

## VIII INFORME MERCADO RESIDENCIAL EN ESPAÑA – SERVIHABITAT TRENDS

### Las viviendas terminadas aumentarán un 23% en 2019, la cifra más alta de los últimos seis años

- *Continúa el crecimiento en los principales indicadores del mercado, de forma más moderada*
- *El volumen de compraventa de viviendas cerrará 2019 con un aumento de entre el 5% y 6%, alcanzando las 623.000 operaciones. El ritmo se modera para 2020 con un incremento interanual del 4%*
- *Las viviendas iniciadas aumentarán en torno al 8,5% el próximo año, con un registro de 125.000 proyectos*
- *El precio de la vivienda mostrará un crecimiento moderado del 4,8% en 2020*
- *El stock de obra nueva cierra el año con 445.225 viviendas, lo que supone una reducción del 3,8%, tendencia que seguirá en 2020*

**Barcelona, 23 de diciembre de 2019.-** El mercado residencial español continúa consolidando su crecimiento, y para 2020 se espera una estabilización, según las previsiones que se estiman en los principales indicadores del sector. Esto es lo que concluye la VIII edición del informe sobre el “Mercado residencial en España” que elabora Servihabitat Trends, la plataforma de investigación y análisis del sector impulsada desde Servihabitat.

Iheb Nafaa, Consejero Delegado de Servihabitat, destaca que “se confirma la tendencia de moderación que se apuntó en las previsiones del año pasado. Esperamos que continúe así, teniendo en cuenta que la economía española sigue creciendo con signos de desaceleración. Igualmente, los indicadores principales presentarán aumentos razonables, ajustados y en plena sintonía con la coyuntura del país”.

#### **Las viviendas iniciadas crecerán un 8,5% en 2020 y las terminadas lo harán en un 18,4%**

2019 cerrará el año con un incremento del *stock* de producto terminado de un 23,4%, equivalente a más de 79.000 proyectos, lo que supone la cifra más alta registrada en los últimos seis años. Para 2020, la finalización y entrega de obra se incrementará un 18,4%, contabilizando más de 94.000 proyectos terminados, una cifra muy relevante ya que duplica prácticamente el dato de los años 2014-2016, y que no se alcanzaba desde 2013.

En cuanto a las viviendas iniciadas, se estima que este año se cierre con más de 115.362 viviendas, lo que supone un incremento anual del 14,9%. 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 Comunidad de Madrid (25.604), Andalucía (18.966) y Cataluña (18.656) son las comunidades con mayor volumen de viviendas iniciadas para este año y el siguiente, con La Rioja, Cantabria y Ceuta y Melilla en la cola. 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 como destino, como la costa mediterránea y los dos archipiélagos. Sin embargo, hay ubicaciones concretas en las que la incertidumbre sobre el Brexit está ralentizando ciertas operaciones por parte del comprador extranjero.

### **Las compraventas crecerán un 4% en 2020**

En los últimos trimestres se han superado las 130.000 operaciones de compraventa de vivienda de forma consecutiva, algo que no se producía desde 2008. En este sentido, se estima que las transacciones de viviendas se incrementen en un 6,1% a cierre de 2019, alcanzando más de 623.000 operaciones. Esta tendencia al alza se mantendrá para 2020, pero más moderadamente, hasta las casi 650.000 transacciones, lo que supone un aumento del 4%.

El buen ritmo de la creación de empleo, que hace aumentar la renta bruta disponible en los hogares; la concesión moderada de préstamos por parte de las entidades financieras, o el continuado interés inversor en los inmuebles junto con las elevadas rentabilidades que generan los alquileres, son los principales factores que contribuyen al impulso de la demanda y al crecimiento de este indicador.

Andalucía, Cataluña y la Comunidad Valenciana son las comunidades autónomas que presentan un volumen de compraventas mayor para el año que viene.

Focalizándonos en la tipología de inmuebles, la compraventa de vivienda nueva representará un 11,1% sobre el total de transacciones a cierre de 2019, mientras que el 88,9% de las operaciones corresponderán a viviendas de segunda mano, según los datos de Ministerio de Fomento y Notarías. Por precio, el 66,6% de los inmuebles tiene un precio inferior a los 150.000€, mientras que solo el 9,4% supera los 300.000€. Finalmente, el 34,3% de las ventas se realizan sobre viviendas de entre 60 y 90 m<sup>2</sup>. Además, y según la opinión de la Red de agentes (APIs) de Servihabitat, la vivienda habitual más demandada en altura es la de tres dormitorios, mientras que, en el caso de la vivienda unifamiliar adosada, la elección se reparte entre las viviendas de tres y cuatro dormitorios, y en la vivienda unifamiliar se escoge la de cuatro dormitorios en el 60% de los casos.

El informe elaborado por Servihabitat Trends, muestra un leve incremento en el tiempo medio de venta de los inmuebles, pasando de los 6,1 meses registrados en 2018 a los 6,5 meses actuales en el caso de la vivienda habitual, y de los 7,2 meses de 2018 a los 7,9 meses en 2019 para la vivienda vacacional.

Tal y como viene sucediendo en periodos anteriores, más de la mitad de los compradores de vivienda habitual (60%) en España tienen entre 36 y 45 años, mientras que este porcentaje se reduce al 54% en el caso de la vivienda vacacional. Así pues, la edad media del comprador de vivienda en España crece, pasando de los 38 años a los 38,7 actuales.

