previsió)

2. PRODUCCIÓ

SEGUEIXEN ELS PORCENTATGES D'AUGMENT PERÒ ES MODERARAN PER AJUSTAR-SE AL MERCAT



HABITATGES INICIATS

2018E >>>>>>>> 2019P
94.551 +8,5% 102.572



HABITATGES ACABATS

2018E >>>>>>>> 2019P
62.834 +22,4% 76.922

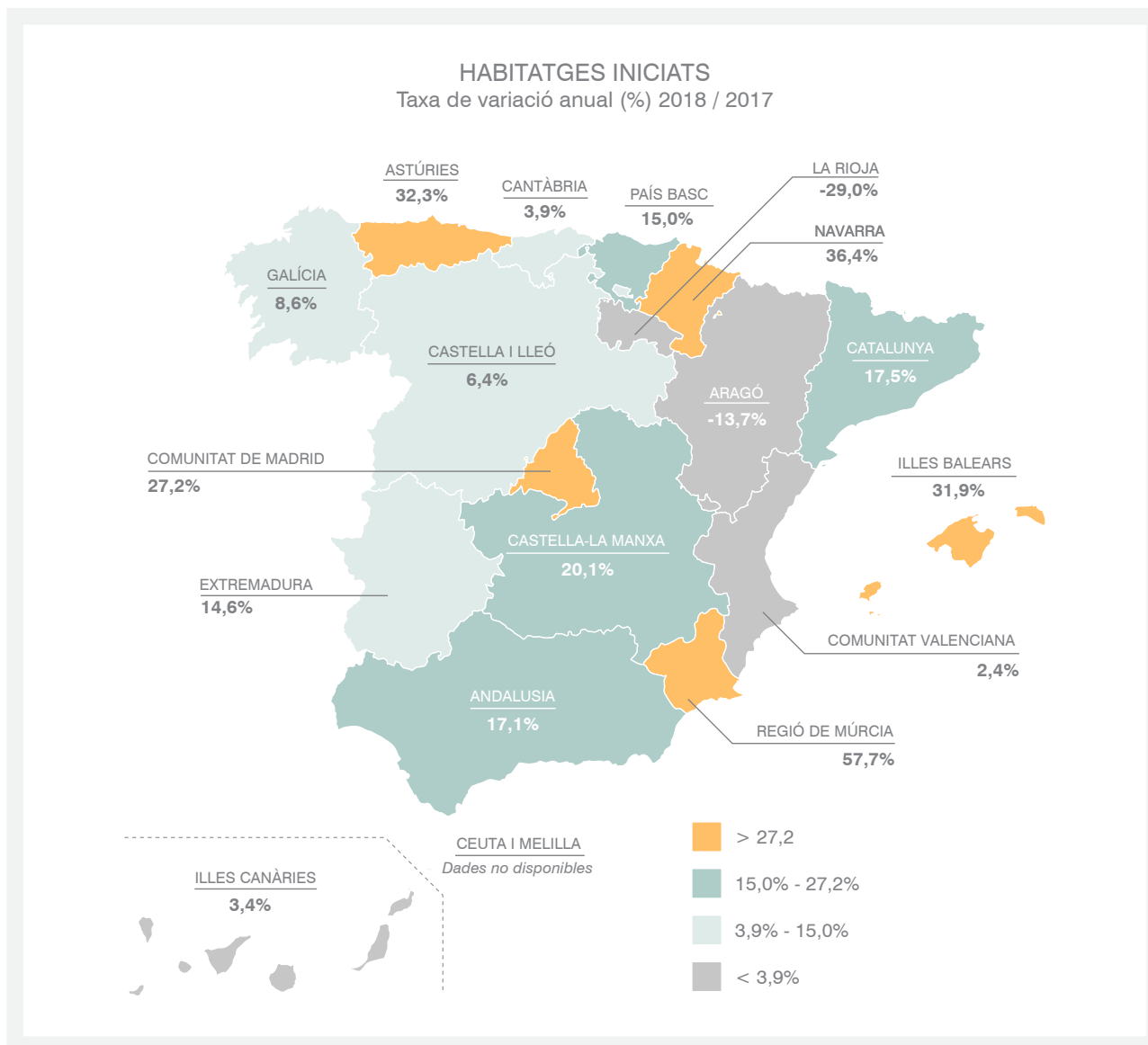
Nota: E (estimació), P (previsió)

En l'àmbit de la promoció es percep més activitat a les poblacions més grans, i especialment a les ciutats capitals, on destaquen Madrid, Barcelona, València, Sevilla i Màlaga.

