



índice

- 01 Resumen ejecutivo
- 02 Transacciones
- 03 Visados y proyectos
- 04 Precio de la vivienda residencial
- 05 Mercado de alquiler
- 06 Stock y liquidez
- 07 Foco: Madrid y Barcelona

Previsiones y tendencias 2019 (IT)

El mercado de la vivienda en España mantendrá en 2019 el buen comportamiento que ha venido reflejando en los últimos cuatro años. Continuaremos observando signos de crecimiento sano, con un nivel de transacciones estable y precios que seguirán subiendo en general pero de forma más contenida. En este sentido Solvia estima que los precios de la vivienda podrían cerrar el año con una subida que oscilaría entre el 2% y 4%, al compás de una demanda que se desplaza a zonas limítrofes y extrarradio de las ciudades.

Durante el primer trimestre de 2019 se han superado las 137.500 operaciones de compraventa de vivienda, un volumen un 1% más alto que el registrado en 2018. La previsión es que el mercado continúe con un buen ritmo de operaciones, que se incrementarán en torno al 5% durante el año 2019, y que comparado con las subidas del 9% que se registraron en 2018 mostrarán un nivel de crecimiento más moderado.

Este dinamismo del mercado ha ido acompañado de una moderación en el crecimiento de los precios medios de la vivienda. Si bien es cierto que el valor de los inmuebles ha seguido creciendo en los tres primeros meses del año, lo ha hecho a un ritmo medio del 2% en toda España. Se espera que durante el año 2019 los precios suban entre un 2% y 4%, ligeramente por debajo del avance del 6% que experimentaron en el conjunto de 2018. Esta moderación es lógica después de las vertiginosas subidas que se han dado en los últimos años, refleja un comportamiento coherente del mercado y despeja las dudas sobre la generación de una nueva burbuja.

En cuanto a la demanda, los compradores seguirán prefiriendo la obra nueva frente a la segunda mano. De hecho, se ha observado que en aquellas zonas donde se han reactivado las promociones de obra nueva se han vendido a gran velocidad. Sin embargo, no en todas zonas se puede atender a esta tipología de demanda. En este sentido, es necesario activar los proyectos de urbanización de las bolsas de suelo existentes en la mayoría de capitales de provincia.

Por otra parte, la demanda se muestra precavida y realiza operaciones más racionales y muy ajustadas al presupuesto disponible. Los españoles ya están destinando el 30% de su salario a la compra o alquiler de una vivienda, por lo que, en algunas zonas, ya se ha alcanzado el precio máximo que puede asumir.

Esta situación de la demanda, que no puede soportar grandes incrementos en precios, ha provocado que los promotores busquen nuevas vías de eficiencia en sus procesos de construcción industrializada, algo que ya sucede en otros países de la Unión Europea, como Alemania.

Por su parte, el mercado del alquiler está cambiando. Oferta y demanda siguen concentrándose principalmente en Madrid y Barcelona, pero esta opción habitacional pierde fuerza porque se ha equilibrado el esfuerzo que hacen los compradores y los arrendatarios, inclinando la balanza paulatinamente en favor de la vivienda en propiedad. Después de cuatro años con subidas de dos dígitos, los precios del alquiler han moderado su avance a un crecimiento del 1% en el primer trimestre, y la previsión es que se estabilicen en torno a los niveles actuales.

Micromercados

Madrid y Barcelona, continuarán siendo las locomotoras del sector inmobiliario en 2019, con gran dinamismo en materia de transacciones. En las ubicaciones donde más han subido los precios hasta ahora, se contendrá el crecimiento. Tomarán el relevo zonas limítrofes y extrarradio que aún tienen un gran recorrido tanto en precios como en transacciones.

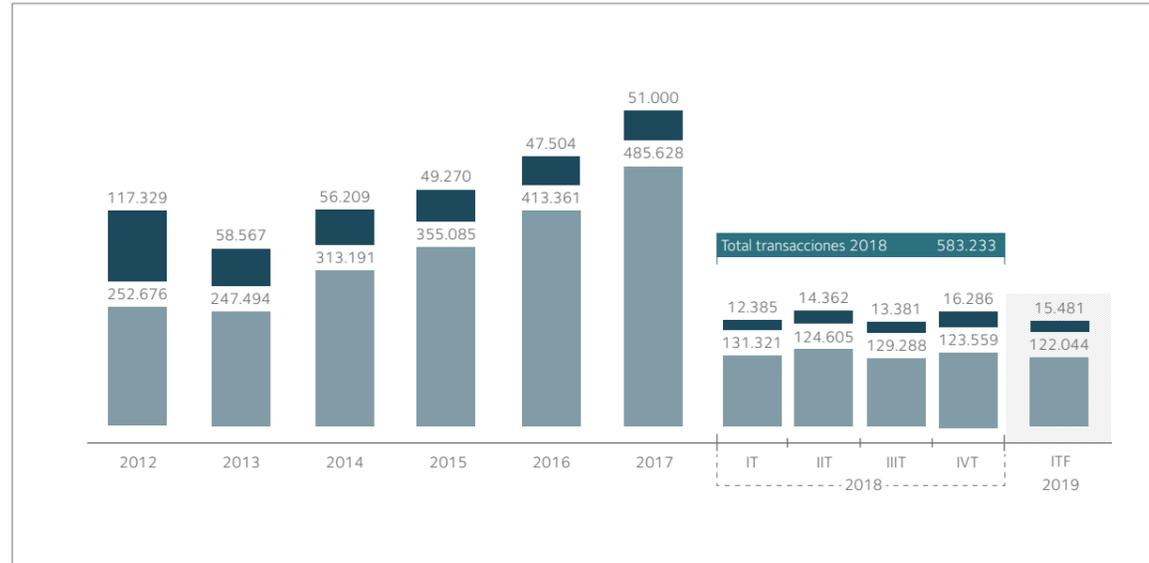
Este comportamiento es extrapolable a la mayoría de capitales de provincia, donde veremos resurgir este año nuevos mercados. Cabe destacar el dinamismo que se registrará en Andalucía en materia de transacciones, donde la protagonista será la obra nueva, con un buen ritmo de ventas. En la comunidad Valenciana y Murcia, por su parte, se esperan nuevas oportunidades en zonas que hasta ahora tenían menor dinamismo y que poco a poco se posicionan como zonas de expansión.



Evolución de las transacciones 2012/2019 (IT) en España (unidades)

En el primer trimestre del año el volumen transacciones ha superado las 137.500 operaciones, manteniéndose estable respecto al mismo periodo de 2018, con un ligero crecimiento del 1%. La previsión para el conjunto del año es que el mercado continúe con la tendencia favorable de crecimiento iniciada en 2014, con un buen volumen de compraventas, si bien mostrando ritmos de crecimiento algo más moderados, frente a las tasas que se registraron a finales del año pasado, con un avance cercano al 9%.

Las compraventas de obra nueva crecen por encima de las de segunda mano, incrementándose las transacciones en un 25% frente al primer trimestre del 2018.