**Continúa la disminución del stock de obra nueva, con un 3,8%, y se espera otra absorción del 3,5% para 2020**

El volumen de *stock* de viviendas continúa en una tendencia descendente: el 2019 se prevé que cierre el ejercicio con una reducción del 3,8% (445.225 viviendas), y para el 2020 se espera que acabe con un descenso de 3,5%, lo que situaría el *stock* en 429.525 unidades.

Igual que en ediciones anteriores, el 50% del *stock* se concentra en tres comunidades autónomas: la Comunidad Valenciana, Cataluña y Andalucía.

En España, existen de media 94,9 viviendas en *stock* por cada 10.000 habitantes. En La Rioja, Castilla-La Mancha y la Comunidad Valenciana se supera ampliamente este dato, aunque la Región de Murcia, Castilla y León, Canarias, Asturias y las ciudades autónomas Ceuta y Melilla también superan la media estatal.

### **En 2020, el precio de la vivienda crecerá moderadamente un 4,8%**

Este 2019, los incrementos del precio de la vivienda se moderarán en torno al 5,7%. Esta tendencia continuará el próximo año, con un aumento inferior, concretamente del 4,8%.

En este sentido, el valor medio de las compraventas es más alto en la Comunidad de Madrid, Baleares y País Vasco, seguido en cuarto lugar por Cataluña, tanto en 2019 como en 2020. Respecto al año pasado, las que más aumentaron porcentualmente el valor de las transacciones fueron la Comunidad Valenciana, Andalucía e Islas Baleares.

Sigue creciendo el esfuerzo medio que debe realizar un hogar en España para adquirir su vivienda, llegando este 2019 a los 7,5 años de renta bruta destinada al pago de ésta, lo que supone un leve incremento respecto a los 7,4 años de 2018.

### **El alquiler residencial en España crece a un ritmo superior al de la UE**

Tal como apunta el informe elaborado por Servihabitat Trends, España sigue acercándose a la media de la Unión Europea (31%) en cuanto a porcentaje de población que reside en alquiler, concretamente, un 23,7% en 2018, una cifra que se situaba en el 21,2% en 2014 y en un 22,9% en 2017. Junto con Suecia y Dinamarca, España es el tercer país que más avanza en el último año.

Según los datos que presenta el estudio, el volumen de viviendas en alquiler disponibles actualmente en España es menor al existente hace un año, un 16,1% menos, lo que se debe a la fuerte demanda de la población, y a la consiguiente reducción de la oferta. A septiembre de 2019 el número de viviendas era de 87.770.

El volumen de viviendas en alquiler disponibles en España se va a mantener a futuro en un mínimo de 70.000 viviendas anuales. La cifra actual representa 1,9 viviendas por cada 1.000 habitantes y de 4,7 por cada 1.000 hogares. Respecto al parque de viviendas destinadas al alquiler, al margen de las provincias de Madrid y Barcelona, destacan especialmente, por un volumen porcentual más abundante, las provincias de Sevilla y Málaga en Andalucía.

El precio medio del alquiler en España sigue elevado y continuará al alza, pero con aumentos inferiores al año anterior. Para una vivienda de 80-90 m<sup>2</sup>, la renta media en el país es de 800€, un 12,7% más que en 2018. Una cifra que se supera en comunidades como la Comunidad de Madrid (1.021€), las Islas Baleares (953€) y el País Vasco (911€).

La rentabilidad bruta media para una vivienda en alquiler es del 5,7%, con la Comunidad de Madrid (5,8%) por encima de esta media nacional.

Tal como apunta el documento, la evolución del mercado de alquiler en España presenta una tendencia al alza. Este último año, se ha absorbido parte de la oferta existente gracias a la presión de la demanda, lo que ha ayudado a que el mercado funcione con liquidez.

## **El comprador extranjero protagoniza el 16,4% del total de adquisiciones de viviendas en España**

Hasta el cierre del mes de junio, se han realizado un 2,3% más de compraventas por parte extranjeros en España: un total de 93.952 operaciones, que suponen el 16,4% del total de compraventas de viviendas producidas en el país.

Siete comunidades autónomas concentran el 91% de las adquisiciones realizadas por parte de extranjeros no residentes: Comunidad Valenciana, Andalucía, Cataluña, Islas Canarias, Islas Baleares, Comunidad de Madrid y Murcia. A nivel provincial, diez provincias superan el porcentaje medio nacional de compras realizadas por extranjeros (12,4%): Alicante, Almería, Baleares, Castellón, Girona, Las Palmas, Málaga, Murcia, Tarragona y Tenerife.

En conjunto, este 2019 se detecta que el mercado residencial en España mantiene un recorrido de crecimiento, pero se confirman las subidas más moderadas que continuarán para el próximo año en sintonía con el contexto macroeconómico.

Para acceder a todos los datos y tendencia de este año y el que viene, por favor, visita los siguientes enlaces:

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

### **Sobre Servihabitat**

Servihabitat es uno de los *servicers* de referencia en la prestación de servicios para la gestión integral de carteras de crédito hipotecario y promotor, así como de activos inmobiliarios. La experiencia de 30 años en el mercado y el elevado volumen de activos bajo gestión, consolidan la posición de la empresa al frente del sector.

Un equipo profesional altamente cualificado y una plataforma tecnológica propia proporcionan a Servihabitat una metodología operativa independiente y diferenciada, capaz de cubrir todas las exigencias en el ciclo de gestión de activos financieros e inmobiliarios.

### **Para más información:**

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

Helena Arnó / [harno@tinkle.es](mailto:harno@tinkle.es) / 600 591 801