El mercat d'habitatge vacacional continua incrementant l'activitat sense alterar les àrees escollides de sempre; és a dir, la costa mediterrània (de nord a sud) i els dos arxipèlags.

L'inici de projectes es moderarà al 2019, dintre d'un bon comportament de mercat, intentant ajustar-se a la demanda i evitar grans estocs.

La finalització i entrega d'obra del proper any s'espera d'acord a unes perspectives raonables, així com a l'evolució dels preus i de la rendibilitat.



Font: Servihabitat i CEPREDE

Nota: Els intervals que presenta la llegenda corresponen als quartils de la mostra

3. ESTOC D'OBRA NOVA

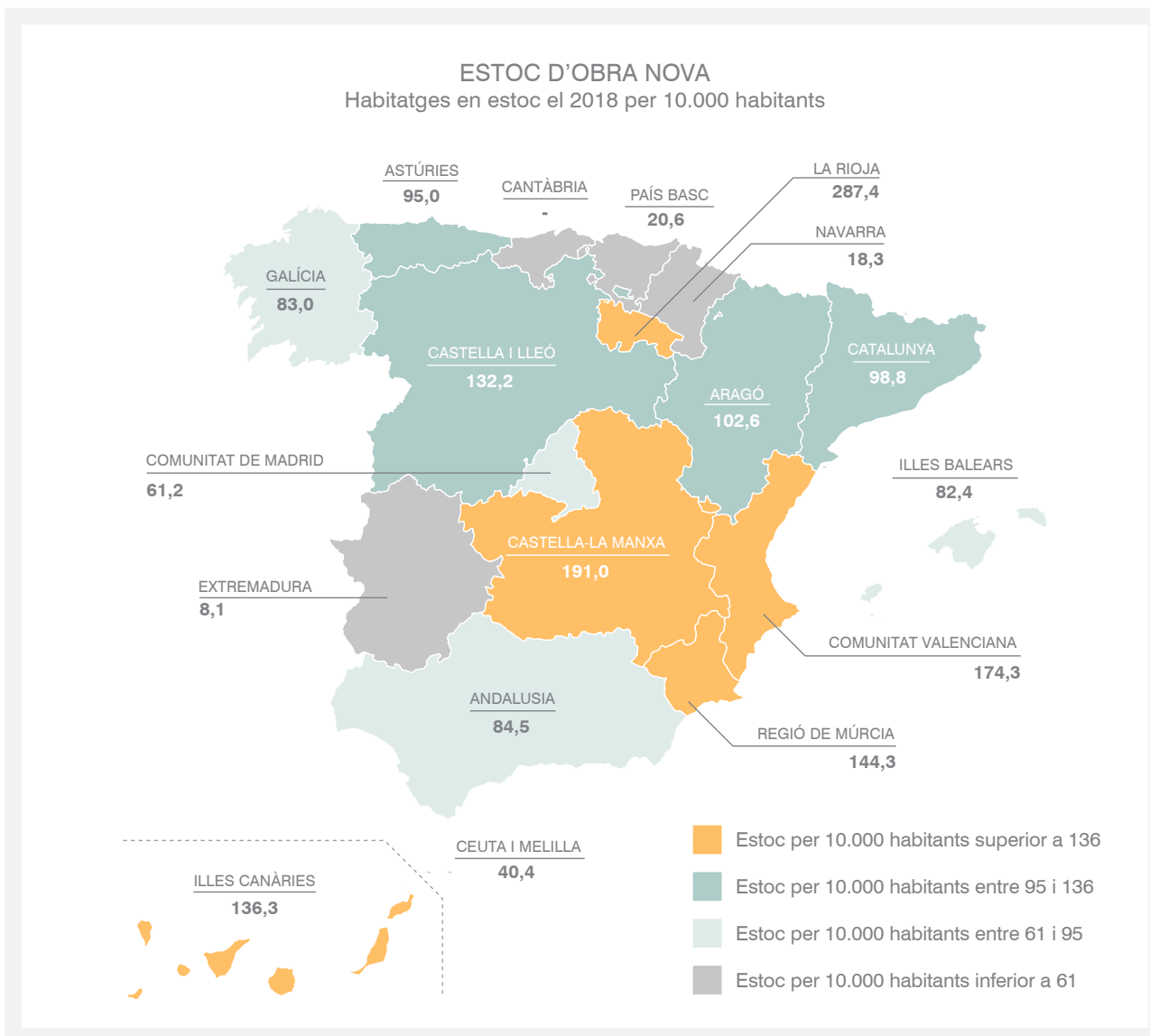
TENDÈNCIA DESCENDENT, PERÒ EL COMPORTAMENT DEL MERCAT ÉS MOLT HETEROGENI



Nota: E (estimació), P (previsió)