Fuente: Consejo general del notariado

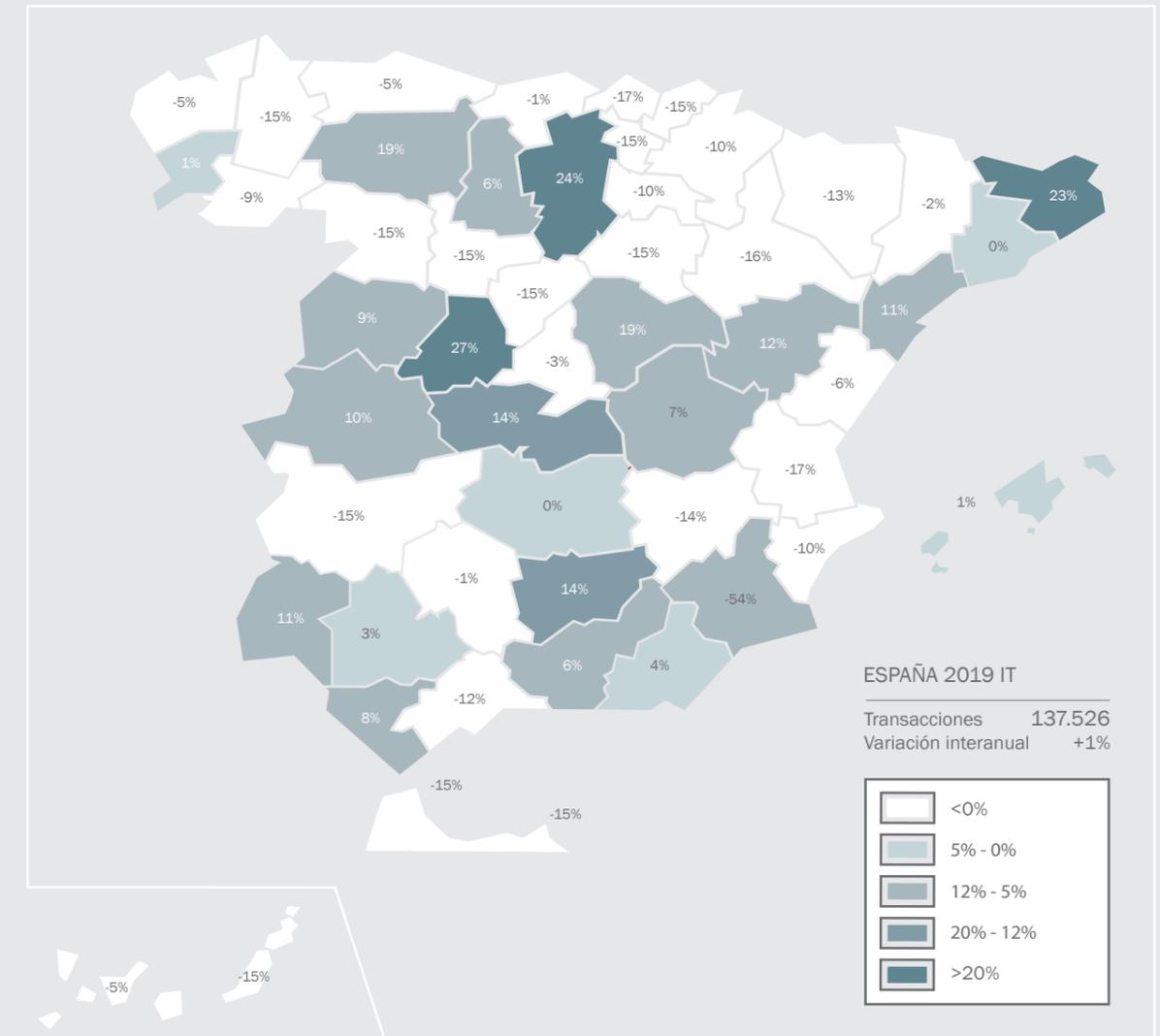


Evolución de las transacciones 2018 IT/2019 IT por provincias (unidades)

Madrid y Barcelona continuarán liderando el dinamismo del mercado en 2019. A pesar de que en el primer trimestre hayan mostrado un ritmo ligeramente inferior al del mismo periodo del año anterior, la previsión es que cierren el año con tasas de crecimiento, aunque en línea con la tendencia más moderada que se observa en toda España.

En este contexto, el volumen de compraventas se concentra principalmente en las grandes provincias: Madrid (15%), Barcelona (10%), Alicante (8%), Valencia (6%) y Málaga (6%).

A nivel regional, es evidente la existencia de micromercados, que no presentan un comportamiento uniforme. Las provincias con un mayor crecimiento durante el primer trimestre del año han sido Ávila (27%), Burgos (24%), Gerona (23%) y Guadalajara (19%). Frente a ello, algunas zonas han registrado un volumen de transacciones inferior al mostrado en el mismo periodo de 2018, como son Valencia (-17%), Vizcaya (-17%) y Zaragoza (-16%).