L'estoc d'obra nova previst per cada 10.000 habitants a Espanya supera els **99,5 habitatges** el 2018

El **50%** de l'estoc d'obra nova es troba en tres comunitats autònomes: **Comunitat Valenciana, Catalunya i Andalusia**



Font: MFOM, INE i elaboració pròpia

Nota: les xifres d'estoc d'habitatge es basen en estimacions pròpies a partir de formulació MFOM. En algunes comunitats autònomes la font oficial registra "0" estoc, com és el cas de Cantàbria. Els intervals que presenta la llegenda corresponen als quartils de la mostra

4. COMPRAVENDES I TRANSACCIONS

CREIXEMENT SOSTINGUT PERÒ EN UN CONTEXT PENDENT DE LA REACCIÓ A LA NOVA LEGISLACIÓ

HABITATGES VENUTS (NOTARIES)

2018E	➤➤➤➤➤➤➤➤	2019P
604.067	+4,7%	632.363

HIPOTEQUES PER HABITATGES

2018E	➤➤➤➤➤➤➤➤	2019P
339.389	+5,5%	357.898

Nota: E (estimació), P (previsió)

El 68,6% dels habitatges venuts tenen un preu inferior als 150.000€.

La major part de l'accés a l'habitatge habitual té lloc entre compradors de 36 i 45 anys (un 58% dels casos). Un 32% dels compradors d'habitatge habitual té menys de 35 anys, percentatge que és similar a l'any anterior.

Quant a les hipoteques, en aquest 2018 han estat diversos els esdeveniments que han condicionat l'escenari: el clima sociopolític està afectant la confiança en algunes comunitats autònomes i les novetats legals de cara als bancs.