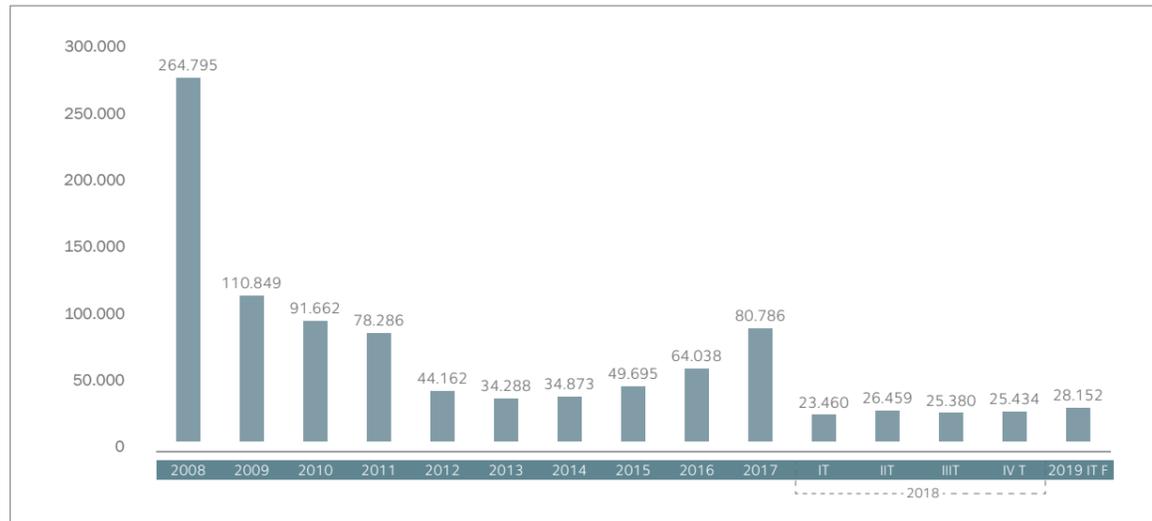


Fuente: Consejo general del notariado

Evolución de los visados 2008/2019

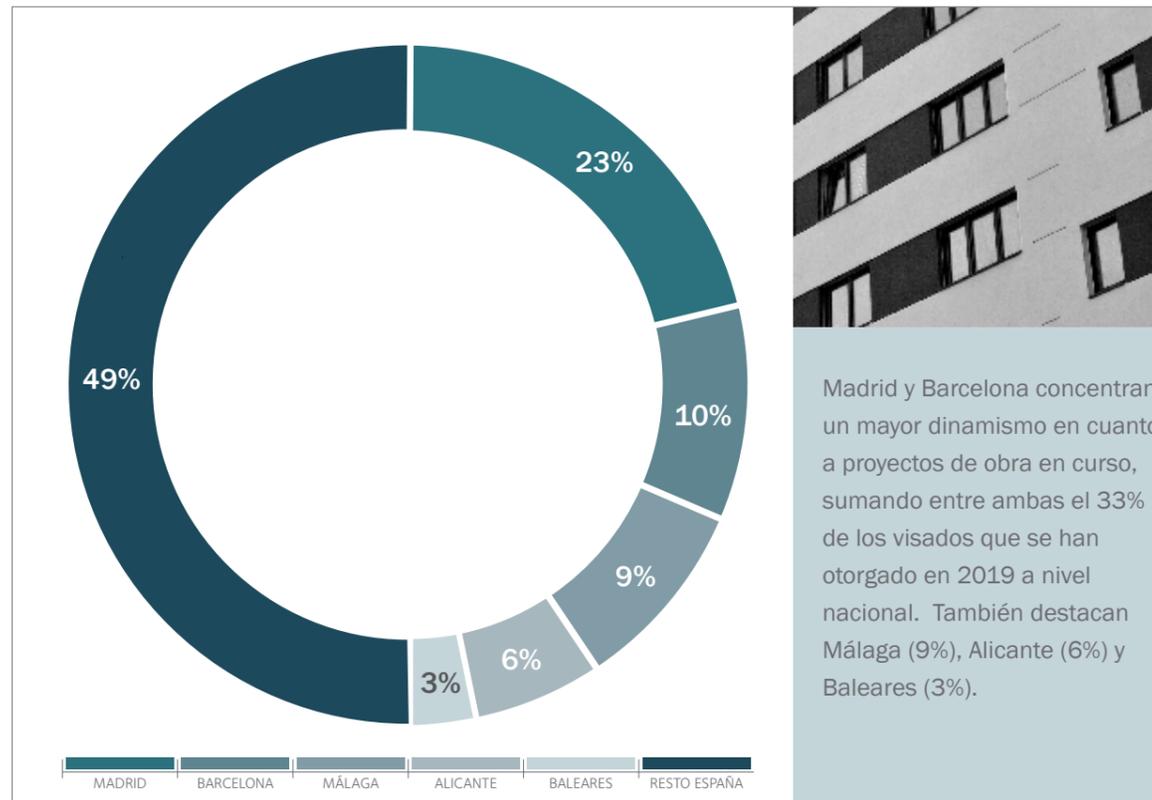
Durante el primer trimestre del año 2019 se visaron más de 28.000 viviendas de obra nueva, presentando una tasa de crecimiento del 20% respecto al mismo periodo del año 2018.

El impulso que se está realizando desde las Administraciones Públicas a la hora de otorgar licencias está teniendo el efecto positivo esperado sobre la obra nueva, que presenta buenas tasas de crecimiento. No obstante, todavía hay muchas bolsas de suelo urbanizable en la mayoría de capitales de provincia que, si se activaran, podrían elevar considerablemente la oferta de vivienda de esta tipología.



Fuente: Ministerio de Fomento

Distribución regional de los visados de Obra Nueva 2019 (% sobre el total)



Madrid y Barcelona concentran un mayor dinamismo en cuanto a proyectos de obra en curso, sumando entre ambas el 33% de los visados que se han otorgado en 2019 a nivel nacional. También destacan Málaga (9%), Alicante (6%) y Baleares (3%).

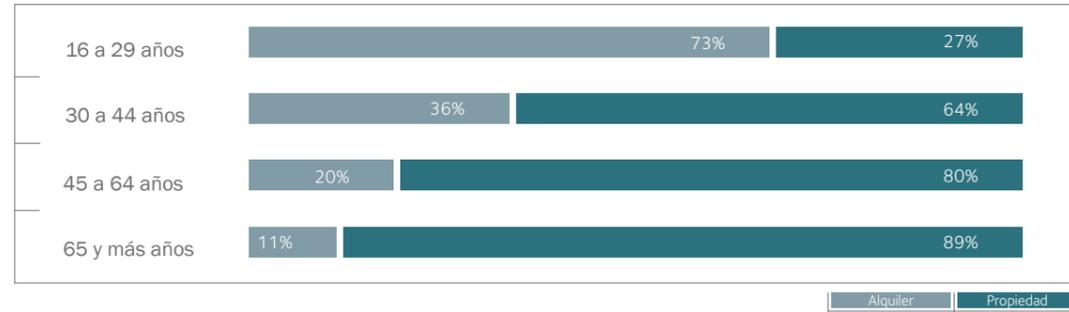


Mercado de alquiler: Rentas y rentabilidades

El mercado del alquiler ha venido registrando en los últimos 10 años un crecimiento sostenido, impulsado por la falta de financiación en los primeros años de crisis y por un cambio cultural, de la mano de la generación *no credit*, que prefiere pagar por el uso de la vivienda en lugar de endeudarse, independientemente de su capacidad económica o nivel de solvencia.

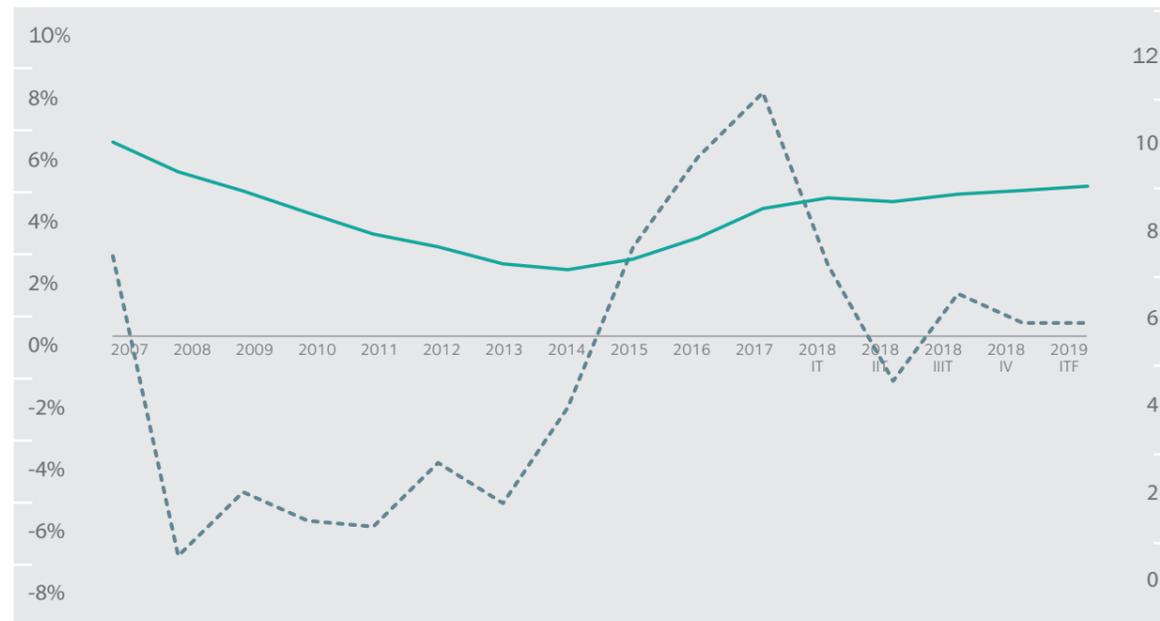
Pese a ello, en España predomina la cultura compradora por lo que, a medio plazo, la balanza podría inclinarse hacia la adquisición de vivienda en detrimento del alquiler, partiendo de la base de que los esfuerzos económicos exigidos por ambas modalidades tienden a igualarse.

▲ Perfiles demográficos que optan por la vivienda en alquiler (% de hogares)



El perfil demográfico que opta en mayor medida por vivir en alquiler son los menores de 29 años. Un 74% de los jóvenes de esta edad escoge el alquiler, mientras que en la franja de 30-44 años lo elige un 36%. Según el último estudio disponible del INE, el alquiler es la opción tomada por más de un 23% de la población frente a un 77% de compradores, una cuota un 19% mayor que la del año 2005, cuando menos del 20% de los ciudadanos vivía en régimen de alquiler. Canarias y Baleares superan la cuota del 30%, seguidas de Cataluña y Madrid, con un 28% y 27% respectivamente. País Vasco (15%) o La Rioja (16%) son las comunidades en las que más auge tiene la opción de la vivienda en propiedad.

Evolución de los precios 2007-2019 (IT) en España €/m²/mes y % de variación



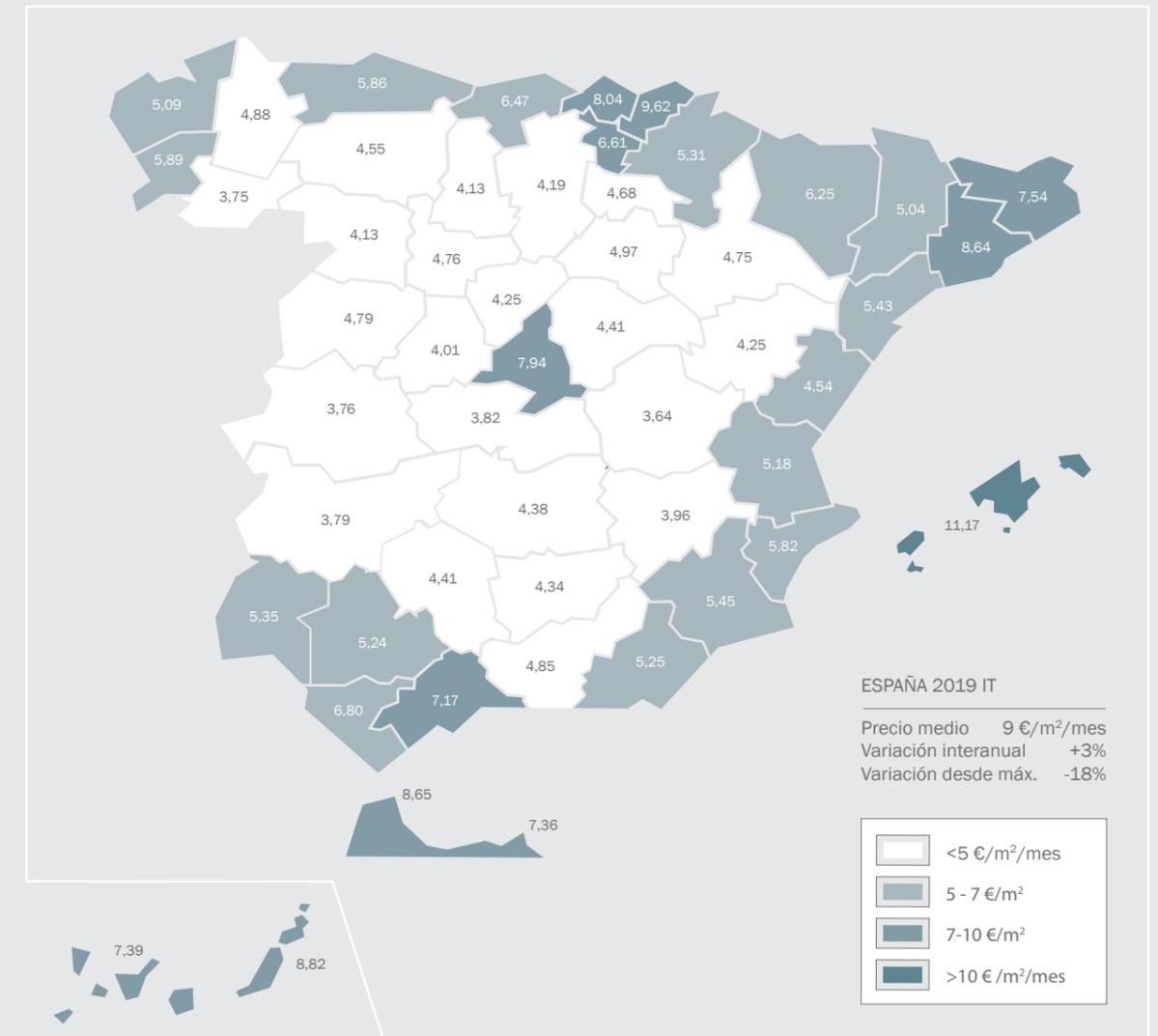
Fuente: Big data testigos de alquiler portales inmobiliarios

— Precios €/mes/m² - - - Variación de precios %

Rentas medias de alquiler 2019 IT por provincias €/m²/mes

Después de cuatro años de subidas, los precios del alquiler comienzan a suavizarse, con un incremento medio del 1% en el primer trimestre. La previsión es que se estabilicen en torno a los niveles actuales, con una mensualidad media de unos 9 €/m².

En Solvia creemos que la evolución de las rentas de alquiler para los próximos años continuará siendo discreta, principalmente por la necesidad de un ajuste en los precios. Los españoles están destinando de media más del 30% de sus ingresos anuales a pagar el alquiler, un peso muy importante sobre los salarios. Por ello consideramos que el alquiler ha tocado techo en muchas zonas, como por ejemplo en la ciudad de Barcelona, donde la demanda no podrá asumir el nivel de precios.