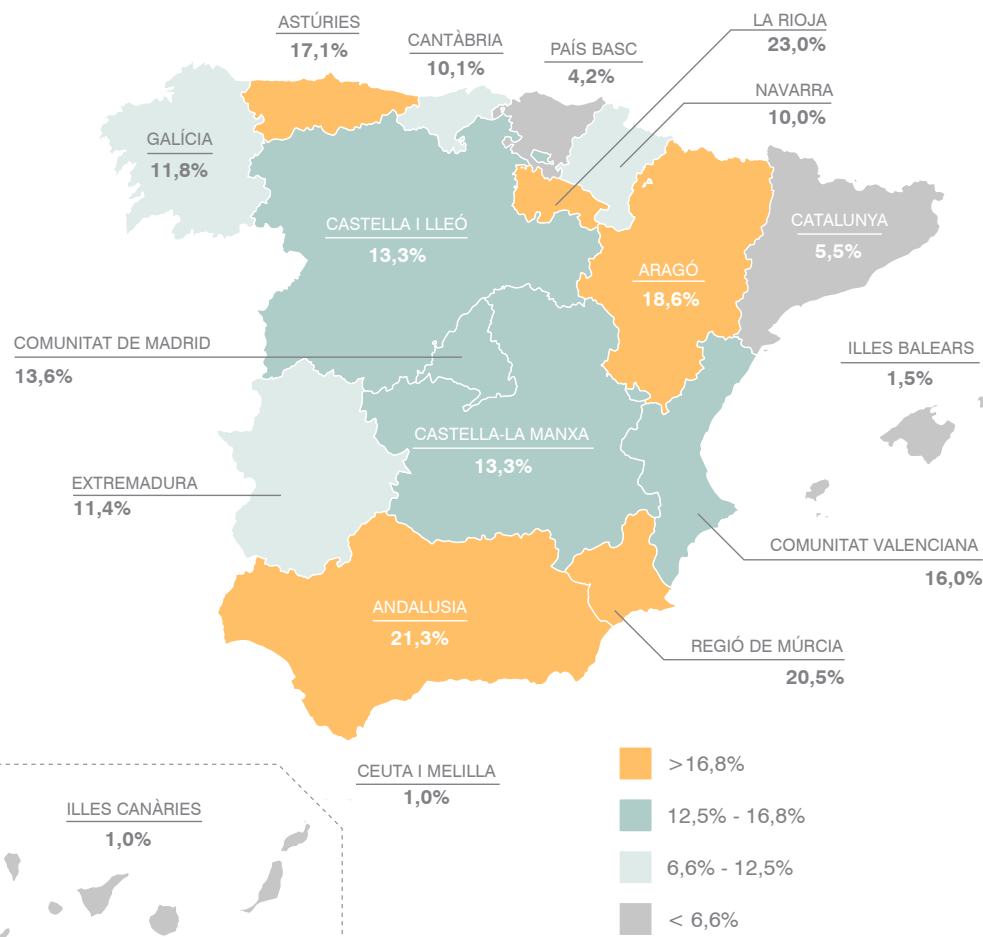


TEMPS DE VENDA

Habitatge habitual	Habitatge vacacional
6,1 mesos	7,2 mesos

COMPRAVENDA D'HABITATGES

Taxa de variació anual (%) 2018 / 2017



Font: Servihabitat i CEPREDE

Nota: Els intervals que presenta la llegenda corresponen als quartils de la mostra

5. PREUS

VARIACIONS INTERANUALS POSITIVES, PERÒ ES SUAVITZEN PER 2019

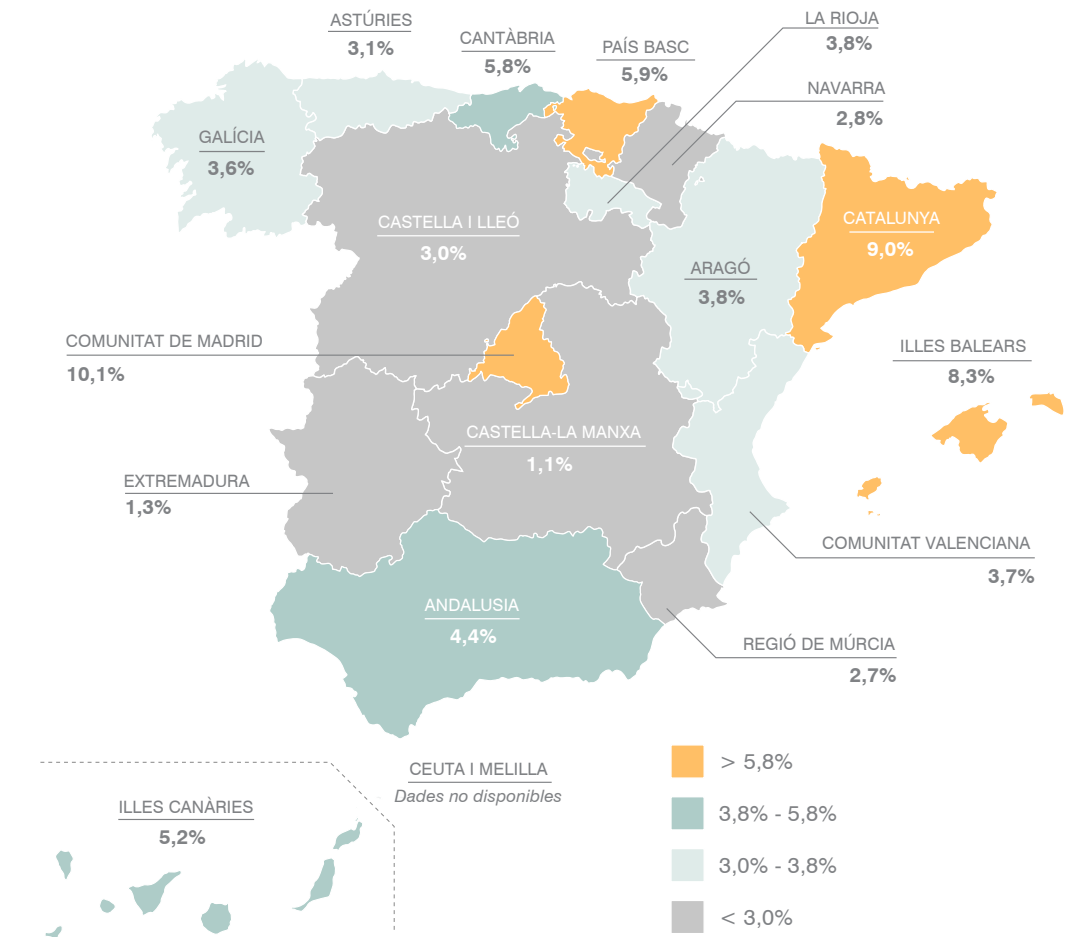


Nota: E (estimació), P (previsió)