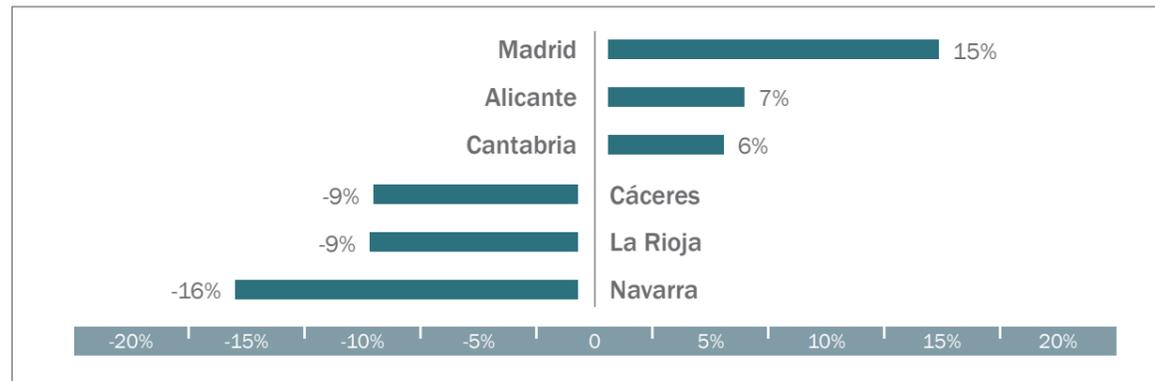


Fuente Big data testigos de alquiler portales inmobiliarios

Evolución de las rentas de alquiler 2018 IT -2019 IT (top provincias) % variación

La renta del alquiler en España varía significativamente dependiendo de la provincia. Los precios más altos se localizan en la ciudad de Barcelona (15 €/m²), Palma de Mallorca (14€/m²) y la ciudad de Madrid (14€/m²), donde la oferta de alquiler es inferior a la demanda. Zonas como Ávila, Jaén o Cáceres presentan las rentas más bajas, todas situadas por debajo de los 5 €/m².

En cuanto a la evolución de las rentas de alquiler durante el primer trimestre del 2019, los principales crecimientos se han observado en la provincia de Madrid (15%), seguida de Alicante (7%) y Cantabria (6%). Por otro lado, las rentas han bajado en provincias como Navarra (-16%), Cáceres (-9%) o La Rioja (-9%).



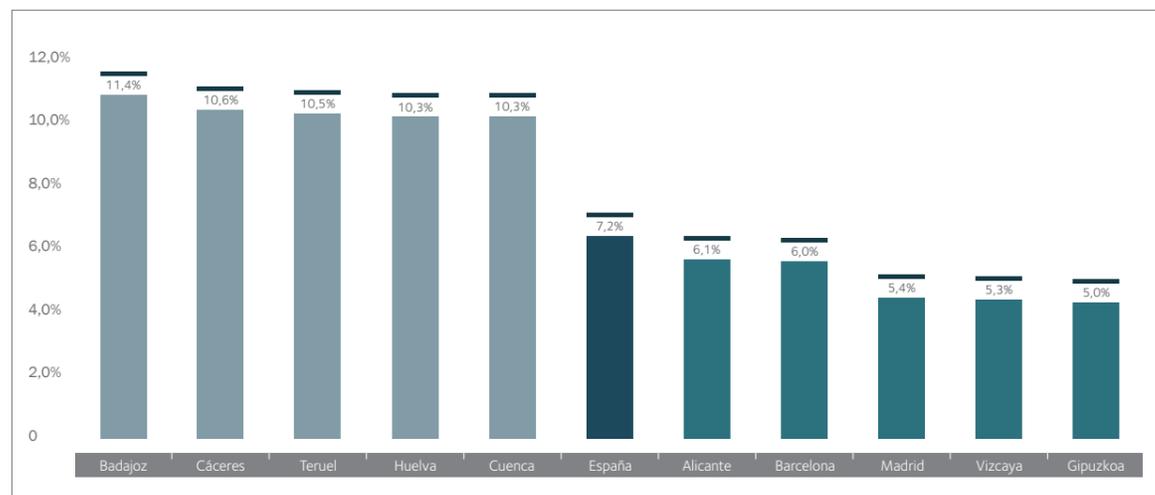
Fuente: Big data testigos de alquiler portales inmobiliarios

Rentabilidad de alquiler 2019 IT (top provincias) % yield bruta

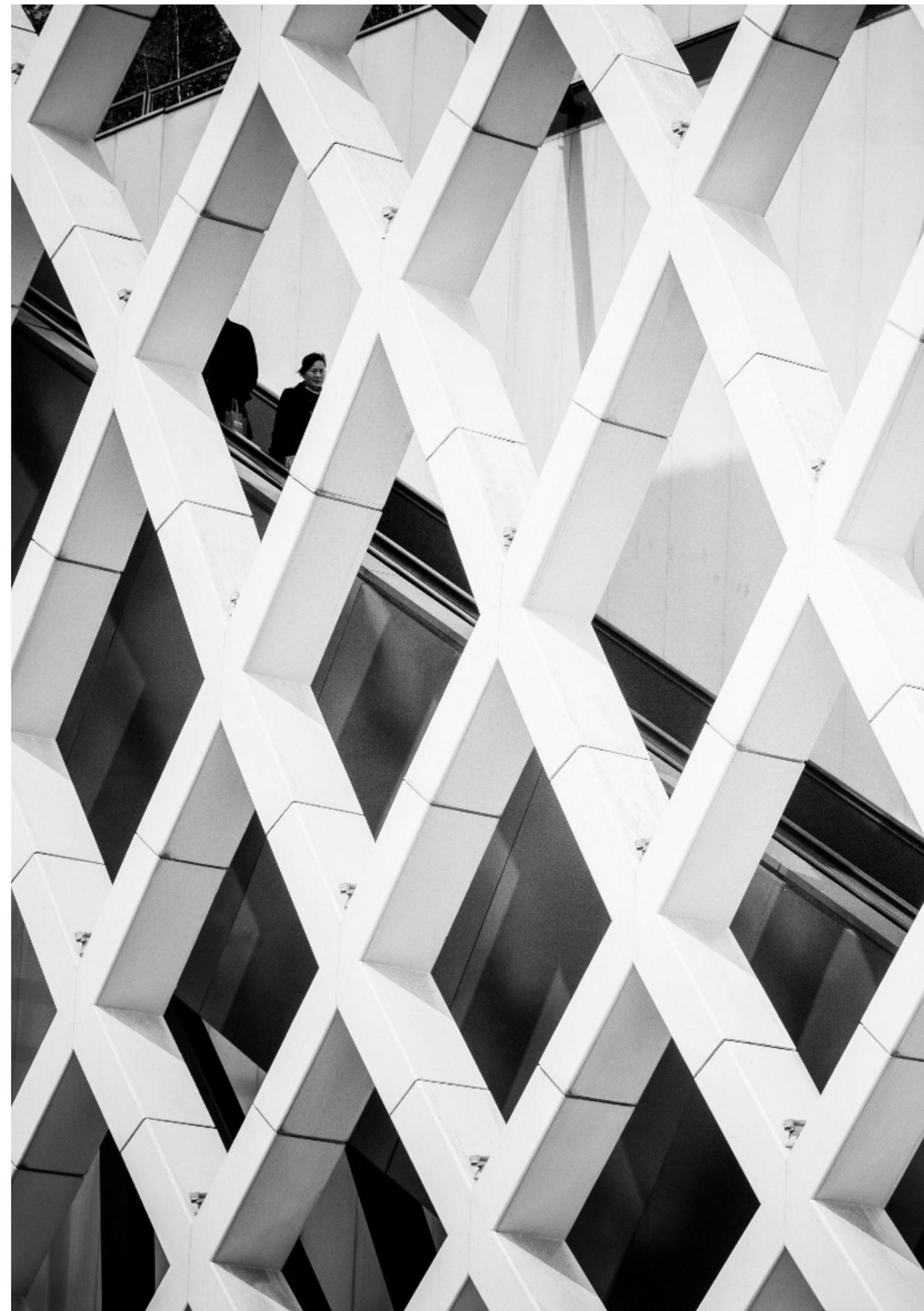
La rentabilidad bruta del alquiler durante el primer trimestre de 2019 se ha situado de media en torno al 7%, un punto porcentual por encima de la registrada a cierre del último año (6%). Aunque no alcance los crecimientos de otros años, invertir para alquilar sigue ofreciendo rentabilidades interesantes.

Badajoz es la provincia que presenta una mayor rentabilidad, con una yield bruta por encima del 11%, seguida de Cáceres, Teruel, Huelva y Cuenca cuyas rentabilidades se sitúan en torno al 10%.

Por otro lado, Vizcaya y Guipúzcoa son las provincias con la tasa de rentabilidad más moderada, en torno al 5%, seguidas por grandes capitales como Madrid (5,4%), Barcelona (6%) y Alicante (6,1%).

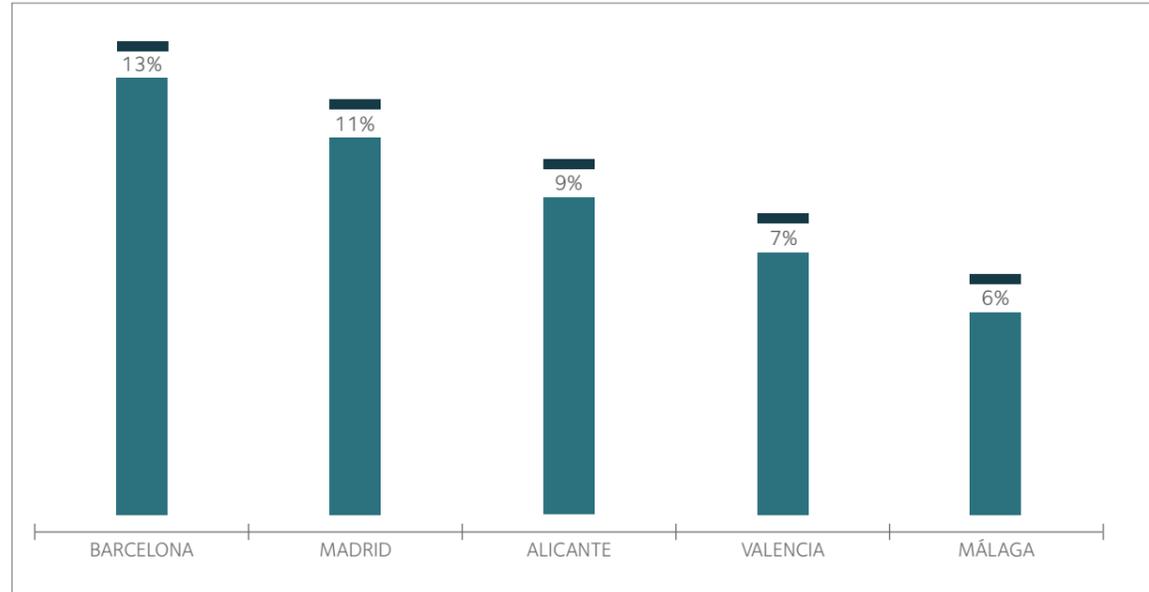


Fuente: Big data testigos de alquiler portales inmobiliarios



Distribución de la oferta inmobiliaria en España: 5 provincias concentran el 50% del stock

La oferta residencial publicada en portales inmobiliarios ronda los 3 millones de inmuebles a la venta o en alquiler, y se concentra en las grandes provincias de España: Barcelona, Madrid, Alicante, Valencia y Málaga. Estas cinco provincias representan cerca del 50% del stock total.



Fuente: Big data testigos de alquiler portales inmobiliarios

Además de la concentración de la oferta en las grandes provincias, especialmente en el mercado del alquiler, el mercado español se caracteriza por tener cierta distancia entre oferta y demanda. Uno de los principales retos para este año es incrementar el parque de viviendas tanto de alquiler como de venta para poder equilibrar el mercado.

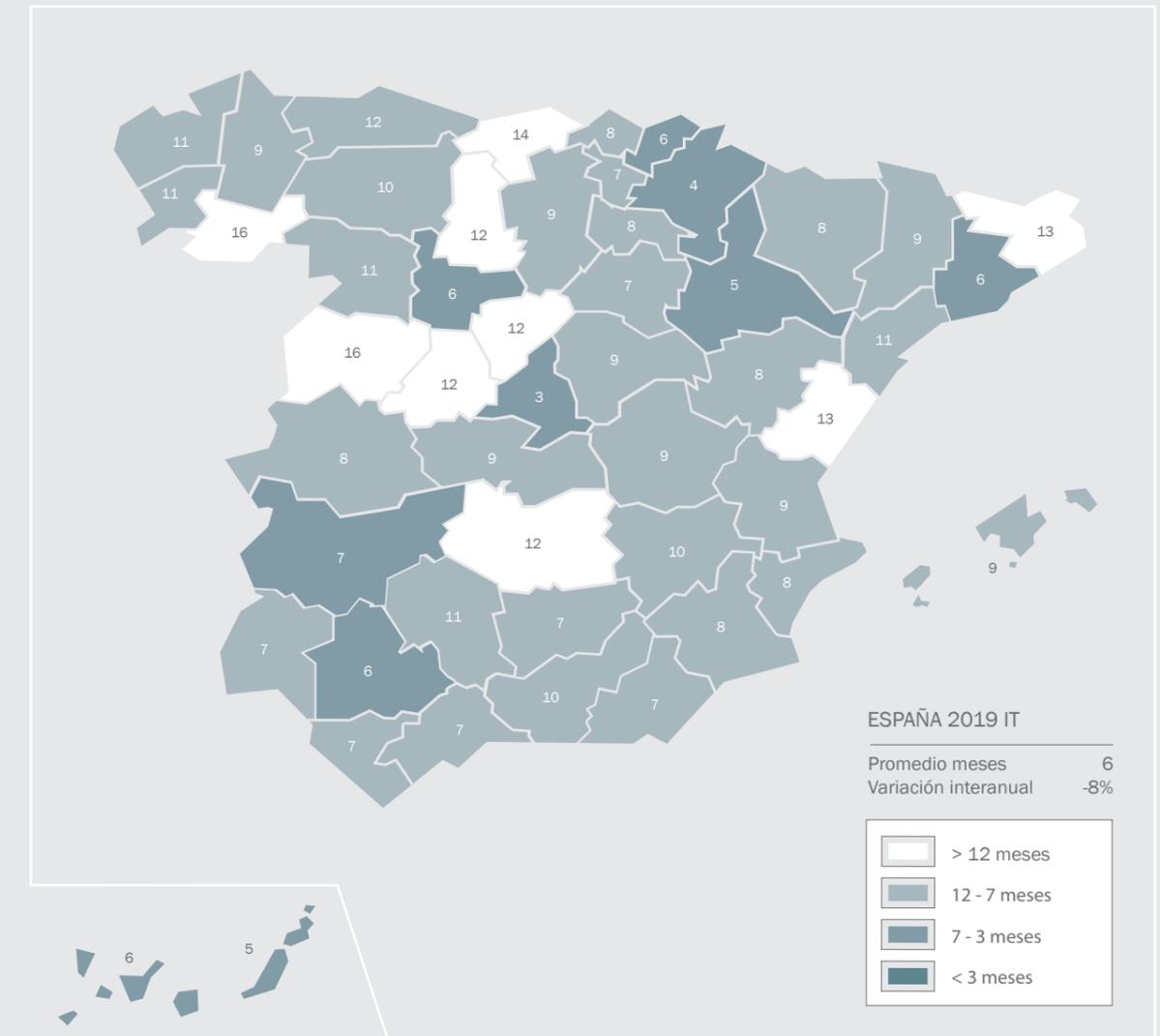
Cabe destacar que el impulso de nuevas medidas regulatorias está generando cierta incertidumbre que podría estar afectando negativamente a la oferta disponible en el mercado del alquiler.