El 2018, el preu dels habitatges nous puja en totes les comunitats autònomes entre el 0,2% i el 9,1%. En set d'aquestes, per sobre de la mitjana: Illes Balears, Catalunya, Extremadura, La Rioja, Castella i Lleó, País Basc i Comunitat de Madrid.

Els tres casos que presenten un lideratge en preus (Comunitat de Madrid, Catalunya i Illes Balears) experimenten, amb diferent intensitat, una disminució en les operacions de compravenda, en relació a la mitjana espanyola.

EVOLUCIÓ DEL PREU PER COMUNITATS AUTÒNOMES (índex de preus habitatge / INE)
Taxa de variació anual (%) 2018 / 2017 (al segon trimestre)

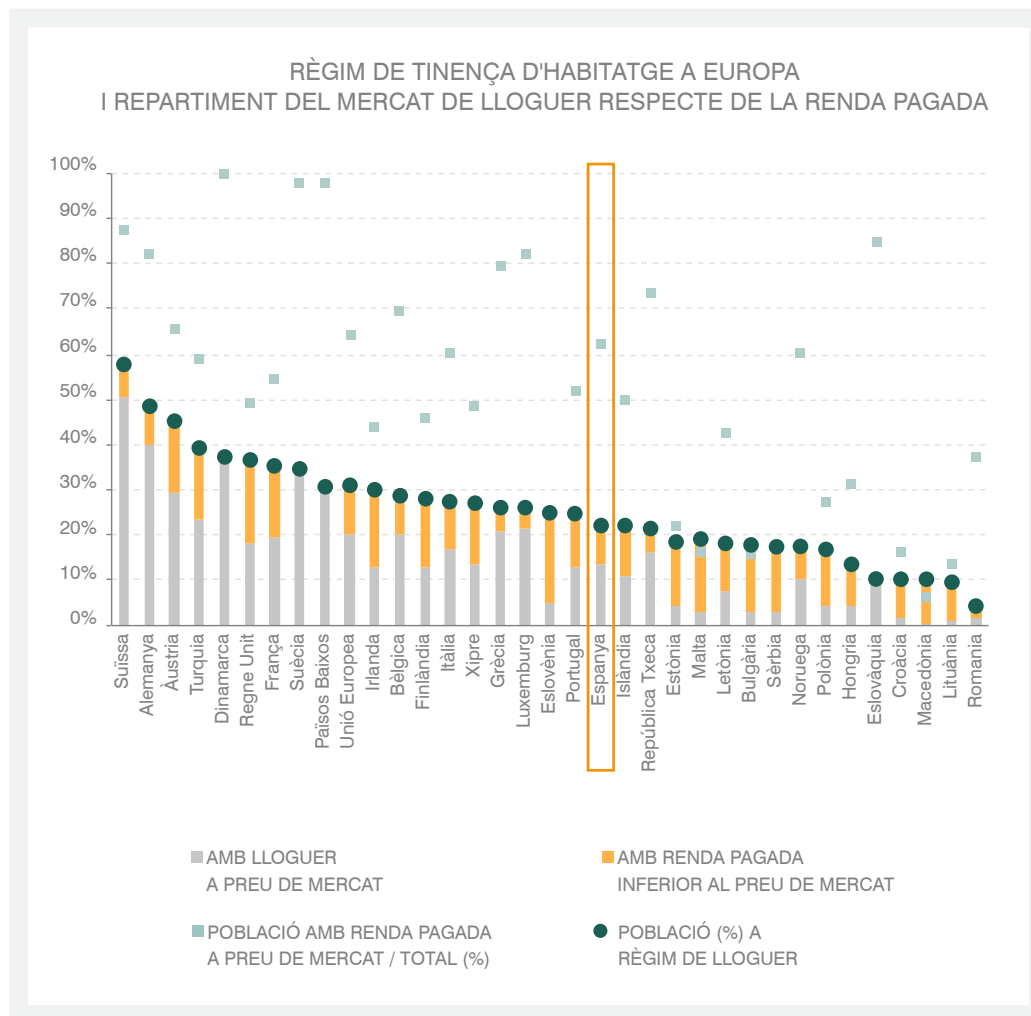


Font: índex de preus d'habitatge (INE) i elaboració pròpia

Nota: Els intervals que presenta la llegenda corresponen als quartils de la mostra

6. EL MERCAT DE LLOGUER

GAIREBÉ LA MEITAT DE LES LLARS ENTRE 16 I 29 ANYS RESIDEIX EN RÈGIM DE LLOGUER



Font: Eurostat i elaboració pròpia.