Mapa de liquidez¹ por provincias 2019 IT

En España se tarda de media alrededor de seis meses en vender una vivienda. Pero, al igual que sucede con precios y transacciones, las provincias no se comportan de forma uniforme. Madrid, Barcelona, las Islas Canarias, Sevilla y Guipúzcoa son las regiones en las que se cierran más rápido las operaciones inmobiliarias.

En las grandes ciudades el nivel de rotación medio se sitúa entorno al 35%, es decir, en el periodo de un año de cada 100 inmuebles publicados se efectúan 35 transacciones.



Fuente: Big data testigos de alquiler portales inmobiliarios

(1) Entendiendo como liquidez el tiempo (en meses) necesarios para vender un inmueble
Fuente: Big data testigos de alquiler portales inmobiliarios

Foco: Madrid y Barcelona

Madrid y Barcelona son los municipios precursores del dinamismo que vive hoy el mercado inmobiliario.

No obstante, durante el primer trimestre del año se ha observado que, a pesar de que la tendencia va a continuar al alza, lo hará de forma más contenida.

Durante el primer trimestre del 2019 los precios en la ciudad de Madrid han crecido un 7% frente al mismo periodo del 2018. En Barcelona han crecido un 4%. Se espera que estas tasas vayan moderándose a lo largo del año, ya que el avance frente a los precios registrados en diciembre del 2018 ha sido más estable, con tasas en torno al 1%-2%.

Por tipología de vivienda, las tasas de crecimiento más significativas en precios se han dado en la obra nueva, aumentando un 15% en la ciudad de Madrid, y un 10% en Barcelona. La demanda se concentra en este tipo de vivienda no habiendo en el mercado suficiente oferta que pueda satisfacerla. Es este desequilibrio el que genera esta tensión en los precios.

Por zonas, se intensifican las compraventas en las zonas más periféricas. Esto se debe al sobrecalentamiento de las zonas céntricas de ambas ciudades: la búsqueda de vivienda comienza en las zonas céntricas pero debido al presupuesto disponible, la demanda tiende a desplazarse.

A continuación, haciendo foco en los municipios más grandes de España veremos como el comportamiento por barrios no es uniforme y existen micromercados.

Madrid

La ciudad de Madrid concentra más de la mitad de las transacciones que se han efectuado a nivel provincia durante el primer trimestre del 2019 (53%) y el 43% del stock total de viviendas a la venta en los portales.

El precio medio de la vivienda ha superado los 2.781 €/m², y es un 7% más alto que el valor alcanzado durante el mismo periodo del año 2018. Por otro lado, el precio de la obra nueva se sitúa aproximadamente en los 3.000 €/m², aumentando un 15%. El precio medio de la vivienda en Madrid aún se sitúa un 27% por debajo de los máximos históricos alcanzados en 2007.

La renta media de alquiler en la capital ha crecido un 15% en el primer trimestre, superando los 12€/m²/mes y ofreciendo una rentabilidad bruta al inversor del 6%.

En cuanto al dinamismo y liquidez del mercado, desde que se publica un inmueble en un portal inmobiliario hasta que se cierra la operación transcurren alrededor de dos meses de media, presentando una rotación de stock media del 48%, es decir, se venden 48 de cada 100 inmuebles.

| | Madrid |
|--|-------------|
| Precio Medio (€/m ² / % var) | 2.781 (7%) |
| Precio Obra Nueva (€/m ² / % var) | 3.000 (15%) |
| Distancia frente máximos | 27% |
| Renta (€/m ² /mes / % var) | 12,77 (4%) |
| Rentabilidad | 6% |
| Oferta (% sobre el total de la provincia) | 43% |
| Transacciones (% sobre el total de la provincia) | 53% |
| Liquidez | 2,2 meses |
| Rotación | 48% |



A nivel de barrios, se pueden ver las distintas velocidades en las que se desarrollan los mercados

| Barrio / zona | Renta € m ² /mes | Rentabilidad | Precio €/m ² total | Precio €/m ² Obra Nueva | % Variación rentas | % Variación precio total |
|----------------------------|-----------------------------|--------------|-------------------------------|------------------------------------|--------------------|--------------------------|
| Barrio de Salamanca | 18 | 4% | 6.210 | 6.036 | 10% | 13% |
| Chamberí | 16 | 4% | 4.728 | 6.472 | 3% | 13% |
| Retiro | 16 | 4% | 4.331 | 4.128 | -7% | 16% |
| Centro | 15 | 5% | 3.944 | 3.700 | -10% | 16% |
| Chamartín | 16 | 4% | 4.615 | 5.121 | -1% | 13% |
| Tetuán | 15 | 5% | 3.316 | 3.104 | 11% | 17% |
| Hortaleza | 14 | 5% | 3.397 | 3.241 | 2% | 15% |
| Valdebebas | 12 | 6% | 2.360 | 2.233 | 14% | -8% |
| Las Tablas / San Chinarro | 14 | 5% | 3.390 | 2.891 | -3% | 2% |
| Moncloa / Aravaca | 11 | 5% | 2.647 | 2.419 | 10% | 13% |
| Ciudad Lineal | 12 | 5% | 2.915 | 3.275 | 2% | 17% |
| Bo. del Pilar / Mirasierra | 11 | 5% | 2.826 | 3.452 | 8% | 12% |
| Moratalaz | 12 | 6% | 2.211 | 2.206 | 7% | 13% |
| Fuencarral | 11 | 4% | 3.569 | 3.303 | 9% | 13% |
| Barajas | 10 | 5% | 2.646 | 2.433 | 4% | 12% |
| Usera | 12 | 8% | 1.746 | 2.109 | -3% | 14% |
| Villa de Vallecas | 7 | 5% | 1.868 | 1.804 | -4% | 12% |
| San Blas | 11 | 7% | 1.907 | 2.792 | -19% | 20% |
| Carabanchel | 9 | 6% | 1.853 | 2.599 | -1% | 14% |
| Puente de Vallecas | 11 | 9% | 1.548 | 1.445 | -9% | 16% |
| Villaverde | 9 | 8% | 1.381 | 1.821 | -8% | 13% |
| Vicalvaro | 10 | 6% | 1.898 | 1.474 | -6% | 12% |

Fuente: Datos I2019 IT y comparativa 2018 IT. Solvia research



Barcelona

En Barcelona se realizan el 26% de las transacciones de la provincia, y se encuentra localizada el 24% de la oferta publicada en portales inmobiliarios.