Nota: Dades 2016 i 2017 són les últimes disponibles.

El **22,9%** de la població espanyola resideix en règim de **lloguer**

El **69,5%** dels arrendataris té **menys de 35 anys**

El **14,4%** de la població paga una **renda a preu de mercat** a Espanya

L'**oferta mitjana** de lloguer a Espanya és de **2,2** habitatges per cada 1.000 habitants i de **5,7** per cada 1.000 llars

El **preu mitjà** del lloguer a Espanya per a un habitatge de 80-90 m² és de **710€**

La **rendibilitat bruta mitjana** a Espanya per a un habitatge de lloguer és del **5,6%**

Gairebé el **55% dels APIs** opina que el **preu dels lloguers es mantindrà** els pròxims mesos

De mitjana, un habitatge triga **set setmanes** a llogar-se a Espanya

Per al **10,2% dels APIs**, més de la meitat dels seus **clients són estrangers**

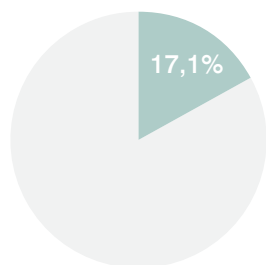
7. EL COMPRADOR ESTRANGER

LA TENDÈNCIA DEL COMPRADOR ESTRANGER CONTINUARÀ EN EL MATEIX SENTIT QUE EN ELS ÚLTIMS TRIMESTRES

91.756

habitatges adquirits per estrangers en 2018

(+9,4%)



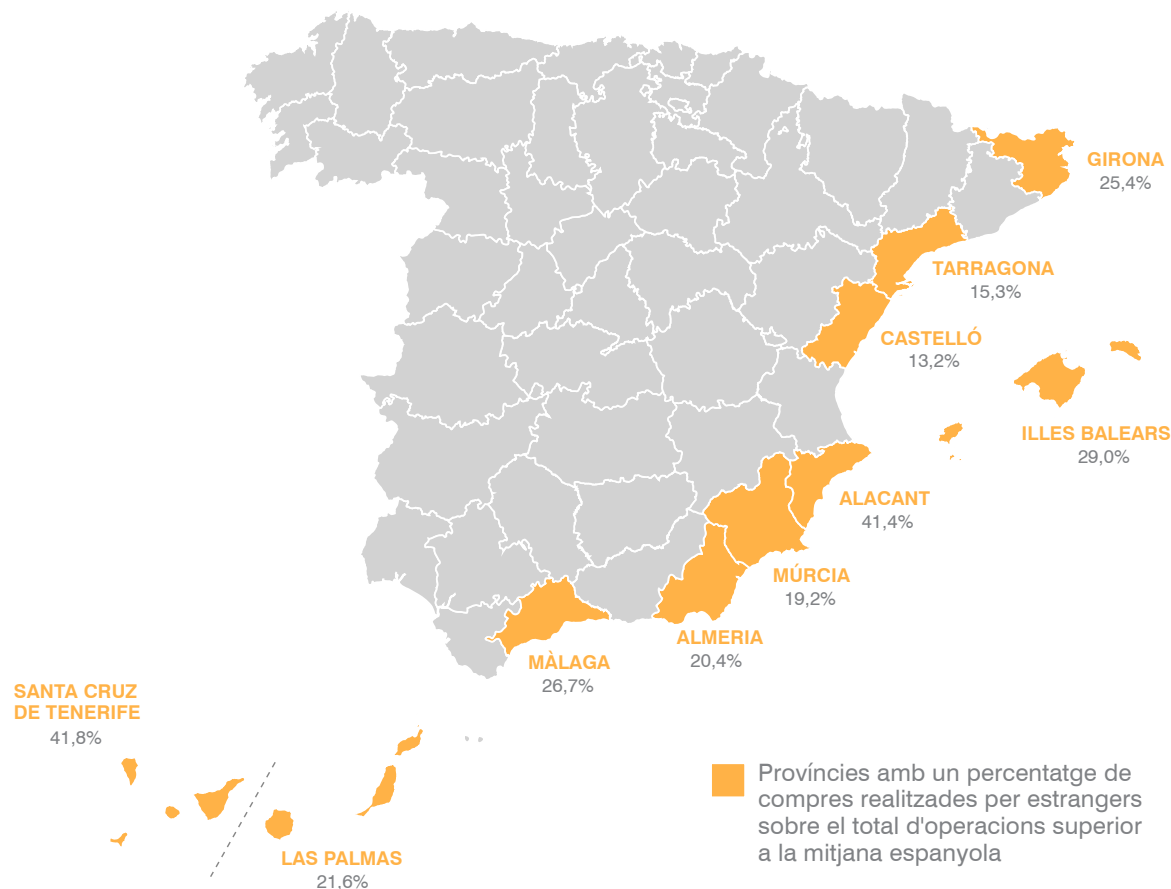
El **comprador estranger** protagonitza el 17,1% del total de transaccions d'habitatges realitzats a Espanya el 2018