Durante el primer trimestre del año, el precio medio de la vivienda en Barcelona se ha coronado como el más elevado de España superando los 3.352 €/m² un 4% más alto que el valor alcanzado en el mismo periodo del año anterior. Por otro lado, el precio de la obra nueva se sitúa en los 4.254 €/m², presentando una bajada del 15%.

A pesar de registrar los precios más altos de toda España, la vivienda aún se encuentra a una distancia del 20% frente a los precios máximos registrados en 2007. Asimismo, Barcelona también marca el record en cuanto al mercado del alquiler, con una renta de 16,34 €/m²/mes, que ha comenzado a ajustarse, decreciendo un 4%. La rentabilidad bruta que obtiene el inversor es del 6%.

En cuanto al dinamismo y liquidez del mercado, desde que se publica un inmueble en un portal inmobiliario hasta que se cierra la operación transcurren alrededor de tres meses, presentando una rotación de stock media del 30%, lo que supone que se cierran 30 de cada 100 operaciones.

| | Barcelona |
|--|--------------|
| Precio Medio (€/m ² / % var) | 3.352 (4%) |
| Precio Obra Nueva (€/m ² / % var) | 4.254 (-15%) |
| Distancia frente máximos | 20% |
| Renta (€/m ² /mes / % var) | 16,34 (-4%) |
| Rentabilidad | 6% |
| Oferta (% sobre el total de la provincia) | 24% |
| Transacciones (% sobre el total de la provincia) | 26% |
| Liquidez | 3 meses |
| Rotación | 30% |



El comportamiento por barrios en Barcelona durante el primer trimestre del año ha sido el siguiente

| Barrio / zona | Renta € m ² / mes | Rentabilidad | Precio € / m ² total | Precio €/m ² Obra Nueva | % Variación rentas | % Variación precio total |
|-------------------|------------------------------|--------------|---------------------------------|------------------------------------|--------------------|--------------------------|
| Nou Barris | 10 | 7% | 1.805 | - | -5% | 10% |
| Sant Andreu | 13 | 6% | 2.697 | 4.011 | -2% | 11% |
| Les Corts | 13 | 5% | 3.235 | 3.991 | 10% | 15% |
| Horta Guinardó | 14 | 7% | 2.481 | 2.514 | 5% | 12% |
| Sants-Mont Juic | 16 | 6% | 3.350 | 4.400 | -3% | 6% |
| Gracia | 17 | 5% | 3.758 | 5.379 | 10% | 8% |
| Sant Martí | 18 | 7% | 3.088 | 3.412 | 10% | 2% |
| Eixample | 18 | 5% | 4.199 | 5.878 | -13% | 2% |
| Sarrià-St.Gervasi | 18 | 5% | 4.602 | 4.886 | 10% | 9% |
| Ciutat Vella | 20 | 7% | 3.824 | 7.548 | 7% | 7% |

Fuente: Datos I2019 IT y comparativa 2018 IT. Solvia research



Nota Metodológica

La presente nota metodológica detalla las principales características y procedimientos utilizados para la elaboración del Solvia Market View (SMV).

La información utilizada para su confección proviene de la base de datos de Solvia, que reúne información de más de 20 portales inmobiliarios y datos de cierre de operaciones propios y de mercado procedentes de diversas fuentes entre las que destaca el Consejo General del Notariado.

El objetivo de este informe es elevar y hacer públicas las previsiones y tendencias que Solvia, como empresa líder del mercado, espera que influyan durante 2019 en el comportamiento del mercado inmobiliario español, como parte del compromiso de Solvia en la transparencia del sector.

La información del estudio hace referencia al primer trimestre del año, y en algunos casos, se dan previsiones de cara al cierre de 2019. El ámbito geográfico se refiere al conjunto de España, haciendo foco en las principales ciudades que concentran las operaciones del mercado: Madrid y Barcelona.

Las variables de análisis son las siguientes:

- ▲ Volumen de transacciones y evolución (% de crecimiento)
- ▲ Visados, proyectos y su evolución (% de crecimiento)
- ▲ Precio medio unitario (€/m²) y evolución (% de crecimiento)
- ▲ Rentas medias de alquiler (€/m²/mes) y evolución (% de crecimiento)
- ▲ Rentabilidad bruta del alquiler: cociente entre el precio unitario de alquiler durante un año y el precio unitario de compra
- ▲ Stock de oferta
- ▲ Liquidez y rotación anual

La primera fase del proceso consiste en proyectar el cierre del primer trimestre del año. En el momento de estudio nuestra base de datos recogía información hasta el mes de febrero de 2019. La proyección se ha realizado teniendo en cuenta el comportamiento de las variables frente al mismo periodo del año anterior (febrero 2018) y que, unido a la visión y conocimiento del mercado de nuestra red de profesionales, nos permitirá realizar la estimación.

Todos los datos, variables y previsiones que recoge este informe están sujetos a revisión constante y podrán registrar variaciones en futuras versiones del informe, actualizándose con el comportamiento del mercado durante el año.

Los contenidos tienen una finalidad meramente ilustrativa e informativa y no deben considerarse, en ningún momento y bajo ninguna circunstancia, una oferta de compra o venta o una recomendación de inversión o contratación de activos inmobiliarios, ni de asesoramiento en materia de inversiones u opinión legal.

Metodología utilizada a la hora de realizar la estimación de las variables

Desde Solvia, queremos contribuir a dar claridad al sector inmobiliario y aportar todo nuestro conocimiento del mercado. Creemos en un sector inmobiliario transparente, innovador y profesionalizado con el foco puesto en prestar el mejor servicio posible al cliente. Por ello, nuestro objetivo es convertirnos en el partner inmobiliario de referencia para la gestión de todo tipo de activos: residencial, retail y comercial, logístico e Industrial, oficinas y deuda inmobiliaria, ofreciendo asesoramiento experto en todos los momentos clave de la cadena de valor de la industria del Real Estate.

Para más información, contacta con nuestro equipo de profesionales:

▲ Empresas e inversores:
902 020 019
solviaempresas@solvia.es

▲ Particulares:
902 333 131

Solvia.es