El 93% de les compres dels estrangers (tant residents com no residents) es produeixen a les principals capitals i a la costa mediterrània.

Els britànics segueixen encapçalant els resultats el 2018 i són la principal nacionalitat entre els compradors estrangers a Espanya, seguits dels alemanys, francesos, suecs i belgues.



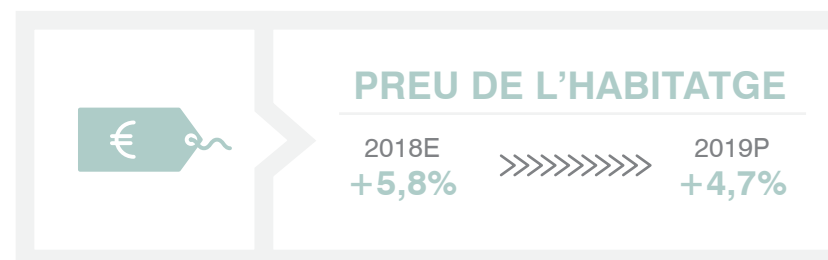
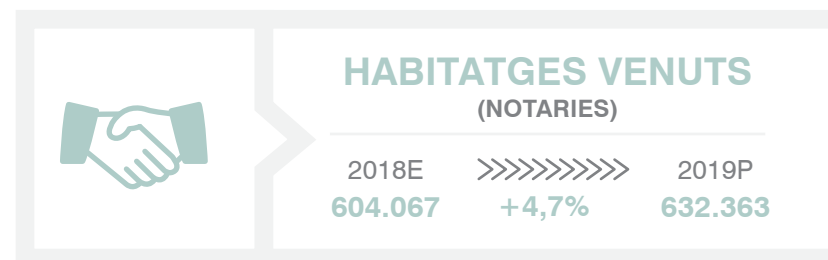
COMPRES PER PART D'ESTRANGERS A 2018 (ACUMULAT MÒBIL 4 TRIMESTRES).
% de compres per part d'estrangers sobre el total de la província



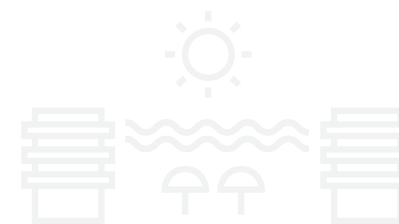
Font: Col·legi de Registradors i elaboració pròpia

8. RESUM

CONTINUA LA CONSOLIDACIÓ DEL CREIXEMENT DEL MERCAT RESIDENCIAL ESPANYOL I S'ESPERA UNA ESTABILIZACIÓ PER AL 2019



Nota: E (estimació), P (previsió)



Servihabitat

MADRID

Avda. de Burgos, 12
28036 - Madrid

BARCELONA

C/ Provençals, 39
08019 – Barcelona

Tel: (+34) 902 15 01 02 | contactocorporativo@servihabitat.com



AVÍS: Aquest és un document informatiu que conté previsions i estimacions que poden ser subjectes a canvis sense notificació prèvia. Servihabitat no es responsabilitza de l'ús que facin tercers de les informacions que conté aquest document.